

העוררת: עיזבון ידביגה זלמן ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 5.6.2017 נתנה ועדת הערר החלטה בתיק זה.

הועדה הזכירה בהחלטתה מיום 5.6.2017 כי ביום 20.7.2016 השיבה הגב' שגית יעקב ממחלקת שומה ב' לפניית העוררים והודיעה להם כי ועדת ההנחות (שהוסמכה על פי תקנות ההסדרים לאשר תקופות שלא יבואו במניין תשעת החודשים לצורך חיוב נכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש וזאת בשל נסיבות שאינן בשליטת המחזיק) דנה בעניין הנכס שבנדון ביום 07.7.2016 ומצאה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הורינו לצדדים בהחלטתנו מיום 5.6.2017 להשלים את טיעוניהם.

עוד ביקשנו מהמשיב להמציא מסמכים ספציפיים לעוררת וזו לשון החלטתנו:

"המשיב מתבקש לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא מתייחס לנכס נשוא הערר."

ביום 30.7.2017 הגיש המשיב את השלמת טיעונו ולא מילא אחר החלטת הועדה שביקשה ממנו לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא מתייחס לנכס נשוא הערר.

המשיב בחר לעשות דין לעצמו ונימק את החלטתו שלא למלא אחר הבקשה בזו הלשון:

"...נשוב ונדגיש כי ועדת הערר אינה מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה, לצורך דיון בנימוקי ועדת ההנחות"

לא זו אף זו,

המשיב טוען בהשלמת טיעונו כי ***"מתן זכות הערר כפי שהובאה במכתבו של המשיב מקורה בטעות..."***

כלומר לשיטתו של המשיב תשובתו להשגה בטעות מקורה ובמקרה זה לעוררת, אין כלל זכות להגיש השגה על החיוב שיצא תחת ידי מנהל הארנונה.

מובן בנסיבות העניין כי לעמדתו זו של המשיב לא היה כל זכר בתשובתו להשגה או בכתב התשובה לערר וברור שמדובר בהרחבת תזית פסולה המקימה יתרון דיוני למשיב ופוגעת בזכויותיה של העוררת.

את עמדתנו ביחס לטענות אלה של המשיב הבענו כבר בהחלטותנו בעררים 140016626 ו- 140016048, בערר 140016626 העלה המשיב טענות דומות (על אף שהעיריה בעצמה העמידה לרשות הנישום את פרוטוקול ועדת ההנחות באותו המקרה) ואין לנו אלא לשוב ולצטט אותה:

נאמר כבר בראשית התייחסותנו לעמדתו זו של המשיב שהדעת אינה יכולה לסבול את המחשבה לפיה המשיב "נותן" לעורר את הזכות לערור או שהמשיב יכול להחליט באילו מטענות הנישומים תוקנה לעורר זכות לערור על תשובתו להשגה ובאילו מקרים לא תעמוד לו לנישום הזכות לערור על עמדת המשיב.

אמנם ערכאה מנהלית אנו אולם לא נוכל שלא להתעכב ולתת דגש על זכות הערעור שהינה זכותו של אדם לערער על הכרעה שיפוטית שניתנה בעניינו בפני ערכאה מוסמכת, וכן זכותו של אדם לערור על החלטה מנהלית בפני רשות ערר מנהלית (או בפני בית משפט מוסמך). הזכות מבטיחה שהעניין יידון בפני יותר מערכאה אחת (כדי למזער טעויות), וכן כי העניין יזכה גם לעיונה של ערכאה שיפוטית בכירה ועצמאית.

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

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

המשיב בהודעתו מיום 30.7.2017 ממחר להפנות את העורר (היורש הפוטנציאלי) במקרה הנדון בפנינו לעתור בעתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים וממאן להעמיד במבחן במקרה זה את החלטתו של מנהל הארנונה בפני ועדת הערר אלא שהמשיב טועה במקרה זה שכן השיקולים אותם יש לקחת בחשבון, מעבר לרצון למזער טעויות ולהבטיח הליך הוגן על ידי שופטים בכירים ועצמאיים, הינם שיקולי יעילות ותקציב. מחובתנו כערכאה מנהלית שלא להתנער מהחובה שהוטלה עלינו לברר את טענותיהם של נישומים ולהפנות את עניינם למערכת בתי המשפט בפני שופטים שתפקידם יהיה לדון בערעורים שאין לה הכלים לברר עובדתית את טענות העוררים.

אם נאמץ את גישת המשיב נביא בסופו של דבר לפגיעה ביעילות הדיון בפני בתי המשפט ולזבוז זמנו של המשיב אשר בכדי להגיע להכרעה בנושאים יומיומיים כגון הנושא הנדון בפנינו שעניינו בסופו של יום סיווג נכס לצרכי ארנונה, יידרשו המתדיינים בכדי להגיע להכרעה לפנות לכמה ערכאות דבר שיביא לזבוז זמן ומשאבים של הצדדים.

עמדת המשיב ל"גלגל" את ההכרעה בנושא שבפנינו לבית המשפט לעניינים מנהליים גם תביא בהכרח לפגיעה בעקרון של סופיות הדיון.

דיון בנושאים עובדתיים כגון הטענות המובאות בפנינו ביחס לבדיקת מצבה של דירה העומדת ללא שימוש והסיבות שהביאו לכך אינו הדיון שראוי שיתברר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, הוא יביא לעומס מיותר על ערכאת הערעור, עומס שעלול להביא להכרעות מוטעות.

המשיב אינו צריך לחשוש מתהליך של פיקוח על החלטותיו או שיקול דעתו, יש בכך ערך כשלעצמו. העובדה שהמחוקק בחר בערכאות מנהליות כדוגמת ועדת הערר כערכאת פיקוח על החלטות מנהליות של מנהל הארנונה מלמדת כי כאשר הסתמך המשיב כמקרה זה בעת שקיבל החלטתו ביחס לסיווג הנכס על החלטות ועדת ההנחות ראוי שיבואו תחת פיקוח או ערעור של מותבים מנהליים ולא יובאו לדיון מטריד ומכביד על המערכת ועל האזרחים בבית המשפט לעניינים מנהליים, גם אם יש מי שיראו בכך פיקוח עקיף על החלטות גופים אחרים בעירייה כמו ועדת ההנחות.

היינו מרגישים נח יותר לו היה המשיב מכיר בחשיבות של זכות הערעור וזכותו של נישום שעניינו ידון ויבחן בפני ועדת הערר או בזכותה של העוררת לעיין בפרוטוקול ועדת הנחות הנוגע לעניינה האישי וכל זאת תחת ניסיונותיו להתנער מדיון, ביקורת או פיקוח על החלטותיו כפי שעולה מהודעתו לוועדת הערר מיום 30.7.17.

מכאן מסתבר שהדרך קצרה אל אי-סדר אמיתי בו המשיב קובע בהודעתו כי הוא ש"מעניק" לאזרח את הזכות לערער על החלטותיו הדוחות השגה.

נשוב ונצטט את המובן מאליו מחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר."

במקרה שבפנינו השיב מנהל הארנונה להשגת העורר ביום 13.12.2016 ולא נסכים לקבל הטענה הנוכחית כאילו בטעות ציין בסיפת תשובתו כי עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה.

לא זו אף זו, לתשובת מנהל הארנונה צורף מכתבה של מנהלת מחלקת שומה ב באגף לחיובי הארנונה מאותו היום בו הוא מודיע לעוררת כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 07.07.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות מצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הנה כי כן, תשובת מנהל הארנונה הפנתה להחלטת ועדת ההנחות והיא מהווה תלק בלתי נפרד משיקול הדעת שהנחה אותו לקבוע את סיווג הנכס שבפנינו.

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

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

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה להשגה כללה בתוכה וכחלק בלתי נפרד ממנה גם את מכתבה של הגב' יעקב ממחלקת שומה ב' באגף לחיובי הארנונה מאותו היום בו הוא מודיע לעוררת כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 07.07.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

מכאן אנו גם קובעים כי כדין הוגש הערר על החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הנכס בהתאם לשיקולים המפורטים בתשובתו ובמכתב שצורף לה.

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

המשיב מציין בהודעתו מיום 30.7.2017 כי ועדת הערר אינה מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה לצורך דיון בנימוקי ועדת ההנחות.

פעם נוספת נפלה שגגה תחת ידו של המשיב ובא כוחו.

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

החלטתו של מנהל הארנונה שלא לשתף את הנישום ו/או את ועדת הערר בנימוקי ועדת ההנחות אשר שימשו אותו לקבלת החלטותיו עומדת לחובתו וזאת מבלי להביע דעתנו על עצם ההחלטה שלא לחשוף בפני אזרח את נימוקי ועדת ההנחות שדנה בעניינו, החלטה בעייתית עד כדי כך שעלולה לעורר תהייה עיני האזרח אם היה קיים פרוטוקול שכזה באותה עת.

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

קביעת הפסיקה שהימנעות צד אחד מהבאת עד מוסיפה משקל לראיותיו של הצד שכנגד אינה דווקא באי הבאתו של עד אלא אף בכל מקרה בו סירב צד אחד להביא כל ראיה "העומדת לרשותו".

הרציונל שעומד מאחורי קביעה זו נובע מכך שהימנעות שכזו מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי בעל הדין שנמנע מלהציג ראיות רלבנטיות אשר בידו חושש מחשיפת הממצאים שיעלו מראיות אלה ומשכך הימנעות זו פועלת לרעתו במשקל הראיות ומיטיבה עם הצד שכנגד.

במקרה זה פעל המשיב ביודעין בניגוד להחלטה המורה לו לפעול להמצאת המסמך.

את הרציונל הזה נחיל גם במקרה שבפנינו.

מכל האמור לעיל, לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו ולמדנו על הנסיבות המשפטיות שמנעו את השכרת הדירה, בין השאר כפי שעולה מכתב הערר, מדברי נציג העוררים בדיון המקדמי ומסיכומי טענותיהם של העוררים לא השתכנענו כי התקיימו במקרה זה סיבות אשר לא היו בשליטתם של העוררים ומנעו מהם לעשות שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית לערר.

העוררים ציינו באופן כללי כי עזבון המנוחה כלל תנייה המחייבת שמירה על צביונה של הדירה במשך חמש שנים אך לא הסבירו ולא הניחו ראיות בפני הועדה אשר באמצעותם היה ניתן לבחון או לבקר את שיקול הדעת של המשיב ולבחון האם אומנם הסיבות לאי השכרת הדירה היו שלא בשליטתם.

ב"כ העוררת טען בדיון המקדמי כי בכוונתו לתקוף את עצם החלת התקנה או השינוי בחוק על הדירה נשוא הערר וכלל בכתבי הטענות ובסיכומים טענות נכבדות ביחס לתקיפת חוקיות ההוראה המהוה את הבסיס לתיקון בצו הארנונה ואת חוקיות יישום ההוראה בצו הארנונה עצמו.

נודה כי גילינו סימפטיה רבה לחלק מטיעוני ב"כ העוררים אלא שסמכותנו מוגבלת לבחון את שיקול הדעת של מנהל הארנונה ואין אנו מוסמכים לבקר את דבר החקיקה או את אופן יישומו במסגרת צו הארנונה גם לא בדרך של תקיפה עקיפה.

העוררים טוענים בכתב הערר כי רק כשנתקבלה הצוואה ממשרד המשפטים החלו בהסדרת הבעלות על הדירה אך לא הסבירו כיצד המצב המשפטי מנע מהם, שלא בשליטתם, לעשות שימוש בדירה.

מכל האמור לעיל לא מצאנו להתערב בהחלטת המשיב שקבעה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל ועל כן דין הערר ככל שהוא נוגע לסיווג הדירה להידחות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.1.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140014427
140017511

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: חברת יעקב עובדיה פיתוח בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו עררים מאוחדים בגין דחיית השגתה של העוררת המתייחסת לנכס ברחוב שטיבל 7 בתל אביב. (נכסים מספר 2000275621, 2000275626 - להלן: "הנכס")

אין מחלוקת בין העוררת למשיב כי הנכס אינו ראוי לשימוש וכי הוא זכאי לפטור בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המחלוקת נתגלעה בעקבות סיומה של תקופת הפטור הראשונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. הנכס זכה לפטור מלא מארנונה מיום 1.1.13 ועד ליום 31.12.15 ואילו בהתאם לתיקון סעיף 330 לפקודה חויב הנכס החל מיום 1.1.16 בתקופת תשלום של חמש השנים על פי התעריף המזערי "לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור".

