

תאריך : כה בניסן תשעט
30.04.2019
מספר ערר : 140019557 / 13:41
140019611
מספר ועדה: 11890

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: רוזלסקי מירי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסדר ביניהם ונותנים לו תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.04.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

העורר: עדו סגל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר זה, הינו נכס המצוי ברח' רמה 8 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000429891; ח-ן לקוח 10965106 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

2.1. העורר רכש את הנכס - דירה חדשה בפרויקט 'גרין פארק', מאלקטרה בנייה בע"מ, ביום 30.4.17.

2.2. על אף שמועד מסירת הנכס צריך היה להיות בתום 36 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, הקבלן לא עמד ביעד, והדירה נמסרה לעורר ביום 12.11.17.

2.3. עקב תאונה שעבר העורר, והשיקום והעזרה שכרוכים היו בכך, ובמיוחד לאור הסטאטוס האישי של העורר, הורה יחיד לתאומים, העורר לא החל להתגורר בנכס.

2.4. העורר זכאי לפטור מארנונה מכח תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג – 1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), שכן הוא עומד בתנאים המצטברים כדלקמן:

2.4.1. הבניין חדש.

2.4.2. הנכס ראוי לשימוש.

2.4.3. העורר לא משתמש בו תקופה רציפה של מעל שנה.

2.4.4. העורר הוא המחזיק והבעלים הראשון של הנכס.

2.5. יש לדחות את טענת המשיב, כי חברת גרין פארק בע"מ היא המחזיקה הראשונה בנכס.

2.6. תשובת המשיב יוצרת מצב אבסורדי, לפיו המשיב מעניק מתנת חינם בצורת פטור מארנונה לחברה גדולה ובעלת אמצעים וממון, על הנכס של העורר, ואילו העורר - הרוכש הקטן, מפסיד את ההנחה הקיימת בתקנה 12 המגיעה לו בנסיבות העניין.

2.7. ויודגש, מדובר בנכס אשר נמכר לעורר שנים רבות טרם קבלת טופס 4, אך לא היה מוכן למסירה על ידי החברה. החברה מנצלת את הדבר לטובתה, ומקבלת פרס על כך על דרך של קבלת פטור מארנונה.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. לבקשת העורר ניתנה לו הנחת נכס ריק החל מיום 12.11.17 (מועד תחילת חיובו של העורר בגין הנכס) ועד ליום 11.5.18 (סה"כ שישה חודשים), מכח תקנה 13 לתקנות ההסדרים.

3.2. ביום 3.7.17 ניתן טופס 4 לבניין בו מצוי הנכס מושא הערר, והחל מהמועד זה נרשמה גרין פארק כמחזיקה ראשונה בנכס, ועל כך אין כל חולק. בעקבות בקשתה של גרין פארק ניתנה לה הנחת נכס ריק מכוח תקנה 12 לתקנות ההסדרים, החל מיום 11.7.17 (מועד פנייתה) ועד ליום 11.11.17, כמחזיקה הראשונה בנכס.

3.3. העורר אינו המחזיק הראשון של הנכס, ולכן בדין דחה המשיב את בקשת העורר לקבלת הנחת נכס ריק מכוח תקנה 12 לתקנות ההסדרים.

3.4. המחזיקה הראשונה בנכס הנה גרין פארק, ומשכך העורר אינו זכאי לקבלת ההנחה הקבועה בתקנה 12 לתקנות ההסדרים, אלא להנחה הקבועה בתקנה 13 לתקנות ההסדרים בלבד.

3.5. ודוק: הרציונל שעמד בבסיס התקנת הנחת נכס ריק לבניין חדש (תקנה 12) הינו ביחס לתקופה שממועד גמר הבניה של הבניין ועד לאכלוסו ע"י הרוכש או למכירת הדירה. מטרת ההנחה אינה לאפשר לרוכש הדירה ליהנות מפטור זה.

3.6. אשר על כן, משניתנה לעורר הנחת נכס ריק מלאה מכוח תקנה 13 לתקנות ההסדרים בגין הנכס, אין מקום למתן הנחת נכס ריק לתקופה נוספת.

3.7. בהקשר זה, המשיב יפנה לתקנה 13(א) לתקנות ההסדרים הקובעת כדלקמן:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – עד 100%;

(2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 עד 66.66%;

(3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50%.

3.8. מועצת העיר של עיריית תל אביב- יפו החליטה להעניק את ההנחה הקבועה בתקנה 13(א)(1) לתקנות ההסדרים בלבד.

3.9. אשר על כן, ומאחר שהעורר אינו המחזיק הראשון של הנכס, בדין דחה המשיב את בקשתו לקבלת הנחת נכס ריק מכוח תקנה 12 לתקנות ההסדרים, ואישר לעורר הנחת נכס ריק מכוח תקנה 13 לתקנות ההסדרים.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. במסגרת הערר דנא מבקש העורר להאריך את הנחת נכס ריק שניתנה לו בגין הנכס מעבר ל- 6 חודשים, בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים, שכן לטענתו הוא הבעלים והמחזיק הראשון של הנכס.
- 4.3. טועה העורר, בפרשנותו. העורר אינו הבעלים הראשון של הנכס, ולא משום האיתור במסירת החזקה.
- 4.4. גם בחינת תכליתה של תקנה 12 תובילנו לאותה מסקנה. צודק המשיב בטענתו, כי הרציונל שעמד בבסיס התקנת תקנה 12, הינו מתן פטור לקבלן/יזם שסיים בניית בניין, וטרם הצליח למכרו כולו או חלקו. מטרת ההנחה אינה לאפשר לרוכש הדירה ליהנות מפטור זה, אלא להקל על קבלנים, אשר לעתים מתקשים למכור דירות קודם להשלמתן.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 56014-04-13 ברוך סער נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (05.04.2015):

"פטור בגין בניין חדש עשוי להינתן ל"מחזיק שהוא בעל הראשון". מכאן נובע שחילופי מחזיקים או חילופי בעלים שוללים את התגבשות התנאי. בדגן היו חילופי מחזיקים. החילופים התרחשו בתקופת הבנייה סמוך לפני שהוענק טופס האכלוס ... חילופי בעלים או חילופי מחזיקים גם בתקופת הבנייה שוללים את התגבשות התנאי (אם לא תאמר כך אזי מי שרוכש דירה או שוכר דירה מן הבעלים שבנה את הדירה, יימצא פטור משך שנה תמימה מתשלום ארנונה אם לא אכלס את הדירה או לא השתמש בה. ברי שאין הדבר כן).

הנסיבה של חילופי מחזיקים מצדיקה את החלטת מנהל הארנונה שאושרה בידי ועדת הערר".

ערר 140014053 וולברג רוני גבריאל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו:

"העורר עצמו טען בפנינו כי הוא רכש את הזכויות בדירה מחברת אוניל בנייה בע"מ אשר היא זו שהייתה הבעלים הראשון של הבניין החדש. חברה זו אף קיבלה פטור מתשלום ארנונה לפי תקנה 12 למשך כחודש ממועד קבלת תעודת האכלוס ועד למועד בו העורר הוא שקיבל את החזקה בנכס.

די בכך כדי לדחות את טענות העורר לפיהן הוא הבעלים הראשון של הנכס. הרציונאל שעמד בבסיס הנחה זו הינה ביחד לתקופה ממועד גמר הבניה ועד לאכלוס של הרוכש או למכירת הדירה. הכוונה אינה לאפשר לרוכש הדירה ליהנות מפטור זה... היות וניתנה לעורר ההנחה בגין תשלום ארנונה לפי תקנה 13 לתקנות בגין מלוא התקופה האפשרית, דין הערר להידחות".

- 4.5. לאור האמור לעיל, בדין דחה המשיב את השגת העורר, ואין לנו אלא לדחות את הערר.

5. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
7. 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.
8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 30.04.2019.

משה קורן

חבר: משה קורן, עו"ד

אבשלום לוי

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

שלומית ארליך

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

551\1\105ש

ערר: 140016704

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העוררת: רשת מלונות אטלס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב זמנהוף 1 בתל אביב ושטחו הכולל כ- 3500 מ"ר.

השטחים נשוא המחלוקת הנם שלושה:

1. שטח הגג (140.99 מ"ר)
2. שטח פתוח של 22.54 מ"ר הצמוד למרפסת בקומה 4 של הבניין
3. מיכל מים (41.63 מ"ר) בקומת המרתף של הבניין

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 3.1.2017 הגישה העוררת השגה וביום 16.2.17 הגיש המשיב תשובה להשגה.

ביום 19.3.2017 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה.

ביום 27.6.2017 הגיש המשיב כתב תשובה לערר.

ביום 26.12.2017 נערך דיון מקדמי בפני ועדת הערר.

ביום 19.2.2018 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת (להלן: "תצהיר העוררת") וביום 27.3.18 הוגש תצהיר חוקר מטעם המשיב (להלן: "דו"ח החוקר").

ביום 10.4.18 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו עדי העוררת והמשיב.

ביום 1.5.2018 הוגש תצהיר משלים מטעם המשיב (להלן: "דוח הביקורת השני") וביום 19.6.18 הוגש תצהיר משלים מטעם העוררת (להלן: "התצהיר המשלים").

הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג וכפועל יוצא מכך חיוב השטחים שבמחלוקת:

1. שטח הגג (140.99 מ"ר) (להלן: "שטח הגג").

2. שטח פתוח של 22.54 מ"ר הצמוד למרפסת בקומה 4 של הנכס (להלן: "השטח הפתוח").
3. מיכל מים (41.63 מ"ר) בקומת המרתף של הבניין (להלן: "מיכל המים").

טענות הצדדים

שטח הגג

העוררת טוענת שחייב הגג נעשה שלא כדין שכן אינו נופל להגדרת "בניין" בצו הארנונה ו/או להגדרת "מרפסת גג" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. נימוקי העוררת הם בתמצית:

- שטח הגג אינו מרוצף ואינו מצופה בדשא או פרקט.
- הגג נמצא במפלס אחר מזה של הקומה העליונה ולראיה, העליה לגג מתבצעת באמצעות סולם המצוי בקצה של גרם מדרגות.
- פתיחת הגג הינה על ידי גרירת הדלת מעל הראש.
- לא ניתן להגיע לגג באמצעות מדרגות ואורחי המלון ו/או עובדי המלון אינם מורשים לצאת אליו.
- הגג משמש לגרנטורים, צינורות אינסטלציה, מדחסי המזגנים וצילרים בלבד ואין כל שימוש אחר בגג.
- לא מדובר "במרפסת גג" שכן מדובר בשטח המופרד מיתר הבניין, לא מדובר בבניין למגורים וכאמור אין רציפות בין שטח הגג לקומה העליונה ואין דלת המחברת בין שטח הגג לקומה העליונה.
- מדובר "במכסה" של חלק מהבניין ותו לא.
- הגג לא הוכשר לשימוש כלשהו ובפועל לא נעשה בו כל שימוש למעט השימוש המפורט לעיל לצורך הצבת מתקנים טכניים המשמשים את הבניין, שאינם כשלעצמם ברי חוב, ללא קשר לגודלם.

לטענת המשיב, יש לחייב את הגג בהתאם לסעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה. חיוב העוררת בגין הגג נעשה כדין ובהתאם לממצאי דוחות הביקורת של המשיב:

- על שטח הגג מותקנים מתקנים טכניים מאסיביים השייכים למלון ותופסים את מרבית שטחו
- המתקנים הטכניים הכרחיים לשימוש בבניין כבית מלון ועצם הצבתם על הגג הופכת את הגג לבר חוב.
- בנכס אחר המחוזק על ידי העוררת, ברחוב זמנהוף 2, קבעה ועדת הערר שהגג הוא בר חוב והעוררת לא הגישה ערעור על החלטת הועדה.
- העובדה שהגישה לגג נעשית באמצעות סולם אינה מאיינת את העובדה שהשימוש בגג הוא שימוש בלעדי של העוררת.
- הוראות התכנון והבניה (והגדרת "מרפסת גג") אינן מחייבות את המשיב ו/או את ועדת הערר (פס"ד מישל גרסייה).
- חיוב הגג נעשה על פי קריטריונים של תכלית הגג, החזקה בו והשימוש בו על ידי העוררת כפי שקובעת הפסיקה.

השטח הפתוח

העוררת טוענת שעל המשיב להפחית מן השטח המחוייב שטח של 22.56 מ"ר המצוי בקומה 4 של הבניין:

- מדובר בשטח תחת כיפת השמיים הצמוד למרפסת המלון (להלן: "המרפסת הגדולה").
- השטח אינו מרוצף ואין עליו מתקני ישיבה.

- השטח מופרד מן המרפסת בדלת בעלת שער ברזל נעול שהמפתח שלו מצוי אצל העוררת.
- השטח אינו מצוי במפלס את אחד עם המרפסת הגדולה אלא נמוך ממנה.
- הגישה לשטח מותרת לצרכי אחזקה בלבד.
- אין בקיומה של גישה לגג כדי לאיין את טענת העוררת שכן לכל שטח צריכה שתהיה גישה.
- המשיב פטר את העוררת מחיוב עבור השטח המרוצף בלבני זכוכית הצמוד לשטח הפתוח שבמחלוקת, ומקל וחומר עליו לפטור את העוררת מן השטח הנוסף שצמוד.

מיכל המים

לטענת העוררת יש לפטור את מיכל המים מחיוב שכן מדובר בבור תת קרקעי שאין אליו כל גישה. מדובר ב"מתקן" שאינו עונה להגדרה "בניין" שבצו. לטענת המשיב מיכל המים הוא למעשה חדר המשמש כמאגר מים פעיל המשמש את כל המלון ומתוחזק על ידי העוררת. הואיל ושטח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהבניין הרי שהוא בר חיוב ככל שטח אחר בו מחזיקה העוררת.

דיון והכרעה

שטח הגג

לאחר שבחנו את טענות הצדדים ובשים לב לעובדות שהוצגו בפני הועדה ביחד עם הפרשנות והיישום שנקבעו בפסיקה בהתייחס לסעיף 1.3.1 ב' לצו הגענו לכלל מסקנה שיש לדחות את טענת העוררת.

נקבע בפסיקה שכאשר בוחנים כיצד יש לסווג נכס לצורכי ארנונה יש לקחת בחשבון את ייעודו של השטח ואת השימוש בו בנסיבות הספציפיות של המקרה. כלומר, המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס הוא מבחן פונקציונאלי.

עוד נקבע, שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה (עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] 6.9.2010), שם פסקה 11 (להלן: "פרשת אפריקה ישראל"). היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו.

במקרה של גג הבניין שבנדון יש איפה לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג.

ראשית יש להבהיר כי עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא המקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו (עמ"נ (ת"א) 30710-11-10 דו"ח (עו"ד משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב)). במקרה הנדון אין מחלוקת שהעוררת עושה שימוש קבוע בגג לצורך הצבת מתקנים טכניים שונים ואין חולק שהגג (המתקנים) משמש את המלון באופן בלעדי (ראה סעיפים 23+ח' לסיכומי העוררת וכן בחקירת נציגת העוררת אשר הבהירה שהמתקנים שייכים לעוררת).

צודק המשיב שגג הבניין הוא בר חיוב מכל סעיף 1.3.1 ב' לצו הקובע כי בשטח הבניין יכללו כל השטחים שבתוך שטח הבניין. הדבר נלמד מעצם לשונו של סעיף זה ואף ההגיון מחייב מסקנה זו (כפוף כמובן לקיומה של זכות החזקה בגג). טענת העוררת כי מדובר רק "במכסה" של הבניין עומדת בסתירה מוחלטת לכך שהעוררת עושה שימוש קבוע בגג להצבת מתקנים שהנם הכרחיים לשימוש במבנה כמלון היינו, מזגנים, ציילרים, גנרטור ועוד. מתקנים טכניים אלו הם כה הכרחיים לתפעול השוטף של המלון שאלמלא יכולה היתה העוררת להציבם על הגג הרי שהיה עליה להכשיר לכך שטח אחר שבתחומי המלון, ממילא היתה מחויבת על שטח זה.

אין רלוונטיות לטענה העוררת על כך שהגישה לגג הינה מוגבלת במובן זה שאורחי המלון ואו עובדיו אינם מורשים להכנס לגג ואו לטענה שהגג אינו מצוי במפלס אחד עם הקומה העליונה ואו לטענה שהגישה לגג הינה באמצעות סולם ואו לטענה שהגג לא הוכשר לשימוש כלשהו למעט השימוש להצבת מתקנים. על הגג מוצבים מתקנים המשמשים את העוררת ועל כך אין חולק. המתקנים הטכניים שייכים לעוררת. מן הסתם העובדים הרלוונטים לתחזוקת המתקנים מורשים לעלות לגג ועולים אליו. צו הארנונה אינו קובע שעצם החיוב תלוי תלוי בהיקף השימוש ומקל וחומר משעה

שהפסיקה קבעה במפורש שאפילו במקרים בהם לא מתקיים כל שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה ובלבד שלעוררת ישנה זכות להחזיק בשטח המחוייב (עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א/פורסם בנבו), עמ"נ 5914/06 שמואל כהן עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] (8.1.2009).

משעה שאין חולק שהעוררת מחזיקה באופן בלעדי בגג, שאין איש המונע מהעוררת את יכולת השימוש בגג ואין איש שיכול להשתמש בשטח זה מלבדה, אזי אין כל רלוונטיות בעובדה שהגג אינו מרוצף ולא נעשה בו שימוש מעבר להצבת מתקנים. עניין זה נתון לבחירתה של העוררת ולפיכך אינה מעלה ואינו מוריד לעניין היות השטח בר חיוב.

לבסוף, אנו מאמצים את החלטת ועדת הערר בעניינה של העוררת בערר 140016695. ערר זה נוגע למלון אחר המוחזק על ידי העוררת בסמוך למלון נשוא ערר זה, אשר בו טענה העוררת טענה זהה לזו שלפנינו. ועדת הערר דחתה את הטענה תוך הפנייה להלכת בית המשפט העליון בפרשת **אפריקה לישראל**, בנימוק שאין חולק שהעוררת עושה שימוש בלעדי בגג לצרכיה וכי סעיף 1.3.1 ח' מסמיק את המשיב לחייב שטחים במבנה המשמשים לצרכים טכניים לרבות על גג המבנה. העוררת לא התייחסה כלל להחלטה זו ולא נימקה במה שונות עובדות הערר שבנדון מזה הקודם עליו בחרה שלא לערער.

לאור הנימוקים שלעיל אנו קובעים שחיוב היה נעשה כדין ולפיכך יש לדחות את הערר בנוגע לחיוב שטח הגג.

השטח הפתוח

על פי המופיע בצילומים שצורפו לכנסת ג' לסיכומי העוררת, המדובר בשטח המקיף שטח מרוצף בלבני זכוכית אשר לטענת העוררת אינו מחוייב בארנונה (להלן: "השטח המרוצף"). השטח הפתוח בצירוף השטח המרוצף צמודים למרפסת המלון ומופרדים ממנה בגדר שגובהה ובתוכה מותקן שער ברזל.

במסגרת הערר טענה העוררת כי מדובר ב"מרפסת פתוחה אשר אינה מרוצפת ואין כל גישה אליה כלל וכלל" (סעיף 13 לערר). במסגרת תצהיר העוררת חזרה העוררת על כך שמדובר ב"מרפסת" שאין אליה כל גישה ואינה משמשת את העוררת "לשום שימוש". בחקירתה שינתה נציגת העוררת במעט את טענתה והשיבה שאין גישה לשטח שבמחלוקת אלא על ידי טיפוס מעל הגדר שמפרידה בינו לבין המרפסת.

הואיל ומן הראיות שהוגשו לא ניתן היה לקבוע באופן וודאי האם יש גישה לשטח המחוייב ואם כן, כיצד מתבצעת הגישה, ביקשנו מן המשיב להגיש לועדה דו"ח משלים לאחר ביקור נוסף במקום. בדו"ח המשלים הובהר כי קיימת גישה לשטח הפתוח דרך שער הברזל הקבוע בגדר מפרידה שגובהה 1.3 מ"ר.

הנה כי כן, הדו"ח המשלים הפריך את טענת העוררת על כך שאין גישה לשטח במחלוקת או לחילופין שהגישה אפשרית רק על ידי טיפוס מעל הגדר. מן הצילום שצורף לדו"ח ניתן לראות בבירור שניתן להכנס לשטח דרך שער הברזל גם אם הגישה אינה נוחה שכן יש להתכופף על מנת להכנס דרך השער.

העוררת הגישה תצהיר משלים מטעמה ובמסגרתו שינתה את גרסתה העובדתית. כעת, תחת הטענה שמדובר במרפסת פתוחה נטען כי מדובר ב"גג" ובנוסף הובהר שקיימת גישה לגג אלא שגישה זאת אסורה אלא לעבודי התחזוקה של המלון.

אמר מעתה: בדומה לשטח הגג אשר נדון לעיל, השטח המדובר הינו חלק בלתי נפרד משטח המלון וקיימת אליו גישה, גם אם באי נוחות מסויימת (בדומה לגישה לגג), אלא שבפועל הגישה מוגבלת לאנשי התחזוקה של המלון. מן הצילומים עולה שבניגוד לגג, העוררת אינה עושה בחלק זה של המרפסת שימוש למעט להצבת עציץ, אלא שכפי שהובהר לעיל אזי גם במקרה של שימוש מועט או אף אפילו אי שימוש אינם מהווים עילה כשלעצמה לפטור מחיוב. לכך נוסף ונציין שלמרות שהשטח אינו מקורה הוא בר חיוב כל עוד מדובר בשטח משטחי הבניין (עמ"נ 106/96 הנזכר בסיכומי המשיב).

נוכח האמר לעיל מתבקש המסקנה שהשטח הפתוח שהינו למעשה סוג של מרפסת פתוחה, הינו בר חיוב בהתאם להגדרת סעיף 1.3.1 ב' לצו בדיוק כמו גג הבנין אשר נדון לעיל, אלא שהתוצאה הסופית אליו הגענו היא הפוכה, ונבאר את מסקנתנו:

המשיב אישר שהחלק המרוצף בלבני זכוכית המסומן בתשריט המשיב "כחללי" הינה פטור מחיוב. מן הצילומים והתשריט שצורף לדו"ח הביקורת עולה שהשטח שבמחלוקת "עוטף" את השטח המרוצף מכל צדדיו ואפשר אף לאמר מהווה חלק בלתי נפרד ממנו, גם אם כי במפלס נמוך יותר. הגישה לשני חלקי המרפסת הפתוחה, השטח המרוצף וממנו לשטח שבמחלוקת, היא מאותו מקום- שער ברזל. השימוש בשני השטחים זהה- הם אינם נמצאים בשימוש של ממש.

המשיב לא הבהיר, לא הסביר ולא הוכיח מדוע וכיצד יש לאבחן בין השטח המרוצף שאינו מחוייב לבין השטח שבמחלוקת שחוייב. נוכח הסמיכות בין השטחים האמורים והדמיון ביניהם, נטל ההוכחה היה מוטל על המשיב. בהעדר כל הסבר או סיבה הגיונית לאבחן בין השטח המרוצף לשטח שבמחלוקת מתחייבת המסקנה שהיה על המשיב לפטור גם את השטח המרוצף מארנונה.

אשר על כן, אנו קובעים שחיוב השטח הפתוח נעשה שלא כדין ועל כן יש לקבל את הערר בנוגע לשטח הפתוח.

מיכל המים

כאמור, המחלוקת היא האם מיכל המים שהוא למעשה חדר הבנוי בטון מלא במים וכולל משאבות הוא בר חיוב.

במסגרת הדו"ח המשלים שהגיש המשיב צויין כי מדובר בחדר מלא במים שיש לו דלת כניסה בחלקו העליון וניתן לעלות בסולם על מנת לטפל במים (חיטוי). בנוסף בחדר קיימות משאבות פעילות השואבות את המים החוצה מן המאגר והמים במאגר משמשים לספרינקלרים לכיבוי אש.

המצהירה מטעם העוררת אישרה בחקירתה שמיכל המים שייך לעוררת, שהוא פעיל ושהוא מקור המים של כל שימושי המים של המלון. עוד אישרה, שהעוררת אחראית על תחזוקת המאגר. המצהיר מטעם המשיב נשאל והשיב שלמיכל יש דלת ממנה ניתן לראות לתוך המיכל.

העוררת טוענת בסיכומיה ש"אדם אינו יכול להכנס אליו ו/או להמצא בו" ואולם כאמור דו"ח המשיב (שממצאי לא נסתרו על ידי העוררת) הוכיח כי העוררת יכולה לטפל במאגר ולעשות בו שימוש, והעוררת כאמור אישרה הן את התחזוקה של המיכל והן את השימוש בו. מכאן, שגם אם לא ניתן להכניס ו/או להמצא בתוך המאגר הרי שאין בכך כדי למנוע את השימוש והתחזוקה בו.

סעיף 1.3.1 ח' לצו קובע ששטחים בבניין שאינו משמש למגורים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם. במסגרת פרשת אפריקה ישראל לעיל פרש בית המשפט סעיף זה כך ששטחים טכניים הנם ברי חיוב ואת החיוב יש להשית על בעלת הנכס המתחזקת ומנהלת את הבניין ומחזיקה באופן בלעדי בשטחים הטכניים ואחראית לתפקוד של הציוד המצוי בשטחים אלו. דברים אלו יפים גם לעניינו.

לסיכום: נוכח העובדה כי מדובר במתקן פעיל המשמש את העוררת באופן שוטף לאחזקת המלון, ולאור הודאת העוררת שמיכל המים מצוי בחזקתה הבלעדית וכי היא אף דואגת לתחזוקתו הרי שאין מנוס מלקבוע שמדובר בשטח בר חיוב אשר על העוררת כבעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו לשאת בחיובו.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו קובעים שיש לקבל את הערר באופן חלקי וכדלקמן:

הערר בנוגע לחיוב שטח הגג – נדחה.
הערר ביחס לחיוב השטח הפתוח בקומה 4 – מתקבל.
הערר בדבר חיוב שטח המיכל בקומת המרתף-נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.04.2018

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

משה קין

חבר: עו"ד משה קורן

אחיקם

חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

עו"ד רות פרינץ

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

ערר: 140015473

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר: איסיאס גברי מדין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב נווה שאנן 3 בתל אביב ("הנכס").

המחלוקת בין הצדדים נסובה בשאלת זהות המחזיק בר החיוב בנכס בתקופה שמיום 21.4.2010 ועד 10.7.2011 (להלן: "תקופת החיוב").

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 10.7.2016 הגיש העורר השגה על חיובו בארנונה. העק מן ההשגה אין מצוי בתיק.

ביום 17.7.2016 המשיב תשובה להשגת העורר.

ביום 26.7.2016 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").

ביום 12.9.2016 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 26.6.2017 נמתק הערר לאחר שלא ניתן היה לאתר את העורר אשר לא התציב לדיונים שנקבעו.

ביום 2.10.2017 הגיש העורר בקשה לחידוש הערר וביום 15.3.2017 ניתנה החלטת ועדת הערר על ביטול המחיקה.

ביום 12.4.2018 הגיש העורר תצהיר עדות ראשית מטעמו ("תצהיר העורר") וביום 1.5.2018 הגיש המשיב תצהיר מטעמו ("תצהיר החוקר").

ביום 22.5.2018 נערך דיון הוכחות בפני הועדה ובמסגרתו נחקרו העורר, בעל הנכס, מר ראובן זכריה ונציגת המשיב.

סיכומי העורר הוגשו ביום 21.6.2018 (להלן: "סיכומי העורר") וסיכומי המשיב הוגשו ביום 28.8.2018 ("סיכומי המשיב").

הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לזהות המחזיק בתקופת החיוב.

המשיב טוען כי רישום הנכס על שם העורר נעשה על בסיס הודעה על החלפת מחזיקים מיום 21.4.2010 שצורפה לתצהירי המשיב (להלן: "ההודעה"), ובהסתמך על הסכם שכירות מיום 1.3.2010 שצורף להודעה (להלן: "הסכם השכירות").

טענות הצדדים בתמצית

טענות העורר

לטענת העורר למד לראשונה שמישהו רשם את הנכס על שמו ללא ידיעתו או הסכמתו כאשר הגיע לעירייה על מנת להעביר על שמו את הארנונה בנכס שהוא מתגורר בה כיום. בעקבות הגילוי הגיש העורר תלונה למשטרה (העתקה צורף לערר). לטענת העורר, העירייה לא ביצעה זיהוי פיסי של העורר בעת העברת הנכס על שמו ולא שלחה פקח מטעמה לוודא שהעורר אכן מחזיק בנכס.

העורר טוען כי הסכם השכירות שהוצג לו לא נחתם על ידו בהשוואה לחתימה שהוצגה בפני משרד הפנים. בנוסף הוא טוען כי מר זכריה שהופיע בפני הועדה כבעל הנכס אינו מי שערך את החוזה וכי העדר מסמכים כלשהם המעידים על כך ששכר את הנכס (קבלות) ואף העובדה שהסכם השכירות אינו נוקב בדמי השכירות מעוררים חשש שהכל תרמית והחוזה מזויף.

טענות המשיב

טענות המשיב המפורטות בסיכומים שהוגשו על ידו הן:

1. לועדה אין סמכות עניינית לדון בטענת זיוף.
2. העורר נרשם כדין כמחזיק בתקופת החיוב בהתאם להודעה ולהסכם השכירות.
3. תפקידו של מנהל הארנונה מתמצה בבדיקה כי החילוף של המחזיקים נעשה כדין ותו לא.
4. העורר לא הוכיח את טענת הזיוף שנטענה בעלמא. לעומת זאת אחיו של בעל הנכס שהעיד בדין אישר כי הוא החתים את העורר על הסכם השכירות.
5. נוהל רישום שוכר שאינו אזרח ישראל נכנס לתוקפו בשנת 2013 כלומר לפני תקופת החיוב.
6. המשיב פעל כדין ובסבירות בנסיבות העניין.

דיון

סמכות הועדה

התיק שלפנינו מעלה שאלת עקרונית והיא האם ועדת הארנונה רשאית להכריע במחלוקת שבין הצדדים בשאלת זיוף מסמכים שהצגו בפני המשיב. התשובה לשאלה הנ"ל קשורה קשר הדוק בשאלה נוספת והיא, מה היא החובה המוטלת על המשיב כאשר נמסרת לו הודעה על חדילת חזקה.

החובה בתשלום ארנונה לרשות המקומית בגין נכס חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ולרבות שוכר (סעיף 1 לפקודת העיריות). הפקודה מסדירה בסעיף 325 את השינוי ברישום המחזיקים. השוכר או המחזיק העוזב את הנכס ומבקש לפטור את עצמו מחיובי הארנונה, נדרש למסור הודעה בכתב לעירייה בדבר חילופי הבעלות או החזקה, ומעת שעשה כן, אין הוא חייב בארנונה.

אין חולק כי סעיף 325 לפקודה נועד להקל על הרשות לגבות מסי ארנונה מבלי שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה (בר"מ 1962/06 שלמה כהן נ. מחלקת הארנונה בעריית חיפה (פורסם בנבו)); בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה (21/11/2006) [פורסם בנבו]; בעמ"י (מינהליים ת"א) 2053-10-10 מירב אלפנזרי פלקון נ' עיריית הרצלייה (פורסם בנבו, 26.09.2011).

בצד סעיף 325 לפקודה, מאפשר סעיף 3(א)3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 לנישום, להגיש השגה בטענה "אינני מחזיק".

בעניין עמ"נ (מינהליים ת"א) 10269-09-16 **אור נחמיה סחר בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו** (פורסם בנבו, 22.08.2017) פנה השוכר של הנכס לעירייה, כחודשיים לאחר תחילת השכירות, והודיע כי אינו מחזיק במושכר. העירייה פעלה בהתאם להודעה, מחקה את שם השוכר כמחזיק במושכר ורשמה את המערערות, בעלות הנכס כמחזיקות. המערערות הודיעו למשיב שחווה השכירות תקף וכי השוכר עדיין מחזיק במושכר ואולם מנהל הארנונה הודיע בתגובתו שהעירייה אינה צד לסכסוכים ומחלוקות בין הטוענים לזכויות בנכס ולכן אין באפשרותה להיענות לבקשת המערערות. בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת המערערות בקובעו שגישת העירייה איננה סבירה שכן משמעותה היא שהחלטת הועדה ידועה ומוכתבת מראש:

"לטעמי אין מקום לגישה זו המיישמת אך ורק את פקודת העיריות והופכת את זכות ההשגה והגשת ערר לפלסטר. יש לפרש וליישם את הדין באופן שייצור הרמוניה חקיקתית המיישבת בין פקודת העיריות והוק הערר, פרוש אשר עדיף על זה הגורס כי האחד גובר על השני ומעקר את משמעותו ותכליתו. יש לקבוע לפיכך, כי ככל ולא מוגשת השגה רשאי מנהל הארנונה לקבל את הודעת החדילה בהתאם להוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות. אולם **שעה שמוגשת השגה בטענת "אינני מחזיק"** על מנהל הארנונה לפעול בגדרי סמכותו ולברר את הטענה בהשגה ולו ברמה עובדתית פשוטה ולקבוע מי הוא המחזיק בנכס"

הוא הדין בענייננו. כל שנדרש הוא בדיקה עובדתית פשוטה. אין מדובר בטענת זיוף או טענות אחרות המצריכות הכרעה של בית משפט מוסמך. המערערות כופרות בגדרה של ההשגה בהודעת החדילה של השוכר, מר משה דהליאון, בטענה כי הוא מחזיק בנכס בפועל בהתאם לחווה השכירות. במקרה זה שומה היה על מנהל הארנונה לבצע ברור עובדתי פשוט בהתאם לסמכותו ולא נעשה, אף לא ניסיון קל, לבצע ברור עובדתי שכזה. מנהל הארנונה פטר את עצמו בנימוק: **"העירייה אינה צד לסכסוכים ומחלוקות בין הטוענים לזכויות בנכס. לאור האמור לעיל, אין באפשרותנו להיענות לבקשתך לרישום הנכס הגדון על שם משה דהליאון מיום 10.8.2014"**. זאת אין לקבל.

הנה כי כן, בית המשפט קובע, שבסמכות מנהל הארנונה לדון בטענת "אינני מחזיק" עת מדובר בברור עובדתי פשוט.

פסק הדין המנחה בשאלת סמכותה של ועדת הערר ניתן על ידי בית המשפט העליון בפרשת **"שאול בנימין"** (עמ"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל-אביב) במסגרתה נדרש בית המשפט העליון לסמכותה של ועדת הערר לענייני ארנונה לדון ולהכריע בטענתו של נישום (מחזיק בהתאם לחווה שכירות) כי מעולם לא חתם על חוזה לשכירת הנכס וכי חתימתו עליו זויפה. בית המשפט העליון לא פטר את העירייה מן החובה לעשות שימוש בסמכויותיה ולברר ברור ראשוני את טענות המחזיק (כנזכר לעיל).

יחד עם זאת נפסק כי:

" אין די בטענה בעלמא כדי לפטור את נישום מתשלום ארנונה, שאחרת יוכל כל מאן דהוא לטעון טענות מטענות שונות, והעירייה תידרש לערוך בדיקות ולהכריע בטענות, משל היתה גוף מעין שיפוטי. משכך, ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעלי הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם. בשונה מן האמור לגבי ידיעה קונקרטית של העירייה באשר לשינוי בחזקת הנכס, מסופקני אם יש להטיל על העירייה בכגון דא, מקום שבטענה בלבד עסקינן, מעקב אם אכן חוזה הידוע לה נסתיים או שמא הוארך, אחרת מותחים אנו יתר על המידה את חובותיה."

בעמ"נ (מינהליים ת"א) 18996-06-17 **הבניין ברחוב שונצינו 17 בע"מ נ' ד.ש. עוז ייזום והשקעות בע"מ** (פורסם בנבו, 07.01.2018) נדון מקרה הדומה מאוד למקרה שלפנינו: הנישום פנה למשיב בטענה שהמסמכים אשר הוצגו לעירייה על ידי בעלי הנכס, מכוחם נרשם כמחזיק הנכס מקורם "בזיוף ומרמה". משנדחו השגותיו הגיש ערר ערר לוועדת הערר. ועדת הערר צירפה את בעל הנכס כצד

שלישי לערר וזה האחרון טען שועדת הערר אינה מוסכמת לדון בערר. ועדת הערר לא שעתה לטענה זו ולאחר שמיעת הוכחות הכריעה במחלוקת העובדתית בין הצדדים. בית המשפט קבע כי בכך חרגה ועדת הערר מסמכותה. בשל דמיון המקרים נביא את הדברים בשם אומרים:

"טענת 'איני מחזיק' טומנת בחובה בירור עובדתי. לעיתים המחלוקת העובדתית היא בין הנישום לבין הרשות ומכוננת, בעיקר, לטעויות טכניות הנובעות מהרישום. לעיתים המחלוקת העובדתית היא בין הנישום – המחזיק – לבין הבעלים. ככל שהמחלוקת הטעונה בירור היא בין הנישום לרשות לא יכולה להיות מחלוקת בדבר חובתו של מנהל הארנונה לערוך בירור עובדתי לגביה ובדבר סמכותה של ועדת הערר להידרש ולהכריע בה. ככל שהמחלוקת הטעונה בירור היא בין הנישום – המחזיק – לבין הבעלים ראוי לה לרשות שלא להכניס את ראשה למחלוקת זו אלא אם מדובר בבירור עובדתי פשוט ולא מורכב (ראו למשל עמ"נ (ת"א) 10269-09-16 אור נחמיה סחר בע"מ נ' עיריית תל אביב; 22.8.17).

הדבר דומה לבעל תפקיד המבקש לקבל הוראות מבית המשפט בנוגע למחלוקת הניטשת בינו לבין צד שלישי. בית המשפט יידרש למחלוקת, במסגרת הדיונית של בקשה למתן הוראות וכריע בה, ככל שליבונה אינו מצריך בירור עובדתי מורכב. כל אימת שההכרעה מצריכה בירור עובדתי מורכב ראוי שהיא תתברר במסגרת תובענה מתאימה (ראו רע"א 3277/95 הולנדר בע"מ נ' החברה לנאמנות של בנק לאומי בע"מ, פ"ד מט(5) 295; בע"מ 7075/12 פלונית נ' פלוני; 5.5.13 – בנוגע למנהל עיזבון וצד שלישי).

על רקע האמור לעיל פסק בית המשפט העליון, כי אין להפוך את הרשות לצד לסכסוך בין משכירים לשוכרים ודחה בקשת רשות ערעור שהגיש משכיר של נכס (שנמצא בבעלותו) על החלטת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים לפיה רשאי היה מנהל הארנונה לפעול על פי הודעת השוכר, לפיה חדל מלהחזיק בנכס ולחזור ולרשום את החיוב, מיום החדילה, על שם המשכיר, גם אם הודעת החדילה היתה שלא בהתאם לחוזה השכירות. בית המשפט העליון ציטט בהסכמה את פסק דינו של בית המשפט המחוזי לפיו "דרישה להוכיח את הפסקת החזקה היתה 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 זו ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה", והוסיף וקבע כי באותה פרשה הצדדים האמיתיים לסכסוך הם המשכיר והשוכר והפנה אותם להגשת תובענה מתאימה תוך הבהרה, כי "אין להטיל על העירייה תפקיד של שופט בין הצדדים, מותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

צא ולמד, ההליך המנהלי לא מיועד לשמש נתיב לפתור סכסוכים, בוודאי לא באופן ישיר, בין אנשים פרטיים. ההליך המנהלי מיועד להכריע במחלוקות בין הפרט לבין הרשות. את המחלוקות הפרטיות תשאיר הרשות לצדדים לברר אותם בינם לבין עצמם (ראו בהקשר זה עת"מ 594/02 אנגל בע"מ נ' עיריית חיפה; עמ"נ 240/05 בלקינד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; 31.1.06).

משזו ההלכה סבורני שטענה לפיה המסמכים המבססים את חיובו של נישום – כמחזיק – מזוייפים, לא אמורה להתברר בנתיב המנהלי – לא בהשגה אף לא בוועדת הערר. בעע"מ 2611/08 שאול בנימיני נ' עיריית תל אביב; 5.5.10 נדרש בית המשפט העליון לסמכותה של ועדת הערר לענייני ארנונה לדון ולהכריע בטענתו של נישום (מחזיק בהתאם לחוזה שכירות) כי מעולם לא חתם על חוזה לשכירת הנכס וכי חתימתו עליו זויפה וקבע, כי: "ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעלי הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענות אחרות, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית מולם". כך גם במקרה שלפנינו.

משבבסיס הטענה 'איני מחזיק' של המשיבה 1, עמדה טענת זיוף, המעמידה מחלוקת עובדתית מורכבת בין המערערת (כבעלים) למשיבה 1 (כשוכרת על פי הרשום במסמכי העירייה) היה על וועדת הערר להפנות את המשיבה 1 להגיש תביעה מתאימה בבית המשפט ולכל היותר לעכב את הליכי הגביה עד לקבלת פסק דין חלוט המכריע במחלוקת. בצירופה של המערערת להליך ובניהול ההוכחות הפכה ועדת הערר את עצמה לבית משפט והכריעה במחלוקת בין הפרטים ולא במחלוקת בין הנישום (המחזיק) לבין הרשות. בכך חרגה היא מתפקידה וסמכותה.

ומן הכלל אל הפרט

המחלוקת בתיק שלפנינו הינה בשאלה אם ההסכם שהוצג למשיבה, במצורף להודעה על החלפת מחזיקים, אשר נחזה להיות הסכם שכירות שנחתם כדין בין העורר לבין בעל הנכס, מר אבנר זכריה. כאמור, העורר טוען שמעולם לא חתם על הסכם שכירות עם מר זכריה אלא שהיה עובד של האחרון. בכלל זאת נטען על ידו שהחתימה על גבי ההסכם, הנחזית להיות חתימתו, איננה חתימתו.

במסגרתו תצהירו הצהיר העורר, שמוצאו מאריתראה, כי אינו שולט בשפה העברית ואינו יודע קרא וכתוב וכי הועסק בעבודות שיפוץ בנכס שארכו כשבוע ובמסגרת זו נלקחה אשורת שהייה שלו שהושבה לו רק לאחר יומיים. העורר טוען כי אינו מכיר את בעל הנכס, מר אבנר זכריה וכי הקשר שלו היה עם ראובן זכריה. לאחר שגילה כי קיים חוב על שמו, פנה מיד לעירייה וכן למשטרה לצרף הגשת תלונה.

לבקשת הועדה הוזמן לדיון ההוכחות מר אבנר זכריה אשר העיד כי הסכם השכירות הוכן על ידו וכי החתים עליו את העורר. עוד טען בעדותו כי פגש את העורר פעמים רבות וכי קיבל דמי שכירות במזומן מן העורר. עוד טען כי כלל לא העסיק את העורר בשיפוצים כפי שטען העורר.

המשיב מצידו טוען, לגופו של עניין, כי רישומו של העורר נעשה כדין ובהסתמך על ההודעה בדבר החלפת מחזיקים וכן ההסכם השכירות. בנסיבות אלו פעל המשיב בסבירות.

קריאת כתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים והמסמכים שבצידם, וכן פרוטוקול דיון ההוכחות, מעלה כי לא מדובר לפנינו בבירור משפטי פשוט אלא מורכב. גרסאות הצדדים הפוכות בתכלית ואין כמעט נושא בו קיימת הסכמה. על מנת להכריע בין הגרסאות העובדתיות הסותרות יש לשמוע עדים נוספים ויש לקבל חוות דעת מומחה מתחום הגרפולוגיה אשר יסייע בהכרעה האם החתימה על הסכם השכירות היא חתימת העורר או שמה זויפה ואם כן, על ידי מי ומתי.

אין בידי הועדה האמצעים לבחינה והכרעה בשאלות עובדתיות מורכבות אלו. מבלי לגרוע מכך, ובהתאם להלכת בית המשפט העליון בפרשת **שאל בנימין** כפי שיישמה על ידי בית המשפט המחוזי בפרשת **הבניין ברחוב שונצינו 17** לעיל, אין לנו אלא להגיע למסקנה המתחייבת כי ההכרעה בתיק זה, אשר בבסיסו טענת 'איני מחזיק' של העורר מבוססת על טענת זיוף, אינה בסמכות ועדת הערר.

על העורר לפנות, ככל שייבחר לעשות כן, לבית המשפט המוסמך אשר יבחן את טענותיו ויכריע בהן.

סוף דבר

נוכח הנימוקים שלעיל, הערר נדחה ללא צו להוצאות.

המכל הטעמים המפורטים לעיל בדעת הרב שלעיל אנו דוחים את הערר.

מוצע לעורר לפנות לבית המשפט המוסמך בתביעה מתאימה. במקרה כזה, מוצע כי הצדדים יגיעו ביניהם להסכמה שהמשיב יעכב את הליכי הגביה עד לקבלת פסק דין חלוט המכריע במחלוקת שבין העורר לצד ג'.

30.04.2019 ניתן בהעדר הצדדים היום

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

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

משה קין
חבר: עו"ד משה קורן

אחיקם
חבר: די"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

עו"ד רות פרנץ

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בניסן תשעט
30.04.2019
מספר ערר : 140019593 / 11:34
מספר ועדה: 11890

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: אוריטק נכסים והשקעות (1987) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

על אף שאנו מבינים את טענות העוררת, ידינו כבולות ואיננו יכולים להיעתר לערר. מהנימוקים שפורטו בכתב התשובה לערר הן מחמת שהעוררת הייתה מודעת למתן הפטור למצער בינואר 2005 והן לאור הוראות הדין כפי שפורטו בכתב התשובה לערר. אשר על כן אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.04.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כד בניסן תשעט
29.04.2019
מספר ערר : 140019590 / 13:15
מספר ועדה: 11888

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: עבדי אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

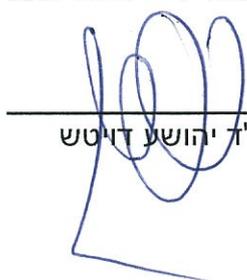
החלטה

ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בערר, כפי שהוגש, דהיינו לגרום לאיחוד שני נכסים. כמו כן, אין הוועדה מוסמכת לקבוע זכויות בעלות. לפיכך מוצע לעורר לפנות לגורמים המוסמכים בעירייה, וככל שבקשותיו תדחנה, תרופתו בפניה מתאימה לביהמ"ש.
לא נעלם מענינו, שהמשיב, בתשובתו להשגה, הפנה את העורר בשוגג להגיש ערר בפני ועדת הערר. אנו מוחקים את הערר, בהעדר סמכות, כאמור לעיל.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.04.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: אמביל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו עררים מאוחדים, בגין השנים 2017 ו- 2018, שעניינם נכס מס' 20000179295, חשבון לקוח 10193004, בשטח של 60.4 מ"ר, ברחוב השרון 4 ת"א, בסיווג "מחסנים" (להלן "הנכס").

לטענת העוררת, חברת אמביל בע"מ. זכאית היא לפטור מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), החל מיום 4.3.17, מועד בו הסתיימה תקופה של 6 חודשים, בהם ניתנה לעוררת הנחת נכס ריק.

טענות הצדדים

1. העוררת טוענת כי הנכס הינו מרתף במתחם התחנה המרכזית הישנה, אשר במצבו, כמתואר על ידה וכמומחש, לטענתה, בתמונות המתארות את הנכס, אינו ראוי לשימוש. לטענת העוררת אין בנכס כל תשתיות כגון חשמל ומים, מערכת אוויר, אין ריצוף, אין שירותים וכל תשתית אחרת המאפשרת לבצע שימוש סביר בנכס. כמו כן, בהיות הנכס ללא ריצוף, חשוך וללא תאורה, הוא, למעשה, נכס מסוכן.

העוררת מפנה לפרשנותו של סעיף 330 כי המבחן הוא מבחן אובייקטיבי ואיננו מבחן של כדאיות כלכלית.

2. המשיב טוען כי פנייתה הראשונה של העוררת אל המשיב נעשתה ביום 14.5.17, כי לצורך קבלת פטור מכח סעיף 330 הני"ל על המחזיק בנכס להודיע למשיב, בזמן אמת, על מצב הנכס. המשיב מוסיף ואומר כי גם ביחס לתקופה שלאחר קבלת הודעת העוררת, העוררת לא הוכיחה את קיומם של כל התנאים המצטברים למתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב מודה כי הנכס מוזנח, אך הואיל והנכס הושכר ע"י העוררת, במשך שנים כמחסן וזאת עד לשנת 2016, ובהיעדר הוכחה בדבר נזק שאירע לאחר תקופת ההשכרה, לא ניתן להעניק את הפטור המבוקש.

המשיב מפנה לביקורות שנערכו בנכס בימים 30.7.17 ו- 11.10.18 המצביעות על כך כי מצבו של הנכס תקין ואף נצפו חפצים כגון שולחן וארונות מתכת. המשיב מפנה להוראות סעיף 330 הני"ל, לפיהן על מנת להשיג את הפטור, יש לשכנע כי מדובר בנזק משמעותי באופן בו הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", וכן לפסיקה כי הנכס הגיע לרמת חידלון.

המשיב טוען כי הניתוק ממערכות חשמל ומים או היעדרם של כלים סניטרים אינו מצדיק פטור.

כך גם בחירת המחזיק שלא לקיים שימוש בנכס מכל סיבה שהיא, אין בו להצדיק מתן פטור, שכן המבחן האובייקטיבי נמדד גם על יסוד פוטנציאל שימוש ולא דווקא ע"י שימוש בפועל.

דין והכרעה

3. מצאנו כי דין העררים להידחות. בפועל היה הנכס מושכר מזה שנים כמחשן עד לשנת 2016. משחדלה העוררת להשכיר את הנכס, בקשה מן המשיב, הנחת נכס ריק וזו מוצתה לתקופה של 6 חודשים מיום 1.9.16 ועד ליום 3.3.17.
 4. ביום 14.5.17, פנתה העוררת לראשונה בבקשת פטור נכס ריק. נערכו ניסיונות לתאום ביקורת ללא הצלחה. ביום 21.5.17, ערך המשיב ביקורת ללא תיאום, אך הנכס היה סגור עם שלט "להשכרה".
 5. ביום 24.7.17, פנתה העוררת פעם נוספת למשיב בבקשה לפטור מחמת שהנכס "אינו ראוי לשימוש". לבקשה צורף מסי' טלפון לצורך תיאום פגישה באתר. ביום 30.7.17, נערכה ביקורת ראשונה. מנכ"ל העוררת מר אורי בלום אישר בחקירתו הנגדית שהתיאור בסעיף 3 לדו"ח, נכון וכך גם ביחס לתמונות המצורפות לדו"ח.
- מן האמור בסעיף 3 ומן התמונות, עולה כי לא נצפה נזק אשר יש בו לגרום לחדלותו של הנכס מלהמשיך ולשמש כמחשן.
- יתרה מכך, במקום אף נראו מספר חפצים (דוגמת שולחן וארונות מטבח).
- נמצא, איפוא, כי אין מדובר בנזק משמעותי באופן שבו הנכס "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" ולמעשה מדובר במחשן, שבשלב מסוים חדלה העוררת להשכירו.
- העוררת לא התייחסה, בכל שלב שהוא, לעובדה כי לא יכולה היתה להמשיך ולהשכיר את המחשן מחמת שינוי במצבו הפיזי. העוררת למעשה מבקשת להמשיך ולהנציח פטור בגין נכס ריק, בניסיון להציג את מצבו הפיזי של המחשן כבלתי ראוי לשימוש, בלא לטרוח ולהבהיר, מה השתנה בנכס מאז שלא הושכר.
- בסעיף 8 להודעת הערר לשנת 2017 וכך גם בסעיף 8 להודעת הערר לשנת 2018, בפי העוררת, טיעון עובדתי סתמי התקף לכל אורך השנים, גם בשנים בהן הושכר הנכס כמחשן: "המדובר במרתף המצוי במתחם התחנה המרכזית הישנה, אשר הינו ללא חיבור מים וללא תשתית וללא אפשרות לכל שימוש".
- גם בבקשה לפטור מארנונה מיום 14.5.17, מופיעה ההנמקה בצורה סתמית: "אנו עזבנו את הנכס ולאור מצבו, התברר שהוא מסוכן ואינו ראוי לשימוש ולכן אין אפשרות לממש את האפשרויות הגלומות בנכס".
6. בחירתה של העוררת שלא לבצע שימוש בנכס ושלא להוסיף ולהשכירו, כנגד דמי שכירות ההולמים את אופי הנכס, אין בה כדי להצדיק פטור מתשלום ארנונה, כך גם מניעה משפטית להפעלת הנכס אינה עילה לפטור מחיובי ארנונה. ראו עמ"נ 191/04 חבי' נכסי סוקולוב בע"מ נ' מנהל הארנונה של חבי' הרצליה.
 7. נוסף ונאמר כי לא נעלם מעינינו כי הן בהליך ההשגה והן בהליך הערר, בחרה העוררת להתעלם מן העובדה כי הנכס הינו מחשן אותו השכירה במשך שנים ככזה וכי במהלך שנת 2016, חדלה להשכירו. משחדלה להשכירו, פנתה בבקשת הנחת נכס ריק ולאחר מיצוייה של ההנחה, הגישה את בקשתה דנן, בהתעלם מכל הני"ל, משל אירע, לכאורה, לנכס דבר מה, בתקופת ששת חודשי ההנחה לנכס ריק, או בסמוך לאחריה.
- יתרה מכך, בחקירתו הנגדית של מנכ"ל העוררת, מתברר כי "האירוע" היחיד, הקשור לנכס, הוא הניתוק מן החשמל, אך העד הודה: "אנחנו ניתקנו ביוזמתנו את החשמל". כן הוסיף ואמר: "מעולם לא היתה תשתית למים. המקום שימש כמחשן".
- לאור האמור לעיל, אנו דוחים את העררים ומחייבים את העורר בהוצאות המשיב ע"ס 500 ₪ בצירוף מע"מ.

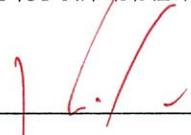
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.4.2019.

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

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


 חבר: אודי וינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי


 חבר: עו"ד אהוד פלדמן


 יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

מספר ערר: 140017246

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ת"א - יפן

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר: שי זיו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפן

החלטה

בפנינו ערר, בדבר סיווגו של נכס 2000139733, המצוי ברח' י.ל. פרץ 17 בת"א, בשטח של 117 מ"ר (להלן "הנכס") כ"תעשייה ומלאכה". לטענת העורר סיווג הנכס הנכון הינו "חדר עבודה של אומן בתחום ציור, פיסול, צילום, וידאו ארט".

טענות הצדדים:

1. העורר הינו במקצועו הנדסאי חשמל, אשר בשנים האחרונות התחבר לתחום האומנות והעיצוב. הבין כי ניתן לנצל שאריות ופסולת של מתכת לשימוש אומנותי ומשכך רכש שאריות מתכת במטרה להפכם ל"מיצג או כל דבר מעניין אחר".

עוד טוען העורר כי במסגרת התעניינותו בעיצוב ועל רקע תערוכה של עבודות בשם "אור וצבע" יזם וביצע הלכה למעשה רעיון של שילוב אמנות הקשורה בתאורה. לטענת העורר: "אי אפשר להתייחס לכל יצירת אמנות שמורכבת עליה נורה כגוף תאורה", אשר על כן מבקש העורר להתייחס "לכל המכלול האמנותי ולאפשר לי את הסטודיו כסטודיו אמן".

מתברר כי בשנים 2015 ו-2016 הכיר המשיב בסיווג המבוקש ע"י העורר, אולם לאור ממצאי ביקורת חדשים, ולאור השינוי שחל בלשון הצו בעניין, שינה המשיב את סיווג הנכס ל"תעשייה ומלאכה".

2. המשיב מפנה הן לביקורות שנערכו במקום, המצביעות על עיסוק ביצירת גופי תאורה, אשר גם אם יש להם ערך אומנותי, אין הם מהווים "פסלים" והן ללשון הצו ובמיוחד להחלטתו של הצו את היצירות המהוות "אומנות שימושית".

הדיון:

3. בעקבות ישיבה מקדמית מיום 14.11.17 שהתקיימה בפני היו"ר אורה קניון, בה הדגיש העורר את העובדה כי לא מכר מעולם פסלים ו/או גופי תאורה, כי אינו עוסק מורשה לעניין זה וכי הוא מתפרנס כשכיר בלא קשר לפעילותו האומנותית בנכס, בקשה ב"כ המשיב לערוך ברור נוסף. ביום 7.12.17 מסרה ב"כ המשיב בכתב כי העורר "עוסק ביצירה של גופי תאורה המהווים אומנות שימושית פר-אקסלנס" ועל כן לא ניתן להעניק את הסיווג של חדר עבודה של אומן.

4. בתצהירו של העורר חזר הוא על עמדתו כי הנכס משמש אותו כסטודיו לפיסול, להעשרה אומנותית ואינו משמש אותו כמקור פרנסה. לתצהירו צרף 2 תלושי שכר כראיה להתפרנסותו כשכיר ממקור אחר.

5. המשיב הגיש את תצהירו של מר בר בן ישי, חוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה בעיריית ת"א אשר צירף לתצהירו את דו"ח הביקורת שערך ביום 20.4.17, בעקבות ההשגה שהגיש העורר. לדו"ח הביקורת על תצלומיו, צירף גם תצלומים מדף הפייסבוק של העורר.

6. בחקירתו הנגדית הבהיר העורר כי המטרה של פתיחת הדף העסקי הייתה כ"ניסיון לפתוח עסק בתחום הברזל" וכי העניק את כותרת דף העסק "סטודיו לפיסול לברזל ועיצוב גופי תאורה" כשם ארוך ומעניין ולא משום שמדובר ב-2 דברים שונים. העורר אף אישר נכונות תמונה מאתר האינטרנט שלו אשר הוגשה וסומנה מש/1, בהם נראים בבירור גופי תאורה מעוצבים.

7. העורר ויתר על חקירתו של עד המשיבה ואף הוסיף כי אינו חולק על התמונות שצילם העד בנכס, "אלא על המשמעות". כן הוסיף כי המצב בעת הביקורת מתאים גם להיום.

הכרעה:

8. לבקשת העורר ובהסכמת המשיב, יחשב הערר דנן, בגין שנת 2017, גם כערר לשנת 2018.

9. לאחר שקילת טיעוני הצדדים והראיות כפי שהוגשו בפנינו, אין בידינו לקבל את הערר ולקבוע סיווג של "חדר עבודה של אומן".

10. העורר לא הצליח לשכנע אותנו כי רוב עיסוקו בנכס, הינו ביצירת אומנות אשר אינה מהווה "אומנות שימושית". בדף האינטרנט של העורר מתוארים גופי התאורה, המיוצרים על ידו כ"גופי תאורה המיוצרים בסגנון תעשייתי". יתרה מכך, מדפי האינטרנט של העורר עולה כי הוא מבצע, או ביצע בעת הפרסום, את כל סוגי העבודות בברזל.

אומנות שימושית שונה מאומנות לשמה. האומנות השימושית הינה עיצוב של פריטי שימוש כאלו ואחרים, ובתוכם גופי תאורה, באופן המעצב אותם ומשלב את כשרונו האומנותי של המעצב.

אומנות גרידא, מתאפיינת ביסוד האסתטי הטהור שבה (ראה מילון אבן שושן והאנציקלופדיה העברית). בתת סעיף 1 לסעיף 3.3.18 בצו הארנונה הכללית מוגדר האומן כמי שעוסק בתחום הציור, הפיסול, הצילום ווידאו ארט בלבד. בענייננו, יצירתו של העורר אינה בבחינת "פסל".

הצו עצמו, מסייג במפורש יצירת אומנות כלשהי שהיא שימושית, להבדיל מיצירת אומנות לשמה, דהיינו פריט אסתטי בלתי שמיש, מעניין לעין ומגרה את השכל ואת הרגש, אך לא את חיי המעשה.

11. לנוכח לשונו המפורשת של הצו, אשר בחר להחריג את האומנות השימושית ובהיעדר כל ראייה, מצד העורר, כי הוא מייצר בנכס, אומנות שאינה שימושית, כפסלים בפני עצמם, או שעיקר שימושו בייצור אומנות לשמה, אין לנו, אלא לדחות, למרבה הצער, את הערר.

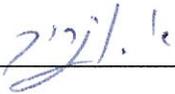
12. נוסף ונציין כי הסיווג שנקבע למשיב "תעשייה ומלאכה", הינו בבחינת סיווג מוזל המשקף את היסוד הסוציאלי, המיטיב עם "בעלי מלאכה", במשמעות של "בנפשו יביא לחמו".

13. בנסיבות העניין ולנוכח העובדה כי כעולה מתחילת הדיון בישיבת יום 31.12.18, שהיה תמציתי ועיל, הצטמצם הדיון בהליך זה, לפרשנות המילים "אומנות שימושית", איננו קובעים צו להוצאות.

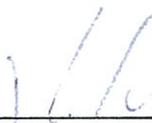
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.4.2019.

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.

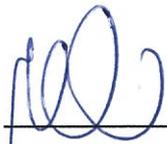
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



 חבר: אודי וינריב, כלכלן



 חבר: עו"ד אהוד פלדמן



 יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

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

מס' ערר: 140006193

בפני חברי ועדת הערר:

140012544

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

140008384

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

140010322

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אספאידה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו סיפור נוגע ללב של עוררת שניהלה מכון ליופי וקוסמטיקה ונקלעה לקשיים כלכליים מסיבות שפירטה בפנינו ואשר הביאו אותה לחובות בהיקפים ניכרים, מימוש נכסים וסגירת העסק.

בפנינו ארבעה עררים שהוגשו על ידי בא כוחה בשעתו של העוררת בין השנים 2013-2015.

לא ברור מדוע הפסיק בא כוחה הקודם של העוררת לייצגה ומה הביא לכך שהדיון בתיקים אלה נדחה והתארך במשך תקופה ארוכה שכזו.

בסיום דיון ההוכחות בפנינו ביום 18.2.2019 הצענו למשיב, בשים לב לעובדה שהעוררת נמצאת בהליכים שונים מבחינת הסדר נושים והסדר חובות לקראת פירוק החברה להגיע להסדר מסויים עם העוררת שכן העוררת הציעה, למרות האמור לעיל, לערוב אישית לפירעון כל חוב שייקבע בהסכמה בין הצדדים.

מאחר והמשיב הגיש סיכומים אין אלא להניח שבחן את הצעת הועדה ודחה אותה.

אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

העוררת ניהלה מכון יופי וקוסמטיקה, פינתה את הנכס בשנת 2018 והפסיקה את השימוש בו.

היא הגישה ערר בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".

המשיב לעומת זאת טוען כי השימוש בנכס הינו למתן שירותים ללקוחות ספציפיים ולא מתקיימת בו פעילות ייצורית. לטענת המשיב החלת המבחנים שנקבעו בפסיקה בכלל ובפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה בפרט תביא למסקנה כי תכלית ההקלה עם בעלי מלאכה אינה חלה על מכון יופי או קוסמטיקה שהוא עסק למתן שירותים ואינו בית מלאכה.

בחקירתה של העוררת במסגרת שמיעת הראיות ובדוחות ממצאי הביקורת של המשיב (אשר העוררת ויתרה על חקירת עדי המשיב בעניינם) מתואר העסק כעסק המשמש מכון לטיפול פנים, גוף, מסכות, עיסויים והסרת שיער.

לאחר שעיינו בדו"ח ממצאי הביקורת מוטל עלינו להגיע למסקנה ולקבוע האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות ייצורית למלאכה ותעשייה.

המסקנה במקרה זה נקבעת בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשות מישל מרסייה ובעניין אליהו זוהר (עמ"מ 2503/13).

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

" בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

האם במקרה של עסק דוגמת העסק נשוא הערר שבפנינו מתקיימת פעילות המאפיינת שילוב של עבודת כפיים עם מיכון מקצועי מתאים כדוגמת נגריה מסגריה וסנדלריה או עסק המספק שירות אישי ללקוחותיו הנוטה יותר לכיוון של בעלי מקצועות חופשיים?

המשיב סיווג את הפעילות הנעשית בנכס לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה שכותרתו "בנינים שאינם משמשים למגורים" תחת הגדרה זו נקבע "לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

לטענת המשיב מרכז הפעילות המבוצעת בנכס נוטה לשירותים שכן המימד של הענקת שירות הינו במרכז הפעילות בנכס.

עולה מפסק הדין בעניין אליהו זוהר כי במקרה של העוררת, העובדה שעיקר עיסוקו הינו שירותי פדיון, מניקור, עיסוים, הסרת שיער וכיו"ב אינה מאפשרת להגדירה כפעילות החוסה תחת הגדרת "מלאכה".

נדמה כי הפעילות המתוארת מדוח ממצאי הביקורת ומפי העוררת בעצמה נוטה יותר להגדרתה כפעילות של מתן שירות אישי ללקוחות העוררת בהתאם לדרישותיו של כל לקוח ופחות להגדרתה כפעילות ייצורית וכבית מלאכה.

רבות נכתב ביחס לבר"מ 4021/09 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה** שם קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת "בית מלאכה": מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית.

אפשר להבין לטענת העוררת במקרה שבפנינו כי בנכס נשוא הערר מבוצעת מלאכת כפיים שכן היא מתארת שגרה יומית של עבודה קשה, עמידה על הרגליים וביצוע פעולות שונות באמצעות מכונות מסויימות.

יחד עם זאת אין לפרש את פסק הדין בעניין מישל מרסייה שפסק דין המורה כי כל עבודה הכרוכה במאמץ גופני או עבודה המשלבת מלאכת כפיים תוגדר כמלאכה.

השימוש כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו אינו מאפיין את השימוש המוגדר במילון ביחס לבית מלאכה או למי שעוסק בעבודת כפיים במלאכה כפי המתואר בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

בית המשפט בעניין מישל מרסייה מסתייע בפרשנותו במילון אבן שושן וקובע :

"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" (מילון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אָמֵן, עוֹסֵק בַּעֲבוֹדַת יָדַיִם בַּמְקָוֶע מְסוּיָם, כְּגוֹן נָגֵר, מְסַגֵּר, חֶרֶט, סַפֵּר" (שם); ההדגשה הוספה - א"ר); זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע. אמנם, המילון נתפס ככלי עזר פרשני המסייע בקביעת מתחם האפשרויות הלשוניות שניתן ליתן למלה, ואינו קובע מה יהא פירושה הנכון בהקשר המשפטי הנדון..."

הפעילות בנכס נוטה כאמור לפעילות של מתן שירותים ולא לייצור או מלאכה.

גם ביחס למבחנים הנוספים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה לא ניתן לקבוע כי העוררת עומדת בהם.

על הרציונל בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה עמד בית המשפט העליון בפסק דין מישל מרסייה:

"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."

בשים לב לפסיקתו של בית המשפט בעניין מישל מרסייה לא ראינו כיצד ניתן לראות בשימוש בנכס נשוא הערר למכון יופי וקוסמטיקה על פי הקריטריונים שעיב ביהמ"ש העליון, כשימוש הדומה לפעילות שעושה סנדלר או תופר, נכון יהיה לקבוע, בשים לב לתכלית החוק כי השימוש בנכס

משנמצא כי השימוש אותו עושה העוררת אינו עומד במבחנים שנקבעו בפרשת מישל מרסייה ו/או אליהו זוהר יש לקבוע כי לא ניתן לסווג את עסקה של העוררת כבית מלאכה על פי המבחנים שנקבעו בפסקי הדין הנ"ל.

פעילות העוררת אף אינה עונה על כל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג נכס כמלאכה ותעשייה, היינו המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית.

המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נקבע כאמור על פי המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ)

לעניין מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, נדמה כי אין העוררת בפעילותה בנכס עומדת במבחן זה.

באשר למבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס- האם בעצם העמדת טיפולי היופי אותם מייצרת לכאורה העוררת יש בו משום השבחה של נכס אפשר גם כאן להתרשם כי אין מדובר בפעילות העומדת בתנאים של מבחן השבחת הנכס.

ביחס למבחן ההנגדה- לא התרשמנו כי הפעילות המתוארת כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו נוטה לפעילות ייצורית. התרשמנו כי הפעילות נוטה יותר למתן שירותים.

מבחן היקף השימוש במוצר – אין חולק כי העוררת לא עומדת בשאלת סיווג הפעילות כפעילות ייצורית. עיקר פעילות העוררת נגזר מהזמנות ספציפיות על פי דרישות הלקוחות ועל כן אין בייצור המוצרים המיוצרים על ידי העוררת בטענתה משום מוצר סטנדרטי המיוצר בייצור המוני.

בסיפת הדיון מצאנו לנכון לצטט פעם נוספת מדבריה של השופטת רות רונן בעניין עמנ 302/07 טמיר כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב :

"אני סבורה כי העניין הראשון שיש להביא אותו בחשבון – לפני קביעת המבחנים הקונקרטיים שאותם יש ליישם (ואשר אינם מובילים למסקנה חד משמעית) הוא תכליתם של חוקי המס, אשר קבעו סיווג מיוחד לנכסים המשמשים למלאכה ותעשייה... לעניין זה התייחסה גם ועדת הערר בהחלטתה בנושא ערעור זה. הועדה קבעה כי התכלית של החוקים האמורים היא: "עידוד הפעילות היצרנית בתעשייה ומלאכה. מתן תעריף מוזל לענף התעשייה והמלאכה נועד לפעילות יצרנית המצריכה שטחים גדולים ונותנת תעסוקה ..."

אני סבורה כי ההצדקה לתעריף המוזל איננה קיימת בהכרח מקום שמדובר בפעילות שלצורך ביצועה לא נדרשת כמות גדולה של עובדים ולא נדרש שטח גדול, לכן לדעתי, כאשר קיים ספק ביחס לאופי הפעילות, אין מקום לסווג בסיווג מוזל פעילות שלצורך ביצועה נדרש שטח קטן ומספר מצומצם של עובדים..."

עוד נפנה להחלטות קודמות של ועדות הערר הקובעות, ולא פעם אחת, כי העקרונות העומדים בבסיס ההקלה לבתי מלאכה אינם רלבנטיים לפעילות של מכן יופי.

לאור כל האמור לעיל הגענו למסקנה כי לא ניתן לסווג את הנכס שבמחלוקת תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה.

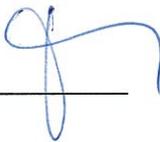
סוף דבר – העררים נדחים

בשים לב לנסיבותיה של העוררת – אין צו להוצאות. לא מצאנו מקום לחייב העורר בהוצאות בשים לאופן ניהול הדיון ולסוגיה המורכבת נשוא הערר. .

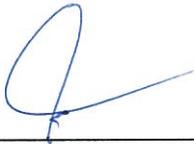
ניתן בהעדר הצדדים היום 10.4.19.

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

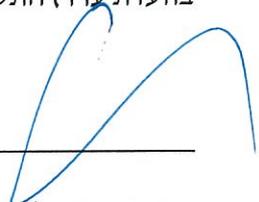
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: יחיאל תורגמן

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכסים בהם חויב העורר ברחוב דרך שלמה 45א. הנכסים מפוצלים לשלושה חשבונות ארנונה: יחידה 002, יחידה 004, יחידה 006.

2. הצדדים בערר זה חלוקים על החיוב ביחס ליחידה 002, ח-ן מספר 10232404, בשטח של 140 מ"ר.

טענת אינני מחזיק

3. העורר טוען כי איננו מחזיק בנכסים.

4. לטענתו, חב' פ.ח.ד מכוניות פנחס בע"מ חדלה מלהחזיק בנכס החל מיום 1/1/04.

5. ביום 1/1/04 חב' פ.ח.ד חדלה מלהחזיק ביחידה 006 ולטענתו באותו מועד חדלה מלהחזיק גם ביחידה 002.

6. המשיב טוען כי פעל בהתאם להודעת מחזיק שהוגשה על ידי העורר מטעם המחזיק החדש מכוניות חילו בע"מ, לפיה החל להתזיק רק ביחידה 006 ולכן חברת פ.ח.ד נותרה רשומה כמחזיק ביחידה 002.

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

"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".

8. לאחר שבחנו את טענות הצדדים כפי שהוצגו בפנינו לא מצאנו פגם בהחלטתו של המשיב וכי רישומה של העוררת כמחזיקה נעשה כדין כמפורט להלן.

9. העורר פנה למשיב בינואר 2004 וביקש לרשום את חב' מכוניות חילו בע"מ כמחזיקה ביחידה 006, בנוסף, צורף הסכם שכירות לפיו חב' חילו מחזיקה רק ביחידה 006.

10. המשיב, פעל בהתאם להודעה שנמסרה לו על ידי העורר ורשם את חב' חילו כמחזיקה ביחידה 006, בהתאם לבקשת העורר.
11. העורר, בדיון ההוכחות שהתקיים בפנינו ביום 17/5/18 לא סתר את עמדת המשיב.
12. "הבן שלי שלח אותי לעיריה ושאלתי את הפקידה איך הפרוצדורה להעביר את החזקה למכוניות חילו בע"מ והיא אמרה לי מה לכתוב ונתנה לי את המספר של הנכס המופיע בבקשה"
- ...אם את שואלת אותי על סמך מה אני מבסס את הטענה שלי שיש להסיר את חברת פ.ח.ד כמחזיקה ביחידה 002, אני משיב שאני לא יודע על מה את מדברת. אני לא יודע מה זה 002"
13. העורר לא סותר את עמדת המשיב. לטענתו, הפקידה הטעתה אותו בשנת 2004. נדמה כי טענה זו לא יכולה להתקבל. הפקידה לא הופיעה בפנינו, ועובדתית העורר כמחזיק, אחראי לדעת ולהכיר את הנכס אותו הוא מחזיק. לא מדובר בעניין של מה בכך. העורר המציא חוזה שכירות המתייחס במפורש ליחידה מס' 006 ולא 002. העורר ביקש העברת מחזיקים ליחידה 006 ולא 002. הטענה כי הפקידה הטעתה אותו ולכן זה לא באחריותו אינה אמינה עלינו.
14. הועדה בוחנת את החלטות המשיב. אם נפל פגם בהחלטת המשיב, אם החלטתו סבירה או לא. אין ספק שהועדה אינה יכולה לחקור את שארע בשנת 2004 ועל כן בוחנת ומחליטה בהתאם לעובדות שבפניה.
15. עובדתית, המשיב פעל בהתאם לבקשה שהונחה לפניו. לא מצאנו פגם בהתנהלות זו של המשיב או שהחלטתו איננה סבירה.
16. חיזוק לעמדת המשיב מצאנו גם בעדותה של הגב' נאוה נושין סאיה בדיון שהתקיים בפנינו ביום 2/3/17.
- "אם אתה שואל אותי אם בשלמה 41/45 היה שוכר אחר, אני משיבה שבעקבות הפניה הזאת לא יצאנו לביקורת בשטח. אני יודעת בעקבות הבקשה הזו מודיעים לי שמי שמחזיק במגרש זה מכוניות חילו"
- ...אם אתה אומר לי שזה סותר החלטה שלנו בהשגה לנספח ג' לתצהיר שלי שנשלח ב- 6/3/17 אני משיבה יחידת בנין נחשב מבחינת הארנונה כיחידת שומה נפרדת, וההתייחסות שלנו היא לגופו של ענין אם הפניה היא לגבי מס' 6 אז אני בודקת יחידה מס' 6."
- ...במכתב הפניה צוין כי יחידה מס' 6 בחוזה השכירות מדובר על שטח של מגרש שמושכר למכוניות חילו אתה טוען שחילו החזיקו בכלל היחידות בשטח המגרש בכתובת הנ"ל אני מפנה לנספח ג' בפניה של חילו לאגף שהוא רושם לנו כאן לגבי המכולות שהם לא שייכים לו ולא בשימוש של מכוניות חילו מתחילת 2007 וכי הם שייכים למחזיק הקודם (נספח ג' פניה מ- 14/1/07)"
17. אנו מקבלים את האמור בסיכומי המשיב בסעיפים 14-15 ו- 22 לפיהם חברת מכוניות חילו בע"מ כופרת בהחזקתה בקרוואנים שבשטח.

מבנים בנכס בתקופת המחלוקת

18. העורר טוען כי המשיב מנסה לחייב את העורר בגין משרדים ומבנים שכלל לא היו בתחום הנכס ו/או

שכלל אין עסקינן במבנים אלא בסככות.

19. לאחר בחינת המסמכים שהוצגו בפנינו מצאנו שיש לאמץ את גישת המשיב.
20. בענין זה העידה בפנינו מטעם המשיב הגב' שמרית דניאל.
21. בהתאם לעדותה, האמינה עלינו, במועדים 11/1/04, 14/5/05, 26/5/06 ו- 3/8/07 כל המבנים שמסומנים בכוכבית על גבי התרשימים היו קיימים.
22. העורר טוען שיש מבנים הנמצאים מחוץ למגרש ואין לחייבו בגינם. להוכחת טענה זו העיד מטעמו סמנדר בנימין.
23. למרות ניסיונו המרשים של העד בפיענוח, להבנתנו, מר בנימין אינו מומחה לענין מחזיקים לצרכי ארנונה, ועדותו המתייחסת למי החזיק, אינה רלוונטית ואיננה מסתמכת על ידיעתו האישית.
24. אף אם עובדתית סככה או מבנה נמצאים מחוץ לשטח מגרש מסוים אין בטענה זו כדי לקבוע שימוש.
25. תשובתה של הגב' דניאל לענין זה היתה אמינה עלינו:

"אם אתה מפנה אותי למבנה בשטח של 7.05 מ"ר ושואל אותי אם זה נכון שזה נמצא מחוץ לגבולי המגרש, אני משיבה, שהתייחסו שאני סימנתי באדום ע"ג התצ"א כולל את המבנה בשטח של 7.05 מ"ר...אם אתה אומר לי שאפשר לראות בעין של כל בן אדם שהשטח הזה נמצא מחוץ למגרש, אני משיבה, יכול להיות שזה נכון ויכול להיות שלא. המבנה הזה שויך לבקשה שלי לבדוק ואני בדקתי מה שביקשו ממני".

26. המשיב הוכיח בפנינו שהמבנים היו קיימים בתקופת המחלוקת.

סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים

27. המשיב טוען כי העורר ופנחס מיכאלי התווספו לרישומה של חב' פ.ח.ד. כבעלי שליטה בחשבון הארנונה לאחר שנבחנו התנאים בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים והתנאים בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה ונמצא כי הם מתקיימים. בתצהירה, מפרטת הגברת יפית סולימאני את כל שלבי הליכי החיוב.
28. בהתאם לעדותה של הגב' סולימאני יפית שהעידה בפנינו ביום 6/12/17:

"אם אתה אומר לי שהוצאנו לו חיובים שכוללים גם שנים קודמות, אני משיבה שהחיובים שנשלחו לעורר זה רק אחרי ינואר 2004.

אם אתה שואל אותי אם זה נכון שהעורר הוא בעל מניות מיעוט בחברה, אני משיבה, שהעורר הוא בעל 40% מניות וכל אדם שהוא מעל 25% מניות הוא בעל שליטה.

....אם אתה אומר לי שהמומחה מטעמנו קבע שהחברה הפסיקה את פעילותה ב- 2004, אני משיבה שרו"ח נותן לנו חו"ד לגבי דוחו"ת כספיים שהחברה ובעל השליטה העבירו לנו ונותן לנו חו"ד חשבונאית לגבי פעילות החברה ולא אם היא פעילה, הוא רו"ח.

....אם אתה אומר לי שאני לא יכולה להוכיח שעבר דבר כל שהוא מחברת פ.ח.ד. לעורר, אני משיבה, שחברת פ.ח.ד. העורר הוא בעל השליטה שלפי חו"ד של רו"ח הנכסים הלא מוחשיים עברו מבעל השליטה לבן שלו. כל הפעילות והמוניטין.

...אם אתה שואל אותי אותי אם שיוצאת הודעה לבעל שליטה יש לו זכות להגיש השגה, אני משיבה שנשלח מכתב מבעל שליטה מפנה לנספח ד' בסעיף 5 ניתנת לו הזכות להגיש השגה".

29. בהתאם לתצהירה ולעדוטה כאמור לעיל, האמינה עלינו, המשיב בחן בזמן אמת, בהתאם לנתונים שהונחו בפניו והחליט, החלטה סבירה בנסיבות הענין, לצרף את העורר ואת פנחס מיכאלי לרישומה של חברת פ.ח.ד.

30. העורר טוען כי לא מתקיים סעיף 119(א) לפקודת מס הכנסה לפיו "יראו את הנכסים שהיו לחברה כאילו הועברו לבעל השליטה ללא תמורה".

31. סמכות הועדה נקבעה בחוק הערר סעיף 3(א)(4) לחוק הערר והינה מצומצמת להכרעה בשתי טענות בלבד: לבחון האם העורר הוא אינו בעל שליטה בחברה או שחוב הארנונה נפרע בידי המחזיק בנכס.

32. לענין זה ראו בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה, החלטת כב' השופטת ד- ברק ארז: על פי סעיף 3(א)(4) לחוק הערר שתי הטענות היחידות שיכול להעלות נישום במסגרת השגה בקשר לסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים הן רק שהוא אינו בעל השליטה בחברה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. טענותיהם של המבקשים חורגות ממסגרת זו. כידוע, כאשר הטענה שאותה מבקש נישום להעלות איננה נכללת בסמכויותיה של ועדת הערר, הוא יכול להעלות אך במסגרת עתירה מנהלית (עע"ם 5640/04 מקורות בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, בפסקה 6(5.9.2005))

33. לא הוכחו הטענות "איני בעל שליטה ושחוב הארנונה שולם" ואף נסתרו ע"י המשיב. סיכומי המשיב כמופיע בסעיפים 31-36 מקובלים עלינו.

34. באשר לטענת העורר כי לא קיבל נכסים מהחברה מקובל עלינו האמור בסעיפים 37-39 לסיכומי המשיב. המשיב קיבל החלטה תקינה, בהתאם לנסיבות ולראיות שהוצגו בפניו, ובין השאר קויימו תהליכי בדיקה מקצועיים לעניין הנכסים.

35. נדמה כי אין להתערב בהחלטת המשיב ועל כן לדחות את הערר גם לגופו של עניין.

36. ראו לעניין זה עע"מ 4072/11 :

חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. כך למשל, כל עוד החזקה לא נסתרה - הרשות פטורה מלהוכיח, שאכן קויימה התייעצות במקום שבו נדרשה הרשות לקיים התייעצות (רע"פ 1088/86 מחמוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי, פ"ד מד(2) 417, 419 (1990) (להלן: עניין מחמוד)); שהחלטה מסוימת מכוחה הרשות מתיימרת לפעול אמנם התקבלה (ע"א 6066/97 עיריית תל-אביב-יפו נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ, פ"ד נד(3) 749, 755-756 (2000) (להלן: עניין אבן אור)); או שדיון מסוים אכן התקיים (בג"ץ 5621/96 הרמן נ' השר לענייני דתות, פ"ד נא(5) 791, 816 (1997)). היבט פרגמטי זה יפה במיוחד למקרים, כמו זה הנוכחי, שבהם נדונה גבייתם של תשלומי חובה על בסיס פעילות מינהלית שהשתרעה על פני שנים רבות והרישומים שבוצעו בהן (השוו: ע"א 3901/11 מחקשווילי נ' רשות המסים בישראל (טרם פורסם, 7.8.2012), בפסקאות 22-23 לפסק דיני). במקביל, זוהי חזקה הניתנת לסתירה, על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני חומה בירוקרטית בצורה ולא ניתנת להבקעה. על

האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" בהנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295. (1993)

37. אנו סבורים שהעורר לא "סדק" את חזקת התקינות במקרה זה.
38. כאמור בסיכומי המשיב בסעיפים 40-41, אנו מקבלים כי אין בפנינו טענה כנגד חיוב רטרואקטיבי וככל שקיימת הרינו דוחים אותה מחוסר סמכות לדון בה.
39. כאמור, הערר נדחה.
- העורר ישא בהוצאות המשיב בסך 750 ש"ח

ניתן בהעדר הצדדים היום 11/04/2019.

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: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד שג'רלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140017254
140018715

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: גרג' ותחנת שרות ויליס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו בחיוב העוררת בנכס הנמצא ברחוב בן צבי 38 בת אביב יפו ורשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000370598 ח-ן 10265479, בשטח של 147.23 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".
לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם בסיכומי התשובה מטעם העוררת התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

1. ראשית למשיב יש טענה מקדמית שמצאנו כצודקת. המשיב טוען כי טענת העוררת לסווג 38.48 מ"ר נטענה בהרחבת חזית שכן טענה זו לא עלתה בערר 140017254.
2. העוררת בתשובה לטענה מפנה את הועדה לסעיפים 20,21,25 לסיכומיה וכן לסעיף 11 בערר מספר 140018715.
3. לא מצאנו תימוכין לכך שהעוררת טענה טענה זו במסגרת הערר.
4. בהשגה שהוגשה על יד העוררת בערר מספר 140018715 העוררת ביקשה ביחס לשטח 38.48 מ"ר הנחת נכס ריק.
5. בתשובת מנהל הארנונה מיום 26.4.18 אכן ניתנה לכנס הנחת נכס ריק.
6. העוררת לא העלתה טענה של סיווג ביחס לאותו שטח בפני מנהל הארנונה.
7. צודק המשיב כי טענה זו הועלתה רק בערר 140018715 וגם, בהרחבת חזית.
8. זאת ועוד, בדיון הוכחות שהתקיים בפני הועדה ביום 7.11.18 אפשרנו לעוררת לצרף לסיכומיה, בהסכמה ולאחר בירור מול המשיב את יעוד השטח בהתאם להיתר בניה.

9. הצדדים לא צלחו לגשר על הפערים ביניהם ולא הגישו את יעודו של השטח המוסכם על הצדדים.
10. המסמכים שהעוררת צירפה אין בהם כדי להוות הסכמות בין הצדדים.
11. ככל שרצתה העוררת לנהל על הנושא דיון הוכחות היה עליה לצרף את המסמכים לתצהירים שהוגשו מטעמה.
12. הועדה ניסתה לצמצם מחלוקות בין הצדדים ולכן איפשרה לעוררת לצרף את יעוד הנכס המוסכם על הצדדים. משלא השכילו לעשות הצדדים כן אין הועדה יכולה להסתמך על המסמכים שצורפו לסיכומי העוררת וודאי לא ניתן להסיק מהם באופן ודאי את טענות העוררת.
13. ביחס לשטח של 108.75 מ"ר העוררת טוענת שיש לסווג שטח זה בסיווג "בית מלאכה".
14. העוררת לא מתחזקה בפועל בנכס, לא הביאה אף עד המחזיק בפועל בנכס הבקיא בפעילות המתבצעת בו.
15. העד מטעם העוררת טען כי יש הסכם שכירות היסטורי, אך לא הציג אותו בפני הועדה.
16. העד מטעם העוררת לא ידע האם יש התקנות מערכות מולטימדיה, וכן, העיד כי לא מבקר בנכס באופן שוטף ופעם אחרונה שהיה שם זה היה לפני 3 חודשים מבחוץ, למספר דקות.
17. לא ברור לועדה מדוע העוררת שלחה עד אשר לא בקיא ואינו יודע בדיוק מה מתנהל בעסק.
18. כפי שהצהיר העד, אחיו הרבה יותר בקיא ממנו שכן נמצא שם באופן יומיומי. לא מובן מדוע לא הגיע אותו אח להעיד.
19. בנוסף העוררת לא הוכיחה טענותיה. היה עליה להביא עד מהימן, אשר יודע מהי הפעילות המבוצעת בנכס.
20. מבחירתה שלה בחרה העוררת להציג בפני הועדה עד שאינו בקיא כלל וכלל.
21. העוררת גם לא סתרה את החלטת המשיב.
22. ראיות המשיב הוצגו בפני הועדה. ראיות אשר תומכות בהחלטת המשיב.
23. גם עדותו של מר פז וברמן היתה אמינה עלינו ותמכה בראיות המשיב. מצהיר המשיב טען בפנינו כי המוסך המתנהל בנכס משמש להתקנה של אביזרים נלווים בשונה ממוסכים אחרים המטפלים במכניקה של רכבים. העוררת לא סתרה טענה זו.
24. לאור האמור הערר נדחה.

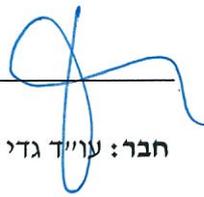
ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.4.2019.

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד עירלי 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

העוררת: סיבו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו סוגיית סיווגו של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב השרון 10 תל אביב יפו ורשום בספרי העיריה כמספרי נכס כדלקמן: 2000179324, 2000179329, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שרותים ומסחר" ונכס מספר 2000179334 בסיווג "בתי תכנה".

לגישתה של העוררת, שימושה בכל שטח הנכס הינו לצורך ייצור ופיתוח תוכנה, ועל כן יש לסווג את מספרי הנכסים בסיווג "בית תוכנה".

דין והכרעה

1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר, בחלקו.

2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו כדלקמן:

"3.3.3 בתי תוכנה

בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."

3. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים.

4. בהתייחס למבחנים לפיהם ייקבע האם עסקינן בפעילות "ייצורית" של תוכנה, ראו עמ"נ (מחוזי ת"א) 275/07 אינדקס מדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו (ניתן ביום 30.6.10), בו נקבע כי יעשה שימוש במבחנים אשר משמשים בתחום סיווג התעשייה והמלאכה כפי שנקבע בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (לא פורסם, ניתן ביום 15.11.07).

5. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש

אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכניתנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממשי אחר" –

"האם פעילותה תורמת לפעילות ייצורית תעשייתית בהיותה יוצרת או מקדמת יצירתו של יש ממשי חדש או שמה כל פעילותה היא בבחינת אספקת שירות ללקוח שאין בה תוכן מוחשי חדש".

מז הכלל אל הפרט

6. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הוועדה עולה כי עיקר עיסוקה של העוררת בנכס הינו ייצור תוכנה.
7. על מנת לקבוע כי ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס, 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.
ראו לעניין זה:
- עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו)
8. לשיטת המשיב העוררת מבצעת פעילות של ייצור תכנה בקומה 2 בנכס. קומה 2 הינה בשטח של 226 מ"ר.
9. קומה 3, בנכס הינה בשטח של 222 מ"ר. בקומה זו לשיטת המשיב לא מתבצע ייצור של בית תכנה.
10. העוררת הוכיחה לנו את ההיפך.
11. כפי שהעידו בפנינו בדיון ההוכחות, עובדי העוררת גם בקומה 3 עוסקים בייצור ופיתוח תכנה.
12. גם "המזגם" שבוצע על ידי נציג המשיב, במסגרת הביקורת שנערכה בנכס, לא היה אמין בעינינו.
13. נציג המשיב בחר באקראי מספר עובדים, ומצאנו כי אותה הגדרת תפקיד זכתה לסיווג "ייצור תכנה" כאשר היה זה בקומה 2, ולסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים כאשר אותו עובד היה בקומה 3.
14. בנוסף, בקומה ראשונה קיים חדר אוכל ומטבח. ברי כי לו היה ממוקם חדר אוכל או מטבח באותה קומה עם פעילות העסק המשיב אף לא היה מעלה נקודה זו.
15. אין ספק שבמטבח וחדר אוכל לא עוסקים בפועל בייצור תכנה אך לטעמנו במקרה זה העיקר הולך אחרי הטפל.

16. לכן יש לסווג גם את שטח קומה ראשונה כחלק בלתי נפרד מהעסק, וכך, בסיווג "ייצור ופיתוח תכנה".
17. בקומה 3 קיים גג. ניתן ללמוד כי הגג משמש את עובדי העוררת, למנוחה, לשעות פנאי וכד'. גג אינו מהווה חלק מפעילות אינטגרלית של "בית התוכנה". אין כל ספק כי ישנה מחיצות במטבח וחדר אוכל בניגוד למחיצותו של גג לפעילות העסק.
18. שטחים אלה מהווים שטחים לרווחת העובדים.
19. ברי כי העוררת עוסקת בעולם דינמי בתחום המחשבים, הבסיס לכתיבת תכנה מצריך עדכון, שיפור ופיתוחים נוספים וכן, כפי שהוכח במקרה דנן, העוררת עומלת על פיתוח מוצרים חדשים ולא דווקא שדרוג מוצר קיים פועל ועובד.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס, עמ' 6:

"קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

20. העוררת הציגה קשרים עם לקוחות המונעים בעיקר מאינטרסים להמשך פיתוח המוצר, למידתו, תיקון באגים ושיפור המוצר. כפי שהעיד מר לירן עקיבא, הקשר עם הלקוחות נע בין מספר חודשים לשנה.

21. לעוררת אין שרותי תמיכה ותפעול.

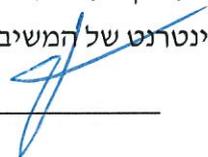
22. אין ספק כי העוררת עוסקת בייצור תוכנה.

23. לסיכום אנו קובעים שיש לקבל את הערר בחלקו כך שמלבד הגג יסווג הנכס כבית תוכנה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.4.2019.

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

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


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140017427

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: יורם הפקות פרסומות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

התלטה

ערר זה עניינו בנכס המוחזק על ידי העוררת הידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000221674 ח-ן לקוח 10612000 ברחוב המסגר 5 בתל אביב יפו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה או מלאכה".

דין והכרעה

1. בהתאם לחומר הראיות שהונח בפנינו על יד הצדדים מצאנו כי יש לדחות את הערר.
2. מביקורת שבוצעה בנכס עולה כי בנכס חדרי עריכה, אולפן צילום, שירותים, מטבח, חדר איפור שלטענת העוררת הוסב לחדר עריכה.
3. העוררת טוענת כי בעבר פעילותה כללה הפקה ולכן המשרדים מעוצבים בצורה זו.
4. העוררת היתה יכולה להוכיח בנקל כי אף שהנכס נראה בצורה מסויימת הוא אינו משמש לפעילות זו.
5. העוררת בחרה שלא לצרף אסמכתאות, קבלות מהן היה ניתן ללמוד שפעילות הפקה זניחה ואו אינה מבוצעת כלל בנכס.

6. לכן, מצאנו כי החלטת המשיב סבירה בנסיבות העניין.
7. המשיב ביצע ביקורת בנכס. נציג העוררת היה בנכס בשעת הביקורת, הסביר ותאר את המבוצע בנכס. בהתאם לכך סיווג המשיב את הנכס.
8. העוררת טוענת כי חדר האיפור הוסב לחדר עריכה למעט 6 ימים בשנה בהם הוא משמש כחדר איפור והלבשה. בהתאם לדו"ח הביקורת בנכס למדנו כי החדר דומה יותר לחדר איפור והלבשה. העוררת לא הוכיחה כי חדר איפור ועריכה הוא רק 6 ימים בשנה, לטענתה.
9. בנוסף, בנכס קיים אולפן צילום. לטענת העוררת בנכס מתקיימים רק 6 ימי צילום בשנה. טענה זו לא הוכחה.
10. על פי הפסיקה, וכן על פי חומר הראיות לפעילות המבוצעת הנכס, סיווג "שירותים" הוא הסיווג המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו.
11. לפיכך, מצאנו, שאין להתערב בהחלטת המשיב.
12. הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.4.2019.

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 שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ה בניסן תשעט
10.04.2019
מספר ערר : 140016253 / 10:05
140017445
140018191
מספר ועדה: 11884

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בניני רובינשטיין בע"מ

- נ ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכם שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.04.2019.

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' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררות: שיכון ובינוי נדל"ן, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכס ברחוב הגליל 7 תל אביב .

בתחילת הדיון ביום 22.10.2018 הבהיר ב"כ העוררות כי טענות העוררות בערר מתייחסות לנכס 10832277 בשני מישורים:

טענת אינני מחזיק עד ליום 11.3.2018 (עד למועד זה החזיקו לטענת העוררות בנכס נוריאלי נוריאל ואבו קישק).

מיום 12.3.2018 טענות העוררות כי הנכס זכאי לפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בטענה של נכס לא ראוי לשימוש.

ב"כ המשיב טענה באותו המעמד כי טענות העוררות ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לא נזכרו בהשגה ואו בערר והן מועלות לראשונה במעמד הדיון.

המשיב שב על טענתו זו בסיכומי טענותיו.

כאמור ביחס לנכס 10832277 טענות העוררות (להלן: "העוררת" מכאן ואילך) טענת אינני מחזיק עד ליום 11.3.2018 הוא המועד לטענתה בו חדלו ה"פולשים" להחזיק בנכס והחזקה בו הועברה לעוררת.

מהמועד בו נמסרה לה לטענתה החזקה בנכס טענת העוררת כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות

עד העוררת העיד כי העוררת הגישה תביעה לפינוי הפולשים מהנכס ואף צירף העתק ממנה כנספח לתצהירו.

בעדותו העיד העד כי בין התובעות (העוררת) לנתבעים נחתם הסכם פשרה לפינוי הנכס וכי העוררת הסכימה לוותר על דמי שימוש כנגד פינוי הנכס.

העוררת לא הפנתה להסכם הפינוי אלא לקובץ אסמכתאות הנוגעות גם לתביעות אחרות, אולם יש לקבוע עובדתית, בהתאם לעדות עד העוררת כי ה"פולשים" לנכס כהגדרתם על ידי העוררת פונו בהסכם פשרה ביום 11.3.2018 תוך שהעוררת מוותרת להם כנגד הפינוי על תשלום דמי שימוש בנכס.

כאשר נשאל עד העוררת לגבי החבות בתשלומי הארנונה השיב עד העוררת: **"לא קיימים הליכים משפטיים בקשר לדמי שימוש וארנונה, היו הליכים אך הם הופסקו כי הוא החזיר את הנכס.....אי אפשר להבין מכך שוויתרנו מטעמנו על חבותו של נוריאלי בארנונה. ידענו שיש הליכים בינו לבין העירייה בנכסים אחרים ולכן לא נכנסו לנושא הארנונה ..."**

המשיב טוען כי העוררת נרשמה כמחזיקה בשני הנכסים בהתאם להוראות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 7.11.2016. המשיב טוען כי העוררת לא עמדה בהוראות הסכם הפשרה ולא מסרה למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין אלא רק ביום 13.9.2016 וגם אז מבלי שצורפו להודעות פרטי השוכר ומסמכים מזהים אודותיו.

לכתב הערר ו/או לתצהיר העוררת לא צורפו כל מסמכים התומכים בטענת העוררת כי פנתה למשיב בהתאם לדרישות החוק ו/או הסכם הפשרה והודיעה לו על זהות המחזיקים.

בסיכומי העוררת מצורפים לראשונה מכתבים ששלחה העוררת ביום 22.10.2017, 27.9.2017 וביום 6.9.2017 ביחס לתביעות פינוי שהגישה העוררת כנגד מחזיקים בנכסים ובכללם הנכס נשוא הערר.

המשיב לא התנגד לצירוף המסמכים בשלב הגשת הסיכומים על כן נקבלם כחלק ממכלול ראיות העוררת.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררת בשנת 2017 (להלן: הסכם הפשרה) נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה, שמורה לעוררת הזכות להשיג על החלטת העירייה".

העוררת טוענת כי פעלה בהתאם להוראות סעיף 2 ה' להסכם.

עיינו בפנייה מיום 6.9.2017 המלמדת כי העוררת פנתה למשיב וציינה בפנייה כך:

"בשם מרשתנו ובהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים מצ"ב העתק תביעות הפינוי שהוגשו על ידי מרשתנו כנגד פולשים במתחם".

לפנייה מיום 6.9.2017 צורפו פרטי הנכסים בין השאר הנכס נשוא הערר ושמות המחזיקים.

מהאמור לעיל עולה התמונה העובדתית הבאה:

העוררת ניהלה ההליכים לפינוי עימד אבו קישק ונוריאלי נוריאל ביחס לנכס נשוא הערר, הליך שהסתיים בהסכמה בצו פינוי ובפינוי הנכס.

העוררת פנתה למשיב בהתאם להסכם הפשרה ביום 6.9.2017 והודיעה לו כי המחזיקים בנכס הינם אבו קישק עימד ונוריאלי נוריאל.

נותר לנו להכריע במחלוקת, האם הודעת העוררת מיום 6.9.2017 ניתנה במסגרת הוראות סעיף 2 ה' להסכם הפשרה והאם היא עונה על דרישות החוק ביחס למסירת הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי המחזיקים.

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

המשיב טוען כי לא פעל לשינוי המחזיק בנכס שכן לא קיבל הודעה כדין על חילופי מחזיקים וכי ההודעה שמסרה העוררת נמסרה "מבלי לציין פרטים מזהים אודותיו ומסמכים להוכחת חזקתו".

בחנו בעיון את כתב הערר, כתב התשובה, פרוטוקול הדיון, הנספחים לתצהירים ולסיכומי הצדדים והוראות הסכם הפשרה והגענו למסקנה כי בהודעתה מיום 6.9.2017 אליה צירפה העוררת את פרטי המחזיקים ואת כתב התביעה לפינוים מהנכס, העוררת מילאה אחר הוראות סעיף 2ה' להסכם הפשרה.

העוררת העבירה למשיב רשימה מעודכנת הכוללת את פרטי הנכס, שמות המחזיקים, פרטים מזהים שלהם כפי שצורפו בכתב התביעה שצורף. במקרה זה ההודעה שמסרה העוררת לא הייתה כללית ובעלמא והיא אפשרה למשיב לערוך ביקורת בנכסים לבחון את הודעות העוררות בהתאם לדין.

משאלו היו פני הדברים ניתן היה להביא למימוש כוונת הצדדים בהתאם לסעיף 2ה' להסכם הפשרה על מנת שבהתאם להודעה שמסרה העוררת יערוך המשיב שינוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין בהתאם להוראות הדין.

בשים לב לאמור לעיל מתקבל הערר ככל שהוא נוגע למועד חדילת חזקת העוררת בנכס 10832277 וזאת מיום 6.9.2017.

הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו בהתאם להוראות סעיף 330 מיום פינוי הנכס על ידי הפולשים:

העוררת צירפה לתצהיר העד מטעמה תמונה אחת של הנכס, מצולמת מחוץ לנכס ולא מעידה על מצבו של הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורף דוח ממצאי ביקורת מיום 29.5.2016. לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות הנכס המעידות על מצבו הירוד: קירות הרוסים, תקרות חשופות, קירות חשופים ופסולת בנייה בכל רחבי הנכס.

דו"ח מצאי הביקורת מחודש ינואר 2017 נותן תמונה דומה ביחס למצבו של הנכס.

חוקר השומה דרור עיני ערך ביקורת בנכס ביום 23.8.2016, בביקורת זו נמצא כי בנכס עסק למחזור בקבוקים ותמונות הנכס מעידות על נכס תקין בו מאוחסן ציוד.

בתשובתו מיום 28.9.2016 של מנהל הארנונה להשגת העוררת אין התייחסות לטענת העוררת ביחס למצבו של הנכס ולפטור המבוקש. ממילא טוענת העוררת לפטור זה רק מיום פינוי הנכס על ידי הפולשים היינו 12.3.2018.

ביחס לתקופה זו לא ראינו השגה או התייחסות בערר לטענה זו.

הראיה שצורפה לתצהיר העוררת אינה מעידה על מצב הנכס, לא ברור מתי היא צולמה ואין בה בכדי לתמוך בטענת העוררת או בכדי להרים את הנטל הכבד המונח לפתחה.

ככל הנראה בשל כך אף לא הונחו בפנינו ראיות על ידי העוררת ביחס לתקופה זו וממילא גם אין בראיות המשיב התייחסות לתקופה זו.

אמנם, אפשר להתרשם מדוח חוקר השומה משנת 2017 כי הנכס במצב הרוס ואינו ראוי לשימוש אולם אם נדון בטענת העוררת ביחס למצב הנכס מיום 11.3.2018 מבלי שהעוררת השיגה על כך ו/או מבלי שיש בפני הועדה ראיות ביחס לתקופה זו נחרוג מסמכותנו ונפגע בזכויותיו הדיוניות של המשיב.

אשר על כן, וככל שהדברים מתייחסים לתקופה מיום 12.3.2018 נדחה הערר ביחס לטענת העוררת כי יש לפטור אותה מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

סוף דבר:

מתקבל הערר ככל שהוא מתייחס לטענת אינני מחזיק

נדחה הערר ככל שהוא מתייחס לטענות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין צו להוצאות .

ניתן בהעדר הצדדים היום 10.4.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: הרנט פיתוח עסקי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב אלעזר דוד 15 בתל אביב. הנכס סווג על כל חלקיו על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת יש לסווג את רוב חלקי הנכס המוחזקים על ידה בסיווג "מחסנים" וביחס לשטחים הפתוחים בקומת הקרקע יש לטענת העוררת להפחיתם מסך השטחים לחיוב ולהייב שטחים אלה בסיווג קרקע תפוסה.

למעשה שימש הנכס בעבר כמסעדה אותה הפעילה העוררת. לאחר הפסקת פעילות המסעדה הסבה העוררת לטענתה את השימוש במסעדה למחסן עבור יתר המסעדות שאותן היא מנהלת.

העוררת טענה כי הנכס משמש מחסן עורף ליתר העסקים שלה.

עד העוררת העיד על כך בפנינו "בהתייחס לסעיף 4 לתצהירי, זה שימש את סיטארה ואת חוף מציצים, תל יצחק.... זה משמש למחסן ציוד עבור העסקים האחרים. אם יש צורך באחד העסקים האחרים באים לנכס זה שהוא המחסן ולוקחים משם ציוד. לא באים בשביל צלחת אחת..."

העוררת טוענת כי הוכיחה במסגרת דיוני הערר באמצעות העד מטעמה ובהתייחס לראיות של בעלי הדין כי השימוש הנעשה על ידה בנכס עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

לאחר ששמענו את עד העוררת ועיינו בראיות שהוצגו לנו ביחס למיקום הנכס מצאנו כי הנכס אינו נמצא בקומת העסק או בקומה רצופה שכן המחסן משרת עסקים אחרים של העוררת. התרשמנו כי לקוחות אינם מבקרים בנכס וממילא לא עלתה טענה כי הנכס משמש לשיווק והפצה.

הגענו למסקנה כי העוררת הרימה את הנטל והוכיחה כי השימוש בנכס עמד בתקופה הנדונה בתנאי סעיף 3.3.2.

לא מצאנו תימוכין בראיות ו/או בטיעוני המשיב לעמדתו לפיה אין מדובר במחסן אלא בעסק אשר עיקר פעילותו אינה אחסנה

הטענה כי גם בנכסים האחרים של העוררת יש שטחים המשמשים למחסן אינה שוללת את העובדה כי בנכס נשוא הערר שבפנינו נעשה שימוש לאחסנה.

העוררת טוענת כי יש להחיל את שינוי הסיווג מיום 3.9.17 הוא יום סיום הפעילות בנכס למסעדה ולא מיום פנייתה למשיב.

איננו מקבלים טענתה זו של העוררת. המשיב יכול היה לבחון את טענת העוררת ואת מצב הנכס רק לאחר פנייתה ולא הוכח אחרת.

אשר על כן הנכס יסווג בסיווג מחסן מיום 26.10.17.

העוררת טוענת כי יש להפחית מסך השטחים לחיוב את השטחים בקומת הקרקע אשר שימשו לטענתה חלק משטחים פתוחים במתחם שרונה.

העוררת לא הניחה תשתית עובדתית ראייתית התומכת בטענה זו.

לחילופין טוענת העוררת כי יש לסווג את השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בסיווג קרקע תפוסה שכן אינם משמשים עוד לישיבה ללקוחות המסעדה.

העוררת הודתה במהלך הדיונים כי נעשה שימוש בשטחים אלה וזאת בנסיבות הפסקת הפעילות.

אין לקבל את טענת העוררת כי מדובר בקרקע.

עיון בראיות שהובאו בפנינו מלמד כי לא מדובר במקרה זה בקרקע, אלא בחלק בלתי נפרד מהנכס ועל כן אין לקבל את הטענה ואין לסווג חלק זה של הנכס בסיווג קרקע תפוסה.

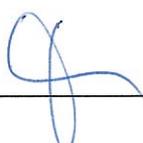
בנסיבות אלה נדחית טענת העוררת ביחס לסיווג השטחים בקומת הקרקע בסיווג קרקע תפוסה.

בנסיבות החלטתנו לעיל אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 10.4.19.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: בעניין צפון הירקון תל אביב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשתו המקדמית של המשיב לדחות על הסף את הערר שהגישה העוררת בטענות הבאות:

1. העוררת איחרה בהגשת השגתה.
2. אין בפני ועדת הערר תשובה ממנהל הארנונה הדוחה את ההשגה בשל האיחור בהגשת ההשגה.
3. המחלוקת נשוא הערר כבר נדונה והוכרעה ולפיכך יש בפנינו מעשה בית דין ואין לשוב ולדון בערר.

העוררת טוענת כי לא איחרה בהגשת השגתה שכן העילה להגשת השגה למנהל הארנונה נולדה עם מתן פסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 45786-05-17 א. דורי בניה בע"מ נ מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, פס"ד שניתן ביום 27.5.2018.

לא זו אף זו, טוענת העוררת כי המשיב לא השיב להשגה ובשל כך יש לקבלה.

ביחס למעשה בית דין טוענת העוררת מרגע שניתן פסק דינו של בית המשפט עמ"נ 45786-05-17 א. דורי בניה בע"מ נ מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו אין עוד משמעות לטענה בדבר מעשה בית דין שכן חל שינוי משפטי ובהתאם לשינוי זה שבה העוררת ופנתה למשיב.

נכריע ראשית בטענת המשיב כי העוררת איחרה בהגשת הערר:

המשיב מודה בסיכום טענותיו כי לאחר שנתקבל פסק הדין בעמ"נ 45786-05-17 א. דורי בניה בע"מ נ מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו שינה המשיב את סיווג הנכסים נשוא הערר לסיווג מלאכה ותעשייה וזאת מיום פניית העוררת.

ממה נפשך?

הרי המשיב בעצמו מודה כי ראה במתן החלטת בית המשפט הנ"ל משום ציון דרך משפטי וארוע על ציר הזמן המצדיק את שינוי סיווג הנכס. רוצה לאמר גם בעיני המשיב הביא פסק דינו הנ"ל של בית המשפט לשינוי החיובים בגין הנכס.

העוררת לא יכולה הייתה לצפות את המועד בו ייתן בית המשפט את פסק דינו הנ"ל אולם עם קבלת פסד דין זה עתרה העוררת למשיב וציינה ברחל בתך הקטנה את "הפסיקה שנתנה לאחרונה בעניין עמ"נ 45786-05-17 א. דורי בניה בע"מ נ מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו".

בהתאם לאמור לעיל הננו דוחים את הטענה כי העוררת איחרה בהגשת השגתה.

העוררת עתרה לשינוי הסיווג מיום 1.1.17 פסה"ד ניתן ביום 27.5.18 ואיננו רואים מקור סמכות להחיל השינוי רטרואקטיבית ואף לשנים קודמות אשר על כן על המשיב לתקן ולהחיל מיום מתן פסק הדין בעמ"נ 45786-05-17 א. דורי בניה בע"מ נ מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו היינו מיום 27.5.2018, את סיווג הנכס לסווג מלאכה ותעשייה.

באשר לטענתה של העוררת כי יש לקבל את ההשגה שכן מנהל הארנונה לא השיב להשגה הרי שאין מתקיימים במקרה זה התנאים המצדיקים קבלת ההשגה שכן להשגת העוררת ניתן מענה עניני מפורט על אף שלא מנהל הארנונה הוא שהשיב להשגתה.

בשים לתשובות המפורטות שקיבלה העוררת אין לקבל טענתה לפיה דין ההשגה להתקבל בהעדר תשובה של מנהל הארנונה.

בשאלת מעשה בית הדין:

טענות העוררת כפי שהעלתה נגד הבקשה לדחייה על הסף מוצדקת, העוררת כמו גם המשיב בהתנהגותו מצביעים על כך שבעקבות פסק דינו של בית המשפט בעניין א. דורי בניה ניתן לקיים דיון נוסף במחלוקת שכן חל שינוי משפטי הרלבנטי לשימוש של העוררת בנכס מאז שניתנו ההחלטות הקודמות.

בנסיבות אלה נדחות טענות המשיב לפיהן יש לדחות את הערר על הסף.

בשים לב להחלטת הועדה לעיל העוררת תודיע עד ליום 15.4.2019 האם מסתפקת בקביעה כי הנכס יסווג בסיווג מלאכה ותעשייה מיום 27.5.2018 או שברצונה לברר את טענתה לפיה מדובר בנכס שאינו בר חיוב. במידה ואין ברצונה להמשיך בבירור תינתן החלטה סופית בתיק בהתאם לאמור לעיל.

ניתן בהעדר הצדדים היום 10.4.19.



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : ג בניסן תשעט
08.04.2019
מספר ערר : 140019314 / 13:04
מספר ועדה: 11892

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סובורוב ילנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.04.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב בניסן תשעט
07.04.2019
מספר ערר : 140019312 / 13:35
מספר ועדה: 11885

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קופר שרון טובה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

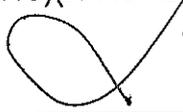
החלטה

כמבוקש.
ניתן תוקף של החלטה להסכמה שהושגה בין הצדדים.

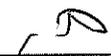
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.04.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב בניסן תשעט
07.04.2019
מספר ערר : 140019507 / 11:43
מספר ועדה: 11885

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נולובז- חלל שיתופי לאמנות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

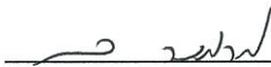
כמבוקש.
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שאליו הגיעו הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.04.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: יורשי טובה מוסקוביץ ז"ל
יורשי ישראל טננבוים ז"ל
יורשי ציפורה ארז ז"ל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

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

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. יוער כי התמח"ת לא צורף כצד ג' לתיק, כפי שהדבר לא נעשה בתיקים אחרים.
4. הצדדים הסכימו כי החלטתנו תינתן על סמך הראיות שבתיק ובעיקר בהתאם למקבץ המסמכים שהוגשו לנו ע"י התמח"ת.
5. ב"כ התמח"ת הגישו לוועדה ביום 25.2.2019 תיק מוצגים ומסמכים, כפי שמצויים בתיק העורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה.
6. עינינו של הערר כאן [כבעררים רבים אחרים], נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נזון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

7. הערר נסב על החלטת המשיב נושאת תאריך 6.8.2018 אשר שוגרה למר ארז נחום. (אחד מיורשי ציפורה ארז ז"ל).
8. עיון בו מגלה כי המשיב רשם, בתחילת הדרך, קרי בתאריך 19.7.1999 את ה"ה טננבוים ישראל, מוסקוביץ טובה, ארז ציפורה, כמחזיקים בנכס נשוא הערר, החל מיום 1.1.1999 בהסתמך על פנייה שקיבל מהתמח"ת. נפנה לנספח ד' שצורף לכתב התשובה לערר מטעם המשיב, שהוגש לוועדה ביום 7.1.2019.
9. נספח ד' מראה כי המשיב ביצע שינוי רישום מחזיקים מ: התחנה המרכזית החדשה, ל: טננבוים ישראל, יחד עם שמות נוספים: מוסקוביץ וארז.
10. בערר כאן, גם צורפה פניית מנהל הארנונה נושאת תאריך 26.8.1999 ששוגרה לגבי ציפורה ארז, בו חזר המשיב וטען כי חיוב הארנונה נשלח אליה בהסתמך על דיווח הנהלת התחנה המרכזית החדשה, כי הם בעלי הנכס. קרוב לוודאי כי המכתב ששוגר כאמור, התייחס לשלושת הבעלים: ארז, מוסקוביץ, וטננבוים. נפנה לנספח ג' שצורף לכתב התשובה לערר מטעם המשיב.
11. בתאריך 11.7.2018 פנה מר נחום ארז למשיב, וטען כי הוא יורש של גבי ציפורה ארז ז"ל. במכתב נטען כי צורף צו ירושה כנספח א' בו – אך זה לא מצוי בתיק הוועדה.
12. בתאריך 13.9.2018 הוגש ערר ע"י מר נחום ארז שטען כי הערר מוגש בשם כל היורשים, קרי יהודה ושמחה מוסקוביץ- יורשי טובה מוסקוביץ ז"ל; יעקב יצחקי ודב טננבוים כיורשי ישראל טננבוים ז"ל; מיכאל ונחום ארז כיורשי ציפורה ארז ז"ל.
13. יודגש כי לכתב הערר לא צורף שום צו ירושה של מי משלושת המנוחים ז"ל.
14. המשיב לא הציג בפנינו מסמך, המבסס את רישום התמח"ת, כמחזיק ראשון בנכס.
15. מבלי לקבוע מסמרות ועל פי ניסיון הוועדה בתיקי ערר אחרים בהם העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, ובהנחה כי תשובת המשיב הנ"ל - מיום 6.8.2018 נסמכת על אותה פנייה מרוכזת, קבענו שם כי רשימת אנשים וחנניות מחודש יולי 1999, אינה מהווה ראיה כלשהי שעוררים כל שהם ששמים נקוב שם קיבלו את החזקה בחנות.
16. לצד נתון זה פליאה בעיננו, מדוע רק בשנת 1999 הודיע התמח"ת על שינויי חזקה (ככל שהפניה דן יכולה להחשב כהודעה); המשיב לא בדק את נכונות הרישומים של התמח"ת, בעוד שהתמח"ת טוען, על פי מסמכיו שהוגשו ויפורטו לקמן, כי פנה אל הרוכשים המקוריים, במכתבים מיום 1.12.1994; מיום 12.5.1996 ו- 24.6.1996 לסור ולקבל את החזקה בחנות.
17. אין חולק ובכל מקרה התמח"ת לא הציג מסמך בהתאם לנספח 5 (הקרוי טופס 5 פרוטוקול קבלת החנות), כי קיים מסמך חתום מטעם מי מהרוכשים המאשר את קבלת החזקה בנכס לשימושם.
18. כך לא נמצא כי התמח"ת מסר את החזקה בנכס לידי מי מרוכשי הנכס המקוריים.
19. לאחר שסקרנו את מסמכי התמח"ת, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.
20. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:
- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה נרכש ע"י ציפורה ארז, ישראל טננבוים וטובה מוסקוביץ. חנות מספר 3354 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב, בחן-לקוח 10048543, נכס מספר 2000133193 בשטח של 36 מ"ר.

- ב. העורר הציג כנספח א' לעררו, עותק מהסכם רכישה בין טננבוים ישראל ואריה ומושקוביץ טובה מיום 17.10.1968 בינם לבין ככר לוינסקי בע"מ.
- ג. יודגש כי לא העורר, לא המשיב ולא התמח"ת הציגו בפנינו צווי ירושה כדין, המהווים ראיה כי ה"ה יהודה ושמחה מוסקוביץ, יעקב יצחקי ודב טננבוים, מיכאל ונחום ארז – הם יורשי המנוחים ז"ל.
- ד. מטעם זה אין אנו יכולים לקבוע כי ה"ה שהגיש בשמם נחום ארז את הערר, כאמור ביום 13.9.2018 הם באמת יורשי המנוחים שרכשו במקור את הנכס נשוא הערר.
- ה. התמח"ת הציגה בפנינו כאמור לעיל, מקבץ מוצגים ומסמכים שהתקבלו על ידנו ביום 25.2.2019 לגבי חנות 3354 כמפורט כך:
- * העתק הסכם מכר חתום מיום 3 באפריל 1989 בין התמח"ת לבין הרוכשים. (מוצג א').
- * מכתב התמח"ת מיום 1.12.1994 מכתב המבקש לסור לתחנה לקבלת החזקה בחנות 3354. (מוצג ב').
- * מכתב התמח"ת מיום 12.5.1996 מכתב המבקש שוב לסור לתחנה לקבלת החזקה בחנות 3354. (מוצג ג').
- * מכתב התמח"ת מיום 24.6.1996 מכתב המבקש שוב לסור לתחנה לקבלת החזקה בחנות 3354, תוך ציון כי החנות מוכנה למסירה וממוקמת באזור הכשיר להפעלה מסחרית, וכל עיכוב בקבלת החזקה יגרום לתמח"ת נזקים כבדים, ומהווה הפרה יסודית של החוזה שנכרת. (מוצג ד').
- * חיובי התמח"ת בגין חובות 'דמי ניהול' ששוגרו רק לרוכש ישראל טננבוים. לא הוצגו חיובים על שם יתר הרוכשים. (מוצג ה').
21. לא מצאנו במסמכי התמח"ת או במסמכי המשיב, טופס הקרוי אצל התמח"ת- טופס 5 שהוא "פרוטוקול קבלת החנות" חתום ע"י מי מהרוכשים במקור.
22. לא נוכל לאמץ הטענה כרשום במכתב המשיב כי העוררים קיבלו את החזקה מאת התמח"ת בחודש ינואר 1999 ועשו בנכס שימוש כמסחר קמעוני כללי.
23. אין בפנינו תשתית עובדתית לא מצד המשיב ולא מצד התמח"ת במיוחד העדרו של טופס קבלת החזקה בחנות, ממנו ניתן לקבוע כי החזקה נמסרה לרוכשים המקוריים או מי מיורשיהם ומי מהם עשה שימוש בנכס.
24. מוצגי התמח"ת ב', ג' ו- ד' אינם ראיה למסירת החזקה.
25. לא הוכח בפנינו כי מי מרוכשי הנכסים בקומה הרלוונטית ובסמוך לחנות העוררים יכול היה לעשות שימוש כלשהו בנכס, במועד אחר קודם או מאוחר למועד הרישום אצל המשיב בשנת 1999 כעולה מתשובתו.

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

ניתן היום, 4 באפריל 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

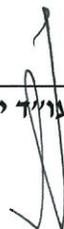


חברה: רו"ח רונית מרמור

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: ויק וורלדקום פיננסיים בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית הסיווג הנכון לנכס העוררת, האם יש לסווגו, כפי טענתה כ"בית תוכנה", או שיש לאשר את החלטת המשיב לפיה הנכס יסווג כ"משרדים".
2. הנכס בענייננו נמצא ברחוב יגאל אלון 94 תל-אביב-יפו, ורשום אצל המשיב, על שם העוררת, כנכס מספר 20004329626 ח-ן לקוח 10994227; בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", להלן: "הנכס".
3. השגת העוררת נושאת תאריך 7.8.2018 ותשובת מנהל הארנונה ניתנה בתאריך 18.10.2018.
4. כתב תשובה לערר הוגש לוועדה בתאריך 30.1.2019 ועיקר התשובה לוותה בדו"ח חוקר מטעם המשיב, שערך ביקור במקום ביום 15.10.2019.
5. תשובת המשיב נסמכת על ממצאי הביקורת וכן על עצם העובדה כי בנכס עיקר עיסוקה של העוררת בתחזוקה של תוכנה קיימת ובמתן שרותי העברת כספים בארץ ובעולם לרבות מתן שירותים פיננסיים ללקוחות העוררת. משכך, החליט המשיב כי לא ניתן לסווג את נכס העוררת כבית תוכנה שלפי צו הארנונה הרלוונטי יש להוכיח כי העיסוק העיקרי הוא ייצור תוכנה. (בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו).
6. בתאריך 7.2.2019 בישיבת הוועדה, אליה זומנה העוררת כדין, לא הופיע מי מטעם העוררת.
7. מאחר וטענת סיווג כבית תוכנה מצריכה ראיות מצד העוררת, הוחלט באותה ישיבה, כי על העוררת להגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום.
8. בתאריך 7.3.2019 שוגרה תזכורת לעוררת שעליה לציית להחלטת הוועדה מיום 7.2.19 וניתנה לה אורכה בת 15 יום למלא אחר ההחלטה, שאם לא יוגשו ראיותיה, הערר יימחק מחוסר מעש.
9. ההחלטה שוגרה לידי העוררת באמצעות פקס שמספרו רשום במכתבה של העוררת לוועדה.
10. העוררת לא מצאה לנכון להגיש ראיותיה בעניין דרישתה לסיווג הנכס כבית תוכנה.
11. ביום 31.3.2019 הוגשה בקשת ב"כ המשיב למחוק את הערר.
12. יודגש שעד למועד כתיבת החלטתנו לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת אף לא באה כל התעניינות מצדה בערר שלפנינו.

13. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את הערר ולא מצאה בו יותר עניין ולא מצאה לנכון להביא ראיותיה בפנינו או לבקש בקשה כל שהיא לאורכה נוספת כדי להשמיע טענותיה.
14. די באמור לעיל, כדי לדחות את הערר מפאת חוסר מעש מצד העוררת.
15. יודגש גם כי נטל הראיה ונטל השכנוע המוטל על העוררת להוכיח שיש לסווגה כבית תוכנה, אינו קל; כך שגם לגופו של עניין לאחר עיון בהשגתה, לא מצאנו כל צידוק להכיר בעוררת כבית תוכנה.
16. למצער, העוררת לא מצאה לנכון לסתור את טענות המשיב כעולה מכתב התשובה לערר, על צירופיו, הן עובדתית והן בהפניה לפסקי הדין שצוינו בתשובה.

סוף דבר.

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 4 באפריל 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: רוי"ח רונית מרמור חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כח באדר-ב תשעט
04.04.2019
מספר ערר : 140019384 / 09:47
מספר ועדה: 11887

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

העוררת:

ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מו שותפות מוגבלת
550260061, משכנות אשר בע"מ חברה פרטית 512171364, נדלונס' בע"מ
חברה פרטית 520034604
חשבון לקוח: 10969999
מספר חוזה: 865468
כתובת הנכס: נמל יפו 710

ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מו שותפות מוגבלת
550260061, משכנות אשר בע"מ חברה פרטית 512171364, נדלונס' בע"מ
חברה פרטית 520034604
חשבון לקוח: 10969997
מספר חוזה: 865467
כתובת הנכס: נמל יפו 710

ע"י ב"כ עו"ד : משרד עורכי דין הרצוג, פוקס נאמן ושות'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. לאור הודעת ב"כ המשיב מיום 28/3/19 ולאור החלטת היו"ר לבקשה שהוגשה מטעם העוררים מיום 1/4/19 להסכמות שהושגו בין הצדדים ניתן בזאת תוקף של החלטה – ללא חיוב בהוצאות.
2. אשר לבקשה לחילופין מצד ב"כ העוררות למחוק את הערר רק לאחר שהעוררות יקבלו חשבון ארנונה מתוקן, לא מצאנו להיעתר לבקשה.
3. חזקה על המשיב כי יפעל עפ"י ההסכמות שפורטו ולגביהן ניתנה החלטתנו.
4. ערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 04.04.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

העוררת: רורברג קבלנות והנדסה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה ענינו נכסים בבעלותה של העוררת ברחוב אנילביץ מרדכי 50 תל אביב.

ערר זה הוגש בשנת 2016 על החלטתו של מנהל הארנונה מיום 18.8.2016 לדחות את השגת העוררת על החלטת המשיב לרשום אותה כמחזיקה בנכס במקום חברת אקליפטוס שיווק במדיה חדשה בע"מ אשר הייתה רשומה כמחזיקה בנכס על פי דיווח העוררת ובעקבות חובות ארנונה ולאחר בדיקת המשיב, נמצא כי אינה מחזיקה עוד בנכס.

לאחר יותר משנתיים של דיונים בפני ועדת הערר אשר בחלקם כללו גם צדדים שלישיים כפי שיתואר להלן, על ועדת הערר להכריע בטענת העוררת כי לא החזיקה בנכסים נשוא הערר בתקופה שמיום 22.5.2016 ועד ליום 14.1.2017.

הצדדים למחלוקת נשוא הערר, אשר בחלקם זומנו לדיוני הועדה כצדדים שלישיים שעלולים להיפגע מהחלטת הועדה בעניינם:

- העוררת (הבעלים הרשום של הנכסים).
- אקליפטוס שיווק במדיה חדשה בע"מ ח.פ. 514201029 (אשר כונתה במהלך הדיונים "אקליפטוס המקורית").
- אקליפטוס אדר שיווק במדיה חדשה בע"מ 2016 ח.פ. 515385227 (אשר כונתה במהלך הדיונים: "אקליפטוס החדשה").
- יד שירות ייעוץ וליווי חברות (שמה החדש של אקליפטוס המקורית)
- שותפות גל אורן בע"מ (בעלת מניות באקליפטוס החדשה).

לטענת העוררת, הואיל והיא דיווחה למשיב על השכרת הנכס לאקליפטוס המקורית בהתאם לחוזה השכירות עם אקליפטוס המקורית אשר תוקפו לחמש שנים עד ליום 30.4.2019 הרי שהמחזיקה בנכס היא אקליפטוס המקורית ולא העוררת והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

המשיב טוען כי לאחר שלא שולמה הארנונה בגין האחזקה בנכס על ידי המחזיקה המדווחת (אקליפטוס המקורית) נערכה, כפי שהמשיב נוהג במקרים דנו, ביקורת בנכס ובה נמצא כי אקליפטוס המקורית אינה מחזיקה עוד בנכס וזאת בניגוד לדיווח שנמסר על ידי העוררת ואקליפטוס המקורית למשיב.

המשיב פנה לטענתו לעוררת בבקשה להבהיר מי המחזיקה בנכס ומשלא נענתה הפנייה החליט להעביר החזקה לעוררת בתור בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

מנקודה זו מתחילה המחלוקת בין הצדדים כולם.

מחלוקת, יש לאמר, שרבים הנוגעים בה והיא הביאה להתנהלות והתדיינות ממושכת בפני ועדת הערר, עד כדי התנהלות חסרת פרופרציות, וזאת חרף התראותיה של ועדת הערר על דיונים מיותרים ועל התנהלות מסורבלת.

בסופו של יום על ועדת הערר לבחון את שיקול דעתו של המשיב עת דחה השגתה של העוררת וקבע כי היא המחזיקה ו/או בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה גשוא המחלוקת.

עלינו לבחון את טענת העוררת לפיה לא החזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת .

מכתבי הטענות שהונחו בפנינו, תצהירי הצדדים, עדויות הצדדים, דוחות ממצאי הביקורת וסיכום טענות הצדדים הגענו למסקנות כדלקמן :

1. העוררת השכירה את הנכס לאקליפטוס המקורית ואקליפטוס המקורית נרשמה כמחזיקה לצרכי ארנונה על פי הודעת העוררת מיום 2.9.2015 הינו מיום 15.7.2015.
2. אקליפטוס המקורית לא שילמה את תשלומי הארנונה ובעקבות כך נערכה ביקורת יזומה של המשיב בנכס.
3. בביקורת נמצא לטענת המשיב כי אקליפטוס המקורית אינה מחזיקה עוד בנכס .
4. המשיב שינה את רישום המחזיקים וקבע כי החל מיום 22.5.2016 העוררת היא המחזיקה בנכס.
5. אין מחלוקת בין הצדדים כי מיום 15.1.2017 מחזיקה העוררת בנכסים.
6. התקופה שבמחלוקת לפיכך הינה בין 22.5.2016 ל – 14.1.2017 .
7. במערכת היחסים בין העוררת לבין אקליפטוס המקורית ו/או אקליפטוס החדשה מצאנו כי :

- בחודשים שקדמו למועד בו שינה המשיב את המחזיקה בנכס (כלומר לפני 21.5.2016) וככל הנראה בשל קשיים כלכליים של אקליפטוס המקורית התנהל דין ודברים בין העוררת לבין אקליפטוס המקורית ו/או לבין פרסום גל אורן בשאלת הסבת חוזה השכירות של אקליפטוס המקורית ו/או האחזקה בפועל בנכס ומכאן גם שאלת החבות בדמי השכירות שישולמו לעוררת ושאלת החבות בארנונה.
- פרסום גל אורן התכוונה לבא בנעליה של אקליפטוס המקורית. העידה על כך עדת העוררת :

"בתקופה הזו מבחינתנו כבעלים מי שהשתמש בנכס היו אקליפטוס המקורית ופרסום גל אורן . מיד לאחר הפגישה הזאת הכנו הסכם שכירות ביננו לבין גל אורן ובאותו היום גל אורן העבירה שיקים אלינו מתוך כוונה להיות שוכרת במקום אקליפטוס המקורית . במהלך השבועות שלאחר מכן היינו במשא ומתן לחתום על ההסכם וההסכם לא נחתם בשל בעיות שהיו בין פרסום גל אורן לאקליפטוס המקורית.....קיבלנו שיקים מגל אורן שנפרעו עד סוף מאי, אז המשא

ומתן בין אקליפטוס החדשה ואקליפטוס המקורית ואנחנו עלה על שרטון. גל אורן החליטה שהיא מבטלת את השיקים מיוני קדימה....בספטמבר אנחנו למעשה התחלנו את המשא ומתן בינו לבין אקליפטוס החדשה (גל אורן) להגעה להסדר פשרה.קיבלנו כשליש מהסכום שהיו חייבים לנו. אנחנו קיבלנו שיקים עד סוף 2016 והדרישה שלנו הייתה לפרוע את כולם ובפשרה סיכמנו שישולם לנו הסכום כמו בהסכם הפשרה שצורף לתצהירי. ההסכם נחתם בסוף דצמבר 2016 ואז הבנו שכבר מאקליפטוס המקורית לא נזכה לקבל דמי שכירות ..."

8. המחלוקת בין שרה גל מפרסום גל אורן לבין העוררת באשר למעמדה של פרסום גל אורן או אקליפטוס החדשה נרחבת, באה לידי ביטוי בתצהירי הצדדים ובחקירותיהם.

כך ענתה שרה גל בחקירתה :

"החזקנו בנכס מינואר 2016, אנחנו לא החזקנו בנכס, היינו דיירי משנה של אקליפטוס המקורית מינואר 2016 עד מאי 2016...הסכמנו לחתום על הסכם פשרה שאנחנו נושאים בתשלומים למרות שהיו שוכרי משנה נוספים בנכס בגלל שאנחנו אנשים ישרים..."

יצוין כי עדותה זו של הגב' גל עומדת בסתירה לתצהירה שם טענה כי אקליפטוס החדשה החזיקה בנכס רק בחודשים מאי – יוני 2016.

על כל פנים בתצהירה הודתה הגב' גל כי את מפתחות הנכס החזירה לעוררת בחודש ינואר 2017.

9. עדת המשיב ענבר ישר העידה בתצהירה על המהלכים שנקט המשיב לשינוי שם המחזיקה בנכס בשל העובדה שלא שולמו תשלומי ארנונה. מעדותה כמו גם מדוחות ממצאי הביקורת עולה כי מבחינה עובדתית גם בביקורת שנערכה בנכס ב 3.11.2016 נמצאו הנכסים נעולים ושילוט המלמד כי הנכס להשכרה.

10. עד המשיב מצוין בדוח ממצאי הביקורת בסעיף 3 כי מעל הבניין קיים שילוט "1140 מ"ר להשכרה בניין עצמאי להשכרה".

בחקירתה של עדת המשיב התעכב ב"כ העוררת על טעויות לכאורה בגרסת המשיב ביחס לזהות החברה שהחזיקה בנכס בעת הביקורת שהביאה את המשיב לקבל החלטה של שינוי המחזיקים. נדמה שדווקא חוסר הבהירות ו/או הבלבול ו/או הטעויות מחזקות את עמדת המשיב ביחס לחוסר הסדר שנוגע לזהות המחזיקה בנכס בזמן אמת, היינו לפני המועד בו התקבלה החלטת המשיב לשנות את זהות המחזיק בנכס. אך טבעי הוא במצב דברים זה כי מי שיימצא כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הינו הבעלים, היינו העוררת.

עמדת העוררת לפיה במהלך כל התקופה שבמחלוקת המשיכה אקליפטוס המקורית להחזיק בנכס היא עמדה מיתממת ואינה נשענת על יסודות עובדתיים שהוכחו ולא בכדי.

אין מחלוקת כי בעת הביקורת של המשיב, הביקורת שקיים ללא תיאום בכדי לבחון מה מצבו של הנכס אשר בגינו לא שולמו תשלומי ארנונה לא החזיקה אקליפטוס המקורית בנכס אלא נעשו ניסיונות בין העוררת לבין אקליפטוס החדשה ו/או פרסום גל אורן להמחות את זכויותיה של אקליפטוס המקורית לשוכרים החדשים.

לא מדובר בסתם דיבורים כי אם בהסכם, בתשלום דמי שכירות ובהתקשרות גם אם בסופו של יום, ההתקשרות לא נשתכללה לכלל הסכם לטווח ארוך.

הגב' שרה גל הודתה כי שילמה דמי שכירות ו/או תשלומים אחרים וכי החזירה את מפתח הנכס רק בחודש ינואר 2017 לעוררת.

העוררת חקרה ממושכות את עדת המשיב במהלך יותר מדין אחד. כאשר נשאלה עדת המשיב מה הייתה התשתית העובדתית שהצדיקה את החלטת העירייה שזיקת העוררת קרובה יותר לנכסים מזיקתה של אקליפטוס החדשה השיבה:

"...בשל ממצאי הביקורת, חוסר הענות מצד העוררת והחובות שנוצרו על הנכס ועל מנת להיפרע מחובות הארנונה העבירה העירייה את החזקה בנכס לבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס שהיא העוררת. הסיבה שהעוררת נמצאה כבעלת הזיקה הקרובה ביותר היא שבנכס לא נמצאה השוכרת הקודמת. היא אקליפטוס המקורית."

עדת המשיב הותירה עלינו רושם מהימן גם אם לא הייתה בקיאה בכל הפעולות שנעשו בעבר על ידי עובדים אחרים ולא על ידה אישית.

התרשמנו כי המשיב נהג בצורה זהירה ובדק באמצעות חוקרי שומה מטעמו את מצב הנכס בטרם החליט להפסיק את החזקתה של אקליפטוס המקורית בנכס.

דוחות ממצאי הביקורת שהוצגו לנו לרבות מסמכים שנאספו על ידי חוקרי השומה ו/או הוצגו להם, כמו החשבונית של אקליפטוס החדשה מלמדים כי בעת עריכת הביקורת בחודש מאי 2016 לא החזיקה עוד אקליפטוס המקורית בנכס.

נדמה כי גם העוררת מודה בכך.

הלכה למעשה העוררת אינה טוענת כי אקליפטוס המקורית החזיקה בפועל בנכס לאחר מאי 2016, היא אפילו אינה טוענת כי הייתה קיימת כישות משפטית, היא רק טוענת כי מאחר ולא הוצג למשיב חוזה שכירות חדש בין אקליפטוס החדשה לעוררת הרי שיש להמשיך ולשמר את רישומה של אקליפטוס המקורית כמחזיקה בנכס עד להודעת העוררת מחודש ינואר 2017 עת החזקה הוחזרה לה.

למעשה מבקשת העוררת לאמץ מצב בלתי נסבל לפיו בשעה שמבחינה פורמלית גוף שחדל להתקיים ולשלם חובות ארנונה ימשיך להיות רשום כמחזיק בנכס ואילו העוררת מצידה מנהלת דין ודברים עם צדדים שלישיים להחליף את הגוף הזה בתור שוכר, תקבל ממנו תשלומים, תחתום איתו על הסכמים, תבטל אותם ותקבל פיצוי חלקי בגינם במסגרת הסכם פשרה אולם מבחינת המחזיק הרשום בפני הרשות תמשיך אקליפטוס המקורית להיות מחזיקה וזאת בכדי שלא ניתן יהיה לגלגל אליה את נטל הארנונה.

לא רק שעובדתית, התמונה המוצגת מעידה כי אקליפטוס המקורית חדלה מלהחזיק בנכס, אף לפני חודש מאי 2016 אלא שאל לנו לתת יד למצב בו הציבור ייפגע רק בשל ניסיון של בעלת הנכס או בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס להמשיך ולהתנהל מול הנכס ו/או מול המחזיקים בנכס בשעה שלא משולמת ארנונה בגין הנכס כיון שבעלת הנכס לא נתנה הודעה של שינוי מחזיק ו/או לא העבירה למשיב חוזה שכירות חדש.

אין חולק כי למשיב מסורה הסמכות, אולי אף החובה, המוטלות עליו על פי דין, להסב במקרים מסוימים את חיובי הנכס על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כדוגמת הבעלים.

לאור המסכת העובדתית שנפרסה בפני ועדת הערר במהלך הדיונים ניתן להגיע למסקנה כי ניתן לחייב במקרה זה את הבעלים לשאת בתשלומי הארנונה שכן הוכח כי בתקופה שבמחלוקת המשכיר ו/או מי מטעמו של המשכיר החזיק בנכס.

הממצאים שהציג המשיב ביחס לאחזקה בנכס בתקופה שבמחלוקת לא נסתרו.

המקרה שבפנינו הוא דוגמא למקרה בו יש לחרוג מהמסגרת שהוגדרה בסעיף 326 לפקודה, מאחר והוכח כי השוכר כבר אינו מחזיק בנכס ולא נמסרה הודעה על חדילת חזקה והוצגו נסיבות מיוחדות וראיות חותכות ביותר על חדילת חזקה בפועל המצדיקות העברת נטל תשלומי הארנונה על הבעלים על הנכס.

בתי המשפט התייחסו לסוגיה זו במספר מקרים ראה: בר"ם 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ**, ע"א 8417/09 **עיריית ירושלים נ' ששון לוי**, עע"ם 1244/07 **עיריית ירושלים נ' שמי בר מקרקעין 1993 בע"מ**. בכל המקרים קבעו בתי המשפט כי תכלית סעיפים 325-326 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה – כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת. בתי המשפט שבו והדגישו כי אין בסעיפים אלה בכדי לפטור את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מאחריות לחיוב.

מהעדויות שהובאו בפנינו אין חולק כי בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה נשוא המחלוקת הייתה העוררת ואין לקבל טענתה כי לא החזיקה בנכס.

קל וחומר מקום בו הובא לדעת מנהל הארנונה כי המצב בפועל בנכס בכל הקשור לחזקה בו שונה מהחיוב המדווח, עובדות שאין מחלוקת עליהן כאמור לעיל במקרה זה.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

בשים לב לאופן ניהול ההליך והתוצאה הסופית אליה הגענו לעיל אנו קובעים כי העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 4000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.4.2019.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

תאריך : כה באדר-ב תשעט
01.04.2019
מספר ערר : 140019547 / 12:46
מספר ועדה: 11883

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גלובל רמיט - שירותי מטבע בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל בהתאם לאמור לעיל.

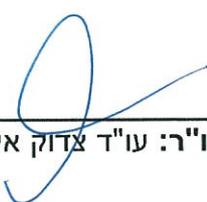
פטור עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות יינתן מיום 21/8/18 ועד ליום 31/10/18.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.04.2019.

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/רו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: בר-עוז דנה

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

תאריך : כה באדר-ב תשעט
01.04.2019
מספר ערר : 140019535 / 11:56
מספר ועדה: 11883

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שינשבע בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור עמדת המשיב ובשים לב להצהרות העורר והמלצת הוועדה מתקבל הערר ללא צו להוצאות.
שמורה למשיב הזכות לערוך ביקורות עתידיות ולבחון את מצב השימוש ובהתאם את סיווג הנכס.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.04.2019.

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

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אי אס אאוטסורסינג בעמ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב ירמיהו 2 תל אביב בשטח של כ 148.52 מ"ר המורכב מקומת קרקע בשטח של 79.34 מ"ר וקומת מרתף בשטח 69.18 מ"ר.

העוררת הגישה השגה על החלטת מנהל הארנונה שלא לתת לה פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.8.2017 ועד לסוף שנת 2018.

בסיכום טענותיה מתייחסת העוררת לנכס כולו, גם לקומת המרתף וגם לקומת הקרקע.

המשיב מבקש לדחות על הסף את טענת העוררת ביחס לקומת הקרקע שכן בהשגתה מיום 20.7.18 התייחסה העוררת למרתף בלבד ולא לקומת הקרקע.

עיינו גם בהשגת העוררת מיום 4.9.2017 אשר עליה השיב מנהל הארנונה ובגינה הוגש הערר נשוא החלטתנו זו.

בהשגתה זו מבקשת העוררת: **"אנו מבקשים לא לחייב בארנונה את המרתף עד שאפשר יהיה להשמיש אותו, אנו מקווים שזה יהיה בקרוב. כשזה יקרה אנחנו מבקשים לחייב את שטח המרתף בנפרד מהחנות"**.

מהאמור לעיל עולה כי סמכויותיה של ועדת הערר מוגבלות לדיון בתשובת מנהל הארנונה להשגה ועל כן תתייחס החלטת ועדת הערר לשטח המרתף בלבד בשטח של 69.18 מ"ר.

המשיב טען בתשובתו להשגת העוררת כי **"מבדיקה שערכנו בשטח המרתף מצאנו כי שטח זה אינו עומד בתנאיו של סעיף זה לפיכך לא ניתן לאשר את הפטור"**.

ביום 9.7.2018 התקיים דיון הוכחות בו נשמעו עדי העוררת משה רבוא ושחר שושן ועד המשיב אבי חנוך.

בתום הדיון ביקשנו מהמשיב לערוך ביקורת נוספת בנכס ולבחון עם מי אביבים את טענות העוררת לפיהן בשל הצפות חוזרות ונשנות של ביוב נקלעה העוררת למצב לפיו לא ניתן לעשות שימוש בנכס על אף שלא ניתן לראות לכך ביטוי פיזי בנכס.

ביום 5.11.2018 הודיע המשיב כי ערך ביקורת נוספת בנכס ביום 23.7.2018 וצירף את דוח ממצאי הביקורת להודעתו. ביחס להתייחסותו של תאגיד המים " מי אביבים" ציין המשיב בהודעתו כי לא הצליח לקבל את התייחסותו של תאגיד המים לטענות העוררת ביחס להצפות הביוב.

לאחר שעיינו בראיות שהגישה העוררת, עדויות הצדדים בפני הועדה, זוחות ממצאי הביקורת של המשיב ותמונות הנכס מצאנו את הממצאים העובדתיים כדלקמן:

קומת המרתף שבמחלוקת אינה נראית כנכס הרוס שלא ניתן לעשות בו שימוש. על פניו מדובר בנכס ריק, משופץ, שניתן לראות בחלק מסויים בו עדויות לרטיבות ולקילוף טיח וצבע. למדנו מדוח ממצאי הביקורת שבחלק קטן מהנכס מאוחסן מעט ציוד.

התרשמנו מעדות עד העוררת כי על אף שלא ניתן להתרשם ממצב הנכס רק מהתמונות והמצב הפיזי, קומת המרתף אכן סובלת מבעיה כרונית של רטיבות בשל הצפות ביוב שהיו בנכס ובשל הריח הרע של הרטיבות או הביוב מתקשה העוררת להשכיר את הנכס לשוכרים פוטנציאליים.

העוררת לא הציגה בפנינו תיעוד של אותן הצפות עליהם היא מדברת, לא התכתבות עם מי אביבים ולא אישורים של מי אביבים לכך שאכן הנכס סבל מרטיבות או הצפות מקו הביוב שבאחריות מי אביבים.

העוררת הגישה אמנם חוות דעת של מומחה מטעמה אולם לא העידה את המומחה על חוות דעתו.

לאחר שעיינו בממצאים העובדתיים והתרשמנו מעדויות הצדדים הגענו למסקנה כי העוררת לא הוכיחה קיומם של התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודת הראיות.

בשים לב לתיאור העובדתי של קומת המרתף ולכך שהעוררת לא הציגה בפנינו ראיות התומכות בטענותיה ביחס להצפות מקו הביוב העירוני למעט עדותו של עד העוררת, עלינו לקבוע כי הנכס במצבו, כפי שעולה מהתמונות ומדוח ממצאי הביקורת לא ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות:

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

בהתאם לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותם בפטור המבוקש.

הגענו למסקנה כי במקרה זה קומת המרתף לא עונה במצבה על דרישות החוק.

אין מדובר בנכס שניתן לאמר עליו כי לא ניתן לשבת בו.

בהמשך להחלטתנו מיום 9.7.2018 חשוב לציין כי אין בהחלטתנו משום קביעה ביחס לאירועים לגביהם טוענת העוררת כי הביאו למצב הנכס ואין בהחלטתנו בכדי לחסום את העוררת ו/או לשמש כנגד העוררת ביחסיה מול מי אביבים ו/או מול כל גורם אחר הקשור לטענתה במצב הנכס. החלטתנו זו מתייחסת אך ורק לנושא הארנונה.

בשים לב להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות, לא ניתן לקבוע כי הנכס זכאי לפטור מארנונה.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

בנסיבות המתוארות לעיל אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.4.2019.

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

חבר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: מגדל חברה לביטוח בע"מ

מגדל מקפת קרנות פנסיה וגמל בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב ראול ולנברג 24 תל אביב בשטח של כ 256 מ"ר, בגינו הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתה בה ביקשה פטור בגין שיפוצים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.12.2017.

המשיב טען בתשובתו להשגת העוררת כי מבדיקה שערך במקום מצא כי הנכס אינו עומד בתנאי של סעיף 330.

ביום 6.8.2018 ביקשו העוררת והמשיב מועדת הערר להכריע בערר ללא צורך בשמיעת ראיות ולאחר סיכום טענותיהם. עוד הסכימו כי במידה וינתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות יינתן הפטור לא לפני 30.1.2018, מועד פניתה לראשונה של העוררת בטענת הפטור.

צדוק המשיב בסיכומיו בטענה כי השגת העוררת התייחסה לסירוב המשיב לסיווג הנכס על פי סעיף 330 וכי טענות העוררת שעלו לראשונה בסיכומיה ביחס לכך שהנכס נשוא הערר אינו "בניין" נטענו תוך הרחבת חזית פסולה ועל כן אין לדון בהן.

לגופו של עניין טוען המשיב כי העוררת לא הוכיחה קיומם של התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות וכי מהביקורת שנערכה בנכס ביום 6.2.2018 עולה כי מצבו של הנכס תקין ללא ליקויים משמעותיים ולא נראו בנכס עבודות שיפוץ או בנייה.

עיינו בדוח ממצאי הביקורת מיום 6.2.2018. אכן בדוח מצוין כי לא נראו במקום עבודות שיפוץ או פועלים אולם חוקר השומה מצוין כי לא נראה ריצוף במספר מוקדים, נראו מערכות מיזוג, כבלי חשמל וצינורות אינסטלציה גלויים וקירות ותקרה חשופים.

עיון בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב ולכתב הערר של העוררת מציג תמונה עובדתית ברורה יותר.

אכן ניכר כי מדובר בנכס שנמצא במצב מעטפת אשר לא הושלמו עבודות גמר הבנייה הנדרשות.

מבחינה זו התמונות שצורפו כאמור לדוח ממצאי הביקורת אינן מותירות מקום לספק כי עבודות בניית הנכס טרם נסתיימו.

עלינו לקבוע האם הנכס במצבו, כפי שעולה מהתמונות ומדוח ממצאי הביקורת ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות:

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

בהתאם לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותם בפטור המבוקש.

הגענו למסקנה כי במקרה זה עונה מצב הנכס על דרישות החוק.

אין מדובר בנכס שניתן לשבת בו, מצב הרצפה, התקרות, צנרת החשמל הגלויה, והעדר מאפיינים של נכס שנסתיימה הבנייה בו מטים את הכף לקבלת החלטה לפיה מדובר בנכס שאי אפשר לשבת בו.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

בהתאם להסכמה בין הצדדים יינתן הפטור לנכס מיום 30.1.2018.

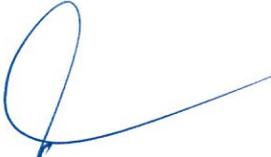
מאחר והצדדים הסכימו דיונית על מתן החלטה ללא צורך בשמיעת ראיות – אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.4.2019.

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