

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

תאריך : 1 בשבט תשעז

02.02.2017

מספר ערר : 140015143 / 09:32

מספר ועדה: 11499

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת:**

אדלר מיכל תעודת זהות 058636119

חשבון לקוח: 10054670

מספר חוזה: 711724

כתובת הנכס: שיינקין 74

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

ע"י ב"כ עו"ד: קרן מלר

**המשיב:**

**נוכחים:**

העורר/ת: אדלר מיכל

אדלר יוסי – אח העוררת

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

**החלטה**

הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב שיינקין 74. התיק היום קבוע לדיון הוכחות. העוררת אינה חשה בטוב ולא יכולה להיחקר. העוררת ויתרה על חקירת המצהיר מטעם המשיב. הועדה קראה את החומר בעיון רב ומחליטה לעשות שימוש בסמכותה ליתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק. המחלוקת בין הצדדים ביחס לשטח של 15.05 מ"ר כאשר לטענת העוררת יש לסווג שטח זה בסיווג מגורים. מדו"ח ממצאי הביקורת שהוגש לנו עולה כי השטח שבמחלוקת הינו שטח בסלון אינטגרלי עם הסלון ללא דלת, שטח שאיננו מתוחם ובו נמצאו מחשבים, כלי כתיבה, צבעים, כונניות עם ספרים, ארון עם מצעים, מגבות וקרטון של מגהץ.

העוררת מודה במסגרת תצהירה כי היא עובדת מהבית והיא עצמאית ועוסקת בעיצוב פנים. עמדת הוועדה היא שבשטח שבמחלוקת ישנם סממנים גם של מגורים וכפי שעולה מדו"ח הביקורת וגם מתצהיר העוררת, העוררת עושה שימוש בשטח שבמחלוקת, מלבד השימוש העסקי, גם לצורך להנאתה וגם לכתיבה. עוד עולה מדו"ח הביקורת שהעוררת לא מקבלת לקוחות בביתה. לאור האמור השימוש בשטח הינו מעורב וכאמור השטח איננו מתוחם. אנו קובעים כי יש לקבל את הערר באופן שישונה סיווג השטח שבמחלוקת לסיווג מגורים. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.02.2017.

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 קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ו בשבט תשעז  
02.02.2017  
מספר ערר : 140014346 / 09:56  
מספר ועדה : 11499

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: ד"ר ירושלמי ישראל בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

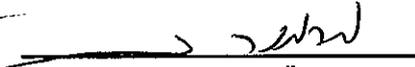
### החלטה

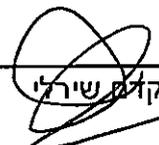
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.02.2017.

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 קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ו בשבט תשעז  
02.02.2017

מספר ערר: 140016005/13:18  
מספר ועדה: 11499

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העוררת:**

סולומון קטנה פנינה פאזיה תעודת זהות 071615140  
חשבון לקוח: 10557698  
מספר חוזה: 423161  
כתובת הנכס: יפת 32

**- נ ג ד -**

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

**העוררת:** סולומון קטנה פנינה פאזיה – אין נוכחות

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

**החלטה**

הדין להיום קבוע לשעה 12:00. העוררת לא הגיעה על אף שקיבלה זימון כדיון. העוררת גם לא שלחה כל בקשה לדחיית מועד הדין ו/או הסבר בקשר להעדרותה היום מהדין. קראנו את טענות הצדדים והחלטנו להפעיל את סמכותנו ולדון בהעדר העוררת לקבוע על פי הקבוע בתיק ולדון לגופו של עניין.

העוררת, אשר מחזיקה בנכס בשטח של 299.33 מ"ר בסיווג "מגורים" טוענת כי עליה להמשיך ולקבל את הפטור כאמור.

המשיב, מצידו טוען כי אין מחלוקת שנכס העוררת אינו ראוי לשימוש זכאי לפטור הקבוע בסעיף 330 אך מצוין כי הנכס עודנו מצוי בתקופת הפטור ואולם כעת, משחלפה תקופת הפטור הראשונה בה הנכס פטור מכל תשלום, נכנס חיובו של הנכס לתוך התקופה השניה, תקופת התשלום הקבועה בסעיף 330 (2).

לאור האמור לעיל, ומשאין מחלוקת כי הנכס נמצא בתקופת הפטור השניה על פי הדין אין לנו אלא לדחות את הערר.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.02.2017.

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 קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יא בשבט תשעז  
07.02.2017  
מספר ערר : 140015481 / 12:24  
מספר ועדה: 11485

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: פרץ שלום

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

לאחר שבחנו את נסיבות המקרה מצאנו כי אין מדובר בדירה שלא התגורר בה איש דרך קבע ועל כן  
דין הערר להתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.02.2017.

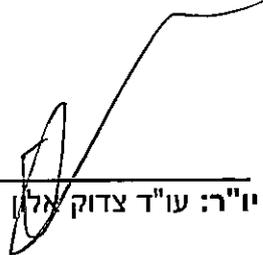
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי  
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית  
המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי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

תאריך : יא בשבט תשעז  
07.02.2017  
מספר ערר : 140015485 / 12:43  
מספר ועדה: 11485

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: רייך מרים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

לאחר ששמענו את העוררת ובתה הגענו להסכמה שאין מדובר בדירה שאיש לא התגורר בה דרך קבע ועל כן הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.02.2017.

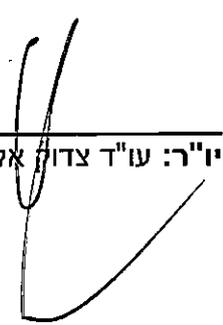
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יא בשבט תשעז  
07.02.2017

מספר ערר : 140015480 / 12:01  
מספר ועדה: 11485

~~בפני חברי ועדת הערר:~~

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

העורר/ת: אלאשווילי רפאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה סופית

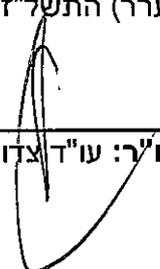
ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית בהתאם למפורט לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.02.2017.

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 : יא בשבט תשעז  
07.02.2017

מספר ערר : 140015461 / 13:05  
מספר ועדה: 11485

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: יוסיפוביץ אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

הערר מתקבל חלקית ללא צו להוצאות כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.02.2017.

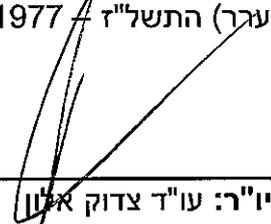
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורז"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

**העוררים: אנה אהרונוב דני יוחטמן**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכס בשטח של 255 מ"ר ברחוב יוסף קארו 19 תל אביב וביחס לתקופת חיוב המתחילה ביום 26.2.2009 ומסתיימת ביום 18.09.2010 .

העוררים הגישו השגה בשל חיובם בארנונה בגין נכס זה (חיוב שהושת מיום 1.10.2007 , אלא שהעוררים קיבלו על עצמם את חיובי הארנונה עד ליום 25.2.2009 ).

בהשגתם ובכתב הערר טוענים העוררים כי לא החזיקו בנכס נשוא הערר בתקופה נשוא המחלוקת וכי לא היה ביכולתם ליתן למשיב הודעת חדילת חזקה ביום 26.2.2009 שכן חיובם בתקופה נשוא המחלוקת (ועל כך אין חולק) בוצע בדיעבד בעקבות הליכים משפטיים שנוהלו בין המשיב לבין הצד השלישי, עוה"ד טליה טריינין גורן.

בתשובתו להשגת העוררים נימק מנהל הארנונה את החלטתו להשית על העוררים את חיובי הארנונה **"בהסתמך על פס"ד של בימ"ש לעניינים מנהליים מיום 27.10.2014 (עמ"ג 18911-10-11 טריינין נ' מנהלת הארנונה של עיריית תל אביב ואח') והודעותיה של הגב' טריינין לפיה מרשיך הם שצריכים להיות מחויבים בארנונה בהתאם לתקופה הנקובה בהסכם השכירות. פסק הדין קיבל את ערעורה של הגב' טריינין גורן ובעקבות קביעותיו נעשה חיוב מרשיך למפרע כדין"**.

עוד הוסיף מנהל הארנונה בתשובתו להשגה :

**"מבלי לגרוע מהאמור יוסף כי מרשיך לא הציגו בהשגתם מסמכים כלשהם התומכים בטענתם שלפיה אין הם מחזיקים עוד בנכס החל מיום 25.2.2009 "**

בכתב התשובה לערר שב מנהל הארנונה על עמדתו לפיה רישום הנכס על שם העוררים נעשה בהסתמך על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים הנ"ל.

עוד הוסיף וטען מנהל הארנונה בכתב התשובה כי ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר שכן עסקינן בסכסוך בין העוררים לבין הגב' טריינין גורן החורג משאלת חיובי הארנונה.

