

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

העוררת: טחנת קמח יפו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה בנכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב פוריה 26 ובדרך שלמה 25 בתל אביב יפו הידועים כמספרי נכס 2000346924 ו- 2000191741 שניהם בסיווג "תעשייה ומלאכה".
2. ביום 28.6.17 פנתה העוררת אל המשיב בשתי טענות.
3. המשיב, בדק את הטענות אשר עלו מפניה זו וקיבל טענה אחת, כלומר, סיווג נכס מספר 2000191741 שונה ל"תעשייה ומלאכה".
4. בקשתה השניה של העוררת לאיחוד הנכסים נדחתה על ידי המשיב, בטענה כי מבדיקה שערך המשיב נמצא כי אין הנכסים מהווים יחידה אחת ועל כן הגישה העוררת ערר. זהו הערר דנן.
5. המשיב טוען כי פניית העוררת מיום 28.6.17 אינה מהווה השגה שכן הוגשה באיחור ניכר מהמועדים הקבועים בחוק.
6. העוררת טוענת כי עצם העובדה שבדק המשיב את הטענות לגופן, קיבל חלק מהן וכן לא טען בהזדמנות הראשונה כי ההשגה הוגשה באיחור, מוכיחה למעשה כי אין איחור בהגשת ההשגה.
7. ביום 11.4.18 התקיים דיון בפני הועדה. בדיון זה העלו הצדדים את טענותיהם. לאחר שמיעת הטענות החליטה הועדה לקבוע את התיק להגשת סיכומים בטענות המקדמיות.
8. הסיכומים הוגשו על ידי הצדדים והתיק בשל להכרעה.
9. בתשובת מנהלת המחלקה צוין כי הטענות נבדקו, חלקן התקבלו. לא צוין כי לעורר יש זכות ערר וכן אין ספק שהפניה נענתה על ידי מנהלת מחלקה ולא מנהל הארנונה.
10. העוררת לא נימקה בסיכומים מטעמה מדוע הוגשה ההשגה באיחור. כל טענתה נסובה סביב תשובת המשיב שבדק את הטענות לגופן ולא ציין כי אין מדובר בהשגה בהזדמנות הראשונה.

11. אין אנו מסכימים עם טענות העוררת.
12. גם אם המשיב אינו מפרט כי אין מדובר בהשגה, על אותו משקל אין המשיב פתח בפני העוררת זכות ערר.
13. לועדה הסמכות והחובה להתייחס לטענות איחור בהגשת השגה ולהעלות טענה זו אף אם המשיב אינו מעלה.
14. העוררת לא העלתה נימוקים לעצם האיחור להגשת ההשגה.
15. חזקה כי הודעת התשלום נתקבלה בסמוך למועד המשלוח, ועל העוררת מוטל הנטל לסתור חזקה זו.
16. ההשגה שהוגשה מטעם העוררת, התקבלה באגף לחיובי ארנונה ביום 6.7.17 כפי שצוין במכתב מנהל מחלקת שומה והעוררת לא הכחישה עובדה זו בכתבי טענותיה ובמהלך הדיון.
17. לאור כל האמור לעיל, אין לנו אלא לקבוע כי ההשגה הוגשה בחלוף 90 הימים כקבוע בחוק.
18. בנוסף, טענת העוררת כי יש לקבל את ההשגה כלשונה ככל שטענת המשיב מתקבלת, נדחית על הסף.
19. בעניין בר"ם 9179/05 המקום של ש' שמחה נ' מנהל הארנונה, תק-על 2006(3), 1517, נקבע כי אם מוגשת השגה באיחור, אין פגם בכך שתשובת העירייה עליה, ניתנת באיחור וניתן היה שלא לראות בפניה כהשגה:
- "נראה על פני הדברים, לפי טיבה של הדרישה שבגינה המבקשת טוענת כי הגישה השגה, כי העירייה רשאית היתה שלא לראות בפנייתה השגה כיוון שהוגשה באיחור ולא בתגובה לדרישה הראשונה לתשלום ארנונה. מכל מקום, גם אם צודקת המבקשת שהדרישה שכנגדה היא טוענת אכן היתה הדרישה הראשונה, הרי היה עליה להוכיח זאת במועד הגשת השגתה. נראה כי בנסיבות הענין לא נפל איפא, פגם בעצם הימנעות העירייה מלהשיב למבקשת בתוך המועד של 60 ימים".**
20. נפנה גם לאמור בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב, תק-על 2009(4), 225, בו נקבע כי לנוכח העובדה שההשגה הוגשה באיחור, לא נפל פגם בהימנעות העירייה מלהשיב לבקשת המשיבה בתוך 60 יום, שכן לא רואים בפניית המשיבה כהשגה. והרי אם היה מקום לראות בפניה כהשגה, אזי לא ניתן היה למחול למנהל הארנונה מלהשיב להשגה בתוך 60 יום, ואם לא היה עושה כן, הייתה עומדת כנגדו הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר, לפיה ההשגה תתקבל:
- "בהתבסס על קביעה זו קבע בית משפט קמא כי השגה שהוגשה באיחור איננה מחייבת את העירייה להשיב לה במועדים שנקבעו בחוק הערר, במובן זה שלא תחול עליה הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר. קביעה זו מהווה יישום, למעשה, של פסק הדין של בית משפט זה בעניין המקום של שמחה, הגם שפסק דין זה היה קצר ותמציתי ביותר, המסר שעלה ממנו היה כי בנסיבות שבהן לא הוכיחה המשיגה כי ההשגה הוגשה במועד ויש חשש כי הוגשה באיחור, לא נפל פגם בהימנעות העירייה מלהשיב לבקשת המשיגה בתוך 60 ימים. נראה כי נסיבות אלה התרחשו גם בענייננו".**
- ראו גם את פסיקת בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעמ"נ (מחוזי ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, תק-מח 2009(2), 7440 ובעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 1791/08 מקס מאייר נ' עיריית נס ציונה ואח', תק-מח 2008(3), 13166.
21. לטעמנו, תשובתה של מנהלת מחלקת שומה נשוא הערר, אינה בבחינת החלטה בהשגה מטעם מנהל הארנונה עליה ניתן להגיש ערר.

22. לא כל מכתב תשובה של מאן דהוא מהאגף לחיוב ארנונה בעירייה, מהווה החלטת מנהל אגף ארנונה עליה ניתן להגיש ערר על פי חוק הערר, וכאמור בפסיקה דלעיל, העירייה הייתה רשאית שלא לראות בפניה כהשגה, ועצם מתן תשובה לפנייה אינה משנה עובדה זו.

23. סעיף 2 לחוק הערר קובע כי "המועצה תמנה אחד מעובדיה להיות מנהל הארנונה לענין חוק זה". תפקידו של מנהל הארנונה הוא סטטוטורי ורק החלטה של מנהל הארנונה עצמו, שניתנה תוך הפעלת שיקול דעתו, ניתנת להגשת ערר, בהתאם להוראות סעיף 6(א) לחוק הערר, אשר קובע כי: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".

24. אומנם העובדה שמנהלת מחלקת שומה חתומה על המכתב ולא מנהל הארנונה, אינה חזות הכל ואין בה כשלעצמה כדי לגזור את סמכות ועדת הערר, כך שכל מקרה ייבחן לגופו ובשים לב לנסיבותיו.

25. הרציונל העומד בבסיס המועדים הנקובים בחוק הערר, הוא מתן אפשרות לעירייה לכלכל צעדיה בהסתמך על תקציבה, אשר תלוי במידה רבה על חיובי הארנונה. לו תינתן האפשרות לכל תושב להשיב השגה בכל עת, לא תתמלא הוודאות הנדרשת. עקרון היעילות הדיונית נסוגה בנסיבות המקרה דנן ועל הציבור ליתן אמון במערכת גם בנסיבות דחייט טענותיו, עת מבוצע הדבר בהתאם להוראות הדין כפי שבפנינו.

26. בהקשר זה נעיר כי לעמדתנו יש ליתן משקל גם למידת "האיחור" בהגשת ההשגה, עת נבחנת השאלה האם יש להורות על סילוק ערר על הסף מחמת העובדה שההשגה הוגשה באיחור ובענייננו, האיחור הוא רב ואין מקום להתיר פתח לחוסר וודאות תקציבית וערעור המסגרת הנורמטיבית שבדיני ההשגה והערר.

27. בין יתר השיקולים אנו מוונים גם את העובדה כי עדיין שמורה לעוררת האפשרות לפנות בהשגה בהתאם להוראות הדין לשנת המס הבאה ולמצות את טיעוניה וזכויותיה בהתאם. כך שבאיוון הכולל עדיין תוכל העוררת לקבל את יומה בפני המשיב ובפני ועדת הערר במידת הצורך ולממש את הזכויות להן טוענת בבקשה.

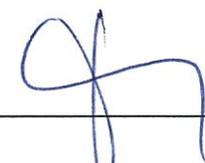
ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: שלמה פזי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

1. עניינו של ערר זה הינו נכס ברחוב עזה 20 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כמספר נכס 2000341038 חשבון מספר 10942486 בשטח של 45 מ"ר, המסווג בסיווג של "מגורים". (להלן: "הנכס").

2. במסגרת הערר טוען העורר כי יש להתזיר את רישום החזקה בנכס על שם השוכרת.

3. ביום 25.4.2018 התקיים דיון בפני הועדה, בו ויתרו הצדדים על הליך ניהול הוכחות והתיק נקבע להגשת סיכומים.

4. משהוגשו הסיכומים, בשל התיק למתן החלטה.

5. תמצית טיעוני העורר

5.1 העורר טוען כי יש לרשום את השוכרת בנכס, הגב' נועה לב, עד ליום 30.9.17 ולא עד ליום 28.9.2017.

5.2 העורר טוען כי אין לקבל את הודעת החדילה של הגב' לב שכן זו הוגשה למשיב בדיעבד.

5.3 כל עוד קיים הסכם שכירות לא היה רשאי המשיב לעשות כן.

5.4 יש לבטל את החיובים בארנונה על שם העורר לתקופה נשוא הערר.

6. תמצית טיעוני המשיב

6.1 מדובר על תקופת ערר של יומיים בלבד.

6.2 העורר אינו חולק כי גב' לב פינתה את הנכס ביום 28.9.17.

6.3 לו נתקבל טענת העורר יש לרשום אותו כמחזיק לתקופה ארוכה יותר שכן השוכר הנכס לאחר גב' לב הודיע על כניסתו לנכס בדיעבד.

- 6.4. העורר מבקש כי המשיב יפעל בצורה דווקנית היכן ובהתאם לנוחיות המיטיבה עם העורר.
- 6.5. המשיב פועל בהתאם לנהלים סבירים הקובעים פרק זמן של 15 ימים בהם רשאי המחזיק להודיע בדבר חדילת החזקתו. מדובר בסכום חיוב של 10 ₪. העורר בהתאם למסמכים שצורפו על ידו, ביצע התחשבנות מקיפה עם השוכרת ועל כן היה חוסך את ניהול ערר זה לו היה מבקש ממנה לשלם 10 ₪ לצורך סגירת חשבון הארנונה.
- 6.6. הועדה תתבקש לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאות.

7. דיון והכרעה

- 7.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 7.2. עניינו של הערר דנן הינה שאלת החזקתה של העורר בנכס, וזאת לאור הודעת חדילה שנתקבלה מאת צד ג'.
- 7.3. בעקבות הודעת החדילה, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם הבעלים - העורר.
- 7.4. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:
- 325" **חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה."**
- 7.5. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:
- 326" **נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."**
- 7.6. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.
- ראה לעניין זה:

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

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה

על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה...".

- 7.7. אנו סבורים שהמשיב פעל בהתאם למצופה ממנו נסיבות העניין.
- 7.8. טענות העורר מעלות תהייה באשר לרצונו העז כי המשיב יפעל בהתאם למוטל עליו. מצד אחד, מבקש הוא כי המשיב לא יכבד הודעת השוכרת היוצאת שכן זו ניתנה בדיעבד. מצד שני, מבקש כי המשיב יקבל את הודעת השוכרת הנכנסת אף שזו ניתנה בדיעבד שכן אז, פעולה זו של המשיב תטיב עם העורר.
- 7.9. בנוסף, העורר פונה לועדת ערר, מצרף מסמכים לערר מטעמו אך בוחר שלא לנהל הליך הוכחות. העורר אף מציין כי מדובר בטענה עקרונית שכן מדובר בסכום זניח.
- 7.10. לו היה העורר רוצה לברר דברים על דיוקם היה עליו לנהל הליך הוכחות. להביא את השוכרת בפני הועדה ולהעיד בפנינו. העורר מחליט להביא בפני הועדה את המחלוקת אך בוחר שלא לנהלה אלא לוותר על הליך הבאת ראיות ולכן הגשת הוכחות מטעמו וכן המסמכים שצירף בעלי משקל נמוך.
- 7.11. לו היה מתנהל הליך הוכחות בפני הועדה יתכן והיינו מגיעים לתוצאה אחרת. אך אנו סבורים שיש בסכום החוב, 10 ש"ח וכן בתקופת הערר, יומיים, שהביאו את העורר לוותר על הליך ניהול הוכחות בפנינו.
- 7.12. הועדה אינה מזלזלת בשום טענה, דין מאה כדין פרוטה. אך אף העורר טרח לציין בפני הועדה "נ.ב. האמת היא שכל הזמן ההשקעה שלי בנושא לא שוות לערך הכספי המדובר".
- 7.13. כלומר, העורר בחר להעביר לועדה את כל המסמכים, ללא ניהול התיק, על מנת שזו תכריע, ללא ניהול הוכחות.
- 7.14. העורר גם ציין בכנות בסיכומים מטעמו כי ניהול הערר הוא עקרוני וכן את אכזבתו מהתנהגות העוררת.
- 7.15. נציין כי טענת המשיב לגבי נוהל פנימי אינן הוכחו בפנינו ולכן, וככל שנוהל פנימי שכזה בנמצא, ככל שהוא מבורך, נטען בהרחבת חזית ולא הוכח בפנינו.
- 7.16. אף על פי כן מצאנו כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים.

ראה לעניין זה:

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

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית האנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיבקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה

לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם:

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

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

7.18. במקרה דנן, הצדדים בחרו שלא לנהל הליך הוכחות ולא להזמין את צד ג' כצד בערר על מנת שיהיה נסיון לפתור את המחלוקת בין כל הצדדים. במצב זה ועל פי הראיות שמוכחות בפנינו אין ספק כי המשיב פעל כדין.

7.19. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

7.20. לאור התוצאה אליה הגענו מצאנו שיש לחייב את העורר בהוצאות המשיבה בסך 500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שיהליקדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: גל מת"ש נכסים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב יונה הנביא 2, בתל אביב יפו, הרשומים בפנקסי העירייה כנכסים מס': 2000140456, 2000140461, 2000140466, 20001404471, 20001404476, 2000140481, 2000140486, 2000140491 (להלן: "הנכסים").
2. העוררת טוענת כי יש להעניק לנכסים פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. לחילופין, טוענת העוררת כי יש להעניק לנכסים פטור נכס ריק בהתאם לסעיף 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993.
3. המשיב טוען טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.
4. ביום 1.8.2018 התקיים דיון בפני הועדה. הצדדים חזרו על טענותיהם המקדמיות והתיק הועבר למתן החלטה בטענה המקדמית כאמור.

דיון והחלטה

5. העוררת פנתה הליך של השגה וערר באותן נושאים העומדים בפני ועדת הערר. העוררת הגישה ערר והשגה לשנת המס 2016. כב' היו"ר שולמית ארליך, אשר דחתה את הערר שהגישה העוררת, קבעה כי הערר נדחה לשנות המס 2016, 2017.
6. ההחלטה כאמור ניתנה ביום 13.6.2018.
7. ככל הידוע לוועדה, על החלטה זו לא הוגש ערעור לבית המשפט.

8. כעת, פונה העוררת לועדה לשנת המס 2018.
9. מקריאת השגת העוררת אשר הוגשה ביום 7.2.2018 אנו למדים שהמצב העובדתי בנכס, לטענת העוררת לא השתנה. סעיף 2 להשגת העוררת "על אף שהמצב העובדתי בנכס לא השתנה, לשם הזהירות בלבד מוגשת בקשה זו אף ביחס לשנת המס 2018 למתן פטור לנכס לא ראוי...".
10. בערר שהוגש מטעם העוררת לא עלה ולו פעם אחת כי חל שינוי כלשהו בין השנים 2016-2017 לבין שנת המס 2018.
11. אף הרחיבה העוררת ובכתב הערר מטעמה סעיף 10, חזרה על טענותיה בערר 2016-2017 ועל שנאמר שם, כחלק מהטענותיה לגבי המצב העובדתי הקיים לשנת המס 2018.
12. הכלל של מעשה בית-דין מגלם את כוחו של פסק-הדין לשים קץ להתדיינות מסוימת בין הצדדים. מטרתו לייעל את הדיון ולגרום לכיבוד שלטון החוק ומערכת המשפט. משמעותו היא כי משניתן פסק דין סופי בהתדיינות מסוימת, מקים פסק הדין מחסום דיוני בפני בעל דין, הבא להתדיין פעם נוספת בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין. ראה בעניין זה את האמור בספרה של נינה זלצמן, "מעשה בית-דין בהליך אזרחי" (1991) בעמ' 3-4:
- "משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין, כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".
- ועוד, שם בעמ' 14
- "אינטרס החברה הוא לשים סוף להתדיינות, ובכך לשמור על כבודה ויוקרתה של המערכת השיפוטית ולהבטיח יציבות וודאות לגבי כוחו המחייב את המעשה השיפוטי. אם יותר לבעל-דין שאינו מרוצה מתוצאות פסק-הדין לחזור ולהתדיין עם בעל הדין יריבו באותו עניין עד ששיג את ההכרעה הראויה בעיניו, משמעות הדבר היחלשות מעמדו של בית-המשפט בעיני הבריות ויצירת סכנה של הכרעות שיפוטיות סותרות באותו עניין או באותה שאלה. מכאן כבר קצרה הדרך לערעור מוחלט של הביטחון והיציבות המשפטית".
13. מעשה בית דין יכול לחול בהתקיים כלל השתק עילה או כלל השתק פלוגתא. כפי שיפורט להלן אנו סבורים, כי בענייננו דין הערר להידחות מפאת מעשה בית-דין בשל הכלל של "השתק פלוגתא".
- על מנת שיחול הכלל בדבר השתק פלוגתא על תובענה כלשהי בגין התדיינות קודמת, צריכים להתקיים ארבעה תנאים. ראה ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ. מקורות חברת המים בע"מ, וכן ספרה של דר' נינה זלצמן בעמ' 141:

"ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא: התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים. התנאי השני הוא, שהתקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ועל-כן לבעל הדין שכנגדו מועלית טענת ההשתק בהתדיינות השניה "היה יומו בבית המשפט" ביחס לאותה פלוגתא. התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעה ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא של חוסר הוכחה. התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חינם, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

14. באשר למעשה בית-דין בעניינים פסקלים הרחיב ביהמ"ש בפס"ד בעניין בשי"א 2190/08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ. החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח', בקובעו: "אם כן, הבנה ראויה של עקרון היות "כל שנה בפני עצמה" תהא עצם היכולת לבחון בקשר עם כל שנת מס אם חלו שינויים עובדתיים או משפטיים המצדיקים בחינה מחדש של קביעות שנקבעו בקשר עם שנות מס קודמות. בלא שינויים כאמור, הגם שמדובר בשנת מס נפרדת, קביעות חלוטות שנקבעו בקשר עם מחלוקות עבר, הרי שהן תקפות ויחסם דיון מחדש באותן מחלוקות. בחינה זו נעשית הן על ידי המשיב ובבוא העת על ידי בית המשפט בעת שהוא בוחן את שקול דעת המשיב... אולם האוטונומיה של שנת המס אין משמעותה פריצה מוחלטת של עקרון מעשה בית דין. הרציונאל שבבסיסו נותר תקף גם בקשר עם בחינת סוגיות פיסקאליות בידי בית משפט של מסים. האוטונומיה של כל שנת מס מניחה הבדל בין שנת מס לרעותה בשל אותה דינאמיקה כלכלית, עסקית, מסחרית, פיסקאלית. אולם מקום שלא קיים הבדל כזה, או הבדל שיש לו השלכה על סוגיות שהוכרעו, אין מקום לדון בהן מחדש. משהוכח כי סוגיה שבמחלוקת הוכרעה בהחלטה חלוטה בין הצדדים בעבר, על המבקש לפתוח מחדש את הדיון בשל שינוי הנסיבות, העובדתיות או המשפטיות, לשאת בנטל להוכיח ולשכנע דבר שינוי זה כמו את הקשר הסיבתי שבין השינוי לבין הצורך בדיון המחודש או הצדקת הבחינה המחודשת לאור השינוי".

15. העורר לא הציג כל שינוי במסכת העובדתית שיש בו כדי לפתוח את הדיון. ההיפך הוא הנכון. העוררת במסדרת ההשגה מטעמה אף טענה כי אין שינוי עובדתי.

16. כל שהעוררת טוענת בכתב הערר מתייחס לתקופות עבר ולטענות שנטענו והוכרעו על ידי ועדת ערר בראשותה של יו"ר הגב' שולמית ארליך.

17. העורר, לא הציג כל שינוי משפטי, המצדיק דיון מחדש בעניינו. העורר טען בפנינו כי בידי חו"ד שמאית שיש בה כדי להראות על השינוי העובדתי לכאורה. אך שינוי כזה, דה פקטו לא הוצג בפנינו לא במלל ולא בתמונות.

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

- (1) בערר הקודם ובערר דנן התעוררה אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.
- (2) התקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולכן היה לעורר יומו בפני ועדת הערר באותה פלוגתא.
- (3) ההתדיינות הסתיימה בהכרעה פוזיטיבית מפורשת לגופו של עניין.
- (4) ההכרעה הייתה חיונית לצורך מתן ההחלטה הקודמת ולא נאמרה אגב אורחא.

19. עוד נוסף, כי טענת העוררת לסיווג בתעריף "מחסנים" נטענה בהרחבת חזית. הטענה לא הועלתה בהשגה בפני מנהל הארנונה ולכן מהווה הרחבת חזית אסורה.

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

לאור התוצאה אליה הגענו מצאנו כי יש לחייב את העוררת בהוצאות המשיבה בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו ריין, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' עררים: 140014963

שליד עיריית תל אביב-יפו

140015660

140016802

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ב.ו.ב מדף 35 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב אחד העם 13 בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000137426 ח-ן לקוח 10814193 בשטח של 4,798 מ"ר (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת כי הנכס ניזוק ויש להעניק לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 24.6.16. העוררת טוענת גם טענות חילופיות אשר נדון בהן בהמשך בהתאם להחלטתנו להלן. המשיב טוען כי הנכס במצב פיזי עובדתי תקין ומצבו אינו מצדיק מתן פטור מארנונה.

1. דיון והכרעה

- 1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 1.2. מהדוחו"ת שהוצגו על יד המשיב וכן מראיות העוררת, למדנו כי הנכס נטוש, אינו בשימוש, מנותק ממערכות מים וחשמל.
- 1.3. אנו ערים לעובדה כי בטרם ביקשה העוררת פטור לפי סעיף 330 היה הנכס במצב תקין.
- 1.4. אין זה מעניינה של ועדת הערר, כך קבעה הפסיקה, האם העוררת הרסה או חיבלה בנכס על מנת לקבל פטור אם לאו.
- 1.5. על ועדת הערר לבחון את מצב הנכס בתקופה הרלוונטית, בה ביקשה העוררת את מתן הפטור.
- 1.6. סעיף 330 קובע כדלקמן:
"נהרס בניין, שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"
- 1.7. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס

שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנוזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

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

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

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

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

ראה גם:

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

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

1.10 לא מצאנו מהו השימוש שניתן לעשות בנכס.

1.11 הנכס נצפה בתמונות כאשר הקרה האקוסטית פורקה, ישנם חיווטים חשופים מהתקרה, חוטי חשמל ומזגן.

1.12 לא נסתרה הטענה לפיה הנכס ללא חיבור לחשמל או מים.

1.13 בנכס לא מתבצע אחסון.

1.14 נציין כי אין כל ספק אף כי אין אנו נדרשים להכריע בסוגיה זו, כי הנכס מהווה בניין.

1.15 מצאנו כי הליקויים בנכס עולים לכדי הרס או נזק אשר מונעים כל שימוש בנכסים ואכן בפועל, לא נעשה שימוש בנכסים.

1.16 במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לקבל את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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


 חבר: פרופי זיו רייך, רו"ח


 חבר: עו"ד גדי טל


 יו"ר: עו"ד שיקלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חברה: עו"ד גדי טל

העוררת: מונשט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ענייננו בעררים מאוחדים לשנות המס 2015-2016.
2. ועדת הערר בראשותו של עו"ד אמיר לוי, דנה בעררים אלו ודחתה אותם ביום 27.10.16.
3. העוררת הגישה ערעור מנהלי, במסגרתו הוחלט, בהסכמת הצדדים, להחזיר את הדיון בפני ועדת הערר על מנת שתוכל העוררת להגיש מסמכים נוספים ביחס לפעילותה לגבי ערר זה.
4. העוררת הגישה ראיות נוספו. דיון הוכחות בתיק זה התקיים ביום 22.11.2017.
5. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.
6. נציין כי ועדת הערר אינה משמשת כערכאת ערעור על החלטת ועדת ערר אחרת.
7. מקריאת ההחלטה שניתנה ע"י ועדה בראשותו של עו"ד לוי למדנו כי כשלה העוררת בהבאת ראיותיה להוכחת טענותיה.

8. כפי שציין עו"ד לוי בהחלטתו:

"מחומר הראיות שהונח בפנינו, לרבות מעדותו של מנכ"ל העוררת, למדנו כי העוררת עוסקת בניתוח מידע במטרה לשפר את הביצועים של הלקוחות באמצעות אתרי האינטרנט. ניתוח זה בוצע על ידי העוררת תחילה "באופן ידני" ולאחר שהעוררת צברה כסף היא החלה לפתח אלגוריתם באמצעות מפתח שגייסה לחברה. בתחילת שנת 2015 האלגוריתם שפותח כבר היה שמיש. אלגוריתם זה עדיין בפיתוח ואינו מוצר מדף. מנכ"ל העוררת אף הבהיר כי הצורה שהעוררת מתכוונת לתמחר את האלגוריתם עדיין אינה ברורה. אלגוריתם זה נועד להחליף את הפעילות 'הידנית' שמתבצעת לנתח את המידע, כפי שביצעה העוררת, אולם זאת לצורך מתן שירות ולא כבית תוכנה שעניינה בייצור תוכנה.

עוד טען בפנינו מנכ"ל העוררת כי העוררת משווקת מוצר אשר מאפשר ללקוח להתקשר מישראל אך השיחה תוצג כאילו היא יצאה מארה"ב. לא הוצגו לנו ראיות בעניין מהן ניתן ללמוד כי ייצור תוכנה זו הינה פעילות עיקרית של העוררת במכלול פעילויותיה. לעניין זה

נוסיף כי העוררת לא הציגה ראיות מספקות להוכחת טענותיה, לרבות דוחות כספיים לבחינת מרכיבי הפעילות, ההכנסות וההוצאות של העוררת, מהן ניתן ללמוד לעיתים רבות האם אכן מדובר בפעילות בתחום הפיתוח וייצור התוכנה או בפעילות שירותית עסקית, הגם שהיא מבוצעת עם כלים טכנולוגיים ובכלל זה תוכנות.

נוסיף כי מעדותו של מנכ"ל העוררת עלה כי החברה מפנה לקוחות חדשים ממאות חברות שונות, וזאת באמצעות האלגוריתם וכך היא מרוויחה. לעוררת יש חוזים עם החברות וככל שהעוררת תצליח להגדיל את המכירות של אותן חברות, תגדל העמלה בגין כל מכירה. עובדות אלה מלמדות אף הן על אופי הפעילות שמתבצעת בנכס, פעילות עסקית-שירותית שהיא המרכזית ביחס לפעילות של ייצור תוכנה.

עוד נציין את העובדה שבמודל העסקי והכנסות העוררת לשנים 2014-2015 שצורף לבקשה שהוגשה לעוררת לסיווג בית תוכנה, צוין כי בנכס מועסקים 11 עובדים, מהם שישה שהוגדרו בתפקיד "פרסום ממומן". מנכ"ל העוררת ציין בעדותו כי הכוונה לשיווק. בנוסף מועסקים בנכס עובד אחד בתפקיד קידום אורגני/סושיאל מדיה, שלושה מפתחים ומנהל פיתוח. מנכ"ל העוררת ציין בעדותו כי כל איש שיווק הוא מנהל לקוח, אשר לומד את הנישה בו פועל הלקוח, מעניק לו ייעוץ ומבצע את החלטותיו. הינה כי כן, גם מבחינה כמותית, בהתייחס למספר עובדים, עולה כי רובם עוסקים בשיווק ולא בפיתוח ובייצור התוכנה.

נעיר כי מנכ"ל העוררת ציין בעדותו כי החברה בתהליך של הכנת בקשה למדען הראשי לפי חוק עידוד השקעות הון. חוק עידוד השקעות הון דן בין היתר בפעולות של 'מחקר' ו'פיתוח'. בקשה כגון זאת לא הוצגה בפנינו ובשלב זה אין לנו אלא לבחון את חומר הראיות כפי שהונח בפנינו. גם טענת העוררת לפיה היא גייסה עובדים נוספים וכי היא מקווה שתוכל למכור את התוכנה כמוצר מדף אינה יכולה לסייע לעוררת להוכחת טענותיה על בסיס החומר שהונח בפנינו. כאמור, לעת הזאת לא הוכיחה החברה כי היא עומדת בתנאים לסיווג הנכס כבית תוכנה.

העוררת טענה בסיכומים מטעמה כי נציג העירייה אישר כי קיימים מוצרים שפותחו על ידי החברה. ואולם, השאלה העיקרית אינה האם קיים מוצר שפותח על ידי החברה אלא האם הפעילות העיקרית שמתבצעת בנכס היא ייצור תוכנה ולא פעילות אחרת שמתבצעת באמצעות תוכנות, ובסיוע תוכנות אלה, שבאמצעותן העוררת מעניקה שירותים ללקוחותיה." ההדגשות אינן במקור. ש.ק.

9. לאחר שמיעת הראיות הנוספות, שוכנענו כי אין לשנות את החלטת הועדה.

10. לא מצאנו בראיות העוררת טענות אשר יש בהן כדי לשנות את החלטת הועדה בעניין.

11. לעניין הבקשה למדען הראשי שצורפה בהליך זה, כפי שהצהיר עד העוררת, הבקשה הוגשה בסוף שנת 2017 וטרם ניתנה החלטת המדען הראשי.

12. בעניין הדוחות הכספיים שצורפו, לא מצאנו כי עיקר ההוצאות הינן בגין ייצור תכנה.

13. בנוסף, אנו לא מקבלים את הצהרות העוררת שיש בהן כדי לשנות מדיון ההוכחות בתיק הקודם.

14. לדוג' עובדים שתוארו בערר הקודם כעובדי פרסום, תוארו בערר זה כבודקי תכנה (QA). אין בידנו כדי לקבל מקצה שיפורים זה.

15. אנו סבורים כי החלטתו של עו"ד לוי תואמת גם לימים אלה, לאחר הבאת ראיות נוספות מטעם העוררת.

16. לכן, מצאנו שיש לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015530
140017205

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

העוררת: פאהן קנה ושות' בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים שמספריהם ידועים בספרי העיריה 2000417490 בסיווג חניון ונכס מספר 200017489, בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

דין

נכס מספר 2000417489 - משרדים

1. ראשית נציין כי ביום 3.6.18 הודיע המשיב כי הפחית את שטחי המדרגות ולכן אין הועדה נדרשת להחלטה בעניין זה.
2. העוררת טוענת כי המשיב כלל שטחים משותפים שחיצוניים למשרדים כגון הלובי הקומתי, שטחי מעברים וחדרי שרותים.
3. לטענת העוררת שטחים אלו משותפים לכל הבנין.
4. סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה (להלן: סעיף הפטור), קובע בזו הלשון: "שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח **הלא** משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים".
5. הוכח בפנינו, והעוררת אינה מתנגדת לכך, כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בקומות 3-5 (כולל) ולכן אנו מאמצים את גישת המשיב ששטחים אלו ברי חיוב.
6. אין בפסיקה שצירפה העוררת כדי לשנות מעמדתנו זאת שכן אין המקרים המוצגים שם תואמים את המקרה שבפנינו.

נכס 2000417490 חניון

7. העוררת טוענת כי העבירה למשיב 4 חוזי שכירות והמשיב סרב לבצע חילופי מחזיקים מאחר ולטענת המשיב מדובר בקבוצת חברות אחת ואו לא קיים שילוט.
8. העוררת טוענת כי כל חברה היא ישות משפטית נפרדת על כל המשתמע מכך.

9. המשיב טוען כי העוררת בעלת מניות בשלושת החברות, כי העוררת לא הראתה את תקבול דמי השכירות מאותן חברות בדוחו"ת כספיים או אסמכתא אחרת, כי אין לעוררת חו"י שכירות מול החברות, כי טענת העוררת כי כל חברה בעלת פעילות נפרדת לא הוכחה.

10. מבדיקה בתיק הערר, צודק המשיב כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכחת טענותיה.

11. העוררת לא צירפה דוחו"ת כספיים לשנת 2016, מהם טענה כי ניתן ללמוד על קבלת תקבולים בגין החניות. העוררת לא צירפה אסמכתאות מהן ניתן ללמוד על הפעילות הנפרדת, צוות עובדים נפרד וכו', כפי שטענה.

12. בנוסף, ניתן ללמוד מביקורת נציג המשיב, שהתקיימה ביום 30.7.17 כי בנכס חברה אחת, העוררת.

13. לפיכך, העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה כי מדובר בישויות נפרדות, צוות עובדים נפרד וכו' כפי שטענה.

14. העוררת טוענת עוד כי נציג המשיב, שביקר כאמור במקום, לא סימן את כל החניות ולא ביצע עבודתו נאמנה.

15. העוררת, לא המציאה ראיות בעניין זה .

16. מבדיקת תצהירו של נציג המשיב, מר לוי, מצאנו כי עשה הוא את עבודתו נאמנה.

17. בנוסף, העוררת לא סתרה את תצהירו של מר לוי.

18. מבדיקת חו"י השכירות שצורפו לתיק הערר למדנו כי לא צורפו תשריטים לחוזים, מהם ניתן ללמוד על מיקום החניה הספציפי וסימון החניה.

19. פסקי הדין שצורפו על ידי העוררת אינם רלוונטיים לטעמינו למקרה הנדון.

20. כאמור, העוררת לא הוכיחה כי מדובר בחברות נפרדות, כי קיימים חוזים מהם ניתן ללמוד על השכרת החניות, כי העוררת מקבלת תקבולים על החניות, כי החניות הן ספציפיות.

21. אנו מסכימים עם עמדת המשיב כי אינו יכול להסב חניות שאינן ספציפיות.

22. היה על העוררת להציג תשריטים ספציפיים ופרטי חניות ספציפיות.

23. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר על כל טענותיו.

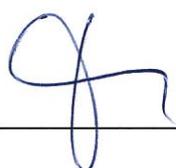
ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שילון קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: שקוף דיגיטל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב בן צבי 84 תל אביב יפו, ורשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000381295 בשטח של 127 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
2. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

3. דיון והכרעה

- 3.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם באסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 3.2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:
"בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."
- 3.3. על פי דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה:
 - 3.3.1. בנכס מתבצע ייצור תוכנה.
 - 3.3.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.
- 3.4. הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.8.2011) (להלן: "עניין ווב סנס");

עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע").

- 3.5. וראה גם עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות נ' עיריית ת"א ואח' (נבו):

"לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת

גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס (עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תא; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)

3.6. לאחר שבחנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

3.7. האם בעסק מתבצע ייצור תוכנה?

3.7.1. בעניין ווב סנס סקר בית המשפט את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של פעילות ייצורית בנכס וקבע, כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים - מבחן "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" (האם בעסק מתנהל הליך של הפיכת חומרי גלם למוצרים מוגמרים); מבחן "טיבו של ההליך העסקי" (מהן אמות המידה של ההליך העסקי המתנהל בעסק, בין היתר, נבחנים טיבו של תהליך הייצור בשלביו השונים, טיבו והיקפו של הציוד בעסק, והיקף הפעילות הכלכלית של העסק); מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" (האם המוצר המוגמר מוצע לשימוש כללי של הציבור הרחב, או שמא יוצר לשימוש של הלקוח שהזמינו); מבחן "השבחת הנכס" (האם מתקיים בעסק תהליך המעלה את הערך הכלכלי של המוצר המיוצר בו); ומבחן "על דרך ההגדה" (האם מרכז הכובד של הפעילות הנדונה, הוא בייצור מוצרים או שמא במתן שירותים).

כן ראה לעניין זה:

עת"מ 275-07 אינדקס מדיה בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בגבו, 30.6.2010).

3.7.2. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב של פיתוח תוכנה, השאלה אם פיתוח זה עולה כדי ייצור תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.

3.7.3. מהעדויות שהובאו בפנינו עולה, כי העוררת עוסקת בפיתוח אתרים למאות לקוחות בתחומים שונים.

3.7.4. העוררת, כפי שהעיד המצהיר מטעמה בדיון ההוכחות שהתקיים בפנינו ביום 15.11.17, בונה אתרים מותאמים ללקוחות ספציפיים, מותאמים לאותו לקוח, והקשר עם הלקוח הוא ארוך טווח, כאמור עד לסיום בניית האתר.

3.7.5. העוררת גם לא המציאה דוחו"ת כספיים מהם ניתן ללמוד כי עיקר הכנסותיה הן מייצור תכנה.

ראה:

עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א;

"במקרה זה טענת המערערת, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט... דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" "שפיתחה".

ערר 140004744 בזק בע"מ נקבע:

"כשאדם מייצר תוכנות למכירה כסחורה, אז יחשב כבית תוכנה, ייצור תוכנה שכל תפקידה למכור טוב יותר את השרות בו העוררת עוסקת בעצמה, אינו בגדר פעולה ייצורית".

ערר 2007-07-059 2008-05-130 גי אינטראקטיב בתל אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"... לעיתים המוצר הייעודי המופק עבור הלקוח הינו תולדה של כתיבת תוכנה. אולם גם כאן אותה תוכנה היוצרת את המוצר אינה נמכרת ללקוח כ"תוכנה" אלא המוצר מטרתו שונה ... רוצה לומר שלא האינטנסיביות המרובה הנדרשת בעבודת מפתחי התוכנה לייצור המוצר הנמכר על ידי בית העסק או למתן שירות היא המבחן להגדרתו כבית תוכנה, אלא תכליתו העסקית היא הנותנת. אם תכלית זו הינה ייצור התוכנה מכירתה או מתן רשות שימוש בה, יהיה העסק בית תוכנה, ואילו אם לעסק תכלית שונה וכתובת התוכנה היא רק כלי להגשמת תכליתו לא ניתן יהיה להגדירו כבית תוכנה."

3.7.6 יפים בהקשר זה גם דבריו של בית המשפט (כבוד השופט ד"ר מיכל אגמון-גונן) בעמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו 7.12.2013):

"המדובר בפעולות תכנות הנדרשות לצורך מתן שירות ללקוח. ואכן, המערכת מתאימה את המערכת לכל לקוח באופן ספציפי בהתאם לצרכיו ובהתאם למאפיינים שונים נדרשים... הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמזה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר" הפעילות תהיה של ייצור "תוכנה".

3.8. האם ייצור תוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס?

3.8.1 הגם שדי באמור לעיל כדי לדחות את הערר, נוסיף, למען הסר ספק, כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית.

3.8.2 על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי בעסק, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס.

עניין גאו דע.

3.8.3 העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ולא כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

3.8.4 כפי שהעיד בפנינו נציג העוררת 50% מהעסק, מהפעילות עוסקת בפיתוח ו- 50% נוספים נובעים מאחסון שנובע מהפיתוח.

3.8.5 כאמור לעיל, העוררת לא הוכיחה כי רכיב ההכנסות נובע מייצור התוכנה.

3.8.6 גם ממצאי הביקורת של המשיב, אשר לא נסתרו, ניתן ללמוד כי רוב שטח הנכס אינו מורכב מאנשי פיתוח תוכנה.

3.8.7 נציין כי, הועדה המליצה לצדדים פשרה לסיום התיק ואלה היו צריכים להודיע עמדתם

עד ליום 25.11.17. משלא פעלו הצדדים בהתאם להחלטת ועדה, ביום 29.11.17 קבעה הועדה את התיק להגשת סיכומים.

3.9. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

3.10. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



 חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



 חבר: עו"ד גדי טל



 יו"ר: עו"ד שירל קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140016722

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררים: 1. אורן עקיבא

2. איצטרולב בע"מ

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו הינו ביחס לנכסים ברחוב ציילנוב 47,51 ו-53, תל אביב יפו, הרשומים בספרי העיריה כנכסים מספר 2000117042, 2000116867, 2000117042, 2000116847, 2000116872, 2000116857, 2000117012, 2000117022, 2000117002 (להלן: "הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררים

2.1. העוררים טוען כי יש להעביר את רישום הנכסים על שם צד ג' בחזרה שכן המשיב העביר באופן רטרואקטיבי ושגוי על שם העוררים.

2.2. בהתאם להסכמי השכירות שהוצגו, המחזיק בנכסים היה מר סיבוני אברהם.

2.3. מיד בסמוך לחתימת הסכמי השכירות ביום 5.1.15 מסרו העוררים הודעות כדין.

2.4. רק בתחילת דצמבר 16 התקבלה אצל העוררים פניה מטעם המשיב לפיה צד ג' אינו משלם את תשלומי הארנונה.

2.5. העוררים פנו לצד ג' וזה טען כי בינו לבין העיריה מחלוקת והנושא מטופל על ידי עו"ד מטעמו.

2.6. משהבינו העוררים כי צד ג' אינו מתכוון לשלם את חוב הארנונה פעלו על מנת לסלק מהנכסים.

2.7. החל מיום 1.3.17 מחזיק עורר 1 את הנכסים אשר בבעלות עוררת 2.

2.8. צד ג' אף שהתייצב פעם אחת לדיון לא טרח להתייצב פעם נוספת לאחר שגרסתו במשטרה התגלתה כשקרית.

2.9. בתחילת ההליכים ביום 7.3.17 טען מר סיבוני שאין לו קשר לנכסים בניגוד לעדותו בדיון שם

טעם שהשכיר דירה אחת.

- 2.10. ביום 10.8.17 התייצב העורר 1 לחקירה בתחנת משטרה לאור תלונת צד ג'. בהתאם למזכר המשטרה מר סיבוני קשר את עצמו לנכסים.
- 2.11. העד מר טספלה אפטאי אישר כי במועדים הרלבנטים לערר שכר את הדירה ממר סיבוני שהציג עצמו כבעלים.
- 2.12. העוררים אינם מחזיקים בנכסים בתקופה הרלבנטית.
- 2.13. למשיב לא היתה סמכות לשנות את זהות המחזיקים.
- 2.14. העוררים הוכיחו כי בתקופת הערר ממר סיבוני החזיק בנכסים.
- 2.15. המשיב אינו מוסמך להטיל חיובים באופן רטרואקטיבי.
- 2.16. הועדה מתבקשת לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאות העוררים וכן שכ"ט עו"ד.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. טענה לחיוב רטרואקטיבי אינה מבין הטענות המנויות בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976.
- 3.2. ראו עת"מ (ת"א) 8708-05-15 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב, עמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון, עת"מ 1170/06 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית כרמיאל.
- 3.3. העוררים הם בעלי הזיקה לנכסים ואין חוצץ בין הבעלים לנכסים.
- 3.4. בגין חובות אשר נצברו בנכסים הוציא המשיב ביקורת במועדים 9.11.16, 10.11.16 מהם עלה כי מדובר במספר רב של יחידות לרבות קיוסק, דירה עם גן ילדים.
- 3.5. בביקורת עלה כי קיים באחד הנכסים שלט להשכרה עם מס' הטלפון של עורר מס' 1 ואף נמסר מאת הדיירים כי עורר מס' 1 הוא בעל הבית.
- 3.6. בהתאם לביקורות הוחלט להוסיף את עוררת 2 ואת עורר 1 כמחזיקים בנכסים החל מיום פתיחת החשבון.
- 3.7. נודע לעירייה כי מר סיבוני אינו מחזיק בפועל בנכסים והעוררים לא הודיעו לעירייה.
- 3.8. חובתו של בעל הנכס היא חובה שיורית ראו לענין זה ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי.
- 3.9. עניין לנו בסכסוך בין מחזיקים שאינו בסמכות ועדת הערר.
- 3.10. ראו בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, עת"מ (חי) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ' עיריית נהריה.
- 3.11. מר נחמן סנדרס מנהל חב' עוררת 2 העיד כי הוא מאשר שעורר 1 מנהל הנכסים ושוכר

מהעוררת נכסים.

3.12. עורר 1 אישר כי הוא מכיר את צד ג' שנים וכי השלט עם הטלפון שלו תמיד קיים שם (היכן שהפנה החוקר בדו"ח) כיוון שיש לו נכסים באזור.

3.13. בהיתן כל הסיבות לעיל, יש לראות בבעל הנכס ומנהלה כמי שחבים בארנונה מכת חבותם השירית.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

4.2. התרשמנו כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים עם מערכת יחסים ארוכת שנים ולא במחלוקת אשר בסמכות ועדת הערר או המשיב לחקור אותה.

4.3. המשיב פעל נכון עת בדק מה קורה בפועל בנכסים שכן תשלומי הארנונה לא שולמו.

4.4. הועדה וכן המשיב אינם משטרה ואינם בלשים. מדובר במצב בו קיימת מערכת יחסים ארוכת שנים בין מר סיבוני לבין עורר 1. לא ברור טיב מערכת היחסים ואין זה מעניינה של הועדה. עצם העובדה שהדיירים במקום טענו שהעורר 1 הוא בעל הבית, שהשוכר שבא בפנינו טען כי עורר 1 הוא המנהל, כי עורר 1 בעצמו אמר שהשלט בנכס תמיד נמצא כי יש לו נכסים באזור. כל אלה ועוד מותיר ספק רב באשר להתנהלות ואמינות העוררים.

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

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

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

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

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

ראה לעניין זה :

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

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

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

ראה לעניין זה :

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

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

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

ראה לעניין זה :

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

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

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

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

4.10. אכן כפי שנקבע בפסיקה, ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)). כפי שביצע המשיב במקרה דנן, בו לא שולם החוב של תשלומי הארנונה, בדק המשיב האם צד ג' הוא המחזיק בפועל בנכסים והתברר לו שאין זה המקרה.

4.11. מהעובדות שהוכחו לנו בתיק ערר זה עולה כי העוררים לא טרחו להודיע מתי הפסיק מר סיבוני להחזיק בנכסים ולולא בדיקת המשיב מר סיבוני היה רשום כמחזיק עד לעצם יום זה.

4.12. דו"ח הביקורת שהוצג על ידי המשיב אמין עלינו.

4.13. התרשמנו מהראיות שהוצגו בתיק כי העוררים הם המחזיקים בנכסים והחלטת המשיב נעשתה כדין.

4.14. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

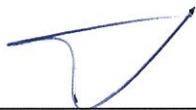
4.15. נוסף כי, טענות העוררים לגבי סמכות המשיב להשית חובות ארנונה באופן רטרואקטיבי אינן במסכות הועדה ולכן אין הועדה נדרשת לדון בטענות אלה.

4.16. אין צו להוצאות.

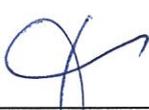
ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ד: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : א בחשון תשעט
10.10.2018
מספר ערר : 140018489 / 11:36
מספר ועדה : 11784

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לוי יואב
1074747
1074747
1074747

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: לוי יואב – אין נוכחות

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

החלטה

הדיון בתיק היה קבוע לשעה 11:15. השעה כעת 12:35. אין התייצבות לעורר למרות אישור מסירה כדין המצוי בתיק. מדובר בדיון שני אליו לא הגיע העורר ובהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 25/7/18 לפיה אי התייצבות העורר לדיון הנדחה הקבוע להיום, יביא למחיקת הערר. נראה כי העורר זנח את הערר ובנסיבות אלו הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.10.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח
שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררים: גברין אדריכלים בע"מ

בלפרין יונה

יוגב דורון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העוררים ברחוב הרבסט קרול 1 תל אביב, המזוהה בספרי העירייה כנכס מס' 2000281253 בסיווג "מגורים" בשטח המחויב בהערכה 226 מ"ר וכן נכס מספר 2000281258 בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" ומחויב בהערכה 116 מ"ר.
2. העוררים טוענים כי ה"הערכה" שבוצעה על ידי המשיב אינה נכונה ויש להשאיר את השטחים ללא שינוי.
3. עוד טוענים כי בהסתמך על בג"צ 4377/93 אין למשיב כל זכות לבצע מדידה במרתף הבית אלא רק בשטח המגורים.
4. לטענתם לא ניתן לבצע מדידה על פי דרישת העיריה בין השאר משום שזו פגיעה בפרטיות בניגוד לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.
5. הסכמת העוררים לביצוע מדידה בשטח המגורים ניתנה משום שהמדידה האחרונה בוצעה לפני 21 שנים.
6. מדידת המרתף בוצעה לפני 7 שנים ולכן אין כל סמכות למשיב לבצע מדידה.
7. במסגרת ההליך דנן נבדק שטח המגורים.
8. המחלוקת לשטח המגורים הינן ביחס לחיוב שטחי הנישות, שטח מחיצת פנים, שטח מדרגות.
9. המחלוקת הנוספת בערר דנן היא לגבי שטח המרתף.
10. המשיב טוען שיש להשאיר את השטח שנקבע על ידו אשר בוצע בהערכה.
11. העוררים טוענים שלא בוצע כל שינוי במרתף ועל כן יש להשאיר את השטח על כנו.

12. דיון והכרעה

12.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, לרבות את פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

לעניין שטח המגורים.

- 12.2. נפסק לא אחת באשר לחיוב מחיצות שאינן מגיעות עד גובה התקרה.
- 12.3. שטח זה הינו בר חיוב. מה עוד, שבהתאם לעדויות שהונחו בפנינו בשטח זה מבוצע שימוש.
- 12.4. כך גם לגבי "קיר מדורג" לטענת העוררים.
- 12.5. לטעמנו שטחים אלה, אשר מתבצע בהם שימוש, אינם מגיעים עם התקרה, ולא מדובר בקיר אלא בשטח שיש לחייבו בארנונה.
- 12.6. לגבי הנישות, נפסק לא אחת בוועדות הערר שמדובר בשטח בנוי שהינו חלק מהנכס.
- 12.7. בהתאם לראיות שהובאו בפנינו ניתן ללמוד כי נעשה שימוש בשטחי הנישות כספריה, הנחת חפצי נוי, פסלים וכד'.
12.8. נציין כי גם אם לא היה שימוש בשטחים אלה אין היינו קובעים אחרת.
12.9. טענות העוררים לחיוב כפול בשטח המדרגות לא הוכחו על ידם.
12.10. עמדת המשיב, אשר אנו מאמצים היא שהחיוב לא בוצע בכפל, בוצע בהתאם לשיטת "ההשטחה" אשר אומצה בפסקי דין.

לעניין שטח המרתף

12.11. בניגוד לטענת העוררים, נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראת לעניין זה:

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

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

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

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

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

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

12.12. העוררים טוענים כי לאור פסיקת בית משפט עליון אין למשיב כל סמכות לבצע את המדידה בשטח המרתף.

12.13. אף אם צודקים העוררים, משהוכח לנו על ידי המשיב, כי בוצעו שינויים שלא הוצגו לנו בשקיפות על ידם, אין לעוררים להלין אלא על עצמם.

12.14. הוכח לנו כי בנכס, בוצעו שינויים שיש בהם כדי להשפיע על שטח החיוב בארנונה, לחיוב ולשלילה, כגון, הגדלה בשטח תדר בעקבות ביטול קיר, הקטנה של שטח מרפסת וכד'.

12.15. אף העוררים מודים כי בחישוב בשנת 1995 לא נלקח בחשבון שטח המדרגות.

12.16. העוררים חוזרים ומדגישים את החלטת בג"צ לסירובם העיקש לביצוע מדידה.

12.17. נדגיש כי הועדה הורתה לעוררים ליתן למשיב לבצע מדידה, גם במרתף, והכל מתוך כוונה להגיע לחקר האמת אך העוררים נשארו בשלהם.

12.18. הוכח לנו על ידי המשיב כי נעשו שינויים בנכס בשטח המגורים וזאת למרות ועל אף טענות העוררים שלא בוצע כל שינוי.

12.19. אין לנו אלא לאמץ את עמדת המשיב ואת ההערכה שבוצעה על ידו.

12.20. יצוין כי ועדת הערר חיפשה את פסק הדין שהפנו העוררים לכל אורך ההליך כמצדיק את מעשיהם והתנהגותם.

12.21. הועדה לא מצאה את פסק הדין אלא רק אזכורים שונים המתייחסים אליו.

12.22. העוררים גם לא צירפו את פסק הדין.

12.23. על פי ההלכה הפסוקה "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת כנגדו".

ראה לעניין זה:

ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736.

כן ראה:

ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציווד בניה בע"מ (פורסם בנבו):

"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

13. לאור האמור לעיל בנסיבות אלו אין לנו אלא לקבוע כי יש לדחות את הערר.

14. בנסיבות העניין מצאנו לחייב את העוררים בהוצאות לטובת המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: פרופ' זיו ריך, רו"ח

העוררת: אר.אס.אס שיווק יינות ומזון בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו נכס ברח' המנוע 3 בת"א, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000363307 (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה", שכן מדובר בנכס המשמש כמפעל (מטבח יצרני) לחיתוך פירות ואשר לא מתבצעת ממנו כל פעילות מכירה או שיווק. המשיב טוען מנגד כי הסיווג הנכון הוא "שירותים" שכן בנכס מתבצע מסחר, פעילות של מכירת פירות ללקוחות וכי אין בחיתוך הפירות ובאריזתם פעילות ייצורית אלא פעילות מסחרית.

לאחר שנוהל דיון הוכחות בו הציגו הצדדים את עמדותיהם, הוגשו סיכומים בתיק, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה:

1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
2. עמדתנו היא, כי חיתוך פירות ואריזתם, אינו עולה כדי "תעשייה" או "מלאכה".
3. בנכס לא מתבצע ייצור של הפירות ולמעשה לא מתבצע ייצור כלל. בנוסף, בנכס מתבצע אחסון של כל המוצרים כמו גם הפירות הנארזים כחלק מהמארז.
4. כפי שהוכח בפנינו, בנכס אחסון מלבד הפירות, גם של בקבוקי יין ושוקולדים המשמשים לעיתים כחלק ממארזי הפירות.

5. העוררת לא הוכיחה כי מייצרת או מגדלת פירות בנכס.
6. שימוש בשטח נכס לאחסון של סחורה ומלאי אינו מהווה שימוש התואם לסעיף 3.3.1. סעיף זה כולל אומנם התייחסות לשטח אחסון המשמש את בית המלאכה או המפעל, אך כולל במסגרת שטח זה רק את השטח המשמש לאחסון של חומרי גלם, זאת להבדיל מסחורה או מלאי, קל וחומר כאשר אלו לא יוצרו כלל בנכס.
7. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה. בענייננו, כאמור, נטל זה לא הורם.
ראה לעניין זה:
- עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :
בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520.
8. כאמור, בנכס לא מבוצעת פעילות של תעשייה
- 8.1 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".
- 8.2 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.
- 8.3 בענייננו הפעילות בנכס אינה עונה למבחנים האמורים:
יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר –
- פעילות העוררת, כמתואר על ידי עדת העוררת, אינה בבחינת יצירת יש מוחשי חדש.
-הפירות אומנם משנים צורתם אך אין בכך כדי יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.
ראה לעניין זה:
- עמ"נ 193/09 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נגד עיריית תל אביב, מנהל הארנונה של עיריית ת"א, דינים 2010 (32) 336 :
"סינון כתב יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם יצירת יש מוחשי בנכס מיש אחרי".
וראה גם:
- ע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1979) בע"מ פ"ד מב (4) 162 (1988) (שם נקבע כי סידור של חומר, שינוי מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות איננו בגדר יש חדש במהותו. ואשר על כן פעילות כזו איננה פעילות ייצורית).

היקף השימוש במוצר המוגמר –

על פי הפסיקה, פעילות תיחשב ייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב כזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה.

העוררת לא מייצרת בנכס מוצרים אשר נמכרים לציבור הרחב.

אין מדובר במוצר אשר קיים על המדפים אלא במוצר אשר מוזמן ומכינים אותו בהתאם לאותה הזמנה. לא מדובר במוצר מדף.

מבחן התועלת הכלכלית –

פעילות ייצורית היא פעילות המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין והחומר בהם נעשה שימוש.

תהליך זה לא מתקיים בענייננו.

עצם העובדה שהפירות חתוכים, נארזים בצורה יפה וכן ישנן תוספות של יין או שוקולד, ודאי שלקוח ישלם על התכנון של האריזה. אין בכך כדי להשביח את ערך הפרי.

מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות –

הפעילות המדוברת אינה נמשכת אל מרכז הגראוויטציה של פעילות ייצורית אלא אל מתן שירותים.

לאור האמור לעיל, אנו סבורים, כי הפעילות המבוצעת על ידי העוררת בנכס, דומה יותר להענקת שירות, לפעילות מסחרית, וכי לא ניתן להגמיש את המונח תעשייה כך שיחול על הנכס מושא הערר.

9. בנכס לא מבוצעת פעילות של בית מלאכה

9.1 השימוש בנכס אינו עולה גם כדי מלאכה.

9.2 בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה, קבע שלושה מבחנים לצורך זיהוי "בתי מלאכה" לעניין צו הארנונה: מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ומבחן אחידות הפרשנות, שאינו רלוונטי לענייננו.

הפירוש המילוני

כב' השופט רובינשטיין בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, תק-על 2010(4), 2821 (2010) (להלן: "עניין מישל מרסייה"), קבע כהאי לישנא:

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מלון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע"

9.3 מרכז הכובד של הגדרה זו הוא במונח "עבודת ידיים" או "עבודת כפיים", המגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים נוסף על שימוש בידים.

9.4 אלמנט העבודה הפיזית הינו נדבך מרכזי בהגדרה, מאחר ואין כמעט מקצוע שבו לא נדרש העוסק לשימוש בידיו במהלך עבודתו.

9.5 כפי שהוכח בפנינו, הפעילות המבוצעת בנכס, בנוסף לאחסנה, הינה הענקת שירותי חיתוך פירות והכנת מארזים.

9.6 הרי לא ניתן לפסול את הטענה שיש בעבודה זו מרכיב משמעותי של עבודת כפיים, והשאלה הנשאלת האם זו עולה כדי מלאכה, צריכה להיבחן גם לאור המבחנים האחרים שנקבעו בפסיקה.

9.7 מבחן תכלית החוק

בהתייחס לתכלית החוק, קבע ביהמ"ש העליון בהלכת מישל מרסייה כהאי לישנא:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

כעולה מהלכת מישל מרסייה, שני עקרונות עומדים ביסוד תכלית ההקלה בארנונה לבתי מלאכה: היסוד הסוציאלי (היינו, עידוד פעילותם של בתי מלאכה פשוטים המתפרנסים בדוחק מיגע כפיים), וחיוניות השירות המסופק על ידם.

באשר לסוגיה הסוציאלית: לא נטען ע"י העוררת כי היקף הכנסותיה נמוך, ואף לא הוצגו נתונים באשר להיקף הכנסותיה, ומכל מקום, ברי כי אין מדובר בבית מלאכה קלאסי שבעליו מתפרנסים בדוחק מיגע כפיהם.

באשר לחיוניות השירות: דומה כי לא יכול להיות חולק, כי אין עסקינן בשירות חיוני.

9.8 בפסק הדין שניתן בעניין, עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "עניין זהר"), נוסף מבחן נוסף לבחינת היות נכס בית מלאכה, ונקבע כי אלמנט חיוני לצורך הכרה בנכס כבית מלאכה היא שהפעילות בנכס תתאפיין "במרכיב שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי".

לאור האמור לעיל, לא ניתן להגדיר את עסקה של העוררת כבית מלאכה.

10 אשר על כן ולאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

11 בנסיבות העניין, ולאור התוצאה אליה הגענו מצאנו שיש לחייב את העוררת בהוצאות בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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

— 
חבר: פרופ' זיו ריין, רו"ח

— 
יו"ר: עו"ד שירי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140006936
140005631
140003049

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

העררים: אבנר ביבי ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העוררים ברחוב התקווה 32 בתל אביב יפו, הרשומים בפנקסי העיריה כחן לקוח 10788411 בשטח של 90 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
2. העררים עוסקים בשנות מס עבר בשנים 2010 עד 2012.
3. העוררים טוענים טענת "אינני מחזיק" וטוענים כי צד ג' מר יוסף מזרחי, החזיק בנכסים בשנות המס לעיל ועל כן יש לחייב אותו בתשלום ארנונה בשל כך. עוד טוענים העוררים כי הנכס אינו ראוי לשימוש.
4. לאחר שבחנו את טענות העוררים מצאנו שיש לדחות את העררים והכל כפי שיוסבר להלן.
5. לאור פס"ד 158525-09 ביבי ואח' נ' מזרחי ואח' ובהתאם להודעת המשיב הועברה בחזקה על שם צד ג' יוסף מזרחי מיום 1.7.08.
6. צד ג' פנה לוועדת ערר ובהתאם להחלטה מספר 140009673 הוחלט להסב שמם של חלק מהעוררים בחזרה כמחזיקים בנכס מיום 1.7.08 ומיום 20.3.2010 להסב את הרישום על כם העוררים.
7. העוררים כבר פנו בעניינם במסגרת ערר 2008-10-007 שם קבעה ועדת הערר שהנכס ראוי לשימוש.
8. בערר 140001610 נדחה ערר נוסף בשל אי התייצבות העוררים לדיונים.

9. לפיכך, אנו קובעים כי ביחס לטענת העוררים לפטור לפי סעיף 330 לפקודה ומשנדון הנושא בועדות קומות, לא הוגש ערעור על החלטות אלה, מדובר במעשה בית דין, בהחלטות סופיות ואנו דוחים טענה זו על הסף.

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

"משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעל-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין, כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".
ועוד, שם בעמ' 14

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

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

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

"ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא:
התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

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

התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעה ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא של חוסר הוכחה.
התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חינוס, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

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

"אם כן, הבנה ראויה של עקרון היות "כל שנה בפני עצמה" תהא עצם היכולת לבחון בקשר עם כל שנת מס אם חלו שינויים עובדתיים או משפטיים המצדיקים בחינה מחדש של קביעות שנקבעו בקשר עם שנות מס קודמות. בלא שינויים כאמור, הגם שמדובר בשנת מס נפרדת, קביעות חלוטות שנקבעו בקשר עם מחלוקות עבר, הרי שהן תקפות ויחסם דיון מחדש באותן מחלוקות. בחינה זו נעשית הן על ידי המשיב ובבוא העת על ידי בית המשפט בעת שהוא בוחן את שקול דעת המשיב... אולם האוטונומיה של שנת המס אין משמעותה פריצה מוחלטת של עקרון מעשה בית דין. הרציונאל שבבסיסו נותר תקף גם בקשר עם בחינת סוגיות פיסקאליות בידי בית משפט של מסים. האוטונומיה של כל שנת מס מניחה הבדל בין שנת מס לרעותה בשל אותה דינאמיקה כלכלית, עסקית, מסחרית, פיסקאלית. אולם מקום שלא קיים הבדל כזה, או הבדל שיש לו השלכה על סוגיות שהוכרעו, אין מקום לדון בהן מחדש. משהוכח כי סוגיה שבמחלוקת הוכרעה בהחלטה חלוטה בין הצדדים בעבר, על המבקש לפתוח מחדש את הדיון בשל שינוי הנסיבות, העובדתיות או המשפטיות, לשאת בנטל להוכיח ולשכנע דבר שינוי זה כמו את הקשר הסיבתי שבין השינוי לבין הצורך בדיון המחודש או הצדקת הבחינה המחודשת לאור השינוי".

13. למעלה מן הצורך נציין כי גם לגופו של עניין, לו היינו דנים בטענה זו היינו דוחים אותה. העוררים לא הוכיחו, לא הרימו את הנטל, ולא הציגו מסמכים לפיהם יש לקבוע כי מדובר בנכס לא ראוי לשימוש בשנות המס נשוא ערר זה.

14. ידוע לנו, כי העוררים גם לא פנו בשנים הרלוונטיות בבקשה לפטור לפי סעיף 330.

15. כפי שהבהיר המשיב החל מיום 21.3.10 זוכה הנכס בפטור כאמור.

16. בנוסף, העוררים טוענים לחיובי מס בשנת מס 2008. אין ספק כי טענותיהם של העוררים נטענות בחריגה ממסגרת המועדים הקבועים בחוק הערר.

17. באשר לרישומם כמחזיקים, לא מצאנו אי סבירות בפעילות המשיב.

18. ביום 1.7.08 הודיע צד ג' כי הוא חדל להחזיק בנכס. בהתאם להודעה נרשמו העוררים.

19. המשיב ביצע ביקורת בנכס ממנה למד כי צד ג' אינו מחזיק בנכס.

20. כאמור לעיל, בעקבות הודעת החדילה, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם העורר.

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

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

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם :

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

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

24. נציין עוד כי המשיב אף בחן את הנכס בפועל ונוכח כי צד ג' איננו מחזיק בנכס.

25. תיק זה נוהל בפני ועדת ערר לאורך זמן.

26. תיקי ערר אלה גם נסגרו לא פעם שכן העוררים זנחו טענותיהם, תחילה הגיעו עם עו"ד, לאחר מכן ככל הנראה הפסיקו להעסיק אותו, ובשלב מסוים ומשלא פעלו בהתאם להחלטת ועדה נסגרו התיקים על ידי הועדה.

27. העוררים ביקשו, ובקשתם נענתה לפתוח את העררים ולקבל את החלטת הועדה.

28. העוררים, לא הוכיחו את טענותיהם, לא הוכיחו לועדה כי לא החזיקו בנכס בשנות המס נשוא ערר זה.

29. לעוררים טענות רבות הנוגעות לביריונות באשר לנכס, לסכסוך של שנים רבות על צד ג' ומשפחתו.

30. על הצדדים להפנות את הסכסוך ביניהם לערכאות המתאימות לכך.

31. עבודת ועדה הערר מסתכמת ובוחנת את החלטת המשיב.

32. אנו בחנו את החלטת המשיב לרשום את העוררים כמחזיקים בנכס והחלטה זו נמצאה סבירה.

33. לא מצאנו, לאור הראיות בתיק, הסיכומים ומכלול הדיונים שהיון, שיש לשנות החלטה זו.

34. משכך, הערר נדחה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שיקלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: בית ויקטוריה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב המלאכה 3 בתל אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000425152 ח-ן לקוח 10892139 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

2. המשיב טוען טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר. העוררת טענה טענות מקדמיות אף מטעמה. על אף כי יש צדק בטענות המשיב החלטנו לבחון את הערר לגופו. נציין כי ודאי שאין לועדה סמכות לדון ביחס לתקופות עבר וכן בהפחתת ריבית והצמדה.

3. ביום 16.5.18 התקיים בפנינו דיון הוכחות.

4. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

5. טענתה המרכזית של העוררת היא כי השטח שבמחלוקת, הינו תואם סיווג כמרפסת גג, בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה ולא על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ב' כהחלטת המשיב.

6. הטענה המרכזית של המשיב, כי מדובר ב'מרפסת' וכך סווגה בהתאם לקבוע בסעיף 1.3.1.ב.

7. העובדות כפי שלמדנו מהצגת הראיות והסיכומים בתיק הן כדלקמן:

א. מדובר בשטח מרוצף ריצפת בטון ומתוחם במעקה בטון.

ב. השטח מצוי בקומה השניה בבניין בן 12 קומות.

ג. הגישה לשטח מבוצעת דרך מסדרון בקומה השניה.

ד. בשטח לא מבוצע שימוש.

ה. השטח משמש לצרכי מתקני הבניין ותחזוקתם.

דיון ומסקנות

8. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:
"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."
9. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:
"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו).
10. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע: 'בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו"קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
11. הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:
"בניין" - כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
12. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, האם השטח נשוא הערר הוא 'גג מרוצף' או 'מרפסת'.
13. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".
14. 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;
15. 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.
16. 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 - א - יפו [פורסם בנבו], בסעיף 17 לפסה"ד:
"גישת המערער, 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. יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג."
17. 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 לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו.

18. באותו אופן קבע כבי' 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'.

19. מהראיות שבפנינו, ומדברי העוררת, הוכח לנו שמדובר במרפסת. המרפסת מרוצפת ומתוחמת במעקה מסביב. המרפסת משמשת למתקני הבניין.

20. מהראיות בתיק עולה כי השטח השנוי במחלוקת הוא לא המפלס הכי גבוה בכל הבניין. די בעובדה זו כדי לקבוע שמדובר במרפסת שכן ברור שלא מדובר במכסה העליון של הבנין.

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

22. בעמ"נ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א נקבע: "... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג".

23. ועוד הוסיפה כבי' השופטת א. קובו, בסעיף 10 לפסה"ד: "מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? וציינה כי יש לבחון בין היתר את "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווגו".

24. כלומר, הסיווג נקבע גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל מקרה ומקרה.

25. בעת"מ 2810/05 שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, בסעיף 3 לפסק הדין נקבע:

"מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל-אביב הם אף שטחים מקורים בתוך "יחידת הבניין" ו"וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד, יחד עם סוגי שטחים אחרים כמו סככות ובריכות שחיה, בהחריגו אותה, במפורש, מכלל השטחים המקורים האחרים בבנין, עליהם הטיל את החיוב.

מלשון התקנה עולה, באופן ברור, כי המשיבה קבעה חיובי ארנונה לכל שטח מקורה בתחום הבנין, אך גם לכל שטח של מרפסת (וכן לשטחי סככות ובריכות), אף אם הוא לא מקורה. לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש, אין כל רלוונטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פוטר את המחזיקים בה, מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבנין, עובדה שאף העותרים אינם חולקים עליה".

26. ההלכה הפסוקה תומכת באופן עקבי ורציף בדרך הפרשנות של מנהל הארנונה והחלטות ועדות הערר [ראה: עמ"נ 25351-12-15 בפרשת מיכאל גולן; ונספחים א-ה' לסיכומי המשיב].

27. בענייננו ציינה העוררת שאינה עושה שימוש בשטח, אך העדר שימוש אינו פוטר מארנונה.

28. לדעתנו אופי השימוש בשטח שבמחלוקת ונתונו העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

29. נציין עוד שהעוררת לא הוכיחה שמדובר בנכס העונה לפטור מכל סעיף 330 לפקודה.

30. לא מצאנו שיש לסווג את השטח באופן שונה. המרפסת מהווה חלק בלתי נפרד משטחי המשרדים, פוטנציאל השימוש קיים, יש גישה למרפסת.

31. עוד נוסף, כי אין כל רלוונטיות להחלטתנו הערר מספר 140015762 שצירפה העוררת לסיכומיה.

32. שם, דובר בשטח המהווה גג לטענת שני הצדדים. השאלה בערר שם היתה האם יש לחייב את הגג אם לאו. לא כפי טענת העוררת במקרה דנן, לפיו מדובר בגג ולפי טענת המשיב מדובר במרפסת.

33. לו היתה סבורה הועדה שמדובר בגג אזי היינו בוחנים את אותן סוגיות שיש לבחון בטרם חיוב "גג" בתשלום ארנונה.

34. כאמור, אין זה המקרה בעניינו.

35. סבורים אנו, למצער, כי עסקינן במרפסת בעלת פוטנציאל שימוש וכן בשימוש למתקני וצרכי הבניין.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, אנו מחליטים כי צדק המשיב בסווגו את השטח שבמחלוקת כמרפסת שהינה ברת חיוב בארנונה, על פי הקבוע בסעיף 1.3.1.ב. לצו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140014665

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140015772

שליד עיריית תל אביב-יפו

140015953

140016604

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ש.ר. טירן ניהול בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בגין נכסים ברחוב ראול ולנברג 18 אשר חויבו החל מיום 29.7.15 כדלהלן: נכס מספר 2000415977 בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום", נכס מספר 2000413199 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נכס מספר 2000413201 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נכס מספר 2000413203 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נכס מספר 2000413195 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נכס מספר 2000423694 בסיווג "מחסנים".

2. הצדדים חלוקים באשר למועדי החיוב וכן סיווג הנכסים.

טענות לענין חיוב 11 ימים מיום 29.7.15 ועד יום 9.8.15

3. העוררת טוענת לטענת אינני מחזיק לתקופה מיום 29.7.15 ועד ליום 9.8.15.

4. לטענתה, לא החזיקה בפועל בנכס והנכס היה עדיין בבניה.

5. גם פקח העיריה לטענתה, מחזק את דבריה שכן ציין כי לא היה איש בנכסים.

6. המשיב טוען כי העוררת חויבה בהתאם למתן טופס 4.

7. ביום 14.10.15 הודיעה העוררת על השכרת נכסים קומות 5-7 והמחסנים הצמודים להם ובהתאם להסכם השכירות חויבה השוכרת מיום 10.8.15.
8. לטענת המשיב, בביקורת מיום 28.7.15 ראה הפקח כי מצב הנכסים תקין והוצב בהם ריהוט.
9. עוד לטענתו, השגת העוררת מיום 26.1.16 בה ביקשה פטור לתקופת עבר לא צורפה כל ראייה.
10. אנו דוחים את טענת העוררת כי לא החזיקה בנכסים 11 ימים מיום 29.7.15, שכן העוררת הינה בעלת הזכויות בנכסים ובעלת הזיקה הקרובה ביותר.
11. מדו"ח הפקח ניתן ללמוד כי בניית הנכסים נסתיימה ואף קיים ריהוט.
12. העוררת לא הוכיחה כי לא החזיקה בנכסים.
13. העוררת מבקשת לחייב צד ג'. העוררת לא המציאה בקשה לצרף את צד ג' וכן לא המציאה כל הסכמה מטעמו.
14. נוסף לאמור, מישור היחסים בין העוררת לבין צד ג' ראוי שיפתר בבית משפט מוסמך.

טענת העוררת לפי סעיף 330 ל-11 ימים מיום 29.7.15 ועד ליום 9.8.15

15. העוררת לא עמדה בהרמת הנטל להוכיח בפני הועדה כי הנכס עומד בתנאי הפטור בהתאם לסעיף 330.
16. על כן, טענה זו נדחית.

טענת העוררת כי הנכס מהווה אדמת בניין/ לא ראוי לשימוש/ נכס ריק לגבי קומה 4

17. העוררת לא הוכיחה טענותיה.
18. נטל ההוכחה לסתור את החלטת המשיב אשר נבחנת על ידי הועדה מוטל על העוררת.
19. העוררת לא המציאה ראיות מטעמה שהנכס היה ריק.
20. תשובת המצהיר מטעם העוררת לגבי אי המצאת ראיות לא יכולה לסייע לו. הראיה של העוררת לטענותיה מסתמכת על כניסתה לנכסים ביום 10.8.15.
21. העוררת לא הוכיחה כי הנכס היה ריק ולא המציאה את המסמכים הנדרשים על ידה.
22. העוררת לא הוכיחה כי עסקינן באדמת בניין.
23. עצם אי השימוש בנכסים אינו מונע את החבות בתשלום ארנונה.

ראו לעניין זה יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית אשדוד, בית משפט מחוזי בבאר שבע, עמ"נ 15/04, שם קבע כבוד השופט ניר הנדל כדלקמן:

"הוועדה פתחה את הדיון בערר בצינה כי אין מחלוקת שתחילת מועד חיוב בניין בתשלום ארנונה הינו כאשר הוא עומד בהגדרה של: "בניין שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש". הוועדה ציטטה מדברי באת-כוח המערערת: "מדובר בדירות בהקמה, אין כלים סניטריים ואין ארונות מטבח, אין חשמל, הדירות עדיין לא מכורות". את החלטתה לדחות את הבקשה נימקה הוועדה: "לנו ברור שקבלן אשר גמר את בניית הדירה מבחינת תשתיות חשמל מים וביוב והדירה מרוצפת ורק לא הרכיב מערכות כלים סניטריים וארונות מטבח בגלל מרכיבים אלו השייכים לטעמו של הלקוח, או מטעם של תכנון מס ארנונה, אינו נכנס לקטגוריה של אינו ראוי לשימוש".

לא מצאתי כל פגם בהחלטת הוועדה. תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג - 1993, מתייחסת לחיוב בתשלום ארנונה בהתאם לתנאי התקנה: "מיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש". המבחן השולט בכיפה להגדרת המונח האמור, הוא "מבחן האכלוס". מבחן זה אינו תלוי באכלוס בפועל אלא בהתאמת המבנה לאכלוס על פי ייעודו. אין מחלוקת שביחס לבניינים הרלוונטיים קיבלה המערערת מפקחי העירייה טופס 4, אשר מצביע על קיומן של תשתיות חיבור לרשת החשמל והמים. ודאי יש משקל לעובדה זו, אם כי היקף המשקל עשוי להשתנות ממקרה למקרה. החסר לו נטען בפני הוועדה אינו מלמד על אי התאמת הדירה לאכלוס, אלא רק על העדר אכלוס בפועל. הדברים החסרים בדירות יושלמו עם כניסת הדייר לדירתו, אך ההתאמה לאכלוס כבר קיימת. תוצאה אחרת ממסקנת הוועדה עלולה לאפשר לקבלן הבניין להמנע מתשלום ארנונה באופן מלאכותי. מצב כזה יטה את מבחן האכלוס ממיקוד במצב הבניין, למיקוד בקיומם, או אי קיומם, של פרטים שוליים. צודקת הוועדה שקנה המידה, לפי לשון התקנה, לא מגדיר במדויק באיזה מצב המבנה יהפוך "ראוי לשימוש", אבל אינני סבור שעסקינן במקרה גבולי. בניגוד לוועדה אני מוצא שיש יתרון במבחן גמיש, ולו מהטעם שישנם מבנים עם ייעודים שונים, וקיימת קשת של אפשרויות בדבר מצבו של בניין או דירה. עוד יודגש שהואיל והוועדה קבעה את אשר קבעה על סמך דברי באת-כוח המערערת, שאלת נטל ההוכחה לא מתעוררת כאן. בהליך זה הדגישה המערערת שמפקח עשוי להעניק טופס 4 גם במצב בו יש בדירה חסרים רבים. אולם לא זו הסוגיה. טופס 4 מעיד על ה"יש" - תשתיות ביוב מים וחשמל, ולא על ה"אין". המערערת בחרה להציג את מצב הבניינים בהליך קמא, כפי שהציגה, ובפירוט שהציגה. תשתית זו, ולא סוגיות עיוניות או תרחישים היפותטיים, היא המגדירה את מתחם ההכרעה. די לומר שגם על סמך עמדת המערערת יש לחייבה בתשלום הארנונה".

מועד חיוב קומה 4

24. בהתאם לדו"ח ביקורת מטעם המשיב נאמר לחוקר כי המועד המשוער לסיום העבודות הינו ביום 15.9.16.

25. ביום 25.10.16 בוצעה ביקורת נוספת. בהתאם לביקורת זו עלה כי קומה 4 פעילה ועל כן צדק המשיב עת חייב החל מיום 15.9.16. היה על העוררת להודיע על מועד תחילת חזקה ומשלא עשתה כן אין לה להלין אלא על עצמה.

סיווג הנכסים

- 26 העוררת מבקשת לחייב את הנכסים כ"בית תכנה" בהיותו הסיווג העתידי שנקבע לנכסים.
- 27 אנו מאמצים את עמדת המשיב ובמיוחד לאור הפסיקה האחרונה של אפריקה ישראל כי סיווג הנכסים נעשה על פי היתר הבניה, כמשרדים לאור הוראות היתר הבניה.
- 28 בנוסף, לא נוכל להיענות לבקשה עתידית של העוררת לגבי סיווג נכסים.
- 29 ידוע כי סיווג נכס כ"בית תכנה" דורש בדיקה מקיפה של המשיב לענין פעילות הנישום בנכס.
- 30 כעולה מתיק הערר העוררת לא המציאה את המסמכים הנדרשים להוכחת טענותיה כי מדובר בבית תכנה.
- 31 הוכח לנו על ידי המשיב כי בתקופה נשוא הערר הנכסים לא שימשו כבית תכנה ולכן החלטת המשיב בעניין זה סבירה ואין להתערב בה.

לאור האמור, הערר נדחה על כל חלקיו.

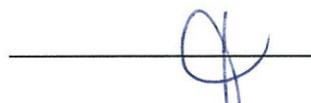
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירלן קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: עיריית ואברהם בן קרת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו בחיוב שטחים המצויים בחזקת העוררים ברחוב פרי מגדים 5, מספר חשבון 10225716.

העוררים חולקים על החלטת מנהל הארנונה וטוענים כי אין לחייב את הפרגולה והמחסן.

העוררים פנו בהשגה למנהל הארנונה וזה נתן תשובתו להשגה ביום 20.7.2017. מנהל הארנונה קבע כדלקמן:

"...מדובר בפרגולה בעלת 3 קירות: קיר הנכס, הקיר הגובל עם השכן והקיר שמסביב לגג המהוים מבנה סגור ומתוחם..."

"...ביחס לחיוב במחסן, נשיבך כי הינו בר חיוב כחלק בלתי נפרד מהדירה..."

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם מתוחמת הפרגולה במקרה זה בין שני קירות או יותר כאמור בסעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה והאם בדין חויב המחסן.

פרגולה

העוררים טוענים שבשנת המס 2016 טעה המשיב עת חייב את הפרגולה בארנונה וכך ביום 17.3.16 הודיע המשיב על הפחתת שטח הפרגולה.

העורר, שהעיד בפנינו ביום 13.6.2018 העיד כי נעשו שינויים בפרגולה וכי הפרגולה הנוכחית יותר קטנה מהפרגולה הקודמת.

לאור כך שבוצעו שינויים על ועדת הערר לבחון את הפרגולה דהיום בהתאם לראיות המוצגות בפניה.

לא ניתן להתייחס לחיוב בשנת מס קודמת כאשר העורר מודה כי בוצעו שינויים.

אף בסעיף 13 לערר שהוגש מטעם העורר טוען העורר

"...ביחס לפרגולה הקודמת, כי יש לחייבה בארנונה כי היא מחוברת לשני קירות. הפרגולה הקודמת הייתה אכן מחוברת ברגליה, גם לקיר הגובל. כמודגש לעיל, הפרגולה הנוכחית מחוברת לקיר אחד בלבד, הוא קיר הנכס שלנו..."

לפיכך, מדובר בפרגולה הנבחרת לראשונה בשנת המס נשוא דיון זה שכן בוצעו בפרגולה שינויים כאלה ואחרים. ועדת הערר בחנה את ראיות התיק ואת הסיכומים והגיעה להחלטה, להלן, שיש לדחות את טענת העורר ביחס לפרגולה.

העוררת טוענת כי הפרגולה נשענת על קיר אחד, קיר הבית, היציאה למרפסת, לטענתה הקיר השני, קיר השכן מרוחק מהפרגולה ב 67 ס"מ, בנוסף הקיר השלישי אליו מתייחסת העיריה מהווה מעקה תקני ולא קיר. לפיכך טוען העורר כי לא מתקיימות הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

המשיב, אשר דחה כאמור את השגת העוררים טוענים כי הוראות אותו הסעיף קובעות כי הפרגולה תחויב אם יש לה שני קירות או יותר. צו הארנונה אינו קובע כי על הפרגולה להיות מחוברת לכל אחד מהקירות כי אם להיות מתוחמת בשני קירות יותר מתוקף המבחן הפונקציונאלי שיוצרים שני קירות הנובע מתיחום שטח הפרגולה בין שני קירות יותר.

המשיב טוען שמדובר בפרגולה המקימה שטח מתוחם, הפרגולה צמודה לקיר הבית מצדה האחד, מצד שמאל הקירו מגיע לקיר השכן, מול פתח הבית וקיר הבית עמודי הפרגולה צמודים לגדר, כאשר העמוד החיצוני של הפרגולה צמוד לחצי קיר המעקה של יתר המרפסת, באופן היוצר מגרעת המתחמת את הפרגולה מכל צדדיה".

העוררים טוענים כי הרווח בין קיר השכן לבין הפרגולה עומד על 67 ס"מ והרווח בין החלק האחר היותר נמוך של הפרגולה הוא 63 ס"מ והרווח בין הפרגולה לקצה האלכסוני של הפרגולה הוא 1.04 מ'.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ומהתמונות שהציגו העוררים לוועדה ניתן לראות פרגולה התלויה מעל שטח מרפסת ואשר אין חולק באשר לחיבור שלה או לתיחום שלה על ידי הקיר היציאה למרפסת.

ניתן לראות את הקיר של השכן וכן את המעקה.

אנו מסכימים עם טענות העוררים כי אכן קיימים רווחים אך לטעמנו מדובר ברווחים זניחים ואין בהם כדי לבטל בשל כך את החיוב בארנונה.

לטעמנו, יש לבחון את רציונל החיוב.

רציונל החיוב הוא למעשה היות השטח מתוחם.

השטח אכן יוצר שטח מתוחם, המהווה המשך ישיר מתוך הבית ויוצר שטח פונקציונלי מתוחם אשר יש לחייב בגינו בתשלום ארנונה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

באשר למחסן ובהתאם לראיות שהוצגו בפנינו אין ספק שמדובר במחסן אשר יש לחייב את שטחו בתשלום ארנונה.

צו הארנונה קובע כי כל שטח המצוי ביחידת הבנין יחויב לרבות "כל שטח מקורה אחר". מדובר בשטח הנמצא בתוך דירת המגורים, מקורה ובשימוש לדירת המגורים, מאוחסנים במחסן כסאות פלסטיק וכלים חד פעמיים.

מכל האמור לעיל, מעדויות הצדדים, מדו"ח ממצאי הביקורת ומהתמונות שצורפו לכתב הערר ולדוח ממצאי הביקורת הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ביחס לפרגולה ולמחסן.

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 שיקלר קדם

קלדנית: ענת לוי

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: חבני זכריה

נגד

מנהל הארגונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס ברחוב הרב עובדיה בידאני 1 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כמספר נכס 2000401329 חשבון מספר 10839594. (להלן: "הנכס").
2. במסגרת הערר טוען העורר כי יש להחזיר את רישום התזקה בנכס, בתקופת הערר על שם השוכר.
3. **תמצית טיעוני העורר**
 - 3.1. העורר טוען כי לא הוכחש על ידי צד ג' כי ישנו הסכם שכירות מיום 1.3.16 לתקופה של שנה.
 - 3.2. רק ביום 25.4.16 נודע לעורר כי השוכר הקודם דיווח על יציאתו מהנכס, 20 ימים מאוחר יותר, והעורר פנה בתוך 90 הימים ודיווח על השוכר החדש.
 - 3.3. משנודע לעורר כי הוא רשום כמחזיק הגיש השגתו בטענת איני מחזיק וצירף את הסכם השכירות.
 - 3.4. בחודש מאי 16 ניסתה העיריה לתאם ביקורת והעורר הפנה אותם לשוכר, משמע העיריה ידעה שיש שוכר.
 - 3.5. די בידיעת המשיב על השוכר כדי להעביר עליו את הארגונה. ראו בר"ם דור אנרגיה 867/06, בר"ם 8462/11 מנהל ארגונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון, עמ"נ 5272-04-10 שרה דבי נגד עיריית תל אביב.
 - 3.6. הסכם השכירות קובע מפורשות כי השכירות היא למגורים. העורר הצהיר וחזר על כך בחקירתו כי התריע בפני השוכרים כי כל שימוש אחר יביא לסיווג גבוה יותר.
 - 3.7. הנכס הצמוד עם קיר משותף מושכר למגורים מיום 1.1.15 ואין לגביו כל מחלוקת. הנכס דנן,

- בשל שוכר שהחליט להשתמש כמחסן מחליטה העיריה לחייב אותו כעסק.
- 3.8 העורר הצהיר כי התנהלותו נעשתה מול יוסי מזרחי. יוסי מזרחי ביקש להוסיף את חברו.
- 3.9 איו חולק כי עשו שימוש בנכס לאחסון וכי החזיקו בנכס.
- 3.10 אין לקבל טענות שקריות של צד ג'. צד ג' היה מודע לחבות שהוא נוטל על עצמו. הכניסה ממתחם הנכס אינה ממתחם העורר אלא ישירות מהכביש ולעורר אין כל יכולת וגם לא רצון לשמש כ"פקח" מטעם עירית תל אביב. משנודע לעורר כי השוכר לא נרשם דיווח על כך לעיריה במייד.
- 3.11 ברור שאלמלא יוסי מזרחי דורש לרשום את דורון וקנין כשוכר לא היתה מתעוררת מחלוקת.
- 3.12 הנסיון הבוטא של פקידי העיריה לסייע לשוכר המנסה להתחמק מתשלום ארנונה מעלה ריח רע ובייחוד כאשר המשיב טוען לסכסוך מחזיקים.
- 3.13 העורר הצהיר כי מועד העזיבה המדויק של מר מזרחי לא זכור לו אבל הוא היה תקופה קצרה בטרם נכנס השוכר אחריו ביום 20.11.16.
- 3.14 העורר צירף לתצהירו את דו"ח ביקורת העיריה מיום 3.11.16 והצהיר כי למיטב זכרונו הביקורת נערכה בנוכחותו לאחר שמזרחי הבין שלא יוכל עוד להתחמק.
- 3.15 בדיון המקדמי טען דורון וקנין שהיו בנכס בין שלושה וחצי לארבעה חודשים אבל בשיחה עם העיריה לאחר 5 חודשי שכירות ביקש לרשום את הארנונה על שם דורון וקנין.
- 3.16 ניתן לסטות מסעיפים 325-326 ואת הרישום יש לבצע על השוכר בהתאם להסכם השכירות המקורי. ראו לעניין זה עע"ם עיריית ים נגד שמי בר בע"מ.
- 3.17 הועדה תתבקש להטיל הוצאות על המשיב.

4. תמצית טיעוני המשיב

- 4.1 המחלוקת בערר הינה על שאלת זהות המחזיק בנכס בתאריכים 21/3/16 וסיומה שנוי במחלוקת. בין העורר לבין צד ג'.
- 4.2 אין חולק כי ביום 18.8.16 נתקבלה אצל המשיב הודעת חדילה מטעם צד ג'.
- 4.3 ענייננו מעלה באופן ברור סכסוך בין מחזיקים. ראו לעניין זה בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עירית תל אביב יפו, עת"מ 55444-06-13 חברת חלקה 109 בגוש 7107 בע"מ נ' עירית תל אביב יפו, עת"מ 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ' עירית נהריה, ערר 140014037 חברת בית הירשנברג בע"מ.
- 4.4 השאלה העומדת להכרעה היא האם המשיב פעל בסבירות ובהגינות שעה שסירב להסב את החזקה על שם צד ג' בנסיבות העניין.
- 4.5 העורר לא הודיע בזמן אמת בדבר חילופי המחזיקים בנכס.
- 4.6 העורר עדכן את המשיב רק ביום 12.7.16.

- 4.7. העורר טען כי לא ידע בכלל שצריך לעדכן את העיריה.
- 4.8. חובת הדיווח חלה על המחזיק הנוכחי. מפנה לסעיפים 325, 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
- 4.9. סעיפים אלה קובעים נורמה פוזיטיבית סטטוטורית המוטלת על הבעלים והמחזיקים של נכסים להודיע אודות חילופי מחזיקים. ראו ע"א 739/89 אהרן י' מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהל ארנונה חיפה.
- 4.10. הפניה שצורפה לסיכומי העורר נושאת תאריך 4.4.16 נעשתה לאחר מועד חתימת ההסכם בין העורר לצד ג'. ביום 20.7.16 הומצא חוזה שכירות נושא תאריך 1.3.16 בין גב' הדסה חבני וה"ה יוסי מזרחי ודורון וקנין. אין חולק כי הסכם השכירות לא נחתם כדין.
- 4.11. במעמד הדין לא נשמע הסבר מדוע דורון וקנין נרשם כיחיד השוכרים.
- 4.12. ביום 10.8.16 מסר צד ג' הודעת חדילה בה ביקש כי החזקה בנכס תיוותר ע"ש בעליו.
- 4.13. המשיב ביצע נסיונות ע"מ לערוך ביקורות בנכס ולעמוד על זהות המחזיק. ביום 11.3.16 נערכה ביקורת בנכס בה נכח העורר ולא נראה כי הנכס מוחזק ע"י צד ג' כלשהו.
- 4.14. מחובתו של המשיב לקבל את הודעת החדילה. ראו עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל אביב- אין מחובתו של המשיב לבצע בדיקה ביחס לזהות המחזיק בנכס.
- 4.15. עולה בבירור מעדות העורר כי ביקש ליצור מצג שווא כלפי המשיב לעניין השימוש שנעשה בנכס.
- 4.16. הסכם השכירות הומצא למשיב באיחור של למעלה מ-4 חודשים אינו תקף.
- 4.17. ביחס לעמדות הסותרות שהעלו העורר וצד ג' לעניין תשלומי השכירות, אף אחד מהם לא תמך דבריו בראיות.
- 4.18. העורר הינו בעל הזכויות בנכס וככזה חב בגינו חבות שיורית. ראו ע"א 8417/09 עיריית ים נ' ששון לוי.
- 4.19. הועדה תתבקש לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאות.

5. דיון והכרעה

- 5.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 5.2. עניינו של הערר דן הינו החזקתו של העורר בנכס, וזאת לאור הודעת חדילה שנתקבלה מאת צד ג'.
- 5.3. בעקבות הודעת החדילה, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם הבעלים - העורר.
- 5.4. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב

לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם:

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

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

5.9. ביום 4.12.2017, לאחר שתיק ערר זה נדחה מספר פעמים, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון בפני יו"ר שלומית ארליך.

5.10. בדיון זה טען דורון וקנין כי העורר ביקש שיציג מצג שווא לעירייה, כי סיכם עם העורר שישלמו את הארנונה בחלקים שווים וכן טענות נוספות.

5.11. ב"כ העורר טען כי כל טענות הסיווג וההתנהלות מול המשכיר אינן רלוונטיות, הוא השכיר את הדירה למגורים והשימוש שעשה אינו עניינו וכו'.

- 5.12. יצוין כי לאור הסתירות בין הצדדים, יו"ר הבהירה לצדדים כי תישקל השתת הוצאות נכבדות על הצד שיתברר כי הגרסה שמסר אינה עולה בקנה אחד עם העובדות כפי שתוכחנה בפני הועדה.
- 5.13. הצדדים הגישו ראיותיהם וביום 28.6.18 התקיים דיון הוכחות בפני הועדה.
- 5.14. בהתאם לדיון למדנו כי העורר אינו זוכר במדויק את מועד עזיבת צד ג', כי העורר עדכן לראשונה את המשיב בדבר השכרת הנכס לצד ג' ביום 12/7/16 וזאת למרות שההסכם נחתם ביום 1/3/16.
- 5.15. טענת העורר כי לא ידע שצריך לעדכן את העירייה אינה אמינה עלינו.
- 5.16. נציין כי הצדדים טוענים טענות סותרות האחד כנגד השני, אין לועדה כל ספק כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים שאין הועדה צד לו.
- 5.17. הועדה סבורה כי המשיב פעל בהתאם למצופה ממנו ובהתאם לדין.
- 5.18. המשיב הסיר את שמו של העורר משקיבל הודעה, ניסה לתאם ביקורות שמנודע לו כי יש סכסוך ביחס לחזקה.
- 5.19. לא ניתן לצפות שהמשיב ישמש כחוקר עבור העורר וכן לא ברור מדוע מטית העורר בסיכומיו את האשמה כולה כלפי המשיב.
- 5.20. האם סבור העורר כי על המשיב לשמש כחוקר עבור החזקה בנכס שלו? בבעלותו?
- 5.21. צר לנו כי כעורר בחר להשמיץ את המשיב בכל הזדמנות בסיכומיו. סבורים אנו כי הצדק בידי המשיב.
- 5.22. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.
- 5.23. בנסיבות העניין מצאנו לחייב את העורר בהוצאות בסך 1,000 ₪.

18.10.10

.6 ניתן בהעדר הצדדיים היום _____

.7

.8 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..

.9 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' ז'בי דיך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140018592

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: חיפאוי ויליאם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו חיובי ארנונה בנכס ברחוב יפת 42 תל אביב יפו, הידוע בספרי המשיב בנכס מס' 2000304993 חן לקוח 10295293.

הנכס נשוא הערר זכה לפטור בגין נכס לא רוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (החל מיום 30.5.18 ועד ליום 30.9.18).

העורר, בכתב הערר מטעמו טען שיש להקדים את הפטור כך שינתן החל מיום 25.1.18.

ביום 1.8.18, התקיים דיון בפני הועדה בו הסביר העורר את טענותיו בפני הועדה.

הצדדים סיכמו כי תקופת הערר תחל מיום 20.3.18 ולא מינואר 2018.

כמו כן, החליטו הצדדים כי התיק יועבר למתן החלטה ללא ניהול התיק.

1. דיון והכרעה

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

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

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

.....

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

- 1.3. בהתאם לדו"ח הפיקוח מטעם המשיב, שנערך ביום 27.3.18 ניתן ללמוד כי הנכס לא היה בשימוש לאור שיפוצים נרחבים המבוצעים בבנין. אף הנכס בעצמו לא שימש וככל הנראה לא יכל לשמש בתקופת הערר לשימוש שבוצע בו, מספרה.
- 1.4. בהתאם לדו"ח למדנו כי קירות פנים הנכס היו שבורים בחלקם, על הרצפה היו מפוזרים שברי זכוכית וחלקי אריחים, הרצפה בחלקה היתה שבורה, ללא חיבור למים ולביוב, קירות מקולפים, כיורים שבורים, פסולת בניין וכדומה.
- 1.5. לאור האמור לעיל מתקבל בזה הערר, ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.10.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140018134

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ספריקות אלכסנדר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 18.12.2017 הגיש העורר ערר על חיובו בארנונה בעקבות תשובה להשגה שקיבל לטענתו ביום 3.5.2017.

העורר צירף לכתב הערר העתק מתשובת מנהל הארנונה להשגה הנושאת תאריך 25.12.2016.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי העורר איחר במועד הגשת הערר, תשובת המשיב נשלחה ביום 20.12.2016 ואף אם לטענת העורר היא אכן נתקבלה אצלו רק ביום 30.5.2017 הרי שהגשת הערר ביום 18.12.2017 מהווה איחור ניכר.

בדיון המקדמי ביום 30.4.2017 התייחס העורר לגופה של השגתו ולטענתו כי היה על המשיב להתייחס לבקשתו להארכת תקופת הפטור מארנונה אלא שלא נימק את נסיבות הגשת הערר באיחור.

לפני משורת הדין אפשרה ועדת הערר לעורר להגיש לוועדה בקשת להארכת מועד להגשת הערר ודחתה את המועד להכרעתה בבקשת המשיב לדחייה על הסף של הערר עד לאחר עיון בבקשת העורר.

העורר בסיכומיו שב ומאשר כי קיבל את תשובת המשיב רק בחודש מאי 2017 ומציין כי הערר הוגש בחודש מאי 2017.

העורר לא הביא כל ראיה לכך כי הערר אכן הוגש במאי 2017 ולא בתאריך המופיע על הערר- 18.12.2017.

עוד יצוין כי בדיון המקדמי לא טען העורר כי הערר הוגש בחודש מאי 2017.

הוא גם לא נימק ו/או פירט בסיכומיו/בקשתו נסיבות כלשהן המצדיקות לטענתו את ההארכה המבוקשת להגשת הערר באיחור.

זה המקום לציין כי אין מחלוקת עובדתית ביחס לשאלת מועד קבלת תשובת מנהל הארנונה אצל העורר. אין גם מחלוקת עובדתית בשאלת מועד הגשת הערר ועל אף טענתו הסתמית של העורר, יש לקבוע כי הערר הוגש באיחור ניכר ורק ביום 18.12.2017.

נקדים ונאמר כי אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגייה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

כבר בראשית הדברים נציין כי על אף הסיכומים או הבקשה שהגיש העורר לא מצאנו עובדות או אסמכתאות שישנו את שנפסק בנושאים דומים בעבר, ממילא גם לא הפנה העורר לטענות או ראיות המצדיקות מתן ארכה להגשת הערר באיחור.

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

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

לא מצאנו כל טיעון המשכנע מדוע יש לחרוג במקרה זה מהעיקרון המנחה לפיו עיקרון סופיות השומה הינו עיקרון מהותי.

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

אשר על כן אנו דוחים את הערר על הסף.

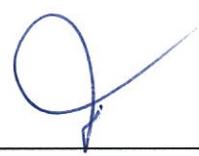
משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.10.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון זיו

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: עזבון המנוח גרשון זילברמן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

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

המשיב קבע כי מיום 1.1.15 ועד ליום 27/6/16 לא נעשה שימוש בדירה ובהתאם חוייב הנישום בתעריף "דירת רפאים".

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגיש העורר את הערר שבפנינו.

העורר פירט בכתב הערר שהגיש את הנימוקים לפיהם יש לדחות את החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הדירה בסיווג "דירת רפאים".

- הדירה הייתה בעבר בבעלות המנוח גרשון זילברמן אשר נפטר ביום 28.9.2006 .
- מאז מותו קיים סכסוך קשה סביב עזבון.
- עקב הסכסוך נבצר מהיורשים להשכיר את הדירה ולפיכך אין להטיל עליה ארנונה על פי סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.

ביום 28.5.2017 בעת הדיון המקדמי הסכימו הצדדים כי אין מקום לבירור עובדתי ובהתאם לכך הורינו על סיכום טענותיהם בכתב.

בסיכומיו העורר שב על טענותיו כנגד החלטת ארנונה "מוגדלת" על הדירה. הוא אף שב לטענה כי הדירה לא הייתה ראויה לשימוש ועל כן יש לפטור אותה מארנונה. בנושא זה הפנה ב"כ העורר לדוח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 5.7.2016 ממנו עולה לטענתו כי הנכס לא היה ראוי לשימוש לפחות בסמוך לעריכת ביקורת זו.

ב"כ המשיב בסיכומיה טענה כי אין לדון בטענה ביחס לנכס לא ראוי לשימוש שכן טענה זו לא הועלתה בהשגה אלא בכתב הערר בלבד. עוד טענה ב"כ המשיב כי הטענות בנושא זה סתומות ובלתי מגובות בראיות. ביחס לשימוש בדירה הוסיפה ב"כ המשיב וטענה כי העורר לא הצביע על תשתית עובדתית או משפטית המצדיקה קבלת הערר וכי לא הוכח כי חלה מניעות כלשהי על העורר אשר הביאה לכך שלא היה שימוש בדירה. יתרה מכך, בביקורת נמצא כי בנכס קיימים חפצים, ריהוט וציוד.

העורר לא טען בסיכומיו או בכתב הערר כי נעשה שימוש בדירה ולמעשה חזר על הגרסה לפיה בשל סכסוך ממושך בין היורשים לא ניתן היה לעשות שימוש בדירה.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, פרוטוקול הדין המקדמי וסיכומי הצדדים עולה כי העורר הודה למעשה כי לא היה שימוש בדירה בתקופת הרלבנטיות לחיוב.

אפשר להבין לליבו של העורר ואף להזדהות עם חלק גדול מטיעונו ביחס לנוסח הסעיף או ביחס למנגנון על פיו בחר המשיב לקבוע את הדרך להכריז על דירה כדירה שלא התגורר בה איש דרך קבע.

בנסיבות העניין ידיה של וועדת הערר מוגבלות לעשות שימוש בסמכויותיה על פי החוק ולבחון את שיקול דעתו של המשיב על פי הצו הקיים.

לגופו של עניין, לאור העובדות המוסכמות כפי שהובאו בפנינו יש לקבוע כי לא נעשה שימוש בדירה בתקופת המפורטות בסעיף 2 לסיכומי המשיב.

בשעה שנמצא כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע, ובשעה שלא הונחה תשתית ראייתית התומכת בטענה כי הדירה לא היתה ראויה לשימוש, אין דרך לסייע לעורר ולבטל את החיוב נשוא הערר, בתעריף לאמור להלן.

על פי העובדות שהוצגו על ידי המשיב כפי שציין בסעיף 2 לסיכומיו, הנכס בשנת 2016 אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 1.1 ד' לצו הארנונה הואיל ובשנת 2016 לא יכול להיות שלפחות ב- 9 חודשים מתוך 12 החודשים לא התגורר בדירה איש. (ראה התאריכים המפורטים בהודעת המשיב).

1. לאור האמור לעיל נדחה הערר ביחס לחיובים הנוגעים לתקופה בה נמצאה הדירה ריקה בשנת 2015 (שנת 2016)

2. מתקבל הערר ביחס לחיובים המתייחסים לשנת 2016 (שנת 2017)

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.10.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : ח בחשון תשעט
17.10.2018
מספר ערר : 140018726 / 11:48
מספר ועדה: 11789

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: צור אילנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

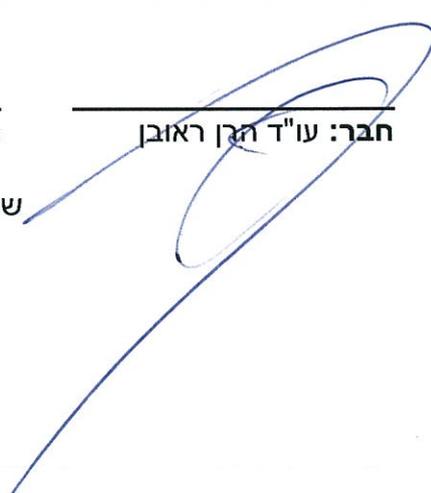
לבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

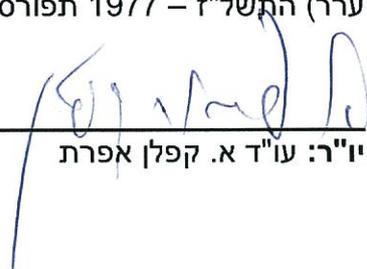
לעוררת שמורה הזכות לפנות בכל עת בבקשה נוספת לפי סעיף 330 ככל שיהיה שינוי במצבה הפיזי של הדירה עצמה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.10.2018.

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


חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ח בחשון תשעט
17.10.2018
מספר ערר : 140018683 / 12:49
מספר ועדה: 11789

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: אדרי אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת נציג העורר בדיון ובנוכחותו, הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.10.2018.

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


חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: עמותת לפיד שמעון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה בקשה לפטור מארנונה על פי סעיף 5(גה)1א לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין") ביחס לנכס בשטח של 657 מ"ר.

המשיב נעתר חלקית לבקשה ונתן פטור כבית תפילה לשטח של 251.7 מ"ר מסך הנכסים.

מכאן שהמחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לשטח של 405.3 מ"ר אשר המשיב טוען כי שטח זה אינו משמש כבית תפילה.

לטענת המשיב מדובר בשטחים שאינם משמשים את העוררת באופן ישיר לקיום תפילה. לשיטת המשיב גם אם נעשה שימוש על ידי העוררת בשטחים שבמחלוקת ללימוד הדת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה או לימוד הדת הרי שאין לפטור שטחים אלה מארנונה שכן אין מדובר בשטח בו נעשה שימוש כבית תפילה.

לאחר הדיון המקדמי ביום 1.1.2018 הודיע המשיב כי הוא מסכים שתוצאות ערר זה יחולו גם על שנת המס 2018.

העוררת הגישה את תצהירי העדות הראשית של אפרים מנגיסטו, גטו מנגיסטו ואליקים רורו.

לתצהירים צורפו תמונות המתעדות את השימוש בשטחים שבמחלוקת. המצהירים הפנו לדברי ההסבר לתמונות והצהירו כי בחדרים המפורטים בהתאם לתמונות הממוספרות נעשה שימוש כמפורט בדף ההסבר (ראה נספח א לתצהירי העוררת).

המשיב הגיש את תצהיר העדות הראשית של חוקר השומה גלעד ענקי אשר ביקר פעמיים בנכס. החוקר צירף לתצהירו תמונות שצילם בביקורת ותרשומת שעיקרה תיאור השימוש בחלקי הנכס כפי שנמסר לו על ידי נציג העוררת.

ביום 16.4.2018 נחקרו עדי הצדדים על תצהיריהם.

עד העוררת אפרים מנגיסטו חזר למעשה על עיקרי עדותו בתצהיר העדות הראשית, אישר את ממצאי הביקורת וציין כי חדר הישיבות הפך לבית תפילה לנוער. עוד העיד העד כי הילדים מתפללים בנפרד מהמבוגרים בחדר אחר.

העד נשאל על השימוש במטבחים והשיב כי אלו שמגיעים לתפילה משתמשים בכיבוד המוגש במסדרון.

עוד הוסיף עד העוררת :

"אם את שואלת אותי אם המטבחונים משמשים גם את העובדים של בית התפילה אני משיב שכן. המטבחון משמש גם את הילדים שבאים לכיתות התפילה . מלמדים אותם את התנ"ך ומלמדים אותם איך להתפלל ואיך לשיר"

גטו מנגיסטו נשאל לגבי התפילות והשיב כי כולם מתפללי באולם הגדול, גם הילדים. באותה נשימה אמר שהילדים מתפללים גם בכיתות נפרדות.

ב"כ המשיב ויתרה על חקירת העד רורו מרגה וב"כ העוררת ויתר על חקירת עד המשיב.

יצוין כי עדויות עדי העוררת לא נסתרו בחקירתם הנגדית ועדותם בפנינו הותירה רושם אמין.

התמונה המצטיירת מהראיות שהובאו בפנינו מלמדת כי פרט לאולם הגדול לגבנו אין מחלוקת כי נעשה שימוש לתפילה הרי שבחלקים נוספים בנכס נעשה שימוש לתפילה :

1. החדר המופיע בתמונה מספר 15 בנספח א לתצהירי העוררת "חדר בו מכנסים את הילדים בגיל 13-15, מלמדים אותם אודות התפילה ואף עורכים בו תפילה משלהם".
2. החדר המופיע בתמונה מספר 16 בנספח א לתצהירי העוררת "חדר בו מכנסים את הילדים בגיל 16-18, מלמדים אותם אודות התפילה ואף עורכים בו תפילה משלהם".
3. מסדרונות הנכס ותמונות 20-24.
4. משרדי הכומר והפטור של הכנסייה תמונות 11 ו-12.

ביחס ליתר חלקי הנכס לאחר עיון בתצהירי העוררת, דוח ממצאי הביקורת ועדויות העדים בפנינו לא השתכנענו כי שטחים אלה משמשים לתפילה או בעיקר לתפילה. ביתר שטחי הנכס עושה העוררת שימוש ללימודי דת , אירועים חברתיים, שירותים לקהילה, הגשת מזון ושירותים אדמיניסטרטיביים שאינם בהכרח משמשים לתפילה.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל חלקית באופן שהמשיב יוסיף לשטח הפטור מארנונה את שטחי הנכס המתוארים בתמונות 11, 12, 15, 16, 20-24 כהגדרתם בנספח א' לתצהירי העוררת.

לצורך קביעת שטח החדרים בגינם יורחב הפטור יערוך המשיב ביקורת נוספת בנוכחות נציג העוררת ויודיע לוועדה עד ליום 15.11.2018 איזה שטח מתווסף לשטח בגינו כבר הוענק פטור לעוררת.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.10.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בחשון תשעט
22.10.2018
מספר ערר : 140018361 / 13:35
מספר ועדה : 11791

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

העורר/ת:

קדם שלומי
חשבון לקוח 00000000000000000000
מספר החת"מ 42110
מספר החת"מ

ע"י ב"כ עו"ד : אזולאי עו"ד יולי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: קדם שלומי – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : אזולאי עו"ד יולי – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי

החלטה

השעה 13:40. אין התייצבות לא לעורר, לא להוריו ולא לכונס נכסים שהודיע באמצעות מנהלת משרדו כי מאחר והוא מונה לנאמן בתיק הפש"ר הר"י שזימונו להתייצבות בתיק זה צריך להתבצע באמצעות ביהמ"ש ועל כן אין בכוונתו להתייצב. קבענו בהחלטתנו מיום 27/8/18 כי בהעדר התייצבות יימחק הערר, חזקה על העורר או על הוריו שידעו להמשיך לטפל בנושא זה בהתאם לתוצאות המחיקה. אשר על כן הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.10.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררים: לילך ואורי ענבר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה נכס ברחוב גרונימן 34 בתל אביב.

המחלוקת שנוטרה בין הצדדים נוגעת לחיוב בשטח המרתף שבנכס שבחזקת העוררים בהתאם לסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה.

ביום 20.3.2017 בתום הדיון המקדמי הצענו לצדדים להמתין עד להכרעת ביהמ"ש העליון בעע"מ 7904/16 בעניין עיריית תל אביב נ' חרחס כאשר יוסכם בין הצדדים כי במידה והערעור יתקבל ידחה הערר בסעיף זה ובמידה והערעור יידחה יתקבל הערר.

ביום 3.7.2017 ניתן תוקף החלטה להסדר הדיוני אותו ביקשו הצדדים לאשר.

על פי הוראות ההסדר הסכימו הצדדים ביחס לחיוב שטח המרתף, כי הם מבקשים להמתין להכרעת בית המשפט העליון בעע"מ 7904/16 עיריית ת"א נ' חרחס שתוצאותיו עשויות להשפיע על המחלוקת בין הצדדים והוועדה לא תידרש להכריע בטענה שעניינה חיוב המרתף.

ביום 25.10.2017 שבו הצדדים והגישו הסדר דיוני לאישור הועדה לאחר שהסדירו ביניהם את נושא הטענה המקדמית שהגיש המשיב והתייחסו לנושא המחלוקת סביב המרתף כך:

" מוסכם בין הצדדים כי הערר יושהה עד לאחר שיינתן פסק דין חלוט בערעור שהגישה העירייה בעע"מ 7904/16 עיריית תל אביב נגד חרחס, עם קבלת פסק הדין כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להגיש עמדתו לוועדת הערר ביחס למחלוקת היחידה בתיק שעניינה חיוב שטח המרתף"

ביום 5.11.2017 נתנה הועדה תוקף החלטה להסדר דיוני זה.

ביום 12.7.2018 הודיע ב"כ המשיב לוועדה כי טרם ניתן פסק דין בעע"מ 7904/16.

הועדה העבירה את הודעת המשיב לתגובת העוררים וביום 12.8.2018 נתקבלה תשובת העוררים.

בתשובתם מבקשים העוררים לבטל למעשה את ההסדר הדיוני ולקבוע "כי אין עוד כל הצדקה לאכופ את ההסדר הדיוני בין הצדדים בתיק וכי דין הערר ביחס לשאלת חיוב המרתף להתקבל...יש ליישם באופן דומה גם בעניינם את קביעות פסק הדין בעניין חרחס וכי דין הערר ביחס לשאלת חיוב המרתף להתקבל"

בין שאר נימוקי העוררים מזכירים העוררים את החלטות ועדת הערר בעניינים דומים אשר הובאו לידיעתם לאחר שהגישו את ההסדר הדיוני לאישור הועדה, לפיהן לא קיבלה הועדה את עמדת המשיב ולא הסכימה להמתין עד לקבלת הכרעה בבית המשפט העליון בעניין חרחס שכן הוראות פסק דין חרחס מחייבות כל עוד לא הורה בית המשפט העליון אחרת.

ועדת הערר אכן דנה בתיקים קודמים בשאלת סיווג מרתף בשטח של 75% משטחו בלבד בהתאם להוראות פסק הדין בעניין "חרחס":

עוררים קודמים הגישו השגות ועררים וביקשו להחיל בעניינם את החלטת בית המשפט בעניין חרחס ולקבוע תעריף מופחת למרתף.

המשיב התנגד להפניה לפסק הדין בעניין חרחס אשר בגינו תלוי ועומד ערעור. הוועדה לא קיבלה את עמדתו של המשיב תוך שהיא מציינת שעמדת המשיב עומדת בסתירה להוראות חוק יסוד: החקיקה שכן ועדת הערר כפופה להחלטות בית המשפט כל עוד לא נהפכו על ידי ערכאה גבוהה יותר.

אלא שהחלטות ועדת הערר לא ניתנו בחשאי, הן מפורסמות ונגישות לציבור המתדיינים וחזקה על העוררים שהתמונה המשפטית הכוללת, לרבות עמדתה של ועדת הערר הייתה בפניהם עת הגיעו להסכמות עם המשיב ביחס להסדר הדיוני בתיק זה, הסכמות שהוגשו פעמיים לאישורה של הוועדה.

לא מצאנו נימוק אמיתי המצדיק להיעתר לבקשת העוררים לא במישור העובדתי ולא במישור המשפטי.

העוררים לא הניחו כל תשתית המצדיקה ביטול ההסדר הדיוני.

בנסיבות אלה, אין צורך להידרש להשלכות המשפטיות של החלטת בית המשפט בעניין חרחס כעת אלא לדבוק בהוראות ההסדרים הדיוניים שבעלי הדין הגישו פעמיים לאישורה של הוועדה ואשר קיבלו פעמיים תוקף החלטה.

סוף דבר, לאחר שיינתן פסק דין חלוט בערעור שהגישה העירייה בעע"מ 7904.16 עיריית תל אביב נ' חרחס יהיו רשאים הצדדים להגיש עמדתם לוועדת הערר ביחס למחלוקת שנותרה להכרעה.

המזכירות תקבע את התיק לתזכורת ליום 1.12.2018 ועל העוררים לעדכן את הוועדה בדבר הסטטוס של תיק הערעור בבית המשפט העליון.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.10.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

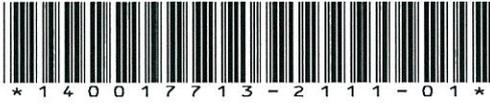


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בחשון תשעט
22.10.2018
מספר ערר : 140017713 / 14:48
מספר ועדה: 11791

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת:

בורשטיין אלכסנדר
מספר ליקוי 10001
מספר חתימה 0100
מספר חתימה 0100

ע"י ב"כ עו"ד : בורשטיין אלכסנדר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

המשיב:

נוכחים:

העוררת: בורשטיין אלכסנדר – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: העורר לא התייצב לדין הקבוע להיום. אני מבקשת למחוק את הערר.

החלטה

השעה 15:00 ואין התייצבות לעורר על אף שההזמנה נשלחה לב"כ. עיון נוסף בדוח ממצאי הביקורת שנערך לאחר הדיון הקודם מלמד כי בנכס נעשה שימוש למגורים.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה ודוחות ממצאי הביקורת לרבות התמונות שצורפו אליהם, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות. הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לפנים משורת הדין נעשה חסד עם העורר ונורה למשיב לשנות את סיווג הנכס לסיווג מגורים וזאת בהתאם לדוחות ממצאי הביקורת.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב ובהעדר העורר היום 22.10.2018.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון