

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה בכסלו תשעז
05.12.2016
מספר ערר : 140014952 / 14:05
מספר ועדה: 11448

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הוט מובייל בע"מ

- ג ג ד -

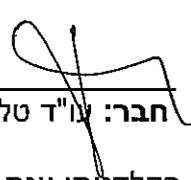
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

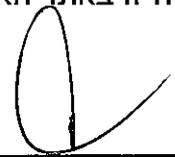
החלטה

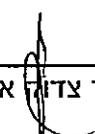
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 05.12.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: ששון עודד

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

המחלוקת בין הצדדים

1. בפני הוועדה מונחים להכרעה שני עררים ביחס לאותו נכס שברחי' שינקין 55 והמשמש כמכבסה. הדין בשני העררים אוחד בהחלטותינו מיום 16.5.16 ו-1.11.16.
2. לטענת העורר, יש לחייב את הנכס לפי סיווג של 'מלאכה או תעשייה', ולא לפי סיווג של 'שירות' שניתן ב'בניין שאינו משמש למגורים', כעמדת המשיב.
3. לסיווג הנכס יש משמעות כספית רבה מבחינת החיוב בארנונה.
4. העורר, כפי שיפורט להלן, סבור, בהסתמך על פסה"ד בפרשת אליהו זהר, כי הנתונים העובדתיים ובהמשך להם ההלכה שנפסקה נוטים לטובתו. המשיב, לעומתו, חולק על כך.
5. העורר הגיש למשיב השגה ביום 29.3.15 בה שטח את טענותיו בפניו.
6. המשיב, במכתב מיום 20.4.15, דחה את ההשגה בהחליטו, בהסתמכו על פסה"ד בפרשת אבנר ועל החלטות עקביות של ועדות הערר, כי אין לתת למכבסה סטטוס וסיווג של 'בית מלאכה' מבחינת החיוב בארנונה.
7. הערר אותו הגיש העורר על ההחלטה בנוגע לשנת 2015 כמו גם הערר לשנת 2016 מונחים לפנינו - כאמור - להכרעה.

הדין בענייננו

8. מכבסה בדומה לעסקים רבים אין לה סיווג מיוחד בצו הארנונה. על כן, יש צורך לסווג אותה במסגרת רחבה יותר. המחלוקת בין הצדדים היא, אם לסווג את המכבסה נשוא הערר כיבית מלאכה לניקוי בגדים וכו", או, שיש לסווג אותה כ'שירות ניקיון לבגדים וכו'.
9. השגות, עררים ואף ערעורים לא מעט עסקו בשנים האחרונות בשאלת הסיווג של מכבסות ועסקים דומים, והשאלה אף הגיעה לבית המשפט העליון. ההחלטות ופסקי הדין שניתנו הם מפורטים ומלומדים, וועדה זו מוצאת לנכון ללכת בעקבותיהם.

10. המכבסה נשוא פס"ד באליהו זהר תוארה על ידי בית המשפט כך:

"... מכבסה מרכזית בשטח של כ-200 מ"ר, בשלושה מפלסים. במפלס הרחוב מתבצעת קבלת קהל ומתקבלים הפריטים לטיפול המכבסה, ובשני המפלסים העליונים מתבצעת מלאכת הכביסה, הניקוי היבש והגיהוץ. המכבסה נותנת שירות למוסדות, לבתי עסק, למכבסות שכונתיות וגם ללקוחות פרטיים. לשם כך מצוידת המכבסה בעובדים מקצועיים מיומנים ובמכונות ובמתקנים המתאימים לטיפול בכמויות גדולות של כביסה ובמגוון רחב של סוגי שירותים נדרשים. המכבסה מעסיקה 23 עובדים, מלבד המערער ושני בני משפחתו המועסקים במכבסה". [ההדגשות אינן במקור]

11. ההלכה שיצאה מלפני בית המשפט העליון בפרשה זו, מבחינה ומבדילה בין מכבסות גדולות ומרכזיות, שראוי לדעתן לסווג אותן כ'בית מלאכה', לבין מכבסות שכונתיות שנכון לסווג אותן כ'שירות'. מפאת חשיבותה של ההלכה, ביחס למכבסות ואף בהקשרים רחבים יותר, נצטט להלן, שלא כדרכנו, חלקים ניכרים מתוכה.

עיקרה הוא שיכמות' הופכת בשלב מסוים ל'איכות'.

12. וכך נכתב בפסה"ד:

"נראה כי מכבסות מרכזיות, דוגמת מכבסתו של המערער דן, מקיימת - ולא באופן גבולי - את המאפיינים של 'מלאכה' עליהם עמדנו לעיל, והן אינן בגדר 'שירותים' ...

"מכבסות כאלה [ההדגשה לא מופיעה במקור] אמנם אינן עוסקות בייצור מוצרים, אלא נותנות שירות אישי ללקוחות - פרטיים ומוסדיים - בהתאם להזמנתם וצרכיהם הפרטניים, ועל כן אינן בגדר 'תעשייה'; ואולם - הן גם לא בגדר 'שירותים', שכן השירות שהן מעניקות הוא שירות המאופיין בעבודת כפיים של בעלי מקצוע (צווארון כחול), המבוצעת בחלקה באופן ידני ובחלקה באמצעות מכונות, במבנה בעל אופי תעשייתי ולא במשרד; זאת בשונה מנותני שירותים, כגון עורכי-דין, רואי-חשבון, רופאים, יועצים פיננסיים, סוכני ביטוח וכיו"ב (צווארון לבן).

"על כן, אין גם כל רבותא בשלט המקבל את פני הבאים למכבסת המערער, המבטיח להם 'שירות בו ביום', אליו התייחסה המשיבה בטיעוניה. שלט זה אינו גורע ואינו סותר את המסקנה שמדובר בפעילות של מלאכה, שהרי אין חולק בדבר מרכיב השירות במכבסה, אלא שמרכיב השירות קיים, כאמור, בכל בית מלאכה, והוא המבחין את בית המלאכה מתעשייה; ומאידך, לשירות במכבסה נלווים מאפיינים נוספים, של מיכון ועבודת כפיים מקצועית, כמפורט לעיל, אשר הצטברותם מגדירה את המכבסה כמלאכה ומבחינה אותה מעסקי שירותים.

"כעולה מתיאור פעילות מכבסת המערערת בכתבי הטענות, שאינו שנוי במחלוקת, פעילות המכבסות המרכזיות נעשית בחלקה באמצעות מכונות שונות ובחלקה בעבודת כפיים של עובדי המכבסה, הדורשת מומחיות ומיומנות מקצועית - למיון הפריטים לפי סוג הטיפול הנדרש, לטיפול ידני בחלק מהפריטים, לטיפול בכתמים, לצביעה, לניקוי יבש ועוד.

"כמובן שגם לצורך הפעלת המכונות השונות במכבסה נדרשת מיומנות מקצועית. וכפי שהודגש כבר לעיל, שילוב של מיכון בעבודתן של מכבסות מרכזיות, כמו בעבודתם של בתי מלאכה אחרים, אינו מוציא את עיסוקן מגדר מלאכה, ובוודאי שלא לעבר שירותים. במציאות המודרנית אין לצפות כי בעל מלאכה, גם במלאכות הקלאסיות, יבצע את עבודתו אך במלאכת כפיים. החייט אמנם נזקק עדיין מעת לעת לשימוש בחוט ומחט, אך עיקר עבודתו במכונות תפירה, ועיקר עבודתו של המסגר במכונות ולא בפטיש וסדן וגחלים לוחשות. השימוש במכונות אינו מוציא אפוא את בית מלאכה מגדר 'מלאכה', ובוודאי שאינו מקרבו לכיוון השירותים. על ציר הסיווגים תעשייה-מלאכה-שירות, עליו עמדנו לעיל, המיכון הוא מאפיין תעשייתי דווקא ולא שירותי.

"המשיבה ביקשה לערוך אבחנה בין פעילות מכבסה, שהיא לטענתה תחליף לעבודה שניתן לבצע בבית, לבין פעילות של נגריה או מסגריה, שהם לכולי עלמא בתי מלאכה. אין באבחנה זו כל ממש. אכן כביסה ניתן לכבס גם בבית, אך גם עבודות נגרות ומסגרות ניתן לבצע בבית ("עשה זאת בעצמך"), ויש שאף עורכים בעצמם תיקונים שונים ברכבם. אלא שאנשים מן השורה נוטים ללכת לבתי מלאכה ולא לבצע מלאכות אלה בעצמם, ובוודאי כאשר מדובר בפעולות מורכבות, וענייננו - פעולות כגון ניקוי יבש, צביעה וטיפול בכתמים המתבצעות במכבסות מרכזיות.

"ראוי להדגיש ולהבהיר, כי הדברים לעיל מתייחסים כאמור למכבסות מרכזיות דוגמת מכבסת המערער, ואינם יפים למכבסות שכונתיות [ההדגשות לא מופיעות במקור] המעמידות שירות של מכבסות אוטומטיות, או עסקים המעמידים שירות של משלוח פריטים המתקבלים אצלם לטיפול במכבסה מרכזית. במכבסות כאלה לא מתקיים המאפיין של עבודת כפיים, ובוודאי לא עבודת כפיים של בעל מקצוע, שכן המלאכה מתבצעת על-ידי בעל מקצוע, שכן המלאכה מתבצעת על-ידי הלקוח עצמו (במכבסות האוטומטיות), או על-ידי מכבסה אחרת (בדוגמת התיווך והמשלוח למכבסה המרכזית), או שמרכיב עבודת הכפיים הוא שולי (במכבסות שכונתיות המבצעות רק פעילות בסיסית של כביסה וגיהוץ)". עד כאן הציטוט.

13. הלכה זו, 'אליהו זהר נ' עיריית ירושלים' היא ההלכה המחייבת בענייננו.

מכבסת העורר

14. בביקורת שנערכה על ידי המשיב בנכס, הועמד שטחו על 44.58 מ"ר בקומה אחת; בנכס נצפו מכוונות כביסה, מכוונה לניקוי יבש, מכוונה לצביעת בגדים, שולחנות גיהוץ ומגהצי קיטור, בגדים על מתלים ודלפק קבלה. לדברי עודד שהיה נוכח במקום אלו גם השימושים של המקום, כמכבסה.

15. לטענתו של העורר, בתצהירו, קשת השירותים שניתנת על ידי העורר כוללת כאלה שאינם ניתנים על ידי מכבסות עירוניות אחרות. בנוסף, לעוררת יש לקוחות גדולים, לרבות מוסדיים. כמו כן, אין אפשרות של שירות עצמי בעסק. העורר הוא בעל ידע רב בתחום. לטענתו מועסקים בנכס 6 עובדים.

16. בח"נ התברר שבעסק פרט לעורר ושני בניו מועסק גם שליח. ארבעה עובדים בסך הכול.

17. לטענת העורר, בהסתמך על הלכת זוהר נ' עיריית ירושלים יש לסווג את העסק שלו כבית מלאכה.

טענות המשיב

18. לטענת המשיב, יש לאבחן את עובדות הערר מאלה של פרשת אליהו זהר נ' עיריית ירושלים. הוא מפנה, בין היתר, לתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, וטוען כי המכוונות שבעסק אינן יתעשייתיות אלא דומות למכשור שנמצא בכל מכבסה שכונתית. לטענתו, גם אם מכוונה לניקוי יבש אינה טיפוסית למכבסה שכונתית, העורר לא הוכיח כי השימוש בה מהווה את עיקר הפעילות בנכס, ועיקר הפעילות היא של מכבסה שכונתית..

19. המשיב מזכיר וטוען כי נטל הראיה להוכיח את השימוש והסיווג הנטען על ידו מוטל על העורר.

20. בהמשך מאזכר המשיב את פס"ד בת"צ 11994-02-12 אבנר נ' עיריית תל אביב-יפו, וכן סדרת החלטות שנתנו על ידי ועדות ערר המשיב שכולם תומכים בעמדתו, לפיה יש לדחות את הערר.

דיון [קצר] והכרעה

21. כאמור, איננו סבורים כי ערר שאינו מורכב מבחינה עובדתית, ואשר ההלכות שחלות ביחס אליו ברורות ועקביות, מצריך החלטה ארוכה ומפורטת.
22. לדעתנו, הגדרת 'מכבסה', כל מכבסה גדולה כקטנה כבית מלאכה, כשלעצמה, מעוררת קשיים. במכבסה חסר האלמנט 'הייצור', הפיכתו של חומר גלם למוצר, שכה אופייני לבתי מלאכה ולתעשייה. קושי זה קיים ברמות שונות גם בנכסים שהוכרו בעבר, דוגמת סנדלריה, כבתי מלאכה, אך למרות זאת, ברמה העקרונית הקושי היה ונשאר.
23. משמע שלדעתנו ככלל, מכבסות אינן, מבחינת צו הארנונה, 'בתי מלאכה', אלא הן נקודות שירותי שניתן לציבור בתחום עיסוקן.
24. על אף זאת, ולדעתנו כחריג לכלל, פסק בית המשפט העליון מפי כב' השופט מני מזוז, כי יש להחריג ממנו מכבסות גדולות ו'מרכזיות', כפי שמכבסת זוהר מתוארת ומוגדרת בפסה"ד בפרשת אליהו זוהר, ויש לראות בהן 'בית מלאכה' לצורך סיווג הארנונה שלהן.
25. למותר לציין, שוועדה זו מחויבת לפסוק בהתאם להלכות בתי המשפט ובית המשפט העליון בפרט.
26. במקרה דנן, נוכח מיקום המכבסה נשוא הערר, גודלה, ציודה והקף כוח האדם שמועסק בה, ועל אף שהיא נותנת גם שירותי ניקוי יבש ועל לקוחותיה נמנים גם 'מוסדות' לא מצאנו שהיא חורגת מגדר מכבסה שכונתית, ומשכך גם לא מצאנו שהיא ראויה להיות מוגדרת כ'שירותי ולא כ'בית מלאכה'.
27. המקרה שלפנינו הוא בעל מאפיינים ברורים של מדרון חלקלק, שפתיחת הסכר בפני מכבסה אחת יביא בלא זמן לבקשות לא ראויות לשינוי סיווג של כלל המכבסות השכונתיות. לא נוכל לתת ידנו לכך.

לסיכום

28. נוכח האמור לעיל, החלטנו לדחות את הערר. בנסיבותיו, אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 6 בדצמבר 2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

.....
חבר: רו"ח אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: דיזנהוויז נסיעות ותיירות (1979) בע"מ

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בטענה מקדמית

הרקע

1. הערר נוגע לשלשה נכסים שהעוררת מחזיקה בהם ברח' המלאכה 3.
2. העוררת הגישה ערר על תשובת המשיבה מיום 10.12.15 להשגה שהוגשה לה. לטענתה של העוררת יש להפחית את שטח מדרגות החירום מהחיוב שהושת עליה ועוד.
3. המשיב דוחה את טענת העוררת לגופה.
4. בנוסף, מבקש המשיב בכתב התשובה שהגיש כי הערר יידחה על הסף מטעמים שיפורטו להלן.
5. ביום 11.4.2016 קיימה הוועדה דיון מקדמי בערר, שבסופה נקבע התיק לסיכומים בטענה המקדמית בלבד, ונקבע לוח זמנים להגשתם.
6. סיכומי המשיב הוגשו ביום 2.5.16. סיכומי הערר לא נמצאו בתיק. הטענה המקדמית תוכרע להלן, על יסוד החומר שלפנינו בתיק ובהתאם לדיון.

דיון

7. חיוב העוררת בארנונה נדון והוכרע בפס"ד בעמ' 867/11 ו-869/11. בעקבות פסה"ד עדכן המשיב את חיוב הארנונה של העוררת בהודעה ששלח אליה ביום 21.4.16.
8. ביום 2.7.15 חלקה העוררת על הודעת המשיב. במכתבה היא טענה נגד הגדלת השטח, נגד הגדלת החיוב, וכן על אי-מתן הודעה במועד. היא בקשה מהמשיב לפטור אותה מהחיוב ביחס למועדים שקדמו להודעה.
9. העוררת גם הוסיפה כי היא גם "תשלח השגה לגופו של חיוב", וכן כי היא שומרת על זכותה להגיש עתירה מנהלית היה ובקשתה זו תידחה.
10. ביום 6.9.15 השיב המשיב לעוררת על מכתבה. בתשובתו העניינית התייחס המשיב לטענות העוררת במכתב ועשה "שינויים" בשטחים, זאת לאחר שהעוררת הודיעה לו בדוא"ל ביום 3.9.15 על משיכת השגותיה.

11. המשיב ציין בסעי' 2-3 של מכתבו כי "בגין שינויים אלו עומדת לזכות מרשתך זכות השגה".
12. לאחר קבלת תשובת המשיב, ביום 19.10.15, הגישה העוררת למשיב השגה שעניינה חיוב שטחי המדרגות המשותפים בבניין בארנונה.
13. בבקשתו, טוען המשיב בנוגע להשגה, כי העוררת העלתה את טענתה זו לראשונה במועד זה, וכי היא לא טענה זאת לפני כן, ובכלל זה במכתבה מיום 21.4.16.
14. בנוסף הוא טוען כי העוררת לא העלתה לפני כן כל טענה באשר "לחיובו של נכס 2000212795", אחד הנכסים נשוא הערר.
15. המשיב מבקש על כן כי הערר כולו יידחה על הסף, ולמצער חלקו שנוגע לנכס 2000212795. הוא סומך את טענתו, לפיה אין לעוררת זכות להגיש "השגה נוספת לשנת 2015", בפסיקה לפיה הכלל הוא שניתן להגיש רק השגה אחת בשנה.

הכרעה

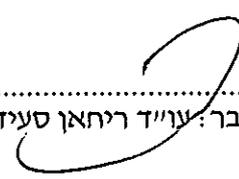
16. החלטתנו לדחות את הבקשה של המשיב לדחייה על הסף ולדון בערר לגופו.
17. אכן הכלל הוא שלמחזיק עומדת זכות השגה אחת על הארנונה שהושתה עליו בגין כל שנה. עם זאת, במקרה דנן, אין, לדעתנו, מקום לראות בעוררת כמי שהגישה יותר מהשגה אחת, או לחילופין שההשגה 'השנייה' הוגשה בהסכמת המשיב.
18. מכתבה מיום 2.7.15 של העוררת לא הוכתר כ'השגה'. העוררת ציינה זאת במפורש, וניתן היה להבין שהמסלול שהיא בוחרת ללכת בו הוא של עתירה מנהלית ולא של השגה/ערר/ערעור מנהלי.
19. גם המשיב, בתשובתו מיום 6.9.15, ציין את דבר משיכת השגות מיום 9.7.15 ומיום 16.7.15. משמע שהשגות אלה בטלות גם לדעת המשיב. בנוסף, כאמור, ציין המשיב בתשובתו כי "בגין שינויים אלו" עומדת לעוררת זכות ההשגה.
20. המשיב הגביל במכתבו את 'זכות ההשגה' ל"שינויים אלה", וההשגה שהוגשה ביום 19.10.15, לכאורה, חורגת מהם, והשאלה שנשאלת היא: האם המשיב מוסמך לקבוע את גבולות ההשגה, מעבר לקבוע בחוק; וכן האם, בכלל, יש לראות את העוררת כמי שכבר הגישה השגה אחת?
21. לדעתנו, התשובה לשתי השאלות האלה היא: לא.
22. 'תמונת' הארנונה שהתבררה לעוררת לאחר שנים של מחלוקות ובעקבות פסיקה של בית המשפט העליון, היא התייצבה רק לאחר קבלת תשובת המשיב מיום 6.6.15, ולאחר התיקונים שנעשו על ידה. רק אז הגישה העוררת השגה כמיטב הבנתה את עמדת המשיב.
23. אמנם העוררת העלתה את טענותיה ביחס לחיוב המדרגות ונכס 2000212795 לראשונה בהשגה מיום 19.10.15, אך לא מצאנו כי להשגה זו, אף לשיטת המשיב, קדמה השגה אחרת.
24. בנוסף, המשיב לא הצביע על מקור הסמכות שלו להגביל את ההשגה במקרה דנן, כפי שעשה.

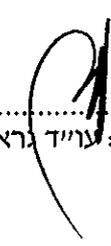
לסיכום

25. נוכח האמור לעיל, החלטנו לדחות את הבקשה. שאלת ההוצאות תידון על ידנו בעת מתן החלטה בערר.

ניתן והודע ביום 6 בדצמבר 2016 בהעדר הצדדים.


.....
חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד


.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד



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

תאריך : | בכסלו תשעז
06.12.2016
מספר ערר : 140014979 / 11:43
מספר ועדה : 11449

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת:

הראל נסים תעודת זהות 054274907
חשבון לקוח: 10694163
מספר חוזה: 561115
כתובת הנכס: פראנצויז 14

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: הראל נסים

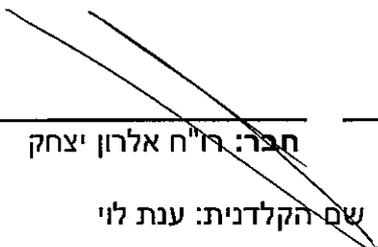
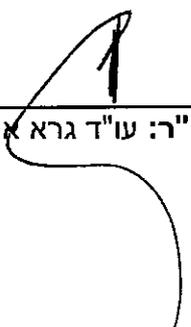
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה בערר

לאחר קבלת הודעת הצדדים אנו מחליטים למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.12.2016.

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

 חבר: רו"ח אלרון יצחק	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
שם הקלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: שובלי רחל אפרת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. העוררת היא המחזיקה בנכס מס' 2000196312 שכתובתו שביל טביוב 1.
2. לאחרונה, העוררת אינה עושה שימוש בנכס למגוריה, מהטעם שלטענתה הוא אינו ראוי לשימוש.
3. לטענתה, בחודש 4/13 נעשו שיפוצים בנכס שכן, שבעקבותיהם החלה להריח ריחות לא נעימים, נוכחות של חומרים כימיים, חוסר נוחות ופגיעה בבריאות שלה ושל אמה הקשישה.
4. עקב זאת, העתיקה העוררת את מגוריה לרמת גן, אמה אושפזה והנכס נותר ריק.
5. המשיב, לאחר ביקורת שנערכה בנכס, מצא שהוא מרוהט, ועל כן החליט כמפורט במכתב מיום 17.9.15 לדחות את בקשתה של העוררת לפטור לנכס ריק.
6. בנוסף, נוכח ממצאי הביקורת, הודיע המשיב לעוררת כי היא אינה זכאית לפטור לפי סעי' 330, מאחר שהוא לא נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

דיון

7. העוררת כזכותה הגישה ערר ביום 11.11.15 בו פרטה את טענותיה.
8. בכתב התשובה שהגיש חזר המשיב על טענותיו, וטען ברב"ה כי "לא ניתן לפטור נכס [מארנונה] בשל מפגע תברואתי או מטרד כזה או אחר המצוי בקרבתו". זאת להבדיל מהרס גמור של מבנה.
9. ביום 19.7.16 התקיים בפני הוועדה דיון מקדמי שבסיומו הוחלט לקבוע את התיק להוכחות, על מנת לתת לעוררת – למרות הקשיים שהערר מעורר - את יומה בפנינו, ולאפשר לה להביא חוות דעת לתמיכה בטענותיה.
10. בו ביום בקשה העוררת וקבלה ארכה ניכרת להגשת תצהירים וחוות דעת מטעמה.
11. ביום 3.9.16 בקשה העוררת לצרף לתיק זה גם את שנת 2016. הבקשה הועברה לתגובת המשיב. המשיב הסכים, בתנאי להצהרת העוררת כי בשנת 2016 לא חל שינוי בנכס.
12. בעקבות זאת, הוועדה החליטה שהחלטה בערר תחול גם על שנת 2016.

13. במכתב שנושא את התאריך 27.10.16 בקשה העוררת במכתב ששיגרה לוועדה שהוועדה תקבל החלטה בערר שלה, ותאשר לה פטור מארנונה עד שעיריית תל אביב-יפו תסיר את המטרד שלטענתה מונע ממנה להתגורר בנכס. תאריך המכתב, שהתקבל בוועדה ביום 27.9.16 שגוי.

14. לדעתנו, המכתב אינו עולה בקנה אחד עם החלטת הוועדה מיום 19.7.16. המשמעות הדייונית שלו היא שהוועדה תכריע בטענותיה של העוררת ללא תמיכה ראייתית מלבד עצם העלאתן.

15. הוועדה עיינה בבקשתה של העוררת והחליטה ביום 29.9.16 כי הנטל להוכיח שהעוררת עומדת בתנאי סעי' 330 מוטל עליה. עצם העלאת הטענות על ידה אינה מספיקה. עליה להציג חוות דעת מומחים בפני הוועדה, ולהראות שהיא עומדת בתנאי הפטור.

16. עוד בקשה הוועדה בהחלטתה מהעוררת כי תפרט בפניה את הצעדים בהם היא נקטה נגד השכן, שלטענתה המטרד נובע מביתו.

17. הוועדה ציינה בהחלטתה כי על העוררת להגיש את ראיותיה, תצהירים וחוות דעת, עד ליום 19.10.16.

18. תאריך זה חלף, והתצהירים לא הוגשו ואף לא חוות דעת.

הכרעה

19. לאחר שחזרנו ועיינו בטענותיה של העוררת ובתהליך בירורן שפורט לעיל החלטנו לדחות את הערר.

20. בפני העוררת עומדים שני מכשולים שהיא לא התגברה עליהם:

א. הראשון, אי-עמידתה לכאורה של העוררת בתנאי הפטור לפי סעי' 330 כלשונם. למרות שלא מן הנמנע כי לא ניתן לקיים חיים סבירים בנכס בשל ריחות רעים וכדומה, עדיין אין הדבר שווה להרס או נזק גמור של המבנה;

ב. השני, אי-הוכחת טענותיה העובדתיות של העוררת בפני הוועדה, למרות ההזדמנות שניתנה לה.

21. יצוין, כי הדין פורש בפני העוררת קשת של אפשרויות חוקיות להיטיב את מצבה על ידי הסרת המטרד שנגרם לה ואף תביעת פיצויים על חוסר יכולתה לגור במקום.

לסיכום, הערר נדחה מהטעמים שפורטו לעיל. אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 6 בדצמבר 2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: רו"ת אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: עו"ד גיא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

1. טארה יסודות נדל"ן בע"מ
2. סלומון חברה לבניה ופיתוח בע"מ

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. עסקינן בערר שהוגש על חיוב העוררות בארנונה על שני נכסים ברח' הברזל 5א':
 - א. הנכס האחד בשטח 163 מ"ר [להלן 'שטחים טכניים'], מספרו 2000408348 ח-ן לקוח 10743223 בסיווג "שטחים טכניים";
 - ב. הנכס השני [להלן 'החניון' או 'מתקן החניה'], מספרו 2000408247 ח-ן לקוח 107743206 בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום".

טענות העוררות

השטחים הטכניים

2. העוררות טוענות כי הן זכאיות לקבל פטור מארנונה בגין 'נכס ריק' עבור השטחים הטכניים - בשטחי הגג והקומות - החל מיום 14.9.14 ועד ליום 27.1.15, משמע למשך כארבעה וחצי חודשים, לפי תק' 12 ו/או תק' 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 [להלן 'יתקופת הפטור'].
3. לטענתן, השטחים הטכניים היו ריקים ולא נעשה בהם שימוש בתקופת הפטור, שהחלה עם ראשית החיוב בארנונה והסתיימה עם השלמת עבודות ההתאמה וקבלת האישור לאכלוס.
4. לטענתן, העובדה שבשטחים הטכניים נמצאו מתקנים טכניים [שלא נעשה בהם שימוש] אינה מונעת את זכותן לקבל פטור, בהיות המתקנים הטכניים מחוברות למבנה חיבור של קבע, ואינן בגדר תכולה שלו.
5. לטענתן, עובדות אלה לא נסתרו על ידי המשיב, ועל כן הן זכאיות ליהנות מהפטור.
6. בנוסף, טוענות העוררות כי חלק השטח הטכני שמצוי על הגג [34.20 מ"ר] פטור כליל מארנונה בהיותו נמצא מחוץ לשטח יחידת הבניין.

החניון

7. מתקן החנייה שממוקם בקומת מרתף מאפשר להחנות עד 63 כלי רכב, בשלשה מפלסים, על גבי 64 משטחים. גובה המפלסים 160 ו- 200 ס"מ. המתקן הוא רוטציוני כך תמיד לפחות משטח אחד נותר ריק.
- משכך, לטענת העוררות, המתקן כלל אינו מהווה "בניין בר חיוב" כהגדרתו בסעי' 269 לפק' העיריות [נוסח חדש] ואינו בר חיוב. זאת ועוד,
8. מדפי החניה אינם מהווים, לטענתו, ירצפה, ועל כן אין לצרף אותן לשטח הבניין.
9. לטענתם, יש לבטל את החיוב בגין מדפי מתקן החנייה ולחייב את שטח רצפת המרתף, 307.6 מ"ר, בלבד.

טענות המשיב

השטחים הטכניים

10. לטענת המשיב נטל ההוכחה בפני ועדת הערר מוטל על העוררות, ולטענתו הן לא הוכיחו כי השטחים הטכניים ריקים מכל חפץ, כנדרש בתקנות.
11. העוררות, לטענתו, לא סתרו את ממצאי המשיב כי בשטחים הטכניים נמצא ציוד.
12. לטענתו, על השטחים להיות ריקים באופן מוחלט, ושאין בתוכם כלום, ומשכשלו העוררות בהוכחת הדבר, הן אינן זכאיות לפטור המבוקש.
13. בנוסף, טוען המשיב, כי מכוח הוראת סעי' 1.3.1 המורה כי "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא באלה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית... יחויבו במלואם".

החניון

14. לטענת המשיב יש לחייב את החניון לפי מספר החניות שבו, משמע לפי 1-64 חניות = 63 בסך הכול.
15. לטענת המשיב עסקינן בחניון בתוך מבנה, וכי על-פי צו הארנונה כל מקום חניה הוא בגדר יחידת שומה בת חיוב.
16. משכך, יש לחייב את העוררות בגין 63 חניות. יחידת החניה הנוספת, שנותרת ריקה, לא תחויב.

דיון והכרעה

השטחים הטכניים

17. נקדים ונאמר כי החלטנו לקבל את הערר בנושא הפטור לנכס ריק בנוגע לשטחים הטכניים. לדעתנו, אין לראות במתקנים הטכניים שממוקמים בשטחים אלה משום תכולה, או ציוד או מטלטל כלשהו השולל את הפטור. הכול כפי שיפורט להלן.
18. מכוח הוראות תקי' 12 ותקי' 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 ניתנים פטורים לבניינים חדשים לפני אכלוסם ולבניינים קיימים לתקופות קצובות. הפטור ניתן בתנאי שמפורטים בתקנות, שעיקרן לענייננו הוא:

הנחה לבנין חדש

12. (א) בכפוף לאמור בתקנה 13(3) המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה, כמפורט להלן:

(1) עד שנים עשר חודשים - הנחה עד 100 אחוזים;

(2) (נמחקה).

(ב) (בוטלה).

הנחה לבנין ריק

13. (א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – עד 100%;

(2)

19. עיינו הרואות כי אכן תנאי לקבלת הפטור, בנוסף ל'אי-שימוש בנכס', הוא שהנכס יהיה 'ריק'. באשר ל'בנין חדש', ברור שהכוונה היא ש'ריק' פירושו שטרם הוכנס לתוכו דבר. באשר לבנין ריק שאין משתמשים בו, הכוונה היא בהכרח שהוא רוקן מכל התחולה שהייתה בו.

20. אכן, הפסיקה, ועדות הערר ובתוכן מותב זה מקפידות על כך שהמבנה יהיה ריק לגמרי. אפילו הימצאות אשפה עלולה להביא לכך שמותב זה ישלול ממחזיק את קבלת הפטור.

21. עם זאת, משמעות המושג 'ריק', לדעתנו, אינה מתייחסת לכך שעל הבנין להיות ריק ממערכות שמהוות חלק ממנו. ההיגיון, כמו גם החלטות שנתנו בשאלה זו, בין במישרין ובין בעקיפין, אינן מצפות ממחזיק לפרק מערכות חימום וקירור בתוך הנכס, אסלות בשירותים או כיורים וסוללות ברזים. בנוסף, גם הימצאות של מעליות בנכס אינה שוללת את היותו ריק. בדומה לכך, אין לצפות ואין לדרוש ממחזיק שיפרק ו/או שלא יתקין מערכות מוות חלק מהבנין ולא חלק מתכולתו.

22. ככל שיתרת הבנין עונה על דרישות סעיפי הפטור, הולכים השטחים הטכניים בעקבותיו ונהנים גם הם מהפטור.

23. באשר לעצם החיוב בארנונה של מתקנים טכניים שמקומם על גג הנכס איננו מקבלים את טענת העוררות בעניין זה. מיקום מתקנים טכניים על הגג, כבמקרה דנן, משנה את ייעודו של הגג כמעטפת של הבנין, והופך אותו לחלק מרצפותיו, מהפך שגורר אחריו - על פי סעי' 1.3.1. הנ"ל לצו - חיוב בארנונה.

החניון

24. גם בשאלה זו, כפי שנפרט וננמק להלן, איננו יכולים לקבל את עמדת המשיב.

25. אכן, החניון החדשני והמשוכלל שבמרתף הבנין מעמיד אתגר בפנינו. כמו במקרים רבים, הטכנולוגיה אצה קדימה והדין מדדה מאחוריה, משתדל לפתור את ה'בעיות' המשפטיות שהיא יוצרת באמצעות הכלים שבידו.

26. המחלוקת בין הצדדים ברורה:

- העוררות טוענות אין לחייב אותה אלא לפני שטח רצפתו של המרתף. העובדה שבאמצעים טכנולוגיים היא הגדילה פי כמה את כושר האחסון שלו לא צריכה לפעול לרעתה;
- המשיב, מצדו, טוען, כי יש לחייב את העוררות לפי השטח המוגדל ולא כטענת העוררות.

27. העוררות מצדן מצטטות את דבריו של כב' השופט הומינר בפרשת חניוני נחום [ע"ש 2531/96], והמשיב מצדו מבקש לאבחן את פסק הדין על בסיס שוני בין המתקנים בשני המקרים. המשיב גם מוסיף וטוען כי כל יחידת תניה מהווה לדידו יחידת שומה שמוחזקת על ידי נישום, משמשת אותו לחניה.

28. איננו יכולים, בכל הכבוד, לקבל את עמדת המשיב. ראשית, החיוב בצו הארנונה ביחס לחניונים אינו מתבסס על יחידות החניה אלא על שטח החניון. שטח החניון במקרה דנן הוא 307.6 מ"ר בלבד.

29. גם על-פי צו הארנונה אין כל משמעות למספר כלי הרכב שניתן להחנות בשטח הנתון. בעניין זה קבע גם בית המשפט בפרשת חניוני נחום הלכה לפיה: "מסכים אני עם ב"כ המערערות, הטוען שמתקני הרמה אלה הינם כמדפים במחסן ... [ש]יש בהם ניצול יעיל יותר של שטח קרקע או בניין נתונים".

30. הוועדה סבורה כי הגם שיש שוני בין שתי השיטות, זו של חניוני נחום וזו שלפנינו הרי שהעיקרון של שתיהם דומה: ניצול יעיל יותר של שטח או של נפח בניין. הלכה זו, לדעתנו נכונה, ובכל מקרה היא מחייבת את הוועדה.

לסיכום

נוכח האמור לעיל, החלטנו לקבל הערר במובן זה שיינתן לשטחים הטכניים פטור לנכס ריק לתקופה המבוקשת, וכן שהחיוב של החניון יתבסס על שטח של 307.6 מ"ר בלבד. בנסיבות הערר החלטנו להשית על המשיב לשאת בהוצאות העוררות בסך 1,000 ש"ח.

ניתן והודע ביום 6 בדצמבר 2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

.....
חבר: רוי"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ב: עו"ד גרא אהוד

**ועדת הערר על קביעת ארנונה
כללית שליד עיריית תל אביב – יפו**

עררים מס':

- 140005103 -1
- 140005735 -2
- 140006845 -3
- 140008951 -4
- 140010530 -5
- 140012471 -6
- 140013473 -7
- 140011832 -8
- 140015192 -9

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: קניון רמת אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הרקע

1. ביום 31.10.13 קבלה הוועדה החלטה בעררים מס' 1-3 דלעיל [להלן 'ההחלטה בערר'].
2. בתמצית, החליטה הוועדה "לקבל את הערר בנוגע לשטחי הטעינה ולכבישי הגישה, לדחות את הערר בנוגע למפלס הגג, על כל שלשת חלקיו, ואת הערר ביחס לתעלות מיזוג האוויר והחיווט. ביחס לערר שהוגש על מיקום החניון באזור לא לו, החלטה הוועדה להחיל על הערר את שנפסק בת"א 2703/05 בשינויים המחויבים".
3. על ההחלטה הוגשו ערעורים מנהליים.
4. ביום 3.1.16 נמסרה לוועדה הודעה על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בגדר פסק דינו בעמנ (ת"א) 28859-12-13.
5. בהתאם לפסק הדין, שב תיק הערר אל הוועדה במספר נושאים, בהם התבקשה הוועדה על כבי השופטת דר' מיכל אגמון, כדלקמן:
א. "ועדת הערר תקבע ממצאים ותיתן החלטה בעניין השטחים המשותפים ושטחי התמרון במפלס הגג";
ב. ועדת הערר תיקבע באיזה סיווג יש לסווג את תעלות החיווט והאורור, האם כפי שחויבו על ידי העירייה, או בסיווג של חניון, כטענת הקניון;
ג. ועדת הערר תנמק את החלטה לעניין סיווג חצרות הפריקה והטעינה הצמודות לנכס".
6. הוועדה התבקשה לקיים דיון מקדמי בתיק בהמשך להוראת בית המשפט.

7. משלב זה ואילך, צורפו לדיון בתיק גם עררים מס' 4-7 דלעיל, והחלטה שתינתן בו תחול, יחד עם החלטת הוועדה מיום 31.10.13 בכפוף לשינויים שנעשו בה בפסק הדין על כל שבעת העררים דלעיל.
8. בדיון המקדמי שנערך ביום 11.4.16 התייחסו ב"כ הצדדים לפסק הדין ולהוראת בית המשפט הנכבד. בסופה החליטה הוועדה, על דעת הצדדים, כי הצדדים יודיעו לוועדה עד ליום 20.4.16 על הסדר דיוני מוסכם עליהם לצורך השלמת ההחלטה.
9. ביום 13.6.16 מסרו הצדדים הודעה לוועדה על ההסדר הדיוני הבא:
- א. חצרות פריקה [ח-ן לקוח מס' 10652649]: הוועדה תוסיף ותנמק את סעי' 7.2 להחלטתה בעררים מיום 31.10.13 בו קבעה כי הסיווג הנכון לחצרות הפריקה למשאיות בקניון ייערך לפי סיווג 'בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום'
- ב. תעלות אוורור וחיווט [ח-ן לקוח מס' 10652650]: הוועדה תקבע באיזה סיווג יש לסווג את תעלות החיווט והאוורור בגודל 2,710 מ"ר שמתחת לחניון, האם כפי שסווגו על ידי המשיב (סיווג תעשייה) או בסיווג כטענת העוררת - 'בניין המשמש לחניית רכב בתשלום' או לכל היותר 'בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום'.
- ג. באשר לסעי' 5.א' דלעיל מסרו הצדדים בהודעתם כי על אופן בירורו תימסר הודעה נפרדת. יצוין כי בדיון ביום 13.6.16 הני"ל נאמר על ידי ב"כ העוררת כי "הדיון בטענה זו התייתר, בית המשפט טעה בעניין זה". עד כה לא קבלנו הודעה נוספת בעניין זה וההחלטה לא תכיל התייחסות נוספת אליו.

דיון, השלמה והכרעה

חצרות פריקה וטעינה [ח-ן לקוח מס' 10652649]:

10. בסעי' 7.2 להחלטה בערר נכתב, כי "לדעתנו, יש להחיל על השטחים האלה, שהם סמוכים לשטחי החנייה בתשלום, ושממשמים לחניית כלי רכב בעת פריקה, את הסיווג לפי סעי' 3.3.15 בצו, שהוא חל על "בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום (סמל 765) והמוחזק ביחד עם בניין שאינו משמש למגורים. לדעתנו, זה ולא אחר הוא הסיווג הנכון".
11. על עמדתו החולקת והמנומקת של המשיב בסוגיה זו ניתן ללמוד מדבריו [בסעי' 37 לכתב התשובה מיום 20.01.14], כי "שטחי חצרות הפריקה הינם שטחים מבוגים, מקורים ומתוחמים בקירות המשמשים לכניסת משאיות ולפריקת והעמסת סחורה, כאשר אין חולק כי שימוש זה הינו שימוש התומך ומשרת את העסקים המתקיימים בקניון נשוא הערר ועל כן אינטגרלי לשימוש העסקי ויש לסווגו כ'בניינים שאינם משמשים למגורים'".
12. יוזכר, כי העוררת מצדה סברה כי "הסיווג הנכון, החוקי והמתאים לחצרות הפריקה בהן פורקות משאיות סחורה לחנויות בנכס, הוא סיווג 'קרקע תפוסה'".
13. סמכותנו לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 סעי' 3 ו-6, מוסמכת הוועדה לקבל החלטות על "סוג הנכס, גודלו והשימוש בו". בחינה חוזרת של החלטת הוועדה מעלה כי אכן קביעתנו בעניין זה לא נומקה כדרוש. יתכן, כי הדבר נבע מכך שהוועדה סברה כי 'הדבר מדבר בעד עצמו', ויתכן מחמת מגבלות הזמן המוקצה לכתובת כל החלטה. מכל מקום, להלן הנימוקים להחלטה:
- א. כשם שהמשיב קובע כי "אין חולק כי שימוש זה הינו שימוש התומך ומשרת את העסקים המתקיימים בקניון", ומבקש לכלול אותם כחלק מהחנויות שבקניון, כך ניתן לטעון גם כי שטחי החנייה של הלקוחות גם הם 'משמשים, תומכים ומשרתים את העסקים המתקיימים בקניון'. למרות זאת, למרות זאת, המשיב עצמו אינו טוען שיש לסווג את האחרונים כחלק 'אינטגרלי' של החנויות.

ב. אמנם השטחים הנדונים מוגדרים בפיו של המשיב כשטחים לפריקה וטעינה, אבל זו הגדרה חסרה. ההגדרה הנכונה היא שטחים לחניה, פריקה וטעינה. בראש ובראשונה הרכב יחונה ורק לאחר מכן מתבצעת הפריקה ואו הטעינה.

ג. על חשיבותו של יסוד 'החנייה' גם כאשר התכלית היא 'פריקה וטעינה' ניתן ללמוד מפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב אשר קבע כי פקח חניה אינו רשאי לתת דו"ח לנהג שהחנה את רכבו במקום המותר לחניה לצורך פריקה וטעינה, בטרם חלפו 10 דקות שבהן הנהג לא שב לרכב. "כדי לתת דו"ח על חניה אסורה במקום שמותר לחנות בו לצורך פריקה וטעינה", קבעה השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן, "יש להמתין לפחות 10 דקות, כדי לבחון האם הנהג חוזר, ואז לשאול אותו לאיזה צורך החנה את הרכב. אז, אם יטען שעסק בפריקה וטעינה, ניתן לשאול לאן או מאין הביא את הסחורה, ולבדוק זאת בו במקום".

ד. באופן גראפי ניתן לתאר את העסקים שבקניון כמקום המפגש של הסחורות שמגיעות מחניון הפריקה והטעינה והלקוחות שמגיעים מהחניון שנועד להם. לאלה וגם לאלה יש זיקה לעסקים. ללא אלה לא היו מגיעות סחורות, וללא אלה לא היו מגיעים לקוחות. אך זה חניון וגם זה חניון.

ה. צו הארנונה בסעי' 3.3.15 'חניונים' עוסק בנכסים שממשיכים לחניית רכב ללא תשלום המוחזקים יחד עם נכס שאינו משמש למגורים. לא מצאנו בצו כל התייחסות לתכלית החנייה, ואין בו החרגה של חנייה שתכליתה 'פריקה וטעינה'. על כן, לא רק שאין כל מניעה לראות בו בשטח זה 'חניון', אלא אף חובה לעשות כן, ולא לעשות שימוש בקטגוריה שיוצרת.

ו. נזכיר לסיום את פסק הדין ב'הלכת מישל מרסייה' [בר"ם 4021/09] מפי כב' השופט א' רובינשטיין כי, "על פי מבחן לשון הדין ותכליתו, בברירה בין קטגוריה שיוצרת כללית וסתמית לקטגוריה הספציפית "בית מלאכה", ולו גם כ"בית מלאכה לייצור", נוטה לטעמי הכף לעבר הגדרת מספרה כ"בית מלאכה".

תעלות אורור וחיווט [ח-ן לקוח מס' 10652650]

14. לטענת העוררת, כפי סוכמה בהחלטה בערר, ברוב החניונים האחרים, מערכות אלה גלויות וצמודות לתקרות, ועל כן הן אינן נכללות כלל בחישוב השטחים לצורך תשלום ארנונה. לטענתה, הנחתן של מערכות אלה בתעלות ומנהרות בקניון רמת אביב אינה צריכה לגרור אחריה את חיובן בארנונה.

15. לעומתה טוען המשיב, כי תעלות מקורות אלה מהוות חלק משטח הנכס מכוח החוק. הוא דוחה את טענת העוררת לפיה יש לפטור את התעלות מארנונה בשל גובהן, הן בהעדר הוראה מפורשת על כך בדין, והן בשל היותן, בחלקן, גבוהות. בכל מקרה לטענת המשיב התעלות מיועדות לכניסת בני אדם [לצרכי תחזוקה וכו'].

16. בסוגיה זו קבלה הוועדה את ההחלטה הבאה: "הטענה נגעה לתעלות החיווט ומיזוג האוויר שבמבנה. לדעתנו עמדתו של המשיב בשאלה זו צודקת. קביעותיו של המשיב מעוגנות במצב העובדתי, מחד, ובהגדרות שבדין, מאידך, ולא מצאנו לנכון להתערב בהן. לדעתנו אין לקבל את טענת העוררת שיש להבחין בין החניון דנן, בו נבנו תעלות, לבין חניונים אחרים, שבהם נתלו המערכות מעל רשתות שהוצמדו לתקרה. הגם ששני סוגי המערכות נותנים 'שירות' דומה למבנה, אנו חייבים לבחון את 'המבנה הפיסי' של המערכת, ולא את התכלית שלה. השוני בין המערכות עשוי אפילו לתמוך במדידה דיפרנציאלית בין שני המקרים. קרוב לוודאי שלשיטה שנקטה בקניון רמת אביב יש את יתרונותיה, גם אם היא כרוכה בתוספת ארנונה.

17. הוועדה נדרשת לקבוע בגדרה של החלטה זו באיזה סיווג יש לסווג את תעלות החיווט והאוורור בגודל 2,710 מ"ר שמתחת לחניון, האם בסיווג 'תעשייה', כפי שסווגו על ידי המשיב, או בסיווג כטענת העוררת - 'בניין המשמש לחניית רכב בתשלום', או לכל היותר 'בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום', כמבוקש על ידי העוררת?

18. לאחר ששקלנו את שתי החלופות, אנו סבורים כי יש לסווג את התעלות על-פי החניון בו הן נמצאות. תעלות שנמצאות ב'בניין המשמש לחניית רכב בתשלום', שטחן ייוסף לשטח החניון ויסווג יחד עמו; ותעלות שנמצאות ב'בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום', שטחן ייוסף לשטח החניון ויסווג עמו.

19. לדעתנו, סיווג התעלות והמנהרות כ'תעשייה' חורג מכל הדין ופרשנות לשונית של המושג 'תעשייה', בכלל ובדיני ארנונה, בפרט. לעומת זאת, הקרבה הפיסית והשימושיות של החללים האלה לחניון יוצרים את הזיקה המתבקשת אליו שהמסקנה שלה כי יש לסווג את התעלות על-פי החניון בו הן נמצאות.

לסיכום

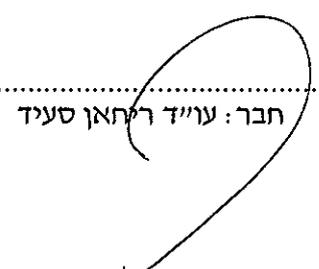
כנדרש, פרטה הוועדה את נימוקיה להחלטה בערר על השטחים שמשמשים לחנייה לצורך פריקה וטעינה. בנוסף, היא החליטה שיש לסווג את התעלות על-פי החניון בו הן נמצאות, בתשלום או ללא תשלום, ולחייב את העוררת בגינן בארנונה בהתאם.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 6 בדצמבר 2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

1. קסלר מאיה
2. אביעז טפר קארין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

עיקרי המחלוקת

1. שתי העוררות רשומות כמחזיקות בנכס מס' 2000405984 שברח' לבונטין 3.
2. הנכס משמש הלכה למעשה מספר מחזיקי משנה החולקים אותו ביניהם ופועלים בתוכו כל אחד בתחומו הפיסי והמקצועי. חלוקה זו מאפשרת להם לחלוק ביניהם את דמי השכירות ואת יתר העלויות.
3. חלוקת הנכס בין מחזיקי המשנה, חלוקת השטחים והפעילויות יפורטו בהמשך.
4. לטענת העוררות, כל המחזיקים בנכס "עוסקים ביצירה בה (הם) מביאים רעיון לידי מימוש". במקביל לחלוקה של הנכס ביניהם "הנכס מהווה חלל אינטגרלי אחד ... שכן זה גם חלק מצרכי משתמשיו, אפיון זה מזמן ליוצרים השראה".
5. עוד לטענת העוררות, אין להידרש לטענת פיצול הסיווג ... שכן ... אין ספק שהנכס כולו משמש לאותו השימוש, קרי כ'בית מלאכה' או כ'סטודיו לציור ופיסול'. בעיקר טוענות העוררות נגד סיווגו של הנכס ככזה שנעשה בו שימוש 'מסחרי-משרדי'.
6. אמנם, בנכס יש מספר מחשבים, אך אלה אינם, לטענת העוררות, משמשים לתכלית משרדית. בנוסף, ציינו העוררות בסיכומיהן כי ההגדרה של סטודיו לציור ופיסול הורחבה לכלול סוגי אמנויות נוספים.
7. עוד טוענות העוררות כי "אין חלוקה פורמלית לחדרים, החללים והשולחנות עמוסים לעייפה בציוד וחומרי יצירה, ישנם אזורים גדולים בהם עומדים בדים, אין חדרי ישיבות ואין טלפונים".
8. המשיב בתשובתו מיום 10.7.14 דחה את השגת העוררות לסווג את הנכס לפי סעי' 3.3.18 כסטודיו לציור ופיסול' כנראה מהטעם שבמקום מתקיימת גם פעילות יצירתית שאינה נופלת בגדר ההגדרות הצרות של ציור ושל פיסול.
9. בנוסף, דחה המשיב את הגדרת הנכס כ'מחסן' לפי סעי' 3.3.2 מהטעם שהוא אינו עונה על תנאי הסעיף, כגון דרישת הריחוק בין 'העסק' לבין 'המחסן'.
10. באשר להגדרת הנכס כ'בית מלאכה', דחה המשיב חלופה זו, והחליט כי "בנכס לא נעשית כל פעולה הקשורה כפשוטו לעניין מלאכה או תעשיה, ולא נעשית בו כל פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי, והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן".

11. המשיב עמד על המשך סיווגו של הנכס "בתעריף כללי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".

דיון והכרעה

12. לאחר שעיינו בכתבי הטענות והסיכומים, קראנו את התצהירים ועברנו על המסמכים, הציולומים והפרוטוקולים החלטנו לקבל את הערר בתנאים כפי שיפורטלהלן.

13. לצורך הכרעתנו, מצאנו כי יש צורך לחלק את הנכס לחלקיו, לדון בכל אחד ואחד מהם, לסווגו בצורה הנכונה, ואז לסכם את התוצאה וליישמה למעשה.

14. סמכותנו לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 סעי' 3 ו-6, מוסמכת הוועדה לקבל החלטות על "סוג הנכס, גודלו והשימוש בו". אין כל מניעה בדין מלחלק את הנכס לכמה שימושים, בפרט נכס גדול ובעל שימושים מובהקים.

15. בסיכומיהן חילקו העוררות את הנכס לחלקים ולשימושים לפי דו"ח הביקורת השנייה מיום 19.4.15, כך:

מס' תת-נכס	השטח במ"ר	אחוז מהשטח	השימוש	המשתמשים
א	98.16=29.85+68.31	28.22	עיצוב בגדים	
ב	12.78	3.67	אנימציה וציור	א' שרוט וא' בראייר
ג	14.11	4.06	הנפשה [אנימציה]	ע' הופמן וד' תלמי
ד	17.89	5.14	אינפוגרפיקה	ר' לויט וא' בן עזרא
ה	68.31	19.64	איור	מ' שליט
ו	68.31	19.64	וידאו ארט	מ' קסלר
ז	68.31	19.64	הסרטה	ר' מנור
סה"כ	347.87	100%		
שטחים אחרים	40.00			

16. מדובר אם כך בנכס לא קטן אשר נעשים בו מספר שימושים. המשותף לכולם שיש בהם אלמנט של יצירה ועבודת כפיים, לעיתים יחד עם מכשור מתאים. חלק מהתוצרים הם בעלי שימוש פרקטי [בנוסף לערך אמנותי או עיצובי], וחלק הם יותר בגדר אמנות לשם אמנות.

17. הסעיפים הרלוונטיים לענייננו בצו הארנונה הם:

א. סעי' 3.3.1 - בתי מלאכה ומפעלי תעשייה שכוללים שטח שבו מאוחסנים חומרי גלם, בתעריף 158.0 ש"ח/מ"ר לשנה [עד 100 מ"ר];

ב. סעי' 3.3.18 - בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ואמנים, ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראה, בתעריף 57.10 ש"ח/מ"ר לשנה [עד 100 מ"ר];

ג. וסעי' 3.2 - בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, בתעריף 361.64 ש"ח [אזור 1]. סעי' 3.2 בצו הארנונה הוא סעיף סל, אשר יש מקום לשקול את החלתו רק מקום שלא נקבע תעריף מיוחד בסעיפי המשנה של סעי' 3.3.

18. מהראיות שהוצגו לנו ואחר ששקלנו את אותן, והצבנו אותן אל מול הסיווגים השונים, לשונם ותכליותיהם, נראה לנו שיש לחלק את הנכס לשני חלקים עיקריים מבחינת הסיווג. תת-נכס א', מצד אחד, ותתי-נכסים ב' עד ז', מצד שני.

תת-נכס א'

19. לדעתנו, תת נכס זה אינו נופל בהגדרת בית חרושת בשום מובן של המושג. מצד שני, הוא גם אינו אטליה של אמן. השאלה היא על כן, האם זה 'בית מלאכה', או שמא נכס שנופל בהגדרת סעי' 3.2.

20. לדעתנו, הגדרת תת-נכס א', שבו מתבצע תהליך יצירת ביגוד, מראשית הדרך ועד לתפירת דגם ראשון, תואם יותר הגדרה של 'בית מלאכה' מאשר הגדרה של 'משרד' או של 'בית מסחר'. גם הגדרה של 'שירות' לא תתאים לו, מאחר לא נמצא כי בנכס נעשית פעולה של מתן שירות לציבור זה או אחר. עוד נעיר כי חבל על כך שהמשיב טרח על המובן מאליו וטען שתת-נכס זה אינו נופל בהגדרת 'תעשייה'. עוד נוסיף, כי העובדה כי במקום גם מאוחסנים דגמים שחזרו מייצור אינה שוללת את ההגדרה. מדובר באחסון שהוא אינטגרלי לתהליך ויש לראות אותו כטפל שהולך אחר העיקר.

תת-נכסים ב'-ז'

21. אשר לתת-נכסים ב' – ז', לדעתנו אלה אינם נופלים בגדרה של הגדרת בית מלאכה, אלא בזה של אטליה של אמנים. האמנות הפלסטית [בדומה לכל דבר כמעט בעולמנו] פשטה ולבשה צורה בעשורים האחרונים. ועדה זו, מראשיתה, סברה כי יש להרחיב את הגדרת העיסוקים האמנותיים שנכללים בהגדרה ההיסטורית של סעי' 3.3.18 לצו מעבר לציירים ופסלים, גם לצלמים, לאני וידיאו ארט ועוד.

22. בהקשר של ערר זה נוסיף, כי גם איור, לדעתנו נופל בהגדרת ציור, וגם אנימציה נכללת בכך.

23. אין לדעתנו ספק כי הנכס נשוא הערר [למעט תת-נכס א'] הוא סדנה של מספר אמנים, שניתן לקרוא לה גם אטליה או סטודיו, שהולמת את תכלית הצו ליתן ליוצרים אלה ליהנות מתעריפי ארנונה נמוכים יחסית.

24. נוסיף, כי גם אם יימצא כי קיימת גבולות אצל תת-מחזיק כלשהו עדיין יש לראות את המכלול, ולהתייחס אליו ככזה. זאת ועוד,

25. החלוקה דלהלן משקפת לדעתנו את העובדות 'בשטח', והולמת את צו הארנונה. מדובר על חלוקה לשני חלקים בלבד. חלוקה זו מתחייבת, לדעתנו, והצבת קושי בדרכה [של חלוקת השטח ותעריפי הארנונה] עלולה להיראות כפגיעה, או למצער כהצבת מכשול, בפני הזכות לחופש עיסוק, שהיא זכות מוגנת בחוק יסוד.

לסיכום

החלטנו לקבל הערר במובן זה ש-28.22% מהנכס יסווגו כ'בית מלאכה' ויתרת הנכס, 71.78%, יסווגו כ'סטודיו לציירים ופסלים'. אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 6 בדצמבר 2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: דו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : ז בכסלו תשעז
07.12.2016
מספר ערר : 140013831 / 07:45
140014951
140014858
מספר ועדה: 11450

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עוף והודו ברקת-חנות המפעל בע"מ

- נ ג ד -

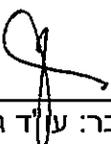
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

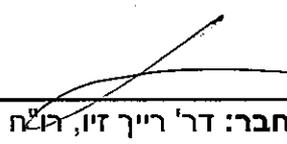
החלטה

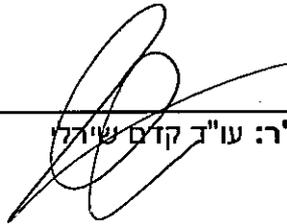
כמבוקש. ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.12.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, ח"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ז בכסלו תשעז
07.12.2016
מספר ערר : 140014632 / 09:25
מספר ועדה: 11450

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: לידור צפורה, לידור שרגא

- נ ג ד -

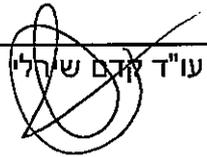
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השטחים 2.83 מ"ר ו- 2.72 מ"ר יופחתו משטח הנכס נשוא הערר ויחויבו תחת סיווג מגורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.12.2016.

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

 חבר: עו"ד גדי טל	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי		

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררים: מור ביתן שושן

יונתן יעקב שושן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס המוחזק על ידי העוררים ברחוב סוקולוב 10 בתל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כח-ן 10724576 מס' נכס 2000148021 בשטח של 87 מ"ר אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "מגורים". (להלן: "הנכס").

לשיטת העוררים יש לזכות את הנכס מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות שכן הנכס אינו ראוי לשימוש.

ביום 26.9.2016 ביקשו הצדדים לוותר על דיון הוכחות בהתאם להסכמות להלן:

1. הנכס נשוא הערר הינו דירת מגורים אשר נגרם לה נזק כתוצאה ממי גשמים שחדרו לדירה, והעוררים שכרו דירה חלופית לצורך מגורים זמניים וחלופיים עד תיקון הנזק. העוררים משלמים ארנונה גם בגין החזקתם בדירה החלופית.

2. העוררים השאירו בדירה ציוד וריהוט בעלי ערך עבורם כשהם ארוזים, וזאת מאחר והדירה החלופית הושכרה כשהיא מרוהטת, משיקולי עלויות של הובלה ואיחסון.

בהתאם לבקשה זו ביום 26.9.16 ניתנה החלטה על ידי יו"ר אלון צדוק והצדדים סיכמו טענותיהם ללא קיומו של דיון הוכחות.

טענות הצדדים

1. העוררים טוענים כי הנכס זכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. לשיטתם, סעיף 330 משקף את הרציונל שבגביית ארנונה והוא מיסוי הנכסים הנהנים משירותיה של הרשות המקומית.

2. אין בסיס לטענת המשיב כי העובדה שבנכס נשאר ציוד והוא איננו ריק מאדם וחפץ כמוה כישיבה בנכס.

3. קיימים שני חוקים המעניקים פטור מארנונה, פטור בהתאם לתקנות 12,13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג 1993 (נכס ריק) ופטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה (נכס שניזוק). ישנם מצבי ביניים, בו הנכס ניזוק אולם משיקולי מקום ועלויות הובלה ואחסון מעדיפים להשאיר בו לתקופת הביניים ציוד.
4. אין זה ראוי להרחיב את פרשנות המילה "יושבים" הקבועה בסעיף 330 גם לקניינו של אדם וזאת ללא הוראת דין מפורשת.
5. בתי המשפט קבעו כי קיומו של ציוד בנכס אינו שולל את האפשרות למתן פטור. יש לבחון את סוג הציוד, מצב הציוד, הסיבה שנותר בנכס וכו'. מקום בו ברור כי בנכס לא מתבצעת כל פעילות לא ישלול קיומו של ציוד את מתן הפטור.
6. יש לבחון את מתן הפטור על פי מבחן השכל הישר וההיגיון. לא סביר לדרוש מאדם לקחת את הציוד שהצליח להציל, לדירה זמנית, ולחיות בה עם שני מקררים, שני תנורים ושתי מכונות כביסה על מנת לזכות בפטור המיוחל או לשכור מכולה ולאחסן את הציוד באופן שאת החיסכון בארנונה יאלץ לשלם לאחסנה ולא הרוויח מכך כלום.
7. יש להחליט בהתאם לשיקולי צדק והגינות.
8. העוררים אינם נהנים משירותי הרשות המקומית בקשר עם הדירה שנאלצו לנטוש, ראוי וצודק כי כל מקרה יבחן על פי נסיבותיו הייחודיות.
9. המשיב טוען כי נכס אשר משמש לאחסון של ציוד יקר ערך אינו נכנס לגדר סעיף 330, שכן מקום בו הנכס הרוס לחלוטין והיקף השיפוץ בו הוא נרחב, לא ישמש את המחזיק לאיחסון.
10. הפסיקה קובעת כי אחד התנאים למתן הפטור הוא כי לא נעשה בנכס כל שימוש ואין זה המצב בענייננו.
11. גם אם נכס אינו "נהנה" משירותי הרשות המקומית אין בכך כדי להצדיק את מתן הפטור, שכן ארנונה היא מס במהותה ללא כל זיקה לשירותים הניתנים על ידי הרשות המקומית.
12. נישום המפיק תועלת כלכלית מנכס באופן שהנכס משמש אותו לתכלית כלשהי ובייחוד כאשר היא ניתנת לתרגום למונחים כספיים, ראוי לחייב את הנכס בתשלום ארנונה.

13. לא יכולה להיות מחלוקת שהעוררים עושים בנכס שימוש וכי שימוש זה הינו בעל ערך כלכלי עבורם.

14. בהתאם להלכה, פטור ממיסים יש לפרש באופן מצמצם, במטרה למנוע אפליה באופן בו נישום מסוים יסובסד באמצעות תשלום מיסים על ידי נישומים אחרים.

15. העוררים, בשוגג מסיקים כי הוראת סעיף 13 לתקנות ההסדרים והוראת סעיף 330 לפקודה הינן משלימות. אין קשר בין ההוראות המצויות בדברי חקיקה שונים.

16. גם החלת אמות מידה של הגיון בריא, שכל ישר, צדק והגינות כפי שמבקשים העוררים מביאים למסקנה הפוכה מזו המבוקשת על ידי העוררים.

דיון והכרעה

17. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

"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, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

18. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know (it when I see it) עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

19. מביקורת שנערכה על ידי המשלב ביום 17.1.2016 ניתן ללמוד כי בשעת הביקורת היה בנכס ריהוט, מוצרי חשמל ביתיים כמו סלון, שולחן, כסאות, מכונת כביסה, מקרר, תנור, כיריים, מיקרו, טלוויזיה וספרים על כוננית.

20. מבחינה עובדתית עולה, כי בנכס נעשה שימוש כלשהו ולכל הפחות נעשה בנכס שימוש של אחסנה.

21. בנוסף, המצהירה מטעם העוררים, הגבי שושן ביתן הצהירה בסעיף 23 לתצהירה כי המשיב שלח לעוררים מכתב תשובה להשגה בו הוא מנמק תשובתו באי מענק הפטור בין היתר בגלל שבנכס היה ציוד וריהוט רב.

22. בהתאם לכתבי הטענות והמסמכים המצויים בפני הוועדה, ניתן ללמוד כי העוררים לא פינו את הנכס מהציוד כפי שתואר בדו"ח הביקורת מטעם המשיב.

23. בנוסף, מהתמונות שהוצגו על ידי המשיב, אשר לא נסתרו על ידי העוררת אנו למדים כי הנכס עומד על תילו, כולל דלת כניסה, חלונות, ריצפה ותקרה תקינים, מטבח מאובזר כולל ארונות. מערכות החשמל בחלקן אינן פעילות, נראו סימני עובש וטחב ורטיבות בחלק מהחדרים.

24. העוררים עושים בנכס שימוש לאחסון ציוד וריהוט. העוררים גם מצהירים כי שימוש זה נעשה מטעמי חסכון (סעיף 34 לתצהיר המצהירה מטעם העוררים).

25. אנו סבורים כי במקרה דנן, בו עושים העוררים שימוש בנכס למטרת אחסון, משיקוליהם הכלכליים, לא ניתן לקבוע כי הנכס עומד בסעיף החוק "נכס לא ראוי לשימוש ואף לא נעשה בו כל שימוש".

26. לו היו העוררים מפנים את הנכס מהציוד הנמצא בו, ייתכן והיה ניתן לקבוע כי בנכס לא נעשה שימוש והיה עלינו לבחון האם הנכס ניזוק בהתאם לסעיף. אין זה סביר וצודק ליתן פטור לנכס בהתאם לסעיף 330 לפקודה ולקבוע כי הנכס "הרוס" ו"ניזוק" ושלא ניתן לעשות בו שימוש ולא נעשה בו שימוש שעה שהעוררים עושים שימוש בנכס ומאחסנים בו חפצים יקרי ערך.

27. משבחרו העוררים להמשיך ולעשות שימוש בנכס אין לנו אלא לדחות את בקשתם.

28. העוררים הפנו בסיכומיהם להלכה בעניין **מלך סולומון נ' מנהל הארנונה**. נציין כי הלכת מלך סולומון שונה עובדתית ולכן אין להשליך את ההחלטה שם על המקרה דנן.

29. נוסף ונציין כי שוגים העוררים בהסקת המסקנה כי הוראת סעיף 13 לתקנות ההסדרים והוראת סעיף 330 לפקודת העיריות הן הוראות משלימות. מדובר בהוראות נפרדות, תחת חקיקה שונה ובתנאים ובהיקפי פטור שונים.

30. כן, שוגים העוררים בטענתם כי הנכס אינו "נהנה" במצבו משירותי הרשות ועל כן אין לחייבו בתשלומי ארנונה. ראשית, בנכס נעשה שימוש. שנית, הנכס ממשיך ליהנות מאותם שירותים, השירותים לא השתנו. שלישית, ארנונה היא מס ומוטלת ללא זיקה ישירה לשירותים הניתנים על ידי הרשות.

31. בנסיבות העניין אנו סבורים כי העוררים לא עמדו בנטל להוכחת זכאות לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

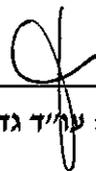
ניתן בהעדר הצדדיים היום 7 בדצמבר 2016.

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..

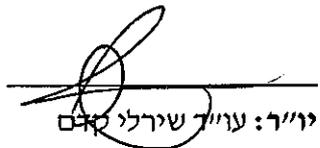
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עיאל דורי זיו רינד
175



חבר: עיאל גדי טל



יו"ר: עיאל שירלי קרם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אילן נטע

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב לטריס 6, תל אביב יפו, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000148393 בשטח 302 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, נכס מספר 2000412453 בשטח של 46 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה, נכס מספר 2000412454 בשטח של 10 מ"ר בסיווג חניונים במבנה ללא (להלן: "הנכס").

ביום 21.7.2016 ניתנה החלטה על ידי ועדת ערר בראשות היו"ר עו"ד יהודה מאור החלטה לעניין הנכס נשוא ערר זה ולפיכך, ומכיוון שועדה זו אינה יושבת כערכאת ערעור על ועדה אחרת, ביום 2.8.2016 הוחלט על ידי הוועדה, בהסכמת הצדדים, כי המחלוקות בערר זה תצומצם לשתי הסוגיות כדלקמן בלבד:

- האם נכון לפצל את הנכס לשני סיווגים והם "בניינים שאינם משמשים למגורים" ול"מגורים".
- הפחתה של נכס בשטח של 302 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ל-219 מ"ר.

עיקרי טענות הצדדים:

1. העוררת טוענת כי בנכס נעשה שימוש מגורי קבע של דיירים אשר הינם מורי העמותה וכן משמש הנכס את העמותה לצורכי לימוד יוגה ולפעילות של בריאות הנפש.
2. הנכס משמש את מרכז חייהם של הדיירים, דבר אשר לא נסתר על ידי המשיב ומקבל חיזוק מתמונות העוררת וכן מהתמונות שצורפו על ידי המשיב.
3. ניתן לפצל את חלקו של הנכס ולחייבו בסיווג מגורים ואת חלקו הנוסף בהתאם לשימוש הנעשה בו בפועל. העוררת צירפה מדידה הערוכה על ידי מודד מוסמך ולפי מדידה זו שטח המגורים הינו כ- 100 מ"ר.

4. המודד מטעם העירייה אינו מודד מוסמך, לא מדד את הנכס וכן העיד כי השטח הרשום של הנכס הינו 219 מ"ר.
5. לאור העובדה כי המדידה מטעם העוררת לא נסתרה יש לתקן את החיוב מ- 302 מ"ר ל- 219 מ"ר שכן לא חל שינוי עובדתי. שטחים אלה שנוספו, הינם שטחים משותפים בבנייני מגורים ועל כן אין לחייב בגינם.
6. במסגרת החיוב נכללו שטחים כגון מרפסות פתוחות, גגות/גגון פתוחים, מתקנים, חדרי מדרגות וחדרי חשמל אשר אין לחייב בגינם.
7. שגה המשיב עת חייב בשטח קרקע תפוסה וחניה שכן שטחים אלה אינם בחזקת העוררת, אינם בשימושה ומדובר בשטחים פתוחים לקהל הרחב ולכלל הציבור.
8. העוררת, מתוקף היותה עמותה ללא מטרות רווח הפועלת להגברת המודעות של הציבור לתרבות הגוף, זכאית לפטור חלקי מתשלום בהתאם לסעיף 5(ח) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938.
9. בעבר מנהל הארנונה אישר כי העוררת הינה עמותה ללא מטרות רווח.
10. המשיב טוען כי לא חל שינוי עובדתי בנכס ועל כן יש להחיל את החלטת ועדת הערר לשנת 2013 על הערר דנן.
11. בהתאם לדו"ח הביקורת מיום 20.3.2014 וכן מאתרי האינטרנט שצורפו לדו"ח הביקורת ניתן ללמוד כי הנכס אינו משמש למגורים. מדיון ההוכחות עלה כי בנכס מועברות סדנאות המצריכות מזרונים וכסאות.
12. גם אם נעשה בנכס שימוש למגורים הרי שזה כחלק בלתי נפרד מהפעילות העסקית.
13. העוררת טוענת בכלליות שיש לפצל את הנכס ואף לא הביאה לחקירה את המצהיר מטעמה להוכיח את השטחים עליהם היא מלינה שיש לסווג כמגורים.
14. מדובר בנכס אינטגרלי אחד, גם לטענת העוררת, בעל מספר קומות אשר בכולן מתבצעת פעילות עסקית.
15. העמותה אינה רשומה כמחזיקה בנכס ולכן אינה זכאית לפטור חלקי בארנונה.
16. העד מטעם המשיב תיקן תשובתו והעיד כי הוא מפנה לשרטוטים בהם רשום 302 מ"ר ובהם יש את הפירוט שראה בנכס. טענות העוררת לביטול החיובים, לאור סעיף 274, לאור מדיניות הנטענת שיש בעירייה והן לאור שינוי בצו הארנונה, אינם בסמכותה של ועדת הערר.
17. העוררת חויבה כדין, בשטחים בנויים כגון מרפסות פתוחות, חדרי מדרגות ושטחים נוספים. העוררת לא הוכיחה כי עסקינן בשטחים משותפים, היא המחזיקה היחידה ועל כן דין טענות אלה להידחות.

18. לעניין שטח הקרקע התפוסה והחניה עולה כי שטח זה הינו מרוצף דק, מקורה, מצויים בו מחסנים ואף תלויים בו מאווררים, שטח זה הינו בשימוש העוררת. שטח החניה המקורה משמש את אנשי העמותה כעולה מדו"ח הביקורת.

דיון והכרעה:

19. לאחר בחינת החומר שהובא בפנינו, ראיות הצדדים וכן המסמכים שהוגשו מטעמם הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

20. ראשית וכפי שצוין ברישא להחלטה זו ובהתאם להסכמות הצדדים ועדה זו בוחנת שתי סוגיות בלבד.

21. לגבי הסוגיה הראשונה והיא, האם יש לפצל את הנכס לשני סיווגים, האחד "מגורים" והשני "בניינים שאינם משמשים למגורים" נפנה להחלטת כב' היו"ר יהודה מאור בערר 140009888 סעיף 35:

"העוררת לא הרימה את הנטל כדי לשכנע אותנו שהנכס משמש בעיקר למגורים. עיקר מגוריה שלה ושל כל מדריכי שיביננדה. זאת למרות שבתעודות הזהוי שהוצגו בפנינו אומנם רשומה כתובת הנכס עצמו. אין ברישם עצמו כדי להוות ראיה מספקת כי מנוהל בנכס משק בית לטובת חברי האגודה. שכן אביזרי הבישול תומכים לדעתנו במטרת האגודה כמופיע באתר האינטרנט."

22. ועדה זו כאמור, אינה יושבת כערכאת ערעור על ועדה אחרת ולכן כל שנותר לנו לבחון הוא האם בנסיבות שהוחלטו על ידי כב' היו"ר מאור יש מקום לפצל את הנכס לשני סיווגים.

23. העוררת טוענת כי בהתאם למדידה שצורפה מטעמה יש לחייבה בסיווג מגורים בכ- 100 מ"ר מתוך שטח הנכס. נציין כי המדידה אינה ברורה, לא ניתן לראות את תרשים המבנה כלל, מלבד כתב ידו של המודד לא ניתן להבין ולקשר בין הכתוב לבין הנכס עצמו. העוררת מסיבותיה שלה, בחרה שלא להעיד בפנינו את העד מטעמה אשר הכין את המדידה ועל כן טעמנו כשלה העוררת בהוכחת טענותיה בעניין זה.

24. נוסף ונציין, כי גם לפי הטבלה שצורפה מטעם העוררת, אשר אינה חתומה על ידי המודד ואף אין תאריך לצידה, אין כל מקום לפצל את הנכס. העוררת מציינת בטבלה שטחים שונים אשר מחולקים בכל קומות הנכס אותם יש לחייב כמגורים. העוררת לא הוכיחה כי שטחים אלה אינם משמשים את פעילות העמותה ומשמשים אך ורק למגורים.

25. כאמור לעיל, וכפי החלטת יו"ר מאור עיקר פעילותה של העוררת בנכס אינו למטרת מגורים ועל כן, וככל שבכוונת העוררת היה להוכיח כי יש לפצל חלק מהנכס למגורים היה עליה להוכיח שטחים אלה בפנינו, ובכך כשלה.

26. לא מצאנו פגם בתשריט שהוגש מטעם העיריה ובחתימת המודד "קובי זייד". בנוסף, בהתאם לפסיקה ולפקודת העיריות המודדים מטעם העיריה, בהכשרתם, רשאים לאמת מדידות ולבצע בדיקות על סמך התשריט המאושר (של זייד כאמור).

27. נציין כי העוררת לא הוכיחה שהיה שינוי עובדתי בנכס ואף מעדות המצהירה מטעמה למדנו כי לא היה שינוי מבחינת הדיירים/מורים משנת 2013.

28. לפיכך, טענת העוררת בעניין זה נדחית ואנו קובעים שאין לפצל את הנכס לשני סיווגים וכי המשיב חייב את העוררת כדין ואין פגם בחיוב זה.

29. לעניין הטענה כי העוררת זכאית לפטור חלקי מתשלום מאחר שהיא משמשת עמותה העוסקת בספורט, נציין כי די בעובדה כי העוררת אינה רשומה כמחזיקה כדי לדחות טענה זו על הסף. טענה זו נטענה בערר הקודם, נדונה והוכרעה. העוררת טוענת טענה זו פעם נוספת ללא המצאת מסמכים נוספים מצידה, ללא הפקת לקחים מהחלטה בעניינה ועל כן טענה זו נדחית.

30. לא מצאנו גם פגם בשטחים אותם מחייב המשיב.

31. העוררת מחויבת בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", הינה המחזיקה היחידה ועל כן אין מקום לפטור אותה מחיוב שכן אין עסקינן בבניין מגורים.

32. לעניין שטח התניה והקרע התפוסה, המשיב הוכיח בפנינו כי שטחים אלה בשימושה של העוררת ועל כן לא מצאנו פגם בחיוב שטחים אלה.

33. אנו דוחים גם את טענת העוררת כי לפי סעיף 274 יש לבטל את החיוב. המשיב ערך ביקורת הנכס, מצא כי הנכס חויב בחסר ועל כן תיקן את החיוב ממועד הביקורת.

בנסיבות העניין הערר נדחה.

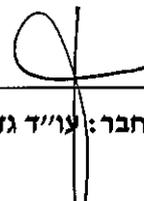
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.12.2016.

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

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


חבר: עו"ד דר' זיו רייך


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שיהל קדם

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בכסלו תשעז
08.12.2016
מספר ערר : 140013589 / 09:27
מספר ועדה: 11451

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: גיא דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ח בכסלו תשעז
08.12.2016
מספר ערר : 140013750 / 10:23
מספר ועדה: 11451

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: תילדן אחזקות 2000 בע"מ

- נ ג ד -

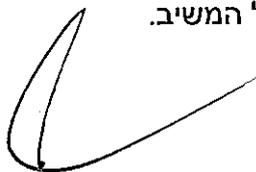
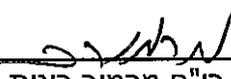
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בכסלו תשעז
08.12.2016
מספר ערר : 140013960 / 11:31
מספר ועדה: 11451

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

העורר/ת: כרמי קרויטורו שושנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

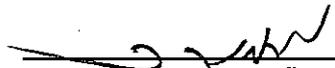
החלטה

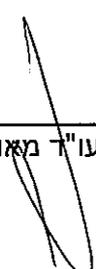
לאחר ששמענו את דברי ב"כ המשיב, ולאחר שעיינו בתיק ונראה על פניו כי העוררת קיבלה אורכות רבות לבוא ולהתייצב בפנינו ולא עשתה כן ונראה כי זנחה את עררה. אנו מוחקים את הערר ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בכסלו תשעז
08.12.2016
מספר ערר : 140015872 / 12:00
מספר ועדה: 11451

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בן יפת משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור דברי ב"כ המשיב הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2016.

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

חבר: עו"ד זור"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

171

ערר מס' 140014126

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: דלל יוסף

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא סיווג הנכס, הרשום כמחזק על ידי העורר ברחוב לבון פנחס 15 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000410849, ת"ן לקוח 10773313 בשטח של 69.48 מ"ר, ומחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס").

דיון

1. על פניו נראה כי העורר ומייצגו, למעשה זנחו את הערר ולא מצאו בו יותר עניין.
2. בתאריך 2.6.2016 הופיע ב"כ המשיב וטען בשמו ובשם בא כוח העורר כי אין התנגדות להעביר את התיק להוכחות, תוך שב"כ המשיב שומר על זכותו בטענה המקדמית בנושא החיוב הרטרואקטיבי.
3. באותו יום הורינו על העורר להגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום. תצהירים אלה לא הוגשו לוועדה.
4. בתאריך 14.7.2016, ניתנה החלטת יו"ר הוועדה לפיה ניתנה אורכה נוספת בת 20 יום להגשת תצהירי העורר, ואם לא יוגשו כאלה תינתן החלטה על פי החומר המצוי בתיק.
5. העורר לא מצא לנכון להגיש ראיות מטעמו לשם הוכחת טענותיו, עד עצם היום הזה.
6. די באמור לעיל, כדי לדחות את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.
7. עיינו בהחלטת המשיב מיום 30.11.2015 הימנה עולה כי תואם מועד ביקורת בנכס ליום 16.11.2015 לשם בדיקת טענות העורר. נוכח היות הנכס סגור לא התאפשרה הכניסה לביצוע הביקורת לשם בדיקת טענות העורר.

8. לא עולה מהתיק כי תואמה ביקורת נוספת, למרות האמור בסעיף 2 להחלטת המשיב.
9. מעיון בכתב התשובה לערר שהגיש המשיב ביום 11.2.2016 עולה מסעיף 3 בו כי העורר טוען נגד חיובו בנכס בטענה כי אינו מחזיק בו; כמו כן טענות כנגד החיוב הרטרואקטיבי.
10. על העורר כאמור היה להוכיח כי אמנם נפלה שגגה בהחלטת המשיב, במיוחד היה עליו להוכיח כי אינו מחזיק בנכס וכן כי השימוש בו אינו תואם לגרסת המשיב.
11. הטענה לעניין חיוב ארנונה רטרואקטיבי שאינה מן הטענות המצויות בדרך כלל, בסמכותה של הוועדה, אשר ברגיל נוטה לבחון אותה, לאחר שמיעת הצדדים לעניין מי המחזיק, מה השימוש בנכס, ולאיזה תאריכים מדובר, אינה ניתנת לבדיקתנו כאמור בהעדר ראיות.
12. מעבר לנדרש טענת ב"כ המשיב כי לפי סעיפים 287 – 288 לפקודת העיריות, חזקת התקינות לרישומי המשיב עומדת בעינה, והעורר לא מצא לטרוח ולהוכיח את העדרה, מקובלת עלינו, משכך אין מנוס מדחיית הערר.
13. ונוסיף. אם נכונה טענת העורר בסוגיית ההתיישנות והשיהוי כפי שפירט כטענה כללית ללא ציון מועדים בסעיף 11 לעררו, אף זו אינה ניתנת לבדיקה.
14. טענת ב"כ העורר כמפורט בערר שהוגש ביום 12.1.2016 היא לאקונית וחסרת בסיס ראייתי, למרות שלא הוגשו תצהירי העורר כעדות ראשית. לא ניתן להסיק הימנה כל עובדה היכולה לעמוד לזכות העורר.
15. לא שוכנענו מהחומר המצוי בתיק הוועדה כי ניתן לבטל את החלטת המשיב.

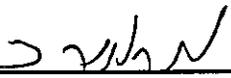
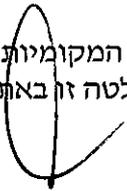
סוף דבר

הערר נדחה. ללא צו להוצאות.

ניתן היום, 8 בדצמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

 חברה: רוי"ח רונית מרמור קלדנית: ענת לוי	 חבר: עוי"ד ורו"ח אבשלום לוי	 עוי"ד יהודה מאור
---	--	---

ערר מס' 140013260
140014524

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: בן ציון בועז מרקו

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
להלן: "התמח"ת"

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנתרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
4. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
5. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

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

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

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

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

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

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

12. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב

בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

13. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

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

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

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור'.

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

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

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

17. בדיון יום 31.12.2015 הסכימה ב"כ המשיב לוותר על טענותיה המקדמיות.

18. בדיון יום 19.5.2016 הסכימו הצדדים כי הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד ורו"ח אבשלום לוי. באותו יום נחקר העורר בן ציון בועז מרקו ע"י ב"כ המשיב. כמו כן הסכימו הצדדים לוותר על חקירת ייתר המצהירים וכי החלטת הוועדה תינתן על סמך כל החומר המצוי בתיק.

19. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכיחו בפנינו, ולאחר עיון במוצגי המשיב והתמח"ת, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

20. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העורר ואחרים, חנות מספר 2219 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000131893 ח-ן לקוח 10046750.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שתקבלו על ידנו ביום 10.10.2016 לגבי חנות 2219 כמפורט כך:

* חוזה מכר וניהול חתומים מיום 28 בפברואר 1989 בינה לבין העורר ורוכשים נוספים. (מוצג א').

* מכתב התמח"ת לעורר, כדוגמא, דרישה לתשלום דמי ניהול. (מוצג ב').

* מכתב התמח"ת לב"כ העורר לגבי בקשה להעברת זכויות בנכס. (מוצג ג').

* מכתב ב"כ העורר לתמח"ת לעניין חוזה מכר לגבי 1/4 מהחנות יחד עם חוזה המכר בין עזבון בן אמוץ לעורר ואח' משנת 1994 (מוצגים ד', ה').

ג. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנות [טופס 5] המעידים על קבלת החזקה ומפתחות הנכס ע"י העורר או מי מייתר הרוכשים.

ד. ב"כ המשיב הציגה בפנינו בתאריך 28.2.2016 תצהיר מטעם כרמלית חממי וצירופין, הימנו עולה כי על פי הודעת התמח"ת מיום 1.6.1997 חנות 2219 הבעלים הינו העורר, בציון הערה כי החנות לא פעילה. (נספח א לתצהירה) וכן העתק נסח רישום מלשכת רשם המקרקעין, המעיד כי לזכות העורר ואח' רשומה הערת אזהרה מחודש אוגוסט 1975. (נספח ב')

ה. המשיב הודיע לב"כ העורר כי החל מיום 1.1.2015 יחויב הנכס בארנונה על פי התעריף המזערי, כנטען במכתבו מיום 8.3.2015.

21. כאמור ביום 19.5.2016 התקיים דיון בפני הועדה, (בהרכב חסר ובהסכמת הצדדים), והעורר בן ציון בועז מרקו מסר עדותו וענה לשאלות ב"כ המשיב.

22. כמענה לחקירת המשיב העיד העורר כך: "לא קבלתי מעולם חזקה בנכס נשוא הערר, לא עשיתי בו כל שימוש ולא קבלתי מפתחות לנכס...אין לי את החוזה שלמיטב זכרוני עשינו אותו בשנת 69...לא יכולתי לנסות להשכיר כי מעולם לא קבלתי את החנות ולא ידעתי איפה היא".

23. העורר אישר בתשובתו לשאלת הועדה כי: 'אני מעולם לא התמתי על שום מסמך לתמח"ת לפיו אני או מי מטעם הרוכשים קבלו חזקה'.

24. לאחר עיון בעדות העורר בפנינו, עיון במקבץ מסמכי התמח"ת בגין הנכס נשוא הערר, העדר טופס 5 כנהוג אצל התמח"ת מקום שנמסרה החזקה, מצאנו לאמץ טענותיו, שמעולם לא קיבל החזקה בנכס ולא עשה בה שימוש.

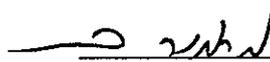
25. נספח 1 לתצהיר העורר מראה כי הנכס אסור לכניסה בציון סכנה כאן בונים. נתנו אימון למוצהר ע"י העורר בתצהיר שהוגש בפנינו בתאריך 28.1.2016, במיוחד לאמור בסעיפים 2 – 4 לתצהירו שלא נסתר בפנינו.

26. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 8 בדצמבר 2016, 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


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

העוררים: אפשטיין עליזה ואח'

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

הצד ג': קריחלי טיימורז

החלטה

מבוא

הערר דנן נסב על סוגיית זהות החייב בחיובי ארנונה בגין הנכס ברחוב מנחם בגין 55 בתל אביב, ביחס לתקופה מיום 4.1.2013 ועד לתאריך 9.12.2013 הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מספר: 2000163904 ; ת-ן לקוח 10692185 . הערר אינו על שטח החיוב וסיווגו. (להלן: "הנכס").

הערר נסב על החלטת המשיב מיום 19.1.2015 נספח א' לערר.

טענת העוררים שלמועד השנוי במחלוקת היה המשיב אמור לרשום את הצד ג'- קריחלי טיימורז, כמחזיק בנכס ולחייבו בדמי הארנונה ולא את העוררים.

הערר היה נמנע אילו העוררים, בעלי הנכס, היו מקפידים על הוראות החוק והדרישה להודיע בכתב למשיב על חילופי מחזיקים בנכס; או שהיו מגלים ערנות לסוגיית החוזים שנחתמו על ידם בגין הנכס המושכר, למועדיהם, והיו משגרים הודעות על חילופי המחזיקה בנכס בין שוכר לשוכר.

מטעם העוררים הוגש ביום 2.8.2015 תצהיר בליווי נספחים, מטעם הגב' דנה לביא, להלן: 'לביא'; ומטעם המשיב הוגש תצהיר ביום 27.1.2016 בליווי נספחים מטעם מנהל מחלקת שומה מר אלברט גולבר, להלן: 'גולבר'.

סיכומי העוררים הוגשו לוועדה בתאריך 27.9.2016; סיכומי המשיב הוגשו ביום 31.10.2016.

הצד ג' זומן כדין לדיון ע"י ב"כ העוררים, אך לא מצא לנכון להתייצב לדיון או להגיש תצהיר עדות מטעמו, ולומר את דברו.

דיון ומסקנות

1. על סמך הראיות אשר הוצגו בפנינו ועל סמך העדויות אשר נשמעו בפנינו, ניתן לקבוע את העובדות הבאות:

א. קיים חוזה שכירות בין העוררים לבין קניזו זרינה (ללא תאריך), להלן: 'זרינה', בו ניתנה זכות שכירות בנכס החל מיום 4.10.2011 ועד ליום 3.11.2012 כקבוע בסעיף 17 לחוזה השכירות שהוצג כנספח ב' לתצהיר לביא. ניתנה גם תקופת אופציה להארכת החוזה כקבוע בסעיף 19 בחוזה.

ב. לא מצאנו במסמכי העוררים הודעה בכתב למשיב בדבר חילופי מחזיקים בין העוררים לזרינה.

- ג. מעיון בתצהיר גולבר בסעיף 3 אנו למדים כי מצויה הודעה בדבר חילופי מחזיקים מיום **24.10.2011** . להודעה צורף חוזה השכירות בין העוררים לזרינה, נספח ב' לתצהיר לביא הזהה לנספח א' לתצהיר המשיב.
- ד. לא מצאנו במסמכי העוררים, הודעה בכתב על חדילת החזקה בנכס ע"י זרינה וחילופי המחזיקים בינה לבין קריחלי – הצד ג'.
- ה. העוררים צרפו כנספח ג' לתצהיר לביא חוזה שכירות מיום 25.12.2012 בינם לבין הצד ג'.
- ו. כקבוע בסעיף 17 לנספח ג' תקופת השכירות נקצבה מתאריך 4.1.2013 ועד ליום 3.1.2014.
- ז. העוררים לא הציגו הודעה בכתב **במועד**, בדבר חילופי מחזיקים בגין החוזה נספח ג'.
- ח. ההודעה הראשונה בה הודיעו העוררים למשיב, **בכתב**, על חילופי מחזיקים, היא מיום **15.12.2013** כעולה מנספח ו' לתצהיר לביא.
- ט. ההודעה על חילופי מחזיקים בין העוררים לבין עמותת 'הקבוצה שכולו טוב'- אינה רלוונטית למחלוקת בערר זה.
2. אין אנו מקבלים את טענת העוררים כי בהסתמך על נספח ו' לתצהיר לביא, נושא תאריך 15.12.13 היה על המשיב לתקן את החזקה באופן שיירשם הצד ג' החל מיום **4.1.2013** מועד תחילת חוזה השכירות.
3. בעדותה בפנינו טוענת לביא כי הצד ג' היה עובד של זרינה והיה מחזיק בנכס מלכתחילה יחד אתה. לשיטת העוררים הם היו שם 'יחד ולחוד' והיו אחראים על תשלומי הארנונה.
4. אין אנו מקבלים את טענת העוררים שכן בחוזה השכירות, השוכרת הייתה הגב' קניזו זרינה בלבד.
5. מהאמור בסעיף 4 לתצהיר מטעם המשיב, נראה כי הגב' קניזו זרינה עזבה את הארץ ביום 28.12.2012 .
6. לא סביר בעינינו כי העוררים לא בדקו ולא ידעו, מי המחזיק בנכס שכן נספח ג' לתצהיר לביא מאשר כי חוזה השכירות עם הצד ג' נחתם כבר ביום **25.12.2012**
7. לא נוכל לאמץ את טענת העוררים כי עובדה זו נעלמה מעיניהם ולראשונה ידעו כי עזבה את הארץ ממכתב המשיב נספח ג' לתצהיר גולבר, נושא תאריך 28.11.2013.
8. לשאלת הוועדה: 'מי שילם לכם שכ"ד בתקופה שקניזו עזבה את החנות ונכנס קריחלי בטרם מועד החתימה ישירות מולו, דהיינו 25.12.2012 תשובתה הייתה: 'אני לא יודעת. לא ניהלתי את הנכס בתקופה הזאת'.

9. בחקירתה של גבי לביא ע"י ב"כ המשיב לא בא מענה לשאלה שנשאלה, שבפועל העוררים ידעו כי קניזו אינה השוכרת כבר במועד החתימה של החוזה עם הצד ג' ביום 25.12.2012. תשובתה הייתה 'אני לא יודעת'. תשובה זו אינה מספקת בעליל.
10. הנטל להוכיח כי תוזה השכירות עם הצד ג' נמסר למשיב במועדו, בצירוף ההודעה על חילופי מחזיקים מוטל על העוררים. בנטל זה לא עמדו העוררים. הראיה שצורפה כאמור לתצהיר לביא כנספח ו', מאמתת כי רק ביום 15.12.2013 שיגרו העוררים את החוזה עם הצד ג' והודיעו על חילופי ההחזקה בנכס.
11. לא מצאנו על פי הראיות שהונחו בפנינו כי המשיב אמור היה לדעת על חוזה וחילופי החזקה בין העוררים לצד ג' כבר ביום תחילתו של החוזה היינו 4.1.2013
12. מעיון בתצהיר מטעם המשיב, בסעיף 10 עולה כי המשיב הסכים לצרף את הצד ג' כמחזיק בנכס וכחייב עם העוררים בתשלום דמי הארנונה לתקופה שמיום 4.1.2013 עד ליום 9.12.2013 [נפנה לנספח ה' בתצהיר המשיב].
13. כאמור הצד ג' לא מצא לנכון להמציא תצהיר לוועדה או את עמדתו לחיוב, למרות שאישור מסירת המסמכים הוגש לנו ע"י ב"כ העוררים.
14. אין לנו ספק כי קיימת מחלוקת כספית בין העוררים לצד ג' בשאלה האם הצד ג' חייב בתשלום דמי הארנונה מכוח ההסכם בינו לבין העוררים, כעולה מנספח ג' לתצהיר העוררים.
15. מחלוקת זו אינה רלוונטית בין העוררים למשיב. אין זה מתפקיד המשיב, לבדוק מי מחזיק בנכס והשימוש בו, בהעדר הודעה מתאימה כקבוע בסעיף 326 לפקודת העיריות.
16. המשיב רשאי לגבות ארנונה על פי הרישומים בספריו, בין אם מהצד ג' ובין אם מהעוררים. שניהם חייבים בארנונה.
17. חזקה עלינו שב"כ העוררים ימצא את הדרך לעמוד על זכויותיהם באמצעות פניה לערכאות המתאימות, בתביעה אזרחית בהסתמך על תוזה השכירות, נספח ג' לתצהיר לביא.
18. כאמור העוררים לא פעלו כמצוות החוק, בין אם בהעדר ידיעה ובין אם מתוך רשלנותם.
19. לא מצאנו כי שגה המשיב עת צירף את העוררים יחד עם הצד ג', כחייבים בארנונה מכוח היות העוררים בעלי הנכס, יחד עם הצד ג' ובהעדר הודעה בכתב במועד, על חילופי מחזיקים.

20. סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע (ההדגשות – שלנו י.מ.):

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

21. בנוגע לתכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לאמור בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי ואין לנו אלא לתמוך באמור שם.

22. ברור כי לפי הפסיקה, מטרתם של סעיפים 325 ו- 326 לפקודה היא להקל על הנטל המוטל על העירייה לגבות ארנונה, מתוך הכרה בכך, שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

23. עוד נפנה לבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, תק-על 2006(4), 2120 שם נקבע כי הרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

24. אין זה מתפקיד המשיב להמציא ראיות להוכחת טענות העוררים. אם העוררים סברו כי בידי המשיב מצויים מסמכים התומכים בגרסתם, היה עליהם לפנות למשיב בדרישה להציג או לנקוט בהליך המתבקש על פי חוק חופש המידע. העוררים לא נקטו בכל פעולה כזו.

25. כפי שנאמר לעיל, בפועל קיים סכסוך בין הבעלים קרי העוררים לבין 'מחזיק' הנכס מר קריחלי- הצד ג'. סכסוך כזה אינו בסמכות הוועדה להכריע שצודקים העוררים בטענותיהם. עליהם לפנות לערכות בתביעה אזרחית מתאימה, הן לעניין תשלום דמי שכירות והן לעניין תשלום דמי הארנונה.

26. התרשמנו כי המשיב נקט באמצעי זהירות ובעריכת ביקורות בנכס ומסקנתו לצרף את העוררים כבעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס מעוגנת בחומר הראיות.

27. מכתב מעיריית תל אביב בחתימת גולבר אל העוררים מיום 28.11.2013 המצורף כנספח ג' לתצהיר המשיב, [נספח ה' לתצהיר לביא], הוא שהביא את העוררים לנקוט בהודעה ראשונה על חילופי המחזיקים. [נספח ו' לתצהיר לביא].
28. המשיב מאשר כי קיבל הודעה מהעוררים מתאריך 15.12.2013 [נספח ז' לתצהיר לביא], בדבר שינוי מחזיקים. בהודעתם ביקשו שתשונה החזקה רטרואקטיבית של הצד ג' מיום 4.1.13.
29. המשיב עונה במכתב מיום 13.1.14 בחתימת גולבר, כתשובה למכתב העוררים מיום 15.12.13 **ומסרב** לרשום את קריחלי לתקופת עבר לפי החוזה. [נספח ד' לתצהיר המשיב].
30. לא מצאנו ראיה בחומר שהונח בפנינו כי מי מהעוררים פנה למשיב בטענות כלשהן, בין התאריכים שחלפו ממועד נספח ז' לתצהיר לביא לבין נספח ט' לתצהירה.
31. לא מצאנו בראיות כי המשיב התרשל בפעולותיו או שהתנהל בחוסר תום לב כטענת ב"כ העוררים בסיכומיו. ציינו לעיל שאם העוררים היו פועלים כחוק, ערר זה כלל לא היה בא לעולם.
32. אין בערר זה משום קביעה מטעמנו כי תשלומים שביצעו העוררים, אם בצעו, לפני התאריך 4.1.13 נעשו כדין, שכן הערר ממוקד אך בשאלת המחזיק הצד ג' - לתקופה הנדונה בנספח ג'.
33. כך יודגש כי תשלומים מצד העוררים לתקופת החזקה של הצד ג' - לרבות התשלומים לחודשים נובמבר 2013 ועד ה- 10.12.13 מועד בו החל הסכם השכירות עם העמותה - נספח ד' לתצהיר לביא, לא יהוו מחסום לתביעה נגד הצד ג' במישור האזרחי, ככול שיחפצו העוררים לנקוט בהם, בכפוף לכל דין.

סוף דבר

מכל המקובץ, אנו דוחים את הערר .

לא מצאנו בנסיבות העניין לחייב את העוררים בהוצאות.

ניתן היום, 8 בדצמבר 2016, 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

חבר: עו"ד רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

תאריך : יב בכסלו תשעז
12.12.2016
מספר ערר : 140014297 / 07:47
מספר ועדה: 11452

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ות: זוהאביאן המאיון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

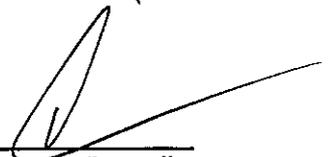
ביום 5/9/16 לא התייצב העורר או מי מטעמו לדין על אף שנשלח לו זימון. ובאותו מועד הוחלט לדחות את הדיון ולאפשר לעורר להגיש תצהיר. העורר אכן הגיש תצהיר ביום 10/11/16 ולאחר קבלת התצהיר הורינו על קביעת התיק להוכחות. לדין היום זומן העורר אך פעם נוספת לא לקח הוא או מי מטעמו את הזימון מסניף הדואר. בנסיבות אלה אין מנוס אלא להורות על מחיקת הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב וב"כ צד ג' היום 12.12.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בכסלו תשעז
12.12.2016
מספר ערר : 140015866 / 10:35
מספר ועדה: 11452

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: תשובה זהבית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

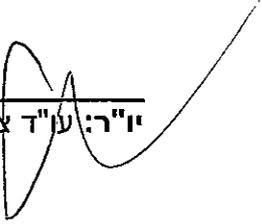
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.12.2016.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בכסלו תשעז
12.12.2016
מספר ערר : 140015058 / 12:36
מספר ועדה: 11452

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: חדד עופר, חדד אתי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

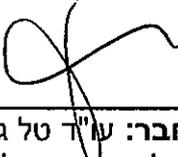
החלטה

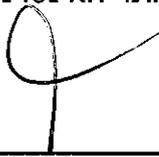
לפנינו ערר המתייחס לתקופה קצרה לגביה מבקשים העוררים פטור לנכס לא ראוי לשימוש. העוררים הציגו תמונות המעידות על כך שבנכס בוצעו עבודות מהותיות והוא לא היה ראוי לשימוש ולמעשה התמונות מדברות בעד עצמן. גם מדו"ח הביקורת מחודש מרץ עולה כי בנכס החל שיפוץ ומדו"ח הביקורת מיום 13 באפריל ניתן ללמוד כי הנכס נמצא בשלב הסופי של השיפוצים. גם תמונות המכשירים החשמליים הארוזים וחלק מהארגזים הארוזים מלמדים שהעוררים טרם החלו בשימוש בנכס. שמענו את העוררים היום והתרשמנו מאמינות גרסתם גם ביחס לעובדה שגרו בדיור חלופי באותה תקופה וגם ביחס למועד ההובלה אשר מהנסיבות שהוצגו לנו יש להאמין כי בוצעה בפועל ביום 20/4/16.

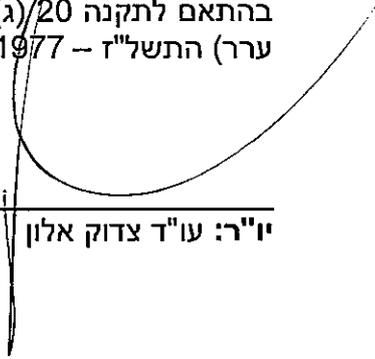
לאור כל האמור לעיל הערר מתקבל. הנכס ייחנה מפטור לפי סעיף 330 לפקודה בגין שיפוצים מיום 29/2/16 ועד ליום 19/4/16. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.12.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בכסלו תשעז
12.12.2016
מספר ערר : 140015057 / 12:05
מספר ועדה : 11452

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מהלל דניאל, גינת אהרון

- נ ג ד -

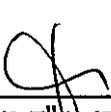
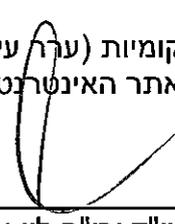
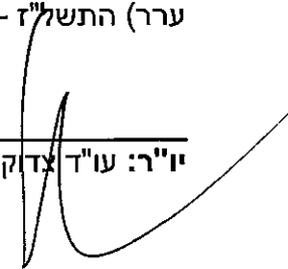
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם להסכמת הצדדים יינתן לנכס פטור לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים מיום 9/4/16 עד ליום 31/5/16 ובתנאי שהפטור הנ"ל לא נוצל ע"י הבעלים הנוכחיים על הנכס.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.12.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בכסלו תשעז
12.12.2016
מספר ערר : 140013869 / 13:53
מספר ועדה : 11452

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ארג'ומנדזדה אברהים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

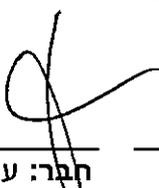
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים כאמור בהודעה מטעם המשיב מיום 9/6/16.

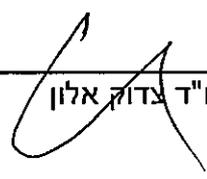
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 12.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חבר: עו"ד טל גדי


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013297
140014933

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: חניוני הצלחה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות השגתה ביחס לחיובי ארנונה בגין מספר נכסים בנכס המוחזק על ידה ברחוב דרך בן צבי 2 תל אביב.

העוררת מתמחה באחזקת חניונים ומגרשי חניה והיא העלתה בערר שהגישה מספר טענות ועילות:

- טענת אינני מחזיק ביחס לחלק מהשטחים בהם חויבה כדוגמת שטח המשמש לרחיצת מכוניות ושטחים המוחזקים על ידי צדדים שלישיים- ביחס לכך טענה העוררת בכתב הערר כי אכן לאחר השגתה צמצם המשיב את היקף אחזקתה אולם מכתב התשובה להשגה לא ברור אילו שטחים נגרעו מחלקה של העוררת וכי הפחתת השטחים בוצעה באופן חלקי בלבד.
- טענות סיווג – לטענת העוררת בטעות סיווג המשיב בסיווג "חניון מבונה" ואילו לטענת העוררת בכתב הערר יש לסווג את כלל שטח החניון בחיוב מגרש חניה בתשלום.
- שטחים משותפים – לטענת העוררת יש להפחית מהשטחים המשותפים בהם היא מחויבת (שטחי תמרון ומעבר) את חלקם של מחזיקים אחרים המחזיקים בנכס כדוגמת פולשים המחזיקים במכון לשיטפת רכב.
- פטור לפי סעיף 330 לפקודה (נכס שאינו ראוי לשימוש) בגין חלק החניה החסום בגדר.

בכתב התשובה שהוגש על ידי המשיב עתר המשיב לדחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשת הערר וביום 4.4.2016 ניתנה החלטתנו הדוחה את בקשת המשיב.

לגופו של עניין טען המשיב בכתב התשובה כדלקמן:

- טענות העוררת בדבר הפחתת שטחים מהשטח בו חויבה נטענו בעלמא ומבלי שהעוררת תמכה טענותיה בתשריט מדידה כנדרש.
- העוררת חויבה בהתאם לתשריטי המדידה של המשיב.
- השטח החסום בגדר אינו ראוי לפטור וניתן לעשות בו שימוש.
- העוררת לא הציגה אסמכתאות לכך ששטחים בחניון מוחזקים על ידי צדדים שלישיים או מתזיקים אחרים.
- גם שטח חניון שאינו מקורה הוא בבחינה שטח בנוי וזאת להבדיל משטח של קרקע שאינו בנוי.
- ביחס להפחתת שטחים משותפים אין להפחית שטחי קרקע.
- העוררת מחזיקה ב 80% משטח הבניין בכל קומה וקומה ועל כן אין להפחית מחיוביה.

ביום 11.1.2016 התקיים דיון מקדמי ולאחריו נתקבלה החלטת הועדה בעניין הטענות המקדמיות של המשיב.

במסגרת ההחלטה בטענה המקדמית ומאחר והטענה נדחתה הורתה ועדת הערר לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הגישה את תצהירו של ערן קרקוקלי המשמש כמנהל אצל העוררת.

המשיב הגיש את תצהירו של מוטי מקדשי.

ביום 19.9.2016 התקיים דיון הוכחות.

עד העוררת נחקר על תצהירו.

נתייחס אחת לאחת לטענות העוררת ולממצאים הראייתיים שהוצגו לנו על ידי הצדדים:

טענת אינני מחזיק ביחס לחלק מהשטחים בהם חויבה

במסגרת סיכומי טענותיה טענה העוררת כי ישנם שטחים רבים וניכרים המוחזקים על ידי מחזיקים אחרים שאינם העוררת וכי לא ניתן לבצע בשטחים אלה חנייה. את חישובי השטחים ביצעה העוררת על גבי תשריטי המדידה מטעם המשיב.

העוררת סימנה בכחול על שני התשריטים שצורפו כנספח א' לסיכומיה את השטחים אותם יש להפחית מחיוביה אלא שעיון בתרשים קומת הקרקע מלמד כי שטח שסומן כחול בחלק העליון של התרשים משמש לשטיפת רכבים ואילו העוררת אינה חולקת על כך ששטח זה הופחת מסך חיוביה במסגרת קבלה חלקית של טענותיה בהשגה.

עוד סימנה העוררת בצבע ורוד שטחים טכניים המשמשים את כלל הבניין.

סה"כ עולה מסיכומי העוררת כי לטענתה היא אינה מחזיקה בשטח לזבי ומעבר בהיקף של 425 מ"ר בקומת הקרקע ובשטח של 110.6 מ"ר בקומה הראשונה. עוד טוענת העוררת כי יש להפחית מחיוביה שטחים טכניים בהם אינה מחזיקה בהיקף של כ-200 מ"ר.

המשיב מתייחס לטענות אלה של העוררת בביטול.

כמו העוררת גם המשיב מתייחס בכלליות לטענות בדבר השטחים שיש להפחית וטוען כי מדובר בשטחים המצויים בחזקת העוררת ואין נפקות לשימוש בהם לצרכי חנייה או בכלל שכן הם בחזקתה של העוררת מעצם זיקתה לשטח.

מכל האמור לעיל עלינו לקבוע האם הרימה העוררת את נטל ההוכחה ביחס לטענה כי היא אינה מחזיקה באותם השטחים אותם סימנה ועליהם הצביעה בנספח א' לסיכומים שהגישה.

האם הראיות שהציגה לוועדה מוכיחים כי אין היא מחזיקה בשטחים בהיקף של 425 מ"ר בקומת הקרקע ובשטח של 110 מ"ר בקומה הראשונה.

עוד עלינו לקבוע האם יש להפחית מחזקתה של העוררת את השטחים הטכניים בהיקף של כ-200 מ"ר.

בחקירתו על תצהירו לא הסביר עד העוררת מדוע נמנעה העוררת מהצגת הסכם השכירות במסגרתו נמסרו לה שטחי החניון להפעלת עסקה.

"אינני זוכר מה שטח המושכר על פי ההסכם...אני לא עוסק בהסכמים, כאשר באתי לקבל את הנכס מהבעלים היו שם פולשים, יש שם מחסנים ושטיפה...כשאתה שואל אותי האם ההסכם מחריג שטחים מסוימים מתוך אלה שחויבנו בהם אני משיב כמו שעניתי קודם שאינני יודע. לא הייתי צד לעריכת ההסכם. אינני יודע מדוע לא צורף ההסכם לתצהירי"

נושא הסכם השכירות שב ועלה בהמשך חקירת עד העוררת:

"בהתייחס לשטחים המסומנים בכחול שצינתי בסעיפים 23 ו 23 בקומות א וב' אינני יודע אם שטחים אלה נכללים בהסכם השכירות. פירטתי בתצהיר מי משתמש בשטחים אלה וחלק מהשטחים האלה נעשה שימוש על ידי העירייה".

ואכן, בסעיפים 22.3 ו 22.4 לתצהיר עד העוררת מצביעה למעשה העוררת על השטחים אותם יש להפחית לטענתה מסך החיובים ואף מצורפים תשריטים של מדידה שנערכו על ידי מודד מטעם העוררת עליהם סומנו בצבעים כחול וירוק שטחים בהחזקת אחרים, שטחי לובי, שטחים שאינם בשימוש או שטחי מדרכה פריקה וטעינה בסך של 318.1 מ"ר.

עיינו בתשריטים שצורפו לתצהיר עד העוררת, לתשובותיו של עד העוררת בחקירתו כאמור לעיל, לתמונות שצורפו לתצהיר העוררת, לסיכומי העוררת ולדוח ממצאי הביקורת ולא מצאנו נימוק המצדיק העתרות לבקשת העוררת להפחית שטחים אלה מסך חיוביה בארנונה.

העוררת לא הרימה את הנטל ולא הוכיחה כי שטחים אלה מוחזקים על ידי צד ג כלהו.

אפשר לאמר יותר מכך- למעשה העוררת אף לא טוענת כי צד ג כלשהו מחזיק בשטחים אלה.

העוררת טוענת כי מדובר בשטחי פריקה וטעינה או שטחי מדרכה או שטחים שאינם בשימוש.

הוסף על כך את הימנעותה של העוררת מהצגת הסכם השכירות, צעד שמוביל למסקנה ההגיונית כי שטחים אלה נכללים במסגרת הסכם השכירות של העוררת והרי לך המסקנה המתבקשת כי העוררת הינה השוכרת של השטחים האלה וכי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלה בהיותה מפעילת החניון.

מפעילת החניון היא בעלת השליטה בשטחי פריקה וטעינה, שטחים שאינם בשימוש או שטחי מעבר ומדרכה בתוך החניון ואין נפקות לשאלת השימוש היומיומי האם הוא שימוש על ידי מאן דהוא מהלקוחות המשתמשים בשירותי החניה בחניון, או אחרים.

לאור האמור לעיל נדחית טענת העוררת כי יש להפחית מסך חיוביה שטח של 318.2 מ"ר.

תשומת לב לכך שהעוררת נוקבת במספרי מטרים שונים בתצהיר ובסיכומים, אבל השטח הנקוב לעיל של 318.20 מ"ר בלבד הוצג על ידה במסגרת ראיותיה.

בסעיף 22.4 לתצהיר עד העוררת מבססת העוררת את טענתה להפחתת השטחים המשותפים שכן לעמדתה שטחי מעבר ותמרון מהווים שטחים משותפים לבאי החניון וליתר המחזיקים בשטח החניון.

המשיב מפנה לפסקי דין שקבעו כי שטחי מעבר ותמרון בחניונים מהווים חלק בלתי נפרד מהחניון וטפלים לשטח העיקרי.

העוררת לא הצביע על פסיקה או על סעיף בצו הקובע כי יש לפטור אותה מחיוב בשטחים אלה.

מרבית השטחים המוחזקים על ידי העוררת מוחזקים על ידה לבדה (למעט קומת הקרקע) אלא שאין לקבל את טענתה כי מדובר בשטחים משותפים שכן מדובר בחלק מהעסק אותו היא מפעילה וחלק מהשטחים המשמשים אותה להפעלת החניון.

חשוב להפנות בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט העליון אותו מצטט המשיב בסיכומיו בעניין בר"מ 7703/06 מנהל הארנונה עיריית ת"א נ' אפריקה ישראל.

כבוד השופטת נאור עורכת באותו העניין ניתוח של שאלת הגדרתם של שטחי המעבר והתמרון בחניונים וקובעת כי מדובר בשטחים משותפים.

מכאן, גם לשיטת בית המשפט אין להגיע למסקנה האוטומטית כי בהיותם שטחים משותפים שטחים אלה פטורים מארנונה אלא שיש לשום אותם בהתאם להוראות הארנונה ביחס לשטחים אלה.

וכך אומרת כבוד השופטת נאור בעניין טענתה של עיריית תל אביב באותו עניין כי שטחי המעבר והתמרון אינם שטחים משותפים:

"אני מוכנה לקבל את טענת העירייה לפיה שטחי המעבר והתמרון מהווים חלק בלתי נפרד מהחניון ואוסף ואומר כי טענה זו היא אשר עמדה בבסיס ההלכה לפיה יש להטיל על שטחים נלווים תשלום ארנונה כפי שמוטל על השטח העיקרי. ואולם, אין בטענה כדי לשנות מאופיים של שטחי המעבר והתמרון כ"שטחים משותפים".

במקרה שפנינו אין כמעט נפקות לשאלת הגדרתם של שטחי התמרון והמעבר כשטחים משותפים.

אין חולק כי פרט לשטח קומת הקרקע כל קומות החניון מוחזקות על ידי העוררת בעצמה וללא מחזיקים נוספים ועל כן, גם אם תתקבל טענת העוררת ושטחי המעבר והתמרון בקומות אלה יוגדרו כשטחים נוספים הרי שבהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' ומאחר והעוררת מחזיקה ביותר מ 80% משטח החניון, אין מקום להפחית מחיוביה את השטחים המשותפים בקומות אלה.

גם אם נבחון את קומת הקרקע בנפרד, הרי שכאן אין מחלוקת בין הצדדים כי בקומת הקרקע של החניון מחזיקים מחזיקים נוספים יחד עם העוררת, אולם העוררת לא הוכיחה כי היא מחזיקה בפחות מ- 80% מהשטחים הלא משותפים בקומת הקרקע.

לפיכך דין הערר להידחות בעניין טענת העוררת ביחס לשטחים המשותפים.

טענת הסיווג: עיון בסיכומי העוררת מלמד כי העוררת זנחה טענתה בעניין סיווג הנכס.

טענת פטור בגין שטחים שאינם ראויים לשימוש:

העוררת טוענת כאמור כי חלק משטחי הנכסים אינם בני שימוש ובשל כך יש לפטור אותם מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה – כנכס לא ראוי לשימוש.

העוררת מצביעה בסיכום טענותיה על שטחי המדרכה כשטחים שאינם ראויים לשימוש.

בתצהירו בסעיף 22.3 טוען עד העוררת כי שטחים שאינם ראויים לחניה ומשמשים כשטחי לובי או שטחי מעבר אינם ראויים לשימוש בין השאר מאחר ומדובר בשטחים חסומים לגישה או משמשים כשטחי מעבר או פריקה וטעינה.

למעשה מבקשת העוררת לקבוע כי נכס שלא יכול לשמש למטרת השכירות או השימוש העיקרי הופך לנכס שאינו ראוי לשימוש.

עד העוררת הסביר בחקירתו ובתצהירו כי מאחר ויש חלקים בנכס שלא ניתן להתנות בהם רכבים, שטחים אלו מהווים שטחים שאינם ראויים לשימוש.

עד העוררת אף הפנה בעת עדותו לתמונות המתארות חלקים שאינם ראויים לשימוש מאחר ולא ניתן לעשות בהם שימוש לחניה.

עד המשיב אכן התייחס בחקירתו לחלק מהשטחים כשטחים שלא ניתן להתנות בהם רכבים.

האם עצם העובדה שחלקים מהחניון הינם חלקים בהם לא ניתן להתנות רכבים מהווים נכסים שאינם ראויים לשימוש?

התשובה לכך, בראי הפסיקה ועל פי הוראות החוק הינה תשובה ברורה ושלילית.

המבחנים להגדרתו של נכס כנכס לא ראוי לשימוש הינם מבחנים אובייקטיביים שנקבעו בסעיף 330 לפקודה ונדונו פעמים רבות בבית המשפט ביחס לסוגיות הכרוכות במתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש.

בשום מקרה מהמקרים שנבחנו בפסיקה לא נמצא כי חוסר האפשרות לעשות שימוש בחלק מחלקי נכס למטרתו העיקרית הופך חלקים אלה לשטחים שאינם ראויים לשימוש.

המבחן האם נכס אינו ראוי לשימוש הוא המבחן הבוחן האם נכס שאין נעשה בו שימוש הינו נכס שנהרס במידה דיה שלא ניתן לעשות בו שימוש.

אין זה המצב שבפנינו.

אין מדובר בנכסים ריקים שנהרסו במידה שלא ניתן לשבת בהם ו/או לעשות בהם שימוש כי אם בנכסים המהווים חלק ממתחם כולל של תניון אשר משמשים כחלק מהחניון בצורה טפלה למטרתו העיקרית.

מכל האמור לעיל דין הערר בסוגיית נכס שאינו ראוי לשימוש להידחות.

סוף דבר:

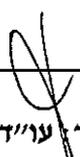
דין הערר להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בשיעור 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.12.2016.

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

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


חבר עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו**

ערר מס' 140013568

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

העוררת: בחנוט טלי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא סיווג הנכס, הרשום כמוחזק על ידי העוררת ברחוב הרצל 113 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000093209, ח-ן לקוח 10768103 ומחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). בתחילה, טענה העוררת בפני המשיב שאין לחייב את הנכס בסיווג שקבע המשיב אלא שאת חלק מהנכס יש לסווג בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה, היינו 'בתי מלאכה, מפעלי תעשייה'. בנוסף טענה כי יש להפחית את השטח לחיוב. העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס מיום 1.3.2015 בהסתמך על נספח אי המצורף לתצהיר נאווה סאיה מטעם המשיב, להלן: 'נאווה'. העוררת, באמצעות אחיה ג'ורג' בן חיים פנה לעירייה במכתב נושא תאריך 29.4.15 ושם טען לראשונה כי הנכס עבר שיפוצים במהלך החודשים מרץ-אפריל 2015 והם הסתיימו ביום 29.4.15 נפנה לנספח ג' לתצהיר נאווה. הערר שהוגש לוועדה, הוגש ע"י אחיה של העוררת, מתמקד אך ורק בשאלת השיפוץ בנכס, והאם זכאית העוררת לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. נדגיש כי המשיב עצמו הקטין את שטח הנכס לחיוב, משטח של 175 מ"ר לשטח של 123 מ"ר כקבוע בתשובתו מיום 19.5.2015 – נספח ד' לתצהיר מטעם המשיב.

דיון

1. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את עררה ולא מצאה בו יותר עניין.
2. בתאריך 10.3.2016 הופיע אחיה של העוררת מר ג'ורג' בן חיים וטען כי הוא מנהל את המקום למרות שאחותו טלי רשומה כמחזיקה אצל המשיב. קבענו בהחלטה כי על העוררת להמציא תצהיר מטעמה כעדות ראשית ואף נקבע כי היא רשאית להגיש עמדתה בכתב שלא על דרך תצהיר וטענותיה יאומתו במהלך הדיון שייקבע.

3. בתאריך 9.6.2016, ניתנה החלטת הוועדה בנוכחות אחיה של העוררת ולבקשתו נדחה הדין, בהסכמת המשיב, על מנת לאפשר לעוררת עצמה להתייצב באופן אישי או ע"י מייצגה ולהוכיח טענותיה.
4. בתאריך 8.9.2016 נדחה הדין מאחר ונתברר שאין אישור מסירה לדין. הוחלט כי בהעדר הופעה לדין ההוכחות, תינתן החלטת הוועדה על פי החומר המצוי בתיק הוועדה.
5. בתאריך 17.11.2016 לא הייתה הופעה מצד העוררת או מייצגה, למרות שאישור מסירה כדין נמצא במסמכי הוועדה.
6. העוררת לא מצאה להגיש ראיות מטעמה לשם הוכחת טענתה כי הנכס בוצע שיפוץ וכי הוטעתה על ידי מי מפקידי המשיב שאין צורך למלא בקשה בכתב לפטור מארנונה לתקופת השיפוצים.
7. אין מחלוקת כי בתיק הוועדה לא נמצאה בקשה בכתב בהתאם לקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות.
8. כאמור, מנספח ג' לתצהיר מטעם המשיב עולה כי נטען לראשונה כי הנכס היה בשיפוץ רק לאחר תום השיפוץ ולא ניתן לאשר פנייתה מאחר ולא נערכה ביקורת בזמן אמת. [נפנה לאמור בתצהיר המשיב בסעיף 8 יחד עם נספח ז'- תשובת מנהלת המחלקה מיום 9.8.2015].
9. **די באמור לעיל, כדי לדחות את הערר.**
10. למרות החלטתנו לדחות את הערר בהעדר ראיות מצד העוררת, עיינו בחומר המצוי בתיק הוועדה, פירוט השיפוץ כעולה ממסמכי העוררת מיום 11.4.2016 ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.
11. על העוררת כאמור היה להוכיח כי אמנם הוטעתה ע"י המשיב ולכן לא הגישה בקשה כדין על מנת לאפשר למשיב לבדוק טענותיה; כמו כן היה עליה להוכיח כי השיפוץ המסיבי שביצעה לטענתה, מצדיק הענקת הפטור.
12. עיינו בעבודות שבוצעו ועלותן, ולא התרשמנו כי הנכס לא היה ראוי כלל לשימוש שכן מדובר על התקנת מיזוג ותאורה נוספת, פרקט, תאורה בקומה השניה, עבודות גבס ותיקוני צבע, התקנת פלדלת ומסגרות לחלונות וכו'.

13. שוכנענו כי העבודות שבוצעו הן עבודות קלות של התאמת הנכס לצורכי העוררת ועל מנת לקבל פטור מארנונה בשל שיפוצים, מקום שלא מדובר בנכס הרוס היה על העוררת לעמוד בחובת הוכחה מוגברת בנוגע למצבו הפיזי של הנכס- חובה שבה העוררת לא עמדה, למרות האורכות שניתנו לה.

14. בהעדר אימות עובדתי מצד העוררת ובמיוחד שהיה עליה לבסס את התמונות שצירפה בציון מועדים, וכן לאמת את החשבונות שהונפקו על שם אחר [ניו יורק צויפר] לא מצאנו מקום לקבל את עררה.

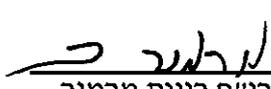
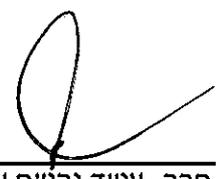
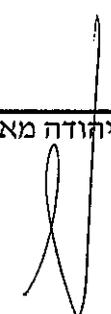
סוף דבר

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

ניתן היום, 3 בדצמבר 2016, 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: רו"ח רונית מרמור	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

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

העוררת: מוריה סוכנות לביטוח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את ההשגה שהגישה בגין נכס ברחוב יהודה הלוי 40 תל אביב.

מנהל הארנונה החליט בעקבות שינויים שנערכו בקומה בה מחזיקה העוררת ובשטחים המוחזקים במשותף לעדכן את חיוב העוררת בארנונה והעמידו על סך כולל של 69 מ"ר.

בתוך השטח הזה נכללו שטחי השירותים, מטבחון והמרפסת בקומה בה מחזיקה העוררת בשטח של 13.57 מ"ר.

העוררת טוענת כי יש לחייבה רק בחלק היחסי לחלקה בקומה שכן שטח השירותים והמטבחון הינם שטחים משותפים, כמו כן טוענת העוררת כי יש להפחית מהשטח בו היא מחויבת את שטח המרפסת שכן שטח זה שייך לדירה אחרת ולא לנכס בו מחזיקה העוררת.

וכך אמר מוטי ויטנר נציג העוררת בדיון שנערך בפני הועדה ביום 14.3.2016 :

"המשרדים שהפכו לדירות בקומה הזאת השתמשו בעבר בשירותים וכיום גם דיירי הדירות משתמשים בשירותים בקומה למרות שיש להם שירותים בדירות. אין לי בעלות על השירותים והמטבחון האלה ואני לא היחיד שעושה בהם שימוש. אני מפנה להוראות הצו, הקומה הזו אינה משמשת למשרדים, אלא רובה למגורים ועל כן לא ניתן לחייב שטחים משותפים בקומה זו."

בייכ המשיב טענה בדיון כי העוררת עושה שימוש בלעדי בשטחים נשוא המחלוקת ועל כן היא חויבה כדין.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית בו חזרה על טענותיה והסבירה כי העוררת אינה עושה שימוש בלעדי בשטחים שבמחלוקת, כי מדובר בדירת מוגנת וכי בעל הבית ביצע עבודות בשטחים אלה תוך העברת צנרת מים ביוב וחשמל בכל השטחים המשותפים.

לתצהירו צירף העורר צילומים של השטחים שבמחלוקת.

המשיב צירף את תצהירו של טל תנעמי המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה א. הוא הצהיר כי העוררת לא חויבה בשטחים אלה בשל הגדרתם כשטחים משותפים כי אם בשל השימוש שהיא עושה בשטחים אלה.

עד המשיב שב על הטענה כי מלבד עסקה של העוררת, בקומה זו רק דירות מגורים.

ביום 6.6.2016 נחקר עד העוררת על תצהירו.

הוא השיב כי בתוך העסק שלו אין מטבח או שירותים או ברז מים.

באשר ליציאה למרפסת, הוא הסביר כי היציאה למרפסת מתבצעת דרך המטבח.

הוא שב על טענתו כי גם דיירי הדירות משתמשים במטבחון ובשירותים.

במהלך חקירת עד המשיב אשר הודה כי אינו חוקר חוץ וכי אינו מכיר את הנכס עלתה שאלת מספר חדרי השירותים שכן לטענת העוררת יש חדר שירותים אחד ולא כפי שמופיעה בתשריט של המשיב.

בתום הדיון הורינו למשיב לערוך ביקורת נוספת ולברר עובדתית מה המצב בנכס בטרם תתקבל החלטתנו.

המשיב הגיש ביום 27.6.16 דוח ביקורת נוספת שנערכה בנכס מיום 15.6.16.

בעקבות דוח ממצאי הביקורת זימנו פעם נוספת את הצדדים לדיון בפנינו.

הצדדים שבו על עמדתם.

מנהל העוררת טען כי על אף שהעוררת היא העסק היחיד בקומה ועל אף שאין שירותים בעסק שלה, דיירי הקומה עושים גם הם שימוש בשירותים ובמטבח.

העוררת מודה כי הקלסרים המאוחסנים ביחידה המסומנת אדום בתשריט הם שלה אך טוענת כי ביחידה זו גם מאוחסנים כלי הניקוי של המנקה העסוק במתן שירותים לכלל הבניין.

באשר למרפסת טוענת העוררת כי לא עשתה בה שימוש פרט להוראות שנתנה למנקה לנקות אותה מצואת יונים.

בי"כ המשיב שב על עמדת המשיב לפיה ממכלול הנסיבות העובדתיות עולה כי מדובר בשטחים עיקריים וכי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלה.

טענות העוררת נסובות סביב חיובים אשר יש לבטלם לשיטתה בטענת אינני מחזיק.

המשיב טוען כי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס מלמדים אחרת.

לטענת המשיב המחזיק בנכס לצורכי ארנונה אינו בהכרח הבעלים על הנכס אלא יכול שיימצא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

במקרה זה טוען המשיב כי הנכס נשוא הערר נמצא ברשותה של העוררת והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה ועל כן יש לחייבה בארנונה בגין השימוש בשטח זה.

הנה כי כן עלינו להכריע בשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא הערר והאם יש לקבל את טענת העוררת כי אינה מחזיקה בשטח השירותים, המטבחון והמרפסת ועל כן יש לבטל החיוב בארנונה בגין נכס זה ככל שהוא מתייחס אליה.

נציין כי לא הוצג לנו הסכם שכירות ו/או הסכם דיירות מוגנת בין העוררת לבין הבעלים על הבניין כך שאין בידינו אסמכתא חוזית המלמדת אם ואילו זכויות הוענקו בשטחים אלה לדיירי הבניין בכלל ולעוררת בפרט.

אפשר להניח לאור העובדות שתוארו בפנינו כי במשך שנים, בזמן שיתר המחזיקים בקומה היו גם הם משרדים או עסקים נעשה שימוש במשותף בחדר השירותים, המטבחון והמרפסת ומרגע ששונה ייעודן של היחידות האחרות בבניין השתנה המצב העובדתי.

העוררת מבקשת לשכנע אותנו כי על אף שבדירות המגורים שבקומה יש ככל הנראה יחידות שירותים ומטבחונים ולדברי נציג העוררת יש להם שירותים בדירות, עדיין משמשים השירותים והמטבחון נשוא המחלוקת את דיירי הדירות ומבקריהם.

באותה הנשימה מודה העוררת כי אין בשטח העסק שלה מים זורמים או מטבחון .

נראה שקשה לקבל את הגיונם של הדברים העומדים בבסיס טענת העוררת כי אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא המחלוקת.

נמצאנו למדים מחומר הראיות שהובא לעיונו , דוחות הביקורת , עדות עד העוררת ותמונות הנכס שבמחלוקת וכן מהגיונם של הדברים כי המשתמשת העיקרית בנכס נשוא הערר במטבח ובשירותים היא העוררת אשר עושה בסמוך לו שימוש בעסק שלה בו אין שירותים או מטבח . ממילא הגישה היחידה למרפסת נשוא החיוב הינה דרך המטבחון והשירותים .

אם נקיש מקביעותיו של בית המשפט העליון בשאלת שיוך החזקה במקרה של קרקע תפוסה הרי שבפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל קובע בית המשפט את המסגרת הדיונית המחייבת לבחינת חיובה בארנונה של קרקע תפוסה.

כבוד השופט רבלין באותו פסק דין קובע בין היתר :

"... לשיטתי, ניתן לשלב, בהתאם לנסיבות, בין שתי הגישות גם יחד; לאמור: ה"החזקה" הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" יכולה לבוא לידי ביטוי באחד מתוך שניים – קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרקע או "החזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית, במידה כזו או אחרת, בקרקע. זוהי המסקנה המתבקשת מתכליתם של דיני הארנונה...."

..... ודוק: יש לזכור כי יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה הוא ליסוד נוסף – הוא יסוד ה"שימוש". ואכן, כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית. עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי: שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע על-ידי כלל הציבור (למשל: השימוש שנעשה בגנים ציבוריים). הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לגורם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית-קניינית בקרקע או בהינתן שליטתו בקרקע באופן פיזי....."

... עם זאת, יש להודות כי יישומן של ההגדרות בדבר "שימוש" בקרקע ו"החזקה" בקרקע אינו תמיד פשוט. בפרט, לא ברור מהו אותו "שימוש" מינימאלי או מהי אותה "החזקה" מינימאלית, אשר די בהם כדי לקיים את יסוד ה"שימוש" או את יסוד ה"החזקה", בהתאמה.

על כן, ואף שכאמור מדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי-לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש להגיע לאחר שקלול של שני היסודות יחדיו. זהו מבחן משולב. כמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה"

אם נשליך מהניתוח המלומד של כבוד השופט ריבלין בשאלת חיובה של קרקע תפוסה לחיוב המטבחון , השירותים והמרפסת נשוא הערר שבפנינו הרי שעל אף שמצאנו כי מבחינה משפטית קניינית לא הוכח כי נמסרה לעוררת החזקה הבלעדית בשטחים אלה הרי שמבחינת מבחן השימוש או החזקה הפיזית, נמצא כי העוררת היא שעושה את עיקר השימוש בחלקים אלה של הנכס.

למעשה , מצאנו כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים נשוא הערר .

לא נסתר מאיתנו כי במקרה של חזקה מכוח הזיקה הקרובה ביותר לנכס אין מדובר בקביעה ברורה וחד משמעית והיא תוצאה של שקלול כלל הנסיבות הנכונות לאותו המקרה.

במקרה שהעבירו הצדדים להכרעתנו הגענו למסקנה כי על פי מבחן החזקה, אכן החזקה בשטח שבמחלוקת לצרכי ארנונה הינה של העוררת מתוקף היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר למטבחון ולשירותים המשמשים בעיקר את עסקה של העוררת הן בשל מיקומם הפיזי והן בשל אופיו של העסק המתנהל בצידם. העוררת לא הניחה תשתית ראייתית המוכיחה כי השימוש בנכס נעשה בעיקרו על ידי מחזיקים אחרים ואו לחילופין שהעוררת אינה משתמשת בנכס באופן בלבדי.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.12.16

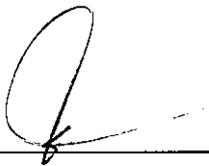
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : יד בכסלו תשעז
14.12.2016
מספר ערר : 140013225 / 07:50
מספר ועדה: 11454

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אינטר-צ'ק (וינבאום רציף 1993) בע"מ 511876625

- נ ג ד -

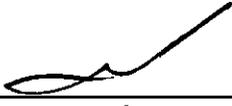
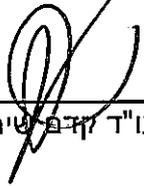
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.
ניתן תוקף של החלטה להודעת המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.12.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יד בכסלו תשעז
14.12.2016
מספר ערר : 140014798 / 11:25
מספר ועדה: 11454

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אלעזר דוריס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

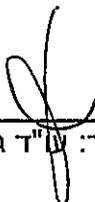
החלטה

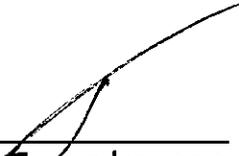
מדובר במרתף בשטח של 96.97 מ"ר.

המרתף לטענת העוררת אינו בשימוש ולכן היא מבקשת פטור מארנונה. הסברנו לעוררת שלא ניתן לתת פטור כאשר הנכס ראוי לשימוש, אף אם העוררת לא עושה בו שימוש. המלצנו לעוררת וכך היא עשתה למחוק את הערר ללא צו להוצאות. הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.12.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יד בכסלו תשעז
14.12.2016
מספר ערר : 140015890 / 12:20
מספר ועדה: 11454

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ליטוקה חוה
ע"י ברודר שמואל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

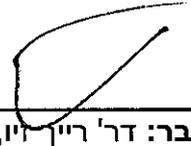
החלטה

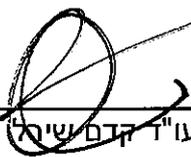
כמבוקש.
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 14.12.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי