

תאריך : כא בסיון תשעח
04.06.2018
מספר ערר : 140018048 / 10:50
מספר ועדה: 11740

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר: סטולוביץ חיים

- נ ג ד -

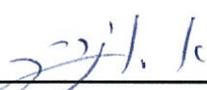
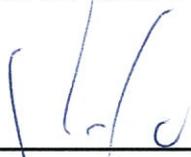
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.06.2018.

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: עו"ד אהוד פלדמן	 יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
שם הקלדנית: ענת לוי		

תאריך : כב בסיון תשעח
05.06.2018
מספר ערר : 140018128 / 13:15
מספר ועדה: 11707

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: מרקוביץ משה, מרקוביץ ארנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה תינתן לנכס הנחת נכס ריק מיום 8/12/17 ועד יום 31/1/18.

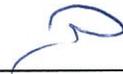
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.06.2018.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כב בסיון תשעח
05.06.2018
מספר ערר : 140017988 / 13:57
מספר ועדה : 11707

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: שרנסקי אריה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הטענות המועלות ע"י העורר בערר דגן הן על כך שהעורר אינו מחזיק בנכס נשוא הערר, אלא שהנכס הנ"ל הוא בחזקתו של פולש.
טענה זו מעלה בפנינו כי שורש הטענות המועלות ע"י העורר מעוגן בסכסוך בין מחזיקים.
סכסוך כזה עפ"י הדין אינו בסמכות ועדת הערר פסקי הדין העוסקים בסוגיה זו פורטו בסעיפים 15 עד 20 לכתב התשובה לערר.
בנסיבות אלה אין מנוס אלא להיעתר לבקשת המשיב ולהורות על מחיקת הערר דגן בשל חוסר סמכות של הוועדה לדון בטענות המועלות בו.
לפיכך אנו מורים על מחיקת הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.06.2018.

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: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ליד 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: מאיר דלויה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' קפאח יחיה 1 בתל אביב, הידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000403093 ח-ן לקוח 10771120 (להלן: "הנכס").
2. המשיב בערר זה העלה טענות מקדמיות.
3. ביום 10.1.18 במסגרת דיון ההוכחות הוחלט כי החלטה בעניין הטענות המקדמיות תוכרע במסגרת ההחלטה הסופית.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שקראנו את הסיכומים, כמו גם הראיות שבפנינו מצאנו כי יש לדחות את הערר.
 - 4.2. נציין כי העורר בחר שלא לטעון כלל ולא להתייחס לטענות המשיב לעניין הטענות המקדמיות.
- הרחבת חזית אסורה**
- 4.3. ראשית נתייחס לטענת המשיב כי יש לדחות את הערר בשל הרחבת חזית אסורה.
 - 4.4. איננו מסכימים עם טענה זו.
 - 4.5. העורר, בהשגה שהוגשה מטעמו ציין מפורשות כי הוא מבקש פטור מארנונה לגלריה, ציין כי הגלריה אטומה וכי אין גישה אליה וכן התייחס לגובה הגלריה.
 - 4.6. אנו מתייחסים להשגה אליה הפנה אותנו העורר במסגרת דיון ההוכחות. השגה מיום 4/2/16.
 - 4.7. המשיב לא הפנה אותנו להשגה אחרת ועל כן החלטה זו נסמכת על ההשגה אליה הפנה אותנו העורר.
 - 4.8. צודק המשיב כי העורר לא ציין זאת בערר שהוגש מטעמו.

- 4.9. אך לטעמנו, אין בכך כדי לדחות את הערר על הסף בשל הרחבת חזית אסורה.
- 4.10. העורר, טען טענותיו בהשגה ומנהל הארנונה השיב להשגה זו. אומנם לא העלה זאת שוב בערר אך כיוון שטענה זו נטענה בהשגה, הועלתה בפני מנהל הארנונה ומנהל הארנונה השיב עליה אין אנו רואים בכך הרחבת חזית אסורה.
- 4.11. היה על העורר לבקש לתקן את כתב הערר שהוגש מטעמו שכן ניתן לטעון כי זנח טענה זו ולא העלה אותה שוב בערר.
- 4.12. נציין כי פסקי הדין שצירף המשיב נוגעים כולם למקרה בו טען הנישום טענות נוספות שלא הועלו בהשגה מטעמו. אין זה המקרה בענייננו.
- 4.13. הטענה הועלתה בפני מנהל הארנונה ומשכך בסמכות הועדה לדון בטענה זו.

איחור בהגשת הערר

- 4.14. בתיק הערר שבפנינו ישנה תשובת המשיב להשגה שנתקבלה ביום 10/11/2015.
- 4.15. המשיב הגיש תשובתו להשגה זו ביום 9/12/15.
- 4.16. הערר, לשנת 2015 הוגש ביום 4/2/16.
- 4.17. המשיב טוען, ובצדק, לאיחור בהגשת הערר.
- 4.18. העורר בחר שלא להתייחס לטענה זו.
- 4.19. לפיכך, אנו מסכימים עם המשיב כי אכן יש לדחות את הערר לשנת המס 2015 מפאת איחור בהגשת הערר.
- 4.20. לפנינו משורת הדין נתייחס גם לטענה לגופו של עניין, שגם בה מצאנו כי יש לדחות את הערר.
- 4.21. העורר טוען כי יש לפטור אותו מתשלום ארנונה כיוון שגובה הגלריה הינו 1.5 מ'.
- 4.22. העורר לא טרח להוכיח טענה זו, לערוך מדידה ולמעשה לא הביא בדל ראיה.

4.22.1. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

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

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

4.22.2. ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337 :
 "אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל

טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

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

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

5. העורר אשר חובת ההוכחה מונחת לפתחו, לא טרח להמציא את הראיה כמצופה וכנדרש ממנו ולא עמד בנטל הראיה המינימאלי.
6. נציין עוד כי לא הוכח בפנינו כי אכן מדובר בגלריה.
7. המשיב טוען, והעורר לא הוכיח אחרת כי מדובר בקומה ובנכס עצמאי.
8. ככל שהעורר היה מביא ראיות לכך להיות הנכס ריק, היה ניתן להתייחס למתן פטור נכס ריק.
9. אין באטימת הנכס כדי לפטור אותו מארנונה.
10. נציין כי המשיב טען גם לדחייה על הסף מחמת מעשה בית דין.
11. העורר טען שלא מדובר במעשה בית דין.
12. לא הוכח בפנינו כי חל שינוי במצבו של הנכס ולכן גם מטעם זה היה ניתן לדחות את הערר.
13. לאור האמור לעיל, מצאנו שיש לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאות לטובת המשיב בסך 1,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.6.18.

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

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



 חבר: פרופ' זיו רינד, רו"ח



 חבר: עו"ד גדי טל



 יו"ר: עו"ד שירלן קדם

קלדנית: ענת לוי

ליד 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

העוררת: בית פלט 25 יפו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב בית פלט 25 תל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס' 200033300 ח-ן לקוח 10858307 (להלן: "הנכס").

ביום 3/1/18 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

המחלוקת בערר צומצמה כך שתקופת המחלוקת הינה מיום 6/3/17 ועד ליום 19/10/17.

הצדדים הגישו סיכומים והתיק בשל להכרעה.

1. דיון והכרעה

1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

1.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

1.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

1.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי

אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

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

ראה גם:

עת"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

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

1.6. אין חולק כי העוררת לא הודיעה לעירייה במועד הרלוונטי על היות הנכס הרוס לפי סעיף 330 ועל כן לא היה בידי המשיב לבדוק זאת בזמן אמת. כיוון שסוכם בין הצדדים כי המחלוקת היא ממרץ 2017 ובתאריך זה בוצעה ביקורת מצאנו שאין לדחות את הערר בשל טענה זו.

1.7. עם זאת וכפי שהחלטנו בלא מעט עררים בעניין זה, ככל שהנכס לא היה ריק לחלוטין, וכעולה מעדות מצהיר העוררת ומביקורת הפקח מטעם המשיב, כך עולה, לא ניתן לתת לנכס פטור בהתאם לסעיף 330.

1.8. העוררת בדיון ההוכחות, באמצעות המצהיר מטעמה למעשה מודה כי בנכס היו חפצים והוא לא היה ריק לחלוטין. "...החפצים שאת מראה לי נמצאים בתדר אחד שהוא המטבח וחדר נוסף בשטח של כ- 30 מ"ר. אלו חלונות בבית, אין תשלום. הציוד שרואים היה שייך לאנשים"...

1.9. העובדה כי בנכס מאוחסנים חפצים מערערת את התנאי הקובע בסעיף 330 לפקודת העיריות ולטעמנו די בכך כדי לדחות את הערר.

1.10. כאשר בנכס מאוחסנים חפצים, ואין זה משנה אם בחלק הנכס או בכולו, משמש הנכס לאחסון אותם פראים ולא ניתן לקבוע כי לא נעשה בנכס כל שימוש.

1.11. בנוסף, נציין, כי העוררת הציגה לא מעט תמונות מטעמה. התמונות לא נושאות תאריך ולא ניתן לדעת מתי הן צולמו.

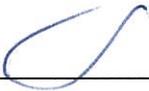
1.12. אין ספק כי מדובר בנכס מוזנח אך מצאנו שלאור האמור לעיל אין בכך די על מנת לקבל פטור נכס לא ראוי בהתאם לסעיף 330 לפקודה.

1.13. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.6.18

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירי קדם

קלדנית: ענת לוי

ליד 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

העוררת: נציגות הבית המשותף ברחוב ארתור רובינשטיין 7 תל אביב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בחיוב שטח של 60.7 מ"ר המצוי בבעלות ומוחזק על ידי דיירי הבניין ברחוב ארתור רובינשטיין 7 בתל אביב יפו (להלן: "הנכס").
2. המשיב טוען כי יש לחייב שטח זה בארנונה שכן הנכס משמש את דיירי הבניין כמעין מועדון דיירים.
3. העוררת טוענת כי הנכס משמש אותה כלובי, ושאין לחייב את הנכס בתשלום ארנונה.
4. ביום 24/1/18 התקיים דיון הוכחות בפנינו.
5. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

6. דיון והכרעה

- 6.1. לאחר שקראנו את הסיכומים, כמו גם הראיות שבפנינו מצאנו כי יש לקבל את הערר.
- 6.2. נציין כי אנו מתייחסים אך ורק לעובדות שהעלו בפנינו לפיהן ניתן ללמוד על מצב הנכס בתקופות שבמחלוקת.
- 6.3. אין בהחלטה זו משום החלטה גורפת על היות הנכס מועדון דיירים טרם מתן ההחלטה וככל שבעתיד ישונה השימוש בנכס, יהא על המשיב לחייב את העוררת בגין נכס זה.
- 6.4. כאמור, ההחלטה מתבססת על העובדות כפי שהונחו בפנינו.

6.5. העוררת הרימה את הנטל להוכיח כי לא מבצעת שימוש בשטח זה וששטח זה אינו משמש את הדיירים כ"מועדון דיירים" לשיטת המשיב.

6.5.1. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

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

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

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

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

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

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

היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה".

7. העוררת אשר חובת ההוכחה מונחת לפתחה, הוכיחה בפנינו כי בנכס לא נעשה שימוש למועדון דיירים.
8. העוררת באמצעות המצהיר מטעמה הצהירה, ועדות זו אמינה עלינו, כי בנכס לא מתקיימות ישיבות ועד הבית, לא מתקיימים ארועים שונים מטעם הדיירים.
9. העוררת אף ציינה כי בעבר ניסו דיירים לקיים ארועים בשטח זה אך הועד התנגד ואף הזניק את המשטרה.
10. נציין כי לטעמנו אין לאחסן פריטים כגון כסאות בשטח זה אך אין בכך כדי לחייב את העוררת בארנונה.
11. אין במספר כסאות פלסטיק עדות לכך שהנכס משמש כמועדון דיירים.
12. גם המפקח מטעם המשיב העיד כי לא ראה שימוש במקום, מלבד שצילם.
13. העוררת ציינה ואף הציגה בתצהיר שהוגש מטעמה, כי לא ניתן להשתמש ולשהות בשטח שהות ארוכה שכן השטח סגור, ללא חלונות ואינו מאוורר.
14. המשיב לא סתר את האמור בתצהיר.
15. נציין כי טענותיה המרובות של העוררת לעניין היתרי הבניה וכו' אין בהם רלוונטיות ומשמעות רבה לעניין הארנונה. החיוב נעשה בהתאם לשימוש בפועל. ומשהוכח כי השימוש בפועל לא משמש את הדיירים כמועדון דיירים מצאנו שיש לקבל את הערר.
16. מצאנו להעיר פעם נוספת שהחלטתנו זו נסמכת על הנתונים שהוצגו בפנינו אך ורק ביחס לשנת המס הרלוונטית לערר זה. אין בהחלטה זו כדי להשליך על תקופות עבר וכן תקופות עתיד ככל שיהיה שינוי בשימוש.
17. לאור האמור לעיל, מצאנו שיש לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאות לטובת העוררת בסך 500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.6.18.

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 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 שורלוק קדם

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג בסיון תשעח
06.06.2018
מספר ערר : 140018243 / 11:21
מספר ועדה: 11737

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בוגיסקי נגלר ענבר, נגלר מיכאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

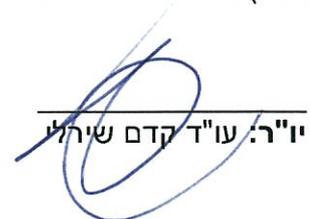
בהתאם לזימון שנשלח לעורר הודע לו ע"י הוועדה כי ככל שלא יופיע רשאית הוועדה לדון בהעדרו ולהחליט על יסוד החומר שהובא בפני הוועדה. העורר בחר שלא להתייצב היום לדין ולהשמיע את טענותיו על אף שזומן כדין. לאחר בחינת התיק לגופו ולאור טענות המשיב, אנו מסכימים עם המשיב כי העורר לא הוכיח טענותיו וכי החיוב של המשיב נעשה כדין. לאור האמור הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.06.2018.

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: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כג בסיון תשעח
06.06.2018
מספר ערר : 140018281 / 11:42
מספר ועדה: 11737

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

סלם מלכה תעודת זהות 06.06.1843
חשבון לקוח: 10000000
מספר חוזה: 07222
כתובת הנכס: [REDACTED]

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: סלם מלכה

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול בו הוסבר לעוררת את מגבלות צו הארנונה אליו הוועדה מחויבת, החליטה העוררת למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.06.2018.