ביום 14.6.2016 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב ועדת הערר בראשותה של עוה"ד קדם שירלי.

בדיון זה הציג ב"כ העוררים את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים מכוחו רשם המשיב את העוררים כמחזיקים (סומן כמוצג ע/1) וטען כי אין בפסק הדין קביעה פוזיטיבית לפיה העוררים הינם המחזיקים בנכס בתקופה נשוא המחלוקת .

עוד טען ב"כ העוררים כי פסק דין שניתן בבית משפט השלום בתל אביב אשר הוגש וסומן ע/2 קובע כי "אין חולק כי מחודש פברואר 2009 נכנסו לנכס מחזיקים חלופיים במקומם של הנתבעים"

בדיון המקדמי קבע ב"כ המשיב כי הוא מסכים במידה מסוימת עם ב"כ העוררים.

הוא שב על עמדת המשיב כי לעוררים הייתה זיקה לנכס אלא שהצהיר כי אם תועמד בפני המשיב תשתית ראייתית באשר להחזקתו של גורם אחר בנכס לא מן הנמנע שהמשיב יוכל לרשום אותו כמחזיק. עוד הפנה ב"כ המשיב את הועדה לכך שראוי לזמן את עוה"ד גורן כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה בעניין המחלוקת נשוא הערר.

בסופו של אותו הדיון הורתה הועדה על זימון הגב' גורן כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה תוך שהיא מורה לצד השלישי להביא לדיון כל הסכם או מסמכים שיש בידה לגבי המחזיקים בנכס בתקופה שמיום 25.2.2009 ועד ליום 18.9.2010.

ביום 28.9.16 התקיים דיון בפני הרכב הועדה הנוכחי בו השתתפו העוררים, הצד השלישי וב"כ המשיב.

ב"כ העוררים שב וטען בדיון זה כי קביעת כבוד השופט יריב בפסק דינו מיום 22.11.15 (ת"א 46284-05-10) לפיה אין חולק כי מחודש פברואר 2009 נכנסו לנכס מחזיקים חלופיים במקומם של הנתבעים (העוררים) מהווה פסיקה מחייבת לשאלת החזקתם של העוררים בנכס.

שוב טען ב"כ העוררים כי פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים לא קבע כי יש לרשום את העוררים כמחזיקים על אף שערעורה של הצד השלישי במחלוקת בינה לבין המשיב התקבל.

בדיון מיום 28.9.16 לא התכחשה הצד השלישי לקביעתו של בית משפט השלום בפסק דינו של השופט יריב.

עולה אף מדבריה כי אין היא חולקת על טענת העוררים כי לא החזיקו בנכס פיזית בתקופה נשוא המחלוקת בערר זה אלא שלטענתה, בשל התחייבותם החוזית של העוררים כלפיה יש לראות בהם כמי שהחזיקו משפטית בנכס.

הצד השלישי הודתה כי בתקופה שבמחלוקת השכירה את הנכס לשוכרים שהכניסה לנכס לצורך הקטנת הנזק שלה, הם שילמו שכר דירה שעתי ולא חויבו בארנונה שכן:

**"אני טוענת שהם לא היו מחזיקים ומי שהיה צריך לשלם ארנונה באותה תקופה זה העוררים בגלל התחייבות חוזית כלפיי. הם החזיקו מבחינה משפטית"**

יצוין כי בדיון זה שינה למעשה המשיב את עמדתו במחלוקת נשוא הערר ובא כוחו קבע כדלקמן:

**"...רישום העוררים כמחזיקים נעשה על סמך מידע שהיה בפני העירייה בעת מתן פסה"ד של השופטת שיצר דהיינו, הסכם שכירות שבין הגב' גורן לבין העוררים לתקופה של 3 שנים מאוקטובר 2007. בהמשך הוצגו לנו נתונים נוספים לרבות פס"ד בין הגב' גורן לבין העוררים כאשר מנתונים אלה ניתן ללמוד על החזקה אחרת לצורכי ארנונה, על**

כך שיש בעצם מחזיקים אחרים שהם בעלי זיקה קרובה לנכס בחלק מהתקופות שייחסנו לעוררים, אלא שביחס לתקופות אלה לא התקבלו הודעות אצל המשיב....

...העירייה פעלה על פי פסה"ד וקיבלה הודעת הגב' גורן משנת 2007, אולם פסה"ד לא קבע כי העוררים הם המחזיקים בכל תקופת השכירות ולא ניתנה הוראה פוזיטיבית ביחס לזהות המחזיקים ומבחינת המשיב חל שינוי במצגים עם מתן פסה"ד של בימ"ש השלום בתיק אזרחי 46284/05/10 הקובע כי העוררים עזבו את הנכס בפברואר 2009...."

הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם בטרם תינתן החלטתה הסופית של הועדה בטענת העוררים לפיה מבקשים הם מועדת הערר לקבוע כי בתקופת המחלוקת כאמור לעיל לא הם היו המחזיקים בנכס לעניין חיוב בארנונה.

סיכומי העוררים הוגשו ביום 1.11.2016, סיכומי המשיב הוגשו ביום 1.12.16.

סיכומי הצד השלישי הוגשו, לאחר מספר בקשות דחייה והחלטות על מתן ארכה כמבוקש, רק ביום 29.1.2017.

בסיכומי העוררים הבהירו העוררים כי הגיעו עם המשיב להסדר, חרף העובדה שמעולם לא נרשמו כמחזיקים בנכס, במסגרתו שילמו את כל תשלומי הארנונה בגין התקופה בה החזיקו בנכס מיום 1.10.2007 ועד ליום 25.2.2009.

ביחס לתקופה נשוא המחלוקת בערר זה שבו העוררים על טענותיהם שהעלו בכתב הערר ובדיונים המקדמיים תוך שהם מפנים לפסק הדין של בית משפט השלום הקובע כי לא החזיקו בנכס בתקופה נשוא המחלוקת.

למעלה מן הצורך הפנו העוררים לקטעים מעדותה של הצד השלישי בפני בית משפט השלום בו הודתה לטענתם כי לא דיווחה על המחזיקים שבאו במקומם של העוררים כשוכרים של הנכס.

לסיכומי העוררים צורפו הסכמי השכירות שנחתמו בין הצד השלישי לבין שוכרים אחרים המתייחסים לתקופה נשוא המחלוקת ותצהיר שהוגש במסגרת הדיון בבית משפט השלום ואשר יש בו לטענתם כדי לבסס ראייתית את עמדתם כי בתקופה נשוא המחלוקת החזיקו שוכרים אחרים בנכס.

ב"כ המשיב העלה בסיכומיו פעם נוספת את הטענה לפיה הועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות העוררים שכן מדובר בסכסוך בין מחזיקים אשר נכון כי יתברר במסגרת ערכאות אחרות ובמסגרת המשפט הפרטי והמחלוקת הינה בין העוררים לבין הצד השלישי.

בסיכומי הצד השלישי מצטרפת הצד השלישי לעמדת המשיב לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בסכסוך בין מחזיקים.

עוד טוענת הצד השלישי כי ועדת הערר אינה יכולה לפסוק בסתירה להוראות פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים אשר קבע לטענתה כי העוררים הם שהחזיקו בנכס בתקופה שבמחלוקת.

בסיכום טענותיה חוזרת בה הצד השלישי מהעמדה שהציגה בדיון המקדמי ביחס לזהות השוכרים של הנכס בתקופה שבמחלוקת והיא טוענת כי על פי הסכם השכירות בינה לבין

העוררים החזיקו הם בנכס גם בתקופה שבמחלוקת ועל כן יש לראות בהם מחזיקים. לצרכי ארנונה.

#### נכריע בטענות הצדדים אחת לאחת:

~~אין=אנו=מקבלים=את=טענת=המשיב=לפיה=ועדת=הערה=אינה=מוסמכת=לדון=בטענת=אינני=מחזיק= מקום בו קיים סכסוך בין מחזיקים.~~

בעבר, מקום בו התקבלה עמדת המשיב והמחלוקת התגלגלה לפתחם של בתי המשפט, הורו בתי המשפט על החזרת הדין לערכאה המנהלית על מנת שזו תבחן את שיקול דעתו של מנהל הארנונה בעת הכרעתו בטענת הנישום שהונחה לפתחו לפיה הנישום לא החזיק בנכס בתקופה נשוא המחלוקת.

בידי ועדת הערר הכלים להכריע בטענת איני מחזיק גם במקרה בו "שניים או חזין בטלית", האחד טוען כי לא הוא החזיק בנכס ואילו השני טוען כי הראשון החזיק ועל כן אין ל"גלגל" לפתחו את החזקת הנכס לצרכי ארנונה.

במקרה שבפנינו מלאכתנו קלה יותר.

מחובתנו לעשות שימוש בסמכות המסורה לנו בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 ולהכריע בטענת העוררים כי הם אינם ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

במקרה שבפנינו כבר נדרשו שתי ערכאות של בית המשפט לסכסוך בין המחזיקים ותחת ידם יצאו ממצאים עובדתיים וקביעות משפטיות סופיות.

כל שנותר לוועדת הערר הוא להפריד מוץ מתבן ולקבוע מתוך הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסקי הדין של בית משפט השלום ובית המשפט לעניינים מנהליים האם העוררים החזיקו בנכס בתקופה נשוא המחלוקת.

לקביעתנו השלכות על מעמד הצד השלישי שכן מהממצאים העובדתיים שהוצגו לנו עולה כי הצד השלישי לא מסרה למשיב הודעה ביחס למחזיקים אחרים בתקופה נשוא המחלוקת וגם אם הייתה מדווחת למשיב על המחזיקים על פי הסכמי השכירות החלופיים שנקשרו בינה לבין שוכרים אחרים (לטענתה לצורך הקטנת נזקיה) לא ניתן היה להיעתר לבקשתה ולרשום שוכרים אלה כמחזיקים בשל תקופת השכירות הקצרה שנקשרה עימם.

לפיכך נדחית טענת המשיב והצד השלישי לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות העוררים.

#### טענת "אינני מחזיק" של העוררים:

השגת העוררים נשוא ערר זה נוגעת להחלטת המשיב לרשום את העוררים כמחזיקים בנכס בתקופה נשוא הערר "לאור החלטת ביהמ"ש שניתנה ביום 27.10.2014".

בחנו בעיון את החלטת ביהמ"ש בעמנ (ת"א) 18911-10-11 טריינין גורן טליה נ' עיריית תל אביב.

לא מצאנו בפסק הדין הוראה הקובעת כי בתקופה נשוא המחלוקת בערר זה החזיקו העוררים בנכס נשוא הערר.

אמנם בית המשפט מצא כי יש להכיר בחלוקה פונקציונאלית ועובדתית בנכס בין הגב' טריינין גורן לבין העוררים ואף קבע כי על העירייה לבטל את מרבית חיובי הארנונה שהושתו על המערערות החל מיום 1.10.2007 אולם בית המשפט לא נדרש וממילא לא קבע דבר ביחס לתקופת המחלוקת נשוא ערר זה.

בית המשפט בהחלטתו קיבל את טענת המערערות לפיה היה על העירייה לקבל את הודעתה על-חילופי-המחזיקים-אולם-הוא-לא-קבע-שהעוררים-הם-המחזיקים-בנכס-בתקופת-המחלוקת נשוא ערר זה.

לעומת פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, בית משפט השלום בתא (ת"א) 46284-05-10 עו"ד טליה גורן נ' אנה ארונוב ודני יוחטמן נדרש לנושא זהות המחזיקים בנכס בתקופה הרלבנטית למחלוקת נשוא ערר זה.

פסק דינו של בית משפט השלום הנ"ל עסק רובו ככולו במחלוקת החוזית והכספית שנתגלעה בין הצד השלישי בערר שבפנינו לבין העוררים.

לא זו אף זו, בית המשפט אף קבע כי העוררים הפרו את הסכם השכירות בינם לבין הצד השלישי.

אלא שמבחינת חיובי הארנונה ושאלת זהות המחזיק בנכס קבע בית המשפט בפסק דינו קביעות עובדתיות חד משמעיות:

**"התובעת טוענת כי היא זכאית לקבל מן הנתבעים דמי שכירות עד תום תקופת החוזה בניכוי סכומים שקיבלה ממחזיקים חלופיים שהחזיקו בנכס. לצורך דיון בעילה זו, יש להידרש תחילה לטענת הנתבעים, פיה התחייבותם תמה בחודש פברואר 2009, שכן לטענתם מחודש זה נכנסו לנכס שוכרים חלופיים ועל כן ממועד זה אין הנתבעים קשורים עוד בהסכם....."**

**...אכן אין חולק כי מחודש פברואר 2009 נכנסו לנכס מחזיקים חלופיים במקומם של הנתבעים....."**

עיון ביתר סעיפים בפסק הדין מלמד כי אכן הנכס הוחזק לאחר חודש פברואר 2009 ע"י מחזיקים חלופיים:

**"עוד אציין כי לאחר עזיבת המחזיקים החלופיים את הנכס, השכירה התובעת חלקים מהנכס לשוכרים זמניים ועל פי שני הסכמים שצירפה התובעת לתצהירה (להלן "ההסכמים המאוחרים") עולה כי ביום 28.10.2009 הושכר חלק גדול מהנכס..."**

זה המקום לציין כי הצד השלישי אינה חולקת על ממצאים עובדתיים אלה.

היא טוענת כי השוכרים החזיקו בנכס מכוח התחייבותם החוזית. אין לטענה זו בסיס המקיים החזקה מבחינת חיובי הארנונה בגין הנכס בתקופה זו.

ועדת הערר מוסמכת לבחון מי החזיק בנכס ומי היה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה נשוא המחלוקת.

מלאכתה במקרה זה נעשתה על ידי בית משפט השלום שקבע כי בתקופה נשוא המחלוקת לא החזיקו העוררים.

בכך תם הדיון.

טענת העוררים כי לא החזיקו בנכס בתקופה המתחילה ביום 26.2.2009 ומסתיימת ביום 18.9.2010 מתקבלת.

לאור הכרעתנו בטענת "איני מחזיק" לא מצאנו להידרש לטענות העוררים בעניין תוקף החיוב הרטרואקטיבי.

על מנהל הארנונה לבחון האם בתקופה נשוא המחלוקת נמסרה לו הודעה על מחזיקים אחרים ו/או מוטל עליו לקבוע מי היה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס באותה התקופה, על פי המידע שעולה מפסקי הדין והנסיבות שהובאו בפני בית משפט השלום.

זה המקום לציין כי מנהל הארנונה חזר בו למעשה מדחיית ההשגה בשעה שקבע בעת הדיון ביום 28.9.2016 כך :

**"העירייה פעלה ע"פ פסה"ד וקיבלה את הודעת הגב' גורן משנת 2007, אולם פסה"ד לא קבע כי העוררים הם המחזיקים בכל תקופת השכירות ולא ניתנה הוראה פוזיטיבית ביחס לזהות המחזיקים ומבחינת המשיב חל שינוי במצגים עם מתן פסה"ד של ביהמ"ש השלום בתיק אזרחי 46284-05-10"**

בנסיבות אלה עמדת המשיב בסיכומים שהגיש ראויה לגיוני.

לאור האמור לעיל חסד עשינו עם המשיב עת הגענו למסקנה שבנסיבות הסכסוך המתמשך בין הצד השלישי לעוררים ועל אף עמדת המשיב בסיכומים, לא יישא המשיב בהוצאות העוררים.

אין צו להוצאות לצד השלישי.

הערר מתקבל כאמור לעיל.

ניתן בהעדר הצדדים היום 7.2.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**העוררת: עזבון סחר לאה ז"ל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

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

המשיב קבע כי מאחר והדירה שמשה לאחסון ולא לשימוש למגורים יש לסווגה בסיווג האמור.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגישה אחת מיורשותיה של המנוחה ערר.

היא פירטה בכתב הערר שהגישה את הנימוקים לפיהם יש לדחות את החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הדירה בסיווג "דירת רפאים":

- הדירה שימשה את המנוחה גם למגורים וגם כבטוחה לבית האבות "משען".
  - גם כאשר עזבה האם את הדירה לבית האבות המשיכה הדירה לשמש את בנותיה לאחסון חפציה ואחסון חפצי ביתה של המנוחה.
  - הדירה שימשה גם את הגב' אליאסי, מגישת הערר, שכן דירתה קטנה והיא נאלצה להשתמש בדירה זו לאחסון חפציה שלה.
  - היורשות ממתונות לקבלת צו ירושה בטרם יוחלט האם להשכיר את הדירה או למוכרה.
  - **"הדירה נמצאת בשימושנו המשפחתי באופן רצוף (אני נמצאת בה לעיתים קרובות כדי לקחת חפצים ממנה שימוש יומיומי) אי השימוש במים הוא משום שאני גרה לא רחוק משם ואין לי צורך להשתמש במים שבדירה לצורך שירותים, לפעמים".**
- ביום 7.11.2016 בעת הדיון המקדמי בתיק העלאתה העוררת טענה נוספת לפיה בשל מנהגי האבל על פיהם נוהגת משפחתה של המנוחה במשך שנה מיום פטירתה של המנוחה אינם נוקטים בכל צעד לרבות פנייה לבית המשפט לקבלת צו ירושה וכך הם נהגו בשנת 2015.

בנסיבות אלה ביקשנו מבי"כ המשיב לבחון את עמדת המשיב ביחס לסיווג הדירה.

ביום 16.11.2016 הודיע המשיב כי גם לאחר שבחן את העובדות שעלו בדיון המקדמי לרבות מנהגי שנת האבלות והעובדה שלא מונה מנהל העיזבון אין שינוי בעמדת המשיב.

בעקבות הודעת המשיב ומאחר ולא נתגלעה מחלוקת עובדתית בין הצדדים הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב בטרם תינתן החלטה סופית בתיק.

בסיכומי העוררת העלתה הגב' אליאסי טענה חדשה לפיה הדירה אינה ראויה לשימוש ואף צירפה לסיכומיה חוות דעת שמאי לפיה הדירה "בלתי ראויה למגורים".

ברור כי מדובר בשינוי חזית ו/או הרחבת חזית פסולה ולמרבית הצער אף שינוי עמדה זו אינו יכול לסייע לעוררת להתמודד עם הוראות סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה שכן הטיעונים שהעלתה העוררת בסיכומיה רק תומכים בטענה כי לא נעשה שימוש בדירה בתקופה נשוא הערר.

מעיון בכתב הערר, פרוטוקול הדיונים וסיכומי טענות העוררת עולה כי אין מחלוקת עובדתית ביחס לשאלת השימוש בדירה בתקופה נשוא הערר.

אין אלא לקבוע כי במהלך שנת 2011 לא התגורר איש בדירה בדרך קבע.

טענת העוררת לפיה הדירה לא הייתה ראויה לשימוש לא עלתה בהשגת העוררת וממילא גם לא בתשובות מנהל הארנונה להשגה.

בשעה שנמצא כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע בשנת 2014 ובשעה שלא הונחה תשתית ראייתית התומכת בטענה כי נעשה שימוש בדירה למגורים במהלך שנת 2014 או חלקה, אין דרך לסייע לעוררת ולבטל את החיוב נשוא הערר.

לא ניתן לסיים את החלטתנו מבלי להביע הסתייגות מתוצאותיה.

ברור לכל שלא לכך כיוון המחוקק כאשר התקין את התקנות הנוגעות ל"דירת רפאים" ולדירות שלא נעשה בהם שימוש.

ברור כי המחוקק כיוון לנישומים אשר אינם עושים שימוש בנכסים המשמשים למגורים בנסיבות אחרות ומסיבות אחרות.

במקרה זה תוצאת הסיווג ותוצאות הדיון בערר זה הינם הטלת "קנס" על נישומים ועל העוררת בכללם אשר נקלעו למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל נסיבות הקשורות במצבה האישי של המנחה אשר חייבת הייתה ככל הנראה לעבור לבית אבות ולשעבד דירתה בה התגוררה שנים רבות לטובת בית האבות ומבלי יכולת אמיתית לטפל בדירה ולהשכירה ומצער שזוהי תוצאת השינוי החקיקתי.

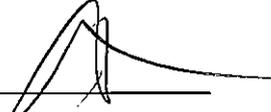
כאמור, ידיה של ועדת הערר כבולות במקרה זה ועל כן אין אלא לדחות את הערר.

אין צו הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 7.2.2017.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

תאריך : יב בשבט תשעז  
08.02.2017  
מספר ערר : 140015508 / 11:10  
מספר ועדה : 11486

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: לוי נדיה תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

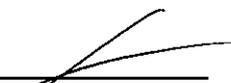
לאור האמור השתכנענו כי הנכס שימש בשנת 2014 למגורים. לפיכך הערר מתקבל לשנת 2014.

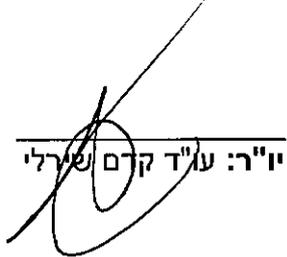
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 08.02.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יב בשבט תשעז  
08.02.2017  
מספר ערר : 140016021 / 13:14  
מספר ועדה : 11486

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ות: אלתי נעמי

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

הדיון להיום קבוע לשעה 12:45. השעה כעת 13:17. אין התייצבות לעוררת או מי מטעמה. בנוסף, העוררת לא הגישה כל בקשה לדחיית מועד הדיון ובהתאם לתיק הערר ביום 7/11/16 העוררת קיבלה זימון כדין לדיון הקבוע היום. אנו מקבלים את טענת המשיב כי העוררת הגישה את הערר באיחור וכן פנתה בבקשה למתן פטור רטרואקטיבי ורק מטעם זה יש לדחות את הערר. לפנינו משורת הדין בחנו את טענות העוררת לגופן בהתאם למסמכים ולכתבי הטענות הנמצאים בתיק והגענו לכלל דעה כי אין פגם בהחלטת המשיב שלא לתת לנכס פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, שכן פטור זה הוא חריג וניתן רק כאשר הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. מהתמונות שהוצגו לנו ע"י המשיב עולה כי הנכס אינו הרוס, מאוחסנים בו רהיטים ועל כן אנו דוחים את הערר גם לגופו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.02.2017.

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: פרופ' 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העורר: זהבי ישראל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### החלטה

הערר דן עניינו חיוב ארנונה בנכס ברחוב יפת 173 בתל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000307522 ח-ן לקוח 10480168 בשטח של 56.64 מ"ר בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" (להלן "הנכס").

1. ביום 8.2.2017 התקיים בפני הוועדה דיון מקדמי. בדיון זה טען העורר כי הדירה סגורה, אין בה שימוש במשך 6 שנים בשל סכסוך משפחתי. עוד הבהיר העורר כי קיבל הנחה של 60% מוועדת הנחות לארנונה בעיריית תל אביב בקשר עם הנכס שבנדון.

2. ב"כ המשיב חזר על טענותיו כפי שנטענו בכתב הערר ועל העובדה כי בנכס לא התגורר איש בשנת המס 2014.

3. סיווגו של הנכס נקבע בהוראות צו הארנונה במסגרת סעיף 1.1 ד' :

"דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.2014 תחויב ב- 220.78 ₪ למ"ר בכל האזורים".

4. לאור דברי העורר אין מחלוקת כי מדובר בנכס למגורים אולם אין ספק כי בנכס לא התגורר איש בשנת המס 2014.

5. לפיכך, תוראות סעיף 1.1 ד' חלות על הנכס נשוא הערר וחייבו בו צע כדין.

6. נוכח האמור לעיל יש לדחות את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.2.2017.

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

**העוררים: רועי כהן יעל מנדלבוים**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

עניינו של ערר זה הינו תיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררים ברחוב אגדתי ברוך 15 תל אביב יפו ורשום בספרי העיריה כחן מס' 10704596, נכס מס' 2000394178 בשטח של 182.61 מ"ר מגורים (להלן: "הנכס").

במסגרת הערר טוענים העוררים לסיווג המרפסות בנכס נשוא הערר בסיווג מרפסות אנגליות וכן הפחתת שטחן בהתאם.

דיון והכרעה:

1. ביום 23.11.2016 התקיים דיון בפנינו בנוכחות הצדדים. בדיון זה הוחלט כי הצדדים יגישו סיכומים בטענות המקדמיות.

2. הוועדה קבעה כי אורך הסיכומים לא יעלה על 3 עמודים. העוררים החליטו, ללא כל בקשה מוקדמת לאישור הוועדה, להגיש סיכומים באורך של 5 וחצי עמודים. הוועדה החליטה שלא להוציא את העמודים הנוספים מסיכומי העוררים ולכך נתייחס בהמשך.

3. בהתאם לסיכומי הצדדים אנו למדים כי עניין סיווג המרפסות הוכרע במסגרת ערר 140011695 בראשות כב' יו"ר אורה קניון.

4. העוררים החליטו שלא להשתמש בזכותם ולא הגישו ערעור על החלטה זו.

5. העוררים לא הצביעו על עובדות חדשות, שינוי אקלים משפטי או כל טענה אחרת שיש בה כדי לדון בערר זה.

6. החלטת ועדת הערר בראשותו של כב' היו"ר גרא אליה מפנים העוררים אין בה כדי לסייע לטענותיהם אלא ההיפך הוא הנכון. החלטה בערר 140012313 קובעת ומאבחת את המקרה שם ממקרה נשוא ערר זה.

7. נציין אף למעלה מן הנדרש כי גם לו היו העובדות דומות, בשני העררים, מה שאינו מתקיים, גם אז יש לבחון כל מקרה לגופו ולהכריע בהתאם לנסיבות בכל תיק ותיק. בנוסף, הוועדה סוברנית להחליט בתיקי הערר המובאים בפניה ואינה כפופה לוועדה אחרת.

8. עיון בערר שלפנינו מלמד כי ארבעת התנאים המקימים "השתק פלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העוררת נדונו והוכרעו בהליך הקודם. הפלוגתאות שהועלו בהליך הקודם הן אותן פלוגתאות המועלות בערר דנן, לעוררת היה יומה לאחר שטענותיה נשמעו, ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת, וההכרעה לא נאמרה אגב אורחא אלא הייתה חיונית לצורך ההחלטה.

9. העוררים מבקשים מהוועדה לקבל החלטה שונה מההחלטה שניתנה בערר 140011695 שנידון לגופו והוכרע, וזאת על אף שלא הצביעו על שינוי משפטי ועובדתי כלשהו, שיש בו כדי להצדיק דיון מחדש בפלוגתאות שכבר נדונו והוכרעו על ידי ועדת הערר. לעניין זה יש להוסיף כי ועדת ערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטת מותב אחר של ועדת ערר.

10. אף פסק הדין עליו מסתמכים העוררים, עמ"נ 273/06 אייזן הלן נ' עיריית תל אביב יפו, שימש את ועדת הערר בראשות כב' יו"ר קניון בהחלטתה לדחות את הערר שהוגש מטעמים כאמור לעיל.

11. ברי כי לאור ההלכה הפסוקה, אין בידנו להעתר לבקשתם. ראו לעניין זה: עמ"נ 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו וכן תא (י-ם) 9157/07 גן שורק מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ.

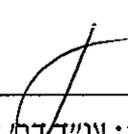
12. נוכח האמור לעיל, אנו מקבלים את בקשת המשיב ומורים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בית דין.

מצאנו לנכון להטיל על העוררים 1,000 ₪ הוצאות לטובת המשיב.

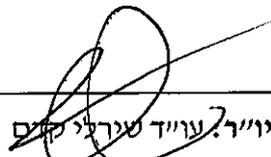
ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.2.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד דר' זיו רייך

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
יו"ר: עו"ד ז' גדי טל

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

**העורר: עוזרי יגאל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

עניינו של ערר זה, כמו עניינם של עררים נוספים ורבים שנידונו בפני ועדות ערר בהרכביהן השונים, הינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה לצורך חיוב בארנונה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ערר זה הינו בקשר לחיוב העורר עוזרי יגאל אשר רכש חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כחן מספר 10046549 נכס מספר 2000131733 בשטח של 36 מ"ר ובגינה מחויבים העוררים בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

בהיבט הפרוצדוראלי נציין כי ועדה בראשות יו"ר יהודה מאור החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא.

הצדדים הסכימו כי יחול על ערר זה הסדר דיוני לפיו יגישו ראיותיהם בדרך של הגשת תיק מוצגים והחלטת הוועדה תינתן על סמך החומר המצוי בתיק ללא צורך בקיום דיון הוכחות.

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

" מזובר בחנות ריקה, שבנייתה לא הושלמה ושאין גישה אליה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה" (סעיף 2 לכתב הערר).

המשיב הגיש את הודעת "התחנה המרכזית החדשה תל אביב" משנת 1999 לפיה הועברה החזקה על שם העורר.

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

התמח"ת הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 17.3.1989.

עוד הציגה התחנה המרכזית דרישת תשלום מטעם התחנה המרכזית.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדינוח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח להודעת המשיב).

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית. כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר, באמצעות ב"כ טוען כי, החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו. בהתאם לערר, העורר לא מכיר את החנות, לא ראה אותה מעולם.

המשיב, לטענתו ובהתאם למסמכים שהוגשו מטעמו, פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה בתשובה לערר שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

לטעמנו, חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

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

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

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

"326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס 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, 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".

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור-אנרגיה בע"מ, כבוד השופט מלצר-קובע-בין השאר:

**"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:**

**"...בשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיה של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה... " (שם, בפסקה כה)."**

נדמה כי היה על המשיב לפעול בהתאם לידיעתו הפוזיטיבית באשר למתחם התחנה המרכזית ולא להעביר חזקה באופן אוטומטי על שם מחזיקים שונים, כמו גם העורר בענייננו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס או בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק שכן אין גישה לנכס כלל ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו בכדי להקים לו זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

לפיכך, אנו קובעים כי לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

בנוסף, טענות העורר בכתב הערר אמינות עלינו ואנו קובעים כי העורר הרים את הנטל להוכיח כי לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר.

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי התמח"ת.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.2.2017.

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

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

חבר: עו"ד דר' זיו רייך  
חבר: עו"ד גדי טל  
יו"ר: עו"ד שגור לוי קדם

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: פינטו קלמנט

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א  
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. העורר התייצב לדיון בפנינו ביום 29.12.2016 ללא נוכחות בא כח מייצג כלשהו, ולא טען כי הוא מיוצג ע"י עורך-דין, כך שהחלטתנו תשוגר ישירות לכתובתו הפרטית. יודגש כי בתיק הוועדה לא נמצא יפוי כוח ערוך כדין לפיו ניתן להסיק כי העורר מיוצג.

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

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

9. 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].

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 או עזבונו, אמורים לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

11. 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.'

12. 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 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'

13. 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-חיוב 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.

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

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

15. 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.

16. לאחר שסקרנו את מסמכי התמח"ת, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר. עוד יאמר כי לא באה ראייה מצד המשיב הסותרת את טענת העורר שמעולם לא קיבל מפתחות הנכס ולא עשה בו שימוש - לא הוא ולא מי מאחיו ז"ל.

17. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י 5 אחים למשפחת פינטו, חנות מספר 2305 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בח-ן לקוח 10046955.
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שהתקבלו על ידנו ביום 10.7.2016 וסומנו כמוצג תמח"ת/1 לגבי חנות 2305 כמפורט כך:  
\* חוזי מכר וניהול חתומים מיום 25 בנובמבר 1988 בינה לבין 5 הרוכשים כולם ממשפחת פינטו. (מוצג א').

\* טופסי 5 ו-6 מיום 29.7.1993 שאינם נושאים חתימת העורר או מי מאחיו ז"ל שמתברר שהלכו לעולמם. (מוצג ב').

\* דרישת תשלום מטעם התמח"ת מספרה 113511 לעורר מיום 1.2.2007 בגין השתתפות בהוצאות הנכס. (מוצג ג').

ג. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנות [טופס 5] חתומים ע"י העורר או מי מאחיו הרוכשים ז"ל, המעידים על קבלת החזקה ומפתחות החנות על ידם. כך לא מצאנו כי טופס 6 חתום ע"י העורר או מי מהרוכשים.

ד. ב"כ המשיב לא הציג בפנינו מסמך כיצד נרשמה החזקה על שם העורר. קרוב לוודאי כי הרישום בוצע כפי שבוצע בתיקים השונים העוסקים באותו עניין מכוח הודעת התמח"ת מחודש יולי 1999.

18. ביום 29.12.2016 העיד בפנינו העורר. מעדותו שוכנענו כי אינו חתום על טופסי 5 ו-6 שנמצאו במסמכי התמח"ת. יוער כי ב"כ התמח"ת בהגיונותה, לא טענה כי נמצאים ברשותה מסמכים חתומים המעידים על מסירת החזקה לעורר או מי מהרוכשים.

19. מחקירתו ותשובותיו של העורר נראה, כי לא קיבל מעולם מפתחות הנכס, לא עשה בו שימוש לא הוא ולא מי מאחיו ז"ל.

20. העורר ציין גם בבקשתו המאוחרת להגשת ערר שאושרה להגשה בפברואר 2016 כי מעולם לא השתמש בחנות בקומה השנייה, קומה זו לא פעילה. ובשנים האחרונות היא חסומה על ידי ובאחריות התמח"ת.

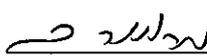
21. אנו נותנים אימון בדברי עדות העורר בפנינו ותשובותיו בחקירה. בכל מקרה לא באה ראיה או טיעון שונה מטעם המשיב שיש בה כדי לסתור את העובדה שנטענה ע"י העורר.

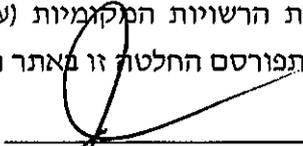
22. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

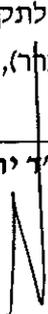
ניתן היום, 9 בפברואר 2017, בהעדר הצדדים.

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 החלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו מאתר 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 ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: רונית מרמור, רו"ח  
חבר: עו"ד זר"ח אבשלום לוי

העוררת: מגה 2000 פרינט אחזקות (2007) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב השלושה 9 בתל-אביב, נכס הרשום אצל המשיב כחן לקוח 10537621 נכס מס' 2000379649, בשטח של 67 מ"ר; בסיווג "מחסנים", להלן: "הנכס".

#### הדיון בפנינו:

1. בתאריך 8.9.2016 שמענו את גרסתו של מר קובי שטרית מטעם העוררת, להלן: "שטרית", אשר טען במפורש כי הנכס נשוא הערר אינו נכס שלו שכן הוא רכש מחסן בשטח ברוטו של 50 מ"ר ומחויב לצורכי ארנונה ב- 47 מ"ר.
2. משהוצג בפניו המסמך מ/ש1 מכתב המשיב למר יניב בורנשטיין מיום 26.7.2011 בו הודע על חילופי מחזיקים בנכס נשוא הערר, טען שטרית כי יש בו טעות. למרות שגם העוררת מכותבת על עותק מכתב זה, לא הגישה השגה.
3. בעדותו בפנינו מאשר שטרית כך: "לא הגשתי השגה על המסמך של מ/ש1 לפיו הועברו לחזקתי שטח המחסן שהוא 67 מ"ר. המתסן לא עבר לחזקתי. אף פעם לא ראיתי את המחסן הזה." העוררת מאשרת את מסמך הרכישה שסומן מ/ש2 בין בורנשטיין לעוררת.
4. באותו מעמד צירפה ב"כ המשיב את נסח הרישום שסומן מ/ש3.
5. אמנם טיעון מקורי היה בפי העוררת ולפיו אינה יודעת כלל על הימצאותו של המחסן נשוא הערר, שטחו, וכי נכס זה הוא בחזקתה.
6. באותו מעמד ניתנה החלטה ע"י הוועדה, שאין צורך לחזור עליה, עיקרה מתן אורכה בת 30 יום לעוררת ומר שטרית, לבדוק ביוזמתו מהם השטחים שבבעלותו, מה שטח המחסן שסומן בתשריט שהוגש ע"י תוקר השומה של המשיב מר מאור שמאי, בו נרשמה טענתו שהנכס לא שלו. הורינו על מתן תשובות לוועדה תוך 14 יום מאותו יום.
7. בתאריך 10.11.2016 התקיימה ישיבה נוספת אליה זומנה העוררת- אך לא התייצבה.

8. במועד זה הגישה ב"כ המשיב את ההודעה על חילופי מחזיקים שסומן מש/4 מתאריך 29 ביוני 2011 עליה חתומים העוררת וכן הבעלים הקודם מר בורנשטיין יוסף.

9. החלטת הוועדה מיום 10.11.2016 הייתה לדחות מועד הדיון, לפני משורת הדין, תוך מתן הזדמנות אחרונה לעוררת להגיש ראיותיה כפי שהוחלט ביום 8-9-16.

10. חרף כל זאת לא מצאה העוררת לפרט עמדתה ולהציג ראיותיה לאחר שניתנה לה הזדמנות נוספת להוכיח לאתר בדיקת המסמכים, האם הנכס נשוא הערר הוא אמנם רכושה או שלא ולפרט כיצד נפלה שגגה בהחלטת המשיב לחייב את העוררת בשטח מחסן זה.

11. בתאריך 22.12.2016 הגישה ב"כ המשיב הודעה בה ביקשה מהוועדה מתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק.

12. תחת להגיב על בקשת המשיב, או לבקש מהוועדה אורכה להגשת ראיות מצידה, מצאה העוררת להגיש בקשה בתאריך 18.1.2017 לדחות הדיון שנקבע עקב נסיעה לחו"ל. לא ניתנה החלטה בבקשה, שכן ההחלטה במקור הייתה להגיש ראיות ע"י העוררת להצדקת טענותיה כי המחסן אינו מוכר לה, אינו שלה וכלל לא רכשה אותו.

13. נראה כי העוררת מנסה בכל דרך להימנע מלהוכיח טענותיה שיש בהן כדי לשנות אולי מהחלטת המשיב.

14. אין זה מתפקיד המשיב לבדוק נסחי רישום, חוזה מכר בין העוררת לבין מי שמכר לה את הנכס, ולקבוע האם אמנם נפלה שגגה בציון אותו מחסן ושטחו, האם ברשות העוררת אם לאו.

15. בנוסף היה על העוררת להביא תשריט שונה מהתשריט שצורף ע"י המשיב כחלק הראיות שהוגשו מטעמו ביום 27.7.2016

16. נטל ההוכחה כי נפלה שגגה בחיובי המשיב מוטל על כתפי העוררת. בנטל זה לא עמדה, ולא רתחה כלל להציג ראיות מטעמה.

17. אין מנוס מדחיית הערר בהעדר ראיות מצד העוררת. כמוסכם, ההחלטה כאן תחול על שנות המס 2015 ו-2016

#### סוף דבר

לאור הנ"ל, הערר נדחה. ללא צו להוצאות.

**ניתן היום, 9 בפברואר 2017, 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.

חבר: עו"ד גרו"ח אבשלום לוי  
קלדנית: ענת לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: פרוג כהן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של הערר, הרשום כמחוזק על ידי העוררת ברחוב נווה שאנן 16 א' תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000145133, ח-ן לקוח 10823836 ומחויב בסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס") מתמקד בטענת העוררת שיש להעניק לה הנחה לנכס כ'נכס ריק'. המשיב דחה את בקשתה בהחלטתו מיום 23.2.2016 שכן לטענתו למרות תיאום ביקור במקום הנכס נמצא סגור ולא ניתן היה לאמת טענותיה.

### דיון

1. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את עררה ולא מצאה בו יותר עניין.
2. בתאריך הדיון ביום 4.8.2016, העוררת לא התייצבה למרות אישור המסירה שבתיק. יחד עם זאת אפשרנו לעוררת להגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום.
3. ההחלטה שוגרה לעוררת בדאר רשום לכתובתה. ההחלטה נמסרה לייעדה בתאריך 11.8.2016.
4. העוררת לא מצאה לנכון להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה עד לעצם היום הזה.
5. יוער כי ביום 6.10.2016 מזכירת הוועדה שוחחה עם בן העוררת והוא מסר לה שהוא מעוניין להתייעץ עם עו"ד לגבי הערר האם למחוק אותו או להגיש תצהירי עדות ראשית.

6. גם ממועד זה ועד היום לא באה כל התייחסות מצד העוררת או מי מטעמה. בנוסף בתאריך 8.1.2017 הושארה הודעה במענה הקולי תזכורת נוספת להגשת ראיותיה וזאת לפני משורת הדין.

7. חלפו לא מעט חודשים והעוררת עד למועד מתן ההחלטה לא עדכנה את הוועדה האם ברצונה לקיים הוכחות בתיק ערר זה, או האם מעוניינת למחוק את הערר.

8. בהעדר ראיות מצד העוררת והתרשמותנו כי זנחה את עררה לגופו של עניין לא מצאנו אלא למחוק את הערר.

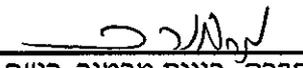
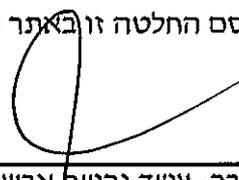
#### סוף דבר

הערר נמתק ללא צו להוצאות.

**ניתן היום, 9 בפברואר 2017, 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 הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התש"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

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

העוררת: פרידה עבאדי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של הערר, הרשום כמוחזק על ידי העוררת ברחוב הרצל 9 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000091558, ת"ן לקוח 10781396 ומחויב בסיווג "מסחר" (להלן: "הנכס") מתמקד בטענת העוררת שיש להעניק לה הנחה לנכס כ'נכס ריק'. המשיב דחה את בקשתה בהחלטתו מיום 14.1.2016.

### זיון

1. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את עררה ולא מצאה בו יותר עניין.
2. בתאריך 23.6.2016, בנוכחות העוררת ובתה הגב' דלית פלשהייק עו"ד, הורנו על הגשת תצהירי עדות ראשית מטעמה תוך 30 יום.
3. ביום 21.7.2016 לבקשת העוררת ניתנה לה אורכה של 30 יום נוספים להגשת תצהירים מטעמה.
4. ביום 8.9.2016 שוגרה החלטת תזכורת לעוררת להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה.
5. ביום 22.9.2016 שוגרה החלטת הוועדה לבקשת העוררת וניתנה לה אורכה נוספת בת 45 יום להגשת תצהירי עדות ראשית. [יוער כי הבקשה הוגשה בהסכמת ב"כ המשיב].
6. העוררת ציינה כי הגישה למשיב בקשה לקבלת הנחה מארנונה ומשכך שוב ניתנה לה אורכה להגשת ראיותיה וכל זאת לפני משורת הדין.

7. חלפו לא מעט חודשים והעוררת עד למועד מתן החלטה לא עדכנה את הוועדה האם ברצונה לקיים הוכחות בתיק ערר זה, או האם קיבלה מענה מספק לבקשתה למתן הנחה מארנונה.

8. יוער כי ביום 8.1.2017 מזכירת הוועדה יצרה קשר טלפוני והשאירה במענה הקולי של העוררת תזכורת נוספת להגשת ראיותיה.

9. בהעדר ראיות מצד העוררת והתרשמותנו כי זנחה את עררה לא מצאנו אלא למחוק את הערר.

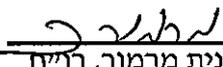
#### סוף דבר

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

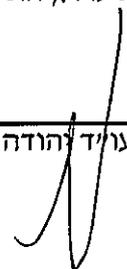
ניתן היום, 9 בפברואר 2017, בהעדר הצדדים.

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 החלטה.

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: רונית מרמור, רו"ת

  
חבר: עו"ד ורדיח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: לפאר בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של הערר, הרשום כמוחזק על ידי העוררת ברחוב זבולון 42 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000183163, ח-ן לקוח 10828790 ומחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס") מתמקד בטענת העוררת שיש לשנות את סיווגה לסיווג של בתי מלאכה.

המשיב דחה את בקשתה בהחלטתו מיום 22.3.2016.

### דיון

1. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את עררה ולא מצאה בו יותר עניין.
2. בתאריך הדיון ליום 27.9.2016, העוררת או מי מטעמה לא התייצבה למרות אישור המסירה שבתיק. יחד עם זאת אפשרנו לעוררת להגיש תצהירי עדות ראשית תוך 60 יום.
3. ההחלטה שוגרה לעוררת בדאר רשום לכתובתה. ההחלטה נמסרה לייעדה בתאריך 26.10.2016.
4. העוררת לא מצאה לנכון להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה עד לעצם היום הזה.
5. יוער כי עד למועד קבלת ההחלטה שום גורם מטעם העוררת לא פנה לוועדה לשם בירור מצב תיק הערר, למרות שהוא הוגש בחודש מאי 2016. כמו כן, אין זה מתפקיד מזכירות הוועדה לברר טלפונית עם נציגי העוררת מדוע אינם פועלים על פי החלטות הוועדה ואינם מגישים תצהירי עדות ראשית.

6. יחד עם זאת לפני משורת הדין ביום 12.12.2016 מזכירת הוועדה ניסתה להשיג את העוררת טלפונית ולא היה מענה משום שהקו לא היה מחובר.

7. נציין כי חלפו לא מעט חודשים והעוררת עד למועד מתן החלטה, והעוררת לא עדכנה את הוועדה האם ברצונה לקיים הוכחות בתיק ערר זה, או האם זנחה את הערר ומעוניינת למחוק אותו.

8. בהעדר ראיות מצד העוררת והתרשמותנו כי זנחה את עררה לא מצאנו אלא למחוק את הערר.

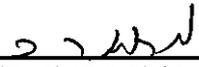
#### סוף דבר

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

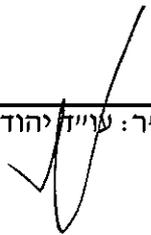
ניתן היום, 9 בפברואר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: רונית מרמור, רו"ח

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בשבט תשעז  
09.02.2017  
מספר ערר : 140015552 / 12:24  
מספר ועדה: 11487

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פיבקו רון

- נ ג ד -

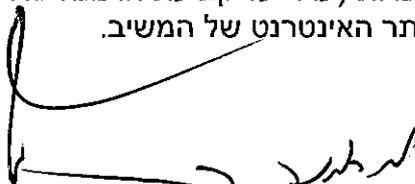
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים. הפטור לנכס יוארך עד ליום 15/7/16.

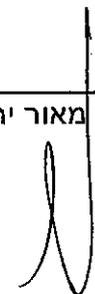
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 09.02.2017.

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 מרמור רונית

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  


תאריך : יג בשבט תשעז  
09.02.2017  
מספר ערר : 140015551 / 12:38  
מספר ועדה: 11487

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: שינדלינגר הלל משה

- נ ג ד -

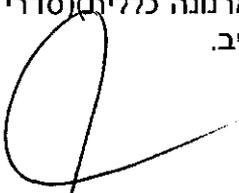
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

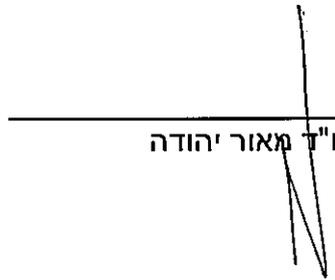
לאחר ששמענו את העורר ואת נימוקיו, אנו קובעים כי המשיב יחייב את העורר לתקופת הערר לסיווג מגורים בלבד ולא כמבנה מגורים שאינו בשימוש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.02.2017.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יג בשבט תשעז  
09.02.2017  
מספר ערר : 140016050 / 12:54  
מספר ועדה: 11487

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: הלר יצחק**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לאחר ששמענו את העורר ואת נימוקיו, אנו קובעים כי המשיב יחייב את העורר לתקופת הערר לסיווג מגורים בלבד ולא כמבנה מגורים שאינו בשימוש.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 09.02.2017.

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

העורות: אלדר ר.ש. בע"מ (בריכת אזורי חן)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. לאחר שקראנו את החומר המצוי בתיקי הוועדה בנדון, במיוחד סיכומי המשיב, סיכומי העוררת ותגובת ב"כ העוררת לסיכומי המשיב שהוגשה לוועדה בתאריך 31.10.2016 לה צורף עותק מפסק הדין שניתן בעת"מ 9923-08-12 בעניינם של הצדדים מתאריך 11.7.2013 – אנו קובעים כי ב"כ המשיב צודקת בטענותיה, ואין מקום לקבוע דיון הוכחות בתיקים הנ"ל ויש להורות על מחיקת העררים בנדון.
2. ערר 7100 הוגש בתאריך 11.7.2012 [ההשגה נושאת תאריך הדפסה 12.1.2012]
3. ערר 8237 הוגש בתאריך 3.4.2013 [ההשגה נושאת תאריך הדפסה 19.2.2013]
4. העררים שבכותרת אוחדו לבקשת הצדדים כפי שהוחלט על ידנו ביום 13.5.2013
5. בתאריך 10.7.2013 הוגשה בקשת דחייה ע"י ב"כ העוררת, בהסתמך על פרוטוקול דיון בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בשבתו בעת"מ 9923-08-12 בפני כב' השופטת שרה גדות.
6. בתאריך 11.7.2013 ניתן פסק דין בעתירה הנ"ל. [עת"מ 9923-08-12].
7. יודגש כי עותק מפסק הדין בעת"מ הנ"ל, צורף ע"י ב"כ העוררת, ב'תגובה דחופה לסיכומי העירייה' שהוגשה לוועדה ביום 31.10.2016

8. בתאריך 13.11.2014 בדיון בפנינו הושגה הסכמה בין הצדדים לפיה העררים שבכותרת **יימחקו ללא צו להוצאות**, בכפוף להחלטה שתינתן ע"י בית המשפט העליון לעניין פסק הדין של השופטת גדות.

9. פרטי ההסדר לגביו ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים מפורטים בדיון יום **13.11.2014** עיקרה מתן אפשרות לעוררת לחדש דיון בעררים תוך פתיחתם מחדש ובתנאי והעוררת הגישה בקשה מתאימה לוועדה לחידוש בתוך **45** יום לאחר מתן החלטת בית המשפט העליון.

10. בית המשפט העליון נתן פסק דין בעע"מ 5576/13 ביום **30.3.2015**

11. פסק הדין שניתן היה קצר ותכליתי ונצטט אותו בשלמות כד:  
"בעקבות הערותינו הודיע בא כוח המערערות כי היא אינה עומדת על הערעור.  
הערעור נדחה איפוא ללא צו להוצאות.  
הפקדון יוחזר למערערות באמצעות בא כוחה.  
ניתן היום, י' בניסן התשע"ה (30.3.2015).

12. רק ביום 1.5.2016 הוגשה לוועדה בקשה מטעם ב"כ המשיב, לסגירת תיקי הערר בהסתמך על פסק הדין של העליון, ובהעדר בקשה לחידוש ההליכים במועד שהוסכם עליו בהחלטת הוועדה מיום 13.11.2014 כאמור לעיל.

13. בתאריך 17.5.2016 נתקבלה תגובת ב"כ העוררת לבקשה לסגירת תיקי הערר כמבוקש ע"י המשיב. כאן יוער כי בכותרת הבקשה מצוינים עררים נוספים 4252 ו-2947, שלא בפנינו.

14. בתגובה ציין ב"כ העוררת כי בקשתו לחידוש העררים הוגשה בסמוך לאחר מתן פסק הדין בעליון. יוער כי ב"כ העוררת לא צירף לאותו מועד את עותק מפסק הדין שניתן.

15. בהחלטתנו מיום 2.6.2016 קבענו כי על ב"כ העוררת להמציא עותק מתאים והסברים משלימים וראיות באופן שתיבדק הגשת בקשה מתאימה, ככול שהוגשה במועד, לחידוש העררים שבכותרת, זו שצורפה כנספח א' למסמך שהוגש ביום 17.5.2016

16. בתאריך 4.8.2016 קיימנו דיון בנוכחות מר קליגר שהעיד בפנינו.

17. לצערנו לא מצאנו בעדותו כל תימוכין לטענה כי החומר המצוי בתוך 'ניילון' בתיק הוועדה הוגש בהתאם ובמועד שנקצב תוך 45 יום מיום מתן החלטת העליון.

18. מר קליגר מודה בעצמו כי אינו זוכר תאריך מדויק, וכלשונו: "אבל זה היה בסמוך לאחר החלטת ביהמ"ש העליון. אני הגעתי אישית. הייתי אצל גב' גילה חרזי ומסרתי לה ביד והיא אמרה שזה התקבל בפקס ומעודכן במחשב. הייתי גם במזכירות הוועדה, אני לא יכול להראות אישור חותמת התקבל".

19. לא מצאנו כי החומר הוגש במועד או כי בידי ב"כ העוררת אסמכתא מתאימה. לא אישור מאת גילה חרזי ולא חותמת הוועדה עצמה. למנוע אי הבנות מצד העוררת, מצאנו לציין כי בתיק הוועדה מצוי חומר [בתוך שרוול ניילון] ללא חותמת הגשה לוועדה. לא ברור מי הגישה, ומתי זו הוגשה.

20. לבקשה הנמצאת בתוך הניילון, לא צורף פסק הדין של העליון מתאריך 30.3.2015

21. זאת ועוד. פסק הדין בעליון ניתן ביום 20.3.2015 בקשת המשיב לסגירת תיקי העררים הוגשה כשנה מאוחר יותר קרי 1.5.2016

22. ב"כ העוררת לא מצא לגלות ערנות או עניין כל שהוא מה גורל חלוף תקופה של מעל 12 חודש בין החלטת העליון לבית בקשת סגירת תיקי הערר.

23. ודוק. ב"כ העוררת בתגובתו הדחופה כאמור שנמסרה ביום 31.10.2016 טוען כי יש לדון בסעיף 15 בפסק הדין של כב' השופטת גדות. נביא כלשונו את הסעיף: "לאור העובדה לפיה הסיווג נעשה ללא אישור השרים ומשום כך הותקן שלא כדין ומשום שהעתירה המתייחסת לשנים 2006 – 2012 נדחתה מחמת שיהוי, אין צו להוצאות."

24. נעיר כי טיעון משפטי שהסיווג אינו חוקי ויש לבטלו- אין לוועדה כל סמכות לדון בו. עוד נעיר כי בית המשפט העליון מפי כב' הנשיאה, ביקשה התייחסות העוררת לפסק הדין בעע"מ 867/11 ובעע"מ 869/11 והשלכתו על הטענות שבערעור. [החלטה מיום 23.3.2015 בעע"מ 5576/13].

25. גם אם התייחס ב"כ העוררת לפסקי הדין הנ"ל והשלכותיהם על הערעור שנדון, הרי ב"כ העוררת חזר בו מהערעור וכאמור לעיל כך נוסח פסק הדין.

26. לסיום נדגיש כי קראנו את סיכומי ב"כ המשיב ולא מצאנו כי נפל בהם פגם. כך לא מצאנו כל בסיס לטענות ב"כ העוררת כפי שפורטו בסעיפים 7 – 8, 13 – 24 לסיכומים מטעמו.

27. לא מצאנו לחדש דיון בעררים גם לא לגופן של טענות אשר לטעמנו הוכרעו מספר פעמים ובאשר לסיווג העוררת לדעתנו קיים מעשה בית דין לרבות השתק פלוגתא. טיעוני ב"כ המשיב בסעיפים 12 עד 16 מקובלים עלינו.

28. לסיום נמליץ בפני העוררת שאין טעם לחזור ולדוש בטענות כי צו הארנונה אינו חוקי וכי נעשה עוול לעוררת. [ראה גם בר"ם 3429/12 החלטה שניתנה ביום 6.6.2012].

### סוף דבר

לאור הנ"ל, אנו מורים על סגירת תיקי הערר בנדון.

ניתן היום, 9 בפברואר 2017, 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 החלטה.

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: נדיה חושגני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

### החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים (ואשר אושר ביום 14.9.2016) הגישו בתיק שבפנינו העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שהגישו.

העוררת הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענותיה כי לא החזיקה בנכס בכך שלא קיבלה מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ג' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות, דרישות תשלום ומכתבים הקוראים לעוררת להגיע ולקבל לחזקתה את הנכס.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

**"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"**

**"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."**

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 17.01.2017.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 28.12.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 14.7.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את המכתב הקורא לעוררת להגיע לבצע מסירה של החנות נשוא הערר.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך חודש יולי 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

**נצטט מכתב התשובה :**

**"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."**

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועל פי כתב התשובה בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

---

~~הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורך מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.~~

---

העוררת לא החזיקה בנכס.

**כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.**

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררת לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומה העוררת בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.2.2017.

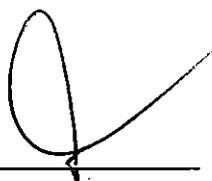
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

תאריך : יז בשבט תשעז  
13.02.2017  
מספר ערר : 140015556 / 11:03  
מספר ועדה: 11488

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: לניר ליה

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

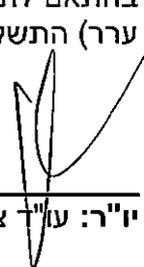
לאור עמדת המשיב אשר יש לברך עליה הערר מתקבל והנכס יזכה לפטור כנכס ריק מיום 16/4/16 ועד ליום 26/6/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.02.2017.

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 זרו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יז בשבט תשעז  
13.02.2017  
מספר ערר : 140015557 / 11:44  
מספר ועדה: 11488

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: לבקוביץ דן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

לאחר ששמענו את העורר ועיינו בחומר המצורף לכתב הערר מצאנו כי אין לסווג את הדירה במסגרת סעיף 1.1 ד לצו הארנונה ויש לקבל את הערר. אשר על כן הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.02.2017.

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

תאריך : יח בשבט תשעז  
14.02.2017  
מספר ערר : 140015559 / 12:16  
מספר ועדה: 11489

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: בני שרה

- ג ד -

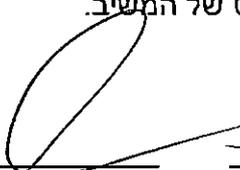
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

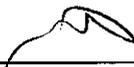
1. הערר לשנת 2015 הוגש בגין חיוב בארנונה עפ"י סעיף 1.1 ד של צו הארנונה, דהיינו דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע ב- 9 מבין 12 החודשים שקדמו ל 1.12.14.  
העוררת מודה שאיש לא התגורר בדירה במשך כל שנת 2014.  
בנסיבות אלה אין מנוס אלא לדחות את הערר לשנת 2015.
2. ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה לאור הצגת חשבון חשמל לחודשים יולי-אוגוסט-ספטמבר 2015 מהם עולה כי היה שימוש כלשהו בחשמל לפחות במשך 3 חודשים בשנת 2015 יחויב הנכס בסיווג מגורים רגיל בשנת 2016 לגבי השימוש בשנת 2015.
3. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.02.2017.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בשבט תשעז  
14.02.2017

מספר ערר: 140015374/13:20  
מספר ועדה: 11489

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת:

יסקוב יונתן תעודת זהות 307853838, כהן מסחייב יעקב ישראל תעודת זהות  
304003874  
חשבון לקוח: 10832931  
מספר חוזה: 718581  
כתובת הנכס: קרליבך 3

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : ענבל בשן  
נוכחים:

העורר/ת: יסקוב יונתן, כהן מסחייב יעקב ישראל – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

### החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 11:45. השעה עתה 13:20. אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו. ההודעה בדבר מועד הדיון נשלחה לעורר בדואר רשום עם אישור מסירה ומבדיקה שערכה המזכירות נמצא שהגיע לסניף הדואר לשם מסירתה לנמען. אין זו הפעם הראשונה שהעורר אינו טורח להופיע לדיון בפנינו גם לדיון שהיה קבוע ליום 17/1/17 לא טרח העורר להופיע ולא נימק בפעם שעברה ואף לא בפעם הנוכחית את הסיבות לאי התייצבותו. בנסיבות אלה ניתן להסיק שהעורר זנח את הערר. לפיכך אנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.02.2017.

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 אבשלום לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : י"ח בשבט תשע"ז  
14.02.2017  
מספר ערר : 140015714 / 12:56  
מספר ועדה: 11489

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: אמ אנד די ריל אסטייט לימיטד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

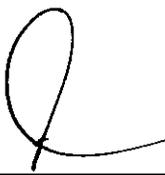
### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.02.2017.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי