



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

תאריך : יג באב תשף
03.08.2020
מספר ערר : 140020500 / 13:27
מספר ועדה: 12126

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

פרויקט הסיפור הקצר בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11008595
מספר חוזה: 904336
כתובת הנכס: אחד העם 108

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פרויקט הסיפור הקצר בע"מ
יפתח אלוני וניקול קידר

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: קבלתי חומר. לא מלא ואינו מספק.

העורר: הבנו שבנסיבות הקיימות לא נוכל להזכיח את עמדתנו ואנו מבקשים למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג באב תשפ"א
03.08.2020
מספר ערר : 140020500 / 13:27
מספר ועדה : 12126

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: פרויקט הסיפור הקצר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.08.2020.

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: אודי וינריב, כלכלן


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יד באב תשפ"ו
04.08.2020
מספר ערר : 140019543 / 12:47
מספר ועדה : 12127

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: עו"ד קורן משה
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

מ.ד. פירות הארץ אור יהודה בע"מ חברה פרטית, [redacted] סופר שוק
החרושת 17 בת-ים בע"מ חברה פרטית [redacted]
חשבון לקוח: 10985880
מספר חוזה: 880407
כתובת הנכס: שדרות ירושלים 76

מ.ד. פירות הארץ אור יהודה בע"מ חברה פרטית, [redacted] סופר שוק
החרושת 17 בת-ים בע"מ חברה פרטית [redacted]
חשבון לקוח: 10985882
מספר חוזה: 880412
כתובת הנכס: שדרות ירושלים 78

מ.ד. פירות הארץ אור יהודה בע"מ חברה פרטית, [redacted] סופר שוק
החרושת 17 בת-ים בע"מ חברה פרטית [redacted]
חשבון לקוח: 10985883
מספר חוזה: 880438
כתובת הנכס: שדרות ירושלים 78

מ.ד. פירות הארץ אור יהודה בע"מ חברה פרטית, [redacted] סופר שוק
החרושת 17 בת-ים בע"מ חברה פרטית [redacted]
חשבון לקוח: 10985878
מספר חוזה: 880404
כתובת הנכס: שדרות ירושלים 76
ע"י ב"כ עו"ד : בוטניק יעקב

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: סופר שוק החרושת 17 בת-ים בע"מ, מ.ד. פירות הארץ אור יהודה
בע"מ – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : בוטניק יעקב – אין נוכחות

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

פרוטוקול

אין התייצבות מטעם העוררת.

ב"כ המשיב: בדיון מיום 9/6/2020 ניתנה לעוררת אפשרות להגיש תצהיר חלופי לזה שהוגש, אך העוררת לא הגישה תצהיר שכזה. מספר ימים לאחר הדיון הודיע בא כוחה עוה"ד בוטניק כי אינו מייצג עוד את העוררת. הועדה הנכבדה קבעה כי עליו להתייצב לפניו לדיון היום, אך עו"ד בוטניק לא התייצב וגם לא כל נציג אחר מטעם העוררת. על פניו נראה כי העוררת זנחה את טענותיה ובנסיבות העניין נבקש למחוק את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

תאריך : יד באב תשפ
04.08.2020
מספר ערר : 140019543 / 12:47
מספר ועדה : 12127

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: עו"ד קורן משה
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: מ.ד. פירות הארץ אור יהודה בע"מ, סופר שוק החרושת 17 בת-ים
בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

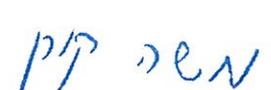
החלטה

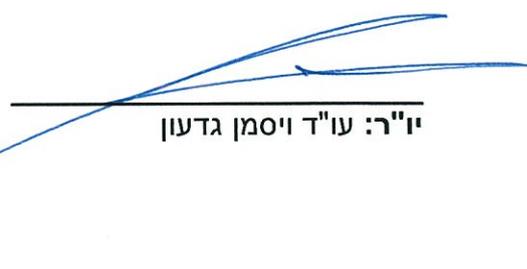
בדיון הקודם עו"ד בוטניק התייצב כמייצג העוררת וטען טענות בשמה. עו"ד בוטניק הודיע על מחלוקת עם העוררת כאשר קודם לכן הגיש הודעה לוועדה ממנה עולה כי מצבו של מנהל העוררת אינו מאוזן מבחינה נפשית. עו"ד בוטניק לא שוחרר מהייצוג בנסיבות אלה ונדרש להתייצב לדיון בפני הוועדה. ממסמכי המזכירות עולה כי הזימון הומצא כדין והגיע ליעדו ב-29/7/2020. לא הוגשה הודעה ו/או בקשה מטעם העוררת ולכן יש לראות את הדיון היום כי דיון אליו לא התייצבה. בנסיבות אלה אנו מורים על מחיקת הערר. היה מקום להשית הוצאות עכב הטענה בנוגע למצבו של מנהל העוררת לא נורה על הוצאות לפנים משורת הדין.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 04.08.2020.

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 פלדמן אהוד


חבר: עו"ד קורן משה


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
עו"ד: עו"ד מטרסו אהוד
עו"ד: עו"ד אהוד פלדמן

העורר: לה ביבליוטקה ישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, לה ביבליוטקה ישראל בע"מ (להלן גם: "העוררת") הנה דיירת מוגנת בנכס מסחרי (נכס מס' 2000356792) הממוקם ברח' מפרץ שלמה 10 בתחומה של עיריית ת"א-יפו (להלן גם: "הנכס" ו/או "המושכר"). הנכס משמש בפועל בתור אולם אירועים המכונה "החמאס" ושטחו הכולל של הנכס נשוא הערר הוא 1033 מ"ר (ח-ן מס' 10935696).
2. מעמדה של העוררת בהליך זה הינו מכוח היותה בעלת זכויות החזקה בנכס (דיירות מוגנת) בעוד שהבעלות של המקרקעין היא של הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית (ראי/ה חוזה שכירות מיום 17.11.1959, נספח א' לתצהיר מטעם מנהלת מחלקת באגף לחיובי ארנונה).
3. בתאריך 5.4.2017 נחתם הסכם שכירות מפורט ומקיף בין העוררת לבין שוכרת המשנה, חברת מזרח הרחוק החברה להספקת מזון בע"מ, ת.פ. 512894783 (להלן: "חב' המזרח הרחוק" ו/או "השוכרת"). הוסכם על תקופת שכירות של 53 חודשים (סיום תקופת השכירות חל בחודש אוגוסט 2021) וזאת לטובת ניהול אירועים ושמחות (ראי/ה נספח א' לתצהיר מנהל העוררת).
4. על פי גרסת העוררת, בחודש מאי 2018 ביקשה חב' המזרח הרחוק לאתר שוכר חלופי תחתה. במסגרת ניסיון זה, ביקשה השוכרת "לצאת" מהחוזה על מנת להקטין את חשיפתה כלפי העוררת. על פי הנטען, חב' המזרח הרחוק מסרה לעוררת עותק של מפתח על מנת שהעוררת תוכל לסייע לה במאמצי איתור שוכר פוטנציאלי לשם החלפתה וזאת לטובת "הקטנת נזקים" אפשריים שנצפו על ידי חב' המזרח הרחוק באותה עת.
5. כאמור, ביום 17.5.2018 נחתם מסמך בין בעלת מניות בתאגיד שמחזיק במחצית ממניות חב' המזרח הרחוק המופנה לעוררת ושכותרתו: "מסירת מפתח לצורך ניסיון להקטנת הנזק לאיתור שוכרים חלופיים פוטנציאליים" (להלן: "מסמך מסירת מפתח"). לעניין זה נדגיש כי העוררת הדגישה חזור והדגש בפנינו כי המדובר אך במסירה של עותק מפתח בלבד (המקור נותר לכאורה בידי השוכרת) וזאת במטרה מוצהרת והיא לסייע לשוכרת, חב' המזרח הרחוק, באיתור שוכר פוטנציאלי.
6. לנוכח חשיבותו של מסמך מסירת המפתח לעניינינו – נביא בגוף החלטה העתק צילומי ממנו שכן שאלת פירושו של המסמך עומדת בליבת המחלוקת הנטועה בין הצדדים בהקשר של הסוגיה שמונתת בפנינו לשם הכרעה, וזה תוכנו:

לכבוד
לה ב"ב לינוקס (ישראל) בע"מ

**הנדון: מסירת עותק מפותח לצורך נסיון לחקירת הנזק
לאיתור שוכרים חלופיים פוטנציאליים**

גנו. בעלת המניות בתכרוז התמאם הפקות ארועים בע"מ, שמחזיקה ב- [redacted] זמניות חברת מזורח הרחוק החברה להספקת מזון בע"מ ("שוכרת המטונה") ביחס למכנה תחמאם ("המחשבר") [redacted], זירקטור בשוכרת המטונה מוסריס לכם בזאת עותק של פתוח המושכר, על מנת שאף אתם ו/או מי מטעמכם תוכלו להציגו בפני שוכרים חלופיים ופוטנציאליים, בנסיון להקטנת נזקיכם.

ובהור ומודגש כי אין במסירת עותק המפתח כאמור משום, השבת חזקה במושכר ו/או תור כלשהו על מענה ו/או זכות מצידכם.

מפתח המקורי של המושכר נותר ברשותנו והחזקה במושכר היתה ונותרה ברשות שוכרת משנה, בהתאם להוראות הסכם שכירות המטונה.

בו כי הסכמתכם לנסות ולאחר שוכר חלופי פוטנציאלי ואף לקבל עותק המפתח לשם כך, זה מבלי לגרוע ממענותיכם ומחביותיכם על פי דין והסכם ומבלי לגרוע ממענותינו כירותינו של שוכרת המטונה

ו מאשרים כי אין לנו כל מענה ומרונתיה כלפיכם.

17/5/18
ולראייה באנו על החותם ביום

11. /

- 7. לעניין זה נציין כי במסמך מסירת מפתח הנכס לעוררת מיום 17.5.2018, שנתקבל בעירייה, צוין כי החזקה נותרה בידיה של חב' מזרח הרחוק וזאת תוך שמירה על טענות הדדיות בנוגע ליחסים החוזיים שנוצרו בהתאם להסכם השכירות שלגביו לא ברור האם באותה עת נותר ההסכם בתוקף או שלנוכח אילווציה הכלכליים הנטענים של המחזיקה היתה היא בהפרה של אותו הסכם (ראה נספח ב' לתצהיר מנהל העוררת).
- 8. כמו כן, על פי הנתען, בתאריך 26.2.19 הושכר הנכס על ידי העוררת לשוכר אחר תחת חב' מזרח הרחוק. עובדה זו למעשה תוחמת את תקופת המחלוקת שעל בסיסה צמח חוב הארנונה שבגיננו חויבה העוררת - חוב שאותו מבקשת העוררת במסגרת הכרעה זו שנשית על חב' המזרח רחוק משום שלדעתה החזקה בפועל בנכס באותה עת נותרה של השוכרת, על אף שהיא ביקשה את עזרת העוררת בהחלפתה בשוכר חלופי (להלן: "תקופת המחלוקת").
- 9. בתשובה לערר מיום 6.2.2019 - דאג המשיב להעלות בפנינו את הטענה כי חרף קיומו של חוזה שכירות בתוקף לכאורה, רישום העוררת ביום 18.5.2018 בתור מחזיקה, נעשה כדין ובהתאם לסמכות שנתונה לרשות בנסיבות שבהן הצטבר ע"ש המחזיק חוב ארנונה על פני תקופה ממושכת.

10. במצב דברים שבו נצבר ע"ש מחזיק חוב בארנונה על פני מספר תקופות חיוב רצופות, כך על פי נהלי העירייה, יוזמת העירייה ביקורת בנכס ובסביבתו, במטרה לבסס תמונת מצב עובדתית עדכנית בשטח, לצורך גיבוש עמדה באשר לזהותו של המחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר, וזאת במטרה לבסס החלטה באשר לשאלת זהותו של בעל החוב על פי הדין.
11. ואכן, כך אירע בענייננו. על רקע חובות ארנונה שנצברו ע"ש חברת המזרח הרחוק בנכס הנדון, ערכה העירייה בתאריך 2.4.2018 ביקורת לא מתואמת במקום ומצאה באמצעות חוקריה כי הנכס סגור ואינו פעיל.
12. בתאריך 11.4.2018 פנתה העירייה בהודעת עדכון לבעלים הרשום (הפטריארכיה היוונית האורתודוכסית) לצד בקשה לשיתוף פעולה במטרה לחקור את סיבת היווצרות חובות ארנונה ע"ש המחזיקה שהיתה רשומה באותה עת בספרי העירייה, וזאת על רקע ממצאים שעלו מתוך הביקורת אשר נערכה קודם לכן, שלפיה נמצא שהנכס סגור ונעול וכי חב' המזרח הרחוק, המפעילה של אולם האירועים, ככל הנראה אינה מחזיקה עוד במושכר (נספח ד' לכתב התשובה לערר).
13. מעיון בפנייה מתאריך 2.5.2018 שנשלחה לשוכרת בהתאם לכתובתה הידועה ועל פי המען אשר רשום ע"ג חוזה השכירות שעליה חתומה חב' המזרח הרחוק (נספח ב' לתצהיר מטעם המשיב) - עולה כי הפנייה מיום 14.3.2018 שנשלחה למחזיקה על ידי העירייה בנושא חוב הארנונה שנצבר, הוחזר על ידי הדואר מהסיבה שהנמען לא אותר (נספח ו' לכתב התשובה לערר).
14. בתאריך 18.7.2018 שיגרה העירייה לעוררת הודעה חתומה ע"י מנהלת שומה (בצירוף העתק לחב' המזרח הרחוק) בדבר החלטת הגורם הניהולי בעירייה לרשום את העוררת בתור מחזיקה בנכס וזאת החל מיום 18.5.2018 וזאת במקום המחזיקה הרשומה (השוכרת, חב' המזרח הרחוק) בהסתמך על מסמך מסירת מפתח הנכס מיום 17.5.2018 (שנמסר בעירייה ביום 22.5.2018).
15. בתאריך 5.8.2018 השיבה העוררת באמצעות בא כוחה, כי היא מתנגדת להתלפת המחזיקים שביצעה העירייה ביזמתה, מהטעם כי לא היה מקום לקבוע זאת בהסתמך על הנטען במסמך "פרוטוקול מסירת מפתח" שלטענתה סותר את מסקנותיה. עוד נטען, כי אין לגזור מתוכנו של מסמך מסירת המפתח את המשמעויות והנפקויות המשפטיות שהעירייה בחרה לשקף בהחלטתה לרשום את העוררת בתור מחזיקה.
16. לסיכום פרק זה, נציין רק כי על פי התשריט ומהתמונות שנלקחו על ידי המשיב מהמקום עולה כי אכן מדובר בנכס רחב ידיים שהכניסה אליו נעולה, כאשר על פי התיעוד שמצוי בתיק, שטח הנכס נשוא הערר משתרע על פני ארבעה מפלסים ואשר מחולק בין קומת מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה (גג תחתון) וקומת גג עליון, והכל תחת אתר צריכה (א.צ.) שמספרו 2000356792.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

17. העוררת משיגה כאמור על החיוב שהושת עליה בדיעבד, מכוח החלטה שקיבלה העירייה ביזמתה, לבצע שינוי מחזיקים בנכס נשוא הערר. לטענת העוררת, חב' המזרח הרחוק, שוכרת המשנה, היא אשר החזיקה בפועל בנכס במועד שבו הוחלט לבצע החלפת מחזיקים. רישום העוררת כמחזיקה נעשה בהסתמך על ממצאים בשטח, וכן על יסוד פרשנות הדרג הניהולי בעירייה את משמעות נוסח מסמך מסירת המפתח שנחתם על ידי הצדדים.

18. לתפיסתה של העוררת במסגרת ההשגה, בדומה לטיעון שמובא על ידה בערר מיום 12.11.2018 (להלן: "הערר"), לא היה מקום לבצע שינוי ברישום זהות המחזיקים, ובוודאי שלא היה מקום לחייב את העוררת באופן "רטרואקטיבי" על התקופה שקדמה למועד מתן החלטה בעירייה.
19. מסמך מסירת המפתח שצילמו מובא לעיל, כך לטענת העוררת, אינו בגדר הודעה על מסירת חזקה וכי מטרתו של המסמך היא לעגן סיכום מסחרי בין צדדים לחוזה שכירות, על כך שמסירת המפתח אינו אלא אקט של רצון טוב של העוררת, המעיד על נכונותה לסייע לשוכרת במאמציה למצוא שוכר חלופי, ותו לא.
20. העוררת אף הבהירה כי נכון למועד הגשת הערר על ידה – שוכרת המשנה, חב' מזרח הרחוק, היא שמחזיקה במושכר, והיא למעשה זו שעונה על הגדרת "בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס".
21. טענות המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 6.2.2019, הן שביקורת לא מתואמת שנערכה ביזמתה במקום בתאריך 2.4.2018, הראתה בבירור כי הנכס סגור ושהוא אינו פעיל.
22. לאחר קבלת מסמך מסירת המפתח בעירייה, התגבשה החלטה בקרב מנהלת מחלקה בעירייה לפיה שוכרת המשנה שהחזיקה בעירייה בתור מחזיקה של עסק שמשמש אולם אירועים, אינה בעלת הזיקה הקרובה. לדידה, הנתונים והעובדות בשטח, לרבות האינדיקציות הנסיבתיות שנחקרו על ידה, הובילו את העירייה למסקנה כי אין בנכס מחזיק שמפעיל את האולם.
23. בהיעדר מתן כל התייחסות לניסיונות בירור שנערכו במקום, ולנוכח אי נטילת אחריות מצד המחזיקה לדאוג לסילוק חובות ארנונה שהצטברו, הוביל את העירייה למסקנה, כי יש לרשום את העוררת כמחזיקה מכוח הוראות סעי' 325 ו-326 לפקודת העיריות.
24. המשיב אף העלה טענה מקדמית לסילוק הערר על הסף בשל איחור בהגשת הערר אולם בדיון המקדמי שנערך בתאריך 13.3.2019 בפני הרכב הוועדה שבראשו עמדה אז עוה"ד קפלן אפרת, הודיע ב"כ המשיב כי הוא חוזר בו מהטענה אודות האיחור בהגשת הערר, ומכאן שאין מקום עוד לדון בסוגיה דיונית זו במסגרת ההכרעה בתיק דנן.
25. ראוי להדגיש כי אף לא אחד מהצדדים הביא בפנינו תצהיר או גרסה עובדתית מטעם חב' המזרח הרחוק, הן באשר להתנהלותה ו/או עמדתה ביחס למחלוקת עם העוררת בנוגע לרישומה כמחזיקה במועד הרלבנטי, וכי חרף ניסיון ב"כ העוררת לזמן את החברה ו/או את נציגיה כדי להתייצב ולתת עדות בדיון, לשם ביסוס טענת "אינני מחזיק" (ראי/ה לעניין זה הודעת העוררת על ניסיון המצאה בכתובת חב' המזרח הרחוק מיום 16.5.2019), למעשה נותרנו עם יריבות מובהקת בין העוררת למשיב בשאלה: האם להותיר על כנו את רישומה של העוררת בתור בעלת הזיקה הקרובה ביותר ביחס לתקופת המחלוקת.
26. עניין נוסף שראוי לציין הוא כי במסגרת ראיות המשיב נכלל דו"ח חקירה שממנו עולה כי חב' המזרח הרחוק נקלעה לקשיים כלכליים, אולם מאחר ועורך הדו"ח שצורף לתצהיר שהגיש המשיב לא זומן לחקירה בפנינו, לא ראינו לנכון לתת לנטען בדו"ח משקל ראייתי של ממש.
27. כמו כן, נציין כי כנגד שוכרת המשנה, חב' המזרח הרחוק, ננקט הליך חדלות פירעון במסגרת תיק פ"ק 29821-03-18 שהוא בגדר ידיעה שיפוטית ונסיבתית, זאת למרות שאין בעצם קיומו של הליך זה, שלמיטב הבנתנו אף לא הסתיים בהכרעה או בקביעה עובדתית כזו או אחרת, כדי לשנות את המסקנה שאליה הגענו במסגרת החלטה זו.
28. מכל מקום, להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכתרונולוגית:
29. ביום 7.8.2018 הוגשה ההשגה.

- 30 . ביום 5.9.18 השיב המשיב להשגה מצד העורר.
- 31 . ביום 12.11.2018 הוגש על ידי העורר ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
- 32 . ביום 6.2.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב התשובה לערר").
- 33 . ביום 13.3.2019 נערך דיון מקדמי בפני הועדה בראשות עו"ד קפלן אפרת בסיומו נקבע התיק להוכחות.
- 34 . תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 16.5.2019.
- 35 . הוגש תצהיר מטעם המשיב, חוקר שומה, מר אריאל שרעבי, שאליו צורף דו"ח הביקורת מיום 2.4.18, כולל צילומים והתייחסות מילולית קצרה לעניין מאפייניו של הנכס ולגבי מצבו בעת הביקור. כמו כן, לתצהיר המשיב צורף בנוסף תצהיר מטעם מנהלת מחלקה באגף לחיובי ארנונה, הגב' שגית יעקב, וכן מטעם מנהלת צוות באגף לחיובי ארנונה, הגב' אהובה כהן.
- 36 . לתצהיר מטעם המשיב צורף גם העתק מדו"ח משרד חקירות חיימוביץ חקירות מיום 11.3.2018.
- 37 . ביום 19.9.2019 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר מר דניאל בנין, מנהל מטעם העוררת. כמו כן, באותו מעמד נחקרה גם מנהלת צוות גבייה. בתיק קבענו יום דיון הוכחות נוסף, ובתאריך 14.11.2019 נחקר החוקר וגב' שגית יעקב שכיחנה במועד הרלבנטי בתפקיד מנהלת מחלקה.
- 38 . סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 10.12.2019 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 22.1.2020.
- 39 . על יסוד בקשה מוסכמת של הצדדים מיום 31.10.2019 להחיל את ההחלטה בערר 140019374 על ערר 140020663, הוחלט להיעתר לבקשת הצדדים ומכאן שהכרעה זו תחול שני התיקים יחד.

דיון והכרעה

- 40 . לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחים, עמדתנו היא שיש לדחות את הערר ולקבוע כי רישום העוררת כמתזיקה במהלך תקופת המחלוקת יוותר על כנו, וכי החלטת הגורמים בעירייה להורות על החלפת המתזיקים נתקבלה כדין.
- 41 . העוררת מדגישה בכתב הערר ובמסגרת תצהיר עדותה ראשית כי פרוטוקול המסירה, שהעתק צילומי שלו מובא בסעי' 6 לעיל, המכונה על ידינו "מסמך מסירת מפתח", נמסר לעירייה ביזמתה של העוררת שלא ראתה כל פגם, בעצם נכונותה לסייע לשוכרת, וכי כל תכליתו של המסמך הוא לעגן את הסכמה שהתגבשה ביניהם, שמטרתה לסייע בידי חב' מזרח הרחוק במציאת שוכר חלופי, תוך הדגשה כי אין במסירת המפתח לידי העוררת כדי להוות השבת החזקה.
- 42 . העוררת מבהירה בסיכומיה כי עיקר עסקיה הוא ניהול נכסים וכי תחת אחריותה ניהול של כ-160 נכסים שונים ולכן לא סביר לייחס לה אחריות לניהול הנכס במהלך תקופת המחלוקת, וכי אין לראות במסמך מסירת המפתח, שמכונה על ידה פרוטוקול החתום על ידי הצדדים, בתור עדות לעזיבתה את הנכס ולשלילת היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר.
- 43 . עוד נטען, כי תוכנו של המסמך מסירת המפתח מוכיח כי כוונת הצדדים למסמך ברורה ואין ללמוד ממנו דבר מלבד הכוונה המפורשת של צדדים שזוכה לעיגון ברור בכתב, והיא לשקף התחייבות של חב' המזרח הרחוק לשמר את החזקה המשפטית אצלה. לדידה, אין בעצם נכונותה לסייע לשוכרת להקטין את נזקיה כלפי העוררת כדי שיפעל לחובתה, וכל הרעיון היה לסייע באיתור שוכר חלופי.
- 44 . העוררת אף הדגישה בסיכומיה כי אין בקיום ביקורת יחידה בנכס במהלך שעות הבוקר, כפי שאירע, כדי לבסס את הטענה כי הנכס ננטש או לא הוחזק בפועל על ידי חב' המזרח הרחוק.

45. לדידה של העוררת, מדובר באולם אירועים שמנהל שמחות, ומן הראוי היה לבחון את זהות המחזיק ולחקור את שאלת קיומו של מחזיק במקום על דרך עריכת ביקורת במהלך שעות הערב מאוחרות. לכן, לדידה, אין בצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת כדי לבסס קביעה עובדתית שדי בה כדי לבסס החלטה מנהלית שמשמעותה החלפת מחזיקים שלא על דרך מתן הודעה על חדילה.
46. העוררת שבה וטענה כי על העירייה מוטלת חובה לערוך מספר ביקורות במקום לפני שהיא מגבשת עמדה בשאלת החזקה בנכס, וכי כל המידע "המודיעיני" שעל בסיסו בחרו גורמי ההנהלה בעירייה, לבצע החלפת מחזיקים שלא על דרך שימוש במנגנון השאוב מהוראות סעי' 325 ו-326 לפקודת העיריות, הינו בלתי קביל, חסר משקל מבחינה ראייתית וכי אין לתת במידע זה אמון, ולו לנוכח העובדה שהגורם שאסף את החומר לא הובא למתן עדות ולא עמד בפני חקירה נגדית.
47. טענה נוספת של העוררת המופיעה בסעי' 11 לסיכומיה ושאותה ראוי לציין כבר עתה היא, כי לא התקיים סכסוך בין העוררת למזרח הרחוק וזאת תוך הסתמכות על תוכן מסמך מסירת מפתח הנכס, שבו צוין כי אין לחב' המזרח הרחוק "כל טענה או טרזניה" כלפי העוררת.
48. היינו, קו הטיעון המרכזי של העוררת, מלבד הטענה ליחוס החוב כלפיה כחיוב רטרואקטיבי, נשען בעיקרו על ניסוח מסמך מסירת המפתח וזאת מבלי שטרחה להביא כל ראיה, עדות, התכתבות או אסמכתא שמתוכה ניתן היה ללמוד על כך שחב' המזרח הרחוק קיימה אירועים במהלך תקופת המחלוקת.
49. העוררת גם לא נידבה מידע כלשהו על התנהלות שבין העוררת לבין חב' המזרח הרחוק בזמן אמת, שמתוכה ניתן היה אולי להוכיח, מהו השימוש שעשתה החברה בנכס, מה היה היקף השימוש בנכס והאם היא בכלל הפעילה או החזיקה בו במהלך אותה תקופה.
50. כמו כן, העוררת נמנעה מלהציג בפנינו מסמכים או תצהיר מטעם חב' המזרח הרחוק שיכול היה בתוכם, כדי לשלול או להפריך את התקיימותן של הנסיבות והאינדיקציות שעלו מהשטח שהראו כי החברה הפסיקה להחזיק בו.
51. ראוי לציין בהקשר זה, כי האינדיקציות בשטח הולידו התכתבות בין הצדדים, במטרה לברר מה קורה במקום, ומי אחראי לחוב הארנונה, באופן שבנסיבות העניין קמה לתפיסתנו חזקה עובדתית, לפיה הנכס נשוא הערר ננטש על ידי השוכרת במהלך תקופת המחלוקת, לאחר שזו הותירה אחריה לא רק חובות ארנונה, אלא גם חובות כלפי העוררת (ראיה לעניין זה ביטוי לכך בעדות מנהל העוררת מיום 19.9.2019, בעמ' 2 לפרוטוקול).
52. לפיכך, בטרם נידרש לטענות המשיב לגופן, מן הראוי שנידרש למסגרת הנורמטיבית שהובילה אותנו למסקנה כי דין הערר להידחות. במסגרת זו, נתייחס גם להלכות שקשורות בכללים ובנסיבות שבהן נפסק כי רשות מקומית מוסמכת לחייב מחזיק בחיוב בגין תקופה קודמת, שכן יש בשיקולים ובעקרונות שהובילו לגיבוש הכללים הללו, כדי להשליך על שאלת דיונו.
53. נתחיל מסענו בציון העובדה כי טענת "אינני מחזיק", שהיא בליבת המחלוקת, מצויה באופן מובהק בסמכות ועדת הערר. סעיף 3(א) לחוק הערר קובע כי ניתן להשיג על חיוב בתשלום ארנונה בפני מנהל הארנונה על יסוד מספר עילות, וביניהן טענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו" וכן טענה כי הנישום אינו מחזיק בנכס.
54. בענייננו, חשוב לאבחן בין חיוב רטרואקטיבי לבין חיוב שצומח על סמך שיוכו למחזיק שהוא נתפס כבעל הזיקה הקרובה ביותר ("חזקה קונסטרוקטיבית").
55. במקרה שבו מושת חיוב ארנונה לראשונה במהלך שנת מס, יש לבחון קודם האם דרישת תשלום מתחילת שנת המס היא דרישה רטרואקטיבית אם לאו. כל שומה מתקנת הניתנת באותה שנת

כספים ומבקשת לחול על תקופה הקודמת למועד נתינתה, היא בגדר חיוב רטרואקטיבי, לא כל שכן כשהחיוב "החדש" חל על שנות מס קודמות. ראייה הרחבה בהקשר זה בע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו, ניתן ביום 1.12.2011).

56. ענייננו כאן הוא במחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במהלך תקופת המחלוקת, תוך שנדמה כי ככל שייקבע על ידנו כי רישום העוררת כמתזיקה נעשה כדין, לא יהיה זה נכון להיזקק לדיון מנומק בשאלת "חוקיות" החיוב שהושת על העוררת והאם הנו בגדר חיוב רטרואקטיבי (והתרתם של חיוב מסוג זה תיעשה – כך קבעה הפסיקה – בכפוף למבחן דו-שלבי של סמכות ושיקול דעת).

57. כידוע, חיוב רטרואקטיבי בארנונה עלול להיות לא תקף, אלא אם התקיימו "טעמים כבדי משקל" אשר מצדיקים את סתירת החזקה כי הרשות מקומית נעדרת סמכות להטיל חיובים למפרע. ראייה לעניין זה ע"מ 7749/09 אורט ישראל נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים (פורסם בנבו, ניתן ביום 30.11.2011).

58. עוד ראוי לציין כי בהקשר זה כי בהלכה הפסוקה נקבע לא אחת, כי תינתן חשיבות מיוחדת להתנהלותו של הנישום, בעל החוב, וזאת בנוסף לצורך בבחינת השאלה האם רובץ לפתחו "אשם" כלשהו. כלומר, בסוגיות הנ"ל, כמעט תמיד, יש בתוך רכיב שיקול הדעת של הועדה משקל רב לבירור העובדות והנסיבות של כל מקרה ומקרה.

59. גם כשבוחנים האם חיוב מסוים הוא בגדר חיוב רטרואקטיבי, וגם בעת שנבדק האם רישום מחזיק ביזמת הרשות נעשה כדין, שיקול הדעת ובחינת סבירותו נשענים ברובם על ממצאים, עובדות ראיות נסיבתיות ופירושן מבחינה משפטית. כל אלו, הם חלק מבחינה מדוקדקת שעל העירייה לבצע, באשר לזהות בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בנקודת זמן קונקרטי.

60. חיוב רטרואקטיבי נחשד מלכתחילה כפסול, ועל כן הנטל לסתור זאת מוטל על הצד המבקש להתיר את החיוב, ואילו חיוב שאינו רטרואקטיבי נתפס כתקין, והנטל לסתור זאת מוטל על הצד המבקש לפסול את החיוב (ראייה בהקשר זה נימוקים בעניין גבעת שמואל ובעניין אורט, דלעיל).

61. הבירור בענייננו מלמד כי חב' המזרח הרחוק חדלה מלשלם תשלומי ארנונה שוטפים אף תוך זניחת המאמץ לנסות להסדיר את החוב – מצב דברים שהוביל גורמים שונים ברשות לבצע חקירה מתבקשת, על יסוד אחריותה להבטיח גבייה נאותה, אחראית ושוויונית של חיוב במס מקומי.

62. מתוך החומר הראייתי עולה כי העירייה השקיעה מאמצים ניכרים בניסיון לקבל התייחסות מחב' המזרח הרחוק בנוגע לחוב הגבוה שנצבר על שמה, אך זאת ללא הצלחה. כאמור, גם הימנעותה של השוכרת מלנהל תקשורת מול גורמי הגבייה בעירייה לגבי החוב שנצבר על פני תקופה ממושכת, הדליקה נורה אדומה בקרב גורמים בעירייה.

63. לאחר שהוברר כי אין מענה מצד חב' המזרח הרחוק, נוצר החשש, שהסתמן באותה תקופה כחשש מבוסס, והוא שהנכס ננטש על ידה, מתוך הבנה הולכת וגוברת מצד גורמים בעירייה, כי המחזיק הרשום, לא רק שאינו נוכח בשטח, אלא שאין בכוונתו לשוב ולהחזיק בנכס בפועל.

64. לעניין זה חשוב לציין כי המשיב טרח, בהליך שנוהל בפנינו, כדי לבסס את הטענה כי למהלך רישום העוררת כמתזיקה, קדמה הפעלה של שיקול דעת מנהלי תקין ומתבקש שהתבסס על מידע קונקרטי, תוך שהתבצעה במקביל חקירה של כלל הנסיבות שהובילו את חב' המזרח הרחוק להתעלם כליל מפניותיה של העירייה, בניסיון לברר את עצמת הזיקה והחזקה לנכס (ראייה לעניין זה בעדותה של גב' שגית כהן בדיון מיום 14.11.2019, עמ' 2).

65. מהחומר הראייתי, שרובו נסיבתי, למדנו שהזיקה של חב' המזרח הרחוק לא התקיימה בפועל. כחלק מהמאמץ לשכנע את הועדה כי הרישום של העוררת הנו כדין, הוגש לעיוננו במסגרת תצהיר,

דו"ח חקירה, לרבות מידע אודות ביקורות קודמות שנעשו בנכס, ואפילו הוגשו במהלך החקירות הנגדיות עצמן מסמכים נוספים (שסומנו על ידנו מ'1 ו מ'2) שמטרתם היתה להמחיש עבורנו, כי העירייה בחרה שלא לעמוד בחיבוק ידיים במהלך אותה תקופה, ושהיא פעלה במרץ עם היוודע דבר הרעת מצבה של השוכרת, כדי לברר את מצב הדברים בשטח, בהתאם לאחריותה לקבוע את זהותו של מחזיק בנסיבות דומות (ראי/ה לעניין זה ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, פורסם בנבו, ניתן ביום 21.8.2012 (להלן: "עניין ששון לוי")).

66. בעניין ששון לוי, נזכיר, נפסק כי אמנם החובה לשלם ארנונה מוטלת על "מחזיק הנכס", אלא שתבות בגין נכס כלשהו לעולם תחול, בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כאשר המחזיק או הבעלים המקורי יכול שגם הם יחויבו מכוח הוראת סעי' 326 לפקודה. היינו, חבותו של מחזיק או הבעלים המקורי היא שיורית, כך שיש לחייב בתשלום ארנונה רק כאשר לא ניתן לגבותה ממי שחב בה בפועל.

67. בחקירה הנגדית של מנהל העוררת במהלך הדיון שהתקיים ביום 19.9.2018 נשאל מנהל העוררת באשר להתערערו היחסים החוזיים מול השוכרת. הלה הודה שנעשה שימוש בערבות הבנקאית שתב' המזרח הרחוק הפקידה בידיה, כאשר נדמה כי הסכם השכירות הופר בהפרה יסודית לאחר שהראשונה חדלה מלשלם דמי שכירות באורח שוטף.

68. עיון בהסכם השכירות המפורט שנכרת עם תב' המזרח הרחוק, שאף גובה בביטחונות מגוונים כאמור, לימד אותנו כי לעוררת היו מחלוקות מסחריות משמעותיות, שמוכיחות שמסקנות העירייה בדבר נטישת השוכרת את הנכס אינן בלתי מבוססות. נציג העוררת אף נשאל האם במהלך תקופת המחלוקת שולמו דמי שכירות, אך העד לא ידע להשיב על כך ונמנע מלהציג אסמכתאות, הגם שמתבקש היה בנסיבות שהעוררת תגיש הוכחות על כך ביזמתה.

69. העד מטעם העוררת ציין במפורש כי תב' המזרח הרחוק לא שילמה דמי שכירות באופן רציף ושננקט כנגדה הליך משפטי, וזאת תוך הימנעות מפורשת להתייחס למצב הדברים בינה לבין השוכרת במהלך תקופת המחלוקת מבחינה כספית. חשוב לציין כי מנהל העוררת חזר והדגיש כי להבנתו השוכרת, תב' המזרח הרחוק, לא עזבה את הנכס במועד עריכת מסמך מסירת המפתח אך לא טרח לציין או להוכיח מהו המועד שבו נעזב הנכס באופן סופי על ידי השוכרת.

70. חשוב לציין כי איננו סבורים שמנהל העוררת ניסה חלילה להטעות את הועדה או שהיתה בידי ידיעה ברורה וקונקרטית באשר לעיתוי המדויק של נטישת הנכס, אולם באותה מידה לא שוכנענו כי בעת ניסוח מסמך מסירת "עותק" של מפתח בנכס מסחרי, החזיקה תב' המזרח הרחוק בפועל בנכס, וכי יותר סביר להסיק מהראיות ומנסיבות העניין כי אילו ציה הכלכליים, ביחד עם הימנעותה של השוכרת לשתף פעולה עם העירייה בבירור שערכה באותה עת עמה ועם הבעלים של הנכס, כי מסמך מסירת עותק המפתח לעוררת העידה יותר על עזיבתה מאשר על הימצאותה שם.

71. זאת ועוד; עוגן פרשני נוסף שיש בו כדי לבסס את מסקנתנו באשר להיות העוררת בעלת הזיקה הקרובה ביותר נטוע בלשון מסמך מסירת המפתח מיום 17.5.2018 שבו נכתב כי מסירת המפתח היא לצורך "הקטנת הנזק" כלפי העוררת. היינו, יש באופן ניסוח כותרת המסמך כדי לשקף כי הסיכום שהתגבש בין העוררת לתב' המזרח הרחוק היה חלק מהשתלשלות אירועים, שתחילתה בעצירת פעילותה, וסופה בנטישת הנכס תוך הכרה מפורשת בחוב מצטבר גם כלפי העוררת.

72. בעדותה של גבי יעקב בדיון הוכחות מיום 14.11.2019 שכיחנה במועד הרלבנטי כמנהלת מחלקה, הבהירה כי ההחלטה על החלפת מחזיקים במהלך חודש יולי 2018 התקבלה בכובד ראש וכי הליך רישום העוררת התבצע לאחר שקילה של מכלול הנתונים שהגיעו לידי מנהלים בכירים באגף.

73. כמו כן, במהלך דיוני ההוכחות העידו מנהלים מטעם המשיב והסבירו כי החובות של חבי המזרח הרחוק החלו להצטבר מחודש נובמבר 2017 ואילך כך שבמועד מסירת עותק של המפתח לעוררת, כבר נצבר חוב די משמעותי שאף הוא שימש אינדיקציה להידרדרות מצבה הפיננסי של השוכרת באופן שמסביר כי במהלך חודש מאי 2018, עת שבה נחתם מסמך מסירת המפתח, היה מצבה של השוכרת רעוע הן מבחינה משפטית והן מבחינה כלכלית, כך שאין אפילו מקום להסיק שהתקיימו התנאים לביסוס קיומה של חזקה משפטית של השוכרת לנכס, לנוכח קיומה של הפרת חוזה השכירות (ואנו מפנים להבהרות שניתנו לנו על ידי ב"כ העוררת בדיון מיום 14.11.2019 על כך שהערבות הבנקאית חולטה כבר במרץ 2018).
74. לעניין סבירות וחוקיות החלטת העירייה לשנות את רישום זהות המחזיק והעברתה ע"ש העוררת בתור בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, הגם שבחינת שאלות אלו אינן בסמכות הועדה, מדגישה העירייה כי שיקול הדעת ניתן לה בעיקר על יסוד התכלית של גביית מס אמת. לשיטתה, תכלית זו מחייבת כי הארנונה תיגבה ממי שנתפס בתור בעל הזיקה הקרובה, ובנסיבות שנוצרו, היה מקום לקבוע כי העוררת, שכבר ידעה שהשוכרת "מוכנה" למצוא שוכר במקומה, קיבלה זיקה בפועל לנכס במהלך התקופה נשואת החיוב.
75. החיוב הרטרואקטיבי בארנונה ע"ש העוררת שנעשה בחלוף חודשיים ובתוקף למפרע, רק התאים את הרישום למצב "העובדתי" הגם שהוא סותר את תוכן המסמך. המציאות בשטח היתה מורכבת ואין לקבל את תוכנו של המסמך כ"ראה וקדש" תוך התעלמות מהנסיבות והאינדיקציות שדווקא ממחישות כי העירייה נהגה ברגישות ובאחריות ופעלה להחלפת המחזיקים.
76. תיקון רישום זהות המחזיק בספרי העירייה ע"ש העוררת נעשה כאמור רק לאחר שבכירים בעירייה בחנו את מכלול האירועים ומצאו שמועד התתימה על מסמך מסירת המפתח על ידי הצדדים, ולא לפני כן, הוא המועד המוקדם ביותר שניתן על בסיסו לקבוע, כי דווקא העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ולו לנוכח ידיעתה הפוזיטיבית של העוררת כי אין לשוכרת אפשרות לחזור לנכס (ולכן, החזקה נגד תחולת הרישום למפרע נסתרת).
77. יתרה מכך, שלא כמו העוררת, איננו סבורים כי העירייה קיימה את חובתה כלשהי כאשר פעלה לבדוק, לאורך מספר חודשים, מי הוא המחזיק בפועל בנכס שהוא אולם אירועים שמצוי במיקום מרכזי בעיר ושהוא רחב ידיים.
78. בתי המשפט בעבר הטיחו, באופן נוקב ומפורש, ביקורת במקרים שבהם הרשות המקומית לא בדקה באופן אקטיבי את מצב הבעלות או ההחזקה בנכס. המקרה בענייננו מלמד על היפוך מצב, שבו דווקא ננקטה גישה שנועדה להבטיח גבייה אפקטיבית בנסיבות של נטישת נכס מסחרי.
79. לפיכך, במועד הרלבנטי שבו נערך התיקון ברישום המחזיקים בנכס, העוררת היתה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ועל-פי הוראת סעיף 8(א) לחוק ההסדרים, חבות הארנונה בגין הנכס מוטלת עליה.
80. נדגיש כי בסעיף 15 ד' להסכם השכירות שנחתם בין העוררת לבין חבי המזרח הרחוק, נקבע כי השוכרת תישא בתשלומי הארנונה באופן שוטף והפרה של הוראה זו תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם. הוראה זו מחזקת את הערכה כי השוכרת היתה נטולת מעמד חוקי במועד מסירת המפתח וכי לאור מצבה המשפטי, היה במתן ההיתר לעוררת להיכנס לנכס בתור יצירת זיקה.
81. כמו כן, בהסכם השכירות, שמרה לעצמה העוררת את הזכות לבקש את פינוי המושכר במקרה של הפרה יסודית, וכי הביטחונות שהופקדו בידיה של העוררת לקיום הוראות ההסכם, בהתחשב בתקופת המחלוקת הקצרה באופן יחסי, נועדו לשמש מקור לכיסוי חובות והוצאות שחלקן נובע מן הסתם מנטישת הנכס שהושכר לחבי המזרח הרחוק.

82. כאמור, סעיפים 325-326 לפקודת העריות אינם מגבילים את היכולת להשית תשלומי ארנונה על המחזיק בפועל, אלא אך פותחים אפשרות נוספת, בדמות השתת תשלומי ארנונה על המחזיק שהוא בעל מירב הזיקות לנכס, בלשונו של המשיב בסעי' 17-18 בסיכומיו.

83. החלטה לבצע רישום של העוררת כמחזיק ביזמתה כחלק מאחריותה בהיבט המנהלי – כך הוטעם שוב ושוב על ידי המשיב בסעי' 20-25 בסיכומיו – נסמכה לטענתה גם על יסוד מסמך מסירת המפתח לעוררת, אולם הפעלת סמכות זו נתונה היא לבחירת הרשות המקומית לפי נסיבות העניין. אנו סבורים כאמור שהעירייה פעלה כדין ורישום העוררת כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ביחס לתקופת המחלוקת בוצע אף הוא כדין.

סוף דבר

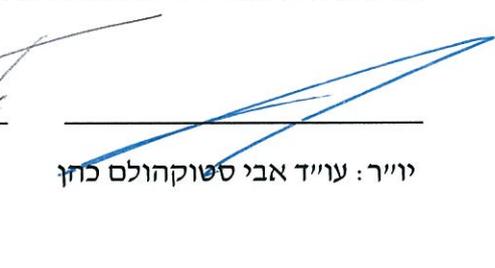
84. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להידחות.

85. בנסיבות אלו שבהן התקיימה מחלוקת כנה באשר לזהות המחזיק בנכס ובשל העובדה כי העוררת עצמה נפגעה מהתנהלות השוכרת שנטשה את הנכס - אין צו להוצאות.

ניתן היום – 6/11/20

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

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

 חבר : עו"ד אהוד מטרסו קלדנית : ענת לוי	 חבר : עו"ד אהוד פלדמן	 יו"ר : עו"ד אבי סטוקהולם כהן
--	--	--



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

תאריך : טז באב תשף
06.08.2020
מספר ערר : 140021658 / 11:51
מספר ועדה: 12111

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

פניני זיו תעודת זהות [REDACTED], פניני מרב תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11111865
מספר חוזה: 1013462
כתובת הנכס: 4 454

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פניני זיו

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לפנים משורת הדין ומבלי שהדבר יהווה תקדים ובכפוף להצהרת העורר ומאחר ומדובר רק במזרון אחד, ניתן להעניק פטור מכח תקנה 13 ביחס לתקופה מיום תחילת החזקתו של העורר בנכס עד תום התקופה שמתאפשרת בתקנה.

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

תאריך : טז באב תשפ
06.08.2020
מספר ערר : 140021658 / 11:51
מספר ועדה : 12111

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: פניני זיו, פניני מרב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.08.2020.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם