בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית — ערר 140011920

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: נעמן איתן חברה להנדסה ובנין בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברחוב אלעזר בן יוסי 4 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000353792 (להלן: "**הנכס**").

2. **תמצית טיעוני העוררת**

2.1. העוררת ומר אבי מצליח משכירים את הנכס לשני בעלי מלאכה, כל בו ציוד מוטי בע"מ וגרין יעקב מרכז קירור.

2.2. הנכס מושכר לשוכרים מזה 20 שנה, למטרת בית מלאכה לשיפוץ, תיקון, ניקוי ומכירה של ציוד נירוסטה משומש ואחר לענף המזון.

2.3. השוכרים רוכשים ציוד משומש, מנקים, מפרקים, מתקנים ומוכרים את המוצר המשופץ.

2.4. לשוכרים שתי חנויות בהן מוצגים המוצרים, אשר נמצאות בקרבה לנכס (כל ציוד מוטי בע"מ ברחוב בית אשל 38, וגרין יעקב ברחוב אשל 34).

2.5. למותר לציין כי בסביבת הנכס קיימים לא מעט בתי מלאכה העוסקים באותה עבודה - תיקון, שיפוץ וניקוי מוצרים לענף המזון.

2.6. תשובותיו של הפקח מטעם המשיב, אשר חזר והשיב "אני לא זוכר" או "איני יודע" לשאלות שהופנו אליו, תומכות בטענות העוררת.

כך השיב הפקח לשאלה לאיזו מטרה נמצאים הציודים במקום, כך השיב הפקח לשאלה מה מצב הציוד ואריזתו, וכך השיב לשאלות האם היו במקום חלקי ציוד מפורקים או אם הציוד בנכס חדש או משומש.

2.7. בתמונות שצורפו ע"י הפקח נראים חלקי ציוד מפורקים, בערמות ובצורה שאינה מראה כל אפשרות למצב של מכירה. אין מדובר בציוד המסודר ומוצג, כפי שהוא מסודר ומוצג בחנות של השוכרים המצויה ברחוב בית האשל.

2.8. לפיכך מתבקשת ועדת הערר הנכבדה לדחות את דרישת מנהל הארנונה ולהמשיך לסווג את הנכס בסיווג בית מלאכה.

3. **תמצית טיעוני המשיב**

3.1. בתצהיר שהוגש מטעם העוררת צוין כי "החנות מושכרת לצורך שימוש מסחר, רכישה, תיקון, שיפוץ, ומכירה של דודי מסעדות משומשים".

3.2. בסיכומים מטעם העוררת נטען כי השוכרים רוכשים ציוד משומש, מנקים, מפרקים, מתקנים ומוכרים את המוצר המשופץ, וכי בקרבה לנכס לשוכרים קיימות שתי חנויות של תצוגת המוצרים.

3.3. כשנשאל העד מטעם העוררת על הפעילות והמכירה בנכס, הוא השיב "**בוודאי שאיני יודע, וזה לא תפקידי מה הוא מוכר, למי הוא מוכר והיכן הוא מוכר**".

3.4. בתמונות אשר צורפו לדוח הביקורת נראים אך ורק מקררי אוכל ודלפקים מאותסנים. לא נראה בהן כל ציוד ומכשור לתיקונים, לא נראה בתמונות כל שולחן עבודה או פרמטר אחר שיעיד כי בנכס מתבצעים תיקונים.

3.5. הפקח מטעם המשיב העיד מפורשות, כי אם לא רשם בדו"ח שראה מכשירים לתיקון, אז משמעות הדבר היא כי הוא לא ראה מכשירים לתיקון.

3.6. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להראות כי בנכס מתבצעים תיקונים, ומאחר ונטל ההוכחה מוטל עליה, דין טענותיה בעניין זה להידחות.

4. <u>דיון והכרעה</u>

4.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

4.2. משיקוליה שלה, ועל אף שהנכס מושכר לשוכרים, העוררת היא המדווחת כמחזיקה בנכס, היא החבה בארנונה בגין נכס זה, והיא שהגישה את הערר.

4.3. על אף שהעוררת לא פעלה בהתאם להחלטתנו, ולא הגישה תצהיר ערוך כדין מטעמה, היות והעוררת אינה מיוצגת התרנו למנהל העוררת להעיד בפנינו, לאחר שהצהיר שהכתוב במסמך שהוגש על ידו כ"תצהיר", הינו אמת.

4.4. דא עקא, שמחקירת מנהל העוררת עלה, כי אין הוא יכול לתמוך בטענות שבערר.

4.5. כך כשנשאל מנהל העוררת על השימוש בנכס השיב הוא: **"בוודאי שאיני יודע וזה לא תפקידי מה הוא מוכר, למי הוא מוכר והיכן הוא מוכר"**.

4.6. אכן, כטענת העוררת לא נחה דעתנו מעדות הפקח מטעם המשיב, אשר חזר כמנטרה על התשובה כי "אינו זוכר" את שנשאל, והיינו מצפים מעד המשיב, כי ירענן זכרונו לפני שהוא מתייצב לעדות בפנינו.

4.7. דא עקא, שדו"ח הביקורת מטעמו של הפקח לא נסתר, גם המונות שצורפו לדו"ח, אינן תומכות בטענות העוררת, וכך גם תשובתו של הפקח כי אם לא רשם בדו"ח שראה מכשירים לתיקון, אז משמעות הדבר היא כי הוא לא ראה מכשירים לתיקון, אשר היתה מהימנה עלינו.

4.8. מכל מקום, נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה, ובענייננו נטל זה לא הורם.

<u>ראה לעניין זה</u>:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 **יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב** תק- מח 2003 (2) 33252:

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 **עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט** תק של 97 (3)2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 **מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ** תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה"

4.9. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

4.10. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 26.1.16.

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד | חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח | חברה: שירלי [illegible], עו"ד

395\1\105\ע

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

ערר 140007710

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: חניון "אידלסון" בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו נכס בכתובת אידלסון 4 ת"א המחויב בח-ן 10116317, ח-ן 10116328 וח-ן 10593734 (להלן: "**הנכס**").

1. תמצית טיעוני העוררת

1.1. למרות שהחיוב מתייחס לשנים עברו, לא הייתה אפשרות להשיג או לערור לפני כן. דרישת התשלום הראשונה בעניין חשבונות הארנונה עליהם הוגש הערר נשלחה בשנת 2012, ולכן באותה שנה הוגשו ההשגה והערר.

1.2. המחלוקת המרכזית בין הצדדים עניינה חיוב של השטחים המשותפים (מעבר ותמרון).

1.3. בשנת 1997 חויבה העוררת בכל שטח החניון. רק לאחר פסק דין של בית המשפט, חויבה העוררת עבור 51 חניות (49 חניות ושתי חניות שהוסבו לעמדת רחיצה).

1.4. המשיבה ניסתה לגבות תשלום זה מחב' אלבן, אך בעקבות פנייתה של האחרונה לערכאות משפטיות, חזר המשיב ודרש תשלום מלא מהעוררת, למרות פסק הדין משנת 2003. רק לאחר שבית המשפט המחוזי חזר וקבע כי העוררת מחזיקה רק 51 מקומות חנייה, חזר בו המשיב מדרישתו.

1.5. לאחר שהתחלפו בעלי הזכויות וחב' רבץ החליפה את חב' אלבן, הגישה חב' רבץ ערר במסגרתו קבעה וועדת הערר, כי אין לחייב את רבץ לזהות את בעלי החניות האחרות וכי אין לחייב בגין שטחי מעבר ותמרון. רק אז שלח המשיב דרישת תשלום לעוררת.

1.6. בעמוד 8 לפסה"ד בס' 19, מציין בית המשפט שמיקום החניות מסומן ומצוין בתרשים ובנספח להסכם ניהול החניון, מכאן שהמשיב יכול היה לקבוע את מיקום החניות שהחזיקה העוררת, ולהיווכח שאין ברשותו 80% מהחניות באף קומה.

1.7. גם בשנת 2012, בדו"ח הביקורת של מר ליאור יהודה, לא היה לעוררת 80% מהחניות באף אחת מהקומות, למרות שבשלב הזה היא החזיקה 112 חניות + שטיפה. כך המצב גם בבדיקה של הגג בשנת 2013.

בוודאי כאשר החזיקה 51 חניות בלבד (כולל השטיפה), לא החזיקה ב- 80% באף קומה ולכן יש לחייב אותה בשטח נטו של 637.5 מ"ר ולא יותר.

1.8. העוררת שמחזיקה כיום 112 חניות וכן עמדת שטיפה, אינה מחויבת על שטחים ציבוריים אלא על שטח החניות עצמן בשטח של 1425 מ"ר. אין זה סביר לחייבה בשטח של 1591 מ"ר, בגין 51 חניות.

1.9. לפיכך, מתבקשת ועדת הערר לקבוע שאין לחייב את העוררת בשטחי המעבר אלא רק בשטחי החניות נטו. כן מתבקשת ועדת הערר לקבוע כי אם חויבה העוררת ושילמה בעבר מעבר למה שהחזיקה על העירייה לזכותה בגין ההפרשים.

2. <u>תמצית טיעוני המשיב</u>

2.1. **<u>ח-ן 10116317</u>-** בעקבות פסק הדין שניתן ביום 14.7.2003 בעניין ת.א. 69723/97 **עיריית ת"א אביב נ' חניון מגדלור בע"מ**, העוררת חויבה עבור 51 חניות המהוות 24.4% מכלל שטח החניון העומד על 6523 מ"ר, קרי העוררת חויבה בגין 1591 מ"ר.

2.2. **<u>ח-ן 10116328</u>:** לראשונה ביום 1.10.2000, הועברה החזקה בגין קומת הגג בחניון מחברת אלבן בע"מ.

2.3. **<u>ח-ן לקוח 10593734</u>:** המופיע ע"ש חניון אידלסון בע"מ ושלמה ציון, פעיל החל מיום 1.4.2007 בעקבות החלטת ועדת הערר בערר שמספרו 063-03-2008 **רבץ השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.** בהתאם לפרוטוקול דיון ההוכחות בערר זה, מר ציון שלמה היה נוכח בדיון כצד ג'.

2.4. תשובת המשיב הדוחה את השגת העוררת ניתנה רק בהתייחס לח-ן מס' 10593734. יתר טענות העוררת באשר לח-ן 10116328 ו- 10116317 – נטענו בהתייחס לתקופות חלוטות עליהן לא הוגשה השגה כדין, ובמועדים הקבועים לכך בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976 (להלן: "**חוק הערר**"). משלא ניתנה לעוררת הזכות להגיש ערר בגין יתר החשבונות, ומאחר ומדובר בשומות חלוטות, וועדת הערר הנכבדה נעדרת סמכות ענייינית לדון בטענות העוררת.

2.5. הצדדים חלוקים ביניהם בשתי טענות עיקריות: **<u>האחת</u>**, יישום פסק הדין של כב' השופט ארנסט –שעניינו ח-ן ארנונה מס' 10116317 לתקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 1.10.2000 (הצדדים אינם חלוקים במס' החניות המוחזקות ע"י העוררת). **<u>השנייה</u>**, טענת העוררת, כי שילמה עבור ח-ן 10116317 במסגרת הח-ן האחרים שצוינו לעיל, ולכן למעשה אינו חייב עוד בארנונה בגין ח-ן 10116317.

2.6. העוררת לא הוכיחה כי לא התקבלו אצלה או אצל חברת חניון מגדלור בע"מ הודעות תשלום בכל השנים, וכי המועד הראשון שנודע לה הוא מועד הטלת העיקול.

2.7. שומות הארנונה בגינם חיוב העוררת הן שומות חלוטות, לגביהן לא הגישה העוררת השגות במועדים הקבועים בחוק הערר.

2.8. החבות בתשלום הארנונה נובעת מעצם החזקה בנכס ולא מכוח דרישת תשלום, שהינה דקלרטיבית בלבד. החיוב בארנונה נקבע עם התקנת צו הארנונה ע"י מועצת העירייה. ההחלטה צריכה להתקבל לפני שנת הכספים שלגביה מוטלת הארנונה (סעיף 276 לפקודת העיריות [נוסח חדש]). זהו האקט הקונסטיטוטיבי היוצר את החיוב. הודעת החיוב השנתית הנשלחת אל כל נישום היא דקלרטיבית, והיא מהווה יישום של צו הארנונה בעניינו של נישום מסוים. היינו, שיעור חיוב הארנונה המוטל על הנישום נובע מצו הארנונה ולא מהודעת החיוב אשר נועדה לעשותו בר ביצוע.

2.9. בהתאם לסעיף 3 לחוק הערר, נישום המבקש להשיג על חיובו בארנונה רשאי בתוך 90 ימים מקבלת הודעת התשלום להגיש השגה למנהל הארנונה. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הוכיחה, כי הוגשו מטעמה השגות במהלך השנים כנגד חיובה בארנונה בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק הערר.

2.10. נטל ההוכחה בפני ועדת הערר חל על העוררת. הלכה היא כי "המוציא מחברו עליו הראיה". מכח החזקה כי פעולת הרשות הינה כדין עפ"י סמכויותיה הסטטוטוריות כל המבקש לתקוף את פעולת הרשות עליו נטל הראיה ונטל השכנוע להוכחת טענותיו בהיותו "המוציא מחברו".

2.11. העובדה כי העוררת כינתה את פנייתה לראשונה כנגד חיובו בארנונה, "השגה", אין בה כדי להעניק למשיב ולוועדת הערר, סמכות אשר לא הוענקה להם בחוק המסמיך.

2.12. ההלכה חזרה וקבעה פעמים רבות כי נישום שלא הגיש השגה במועד מנוע מלטעון טענות לעניין אותן שנים בהן לא הוגשה השגה זאת לאור עקרון סופיות השומה וכי נישום כזה "איחר את הרכבת" לגבי אותן שנים.

2.13. מטרת הגבלת תקופת הגשת השגה הנה לאפשר לרשות המקומית לתכנן את תקציבה, ולא ניתן לאפשר השגה מאוחרת, שתוביל לשינוי התקציב בדיעבד ולפגיעה ברשות. מטרה זו תסוכל, אם יידונו טענות בעניין שומות מס של שנים קודמות.

2.14. סוג הטענות שניתן להעלותן במסגרת השגה וערר, הנן בעיקרן טענות עובדתיות, הטעונות בדיקה בזמן אמת. הגשת השגה וערר בניגוד למגבלת המועדים הקבועה בחוק הערר, מונעת מהעירייה לבדוק את טיעוני הנישום ויוצרת נזק ראייתי ממשי. ברי, כי נזק זה צריך לרבוץ לפתחו של הנישום, אשר נמנע מלעמוד על זכויותיו הנטענות במועד הקבוע בדין.

2.15. טענת העוררת, כי שילמה עבור ח-ן 10116317 במסגרת יתר החיובים בהם חויבה במהלך השנים, אינה מצויה במסגרת סמכותה העניינית של וועדת הערר. בהקשר זה יצוין, כי מכתבה של העוררת מיום 30.10.2014 נבחן באגף הגביה, והצדדים אף נפגשו ביניהם לאחר שליחת מכתב זה ע"י העוררת, והוברר לעוררת כי התשלומים ששולמו על ידו עודכנו במערכת. תשלום שלא מעודכן במערכת, לא התקבל באגף הגביה ולכן אינו מעודכן, העוררת גם לא הוכיחה אחרת.

2.16. באשר ליישום פסק הדינו של כב' השופט ארנסט: טענה זו מתייחסת רק לתקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000 ובגין ח-ן 10116317, במסגרתו חויבה העוררת בגין 51 חניות ברוטו. המשיב יישם את פסק דינו של כב' השופט ארנסט כדין. העוררת חויבה בגין 51 חניות ברוטו, המהוות 24.4% מכלל שטח החניות, קרי 1591 מ"ר.

2.17. פסק דינו של כב' השופט ארנסט שעניינו חיוב העוררת בגין 51 חניות, מיושם במערכת רק בתקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000. חיוב החניון בגין התקופה שלאחר מכן, בוצע בהתאם להודעות שהתקבלו בעירייה על מחזיקים השוכרים חניות בחניון, ובהתאם למדידת מטעם המשיב. לפיכך, חיוב העוררת בגין החניון במהלך השנים בוצע כדין.

3. הצעת הפשרה שהעלה המשיב

3.1. בסעיף 22 לסיכומיו העלה המשיב הצעת פשרה.

3.2. לאור המוצע על ידי המשיב, ביקשנו מהעוררת להגיב להצעת הפשרה.

3.3. העוררת הגישה תגובתה להצעת הפשרה, בה דחתה את הצעת הפשרה, ואף הוסיפה טיעונים לגוף העניין.

3.4. לא מצאנו לנכון להידרש לטיעוניה הנוספים של העוררת, באשר התגובה להצעת הפשרה לא נועדה להוות פלטפורמה להשלמת הטיעונים.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל חלקית.

4.2. חשבון הארנונה 10116317, בגין התקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000

4.2.1. המשיב טוען לאיחור בהגשת ההשגה בגין חשבון 10116317.

4.2.2. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 (להלן: "**חוק הערר**"), קובע כהאי לישנא:

> **"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מים קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה..."**

4.2.3. משחלף המועד החוקי להגשת השגה על חיוב בארנונה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיובו בארנונה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 241/08 **רם- חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**, (פורסם בנבו).

בר"מ 6333/09 **רם חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (פורסם בנבו);

4.2.4. אכן כטענת המשיב, החבות בתשלום הארנונה נובעת מעצם החזקה בנכס ולא מכוח דרישת תשלום, שהינה דקלרטיבית בלבד, קרי גם מי שלא קיבל שומה, אינו פטור מחובת תשלום הארנונה, עם זאת, מנין תשעים הימים להגשת ההשגה מתחיל ביום קבלת הודעת התשלום.

ראה לעניין זה:

ת"א 177/92 **עיריית תל-אביב - יפו נ' בוקסנבוים ואח'**.

4.2.5. ככל שנודע לנישום על חיובי הארנונה רק במועד מאוחר, ובענייננו, רק לאחר בירור שערך בעקבות העיקול שהוטל על חשבונו, כי אז אין לראות בהשגה שהגיש בעקבות כך, ובלבד שהוגשה בתוך תקופת 90 הימים מהיום בו הגיעו הודעות השומה לידיו, כהשגה שהוגשה באיחור, ודינה להישמע, וזאת לרבות במקרה בו עניינה שנים עברו.

4.2.6. דא עקא, כאשר עסקינן בטענות בדבר מסירה, אשר החל ממועדה נספרים מועדים על פי דין, יש להוכיח מסירה בפועל לנישום.

4.2.7. בענייננו, המשיב לא הציג בפנינו כל ראיה כי הודעות השומה לשנים 1996-2000 בכלל נמסרו לעוררת או מתי נמסרו הודעות כאמור.

4.2.8. עת טען לאי עמידה במועדים, היה על המשיב להציג ראיה ולו לכאורית למועד המצאת דרישת התשלום או למצער למועד משלוח הדרישה, וזאת לא עשה.

<u>ראה לעניין זה</u>:

עמ"נ (תא) 26594-05-11 **משתלת בית ירוק (1989) בע"מ נ' מנהלת הארנונה המחלקה למים וגביה עיריית רמת גן**.

4.2.9. הצהרת העוררת, כי נודע לה על החוב בגין השנים 1996-2000, רק לאחר בירור שערכה בעקבות העיקול שהוטל על חשבונה, אמינה עלינו, וכאמור לא נסתרה על ידי המשיב.

4.2.10. לפיכך, השתכנענו, כי ההשגה בעניין חשבון הארנונה 10116317, שעניינו השנים 1996-2000, הוגשה במועד.

4.2.11. משקבענו, כי ההשגה הוגשה כדין ובמועד, הרי שעלינו לבחון את טענות העוררת לגופן.

4.2.12. אין מחלוקת בין הצדדים כי בין השנים 1996-2000 החזיקה העוררת ב-51 חניות (49 חניות ושתי חניות לרחיצה).

4.2.13. מחומר הראיות שהוצג בפנינו, השתכנענו, כי בתקופה זו לא החזיקה העוררת ב- 80% מהחניות באף אחת מהקומות בחניון.

4.2.14. נוכח האמור לעיל, הרי שבין השנים 1996-2000, יש לחייב את העוררת בגין 51 חניות (כאשר מקובלת עלינו גרסתו של העוררת, שלא נסתרה, כי שטחה של חניה הינו 12.5 מ"ר) נטו, קרי - אין לחייב את העוררת בגין שטחי מעבר ותמרון.

4.3. <u>חשבונות 10116328 ו- 10593734</u>

4.3.1. באשר לשומת הארנונה לשנת 2012 בגין חשבונות אלו, הרי שהעוררת אינה טוענת לגבי חיוב יתר בשנת המס של 2012, והעוררת אף שילמה את חובה לעירייה בגין שנת 2012 (ראה נספח "ו" לתצהיר העוררת).

4.3.2. באשר לשנים הקודמות לשנת המס 2012, הרי על אף שהעוררת חולקת על חיובה בארנונה בגין שנים אלה, אין מחלוקת בין הצדדים כי דרישות התשלום בגין חשבונות 10116328 ו- 10593734, שולמו במלואן על ידי העוררת, וכי לא הוגשה לגביהן כל השגה.

4.3.3. על אף שאנו סבורים, בהתאם לחומר הראיות שהונח בפנינו, כי בשום שלב לא התזיקה העוררת ב-80% מהחניות באף אחת מהקומות בחניון, ולכן היה על המשיב לחייב את העוררת בגין החניות בהן החזיק ללא שטחי מעבר ותמרון, הרי שאין בידינו סמכות להכריע בנוגע לשומות החלוטות שלא ניתן להשיג עליהן.

<u>ראה לעניין זה</u>:

סעיף 6(א) לחוק הערר;

עמ"נ 31945-12-11 **קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו**, (פורסם בנבו);

<u>ע"ש 557/95</u> **הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה.**

4.4. גם בקשת העוררת, כי ייערך חשבון בהנהלת החשבונות של המשיב והעוררת תזוכה על ההפרשים ששילמה (קרי, שאלת קיזוז הסכומים אותם חייבת העוררת למשיב בגין השנים 1996-2000 מהסכומים ששילמה העוררת למשיב ביתר), איננה בסמכותה של וועדת הערר.

4.5. מאליו מובן, כי אין בכך כדי לגרוע מזכותה של העוררת לבחון נושא זה בערכאות המתאימות.

4.6. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, וקובעים כי יש לתקן את חשבון הארנונה 10116317, בגין התקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000, באופן שהעוררת תחויב בגין 51 חניות נטו, ללא שטחי מעבר ותמרון.

4.7. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 26.1.16.

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

400\1\105\ע

140013759-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בשבט תשעו
25.01.2016

מספר ערר : 140013759 / 12:06
מספר ועדה: 11302

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

עוזר שלום תעודת זהות 003782687
חשבון לקוח: 10123166
מספר חוזה: 105844
כתובת הנכס: פיארברג 26

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה גלעד

נוכחים:

העורר/ת: עוזר שלום – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה גלעד

<u>החלטה</u>

ב"כ המשיב הודיעה לנו כי המשיב קיבל את הערר באופן שבו מיום 11/5/15 ועד ליום 5/7/15 יסווג הנכס בסיווג מגורים, כאשר גם לאחר תקופה זו יסווג הנכס בסיווג מגורים בהתאם למכתב מנהל הארנונה מיום 20/7/15.

אנו נותנים תוקף של החלטה להודעת המשיב.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 25.01.2016.

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

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית | **חברה:** עו"ד קדם שירלי | **חבר:** עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

140012598-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בשבט תשעו
25.01.2016

מספר ערר : 140012598 / 11:12
מספר ועדה: 11302

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ניר רוני תעודת זהות 050667138
חשבון לקוח: 10188742
מספר חוזה: 138074
כתובת הנכס: רוזן פנחס 13

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה גלעד

נוכחים:

העורר/ת: ניר רוני – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה גלעד

<u>החלטה</u>

העורר זומן לדיון לשעה 11:15. השעה 12:13. העורר לא התייצב לדיון.
בדיון שהתקיים ביום 24/12/15 הורנו כי ככל שהעורר לא התייצב לדיון פעם נוספת הערר יידחה.
אשר על כן אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 25.01.2016.

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 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.

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית | **חברה:** עו"ד קדם שירלי | **חבר:** עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בשבט תשעו
27.01.2016

מספר ערר : 140013335 / 12:37
מספר ועדה: 11304

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: גיאור דיאנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.01.2016.

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

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בשבט תשעו
27.01.2016

מספר ערר : 140013336 / 12:42
מספר ועדה: 11304

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: פימן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.01.2016.

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

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: עמית לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בשבט תשעו
27.01.2016

מספר ערר : 140013345 / 11:20
מספר ועדה: 11304

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: ט. פרי אחזקות וייעוץ עסקי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

שקלנו את בקשת העוררת ביחס לחיוב המשיב בהוצאות משפט לנוכח התנהלותו, שכן התייתר הצורך לדון בטענות שהועלו במסגרת הערר לגופן.
בבחינת הטענות שהועלו לעניין ההוצאות ובשים לב להתנהלות העוררת שלא הגישה את הערר במועד על פי הדין והעובדה שהעירייה לא עמדה על טענותיה הפרוצדורליות אלא בחנה את הטענות לגופן וקיבלה אותן, החלטנו לא לחייב את המשיב בהוצאות משפט וכל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 27.01.2016.

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 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.

יו"ר: עו"ד לוי אמיר | **חבר:** דר' רייך זיו, רו"ח | **חברה:** עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בשבט תשעו
27.01.2016

מספר ערר : 140014053 / 13:48
מספר ועדה: 11304

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: וולברג רוני גבריאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

במסגרת הערר טוען העורר כי יש להעניק לו פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 12 לתקנות ההסדרים (הנחה מארנונה) בשיעור של 100% לתקופה של 12 חודשים מהמועד בו קיבל את החזקה בנכס.

לאחר ששמענו את טיעוני הצדדים שעיינו בכתב הערר ובכתב התשובה החלטנו לדחות את הערר.

תקנה 12 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 (להלן: **"התקנות"**) מתייחסת להנחת נכס ריק לבניין לבעלים ראשון של בניין חדש, לתקופה שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש ואין משתמשים בו במשך תקופה רצופה:

תקנה 13 לתקנות מתייחסת להנחה למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת.

העורר עצמו טען בפנינו כי הוא רכש את הזכויות בדירה מחברת אוניל בנייה בע"מ אשר היא זו שהיתה הבעלים הראשון של הבניין החדש. חברה זו אף קיבלה פטור מתשלום ארנונה לפי תקנה 12 למשך כחודש ממועד קבלת תעודת האיכלוס ועד למועד בו העורר הוא שקיבל את החזקה בנכס.

די בכך כדי לדחות את טענות העורר לפיהן הוא הבעלים הראשון של הנכס. הרציונל שעמד בבסיס הנחה זו הינה ביחס לתקופה ממועד גמר הבניה ועד לאיכלוס של הרוכש או למכירת הדירה. הכוונה אינה לאפשר לרוכש הדירה ליהנות מפטור זה.
ר' עמ"ן 56014-01-13 **סער נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** שם נקבע כי חילופי מחזיקים או בעלים אף טרם הסתיימה תקופת הבניה שוללת את הזכאות לפטור. לא כל שכן בענייננו, כאשר חילופי הבעלות והחזקה בוצעה לאחר גמר הבניה ואף לאחר שהבעלים הראשון-חברת אוניל, קיבלה פטור מתשלום ארנונה בגין הנכס.

היות וניתנה לעורר ההנחה בגין תשלום ארנונה לפי תקנה 13 לתקנות בגין מלוא התקופה האפשרית, דין הערר להידחות.
אשר על כן אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין לא נעשה צו לחיוב העורר בהוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 27.01.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לענייני מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לענייני מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לענייני 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.

יו"ר: עו"ד לוי אמיר | **חבר:** דר' רייך זיו, רו"ח | **חברה:** עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בשבט תשעו
28.01.2016

מספר ערר : 140013334 / 11:19
מספר ועדה: 11305

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר: ארוניאנפור בנהור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.01.2016.

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

יו"ר: עו"ד מאור יהודה | **חברה:** עו"ד קדם שירלי | **חבר:** עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בשבט תשעו
28.01.2016

מספר ערר : 140013575 / 10:37
מספר ועדה: 11325

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: קארו מוזר יזמות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן בזאת תוקף של החלטה להודעת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.01.2016.

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

יו"ר: עו"ד מאור יהודה | **חברה:** עו"ד קדם שירלי | **חבר:** עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר מס' 140012522**

<u>שליד עיריית תל אביב-יפו</u>

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: שירלי קדם, עו"ד
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: ג'ירסי אהרון ז"ל ואח' [ג'ירסי עדינה, אבי, שם טוב ושרה]

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

<u>החלטה</u>

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.

2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.

3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.

4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 25351-01-12 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד.]

5. בהיבט הפרוצדוראלי התלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. **מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא עניינו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה , או הרוכשים החדשים.**

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. עינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קניינית בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015 , ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 ."

12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013.]

13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "**הפקודה**") קובע:

'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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעיריה 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"

18. נצטט מקצת מהפסיקה. **בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח'** שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "**הודעת חדילה**") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. 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'.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 **אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו**, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

'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 שינוי מצב'.

20. בבר"מ 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו,** נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

21. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

22. בדיון יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

23. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י מגן עזרא ובני מגן, חנות מספר 3208 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132728 ח-ן לקוח 10047830

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו בתאריך 16.11.2015 כחלק בלתי נפרד מתצהירו של מר מיקי זיו –מנכ"ל, כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 27 בספטמבר שנת 1988 בינה לבין הרוכשים ה"ה ג'רסי. (נספח א').

* החוזה הנ"ל מאזכר את החוזה ההיסטורי שנחתם בין ג'ירסי לבין ככר לוינסקי בע"מ עוד בתאריך **14.7.1968**- יוער כי צילום החוזה המקורי בין ככר לוינסקי בע"מ לבין ה"ה ג'ירסי אהרון וג'ירסי דוד הוגש לנו ע"י העוררים עצמם.

* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 27.4.1998 לסור לקבלת החזקה בנכס שכן פתיחת הנכס לאחר שבית הקולנוע במקום 'עתיד להיפתח' תעודד הפעילות במתחם. (נספח ב')

* חיובי התמח"ת ודרישות תשלום בגין 'דמי ניהול' .(נספח ו')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבה אל הגב' שמיר לאה מיום 11.2.2015 שצורף לכתב התשובה לערר ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

ד. המשיב הגיש לנו רשימה שמית, מוצג מש/1 אותה קיבל מהתמח"ת , בה מצאנו בין היתר שמם של ג'רסי בצמוד לחנות 3208 [מספר 79 בטבלה.)

25. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. העידה בפנינו הגב' סימה אברביה המשמשת כגובה בתמח"ת, כך:

"אין לי יותר מסמכים מכל מה שהצגנו לוועדה ולידיעת התמח"ת ומסמכיה העורר לא קיבל את הנכס ולא עשה שימוש מעולם. עפ"י המסמכים אינני רואה מי מהעוררים נותר חייב כסף בגין הרכישה. יובהר שלא פעם ולא פעמיים נקראו העוררים לקחת את החזקה. ניסו לעודד אותם לבוא לקחת עם פתיחת הקולנוע והם לא באו...כשבתי הקולנוע היו מוכנים היה פרסום וקרא לאנשים לבוא לקבל מפתח כדי לעורר את הקומה. הם לא קיבלו מפתח ולא פתחו שום עסק שם"

27. בדיון בפנינו וכמענה לשאלות ב"כ המשיב, העידה גב' שמיר לאה: "לא שילמנו אף פעם דמי ניהול עבור החנות. החנות ממוקמת בקומה 3 ואין מעבר."

28. בדיון בפנינו העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, בעדותו בפנינו ציין בהגינותו, כך:
"אני מאשר את מה שהגב' לאה שמיר אומרת שקיימת חסימה המונעת גישה לנכס נשוא הערר."

29. לשאלת ב"כ המשיב את נציגת התמח"ת , היא אישרה כי: "לאור תביעת בת"מ שהיא נציגות של רוכשי חנויות ומאחר והתוצאה שם תחול על כלל הנכסים אין מצדנו נקיטת הליכים משפטיים נוספים."

30. לא פקפקנו בעובדות שפורטו בערר שהוגש לנו ביום 26.3.2015 בה נרשם ע"י הגב' שמיר, בין היתר כך: " ברצוננו לציין כי החנות ממוקמת באזור חסום ולא פעיל-אינה ראויה לשימוש, לא ניתנת להפעלה ומה עוד שלא הועברה מעולם לידי הרוכשים. במשך כל השנים לא רק שהחנות לא הניבה פירות, האחים שרכשו את החנות נפטרו והאלמנות (יורשות החנות), נאלצות להתפרנס רק מקצבת זקנה של הביטוח הלאומי."

31. שוכנענו כי המשיב רשם את העוררים כמי שקיבלו חזקה מהתמח"ת על פי המוצג מש/1, ברם לא מצאנו כי הודעה זו נכונה ותואמת את המציאות לאור העדויות בפנינו מצד כל הצדדים; במיוחד מהתמח"ת שאישר כי: "הם לא קיבלו מפתח ולא פתחו שום עסק שם".

32. תימוכין למסקנתנו, כאמור, מצאנו בדברי אייל שר ישראל נציג המשיב שהעיד שדברי נציגת העוררים נכונה, קיימת חסימה המונעת גישה לנכס נשוא הערר.

33. לא מצאנו כי יש לחייב את יורשי הרוכשים המקוריים/העורר, בתשלום ארנונה מעצם היותם יורשים. ברור לנו שמאז חוזה הרכישה המקורי בשנת **1968** ולאחריו בשנת **1998** לא נעשה מאומה עם הנכס נשוא הערר. זכות קניינית כזו או אחרת, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העוררים בארנונה כמחזיקים או משתמשים בנכס.

34. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 28 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 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.

יו"ר: עו"ד הודה מאור	חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	חברה: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר מס' 140012363**

<u>שליד עיריית תל אביב-יפו</u>

בפני חברי ועדת ערר :
יו"ר : יהודה מאור, עו"ד
חברה : שירלי קדם, עו"ד
חבר : אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר : מגן עזרא

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ ח.פ. 52-003653-4 (בהקפאת הליכים) , להלן : "התמח"ת"

<u>החלטה</u>

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.

2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.

3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.

4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 25351-01-12 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד.]

5. בהיבט הפרוצדוראלי התלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. **מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא עניינו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה , או הרוכשים החדשים.**

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. עינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה ועניינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין "נכס לא ראוי לשימוש" לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015 , ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 ."

12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013.]

13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "**הפקודה**") קובע:

'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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעיריה 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"

18. נצטט מקצת מהפסיקה. **בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח'** שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "**הודעת חדילה**") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. 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'.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 **אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו**, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

'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 שינוי מצב'.

20. בבר"מ 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

21. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

22. בדיון יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

23. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י מגן עזרא ובני מגן, חנות מספר 2263 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132008 ח-ן לקוח 10046896

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 5 במרץ שנת 1989 בינה לבין הרוכשים: בני ועזרא מגן (נספח א').

* מכתבי התמח"ת לרוכשים מיום 23.12.1993 ומועדים נוספים, לסור לקבלת החזקה בנכס שכן הנכס לטענתם כשיר להפעלה מסחרית. (נספח ב')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' לשנים 1999 -2007. (נספח ג')

* מכתב מטעם הרוכשים לתמח"ת, שלפי גירסת התמח"ת העוררים הסכימו לקבל החזקה בנכס. (נספח ד')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 11.2.2015 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

ד. המשיב הגיש לנו רשימה שמית, מוצג מש/1 אותה קיבל מהתמח"ת , בה מצאנו בין היתר שמו של מגן עזרא בצמוד לחנות 2263 [מספר 34 בטבלה.)

25. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. העידה בפנינו הגב' סימה אברביה המשמשת כגובה בתמח"ת, כך :
"אני לא רואה בשום מסמך מהמוצגים שהגשנו כי מי מהעוררים קיבל את מפתחות המושכר והחזקה בו ולמיטב ידיעתי לא נוהל שם שום עסק. אני לא רואה עפ"י המסמכים שהגשתי כי העוררים חייבים חוב מסויים בגין הרכישה."

27. בדיון בפנינו העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, בעדותו בפנינו ציין כך :
"מש/1 הוא טופס שהוכן כבר בתחילת שנות ה- 90. עד שנת 99 קבלנו דיווחים של המחזיקים בחנויות הפעילות בלבד. הטופס הנוכחי שמוצג כאן הינו משנת 99 לאחר שהתחלנו לחייב בגין כל נכסי התחנה."

28. בתיק הנוכחי לא קבלנו אישור מהמשיב כי הנכס מצוי בקומה 2 בתחנה ומעולם קומה זו לא הופעלה- כפי שהעיד בפנינו מר פז וברמן בערר מס' 140012799 ; יחד עם זאת מסקנתנו כי גם נכס זה מצוי בקומה השניה, קומה שלא הופעלה מעולם.

29. לא פקפקנו בעובדות שפורטו בערר שהוגש לנו ביום 9.3.2015 בה נרשם במפורש בסעיפים 5 - 7 : "המעברים לקומה בה נמצאת החנות, קומה 2, סגורים לחלוטין הרמטית ואין שום אפשרות להגיע לנכס בשום דרך שהיא..." ונסמכים אנו על התמונות המצויות בתיק הוועדה שצורפו לערר.

30. שוכנענו כי המשיב לא רשם את העורר כמי שקיבל חזקה ועושה שימוש בנכס. כך גם שוכנענו שהקומה השניה לא הופעלה מעולם.

31. לא מצאנו כי יש לחייב את העורר בתשלום ארנונה מעצם היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידו משנת **1989** ומאז לא נעשה מאומה. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינה יכולה כיום לשמש בסיס לחיוב העורר בארנונה.

32. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 28 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 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.

יו"ר: עו"ד יהודה מאור	חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	חברה: עו"ד שרון קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר מס' 140012799**

<u>שליד עיריית תל אביב-יפו</u>

בפני חברי ועדת ערר :
יו"ר : יהודה מאור, עו"ד
חברה : שירלי קדם, עו"ד
חבר : אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: משה תמיר ז"ל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ ח.פ. 52-003653-4 (בהקפאת הליכים) , להלן : "התמח"ת"

<u>החלטה</u>

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.

2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.

3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.

4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 25351-01-12 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד.]

5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. **מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא עניינו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה , או הרוכשים החדשים.**

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. עיניינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה ועניינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015 , ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 ."

12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013.]

13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "**הפקודה**") קובע:

'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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעיריה 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"

18. נצטט מקצת מהפסיקה. **בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח'** שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "**הודעת חדילה**") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. 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'.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 **אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו**, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

יניכר 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 שינוי מצב.

20. בבר"מ 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו,** נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

21. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררת כמחזיקה בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מיורשיו אינם מחזיקים בנכס.

22. בדיון יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

23. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י המנוח תמיר משה ז"ל, אשתו תמיר רבקה ומר טומריאן חביב, תנות מספר 2271 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132028 ח-ן לקוח 10046916

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 21 במרץ שנת 1989 בינה לבין הרוכשים: תמיר משה, תמיר רבקה וטומריאן חביב.(נספח א').

* מכתבי התמח"ת לרוכשים מיום 23.12.1993 ומועדים נוספים, לסור לקבלת החזקה בנכס שכן הנכס לטענתם כשיר להפעלה מסחרית. (נספח ב')

* מזכרים פנימיים של התמח"ת, לפיהם המנוח משה מעוניין לקבל החזקה, ברם מצוי בסכסוך עם אחיו חביב ולא קיבל את החזקה. (נספח ג')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' לשנים 1999 -2006 .(נספח ד')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 19.3.2015 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

ד. המשיב הגיש לנו רשימה שמית, מוצג מש/1 אותה קיבל מהתמח"ת , בה מצאנו בין היתר שמו של תמיר משה בצמוד לחנות 2271 [מספר 38 בטבלה.)

25. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. העידה בפנינו הגב' סימה אברביה המשמשת כגובה בתמח"ת, כך:
"מודיעה כי מש/1 הוא טופס שהועבר לעירייה שמודיע על חיובי דמי ניהול של החייבים עבור החנויות. ממש לא מעידה על העברת החזקה ומסירת המפתחות. זאת רשימה של שמות הרוכשים את הנכסים, אולם לא בהכרח של אלה שקבלו את המפתחות ולגבי הנכס הספציפי הזה אני יכולה לומר שהם לא קיבלו את המפתחות."

27. נציגת התמח"ת אישרה בפנינו כי אין לה יותר מסמכים מאלה שסומנו על ידנו כמוצג תמח"ת/1 ואישרה כי העורר לא קיבל את הנכס, אין פרוטוקול קבלה מטעמו או מי מיורשי המנות, לא נעשה בנכס כל שימוש מעולם. לגרסתה העורר אינו חייב כספים בגין יתרת הרכישה. עוד מציינת כי על פי נספח ג' למוצגיה המנוח רצה לקבל את החזקה ורק בגלל מחלוקת משפטית עם אחיו לא סר לקבל את החזקה.

28. בדיון טענה בפנינו בתו ענת תמיר כי אביה נפטר לפני כשלוש שנים. מעולם לא אביה ז"ל ולא היא קבלו מפתחות עבור הנכס, לא קבלו את החזקה ומעולם לא הפעילו שום עסק במתחם ואין למעשה כל גישה לנכס.

29. מר פז וברמן חוקר מטעם המשיב בעדותו בפנינו ציין בהגינות רבה כך: "אני מאשר כי הנכס הנ"ל מצוי בקומה שנייה ולמיטב ידיעתי מעולם הקומה לא הופעלה ולכן אני מאשש את דברי העוררת לפנינו."

30. לא שוכנענו כי רישום המשיב את העורר או מי מטעמו כמחזיק ומשתמש בנכס נעשה כדין, מכל מקום מדברי החוקר עצמו מר פז וברמן, עולה כי הקומה השניה בה מצוי הנכס כלל לא הייתה בשימוש וקומה זו לא הופעלה מעולם.

31. לא מצאנו כי יש לחייב את העורר בתשלום ארנונה מעצם היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידו משנת **1989** ומאז לא נעשה מאומה. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינה יכולה כיום לשמש בסיס לחיוב העורר בארנונה.

32. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 28 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 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.

יו"ר: עו"ד יהודה מאור	חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	חברה: עו"ד שרלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר מס' 140012099**
<u>שליד עיריית תל אביב-יפו</u>

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: שירלי קדם, עו"ד
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: חיה קארו ואח'.

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ ח.פ. 52-003653-4 (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

<u>החלטה</u>

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.

2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.

3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.

4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 25351-01-12 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד.]

5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. **מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא עניינו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה , או הרוכשים החדשים.**

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. עינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015 , ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 ."

12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013.]

13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "**הפקודה**") קובע:

'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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעיריה 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"

18. נצטט מקצת מהפסיקה. **בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח'** שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "**הודעת חדילה**") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. 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'.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 **אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו**, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

'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 שינוי מצב'.

20. בבר"מ 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

21. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררת כמחזיקה בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העוררת או מי מטעמה אינם מחזיקים בנכס.

22. בדיון יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם. לאור הנ"ל ומפאת מצבה האישי של הגב' חיה קארו- לא מצאנו מקום לזמנה מחדש לדיון למועד אחר.

23. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את העתר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש במקור ע"י קארו חיה וגיורא , לפי חוזה שהוצג לנו ע"י התמח"ת עוד בחודש אוגוסט **1974** בינם לבין ככר לוינסקי בע"מ. החנות מספרה 5158 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000135848 ח-ן לקוח 10618526

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 20 באוגוסט שנת **1974** עם ככר לוינסקי בע"מ, וחוזה מיום 19.8.92 בינה לבין יורשי קארו גיורא ז"ל. (נספח א').

* שני מכתבי התמח"ת לרוכשים משנת 1996, לסור לקבלת החזקה בנכס ולהשלים יתרת תשלום סך הרכישה של 9,595 ₪ . (נספח ב')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' , לא כל דרישות התשלום. (נספח ג')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 25.12.2014 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

ד. ב"כ המשיב אישרה בפרוטוקול הדיון כי החיוב המזערי לנכס עומד על כ- 64 ₪ למ"ר.

ה. המשיב הגיש לנו רשימה שמית, מוצג מש/1 אותה קיבל מהתמח"ת, בחודש יוני 1999 בה מצאנו בין היתר שמה של דנה קארו בצמוד לחנות 5158 [מספר 23 בטבלה.)

25. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. העידה בפנינו הגב' סימה אברביה המשמשת כגובה בתמח"ת, ובין היתר ציינה כי אין לה מה להוסיף מעבר למקבץ המסמכים שהוגש .לא נמסרה החזקה בנכס ולא נעשה בו שימוש מעולם , למרות שהנכס מצוי בקומה הכי פעילה ורווחית במתחם- קומה 5 ולמרות ששוגרו פניות לגב' קארו דנה בלבד, לסור ולקבל את החזקה ולהשלים יתרת מחיר בגין הקנייה.

27. במענה לשאלות ב"כ המשיב, אישרה נציגת התמח"ת, כי לא קיבלה תשובה מדנה קארו, לא שולמה יתרת התמורה בגין הרכישה ולא נמסרה החזקה. כך גם אישרה בתשובותיה לב"כ המשיב שלא הוגשה תביעה נגד מי מהרוכשים או יורשיהם, שכן לדבריה: **"לא פתחנו בהליכים משפטיים כנגד העוררים, לא בגין יתרת חוב הרכישה ולא בגין דמי הניהול. החנות סגורה ואנחנו מתעסקים יותר עם החנויות הפתוחות. מעבר לזה יש לנו את תביעת בת"מ ויש תביעה שכבר מתנהלת בין הצדדים כבר כמה שנים ואין עדיין החלטה בה".**

28. לשם השלמת העובדות בפנינו נציין כי בתגובת העוררת מיום 24.6.2015 כתבה הגב' חיה קארו, פרט לעובדה כי כל חסכונותיה קבורים בנכס הנדון, היא מעולם לא קיבלה מפתחות לנכס ומעולם לא הפעילה בו כל עסק.

29. לא פקפקנו בעובדות שפורטו בערר ובמוצגי הצדדים מהם עולה בבירור כי החזקה בנכס לא נמסרה, לא הושלם התשלום בגין הרכישה, לא שולמו כלל דמי ניהול ולא נעשה כל שימוש בנכס.

30. לא מצאנו כי יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה מעצם היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידה וע"י המנוח גיורא קארו משנת **1974** ומאז לא נעשה מאומה. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית

בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינה יכולה כיום לשמש בסיס לחיוב העוררת בארנונה.

31. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 28 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 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.

יו"ר: עו"ד יהודה מאור	חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	חברה: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר מס' 140012382**

<u>שליד עיריית תל אביב-יפו</u>

בפני חברי ועדת ערר :
יו"ר : יהודה מאור, עו"ד
חברה : שירלי קדם, עו"ד
חבר : אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: נבה יוסף ואסלן שמואל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ ח.פ.
52-003653-4 (בהקפאת הליכים) , להלן : "התמח"ת"

<u>החלטה</u>

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.

2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.

3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.

4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 25351-01-12 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד.]

5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא עניינו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה , או הרוכשים החדשים.

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. עינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קניינית בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015 , ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 ."

12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013.]

13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העוררים, שהם **מעולם** לא קיבלו מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתחו עסקם ולא השתמש בחנות אותה רכשו במיטב כספם, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "**הפקודה**") קובע:

'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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעיריה 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"

18. נצטט מקצת מהפסיקה. **בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח'** שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "**הודעת חדילה**") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. 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'.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 **אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו**, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

'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 שינוי מצב'.

20. בבר"מ 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

21. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

22. בדיון יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

23. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את העורר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י נבה ואסלן, חנות מספר 2712 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132253 ח-ן לקוח 100481534

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 24 אפריל שנת **1974** בין ככר לוינסקי בע"מ לבין הרוכשים: יוסף נבה ואסלן שמואל (נספח א').

* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 1.10.1996 לסור לקבלת החזקה בנכס ודרישה לסור ולחתום על חוזה רכישה חדש עם התמח"ת כפי ההסדר שנחתם בזמנו בין בת"מ לבין התמח"ת. (נספח ב')

* תיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' ויתרת חוב בגין רכישת הנכס.(נספח ג')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 11.2.2015 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

ד. המשיב הגיש לנו רשימה שמית, מוצג מש/1 אותה קיבל מהתמח"ת , בה מצאנו בין היתר שמו של נבה יוסף בצמוד לתנות 2712 [מספר 79 בטבלה.)

ה. המשיב הגיש מסמכים מטעם העוררים, לרבות מסמך המשיב טופס ממצאי ביקורת במקום מאוגוסט 08 בה רשום : **היחידה במתחם סגור אין גישה ליחידה זו אין חשמל בקומה זו.**

25. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. בדיון בפנינו ציינה ב"כ התמח"ת שאין לה יותר מסמכים פרט למוצגים שהוגשו. העוררים לא קיבלו חזקה בנכס ולא עשו בו שימוש, נותרו חייבים כ- 5,600 ₪ בגין הרכישה- נפנה למכתב מיום 10.2.94.

27. העוררים נקראו לקבל חזקה ולחתום על הסכם חדש עם התמח"ת , תוך התראתם שאחרת יינקטו נגדם צעדים משפטיים, כפי שמוסכם בהסדר בין בת"מ לבין תמח"ת- נפנה למכתבם מיום 1.10.1996.

28. יוער כי לא הוצג לנו חוזה חתום בין התמח"ת לנבה יוסף, אלא רק חוזה בין התמח"ת לבין אסלן שמואל, כנראה, מחודש פברואר 93 – דבר הסותר את פניית התמח"ת אל נבה ואסלן מחודש 10/96.

29. בתיק הנוכחי לא העיד מי מהמשיב כי הנכס מצוי בקומה 2 בתתנה ומעולם קומה זו לא הופעלה- כפי שהעיד בפנינו מר פז וברמן בערר מס' 140012799 ; יחד עם זאת מסקנתנו כי גם נכס זה מצוי בקומה השניה, קומה שלא הופעלה מעולם. נפנה לטופס "דו"ח בעלים ליחידה" שהגיש המשיב ביחד עם תרשומת חוקר החוץ כפי שציינו בסעיף 24 ה. לעיל.

30. לא פקפקנו בעובדות שפורטו בערר שהוגש לנו ביום 8.3.2015 בה נרשם במפורש כי הנכס מצוי בקומה שניה ומעולם לא נפתח והוא סגור לכל אדם למניעת כניסת נרקומנים.

31. שוכנענו כי המשיב לא רשם את העורר כמי שקיבל חזקה ועושה שימוש בנכס.

32. עיון במכתב התמח"ת למשיב מיום 6.7.1999 [מש/1] מוסר דו"ח שמי על העברת זכויות לחנויות שבבעלות רוכשי תמח"ת ולא על מסירת חזקה בחנות.

33. לא מצאנו כי יש לחייב את העורר או מי מהם, בתשלום ארנונה מעצם היותם בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידם משנת **1974** ומאז לא נעשה מאומה. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינה יכולה כיום לשמש בסיס לחיוב העוררים בארנונה.

34. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 28 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 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.

יו"ר : עו"ד יהודה מאור

חבר : עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה : עו"ד שירלי [illegible]

קלדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר מס' 140012257**

<u>שליד עיריית תל אביב-יפו</u>

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: שירלי קדם, עו"ד
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: רחמים יעקבי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

<u>החלטה</u>

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.

2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.

3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.

4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 25351-01-12 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד.]

5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. **מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא עניינו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה , או הרוכשים החדשים.**

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. עינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015 , ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק

12. המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 ."

13. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ת. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013.]

14. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העוררים, שהם **מעולם** לא קיבלו מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתחו עסקם ולא השתמש בחנות אותה רכשו במיטב כספם, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

15. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

16. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

17. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "**הפקודה**") קובע:

'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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

18. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעיריה 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"

19. נצטט מקצת מהפסיקה. **בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח'** שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "**הודעת חדילה**") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת תדילה הינו נטל קל ביותר. 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'.

20. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 **אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו**, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

'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 שינוי מצב'.

21. בבר"מ 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

22. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

23. בדיון יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

24. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את העורר.

25. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י נבה ואסלן, חנות מספר 4153 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000134503 ח-ן לקוח 10051000

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 5 אוגוסט שנת **1991** בין התמח"ת לבין הרוכש: רחמים יעקובי (נספח א').

* מכתב התמח"ת לרוכש מיום 10.7.1996 לסור לקבלת החזקה בנכס. (נספח ב')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' הנכס.(נספח ג')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות, נפנה לכתב התשובה לערר, סעיפים 4, 5 שהוגש לוועדה ביום 30.3.2015 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

ד. במכתבו מיום 11.1.2015 ששוגר לעורר, מציין המשיב כי על פי דיווח שקיבל מהתמח"ת הוא המחזיק בחנות, וככול שיש סכסוך משפטי בינו לבין התמח"ת, העירייה אינה צד לו.

ה. המשיב הגיש לנו רשימה שמית, מוצג מש/1 אותה כאמור קיבל מהתמח"ת , בה מצאנו בין היתר שמו של העורר צמוד לחנות 4153 [מספר 30 בטבלה.)

ו. העורר הגיש מסמך שסומן על ידנו כמוצג ע/1 הימנו עולה כי נרשם שהעורר לא קיבל חזקה בחנות והיא סגורה.

ז. המשיב הגיש מסמכים לרבות דו"חות ביקורת שנערכו במקום ונרשם בהם כך:
דו"ח מיום 20.12.06 בה רשום: הנכס סגור ולא פעיל; דו"ח מיום 28.8.08 בה נרשם חנות סגורה עם מנעול במתחם פתוח...ניתן לראות כי יש ארגזים ; דו"ח מיום 18.5.14 (מוצג שסומן על ידנו מש/3) בה נרשם: "בביקורת במקום נמצא כי המקום נעול ולא ניתן להיכנס, על חלון הראווה ישנם גזרי עיתון. דרך חלון הראווה היה ניתן להבחין בארגזי פלסטיק מסודרים לגובה".[לדו"ח צורפו תמונות המאששות את הכתוב]; דו"ח מיום 31.10.14 לו צורף דו"ח אקסל מרוכז ותמונה שסומנה על ידנו כמש/2 ונרשם על נכס 4153 (נשוא הערר): "סחורה רבה מאוחסנת."; דו"ח מיום 29.3.15 בה נרשם: בביקורת בנכס נמצא נעול וללא מענה (הנכס נעול עם מנעול) הנכס עם חלונות צבועים ואין אפשרות לראות מה יש בתוכו."

26. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

27. בדיון בפנינו ציינה ב"כ התמח"ת שאין לה יותר מסמכים פרט למוצגים שהוגשו. העורר לא קיבל חזקה בנכס ולא עשה שימוש מעולם. עוד ציינה כי העורר נקרא לסור ולקבל חזקה בנכס אך אין פרוטוקול המעיד על מסירת החזקה.

28. הגב' סימה אברביה מטעם התמח"ת הוסיפה והעידה בפנינו כך:
"לגבי המיקום אני מציינת כשהוא רכש את הנכס נעשו שינויים ולכן נכס העורר מיקומו הוזז, אבל עדיין מדובר על מיקום מרכזי. כל החנויות הסמוכות אליו פעילות כגון חנות חיות, חנות בגדים וכדומה. אין לנו פרוטוקול על מסירת הנכס לידי העוררים."

29. העורר העיד בפנינו ועיקר טענתו שלא קיבל מעולם את המפתחות לנכס ומעולם לא קיבל חזקה בה ולא עשה בנכס כל שימוש.

30. העורר ציין כי נודע לו שמאן דהוא עושה שימוש בנכס, פנה לתמח"ת בנדון ואף הגיש תלונה במשטרה. לטענתו שכנים אמרו לו כי כנראה התמח"ת עשה שימוש בנכס כדי לצמצם נזקיהם.

31. לגבי שינוי במקום הנכס, כפי שהעידה נציגת התמח"ת, העורר טוען שהנכס שרכש אינו הנכס שאמור היה להימסר לו, כרשום בתשריט, והוא הוזז ללא הסכמתו, לצורך הגדלת שטחים שאמורים היו להימסר לבנק הפועלים. (על כך נוסיף עובדות לקמן).

32. לאחר ששמענו את טענות העורר שהוא סרב לקבל את החזקה בחנות שכן נדרש לאשר שאין לו תביעות, טען כי קיימים מסמכי תביעה רבים בינו לבין התמח"ת - אותם לא הגיש .

33. אפשרנו לעורר להגיש מסמכים בהם ניתן לדלות מידע על התביעות בינו לבין התמח"ת ובין נאמני התמח"ת.

34. ביום 21.1.2016 הגיש העורר קלסר עב כרס, בו מסמכים רבים המעידים על השתלשלות תביעות שהגיש, הוכחת חוב שהגיש לנאמנים, החלטת הנאמנים בקשר לדרישת החוב שלו, ערעורים והחלטות בתי משפט בעניינו.

35. כך הגיש לנו העורר תיק מוצגים מטעמו בה צרף לא פחות מ- 13 נספחים והחלטות בית משפט כאמור.

36. לאחר שעיינו בכמות הניכרת של מכלול המסמכים בהם עיינו, מצאנו לציין כי מסמך אחד ומשמעותי בעיננו, לא מצאנו בכל הניירת העצומה שהוגשה לעיונינו.

37. במערכת נט המשפט מצאנו פסק דין שניתן ע"י כב' השופט בנימין ארנון ביום **1.11.2015** הדן בענייני הקפאת ההליכים של חברות התמח"ת ובענינו של העורר יעקבי, הימנה עולה כי הגיש ערעור על החלטת הנאמנים בכל הקשור להוכחת החוב שהגיש נגדם.
[פר"ק 25351-07-12 ; 1569-07-15 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].

38. יוער כי התמח"ת לא ציין בפנינו כי עניינו של העורר כאן, נדון בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד וניתנו שם סקירות עובדתיות ומסקנות משפטיות בעניינו של יעקובי, הן מול התמח"ת והן מול נאמניו.

39. עוד יוער כי העורר עצמו לא הביא לידיעתנו כי ניתן פסק דין כאמור לעיל.

40. פסק הדין משתרע על **18** עמודים ואין לנו צורך לחזור על העובדות, טיעונים הצדדים, ונימוקי בית המשפט בעניינו. [יוער כי מצאנו להדפיס עותק מפסק הדין ולצרפו לתוך תיק הוועדה לשם עיון בו ע"י מי שמעוניין בדבר].

41. למרות האמור מצאנו להדגיש מספר עובדות על דרך הצמצום, כפי שנכתבו בפסק הדין של כב' השופט ב. ארנון מיום 1.11.2015

א. יעקובי הגיש תביעה נגד התמח"ת בשנת 1996 בגין נזקיו, בסכום של 349,800 ₪ בערכם דאז בת.א. 501886/96

ב. ביום 3.13.13 הגיש יעקובי תביעת חוב לנאמנים על סך כולל של 981,917 ₪.

ג. ביום 4.8.14 ניתנה הכרעת הנאמנים "לצורכי הצבעה" בתביעת החוב של יעקובי בסך של 78,718 ₪.

ד. ביום 1.9.14 הגיש יעקובי ערעור על הכרעת הנאמנים בתביעת החוב שהגיש.

42. עיון בפסק הדין שצוין לעיל, מעלה מספר נקודות לענייננו כך:

א. טענת העורר כי מיקום הנכס שרכש הוזז ושונה, נמצאה נכונה, אך אינה מהווה הפרת ההסכם בינו לבין התמח"ת. שימת לב לסעיף 41 בפסק הדין.

ב. החלטת הנאמנים שניתנה ביום 4.8.14 מבוטלת.

ג. מר יעקובי רשאי להגיש הוכחת חוב לנאמנים בה יכלול נזקיו ועל הנאמנים להחליט בה מחדש.

43. בענין ערר זה רלוונטי לדעתנו החלטת הנאמנים מיום 4.8.2014, שאומנם בוטלה, אך נרשם ע"י הנאמנים בסעיף 9 בהחלטה {צורפה כנספח 12 למוצגי העורר} כך: "עד למועד הכרעה זו לא קיבל התובע את החזקה בחנות ועקב כך נצבר לחנות חוב דמי ניהול..."

44. עמדת הנאמנים תומכת בגירסת העורר בפנינו כי לא קיבל חזקה בחנות נשוא הערר ולא עשה בו כל שימוש. לא נכריע כאן האם התמח"ת עשה בה שימוש שכן לא באה כל התייחסות בנדון מטעם התמח"ת.

45. יחד עם זאת מצאנו להפנות לדברי התמח"ת כפי שנאמרו בפנינו בערר יוסף רבקה ז"ל, מס' 140012032 הימנו עולה כי על סמך חוו"ד משפטית שקיבלו רשאים הם להשתמש בנכסים במתחם לשם הקטנת נזקיהם.

46. לא ידוע לנו האם העורר פעל על פי החלטת בית המשפט והגיש תביעת חוב נוספת לנאמנים ומה עלה בגורל הוכחת החוב.

47. לא מצאנו כי יש לחייב את העורר, בתשלום ארנונה מעצם היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידו ונמצא כי מאן דהוא השתמש בנכס. תביעות העורר בבתי המשפט וגם בפני הנאמנים מוכיחים לנו כי העורר לא קיבל החזקה בנכס עד היום ולא עשה בה כל שימוש עסקי מטעמו.

48. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 28 בינואר 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 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.

יו"ר : עו"ד יהודה מאור	חבר : עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	חברה : עו"ד שמרית קדם

קלדנית: ענת לוי