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: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג בסיון תשעח
06.06.2018
מספר ערר : 140018449 / 12:55
מספר ועדה: 11773

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חן יהודית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

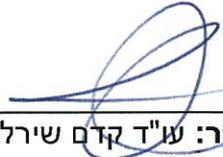
אנו מברכים את הצדדים על שהגיעו להסכמות ביניהם ונותנים להסכמה תוקף של החלטה.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.08.2018.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בסיון תשעח
06.06.2018
מספר ערר : 140018052 / 13:03
מספר ועדה: 11737

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

יעקובשוילי זורב תעודת זהות 327272727
חשבון לקוח: 10007600
מספר חוזה: 07070
כתובת הנכס: ארנונה 20

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: יעקובשוילי זורב – אין נוכחות

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

החלטה

ב"כ המשיב מסכימה לדון בתיק בהרכב חסר של חבר הוועדה פרוץ' זיו רייך, רו"ח. השעה כעת 13:25. הדין קבוע לשעה 13:15. אין התייצבות לעורר. זו פעם שנייה שהעורר בוחר לא להתייצב לדין. בהחלטתנו מיום 25/4/18 הבהרנו כי במידה והעורר לא יתייצב לדין הנדחה יימחק הערר.

מעבר לנדרש אף לגופו של עניין מדובר בטענה של זיוף שאינה בסמכותה של ועדת הערר. לאור האמור הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.06.2018.

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: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: בן נון (צדוק) יהושע

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית סיווגו של הנכס, חלק ממנו בשטח של 11.28 מ"ר, האם כטענת העורר שמדובר בדירת מגורים כפי שסיווג המשיב את יתרת השטח של 64.06 מ"ר, או לפי החלטת המשיב שיש לחייב את הנכס בחלקו, בסיווג משרדים בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.
2. הנכס בעניינו נמצא ברחוב הגדוד העברי 3 תל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב, כנכס מספר 2000141343 ת-ן לקוח 10063394 אשר חלקו מסווג כדירת מגורים [64.06 מ"ר] לגביו אין ערר, ויתרת השטח של 11.28 מ"ר בסיווג משרדים, לגביו הוגש הערר, להלן: "הנכס".
3. תשובת המשיב נושאת תאריך 24.4.2017 שוגרה לכתובת מגוריו של מר יצחק בן נון, ברחוב גלילי ישראל 12 תל-אביב.
4. הערר נושא תאריך 29.5.2017 הוגש לוועדה ע"י עו"ד אברהם ילין בתאריך 1.6.2017 וכפי שרשם בערר, הוא מייצג את מר יוסף צדוק ויצחק בן נון, בעלי הבניין ברחוב הגדוד העברי 3 ת"א.
5. בישיבת יום 23.11.2017 התייצבו עו"ד ילין ומר בן נון (צדוק) יהושע שאישר לוועדה כי עו"ד ילין אברהם מייצג בתיק למרות שלא קיים יפוי-כוח בתיק.
6. לאחר ששמענו את טענות באי כוח הצדדים הורינו על הגשת תצהירי עדות ראשית מטעם העורר תוך 45 יום, והמשיב תוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העורר.
7. תצהיר העורר לא הוגש במועד שנקבע ובתאריך 8.2.2018 ניתנה לעורר, לפנים משורת הדין, אורכה להגשת תצהיר תוך 20 יום.
8. העורר לא ציית להחלטה ולא הגיש תצהיר עדות מטעמו על אף הארכה שניתנה.
9. בתאריך 15.2.2018 הוגש לוועדה מכתבו של עו"ד אברהם ילין, שציין כי אינו מייצג יותר את הלקוח ואינו מתכוון להגיש תצהירים.

10. ביום 27.2.2018 הודע לעו"ד ילין שעליו להמציא פרטי התקשרות עם לקוחו ובהעדר מידע ממנו הערר יימחק.
11. פרטים נדרשים לא נמסרו לוועדה, משכך הוחלט ביום 20.4.2018 לפנות שוב לעו"ד ולמר יצחק בן נון והודע להם, שוב, שאם לא יוגשו תצהירי עדות מטעם העורר – הערר יימחק ללא כל דיון.
12. מזכירת הוועדה שוחחה טלפונית ביום 22.4.18 עם מר יצחק בן נון וחזרה על תוכן החלטה, והוא אישר בפניה שאם לא יגיש תצהיר עדות ראשית תוך 10 ימים נוספים, אז שיימחק הערר.
13. עד למועד כתיבת החלטתנו לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העורר אף לא באה כל התעניינות מצדו בערר שלפנינו.
14. על פניו נראה כי העורר למעשה זנח את הערר ולא מצא בו יותר עניין ולא מצא לנכון להביא ראיותיו בפנינו או לבקש בקשה כל שהיא לאורכה כדי לשמוע טענותיו.
15. די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.

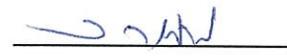
סוף דבר.

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות. מזכירות הוועדה תשגר החלטתנו לכתובת הנכס וכן לכתובת שצוינה ככתובת מגוריו של מר יצחק בן נון, גלילי ישראל 12 תל-אביב-יפו- 6937712.

ניתן היום, 27/6/18, 2018, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

		
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	חברה: רו"ח רונית מרמור	יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

תבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

תברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: אלי פרי

נגד

מנהל הארגונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' חפץ חיים 8 ת"א, שטחו 183.17 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
העורר שכר את הנכס והוא מחזיק בו מיום 1.4.17.
2. עניינו של הערר הוא סיווגו של הנכס, כאשר לטענת העורר הסיווג בו סווג הנכס אינו הסיווג הנכון.
3. בכתב התשובה לערר טוען המשיב כי סיווג הנכס נעשה כדין ומוסיף כי יש לדחות את הערר על הסף מהטעמים שפורטו בתשובה.
4. משמועלות טענות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף אנו סבורים כי יש לדון בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים לסכם טענותיהם לגבי הטענות המקדמיות. הסיכומים הוגשו. החלטתנו זו היא איפוא בטענות המקדמיות לפיהן לטענת המשיב, יש לדחות את הערר על הסף.

טענות המשיב

5. בהשגה מיום 23.5.17 טען העורר כי "העסק מוגדר כ"סטודיו לאומנים" וסוכנות ייצוג (חללים שמיועדים לחזרות של תאטראות מכל הארץ)" לטענת המשיב משתמע מכך שהסיווג המבוקש על ידי העורר הוא זה הקבוע בסעיף 3.3.18, שענינו: "חדר עבודה של אמן בתחום ציור, פיסול, צילום, וידאו ארטי".
המשיב מוסיף כי בתשובה להשגה הוא התייחס לבקשה הנ"ל.

6. בכתב הערר שינה העורר את גרסתו וטען כי בתשובה להשגה נאמר: "המקום משמש כחדר חזרות לשחקני תיאטרון" אני רוצה לערער על כך ולהוסיף שהמקום משמש גם להצגות תיאטרון (בנוסף לחזרות)". לטענת המשיב משתמעת מכך בקשה לסווג את הנכס בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.8 שעניינו: "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".
7. המשיב טוען כי עולה מהאמור, שהעורר העלה בערר לראשונה, טענות שלא הועלו על ידו בהשגה. המשיב לא יכול היה להתייחס בתשובה להשגה לטענה שהועלתה רק בערר ויש בה משום הרחבת חזית אסורה. עפ"י הדין הערר לא יכול להיות מקצה שיפורים להוספת טענות שלמשיב לא הייתה אפשרות להתייחס אליהן בתשובה להשגה ולכן גם אין לוועדת הערר סמכות לדון בהן. המשיב מוסיף שהנכס אינו משמש לאף אחת מהפעילויות המפורטות לעיל.
8. המשיב טוען עוד כי בהודעת ב"כ העורר נטען כי מכתבו של העורר למשיב מיום 23.5.17 אינו מהווה השגה. לטענת המשיב, אם לא מדובר בהשגה, הרי ממילא גם אין לעורר זכות ערר.

טענות העורר

9. ב"כ העורר טוענת כי מכתבו למשיב מיום 23.5.17 אינו מהווה השגה.
10. ב"כ העורר טענה עוד כי במכתב הנ"ל לא טען העורר שיש לסווג את הנכס עפ"י סעיף 3.3.18 (בסיכומים נאמר סעי' 3.3.17 אך כנראה הכוונה היא לסעיף 3.3.18) וכי הן ב"השגה" והן בערר טען העורר שיש לסווג את הנכס בסיווג אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, משמע, לפי סעי' 3.3.8 בצו הארנונה. לכן יש לטענתו להסיק כי טענותיו בערר אינן מהוות הרחבת חזית אסורה.
11. בעת הגשת הפניות למשיב, לא היה העורר מיוצג והוא אינו בקי ברזי החוק והפסיקה, ולכן הוא לא הגדיר די את אופי השימוש בנכס, שגם היה רק בתחילת דרכו.
12. יש לסווג את הנכס בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.8 "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" או לחילופין לפי סעיף 3.3.1 "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה".

דיון ומסקנות

השגה

13. העורר טוען כי לא היה מיוצג בעת הגשת פניותיו לעירייה, הוא אינו בקי ברזי החוק והפסיקה וכי אין למנוע ממנו להעלות את טענותיו עתה, בשל כך.

הלכה היא כי אי ידיעת החוק אינה פוטרת. הלכה זו צריכה להיות ידועה לעורר, ועל אחת כמה וכמה לבי"כ.
אין לעורר אלא להלין על עצמו שלא ברר לפני פנייתו לעירייה את הדין החל עליו, או לא פנה לייצוג משפטי לפני הפנייה.
מכל מקום עפ"י הדין טענה זו לא תעמוד לעורר.

14. סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") קובע כדלהלן:
"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה...".
סעיף 4 (א) לחוק הערר קובע:
"מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך שישים יום מיום קבלת ההשגה".
סעיף 6 (א) לחוק הערר קובע:
"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".

15. בי"כ העורר טענה כאמור שפנייתו של העורר למשיב מיום 23.5.17 אינה מהווה השגה. בי"כ העורר אינה מצביעה על "פניה" אחרת שלו למשיב, המהווה השגה.
טענה זו תמוהה ביותר שכן היא משמיטה את כל הבסיס להתדיינות בפנינו. בהעדר "השגה" אין תשובה להשגה ולא קמה זכות להגשת ערר. מן הראוי היה שבי"כ העורר תבחן את טיעוניה, בזהירות המתבקשת.
הלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין היא כי, לאחר שחלף המועד להגשת השגה הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחייב הופך לחיוב חלוט שלא ניתן להשיג או לערער עליו. כפועל יוצא מכך, למנהל הארנונה ולועדת הערר, אין סמכות לדון בהשגה שהוגשה באיחור, על אחת כמה וכמה בערר שהוגש ללא השגה.

16. בעמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר וועדת ערר לענייני ארנונה, קובעה כבי' השופטת גרסטל:
"זכותו של האזרח לערר על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".
לא רק זו אף זו, כבי' השופטת גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים.
לפיכך אין נפקא מינה שמנהל הארנונה ציין בתשובתו כי לעוררת זכות להגיש ערר.

17. הלכה דומה נקבעה בעניין רס-חן חניונים. כבי' השופטת רות רונן ניתחה בו את פסה"ד בעניין המקום של שמחה וקבעה כי "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על "חיובו בארנונה".

כב' השופטת ממשיכה וקובעת:

"לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דיונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה. לכן, אף אם העירייה איננה מגיבה לטענות הנישום במועד, וגם אם בתשובתה הראשונית היא איננה מעלה את טענת האיחור – אין בכך כדי ל"החיות" את הזכות".

עמ"נ (ת"א) 241/08 רם – חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

בר"מ 6333/09 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

18. לפיכך, אם היינו מגיעים למסקנה כי בענינו פניית העורר לא היוותה השגה, הפכה שומת העורר לחלוטה ואין הוא יכול עוד לערור עליה. אולם איננו סבורים כי פניית העורר לא הייתה השגה. שלא כמו ב"כ העורר, המשיב התייחס לפניות העורר מ-23.5.17 כ"השגה" והשיב עליה ביום 15.6.17 (נשלח ב-28.6.17)

סעיפים 1-2 בתשובה ל"השגה" עוסקים בסיווג הנכס. בס' 1 צויין כי בביקורת שנערכה בנכס ב-28.5.17 "נמצא כי המקום משמש כחדר חזרות המושכר לשחקני תיאטרון".

ובסעיף 2 לתשובה נאמר שהפעילות המתוארת היא עיסקית, ולכן לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" כפי שסווג הנכס בתקופה בה הוחזק הנכס ע"י הבעלים, וגם לא כחדר עבודה של אמן עפ"י סעיף 3.3.18 לצו הארנונה, כפי שביקש העורר. בשולי התשובה נאמר:

"לענין סעיפים 1-2 עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובתו זו תוך 30 יום. כתב הערר ימסר לוועדה או ישלח בדואר רשום בחמישה עותרים...".

גם העורר עצמו התייחס לפנייתו זאת כ"השגה". בנסיבות אלה אין מקום להורות על מחיקת הערר בנימוק שלא הוגשה השגה.

שאלת הרחבת חזית אסורה בערר

19. משנדחתה השגתו, הגיש העורר ביום 13.8.17 ערר (נושא תאריך 8.8.17).

אין ספק כי הלכה היא שהערר מוגש על החלטות מנהל הארנונה בסוגיות שנכללו בהשגה, ומטעם זה אין העורר רשאי להעלות בערר עילות נוספות. ביהמ"ש פסק כי ועדת ערר אינה רשאית לדון בטענות שהועלו בפניה לראשונה בערר, ולא הוגשו קודם לכן בהשגה. עלינו לבחון איפוא אם יש בפנינו הרחבת חזית אסורה.

20. המשיב טוען כאמור, שבהשגה ביקש העורר לסווג את הנכס עפ"י סעיף 3.3.18 לצו הארנונה "חדר עבודה של אומן...". ואילו בערר ביקש העורר לסווג את הנכס לפי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה; "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון...". בשל הסתירה בין טענות אלה לאלה, טוען המשיב, כי יש בפנינו הרחבת חזית אסורה, ולפיכך דין הערר להידחות.

21. העורר טוען שבהשגה הוא לא ביקש לסווג את הנכס עפ"י סעיף 3.3.18 לצו, וכי הן בהשגה והן בערר הוא ביקש לסווג כאולמות המשמשים להצגות תיאטרון, דהיינו לפי סעי' 3.3.8 לצו הארנונה.

22. כדי להכריע במחלוקת זו מן הראוי לבחון את האמור בשני המסמכים שהוגשו ע"י העורר. מודגש כי באף אחד מהמסמכים לא צויין לאיזה סעיף בצו הארנונה הוא מתייחס. בהשגה נאמר:

"העסק מוגדר כ"סטודיו לאומנים" וסוכנות ייצוג (חללים שמיועדים לחזרות של תיאטראות מכל הארץ)".

המשיב ביקש להסיק מהאמור לעיל כי כוונת העורר הייתה לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה, שעניינו חדר עבודה של אומן בתחום ציור, פיסול, צילום וידאו ארט.

מקריאת ההשגה לא מצאנו ולו רמז לכך שכוונת העורר הייתה לסווג הנכס עפ"י סעי' 3.3.18. אמנם נאמר בה "סטודיו לאומנים", אולם בהמשך ישנו פירוט המבהיר כי הכוונה היא: "חללים שמיועדים לחזרות של תיאטראות מכל הארץ". אין ספק כי אין בהשגה טענה שעסקינן בחדר עבודה של צייר, פסל, צלם וכד'.

נוסח ה"השגה" מתאים יותר איפוא לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה דהיינו: "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון...".

תימוכין לכך ניתן למצוא בדבריו של העורר בעת הביקורת שנערכה ע"י המשיב, שבה הוא טען: "הנכס משמש כחדרי חזרות לשחקנים...".

23. בכתב הערר נאמר שבביקורת שנערכה בנכס נכתב כי: "המקום משמש כחדר חזרות לשחקני תיאטרון". אני רוצה לערער על כך ולהוסיף שהמקום משמש להצגות תיאטרון (בנוסף לחזרות).

משתמע מכך כי הסיווג הנטען בערר הוא עפ"י סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, דהיינו: אולמות המשמשים להצגות תיאטרון. גם המשיב סבור כך לגבי הערר.

24. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא כי הן בהשגה והן בערר מבקש העורר לסווג את הנכס עפ"י סעיף 3.3.8 לצו הארנונה. בנסיבות אלה אין בענייננו הרחבת חזית אסורה.

שאלת הרחבת חזית אסורה בסיכומים

25. לא כך באשר לטענה החילופית של ב"כ העורר, שנטענה בסיכומים לעניין הטענות המקדמיות, ולפיה יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה".

טענה זו הועלתה ע"י ב"כ העורר לראשונה בסיכומים הנ"ל, ולכן אין ספק שיש בה משום הרחבת חזית אסורה.

יתר על כן, זוהי טענה תמוהה ביותר נוכח הצהרתו המפורשת של העורר בכתב ערר, (שנאמרה בתגובה להתייחסות המשיב בתשובה להשגה על סיווג מלאכה ותעשייה של הבעלים הקודם). העורר טען: "לא ביקשתי לסווג את הנכס כ"בית מלאכה".
אנו מגיעים איפוא למסקנה שטענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה, ולפיכך אין אנו נדרשים לדון בה.

מועד הגשת כתב התשובה לערר

26. בסיכומים לעניין הטענות המקדמיות טענה ב"כ העורר כי המשיב איחר בהגשת כתב התשובה לערר, שהוגש על ידו באיחור של כשלושה וחצי חודשים.
ב"כ העורר טוענת שבשל כך בלבד, היה מן הראוי לדחות על הסף את טענותיו המקדמיות של המשיב.
איננו סבורים כך.
ראשית לכל, אין מעשהו של צד אחד מאין את מעשהו של הצד השני.
שנית כפי שיפורט להלן, עפ"י ההלכה איחור בהגשת כתב תשובה, אינו מחייב את קבלת הערר.

27. על הסוגיה של איחור בהגשת כתב תשובה לערר הרחיב כב' השופט דר' ד. בייך, בפס"ד בעניין ע"ש (חל) 109/00 חברת יאיר ש. שיווק בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חדרה, שבו נקבע:
"המחוקק הבחין הבחן היטב בין אי מתן תשובה להשגה במועד לבין אי הגשת התשובה לערר במועד, בעוד שלגבי האיחור מהסוג הראשון בחר המחוקק לקבוע סנקציה מרחיקת לכת של קבלת ההשגה (ראה סעיף 4(א) לחוק הערר), הוא לא קבע סנקציה דומה לאי מתן תשובה לערר במועד (או בכלל).
הטעם לאבחנה נעוץ בכך שאם אין ניתנת תשובה להשגה, עומד האזרח במצב "קפקאיי" בו אין הוא יודע מאיפה "נפתחה הרעה" ומה הטעם בו חויב בארנונה (אם בכלל ואם לפי תעריף הנראה מכביד). לכן, נמצא הוא במצב שגם אינו יודע כיצד להתמודד עם אותה עמדה של מנהל הארנונה.
יתר על כן, העדר תשובה בהשגה אינו מאפשר לאזרח גם לערר עליה בפני ועדת ערר, שכן לפי סעיף 6 לחוק, זכות הערר נתונה רק על תשובת המנהל בהשגה ולא על העדר השגה.
המצב שונה בשלב הערר. במקרה זה כבר יודע האזרח בפני איזו עמדה של מנהל הארנונה הוא עומד. דלתות ערכאת הערר המינהלית כבר פתוחות בפניו והוא בערר מעלה נימוקים מנימוקים שונים כדי לתקוף את התשובה בהשגה. אם מנהל הארנונה נמנע מלהגיש כתב תשובה, הרי הדבר פועל לרעתו, שכן נשאר הוא עומד בפני הועדה כש"אשפת החיצים" שלו כוללת רק את נימוקיו בהשגה (שבמקרה זה צורפו לכתב הערר) והוא שולל מעצמו את הפריביליגיה של התמודדות מסודרת עם טענות העורר.
יש ליזכור שלפי תקן 9 רשאית ועדת הערר לדון בערר רק על סמך החומר שבכתב והמשיב ימצא בעמדת נחיתות אם לא יגיש כתב תשובה. הועדה תוכל במקרה זה להסתפק בהסתמכות

על התשובה בהשגה (השוה גם פסק דינו של כב' השופט א. גרוניס בה"פ (בי"ש) מפעלי פלדה מאוחדים בע"מ נ. מועצת קרית גת ואח' פ"מ תשנ"א (א) 485).

המצב בערר מנהלי אינו דומה לזה הקיים בדיון אזרחי שבו בהעדר כתב הגנה רשאי ביהמ"ש ליתן פסק דין לטובת התובע. בערר מנהלי לא עומד על הפרק רק האינטרס הפרטי של האזרח, אלא שומה על ועדת הערר לקחת בחשבון את האינטרס הציבורי ואת הצורך לשמור על שלטון החוק ולכן העדרה של תשובה אינה מחייבת את ועדת הערר לקבל את הערר כאשר עמדת מנהל הארנונה גלויה לפנייה ועומדת לביקורת...

עוד יצוין, כי בנימוקי התשובה להשגה מצויים למעשה (אם כי בצורה תמציתית) כל הנימוקים שבכתב התשובה, ובמידה ובכתב התשובה מצויים נימוקים נוספים, רשאית היתה הועדה להיזקק להם אם סברה ששמיעת הנימוק "דרושה למען הצדק" כאמור בתקנות 17 לתקנות הערר.

לדעתנו "הצדק" שעליו מדובר בתק' 17 הנ"ל צריך להתפרש באופן ליברלי, לפחות כאשר מדובר בנימוקים בעלי אופי משפטי ובתנאי שהם חשובים לבירור הסוגיה שעל הפרק, ואין בקבלתם בשלב מאוחר יותר כדי לפגוע באפשרות של העורר להתמודד עם אותם נימוקים חדשים".

28. הלכה דומה נקבעה ע"י כב' השופט דר' א. גרוניס בשבתו בביהמ"ש המחוזי בבאר-שבע, בפסק הדין שניתן בה"פ (באר-שבע) 1/90 מפעלי פלדה מאוחדים בע"מ נ. מועצת קרית גת ואח'. גם בעניין זה הועלתה הטענה כי בהעדר כתב תשובה לערר יש לקבל את הערר. כב' השופט גרוניס דחה את הטענה וקבע: "אין כל סיבה שועדת ערר לא תוכל לקבוע שגם בהעדר תשובה מנומקת ניתן לקיים את הדיון לגופו בהסתמך על התשובה להשגה שתחשב כתשובה לערר".

סוף דבר

29. (1) נוכח העובדה שהעורר עצמו (שלא כמו ב"כ) וגם המשיב ראו בפניית העורר למשיב מיום 23.5.17 "השגה", והמשיב לא העלה כל טענה לעניין זה בתשובה להשגה או בכתב התשובה לערר, אנו מחליטים גם כן לראות במסמך זה "השגה".

(2) לא מצאנו בערר הרחבת חזית אסורה.

(3) הטענה שהעלה העורר במסגרת סיכומיו בשאלות המקדמיות, כי יש לחילופין לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה", מהווה הרחבת חזית אסורה, שאין אנו נדרשים לדון בה.

(4) העובדה שכתב התשובה לערר הוגש באיחור אינה מהווה עילה לדחיה על הסף של טענות המשיב, ולא לקבלת הערר.

(5) לפיכך אנו קובעים את הערר להוכחות בשאלה: האם כטענת המשיב הנכס סווג כדיון בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים לפי סעי' 3.2 לצו הארנונה, או כטענת העורר יש לסווג את הנכס עפ"י סעיף 3.3.8 לצו הארנונה: אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים.

30. הצדדים יגישו עדויות ראשיות בתצהירים.

העורר יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו.
המשיב יגיש עדויות ראשיות בתצהירים בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העורר.
המזכירות תקבע מועד לשמיעת הוכחות. במועד זה יתייצבו המצהירים לחקירה על תצהיריהם.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 7/6/18



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בסיון תשעח
07.06.2018
מספר ערר : 140018248 / 10:46
מספר ועדה: 11721

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

~~דקל אביבה תושבת זמנית 10500, דקל יחיאל תושבת זמנית 11721 חשבונית מספר חוזה: 754000~~
דקל אביבה תושבת זמנית 10500
חשבון לקוח: 10840200
מספר חוזה: 754000
כתובת הנוכח: בן עזריה אלעזר 5

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: דקל אביבה, דקל יחיאל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

החלטה

לאור המלצת הוועדה מצאה לנכון העוררת לחזור בה מעררה מבלי לחייב בהוצאות.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.06.2018.

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

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: אברבנאל יוסף ז"ל, בן עטיה שלום ז"ל,
בן עטיה רחל ז"ל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: התמח"ת- ע"י ב"כ עו"ד הדר חשמונאי.

החלטה

1. בתאריך 20.7.2017 ניתנה החלטת הוועדה למחיקת העררים בנדון מהנימוקים שפורטו בהחלטה.
2. בתאריך 27.9.2017 הוגשה בקשה לביטול ההחלטה שניתנה, מהנימוקים שפורטו ע"י עו"ד אשר פדלון, ב"כ היורשת [עיזבון בן עטיה].
3. ב"כ המשיב הודיעה לוועדה ביום 6.11.2017 באדיבותה הרבה שהיא משאירה לשיקול דעת הוועדה, האם לבטל את ההחלטה שניתנה אם לאו.
4. לאחר עיון בנימוקי הבקשה ולאור העובדה כי מי מהעוררים ונדייק יורשיהם, לא התייצב לדיון הוכחות ולא ניתן לו יומו בפנינו; ומאחר שמדובר בכס המצוי במתחם התמח"ת ברח' לוינסקי 108 ת"א, שהקושי המשפטי והעובדתי במתחם זה מוכר לוועדה, מצאנו לנכון לבטל את החלטת המחיקה כפי שניתנה על ידנו, ביום 20.7.2017
5. בהמשך להחלטת הביטול, החלטנו ביום 23.11.2017 בזו הלשון:
"אנו מורים לעו"ד אשר פדלון להמציא ראיותיו בדרך הגשת תצהיר עדות ראשית מטעם לקוחו, תוך 30 יום מהיום. התצהיר יפרט את כל המסמכים שברשותו ואת כל נימוקי ההשגה שהגיש למשיב".
6. עוד הדגשנו בהחלטתנו הנ"ל כי: " עם כל ההבנה שאנו נותנים לטענות עו"ד פדלון ולמצבו האישי, אנו מבהירים כי העדר מענה מצידו בהבאת ראיותיו במועד שנקצב לעיל, יאלץ אותנו לחזור ולמחוק את העררים".

7. עו"ד פדלון הגיש תצהיר עדות מטעמו ביום 17.1.2018.
8. למרות הדחיות המרובות בתיק וההחלטות שניתנו, בכל הקשור לערר שהוגש על ידי עו"ד אשר פדלון בשם רעייתו דליה פדלון – יורשת הוריה המנוחים בן עטיה שלום ורחל ז"ל, לצערנו לא התייצב עו"ד פדלון לדיון יום 3.5.2018.
9. תחת הופעתו לחקירה על תצהירו, התייצבה עו"ד קארין דונל לשיבה הנ"ל והודיעה במפורש: "אני לא בקיאה בתיק ולכן אני לא יכולה לחקור. עו"ד פדלון נמצא מחוץ לגבולות הארץ ולכן לא יכל להגיע לדיון".
10. דיון זה היה דיון סרק ועיון בפרוטוקול מעיד כי המשיב ובא כוחו נכחו בדיון, כך גם ב"כ התמח"ת.
11. לא נכביר מלים על התנהלות עו"ד פדלון, שלטעמנו יש בה יותר מזלזול בוועדה ובייתר הצדדים, ונראה כי אין לו כל עניין לנהל תיק הוכחות בפנינו, למרות שכאמור באדיבות ב"כ המשיב וב"כ התמח"ת הסכימו הנ"ל בעבר לביטול החלטתנו שניתנה ביום 20.7.2017.
12. אין להלום מצב בו טוען עו"ד פדלון בעררו כי: "אם הוכנסו רהיטים לנכס הם הוכנסו ע"י פולש ובוודאי לא ע"י העורר עצמו- כניסת פולש לנכס ושימוש בו אין בה כדי לקיים חיוב של העורר." נפנה גם לסעיף 6 בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה ביום 15.3.2015.
13. טענה זו אמורה להיות מוכחת בפנינו, במיוחד לאור המסמכים שהוצגו בפנינו ע"י המשיב והתמח"ת, שכאמור עו"ד שהתייצבה לדיון, לא יכולה הייתה לחקור אותם בהעדר מושג קלוש בעובדות התיק.
14. עו"ד פדלון אמור היה לשגר מטעמו, לכל הפחות כדי לחקור את הצדדים האחרים בתיק, מי המצוי בעובדות, שכן כבר ביום 18.4.2016 הודע לו כי בקשתו לחקור את חוקר החוץ של המשיב אושרה על ידנו.
15. די לציין כי המסמך מש/1 המצוי בתיק, צורף לכתב התשובה לערר מאת המשיב, רשום בו ע"י חוקר השומה של המשיב מר מאור שמאי- לעניין החנות מספר 3335 נשוא הערר כי לצד החנות בערר נרשם: החנות "פתוח", "לא פעיל" אך נראו בו שולחן+דלפק. כך גם מעידים תצלומים של הנכס.
16. יותר מכך עו"ד פדלון עצמו הציג מסמך לוועדה ביום 15.5.2016, מטעם חברת החשמל, אישור מיום 10.5.16 המציין כי שם הלקוח בחנות נשוא הערר, הוא מר סוחורוצקין אלכסנדר ומעיד האישור כי אין צריכת חשמל מיום 19.2.2007 עד חודש 19.4.2016.
17. לא קיבלנו כל הסבר מיהו אותו אדם הרשום כצרכן אצל חברת החשמל, ואין אנו יכולים לפסוק לטובת מרשתו של עו"ד פדלון, כל ממצא עובדתי שיש בו כדי לסייע לטיעונו.

18. לא ברור לנו כיצד עו"ד מנוסה כעו"ד פדלון המייצג אך ורק את אשתו, ולא את כל רוכשי הנכס, המקוריים, (אברבנאל יוסף), סובר כי מונחת בפנינו תשתית ראייתית מבלי שייחקר על תצהירו, כך שנוכל להגיע למסקנה לטובת העוררת, רעייתו דליה.
19. ויוער. על פי הכתוב בסעיף 2.ז. לערר נרשם כך: "אכן יש סכסוך בין העורר לבין התחנה המרכזית החדשה אך הסכסוך מתברר אצל בורר מוסכם ואיננו קשור כלל לערר דכאן."
20. לא הונחה בפנינו כל ראיה מי הבורר, מה החלטתו והאם יש בה כדי להשפיע על החלטתנו.
21. כך גם לאחר עיון במקבץ המסמכים שהוגשו לוועדה ע"י עו"ד פדלון כתיק מוצגים בתאריך 13.3.2016 לרבות מסמך שכותרתו 'הסכם שיתוף בחנות' מיום 10.10.93 בין עטיה לאברבנאל, אין בו ראיה כדי לחלק את החיובים בשטחים הנטענים לחלוקה בין הרוכשים. פועל יוצא שחיובי המשיב יחולו על הרוכשים המקוריים או יורשיהם, על פי רישומי המשיב במסמכיו.
22. מאחר והראיות הוגשו ע"י עו"ד פדלון, מבלי שנחקר עליהם, נוסף ונציין כי החלוקה בנכס על פי הרשום בחוזה העבודה מיום 10.10.93 לעיצוב החנות בין חב' עיצובים 2000 לבין עטיה ואברבנאל [75%-25%] אינה מהווה ראיה בפנינו, אין במקבץ המסמכים ראיה או שכנוע שיש לקבל את הערר.
23. יותר מכך. התמח"ת הציגה טופס 5 שכותרתו "פרוטוקול קבלת החנות" 3335 - אף אם לא ניתן לראות תאריך מדויק של החתימה או מי באמת חתום על המסמך, הנטל רובץ על העוררת לטעון כנגד מסמך זה, או נפקות היותו פרוטוקול קבלת החנות, על אף שניתן להיווכח כי עבודות נוספות בחנות יש להשלים עד 25.4.94.
24. לעניין טופס 5 נדגיש כי כבר בדיון יום 30.7.2015 בנוכחות עו"ד פדלון ונציגי הצדדים, הוא היה מודע לקיומו של טופס 5 זה.
25. לא ניתן להתעלם ממכתב חתום ע"י רוכשי החנות, או מי מטעמם, מופנה לתמח"ת, שם צויין בנדון כי קבלת החנות מתאריך 13.5.96 בו רשום: "חרף האמור לעיל, אנו מוכנים לקבל את החזקה בחנות כדי להקטין את נזקינו וכדי שנוכל לנסות ולמצוא שימוש לחנות בתנאים הקיימים."
26. העורר לא עשה כל מאמץ להופיע לדיון ביום 3.5.2018 לחקור על המסמכים ולהפריך את אמיתותם של מסמכי התמח"ת.
27. מכל האמור לעיל דין העררים להידחות - בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות נוספות, ברם תיוותר בעינה החלטתנו מיום 3.5.2018 לעניין ההוצאות ולפיה

העוררים ישאו בהוצאות בסך כולל של 1,000 ₪ כולל מע"מ, 500 ₪ לתמח"ת ו- 500 ₪ למשיב.

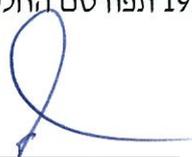
ניתן היום, 26/7, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: אלדן תחבורה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת רשומה אצל המשיב כמחזיקה של נכס המצוי ברחוב לבנדה 53 בתל אביב-יפו, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000191092; ת-ן לקוח 10225511, המחויב בשטח של 1408.54 מ"ר, בסיווג "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה"; (להלן: "הנכס").

טענת העוררת בהשגות שהוגשו מטעמה לשנות המס 2016 ו-2017 (הדיון בהם אוחד) נעוצות בטענתה כי את חיובה בארנונה בגין הנכס, יש לסווגה בהתאם לנוסח הצו בסעיף 4.2.3 ולא על פי סעיף 3.3.20 בצו.

החלטות המשיב בהשגות הן מיום 25.9.2016 ו-2.4.2017.

בסיכומיה ביקשה העוררת כטענה חלופית (נפנה לכתוב בסעיף 44) כי באם לא נקבל את גרסתה, הרי שיש להורות על פיצול הנכס באופן שלכל הפחות, חלקו המשמש לחניית רכביהם של עובדיה, יסווג בהתאם לבקשתה.

על אתר נציין כי טענה חלופית זו אין מקומה בעררים כאן שכן המשיב אמור לקבל תיחום ופירוט למבוקש ולאחר בדיקתו, אולי ימצא לנכון לפצל את הנכס. נושא זה לא נטען כלל בהשגות ובעררים משכך גם אנו לא נתייחס למבוקש.

הדיון בפנינו:

1. המצהירים מטעם הצדדים נחקרו בפנינו בישיבת יום 8.2.2018.
2. מטעם העוררת הוגש תצהיר ע"י מר דרור בן עזרא, להלן "דרור"; מטעם המשיב הוגש תצהיר חוקר השומה מר מאור שמאי, להלן: "שמאי".
3. להבנת המחלוקת מצאנו לצטט כלשונם את הסעיפים הרלוונטים בצו הארנונה, בנוסחם התקף לשנות המס נשוא העררים.

4. סעיף 3.3.20 שכותרתו "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה (סמל 090) מורה בזו הלשון: שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה, יחויב לפי התעריפים המפורטים בסעיף 4.2.1, למעט שטחים המשמשים לחניית רכב ולתחנות דלק." [הדגשה שלנו].
5. סעיף 4.2.3 שכותרתו "מגרש חניה ללא תשלום" (סמל 099) מורה בזו הלשון: "שטח קרקע לחניית מכוניות ללא תשלום יחויב לפי התעריפים דלהלן: "... . השיעור נקבע לפי האזור בו מצוי השטח ולפי גודלו. יוער כי החיוב הכספי כאן נמוך מהחיוב התעריפי הנקוב בסעיף 4.2.1 בצו.
6. סעיף 4.2.1 שכותרתו "קרקע תפוסה (סמל 094) מורה בזו הלשון: "שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים לחניית מכוניות ושטחים שנקבעו להם תעריפים מיוחדים, יחויבו לפי התעריפים דלהלן: "... . השיעור נקבע לפי האזור בו מצוי השטח ולפי גודלו. יוער כי החיוב הכספי כאן גבוה מהחיוב התעריפי הנקוב בסעיף 4.2.3 בצו. [הדגשה שלנו].
7. דומה כי פרשנות המונח 'חניית רכב' או 'חניון' הוא פשוט ויחד עם זאת מעסיק את בתי המשפט למכביר, שכן סיווג נכס לצורכי ארנונה משליך על התעריף שעל-פיו מחושב החיוב בארנונה של המחזיק בנכס. העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי.
8. ככלל, התעריף המוזל לחניונים נועד, לעודד הקצאת מקומות חנייה ולהקל על מצוקת החנייה. זו הסיבה לדיונים הרבים בערכאות המשפטיות בנושא.
9. נפנה למקצת ההלכות שנקבעו בפסיקה: עמ"נ 14-11-37309 אלף בית בייבי בע"מ נ' עיריית אור יהודה; בר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן, משרד עו"ד; רע"א 10463/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה ו- דנ"א 4488/06 בנדון; ע"א 8838/02 אבי גולדמר ושות' נ' עיריית חיפה; עת"מ 173-09 קל אוטו פרויקטים בע"מ נ' עיריית תל-אביב, ובר"מ 7280/11 בעניינה, [כשבית המשפט העליון החליט לא להתערב במסקנת ועדת הערר ובית המשפט]; עמ"נ 13-01-23668 שפיר נתיב מהיר בע"מ נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית עמק לוד. ועוד אחרים.
10. צו הארנונה בענייננו, מפנה במספר סעיפים להגדרות הרלוונטיות לעררים בפנינו. הסעיפים הם: סעיף 3.3.15 עניינו חניונים בבנין לחניית רכב בתשלום וללא תשלום; סעיף 3.3.20 - מפנה רק לתעריפי החיוב המפורטים בסעיף 4.2.1; סעיפים 4.2.1; 4.2.2; 4.2.3 העוסקים בקרקע "לא יחד עם הבנין" המשמשים לחניה בתשלום וללא תשלום.
11. לאחר בחינת הראיות עיון בתצהירים, החקירות והסיכומים שהוגשו, אנו מחליטים שהעוררת חויבה כדין ואין פגם בהחלטות המשיב.
12. תצהיר דרור בסעיפים 5 ו-6 בו, מפרט את עיסוקה של העוררת: "העוררת הינה חברה המעניקה ללקוחותיה, בין היתר, שירותי קניית רכב, השכרת רכב, ליסינג תפעולי והשכרה

עסקית. בנכס נשוא תצהירי זה, מעניקה העוררת ללקוחותיה שירותי השכרה ו/או מכירה של רכבים".

13. בסעיף 9 לתצהיר נאמר: "זמן השהות של הרכבים המיועדים להשכרה בשטח נשוא המחלוקת הינו מס' ימים (לעיתים מס' שעות בלבד) וזאת לעומת זמן השהות של הרכבים המיועדים למכירה בשטח נשוא המחלוקת שיכול להיות ממושך יותר."

14. בדיון בפנינו עונה דרור בחקירתו: "לפני שהרכב נמסר ללקוח אנחנו עושים שואב וניקיון חיצוני. (כך נרשם) ברוב המקרים הניקיון עצמו לא מתבצע בנכס. יש גם ניקיון בנכס...בנכס יש מנהל סניף, דיילת מכירות שאחראית על השכרה, נציג מכירות ונהגים. יש גם שוטף בנכס שתפקידו לשטוף את המכוניות".

15. תצהירו של דרור ותשובתו בחקירתו אינה תומכת בשום דרך בטיעון בערר ובהשגה, שיש לסווג את הנכס לפי נוסח הצו בסעיף 4.2.3 לעיל, קרי שטח קרקע לחניית מכוניות ללא תשלום.

16. נפנה לתשריט ולתמונות שצורפו לדו"ח 'שמאי' ונראה בקלות רבה שהעוררת מחזיקה בכתובת הנכס, ובמתחם הקרקע, שטח המיועד למשרדה. די לראות את תמונות המשיב, את הכיתוב בתמונה "משרד מכירת רכב" שילוט העוררת וסמלילה, ולהיווכח כי מדובר בשטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה.

17. העוררת לא מכחישה בתצהירה כי מנהלת במקום עסקי מכירה וליסינג. ותומכת ברשום בדו"ח החוקר כי מבצעים שם גם ניקיון לפני מסירה הרכבים ללקוחותיה.

18. דו"חות שמאי בשני ביקוריו מציינים במפורש לגבי יחידה 001 בתשריט שאינה בערר כאן, כי מדובר במבנה המחולק למספר חדרים פנימיים. נראה עמדת ישיבה ללקוחות, דלפק עם נציגי שירות, משרד פנימי עם ציוד משרדי, ונצפו לקוחות במקום. אין גם מחלוקת כי בתשריט סומן שטח בצבע צהוב ונרשם בדו"ח "נראה שטח מקורה בצלונית, במקום נראה עובד ושני רכבים בתהליך ניקוי, נראו מספר חומרי ניקוי ושואב אבק גדול."

19. הדברים הנ"ל תואמים גם לעדות ולתצהיר דרור מטעם העוררת.

20. לא נסתרה העובדה כי שטח הקרקע מסביב למבנים משמש את העוררת בעסקיה. החלטת המשיב בציינו: "...ואילו שטח הנכס נשוא ההשגה נועד כאמור אך ורק לצרכים מסחריים הקשורים לפעילותה הספציפית של המשיגה ובין היתר לצרכי אחסנה, תצוגה, השכרה ומכירה של כלי הרכב בהם סוחרת המשיגה." – לא נסתרה בפנינו.

21. עוד נציין כי טענת העוררת שיש ללמוד מההגדרה הרשומה בסעיף 4.2.1: "שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים לחניית מכוניות..." כפרשנות המועילה לטענתה, אינה נכונה, שכן סעיף 3.3.20 מפנה לתעריפים בהם יש לחייב.

22. מסקנתנו כי שטח הקרקע לפנינו עיקר שימושו עם המבנה משכך לא נפלה שגגה אצל המשיב בקביעתו.
23. גרסת העוררת בסיכומיה כמפורט בסעיפים 15 ו-16 שדי לנו בהימצאות 3 תנאים מצטברים של: " שטח הקרקע; חניית מכוניות; ללא תשלום, "כדי שנקבל את עררה, אינה מקובלת עלינו ומערבת מין שאינו במינו; שכן חניית מכוניות ללא תשלום, אינה הופכת את השטח לכזה שיש לסווגו על פי הקבוע בסעיף 4.2.3 לצו שמשמעו כמותרתו: 'מגרש חניה ללא תשלום'.
24. הציבור הרחב אינו יכול להיכנס לחצרי העוררת ולחנות שם ללא תשלום. הנכנסים בשעריה הם לקוחות העוררת הבאים לבדוק ולראות את המוצר/הסחורה העומד לתצוגה ומכירה.
25. הפרשנות המילולית וההגיונית שאין השטח כאן משמש לחניית רכב. נכון שרכבי העוררת נמצאים במצב "חונה" ברם לא מדובר בשטח המיועד לחניית רכבים כשלעצמם, אלא עומדים וחונים שם לצורכי תצוגה ומכירה ובתמיכה לעסקיה.
26. העוררת לפנינו משתמשת בשטח קרקע יחד עם מבנה במקום לעסקיה. ואין לאמץ את טענתה כי המונח "למעט" שטחים המשמשים לחניית רכב, לתחנות דלק ולגני ילדים תומך בגירסתה.
27. ב"כ העוררת מפנה את תשומת לבנו לעובדה כי בפרשת 'קל-אוטו' מדובר היה בפרשנות חניה בבניין. לשיטתה, אין משמעו החלה אוטומטית על חניה בקרקע. נפנה לסעיפים 19 – 25 בסיכומים.
28. גם אם צודקת העוררת נראה בעינינו כי נפלה שגגה בפרשנות שנתנה וההשלכה למקרה שלפנינו, לאור העובדות שנגולו הן בוועדת הערר, הן בערעור המנהלי והן בהחלטת העליון בבר"מ שהוגש.
29. כבי' השופטת ברוש פרטה את העובדות בקל אוטו וקבעה, בין היתר כך: (סעיף 8 שם) "חניית הרכבים קשורה להספקת הרכבים שהוזמנו לידי הלקוחות, כך שהנכס משמש את התהליך העסקי של המערערת, ומשמש ככלי עזר בתהליך. תהליך זה לא יכול להתקיים במנותק מהחנייה הזמנית בנכס, ובכך נוצרת זיקה מהותית בינו ובין הפעילות העסקית של המערערת. העובדה ששלבנים אחרים של הפעילות המסחרית מבוצעים במקומות המנותקים פיזית מהנכס, ואף על ידי אישיות משפטית אחרת, אינה משנה. מה גם, שבענייננו, הוצג קרוואן במקום בו מתבצעת פעילות משרדית. מר שמוליק קליין, מנכ"ל המערערת העיד בעדותו בפני הועדה כי "בהתייחס לקרוואן...אני טוען שאכן מתבצעת שם פעילות משרדית, אבל אין קבלת קהל" (ראו, פרוט' הדיון מיום 18.12.07, נספח 8 לכתב התגובה לערעור). חרף דבריו, טענה המערערת בפני כי "בנכס קיים קרוון המשמש את העובדים המועטים במקום" (סעיף 11 לסיכומים).

30. בעררים לפנינו הוכח כי לעוררת משרד; קיימת פעילות של ניקיון רכבים טרם מסירה ללקוח; הדו"ח והתמונות מטעם המשיב ודברי העוררת עצמה, מעידים עובדתית כי פעילות העוררת זהה במהות לפעילות בפרשת קל אוטו. ההבחנה היא רק האם יש בעובדות שהוכחו בפנינו שלא לאמץ את ההחלטה של המשיב בהינתן הדעת לנוסח של סעיף 3.3.20 שכאמור מפנה לשיעור התעריף לפי הקבוע בצו בסעי' 4.2.1 אך לא הופך את שטח הקרקע לשטח המשמש לחניית רכב.

31. הקרקע לפי מה שהוכח בפנינו אינה עונה להגדרה של קרקע תפוסה (לא יחד עם בנין), המשמשת לחניית רכב. הפעילות בפועל היא הנותנת שלא נפל פגם בהחלטת המשיב.

32. ניסיונה של העוררת להקהות את העוקף ע"י הטענה בסיכומיה, (בהסתמך על עדות המצהיר) שמזה 8 חודשים לא מתקיימת פעילות של מכירה והפעילות היחידה הינה פעילות של השכרת מכוניות, ראה סעיף 30 לסיכומיה- גם זה לא שכנע אותנו כי שגה המשיב. בכל מקרה יכולה העוררת לפנות למשיב, ככול שהעובדות בפועל השתנו, לחזור ולבדוק מה נעשה בשטח בפועל. יוער, שלא נחוה דעה לבקשה החלופית של העוררת לתחום חלק בשטח כחניית העובדים בלבד.

33. טיעונה של העוררת כי בחנייתה בשטח נשוא הערר יש ממין ההקלה על מצוקת החניה בתל-אביב, אינה משכנעת, שכן כמפורט עיקר השימוש בקרקע בצמוד למבנה שלה הוא לפיתוח מטרות עיסוקיה ולא כל דבר אחר.

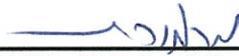
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות את העוררת.

ניתן היום, 21/6/18, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רונית מרמור, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: אלדן תחבורה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת רשומה אצל המשיב כמחזיקה של נכס המצוי ברחוב לבנדה 53 בתל אביב-יפו, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000191092; ח-ן לקוח 10225511, המחויב בשטח של 1408.54 מ"ר, בסיווג "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה"; (להלן: "הנכס").

טענת העוררת בהשגות שהוגשו מטעמה לשנות המס 2016 ו-2017 (הדיון בהם אוחד) נעוצות בטענתה כי את חיובה בארנונה בגין הנכס, יש לסווגה בהתאם לנוסח הצו בסעיף 4.2.3 ולא על פי סעיף 3.3.20 בצו.

החלטות המשיב בהשגות הן מיום 25.9.2016 ו-2.4.2017.

בסיכומיה ביקשה העוררת כטענה חלופית (נפנה לכתוב בסעיף 44) כי באם לא נקבל את גרסתה, הרי שיש להורות על פיצול הנכס באופן שלכל הפחות, חלקו המשמש לחניית רכביהם של עובדיה, יסווג בהתאם לבקשתה.

על אתר נציין כי טענה חלופית זו אין מקומה בעררים כאן שכן המשיב אמור לקבל תיחום ופירוט למבוקש ולאחר בדיקתו, אולי ימצא לנכון לפצל את הנכס. נושא זה לא נטען כלל בהשגות ובעררים משכך גם אנו לא נתייחס למבוקש.

הדיון בפנינו:

1. המצהירים מטעם הצדדים נחקרו בפנינו בישיבת יום 8.2.2018.

2. מטעם העוררת הוגש תצהיר ע"י מר דרור בן עזרא, להלן "דרור"; מטעם המשיב הוגש תצהיר חוקר השומה מר מאור שמאי, להלן: "שמאי".

3. להבנת המחלוקת מצאנו לצטט כלשונם את הסעיפים הרלוונטים בצו הארנונה, בנוסחם התקף לשנות המס נשוא העררים.

4. סעיף 3.3.20 שכותרתו "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה (סמל 090) מורה בזו הלשון: שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה, יחויב לפי התעריפים המפורטים בסעיף 4.2.1, למעט שטחים המשמשים לחניית רכב ולתחנות דלק." [הדגשה שלנו].
5. סעיף 4.2.3 שכותרתו "מגרש חניה ללא תשלום" (סמל 099) מורה בזו הלשון: "שטח קרקע לחניית מכוניות ללא תשלום יחויב לפי התעריפים דלהלן:..." . השיעור נקבע לפי האזור בו מצוי השטח ולפי גודלו. יוער כי החיוב הכספי כאן נמוך מהחיוב התעריפי הנקוב בסעיף 4.2.1 בצו.
6. סעיף 4.2.1 שכותרתו "קרקע תפוסה (סמל 094) מורה בזו הלשון: "שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים לחניית מכוניות ושטחים שנקבעו להם תעריפים מיוחדים, יחויבו לפי התעריפים דלהלן:..." . השיעור נקבע לפי האזור בו מצוי השטח ולפי גודלו. יוער כי החיוב הכספי כאן גבוה מהחיוב התעריפי הנקוב בסעיף 4.2.3 בצו. [הדגשה שלנו].
7. דומה כי פרשנות המונח 'חניית רכב' או 'חניון' הוא פשוט ויחד עם זאת מעסיק את בתי המשפט למכביר, שכן סיווג נכס לצורכי ארנונה משליך על התעריף שעל-פיו מחושב החיוב בארנונה של המתזיק בנכס. העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי.
8. ככלל, התעריף המוזל לחניונים נועד, לעודד הקצאת מקומות חנייה ולהקל על מצוקת החנייה. זו הסיבה לדיונים הרבים בערכאות המשפטיות בנושא.
9. נפנה למקצת ההלכות שנקבעו בפסיקה: עמ"ן 14-11-37309 אלף בית ביבי בע"מ נ'. עיריית אור יהודה ; בר"מ 5299/05 עיריית רמת גן נ' אורי חן, משרד עו"ד; רע"א 10463/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה ו- דנ"א 4488/06 בנדון; ע"א 8838/02 אבי גולדהמר ושות' נ' עיריית חיפה; עת"מ 173-09 קל אוטו פרוייקטים בע"מ נ' עיריית תל-אביב, ובר"מ 7280/11 בעניינה, [כשבית המשפט העליון החליט לא להתערב במסקנת ועדת הערר ובית המשפט].; עמ"נ 13-01-23668 שפיר נתיב מהיר בע"מ נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית עמק לוד. ועוד אחרים.
10. צו הארנונה בענייננו, מפנה במספר סעיפים להגדרות הרלוונטיות לעררים בפנינו. הסעיפים הם: סעיף 3.3.15 עניינו חניונים בבנין לחניית רכב בתשלום וללא תשלום; סעיף 3.3.20 - מפנה דק לתעריפי החיוב המפורטים בסעיף 4.2.1; סעיפים: 4.2.1; 4.2.2; 4.2.3 העוסקים בקרקע "לא יחד עם הבנין" המשמשים לחניה בתשלום וללא תשלום.
11. לאחר בחינת הראיות עיון בתצהירים, החקירות והסיכומים שהוגשו, אנו מחליטים שהעוררת חויבה כדין ואין פגם בהחלטות המשיב.
12. תצהיר דרור בסעיפים 5 ו-6 בו, מפרט את עיסוקה של העוררת: "העוררת הינה חברה המעניקה ללקוחותיה, בין היתר, שירותי קניית רכב, השכרת רכב, ליסינג תפעולי והשכרה

עסקית. בנכס נשוא תצהירי זה, מעניקה העוררת ללקוחותיה שירותי השכרה ו/או מכירה של רכבים".

13. בסעיף 9 לתצהיר נאמר: "זמן השהות של הרכבים המיועדים להשכרה בשטח נשוא המחלוקת הינו מס' ימים (לעיתים מס' שעות בלבד) וזאת לעומת זמן השהות של הרכבים המיועדים למכירה בשטח נשוא המחלוקת שיכול להיות ממושך יותר."

14. בדיון בפנינו עונה דרור בחקירתו: "לפני שהרכב נמסר ללקוח אנחנו עושים שואב וניקיון חיצוני. (כך נרשם) ברוב המקרים הניקיון עצמו לא מתבצע בנכס. יש גם ניקיון בנכס... בנכס יש מנהל סניף, דיילת מכירות שאחראית על השכרה, נציג מכירות ונהגים. יש גם שוטף בנכס שתפקידו לשטוף את המכוניות".

15. תצהירו של דרור ותשובתו בחקירתו אינה תומכת בשום דרך בטיעון בערר ובהשגה, שיש לסווג את הנכס לפי נוסח הצו בסעיף 4.2.3 לעיל, קרי שטח קרקע לחניית מכוניות ללא תשלום.

16. נפנה לתשריט ולתמונות שצורפו לדו"ח שמאי ונראה בקלות רבה שהעוררת מחזיקה בכתובת הנכס, ובמתחם הקרקע, שטח המיועד למשרדה. די לראות את תמונות המשיב, את הכיתוב בתמונה "משרד מכירת רכב" שילוט העוררת וסמלילה, ולהיווכח כי מדובר בשטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה.

17. העוררת לא מכחישה בתצהירה כי מנהלת במקום עסקי מכירה וליסינג. ותומכת ברשום בדו"ח החוקר כי מבצעים שם גם ניקיון לפני מסירה הרכבים ללקוחותיה.

18. דו"חות שמאי בשני ביקוריו מציינים במפורש לגבי יחידה 001 בתשריט שאינה בערר כאן, כי מדובר במבנה המחולק למספר חדרים פנימיים. נראה עמדת ישיבה ללקוחות, דלפק עם נציגי שירות, משרד פנימי עם ציוד משרדי, ונצפו לקוחות במקום. אין גם מחלוקת כי בתשריט סומן שטח בצבע צהוב ונרשם בדו"ח "נראה שטח מקורה בצלונית, במקום נראה עובד ושני רכבים בתהליך ניקוי, נראו מספר תומרי ניקוי ושואב אבק גדול."

19. הדברים הנ"ל תואמים גם לעדות ולתצהיר דרור מטעם העוררת.

20. לא נסתרה העובדה כי שטח הקרקע מסביב למבנים משמש את העוררת בעסקיה. החלטת המשיב בציינו: "...ואילו שטח הנכס נשוא ההשגה נועד כאמור אך ורק לצרכים מסחריים הקשורים לפעילותה הספציפית של המשיגה ובין היתר לצרכי אחסנה, תצוגה, השכרה ומכירה של כלי הרכב בהם סוחרת המשיגה." – לא נסתרה בפנינו.

21. עוד נציין כי טענת העוררת שיש ללמוד מההגדרה הרשומה בסעיף 4.2.1: "שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים לחניית מכוניות..." כפרשנות המועילה לטענתה, אינה נכונה, שכן סעיף 3.3.20 מפנה לתעריפים בהם יש לחייב.

22. מסקנתנו כי שטח הקרקע לפנינו עיקר שימושו עם המבנה משכך לא נפלה שגגה אצל המשיב בקביעתו.
23. גרסת העוררת בסיכומיה כמפורט בסעיפים 15 ו-16 שדי לנו בהימצאות 3 תנאים מצטברים של: " שטח הקרקע; חניית מכוניות; ללא תשלום, "כדי שנקבל את עררה, אינה מקובלת עלינו ומערבת מין שאינו במינו; שכן חניית מכוניות ללא תשלום, אינה הופכת את השטח לכזה שיש לסווגו על פי הקבוע בסעיף 4.2.3 לצו ששמעו ככותרתו: 'מגרש חניה ללא תשלום'.
24. הציבור הרחב אינו יכול להיכנס לחצרי העוררת ולחנות שם ללא תשלום. הנכנסים בשעריה הם לקוחות העוררת הבאים לבדוק ולראות את המוצר/הסחורה העומד לתצוגה ומכירה.
25. הפרשנות המילולית וההגיונית שאין השטח כאן משמש לחניית רכב. נכון שרכבי העוררת נמצאים במצב "חונה" ברם לא מדובר בשטח המיועד לחניית רכבים כשלעצמם, אלא עומדים וחונים שם לצורכי תצוגה ומכירה ובתמיכה לעסקיה.
26. העוררת לפנינו משתמשת בשטח קרקע יחד עם מבנה במקום לעסקיה. ואין לאמץ את טענתה כי המונח "למעט" שטחים המשמשים לחניית רכב, לתחנות דלק ולגני ילדים תומך בגירסתה.
27. ב"כ העוררת מפנה את תשומת לבנו לעובדה כי בפרשת 'קל-אוטו' מדובר היה בפרשנות חניה בבניין. לשיטתה, אין משמעו החלה אוטומטית על חניה בקרקע. נפנה לסעיפים 19 – 25 בסיכומים.
28. גם אם צודקת העוררת נראה בעינינו כי נפלה שגגה בפרשנות שנתנה וההשלכה למקרה שלפנינו, לאור העובדות שנגולו הן בוועדת הערר, הן בערעור המנהלי והן בהחלטת העליון בבר"מ שהוגש.
29. כבי' השופטת ברוש פרטה את העובדות בקל אוטו וקבעה, בין היתר כך: (סעיף 8 שם) "חניית הרכבים קשורה להספקת הרכבים שהוזמנו לידי הלקוחות, כך שהנכס משמש את התהליך העסקי של המערערת, ומשמש ככלי עזר בתהליך. תהליך זה לא יכול להתקיים במנותק מהחנייה הזמנית בנכס, ובכך נוצרת זיקה מהותית בינו ובין הפעילות העסקית של המערערת. העובדה ששלבנים אחרים של הפעילות המסחרית מבוצעים במקומות המנותקים פיזית מהנכס, ואף על ידי אישיות משפטית אחרת, אינה משנה. מה גם, שבענייננו, הוצג קרוואן במקום בו מתבצעת פעילות משרדית. מר שמוליק קליין, מנכ"ל המערערת העיד בעדותו בפני הועדה כי "בהתייחס לקרוואן...אני טוען שאכן מתבצעת שם פעילות משרדית, אבל אין קבלת קהל" (ראו, פרוט' הדיון מיום 18.12.07, נספח 8 לכתב התגובה לערעור). חרף דבריו, טענה המערערת בפני כי "בנכס קיים קרוון המשמש את העובדים המועטים במקום" (סעיף 11 לסיכומים)".

30. בעררים לפנינו הוכח כי לעוררת משרד; קיימת פעילות של ניקיון רכבים טרם מסירה ללקוח; הדו"ח והתמונות מטעם המשיב ודברי העוררת עצמה, מעידים עובדתית כי פעילות העוררת זהה במהות לפעילות בפרשת קל אוטו. ההבחנה היא רק האם יש בעובדות שהוכחו בפנינו שלא לאמץ את ההחלטה של המשיב בהינתן הדעת לנוסח של סעיף 3.3.20 שכאמור מפנה לשיעור התעריף לפי הקבוע בצו בסעי' 4.2.1 אך לא הופך את שטח הקרקע לשטח המשמש לחניית רכב.

31. הקרקע לפי מה שהוכח בפנינו אינה עונה להגדרה של קרקע תפוסה (לא יחד עם בנין), המשמשת לחניית רכב. הפעילות בפועל היא הנותנת שלא נפל פגם בהחלטת המשיב.

32. ניסיונה של העוררת להקהות את העוקץ ע"י הטענה בסיכומיה, (בהסתמך על עדות המצהיר) שמוזה 8 חודשים לא מתקיימת פעילות של מכירה והפעילות היחידה הינה פעילות של השכרת מכוניות, ראה סעיף 30 לסיכומיה- גם זה לא שכנע אותנו כי שגה המשיב. בכל מקרה יכולה העוררת לפנות למשיב, ככול שהעובדות בפועל השתנו, לחזור ולבדוק מה נעשה בשטח בפועל. יוער, שלא נחוזה דעה לבקשה החלופית של העוררת לתחום חלק בשטח כחניית העובדים בלבד.

33. טיעונה של העוררת כי בחנייתה בשטח נשוא הערר יש ממין ההקלה על מצוקת החניה בתל-אביב, אינה משכנעת, שכן כמפורט עיקר השימוש בקרקע בצמוד למבנה שלה הוא לפיתוח מטרות עיסוקיה ולא כל דבר אחר.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות את העוררת.

ניתן היום, 21/12, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רונית מרמור, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: ר.ו.ד השקעות והשכרות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת הינה הבעלים והמחזיקה (כטענת המשיב) של נכס המצוי ברחוב לוינסקי 108 תל אביב. הערר הוגש על נכס בפרויקט הידוע כתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 1237, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000131663; ח-ן לקוח 10046465 בשטח 60 מ"ר בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים' להלן "הנכס".

שני העררים אוחדו על פי החלטה מיום 27.4.17 ותצהירי הצדדים יחולו על שני העררים. המחלוקת בין הצדדים נסבה בעיקרה על מספר נקודות: הפרשנות שיש לקבוע על פי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] תשכ"ד-1964; האם כשאין מחזיק ואין משתמש בנכס, עדיין יש לחייב בארנונה; מה נפקות החלטת ועדת ערר קודמת מיום 13.7.2009 בעניינה של העוררת עליה לא הוגש ערעור; מה התקופה הקצובה בקבלת הפטור; מה הסיווג הנכון של הנכס לאחר ניצול הפטור; כיצד יש להעניק ולסווג את התעריף המזערי בתום תקופת הפטור לאור התיקון של סעיף זה;

עובדות המקרה והראיות בפנינו:

1. תצהיר מטעם העוררת ע"י מר דוד רג'ואן, להלן: 'דוד', הוגש לנו ביום 27.4.2017.
2. תצהיר מטעם המשיב ע"י הגב' שגית יעקב, להלן: 'שגית', הוגש לנו ביום 27.6.2017.
3. סיכומי העוררת הוגשו לוועדה בתאריך 22.1.2018 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 12.4.2018.
4. אין חולק כי הנכס נרכש ע"י העוררת מידי כונס נכסים, בתאריך 27.11.1996 נפנה לנספח א' לתצהיר העוררת וסעיף 2 לסיכומיה.
5. אין חולק כי המשיב חייב בארנונה את השוכר שהשתמש בעבר בנכס מר יוסף צרפתי בסיווג 'עסקים'. נפנה לנספחים ב' לתצהיר העוררת.
6. אין חולק כי התמח"ת חייבה את השוכר צרפתי בהוצאות משותפות לנכס, במועדים שונים. נפנה לנספח ג' לתצהיר העוררת.

7. אין חולק כי ועדת הערר בראשות היו"ר נסים שקר, בערר מספר 037-06-2008, החליטה ביום 13.7.2009 לקבל את ערר העוררת ולבטל את החלטת המשיב בעניינה. נפנה לנספח ד' לתצהיר העוררת. [תהחלטה צורפה גם לתצהיר מטעם המשיב].

8. טענת העוררת כי לאור החלטת הוועדה הנ"ל, בהינתן הדעת כי המצב העובדתי לא השתנה יש להמשיך ולהעניק לה פטור מארנונה שכן לטענתה יש לאמץ את הקביעה בסעיף 7 ב. לנספח ד', כלשונה: "...שבמקרה זה כאשר ברור הוא שהחזיק בחנות שוכר-צרפתי יוסף המחזיק הרשום הקודם, הרי אף אם העוררת הפכה לבעלים, הרי קיים גורם חוצץ בינה לבין החנות, הוא השוכר, וגם לאחר מכן הוכיחה העוררת לאור התשתית העובדתית שהקימה ולא נסתרה ולא הופרכה ע"י המשיב ונותרה איתנה ומוצקה, כי מעולם לא הפכה לבעלת הזיקה הקרובה ביותר לחנות למרות רכישתה את זכויות הבעלות."

9. מוכנים אנו לאמץ פרשנותה של העוררת ולקבוע כי מאז אותה החלטה מחודש יולי 2009 לא שונו העובדות גם לאחר שהשוכר צרפתי עזב את הנכס, בין בתום תקופת שכירותו, או במועד סגירת הקומה וניתוק הנכס, והעוררת לא קיבלה את מפתחות המושכר ולא עשתה בו כל שימוש.

10. על פניו נראה כי העוררת מתעלמת משינוי החקיקה לאחר שניתנה החלטת הוועדה הנ"ל.

11. אין מקום לאמץ את גרסת העוררת שאמנם היא רכשה את הנכס יחד עם שוכר במקום, ולמרות זכותה הקניינית, מאחר והנכס לא בשימוש, אינו ראוי לשימוש, הרי שיש ליתן לה פטור מארנונה **לנצח**.

12. לשם כך תוקן נוסחו של סעיף 330 לפקודת העיריות ונכון להיום נוסחו כך:

330. נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, **בסכום המזערי** בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, **הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);**

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור **ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;**

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה.

יודגש כי בהתאם לחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 131), התשע"ב – 2012 (ס.ח. 2374

מיום 2.8.2012) נקבע:

"תחילתו של סעיף 330 לפקודת העיריות, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, ביום י"ט בטבת התשע"ג- (1 בינואר 2013) (להלן- יום התחילה); על אף האמור בסעיף 330 (1) לפקודת העיריות כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, תקופת הפטור הראשונה כאמור באותו סעיף, לנכס שהיה פטור בשל סעיף 330 לפקודת העיריות במשך 12 שנים שקדמו ליום התחילה תהיה **שנתיים מיום התחילה**". (הדגשות שלנו).

13. בדקנו את החלטות המשיב מיום 26.7.2016 ומיום 15.3.2017 וקביעתו כי לעוררת ניתן פטור עד ליום 31.12.2015 וכי החל מיום 1.1.2016 ולמשך תקופה של 5 שנים, בהנחה שהמצב בנכס לא שונה, הרי שהיא תחויב על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים ולפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור. [נפנה לסעיפים 2 ו-3 לתשובתנו].

14. לא מצאנו פגם בהחלטות הני"ל שכן אלה תואמות את הקבוע בסעיף 330 לפקודה לאחר תיקונו.

15. סיווג הנכס כעסק מזנון או מסעדה, נעשה כדין עת חויב צרפתי בארנונה. העוררת עצמה בזמן הרכישה, כעולה מחוזה הרכישה, ערה לשימוש בנכס ראה סעיף 7 לחוזה השכירות המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה.

16. לעניין הסיווג המזערי בהתאם לשימוש האחרון לא מצאנו פגם. לעניין זה נוסף כי העוררת לא העלתה בהשגתה ובערר כל טיעון כנגד הסיווג המזערי בסיווג 'עסקים', כך שהחויב על פי רישומי המשיב נעשה כדין.

17. יוער כי אין אנו מקבלים את טענת העוררת כי תיקון 131 לפקודת העיריות אינו רלוונטי להחלטת ועדת הערר מיולי 2009 וכי המשיב מנסה לשנות את הכרעת ועדת הערר בהינתן הדעת על תיקון החקיקה או לקיים כעת 'דיון חוזר'. [נפנה לסעיפים 14-15 לסיכומיו].

18. הפטור בסעיף 330 לפקודת העיריות חל על נכס. מקום שנכס קיבל פטור כקבוע בסעיף, אין נפקות למיהות המחזיק בו. ברור שאם הנכס תקין וראוי לשימוש הרי המחזיק והמשתמש בו חייב בארנונה.

19. אחרת עלול להיווצר מצב כי כל מכירה של נכס והעברת קניין בו, כשהנכס הרוס ועונה על היותו לא ראוי, ופטור מכוח סעיף 330, מעניקה לרוכש מניין ימים חדש מעת הרכישה שלו. לא זו כוונת המחוקק במתן הפטור שבסעיף זה.

20. לכך נוסף כי המצהיר מטעם העוררת מאשר את חתימתו על נספח 4 מכתבו נושא תאריך 21.1.2014 ומאשר אם כי בלשון רפה "אני מניח שקבלתי אותה" כשכוונתו למכתב מיום 27.1.2014.

21. ככול שלא היה שלם עם האמור שם או שאינו מסכים לתוכנו של המכתב מיום 1.12.2009 שסומן על ידנו כמוצג מש/1 – היה על העוררת לנקוט בהליכים מתאימים במועד.

22. דברי המצהיר מטעם העוררת בעדותו בפנינו ביום 7.12.2017 מחזקים את העובדה אשר לדעתנו, אין חולק עליה, עת ענה בזו הלשון "הדייר נשאר עד שהתמח"ת סילקה אותו בסביבות 2002 וסגרה את הקומה". עוד הוסיף: "השוכר מר צרפתי כבר לא נמצא שם. סגרו את הקומה. אני לא יודע מי מחזיק היום בנכס הזה. יש לי נכס וירטואלי שמעולם לא החזקתי בו. אין יוצא ואין בא וגם לא יכול לראות אותו כי הקומה סגורה ואין מים ואין חשמל בקומה".

23. גם שנקבל כממצא עובדתי, שלעוררת אין מפתחות לנכס, לא היא שמסרה את החזקה לשימוש של צרפתי בעבר, היא רכשה את הנכס יחד עם הימצאותו של צרפתי במקום [נפנה לנספח א' לתצהיר העוררת והואיל מסי' 3 ו-4], ולא היא שקיבלה חזרה חזקה בנכס או שעשתה שימוש בו, ונאמץ כממצא עובדתי מוכח, שהנכס נכון להיום, סגור ומסוגר, אין חשמל אין מים ואין כל אפשרות שימוש בו, מסקנתנו שהחיוב שקבע המשיב, נכון בהתאם לסעיף 330 לפקודה בנוסחו הרלוונטי דהיום.

24. העוררת לא טענה כי התמח"ת מחזיקה בנכס תחתה. התשובה איני יודע מי מחזיק בנכס, אינה ראייה שהיא אינה ברת חיוב בארנונה בהתאם להוראות החוק.

25. שגית מטעם המשיב עונה בחקירתה בזו הלשון: "כשאתה שואל אותי האם המצב העובדתי בין יום קבלת החלטת ועדת הערר הנ"ל לבין מועד חיובנו ובכלל עד היום והאם יש לי ראיות על כך, אני משיבה, שלא השתנה כלום במישור העובדתי".

26. בפועל אין מחלוקת בין העוררת למשיב כי הנכס עדיין אינו ראוי לשימוש ולא נעשה בו שימוש כלשהו.

27. צריך להיות ברור לכל עורר שאין מצב בו מאן דהוא רכש נכס מאוכלס אשר ברבות הימים הפך להיות לנכס 'וירטואלי' (כלשון העוררת), אך ברור שלעוררת זכות אובליגטורית להיות רשומה כבעלת הנכס מכוח חוזה רכישה, ולא יחשב כבעל הזיקה הקרובה לנכס.

28. לא נטען ע"י העוררת ולא הוכח בפנינו כי העוררת ויתרה על קניינה או שהודיעה לרשויות על ביטול העסקה. הכדאיות הכלכלית של העוררת כיום, אף אם מדובר בנכס שאינו מנוצל כלל אינה רלוונטית לחיובי ארנונה.

29. נכס סגור, או נכס אטום, או נכס שלא ניתן להפיק ממנו כל תועלת כלכלית עדיין חייב בארנונה. **כאמור לעיל, בכפוף לניצול הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודה.**

30. המחוקק קבע מפורשות מי משלם ארנונה, בהתאם לסעיף 1 לפקודת העיריות "מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס **כבעל** או שוכר או **בכל אופן אחר**. [הדגשה שלנו].

31. כך אין מחלוקת משפטית לעניין קיומו של סעיף 326 לפקודת העיריות אותה מצטטת באת כוח המשיב בסעיף 14 לסיכומיה.

32. מסקנתנו כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס נכון למועדי הערר בפנינו הוא לאו דווקא המחזיק או המשתמש, שאם בכלל קיים כזה, הייתה נדרשת הודעה מטעם הבעלים על חילופי מחזיקים. זיקתה הקרובה ביותר של העוררת לנכס נעוצה בעובדה שהיא רכשה את החנות מכונס נכסים, ובית המשפט המוסמך אישר את רכישתה.

33. למניעת ספק. העוררת פטורה מארנונה עד לתחילת מועד חיובה בשיעור המזערי מיום 1.1.2016 ולמשך 5 שנים. בחלוף תקופת החיוב ואם הנכס נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק עליה להודיע למשיב ותהא פטורה מארנונה, בהתאם לסעיף 330 (3) לפקודה.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 21/6/18, בהעדר הצדדים.

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

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

 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 חברה: רו"ח רונית מרמור	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
---	--	--

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: ר.ו.ד השקעות והשכרות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת הינה הבעלים והמחזיקה (כטענת המשיב) של נכס המצוי ברחוב לוינסקי 108 תל אביב. הערר הוגש על נכס בפרויקט הידוע כתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 1237, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000131663; ח-ן לקוח 10046465 בשטח 60 מ"ר בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים' להלן "הנכס".

שני העררים אוחדו על פי החלטה מיום 27.4.17 ותצהירי הצדדים יתולו על שני העררים. המחלוקת בין הצדדים נסבה בעיקרה על מספר נקודות: הפרשנות שיש לקבוע על פי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] תשכ"ד-1964; האם כשאין מחזיק ואין משתמש בנכס, עדיין יש לחייב בארנונה; מה נפקות החלטת ועדת ערר קודמת מיום 13.7.2009 בעניינה של העוררת עליה לא הוגש ערעור; מה התקופה הקצובה בקבלת הפטור; מה הסיווג הנכון של הנכס לאחר ניצול הפטור; כיצד יש להעניק ולסווג את התעריף המזערי בתום תקופת הפטור לאור התיקון של סעיף זה;

עובדות המקרה והראיות בפנינו:

1. תצהיר מטעם העוררת ע"י מר דוד רג'ואן, להלן: 'דוד', הוגש לנו ביום 27.4.2017.
2. תצהיר מטעם המשיב ע"י הגב' שגית יעקב, להלן: 'שגית', הוגש לנו ביום 27.6.2017.
3. סיכומי העוררת הוגשו לוועדה בתאריך 22.1.2018 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 12.4.2018.
4. אין חולק כי הנכס נרכש ע"י העוררת מידי כונס נכסים, בתאריך 27.11.1996 נפנה לנספח א' לתצהיר העוררת וסעיף 2 לסיכומיה.
5. אין חולק כי המשיב חייב בארנונה את השוכר שהשתמש בעבר בנכס מר יוסף צרפתי בסיווג 'עסקים'. נפנה לנספחים ב' לתצהיר העוררת.
6. אין חולק כי התמח"ת חייבה את השוכר צרפתי בהוצאות משותפות לנכס, במועדים שונים. נפנה לנספח ג' לתצהיר העוררת.

7. אין חולק כי ועדת הערר בראשות היו"ר נסים שקר, בערר מספר 037-06-2008, החליטה ביום 13.7.2009 לקבל את ערר העוררת ולבטל את החלטת המשיב בעניינה. נפנה לנספח ד' לתצהיר העוררת. (ההחלטה צורפה גם לתצהיר מטעם המשיב.)

8. טענת העוררת כי לאור החלטת הוועדה הני"ל, בהינתן הדעת כי המצב העובדתי לא השתנה יש להמשיך ולהעניק לה פטור מארנונה שכן לטענתה יש לאמץ את הקביעה בסעיף 7 ב. לנספח ד', כלשונה: "...שבמקרה זה כאשר ברור הוא שהחזיק בחנות שוכר-צרפתי יוסף המחזיק הרשום הקודם, הרי אף אם העוררת הפכה לבעלים, הרי קיים גורם חוצץ בינה לבין החנות, הוא השוכר, וגם לאחר מכן הוכיחה העוררת לאור התשתית העובדתית שהקימה ולא נסתרה ולא הופרכה ע"י המשיב ונותרה איתנה ומוצקה, כי מעולם לא הפכה לבעלת הזיקה הקרובה ביותר לחנות למרות רכישתה את זכויות הבעלות."

9. מוכנים אנו לאמץ פרשנותה של העוררת ולקבוע כי מאז אותה החלטה מחודש יולי 2009 לא שונו העובדות גם לאחר שהשוכר צרפתי עזב את הנכס, בין בתום תקופת שכירותו, או במועד סגירת הקומה וניתוק הנכס, והעוררת לא קיבלה את מפתחות המושכר ולא עשתה בו כל שימוש.

10. על פניו נראה כי העוררת מתעלמת משינוי החקיקה לאחר שניתנה החלטת הוועדה הני"ל.

11. אין מקום לאמץ את גרסת העוררת שאמנם היא רכשה את הנכס יחד עם שוכר במקום, ולמרות זכותה הקניינית, מאחר והנכס לא בשימוש, אינו ראוי לשימוש, הרי שיש ליתן לה פטור מארנונה לנצח.

12. לשם כך תוקן נוסחו של סעיף 330 לפקודת העיריות ונכון להיום נוסחו כך:

330. נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, **בסכום המזערי** בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, **הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);**

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור **ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;**

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה.

יודגש כי בהתאם לחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 131), התשע"ב – 2012 (ס.ח. 2374

מיום 2.8.2012) נקבע:

"תחילתו של סעיף 330 לפקודת העיריות, כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, ביום י"ט בטבת התשע"ג- (1 בינואר 2013) (להלן- יום התחילה); על אף האמור בסעיף 330 (1) לפקודת העיריות כנוסחו בסעיף 1 לחוק זה, תקופת הפטור הראשונה כאמור באותו סעיף, לנכס שהיה פטור בשל סעיף 330 לפקודת העיריות במשך **12 שנים** שקדמו ליום התחילה תהיה **שנתיים מיום התחילה**." (הדגשות שלנו).

13. בדקנו את החלטות המשיב מיום 26.7.2016 ומיום 15.3.2017 וקביעתו כי לעוררת ניתן פטור עד ליום 31.12.2015 וכי החל מיום 1.1.2016 ולמשך תקופה של 5 שנים, בהנחה שהמצב בנכס לא שונה, הרי שהיא תחויב על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים ולפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור. [נפנה לסעיפים 2 ו-3 לתשובתנו].

14. לא מצאנו פגם בהחלטות הנ"ל שכן אלה תואמות את הקבוע בסעיף 330 לפקודה לאחר תיקונו.

15. סיווג הנכס כעסק מזנון או מסעדה, נעשה כדין עת חויב צרפתי בארנונה. העוררת עצמה בזמן הרכישה, כעולה מחוזה הרכישה, ערה לשימוש בנכס ראה סעיף 7 לחוזה השכירות המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הרכישה.

16. לעניין הסיווג המזערי בהתאם לשימוש האחרון לא מצאנו פגם. לעניין זה נוסף כי העוררת לא העלתה בהשגתה ובערר כל טיעון כנגד הסיווג המזערי בסיווג 'עסקים', כך שהחויב על פי רישומי המשיב נעשה כדין.

17. יוער כי אין אנו מקבלים את טענת העוררת כי תיקון 131 לפקודת העיריות אינו רלוונטי להחלטת ועדת הערר מיולי 2009 וכי המשיב מנסה לשנות את הכרעת ועדת הערר בהינתן הדעת על תיקון החקיקה או לקיים כעת 'דין חוזר'. [נפנה לסעיפים 14-15 לסיכומיו].

18. הפטור בסעיף 330 לפקודת העיריות חל על **נכס**. מקום שנכס קיבל פטור כקבוע בסעיף, אין נפקות למיחות המחזיק בו. ברור שאם הנכס תקין וראוי לשימוש הרי המחזיק והמשתמש בו חייב בארנונה.

19. אחרת עלול להיווצר מצב כי כל מכירה של נכס והעברת קניין בו, כשהנכס הרוס ועונה על היותו לא ראוי, ופטור מכוח סעיף 330, מעניקה לרוכש מניין ימים **חדש** מעת הרכישה שלו. לא זו כוונת המחוקק במתן הפטור שבסעיף זה.

20. לכך נוסף כי המצהיר מטעם העוררת מאשר את חתימתו על נספח 4 מכתבו נושא תאריך 21.1.2014 ומאשר אם כי בלשון רפה "אני מניח שקבלתי אותה" כשכוונתו למכתב מיום 27.1.2014.

21. ככול שלא היה שלם עם האמור שם או שאינו מסכים לתוכנו של המכתב מיום 1.12.2009 שסומן על ידנו כמוצג מ/ש-1 – היה על העוררת לנקוט בהליכים מתאימים במועד.

22. דברי המצהיר מטעם העוררת בעדותו בפנינו ביום 7.12.2017 מחזקים את העובדה אשר לדעתנו, אין חולק עליה, עת ענה בזו הלשון "הדייר נשאר עד שהתמח"ת סילקה אותו בסביבות 2002 וסגרה את הקומה". עוד הוסיף: "השוכר מר צרפתי כבר לא נמצא שם. סגרו את הקומה. אני לא יודע מי מחזיק היום בנכס הזה. יש לי נכס וירטואלי שמעולם לא החזקתי בו. אין יוצא ואין בא וגם לא יכול לראות אותו כי הקומה סגורה ואין מים ואין חשמל בקומה".

23. גם שנקבל כממצא עובדתי, שלעוררת אין מפתחות לנכס, לא היא שמסרה את החזקה לשימוש של צרפתי בעבר, היא רכשה את הנכס יחד עם הימצאותו של צרפתי במקום [נפנה לנספח א' לתצהיר העוררת והואיל מסי' 3 ו-4], ולא היא שקיבלה חזרה חזקה בנכס או שעשתה שימוש בו, ונאמץ כממצא עובדתי מוכח, שהנכס נכון להיום, סגור ומסוגר, אין חשמל אין מים ואין כל אפשרות שימוש בו, מסקנתנו שהחייב שקבע המשיב, נכון בהתאם לסעיף 330 לפקודה בנוסחו הרלוונטי דהיום.

24. העוררת לא טענה כי התמח"ת מחזיקה בנכס תחתה. התשובה איני יודע מי מחזיק בנכס, אינה ראייה שהיא אינה ברת חיוב בארנונה בהתאם להוראות החוק.

25. שגית מטעם המשיב עונה בחקירתה בזו הלשון: "כשאתה שואל אותי האם המצב העובדתי בין יום קבלת החלטת ועדת הערר הנ"ל לבין מועד חיובנו ובכלל עד היום והאם יש לי ראיות על כך, אני משיבה, שלא השתנה כלום במישור העובדתי".

26. בפועל אין מחלוקת בין העוררת למשיב כי הנכס עדיין אינו ראוי לשימוש ולא נעשה בו שימוש כלשהו.

27. צריך להיות ברור לכל עורר שאין מצב בו מאן דהוא רכש נכס מאוכלס אשר ברבות הימים הפך להיות לנכס וירטואלי (כלשון העוררת), אך ברור שלעוררת זכות אובליגטורית להיות רשומה כבעלת הנכס מכוח חוזה רכישתה, ולא יחשב כבעל הזיקה הקרובה לנכס.

28. לא נטען ע"י העוררת ולא הוכח בפנינו כי העוררת ויתרה על קניינה או שהודיעה לרשויות על ביטול העסקה. הכדאיות הכלכלית של העוררת כיום, אף אם מדובר בנכס שאינו מנוצל כלל אינה רלוונטית לחיובי ארנונה.

29. נכס סגור, או נכס אטום, או נכס שלא ניתן להפיק ממנו כל תועלת כלכלית עדיין חייב בארנונה. **כאמור לעיל, בכפוף לניצול הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודה.**

30. המחוקק קבע מפורשות מי משלם ארנונה, בהתאם לסעיף 1 לפקודת העיריות "מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס **כבעל** או שוכר או **בכל אופן אחר**. " [הדגשה שלנו].

31. כך אין מחלוקת משפטית לעניין קיומו של סעיף 326 לפקודת העיריות אותה מצטטת באת כוח המשיב בסעיף 14 לסיכומיה.

32. מסקנתנו כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס נכון למועדי הערר בפנינו הוא לאו דווקא המחזיק או המשתמש, שאם בכלל קיים כזה, הייתה נדרשת הודעה מטעם הבעלים על חילופי מחזיקים. זיקתה הקרובה ביותר של העוררת לנכס נעוצה בעובדה שהיא רכשה את החנות מכונס נכסים, ובית המשפט המוסמך אישר את רכישתה.

33. למניעת ספק. העוררת פטורה מארנונה עד לתחילת מועד חיובה בשיעור המזערי מיום 1.1.2016. ולמשך 5 שנים. בחלוף תקופת החיוב ואם הנכס נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק עליה להודיע למשיב ותהא פטורה מארנונה, בהתאם לסעיף 330 (3) לפקודה.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 2/6/17, בהעדר הצדדים.

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

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

 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 חברה: רו"ח רונית מרמור	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
---	--	---

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כד בסיון תשעח
07.06.2018
מספר ערר : 140016451 / 09:48
מספר ועדה: 11721

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: משיח ימין

- נ ג ד -

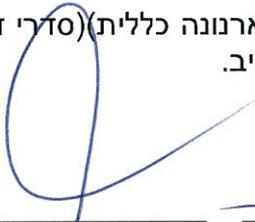
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.06.2018.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כד בסיון תשעח
07.06.2018
מספר ערר : 140018288 / 11:55
מספר ועדה: 11721

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: אר.ג'י.בי פאר הפקות בע"מ

- נ ג ד -

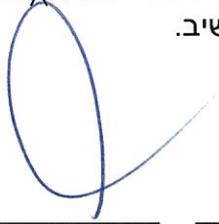
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

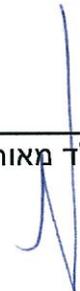
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.06.2018.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014937
140013713

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: י.מ.ד סופט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ביום 8.10.2015 ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב 2184 ו' תל אביב.

בהשגתה שנדחתה טענה העוררת כי מתכונת החיוב נשוא ההשגה הינה תולדה של הסדר פשרה שנחתם בין הצדדים ואשר קיבל תוקף החלטה ביום 8.6.2014 לפיו 14% משטח הנכסים נשוא ההשגה יסווגו בסיווג שאינו מגורים ויתר השטח בסיווג בית תוכנה

העוררת טוענת בהשגתה כי ההסדר "**לא משקף את רוח החוק והפסיקה**".

ביחס לנכס זה השיגה העוררת על הסיווג הנובע מהסכם הפשרה וביקשה ממנהל הארנונה להחיל את סיווג בית התוכנה על כלל שטחי הנכס.

עוד השיגה העוררת ביחס לנכס נוסף בו היא מחזיקה וביקשה להינות מפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בשל שיפוצים שנערכו בשטח זה.

המשיב דחה את ההשגה בטענה כי פעל בהתאם להסכם הפשרה אשר קיבל תוקף החלטה על ידי ועדת הערר.

ביחס לנכס השני אישר מנהל הארנונה כי הנכס זכה לפטור עד ליום 31.8.2015.

ביום 11.4.2016 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר בפני המותב בראשות של עוה"ד גרא אהוד במסגרתו שב ב"כ המשיב על טענתו המקדמית כפי שהעלה בכתב התשובה לפיה יש לדחות את הערר על הסף שכן הסוגיה נשוא הערר כבר הוכרעה במסגרת הסכם הפשרה שקיבל כאמור תוקף של החלטה.

ב"כ העוררת טען כי העוררת אינה כופרת בתוקפו של הסכם הפשרה אלא מעלה טענת סיווג:

"העוררת טוענת טענה פשוטה המצויה בסמכות הוועדה והיא לסיווג הנכס על פי סיווג בית תוכנה, לעמדתה של העוררת ההסדר שנחתם אינו משקף את רוח החוק והפסיקה האחרונה..."

ועדת הערר קבעה באותו המעמד את התיק לסיכומים בטענה המקדמית .

המשיב הגיש את סיכומיו בטענה המקדמית ביום 2.5.2016.

ביום 9.6.2016 הגישה העוררת בקשה להארכת מועד להגשת סיכומיה והועדה נעתרה לבקשתה. משלא הוגשו הסיכומים במועד שהוארך נתנה הועדה מיוזמתה ארכה נוספת לעוררת וזאת עד ליום 15.7.2016.

ביום 10.7.2016 הגישה העוררת בקשה נוספת לארכה להגשת סיכומיה.

בקשה זו כמו קודמותיה הוגשה בהסכמת ב"כ המשיב.

הועדה נעתרה לבקשה.

ביום 10.8.2016 הגישה העוררת בקשה נוספת לארכה, גם הפעם בהסכמת המשיב.

ביום 10.8.2016 ביקשו הצדדים מהועדה לאחד את העררים לשנות המס 2015 ו 2016 ובקשתם נעתרה.

ביום 10.9.2016 שבה העוררת והגישה בקשה להארכת מועד להגשת הסיכומים מטעמה, גם בקשה זו הוגשה בהסכמת המשיב.

ביום 25.10.2016 הוגשו סיכומי העוררת.

ביום 5.1.2017 החליטה ועדת הערר בהרכבה הקודם למחוק את הערר משום שלא היו בפניה סיכומי העוררת.

העוררת הגישה בקשה לביטול ההחלטה ביום 12.1.2017 בטענה כי הסיכומים מטעמה אכן הוגשו עוד קודם למתן ההחלטה על מחיקת הערר, הבקשה הוגשה בהסכמת ב"כ המשיב ויו"ר ההרכב דאז, עוה"ד גרא קבע כי הבקשה תידון בנוכחות הצדדים בדיון שייקבע על ידי המזכירות.

ביום 16.5.2017 נקבע דיון לצדדים בפני הרכבה הנוכחי של ועדת הערר (בשל סיום כהונתו של המותב בראשותו של עוה"ד גרא)

בתום הדיון ביקשו הצדדים מהוועדה לתת החלטה בטענתו המקדמית של המשיב אולם ביקשו שהות של 60 יום בטרם יועבר התיק למתן החלטה סופית בטענה כי הם מנסים לסיים את המחלוקת בדרך מוסכמת.

הורינו לב"כ המשיב להודיע לוועדה עד ליום 16.7.17 האם הגיעו הצדדים להסכמה.

ממועד זה ועד ליום 18.4.2018 הגישו הצדדים 9 פעמים "בקשה/הודעה משותפת" בה ביקשו להאריך המועד למתן החלטה (לעיתים אף ביקשו משום מה להאריך המועד להגשת תצהירים...) והכל באותה טענה לפיה העוררת הגישה טופס לעניין בקשה לסיווג כבית תוכנה ומחלקת השומה עדיין בוחנת את הבקשה...

ביום 30.4.2018 החליטה ועדת הערר כדלקמן:

"הבקשה נדחית, מדובר בבקשות דחיי חוזרות ונשנות מאז חודש יולי 2017 ! התיק מועבר למתן החלטה בטענה המקדמית של המשיב"

התעכבנו באריכות על השתלשלות העניינים שהביאה לעיכוב במתן החלטה בתיק זה תוך שנבקש להביע את מורת רוחה של הוועדה מהתנהלות הצדדים. מחד העוררת אשר לא אצה לה הדרך לברר את טענותיה כפי שעלו בהשגתה ובערר ומצד שני המשיב אשר נותן ידו לעיכוב בבירור טענות העוררת ופועל בכך בניגוד לטובת הציבור אותו הוא מייצג.

הועדה אינה אדישה לעומס המוטל על באי כוח הצדדים ועל התנהלותם הקולגיאליה המביאה אותם להצטרף מדי פעם בפעם לבקשות להארכת מועד בשל עומס עבודה, אולם עיון בבקשות ובהודעות

שהוגשו לוועדה במקרה שבפנינו מלמד על דפוס מזלזל של הגשת בקשות בלשון זהה בבחינת COPY PASTE עד כדי ציטוט נימוקים ו/או בקשות אשר אינן קשורות לתיק זה, ממש כך!!!

ב"כ העוררת טען בדיון המקדמי כי העוררת אינה טוענת לביטולו של הסכם הפשרה שקיבל תוקף החלטה.

בסיכומי טענותיה טענה העוררת כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות ביחס להסכם פשרה וטענה כך:

"טענה זו ביחס להסכם פשרה וכל סעד המבוקש הנגזר ממנה אינה מצויה בסמכות ועדת הערר הנכבדה..."

לגופו של עניין טוענת העוררת כי מאז נחתם הסדר הפשרה השתנתה ההלכה המשפטית בשל החלטות שניתנו על ידי בית המשפט וועדת הערר ועל כן **"שינוי הדין כאמור שולל כל תוקף של הסדר פשרה קודם אשר לפיו חלק משטח הנכס יחוייב ע"פ הסיווג השיורי האמור"**

הנה כי כן, באותו כתב טענות טוענת העוררת פעם אחת כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות הנוגעות להסכם הפשרה או לתוקפו ובאותה נשימה, עת היא מבקשת מהועדה לקבל את טענותה לשינוי הסיווג היא טוענת כי יש לשלול תוקפו של הסדר הפשרה בשל שינוי בדיון.

נדמה שבדיוק בשל כך קבעו בתי המשפט פעמים רבות את ההלכה הברורה המתייחסת למעשה בית דין וסמכותה של ערכאה מנהלית או משפטית לדון בפלוגתאות שכבר נדונו הוכרעו בין אותם צדדים.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הסדר הפשרה שנחתם בין הצדדים קיבל תוקף של החלטה ונקבע בו בהסכמה כי תוקפו יחול עד לסוף שנת 2016.

מאחר והעוררת אינה טוענת לביטול ההסכם אלא מבקשת מהועדה כי תדון בטענתה כנגד סיווג הנכס על ידי מנהל הארנונה הרי שלמעשה מונחת בפני ועדת הערר בקשה לשוב ולדון באותה המחלוקת ובאותן הפלוגתאות שכבר נדונו בפני הרכב קודם של הועדה אשר נתן החלטתו באותה המחלוקת ובאותן הפלוגתאות ביום 8.6.2014.

ברור לכל כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה או על החלטות של הרכבים קודמים לה שניתנו באותו עניין. אין זה מסמכותה ואין זה ראוי מבחינת כלל כיבוד הערכאות והיציבות הנדרשת ממערכת מנהלית תוך שהאזרח, כמו גם הרשות, מסתמכים על יציבות זו, על כלל כיבוד הערכאות ועל השאיפה ליצור רצף הגיוני של החלטות שיפוטיות ומנהליות בכדי שניתן יהיה לכלכל את מדיניותם תוך הסתמכות סבירה.

לא זו אף זו, עלינו לשוב ולהזכיר את הכלל החשוב שמבחינת בעלי הדין המתדיינים, מבחינת מערכת המשפט ומבחינת הדין –יבוא סוף להתדיינות בעניין שבו היה לבעלי הדין יומם בבית המשפט; בעניין בו מוצו ההליכים או הייתה הזדמנות לבעלי הדין למצות את ההליך עד תום.

במקרה שבפנינו עומד מחסום בפני העוררת להביא לדיון חוזר בפני ועדת הערר את טענותיה הן בשל השתק עילה והן בשל השתק פלוגתא.

נותר רק להצר על כך שבעלי הדין, באי כוחם והוועדה בזבזו זמן דיוני יקר בהתגלגלותו של ערר אשר כבר הוכרע ענינו בפני ועדה אחרת.

על אף שהעוררת אינה טוענת לבטלותו של ההסכם נתייחס לטענתה בדבר שינוי חוקי או משפטי המצדיק את שינוי הסיווג. העוררת מזכירה באופן כללי שינוי משפטי או חקיקתי, אלא שהעוררת אינה מצביעה על הקשר בין ההלכה המשפטית החדשה לכאורה לבין השינוי המבקש בסיווג ואף אינה מצביעה על שינוי כרונולוגי המצדיק שינוי הקביעה כפי שהוסכמה בין הצדדים בהסכם הפשרה, כשנחתם כשנה לפני הגשת ההשגה נשוא הערר.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר על הסף ככל שהוא נוגע שלשאלת הסיווג.

באשר לטענת העוררת ביחס למתן פטור על פי סעיף 330 הרי שטענה זו נזנחה על ידי העוררת ככל הנראה בשל תשובת מנהל הארנונה אשר האריך את תקופת הפטור בגין נכס זה.

ב"כ המשיב לא עתר להשית הוצאות על העוררת, בשל כך ובשל העובדה שהמשיב נתן ידו להתנהלותה של העוררת יידחה הערר במקרה זה ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.6.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כט בסיון תשעח
12.06.2018
מספר ערר : 140018340 / 11:01
מספר ועדה: 11714

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:
בניסתי קרין תעודת זהות [REDACTED] סממה אריק סלומון תעודת זהות [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
חשבון לקוח: 10000218
מספר חוזה: [REDACTED]
כתובת הנכס: [REDACTED]

המשיב:
- נ ג ד -
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : רחלי ברלינר

נוכחים:
העורר/ת: סממה אריק סלומון
יסמין מור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגיעו הצדדים להבנה ביניהם לפיה יינתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודה החל מיום 17/12/17 ועד ליום 31/1/18. אנו מודים לצדדים על כי השכילו להגיע להבנה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.06.2018.

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

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בסיון תשעח
12.06.2018
מספר ערר : 140018309 / 11:08
מספר ועדה: 11714

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וושינגטון פלורנטין בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

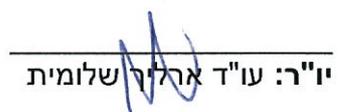
החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להבנות ביניהם ונותנים להן תוקף של החלטה.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.06.2018.

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


חבר: עו"ד מטרסו אהוד


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי