

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: הופיין 4 אחזקות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. ענייניו של ערר זה הינו ביחס לנכסים הנמצאים ברחוב לבנון חיים 67 תל אביב יפו, הידועים בפנקסי העירייה כנכסים מספר 2000249403, ח-ן לקוח 10806189 בשטח של 1,058 מ"ר בסיווג "משרדים", נכס מספר 2000249413 ח-ן לקוח 10806190 בשטח של 187 מ"ר בסיווג "משרדים", נכס מספר 2000249408 ח-ן לקוח 10806191 ("הנכסים").
2. הצדדים חלוקים בערר זה לגבי השאלה כיצד יש לחייב את הנכסים בתקופת הפטור השניה, בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

תמצית סיכומי העוררים

3. הנכסים שימשו בעבר כמרכזיית טלפונים שהופעלה על ידי בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "בזק") ומאז שחדלה בזק מלהחזיק בנכס לא נעשה בו שימוש.
4. המשיבה הכירה בכך שהנכסים זכו לפטור לפי סעיף 330.
5. המשיב שגה כאשר חייב את הנכסים בתקופת הפטור השניה לפי צו הארנונה ולא לפי הוראות פקודת ההסדרים.
6. המבנה שימש כמרכזיה של בזק ונבנה למטרה זו בלבד, אף היתרי הבניה מתייחסים למבנה כמרכזיית טלפון.
7. במבנה אין חלונות, הוא אינו מתאים לשהייה של אנשים, ברצפות המבנה פעורים פתחים להעברת כבלים בין הקומות, אין ברזי מים, כלים סניטאריים וכו'. המבנה הרוס ומסוכן לשימוש. סקר סיכונים של בודק מקצועי מצא כי מצבו של הבניין מסוכן, פועל יוצא שחברות הביטוח מסרבנות לבטח את הבניין שאינו ראוי לשימוש ששויו אפס.
8. במצב דברים זה הקרקע ששוכן עליה הנכס היא קרקע תפוסה והנכס מחייב הריסה ובנייה מחדש. הנכס לא ראוי לשימוש ולא נעשה בו שום שימוש.

9. לפי סעיף 330 לפקודה בתקופת הפטור השניה הנכס יחויב בסכום המזערי בהתאם לסעיפים 8.9 לחוק ההסדרים במשק המדינה.
10. לפי סעיפים 8,9 כאמור לעיל, השרים יקבעו בתקנות סכומים מזעריים אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים.
11. המשיבה הינה רשות עצמאית ומחויבת על פי חוק לסווג את הנכס ולקבוע תעריף מזערי לחיובו בהתאם לטבלה שפורסמה בתקנות ההסדרים במשק המדינה, שעותק ממנה מצורף לסיכומי העוררת.
12. יש לסווג את הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו בהתאם לטבלה.
13. המשיב חייב את העוררת שלא על פי הוראת סעיף 330.
14. העדה מטעם המשיב העידה כי צריך לחייב את הנכס בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו ואז לחייב לפי התעריף המזערי לסיווג הספציפי.
15. בניגוד להצהרתה, העידה זו כי הנכס סווג לפי צו הארנונה ולא בהתאם לסיווג שבתקנות ההסדרים.
16. יש לבטל את חיוב הארנונה ולקבוע חיוב לפי תקנות ההסדרים.
17. סעיף 330 מחייב את המשיב לסווג בהתאם לשימוש האחרון שבוצע בנכס. המשיב לא חולק כי השימוש היה למרכזיית טלפונים ולכן יש לסווג את הנכס "תעשייה" בהתאם לתקנות ההסדרים.
18. בעידן הנוכחי אין כל צורך במבנה ייעודי שמבחי' משפטית, תכנונית ופיזית ניתן לעשות בו שימוש רק כמרכזיית טלפונים.
19. לכן למעשה מדובר בקרקע תפוסה וכפי שהעידה עדת המשיב מאז שחדלה בזק להחזיק בנכס ומשראו שאין שימוש הגיע המשיב עם המחזיק שהיה להסכם פשרה.
20. קיימות שתי אפשרויות לחיוב הנכס "תעשייה", לפי שימוש בזק או "קרקע תפוסה" לפי השימוש האחרון.
21. הוועדה מתבקשת להחיל את מדיניות בתי המשפט ראו לדוגמא עע"מ 8804 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עירית תל אביב יפו, ולהחיל את השימוש הזול ביותר המותר על פי דין ובפרט שהשימוש על פי דין פס מן העולם והוא בלתי אפשרי.
22. קביעה זו מתחשבת בנישום שאינו מפיק תועלת כלכלית מהנכס ותדרבן אותו לנצל את הנכס שכן הוא עדיין משלם ארנונה.
23. המשיב חילק באופן שרירותי את הנכס בהתאם להסכם פשרה שכרת עם בעליו הקודמים. לא ניתן לכפות על העוררת הסכמי פשרה שלא הייתה צד להם והם נכרתו טרם תיקון 330 לפקודה.
24. בהתייחס לטענת המשיב כי בעבר סווג הנכס "בניינים שאינם משמשים למגורים" כי לא היה סיווג ספציפי וכעת מבקש לסווג "משרדים". לא ברור מאיפה החרות שנטל לעצמו המשיב לסווג ולחייב לפי צו ארנונה כללי ולא לפי תקנות ההסדרים.
25. ההצדקה להטלת ארנונה טמונה בהנאה והתועלת שמפיק נישום מהשירותים העירוניים שמסופקים לו. החיוב הוא פונקציה של החזקה בנכס ועשיית שימוש בו הרי שאין כל הצדקה לחייב את הנכס

שלא כקרקע תפוסה.

26. מצבו של הנכס אינו מאפשר כל שימוש בו ולכן יש ליתן בגינו פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודה.
27. שאלת סיווג הנכס צריכה להעשות בהתאם לתקנות ההסדרים ולא צו הארנונה.
28. בהתאם לפסיקת בית משפט עליון יש לסווג את הנכס לפי השימוש הזול ביותר היינו קרקע תפוסה.

תמצית טיעוני המשיב

29. הערר דן עניינו בנכס אחד שפוצל לשני אתרי צריכה בהתאם להסכם פשרה שהושג מול בזק שמספרם מסתיים בספרות 9403 ו-9413 (להלן: "המבנה") וכן בנכס שמתסיים בספרות 9408.
30. המבנה זוכה בפטור מלא בהתאם לסעיף 330 לפקודה והמחלוקת נשוא ערר זה עניינה סוגיית התעריף המזערי בגינו על העוררת להיות מחויבת החל מיום 1.1.2016 למשך תקופה של 5 שנים.
31. ביחס לקרקע, היות ואין מדובר במבנה, סעיף 330 לא חל עליו אך יצוין כי הוא לא חויב בארנונה החל מיום 1.1.16 ועד ליום 31.12.16 והחל מתאריך 1.1.17 עודכן הסיווג ל"שטח קרקע שעיקר שימוש עם המבנה".
32. הנכסים נשוא הערר הוחזקו משנת 1984 עד ליום 23.7.11 על ידי בזק. החל מיום 24.7.11 ועד ליום 8.10.15 הוחזק הנכס על ידי פרופי אלי גילבאי והחל מיום 9.10.15 הנכס מוחזק על ידי העוררת.
33. על מנת לקבוע תעריף מזערי יש לבחון מהו השימוש שנעשה בנכס טרם מתן הפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה.
34. עמדת המשיב כי יש לבחון מה היה השימוש האחרון בנכס על ידי המחזיק שהחזיק לפני פרופי גילבאי, משמע השימוש שנעשה על ידי בזק.
35. כפי שהצהירה עדת המשיב, משנת 1984 עד 2005 הנכס סווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים". בדצמבר 2006 נחתם הסכם פשרה מול בזק לפיו 15% משטח הנכס יסווג כ"בית מלאכה" ו 85% יסווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" החל מיום 1.1.2002 ועד לסיום התזקתה של בזק.
36. על אף שהנכסים המסתיימים בספרות 9413, 9403 כמפורט לעיל, הם שני אתרי צריכה מהווים הם נכס אחד שפוצל ל- 187 מ"ר בסיווג "מלאכה" ו- 1058 מ"ר בשימוש "משרדים".
37. המשיב מתכחש לאמור בסיכומי העוררת שאינו מבין את ההבדל בין קביעת סיווג של נכס בהתאם לצו הארנונה לבין תקנות ההסדרים.
38. אין רלוונטיות להיתרי הבניה שעה שבתקופת אחזקתה של בזק היה שימוש בפועל בנכס.
39. לא ברורה טענת העוררת כי המשיב לא פנה לתקנות ההסדרים על מנת לקבוע את התעריף המזערי בו תחויב העוררת בתקופה השניה.
40. המשיב לא מסכים עם טענות העוררת כי השימוש האחרון בנכס היה למרכזיית טלפונים.
41. גם אם היה מדובר במרכזיית טלפונים הרי שבעבר מרכזייה זו הייתה מחויבת כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" וכך גם כיום.

42. השימושים שעשתה בזק נבחנו בזמן אמת וקיבלו תוקף של הסכם פשרה שאושר בוועדת ערר. אין לאפשר לעוררת לפתוח מחדש את חיובי בזק.

43. טענת העוררת לחיובה כקרקע תפוסה הינה טענה בהרחבת חזית.

דיון והכרעה

44. ביום 30.8.17 הודיע המשיב כי ביחס לנכס מספר 2000249408, לאחר ביצוע ביקורת מטעמו מיום 13.8.2017 נוכח המשיב כי נכס זה הינו ריק מאדם ומחפץ ולפיכך מסכים המשיב להמשיך ולפטור נכס זה מארנונה גם בשנת המס 2017. על כן מבקש המשיב כי לא תינתן החלטה בוועדה לגבי נכס זה.

45. אם כן, ההחלטה שעל הוועדה לקבל נוגעת לנכסים 2000249403, 2000249413.

46. לאחר שהוועדה בחנה את הסיכומים שהוגשו לה, כמו גם את ראיות הצדדים וכל המסמכים שצורפו הגיעה הוועדה לכלל דעה שאין כל פגם בהחלטת המשיב.

47. עסקינן בנכס אחד שפוצל לשני אתרי צריכה שמספרם 2000249403, 2000249413 בעקבות הסכם פשרה מול בזק.

48. הנכסים זוכו בפטור מלא מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודה החל מיום 1.1.2012 ועד ליום 31.12.15. המחלוקת בערר זה היא לעניין סיווג הנכס בתקופת הפטור השניה החל מיום 1.1.16.

49. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כי:

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

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

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

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

50. כלומר, הנכסים נמצאים החל מיום 1.1.16 בתקופת הפטור השניה.

51. על מנת לבחון את סיווג הנכס בתקופת הפטור השניה יש לברר מה היה השימוש האחרון בנכס.

52. נציין כי לא ברורה לנו טענת העוררת כי העירייה הגיעה להסכם שרירותי מול בזק וחילקה את הנכס. בנוסף טוענת העוררת כי לא ניתן לכפות עליה הסכמי פשרה שהיו בעבר ולא איתה.

53. אנו דוחים טענה זו על הסף.

54. העוררת רכשה את הנכס כאשר הוא היה בתוך תקופת הפטור הראשונה. העוררת ידעה או היה עליה לדעת כי העיריה חתמה על הסכם פשרה מול בזק כאשר רכשה את הנכס וביצעה את הבדיקות טרם הרכישה. העוררת לא יכולה להעלות כעת שום טענה לעניין אותו הסכם פשרה. לא ניתן לפתוח הסכם שנעשה לפני שנים, אין סמכות לוועדה לעשות כן, והוועדה לא מצאה שום טעם בדברי העוררת לגבי אותו הסכם פשרה "שרירותי" שטוענת העוררת.
55. כאמור, והצדדים מסכימים על כך, יש לבדוק את השימוש האחרון שבוצע בנכס. על מנת להתחקות אחרי שימוש זה יש לבדוק מה היה השימוש, בטרם ניתן הפטור מכח סעיף 330 לפקודה.
56. עדת המשיב, הגב' רונן עזרא העידה בפנינו, ועדות זו לא נסתרה על ידי העוררת, כי הנכס סווג משנת 1984 ועד לשנת 2005 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
57. בדצמבר 2006 נחתם הסכם פשרה מול בזק לפיו 15% משטח הנכס יסווג לפי "בית מלאכה" ו- 85% משטח הנכס יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", וזאת החל מיום 1.1.2002 ועד סיום החזקת בזק בנכס.
58. לפיכך וכפי שהוכח בפנינו, הנכס סווג בהתאם לשימושים האחרונים שהיו בו. העוררת טוענת כי השימוש היה מרכזיית טלפונים והמשיב טוען מרכזיית טלפונים ושימושים נוספים. הצדדים הגיעו לגבי שימושים אלה להסכמות לעניין הסיווג, הסכמות שעוגנו בהסכם פשרה מחייב את שני הצדדים.
59. נציין גם כי לא ברורה לנו טענת העוררת כי אין לסווג מרכזיית טלפונים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת טוענת בפנינו כי יש לסווג את השימוש האחרון בהתאם לשימוש שבזק עשתה, כלומר, מרכזיית טלפונים, אך שהסיווג המתאים הוא "קרקע תפוסה" או "תעשייה".
60. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי מרכזיית טלפונים עומדת בתנאים הקבועים לסיווג "תעשייה". סוגית הפרשנות של המונח "תעשייה" הגיעה לא אחת לפתחם של בתי המשפט אשר נדרשו להכריע בשאלה האם פעילות מסוימת היא "פעילות ייצורית" אשר רק אותה ניתן לסווג בסיווג "תעשייה".
- בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200, קבע בית המשפט העליון ארבעה מבחנים לשם הכרעה בסוגיה מתי השימוש בנכס עולה כדי תעשייה: מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; היקף השימוש במוצר המוגמר; מבחן השבחת הנכסים ומבחן ההנגדה – מרכז הפעילות.
61. בנוסף, טוענת העוררת כי יש לחייב את הנכסים "קרקע תפוסה". טענת העוררת בדבר סיווג קרקע תפוסה נטענה בהרחבת חזית וטענה זו לא עלתה בשלב הגשת ההשגה על ידי העוררת ומכאן שעסקינן בהרחבת חזית אסורה.
62. נעיר, למעלה מן הצורך שגם היום, לו היה נבחן שימוש בפועל של "מרכזיית טלפונים" ככל הנראה שימוש זה היה חוסה תחת הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
63. לא ברורה לנו עוד טענת העוררת כי העיריה לא פעלה בהתאם לתקנות ההסדרים. הנכסים זכו לפטור ומחויבים על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית במשק המדינה) התשס"ז 2007, בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור.
64. לאור האמור לעיל מצאנו שאין להתערב בהחלטת המשיב. החלטת המשיב לסיווג הנכסים בהתאם

לשימוש האחרון בפועל הינה סבירה והוגנת.

65. אנו קובעים, ויש בקביעה זו כדי להקל עם העוררת, וכן בהתאם לסעיף 20 לסיכומי המשיב, כי יש לחייב את הנכס בהתאם להסכם הפשרה שנחתם מול בזק, שקבע את השימושים דאז לפיו נכס מספר 200029413 יסווג "בית מלאכה" ונכס מספר 2000249403 יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ניתן בהעדר הצדדים היום, 2.11.2017.

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 הרשיות 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

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד קדם שירלי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: גרשון אגנש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

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

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגישה העוררת השגה שנדחתה וביום 21.7.2016 הגישה העוררת ערר על תשובת מנהל הארנונה הדוחה את השגתה.

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

- העוררת לא ידעה על הוראות החוק הקובע סיווג שונה ל"דירת רפאים".
- החוק אינו "חוקתי, והוא פוגע בזכויות העוררת הבסיסיות לרבות זכותה על הקניין.
- הנכס לא נמצא בשימוש בשל מצבו ומאחר והוא עומד בפני שיפוץ כללי ועבודות בנייה לבניין כולו.
- בשל עבודות הבנייה המתוכננות במסגרת פרויקט תמא 38 לא הייתה כדאיות בביצוע עבודות תיקון פרטניות בצורת הדירה.
- הדירה אינה ראויה למגורים.

ביום 2.2.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשותה של היו"ר עוה"ד שירלי קדם בו נקבע כי התיק יועבר לשמיעת הוכחות.

העוררת הגישה "תצהירים" מטעמה ביום 2.3.17, היא צירפה את מכתבה של השוכרת שעזבה את הדירה בשל מצב הדירה וכן חוות דעת שמאי בנושא רטיבות הדירה.

המשיב הגיש את תצהיר החוקר יוסי שושן.

ביום 28.9.2017 התקיים דיון הוכחות.

העוררת אישרה כי ביוני 2013 הופסק השימוש בנכס למגורים.

לשאלת ב"כ המשיב ביחס למצב הנכס השיבה העוררת:

"לנכס יש רצפה וקירות. בכניסה לנכס יש דלת והנכס נעול. הנכס מחובר לתשתית חשמל ומים. בנכס יש כלים סניטריים. בנכס יש תנור, מקרר ומעט ריהוט. הייתי מעדיפה להשכיר את הדירה, אני גמלאית וחיה מקצבת זקנה."

עד המשיב נחקר על ידי העוררת על מצב הצנרת בדירה ואישר כי לא בדק אותו וכי אינו מומחה בתחום אולם בחקירה החוזרת ציין כי לא צפה בדירה ברטיבות פעילה.

על אף שהשמאי מטעם העוררת לא התייצב לחקירה על חוות הדעת שהוגשה מטעמו עיינו בתוכן חוות הדעת ומצאנו כי היא תומכת בתמונה הראייתית שהובאה בפנינו לפיה הייתה בדירה רטיבות אולם אין מדובר ברטיבות פעילה לאור הפסקת השימוש בנכס.

מעיון בכתב הערר, פרוטוקול הדיון והראיות שצורפו לכתב הערר עולה כי אין מחלוקת עובדתית ביחס לשאלת השימוש בדירה בתקופה נשוא הערר.

אין אלא לקבוע כי באמצע שנת 2013 לא התגורר איש בדירה בדרך קבע.

בשעה שנמצא כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע משנת 2013 ובשעה שלא הונחה תשתית ראייתית התומכת בטענה כי נעשה שימוש בדירה למגורים בתקופת הערר או בחלקה, אין דרך לסייע לעוררת ולבטל את החיוב נשוא הערר.

גם טענתה החלופית של העוררת, הגם שנטענה לראשונה בערר, לא נמצאה מבוססת שכן לא הונחה תשתית ראייתית להוכחת טענתה כי הדירה לא הייתה ראויה לשימוש באותה התקופה.

אנו מבינים לליבה של העוררת שמשיקולי כדאיות כלכלית סברה שנכון יותר להמתין לעבודות הבנייה בפרויקט הממשמש ובא ולא להשקיע בהחלפת הצנרת בדירה אלא שמצב הדירה, העובדה שאין מדובר בדירה ריקה והעובדה כי מדובר ברטיבות שאינה פעילה לא יכולים היו להביא, גם אם הייתה העוררת פונה בזמן אמת, למתן פטור לדירה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

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.

העוררת לא ידעה על השינוי החקיקתי אשר חל עליה ובוודאי שהטלת ארנונה בסיווג "דירות רפאים" במקרה זה מהווה נטל בלתי נסבל על נישומה כדוגמת העוררת אשר מתפרנסת מקצבת זקנה.

במקרה זה תוצאת הסיווג ותוצאות הדיון בערר זה הינם הטלת "קנס" בלתי מוצדק על נישומים אשר נקלעו למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל נסיבות ייחודיות כדוגמת פרויקט פינני בינוי ומצער שזוהי תוצאת השינוי החקיקתי.

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

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.11.2017.

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

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: שי רובנוב וסמי שושן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו השגה ביחס לחיובי ארנונה בגין מרתף בדירתם ברחוב גרוזנברג 37 בתל אביב.

בתשובה להשגתם במסגרתה ביקשו להחיל על מרתף דירתם של הוראות סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה, השיב מנהל הארנונה ביום 4.8.2016 כי דירתם אינה וילה ולפיכך אינם זכאים להקלה הקבועה בסעיף.

העוררים הפנו בכתב הערר לעת"מ 31495-03-13 ענת חרחס נ' עיריית תל אביב וביקשו להחיל את הוראות פסק הדין על דירתם.

בכתב התשובה לערר קבע המשיב כי אין מדובר בפסק דין חלוט וכי לשון הצו המנחה את הועדה אינה מאפשרת לקבל את בקשת העוררים.

יצויין כי בכתב התשובה להשגה ובכתב התשובה לערר לא כפר מנהל הארנונה בעובדה כי מדובר במרתף.

העוררים טוענים כאמור כי בעקבות פסיקת בית המשפט יש לחייב את קומת המרתף בדירתם בשיעור 75% משטחה.

ביום 7.2.2017 בעת הדיון המקדמי עמד העורר על כך שעל המשיב לפעול בהתאם להוראות פסק דינו הנ"ל של בית המשפט המחוזי.

אמרנו בהחלטתנו מאותו היום כי "יש טעם בעמדת העוררים ועל המשיב להודיע האם הוא מסכים לקבלת הערר תוך שמירת זכויותיו לשנות המס הבאות בהנחה שתינתן הכרעה של בית המשפט העליון בעתיד או לחילופין האם הוא מבקש שוועדת הערר תכריע בסוגיה המשפטית כפי שעלתה מכתב הערר וכתב התשובה..."

המשיב הודיע לוועדת הערר כי אינו מקבל את הצעתה וטען לראשונה כי על העוררים להוכיח כי שטח המרתף בו הם מחזיקים עונה להגדרת מרתף בצו הארנונה בטענה כי הבניין בו מצוי המרתף אינו משמש למגורים בלבד.

לאור הודעת המשיב זימנה הועדה את הצדדים לדיון הוכחות ביחס לתשתית העובדתית הנוגעת לטענת המשיב ביחס לבניין בו מצוי המרתף.

העוררים הגישו את תצהיר משותף אליו צירפו את היתר הבנייה של הבניין.

מהיתר הבנייה עולה כי מדובר בבניין מגורים עם חזית מסחרית מעל שלוש קומות מרתף.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אופיר טווילי. לתצהירו צורף דוח ממצאי הביקורות.

בהגדרת הנושאים לבדיקה נכתב:

"האם מדובר בוילה? זה די ברור מאליו שלא מדובר בוילה ובכל זאת צריך שיירשם בביקורת שהנכס אינו וילה..."

לאחר שקיימנו דיון הוכחות ועיינו בכתב הערר, כתב התשובה וסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

אין חולק כי מרתף הדירה משמש את העוררים כחלק מדירת מגוריהם, על כן טענת המשיב כי הוראות סעיף 1.3.1 ה' מתייחסות לבניין המשמש למגורים בלבד אינה רלבנטית במקרה זה. הנכס נשוא הערר תואם לנכסים שהוגדרו ע"י בית המשפט בעניין חרחס.

לא רק שמדובר בהרחבת חזית ובטענות שלא עמדו ביסוד סירובו של מנהל הארנונה להיעתר להשגת העוררים אלא שהפרשנות המוצעת בסיכומי המשיב אינה עולה בקנה אחד עם תכלית החוק כפי שפרש אותה בית המשפט בעניין חרחס.

לעניין החלטתו של המשיב שלא לפעול על פי חוק יסוד: השפיטה כבר אמרנו את שיש לנו לאמר בעניין ערר 140015655 דפנה שחר נ' עיריית תל אביב אלא שבסיכומים לערר שבפנינו אף הרחיקה לכת ב"כ המשיב וקבעה כך:

"המשיב יטען כי בהתאם להוראות סעיף 20 לחוק יסוד: השפיטה, כל עוד לא ניתנה הכרעה בערעור, פסה"ד אינו מהווה הלכה מנחה...."

בטרם נביע תמיהתנו מטענה חדשה זו שבנו לעיין בהוראות סעיף 20 לחוק יסוד: השפיטה, שמא שינתה הרשות המחוקקת את נוסח החוק והדבר לא הובא לידיעתנו....

למען הסר ספק נצטט הוראות הסעיף:

הלכה פסוקה

20. (א) הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו.

(ב) הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון מחייבת כל בית משפט, זולת בית המשפט העליון.

אין צורך להרחיב.

טענת המשיב אין בה דבר וחצי דבר, היא מהווה טענה בעלמא אם לא לאמר ניסיון שאינו ראוי להטעות את הועדה. חוק יסוד השפיטה אינו מסייג הלכה שנפסקה בבית משפט, ודאי שאינו מתלה את תוקף החוראה שמדובר בהלכה מנחה ואת יישומה, כל עוד תלוי ועומד ערעור על הלכה זו.

נשוב ונזכיר כי לא יצא צו עיכוב ביצוע המעכב את ביצוע הוראות פסק הדין בעניין חרחס.

כבר התיחסנו כאמור בהחלטות קודמות לשלל הנימוקים בהם אוהז המשיב בנסיונות לנמק את החלטתו שלא לפעול בהתאם להוראות חוק יסוד: השפיטה.

המשיב תוקף את הוראות פסק הדין כאילו היתה ועדת הערר ערכאת ערעור על בית המשפט לעניינים מנהליים וטוען כלפי העוררים כי הם:

"מבקשים מועדת הערר לשים עצמה בנעליו של בית המשפט העליון ביושבו כערכאת ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים..."

אמרנו ונשוב ונאמר כי טענתנו זו של המשיב כלפי העוררים הינה טענה חסרת טעם וחסרת בסיס ומלמדת על תפיסתו השגויה והמקוממת של המשיב את המבנה ההיררכי של מערכת המשפט הישראלית.

לא עיריית תל אביב ולא ועדת הערר לענייני ארנונה אינן פועלות בחלל משפטי ריק ובודאי שאינן עצמאיות לבחור איזו הלכה שנפסקה בבית המשפט לעניינים מנהליים מחייבת אותן.

דווקא המשיב מבקש לשים עצמו כערכאת ערעור אוטונומית על החלטות בית המשפט לעניינים מנהליים שעה שהוא מסרב לפעול בהתאם להוראות פסק דין מנחה רק בשל העובדה שתוצאות פסק הדין אינן לרוחו והוא הגיש ערעור לערכאה גבוהה יותר על החלטה.

כל עוד לא נפסק אחרת החלטתו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעניינה של ענת חרחס מחייבת את ועדת הערר בעת שמובאות להכרעה סוגיות הקשורות בסיווג נכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה.

המצב המשפטי כיום ברור.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

המשיב יישא בהוצאות העוררים בסך 1,000 ₪

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.11.2017.

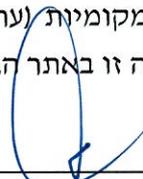
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: עזבון פינקלשטיין

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 המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

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

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 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.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה 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 שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

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 העורר נכתב:

"...העורר לא קיבל את מפתחות החנות אין כל גישה אליה...העורר אינו המחזיק בחנות בפועל ואף אינו מחזיק בה מבחינה המשפטית..."

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 19.07.2017.

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 4.10.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 3.10.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית הוצאות חיוב בגין דמי ניהול.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ג' 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.

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע 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 העורר 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 ראייה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

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

העורר לא החזיק 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 העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

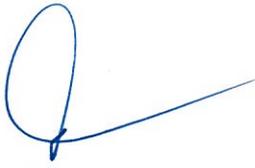
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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 הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.11.2017

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 קלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד אלון צדוק
--	---	---

מס' ערר: 140015282
140017071
140016989

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: מרכז סוזן דלל למחול ותיאטרון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכסים ברחוב יחיאלי בתל אביב, בהיקף נרחב אשר שלושה מהם מסווגים כאולמות למופעי תרבות, אחד מסווג בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים ואחד כמגרש חניה ללא תשלום.

העוררת טוענת כי הנכסים צריכים ליהנות מהנחה/פטור מארנונה בשיעור של 66% על פי סעיף 5 (ח) לפקודת מסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 (לעיל ולהלן: "פקודת הפיטורין").

עוד טוענת העוררת כי יש לאחד את כלל הנכסים (למעט מגרש החנייה) תחת חשבון אחד בסיווג אולמות למופעי תרבות.

עוד טוענת כי יש להפחית משטח הנכס המסווג כמגרש חנייה.

המשיב טוען כי אין לפטור את הנכסים נשוא הערר מארנונה שכן השימוש הנעשה בהם אינו עומד בתנאי סעיף 5 (ח) לפקודת הפיטורין בעיקר מאחר וסעיף 5 (ח) לפקודת הפיטורין קובע כי הקרקע או הבניין צריכים לשמש אך ורק לצרכי ספורט או תרבות הגוף שלא למטרות רווח ואילו לטענת המשיב בנכסים אלה נעשים שימושים אחרים.

עוד טוען המשיב כי בניגוד לקבוע בפקודה העוררת לא הוכיחה כי היא מוסד שאינו פועל למטרות רווח ולא הוכיחה כי הנכסים לגביהם מתבקש הפטור אינם משמשים למטרות רווח.

יצוין כי בסעיף 34 לכתב התשובה לערר מצוין המשיב כי **"העוררת מקבלת תמיכה של 50% בארנונה בגין הנכסים נשוא הערר."**

ביום 1.10.17 ביקשנו מהמשיב כי יבהיר את שציין בכתב התשובה ביחס לתמיכה הנ"ל.

מהבהרה שהגיש המשיב לא נמצאו למדים יותר ממה שנכתב בכתב התשובה.

ב"כ העוררת אשר התייחס ביום 17.10.17 להבהרת המשיב וציין כי אין כל קשר בין התמיכה אליה התייחס המשיב בכתב התשובה ובסיכומיו לבין נימוקי הערר ואין בתמיכה זו בכדי להשליך על השימוש אותו עושה העוררת בנכס.

למען הסדר הטוב נציין כי בתום דיון ההוכחות ושלא כהרגלה של הוועדה קיימנו דיון מחוץ לפרוטוקול בניסיון לגשר את הפער שבין בעלי הדין. בסיומו של הדיון אף נתחנו בפני הצדדים את הצעתנו לסיום המחלוקת בדרך מוסכמת. העוררת נתנה הסכמתה במעמד הדיון להצעת הוועדה אולם המשיב ביקש שהות לשקול את עמדתו וביום 21.5.17 הודיע לוועדה כי **"לאחר בחינת הצעת הפשרה כפי שהוצגה במהלך דיון ההוכחות בתיק החליט המשיב כי אין בידי לקבלה"**.

נותר לנו להכריע בטענות העוררת כמפורט לעיל.

זוהי לשון סעיף 5 (ח) לפקודת הפיטורין המקנה פטור בשיעור 66% מארנונה:

"כל קרקע או בניין המשמשים אך ורק לצרכי ספורט או תרבות הגוף שלא למטרות רווח"

עלינו להכריע האם הוכיחה העוררת כי הנכס נשוא הערר משמש אך ורק לאחת מאותן המטרות המוגדרות וכי הנכס משמש שלא למטרות רווח:

העוררת הגישה את ראיותיה באמצעות העד קלאודיו קוגון, מנהל הכספים של העוררת. לתצהירו צורפו תקנון העמותה, אישורי תמיכה לשנים 2015-2016 ממשרד התרבות והספורט, אישור ניהול תקין, אישור לזיכוי ממס לתרומה למוסד לפי סעיף 46 לפקודת מה הכנסה ועוד.

עד העוררת לא התחמק בתצהירו מהמיוחס לעמותה באשר לשימוש בנכס למטרות שאינן קשורות במחול או תרבות הגוף והעיד כי בשנת 2016 לא התקיימה בנכס פעילות כלשהי שאינה קשורה במחול או בתרבות הגוף למעט הופעת מוזיקה באולם ירושלמי המהווה 206 מ"ר מכלל הנכס.

בחקירתו של עד העוררת לא נסתרה עדותו.

ב"כ המשיב עימתה אותו עם נתונים ביחס להכנסות העוררת מהשכרות האולמות או מכירת מנויים או שוברי משתנה.

חשבנו עוד במהלך הדיון שכיוון החקירה זה לא רק שאינו רלבנטי אלא מעיד על הבנה לקויה של המטריה הקשורה בניהול עמותות שלא למטרות רווח ונרחיב בנושא זה בהמשך.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אופיר טווילי אשר צירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת מיום 19.5.2016.

לתצהיר המשיב לא צורפו ראיות כלשהן הנוגעות לליבת המחלוקת בין הצדדים בתיק זה ואשר ענינה שימוש בנכס לצרכי ספורט ותרבות הגוף ושלא למטרות רווח.

מצופה מהמשיב להניח בפני הנישום או לפחות בפני ועדת הערר את התשתית הראייתית שהביאה אותו לקבוע קביעות כה משמעותיות כפי שקבע בתשובתו להשגת העוררת לפיהן **"במרכז סוזן דלאל מתקיימות פעילויות אשר אינן לצרכי ספורט או תרבות הגוף"** או **"המקום משמש לפעילות עסקית"**.

תחת זאת בחר המשיב לעמת את עד העוררת עם הראיה התומכת לשיטתו בעמדת המשיב.

לעד העוררת הוצג מסמך מ/1 המעיד כי במרכז סוזן דלאל התקיים פסטיבל האידיש והניגון היהודי.

עד העוררת העיד כי מדובר בפסטיבל בו נערכו 16 מופעים מתוך 600 מופעים שנתיים בתחום המחול ותרבות הגוף וכי מטרת קיום הפסטיבל הייתה למלא את אולמות המרכז בפעילות תרבותית.

בסיכומי המשיב התייחס המשיב לטענותיו על בסיסן אין לקבל את עמדת העוררת ולהעניק לה פטור על פי סעיף 5 (ח) לפקודת הפיטורין.

ראשית טוען המשיב כי המסקנה המתבקשת מהמסמכים שהגישה העוררת במסגרת ראיותיה כי אין מדובר במוסד שפועל שלא למטרות רווח, לא זו אף זו .. המשיב טוען כי תקנון העמותה נעדר הוראה הקובעת שהמוסד הינו מוסד ללא כוונה רווח!

מה נאמר ומה נגיד ?????????

העיניים קוראות שוב ושוב וממאנות להאמין. הרי כל מהות הקמתה של עמותה על פי חוק העמותות הינה ניהול פעילות ללא כוונת רווח.

אין צורך במחקר משפטי מעמיק. די לעיין בסעיף 1 לחוק העמותות הדן בזכות לייסד עמותה:

1. שני בני אדם או יותר, שהם בגירים, החפצים להתאגד כתאגיד למטרה חוקית שאינה מכוונת לחלוקת רווחים בין חבריו ושמטרתו העיקרית אינה עשיית רווחים, רשאים לייסד עמותה; העמותה תיכון עם רישומה בפנקס העמותות.

חבל להוסיף ולהכביר מילים.

העוררת הוכיחה מעבר לכל ספק סביר כי לא רק שהיא מאוגדת כעמותה אלא שהיא קיבלה את אישור משרד המשפטים ורשם העמותות על ניהול תקין ועמידה בכל דרישות החוק לשנים 2015 ו 2016.

חסד נעשה עם המשיב ונקבע כי הטענה שהעוררת הינה גוף המקיים פעילות עסקית בשל העובדה שהיא מקבלת הכנסות ממכירת מנויים, שוברי מתנה או השכרת אולמות נובעת מחוסר הבנה משפטית ואינה נובעת משיקולים פסולים אחרים.

הוסף לכך את העובדה שהמשיב בעצמו מפנה לכך שהעוררת מקבלת "תמיכה של 50% בארנונה בגין הנכסים נשוא הערר" והרי לך האבסורד בהתגלמותו שכן כיצד מנפנף המשיב בכך שהוא מעניק לעוררת תמיכה של 50% בתשלומי הארנונה בשעה שהעוררת היא גוף עסקי אשר פועל למטרות רווח !?

אם הדברים אינם ברורים דיים הננו קובעים כי לאחר שעינו בראיות שהובאו על ידי המשיב והעוררת יש לקבוע כי הנכסים נשוא הערר אינם משמשים למטרות רווח !

האם בנכס מתקיימת פעילות אך ורק לצרכי ספורט ותרבות הגוף ?

מלאכתנו כוועדת ערר מחייבת אותנו לעיתים לברר את משמעותו של החוק, ויישמו לסוגיות מעשיות העומדות בפנינו.

צו הארנונה לפקודת הפיטורין כמו גם הסדרים נורמטיביים אחרים בענייני מסים משקפים לדעתנו לא רק הכרעה שיפוטית פורמליסטית צרה, אלא תפיסת עולם כוללת המביאה בחשבון גם את צרכי הציבור, חלוקת משאבים ואף צדק חברתי.

במקרה שבפנינו הוכח כי העיקר המוחלט של פעילות העוררת בנכס הינו לצרכי ספורט ותרבות הגוף. מרכז סוזאן דלאל הינו מרכז ידוע בתל אביב. אין מדובר באולם תרבות כללי העוסק באירועים או מופעים או מסיבות שונות. מדובר במוסד תרבות מוכר וייחודי שפועל לקידום ענף תרבות ייחודי - תרבות המחול ואשר אין חולק כי פעילות זו קשורה בתרבות הגוף, יהיה מי שיאמר אף בספורט.

האם העובדה שמרכז סוזאן דלאל משלים את "הכנסותיו" או העמיד את נכסי הציבור שברשותו לפעילות נוספת בשולי פעילותו כמו הפסטיבל האידי בכדי לגרוע מכלליות האמור לעיל ? האם -30 40 מופעי מוסיקה בשנה מתוך 600 מופעי מחול צריכים להטות את הכף ולקבוע כי אין מדובר בשימוש בנכסים לתרבות הגוף .

ומה תהיה תוצאת אימוץ פרשנות דווקנית שכזו באיזון בין צרכי הציבור לעמדת המשיב ? האם פרשנות דווקנית במקרה זה בו עיריית תל אביב בעצמה מעמידה תמיכה למרכז סוזאן דלאל עומדת בקנה אחד עם מטרת המחוקק ?

השופט אהרון ברק בע"א 165/82 קיבוץ חצור ג' פקיד שומה דחובות ערך דיון עקרוני ונרחב בשאלת הפרשנות הדווקנית של דבר חקיקה בכלל ובתחום דיני המס בפרט.

"...כיצד תיקבע המשמעות "הנכונה" של דיבור בחוק? נקודת המוצא היא הלשון שנקט המחוקק. אין לך משמעות "נכונה" של דיבור, אם אין לה עיגון לשוני ולו מינימאלי בתורת הלשון. חייבת להיות נקודת אחיזה ארכימדית לפירוש הנכון בלשון החוק (ראה ב"ש 67/84 [1]), אלא אם כן כל משמעות המעוגנת בלשון מביאה לאבסורד. בהעדר "אבסורד", חייבת המשמעות ה"נכונה" להיות אחת מהאפשרויות המעוגנות בלשונה של ההוראה. הלשון היא איפוא נקודת המוצא. אך היא אינה נקודת הסיום. לעולם יש לפתוח בלשון החוק, אך לעולם אין לסיים בה. מבין האפשרויות השונות שהלשון פותחת יש לבחור באחת ויחידה כאפשרות "נכונה". בחירה זו נעשית על-פי מטרת ההוראה ועל-פי תכליתה. "הוראת חוק אינה חסרת כיוון או מטרה. הנורמה החקוקה היא נורמה תכליתית" (בג"צ 2147/83, בעמ' 175); "החוק הוא יצירה נורמטיבית, הבאה להגשים תכלית חברתית. והוא ביטוי למדיניות. על הפרשן לחשוף, מבין קשת האפשרויות הלשוניות, אותה משמעות אשר תגשים את מטרת החוק" (ד"נ 3140/80, בעמ' 715); "חוק הוא מכשיר לשם ביצועה של מטרה תחיקתית, ולכן הוא צריך פרשנות לפי המטרה הגלומה בו" (השופט זוסמן בע"א 481/73 [4], בעמ' 516). על תכלית החוק ניתן ללמוד, כמובן, מלשון החוק עצמו. זהו מקור ראשון אך לא יחיד. על תכלית החקיקה יש ללמוד ממקומה של ההוראה בחוק, ממבנהו הכללי של החוק וממקומו במערך החקיקה הכללי. אך מעבר לכך, ניתן ללמוד על מטרת החקיקה ממקורות שמחוץ לחקיקה עצמה, כגון מהמצב המשפטי שהתקיים בטרם הוחק החוק ומהתקלה שהוא בא למנוע.....

.....כללים אלה, המשמשים לפירוש חוקים בדרך כלל, משמשים גם לפירושם של חוקי מסים. אין להם לחוקי המסים כללי פרשנות משלהם (ראה ע"א 421/78 [12], בעמ' 456; ע"א 364/80 (בר"ע 41/80) [13], בעמ' 581; ע"א 534/79 [14], בעמ' 735). כמו כל חוק אחר, גם לעניין חוק מנקודת המוצא היא לשון החוק, והשאלה היא, אם לאפשרויות השונות יש עיגון, ולו מינימאלי, בלשון ההוראה. מבין האפשרויות הלשוניות השונות יש לבחור אותה אפשרות, המגשימה את מטרתה של חקיקת המס. לעתים מטרת החקיקה היא הטלת מס, ולעתים מטרתה היא פטור ממס. בזו כבזו על הפרשן ליתן אותו פירוש, המביא להגשמת תכלית החקיקה. אין עליו לפרש את החוק לטובת הנישום (ראה ע"א 39/61 [15], בעמ' 1769), כשם שאין עליו לפרשו לרעתו. טובתו של נישום אחד היא לעתים רעתו של נישום אחר. אין עליו לפרש את החוק באופן דווקני, כשם שאין עליו לפרשו באופן ליבראלי.....

...יש לפרש את החוק לפי התכלית החקיקתית, ואותה יש להסיק בדרכים המקובלות והידועות. לעתים הדברים משתמעים במפורש ולעתים מכללא. לעתים הדברים בולטים, ולעתים יש ללמוד עליהם בין השיטין. אין לשכוח, כי אין לקיים מדינה מודרנית, ובעיקר מדינת סעד מודרנית, בלא מסים (ראה א' ויתקון", בעיית הפרשנות בדיני מסים" משפטים ג (תשל"א-ל"ב) 10, 11). מס אינו עונש. מס אינו פגע רע שיש לדכאו. מס הוא צורך חיוני שיש לקיימו (ראה 25880, at (i.r.c. v. Berrill (1982)). על-כן, לעתים, יש ליתן ללשונו של חוק מס משמעות "רגילה". לעתים אין להימנע ממתן משמעות מיוחדת (ראה ע"א 282/73 [17]). אין משמעות לאמירה, כי ניתן להטיל חיוב במס רק כאשר הלשון ברורה. אכן, גם לשון לא ברורה יכול שתטיל מס, ובלבד שתברר לאור פרשנותה. אין לשון שהיא ברורה או בלתי ברורה כשלעצמה, כלומר, כל לשון מחייבת פירוש, והשאלה, אם הלשון היא ברורה אם לא, תתברר בסוף תהליך הפרשנות ולא בראשיתו. תהליך פרשנות זה יכול שיהא בלתי מודע, כאשר מלשון החוק ומהקשרו הטבעי מסתרת מטרה אחת ויחידה הבאה בחשבון, ועם בחינת הלשון נבחנת ממילא המטרה, והפרשן בא אינטואיטיבית לידי מסקנתו הפרשנית, כתוצאה מובנת מאליה. אך יש שתהליך הפרשנות הוא מודע. מלשון החוק לא מסתברת אותה מטרה אחת ויחידה. נדרש תהליך פרשנות מודע כדי לאתר את מטרת החקיקה ולבחור את המשמעות הלשונית המגשימה אותה....

..... זאת, לדעתי, המשמעות, שיש ליתן לעיקרון, שחוק מס יש לפרש באופן דווקני. עמדו על כך ויתקון ונאמן באמר:

"יוצא אפוא שרק כשנוסח החוק הפיסקלי ניתן להתפרש לכאן ולכאן וכוונת המחוקק נמצאת שתומה, יהא הפרשן דבק באות הכתוב ויימנע מהשערות, שאולי אינן אלא העדפת הרצוי בענין על המצוי בחוק. רק במשמעות מצומצמת זו אפשר לדבר על 'פירוש דווקני' של דינים פיסקליים" (ראה א' ויתקון ו-י' נאמן, דיני מסים (שוקן, מהדורה 4, תשכ"ט) 44).

ודוק: למצב דברים זה מגיע השופט רק לאחר שמוצו האפשרויות הגלומות בלשון מזה ובתכלית חקיקתו של חוק המס מזה. על תכליתה של חקיקת המס ילמד השופט מכל מקור אמין. כך, למשל, בחוק מס, כמו גם בכל חוק אחר, יש חשיבות רבה לשאלה, מה הייתה התקלה שביקש המחוקק לרפא ומה הרקע לחקיקתו של חוק המס (ראה ע"א 55/79 [18], בעמ' 203). לחקיקת מסים רקע כלכלי, ורקע זה יש לדעת, ואותו ניתן ללמוד מכל מקור אמין.

...לעתים קשה בדיקת הרקע הכלכלי של החוק. חוקי המסים סבוכים הם (ראה א' לפידות, על ניסוח חוקי מסים ועל פרשנותם" רבעון לעניני מסים ט (תשל"ד-ל"ה) 177). יש בהם הוראות רבות בעלות אופי טכני. לא פעם נעשית החקיקה בחיפזון. לעתים לא נעשית בדיקה מספקת של השפעת הוראה פלונית על מערך החקיקה כולו. לעתים סתימתה של פירצה אחת יוצרת פרצות אחרות. לעתים רבה ההסתמכות על תורת ראיית החשבון. כל אלה הם תוצאות לוואי של מורכבות הסוגיה ושל תנאי הטיפול בה, שלא תמיד ראויים הם (ראה א' ויתקון, "חקיקה ושפיטה בעניני מסים" רבעון לעניני מסים א (תשכ"ו-כ"ז) 263). בכל אלה צריך הפרשן להתחשב. עליו להניח, כי המחוקק ביקש להטיל מס ולא ליצור פרצות. עליו להניח, כי כוונתו הייתה ליצור כלי יעיל ולא חסר ערך. עליו להניח, כי המגמה היא ליצור מערכת סבירה וקוהרנטית (ראה: H.h. monroe, ? (intolerable inquisitio).

64(1981, london) reflections on the law of tax (1981, london) 64. אך עליו להתחשב במגבלות האנוש. "... אין אני מוכן כלל להעמיד את המחוקק כמי שעושה 'מלאכת מחשבת'. הנסח, כמו השופט, עושה מלאכה אנושית, על חולשותיה ופגמיה. את פרשנותו של החוק יש לבסס על לשונו ועל הגיונו ועל מטרתו ועל תכליתו" (ר"ע [277/82] 19, בעמ' 831)....."

לו נקבל את עמדת המשיב הרי נמצא עצמנו מאמצים פרשנות דווקנית מילולית המתעלמת מכוונתו של המחוקק ומהמטרות שעמדו ביסוד חקיקת הפטור הקבוע בפקודת הפיטורין, פרשנות שעומדת גם בסתירה להוראות הפסיקה הנוהגת ביחס לאימוץ פרשנות דווקנית בפרשנות דיני מיסים.

המשיב בעצמו מצא כאמור כי יש לתמוך בפעילות העוררת במובנים שונים לרבות בהקלה בתשלומי הארנונה כך שאין חולק כי יש להקל את נטל המס החל על העוררת.

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי כשקבע המחוקק את הוראות סעיף 5 ח' לפקודת הפיטורין ונקב במילים "אך ורק" התכוון לכך שעיקרם המוחלט של פעילויות הנישומים בנכס הזוכה לפטור יהיה למטרות תרבות הגוף או הספורט. פעילות שולית בתחום תרבותית אחר אינה גורעת מהקביעה הכללית הנ"ל.

על יסוד כל האמור לעיל הננו קובעים כי העוררת הרימה את הנטל המוטל עליה ויש לקבל את הערר בכל הנוגע למתן פטור לעוררת על פי סעיף 5 ח' לפקודת הפיטורין.

העוררת טוענת כי יש לשנות החיוב בשטח משרדים של 137 מ"ר מסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים לאולמות תיאטרון מחול וקונצרטים על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

העוררת הוכיחה כי בשטח זה נעשית פעילות במסגרת פעילות העוררת (העמותה) בכלל הנכסים לצורך ניהול אולמות למופעי מחול ואין זה משנה אם בחלק זה של הנכס נעשית פעילות משרדית.

מדובר בפעילות הטפלה לשימוש העיקרי ולא ניתן לצפות מנישום כדוגמת העוררת שינהל את אולמות מחול ללא שימוש בחלק קטן מהנכס כשימוש משרדי.

המשיב לא העלה כל טענה מנומקת כנגד בקשת העוררת ביחס לנכס זה.

טענת העוררת כי מדובר בשטח בלתי נפרד מפעילות העוררת מתקבלת ודין הערר בעניין סיווג שטח זה להתקבל.

העוררת טוענת כי יש לאחד את כלל שטחי הנכסים לחיוב תחת חשבון אחד בהתאם לפעילות העיקרית של העוררת.

המשיב טוען כי לאור שינוי צו הארנונה אין עוד משמעות לדיון בטענת העוררת.

העוררת מפנה להליך המתנהל בבית המשפט העליון בין תיאטרון הבימה לבין המשיב ביחס להשבת התעריפים שהיו קבועים בצו המיסים עד שנת המס 2015 ולפיכך עומדת על כך שטענתה עשויה להיות רלבנטיות.

לא מצאנו כל נימוק שלא להיעתר עניינית לבקשתה של העוררת.

מדובר בנכסים המשמשים כולם את אותו הנישום ולאותה מטרה ולא ברור מדוע יש לחלקם לנכסים שונים.

הואיל וכבר הכרענו בשאלת חיובם של המשרדים הרי שאין אלא להוסיף ולקבוע כי כלל שטח המבנים בהם מחזיקה העוררת יחוייבו בסיווג "אולמות למופעי מחול".

המחלוקת האחרונה בין העוררת למשיב נוגעת להיקף חיוב שטח הקרקע.

מחלוקת זו הוקפאה הלכה למעשה בעקבות הודעתו של המשיב כי ישוב ויבחן את טענות העוררת ויבצע ביקורת בשטח.

בסיכומים הודיע המשיב כי בעקבות ביקורת שנערכה בשטח ביום 18.5.2017 הופחתו משטחי הקרקע שטחים אשר במעמד הביקורת התברר כי מוחזקים על ידי אתרים.

בסיכומי התשובה של העוררת שהוגשו ביום 3.9.2017 הודיעה העוררת כי היא עדיין חולקת על קביעתו של המשיב ביחס להפחתת 40 מ"ר בלבד וביקשה זכות לשוב ולסכם בנושא זה.

בנושא זה נאפשר לעוררת לסכם טענותיה בהיקף שלא יעלה על עמוד אחד וזאת עד ליום 30/11/17.

זכות תגובה למשיב בהיקף שלא יעלה על עמוד אחד עד ליום 15/12/17.

התיק יובא להשלמת החלטה ביום 16/12/17.

מניין הימים להגשת ערעור על ההחלטות בתיק זה יספר ממועד השלמת ההחלטה.

סוף דבר

דין הערר להתקבל (למעט החלק המתייחס לחיוב שטח הקרקע)

שקלנו בכובד ראש הטלת הוצאות במקרה זה על המשיב בשים לב לאופן ניהול התיק ולתרעומת שהבענו בהחלטתנו מעלה אלא שהעוררת לא ביקשה מאיתנו להטיל הוצאות כאלה וטוב שכך.

בשים לב ליחסים בין העוררת לבין המשיב תשלום הוצאות שכזה יביא להעברת כספים מכיסו האחד של הציבור לכיסו השני ועל כן בחרנו להימנע מכך במקרה זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.11.2017.

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
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: שידה בראונהרט

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 27.6.2017 נתנה ועדת הערר החלטה בתיק זה.

הועדה הזכירה בהחלטתה מיום 27.6.2017 כי ביום 28.9.2016 השיב מר אלברט גולבר מנהל מחלקת שומה ג' לפניית העוררת והודיע לה כי ועדת ההנחות שהוסמכה על פי תקנות ההסדרים לאשר תקופות שלא יבואו במניין תשעת החודשים לצורך חיוב נכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש וזאת בשל נסיבות שאינן בשליטת המחזיק דנה בעניין הנכס שבנדון ביום 21.9.2016 ומצאה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הורינו לצדדים בהחלטתנו מיום 27.6.2017 להשלים את טיעוניהם ביחס לנימוקים שהביאו את ועדת ההנחות להגיע למסקנה המתוארת במכתבו של מר גולבר מיום 28.9.16.

עוד הורינו למשיב להמציא מסמכים ספציפיים לעוררת וזו לשון החלטתנו:

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

ביום 2.8.2017 הגיש המשיב את השלמת טיעונו ולא מילא אחר החלטת הועדה שהורתה לו לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא מתייחס לנכס נשוא הערר.

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

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

לא זו אף זו,

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

כלומר לשיטתו של המשיב תשובתו להשגה בטעות מקורה ובמקרה זה לעוררת, בינו לנישום, אין כלל זכות להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה.

מובן בנסיבות העניין כי לעמדתו זו של המשיב כי בטעות נתן זכות ערר לא היה כל זכר בתשובתו להשגה או בכתב התשובה לערר.

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

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

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

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

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

המשיב בהודעתו מיום 2.8.2017 ממחר להפנות את העוררת במקרה הנדון בפנינו לעתור בעתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים וממאן להעמיד במבחן במקרה זה את החלטתו של מנהל הארנונה בפני ועדת הערר. אלא שהמשיב טועה במקרה זה שכן השיקולים אותם יש לקחת בחשבון, מעבר לרצון למזער טעויות ולהבטיח הליך הוגן על ידי שופטים בכירים ועצמאיים, הינם שיקולי יעילות ותקציב. מחובתנו כערכאה מנהלית שלא להתנער מהחובה שהוטלה עלינו לברר את טענותיהם של נישומים.

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

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

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

היינו מרגישים נח יותר לו היה המשיב מכיר בחשיבות של זכות הערעור וזכותו של נישום שעניינו ידון וייבחן בפני ועדת הערר או בזכותה של העוררת לעיין בפרוטוקול ועדת הנחות הנוגע לענינה האישי וכל זאת תחת ניסיונותיו להתנער מדיון, ביקורת או פיקוח על החלטותיו כפי שעולה מהודעתו לוועדת הערר מיום 2.8.17.

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

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

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

במקרה שבפנינו השיב מנהל הארנונה להשגת העורר ביום 28.09.2016 ולא נסכים לקבל הטענה הנוכחית כאילו בטעות ציין בסיפת תשובתו כי עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה.

לא זו אף זו, לתשובת מנהל הארנונה צורף מכתבו של מנהל מחלקת שומה ג באגף לחיובי הארנונה מאותו היום בו הוא מודיע לעוררת כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 21.09.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הנה כי כן, לתשובת מנהל הארנונה צורפה החלטת ועדת ההנחות ואנו רואים בה חלק בלתי נפרד משיקול הדעת שהנחה אותו לקבוע את סיווג הנכס שבפנינו.

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

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

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה להשגה כללה בתוכה גם את מכתבו של מנהל מחלקת שומה ג באגף לחיובי הארנונה מאותו היום ונושא אותו מספר פניה בו הוא מודיע לעוררת כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 21.09.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

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

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

המשיב מציין בהודעתו מיום 2.8.2017 כי ועדת הערר אינה מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה"...

פעם נוספת נפלה שגגה תחת ידו של המשיב ובא כוחו.

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

החלטתו של מנהל הארנונה שלא לשתף את הנישום ו/או את ועדת הערר בנימוקי ועדת ההנחות אשר שימשו אותו לקבלת החלטותיו עומדת לחובתו וזאת מבלי להביע דעתנו על עצם ההחלטה שלא לחשוף בפני אזרח את נימוקי ועדת ההנחות שדנה בעניינו.

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

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

הרציונל שעומד מאחורי קביעה זו נובע מכך שהימנעות שכזו מעוררת, מדרך הטבע, את החשד,

כי בעל הדין שנמנע מלהציג ראיות רלבנטיות אשר בידו חושש מחשיפת הממצאים שיעלו מראיות אלה ומשכך הימנעות זו פועלת לרעתו במשקל הראיות ומיטיבה עם הצד שכנגד.

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

את הרציונל הזה נחיל גם במקרה שבפנינו.

מכל האמור לעיל, לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו ולמדנו על נסיבותיה הקשות של העוררת (שלא נפרטן מחמת מניעת הפרט) ומצבה הרפואי, סיבות אשר לא היו בשליטתה ומנעו ממנה לעשות שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית לערר והגענו למסקנה כי לאור מצבה הרפואי של העוררת יש להכיר בתקופה המתחילה ביום 1.12.13 ומסתיימת ביום 30.11.14 כתקופה שאינה נכללת במניין תשעת החודשים לצורך הגדרת הדירה כמבנה מגורים שאינו בשימוש.

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.11.2017.

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
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : יט בחשון תשעח
08.11.2017
מספר ערר : 140016011 / 08:23
מספר ועדה: 11617

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ארד מרדכי **08482100**
מספר ליקוח **0855999**
מספר חוזה: **710702**

כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 112

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ארד מרדכי – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל דוידוב

החלטה

הדיון להיום קבוע לשעה 08:30. השעה כעת 08:50. אין התייצבות לעורר. מעיון בתיק אנו למדים כי הזימון לדיון חזר כלא נדרש. בנוסף, המזכירות שלחה את הזימון בדואר רגיל וגם עדכנה את העורר טלפונית. לאור האמור לעיל נדמה כי העורר זנח טענותיו והערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.11.2017.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013944
140016586

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: בני שבילי דוד חברה קבלנית לבנין (1975) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

*

החלטה

*

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב המסגר 56 בתל-אביב יפו, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000413962 בשטח של כ- 70 מ"ר (להלן: "הנכס").

תמצית טיעוני העוררת

2. בשנת 2002 חייב המשיב לראשונה את העוררת אך לאחר שזו הוכיחה כי מדובר בשטח מילוט בוטל החיוב והמשיב ראה בנכס כשטח גג שאינו בר חיוב בארנונה.
3. כעבור 12 שנים בעקבות ביקורת שונה הסיווג לסיווג משרדים.
4. העוררת הוכיחה למשיב כי השטח אינו מושכר לאף אחת משוכרות הבנין אך המשיב דחה טענה זו וטען כי מדובר בשטח מרפסת.
5. ערר שהגישה העוררת בשנת 2014 נדחה בהחלטת ועדה בראשות יו"ר אלון צדוק. העוררת טוענת כי הערר נדחה מטעמים אשר אינם קיימים עוד שכן יש שינוי בפועל בשימוש ובמהות השטח.
6. בנוסף, העורר הגיש השגה וערר אשר נדחו על ידי מנהל הארנונה וועדת הערר בטענה מקדמית. לאחר התדיינות במסגרת ערעור מנהלי שהגישה העוררת הסכימו הצדדים כי הנושא יחזור לדיון בפני ועדת ערר. זהו הערר שבפנינו המסתיים בספרות 3944.
7. ביום 18.9.16 הגישה העוררת בקשה לפטור נכס ריק. לאחר שהשגתה נדחתה הגישה העוררת ערר נוסף שאוחד עם הערר שבפנינו ומספרו 6586.
8. העוררת הגישה שני תצהירים מטעמה.

9. העוררת טוענת כי גם אם השטח יקבע כמרפסת מדובר בשטח משותף וככזה יש לפטור אותו מתשלום ארנונה.
10. השטח משמש כמרפסת של יחידות המשרדים, המושכרות לשוכרים שונים. המשיב טען כי קיימת גישה מהיחידות המצויות בקומה הראשונה. בחקירת מר שרעבי עלה כי בקומה הראשונה קיימות שתי יחידות משרדים, כי אין אף גורם שמחזיק ב-80 אחוזים משטח הקומה וכי אין לו כל ידיעה אודות קיומו של מחזיק ב-80 אחוזים משטח הבנין.
11. די בכך כדי לפטור את העורר מחיוב בשטח אף אם יסווג כמרפסת.
12. העוררת הוכיחה כי קיימות מדרגות חירום המאפשרות גישה בעת חרום אף מהקומות העליונות אל השטח הנדון. כלומר, פוטנציאל השימוש קיים לגבי כל יחידות המשרדים בכל קומות הבנין.
13. בנוסף, יש לפטור את השטח בהיותו גג ולא מרפסת.
14. העוררת הוכיחה כי כל הנימוקים של הוועדה בערר הקודם אינם רלוונטים עוד שכן לא נמצא בשטח ספסל או כסאות, לא נמצא חפץ המצביע על שימוש כמרפסת. דלתות הכניסה נאטמו ונחסמה הגישה לשטח הנדון. העוררת הגישה ראיות שייעוד השטח הוא לשימוש כשטח מילוט בשעת חירום. וכן העוררת הגישה ראיות לכך שקיימות בעיות בטיחות לעשות שימוש בשטח כמרפסת.
15. על פי חו"ד של מהנדס בטיחות השטח חייב להשאר פנוי וברור ששטח זה אינו יכול אם כן לשמש כמרפסת.
16. העוררת אף התקינה מדרגות חירום נוספות באופן שיצר זיקה טובה יותר בין השטח לבין השימוש בו כשטח מילוט בשעת חירום.
17. בנוסף, לבניין שבנוי באופן לא רגולרי עשויים להיות מספר גגות, חלקים עליונים המהווים את המכסה של הבנין.
18. לחלופין תטען העוררת כי הנכס מוגדר בעיריה כנכס עצמאי ונפרד ונוכח העדר שימוש בו בפועל כמשרדים יש לסווגו בהתאם לייעוד הקבוע בהיתר הבניה כ"תעשייה".
19. טענת המשיב כי מדובר ברישום לצרכי תשלום בלבד לא נתמכה בתצהיר ואינה עומדת במבחן המציאות.
20. לחלופין תטען העוררת כי שטח המרפסת הינו קטן מהשטח המחויב בפועל בלפחות 30 מ"ר.

תמצית טיעוני המשיב:

21. לא הוכח כל שינוי עובדתי ומשפטי מהחלטת הועדה בראשות יו"ר אלון צדוק. כפי שהצהיר עד העוררת בדיון ההוכחות בכל רגע נתון ניתן לפתוח את האיטום ולאפשר גישה לנכס.
22. השטח הינו מרפסת בקומה הראשונה בבנין בן מספר קומות ואין מדובר בגג.
23. בהעדר הגדרה מפורשת למונחים "גג" ו"מרפסת" בצו הארנונה יש לפרשם על פי המשמעות הרגילה שמייחסים להם בני האדם.
24. די להביט לעניין זה בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת על מנת לראות כי מדובר במרפסת לכל דבר ועניין.
25. בנוסף, אי שימוש במרפסת אינו פוטר את העוררת מתשלום ארנונה.
26. עצם העובדה כי המרפסת צמודה למשרדים, בכל רגע נתון היא יכולה להיות נגישה וניתן לעשות בה שימוש יומיומי למשל לצרכי עישון, מנוחה וכד' מלמדת על היותה נבדלת מגג.
27. החיוב בארנונה אינו מותנה בשימוש בפועל.
28. העוררת טוענת כי לא ניתן להשתמש בנכס כיוון שקיימת סכנה בטיחותית ומצרפת לתצהירה חוות דעת של מהנדס אולם חו"ד זו לא הוגשה כתצהיר ועל כן מתבקשת הוועדה להוציא חו"ד זו מהתיק.
29. המשיב יטען כי אין מדובר בשטח משותף.
30. העוררת היא הבעלים היחידים של קומה 1 ומשכירה את המשרדים לשוכרים שונים.
31. העוררת היא המחזיקה בשטח מכח החוק ולכן אף כי אינה מחזיקה פיסית בנכס ואפילו אין לה יכולת להשתמש בו עליה לשאת בתשלום הארנונה.
32. זאת ועוד, לדיירי הבנין אין כל צורך להכנס לשטח העורר שכן בשטח זה לא מתנהלת כל פעילות הקשורה בתפעול הבנין. גם אם מתירה העוררת לדיירים להשתמש בשטח זה, אין עובדה זו הופכת את השטח לשטח משותף.
33. היות והשטח לא מושכר והואיל ואין מי שיחצוץ בין השטח לבין הבעלים הרי שהבעלים הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
34. המשיב דוחה את טענת הסיווג. בשטח אין פעילות של מלאכה ותעשייה ועל כן הסיווג המתאים הוא של משרדים, בהתאם לסיווג השטחים הנוספים העיקריים בבנין.

סיכומי תשובה מטעם העוררת:

35. התייחסות המשיב לכך ש"אין מדובר בשטח משותף" נטענת בהרחבת חזית אסורה.
36. בעלי הזיקה הקרובים ביותר הם השוכרים ולא העוררת.
37. טענת המשיב כי לדיירי הבנין אין כל צורך להנכס לשטח העוררת משוללת כל יסוד.
38. המשיב לא הוכיח כי אין לדיירי הבניין צורך בשטח בתור מרפסת.
39. טענת המשיב כי בשטח אין פעילות תפעולית הקשורה בתפעול הבניין סותרת את הראיות שהוצגו.
40. המשיב לא התנגד לחו"ד, לא ביקש לזמן מי מבין המומחים לחקירה ראו עמ"נ (ת"א) 23384-07-13.
41. מדובר בנתונים פיזיים בשילוב הוראות חקיקה ותקינה בתחום הבטיחות.
42. אי השימוש בפועל כמרפסת הינה רק אינדיקציה אחת מיני רבות שבהצטרך יחד משוללת יסוד.
43. במילון לא כתוב כי המכסה העליון בבניין חייב להיות בקו אחד ישר ומאוזן או שאין לחלקי בניין שונים שיאי גובה שונים.

דיון ומסקנות

44. ראשית, נציין כי מצאנו שאין להתערב בהחלטת הועדה בראשותו של עו"ד אלון צדוק מיום 1.6.2015 באשר לקביעה כי עסקינן במרפסת ולא בגג.
45. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".
46. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:
- "מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;
47. נקבע בפסיקה, כי כאשר בוחנים סיווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.
48. יש לבחון את נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ואת פוטנציאל השימוש בשטח על מנת להחליט אם יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. נקבע בעת"מ 258/07 **חירון מסחר** והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו [פורסם בבנו], בסעיף 17 לפסה"ד:

"גישת המערערת, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. י עוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג."

49. בית המשפט העליון קבע בבר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב בזו הלשון: 'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לא – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו.'

50. באותו אופן קבע כב' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: 'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה'.

51. מהראיות בתיק עולה כי השטח השנוי במחלוקת הוא לא המפלס הכי גבוה בכל הבניין.

52. משמעות המילה 'גג' - משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין, ראה גג בפרשנות במילון אבן שושן, שם הוגדר "גג" כ"מכסה עליון בבניין".

53. אין אנו מוצאים בכך שהעוררת הוציאה את הספסל שהיה בשטח כדי לשנות את הקביעה שלא מדובר במרפסת.

54. עדיין, העוררת יכולה לפתוח את הגישה לשטח ולהשתמש בו.

55. נציין שאין באי שימוש לדעתנו כדי לפטור את השטח מתשלום ארנונה.

56. לדעתנו אופי השימוש בשטח שבמחלוקת ונתוניו העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב ובהחלטת הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק.

57. בנוסף, לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים כמו גם את הראיות וכתבי הטענות שהוגשו מטעמם אנו מוצאים כי אין לחייב את שטח המרפסת בארנונה שכן עסקינן בשטח משותף.

58. העוררת הוכיחה בפנינו כי עסקינן בשטח משותף המשמש או בעל פוטנציאל לשימוש למספר שוכרים שונים.

59. השטח משמש כמרפסת של כמה יחידות מושכרות, לשוכרים שונים. אף מחקירתו של מר שרעבי, חוקר מטעם המשיב, עלה כי אין בידי העיריה הוכחה שיש בה כדי לטעון אחרת, שכן יש מספר מחזיקים והעוררת אינה מחזיקה ב-80 אחוז משטח הקומה או שטח הבניין.

60. בנוסף, מלבד העובדה כי בקומה בה ממוקמת המרפסת ישנם מספר משתמשים ולא רק העוררת, בעת חרום יש גישה גם מהקומות העליונות ועל כן פוטנציאל השימוש קיים למעשה לכל היחידות בבניין.

61. המשיב טען בפנינו בסיכומיו, כי עצם היות העוררת בעלים של כל הקומה או הבניין יש בה כדי לדחות זו את טענת השטח המשותף.

62. אין אנו מסכימים עם טענה זו ודוחים אותה על הסף.

63. החיוב בארנונה מושת על בעלי הזיקה הקרובה ביותר. בתיק זה, השוכרים המשתמשים או בעלי פוטנציאל השימוש, הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר.

64. לאור האמור לעיל מצאנו כי יש לקבל את הערר חלקית כך שאנו קובעים שמדובר בשטח מרפסת, אשר משמש כשטח משותף ומכך שאין לחייב מי מהמחזיקים בשטח זה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.11.2017.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירן קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011617
140013597

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אבו אלקיעאן ג'סאן

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינם של עררים אלה הינם ביחס לנכס הנמצא ברחוב קפאח יחיה 1 תל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000403094 בשטח של כ- 71 מ"ר ונכס מספר 2000403093 בשטח של כ- 31 מ"ר, שניהם תחת הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. העררים דנן הינם לשנת המס 2014-2015.
3. העורר הגיש ערר נוסף שמספרו 140014282 לשנת המס 2016. ערר זה אינו נכלל בהחלטה זו.
4. ביום 14.6.2017 התקיים דיון בפני הוועדה בו צומצמה המחלוקת בערר לשאלת חיוב הגלריה/הקומה העליונה בלבד.

תמצית סיכומי העורר

5. במסגרת העררים אותם הגיש העורר טען הוא כי גובה הגלריה הוא 1.5 מ' וכן כי אין גישה אל הגלריה בהעדר מדרגות, הגלריה אטומה ונעדרת כל כניסה.
6. ממצאי הביקורת שהוגשו על ידי המשיב תומכים בטענות העורר, והם שאין דרך לעלות לגלריה, שהגלריה אטומה ושתקרת הגלריה מונמכת.
7. טענת העורר כי הגלריה הונמכה נתמכה בממצאי הביקורת והמשיב לא ניסה להתמודד עם טענת העורר בדבר ההנמכה שכן החוקר מטעמו לא בחן את הגלריה כיוון שלדבריו לא היה סולם תקני ולא התאפשרה בדיקת הגלריה.
8. העורר טוען כי טענותיו לא נסתרו על ידי המשיב.
9. העורר טוען כי הואיל והמשיב לא הביא כל ראיה מטעמו הסותרת את טענתו ואת הראיות אותן הביא בכל הנוגע לגובהה של הגלריה וכי הואיל ולא שאל אף שאלה בעניין, יש לקבל את טענות העורר.
10. העורר טוען כי יש לפטור אותו מתשלום ארנונה בגין שטח הגלריה ולהשיב לו כספים שנגבו ביתר.

תמצית סיכומי המשיב:

11. במסגרת ערר 140011616 לשנת 2014 לא נטענה כל טענה בדבר גובה הגלריה.
12. גם במסגרת ההשגה לשנת 2015 לא טען העורר דבר בעניין זה.
13. די בכך כדי לדחות את טענות העורר על הסף.
14. מספרי הנכסים שכנגדם הוגשו ההשגות והעררים כלל אינם כוללים את שטח הקומה העליונה עליה מלין העורר.
15. הנכסים שנבדקו על ידי חוקר השומה מצויים בקומת הקרקע, שטח אשר אינו שנוי במחלוקת.
16. שטח הקומה העליונה כלל לא נכלל במסגרת ביקורות אלו.
17. העורר לא המציא ראיה כי גובה הקומה העליונה הוא 1.5 מ' ואף מודה בכך בחקירתו. העורר נמנע באופן מכוון להמציא ראיה לגבי גובה הגלריה.
18. למרות שימוש העורר במונח "גלריה" סבור המשיב כי מדובר בקומה עליונה ולא בגלריה.
19. העורר לא טרח להסביר מדוע סבור כי מדובר בגלריה.
20. טענת העורר לפטור בגין היות הנכס אטום וסגור מוסכמת על המשיב אך אין בה ממש.
21. העורר לא הביא כל ראיה על היות הנכס ריק ובתמונות מטעם המשיב ניתן לראות כי הנכס עמוס בארגזים.
22. אין באטימת נכס בלבד כדי להעניק פטור. הנכס הוא בר שימוש והעורר יכול לעשות שימוש ככל שרצה.

סיכומי תשובה מטעם העורר:

23. גם אם גובהה של הגלריה הינו עניין שעלה בהשגה בלבד, מה שאינו נכון הרי שב"כ המשיב הסכים לכלול עניין זה במסגרת הערר וזאת על דרך הרחבת תזית הערר שהרי חקר בעניין זה את העורר ולא התנגד לחקירתו בעניין זה ע"י ב"כ העורר.

דיון והכרעה:

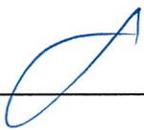
24. העורר הגיש השגות ועררים לשנות המס 2014 ו-2015.
25. עיון בהשגה ובערר שהוגשו על ידי העורר לשנת המס 2014 מעלה כי צודק המשיב וכי העורר לא טען דבר לענין גובה הגלריה לשנת המס 2014. העורר ציין בערר שהוגש מטעמו לשנת המס 2014, סעיף 4.3 "לשוב ולבקר בנכס, לראות ולהבחין כי הגלריה אטומה וכי הכניסה אליה חסומה כי כזו לא ניתן לעשות בה שימוש וככזו יש לפטור אותה מתשלום ארנונה..."
26. נציין כי ערר לשנת המס 2014, הוגש בעקבות תשובת מנהל הארנונה מיום 3.8.14. מנהל הארנונה ציין בתשובתו זו, כי גובה גלריה שעולה על 1.70 מ' מחויב בארנונה וכן ציין כי אין באטימה כדי לפטור מתשלום ארנונה.
27. כלומר, המשיב הפנה את העורר לכך שעליו להוכיח את גובה הגלריה. העורר בחר להתעלם, לא לציין זאת בערר שהוגש מטעמו וכן לא להביא ראיה לעניין זה.
28. המשיב טוען כי גם בהשגה לשנת המס 2015 לא ציין העורר את טענתו בדבר גובה הגלריה.
29. העורר לא הציג בפנינו את ההשגה לשנת 2015, אלא רק את הערר.
30. אנו מקבלים את טענת המשיב כי גם בשנת המס 2015 העורר לא ציין בהשגה שהוגשה מטעמו את טענתו לגובה הגלריה. אנו למדים זאת גם מתשובת מנהל הארנונה מיום 1.7.2015 בה שוב התייחס המשיב לאטימת הגלריה.
31. העורר טען בערר שהוגש מטעמו לשנת המס 2015 כי גובה הגלריה לא עולה על 1.50 מ'.
32. העורר גם בחר שלא להתייחס לכך בסיכומיו ואף הטעה את הוועדה.
33. המשיב, לאורך כל הדרך, התנגד לאיחוד ערר לשנת המס 2014 עם ערר לשנת המס 2015 לאור העבודה הנ"ל וכן כי לטענתו, לא התאפשר לו לעשות ביקורת בשנת המס 2014, בגלריה/קומה עליונה.
34. ביום 14.11.2015 הוחלט על ידי יו"ר אהוד גרא, בהתאם לבקשת הצדדים כדלקמן:
"הכרעת הוועדה בערר 140011617 תחול גם על הערר דנן המתייחס לשנת 2015".
35. לפיכך, על הוועדה להכריע לגבי שנת המס 2014 ולהחיל החלטה זו על שנת המס 2015.
36. נציין כי בתצהיר, וכן בתצהיר המשלים שהוגש על ידי העורר, ומתייחס גם לשנת המס 2014, אין כל אזכור לגובה הגלריה.
37. מפקח השומה מטעם המשיב, טען בדיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 14.6.2017 כי לא נשלח לבדוק את שטח וגובה הגלריה וכי השטח שמדד מתייחס לקומת הקרקע.

38. לאור האמור לעיל, ולאחר שקראנו את סיכומי הצדדים וכן את הראיות שהוצגו מטעמם אנו קובעים כי יש לדחות את הערר מחמת הרחבת חזית אסורה.
39. איננו מסכימים גם אם טענת העורר כי עצם חקירת העד מטעם המשיב בעניין מכשירה את הרחבת החזית.
40. נציין, אף כי איננו מחויבים בכך, שגם בחינת הערר לגופו היתה מובילה לאותה תוצאה.
41. העורר לא המציא כל ראיה, בשום שלב לכך שהגלריה/קומה עליונה, נמוכה מגובה של 1.70 כטענת המשיב. היה על העורר לצרף אסמכתא להוכחת טענתו.
42. אף אם לא היה בגלריה/קומה עליונה שימוש אין בכך כדי לקבוע מסמרות למתן פטור רק בשל כך.
43. העורר גם לא המציא ראיה לכך שהגלריה/קומה עליונה היתה ריקה.
44. העורר גם לא הסביר מדוע לטעמו עסקינן בגלריה ולא בקומה נוספת.
45. מכל האמור מצאנו כי יש לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאות בסך 1000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.11.2017.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: פרלמן אביעד בשם פרלמן אברהם

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.

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 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.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה 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 ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

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 העורר 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 18.07.2017.

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 10.10.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 22.4.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית טופס 5 (פרוטוקול קבלת חנות) שאינו חתום על ידי העורר או על ידי מקבל החנות וטופס 6 אשר חתום על ידי נציגים של הצד השלישי ולא על ידי העורר או מי מטעם בעלי הזכויות, הצד השלישי אף הציג תעודת חיוב בגין הוצאות משותפות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 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.

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע 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 העורר 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 ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

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

טופס 5 או טופס 6 שצורפו לתיק המוצגים אינם חתומים על ידי העורר או על ידי הבעלים ונדמה כי במקרה זה אף לא עמד הצד השלישי על טענה כי החנות נמסרה בפועל לעוררים. העובדה כי הצד השלישי העביר רק 6 שנים לאחר מכן הודעה על העורר כמי שהועברו לידיו זכויות בחנות מעידה כי בשנת 1993 לא בוצעה בסופו של יום מסירה של החנות גם אם ככל הנראה הייתה כוונה לעשות כן.

העורר לא החזיק 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 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.

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 הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.11.2017.

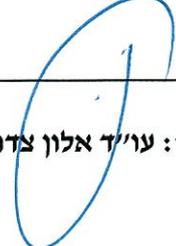
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אמיתי יפה

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.

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 הגישו בתיק שבפנינו העוררת, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העוררת הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה 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 ואף הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל אשר הפנה לתשובת המשיב להודעת התחנה המרכזית משנת 1999 ולעוררת בקשר למסמכים על פיהם נרשמה אחזקת העוררת 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 ומכתבים בין התמח"ת לבין ב"כ העוררת.

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 העורר 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 19.7.2017.

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 14.10.88 (שהחליף חוזה מיום 12.5.68) ודרישות תשלום להשתתפות בהוצאות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ג' 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.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועל פי כתב התשובה בעקבות פנייתה 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 העורר 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 העוררת 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 לעוררת 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 הנישום העוררת בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.11.2017.

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
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: רחל פסטיו ורסנו

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 הגישו בתיק שבפנינו העוררת, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העוררת הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה 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 ומכתבים בין התמח"ת לבין ב"כ העוררת.

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 יכולו 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 דיקה 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 18.7.2017.

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 של פרץ ורסנו ולוריא יצחק מיום 16.2.89 המחליף את החוזה מיום 5.8.68, מסמכים הקשורים ברישום החנות על שם יורשי המנוח ורסנו וביניהם העוררת בערר זה ותעודות חיוב בגין הוצאות.

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

נצטט מכתב התשובה:

"וידגש, 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.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועל פי כתב התשובה בעקבות פנייתה 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 העורר 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 אבי העוררת 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 לאבי העוררת 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 13.11.2017.

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

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בחשון תשעח
13.11.2017
מספר ערר : 140017272 / 11:28
מספר ועדה: 11620

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עדי לין אביזרי אופנה בע"מ

- 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 13.11.2017.

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: פז הנדסה ובניין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר של דחיית השגתה של העוררת המתייחסת לנכס ברחוב דוד חכמי 14 בתל אביב בשטח של 560 מ"ר.

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

המחלוקת נתגלעה בעקבות סיומה של תקופת הפטור הראשונה על פי סעיף 330 לפקודה (הנכס זכה לפטור מארנונה מיום 1.10.09 ועד ליום 31.12.15) ואילו בהתאם לתיקון סעיף 330 לפקודת העיריות חויב הנכס החל מיום 1.1.16 בתקופת התשלום של חמש השנים בהם מחויבים נכסים כגון נכס זה על פי התעריף המזערי "לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור".

כאמור אין מחלוקת עובדתית בין העוררת למשיב ביחס למצב הנכסים או ביחס למצב הבניין בו נמצאים הנכסים.

מדובר בנכסים אשר גם על דעתו של מנהל הארנונה אינם ראויים לשימוש ובהתאם אף נעתר המשיב לבקשת העוררת והעניק לנכסים פטור עד ליום 31.12.2015.

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

מכאן מתחילה המחלוקת בין הצדדים:

העוררת טוענת כי בנסיבות אי השימוש בבניין הנובעות ממצבו הייחודי בו נטען כי הנכס מזהם ואגף רישוי עסקים של עיריית תל אביב אינו מאפשר שימוש במבנה אין תחולה לסעיף 330 (2) לפקודת העיריות שכן סעיף זה (וכך ניתן ללמוד מדברי ההסבר לחוק) נועד למנוע מצב בו נכסים שניתן להשמישם בעלות סבירה ידורבנו להשמשם באמצעות הגבלת תקופת הפטור.

עוד טענה העוררת לעניין הגדרת הנכס כ"בניין" אולם בסיכומי טענותיה זנחה טענתה זו.

העוררת טוענת כי באם ייקבע כי סעיף 330 (2) לפקודה חל בעניינה השימוש האחרון בנכס היה ל"מלאכה ותעשייה" או לחילופין ל"מחסן" ולא לבתי קפה ומסעדות כפי שקבע המשיב.

המשיב לעומת זאת טוען כי לשון החוק וסעיף 330 (2) ברורה ולמשיב אין סמכות לסטות ממנה או להעניק לנכס הנחה נוספת בשל מצבו או בשל הנסיבות עליהן מצביעה העוררת.

ביחס לשימוש האחרון שנעשה בנכס טוען המשיב כי מברור שערך עולה כי השימוש האחרון שנעשה בנכס הינו שימוש של בתי קפה ומסעדות.

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית לתמיכה בעמדתם.

עד העוררת יוסי פז הצהיר כי מעולם לא פעלה מסעדה בנכס על אף שהוגשה בקשה לפתוח מסעדה, בקשה שלא אושרה. השימוש האחרון לטענתו בנכס היה למחסן.

עדת המשיב שירלי פייג שרעבי טענה בתצהירה כי בכל תקופת אחזקתה של העוררת לא נעשה שימוש בנכס לפיכך בדק המשיב מה היה השימוש האחרון בנכס על ידי המחזיק שהחזיק בנכס לפני העוררת ובהתאם לביקורת שערך המשיב בשנת 2007 היה קיים בנכס בר משקאות בענייניו של המחזיק סופרנו אירועים בע"מ.

ביום 10.7.2017 נחקרו עדי הצדדים על תצהיריהם:

עד העוררת השיב בחקירה הנגדית לשאלות בעניין השימוש האחרון בנכס ואמר:

"כשאני אומר שהשימוש האחרון בנכס היה מחסן ולא כפי שאתם טוענים שימוש מסחרי על ידי סופרנו, סופרנו עזב שם לאחר מספר חודשים והנכס עבר אלי והוא עודכן מבית קפה למחסן לפי בקשה שהגשתי בעיריית תל אביב לעדכן את זה מבית קפה למחסן.... פניתי לעיריית תל אביב בבקשת עדכון וכתבתי במפורש שאני מבקש לשנות את ייעוד הנכס כי זה עבר לרשותי, כי הוא לא בית קפה ולא מסעדה... לשאלתך אני עשיתי שימוש בנכס כמחסן, כשאת אומרת לי שלא יכול להיות שעשיתי שימוש בנכס כמחסן כי הנכס תמיד קיבל פטור אני עונה שעכשיו לאחרונה התחלתי להפעיל אותו כמחסן..."

עדת המשיב השיבה גם היא לשאלות ביחס לתצהירה:

"אני מסכימה שהמחזיק האחרון בנכס היה יוסי פז ולא סופרנו... יעודו המקורי של הנכס הוא מלאכה ותעשייה... הנכס הזה בשנת 2009, בהנחה שהיה מבקש להיות מסווג לפי הייעוד המקורי היה מסווג בסיווג מלאכה ותעשייה... בהתייחס למסמך 1/ע ולנספח ז לכתב הערר שאתה מציג לי אני משיבה שהשימוש למחסן אינו השימוש האחרון בנכס, בנכס ריק אין שימוש בפועל, אלא שינוי על פי ייעודו המקורי כפי שביקשתם..."

כאמור אין מחלוקת במקרה בפנינו ביחס למצבם של הנכסים.

המחלוקת הראשונה כאמור נוגעת לטענתה של העוררת כי בנסיבותיו המיוחדות של המקרה שבפנינו ולאור המניעות המשפטית לעשות שימוש בנכס בשל זיהום הקרקע ועמדת עיריית תל אביב אין להחיל עליו את הוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות.

יכול להיות שהצדק עם העוררת ואין זהו המקרה אליו כיוון המחוקק ביחס לביטול הפטור המלא לתקופה של חמש שנים בכדי לעודד בעלי נכסים לעשות מאמץ סביר ולהשמיש את הנכסים שבבעלותם, אלא שספק רק אם זו הייתה כוונת המחוקק כפי שעולה מדברי ההסבר להצעת החוק אותו ציטטה העוררת. דברי ההסבר מתייחסת להצעה לתיקון שלא התקבלה ובחלקו השני מתייחסת לנושא ההגבלה לתקופה מוגדרת של הפטור המלא.

ועדת הערר מוסמכת לקבוע האם נכס ראוי לשימוש אם לאו. פרשנות משפטית של כוונת המחוקק ביחס לתחולת הוראות סעיף 303 (2) לפקודה ראוי שתיקבע על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים.

אשר על כן אנו דוחים את טענת העוררת בעניין זה.

נותר לנו לקבוע מה היה השימוש האחרון בנכס לצורך קביעת סיווגו על פי סעיף 330 (2) לפקודה.

המחלוקת העיקרית נוגעת לשאלה פרשנית, כיצד יש לקבוע מה היה השימוש האחרון בנכס מקום בו לאחר חילופי המחזיקים, נרשם השימוש האחרון בנכס לבקשת המחזיק החדש כשימוש למחסן, בשעה שהמשיב טוען כי בפועל לא היה שימוש למחסן ולפיכך עליו ל"חזור" אחורה אל המחזיק שהחזיק בנכס עוד קודם למחזיק שעניינו נדון בפנינו.

ביום 3.11.2009 הודיע מנהל מחלקת שומה ג' מר אלברט גולבר לעוררת כי שימוש הנכס עודכן מבתי קפה ומסעדות למחסן על פי ייעודו המקורי.

המשיב אינו מתכחש לכך אך טוען כי הוראות סעיף 330 (2) לפקודה מתייחסות לשימוש אחרון בפועל ולא לשימוש שנרשם בספרי מנהל הארנונה.

הוראות סעיף 330 נוקטות בזו הלשון: "על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין".

האם כוונת המחוקק הייתה לשימוש האחרון בפועל או לשימוש כפי שנרשם על ידי מנהל הארנונה בספרי הארנונה.

פרשנות מילולית במקרה זה אשר תביא לחזרה אחורה לשימוש שנעשה בנכס על ידי מחזיק שקדם למחזיק בעניינו יצאה השומה לנכס הינה בלתי סבירה ותביא לפגיעה בלתי מידתית בעוררת.

בנסיבות שתוארו על ידי הצדדים בערר, בכתב התשובה ובתצהיריהם ברור כי מדובר בנכס שלא ניתן לעשות בו שימוש בשל מצבו ובשל נסיבות הקשורות לזיהום הקרקע בשל שימוש בעבר בנכס שלא על ידי העוררת.

יהיה זה מלאכותי בנסיבות העניין לחייב את הנכס בתעריף בתי קפה ומסעדות בשעה שהמשיב בעצמו הסכים לשנות את סיווג הנכס בעבר, ובשים לב גם לייעודו המקורי של הנכס.

בשעה שמהמשיב או מי מטעמו קבע כי השימוש בנכס הינו מחסן (ראה מכתב מיום 3.11.2003) הרי שנכון יהיה לקבוע כי בנסיבות מקרה זה השימוש האחרון היה למחסן. נוסף ונפנה ללשון זו הארנונה הנוקטת בלשון כללית המתייחסת ל"שימוש" ובהתאם נקבעים התעריפים.

לפיכך דין הערר להתקבל ככל שהוא מתייחס לטענת העוררת כי יש לסווג את הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו בהתאם לרשום בספרי מנהל הארנונה - היינו שימוש למחסן.

בהתאם לבקשתם המשותפת של הצדדים וההחלטה מיום 11.9.2017 יחולו תוצאות ערר זה גם על שנת המס 2017.

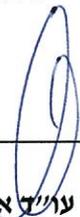
ניתן בהעדר הצדדים היום 13.11.2017.

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: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כד בחשון תשעח
13.11.2017
מספר ערר : 140017272 / 11:28
מספר ועדה: 11620

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עדי לין אביזרי אופנה בע"מ

- 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 13.11.2017.

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 : כה בחשון תשעח
14.11.2017
מספר ערר : 140016738 / 09:42
מספר ועדה: 11621

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מנקר אולג

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. דיון מקדמי לערר שהוגש ע"י העורר נקבע בתחילה ליום 11/7/17. הודעה על כך נמסרה כדין לידי העורר.
 2. ביום 2/7/17 הודיע עו"ד גיא מדמוני לנדאו לוועדה כי משרדו קיבל על עצמו את ייצוג העוררת בערר דגן וביקש לדחות את מועד הדיון שנקבע כאמור ליום 11/7/17. בקשתו נענתה ונקבע מועד אחר לדיון מקדמי שהוא 12/9/17.
 3. הודעה על מועד הדיון שנקבע ל- 12/9/17 נשלחה כדין הן לעורר עצמו והן לעוה"ד מדמוני לנדאו. על אף זאת, לא הופיע איש לדיון שנקבע למועד זה. לפנים משורת הדין הורינו למזכירות לקבוע מועד נוסף לדיון מקדמי.
 4. עפ"י החלטתנו נקבע מועד נוסף לדיון בערר להיום והודעה על כך נשלחה כדין לעוה"ד מדמוני לנדאו.
 5. על אף זאת, העורר או מי מטעמו לא טרח להופיע לדיון שנקבע להיום.
5. בנסיבות אלה אנו רואים את העורר כמי שזנח את הערר ואנו מורים על מחיקתו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.11.2017.

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 : כה בחשון תשעה
14.11.2017
מספר ערר : 140016627 / 13:36
מספר ועדה: 11621

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ראובן רועי תעודת זהות 300019825

- נ ג ד -

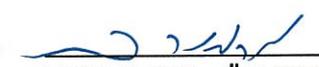
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 13:30. השעה עתה היא 13:40 וכפי שנאמר לעיל אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו על אף שהודעה בדבר מועד לדיון נמסרה לו כדין. אין זו הפעם הראשונה שהעורר אינו טורח להופיע לדיון. גם לדיון הקודם שהיה קבוע ליום 11/7/17 לא טרח העורר להופיע. המסקנה העולה מכך היא שהעורר זנח את הערר. תימוכין נוספים לכך היא שיחת הטלפון שקיימה היום עם העורר שבה הוא הצהיר שהוא שילם את החוב ומבקש למחוק את הערר. בנסיבות אלה אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.11.2017.

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

בפני חברי ועדת ערר:

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

העוררת: רוזלינדה אינטרנשיונל קורפוריישן

נגד

המשיב : מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו.

החלטה

מבוא

1. טרם דיון לגוף הערר, נציין כי חבל לנו שהצדדים לא הצליחו לסיים את המחלוקת ביניהם, במיוחד לאור העובדה כי בעבר הצליחו לסיים מחלוקות בפשרה.
2. תמיהתנו נעוצה בעובדה כי עוה"ד מונו בבית המשפט המוסמך ככונסי נכסים על נכסי העוררת ומן הראוי היה לסיים את מכלול המחלוקות ביניהם בדרך ראויה ולא לנהל תיקים חדשות לבקרים בפני וועדות ערר.
3. החלטתנו כאן תחול אך ורק על ערר זה ונסיבותיו ולא תהווה ראייה לתיקים אחרים שלמיטב ידיעתנו עדיין פתוחים, כמו עררים מס' 140011165 ו- 140015133.
4. תשובת המשיב מיום 14.5.2015 מתייחסת להשגת הכונסים ששוגרה למשיב בתאריך 31.3.2015 ועניינה ב- 5 נכסים הרשומים על שם העוררת בכתובת ברחוב המסגר 45 בתל-אביב-יפו והם:
 - א. נכס מספר 2000224089 ח-ן לקוח 10381313
 - ב. נכס מספר 2000224059 ח-ן לקוח 10402054
 - ג. נכס מספר 2000224079 ח-ן לקוח 10402379
 - ד. נכס מספר 2000224084 ח-ן לקוח 10406017
 - ה. נכס מספר 2000224104 ח-ן לקוח 10452202
5. החלטת המשיב בתמצית הינה כדלקמן:

לנכסים ב, ג, ד' לעיל, הוארך הפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 31.12.2015; והחל מיום 1.1.16 ולתקופה בת 5 שנים יחויבו אלה על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה, לפי השימוש האחרון שנעשה בהם טרם מתן הפטור.

משכך, אלה סווגו כך: נכס ב'- אולם אירועים; נכס ג'- מחסן; נכס ד'- תעשייה ומלאכה.
6. בתאריך 28.6.2015 הוגש הערר, תשובת המשיב לערר הוגשה ביום 20.10.2015.
7. עיון בהם מראה כי המחלוקת נסבה על נכסים א' ו- ה' שפורטו לעיל.

8. נכס א', סווג כחנייה לרכבים ונדחתה טענת העוררת כי יש לחייב שטח זה כפריקה וטעינה לכלל בעלי היחידות בבניין.
9. נכס ה', לטענת העוררת השטח שבמחלוקת הוא 66 מ"ר ואינו ראוי לשימוש, בנוסף לעובדה כי אינו בחזקת העוררת היות ופולש בשם טיזאבי אלון תפס בו חזקה, ללא רשות הכונסים, בנה קיר וחסם את הכניסה לנכס המשמש כמחסן כפי שרשום אצל רשם המקרקעין.
10. לטענת העוררת: נכס א' משמש את כלל בעלי היחידות בבניין כמשטחי פריקה וטעינה שטחו 239.85 מ"ר; בניגוד להחלטת המשיב כי נכס זה שטחו 331 מ"ר בסיווג חניונים במבנה ללא תשלום.
11. לטענת העוררת נכס ה' מהווה בשטח קטן הימנו 66 מ"ר כמחסן בשימוש פולש מר טיזאבי אלון; לטענת המשיב נכס זה שטחו 141 מ"ר בשימוש "בניינים שאינם משמשים למגורים".
12. דיון מקדמי בתיק הערר התקיים בתאריך 6.1.2016 בפני הרכב ברשות היו"ר לוי אמיר.
13. כונסי הנכסים על נכסי העוררת הגישו הודעת תיקון לערר, רשות שניתנה ע"י היו"ר לוי אמיר בהחלטתו מיום 27.1.2016.
14. לערר המתוקן שהוגש ביום 13.3.2016 הוספה לסעיף 4 טענה חלופית לפיה יש לחייב את הפולש מר טיזאבי אלון בגין השטח של 66 מ"ר וזאת עד ליום 24.11.2015 מועד בו הושכר הנכס למחזיק אחר.
15. סיכומי העוררת מטעם הכונסים הוגשו לוועדה ביום 26.3.2017, ולאחר אורכות שניתנו למשיב, הוגשו סיכומיו בתאריך 9.8.2017; ולאחר הגשת בקשה לתיקון הכותרת, שויכו הסיכומים לתיק נשוא ערר זה, ביום 9.11.2017.

ראיות הצדדים והדיון בפנינו.

16. המשיב הגיש תצהיר מטעם חוקר מטעמו מר אלעד גרינבלט, להלן: "גרינבלט", אשר ערך ביקור בנכס בתאריכים 2.5.2013 ו- 8.4.2014 ודוחות אלה צורפו לתצהירו ועליהם נחקר בפנינו בישיבת יום 23.2.2017.
17. יוער כי ב"כ המשיב בסעיפים 6, 7 לסיכומיה מצטטת מהאמור בדו"חות גרינבלט הנ"ל, אך מציינת, כנראה מתוך טעות, כי נסמכת על ביקורות מיום 15.4.2015 ו- 3.5.2015.
18. עוד יוער דו"חות 2015 צורפו לכתב התשובה לערר מטעם המשיב וסומנו כנספח ב', מטעם של חוקרי המשיב הי"ה שרעבי, משולמי.
19. לערר כאן, לא צורפו תצהירים מטעם ולא התייצבו לדיון.
20. אם נפלה שגגה מצד המשיב אין לנו מנוס אלא מלהכריע על סמך החומר שהונח בפנינו.
21. בהסתמך על תצהירו של הכונס, כמפורט בסעיף 5 שם ולנספח א', אנו מקבלים כנתון שהוכח בפנינו, לפיו מדובר בשטח של 66 מ"ר, בקומת הקרקע, (ראשונה), הרשום אצל רשם המקרקעין כגוש 7104 חלקה 211/8.
22. עיון בנסח הרישום שהוגש וסומן כמוצג ע/4 מעיד כי שטחו 66 מ"ר [תת חלקה 8], כך גם נרשם בצו הבתים המשותפים – מוצג ע/3. רישום זה תואם לתכנית הבניין (גרמושקה) שהוגשה וסומנה כמוצג ע/1 א.

23. ב"כ המשיב טוענת בסעיף 2 לסיכומיה כי המחסן הנ"ל מהווה חלק מנכס 2000224104.
24. גרינבלט בעדותו בפנינו מאשר כך: "כשכתבתי אתר צריכה א"צ 24104 זו יחידה 023 שהיא בתרשים הכללי. אני לא יודע למה היא משמשת... ליחידה 24104 אני לא זוכר איך נכנסתי. אם אתה אומר לי שנכנסתי דרך המסעדה של אלון טיזבי, אני משיב שיכול להיות. יש שתי כניסות, אחת דרך המסעדה והשנייה דרך החניון. אני לא זוכר מאיפה נכנסתי... לא זוכר לי ששאלתי את אלון למי שייך הציוד המצויין בדו"ח שלי ככזה המצוי ביחידה 24104. לפי דו"ח הביקורת כתבתי לדברי אלון ששטח זה לא ברשותו. אם אתה אומר לי שאלון שיקר לי וכל הציוד מאופיין כציוד ששייך למסעדה, אני עונה שיכול להיות".
25. לא מצאנו לא בתצהיר ודו"חות גרינבלט ולא בעדותו כי יש הסבר להבדלים בשטח שבמחלוקת. בתרשים המבנה רשום שטח לחיוב 140.84 מ"ר (141 מ"ר כרשום בכתב התשובה לערר), ואין פירוט האם השטח שהופנינו ע"י הכונס בתצהירו ובנסח המקרקעין המדבר על 66 מ"ר, הוא חלק מתוך התרשים. עובדת היותו חלק מהנכס נסיק מתוך סיכומי ב"כ המשיב.
26. אשר להיות השטח של 66 מ"ר חלק מנכס הרשום אצל המשיב כנכס 24104, לא באה ראיה מצד המשיב, כיצד נכס זה כולל את השטח שהוחזק ע"י הפולש, ולאחר מכן ע"י החברה השוכרת, ומי מחויב ביתרת השטח כרשום בדו"ח החוקר מטעם המשיב.
27. מקום שהכונס רשם הן בהשגתו והן בעררו כי השטח שבמחלוקת הוא 66 מ"ר בלבד, היה על המשיב להוכיח מי מחזיק ביתרת השטח, המופיע בתרשים שהוא גדול יותר מהשטח הרשום הן בנסח רשם המקרקעין נספח א' לתצהיר הכונס, הן לשטח שהושכר לחברה וכלל רק את השטח שרשום אצל רשם המקרקעין. ראיה כזו לא הוצגה בפנינו מטעם המשיב.
28. יודגש כי בדיון יום 7.7.16 עוד טרם שמיעת עדותו של חוקר המשיב, עדות שניתנה ביום 23.3.2017 – הורינו לב"כ המשיב, לתת את הדעת לתשריט שסומן על ידנו כמוצג ע/1.
29. החוקר (מר גרינבלט) מודה מפורשות כי ע/1 לא הוצג לעיונו ואינו יכול להתייחס אליו.
30. די בכך כדי לקבל את טענת הכונס כי השטח לחיוב הוא 66 מ"ר ולא כרשום בהחלטת המשיב מיום 14.5.2015.
31. סוגיית השטחים לא מצאה פתרון אצל המשיב, גם לא בביקורת מטעמו שצורפה לכתב התשובה לערר ולא הוגשה כראיה בתיק שלפנינו. טענתו כי המקום היה סגור בזמן הביקורת מיום 15.4.2015 ולכן לא ניתן היה לבדוק טענות הכונס כעולה מסעיף 6 בפנייתו, אינה משכנעת.
32. אין אנו מקבלים כי החלטת המשיב לחייב בשטח של 141 מ"ר כרשום בכתב התשובה לערר – נסמכת על אדנים יציבים. לא מצאנו כל אסמכתא שהמשיב פנה לכונס בתפקידו הנ"ל ותיאם אתו מועד אחר לביקור; גם לא נטענה טענה כזאת בפנינו.
33. ויודגש. גם אם צודק המשיב כעולה מהדו"ח מטעמו מיום 2.5.13 כי לנכס בא.צ. 224104 שתי כניסות, לא הוכח בפנינו מה הגודל הממשי של אתר הצריכה נשוא הערר.
34. לעניין שטח זה הועלו מספר טענות ע"י הכונסים: גודל השטח הוא 66 מ"ר; השטח לא היה ראוי לשימוש כלשהו ולכן פטור מארנונה; השטח הוחזק ע"י פולש והכונסים הגישו תביעה נגדו לסילוק יד; הכונס צירף לתצהירו את הנספחים ח' ו-ט' לביסוס טענותיו. הכונס טוען כי הסיווג הנכון הוא "מחסן" ולא משרד, כפי שסיווג המשיב.

35. הכונס טוען בסעיף 9 לתצהירו, כי שטח זה הושכר כמחסן לחברה אחרת וצרף את הסכם השכירות כנספח ה'.
36. נטען כי שטח זה לא היה ראוי לשימוש לתקופה מיום 1.1.2015 - בו החזיק בנכס הפולש, עד ליום 23.11.2015 וכן לא היה ראוי לשימוש מיום החתימה ועד למועד הכשרתו ע"י החברה השוכרת, כפי שצוין בסעיף 5 לנספח ה'; ולכן החברה השוכרת נטלה על עצמה את האחריות והעלות להשמשותו. כך גם צוין שם כי הכונס ויתר על דמי שכירות עד ליום 31.12.15
37. אין אנו מקבלים את טענת העוררת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש משכך פטור מארנונה.
38. הכונסים לא הוכיחו בפנינו כי פנו במועד רלוונטי לערר למשיב ותיאמו אתו ביקור בנכס מטעמו כדי לאמת טענותיהם.
39. העובדה כי הנכס היה סגור בשני מועדים עת ביקר נציג המשיב [דו"חות 2015] היה על הכונסים לדאוג, מעצם תפקידם, לבצע ביקור מתואם במקום.
40. הצד המעוניין להוכיח טענתו כי הנכס הרוס ואינו בשימוש כלל [אפילו בזמן החזקתו ע"י הפולש] מוטל על הטוען ומבקש הפטור.
41. גם אם נרחיק לכת ונקבל את עמדת הכונס כי נמנעה כניסה לנכס עקב חסימתו, היה על הכונסים לתאם עם המשיב כניסה לנכס אפילו מאותו צד המשמש את "הפולש" - דרך המסעדה - כדי לאמת טענתו.
42. בפועל הסכסוך בין הכונס לבין הפולש, אימות גרסאות בין הפולש לכונס, אינו מתפקיד המשיב לקבוע מי צודק ולהכריע במחלוקת.
43. מעבר לנדרש יוער כי הכונס היה מוסמך מעצם תפקידו לאפשר למשיב כניסה לשטח שבמחלוקת על מנת להעניק פטור לנכס או לנקוט בכל סעד נגד "הפולש".
44. ודוק. בביקורת שנערכה ביום 2.5.13 שעליה העיד גריבלט, אפילו שנערכה בנוכחותו של הפולש [טיזאבין] ונרשם בדו"ח זה: "ניתן לראות בנכס ציוד כגון ריהוט סולמות עץ, ארגזי פלסטיק מדפים כספת מקרר ועוד", אין צורך להכריע של מי הציוד והאם תואם ציוד של 'מסעדה', כטענת הכונס בסעיף 16.ב. לסיכומיו.
45. מסקנתנו כי הוכח שנעשה שימוש בנכס בשטח שבמחלוקת, ואין בכל זה כדי לפטור את הכונס מתשלום ארנונה, שכן יכול הוא להגיש תביעה כספית אם סבור שכל הציוד שנרשם בדו"ח הוא של המסעדה אותה מחזיק טיזאבין אלון.
46. מחלוקת משפטית בין כונסים לפולש כנטען בתצהיר וכעולה מנספחים ח' ו-ט' אינו עניינו של המשיב. הכונס יכול היה עד למועד מתן פסק הדין, למסור הודעה בהתאם לחוק כי הנכס מוחזק ע"י 'פולש', ולכן יש לחייב אותו בארנונה. אין חולק כי המשיב רשאי לחייב בארנונה גם פולש או משיג גבול לו הייתה נמסרת לו הודעה בכתב ובמועד, כנדרש.
47. הוועדה הורתה להזמין את הפולש כצד ג' ראוי לערר, העלול להיפגע מהחלטת הוועדה, אך הפולש לא התייצב לדיון וכל המסמכים ששוגרו אליו בדואר רשום, חזרו בציון הערה 'לא נדרש'.
48. יוער כי הפולש [טיזאבין אלון] החזיק גם מסעדה באותה כתובת. [א.צ. 224054 שאינו בערר לפנינו, ונפנה לתרשים המבנה בקומת הקרקע בשטח 115.06 מ"ר בו רשום המחזיק: אלון טיזאבין].

49. לא מצאנו להתעמק בפסק הדין שניתן בבית המשפט בת"א 35248-05-12 תביעת הכונסים לסילוק יד הפולש ועל הערת בית המשפט לתובעים אם הגשת התביעה הייתה מוצדקת.
50. בכל מקרה אין המשיב צד לתביעה ולנאמר בפסק הדין ולכן על הכונסים לשאת בדמי הארנונה לתקופת הפלישה.
51. אפשרות התביעה הכספית הנתונה בידי הכונס נגד הפולש לתשלום חיובי הארנונה אף היא אינה מעניינת של המשיב.
52. למועד החזקתו של הפולש בשטח המריבה, עד להשכרת הנכס לאחר כמפורט בנספח ה' לתצהיר הכונס, אנו קובעים כי תשלום הארנונה יחול על הכונסים.
53. אנו מקבלים את טענת הכונסים, שסיווג הנכס לתקופת החיוב יש לסווג כמחסן ולא כמשרד. תימוכין מצאנו גם בהמשך השכרתו של הנכס לחברה, ומטרת השכירות הוגדרה "מחסן". נפנה לסעיף 6 לנספח ה'. כך גם לצידוד שנרשם בדו"ח גרינבלט.
54. מסקנה לעניין נכס זה. הכונסים ישלמו את דמי הארנונה למועד לגביו טענו כי הוחזק ע"י פולש – קרי תקופת הערר מ- 1.1.2015 עד ליום 23.11.2015 והסיווג יתוקן ל-"מחסן" והשטח בו יחוייבו הכונסים יהא 66 מ"ר בסיווג זה.

לעניין הנכס 200224089 שסווג כחניונים במבנה ללא תשלום

55. טענת הכונסים כי הנכס הנ"ל משמש לפריקה וטעינה של כלל בעלי היחידות ואין לסווגו כהחלטת המשיב "חניונים במבנה ללא תשלום".
56. מחלוקת נוספת, כאמור, הינה לגודל השטח. הכונס טוען כי גודל השטח הוא 239.85 מ"ר והמשיב טוען כי שטחו 331 מ"ר [ונדייק בתרשים שסומן A שטחו 331.21 מ"ר].
57. אין חולק כי על מנת לתקוף רישומי המשיב בסוגיית שטחים, מן הראוי היה להגיש מפת מודד ערוכה כדין מטעם הכונסים. ראייה כזאת לא הוגשה ע"י הכונסים בערר לפנינו.
58. הכונס נסמך על הגרמושקה, על נסח הרישום (ראה הצמדה א' – תצר בשטח 239.85 מ"ר לתת חלקה 12 כרשום במוצגים 1/ע, 4/ע ו- 2/ע).
59. כפי שצינו לעיל, גרינבלט מודה כי לא עיין במוצג 1/ע ואינו יכול לאמת שטחו. מאחר והורינו למשיב בישיבת יום 7.7.16 לתת לנו עמדתו לאמור בעדות הכונס בפנינו ולמוצגיו – והדבר לא נעשה, אנו קובעים כי השטח לחיוב הוא כטענת הכונס 239.85 מ"ר.
60. להפיס דעת המשיב, יוער כי בהשוואה לתשריט מטעמו שסומן A לדו"ח גרינבלט, שם רשום השטח של 331.21 מ"ר, וזה כולל גם "חדר גז" בשטח 10.23 מ"ר ; ושטח נוסף של 68.49 מ"ר אותו בדקנו מול מוצג 1/ע א שם נרשם במפת הרישום לטאבו "מעבר משותף לרכב והולכי רגל", כך שבפועל הסטייה בין 252.49 מ"ר כרישומו בתשריט A לבין הרישום בטאבו 239.85 מ"ר – אינו פער המצדיק דחיית טענת הכונס מן הטעם שלא הגיש לנו מפת מודד מוסמך. במיוחד שהורינו למשיב להתייחס מפורשות למחלוקת זו בין הכונס, מוצגיו, לדו"ח גרינבלט.
61. בשאלת הסיווג לשטח אנו קובעים כי יש לקבל את עמדת המשיב ולא עמדת הכונסים.
62. עיון במוצגי הכונס מוכיח כי רשום בתכנית מוצג 1/ע א : "חניה, פריקה וטעינה", כלומר לא רק פריקה וטעינה אלא גם חניה.

63. עדותו של גרינבלט שכנעה אותנו כי ראה בשטח חניית מכוניות ולא ראה פריקה וטעינה. התמונות שצולמו ב- 8.4.14 צורפו לדו"ח מעידות על חניית כלי רכב.

64. הכונסים לא שיכנעו אותנו, כי השטח משמש לפריקה וטעינה. בהגנותו משיב הכונס בישיבת יום 7.7.16: "אין לי אסמכתא חזותית בכל הקשור לתיאור שלי שהנכס מיועד לפריקה וטעינה. חונים בו מכוניות וזה אני אומר מידיעה אישית ומצהיר על כך כי השטח משמש לפריקה וטעינה".

65. לו רצו הכונסים לשייך חלק כזה או אחר, המשמש פריקה וטעינה, אמורים להגיש רשימה למשיב מי הם בעלי העסקים המשתמשים, או לפי איזה חלוקה לחייב מי מהם בשטח המשמש אותם. הם לא נקטו בדרך זו, כך שהחלטת המשיב בסיווג לא נסתרה.

66. ועוד. עיון במוצג ע/2 הוא התקנון, קובע במפורש כי השטח של 239.85 מ"ר אינו כלל חלק מהרכוש המשותף, אלא מוצמד לתת חלקה 12 בבעלות העוררת.

67. הצמדת השטח אצל רשם המקרקעין מאפשרת לכונס למנוע מאחרים כל שימוש בשטח זה ואם לא עשה כן, יכולים להודיע למשיב מי הם המשתמשים על מנת לחייב אותם בארנונה ולא את העוררת.

סוף דבר

מכל המקובץ, אנו מקבלים את הערר בחלקו קרי החל מיום 1.1.2015 ועד ליום 23.11.2015 העוררת תשלם ארנונה על הנכס בו נטען כי הוחזק ע"י פולש. השטח לחיוב הוא 66 מ"ר והסיווג יהא "מחסן".

העוררת תשלם ארנונה כפי שהמשיב סיווג את הנכס 24089 כחניונים במבנה ללא תשלום. שטח החיוב יתוקן ל- 239.85 מ"ר.

לא מצאנו בנסיבות העניין לחייב בהוצאות.

ניתן היום, 16 בנובמבר 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 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.

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

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: חברת אלומיניום קונסטרוקשן תעשיות (1996) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה ענייננו בחיובה של העוררת בארנונה, בכתובת דרך מנחם בגין 121 תל-אביב, [מגדל שרונה-עזריאל], הרשומה בספרי המשיב כמחזיקה בנכס ח-ן לקוח 10841092; נכס מס' 2000419727 בשטח 55.15 מ"ר המהווה חלק בתוך קומה 15 במגדל, אותו סיווג המשיב בהחלטתו מיום 17.4.2016 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס".

הערר הוגש לוועדה ביום 30.5.2016; כתב התשובה לערר הוגש ביום 24.8.16 הצענו לצדדים להמתין להכרעת בית המשפט המחוזי (מנהלי) בעמ"ן 17-05-45786 [א.דורי בניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו], בסוגיה הדומה לטענות הצדדים בתיק זה. ב"כ העוררת סירבה להצעתנו, זכותה נתונה, וטענתה שאין העובדות והטיעונים המשפטיים זהים. לחדד את המחלוקת. אין מדובר במכולות באתר הבניה (כטענת ב"כ המשיב בסעיף 3 לסיכומים) המכולות רשומות בדו"ח החוקר דוד צדוק בקומת הקרקע. נתון זה, רשום בדו"ח מיום 29.2.16 הגם שב"כ העוררת וויתרה על חקירתו, נתון עובדתי זה אינו שנוי במחלוקת ואינו נתון בעניינה של העוררת.

לשיטתנו הזהות העובדתית שבפרשת דורי ולענייננו, נעוצה בטענה זהה, למרות שהשטח שונה. כאן העוררת מחזיקה שטח של כ- 55 מ"ר בתוך קומה 15; בדורי דובר בנכס בו יש כ- 15 חדרים, כל חדר הוא נפרד בפני עצמו, בנוי במתיצות גבס, משמש אך ורק את עובדי העוררת באתר הבנייה.

עיקר טענות הצדדים:

1. על אתר יאמר כי אנו נותנים אימון מלא לאמור בתצהיר עדות ראשית מטעם העוררת לגבי העובדות הנטענות. כך גם בעדותה בפנינו ביום 22.6.17.

2. הטענה המרכזית של העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין שטח הנכס שכן מדובר באתר בנייה שבו עתיד להיבנות בניין רב קומות, הבנייה טרם הושלמה ונסתיימה, משכך גם אין לחייב את השטח המהווה חלק מקומה 15, בו כדבריה: "מוכשר שטח קטן ארעי המשתנה בהתאם לקומה שבה מבוצעת העבודה, שניתן לסגור אותו כאשר העובדים אינם נמצאים באתר הבניה". [ראה סעיף 7 לתצהירה].

3. לתיאור העובדתי במדויק נפנה לסעיף 6 בתצהירה.

4. עצם נוכחותם ועבודתם של מפקחיה ומנהלי העבודה בנכס, מהווה חלק בלתי נפרד והכרחי להליך הבנייה כולו. לכן טוענת העוררת כי עד לסיום בניית הפרויקט על כל קומותיו, חיבורו לרשתות חשמל מים וביוב, הנכס נחשב כ- 'אדמת בניין' הפטור מארנונה.

5. הטענה המרכזית של המשיב כי על פי הראיות שהוצגו בפני הוועדה, לא נפל פגם בשטח החיוב של 55.15 מ"ר כהחלטת המשיב [שטח שאינו במחלוקת וממוקם בקומה 15] והסיווג נעשה כדין לאור אופי השימוש שעושה העוררת בנכס.

הדין בפנינו והראיות שהוצגו:

6. למעשה אין מחלוקת בין הצדדים לעובדות ולראיות שהונחו בפנינו, ויש להכריע אך ורק בפרשנות המשפטית העולה מתוך הראיות.

7. את העובדות שאינן חלוקות נפרט על דרך הקיצור, כך:

א. מוקם בניין משרדים רב קומות בכתובת הנ"ל ע"י קבוצת עזריאלי בעלת המקרקעין כמפורט בסעיף 3 לתצהיר העוררת.

ב. בניית הבניין על כל קומותיו טרם הושלמה, ויידרש עוד זמן רב עד להכשרתו לייעודו. כמפורט בסעיף 4 לתצהיר העוררת.

ג. לא ניתן טופס 4 לבניין. הפרויקט כולו טרם חובר לרשתות העירוניות, לא חשמל ולא מים וביוב ולא תקשורת.

ד. הקומות העליונות הם במצב של שלד בלבד.

ה. קומות מתחת הם במצב של סיום עבודות מעטפת. היינו הן מושלמות באופן שקירות המסך מותקנות לרבות חלונות.

ו. לא הונחו בקומה הרלוונטית, שום מתקנים יבילים/ או מכולות, כדי שימשו כמשרדי העוררת.

ז. בקומה הרלוונטית לערר, קומה 15 אין ריצוף, אין חיבורי תשתיות קבועים ומה שנמצא שם מהווה שלד בנוי אך כולל קירות מסך מותקנות.

ח. את קירות המסך, זיגוג כללי לרבות חלונות, מבצעת העוררת בכל הבניין.

ט. שום קומה מקומות הבניין לא אושרה לשימוש מחזיק כלשהו.

י. שטח הנכס בקומה 15 אינו שנוי במחלוקת ומוסכם כי בקומה זו הוכשר שטח קטן ארעי שבו העוררת משתמשת הגם באופן ארעי, על מנת לסייע לה בעבודות הפרויקט.

8. ככול שהעוררת מסיימת את עבודות התקנת קירות המסך, היא עולה קומה, או שבכוונתה לעשות זאת בעתיד, סוגיה שאינה מוכרעת על ידנו, לאור התנגדות ב"כ המשיב שטען כי די בשוני עובדתי בשימוש קומה אחרת, כדי להצדיק סירוב לאיחוד עררים.

9. כפי שציינו במבוא, למעשה אין מחלוקת עובדתיות בין הצדדים.

10. ודוק. מאחר ובי"כ העוררת וויתר על חקירתו של העד מטעם המשיב, הרי שנתונו נתוני אמת ומהם אנו קובעים כי בקומה 15 (פרט לשטח המסומן בכחול בתשריט המוחזק ע"י העוררת) באותה קומה נמצא שטחים נוספים באחזקת חברות נוספות: חברת אל הר בע"מ, חברת אלקטרה וחברת רום גבס. [ראה ממצאי הביקורת מטעמו כרשום בסעיף 3 בממצאים ובתשריט שצורף].
11. כאמור, אין הערר נסב על המכולות שתוארו בקומת הקרקע.
12. בהעדר מכולות או מבנים יבילים אחרים, בין ארעיים ובין קבועים, עלינו להחליט האם פסקי הדין שחייבו מבנים כאלה בארנונה, ישימים גם לעניינו.
13. לדעתנו אין הבדל בין שימוש במכולות או במבנים יבילים ארעיים באתרי בניה, לעניינם נפסק כי הם ברי חיוב לאור היותם מבנה ולאור השימוש; לבין החיוב בערר כאן, המהווה חלק בתוך קומה בבניין, שנעשה בו שימוש, גם שהקומה לא הושלמה.
14. אין מחלוקת כי בקומה 15 מחזיקים חברות נוספות, בחלקים הימנו, ולא נטען ע"י ב"כ העוררת שאותם לא מחייבים ואילו את העוררת כן מחייבים. גם אם הייתה טענת אפליה, שכאמור לא נטענה – לא היינו דנים בה.
15. לתצהיר שהוגש מטעם סמנכ"ל הפיתוח אצל העוררת צורפו צילומים שנעשו בקומה 15, פנה לסעיף 9 בתצהירה.
16. אין חולק כי עובדי העוררת נכנסים לנכס, בו קיימת דלת כניסה. [ראה תמונה שצורפה ע"י העוררת].
17. אין חולק כי בנכס קיים חיבור חשמל זמני וארעי. כך מאשרת המצהירה מטעם העוררת: **"אנחנו מחוברים לחשמל של הקבלן. אנחנו לא יוצרים קשר עם חברת חשמל. אנחנו מקבלים מהקבלן חשמל ומים."**
18. אין חולק כי הציוד המשרדי, לרבות שולחן ארון כסא, קלסרים מפות תכניות, מחשבים ומדפסת שייך לעוררת ומשמש את עובדיה המקצועיים. [ראה תמונה שצורפה]. נאמר בתצהיר העוררת כי בנכס מוחזקים גם מתקן מים וקפה לרווחת עובדיה. [סעי' 7 לתצהיר]. בעדותה מוסיפה כי קיים גם מקרר לרווחת העובדים.
19. המצב העובדתי שלא נסתר מעיד כי למרות שלעוררת משרדים גדולים בכתובת אחרת, אין חולק כי בנכס מופעל משרד שמפתחותיו בידי העוררת המשמש את צרכיה במקום. הכל כטענתה: **"לא ניתן להיערך ולבצע את העבודה בפועל ללא ההתארגנות הזאת."**
20. שימוש העוררת בנכס, אינו מוטל בספק. העובדה כנטען בסעיף 6 לתצהיר: **"...במקום שבו נעשית עבודת המהנדסים, המפקחים ומנהלי העבודה נעשית אך ורק העבודה לפי ההסכם עם מזמינת העבודה ולצורך קידום העבודה, לא ניתן כל שירות לצדדים שלישיים**

- שאינם עובדי המעוררת, אין קבלת קהל שאינו נמנה על העובדים של העוררת באתר, אין ציוד ו/או מסמכים שאינם קשורים לביצוע העבודה הספציפית בהתאם להזמנה, אין כל הכנסה כספית או כל תועלת כלכלית אחרת נפרדת מביצוע העבודה".
21. אין חולק כי הדרישה להחזיק באתר מסמכים תוכניות לשימוש מנהלי העבודה, אינה עומדת בסתירה לדרישות החוק.
22. כפי שקבענו בפרשת דורי (המצוי כאמור בערעור מנהלי) נאמר שם על ידנו כך: "קשה לנו לקבל טיעון זה שכן העוררת הקימה את "המשרד" ולו הזמני, במטרה שישרת את עובדיה ומפקחיה באתר. גם הטענה כי הדרישות לפי תקנות הבטיחות בעבודה מצריכות שהייה מנהלי עבודה באתר, [ראה סעיף 7ג. לתצהיר אליהו], איך בכך כל צידוק לפטור נכס זה מארנונה, שכן 'פיקוח ושליטה' על אתר בנייה יכול להתבצע ע"י העובדים, מידי יום, בהגעה לאתר מבלי הצורך בקיומו של 'משרד' בחלק מהאתר".
23. לדעתנו, יכול להיות מצב עובדתי לפיו 'שלד בניין', טרם השלמתו, אינו בר חיוב בארנונה, אך אם נבנה באחת מקומותיו, או כטענת העוררת: "לצורך כך מוכשר שטח קטן ארעי המשתנה בהתאם לקומה..", ניתן לחייב את החלק הזה בלבד, למרות ארעיותו, על פי השימוש שנעשה בו בפועל.
24. כך גם לדעתנו צומחת תמורה לעוררת, על פי 'מבחן כלכלי', ולו בדמות "הקלה" למפקחיה ולמהנדסיה הסמוכים לאתר הבנייה.
25. כשאלה היפותטית. אם הייתה העוררת משנעת מתקן יביל כמכולה, או משרד ארעי, ומניחה אותו בשטח הקומה 15 לצורך התארגנות עבודתה – האם אז הייתה משתנה דעתה של העוררת? לדעתנו אין הבדל בין מכולה או הכשרת שטח אחר, לשם שימוש בפועל כמשרד באתר הבנייה.
26. דוגמא נוספת. באתרי בניה רבים, שטרם הושלמו ונמסרו ללקוחות שרכשו נכסים בבניין, נמצא למשל 'דירה לדוגמא'. ככזו למרות ארעיותה, היא חוייבה בסיווג עסקי על אף שבנייני המגורים ביתר הקומות לא הושלמו. [ראה 11-12-45977 עיריית ירושלים נ. נופי שפע בע"מ; והחלטת ועדת ערר רחובות נ' פרץ בוני הנגב, ערר 62/13]
27. אנו קובעים כממצא עובדתי כי נוכחותם של אנשי המקצוע היא הכרחית לצורך הליכי הבנייה, התקנת קירות המסך וחלונות באתר לרבות הפיקוח על הבנייה והתאמתה לתוכניות הבניין, בקרת איכות ובדיקת טיב העבודות המבוצעות.
28. לדעתנו כל הטענות העובדתיות הנ"ל, אינן פוסלות את החלטת המשיב והחיוב בארנונה.
29. בהינתן לכל הנ"ל, השאלה המרכזית היא האם גם נכס זה יסווג כחלק מאתר הבניין או שיש לסווגו כמשרדים, הגם שהם זמניים, בהם עושה העוררת שימוש, כפי שהחליט המשיב.

30. לאחר עיון במסמכים בתיק הוועדה ובסיכומי ב"כ העוררת והאסמכתאות שהופנינו, אנו בדעה כי במקרה הקונקרטי בפנינו, בהסתמך על הראיות, לא נפל פגם בחיוב העוררת כהחלטת המשיב.

בקצרה על ההיבט הנורמטיבי.

31. המחוקק קבע שסמכותה של מועצה להטיל חיוב בארנונה על מחזיקים בנכסים ברחבי המועצה שאובה מסעיפים 7 ו-8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992.

32. כך נקבע כי הנכסים נשוא החיוב יהיו בהתאם להגדרה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

33. בפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים והם נכללים בהגדרת נכסים (גם אם האתר הנבנה אינו נכלל בהגדרה זו). נפנה לעת"מ (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד (17/2/2010); ול- י' רוטטוביץ' ארנונה עירונית ספר ראשון 321 (2001)).

34. העובדה כי הנכס שייבנה עשוי להיות פטור מתשלום אינה מהווה פטור לנכסים המשמשים כאזורי התארגנות לבנייתו.

35. בפרשת וקנין הנ"ל, נקבע עוד כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי.

36. וראה: ע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט. חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין. שם נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה ושהקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמניותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סעי' 269 לפקודת העיריות.

37. המבחן המקובל ושראוי להחיל לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי ארנונה, הוא מבחן כלכלי הבוחן האם צמחה למחזיק או לבעלים בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת ארנונה לפי תכלית המס (ה' רוטטוביץ', מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון) (המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, התשס"א-2001; ת"א 2005/98 עיריית ראש העין נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ), ניתן ביום 19.7.01, ומצוי במאגר "נבו".

38. סמיכות משרד העוררת לאתר המצוי במהלך הבנייה; ונדייק על פי שפתה של המצהירה: "מוכשר שטח קטן ארעי... שניתן לסגור אותו..". אף אם לא השתמשה במונח "משרד" [ונפנה לסיכומי ב"כ העוררת בסעיף 4], לא ניתן להגדירו אחרת. [ראה תמונותיה שלה].

לדעתנו 'לשטח המוכשר', תהא הגדרתו בכל לשון, יש לעוררת 'תועלת כלכלית', שאם לא כן, יכולה הייתה 'לצאת ולבוא' ממקום האתר למשרדה הראשיים.

39. הטיעון כי בוני הבניין, חברת עזריאלי: 'אפשרה לעוררת להיכנס לשטח אתר העבודה עם עובדיה לצורך ביצוע העבודה בלבד', כנטען בסעיף 4 לתצהיר העוררת, אינו משנה את מסקנתנו. אולי, בהעדר ההסכם בפנינו, יכולה העוררת להשית את הוצאותיה על עזריאלי, או לכלול הוצאות אחרות בתמחור/שקלול שכרה. בסוגיה זו אין אנו מכריעים אלא נסמכים על עובדת 'הכשרתו' והשימוש בפועל בנכס, החזקתו ותפעולו ע"י העוררת בלבד.

40. על הקורלציה בין הסעיפים 269 ל- 330 לפקודת העיריות, נקבעה הלכה מחייבת בפרשת גב ים הן במחוזי, עמ"נ 8846-05-11 חברת גב-ים לקרקעות בע"מ נ' עיריית הרצליה, והן בבר"מ 42/12 - ואין לנו צורך לחזור ולצטט ההלכות והנימוקים שנקבעו שם.

41. לדעתנו, אין העובדות שם זהות לענייננו, וברור שכל ערר יידון על פי ראיותיו. מתוך תצלומים שהוגשו ע"י העוררת, ניתן להתרשם כי מדובר בשטח המצוי במצב של מעטפת, אבל נעשו בו פעולות כלשהן, אפילו זמניות, על-מנת להכשירו למצב של שימוש.

42. הגם שפרשת גב ים עסקה עובדתית בבניין ברמת מעטפת ושם האתר כולו חובר למערכות הנדרשות וניתן לו טופס 4 – פרט לקומת הקרקע; לא נטען עובדתית כי מאן דהוא הכשיר חלק מקומה כלשהי, חיברה לחשמל ומים (אפילו זמנית) ועשה שימוש בפועל לצורכי עיסוקיו.

43. המצב העובדתי בפנינו אינו שנוי במחלוקת ממשית. המדובר בקומה 15 בשטח שהוא בגדר מעטפת בלבד, ללא מחיצות פנימיות, ללא ריצוף, ללא חיבורי חשמל מים ביוב קבועים. יחד עם זאת, אין כל ספק שחלק משטחה של הקומה הושמש ונעשה בו שימוש בפועל, בתקופה אליה מתייחס הערר.

44. במקרה הקונקרטי לפנינו, אין חולק כי המשיב לא חייב בארנונה שום קומה מקומות הבניין, חלקו שלד, ללא קירות מסך וזכוכיות, חלקו ברמת מעטפת.

45. מה שחייב המשיב הוא אותה קומה בבניין, או חלק מבניין, שהוכשר, הובא אליו ציוד ניכר, ונעשה בו שימוש בפועל. לא רק העוררת אלא כל החברות שהחזיקו בקומה 15.

46. השאלה המשפטית שאולי תוכרע בעתיד, האם במצב שבו נעשה שימוש באזור מסוים מתוך כל הפרויקט, אפילו שלא הושלם למטרות שלהן נבנה, על פי היתר הבניה, האם גם אז המשתמש פטור מלשלם ארנונה? [למשל שימוש כדירה לדוגמא, או שימוש כמשרד פרסומי/שיווקי באתר להאדרת הפרויקט.]

לדעתנו התשובה שלילית. למרות העובדה שמרבית פסקי הדין שעסקו במבנים זמניים, מכולות, מבנים יבילים- ולא כמו בענייננו, מבחן השימוש בפועל הוא שהופך הנכס לבניין ואת הבניין/חלקו מהיותו "לא ראוי" למשהו שאין חולק כי הוא ראוי. הראיה

משתמשים בו, בין כמשרד, בין כמחסן לחומרי גלם, ובין למקום בו לנים פועלי האתר באופן זמני.

47. לשיטתנו אין חובה על העוררת להקים בקומה 15 'משרד', לנעול אותו, להחזיק בו ציוד לשימוש בעלי המקצוע שלה. משהוכשר שטח אפילו קטן מימדים, על אף היותו ארעי, ניתן לחייבו בארנונה כפי שהחליט המשיב.

סוף דבר

הערר נדחה . ללא צו להוצאות.

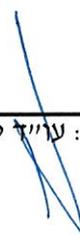
ניתן היום, 16 בנובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

העורר: עובדיה בן מאיר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא.

המחלוקת בעררים נסבה על החלטת המשיב לרשום את העורר כמחזיק בנכסים הרשומים בספריו הכוללים דוכנים ומחסנים בשוק התקווה בתל-אביב-יפו כמפורט לקמן. בהסכמת הצדדים החלטתנו תחול על שנות המס 2014 – 2017 (החלטתנו מיום 21.6.17 לבקשת ב"כ העורר שהוגשה לוועדה ביום 6.6.17)

יוער כי בהדפסת מספרי הערר כרשום בבקשת ב"כ העורר, כנראה, נפלה טעות קולמוס ואין בפנינו ערר מס' 140015033 אלא ערר מס' 140015384. כך גם נרשם בסיכומי ב"כ העורר שהוגשו לוועדה ביום 11.5.2017 כנראה שהסיבה היא טעות בהקלדת המזכירות כרשום בפרוטוקול יום 30.3.2017

מצאנו להפנות את תשומת לב המשיב לעותק הודעת ב"כ העורר שהוגשה לוועדה בתאריך 28.5.2017 בה נרשם כי העורר מעביר את החזקה בנכסים נשוא הערר לידי של כונס נכסים חדש שמונה. (במקומם של 4 הכונסים שמונו בעבר). חזקה על המשיב שאם המסמכים שקיבל עונים על דרישותיו, יחייב את העורר בשנת המס 2017 עד לרישומו של המחזיק החדש. אין בהחלטתנו כדי לקבוע אם יש לתקן השינויים בזהות 'מחזיק'. המשיב יפעל לשינוי מועדי החיוב לשנת המס 2017 במידה ורשם כדין את הכונס שמונה ומאיזה מועד.

הדיון בפנינו

1. מעיון בתיק הוועדה מתברר שהעורר הגיש 3 תצהירים חתומים על ידו. מיום 31.7.2014 מיום 18.3.2015, מיום 16.12.2016 -מאושרים ע"י באת כוחו. רשמנו בפנינו בדיון יום 30.3.17 הודעת עו"ד כי האמור שם הוסבר לעורר בשפה העברית על ידה ולאחר הבנתו חתם עליהם. נתייחס לכולם כתצהירים כדין.

2. טענתו על פניה ברורה. לשיטתו הוא מחזיק בשני דוכנים, בלשון השוק "באסטות" בכתובת התקווה 20 בשוק התקווה בת-אביב-יפו, כ"א בשטח של 5 מ"ר, הרשומים אצל המשיב בנכסים מספר:

א. 2000319284 ;

ב. 2000319280 ;

3. אין ערר בפנינו על הדוכנים. עולה גם שהעורר משלם בגינם ארנונה כנדרש. ראה סעיף 8 לתצהירו מיום 31.7.14.
4. משאין מתלוקת על הדוכנים הנ"ל, אין כל מקום להתייחס לסיכומי ב"כ העורר כעולה מסעיף 3.ד. לסיכומיה, כי מדובר בדוכנים הממוקמים על "רכוש ציבורי". לענייננו אין חולק כי העורר מפעיל אותם, מתזיק בהם, ומשלם לטענתו ארנונה כדין.
5. נכסים אחרים מתוארים על ידו כ'מחסנים' (נשוא הערר) והם אינם מוחזקים על ידו, אלא ע"י כונסי נכסים. בסיכומי ב"כ העורר הוכתרו מחסנים אלה 'חנויות' ונטען כי הם סגורים ונעולים ויש לחייב את כל בעלי הנכסים באמצעות הכונס. בעלי הנכסים הם שמונת יורשיו של המנוח מאיר בן מאיר ז"ל. (נפנה לסעיף 3 לסיכומי ב"כ העורר).
6. המחסנים/חנויות הם אלה הרשומים בספרי המשיב כך:
- א. נכס מס' 2000319264 [ח-ן לקוח 10714575] בשטח של 35 מ"ר.
 - ב. נכס מס' 2000319268 [ח-ן לקוח 10714576] בשטח של 49 מ"ר.
 - ג. נכס מס' 2000319288 [ח-ן לקוח 10714578] בשטח של 9 מ"ר.
7. עיקר טענת העורר, (כך גם מודגש בסיכומיו בסעיף 3.ה.), היא שהדוכנים במשך שנים הופעלו על ידו בלבד, נבנו על ידו ומופעלים רק על ידו, ואין קשר להם לבין המחסנים שכאמור נמסרו לכונסים לשם מכירתם וחלוקת התמורה בין כל 8 היורשים.
8. לטענתו המשיב לאורך שנים, הפריד בין חיובי הארנונה המוטלים על הדוכנים לבין אלה המוטלים על המחסנים.
9. בתשובת המשיב מיום 9.6.2014 שצורף כנספח א' לערר מספר 140011403 מפורטים 3 נכסים והם נכסים 19264, 19288, 19268 אשר נרשמו על שם העורר כמוחזקים על ידו, בהתאם להודעת הכונסים שנמסרה למשיב, כך שחיובי נכסים אלה מיום 1.12.13 הוטלו על העורר.
10. לערר 140011403 שהוגש לוועדה ביום 3.8.2014 צורף כנספח ב' מכתבה של מנהלת המחלקה אצל המשיב, שם נרשמו כל חמשת הנכסים, קרי 2 הדוכנים ו- 3 המחסנים על שם העורר וזאת בהסתמך על הודעת הכונסים בדבר חילופי מתזיקים החל מיום 1.12.13 ובהסתמך על ביקורת שערך המשיב בנכסים. (מסמך שהוגש לסיכומי המשיב כנספח 3.)
11. עוד יאמר. מסמך הכונסים הוגש לוועדה בתאריך 18.2.2015 מדבר בעד עצמו ומפנה לסכסוך המשפטי המנוהל בתמ"ש 32002-06-14 בין היורשים. הודעת הכונסים צורפו וסומנו גם כמוצגים מש/1 – 3 באישורנו בדיון יום 5.2.2015.

12. טענת ב"כ העורר כי לאור ההחלטה היה על הכונס להתייצב לדיון, הגם שהיא נכונה, אינה משמיטה את הקרקע מהחלטת המשיב נשוא הערר מיום 9.6.2014 מלהסתמך על ההודעה שקיבל ושינוי החזקה משם הכונסים על שם העורר החל מיום 1.12.13.

13. המועד תואם לא רק להודעת הכונסים, אלא גם להחלטת בית המשפט בסעיף 26, כמפורט על ידנו.

14. לא זאת אף זאת. די לעיין בהחלטה בתמ"ש 14-06-38002 [נספח 5 לסיכומי המשיב] מיום 15.12.2016 במיוחד על חלקו האופרטיבי כמופיע בסעיף 26 – ולהעלות תמיהות לעניין תום לבו של העורר באי גילוי מלוא האמת ובמצאים שעלו מההחלטה זו.

15. לדעתנו היה מקום לעורר להגיש את המסמך, המהווה החלטה שיפוטית של ערכאה מוסמכת, כחלק מסיכומיו שהוגשו ביום 11.5.17 או לכל הפחות להפנות תשומת לב הוועדה לממצאי תיק זה. לצערנו הדבר לא נעשה.

16. בנסיבות הקונקרטיות לפנינו, אין לנו אלא לאמץ בהסכמה מלאה את טיעוניה ב"כ המשיב כפי שפורטו בסעיפים 20 עד 26 לסיכומים.

17. תוצאת ביניים : נכסים 19284 = דוכן, בשטח 5 מ"ר; 19280 = דוכן באותו שטח; 19264 מחסן בשטח 35 מ"ר; 19268 מחסן בשטח 49 מ"ר; 19288 מחסן בשטח 9 מ"ר כולם נרשמו על שם העורר והושת עליו חיוב ארנונה מיום 1.12.13

18. נחזור על טיעונו המרכזי של העורר כעולה מסעיף 8 לערר. המחסנים- אין בגינן טענות והעורר עצמו משלם את הארנונה. המחסנים- ההודעה על חילופי מחזיקים בין הכונסים לעורר שגוייה ואין להשית עליו ארנונה.

19. על אתר, יאמר כי גם העורר מסכים שכל 4 הכונסים מונו במסגרת סכסוך הירושה בין האחים. לטענתו כעולה מסעיף 2 להודעת הערר, כל המשפחה הפעילה עסק במסגרת חברה, ומצאנו לצטט מילות הערר במדויק כך: "העורר הוא אחד משמונה בני משפחה: אחים ואחיות שהחזיקו במחסנים בשוק התקווה כאשר העסק התנהל על שם אביהם מאיר בן מאיר המנוח וכאשר ארבעת בניו עובדים עם האב המנוח במסגרת חברה פרטית". כאמור, אין חולק גם לשיטת העורר כי סכסוך ירושה הביא למינוי 4 כונסים.

20. מסקנתנו לאור האמור היא כי גם כשהעורר טוען שהירושה אינה כוללת את 2 הדוכנים, אלא רק המחסנים, אין זה בשיקול דעתו ובסמכותו של המשיב להכריע את מי לחייב לאור הודעת הכונסים בכל הנכסים שנעשה שימוש והחזקה בידי העורר.

21. ודוקו. סכסוך בין יורשים בינם לבין עצמם, או בינם לבין הכונסים, לאור הודעתם בדבר חזקתו של העורר בכל הנכסים, אינה מעניינתו של המשיב, כך גם אינה בסמכות הוועדה להגיע להכרעה סופית, שכן אין מחלוקת ואין הכחשה כי לעורר זיקה לכל הנכסים הן הדוכנים והן

המחסנים. העורר עצמו העיד בפנינו בישיבת יום 30.3.17 כך: "החנות לבד והבסטה לבד. אני יורש והחנויות הן חלק מהירושה".

22. למעלה מן הצורך יודגש שוב כי אין למשיב סמכות להתערב בסכסוך שבין כל היורשים ומקור הסכסוך הנובע כטענת ב"כ העורר בסיכומיה בסעיף 3.ב. כך: "...בסכסוך משפטי אשר נסב על חלוקת הנכסים במשפחה ועל חזקת השיתוף בין הורי היורשים."

23. אין זה תפקידו של המשיב או שהוא אמור להסתמך על רישומי רשם המקרקעין שצורפו לסיכומים כדי לקבוע מתוכם את מי לחייב בארנונה.

24. עוד נציין כי נספח 1 לסיכומי ב"כ המשיב, מכתב הכונסים ובשם שנמסר למשיב ביום 8.4.2014 מאשר כי העורר מחזיק בנכסים שבנדון המכתב, [מספרי הלקוח תואמים לרשום לנספח 6 מיום 4.5.14].

25. ברור שאין זה עניינו של המשיב האם העורר (אחד היורשים) מחזיק בהם לא ברשות כרשום במכתב, או אחרת. בין אם העורר מחזיק 'לא ברשות', או 'פולשי' לא מצאנו כי המשיב התרשל או שגה ברישומיו, כטענת ב"כ העורר בסיכומיה בסעיפים 4.ד. – ז.

26. הסכסוכים המשפטיים בין כל היורשים שהצריכו מינוי של לא פחות מ-4 כונסים [כ"א מייצג את קבוצת יורשיו]; המשיב אינו צד להם. נוסף ונציין לשיטתנו כי גם במידה והכונסים או מי מהם טעו במתן הודעה למשיב מי המחזיק ועל איזה חלק מנכסי העיזבון חלה חזקתו, גם אז עניין זה אינו מעניינו של המשיב.

27. לא נתנו משקל לטענת ב"כ העורר כעולה בסיכומיה בסעיף 4.ב. כי הודעת הכונסת [אחת מתוך 4 כונסים], מטרתה "לפגוע" בעורר. המסמך שלה על צירופו הוגש לנו ביום 18.2.2015 על גבו נרשמה החלטתנו מיום 19.2.15 להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם העורר.

28. גם אם טענה זו נכונה, בין כטענה עובדתית ובין כטיעון משפטי שארבעת הכונסים, היו אמורים לחתום על הודעת החדילה, והכונס מטעם העורר- לא חתם ולא היה ממוען להודעה (ראה נספח 7 לסיכומי העורר); חזקה על ב"כ העורר כי תשקול פנייה לערכאה המוסמכת לקבלת סעדים, ככול העולה על רוחה; אין מקום להתייחס לטיעון כזה בפנינו לבטח לא כזה שחייב את המשיב מלהימנע לבצע את ההודעה ברישומיו.

29. הפסיקה קבעה לא אחת שמכוח הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, אין להכביד על העיריה לאתר מי המחזיק ומי הגורם שעליו יש להטיל ארנונה מכוח הודעת החזקה שנמסרה כדון למשיב. ראה: ע"א 739/89 בפרשת מיכקשווילי ועת"מ 11-11-37332 בפרשת הרשקוביץ כפי שהופנינו בסעיפים 17-19 לסיכומי באת כוח המשיב. טענת ב"כ העורר בסיכומיה בסעיף 4.ד. הינה שגויה, שכן המשיב לא התערב בסכסוך משפטי בין היורשים.

30. השאלה האם לעורר קיימת זכות תביעה או זכות לחלוקת שיעורי הארנונה בין היורשים או מול הכונסים שבעת חלוקת פדיון מכר נכסי המנוח, הם שיכריעו, באישור בית המשפט שמינה אותם לתפקיד, כיצד יחולקו שיעורי הארנונה בין כולם אינה שאלה שעלינו לדון בה. [ראה החלטת יום 15.12.2016 בתמ"ש 38002-06-14 - אשר ברור שאין הוועדה ערכאת ערעור על ממצאיה.]

31. לא מצאנו תימוכין להפרדת הנכסים כך שיוכרע על ידנו ששני הדוכנים אינם מנכסי עיזבון המנוח או אלה בבעלותו היחידה של העורר, או שסכסוך הירושה הוא רק על המחסנים.

32. בעניין זה נפנה לאישור הכונסים המעיד על היותם כונסים על כל 5 הנכסים או לדייק על כל נכסי העיזבון.

33. לאחר ששקלנו את הראיות ועדויות הצדדים אנו קובעים כי לא נפלה שגגה בהחלטת המשיב.

34. גם עיון בתצהיר שהוגש מטעם המשיב (הגב' רז"ן מימון) ועדותה בפנינו, לא מצאנו שהעובדה המרכזית שנטענה כי חילופי המחזיקים בספרי המשיב, נעשו על סמך הודעת הכונסים היא חסרת תוקף. המשיב פעל כדין עת שינה את החזקה בנכס נשוא הערר. נספח ג' לתצהירה מגלה כי מכתבה של מנהלת המחלקה מיום 12.5.14 הובאה גם לידיעת העורר המכותב כמקבל העתק.

35. קביעתנו נסמכת גם על החלטת בית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב-יפו שדן בתמ"ש 38002-06-14 ובמיוחד **בנסיבות הקונקרטיות לפנינו, מקום שמצאנו לאמץ בהסכמה מלאה את טיעוני ב"כ המשיב כפי שפורטו בסעיפים 20 עד 26 לסיכומים.**

36. די לעיין בסעיף 12 להחלטה שם נקבע מפורשות כך: "אין לקבל את גירסתו של עובדיה שאין בה כל היגיון. ברור, כפי שהעידו העדים מטעם התובעים, שהעסק לא יכול לפעול ללא מחסנים שבהם נשמרת הסחורה ויתר הציוד..."

37. מסקנת בית המשפט כפי שהוחלט בסעיף 26 שם: "כמו כן, על עובדיה לשלם את כל המסים ותשלומי החובה החלים על הנכס מיום 1.12.13 ועד מסירת החזקה בו, לרבות ארנונה, מים חשמל...וכן עליו ליתן דוחות לכונס הנכסים, מידי רבעון, בגין תקבולי העסק והוצאותיו וזאת מיום 1.12.13 ועד למסירת החזקה".

38. לקראת סיום מצאנו לציין כי החלטה זו חלה לעניין נכונות החלטת המשיב בחיוב העורר בארנונה לשנות המס 2014 – 2017 ולייתר דיוק החל מיום 1.12.2013.

39. לא סגרנו את האפשרות בפני העורר [למרות שלא התרשמנו שהוא צודק] שיכול הוא לפנות לכונס או לבית המשפט המוסמך, על מנת שיכריע האם חלוקת סכומי הארנונה תחול בין כל היורשים ובאיזה אופן, הכל באם לא נוצר מעשה בית דין, השתק או מניעות, בהחלטת בית המשפט מיום 15.12.2016 בתמ"ש 38002-06-14

סוף דבר.

הערר נדחה . בנסיבות העניין אנו מחייבים את העורר בתשלום כולל של 750 ₪ כהוצאות המשיב .

ניתן היום, 16 בנובמבר 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 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