כאמור נציין כי מדובר בנכס אשר גם על דעתו של מנהל הארנונה אינו ראוי לשימוש ובהתאם אף נעתר המשיב לבקשת העוררת והעניק לנכס פטור עד ליום 31.12.2015.

אלא שבראשית שנת 2016 ועל פי הוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי מאחר וחלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב הנכס בארנונה לגבי חמש השנים הבאות בסכום המזערי בהתאם לחוק ההסדרים על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

מכאן מתחילה המחלוקת בין הצדדים:

העוררת טוענת כי בנסיבות התכנוניות המיוחדות לנכס זה כפי שפירטה ולאור התמשכות הליכי הרישוי טעתה והותירה את הנכס הקודם על כנו תחת הריסתו ובנייה מחדש של נכס חדש בהתאם לתכנית הסופית שאושרה לה (בעקבות ניווד זכויות נוספות מנכס בשימור לכתובת הנכס נשוא הערר).

אין חולק כי לנכס נשוא הערר ניתן בשנת 2013 היתר מספר 13-0755 אשר שינה שני היתרים קודמים והתיר לעוררת להוסיף 3 קומות מעל קומת הביניים הקיימת לשימוש לאכסניה במסגרת תמ"א 38.

לאחר מכן פנתה העוררת לוועדה המקומית בבקשה להוסיף זכויות בנייה במסגרת הליך מורכב של ניווד זכויות מכתובת אחרת בתל אביב מה שהביא בסופו של יום להיתר לבניית 9 קומות מעל הקרקע ולהקמת בניין בהיקף בניה גדול הרבה יותר.

העוררת טוענת כי למעשה מדובר בבניית בניין חדש ולא בתוספת בנייה וכי לו הייתה יודעת בתחילתו של התהליך כי יותר לה בסופו לבנות 9 קומות לא הייתה מותירה את הבניין על כנו ולא היה בא ערר זה לעולם כיון שלא הייתה מחויבת בארנונה בתקופת הבנייה.

כטענה חלופית טוענת העוררת כי שטח כולל של 1430 מ"ר מתוך הבניין הישן נהרס במסגרת עבודות הבנייה כך שמהבניין הישן נותר רק חלק של כ 25% ועל כן אין לחייבה בגין שטחים שלא קיימים עוד. בעניין זה מצביעה העוררת על כך שאת טענתה זו לגבי הריסת חלקים מהבניין ופטור מחיובם בשל כך קיבל המשיב רק ביחס לקומת הקרקע.

המשיב דוחה את טענות העוררת וטוען כי אין מדובר בבניין חדש או בשטחים שאין להגדירם כ"בניין", אלא בנכס ישן, אשר אינו ראוי לשימוש בשל עבודות הבנייה שנעשות בו וכי הוראות החוק ב"עניין זה ברורות.

המשיב טוען כי הנכס נשאר ברמת שלד ומעטפת ודוחה למעשה את טענתה החלופית של העוררת.

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית לתמיכה בעמדתם.

עד העוררת יעקב עובדיה שב על עמדת העוררת והפנה לתצהירו של אדריכל העוררת ביחס לטענתה החלופית של העוררת.

העוררת הגישה את תצהירו של האדריכל יובל צפנת אשר הפנה בין השאר לתכניות מדידה עליהם סומנו בצהוב שטחים שנהרסו כליל ואין לחייבם בארנונה.

כאמור אין מחלוקת במקרה שבפנינו ביחס למצבו של הנכס, המחלוקת נוגעת להיקף או גודל הנכס שכן העוררת טוענת כי חלקים מהבניין כבר אינם קיימים ובשל כך יש לפטור אותם מארנונה.

עוד מעלה העוררת טענות ביחס לכך שבנסיבותיו המיוחדות של המקרה שבפנינו ולאור העיכובים התכנוניים אשר מנעו לטענתה את השלמת בניית הנכס והותירו אותו במצבו כיום אין להחיל עליו את הוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות.

יכול להיות שהצדק עם העוררת ואין זהו המקרה אליו כיוון המחוקק ביחס להפחתת ההנחה לתקופה של חמש שנים בכדי לעודד בעלי נכסים לעשות מאמץ סביר ולהשמיש את הנכסים שבבעלותם.

אלא שוועדת הערר אינה לדעתנו הגורם שהוסמך לקבוע מהו אותו מאמץ סביר. קביעה שתצא תחת ידה של ועדת הערר לפיה הוראות החוק על פי כוונת המחוקק לא חלות במקרה כדוגמת המקרה שבפנינו, אינה בתחום המחלוקת שנמסרו לוועדת הערר לבירור.

ועדת הערר מוסמכת לקבוע האם נכס ראוי לשימוש אם לאו. פרשנות משפטית של כוונת המחוקק ביחס לתחולת הוראות סעיף 330 (2) לפקודה ראוי שתיקבע על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים.

אשר על כן אנו דוחים את טענת העוררת בעניין זה.

לגופו של עניין יש לבחון בכובד ראש את טענתה של העוררת אשר נתמכת בתצהירו של האדריכל שלא נסתר כי רק 25% מהבניין המקורי נותרו ועל כן אין לחייבה בגין השטחים המסומנים צהוב בתשריטי המדידה ובמיוחד לאור העובדה שמנהל הארנונה קיבל טענת העוררת ביחס לקומת הקרקע.

המשיב מפנה בעניין זה לדוח ממצאי הביקורת ולתמונות שצורפו לו מהם עולה הרושם כי מדובר בנכס בהיקף נרחב וכי אין בסיס לטענתה זו של העוררת.

עינינו בדוח ממצאי הביקורת וניכר כי אין בו התייחסות לשאלת היקף המטרים שהיו בבניין הקודם ונהרסו.

יחד עם זאת מתמונות הנכס ניתן להתרשם כי בחלק מהמקרים או חלק מהקומות אכן נהרסו חלקים מסוימים אולם אין בידי ועדת הערר את הכלים לקבוע מסמרות בעניין זה והצדדים לא הניחו ראיות מתאימות בסוגיה זו.

אנו יכולים לציין כי שלא כמו במקרה רמת קרת בע"מ אשר צוטט בהרחבה בסיכומי העוררת – במקרה שלנו מבחן ה"שכל הישר" אינו מוביל למסקנה כי בנסיבות שהוצגו לנו אין לחייב בכלל את כלל המבנה או השלד בארנונה.

אנו סבורים כי מדובר במבנה ישן, אשר נקבע כי אינו ראוי לשימוש וכי השתלשלות העניינים התכנונית אינה יכולה לשנות עובדה זו.

אמרנו בהחלטתנו בתום דיון ההוכחות כי מדובר במקרה מיוחד שנכון יהיה כי הצדדים יתורו אחר דרך מוסכמת לסיום המחלוקת אך לא השתכנענו בסופו של יום כי מדובר בנכס שאין להגדירו "בניין" או בנכס שכולו פרי עבודות בנייה חדשות.

בשים לב לאמור לעיל אנו דוחים את טענת העוררת לפיה יש לפטור את כלל הנכס מארנונה .

יחד עם זאת אנו סבורים כי יש לבחון בצורה יסודית את טענת העוררת באשר לשטחים שהיו קיימים בעבר ואינם קיימים עוד בנכס.

למדנו מהעובדות שהובאו בפנינו כי טענתו זו של העוררת התקבלה חלקית אולם לא קיבלנו התייחסות של המשיב לשטחים בקומות האחרות.

אף לא ניתן לקבל את תשריטי המדידה שצורפו לתצהיר האדריכל כראייה חותכת לעניין השטחים שנהרסו כיון שהאדריכל מציין כי חלק מהשטחים נהרסו וחלק נהרסו לצורך בנייתם מחדש.

הצעד הראוי הינו לבחון אחת לאחת את קומות הנכס הקודמות, להשוות להיתר הבנייה שהיה קיים ולבחון מה נותר מאותה הקומה כיום.

ודוק : שטחים שנהרסו – אין לחייבם עוד !

לפיכך הננו מורים למשיב לבצע ביקורת נוספת בנכס, בנוכחות נציגי העוררת. מומלץ כי לביקורת יגיעו חוקרי השומה מצוידים בתכניות ההיתר החדשות ובתוכניות ההיתר של הנכס הישן וישוו בין הקיים לבין שהיה בעבר.

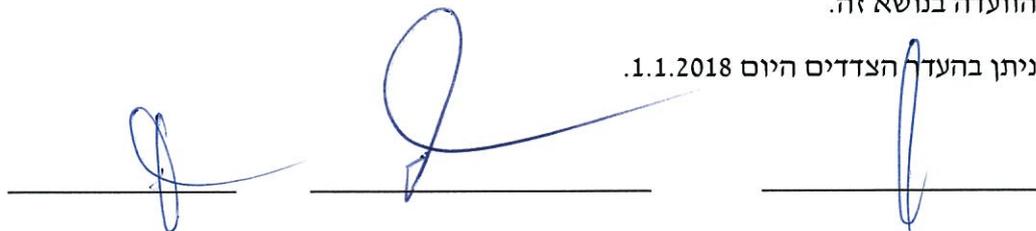
המשיב יגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו בצירוף תוצאות הביקורת הנוספת וזאת עד ליום 1.2.2018.

העוררת תגיש את התייחסותה לתצהיר המשיב בתוך 15 יום מקבלת תצהיר המשיב.

עם קבלת תגובת העוררת וככל שתיוותר מחלוקת בסוגייה זו ייקבע המשך הדיון בתיק זה.

אנו ממליצים שוב לצדדים לנסות ולהגיע להסכמה ביחס לסוגייה שנתרה מבלי להטריח את הוועדה בנושא זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.1.2018.


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

קלדנית: ענת לוי

העורר: כץ גולן מיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר סווג כ"מבנה שאינו בשימוש" מכוח צו הארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש כמבנה מגורים בו לא התגורר איש דרך קבע במשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל 1 דצמבר לפני שנת הכספים בעדה מוטלת הארנונה.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגישה העוררת ערר בו טענה בין השאר:

- הנכס שימש את העוררת אשר שהתה בו בשל טיפולים רפואיים שנוקקה להם מדי פעם בפעם בתל אביב לאור מצבה הרפואי כפי שפרטה.
- החלטת ועדת ההנחות עליה מסתמך מנהל הארנונה כללית וסתומה ואינה מפרטת את הנימוקים שהביאו את מנהל הארנונה לדחות את ההשגה.

ביום 23.10.2017 בעת הדיון המקדמי ביקשה אחותה של העוררת להביא תצהיר מטעם העוררת אשר יפרט את השימוש אותו עשתה העוררת בנכס נשוא הערר לפחות 3 חודשים במהלך שנת 2015.

ב"כ המשיב ציין במעמד הדיון כי לאחר עיון בתצהיר יודיע לוועדה האם ניתן להשאיר במקרה זה את החלטה הסופית בערר לשיקול דעת הוועדה.

ביום 20.11.2017 הוגש תצהיר מטעמה של העוררת בו היא מצהירה כי עשתה שימוש חלקי בדירה בתקופה הרלבנטית לחיוב וזאת בשל בדיקות שבועיות שנערכו לה במסגרת טיפול במחלת הסרטן.

"על מנת להימנע מנסיעות בינעירוניות ארוכות הכרוכות לעיתים בעמידה ממושכת בפקקים שהיתי בדירה ברחוב בנימיני לצרכי מנוחה ושינה. לאור מחלתי לא עשיתי שימוש במי ברז לצרכי שתייה וכן נמנעתי משימוש במקלחת מאחר ואני נוהגת להתקלח בבית בשרון ולפיכך צריכת המים והחשמל בדירה נמוכה יחסית"

ביום 11.12.2017 נתקבלה הודעת המשיב לפיה לאחר עיון בתצהיר עוררת המשיב מתכבד להודיע כי הוא מותיר את ההחלטה בערר שבנדון לשיקול דעת הוועדה.

מעיון בכתב הערר, פרוטוקול הדיון והתצהיר שהוגש על ידי העוררת עולה כי קיים ספק באשר לשאלת השימוש בדירה בתקופה נשוא הערר.

בנסיבות המיוחדות לתיק זה הספק פועל לטובתה של העוררת.

אין לפיכך לקבל הקביעה כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע בתשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל- 1/12/2015.

לפיכך מתקבל הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.1.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140016091

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: להב לוי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשת סילוק על הסף של ערר זה בטענות הבאות:

- מעשה בית דין בשל החלטה קודמת של ועדת הערר באותה המחלוקת ובגין אותן הפלוגות.
- העדר סמכות ועדת הערר לדון בערר בהעדר תשובת מנהל הארנונה להשגה הדוחה את ההשגה (בהעדר השגה).
- איחור בהגשת ההשגה ו/או הערר.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר.

ביום 15.11.2016 הגיש העורר בקשה להארכת מועד להגשת הערר מהנימוקים שפירט בבקשתו. בהחלטת הועדה מיום 21.11.2016 הוארך המועד להגשת הערר אולם בהחלטתה הורתה הוועדה לעורר כדלקמן:

"המבקש יציין בכתב הערר על איזו תשובה של מנהל הארנונה הדוחה את השגתו הוא מערער"

בכתב הערר שהגיש העורר לא ציין העורר על איזו תשובה של מנהל הארנונה הדוחה את השגתו הוא עורר.

ביום 23.10.2017 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו חזר ב"כ המשיב על בקשתו לדחות על הסף את הערר.

אפשרנו בהחלטתנו מאותו היום לעורר להשיב לבקשת המשיב בכתב אולם העורר לא פעל בהתאם להחלטת הועדה גם לאחר שניתנה לו ארכה לעשות כך.

המשיב בבקשתו לדחייה על הסף העלה כאמור מספר טענות המצדיקות דחיית הערר על הסף:

- העורר לא השיג על הודעת החיוב נשוא הערר, הודעה אותה הנפיק המשיב ביום 29.12.2015 (בעקבות החלטת ועדת הערר בערר 140013755 מיום 28.12.2015), ממילא לא דחה מנהל הארנונה את ההשגה ובהעדר תשובת המשיב להשגה לא קמה לוועדת הערר הסמכות לדון בערר שהוגש.
- העורר זומן כדין לדיוני ועדת הערר בתיק 140013755 ומשניתנה החלטתה הסופית של הועדה ביום 28.12.2015 הרי שקיים מעשה בית דין ואין ועדת הערר יכולה לשמש כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.
- גם אם היה מבקש העורר לראות בכתב הערר שהגיש השגה הרי שהשגה זו הוגשה באיחור רב שלא במסגרת המועדים הקבועים בחוק.

- בנסיבות המקרה הרי שנכון יהיה כי ועדת הערר תימנע מדיון והכרעה בסכסוך בין המחזיקים והכתובת לברר את המחלוקות בין המחזיקים הינה בפני בית המשפט.

העורר לא פירט, לא בכתב הערר כמו גם לא בדיון המקדמי נימוקים המסבירים את העובדה שפנה ישירות לוועדת הערר ולא למנהל הארנונה או ביחס לאיחור במועד פנייתו פרט לאמירה כללית לפיה רק לאחר שננקטו הליכי גבייה נגדו נודע לו על החיוב. חזקה על העורר כי כפי שהגיש בקשה להארכת מועד להגשת ערר יכול היה לפנות באותה בקשה למנהל הארנונה ולבקש להאריך המועד להגיש השגה על החיוב נשוא הערר.

בהיעדר פירוט ומאחר ולא הוצגו בפני הועדה כל ראיות התומכות בטענה כללית זו אין על הועדה להידרש לעניין זה.

בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיירת תל אביב, אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי משחלף המועד החוקי להגשת השגה הופכת השומה לחלוטה והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיוביו בארנונה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי, על כן גם אין להיעתר לטענות כלליות ובלתי מנומקות שהועלו בכתב הערר מבלי שהעורר טרח לפנות למנהל הארנונה בבקשה להאריך את המועד להגשת השגה, כאילו עניין לנו בסוגיית טכנית שאינה מהותית.

לא ראינו ולו נימוק אחד עובדתי או משפטי המצדיק את ביטול החשיבות המוטלת על הרשויות (בין השאר למען שמירת קנינו של האזרח) בשמירת המועדים הקבועים בחוק ובשמירה על עיקרון סופיות השומה, אשר אינו עניין פרוצדוראלי גרידא כי אם עניין משמעותי העומד בבסיס יכולתה של רשות לכלכל את תקציבה השנתי, ואגב כך להקפיד על זכויותיהם של יתר התושבים בתחומי העיר לקבל שירות כראוי ולשאת בנטל המיסוי בצורה שוויונית.

וכבר אמרנו בעניין אחר, כי גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק, שאין בהם עניין פרוצדוראלי כי אם עניין מהותי המשליך על זכויותיהם של הצדדים להליך.

אין מחלוקת על כך שסמכותה של ועדת הערר לדון בעררים קמה מתוך בחינת שיקול הדעת של מנהל הארנונה ביחס לדחיית ההשגות שהוגשו לו.

בהעדר השגה, לא קמה סמכות לוועדת הערר לדון בערר, העורר לא הצביע על מקור סמכות לעשות כך וצודק המשיב בבקשתו לדחות על הסף את הדיון בערר שבפנינו בהעדר סמכות לוועדה.

באשר לטענת המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף מהטעם שהמחלוקת בעניין זה כבר הוכרעה וכי החלטת ועדת הערר הקודמת מהווה מעשה בית דין:

למקרא כתב הערר מתקבל הרושם כי למעשה מבקש העורר להעביר תחת ביקורתה של ועדת הערר את החלטתה הקודמת של ועדת הערר.

על החלטתה הקודמת של ועדת הערר לא הוגש ערעור ו/או לא בקשה להארכת מועד להגשת ערעור מנהלי.

טענות העורר לא הצביעו על עילה המצדיקה דיון מחודש באותן הפלוגתאות ובדאי שלא הצביע על שינוי עובדתי ו/או שינוי משפטי מאז שניתנה החלטת הועדה הקודמת.

בהיעדר שינוי במצב העובדתי או המשפטי – קיים מעשה בית דין.

אין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותה הפלוגתא שעלתה בהתדיינות הקודמת ואף אין חולק כי נערך דיון באותה הפלוגתא בפני ועדת הערר.

ועדת הערר סיימה את מלאכתה עת דנה בעבר בערר מספר 140013755 בין העורר שם (מגן אליהו) לבין העורר שבפנינו אשר זומן כדין באותו הליך כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה ובחר שלא להתייצב. בהחלטה מיום 28/12/15 נקבעה קביעה פוזיטיבית וקביעות עובדתיות לפיהן הערר באותו מקרה התקבל.

ברור כי וועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות על הסף.

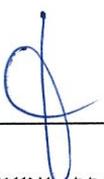
שמורה לעורר הזכות לפנות לערכאות המתאימות לערוך בירור במחלוקות בינו לבין הצד השלישי

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.1.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140013114
140014942
140017082

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מועדון לענפי ספורט מכבי תל אביב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הינה עמותה רשומה המחזיקה בנכס ברחוב שטרית בכור בתל אביב בשטח של 390 מ"ר.

העוררת הגישה בקשה לקבלת פטור מארנונה כללית וזאת על פי הוראות סעיף 5(ח) לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) להלן: "פקודת הפיטורין", בקשתה התקבלה אולם ביום 14.1.15 הודיע לעוררת מנהל הארנונה כי הפטור מבוטל רטרואקטיבית מיום 1.9.2014 וזאת לאור ביקורות שנערכו בנכס ומידע שנמצא ונבדק ממנו "עולה כי בנכס מתקיימים חוגים שונים אשר אינם קשורים ל"מועדון לענפי ספורט מכבי תל אביב"

על החלטה זו הגישה העוררת הערר שבפנינו.

מנהל הארנונה דחה את השגתה של העוררת ופירט בהרחבה בתשובתו את ממצאי הביקורות בנכס מהן עולה כי הנכס משמש כחדר כושר וחוגים לאומנויות הלחימה.

מנהל הארנונה פירט בתשובתו להשגה את ממצאי הביקורות לרבות הראיות התומכות במסקנה כי בנכס מתבצעת פעילות להפעלת חדר כושר CROSSFIT TEL AVIV וחוג לאומנויות לחימה בשם "פרנקו לחימה משולבת".

בכתב הערר טוענת העוררת כי הנטל על המשיב להוכיח כי בנכס מתבצעות הפעילויות שאינן מזכות אותה בפטור שכן הוא ששב מעמדתו המזכה את הנכס בפטור.

לגופו של עניין טענה העוררת כי הנכס מחולק לשני אולמות, באחד מהם מתאמנת מחלקת הרמת המשקולות של האגודה וכי עיקר הפעילות בנכס היא לשם כך ואילו באולם השני עיקר הפעילות הינה של ספורטאי מכבי.

ויצוין כבר בראשית הדברים כי בכתב הערר אין הכחשה מפורשת של ממצאי הביקורות כפי שפורטו כאמור בהרחבה בתשובת מנהל הארנונה להשגה.

ביחס לאולם לגביו נטען על ידי מנהל הארנונה כי הוא משמש לפעילות CROSSFIT הרי שהחל מיום 9.2.2016 שינה מנהל הארנונה את עמדתו והסכים להענקת פטור לחלק זה של הנכס לאחר שנמצא כי הופסק השימוש בחלק זה של הנכס על ידי מפעיל חדר הכושר CROSSFIT, ראה לעניין זה את תשובת מנהל הארנונה מיום 29.3.2016 שהוגשה במהלך דיון ההוכחות וסומנה ע/1.

נברר עובדתית את נושא השימוש של העוררת בכל אחד מהאולמות:

אולם בשטח של 229 מ"ר:

העוררת הגישה את ראיותיה בדרך של תצהירי עדות ראשית.

ניר קינן מנכ"ל העוררת הצהיר כי באולם בשטח של 229 מ"ר מתאמנת מחלקת הרמת המשקולות של האגודה ו"כמו כן ספורטאי מחלקת הרמת המשקולות מבצעים פעילות בשיטת אימון שנקראת CROSSFIT".

במהלך חקירתו הנגדית התברר כי הניסוח שבחר בסעיף 16 לתצהירו אינו משקף את המציאות כהווייתה אם לא לאמר "מיתמם".

"ירון הוא שמפעיל את הקרוספיט למבוגרים. ההתנהלות של מנויי הקרוספיט היא ישירות מול ירון וגם כאן יש ספורטאים שמתאמנים אצלו ולא משלמים.....אין לי את ההסכם עם ירון. למיטב זכרוני הוא משלם בסביבות 7,000 ₪ לחודש על השימוש באולם...ירון קובע את המחירון..."

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אפי בסנו אשר ביקר בנכס בשלוש הזדמנויות שונות, ציטט מדברי הנוכחים במקום ואף צילם את השילוט בנכס לרבות ביחס לכל אחד מהאולמות.

הרושם העובדתי המתקבל מדוחות ממצאי הביקורת ביחס לאולם בשטח של 229 מ"ר הינו כי בנכס מופעל מרכז לאימון גופני פונקציונלי העונה לשם CROSSFIT, לרבות הציוד המאפיין מכון כושר מסוג זה (משקולות, שקי אגרוף, חבלים וכיו"ב). לדוח ממצאי הביקורת אף צורף צילום מדף הבית של אתר האינטרנט של המכון המפעיל את הפעילות בנכס וממנו עולה כי מדובר בפעילות מסחרית לכל דבר אשר אינה קשורה בלעדית או בדרך כלשהי לספורטאי מחלקת הרמת המשקולות של העוררת.

מכל האמור לעיל, מעדותו של ניר קינן, מהודאתו ביחס ליחסים המסחריים בין קרוספיט לבין העוררת ודוח ממצאי הביקורת אשר אינו משתמע לשתי פנים עולה כי באולם בשטח של 229 מ"ר לא מתנהלת פעילות שאינה משמשת למטרות רווח של המחזיק בנכס או של כל אחד אחר.

תצהירו של אורן שי מנהל מחלקת המשקולות אצל העוררת על נספחיו רק מחזק את הרושם כי בין העוררת לבין מפעיל מכון ה- CROSSFIT היו יחסים מסחריים אשר לפחות מפעיל מכון הקרוספיט נהנה מרווח כתוצאה מהם.

העובדה כי מנהל הארנונה נענה לבקשת העוררת והשיב את הפטור לאחר שהוצג לו כי ההתקשרות עם ירון נוף בעניין מכון ה- CROSSFIT הופסקה רק מחזקת את ההתרשמות הזו.

בהתבסס על האמור לעיל הננו דוחים את הערר ככל שהוא נוגע לחלק הנכס, אולם בשטח של 229 מ"ר בו התנהלה בתקופות הרלבנטיות לערר פעילות שאינה מזכה בפטור על פי פקודת הפיטורין. החלטת המשיב לבטל את הפטור רטרואקטיבית מיום 1.9.2014 הינה סבירה בשים לב למועד הענקת הפטור באמצע חודש ספטמבר ומועד הביקורת הראשונה בה נמצאו הממצאים התומכים בהחלטת מנהל הארנונה ביום 5.10.14. מהתרשמות מדוח ממצאי הביקורת מיום 5.10.2014 אפשר להניח ברמת וודאות כמעט מוחלטת כי ביום 1.9.2014 לא היה המצב העובדתי בנכס שונה. מקום בו מוענק פטור על סמך הצהרתו של נישום אשר נמצאת כלא נכונה עובדתית הוא בדיוק המקום לשנות את החיוב רטרואקטיבית ממועד ההצהרה שנמצאה כבלתי מהימנה.

אולם בשטח של 124.5 מ"ר, ושטחי שירותים ומחסנים.

עד העוררת ניר קינן הצהיר ביחס לאולם זה כי הוא משמש את מחלקת אומנויות הלחימה של ספורטאי מכבי הרשומים אצל העוררת.

אין בתצהירו התייחסות לממצאי הביקורת אשר מהם עולה כי באולם זה מתנהל מכון לאומנויות לחימה בשם "פרנקו לחימה משולבת".

בחקירתו הנגדית ניסה עד העוררת להסביר כי מדובר בשיתוף פעולה עבור מתעמלי העוררת. כאשר נשאל לגבי היחסים בין העוררת לאיציק פרנקו אשר מפעיל את מכון אומנויות הלחימה השיב :

"אין לי את ההסכם כאן. הוא משלם עבור השימוש. אינני יודע לאמר כמה. מדובר בהסכם טרום תקופתי. הוא משלם להנהלת החשבונות...המפעיל קובע את מחירון החוגים. אנחנו אלה שנושאים בעלות הציוד לספורטאים. באשר לילדים שמתאמנים אצלו זה חל עליו.. כל ההתנהלות הכספית מול הורה הילדים שמשלמים מתנהלת ישירות מול המפעיל"

נציין כי תשובת מנכ"ל העוררת כי אינו בקיא בתנאי ההתקשרות של העוררת מול מפעיל המכון לאומנויות לחימה וכי אינו יודע כמה דמי שימוש הוא משלם מתקבלת כתשובה מתחמקת. אין זה סביר כי מנכ"ל העוררת אינו בקיא בפרטים אלה.

מדוחות ממצאי הביקורת של המשיב שנערכו בנכס מצטיירת תמונה ברורה אחרת, של אולם בו מתנהל חוג לאומנויות לחימה עם מערכת שעות מפורסמת, פרסומים מקצועיים, שילוט נפרד ועוד.

לא נמצאו ראיות התומכות בטענה כי פעילות זו הינה חלק מפעילות או פעילות המשרתת את העוררת.

אין הפעילות מוגדרת כפעילות של העוררת כי אם של מכון אומנויות הלחימה. בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 9.11.2015 מציין עד המשיב (אשר עדותו לא נסתרה) כי **"לדבריו של איציק פרנקו הוא מלמד שם על בסיס יומי ילדים ונערים את מקצועות הלחימה והג'ודו. לדבריו של איציק הוא משלם למועדון הספורט מכבי תל אביב שכירות בגין שימוש במקום...בשיחת טלפון עם ניר המנכ"ל נאמר לי כי נערכים במקום שיעורים של איציק פרנקו במקצועות הנ"ל על בסיס של יום או יומיים בשבוע בלבד וכי איציק פרנקו משלם לו לפי ילד"**

זה המקום לציין כי ממערכת השעות שצורפה כראייה לדוח ממצאי הביקורת עולה כי הפעילות הינה יומיומית, שישה ימים בשבוע. התמונה העובדתית העולה מהראיות שהביאו הצדדים, ומחקירותיהם במסגרת דיון ההוכחות היא כי האולם בשטח 124.9 מ"ר משמש כמכון לאומנויות לחימה ואינו מופעל שלא למטרות רווח על ידי העוררת.

מדובר במפעיל מסחרי הגובה תשלום עבור השירותים אותו הוא מעניק ומשלם בתמורה דמי שימוש או דמי שכירות לעוררת.

אין חולק כי הפעילות שהעוררת עושה בחלק זה של הנכס אינה עונה על תנאי פקודת הפיטורין – חלק זה של הנכס אולי משמש לצרכי ספורט ותרבות הגוף אך מוחזק הלכה למעשה על ידי מוסד שופעל למטרות רווח ומשמש למטרות רווח.

פעילות העוררת ביחס לחלק זה הינה פעילות שמשמעותה גביית תמורה או דמי שימוש ממי שאינו פועל שלא למטרות רווח. אין מדובר בפעילות ספורט שלא למטרות רווח.

דין חדרי השירותים ודין המחסן המשרתים נכס זה הינו אותו הדין. אין מדובר בנכסים המזכים את העוררת בפטור על פי פקודת הפיטורין מאותן הסיבות המפורטות לעיל.

גם ביחס חלקו זה של הנכס הוכח מדוחות ממצאי הביקורת כי מתקיימות הנסיבות החרוגות המצדיקות להחלת ביטול הפטור רטרואקטיבית מיום 1.9.2014, ראה הפירוט מעלה ביחס לאולם המשמש כ CROSSFIT.

לפיכך, נדחה גם חלק הערר המתייחס ליתר חלקי הנכס, האולם בשטח של 124.90 מ"ר, חדרי השירותים והמחסן.

לא נסיים מלאכתנו מבלי להביע פליאה על התנהלותה של העוררת אשר הגישה השגה וערר תוך הצגה תמונה חלקית ומטעה ביחס לעובדות ולהתנהלות בנכס תוך שהיא מסתרת מאחורי

מטרות העמותה כפי שהוגדרו במסמכי היסוד שלה ומנסה להסתיר את הפעילות המתנהלת בנכס שלא על ידי העוררת ושלא למטרות רווח.

מאחר והמשיב לא עמד על כך אין במקרה זה צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.1.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררים: כלבו שלמה כלבו רבקה ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 12.6.2017 נתנה ועדת הערר החלטה בתיק זה.

בהחלטתה קבעה הוועדה כי בטרם נכריע נבקש למצות הבירור ביחס למלאכתה של ועדת ההנחות.

הוועדה הזכירה בהחלטתה מיום 12.6.2017 כי ביום 13.12.2016 השיב מר אלברט גולבר מנהל מחלקת שומה ג' לפניית העוררת והודיע לה כי ועדת ההנחות (שהוסמכה על פי תקנות ההסדרים לאשר תקופות שלא יבואו במניין תשעת החודשים לצורך חיוב נכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש וזאת בשל נסיבות שאינן בשליטת המחזיק) דנה בעניין הנכס שבנדון ביום 01.12.2016 ומצאה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הורינו לצדדים בהחלטתנו מיום 12.6.2017 להשלים את טיעוניהם.

עוד ביקשנו מהמשיב להמציא מסמכים ספציפיים לעוררת וזו לשון החלטתנו:

"המשיב מתבקש לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא מתייחס לנכס נשוא הערר."

ביום 26.6.2017 הגיש המשיב את השלמת טיעונו ולא מילא אחר החלטת הוועדה שביקשה ממנו לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא מתייחס לנכס נשוא הערר.

המשיב בחר לעשות דין לעצמו ונימק את החלטתו שלא למלא אתר הבקשה בזו הלשון:

"...נשוב ונדגיש כי ועדת הערר אינה מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה, לצורך דיון בנימוקי ועדת ההנחות"

לא זו אף זו,

המשיב טוען בהשלמת טיעונו כי **"מתן זכות הערר כפי שהובאה במכתבו של המשיב מקורה בטעות..."**

כלומר לשיטתו של המשיב תשובתו להשגה בטעות מקורה ובמקרה זה לעוררת, אין כלל זכות להגיש השגה על החיוב שיצא תחת ידי מנהל הארנונה.

מובן בנסיבות העניין כי לעמדתו זו של המשיב לא היה כל זכר בתשובתו להשגה או בכתב התשובה לערר וברור שמדובר בהרחבת חזית פסולה המקימה יתרון דיוני למשיב ופוגעת בזכויותיה של העוררת.

את עמדתנו ביחס לטענות אלה של המשיב הבענו כבר בהחלטתנו בעררים 140016626 ו- 140016048, בערר 140016626 העלה המשיב טענות דומות (על אף שהעיריה בעצמה העמידה לרשות הנישום את פרוטוקול ועדת ההנחות באותו המקרה) ואין לנו אלא לשוב ולצטט אותה:

נאמר כבר בראשית התייחסותנו לעמדתו זו של המשיב שהדעת אינה יכולה לסבול את המחשבה לפיה המשיב "נותן" לעורר את הזכות לערור או שהמשיב יכול להחליט באילו מטענות הנישומים תוקנה לעורר זכות לערור על תשובתו להשגה ובאילו מקרים לא תעמוד לו לנישום הזכות לערור על עמדת המשיב.

אמנם ערכאה מנהלית אנו אולם לא נוכל שלא להתעכב ולתת דגש על זכות הערעור שהינה זכותו של אדם לערער על הכרעה שיפוטית שניתנה בעניינו בפני ערכאה מוסמכת, וכן זכותו של אדם לערור על החלטה מנהלית בפני רשות ערר מנהלית (או בפני בית משפט מוסמך). הזכות מבטיחה שהעניין יידון בפני יותר מערכאה אחת (כדי למזער טעויות), וכן כי העניין יזכה גם לעיונה של ערכאה שיפוטית בכירה ועצמאית.

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

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

המשיב בהודעתו מיום 26.7.2017 ממחר להפנות את העוררת (היורשת) במקרה הנדון בפנינו לעתור בעתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים וממאן להעמיד במבחן במקרה זה את החלטתו של מנהל הארנונה בפני ועדת הערר. אלא שהמשיב טועה במקרה זה שכן השיקולים אותם יש לקחת בחשבון, מעבר לרצון למזער טעויות ולהבטיח הליך הוגן על ידי שופטים בכירים ועצמאיים, הינם שיקולי יעילות ותקציב. מחובתנו כערכאה מנהלית שלא להתנער מהחובה שהוטלה עלינו לברר את טענותיהם של נישומים ולהפנות את עניינם למערכת בתי המשפט בפני שופטים שתפקידם יהיה לדון בערעורים, שאין לה הכלים לברר עובדתית את טענות העוררים.

אם נאמץ את גישת המשיב נביא בסופו של דבר לפגיעה ביעילות הדיון בפני בתי המשפט ולבזבוז זמנו של המשיב אשר בכדי להגיע להכרעה בנושאים יומיומיים כגון הנושא הנדון בפנינו שעניינו בסופו של יום סיווג נכס לצרכי ארנונה, יידרשו המתדיינים בכדי להגיע להכרעה לפנות לכמה ערכאות דבר שיביא לבזבוז זמן ומשאבים של הצדדים.

עמדת המשיב ל"יגלגל" את ההכרעה בנושא שבפנינו לבית המשפט לעניינים מנהליים גם תביא בהכרח לפגיעה בעקרון של סופיות הדיון.

דיון בנושאים עובדתיים כגון הטענות המובאות בפנינו ביחס לבדיקת מצבה של דירה העומדת ללא שימוש והסיבות שהביאו לכך אינו הדיון שראוי שיתברר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, הוא יביא לעומס מיותר על ערכאת הערעור, עומס שעלול להביא להכרעות מוטעות.

המשיב אינו צריך לחשוש מתהליך של פיקוח על החלטותיו או שיקול דעתו, יש בכך ערך כשלעצמו. העובדה שהמחוקק בחר בערכאות מנהליות כדוגמת ועדת הערר כערכאת פיקוח על החלטות מנהליות של מנהל הארנונה מלמדת כי כאשר הסתמך המשיב כבמקרה זה בעת שקיבל החלטתו ביחס לסיווג הנכס עפ"י החלטות ועדת הנחות ראוי שיבוא תחת פיקוח או ערעור של מותבים מנהליים ולא יובאו לדיון מטריד ומכביד על המערכת ועל האזרחים בבית המשפט לעניינים מנהליים, גם אם יש מי שיראה בכך פיקוח עקיף, על החלטות גופים אחרים בעירייה כמו ועדת ההנחות.

היינו מרגישים נח יותר לו היה המשיב מכיר בחשיבות של זכות הערעור וזכותו של נישום שענינו ידון וייבחן בפני ועדת הערר או בזכותה של העוררת לעיין בפרוטוקול ועדת הנחות הנוגע לעניינה האישי וכל זאת תחת ניסיונותיו להתנגד מדיון, ביקורת או פיקוח על החלטותיו כפי שעולה מהודעתו לוועדת הערר מיום 26.7.17.

מכאן מסתבר שהדרך קצרה אל אי-סדר אמיתי בו המשיב קובע בהודעתו כי הוא ש"מעניק" לאזרח את הזכות לערער על החלטותיו הדוחות השגה.

נשוב ונצטט את המובן מאליו מחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר."

במקרה שבפנינו השיב מנהל הארנונה להשגת העורר ביום 13.12.2016 ולא נסכים לקבל הטענה הנוכחית כאילו בטעות ציין בסיפת תשובתו כי עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה.

לא זו אף זו, לתשובת מנהל הארנונה צורף מכתבו של מנהל מחלקת שומה ג באגף לחיובי הארנונה מאותו היום בו הוא מודיע לעוררת כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 01.12.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הנה כי כן, תשובת מנהל הארנונה הפנתה להחלטת ועדת ההנחות והיא מהווה חלק בלתי נפרד משיקול הדעת שהנחה אותו לקבוע את סיווג הנכס שבפנינו.

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

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

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה להשגה כללה בתוכה וכחלק בלתי נפרד ממנה גם את מכתבו של מנהל מחלקת שומה ג באגף לחיובי הארנונה מאותו היום בו הוא מודיע לעוררת כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 01.12.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

מכאן אנו גם קובעים כי כדין הוגש הערר על החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הנכס בהתאם לשיקולים המפורטים בתשובתו ובמכתב שצורף לה.

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

המשיב מציין בהודעתו מיום 26.7.2017 כי ועדת הערר אינה מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה לצורך ציון בנימוקי ועדת ההנחות.

פעם נוספת נפלה שגגה תחת ידו של המשיב ובא כוחו.

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

החלטתו של מנהל הארנונה שלא לשתף את הנישום ו/או את ועדת הערר בנימוקי ועדת ההנחות אשר שימשו אותו לקבלת החלטותיו עומדת לחובתו וזאת מבלי להביע דעתנו על עצם ההחלטה שלא לחשוף בפני אזרח את נימוקי ועדת ההנחות שדנה בעניינו, החלטה בעייתית עד כדי כך שעלולה לעורר תהייה עיי האזרח אם היה קיים פרוטוקול שכזה באותה עת.

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

קביעת הפסיקה שהימנעות צד אחד מהבאת עד מוסיפה משקל לראיותיו של הצד שכנגד אינה דווקא באי הבאתו של עד אלא אף בכל מקרה בו סירב צד אחד להביא כל ראיה "העומדת לרשותו". הרציונל שעומד מאחורי קביעה זו נובע מכך שהימנעות שכזו מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי בעל הדין שנמנע מלהציג ראיות רלבנטיות אשר בידו חושש מחשיפת הממצאים שיעלו מראיות אלה ומשכך הימנעות זו פועלת לרעתו במשקל הראיות ומיטיבה עם הצד שכנגד.

במקרה זה פעל המשיב ביוזעין בניגוד להחלטה המורה לו לפעול להמצאת המסמך.

את הרציונל הזה נחיל גם במקרה שבפנינו.

מכל האמור לעיל, לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו ולמדנו על הנסיבות המשפטיות שמנעו את השכרת הדירה, בין השאר כפי שעולה ממכתבו של בא כח העוררת מיום 28.5.2017, סיבות אשר לא היו בשליטתה של העוררת ומנעו ממנה לעשות שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית לערר והגענו למסקנה כי לאור המצב המשפטי שקדם להחלטת בית המשפט לענייני משפחה שאפשרה לצדדים (בהסכמה) להגיע להסדר ביניים לפיו הוסרה המניעה לשימוש בדירה, הדירה תושכר ושכר הדירה יופקד בנאמנות עד להכרעה בסכסוך הנוגע לצוואה, יש להכיר בתקופה המתחילה ביום 1.12.13 ומסתיימת ביום 31.05.16 כתקופה שאינה נכללת במניין תשעת החודשים לצורך הגדרת הדירה מבנה מגורים שאינו בשימוש.

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

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

משלא נתבקשנו על ידי העוררת לעשות כן - אין צו להוצאות.

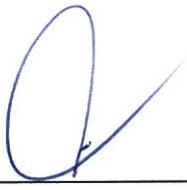
ניתן בהעדר הצדדים היום 1.1.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : טו בטבת תשעח
02.01.2018
מספר ערר : 140017344 / 13:30
מספר ועדה: 11651

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אילן עמירב אדריכלים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הנגו סבורים כי בנסיבות העניין ^{יש} לעכב מתן החלטה בתיק המצב המשפטי נכון להיום לא מצדיק שינוי מההחלטה המהווה מעשה בית דין ומשלא נטען לכל שינוי עובדתי, אנו סבורים כי מן הדין לקבל את הערר, וכך אנו קובעים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.01.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: עמותת קרן הישג (ע"ר)

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב שדרות רוטשילד 46 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000126235 ח-ן לקוח 10756918 בשטח של 1404.01 מ"ר. לטענת העוררת אין לחייבה בגין שטח של 200.59 מ"ר מאחר ואינו בר חיוב בארנונה. לטענת המשיב שטח זה מהווה "גג" בר חיוב בארנונה.

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1 דרישת העירייה בוצעה רק לפי ביקורת מיום 6.7.16 ובה נימוק אחד בלבד.
- 1.2 לטענת המשיב עצם היות הגג מרוצף ומתוחם הינה סיבה מספקת. כל יתרת טענות של המשיב הועלו בהרחבת חזית אסורה.
- 1.3 יש לדחות טענת המשיב לחיוב רק משום ש"גג" מהווה חלק מבניין.
- 1.4 בהתאם לצו הארנונה סעיף 1.3.1 ב' הארנונה מוטלת על שטחים מקורים בתוך הבניין ואילו שטחים שלא בתוך בניין, אלא מעליו ושאינם מקורים, אינם מושא לחיוב. למעט חריגים.
- 1.5 בצו הארנונה אין זכר לחיוב גג למעט דירת מגורים. אין ספק שגג המהווה מכסה עליון אינו חייב בארנונה. ראה עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב.
- 1.6 עצם החיוב נובע מהגישה הקיימת והשימוש, לטענת המשיב.
- 1.7 הנחת המשיב אינה נכונה. אין בגג כל שימוש.

- 1.8. לא מתקיים מבחן רציפות השטח עת"מ 166/09 אורזב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו.
- 1.9. הוכח לוועדה כי הכניסה היא מחדרי מדרגות משותפים ואינה מתוך שטחי המשרדים או שטח הפגודה.
- 1.10. לפי צו הארנונה ניתן לחייב בגין מרפסת גג בבתי מגורים, כאשר יש גישה מאותה דירה. במקרה דנן אין גישה לגג מתוך שטח המשרדים בנכס, רק מחדר המדרגות המשותף.
- 1.11. שטח הגג אינו מהווה מרפסת גג גם בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים 1992. גם שם נדרשת רציפות שטח מרצפת דירה או אולם.
- 1.12. לא נעשה בגג שימוש בפועל.
- 1.13. היציאה לגג היא דרך גרם מדרגות מבניין אלרוב ולא רק מבניינה של העוררת. מפנה לתצהירו של אביב בושינסקי.
- 1.14. הפסיקה אליה מפנה המשיב אינה רלבנטית. עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו אף תומך בטענות העוררת.
- 1.15. גם עמ"נ 30710-11-10 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו שונה לחלוטין מענייננו.
- 1.16. כפי שצוין בתצהירו של מר בושינסקי הגג בנוי לפי היתר מיום 1994 ומאז ועד היום, למרות ביקורות שבוצעו מעולם לא חויב הגג בארנונה.
- 1.17. די בעצם ביקורות קודמות ובידיעת המשיב על קיום הגג כדי לדחות את טענות המשיב, שכן לא חל כל שינוי בנכס והמשיב מנוע מלתקן את חיובי הארנונה.
- 1.18. אם לא תתקבלנה טענות העוררת, יש לסווג את הגג בתעריף הנמוך ביותר.
- 1.19. העוררת הינה קרן פילנתרופית שעובדיה עוסקים בפעילויות חברתיות. הטלת ארנונה על שטח הגג תפגע בתקציבה השנתי של העוררת.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. בהתאם לביקורת מיום 6.7.2016 מדובר בגג בר חיוב בארנונה.
- 2.2. מפנה לסעיפים 1.3.1 ב' ו- 1.1 ב' לצו הארנונה.
- 2.3. מפנה לסעיף 269 לפקודת העיריות, הגדרת "בניין".
- 2.4. מפנה לעמ"נ 254-08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, השולל לחלוטין את העמדה שלפיה פרשת "גרף" קבעה כי אין לחייב גגות.
- 2.5. בית המשפט העליון אישר את פסק הדין בעמ"נ 254-08 בבר"מ 8940/10 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.
- 2.6. אין להסתמך על פרשת "גרף".

- 2.7. בעניין חיוב שטח גג מפנה לעמ"מ 106-09 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נגד מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו הקובע כי המבחן לחיוב בארנונה של שטח גג הוא מבחן פונקציונלי הנגזר גם משאלת השימוש בו.
- 2.8. בפרשת טוניק קבע בית המשפט כי החלטת הוועדה סבירה ואין להתערב בה.
- 2.9. במסגרת בקשת ערעור בבר"מ 7095/11 יהודה טוניק משרד עורכי דין נגד מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, אישר בית המשפט את פסק דינו של בימ"ש לעניינים מנהליים.
- 2.10. שטח בניין כהגדרתו בצו הארנונה כולל את כל השטח הנכלל ביחידת הבניין וכולל את גג הבניין.
- 2.11. סעיף 1.3.1 ו' לצו מתייחס להקלה בחיוב הניתנת לשטח גג מרוצף. ברור כי לו היה ממש בעמדה לפיה שטח גג כלל אינו נחשב כחלק מבניין בר חיוב בארנונה לא היה מקום לחוקק את הסעיף הקטן האמור.
- 2.12. אין הגיון בהפטרה כללית וגורפת של גגות אשר לעיתים בעלי פוטנציאל ממשי ושימוש בפועל.
- 2.13. במקרה הנדון פוטנציאל השימוש ברור. מצהיר העוררת הצהיר כי בשטח נעשה שימוש בפועל.
- 2.14. גם מבחינה פונקציונלית, הגג צמוד לשטח המשרד והגישה הינה דרך גרם מדרגות. בכל רגע נתון השטח יכול להיות נגישד ושמיש.
- 2.15. חיוב אינו מותנה שימוש ודי באפשרות הנאה מהנכס. מפנה לעת"מ 258-07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.
- 2.16. המחזיק כהגדרתו בחוק ההסדרים אינו יכול להמנע מארנונה רק כי בחר שלא לעשות שימוש בנכס או בחלקו.
- 2.17. מפנה לעמ"מ 30710-11-10 אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.
- 2.18. לא ניתן להפריד בין שטח הגג ליתר הנכס לעניין סיווג זול. סיווג משרדים הינו הסיווג הנכון.

3. סיכומי תשובה

- 3.1. סיכומי המשיב מכילים סילופים.
- 3.2. סעיף 17 לסיכומי המשיב, מכיל חלקי אמת. מקריאת תשובתו המלאה של המצהיר ניתן לראות כי הכוונה היא לשימוש בבניין ולא בגג.
- 3.3. סיכומי המשיב לא מתייחסים לעובדה, כי הוכח, כי קיימת גישה לגג גם מבניין אלרוב הסמוך.
- 3.4. בסעיף 18 לסיכומי המשיב נטען כי שטח הגג צמוד לשטח המשרד, עובדה שאינה נכונה. הגישה לגג מתדר המדרגות היא נפרדת לחלוטין מהגישה למשרד תוך הפרדה באמצעות שתי דלתות נעולות ונפרדות לחלוטין.
- 3.5. פסיקת המשיב לעניין מרפסת שיש אליה גישה אינה רלבנטית שכן הוכח כי אין רצף או יציאה בין המשרד לגג והוא אינו מהווה חלק אינטגרלי מתדר הפגודה המהווה לגישתו משרד.
- 3.6. סעיף 24 לסיכומי המשיב נדמה כי נגזרו מתיק אחר שאינו רלבנטי לענייננו.

4. דיון והכרעה

- 4.1. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".**
- 4.2. סעיף 1.3.1 (ב') לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כי השטח לצורכי חישוב שטח הבניין כולל את:
- "...כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".**
- 4.3. בתי המשפט שבחנו סעיף זה, הגיעו למסקנות שאינן חד משמעיות לגבי חיוב גג. להלן סקירה קצרה של מספר פסקי דין מנחים בעניין חיוב גג.
- בעמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תכנה בע"מ נגד מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו סבר בית המשפט כי יש להחיל סעיף ספציפי בצו הארנונה לחיוב גגות בבניינים שאינם משמשים למגורים:
- "אינני סבורה כי טענה זו ראויה שהרי סעיף 1.3.1 (ו) מתייחס לשטח גג מרוצף המשמש דירה אחת שלה גישה אותה דירה לגג, לפיכך אם סבר מחוקק המשנה כי גג מרוצף הוא שטח בתוך יחידת הבניין ויש להחיל עליו תשלום ארנונה בבניינים שאינם משמשים למגורים היה עליו לחוקק סעיף פרטני ומפורש בצו הארנונה."**
- בעמ"נ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א - יפו סבר כבוד בית המשפט כי השימוש בגג הוא הקובע את הסיווג ואת מהות הגג:
- "הגג אינו שטח בלתי מקורה המשמש כתקרה חיצונית לבניין, אלא כפי שקבעה הועדה על סמך עדות מר דמרי, נועד לשמש כחניון ואף הוכשר לשימוש זה. בכך הפך הגג את פניו משטח**

חיצוני המהווה תקרה חיצונית גרידא, לשטח ששימושו חניון. הווה אומר, "הגג" הפך להיות על פי מהותו חניון שהוכשר על המשטח העליון של הבית".

יש להבחין בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, "יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג".

בעמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א קבע בית המשפט כי אין בהעדר התייחסות ספציפית של המונח "גג" כדי לקבוע שאין לחייב בגינו בארנונה:

"סעיף 1.3.1(ב) אינו נוקט במפורש במונח "גג", אך אין לקבל את טענת המערער כי בהעדר התייחסות כזו לא ניתן לחייב גגות בת"א בארנונה. השאלה היא האם ה"גג" הוא קיר חיצוני בלבד, שאז אינו "שטח" בר חיוב לפי הסעיף, או שמא הוא חלק מ"יחידת הבניין", "שטח מקורה", "מרפסת" או "סככה".

... כך או כך, אין כל רלוונטיות, אם נעשה בשטח שימוש כזה או אחר בפועל, הקובע לעניין הגדרתו כ"שטח" בר חיוב בארנונה הוא הפוטנציאל הטמון בשטח זה."

בעמ"נ (ת"א) 30710-11-10 ר"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נקבע כי יש לבחון כל מקרה לגופו לעניין סיווג הגג:

"כאשר בוחנים כיצד יש לסווג נכס לצורכי ארנונה יש לקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה, כפי שקבעה כב' השופטת קובו בעניין חיימסון יעל מנת לקבוע האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת, וכיצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג...מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"?..ייעוד הבניין על פי התכניות הרלוונטיות, וכיצא בזה ייעוד שטח הגג" (עמ"נ 217/07 חיימסון השקעות (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב (15.1.2006). ייעודו של השטח והשימוש בו משמשים הן לשאלת חיובו של הנכס והן לשאלת סיווגו (כב' השופטת ברוש בעת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (17.6.2010)).

מכאן שהמבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס אינו מבחן מילולי כי אם מבחן פונקציונאלי. איני מוצאת להידרש לעניין ההכרעה האם בענייננו עסקינן ב"גג" או ב"מרפסת" למרות שנוטה אני לראות בשטח שבמחלוקת "מרפסת" בשל מיקומו בבניין, נוחות הגישה אליו ויכולת השימוש בו וניצולו. ואולם, גם אם ב"גג" עסקינן הרי שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה, כפי שקבעתי בעניין אפריקה ישראל (עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (6.9.2010), שם פסקה 11). היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו."

בבר"מ 8940/10 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נקבע כי:

באשר לשטח הגג טוענת המבקשת, כאמור, כי חיובה עומד בניגוד לקביעות המצויות - לשיטתה - בפסקי הדין של בית המשפט המחוזי בעניין גרף וחיימסון, וכי הסתירות בין פסקי דין אלה,

לבין המקרה שלפנינו, מצדיקות להידרש לשאלה בשלישית. אין בידי לקבל טענה זו. כפי שקבע גם בית המשפט המחוזי, בפרשת חיימסון לא נפסק כי שטח גג אינו בר-חיוב בארנונה. כל שנפסק הוא, שלא הונחו בפני וועדת הערר שם נתונים מספקים, בין היתר באשר לתכליתו של הגג, מיקומו והשימוש שנעשה בו בפועל, וכי בנסיבות אלה - נוכח החסר העובדתי שהתקיים - חרזה החלטתה של הוועדה ממתחם הסבירות. אף בקביעות המצויות בפרשת גרף אין כדי להועיל למבקשת במקרה זה. הכרעתו של בית המשפט בפרשת גרף נטועה בנסיבותיו הקונקרטיים של המקרה שם, ואין בה קביעה וגורפת באשר לחיובו של שטח הגג בארנונה. חיוב זה תלוי בנסיבותיו של כל מקרה לגופו. מסקנה זו אף זוכה לחיזוק נוכח העיקרון הכללי שלפיו סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בשטח ונוכח צו הארנונה הרלוונטי (ע"א 8838/02 גולדהמר נ' עיריית חיפה, פסקה 5 (לא פורסם, 20.9.2006); וראו גם: פרשת השקעות כדאיות, פסקה 4). במצב דברים זה, נוכח העובדה שמדובר בבדיקה קונקרטית התלויה בנסיבות העניין וקשורה באופן הדוק למקרה הספציפי - אין בה כדי להצדיק מתן רשות ערעור.

כל ההדגשות לעיל של הח"מ.

- 4.4 הפסיקה קובעת כי יש לבחון כל מקרה לגופו. אנו סבורים שאין לחייב אוטומטית "גג" בבניין שאינו ראוי למגורים וכן אין גם החלטה גורפת שלא לעשות כן. כאמור, כל מקרה ונסיבותיו.
- 4.5 מהראיות שהוצגו בפנינו, כפי שפורטו לעיל, הן בטיעוני עוררת והן בטיעוני המשיב, עולה כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס אך כי יש כניסה נוספת לגג מחניון בניין אלרוב הסמוך. אין ספק שבמבחן המציאות, אין כל סיבה לבאי החניון לעלות לגג המבנה.
- 4.6 מהראיות עולה עוד, כי השטח אינו נמצא בשימוש. גם מבחינת מיקום הגג והגישה אליו לפיה יש לעבור דרך שתי דלתות נעולות מחזקת את הטענה, שלא הופרכה על יד המשיב, כי הנכס אינו בשימוש.
- 4.7 המשיב טוען כי בגג נעשה שימוש לאור המסך המוצב על הקיר. העוררת באמצעות מצהיר מטעמה מר בושינסקי טוענת, וטענה זו אמינה עלינו כי בשנים 2006 ו-2007 נעשה בבניין שיפוץ. כפי שהעיד בפנינו מר בושינסקי:
- "במסגרת השיפוץ שהיה אותה חברה שעשתה את השיפוץ הציבה שם מסך. המסך משנת 2009 שגמרנו לשפץ הוא לא היה בשימוש. אולי רק בזמן השיפוצים על ידי הקהילה הגאה. המסך לא מחובר לשום דבר".
- 4.8 לעניין רציפות השטח. טוענת העוררת, והמשיב לא סתר טענה זו כי הכניסה לשטח הגג הינה משותפת למחזיק נוסף.
- 4.9 מצהיר המשיב מר רואי אריה, בדו"ח ביקורת מיום 23.3.2017 ציין כי:
- "...לשטח זה ניתן להיכנס גם דרך גרם המדרגות הצבוע בכחול, דרך גרם המדרגות הצבוע בירוק ודרך המעלית..."
- 4.10 נציין כי לו היה שימוש בפועל בשטח זה קביעתנו היתה ודאי שונה כי מבחן המציאות הוא ששימוש בפועל אם יהיה, יהיה על ידי העוררת ולא על ידי באי חניון מבניין אלרוב.

4.11. אך כיוון שמצאנו שאין שימוש בנכס טענה זו רק מחזקת את טענות העוררת.

4.12. נדמה כי בנסיבות העניין הספציפי בערר זה טעה המשיב עת חייב את העוררת בשטח ה"גג".
אנו סבורים כי מכלול הראיות בתיק זה מובילות למסקנה כי הגג, אינו בשימוש, איננו בחזקה
בלעדית של העוררת, איננו בגישה ישירה ורציפה מהנכס ועל כן ומכל האמור מצאנו כי יש
לקבל את הערר.

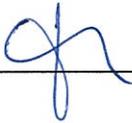
ניתן בהעדר הצדדיים היום 3/1/2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014074

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: חברי זכריה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס המוחזק על ידי העורר, ברחוב הרב עובדיה ביזאני 1, תל אביב, הרשום בספרי העירייה כח-ן 10790739 נכס מספר 2000401329 (להלן: "הנכס").

ערר זה כלל טענות מקדמית של המשיב לפיהן ההשגה והערר לא הוגשו במועד. בסיכומי המשיב זנח הוא טענות אלה זו לאור הראיות שהוצגו על ידי העורר. על כן הוועדה אינה נדרשת לטענות אלה והן לא תפורטנה בהחלטה.

תמצית טיעוני העורר

1. כעולה מנספח ב' לתצהיר העורר חברת מר גן דיווחה על עזיבת הנכס ולא התייחסה למכולות הריקות שנתרו בנכס.
2. עד שהוציאה החברה את המכולות הן נותרו ריקות בנכס.
3. העורר לא יכל לדווח מבעוד מועד על המכולות הריקות שכן נודע לו על דיווח חברת מר גן רק בסוף חודש אוגוסט כאשר קיבל את הודעת השומה.
4. הודעת חברת מר גן התקבלה בדיעבד. פקידי העירייה שוחחו ביום 20.7.15 עם נציגי החברה אשר אמרו כי עזבו את הנכס כולו. המשיב לא בדק זאת עם העורר.
5. חברת מר גן השאירה את המכולות והעורר חויב בגינן מיום 1.6.15 ועד ליום 31.8.15.
6. לפיכך את החיוב בגין המכולות יש להשית על חברת מר גן או ליתן פטור נכס ריק בגינן.
7. אין בסיס לטענת המשיב כי לא ניתן לתת הנחת נכס ריק בדיעבד.
8. המשיב מודה כי המכולות היו ריקות שאם לא כן כיצד מסתפק הוא בהודעה חד צדדית ואינו בודק את נכונות ההודעה.
9. העורר צירף תמונות מחודש אוגוסט 2015 טרם פינוי המכולות בהן רואים כי המכולות ריקות. חברת מר גן פינתה את המכולות ביוני והתמונות מאוגוסט מוכיחות שהנכס ריק לכן סביר כי הנכס היה ריק בחודשים אלה.

10. העורר קיבל את הודעת החיוב רק בסוף חודש אוגוסט 2015 וביום 31.8.15 הוצאו המכולות מהמתחם. לא ניתן לדרוש מהעורר לדוות טרם ידע על החיוב. בחקירה הנגדית של מצהיר המשיב הבהיר הוא כי לתצהיר צורפו תמונות שאינן רלוונטיות וזאת בחוסר תום לב ונסיון להטעות את ועדת הערר.

11. שטח של 68 מ"ר הינו חלק מהשטח שפונה על ידי חברת מר גן ביום 1.6.15, שטח זה שימש לאחסון ולצורך השכרתו עבר שיפוץ, בניית קירות, תקרה ומערכת חשמל. ביום 20.9.15 נרשמה חברת פארטי פור יו כמחזיקה.

12. העורר טוען לסעיף 330 לתקופת השיפוץ בשטח זה ולצורך כך צירף תמונות. חברת פארטי פור יו טענו שהנכס במצב שלד ואינו ראוי לשימוש ולכן נדרש השיפוץ.

13. לחלופין טוען העורר לסיווג הזול ביותר שניתן לפי הייעוד התכנוני שהוא סיווג "מגורים".

14. לחילופי חילופין טוען העורר לסיווג הזול שאינו למגורים "סטודיו לציירים", "מלון" כוכבים, "חניון".

15. כל טענה שהעורר לא הודיע על השיפוץ מבעוד מועד היא מופרכת. עם פינוי המכולות מהנכס נותרה קרקע בנכס 2000343058 שבהתאם לתכנית המתאר מדובר בשטח "גינון" או "חניה" הצמודים למגורים ואין לחייבם בארנונה.

תמצית טיעוני המשיב

16. ביום 15.6.15 התקבלה הודעה מאת חברת מר גן לפיה עזבו את הנכס בחודש יוני 2015. בהתאם להודעה שונה שם המחזיק לשם העורר. הודעת חדילה נשלחה אל הפונים ואל העורר.

17. חברת מר גן והעורר החזיקו בנכס במשותף. בהתאם לסעיף 316 לפקודת העיריות מחזיקים במשותף חבים בארנונה ביחד ולחוד. לעניין זה ראו: ה"פ 200480/05 מוטי צ'רכי נ' עיריית תל אביב, עמ"נ 242/05 הילה כהן נ' עיריית חיפה וכן ת"א 11372/05 בעז ברזילי נ' עיריית תל אביב.

18. חובת הדיווח חלה על המחזיק. סעיפים 325-326 לפקודת העיריות קובעים נורמה פוזיטיבית סטטוטורית המוטלת על מחזיקים ובעלים להודיע לעירייה ותכליתם היא להקל על מאמצי העירייה ראו לעניין זה: ע"א 739/89 אהרן י' מיבקשוילי נ' עיריית ת"א יפו, בר"מ 1962/06 שלמה כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית חיפה.

19. מדובר בסכסוך משפחתי שאין העירייה צד לו.

20. העורר לא הוכיח טענתו כי חברת מר גן המשיכה את החזקה.

21. בהתייחס לשטח של 68 מ"ר פנה העורר לראשונה ביום 20.9.15. הודעה זו נמסרה בדיעבד ולא אפשרה למשיב לבדוק את נכונותה.

22. משכשל העורר להודיע על מצבו של הנכס בזמן אין בכך כדי למלא את דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות. לעניין זה ראו: עמ"נ 46146/02/13 ליאורה מיבקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, החלטת ועדת ערר מס' 40008960 ארטור ישאלוב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.

23. לא הוצגו קבלות המעידות על שיפוץ ולא הוגש תצהיר של קבלן המעיד על שיפוץ.

24. בהתייחס לטענת העורר לגבי שטח קרקע מספר 2000343058 מדובר בהרחבת חזית אסורה שכן טענה זו לא הועלתה בהשגה ובערר.

דיון והכרעה

25. לאחר עיון בחומר הראיות, שמיעת העדויות מטעם הצדדים, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

26. המשיב, כפי שהוכח לנו פעל בהתאם להודעת חברת מר גן לפיה הם חדלו מלהחזיק בנכס מיום 1.6.15.

27. בעקבות הודעת החדילה, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם העורר.

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

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

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

326" 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 לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."

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

ראה לעניין זה:

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

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

29. במקרה דנן, המשיב פעל בהתאם להודעת חדילה, שלח את ההודעה גם לעורר וגם לחברת מר גן.

30. המשיב טען כי עסקינן בסכסוך בין מחזיקים גם מהטעם שהעורר וחברת מר גן מחזיקים

במשותף בנכס ועובדה זו רק מחזקת את טענתו.

31. בנוסף, העורר מודה כי חברת מר גן פינתה את הציוד בנכס כיוון שטוען הוא כי הנכס היה ריק. כלומר, הוא מודה כי החברה פינתה את הנכס. האם לא עלה על דעתו של העורר כי החברה הודיעה למשיב כי חדלה להחזיק בנכס? האם עצם פינוי ועזיבת הנכס אין בה כדי להעיד על הודעה תואמת למשיב?

32. שאלות אלו מעלות ספק בקשר עם היחסים שבין העורר וחברת מר גן ויש בהן כדי לשייך את הסיטואציה לסכסוך בין מתזיקים שאין למשיב כל צד בו.

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן

אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור”.

וראה גם:

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

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

35. במקרה דנן, העורר לא ביקש לצרף את חברת מר גן כצד בערר על מנת שיהיה נסיון לפתור את המחלוקת בין כל הצדדים. במצב זה ועל פי הראיות שמוכחות בפנינו אין ספק כי המשיב פעל כדין ולוועדה אין את הכלים להכריע אחרת.

36. לעניין טענתו החלופית של העורר כי המכולות היו ריקות במועד עזיבת חברת מר גן אנו סבורים כי דין טענות אלו להידחות גם הן.

37. העורר לא פנה בזמן אמת לבקשת נכס ריק, בנוסף, לא המציא כי ראיה הנוגעת לתקופת תחילת המחלוקת. העורר טוען כי התמונות שצולמו מאוחר יותר משקפות את מצב הנכס לכל התקופה. איננו מסכימים עם טענה זו.

38. לאור החלטתנו כי העורר לא הרים את הנטל להוכיח כי המכולות היו ריקות, מתייטר נצורך לדון בטענות החלופיות שהועלו על יד העורר בעניין זה.

39. העורר טוען עוד לגבי שיפוץ בשטח של 68 מ”ר.

40. גם כאן פנה העורר בדיעבד לגבי תקופת המחלוקת. העורר גם לא המציא בפני הוועדה כל אסמכתא לפיה ניתן ללמוד על השיפוץ שבוצע. העורר גם לא ידע להגיד לנו את מועד תחילת השיפוץ ואת מועד סיומו.

41. העורר לא הוכיח את הנטל הנדרש על מנת לקבל פטור בהתאם לסעיף, 330 לפקודת העיריות.

42. טענתו של העורר לגבי שטח קרקע מספר 2000343058 נטענה בהרחבת חזית אסורה. העורר לא טען טענה זו בהשגה ובערר ועל כן הוועדה דוחה טענה זו משום שעסקינן בהרחבת חזית אסורה.

לאור האמור, הערר נדחה על כל חלקיו.
אין צו להוצאות.

21.2.18

ניתן בהעדר הצדדיים היום

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.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: סכסכ רמזי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה בבקשה להבהרה ו/או החזרת התיק לדיון

1. ביום 31.3.2015 התקיים דיון בתיק זה בפני ועדה בראשותו של עו"ד אמיר לוי.
2. העורר טען כי בנכס מחזיק צד ג' בשם "מוחמד ופייסל אבו סייף". לאור טענת העורר נקבע בדיון זה כי הוועדה תקיים דיון נוסף אליו יוזמן צד ג' כאמור.
3. ביום 6.7.2015 התקיים דיון נוסף. בדיון זה הוחלט, בהסכמת כל הצדדים כי המשיב יערוך ביקורת נוספת בנכס בנוכחות כל הצדדים.
4. ביום 7.1.2016, לאחר מספר נסיונות שלא צלחו לערוך את הביקורת, הודיע המשיב כי ערך את הביקורת וצירף את ממצאיה לוועדה. בעקבות כך נקבע דיון נוסף בפני הוועדה.
5. ביום 4.5.2016 התקיים דיון בפני ועדה זו, בנוכחות הצדדים והוועדה החליטה לקבוע את התיק לדיון הוכחות.
6. ביום 6.6.2016 הודיע המשיב כי הנכסים הרשומים על העורר כמחזיק הם יחידת מגורים בשטח 45 מ"ר, מוסך בשטח של 85 מ"ר ושטח קרקע שעיקר שימושה עם המבנה בשטח של 266 מ"ר.
7. ביום 21.9.2016 התקיים דיון הוכחות.
8. בדיון זה הודיע ב"כ העורר כי העורר מאשר כי הוא מחזיק בשטחים המסומנים במדידה המוסכמת על ידי הצדדים מיום 18.10.2015 המסומנים בצהוב ע/1.
9. בעקבות הודעה זו הסכימו הצדדים, והוועדה נתנה לכך תוקף של החלטה סופית כי המשיב יפעל בהתאם למדידה שבוצעה בנוכחות כל הצדדים ויעדכן את השטחים בהתאם.
10. ביום 23.2.2017 הגיש העורר בקשת הבהרה ו/או בקשת החזרת התיק לדיון. המשיב התנגד לבקשה זו וטען כי העורר חויב בהתאם להחלטה שהוסכמה על ידי הצדדים. לאחר דין

ודברים בין עמדות הצדדים החליטה הוועדה לקיים דיון נוסף בנוכחות הצדדים על מנת לברר האם בהכרעה שניתנה, בהסכמת הצדדים היה משום עיוות דין או פגיעה בעורר או חוסר הבנה מהותי בהחלטה שיש בה כדי לפתוח את התיק ולברר אותו פעם נוספת. נציין גם כי העורר ביקש להביא עדים נוספים לדיון אך הוועדה דחתה את בקשתו.

11. ביום 29.11.2017 התקיים דיון נוסף בפני הוועדה. לדיון זה הוזמנה מטעם המשיב ובאישור הוועדה הגב' מלי מיטרני אשר ביצעה את חיוב העורר בפועל לאחר החלטת הוועדה.

12. הצדדים בדיון זה חזרו על טענותיהם. העורר טען כי הוא מחזיק בשטח המסומן בצהוב בהתאם למדידה המוסכמת על הצדדים מיום 18.10.2015. אך לא בסיווגים שסווגו על ידי העיריה.

13. ביום 5.12.2017 הוגשה בקשה על ידי העורר לוועדה "לקבל עמדת העורר לגבי אי החזקתו בנכסים נשוא הערר או החזרת הדיון בערר לוועדה לצורך מניעת עיוות הדין". לא מצאנו מקום להידרש לבקשה זו שעיקרה חזרה על טענות העורר שנטענו בדיון הנוסף וזאת מעבר לעובדה כי לא ניתן למי מהצדדים להגיש חומר נוסף לאחר קיום הדיון.

14. הגב' מלי מיטרני הסבירה לוועדה את יישום החלטת הוועדה. מדבריה, האמינים עלינו נוכחנו כי ההחלטה בערר יושמה כפי שהוסכם על ידי הצדדים.

15. לא מצאנו מקום לפתוח את הדיון בערר זה פעם נוספת.

16. בנוסף, בהחלטה שניתנה על ידנו מיום 21.9.2016 העורר הודיע, והודעה זו נרשמה, כי הסכמתו אינה פוגעת בזכותו להגיש השגה וערר בעניין סיווג הנכסים.

17. העורר לא יכול לפתוח את נושא הסיווגים במסגרת ערר זה. העורר הגיש השגה וערר בטענת אינני מחזיק. בהתאם לערר שהוגש על ידו ובהתאם להסכמתו ניתנה החלטה על ידי הוועדה.

18. לאור האמור לעיל, לא מצאנו בבקשת העורר סיבה מהותית בגינה נגרם עיוות דין לעורר. ההחלטה יושמה, העורר חויב בשטחים עליהם הסכים כי הוא מחזיק ובכך הסתיים הדיון בערר זה.

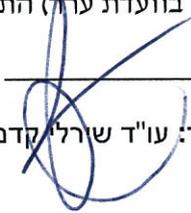
19. לפני משורת הדין החלטנו שלא לחייב במקרה דנן את העורר בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 3.1.2018

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


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מלון רוטשילד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

דיון והחלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בשאלת סיווגו של הנכס מספר 2000128855 ח-ן לקוח 10570196 וכן נכס מספר 2000128870 ח-ן לקוח 10570200 ברחוב רוטשילד 96 בתל אביב יפו.
 2. ביום 21/7/15 ניתנה החלטה בעררים מאוחדים מספר 140007762, 140008226. על החלטת הוועדה הוגש ערעור מנהלי עמ"נ 29237/10/15 וביום 15/9/16 דחה בית משפט את הערעור.
 3. העוררת הגישה עררים גם לשנות המס 2014-2015 שמספרם 140011514, 140012746. עררים אלו נדחו על הסף בגין מעשה בית דין, ובגין הוגש ערעור מנהלי שמספרו 38964/10/17. ערעור זה טרם הוכרע.
 4. הערר דנן, בפנינו, הוגש לשנת המס 2016.
 5. הכלל של מעשה בית-דין מגלם את כוחו של פסק-הדין לשים קץ להתדיינות מסוימת בין הצדדים. מטרתו לייעל את הדיון ולגרום לכיבוד שלטון החוק ומערכת המשפט. משמעותו היא כי משניתן פסק דין סופי בהתדיינות מסוימת, מקים פסק הדין מחסום זיוני בפני בעל דין, הבא להתדיין פעם נוספת בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין. ראה בעניין זה את האמור בספרה של נינה זלצמן, "מעשה בית-דין בהליך אזרחי" (1991) בעמ' 3-4.
- "משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום זיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין, כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין

איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".

ועוד, שם בעמ' 14

"אינטרס החברה הוא לשים סוף להתדיינות, ובכך לשמור על כבודה ויוקרתה של המערכת השיפוטית ולהבטיח יציבות וודאות לגבי כוחו המחייב את המעשה השיפוטי. אם יותר לבעל-דין שאינו מרוצה מתוצאות פסק-הדין לחזור ולהתדיין עם בעל הדין יריבו באותו עניין עד שישגי את ההכרעה הראויה בעיניו, משמעות הדבר היחלשות מעמדו של בית-המשפט בעיני הבריות ויצירת סכנה של הכרעות שיפוטיות סותרות באותו עניין או באותה שאלה. מכאן כבר קצרה הדרך לערעור מוחלט של הביטחון והיציבות המשפטית".

6. מעשה בית דין יכול לחול בהתקיים כלל השתק עילה או כלל השתק פלוגתא. כפי שיפורט להלן אנו סבורים, כי בענייננו לא יחול הכלל של השתק עילה, אולם דין הערר להידחות מפאת מעשה בית-דין בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

על מנת שיחול הכלל בדבר השתק פלוגתא על תובענה כלשהי בגין התדיינות קודמת, צריכים להתקיים ארבעה תנאים. ראה ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ. מקורות חברת המים בע"מ, וכן ספרה של דר' נינה זלצמן בעמ' 141:

"ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא:

התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינויות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

התנאי השני הוא, שהתקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ועל-כן לבעל הדין שכנגדו מועלית טענת ההשתק בהתדיינות השניה "היה יומו בבית המשפט" ביחס לאותה פלוגתא.

התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעה ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא של חוסר הוכחה.

התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חנם, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

7. באשר למעשה בית-דין בעניינים פסקלים הרחיב ביהמ"ש בפס"ד בעניין בש"א 2190/08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ. החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח', בקובעו:

"אם כן, הבנה ראויה של עקרון היות "כל שנה בפני עצמה" תהא עצם היכולת לבחון בקשר עם כל שנת מס אם חלו שינויים עובדתיים או משפטיים המצדיקים בחינה מחדש של קביעות שנקבעו בקשר עם שנות מס קודמות. בלא שינויים כאמור, הגם שמדובר בשנת מס נפרדת, קביעות חלוטות שנקבעו בקשר עם מחלוקות עבר, הרי שהן תקפות ויחסם דיון מחדש באותן מחלוקות. בחינה זו נעשית הן על ידי המשיב ובבוא העת על ידי בית המשפט בעת שהוא בוחן את שקול דעת המשיב... אולם האוטונומיה של שנת המס אין משמעותה פריצה מוחלטת של עקרון מעשה בית דין. הרציונאל שבבסיסו נותר תקף גם בקשר עם בחינת סוגיות פיסקאליות בידי בית משפט של מסים. האוטונומיה של כל שנת מס מניחה הבדל בין שנת מס לרעותה בשל אותה דינאמיקה כלכלית, עסקית, מסחרית, פיסקאלית. אולם מקום שלא קיים הבדל כזה, או הבדל שיש לו השלכה על סוגיות שהוכרעו, אין מקום לדון בהן מחדש. משהוכח כי

סוגיה שבמחלוקת הוכרעה בהחלטה חלוטה בין הצדדים בעבר, על המבקש לפתוח מחדש את הדיון בשל שינוי הנסיבות, העובדתיות או המשפטיות, לשאת בנטל להוכיח ולשכנע דבר שינוי זה כמו את הקשר הסיבתי שבין השינוי לבין הצורך בדיון המחודש או הצדקת הבחינה המחודשת לאור השינוי".

8. העוררת טוענת כי יש לסווג את המלון 3 כוכבים כפי שטענה לאורך כל הדרך. העוררת טוענת כי השינוי העובדתי החדש הוא העובדה כי המלון מסווג 4 כוכבים ולא 5 כוכבים. אך אין בטענה זו ממש. זוהי קביעה שנעשתה על ידי ועדת ערר, על קביעה זו הוגש ערעור והערעור נדחה.

9. טול מקרה בו החליטה ועדת ערר על סיווג תעשייה ולא מגורים. ככל שבית משפט מחליט להשאיר החלטת הוועדה על כנה ולדחות את הערעור, לא יוכל עורר לטעון כי העובדות שונו בכך שעכשיו הסיווג הוא תעשייה. הרי כנגד טענה זו הכריע בית המשפט.

10. לפיכך, לא הוצג לוועדה כל שינוי במסכת העובדתית שיש בו כדי לפתוח את הדיון.

11. העוררת מבקשת לצרף חוות דעת מומחה מטענה. כפי שהחלטנו בהחלטתנו מיום 8.2.17, עליה הוגש ערעור מנהלי, אין בחוות דעת מומחה חזות הכל. על העוררת היה לצרף את חוות דעת המומחה בהליך הקודם. העוררת לא מציינת שום שינוי עובדתי מההחלטות הקודמת.

12. העוררת מבססת טענותיה על בסיס העובדה כי לא הציגה את מכלול הראיות בהליך הקודם, ולא על טענה חדשה כלשהי או שינוי עובדתי שחל.

13. העוררת הגישה ערעור מנהלי על ההחלטות הקודמות, וערעור מנהלי מספר 10-17-38964 מתברר בימים אלה בבית המשפט.

14. העוררת לא יכולה להוסיף חוות דעת מומחה באצטלה של "שינוי עובדתי".

15. בנוסף, בערר זה לא חל כל שינוי משפטי, המצדיק דיון מחודש בעניינה של העוררת.

16. שוכנענו כי במקרה דנן מתקיימים כל התנאים הנדרשים לצורך קיומו של הכלל של השתק פלוגתא:

(1) בערר הקודם ובערר דנן התעוררה אותה פלוגתא הנוגעת לסיווגו של הנכס, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

(2) התקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולכן היה לעוררת יומה בפני ועדת הערר באותה פלוגתא.

(3) ההתדיינות הסתיימה בהכרעה פוזיטיבית מפורשת לגופו של עניין. ועדת הערר שם, החליטה, לאחר שמיעת הוכחות, החלטה מנומקת, לדחות את הערר.

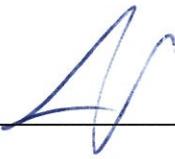
(4) ההכרעה הייתה חיונית לצורך מתן ההחלטה הקודמת ולא נאמרה אגב אורחא.

17. לאור האמור, אנו קובעים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 3/1/2018.

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



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: פרימה מלונות ותיירות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב הירקון 105, תל אביב יפו, הרשומים בפנקסי העיריה כח-ן לקוח 10701536, נכס מספר 2000109284 בשטח של 441 מ"ר, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס").
2. בכתב התשובה לערר העלה המשיב טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין בשל העובדה שביום 5.9.2016 ניתנה ע"י ועדת ערר בראשותו של יו"ר אלון צדוק החלטה בעניין סיווגם של הנכסים דנן שקבעה שסיווגם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין (ערר 140013123).
- העוררת טוענת בתגובה שאין להחיל את הכלל של מעשה בית-דין בערר דנן בשל העובדה שעסקינן בשנת מס חדשה, העומדת בפני עצמה וכן כי בערר הקודם לא הוצגו מטעמה מלוא הנתונים העובדתיים, ולפיכך החלטת הוועדה דאז, חסרה.

דיון והחלטה

3. הכלל של מעשה בית-דין מגלם את כוחו של פסק-הדין לשים קץ להתדיינות מסוימת בין הצדדים. מטרתו לייעל את הדיון ולגרום לכיבוד שלטון החוק ומערכת המשפט. משמעותו היא כי משניתן פסק דין סופי בהתדיינות מסוימת, מקים פסק הדין מחסום דיוני בפני בעל דין, הבא להתדיין פעם נוספת בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין. ראה בעניין זה את האמור בספרה של נינה זלצמן, "מעשה בית-דין בהליך אזרחי" (1991) בעמ' 3-4:

"משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין,

כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".

ועוד, שם בעמ' 14,

"אינטרס החברה הוא לשים סוף להתדיינות, ובכך לשמור על כבודה ויוקרתה של המערכת השיפוטית ולהבטיח יציבות וודאות לגבי כוחו המחייב את המעשה השיפוטי. אם יותר לבעל-דין שאינו מרוצה מתוצאות פסק-הדין לחזור ולהתדיין עם בעל הדין יריבו באותו עניין עד שישג את ההכרעה הראויה בעיניו, משמעות הדבר היחלשות מעמדו של בית-המשפט בעיני הבריות ויצירת סכנה של הכרעות שיפוטיות סותרות באותו עניין או באותה שאלה. מכאן כבר קצרה הדרך לערעור מוחלט של הביטחון והיציבות המשפטית".

4. מעשה בית דין יכול לחול בהתקיים כלל השתק עילה או כלל השתק פלוגתא. כפי שיפורט להלן אנו סבורים, כי בענייננו לא יחול הכלל של השתק עילה, אולם דין הערר להידחות מפאת מעשה בית-דין בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

על מנת שיחול הכלל בדבר השתק פלוגתא על תובענה כלשהי בגין התדיינות קודמת, צריכים להתקיים ארבעה תנאים. ראה ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ. מקורות חברת המים בע"מ, וכן ספרה של דר' נינה זלצמן בעמ' 141:

"ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא:

התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

התנאי השני הוא, שהתקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ועל-כן לבעל הדין שכנגדו מועלית טענת ההשתק בהתדיינות השניה "היה יומו בבית המשפט" ביחס לאותה פלוגתא.

התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעה ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא של חוסר הוכחה.

התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חינם, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

5. באשר למעשה בית-דין בעניינים פסקלים הרחיב ביהמ"ש בפס"ד בעניין בש"א 2190/08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ. החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח', בקובעו:

"אם כן, הבנה ראויה של עקרון היות "כל שנה בפני עצמה" תהא עצם היכולת לבחון בקשר עם כל שנת מס אם חלו שינויים עובדתיים או משפטיים המצדיקים בחינה מחדש של קביעות שנקבעו בקשר עם שנות מס קודמות. בלא שינויים כאמור, הגם שמדובר בשנת מס נפרדת, קביעות חלוטות שנקבעו בקשר עם מחלוקות עבר, הרי שהן תקפות ויחסם דיון מחדש באותן מחלוקות. בחינה זו נעשית הן על ידי המשיב ובבוא העת על ידי בית המשפט בעת שהוא בוחן את שקול דעת המשיב... אולם האוטונומיה של שנת המס אין משמעותה פריצה מוחלטת של עקרון מעשה בית דין. הרציונאל שבבסיסו נותר תקף גם בקשר עם בחינת סוגיות פיסקאליות בידי בית משפט של מסים. האוטונומיה של כל שנת מס מניחה הבדל בין שנת מס לרעותה

בשל אותה דינאמיקה כלכלית, עסקית, מסחרית, פיסקאלית. אולם מקום שלא קיים הבדל כזה, או הבדל שיש לו השלכה על סוגיות שהוכרעו, אין מקום לדון בהן מחדש. משהוכח כי סוגיה שבמחלוקת הוכרעה בהחלטה חלוטה בין הצדדים בעבר, על המבקש לפתוח מחדש את הדיון בשל שינוי הנסיבות, העובדתיות או המשפטיות, לשאת בנטל להוכיח ולשכנע דבר שינוי זה כמו את הקשר הסיבתי שבין השינוי לבין הצורך בדיון המחודש או הצדקת הבחינה המחודשת לאור השינוי".

6. העוררת לא הציגה כל שינוי במסכת העובדתית שיש בו כדי לפתוח את הדיון. העוררת ציינה כי מבקשת היא לצרף מספר תצהירים שהיה עליה לצרף בהליך הקודם. העוררת לא מציינת שום שינוי עובדתי מההחלטה הקודמת.

7. העוררת מבססת טענותיה על בסיס העובדה כי לא הציגה את מכלול הראיות בהליך הקודם, ולא על טענה חדשה כלשהי או שינוי עובדתי שחל.

8. העוררת הגישה ערעור על ההחלטה הקודמת, אשר מתבררת בימים אלה בבית המשפט, מה שמוכיח כי העוררת סבורה כי גם בהליך הקודם הוכיחה טענותיה.

9. העוררת לא יכולה להוסיף תצהירים באצטלה של "שינוי עובדתי".

10. בנוסף, בערר זה לא חל כל שינוי משפטי, המצדיק דיון מחודש בעניינה של העוררת.

11. שוכנענו כי במקרה דנן מתקיימים כל התנאים הנדרשים לצורך קיומו של הכלל של השתק פלוגתא:

(1) בערר הקודם ובערר דנן התעוררה אותה פלוגתא הנוגעת לסיווגו של הנכס, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

(2) התקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולכן היה לעוררת יומה בפני ועדת הערר באותה פלוגתא.

(3) ההתדיינות הסתיימה בהכרעה פוזיטיבית מפורשת לגופו של עניין. ועדת הערר שם, החליטה, לאחר שמיעת הוכחות, החלטה מנומקת, לדחות את הערר.

(4) ההכרעה הייתה חיונית לצורך מתן ההחלטה הקודמת ולא נאמרה אגב אורחא.

12. לאור האמור, אנו קובעים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 3/1/2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קזם

קלדנית: ענת לוי