

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

העוררת: דיזינגוף סנטר מיסודו של פילץ בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו טענות מקדמיות הדדיות להכרעה בטרם יידון ערר זה לגופו:

- העוררת מבקשת לקבוע כי מנהל הארנונה איחר בתשובתו להשגה ועל כן יש לראות באיחור מצב לפיו לא ניתנה תשובה להשגה ובהיעדר תשובה של מנהל הארנונה להשגה שהגישה בתוך 60 הימים ממועד משלוח ההשגה, דין ההשגה להתקבל וממילא דין הערר להתקבל על הסף.
- המשיב טוען כי ועדת הערר אינה מוסמכת להורות על פיצול או איחוד נכסים.
- העוררת מצידה טוענת כי עמדת המשיב ביחס להעדר סמכותה של ועדת הערר לדון באיחוד נכסים הועלתה רק בכתב התשובה לערר ולא בתשובה להשגה ועל כן מדובר בטענה המהווה הרחבת חזית פסולה ויש לדחות טענה זו על הסף לפיכך

נכריע בטענות המקדמיות אחת לאחת:

טענת העוררת כי השגתה לא נענתה על ידי המשיב ועל כן יש לקבל את ההשגה ואת הערר:

העוררת טוענת כי השגתה נתקבלה אצל המשיב ביום 29.3.2018.

תשובת המשיב נתקבלה אצל ב"כ העוררת ביום 24.6.2018.

המשיב צירף לכתב התשובה לערר את החלטת ועדת הערר בראשותו של היו"ר יהושע דויטש מיום 24.5.2018 שנעתרה לבקשת מנהל הארנונה להארכת מועד להגשת תשובה להשגות ב 30 ימים נוספים וזאת על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976.

העוררת בטענתה המקדמית תוקפת את מעמדה החוקי של החלטת ועדת הערר מיום 24.5.2018 בטענות שונות ומבקשת לקבוע כי היא בטלה.

המשיב טוען כי תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת ניתנה במסגרת המועד שהוארך ובטרם חלף המועד המוארך למענה להשגה.

אין מחלוקת ביחס לעובדות – תשובת מנהל הארנונה להשגה ניתנה במסגרת 30 הימים הנוספים שאושרו לו על פי החלטת ועדת הערר מיום 24.5.2018.

המשיב טוען כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות כנגד הרכב מקביל של ועדת הערר ומשכך אינה יכולה לדון בטענות ביחס לבטלות החלטת ועדת הערר מיום 24.5.2018.

הוראת סעיף 4 ב' לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו- 1976
(להלן: "חוק הערר") קובעות כך:

4 (ב) :

"לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום."

במקרה שלנו הוכח כי המשיב השיב להשגה במועד החוקי שהוקצב לו.

ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות העוררת ביחס לבטלות החלטת ועדת הערר מיום 24.5.2018. לא מצאנו מקור סמכות לכך ובוודאי שוועדת הערר אינה יכולה לשמש כערכאת ערעור על החלטות הרכב מקביל של ועדת ערר.

מאחר ובמקרה שבפנינו לא נותרה השגתה של העוררת ללא מענה. לא ניעתר לבקשת העוררת, אולם שמורות לעוררת כל הזכויות להביא טענותיה אלה בפני הערכאה המוסמכת.

דין בקשתה המקדמית של העוררת בעניין זה להידחות.

טענת המשיב לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בשאלת איחוד ופיצול נכסים :

המשיב טוען כי וועדת הערר אינה מוסמכת לבקר את שיקול דעתו של מנהל הארנונה בסוגיות של איחוד או פיצול נכסים. היא מפנה להוראות חוק הערר אשר קובע מסגרת סגורה של עילות בעניינן ניתן לערור על תשובת מנהל הארנונה להשגות.

המשיב מפנה לפסקי דין והחלטות ועדות ערר שקבעו כי ועדת הערר אינה מוסמכת לבחון את שיקול הדעת של מנהל הארנונה ביחס לאיחוד או פיצול נכסים.

העוררת טוענת כי ועדת הערר מוסמכת הסמכה כללית וגורפת לבקר את שיקול דעתו של מנהל הארנונה ולראיה מנהל הארנונה העמיד לעוררת במסגרת המענה להשגה את הזכות לערור על תשובתו לוועדת הערר מבלי שהוא מסייג זאת לשאלות שאינן נוגעות לאיחוד הנכסים.

עוד טוענת העוררת כי טענתה ביחס לאיחוד נכסים נוגעת ל"גודלו" של הנכס ועל כן מוסמכת ועדת הערר לדון בערר זה.

העוררת מפנה להחלטות ועדת ערר במסגרתן הורו הרכבים שונים של ועדות הערר על איחוד נכסים ואף מפנה להחלטות בתי משפט מהן עולה כי סמכותה של ועדת הערר כוללת את הסמכות לדון באיחוד נכסים.

לא מצאנו בהחלטות ועדות הערר אליהן מפנה העוררת ו/או בפסקי הדין אליהן מפנה העוררת מקור סמכות לוועדת הערר לדון בסוגיות של איחוד נכסים.

אכן, ועדות הערר, כולל הרכבה זה, נדרשו לדיון בסוגיות של פיצול נכסים אגב דיון בשאלות של סיווג נכסים וזאת עת בחנה ועדת הערר את שיקול דעתו של מנהל הארנונה בעת מענה להשגות בענייני סיווג או בטענת אינני מחזיק, סוגיות המושפעות משאלת פיצול ולעיתים אף משאלת איחוד הנכסים.

אין זה המקרה שבפנינו. טענת העוררת כפי שעלתה בהשגתה ובכתב הערר ענינה החלטת מנהל הארנונה שלא לאחד את הנכסים. טענה זו אינה מתייחסת לסיווג הנכסים ואף אינה משליכה על גודלו של הנכס. היא משליכה על גובה החיוב בין השאר בשל הפרוגרסיביות הקבועה בהוראות צו הארנונה.

עיון בהחלטות אליהן מפנה העוררת או לפסקי הדין אינו מלמד על סמכות של ועדת הערר לדון במקרה שכזה.

העוררת מפנה לעמ"נ 112/05 ע.ל.י.א הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב בתור "פסיקה מנחה" אלא שבית המשפט באותו העניין מתייחס לשאלת פיצול נכסים המשליכה על סיווג הנכס ולא להיפך.

אין להתעלם מכך שבתי המשפט קבעו, כפי שהעוררת מציינת, כי יש להרחיב באופן כללי את סמכותה של ועדת הערר לבחינה נרחבת של שיקול דעתו של מנהל הארנונה אולם לא מצאנו הסמכה מפורשת לדון בשאלת איחוד הנכסים.

ויש לאמר, המשיב מביא בפני ועדות הערר הסכמי פשרה בינו לבין נישומים הכוללים בין השאר הסכמות בין בעלי הדין על פיצול ו/או איחוד נכסים ומבקש מהוועדה ליתן תוקף החלטות להסכמים אלה והוועדה נעתרת בדרך כלל לבקשות אלה של הצדדים אולם נכון יהיה להביא את הסוגיה הנדונה בבקשתו הנוכחית של המשיב להכרעתו של בית המשפט המוסמך שכן המשיב עומד על דחיית עררים בהם מבקשים נישומים לבחון את שיקול דעתו בסוגיות של איחוד נכסים.

ראוי שהערכאה המוסמכת תכריע בשאלה המורכבת האם עצם העובדה שהחלטה על איחוד נכס משפיעה על גובה החיוב בשל הפרוגרסיביות הקבועה בצו הארנונה מכניסה אותה בשערי חוק הערר באופן בו ניתן יהיה לראות בערעור על החלטה כזו ערעור על "גודל הנכס".

כאמור, בהעדר מקור סמכות ו/או החלטה אחרת של ערכאה שיפוטית המסמיכה את ועדת הערר אין אלא להיעתר לבקשת המשיב לדחות את הערר על הסף.

טענת העוררת כי בקשת המשיב לדחייה על הסף הועלתה לראשונה בתשובה לערר אינה יכולה לרפא הפגם עליו מצביעה הבקשה לדחייה על הסף מה גם שלא מצאנו כי מדובר במקרה שבפנינו מקרה של הרחבת חזית פסולה המצדיקה, מבחינת הפגיעה בבעל הדין, היעדרות לבקשה.

מכל האמור לעיל דין הערר, ככל שהוא נוגע לבקשת העוררת לאיחוד הנכסים להידחות על הסף.

ב"כ העוררת יודיע בתוך 14 יום מהחלטה זו האם העוררת מבקשת עדיין לברר טענותיה בשאלת סיווג חלק מהיחידות בסיווג מחסנים שכן הרושם מעמדת העוררת בדיון המקדמי הוא כי סוגייה זו כבר הוסדרה בין העוררת למשיב.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.6.2019.

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


יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כט באייר תשעט
03.06.2019
מספר ערר : 140019680 / 11:03
מספר ועדה: 11901

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

העורר/ת:

מקימים. ייזום בינוי אחזקות בע"מ חברה פרטי
חשבון לקוח: 10567320
מספר חוזה: 432954
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 134
- נ ג ד -
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליבנת שובלי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מקימים. ייזום בינוי אחזקות בע"מ
גיל מזרחי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליבנת שובלי

החלטה

לאחר ששמענו את הצדדים הבנו כי העוררת הגישה ערר על החלטת המשיב לדחות את בקשתה למתן פטור בגין נכס ריק הואיל והפטור הזה כבר נוצל. העוררת ביקשה ארכה להגשת ערר, קיבלה אותה ובערר שהגישה שינתה למעשה את הנימוק להשגה וביקשה כי בין החודשים יוני עד דצמבר 2018 יינה הנכס מפטור עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות. יצוין כי תשובת מנהל הארנונה ניתנה להשגה שהתייחסה לבקשה אחרת ולא לבקשה לפטור. עוד יצוין כי לערר לא צורפו ראיות ו/או תמונות ו/או נימוקים המצדיקים את הפניה בדיעבד, יחד עם זאת, שמענו מנציג העוררת היום כי נערכה ביקורת במרץ ובאוגוסט 2018. ברור כי ועדת ערר אינה מוסמכת לדון בערר על השגה שלא הוגשה שכן סמכותה של הוועדה היא לבקר את שיקול דעתו של מנהל הארנונה ותשובתו אשר ניתנה ביחס להשגה שעניינה פטור מנכס ריק.

ב"כ המשיב בדקה לבקשתנו האם אכן נערכה ביקורת בנכס במהלך חודש אוגוסט 2018 ולא מצאה אישור לכך. עיינו גם בהשגת העוררת מיום 16/10/18 וגם בפניה זו אין שום התייחסות למצב הנכס. פעם הראשונה בה פונה העוררת ומבקשת פטור בגין שיפוצים בנכס הינה בכתב הערר שהוגש בחודש מרץ 2019 (בשעה שהעוררת כבר לא מחזיקה בנכס). בנוסבות אלה בהן אין בפנינו השגה, אין בפנינו בקשה אמיתית לפטור עפ"י סעיף 330 ובשל כך איננו מוסמכים לדון בערר ואין אלא לדחות אותו. הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.06.2019. 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 טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : ג בסיון תשעט
06.06.2019
מספר ערר : 140019841 / 11:19
מספר ועדה : 11920

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

העורר/ת:

טוינה יוסף תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10325326
מספר חוזה: 179087
כתובת הנכס: סנה משה 28

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טוינה יוסף

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור ביבר

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חברת הוועדה רו"ח מרמור רונית.

הצדדים: אנו מסכימים.

העורר: לאחר ששמעתי את דברי הוועדה שאין בסמכותה לדון במפת האזורים, במיוחד אזור 1 שבו הנכס שלי מצוי לאור הנימוקים שהעליתי בכתב הערר והם: רעש בלתי סביר ומעבר לחוק, זיהום אוויר מעשן ופיח, מחיר הדירה. אבקש למחוק את הערר ללא חיובים בהוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה לבקשה למחיקת הערר ללא חיוב בהוצאות.

תאריך : ג בסיון תשעט
06.06.2019
מספר ערר : 140019841 / 11:19
מספר ועדה: 11920

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

העורר: טוינה יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.06.2019.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה



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

תאריך : ג בסיון תשעט
06.06.2019
מספר ערר : 140019631 / 11:59
מספר ועדה: 11920

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

העורר/ת:

הררי זקי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11014349
מספר חוזה: 910243
כתובת הנכס: הגדוד העברי 12

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: הררי זקי – לא נוכח
הררי גריסי – בת העורר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור ביבר

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חברת הוועדה רו"ח מרמור רונית.

הצדדים: אנו מסכימים.

תאריך : ג בסיון תשעט
06.06.2019
מספר ערר : 140019631 / 11:59
מספר ועדה: 11920

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

העורר/ת: הררי זקי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את טענות בתו של העורר ולאחר שעיינו בהשגה ובתשובת המשיב, מתברר כי הסוגיה היחידה שהעלה העורר בפני מנהל הארנונה הייתה בבקשה של הנכה לקבל פטור מארנונה בגין שטח המוחזק על ידו עקב היותו נכה בלבד. לא עלתה כל טענה לגבי גודלו של השטח המוחזק ע"י העורר. תשובת מנהל הארנונה במכתבו מיום 8/1/19 נימקה את החלטתו באופן שאינו מותיר בפנינו כל ספק שהחלטה זו נכונה היא.

יוער כי העורר בעצמו ע"י בתו לא העלה טענה לעניין השטח שבו חויב, משכך אין אנו מביעים דעה לגבי טענות העורר בנושא זה. מצאנו מקום לדחות את הערר כפי שהוגש וזאת מבלי לחייב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.06.2019.

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

יו"ר: עו"ד מאור יהודה



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

תאריך : ז בסיון תשעט
10.06.2019
מספר ערר : 140019659 / 11:37
מספר ועדה : 11902

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

א.י.ל ניהול אסטרטגיות בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11000827
מספר חוזה: 896159
כתובת הנכס: נוה שאנן 6
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: א.י.ל ניהול אסטרטגיות בע"מ
אורית פטל- עובדת בחברה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליבנת שובלי

פרוטוקול

הצדדים: הגענו להסכמה לפיה מעבר לתקופת הפטור שכבר ניתנה לעוררת מיום 05.08.2018 ועד ליום 31.12.2018 יוארך הפטור עד ליום 10.01.2019.



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

תאריך : ז בסיון תשעט
10.06.2019
מספר ערר : 140019659 / 11:37
מספר ועדה: 11902

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

א.י.ל ניהול אסטרטגיות בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11000827
מספר חוזה: 896159
כתובת הנכס: נוה שאנן 6
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: א.י.ל ניהול אסטרטגיות בע"מ
אורית פטל- עובדת בחברה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליבנת שובלי

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.
הערר מתקבל בחלקו כאמור לעיל.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 10.06.2019.

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: מירית צחי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

מס' עררים: 140018109
140018813

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררת: אילות השקעות בנכסים 1994 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגת העוררת בגין חיוב העוררת בשטחים אשר נמצאים בקומת הגג בבניין בו מחזיקה העוררת ברחוב הברזל 30 תל אביב.

לטענת העוררת מעל 80% משטח הגג (כ 900 מ"ר מתוך סך שטח מחוייב של 1113 מ"ר) הינו שטח של גג פתוח בלתי מקורה.

יתרת השטח מורכב לטענת העוררת ממתקנים כגון ציילרים, מפוחים ומיכלים.

לטענת העוררת שטח הגג (גם החלק הפתוח והריק וגם החלק עליו מותקנים המתקנים) אינו בר חיוב בארנונה.

לחילופין טוענת העוררת כי יש לסווגו בסיווג קרקע תפוסה.

בתשובתו להשגה מיום 17.4.2018 דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת וקבע כי בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 (ח') לצו הארנונה "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוב' והמוחזקים באחריות חברת הניהול או ועד הבית יחויבו במלואם".

בהתאם לכך חויבה העוררת בגין שטח הגג למעט שטח המדרגות.

ביום 29.10.2018 נתקבלה החלטה, לבקשת הצדדים, לאחד העררים שבנדון.

ביום 25.11.2018 הגישו הצדדים בקשה משותפת לבטל את דיון ההוכחות שנקבע לתיקים המאוחדים וליתן החלטה סופית בתיק על סמך תומר הראיות שהגישו הצדדים, על סמך תצהיר נוסף שיגיש המשיב בעניין הגג ולאחר סיכומים בכתב.

בסעיף 3 לבקשה המשותפת הודיעו הצדדים כי "המחלוקת מושא העררים דנא צומצמה לסוגיית חיובו בארנונה של שטח הגג".

הוועדה נתנה ביום 25.11.2018 תוקף החלטה להסדר הדיוני בין הצדדים והורתה על הגשת סיכומים בכתב.

העוררת טוענת כאמור כי מתוך שטח הגג של 1,113 מ"ר, 80% (ואף למעלה מכך) הינו גג פתוח ובלתי מקורה כאשר ביתרת השטח מוצבים מתקנים כגון ציילרים, מפוחים ומיכלים אשר כשלעצמם הינם מתקנים שאינם מהווים "בניין" או "מבנה".

העוררת טוענת כי שטחי הגג הפתוח עליו לא מוצבים המתקנים אינם בני חיוב בארנונה שכן מדובר בשטח גג פתוח.

באשר לשטח עליו מוצבים המתקנים טוענת העוררת כי מדובר במתקנים אשר אינם בני חיוב בארנונה ומפנה בעניין זה לפסקי דין שקבעו כי אבחנה בין "בניין" לבין מתקנים כגון מתקן שידור לאנטנה(עמ"נ 2338-12-09 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' עיריית תל אביב), או תאים שבחלל צנרת בניין (ע"ש 87/95 מועצה אזורית דרום השרון נ' מקורות חברת המים) אשר למסקנתה ובהסתמך על פסקי דין אלה אין מדובר במתקנים "בתוך יחידת הבניין".

העוררת טוענת כי למעט המתקנים, לא נעשה שימוש בגג, לעובדים אין גישה לגג ואין להם סיבה לעלות לגג.

המשיב מפנה לביקורות שנערכו בנכס בהן נמצא כי בשטח הגג מוצבים מתקנים טכניים המשתרעים על פני שטחים נרחבים כגון מערכות מיזוג אויר, ציילרים, מפוחים, גנרטורים, חדר חשמל, מיכלים, סככות פח, מערכות צינורות וכיוב'. השטח שבמחלוקת משרת ומשמש את הבניין, מוחזק על ידי העוררת והיא האחראית לניהולו ותפעולו.

לטענת המשיב השטח שבמחלוקת בר חיוב בארנונה על פי הוראות סעיף 269 לפקודת העיריות ובהתאם לסעיפים 1.3.1 ב' ו 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

המשיב דוחה את טענת העוררת כי שטח גג שאינו מקורה אינו בר חיוב בארנונה ומפנה בעניין זה להוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו.

ביחס למתקנים הטכניים שב ומפנה המשיב להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

נקדים ונציין כי הצדדים הסכימו למעשה כי אין מחלוקת ביחס לעובדות העומדות בבסיס ערר זה.

התמונות שצורפו לתצהירי הצדדים ודוחות ממצאי הביקורת הן התשתית הראייתית בבסיס המחלוקת ובבסיס החלטתנו.

דוח ממצאי הביקורת מיום 23.1.2019 כולל תשריט של קומת הגג עליו נרשמו ממצאי הביקורת בציון מיקומו של כל מתקן ומתקן ותוך הפנייה לתמונות שצולמו במהלך הביקורת.

התרשמנו כי נוספו מתקנים וצנרת לאורכו ולרוחבו של כל שטח הגג המזינה חלק המתקנים לפחות ומתקבלת תמונה של גג שלם שכולו משרת את המתקנים הטכניים.

התמונה העובדתית העולה מדו"ח זה ונתמכת גם בתצהיר העוררת ובתמונות שצירפה העוררת לכתב הערר ולסיכומיה הינה של שטח גג עליו מפוזרים בחלקים נרחבים מיכלים, כבלים, צינורות, מערכות מיזוג, גנרטורים, מערכות צנרת, מתקנים נוספים לא מזוהים, מפוחים, ציילרים.

32 התמונות שצורפו לדו"ח ממצאי הביקורת אינן מותירות ספק ביחס להיקף השימוש בגג למתקנים טכניים כאמור לעיל.

ויצוין כי העוררת אינה חולקת על הממצאים העובדתיים כפי שעולים מתצהירי המשיב.

העוררת הגישה את תצהירו של אוהד ויס המשמש כחשב ראשי של העוררת, הוא צירף לסעיף 4 לתצהירו תמונות של הגג המחזקות את ההתרשמות כי השימוש העיקרי בגג אינו גג מקורה, כי אם גג להצבת מתקנים כגון גנרטורים, מיכלים, צנרת וציילרים.

הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מסמיכות לדעתנו את המשיב לחייב שטחים במבנה המשמשים לצרכים טכניים ובמיוחד המתקנים נשוא ערר זה.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, בפסקי הדין אליהם הפנו הצדדים בסיכומיהם ובהוראות צו הארנונה אנו סבורים כי דין הערר להידחות וכי המתקנים נשוא המחלוקת ברי חיוב תחת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

העוררת לא העלתה טענה וממילא אינה חולקת על כך שהיא עושה שימוש במתקנים ובשטח עליו מוצבים המתקנים על הגג בתוקף תפקידה כחברת הניהול של הבניין או כנציגת הבעלים.

מעבר לאמור נוסף כי בתי המשפט קבעו בהזדמנויות שונות כי מתקנים המוצבים דרך קבע ובהם נעשה שימוש על ידי הנישום כדוגמת המתקנים המוצבים על גג הנכס נשוא הערר חייבים בארנונה.

כך למשל קבע לעניין זה בית המשפט בע"ש (ת"א) 682/87 טית בית נ' מנהל הארנונה פתח תקוה שם התעורר עניינן של ממגורות כך :

"...אני מאבחן בין המיכלים התת קרקעיים שנדונו בפס"ד "פז" לבין המקרה הנוכחי בכך ששם המיכלים היו חלק ממכלול שעיקרו משאבות הדלק שלא הוכרו כבניין, לבין המקרה הנדון בפני שבו הממגורות הן עצמאיות מבחינת תפקידן והשימוש שנעשה בהן כמתקני קבע בנויים לאחסון חומרים שונים (שם, פס' 4(ב))...."

עוד נפנה להחלטת בית המשפט בעת"מ 258-07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שם עורך בית המשפט דיון בפסקי הדין שהתייחסו לשאלת חיובו של גג פתוח וקובע את העיקרון על פיו "יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג."

פסקי הדין אליהם מפנה העוררת כאמור לעיל מתייחסים לסוגיות שונות מהסוגיה שבפנינו, למתקנים בעלי אופי אחר ולנכסים שאינם דומים למקרה שבפנינו.

בשים לב לפריסת המתקנים והמבנים על שטח הגג, היקף וגודל המתקנים והשימוש בהם, הגדרתם כשטח שאינו בר חיוב בארנונה תהווה עיוות של המציאות ותחטא ללשון הצו ולכוונת המחוקק.

העוררת לא הניחה תשתית ראייתית כלשהי וממילא לא הצליחה לתמוך טענתה לפיה רק חלק קטן מהגג משמש להצבת המתקנים המפורטים לעיל. עיון בדו"ח ממצאי הביקורת, תשריט הנכס וציון מיקום המתקנים על גביו ועיון בתמונות הנכס (לרבות התמונות שהציגה העוררת) מותיר את הרושם כי מדובר בטענה בעלמא, בלתי מבוססת.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

בשים לב לאופן ניהול ההליך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 10.6.2019.

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

ערר: 140018391

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקס פירסטנברג, רו"ח

העורר: שמעון אניסימוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב החשמונאים 71 בתל אביב ("הנכס").

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 18.3.2018 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").

ביום 12.6.2018 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר") והעורר הגיש תגובה לכתב התשובה של המשיב.

ביום 19.6.2018 נערך דיון מקדמי בתיק.

ביום 26.7.2018 הגיש העורר שני תצהירי עדות ראשית מטעמו ("תצהיר העורר") וביום 16.8.2018 הגיש המשיב תצהיר מטעמו.

ביום 20.11.2018 נערך דיון הוכחות בפני הועדה ובמסגרתו נחקר העורר. המשיב ויתר על חקירתו של המצהיר השני מטעם העורר, מר לאוניד ולחונסקי.

ביום 4.12.2018 הגיש העורר ראיות משלימות מטעמו.

סיכומי העורר הוגשו ביום 20.12.2018 (להלן: "סיכומי העורר") וסיכומי המשיב הוגשו ביום 7.2.2018 ("סיכומי המשיב").

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגיה העומדת להכרעתנו היא האם חייב המשיב כדין את העורר כמחזיק בנכס בתקופה שמיום 8.12.2016 ועד ליום 6.11.2017 (להלן: "תקופת המחלוקת").

טענות הצדדים בתמצית

טענות העורר

לטענת העורר הוא אינו מחזיק בנכס החל מיום 4.10.2016 שכן פינה את הנכס באותו היום בעקבות צו פינוי שניתן כנגדו (בהסכמה) עד ליום 5.10.2016 במסגרת תביעה לסילוק יד שהוגשה כנגדו מידטאון. ממועד זה עבר להתגורר בדירה ברחוב בן יהודה 71א'. את טענתו זו תומך העורר במספר ראיות:

1. פסק דין לפינוי המושכר שניתן על ידי בית משפט השלום, נספח 1 לתצהיר העורר (ת.א. 38951-07-16, להלן: "פסק הדין") בתביעה שהוגשה כנגד העורר על ידי מידטאון העיר הלבנה בע"מ (להלן: "מידטאון").
2. הסכם שכירות ביחס לדירה ברחוב בן יהודה 71א' (להלן: "הסכם השכירות בן יהודה") נספח 2 לתצהיר העורר.
3. התכתבויות בוטסאפ בין העורר לאדם בשם אלעד עדן, נספח 3 לתצהיר העורר.
4. התכתבויות אימייל בין העורר לאלעד אבן, נספח 4 לתצהיר העורר.
5. החלטת רשמת ההוצאה לפועל (תיק 509156-08-17) בבקשה שהגיש הערר לסגירת תיק ההוצאה לפועל שנפתח כנגדו על ידי מידטאון (להלן: "החלטת הרשמת") נספח 5-6 לתצהיר התובע והחלטת הרשמת לסגור את התיק לאחר פניית העורר, נספחים 7-8 לתצהיר.
6. תצהיר שהגיש מר לאוניד וולחונסקי אשר מעיד כי התגורר בסמוך לעורר בדירה בבן יהודה (להלן: "תצהיר לאוניד").
7. סרטונים שצולמו על ידי אבי העורר ועל ידי העורר (להלן: "הסרטונים").

טענות המשיב

לטענת המשיב העורר נרשם כמחזיק בנכס ביום 8.12.2016 בהתבסס על הודעה על החלפת מחזיקים מחברת מידטאון שהתקבלה אצל המשיב ביום 7.12.2016 אליה צורף הסכם שכירות עליו חתום העורר מיום 15.6.2016.

לטענת המשיב, החלפת המחזיקים נעשתה על פי דין ובהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות אשר קובע כך במפורש. המשיב מוסיף וטוען, שהמשיב אינו מחוייב לבדוק מי הוא המחזיק בפועל בנכס ובתוך כך פטורה העירייה מלהכריע בסכסוכי בעלים ושוכרים ביחס לזהות המחזיק. לטענת המשיב על הודעה לבדוק אך ורק האם נמסרה הודעה כדין על החלפת מחזיקים, דבר שלא קרה במקרה זה.

דיון והכרעה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

ביום 7.12.2016 התקבלה אצל המשיב הודעה על החלפת מחזיקים מטעם מידטאון, אליה צורף הסכם שכירות נחתם (לטענת המשיב) עם העורר מיום 15.6.2016 (להלן: "הסכם שכירות מידטאון"), ומכוחו נרשם העורר כמחזיק בנכס מיום 8.12.2016.

העורר פנה לראשונה למשיב בהודעה בדבר עזיבתו את הנכס בחודש נובמבר 2017 (סומן מ/1), שאז הוסר שמו כמחזיק בנכס (6.11.2017).

סמכות הועדה לטעון בטענת "אינני מחזיק"

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 התזקה, 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"נ (מינהליים ת"א 10-10-2053 מירב אלפנדרי פלקון נ' עיריית הרצלייה (פורסם בנבו, 26.09.2011).

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

לגישת המשיב, כפי באה לידי ביטוי בסיכומי המשיב, סעיף 325 לפקודה מהווה חסם מוחלט מפני העורר לטעון שעל המשיב לבצע בדיקה ואו חקירה נוספת מעבר להודעת המחזיק.

גישה גורפת זו לא נתקבלה על ידי בית המשפט בקובעו שאינה סבירה. כך, 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 וחוק 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 לחוזה השכירות. במקרה זה שומה היה על מנהל הארנונה לבצע ברור עובדתי פשוט בהתאם לסמכותו ולא נעשה, אף לא ניסיון קל, לבצע בירור 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 הנדון 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 בבירור עובדתי פשוט. על מנת לדייק בהצגת ההלכה בעניין זה נוסף ונציין, כי בית המשפט הבהיר שטענת "זיוף" הסכס שכירות (מצד הבעלים או השוכר) למשל אינה מסוג הטענות שעל ועדת הערר לברר (ראה עמ"נ (מינהליים ת"א) 18996-06-17 **הבניין ברחוב שונצינו 17 בע"מ נ' ד.ש. עוז יזום והשקעות בע"מ** (פורסם בנבו, 07.01.2018):

האם מוסמכת ועדת הערר לענייני ארנונה לדון ולהכריע בטענת 'איני מחזיק' של נישום, בהיות המסמכים המבססים כביכול את חיובו בארנונה מזוייפים? התשובה לכך היא שלילית.....

...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 הנישטת בינו לבין צד שלישי. בית המשפט יידרש למחלוקת, במסגרת הדיונית של בקשה למתן הוראות ויכריע בה, ככל שליכונה 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").

ומן הכלל אל הפרט:

המשיב רשם את העורר כמחזיק בנכס מיום 8.12.2016 מכח הודעה על החלפת מחזיקים שנתקבלה מחברת מידטאון יום קודם לכן ובכך פעל המשיב כשורה וכדין בהתאם לקבוע בסעיף 325 לפקודה.

העורר טוען (בלשון רפה) כי החתימה הנחזית להיות חתימתו על הסכם שכירות מידטאון איננה חתימתו. אילו טענת "אינני מחזיק" של העורר היתה מסתכמת בטענה זו, אזי היה על הועדה לקבל את עמדת המשיב שאין זה מסמכותה לדון ולהכריע בה, ומלאכתנו היתה מגיעה לסיומה.

דע עקא, שלעורר טענה נוספת אותה תמך במסמכים רבים והיא שלמרות שלא פנה במועד למשיב ולא הודיעה על עזיבתו את הנכס, כמתחייב מסעיף 325 לפקודה, הרי שבפועל סילק ידו מן הנכס בחודש אוקטובר 2016 ולפיכך **ומשבפועל לא החזיק בנכס**, אין הצדקה לחייבו בארונה למן מועד זה ואילך. הועדה סבורה שיש בסמכות הועדה לדון ולהכריע בטענה זו העורר. כפי שיובהר להלן הועדה סבורה שמכלול הראיות שהוצגו על ידי העורר ביחס למועד עזיבתו את הנכס, **שלא נסתרו** על ידי המשיב, מדברות בעד עצמן ומחייבות את המסקנה שהעורר לא החזיק בנכס למן חודש אוקטובר 2016 ואילך, וזאת יודגש שוב: **מבלי להכנס כלל לטענת הזיוף** שהועלתה על ידי העורר ביחס לחסכם השכירות שנמסר למשיב.

העורר פינה את הנכס בחודש אוקטובר 2016

העובדות העולות מן המסמכים ומעדות העורר בפני הועדה הן כדלקמן:

חברת מידטאון, אשר בינה לבין התובע נחתם (או לא נחתם) הסכם שכירות ב- 15.6.2016 ביחס לחדר 102 בבניין ברחוב החשמונאים 71, פנתה לעירייה לראשונה בעניין החלפת מחזיקים ב- 7.12.2016 כלומר **שישה חודשים לאחר שבוצעה לטענתה החלפת המחזיקים** (ראה סעיף 3 לתצהיר גבי רות אדר מטעם המשיב). בהסתמך על הודעה זו ועל הסכם השכירות ביצע המשיב החלפת מחזיקים מיום מתן ההודעה.

מהמסמכים שהוגשו על ידי העורר התברר שאותה חברת מידטאון הגישה בחודש יולי 2016 **תביעה לסילוק יד** של העורר מן הנכס. עובדה זו נלמדת ממספר תיק בית המשפט נשוא פסק הדין שהוצג על ידי העורר, **נספח 1** לתצהירו (על פי מספרו, התיק נפתח בחודש יולי 2016).

במסגרת הפרוטוקול, **נספח 1**, טען העורר כי הדירה נמסרה לו כשיש בה ליקויים ואילו מידטאון טענה שהעורר אינו משלם דמי שכירות. בסופו של דבר הסכים העורר למתן צו פינוי מן הנכס עד ליום 5.10.2016 כפוף לתשלום הוצאות נכבדות אם לא יעשה כן. **הוצג לפנינו איפה צו שיפוטי חלוט לסילוק יד של העורר מן הנכס עד ליום 5.10.2016**.

העורר הצהיר והעיד על כך **שפינה את הדירה ביום 4.10.2016**. העורר צרף התכתבויות עם נציג מידטאון (נספח 2) שבהן כתב שפינה את הדירה. בנוסף צרף לתצהירו העתק מבקשתו לסגירת תיק ההוצאה לפועל שפתחה כנגדו מידטאון אליה צורף גם תצהיר מטעמו, ובמסמכים אלו חוזר העורר שוב ושוב על הטענה שפינה את הנכס בחודש אוקטובר 2016. טענת המשיב מצויינת גם בהחלטת רשמת ההוצאה לפועל במסגרת ההחלטה על סגירת התיק בהעדר תגובה מטעם מידטאון (נספח 6 לתצהיר העורר). יצויין כי הרשמת אינה קובעת דבר ביחס לטענה זו לגופה.

בנוסף, הגיש העורר תצהיר של לאוניד וולחונסקי אשר הצהיר, שבחודש ספטמבר 2016 עבר להתגורר ברחוב בן יהודה 71 א' בתל-אביב ולאחר כחודש (אוקטובר 2016) **עבר העורר להתגורר בשכנות אליו** ועזב את הנכס הנייל בחודש מרץ 2017. יצויין כי מר וולחונסקי לא התייצב לחקירה על תצהירו ואולם

המשיב ויתר על חקירתו לאחר שהעורר הסביר כי לא ידע שעליו לדאוג לכך. לתמיכה בעדות זאת הוצג גם הסכם שכירות בן יהודה שתחילתו ביום 1 לאוקטובר 2016 (נספח 2 לתצהיר העורר).

המשיב לא הגיש לוועדה מסמכים הסותרים את טענת העורר שעזב את הנכס בחודש אוטובר 2016. ואו ששכר דירה חלופית ברחוב בן יהודה. במסגרת דיון ההוכחות בקש המשיב לראשונה את צירופה של מידטאון כצד לתיק בטענה שהני"ל עלולה להפגע מהחלטת הוועדה ואולם בקשת המשיב סורבה על ידי הוועדה נוכח המועד המאוחר שבה הוגשה.

תוצאת הדברים היא, שטענת העורר שפינה את הנכס בחודש אוטובר 2016 ועבר לגור בדירה חלופית מגובה בראיות ואילו לא הונחו בפני הוועדה ראיות סותרות. מבלי לגרוע מכך יש לציין כי התרשמנו שדברי העורר בעדותו הנם כנים לעניין פינוי הנכס, וזאת מבלי להכנס למחלוקת שבינו לבין מידטאון.

נציין עוד כי לא נעלמה מעיננו העובדה שהעורר לא שלח הודעה כדין למשיב על עזיבתו את הנכס בחודש אוקטובר 2016. העורר טען בחקירתו שלא ידע שהוא רשום כמחזיק במשיב ומנגד המשיב לא המציא לוועדה העתקים של דרישות תשלום שנשלחו לעורר מחודש יוני 2016 ואילך אף שנטען בדיון כי המשיב יעשה כן. בהעדר הוכחה שהעורר קיבל לידי הודעות תשלום בשנת 2016, לא נותר לנו אלא להאמין לגרסת העורר.

לכל האמור נוסף את העובדה שגם חברת מיטאון, אשר ללא ספק מחזיקה בנכסים רבים בתחום המשיב, השתתה מסיבה לא ברורה משך **כחצי שנה** במשלוח הודעה על החלפת מחזיקים.

לסיכום:

עמדת המשיב ולפיה המשיב פטור מכל חובה לברר את מחלוקות בין מחזיקים הינה גורפת מדי ואינה חלה במקרה שבו הוצגו בפני הוועדה ראיות מספיקות לכך שהעורר לא החזיק בנכס **בפועל** בתקופת המחלוקת. הברור העובדתי במקרה זה מעלה כי השוכר החזיק בנכס עד ליום 4.10.2016 ופינה את הנכס במועד זה לאחר שקיבל צו פינוי בתביעה שהגישה כנגדו בעלת הנכס. כמו כן הציג העורר הסכם שכירות ביחס לדירה אותה שכר ברחוב בן יהודה 71א' מחודש אוקטובר 2016, וכן תצהיר של לאוניד וולחונסקי אשר הצהיר שהעורר עבר להתגורר ברחוב בן יהודה 71 א' בתל-אביב בחודש אוקטובר 2016, בשכנות אליו.

במילים אחרות: הגם שהמשיב פעל כדין כאשר ביצע החלפת מחזיקים בחודש דצמבר 2016 על יסוד הודעת מידטאון, אזי נוכח המסקנה שהעורר לא החזיק בפועל בנכס מחודש אוקטובר 2016 ואילך הרי שיש מקום לשנות מהחלטת המשיב ולתקנה באופן שחיוב העורר יעלה בקנה אחד עם האחזקה בפועל של הנכס.

לאור זאת יש לקבל את הערעור ולקבוע כי יש לבטל את חיובי העורר למן יום 5.10.2016 ואילך.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.06.19

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

חבר: עו"ד פלדמן אוהד

חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

ערר: 140018394

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: חן בת שבע

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינה של ההחלטה שלפנינו בבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר שבנדון המתייחס לשנת הכספים 2017 על יסוד הטענה שהערר הוגש באיחור.

לאחר ששקלנו את טענות המשיב מצאנו לנכון לקבלה ולהורות על דחיית הערר על יסוד הנימוקים המפורטים להלן.

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

העוררת פנתה למשיב לראשונה ביום 30.3.2017 (נספח א לערר) בבקשה לפיצול נכס שמספרו 10637584.

ביום 28.5.2017 פנתה העוררת פעם נוספת למשיב, ביחס לשילוט החניות (נספח ב' לערר).

ביום 24.5.2017 המשיב המשיב לפניית העוררת (נספח ג' לערר) (במכתב זה המשיב מצויין כי הפנייה השנייה של העוררת היתה ביום 10.5.2017 ולא ברור האם מדובר בפנייה נוספת של העוררת או בטעות קולמוס). המשיב דחה את פניית העוררת וציין כי העוררת זכאית להגיש ערר בתוך 30 יום.

ביום 13.7.2017 שלח המשיב לעוררת תשובה שניה המתייחסת לפניית העוררת מחודש מאי 2017 (נספח ד לערר) ובמסגרתה דחה פעם נוספת את טענות העוררת. גם במכתב תשובה זה צויין על ידי המשיב כי לעוררת זכות להגיש ערר בתוך 30 יום.

ביום 15.8.2017 פנתה העוררת פעם נוספת למשיב בדרישה לפיצול הנכס (נספח ה' לערר).

ביום 18.10.2017 השיב המשיב בפעם השלישית לפניית העוררת שלעיל (נספח ו' לערר) ופעם נוספת צויין בתשובת המשיב כי לרשות עוררת עומדים 30 להגשת השגה.

ביום 25.10.2017 התקיימה ביקורת נוספת בנכס.

ביום 22.3.2018 הגישה העוררת את הערר שבנדון.

דיון והכרעה

לטענת המשיב יש להורות על דחייה על הסף של הערר שכן הוגש באיחור. לטענת המשיב, תשובת המשיב להשגה נשלחה לעורר ביום 25.5.17 (המשיב מתייחס ככל הנראה לנספח ג' לערר אשר תאריכו הוא 24.5.2017) ועל כן, ובהתאם לסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה),

תשל"ו- 1976 (להלן- החוק), היה על העורר להגיש את הערר עד ליום 24.6.2017, ומשהוגש רק ביום 22.3.2018 הרי שהוגש באיחור של תשעה חודשים.

המשיב טוען בסיכומיו דבר והיפוכו. המשיב מודה בכך כי נתן לעוררת "שלוש הזדמנויות שונות" להגיש ערר (ככל הנראה מכוון המשיב לנספחים ג', ד', ו' לכתב הערר הנזכרים לעיל). מן הצד השני טוען המשיב, כי העוררת הגישה את הערר באיחור של תשעה חודשים, כלומר שאת חישוב המועד להגשת הערר יש לבצע מן התשובה הראשונה של המשיב (נספח ג'). עוד טוען המשיב בסיכומיו, שטענת העוררת על כך שניחלה עם המשיב משא ומתן אינה יכולה להוות עילה ואו נימוק לאחור בהגשת הערר.

המשיב אינו יכול לאחוז את המקל משני קצותיו.

כמצויין לעיל בין העוררת למשיב התנהל דין ודברים מסויים ביחס לאופן חיוב הנכס במשך קרוב לשבעה חודשים, החל מפנייתו הראשונה של העוררת בחודש מאי 2017 ועד לתשובת המשיב האחרונה מחודש אוקטובר 2017 (נספח ו' לכתב הערר). לא רק זאת אלא שהמשיב חזר והאריך בעצמו את המועד להגשת הערר בכל פעם מחדש ובפעם האחרונה במסגרת תשובתו לעוררת מיום 18.10.2017 שם נכתב, שחור על גבי לבן, שלעוררת זכות להגיש ערר בתוך 30 מקבלת מכתבו של המשיב.

מכאן שעמדתו הנחרצת של המשיב בסיכומיו ביחס למועד החוקי להגשת הערר נסתרת מניה וביה על ידי המשיב עצמו במכתביו לעוררת ויש לדחותה.

למרות האמור, לא מצאנו בסיכומי העוררת אסמכתא ו/או ראיה אשר יכולה להצדיק את איחור בלתי סביר של שישה חודשים בהגשת הערר.

כאמור, במסגרת תשובת המשיב לעוררת מיום 18.10.2017 צויין כי על העוררת להגיש ערר אם תרצה בכך בתוך 30 יום, היינו עד ליום 17.11.2017. למצער אף ניתן לראות במועד שבו נערכה לבסוף הביקורת שתואמה (23.10.2017) כמועד הרלוונטי לספירת 30 הימים. בשלב זה כבר היתה העוררת מודעת היטב לעובדה שקיימת מחלוקת בינה לבין המשיב ביחס לאופן החיוב והפיצול בין המחזיקים, ולא היתה כל וודאות שהמשיב יקבל את עמדת העוררת בעקבות הביקורת החוזרת שנערכה בנכס (כפי שאכן קרה בסופו של יום).

לרשות העוררת עמדו 30 יום להגשת הערר, בסיומם היה על העוררת להגיש את הערר.

העוררת טוענת בסיכומיה שהמתנה לתשובת המשיב אשר הבטיח מדי שבוע לחזור לעוררת בתשובה. טענה זו של העוררת אינה מגובה בכל אסמכתא ועמדת המשיב בעניין זה לא הוצגה לועדה ולכן לא ניתן לבסס עליה את החלטת הועדה. מבלי לגרוע מכך טענה זו נסתרת מעצם העובדה שהערר הוגש בסופו של דבר על ידי העוררת מבלי לקבל את תשובת המשיב ומכאן שהעוררת יכולה וצריכה היתה להגיש את הערר במועד שנקבע לכך על פי (נובמבר 2017) דין או בסמוך לכך ולא להמתין פרק זמן בלתי סביר של שישה חודשים מתשובת המשיב.

צודקת העוררת שבית המשפט העליון קבע שלוועדת הערר לענייני ארנונה סמכות להארכת מועד להגשת ערר (ראה ברמ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה, (פורסם בנבו, 6.7.2014)). ואולם, על הועדה להשתמש בסמכות זו במשורה, בזהירות יתרה, ורק במקרים בהם האיחור הוא סביר ומוצדק נוכח קיומן של נסיבות מיוחדות:

"חשוב להטעים: סמכות – לחוד, ושיקול דעת – לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה ועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית"

לא מצאנו כי קיימות במקרה זה הנסיבות החריגות המצדיקות הארכת המועד בשישה חודשים.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו מקבלים את עמדת המשיב וקובעים כי משכתב הערר לא הוגש במסגרת הזמנים הקבועים בחוק ובהעדר עילה מספקת להארכת המועד להגשת הערר, אין מנוס מלדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

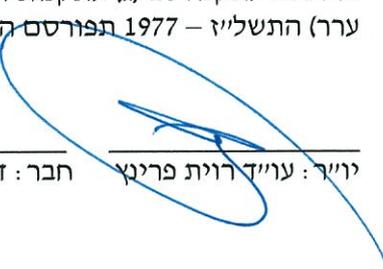
ניתן בהעדר הצדדים היום 11.06.18

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


חבר: עו"ד פלדמן אוהד


חבר: די"ר אחיקם צירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

ערר : 140015038

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר : מרדכי יצחק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב יהודה הימית 49 בתל אביב בשטח של 88 מ"ר ובסיווג מגורים ("הנכס").

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 5.6.2016 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").

ביום 23.8.2016 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 18.12.2016 נערך דיון מקדמי בתיק ונקבע כי הצדדים יגישו סיכומים לענין הטענות המקדמיות של המשיב.

ביום 8.5.2017 ניתנה החלטת הועדה בטענות המקדמיות (להלן: "החלטת הועדה").

ביום 26.11.2018 הגיש העורר תצהיר עדות ראשית מטעמו ("תצהיר העורר") וביום 17.1.2018 הגיש המשיב תצהירים מטעמו.

ביום 01.5.2018 נערך דיון הוכחות בפני הועדה ובמסגרתו נחקרו בנו של העורר, מרדכי טל, ומצהירי המשיב: גבי אפרת חגגי, גבי מיכל כהן, מר פז וברמן.

סיכומי העורר הוגשו ביום 2.7.2018 (להלן: "סיכומי העורר") וסיכומי המשיב הוגשו ביום 10.2.2018 ("סיכומי המשיב").

הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לחיוב הנכס בתקופה שמיום 2.1.2009 ועד ליום 7.4.2016 הוא המועד שבו חתם העורר על הצהרה בדבר החלפת מחזיקים (להלן: "תקופת החיוב").

המשיב ביצע ביום 7.4.2016 החלפת מחזיקים ורשם את הנכס רטרואקטיבית על שם העורר החל מיום 2.1.2009. לטענת העורר הוא אינו מחזיק בנכס מיום 2.1.2009 ועד ליום 31.12.2015 ומכאן שלא החזיק בנכס בתקופת החיוב.

טענות הצדדים בתמצית

החלטת ועדת הערר

ועדת הערר נתנה החלטת ביניים בטענות המקדמיות שהעלה המשיב: איחור בהגשת הערר והעדר סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות כנגד חיובים רטרואקטיביים, וזאתה את טענות המשיב בעניינים אלו. הועדה קבעה עם זאת שאין לה סמכות לדון בטענת הערר בדבר התיישנות החיובים הרטרואקטיביים של המשיב ובגין חיוב בהפרשי ריבית והצמדה.

טענות העורר

עורר הינו בן 84 ולוקה בנפשו. לפני שנים רבות השכיר העורר את הנכס למר עמוס מזוז ("השוכר") והנכס נרשם בעירייה על שם המשיב. ביום 24.1.2016 שינה המשיב את שם המחזיק לשמו של העורר רטרואקטיבית מיום 2.1.2009.

לטענת העורר פעולה זו של המשיבה הינה בלתי חוקית ופסולה בלתי מבוססת ולא מנומקת. החלטת חיובים רטרואקטיבית גם היא נעשתה בחוסר סמכות ואיננה חוקית. ביתר פירוט לעורר שני טיעונים:

חיוב מעבר לתקופת התיישנות בת שלוש שנים: לטענת העורר יש להורות על ביטול החיובים ככל שהם נוגעים לתקופה שמעבר לשלוש שנים מיום 7.4.2016 מכח דיני השיהוי. העורר סומך טענה זו על הנחיית היועץ המשפטי לממשלה שמספרה 7.1002 ועל פסקי דין המאזכרים הנחיה זו, כמפורט בסיכומי העורר.

חיוב מבלי שהוכחה חזקה בנכס: לטענת העורר, המשיב ביצע החלפת מחזיקים מבלי שהוכחה על ידע המשיב חזקה של העורר בנכס ועל יסוד ביקורת שגויה של הפקח מטעם המשיב.

טענות המשיב

הרחבת חזית: המשיב טוען כי טענת העורר על כך שהביקורת בנכס של החוקר מטעם המשיב היתה שגויה הינה הרחבת חזית שכן הועלתה על ידי העורר לראשונה במסגרת הסכומים.

לעניין טענת התיישנות של העורר טוען המשיב כי מתקיים במקרה זה החריג לכלל בדבר אי חיוב רטרואקטיבי שכן במקרה זה אי החיוב במשך שנים רבות מקורו בכך שהעורר לא הודיע למשיב, לא על פטירת מר מזוז ז"ל ולא על כך שקיים מחזיק אחר זולת העורר. בהתחשב בכך ובאינטרס הציבורי בדבר גבייה שוויונית של מיסים, אין מקום לפטור את העורר מחיוב בארנונה על מלא התקופה.

לעניין הוכחת המחזיק טוען המשיב, כי הנכס נרשם על ידי מר מזוז ז"ל בחודש ספטמבר 2002 לאחר שהועבר למשיב הסכם שכירות שבין העורר למר מזוז. לאור הצטברות חובות ארנונה ערך המשיב ביקורות בנכס בשנת 2015 בהן הנכס היה סגור ובנוסף בדיקתו העלתה שמר מזוז ז"ל נפטר ביום 15.12.2008. בנסיבות אלו ובהעדר הודעה אחרת מצד העורר, העברת הנכס על שם העורר החל מיום פטירת מר מזוז ז"ל נעשתה כדין כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

דין

החלפת מחזיקים על ידי המשיב

בטרם נכריע בשאלת החלפת זהות המחזיקים בנכס, נבקש לחזור על העובדות שהוצגו בפני הועדה (כפי שהן עולות מתצהירי הצדדים):

1. העורר הוא הבעלים של הנכס. בתקופת החיוב (ראה תצהירו ועדותו של בנו של העורר וכן הסכם המכר מיום 8.3.01 מבעליו הקודם לעורר, **נספח א'** לתצהירה של אפרץ חגגי מטעם המשיב).
2. ביום 10.9.2002 הושכר הנכס על ידי העורר למר מזוז ז"ל ("השוכר הראשון") לשנה אחת (**נספח ב'** לתצהירה של אפרץ חגגי מטעם המשיב).
3. בהתאם להסכם השכירות נרשם שהוצג על ידי העורר למשיב עובדה שהביאה לרישום השוכר הראשון כמחזיק בנכס החל מיום 10.9.2002.

4. ביום 15.12.2008 נפטר השוכר הראשון (**נספח ה'** לתצהירה של אפרת חגגי מטעם המשיב).
5. ביום 9.12.2015 וביום 22.12.2015 ערך המשיב ביקורות בנכס ומצא את הנכס סגור (דוחות ביקורת, תצהירו של פז וברמן).
6. ביום 1.1.2016 נחתם הסכם שכירות בין העורך לבין שוכר נוסף (להלן: **"השוכר השני"**) לשנתיים (**נספח ג'** לתצהירה של אפרת חגגי מטעם המשיב).
7. ביום 24.1.2016 שלח המשיב הודעה לעורך על שינוי מחזיקים החל מיום 2.1.2009.
8. ביום 7.4.2016 חתם העורך על הצהרה בדבר שינוי מחזיקים החל מיום 7.4.2016 (**נספח ד'** לתצהירה של אפרת חגגי מטעם המשיב).

מן העובדות המתוארות לעיל עולה כי בתקופה שבין רישום השוכר הראשון כמחזיק (ספטמבר 2002) ועד לחודש אפריל 2016 אז הודיע העורך למשיב על הסכם השכירות עם השוכר השני, כלומר **במשך תקופה של 12 שנים (!) לא התקבלה אצל המשיב כל הודעה מצד העורך.**

עוד עולה, כי בסוף חודש דצמבר 2015 נודע למשיב, מביקורים בנכס, שהנכס ריק ובמועד כלשהו נודע למשיב שהמחזיק הרשום (השוכר הראשון) נפטר ביום 15.12.2008. יצוין כי גם המצהירה מטעם המשיב, גבי אפרת חגגי, לא ידעה לציין מתי נודע למשיב על פטירת המחזיק.

בחקירתו אמר בנו של העורך שרק לאחר שקיבל את הודעת המשיב, בינואר 2016, ניגש לנכס וראה שהוא נטוש ונאמר לו שאדם אחר גר שם במקום השוכר. המצהיר טען כי אינו יודע ממי קיבל האב דמי שכירות בשנים הרבות שחלפו מאז תחילת השכירות של השוכר הראשון וכי הוא עצמו לא ביקר בנכס משנת 2009.

תצהירו של בנו של העורך וחקירתו לא שפכו, איפה, אור על זהות המחזיקים בנכס, אם בכלל, בתקופה של 12 שנים שמיום השכרת הנכס לשוכר הראשון ועד להשכרתו לשוכר השני. לא ניתן להבין האם הנכס עמד ריק, האם הושכר ואם כן למי ומתי. ונדגיש שוב: **העורך לא שלח כל הודעה ו/או עדכון בנושא זה למשיב בכל השנים שחלפו!** מבלי לגרוע מכך, מתצהירו ומעדותו של בנו של העורך מצטיירת תמונה ולפיה העורך פשוט זנח את הנכס במשך רבות.

טוען המשיב כי נוכח הממצא בדבר פטירתו של השוכר הראשון ביום 15.12.2015 ובהעדר הודעה סותרת או אחרת מצד העורך, הרי שלא רק היה **רשאי** לשנות את זהות המחזיקים בנכס אלא שהיה **חייב** לעשות כן ודעתנו בעניין זה עם המשיב.

צודק המשיב כי אינו יכול להתעלם מידיעתו בדבר פטירת המחזיק. שהרי, אילו היה המשיב מתעלם מעובדת פטירתו של השוכר הראשון וממשיך לחייבו יכולים היו שאריו של השוכר הראשון לטעון, ובצדק רב, טענה כנגד רשלנות ו/או חוסר סבירות ו/או חוסר הגינות מצד המשיב. בעניין זה נפנה לפסק הדין הנזכר בסיכומי המשיב תא"ק (שלום י-ם) 13-12-63031 עיריית ירושלים נ' מיכאל בן-חמו) שם סוכמה באריכות ההלכה המחייבת בנושא זה: למרות שעל פי פקודת העיריות חלה חובה על המחזיק בנכס להודיע בכתב על שינוי בזהות המחזיק ולפיכך, בהיעדר הודעה, חובת תשלום הארנונה תחול על המחזיק הרשום, אזי בהתקיים נסיבות חריגות שבהן השיב יודע על השינוי במחזיקים, כי אז יהיה עליו לפעול בעניין גביית הארנונה על-פי אותה ידיעה:

...על-פי ההלכה הפסוקה אשר נהגה במשך שנים רבות, חלה על מחזיק בנכס חובה מכוח **סעיפים 325 ו-326** להודיע לרשות המקומית, בהודעה בכתב, על כך שהפסיק להחזיק בו. על-פי הלכה זו, כל עוד לא הודיע המחזיק כי הפסיק להחזיק בנכס, חלה עליו החובה לשלם את הארנונה בקשר לנכס. הטעם להלכה גורפת זו, שעל-פיה ככלל, יכולה הרשות המקומית להסתמך רק על ההודעות אשר נמסרות לה בדבר זהות המחזיקים בנכסים, גבע מהרצון שלא להכביד יתר על המידה על הרשויות המקומיות.....

הלכה זו צומצמה בפסק הדין בעניין בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ [פורסם בגבו] (17.4.2008) (להלן – עניין דור אנרגיה). בעניין זה קבע כבוד השופט י' דנציגר, כי בשל חובת ההגנות החלה על הרשות המקומית, יש מקרים שבהם לא תוכל היא לנהוג בעצימת עיניים ולהתעלם מנתונים הזועקים כי חל שינוי בזהות המחזיקים בנכס. בהתקיים אותן נסיבות קיצוניות, ניתן יהיה לראות ברשות

המקומית כמי שיודעת על הפסקת ההחזקה בנכס...כבוד השופט דנציגר מנה מספר נסיבות, שאינן מהוות רשימה סגורה, אשר בהתקיימן תחול על הרשות המקומית חובה לבדוק אם המחזיק הרשום בנכס, חדל להחזיקו. נסיבות אלו הן בין השאר, מצב שבו חלף זמן רב מבלי ששולם חוב הארנונה, מצב שבו הצטבר חוב בסכום גבוה שלא שולם ועוד כיוצא באלו נסיבות (שם, פסקאות 35-37).

כבוד השופט א' פרוקצ'יה וכבוד השופטת ע' ארבל הסכימו עם תוצאת פסק-דינו של כבוד השופט דנציגר, אך הביעו עמדה שונה לעניין קביעתו, כי בהתקיים נסיבות מסוימות מוחזקת הרשות המקומית כמי שמודעת לשינוי בזהות המחזיקים בנכס.... כבוד השופטת א' פרוקצ'יה הסתייגה מעמדתו של כב' השופט י' דנציגר, בין השאר, לנוכח החובה שהטיל החוק על המחזיק (פסקאות 1-15 בפסק-דינה). עם זאת הוסיפה, כי לא מן הנמנע כי הדין יהיה שונה במצב שבו תוכח ידיעה בפועל של הרשות בדבר שינוי במחזיקים..... כבוד השופטת ע' ארבל נקטה עמדת ביניים. לשיטתה, אמנם תיתכנה נסיבות חריגות, שבהן הגיע לידיעת הרשות המוסמכת לענייני ארנונה ברשות המקומית מידע על שינוי מחזיקים בנכס. בנסיבות אלו, הרשות המקומית אכן תיחשב למי שיודעת על השינוי במחזיקים, שאם לא כן, יימצא כי נהגה בחוסר סבירות.....

גישת הביניים של כבוד השופטת ע' ארבל בעניין דור אנרגיה, התקבלה בפסיקה נוספת ובין השאר בעניין עע"ם 2611/06 בנימין נ' עיריית תל-אביב (5.5.2010) (להלן – עניין בנימין), שם נקבע כי אם המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית, מחלקת הארנונה, ידעה על שינוי המחזיקים, הרי שדי בכך לשם פעולה על-פי שינוי זה. למצער, די בכך כדי להטיל עליה חובה לבדוק זאת. כך במיוחד במקום שבו "נפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטי של הרשות", שאז "יש מקום למאמץ מצדה" (כבוד השופט א' רובינשטיין, פסקה כה). כך נקבע גם במקרים אחרים כי "במצבים חריגים בהם העירייה מודעת בפועל לשינוי זהות המחזיק בנכס, חובת ההגיונות מחייבת תיקון הרישום והפסקת חיובו של המחזיק היוצא" (רע"א 4397/15 עידן נ' עיריית מודיעין עילית [פורסם בגבול] 13.7.2015), כבוד המשנה לנשיאה א' רובינשטיין, פסקה יב. כן ראו: בר"ם 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון [פורסם בגבול] 12.8.2014), כבוד השופט ח' מלצר, פסקאות 16-17).

נוכח האמור לעיל הגענו למסקנה שהודעת המשיב ביום 24.1.2016 על החלפת המחזיקים נעשתה כדין.

נוסף לכך אנו מקבלים את עמדת המשיב ולפיה בהעדר הודעה מצד העורר על מחזיק חלופית, פעל המשיב כדן בכך שראה בעורר שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס כנישום הרלוונטי. כאמור אין חולק שהעורר הוא בעל הנכס בתקופת החיוב (העובדה שהעורר השכיר את הנכס לשוכר השני מעידה על כך) ואין חולק שלא נמסרה על ידי העורר הודעה אחרת, אלא בחודש אפריל 2016.

חיוב רטרואקטיבי

השאלה שנותרת איפה לדיון והכרעה היא האם פעל המשיב כדן כאשר החליט לחייב את העורר בארנונה רטרואקטיבית לתקופה שמיום 2.1.2009 ועד 7.4.2016.

בטרם נכריע בסוגייה זו נבקש לציין שוב את החלטת הביניים של הועדה אשר קבעה כי יש בסמכותה לדון בשאלת החיובים הרטרואקטיביים וזאת שכן הסוגיה שלובה במקרה זה בשאלת החזקה בנכס. יחד עם זאת נקבע כי הועדה לא תדון בטענות בדבר התיישנות החיובים /או חיוב ריבית והצמדה.

שנית נציין שבנו של העורר צמצם בחקירתו הנגדית את המחלוקת לתקופה שעד ליום 31.12.2015 (ראה עמ' 2 לפרוטוקול).

טוען העורר בכתב הערר שהחוב התיישן שכן מכת דיני השיהוי שכן שהמשיב לא גבה את החוב במשך שלוש שנים. לטענת העורר חלות במקרה זה ההנחיות שהוצאו על ידי היועמ"ש (הנחייה 7.1002) כפי

שבאו לידי גם בפסיקה (עת"מ 3286-09-12). מנגד טוען המשיב כי במקרה זה מתקיימות נסיבות מיוחדות שכן אי חיוב הנישום מקורו במחדל של הנישום.

ההלכה המנחה בעניין זה ניתנה על ידי בית המשפט העליון במסגרת עע"מ 4551/08 ויושמה מאז בשורה של פסקי דין:

ככלל, בית המשפט איננו רואה בעין יפה הטלת חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי, מן הטעם שעם תום שנת כספים מסויימת, אין עוד הצדקה לגביית ארנונה בגין אותה שנה, הואיל ותכלית הארנונה היא לממן את פעילותה השוטפת של העיריה. עמד על כך בית המשפט בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו, 1.2.2011) (להלן: "עניין גבעת שמואל"):

"..."

35. ואכן, כאשר מדובר בחיובי ארנונה רטרואקטיביים, ידו של בית המשפט תהא קפוצה בהתרתם (ענין לוי, בפסקה 10; ענין מעונות מכבי, בפסקה 7; עע"מ 7749/09 אורט ישראל נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, [פורסם בנבו] (20.11.2011) בפסקה 31) (להלן: "אורט"). טעמו של דבר הוא שחיוב רטרואקטיבי נחשד מלכתחילה כחיוב פסול, והנטל לסתור זאת מוטל על מטיל החיוב; זאת, בשונה מחיוב שאיננו רטרואקטיבי, הנתפס כחיוב תקין, והנטל לסתור את תקינותו מוטל על הנישום המבקש לפסול את החיוב (ענין גבעת שמואל, בפסקה 50).

36. גם כאשר הצורך בהפקת חיוב רטרואקטיבי נובע מהרצון לתקן טעות שנפלה מחמת אי ידיעה, אין בכך כדי לשנות את סיווגו של החיוב המתוקן כחיוב רטרואקטיבי.....

37. יחד עם זאת, העובדה שחיוב מסויים הוא רטרואקטיבי, אינה גוזרת בהכרח את דינו לשבט. הפסיקה קבעה כי התרתם של חיובי ארנונה רטרואקטיביים תהא כפופה למבחן דו-שלבי של סמכות וסבירות.

38. מבחינת הסמכות, נקבע כי כל עוד לא קיימת הסמכה מפורשת לחיוב רטרואקטיבי בחוק, והסמכה שכזו אינה קיימת ברגיל בענייני חיוב בארנונה, קמה חזקה פרשנית נגד תחולה למפרע. חזקה זו ניתנת לסתירה בהינתן טעמים המצדיקים זאת (ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773, 784). אם החזקה נסתרה, או אז יש לעבור לשלב השני ולבחון אם החיוב הרטרואקטיבי עומד במבחנים שנקבעו לבחינת שיקול הדעת המנהלי ובראש ובראשונה מבחן הסבירות (ראו: עניין אורט, עניין גבעת שמואל, עניין מעונות מכבי).

.....

39. סבירותו של חיוב רטרואקטיבי תיעשה תוך איזון בין עניינו של הפרט בסופיות ההחלטה ומידת ההסתמכות שלו עליה מחד גיסא, לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק ובגביית מס אמת מאידך גיסא. בהקשר זה יש חשיבות להתנהלותו של הנישום, ולשאלה האם רובץ לפתחו אשם כלשהו. וכפי שנפסק בעע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל (פורסם בנבו, 24.02.2015) (להלן: "ענין הראל"):

"אכן ראוי לנקוט "יד קפוצה" בהתרת חיוב ארנונה רטרואקטיבי. אולם, כפי שצוין בפסק דינו של חברי השופט דנציגר, המבחן הוא בסופו של דבר מבחן של סבירות מינהלית. בהתאם לכך, יש לבחון כל מקרה לנסיבותיו ולשיקוליו, תוך איזון בין מידת ההסתמכות ואינטרס הסופיות של האזרח מזה, לבין האינטרסים הציבוריים בקיום החוק, בגביית מס אמת, בשוויון בנשיאת בנטל המס ובשמירת הקופה הציבורית מזה. במסגרת איזון זה נבחנים, בין היתר, גם מידת אשמו של כל אחד מהצדדים לאי גביית הארנונה במועד ומשך התקופה הרטרואקטיבית בה מדובר" (דברי כב' השופט מ' מזוז, בפסקה 3).

ומן הכלל אל הפרט: בהתאם להלכת בית המשפט שלעיל, עלינו לבחון את המקרה שבנדון בשים לב למידת "האשמה" של הצדדים באי גביית הארנונה משך שנים כה רבות.

מחד, אין ספק שהמשיב "נרדם בשמירה". אמנם לא הובאו בפני הועדה נתוני הגביה של הנכס ואולם מהחיוב נשוא הערר ברור שתשלומי ארנונה ביחס לנכס לא נגבו לפחות משנת 2009 כלומר במשך שנים רבות מספור. למשיב נמסר הסכם שכירות מיום 10.9.2002 לתקופה של שנה, עד ליום 10.9.2003. גם אם המשיב המשיך לקבל תשלומי ארנונה מן השוכר הראשון לאחר חלוף שנת

השכירות ברור שבשלב מסויים **נפסקו התשלומים**. המשיב לא הביא כל ראיה ממנה ניתן ללמוד שהמשיב נקט באלו שהם הליכי גביה במהלך השנים ומכאן יש להסיק **שלא ננקטו שום הליכים** כאמור עד לשנת 2016!. המשיב לא נתן כל הסבר מדוע רק בשנת 2015 ולא קודם לכן הוחלט לשלוח לנכס ביקורת ולבצע בדיקה ביחס למחזיק, אף שכאמור ברור שהמשיב חדל לקבל תשלומי ארנונה לפחות **שש שנים קודם לכן**.

צודק העורר בטענתו שהמשיב חרג במקרה זה מהנחיות היועמש (7.1002). הנחיות אלו קובעות באופן ברור את העקרון שרשות המקומית/מנהלית "אינה רשאית להשתוות בגביית חובות". וכן נאמר:

"ככלל, תקופת ההתיישנות של תובענות אזרחיות היא 7 שנים, אלא שבהתחשב בטיבם ובאופיים של חובות מנהליים, אין זה סביר שרשות מנהלית תנקוט לראשונה הליכי גבייה ללא התראה וללא צידוק, לאחר שחלפו שנים רבות מן המועד שבו יכלה לראשונה לגבות את החוב. לפיכך, על הרשות לפתוח בהליכי גביה תוך פרק זמן סביר שהוא קצר מתקופת ההתיישנות האמורה. פרק זמן כאמור, מן הראוי שלא יהיה ארוך משלוש שנים".

על אף האמור לעיל יש להבהיר שעל פי הנחיית היועמ"ש, המשמעות המעשית של הנחייה אין מחיקת החוב מחמת התיישנות (כטענת העורר) כי אם מחסום מפני הפעלת הליכים גבייה מנהליים, מה גם שכאמור אין בסמכות הועדה לדון ולהכריע בטענת התיישנות החובות.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, **גם התנהלות העורר אינה נקיה מביקורת**, בלשון המעטה, ויש אף לאמר- מעוררת תהיות. העורר עצמו לא העיד בפני הועדה בשל מצבו הבריאותי. בנו של העורר סיפק גירסה לא ברורה ביחס להתנהלות העורר ביחס לנכס: בנו של העורר טען שאינו יודע מתי הנכס הושכר לשוכר הראשון ואת תאריך פטירתו של הני"ל למד רק ממה שקרא בתצהירי המשיב. עוד העיד, שרק לאחר קבלת הודעת החיוב של המשיב, בשנת 2016, מצא לנכון לבדוק מה קורה בנכס ואז ראה שהנכס "נטוש" ו"הבין מהשכנים" שמישהו גר בנכס לאחר פטירתו. לעומת זאת העיד, שאביו מקבל דמי שכירות מדי חודש מאדם בלתי מזוהה שנותן לו את דמי השכירות.

ועתה צא ולמד: אם העורר לא ידע שהנכס נטוש, הרי שהתירשל בכך שלא בדק זאת במועד ולא ביקש קבלת פטור לנכס ככזה בזמן אמת. אם נאמין לבנו של העורר שהאב מקבל דמי שכירות ברציפות משנת 2009, המסקנה החדש משמעית היא שאין לפטור את העורר מתשלום ארנונה. כך או כך ברור, שלעורר היה נח "לעצום את עיניו" ולהתעלם מחובת תשלום הארנונה.

לאחר שכלול מכלול הנימוקים שפורטו לעיל: העובדה שהעורר לא מצא לנכון לעדכן את המשיב בדבר זהות המחזיק בנכס אף שהמשיך לקבל (לטענתו) דמי שכירות משך ברציפות כל השנים משנת 2009! ומנגד העובדה שהמשיב לא סיפק כל הסבר לכך ש"ישן" על זכויותיו משך שנים רבות עד למשלוח ביקורת לנכס בשנת 2015 ובשים לב להנחיות היועץ המשפטי המפורטות לעיל ולפיהן על הרשות לפתוח בהליכי גביה תוך פרק זמן סביר אשר מן הראוי שלא יהיה ארוך משלוש שנים, אנו סבורים שתוצאה הוגנת הינה חיוב העורר בתשלומי ארנונה רטרואקטיבית מיום 7.4.2013, היינו ביחס לתקופה רטרואקטיבית של שלוש שנים ממועד חיובו.

סוף דבר

נוכח הנימוקים שלעיל, הערר מתקבל באופן חלקי.

המשיב רשאי לחייב את העורר בארנונה בגין התקופה שמיום 7.4.2013 ועד ליום החלפת המחזיקים
בנכס, 7.4.2016.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.06.19

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


חבר: עו"ד פלדמן אוהד

קלדנית: ענת לוי


חבר: די"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח


חבר: עו"ד רות פרניץ

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: דניאל סירוס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן ענייני חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העורר ברחוב נחלת בנימין 13, תל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כחשבון מספר 10532569.
2. העורר טוען כי איננו מחזיק בנכס.
3. בטרם נדון בטענות לגופו של ענין נציין כי למשיב טענות מקדמיות.
4. המשיב טוען, ואנו מאמצים טענה זו, כי העורר, בסיכומיו טען טענה חדשה, בהרחבת חזית אסורה.
5. במסגרת ההשגה וכתב הערר טען העורר כי הוא איננו מחזיק בנכס וכי יש להעביר את החזקה בנכס על שם צד ג' מר וגדני.
6. במסגרת הסיכומים שהוגשו על ידי העורר, טוען הוא טענה חדשה לפיה הנכס איננו בר חיוב.
7. מבחינת ההשגה והערר עולה כי הצדק עם המשיב.
8. העורר אכן לא העלה טענה זו בפני מנהל הארנונה אשר את תשובותיו בוחנת הועדה.
9. משלא הועלתה טענה זו בפני מנהל הארנונה, וכן, עלתה טענה זו בפעם הראשונה במסגרת הסיכומים, אין לנו אלא, לדחות את הטענה אשר נטענה בהרחבת חזית אבורה.

דיון והכרעה

10. לעניין טענת העורר כי איננו מחזיק בנכס מצאנו שיש לדחות טענה זו מן הנימוקים להלן.
11. ביום 4/2/18 פנה העורר למשיב בבקשה לביצוע חילופי מחזיקים לאור פס"ד ע"א 10-16-26996 וגדני ואח' נ' דניאל ואח'.
12. אנו מאמצים את טענת המשיב שפסק הדין איננו קובע דבר לענייני ארנונה.
13. המשיב הוכיח כי העורר בנה את הקירווי, כי הקירווי משמש את העורר להצבת מתקנים טכניים.

14. טענות העורר לגבי צד ג' מר וגדני והסכסוך שנוצר בין הצדדים, אין העיריה צד לסכסוך זה ואל לה להתערב בעניין.
15. המשיב, בוחן את המצב בפועל, עובדתית ועל סמך כך מקבל החלטותיו.
16. בהתאם לראיות שהוצגו מטעם המשיב הוכח לועדה כי העורר הוא המחזיק הקרוב ביותר לנכסים.
17. נדמה כי אין להתערב בהחלטת המשיב ועל כן לדחות את הערר גם לגופו של עניין.
18. ראו לעניין זה ע"מ 4072/11 :

חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדן. 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 כדן. כך למשל, כל עוד החזקה לא נסתרה - הרשות פטורה מלהוכיח, שאכן קוימה 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 דינו). במקביל, זוהי חזקה הניתנת לסתירה, על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני תומה ביורוקרטית 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)).

19. אנו סבורים שהעורר לא "סדק" את חזקת התקינות במקרה זה.
20. נציין עוד כי הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

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

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

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

לאור האמור, הערר נדחה על כל חלקיו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 12.6.2019.

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

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

העוררת: מרגריט אקסו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ערר זה עניינו חיובי ארנונה בנכס, אותו מחזיקה העוררת, ברחוב הגר"א 4, תל אביב. והרשום כנכס 20000177398 בשטח של 102.13 מ"ר ובסיווג "גני ילדים פרטיים" ונכס בשטח של 97 מ"ר בסיווג "חצר המשמשת גני ילדים" - 20000423342.

טענות הצדדים:

טענות העוררת בסיכומיה:

מדובר בשימוש מעורב בגן הילדים כאשר יש להפחית מהשומה את שטח חדר השינה, המטבח, המקלחת והשירותים" וכן: "בד הניטה הפרושה בחצר, אינה חלק מהגן, דהיינו השטח שמתחתיה צריך להיות מסווג כחצר תפוסה ולא כחלק מהגן".

טענות המשיב בסיכומיו:

מקבל הבקשה לשנות את הסיווג של החדר האישי של העוררת בגודל של 11.40 מ"ר ומקלחת בגודל של 3.81 מ"ר לסיווג של מגורים. באשר לשירותים ולמטבח – אף העוררת הודתה בחקירתה כי שטחים אלא משמשים את גן הילדים.

לעניין החצר, עפ"י צו הארנונה סעיף 1.3.1 ב' המדובר בשטח מקורה(הכולל מרפסות וסככות), אשר נכלל בשטח הבניין.

דין והכרעה:

אנו מקבלים את הסכמת המשיב וקובעים כי החדר האישי בגודל של 11.40 מ"ר והמקלחת בגודל של 3.81 מ"ר יסווגו כשטחי מגורים.

באשר למטבח (7.35 מ"ר) והשירותים (1.95 מ"ר), מצאנו נכון, לפנים משורת הדין, לסווג גם אותם כשטחי מגורים.

הסיווג של המטבח והשירותים כשטחי מגורים, ייעשה הואיל ויש לראות את שימושם העיקרי כשימוש הנספח לחדר האישי והמקלחת של העוררת, למרות שהעוררת מאפשרת לילדי הגן, כעולה מחקירתה הנגדית, לחמם במטבח את האוכל שההורים מביאים עבור ילדיהם, וכן, למרות שגם הילדים עושים שימוש בשירותים של העוררת.

יצוין כי בכל מקרה לא הוכח שלעוררת ולבעלה מקום מגורים אחר, זולת הנכס דן, אשר לטענת העוררת, הושכר מלכתחילה למטרת מגורים. ראה סעיף 2 לתצהיר עדותה הראשי, כאשר בחקירתה, נשאלה אך ורק ביחס להפעלת גן הילדים ולא ביחס למגוריה.

באשר לחצר אנו דוחים את הערר, בהיות החצר מקורה ומהווה חלק משטח הבניין כ"גן ילדים",
במשמעות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

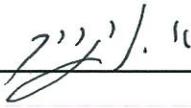
לעניין חיובם של שטחים מקורים, ראה עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל
הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו) כי "קירווי הוא קירווי – יהיה מקורו אשר יהיה".

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 17.6.19

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: אודי יונריב, כלכלן



חבר: עו"ד אהוד פלדמן



יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

עררים מס' 140013490
140013719
140014813
140017184

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

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

העוררת: בנייני רובינשטיין בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העררים בנדון אוחדו לבקשת הצדדים ודנים בשאלת חיובה של העוררת בארנונה, שאלת הפטור בגין נכס ריק ומאיזה מועד, השימוש המותר בנכסים נשוא הערר, על פי היתר הבניה החל על הנכסים (או התבי"ע).

לבקשת הצדדים הדיונים בעררים נדחו שכן היה מקום להמתין לפסק הדין של בית המשפט העליון שניתן ביום 5.8.2018 בבר"ם 991/16 בית ארלוזורוב חברה בע"מ + בר"ם 5254/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, להלן: "פסק הדין/ארלוזורוב/אפריקה ישראל", בו נקבעה החלכה לפיה סיווג נכס ריק יהא על פי השימושים האפשריים בהיתר הבניה (ולא בקבוע בתבי"ע); ובפסיקה שניתנה בעקבותיו.

הנכסים מצויים בכתובת דרך מנחם בגין 52 בתל-אביב-יפו, הרשומים בספרי המשיב כנכסים כדלקמן:

א. ח-ן לקוח 10777585 ; נכס מס' 2000163464 בשטח 990 מ"ר, מצוי בקומה 6 בבניין, בסיווג "משרדים";

ב. ח-ן לקוח 10773179; נכס מס' 2000163534 בשטח 222 מ"ר, מצוי בקומה 12 בבניין, בסיווג "משרדים";

ג. ח-ן לקוח 10709981; נכס מס' 2000163544 בשטח 991 מ"ר, מצוי בקומה 13 בבניין בסיווג "משרדים"; להלן: "הנכס/הנכסים".

בדיון יום 17.1.2019 הוסכם על הצדדים, כרשום ברישא לפרוטוקול כי המחלוקת תתמקד כך: נכס א. לעיל: תקופת המחלוקת מיום 1.4.15 עד יום 10.12.15 עניינה סיווג וצמצום תקופת ההנחה כאמור בסעיף 8 בתצהיר העוררת; נכס ב. לעיל: תקופת המחלוקת מיום 6.4.15 עד יום 18.7.15 ומיום 19.1.16 עד ליום 19.2.16 המחלוקת בסוגיית סיווג בלבד;

נכס ג. לעיל: תקופת המחלוקת מיום 1.4.14 עד יום 14.5.14 ומיום 12.10.14 ואילך, המחלוקת היא לסיווג מופחת.

כפי שיובהר בהמשך, נכס זה קיבל פטור כנכס לא ראוי לשימוש החל מיום 25.7.2016 ועד השכרתו ביולי 2017 כך שתקופת המחלוקת מסתיימת ביום 24.7.2016.

סיכומי המשיב הוגשו לוועדה ביום 23.5.2019 והטענה נסבה על "הרחבת חזית אסורה" שכן לשיטתה, טענות העוררת בגין נכס א. לעיל (קומה 6) מתייחסות לתקופה של 3 חודשים טרם הגשת ההשגה; נכס ב. (קומה 12) אף הן מתייחסות לתקופה של 3 חודשים טרם הגשת ההשגה; נכס ג. (קומה 13) מתייחסות לתקופה של 13 חודשים טרם הגשת ההשגה.

הדיון בפנינו:

1. בהיבט המשפטי נראה כי לאחר פסק הדין של בית המשפט העליון, מיום 5.8.2018 בבר"ם 991/16+5254/16 בעניין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בית ארלוזורוב חברה בע"מ, ההלכה שנקבעה הינה כי סיווג נכס ריק יהא על פי השימושים האפשריים בהיתר הבניה לנכס ולא לתב"ע.

2. ההכרעה נדרשה, (הצדדים הסכימו להמתין לפרסומה), כפי שנוסחה ע"י בית המשפט העליון בפרשת ארלוזורוב, כך:

"הנה כי כן, מהפסיקה הקיימת עד כה עולה כי כשעסקינן בסיווג של נכס ריק לצרכי ארנונה, משאין במבחן השימוש בפועל לסייע לצורך סיווג, יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין כלל השימוש התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את "סל" השימושים המתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס."

3. ועוד נקבע בזו הלשון:

"סיכומו של דבר: משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבניה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום... סוף דבר: אציע לחבריי לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבניה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה."

4. פסיקת בית המשפט המחוזי הלכה בעקבות ההלכות הנ"ל. נפנה ל:

עמ"נ 15149-02-18 מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ נ' מנהל ארנונה של עיריית תל אביב; עמ"נ 49775-10-17 ביר גלוב נכסים נ'. עיריית חיפה שניתן על-ידי כבוד השופט נ' גיהשאן, ומחיקת הבר"מ בעליון- בר"ם 3219/18.

5. נתנו דעתנו לטענות ב"כ העוררת כעולה בסיכומיו מסעיף 23, ולתכנית המתאר שצורפה כנספח א.
6. נכון שמגוון האפשרויות שפורטו שם רחב וניתן להשתמש ל- תעשיה (סעיף 8.3.2) ואחסנה (סעיף 8.3.8) - אך אין בתכנית כדי לשנות מהקביעה שבדיקתנו תעשה על פי היתר הבניה בלבד.
7. נתנו דעתנו לטענות ב"כ המשיב כעולה בסיכומיה מסעיף 17, ולהיתר הבניה שניתן לעוררת בכתובת הנכס הנ"ל, שצורפה כנספח א.
8. לאחר עיון בהיתר הבניה, מצאנו לקבוע כממצא עובדתי, כי לקומות ולנכסים הנדונים בעררים, נקבע מפורשות כי קומות 1 עד 11 מותרים שימושים לתעסוקה, מלאכות ותעשיות; קומות 11 עד 20 השימוש המותר "משרדים".
9. הסיווג בהיתר "מחסנים" מצוי בקומת מרתף 1 - ובקומת הקרקע. קומות אלה אינן נשוא הדין.
10. הסיווג "משרדים" על פי ההיתר חל על קומות 11-20 ולענייננו חל על קומות 12 ו-13 קרי נכסים ב. ו- ג. שפורטו לעיל.
11. קומה 6 קרי נכס א. לעיל, ניתן לסווגו "מלאכה ותעשיה", אם היה ריק וללא שימוש, אזי וכפוף לראיות בפנינו, נכון יהיה לסווגו בסיווג הזול יותר ולא "משרדים".
12. עיון בראיות מראה כי העוררת ניצלה את מלוא הפטור בגין נכס ריק (התקופה המרבית בת 6 חודשים), ועלינו לבדוק מאיזה מועד, בחלוף 6 החודשים, ניתן לסווג את קומה 6 בסיווג הזול יותר דהיינו מלאכה ותעשיה ולא בסיווג משרדים.
13. אשר לקומות 12 ו-13 אין חולק שעל פי ההיתר, ואם לא נעשה שימוש בנכסים, והם היו ריקים ועומדים בשיממנם, גם לאחר ניצול הפטור המכסימלי, הרי שסיווג המשיב כמשרדים נעשה כדין בהתאם לשימוש המותר בהיתר הבנייה.
- נפרט את טענות הצדדים בהשגות, בתשובות המשיב ובעררים שהוגשו לפנינו כך:**
- ערר 13490 לשנת הכספים 2015**
14. ערר זה הוגש לוועדה בתאריך 29.7.2015 נסב על השגת העוררת נושאת תאריך 20.5.2015 שנתקבלה אצל המשיב ביום 2.6.2015 - כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 22.6.2015.
15. ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס ג. לעיל, קרי ח-ן לקוח 10709981; נכס מסי 2000163544 בשטח 991 מ"ר, מצוי בקומה 13 בבניין בסיווג "משרדים".
16. טענת העוררת כי הנכס ריק ועל פי התב"ע או ההיתר, יש לחייבה בסיווג הזול ביותר סיווג "מחסן".
17. תשובת המשיב מאשרת כי לעוררת ניתנה הנחת נכס ריק לתקופה מצטברת מרבית של עד 6 חודשים, וסיווגו יהא על פי השימוש המותר "משרדים".
18. תצהיר העוררת מיום 6.6.2016, (הגב' שרה כהן) מאשר בסעיף 14-16 כי המשיב העניק את הפטור לתקופה המרבית. כמו כן בעדותה מאשרת כי קומה זו לא מושכרת החל מיום 26.2.14 ועד היום (למועד הגשת התצהיר) הוא ריק.
19. ב"כ העוררת מאשר אף הוא בסיכומיו כי המשיב העניק לעוררת את הפטור המרבי.

20. לא מצאנו כי ניתן לדון בטענות העוררת כפי שנטען בסעיף 17 לסיכומים כי: "כלומר המחלוקת שנתרה הינה בגין התקופה שמיום 1.4.14 ועד 14.5.14, ומיום 12.10.14 ועד אשר הושכר הנכס ביולי 2017." ערר זה הינו בגין שנת 2015 וקביעותינו מתייחסות לשנה זו.

21. בקשת העוררת ואנו מוכנים לקבל טענות בא כוחה, כי הנכס היה ריק עד למועד השכרתו בתקופת הערר, לא מצאנו לאור קביעת השימוש לקומה זו, על פי ההיתר, כי ניתן לסווגה כמחסן או בסיווג אחר נמוך יותר משיעור החיוב בסיווג "משרדים".

22. ברור מאלינו כי סיווג קומה זו למועד בו הושכרה הקומה, יעשה על פי השימוש בפועל.

23. גבי כהן מאשרת בעדותה כי אינה יודעת מה השימוש המותר בקומה זו על פי ההיתר. עוד מוסיפה, כי יש משרדים המסווגים כבית תוכנה ומפנה כדוגמת לקומה 6.

24. לאור הממצאים שהונחו בפנינו לא מצאנו כי נפלה שגגת מאת המשיב לסיווג קומה 13 הנ"ל. במיוחד כפי שצוין לעיל שהסיווג בהיתר "מחסנים" מצוי בקומת מרתף 1 - ובקומת הקרקע. ולא בקומות המשרדים 11 עד 20.

ערר 13719 לשנת הכספים 2015

25. ערר זה הוגש לוועדה בתאריך 8.10.2015 נסב על השגת העוררת נושאת תאריך 12.7.2015 שנתקבלה אצל המשיב ביום 19.7.2015 – כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 11.8.2015

26. ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב עבור 3 הנכסים א, ב, ג, לעיל. [קומות 6, 12, 13]. טענת העוררת כי הנכסים ריקים ואם נוצל הפטור המירבי **קבוע בתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993**, יש לחייבה בסיווג הזול ביותר סיווג "מחסן".

27. תשובת המשיב מאשרת כי לעוררת **לא** ניתנה הנחת נכס ריק- בגין נכס א. לעיל, (קומה 6) נכס 63464 הואיל שבנכס זה נמצא ציוד משרדי שכלל שולחנות, ארונות, וכסאות.

28. גבי כהן בעדותה בפנינו, מאשרת כי לעניין נכס זה, העוררת ביקשה אך ורק שינוי סיווג למחסן, בהינתן הדעת על הימצאות הציוד המשרדי בו. לטענתה יש לראות בכך "מחסן".

29. ציון המילה "מחסנים" בהיתר הבניה, מנותק מהשימושים המותרים כחוק בקומות שאינן קומת הקרקע וקומת המרתף 1 -.

30. קיומה של המילה "מחסן" אינו מתיר להפוך כל קומה למחסן אלא אם בהיתר עצמו, בכל קומה וקומה צוינה האפשרות שניתן להשתמש בנכס גם כמשרד וגם כמחסן או בשימושים אחרים. כל זאת בתנאי שלוב שהנכס ריק מכל חפץ.

31. תימוכין להיות הנכס **לא** פנוי, מצאנו בשני דו"חות מחודש 8/15 מטעם המשיב, ומעדותו כך: "הנכס לא היה ריק ופירטתי בדוח את כל מה שראיתי בעת הביקורת, כלומר ריהוט משרדי." תמונות מקומה זו מאשרים שהנכס אינו פנוי כלל וכלל. תיאור הממצאים לנכס 63464: "בשטח הנכס נראה ציוד משרדי רב כגון: שולחנות משרדיים, ארונות משרדיים, ארונות משרדיים וכיסאות". כך גם בדו"ח יקיר משה

מיום 24.8.15 שקובל גם ללא תצהיר, נרשמו אותם ממצאים – עובדות אלה לא הוכחו ע"י העוררת.

32. לדעתנו לא ניתן לסווג את הנכס בקומה 6 כמחסן שכן הסיווג בהיתר מחסן- מצוי רק בקומות מרתף 1 - ובקומת הקרקע, וממילא הנכס איננו ריק. איננו מקבלים את טענתה של הגבי' כהן כפי שטענה בעדותה, שיש לראות בנכס כמחסן רק מעצם המצאות הרהוט והציוד המשרדי בו. העובדות כאן אינן מאפשרות לסווג הנכס כמחסן על פי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה ועל פי הפסיקה הרלוונטית.

33. לדעתנו, לו היה מוכח שהנכס היה ריק מכל חפץ, ניתן היה לסווג בסיווג הנמוך ממשרדים, הואיל והיתר הבניה בקומה זו מאפשר שימוש "מלאכות ותעשיות". סיווג זה בהיתר הבניין, ניתן במפורש לקומות 1 עד 11 בבניין.

34. תשובת המשיב מאשרת כי לעוררת ניתנה הנחת נכס ריק- בגין נכס ב. לעיל, (קומה 12) נכס 63534 לתקופה מרבית של עד 6 חודשים, וסיווגו כל עוד הנכס ריק, יהא על פי השימוש המותר "משרדים".

35. המשיב העניק לנכס שבקומה 12 את הפטור המרבי, ממועד פניית העוררת ולא קודם לכן בנימוק שהיה על המשיב לאמת את הנתונים בדבר היות הנכס ריק, קודם לפניה. לא מצאנו פסול בתשובת המשיב לגבי המועדים וכן לגבי הסיווג כ"משרדים".

36. כך נוצל מלוא הפטור בגין נכס ג. לעיל (קומה 13) (נכס 63544) וכל עוד הנכס ריק יהא סיווגו על פי השימוש המותר בהיתר הבניה- "משרדים".

ערר 14813 לשנת הכספים 2016

37. ערר זה הוגש לוועדה בתאריך 10.5.2016 נסב על השגת העוררת נושאת תאריך 2.3.2016 שנתקבלה אצל המשיב ביום 13.3.2016 – כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 14.3.2016.

38. ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס ג. לעיל. [נכס 63544 קומה 13 בלבד]. טענת העוררת כי הנכס ריק ועל פי התב"ע או ההיתר, יש לחייבה בסיווג הזול ביותר סיווג "מחסן".

39. תשובת המשיב מאשרת כי לעוררת ניתנה הנחת נכס ריק לתקופה מרבית של עד 6 חודשים, וסיווגו יהא על פי השימוש המותר בהיתר הבניה- "משרדים".
40. לא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.

ערר 17184 לשנת הכספים 2017

41. ערר זה הוגש לוועדה בתאריך 21.5.2017 נסב על השגת העוררת נושאת תאריך 26.3.2017 שנתקבלה אצל המשיב, באותו יום, קרי ביום 26.3.2017 – כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 5.4.2017.

42. ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס ג. לעיל. [קומה 13]. טענת העוררת כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם להוראת סעיף 330 לפקודת העיריות וכי יש להמשיך את הפטור שניתן לנכס כלא ראוי לשימוש מיולי 2016 ועד 31.3.2017. לחילופין ביקשה העוררת בעררה כי הנכס יסווג בסיווג הנ"ל בגין "מחסן" ביתרת התקופה.

43. תשובת המשיב מאשרת כי לעוררת ניתנה הנחת נכס ריק לתקופה מרבית של עד 6 חודשים, נפנה לסעיף 3 בתשובת המשיב.

44. המשיב אישר לנכס זה המשך פטור כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודה מיום 1.4.2017 ועד ליום 31.5.2017 נפנה לסעיף 1 בתשובת המשיב. בתיק ערר זה אין כתב תשובה לערר, ולא הוצגו ממצאי ביקורת בנכס בשנת 2017.

45. אנו מפנים לאמור בסיפא של סעיף 17 לסיכומים מטעם העוררת, לפיו הנכס הושכר ביולי 2017. נתון זה לא נמסר בכתב הערר שהוגש ביום 21.5.2017.

46. מצאנו לנכון לקבוע כי מן השכל הישר והגיונם של דברים ובאין נתונים מטעם המשיב הסותרים את טענת העוררת, הפטור שניתן לנכס כנכס לא ראוי לשימוש יוארך לחודש יוני 2017.

סיכום

47. לאחר עיון בהיתר הבניה, מצאנו לקבוע כי לקומות הרלוונטים לנכסים הנדונים בעררים, נקבע מפורשות כי קומות 1 – 11 מותרים שימושים לתעסוקה, מלאכות ותעשיות; קומות 11-20 השימוש המותר "משרדים".

48. הסיווג בהיתר "מחסנים" מצוי בקומת מרתף 1 - ובקומת הקרקע.

49. הסיווג "משרדים" על פי ההיתר חל לענייננו על קומות 12 ו-13 קרי נכסים ב. ו- ג. שפורטו לעיל.

50. קומה 6 קרי נכס א. לעיל, ניתן לסווגו "מלאכה ותעשייה", כאמור לעיל, בתנאי שלוב כי הוא ריק מחפצים, וללא שימוש, ונכון היה במקרה כזה, להעניק לעוררת את הסיווג הזול יותר ולא "משרדים".

איננו מקבלים את טענת סיווג הנכס בקומה 6 כמחסן, רק מעצם היות בה ריהוט משרדי.

51. אשר לקומות 12 ו-13 אין חולק שעל פי ההיתר, ואם לא נעשה שימוש בנכסים, והם עומדים בשימונם, גם לאחר ניצול הפטור המכסימלי, הרי שסיווג המשיב כמשרדים נעשה כדין.

52. שוכנענו כי הנכס בקומה 6 לא היה ריק מכל חפץ, כפי שפרטנו לעיל, משכך לא מצאנו כי המשיב שגה בחיוב בסיווג משרד. כאמור לו היה נכס זה ריק, היה מקום לחייב את העוררת כרשום בהיתר הבניה בסיווג מופחת, היינו מלאכה ותעשייה.

53. לא נוכל לאמץ את גישת ב"כ העוררת לסווג בשיעור הנמוך ביותר (נכס ריק) את הקומות בהם נרשם בהיתר הבניה, במפורש כי השימוש החוקי בהם הינו "משרדים", רק מעצם העובדה כי בהיתר נמצא בקומות אחרות סיווג של מחסנים או סיווג אחר כמו מרתפים, מקלט, קומות חנייה וכו', ולנייד הסיווג והשימוש לקומות המשרדים ממעל.

54. לדעתנו כשאנו בוחנים מהו הסיווג המתאים לנכס ריק, יש להתייחס לשימוש הרשום בצדו בהיתר, כל קומה לפי השימוש המותר בה, ולא לשימושים תיאורטיים אפשריים.

55. אנו מקבלים כי יש להאריך את הפטור לנכס בקומה 13 בגין נכס לא ראוי לשימוש למשך חודש יוני 2017.

סוף דבר

הערר נדחה, למעט מתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש כאמור, לנכס בקומה 13. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 20 יולי, 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

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

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס' 140018892

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת:

תרצה גמליאל

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' הכרמל 27 בשטח של 59 מ"ר ומסווג "מגורים", אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000432275 ח-ן לקוח 10939737 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, לקבלת פטור בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").

טענות הסף

1. לאור תוצאות ערר זה לא מצאנו צורך לדון בטענות הסף של המשיב.

בקשה להוספת ראיה

2. החלטנו לקבל את הראיה, ולעשות שימוש בסמכותנו בהתאם לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 ולהתיר את הוספת הראיה למרות שלא צורפה במועד גם אם סברנו שאין בה בכדי לסייע לעוררת בנסיבות תיק זה ומכלול הראיות שהוצגו בו.

רקע

3. העוררת הינה הבעלים והמחזיקה של הנכס.

4. במסגרת השגה שנדחתה והערר דן טענה העוררת, כי יש ליתן פטור לנכס בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות.

5. העוררת הגישה תצהיר מטעמה שנערך ונחתם על ידי בנה, מר שוהם גמליאל. המשיבה הגישה תצהיר של מפקח מטעמה, מר אופיר טוילי. ביום 26.2.19 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקרו העדים.

6. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.

7. ניתן לקבוע, כי אין מחלוקת עקרונית/ משפטית בין הצדדים, באשר שני הצדדים בסיכומיהם נסמכים בעיקר על פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח ואח' נ' עיריית תל אביב יפו ואח' (להלן: "פס"ד המגרש המוצלח").
8. לפיכך עיקר המחלוקת הינה מחלוקת עובדתית ובתמצית השאלה האם עמדה העוררת בנטל ההוכחה במחלוקת זאת.

טענות העוררת

9. הנכס ניזוק בשריפה, חלונות הנכס פרוצים, קירות הגבס ניזוקו, תקרת הנכס ניזוקה, ברצפה יש שברים וכיו"ב, בנכס אין מתקנים חיוניים, הנכס אינו מחובר לחשמל, לא קיים שעון חשמל, והנכס אינו מחובר למים וצנרת ביוב.

טענות המשיב

10. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא המציאה ראיות כלשהן, לא הגישה חו"ד, ולמעשה טענות העוררת הינן עדות סברה.
11. בנוסף, וע"פ ביקורות נמצא כי מצב הנכס תקין: יש דלת כניסה, רצפה, כלים סניטריים, חלונות, תקרה וקירות שלמים. במהלך החקירה הנגדית אף אישר זאת המצהיר מטעם העוררת.

ההלכה

12. פס"ד המגרש המוצלח הינו פסק הדין המנחה לעניין הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. על פי פס"ד המגרש המוצלח סעיף 330, על פי לשונו ותכליתו דן במצבו הפיסי של הנכס, ואין הוא מערב שאלות של מדיניות, כדוגמת כדאיות השמשת הנכס, עלות השיפוץ או הכדאיות הכלכלית במבנה, ובלשונו של בית המשפט העליון:

"מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר."

13. לעניין המבחן הפיסי האובייקטיבי נפסק, כי יש לבחון:

"האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

14. על פי ההלכה:

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי."

מן הכלל אל הפרט

15. לאחר העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב, כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה ולא הרימה את הרף לקבלת טענותיה:
- 15.1. העוררת לא צרפה חוות דעת ("השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו." ברמ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה - מאגר נבו 30.12.2009).
- 15.2. העוררת צרפה מספר תצלומים, אשר אין בהם ללמד בצורה ברורה לגבי מצב הנכס.
- 15.3. ביסוס לעובדה שמצב הנכס אינו תואם את דרישות סעיף 330 לתקנות קיבלנו לאחר שנבחנו תמונות שהוצגו על ידי המשיב, אשר מהן ניתן ללמוד, כי התמונה שניסתה העוררת לצייר אינה מלאה.
- 15.4. הראיה הנוספת אין בה ללמד על מצב הנכס נשוא הערר כיום.
- 15.5. הוסכם, כי דו"ח הביקורת משקף בעיקרו את המצב העובדתי. הוסכם, כי ניתן עקרונית לחבר את הנכס לחשמל, מים וביוב.
16. לא שוכנענו ברמת נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס אינו ראוי למגורים וכי לא ניתן "לשבת בו". לעניין הנטל ראו (ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי). אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. על פי ההלכה, הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לא הוכח בפנינו כי בנזק כאמור, מדובר.

סוף דבר

17. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
18. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.06.19

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

חבר: רוי"ח שמעון זיטניצקי

חבר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו



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

תאריך : כא בסיון תשעט
24.06.2019
מספר ערר : 140019375 / 11:15
מספר ועדה: 11903

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ישראלי אלי
חשבון לקוח: 10769460
מספר חוזה: 637811
כתובת הנכס: פעמוני יוסף 10
ע"י ב"כ עו"ד : איציק גביש

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ישראלי אלי- לא נוכח, עדי פורגס ישראל-אשתו של העורר
ב"כ העורר/ת עו"ד : איציק גביש

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר שגברת ישראל הצהירה בפני הוועדה כי בתקופות בהן התקבל פטור במהלך השיפוץ הפסנתר נשוא המחלוקת היה בדירה ובשים לב להמלצת הוועדה השאיר את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה.

העוררים: אנו מבקשים המשך פטור מיום 1.10.2018 עד ליום 31.10.2018

החלטה

בשים לב לדוח ממצאי הביקורת, הצהרת הגברת ישראל והעובדה שלנכס ניתן פטור עד ליום 1.10.2018 מתקבל הערר באופן הפטור יוארך על פי סעיף 330 בגין נכס לא ראוי לשימוש(שיפוצים) יוארך עד ליום 31.10.2018.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.06.2019

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

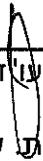
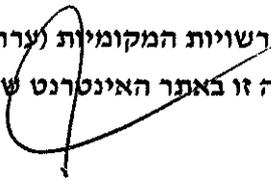
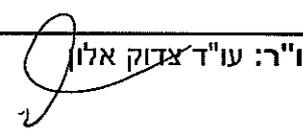
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

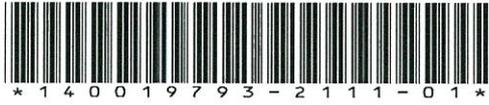
שם הקלדנית: ליטל אלוש

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים. הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

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

 חבר: עו"ד טל גדי	 חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום	 יו"ר: עו"ד צדוק אלון
שם הקלדנית: שני מראד		



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

תאריך : כא בסיון תשעט
24.06.2019
מספר ערר : 140019793 / 13:18
מספר ועדה: 11903

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

העורר/ת:

ארונוב גדעון
~~906544184~~
חשבון לקוח: 10265253
מספר חוזה: 214954
כתובת הנכס: דרך בן צבי 35
ע"י ב"כ עו"ד : גואטה עו"ד יצחק

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: ארונוב גדעון- לא נוכח
ב"כ העורר/ת עו"ד : גואטה עו"ד יצחק

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: לאחר דיון ארוך מחוץ לפרוטוקול ולאחר שב"כ העורר הציג את טענותיו באשר לפעיות המתבצעת בנכס, הגענו להסכמה לפיה 66% משטח הנכס כפי שמחוייב היום, יחוייב כמסחר ויתרת השטח תחוייב כתעשייה ומלאכה. שטח הגלריה תיוחס למסחר ולא תחוייב.

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמת הצדדים. הערר מתקבל כאמור.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.06.2019.

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
שם הקלדנית: שני מראד

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : כא בסיון תשעט
24.06.2019
מספר ערר : 140019864 / 13:50
מספר ועדה: 11903

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת:

פיפר תשלומים חכמים בע"מ
חשבון לקוח: 11027310
מספר חוזה: 923917
כתובת הנכס: קארו יוסף 14
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני
נוכחים:
העוררת: פיפר תשלומים חכמים בע"מ- ירין פיפר

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

פרוטוקול

העוררת: אין מדובר בחדר ישיבות בלבד. זה חלק בלתי נפרד מהעסק שמשמש את המפתחים שלנו לשיבות אלטרנטיביות לצורך פיתוח הקוד. בחברת פיתוח תוכנה חלק מהעבודה מתבצעת בישיבה בשטחים וחללים פתוחים ואני יכולה להציג תמונות וכל ראייה אחרת שתוכיח שזו הפעילות. רוב הנכס אינו חדרי ישיבות אלא חלל עבודה לפיתוח תוכנה. השינוי היחידי בין הנכסים זה ברמת העיצוב. אנחנו מעוררים יצירתיות ומבקשים לעודד את העובדים שלנו לעבוד בצורה פתוחה.

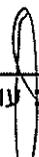
ב"כ המשיב: לאחר ששמעתי את דברי העוררת אני משאירה לשקול דעת הוועדה. ובמיוחד לאחר שהתרשמתי שמשקל הכובד של השימוש כבית התוכנה בשני הנכסים לא השתנה מעותית.

החלטה

בפנינו ערר שנולד בעקבות התרחבות היקף הפעילות של חברת פיתוח תוכנה אשר סווגה בראשית דרכה ובנכס הראשון כבית תוכנה. שמענו את העוררת ועיינו במסמכים ולא מצאנו כל בסיס המצדיק שינוי סיווג על אף שאין מדובר בשינוי סיווג שקן מדובר בנכס שנוסף לנכס הקיים של העוררת. בנסיבות אלה נחה דעתנו כי השימוש בנכס הנוסף הינו לבית תוכנה ואנו מורים על קבלת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.06.2019.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדמת: ליטל אלוש

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

העוררת: ניר מדניק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו סיווג וגובה החיוב בגינו חויבה דירתו של העוררת ברחוב הירקון 67 בתל אביב.

לטענת העורר שינה המשיב בשנת 2017 את חיובי הארנונה .

העורר פנה למשיב ובתשובה שקיבל נאמר לו כי נתגלתה טעות בחיוב הנכס .

"העירייה ערכה בדיקה בחיובי הארנונה בעיר ונתגלה שבחיוב הארנונה של הנכס שלך , כמו גם של נכסים נוספים בעיר , קיימת הפחתה בחיובי הארנונה כך שהחיוב אינו עולה בקנה אחד עם צו הארנונה בהתאם לנתוני הנכס".

עמדת המשיב היא כי לא חל שינוי בסוג הבנין אלא שהמשיב החליט על "הפסקה" של החיוב המופחת בגין הנכס, חיוב אשר הושת על הנכס שלא בהתאם לסיווגו.

בסיפת התשובה הופנה העורר להגיש השגה על סיווג הנכס לפי סוג בנין ד'. (ובשל כך הגיש העורר השגה וביקש לקבוע כי סוג הבנין הינו ה).

השגת העורר בעניין זה נדחתה.

בתשובה להשגה טען מנהל הארנונה כי **"קביעת סוג הבניין שכנגדה אתה טוען , מתייחסת לשנת 1949, שנת גמר הבנייה של הבניין והשנה בה נקבע סוג הבניין לפיו יחויבו הנכסים שבבניין. דהיינו פרק הזמן שחלף מאז הינו מעל 68 שנים ולכן במקרה זה חזקת החוקיות העומדת לזכות הרשות מקבלת משקל מועצם , עד כי לא ניתן לטען עוד טענה בדבר אי חוקיות החיוב".**

שבנו וקראנו את תשובת מנהל הארנונה ולא מצאנו בשיטת המשפט הנוהגת אצלנו ובכלל, חזקת תקינות אשר מונעת מלהעלות טענה בדבר אי חוקיות של חיוב.....

לא כל שכן במקרה שבפנינו ועל סמך הראיות שהונחו בפני ועדת הערר.

מאז הדיון המקדמי ועד לכתובת החלטה זו נדמה כי מנהל הארנונה נתפס לכלל טעות. חזקת התקינות אין בה בכדי לאפשר לרשות להסתתר מאחורי טעות או מחדל . חזקת התקינות מהווה כלי ראייתי אשר לכל היותר מגלגל את נטל הראייה לכתפו של הנישום או האזרח.

הניסיון להפוך את חזקת התקינות לחסינות מוחלטת מפני ביקורת וחסימת זכותו של נישום , ללא קשר להיקף הראיות שבידיו, ותוך התעלמות מהתנהלות הרשות במשך 69 שנים, הוא ניסיון שנועד לכישלון ויש לגנותו.

משהתחוויר לוועדה מעיון בכתב הערר, כתב התשובה ומשמיעת הצדדים במעמד הדיון המקדמי כי מדובר בתמונה עובדתית פשוטה יחסית, לפיה במשך כ 70 שנים חויב בניין בעיר בחיובים שתואמים סוג אחר של המבנה ניסתה הוועדה להוליך את הצדדים במסלול שיבחן לגופו של עניין את סיווגו של הבניין.

השאלה הנוגעת לסיווגם של הבניין והדירות שבו הינה פשוטה – האם בהתאם לתיאור הבניין ושנת גמר הבנייה ניתן לקבוע כי בעת שנת גמר הבנייה הייתה בבניין מערכת הסקה שכן על פי עמדת המשיב העובדה שבעת גמר הבניה הייתה בבניין מערכת הסקה מביאה לקביעה כי סוג הבנין הינו ד.

מאחר ובמשך עשרות שנים המשיב נהג כאילו לא הייתה בבניין בעת שנת גמר הבנייה מערכת הסקה ביקשנו מהמשיב לנקוט פעולה פשוטה של עריכת ביקורת בנכס בכדי לבדוק האם אכן נפלה טעות בקביעת סוג הבנין.

המשיב הודיענו כי בביקורת שערך בנכס ביום 25.10.2018 לא נמצאה בנכס מערכת הסקה.

באותה נשימה ביקש המשיב לציין כי לתוצאות הביקורת אין רלבנטיות שכן הבדיקה נערכה בשלהי שנת 2018 ואילו את סוג הבנין יש לקבוע בעת גמר בנייתו, היינו בשנת 1949.

ביום 11.3.2019 קיבלה הוועדה את ההחלטה הבאה :

“לאחר עיון בסיכומי הצדדים עולה כי חוקרי דירות 6,7 ו 10 לא העידו בפני הוועדה לתמיכה בעמדתם ולא הגישו תצהיר. בכדי לחסוך מזמנם של הצדדים מוצע כי עמדת העוררים תוגש בדרך של תצהירי עדות ראשית בעיקר ביחס לקיומו או אי קיומו של חדר הסקה ו/או מערכת הסקה במועד השלמת הבנייה של הבניין.”

העורר הגיש תצהירים מטעמו.

המשיב התייחס אליהם.

מכאן החלטתנו הסופית:

אין מחלוקת, כך על פי הראיות שהגיש המשיב כי הבניין לא מחובר כיום למערכת הסקה ואין בו חדר הסקה.

העד יהודה רבינוביץ הצהיר כי הוא גר בבניין משנת 1953 ומאז גר בחלקים שונים של הבניין שנים רבות וידוע לו כי מעולם לא הייתה כל מערכת הסקה או חימום תת רצפתי בבניין.

הוא צירף לתצהירו את שטר השכירות של דירה מספר 10 בבניין משנת 1949. על פי השטר או החוזה המצורף לו אין כל אזכור למערכת הסקה או חימום.

גם התיאור הטכני של דירה מספר 4 גיוס הקמתה אינו כולל אזכור לחדר הסקה או הסקה מרכזית.

העד רבינוביץ צירף לתצהירו את תוכניות הבניין והיתר הבנייה המילולי לרבות הבקשה לתכנית בנין הבית ובקשה לרישיון המרתף

עיינו במסמכים אלה, אין בהם זכר לחדר הסקה או מערכת הסקה מרכזית.

התוכניות מפורטות וברורות, כאשר חדר כביסה למשל מפורט ומסומן.

גם העדה רבינוביץ העידה כי בבניין לא הייתה מערכת הסקה מעולם.

המשיב בתגובתו שב על עמדתו ביחס לחזקת התקינות וטען כי המסמכים שצורפו לתצהירי העורר אינם מעידים על כך שבגמר הבנייה של הבניין לא היה בו חדר הסקה.

הגענו למסקנה כי המשיב טועה :

הראיות שהציג העורר לרבות, תצהירים, עדות בפני הועדה, שטרי חכירה ושכירות, תיאור טכני של הדירות, בקשה להיתר בנייה והיתר מילולי, מוכיחות מעל לכל ספק כי בבניין זה לא הייתה בעת גמר בנייתו מערכת הסקה או חדר הסקה.

יותר מכך, התרשמנו מעדויות הצדדים ומהתנהגותו של המשיב לאורך עשרות שנים, כי מעולם לא הייתה בבניין זה מערכת הסקה או חדר הסקה.

הרושם שקיבלנו הוא שהמשיב מצא כי סוג הבניין שנקבע בעבר שונה מהאופן בו חויב בפועל ובמקום לשנות את סוג הבניין ולהתאימו לבניין ולאופן בו חויבו הדירות במשך כ-70 שנים, בחר לשנות החיוב בבחינת "שיטת מצליח".

מדובר בהתנהלות שאינה ראויה הפוגעת בזכויות הנישומים.

הניסיון להתגונן ולהגן על החלטה השגויה בנימוק של חזקת התקינות הוא בבחינת הוספת "חטא על פשע"

סוף דבר העוררים הוכיחו כי סיווג הבניין מוטעה.

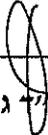
יש לקבל את הערר.

המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 4,000 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.6.2019.

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: ליטל אלוש


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אנון צדוק

העוררת: טן חברה לדלק בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב - יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המשמש כתחנת דלק, המצוי ברח' הירקון 83 בתל אביב, וידוע בספרי עיריית תל אביב- יפו כנכס מס' 2000108314 ח-ן לקוח 10946657 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. העוררת זכאית לפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש

- 2.1.1. בנכס בוצעו עבודות החל מיום 8.10.2017, ועד ליום 5.11.2017.
- 2.1.2. העבודות בוצעו תחילה ע"י חברת דלק בע"מ, ולאחר מכן ע"י העוררת, וכללו עבודות תשתית משמעותיות, במהלכן היה הנכס לא ראוי לשימוש.
- 2.1.3. העבודות אשר התבצעו בנכס, כללו עבודות שיפוץ נרחבות, החלפת תשתיות ופריסת תשתיות חדשות בנכס לרבות חשמל ותקשורת.
- 2.1.4. במהלך ביצוע העבודות לא ניתן היה לעשות שימוש בנכס והוא היה סגור וללא כל שימוש או גישה.
- 2.1.5. העוררת פירטה באופן מקיף את העבודות שבוצעו באמצעות תצהירו של מר רונן יצחק, וכן צירפה דוחות יומן משמרת המעידים, כי רק ביום 6.11.2017 החלה התחנה לפעול.
- 2.1.6. יודגש כי בשל "החלפת המחזיקים" תחילה בוצעו עבודות על ידי חברת דלק (אשר הסירה ציוד ותשתיות מטעמה), ולאחר מכן בוצעו עבודות על ידי חברת טן.
- 2.1.7. אין בעובדה שחלק מהעבודות בוצעו על ידי דלק ואילו חציין השני בוצעו על ידי העוררת, כדי לגרוע מכך שבמהלך כל התקופה בה התבקש הפטור בוצעו עבודות בנכס במהלכן היה הנכס בלתי ראוי לשימוש ואף ללא שימוש בפועל.

- 2.1.8. בסמוך לאחר קבלת החזקה בנכס, ביום 17.10.17 פנתה העוררת למשיב והודיעה על שינוי מחזיק וביקשה פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"). ביום 30.10.17 פנתה העוררת בשנית, וצירפה פרטים נוספים לבקשתה.
- 2.1.9. בין התאריכים 4.10.2017 ועד 14.10.2017 צוין חג הסוכות. על כן, פניית העוררת ביום ה-17.10.2018 נעשתה בהזדמנות הראשונה ומהווה הודעה בזמן אמת.
- 2.1.10. לעירייה נשלחו פניות בזמן אמת גם מטעם דלק, המחזיקה הקודמת, אשר הגישה הודעה על שינוי מחזיק בנכס עוד ביום 8.10.2017.
- 2.1.11. במכתב מיום 17.10.2018 ציינה העוררת ברחל בתך הקטנה כי הפנייה הינה ביחס לתחנת "גן לונדון". יודגש, כי "גן לונדון" בטיילת בתל אביב הינו מיקום הידוע היטב לעירייה (ובכלל), והיא זו שפרסמה בשנת 2013 באמצעות חברת אתרים בע"מ מכרז פומבי שכותרתו "הפעלת תחנת דלק בחניון גן לונדון". על כן, לא ברורה טענת העירייה כי לא ידעה מהו הנכס אשר צוין במכתב העוררת. וכאילו לא די בכך, בסמוך לאחר משלוח המכתב קיימה העוררת שיחה טלפונית עם נציגת המשיב, בה הבהירה בדיוק את זהות הנכס המדובר, אך ציינה כי עליה לברר את מס' הנכס בספרי העירייה. כך שזהות הנכס הייתה ברורה לחלוטין למשיב, אך הוא מטעמו שלו בחר שלא לטפל בפנייה במועד.
- 2.1.12. המשיב בחר לשלוח מפקח מטעמו לביצוע ביקורת בנכס רק לאחר סיום העבודות, ובחלוף כמעט חודש ימים, מהודעת העוררת.
- 2.1.13. בביקורת שערך פקח המשיב, צוין כי "זהו היום הראשון שהתחנה פעילה לקהל הרחב אך לפני כן בוצעו בשטח התחנה עבודות כמו החלפת משאבות דלק, התקנת שלטים, עבודות צבע וניקיון, ניקוי יסודי בצנרות ביוב ע"י ביוביות, שיפוץ המשרד (תקשורת, חשמל, פירוק ריהוט מקובע) ועוד עבודות לפתיחה המחודשת של התחנה שארכו כחודש ימים".
- 2.1.14. ברי מהאמור, כי אין המדובר בעבודות התאמה קלות כביכול, אלא עבודות מהותיות המצדיקות מתן פטור, במהלכן התחנה היתה מושבתת לחלוטין וללא שימוש.
- 2.1.15. נוכח העובדה שביום הביקור, 6.11.2017, החלה הפעילות העסקית של העוררת בנכס, סירב המשיב ליתן את הפטור.
- 2.1.16. אשר על כן, ונוכח אוסף האסמכתאות דלעיל בדבר ביצוע עבודות מקיפות בנכס במשך כחודש ימים לשם החלפת התחנה מ"דלק" ל"טן", אשר דווחו בזמן אמת לעירייה, מתבקשת הועדה הנכבדה ליתן לעוררת פטור נכס שאינו ראוי לשימוש בתקופה שבין 8.10.2017 ועד ליום 5.11.2017.
- 2.1.17. לחילופין ולצרכי זהירות בלבד, מתבקשת הועדה הנכבדה ליתן לנכס פטור נכס ריק בתקופה זו, ולחילופי חילופין, לחייבה בתעריף המינימלי האפשרי בצו לתקופה זו.

2.2. יש להבחין בין סוגי השטחים השונים בנכס, ולסווג בהתאם

- 2.2.1. בהתאם לתכלית העומדת בבסיס סיווג נכס תחנת דלק יש לסווג כשטח בנוי בתחנת דלק את סככת התדלוק (196 מ"ר) וכן את יתר השטחים הבנויים בתחנה (39.94 מ"ר), ואילו את השטח המשמש את תחנת הדלק לכניסה ויציאה, יש לסווג כקרקע לתחנת דלק.
- 2.2.2. יצוין כי בסיוור שקיימו הצדדים התברר כי שטח של 72.76 מ"ר אשר לא היה ברור מהו, משמש כמחסן דלקים, ועל כן יש לסווגו כ"מיכל לאחסון דלק".
- 2.2.3. העובדה שמדובר בנכס מקורה, בשל היותו מצוי בחניון תת-קרקעי, אינה מהווה הצדקה לסיווג כל השטח כשטח בנוי, שכן חלק ניכר מהנכס הינו שטח פתוח, המהווה כניסה ויציאה לתחנה, ולכן מהותית מהווה קרקע תפוסה. ויצוין הקרוי היחיד הנדרש הוא לשם שטח התדלוק. כפי שהובהר "סככת התדלוק" הינה בתוך שטח מתוחם אשר נתחם בסבכת ניקוז, ומהותית זהו השטח הבנוי.
- יתר השטח משמש את הכניסה והיציאה לתחנה. העובדה ששטח זה מקורה, אין בה כדי לשנות את היות השטח "נלווה" לתחנת התדלוק, ומשמש כקרקע ללא יתרון לבנוי.
- 2.2.4. סיווג שטח זה כשטח מבנה תחנת הדלק יוצר אפליה חמורה בין תחנת דלק זו לבין תחנת דלק "סטנדרטית", אשר זוכה פעמיים – פעם אחת בשל חשיפתה לציבור המשתמשים ופעם שניה בשל חיובה בתעריף זול משמעותית.
- 2.2.5. מיקום התחנה בקומת המרתף גורם לה לנזק כפול ומכופל. לא זו בלבד שהיא מוסתרת מעין (מיקומה פוגע בחשיפתה לנעים ברח' הרברט סמואל), והגישה אליה הינה מצומצמת ביותר, אלא שהיא גם נאלצת לשלם ארנונה כמעט פי 7 יותר (!) מזו שהייתה משולמת אילו הייתה התחנה ממוקמת על פני הרחוב. ניסיון העירייה לטעון כאלו נוצר יתרון לעוררת בשל מיקומה הינו, בכל הכבוד הראוי, מגוחך, שכן שילוט ניתן לתלות על גבי עמודים, ואין צורך בקירות לשם כך. כני"ל לגבי תאורה. כך שיתרון אין. אך ורק חיסרון.
- 2.2.6. בנסיבות אלה, מתבקשת הועדה הנכבדה לסווג את שטחי התחנה על פי מהות השימוש בהם ולא רק אופן טכני.
- 2.2.7. יצוין בהקשר זה כי העוררת הינה חברה אשר מעוניינת לעודד תחרות בתחום הדלק ומחזיקה 63 תחנות דלק, בהן נשמרת רמה נמוכה של מחירים לצרכן. תוספת העלות המשמעותית הנגרמת על לא עוול בכפה רק בשל אופי המבנה, גורמת לה לעלות עודפת המכבידה באופן ניכר, וללא הצדקה.

2.2.8. אשר על כן, מתבקשת בזאת ועדת הערר הנכבדה להורות למשיב לתקן את סיווג הנכס בהתאם לתכלית הסיווג, קרי : 236 מ"ר "תחנת דלק", 72.76 מ"ר "מיכל לאחסון דלק" ו-142 מ"ר כקרקע לתחנת דלק. לחילופין, ולצרכי זהירות יש לסווג את השטחים אשר אינם משמשים כתחנת דלק בסיווג הנמוך ביותר האפשרי, כדוגמת תעשייה או מלאכה, אשר עולים בקנה אחד עם השימוש. (ראה לעניין תחנת דלק כתעשייה בהוראות תכנית מתאר ארצית 18).

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. הפטור לפי ס' 330 לפקודת העיריות

3.1.1. התגלתה סתירה בין האמור בפניית העוררת מיום 17.10.17, שם נכתב, כי העבודות החלו ביום 16.10.17, לבין האמור בתצהירו של עד העוררת, שם נכתב כי העבודות בנכס החלו ביום ב- 8.10.17. בעדותו השיב העד, כי העבודות החלו ביום 16.10.17 ועל כן, ברי כי תקופת המחלוקת הינה מיום 16.10.17 ועד ליום 5.11.17.

3.1.2. בסיכומיה מתעלמת העוררת מהודאת העד מטעמה, טוענת כי תקופת המחלוקת הינה מיום 8.10.17, ומעלה טענה חדשה, שהינה בבחינת הרחבת חזית, לפיה, העבודות שעד ליום 16.10.17 בוצעו ע"י חברת דלק. מדובר בהרחבת חזית אסורה, וממילא לא הורם הנטל להוכיחה.

3.1.3. למשיב לא ניתנה הזדמנות לבחון את מצב הנכס במהלך התקופה בה נטען כי נערכו בו עבודות. המשיב ביקר בנכס רק ביום 6.11.17 במועד בו כבר הייתה התחנה פעילה.

3.1.4. לא ניתן לראות בפניית העוררת מיום 17.10.17 כמועד מסירת ההודעה לפי ס' 330 לפקודת העיריות, שכן במועד זה טרם הועברה למשיב הודעת חילופי מחזיקים והעוררת טרם נרשמה כמחזיקה בנכס בספרי המשיב.

3.1.5. רק בשלהי חודש אוקטובר 2017 הומצאה למשיב הודעת חילופי מחזיקים והעוררת נרשמה כמחזיקה בנכס החל מיום 3.10.17.

3.1.6. זאת ועוד, הפנייה מיום 17.10.17 נעדרת פרטי זיהוי מינימאליים של הנכס, כך נעדרים ממנו פרטים כגון: מספרו, שטחו, זהות המחזיקה בו, ואף לא צורף החוזה מכוחו הוקנו לעוררת זכויות בנכס.

3.1.7. יוצא אפוא כי מועד ההודעה לעניין 330 הינו מיום 30.10.17 ימים ספורים טרם סיום העבודות בנכס, ומכאן עולה המסקנה כי העוררת לא פנתה למשיב בזמן אמת ולא אפשרה לו לבחון את מצב הנכס.

ראה לעניין זה :

13-02-46146 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו) ;

עמ"נ 10-06-21629 חי יעקב נ' מנהל הארנונה תל אביב (פורסם בנבו) ;

עמ"נ 15-11-13547 מ. אליאנס חברה לבניין נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו).

3.1.8. טענת העוררת לפיה פרטי הנכס היו ידועים למשיב כבר במועד פנייתה מיום 17.10.17 אינם מתיישבים עם הודעת העוררת מיום 30.10.17, בה צוינו מספר הנכס וכתבתו.

3.1.9. בניגוד לנטען בסיכומי העוררת, חוקר השומה לא יכול היה לאשר כי נערכו שיפוצים בנכס, מן הטעם הפשוט כי במועד ביקורו ביום 6.11.17 התחנה כבר הייתה פעילה. כל שיכול היה החוקר לאשר הוא את אשר נמסר לו במעמד הביקורת מפי נציגי העוררת.

3.1.10. במצב דברים זה בו למשיב לא ניתנה כל אפשרות לבחון את מצב הנכס, רובץ על העוררת נטל הוכחה כבד שבעתיים להראות כי בתקופת המחלוקת עמד הנכס בקריטריונים למתן הפטור, אלא שהעוררת לא הרימה את הנטל להוכיח זאת. כך, לא הוצגו קבלות, לא הוצגו הסכמי התקשרות עם הקבלנים שביצעו את העבודות, ואף לא הוצגו תמונות המעידות על מצב הנכס. לא די במכתבו של מנהל מחלקת הנדסה של העוררת בדבר טיב העבודות שבוצעו, שעה שאינו נתמך בראיות כלשהן, ובייחוד שעה שהעוררת בחרה שלא להביאו לעדות.

3.1.11. החלפת תשתיות בתחנה אשר נדרשה עקב חילופי המפעילים וכן אי-השימוש בתחנה במהלך פרק זמן זה, אין בהם כדי להכניס את הנכס לגדרי ס' 330 לפקודת העיריות. אין המדובר בעבודות בהיקף כזה המביאות את הנכס למצב שהוא הרוס או ניזוק כנדרש בס' 330 לפקודת העיריות.

3.1.12. עצם העובדה שהתחנה היתה מושבתת ולא הופקו ממנה הכנסות לא די בה על מנת להחיל את הפטור לפי ס' 330 לפקודת העיריות.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א (פורסם בנבו 16.9.07):

"לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב הארנונה. גם במקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו, כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו".

3.1.13. האינטרס הציבורי מחייב שהקופה הציבורית לא תעניק פטורים והטבות, על חשבון הציבור כולו, אלא אם הם מוצדקים ומבוססים. הלכה פסוקה היא, כי פטור ממסים יש לפרש באופן מצמצם, כל זאת במטרה למנוע ככל שניתן אפליה באופן בו נישום מסוים יסובסד באמצעות תשלום המסים על ידי נישומים אחרים.

3.1.14. ביחס לטענה בדבר זכאות להנחת נכס ריק, יחזור המשיב על טענתו לפיה התנהלות העוררת לא אפשרה למשיב לעמוד על מצבו בזמן אמת, כך גם ביחס להיותו ריק אם לאו, ומאידך, העוררת לא הציגה כל ראיה לעניין זה. אף לעניין הסיווג המוזל, הרי שהטענה הועלתה בעלמא, ומבלי שצוין מהו אותו סיווג מוזל אותו מבקשת העוררת להחיל.

3.2. סיווג שטחי הגישה לתחנה

- 3.2.1. המודד מטעם העוררת לא התייצב לחקירה על ממצאי מדידתו ומטבע הדברים המצהיר מטעם העוררת לא ידע להשיב האם המדידה נעשתה ע"פ כללי המדידה הנהוגים אצל המשיב.
- 3.2.2. ממצאי המדידה מטעם העוררת אינם תואמים את צו הארנונה של המשיב, ויש לבכר את ממצאי המדידה מטעם המשיב אשר העוררת אף לא חלקה עליהם.
- 3.2.3. כל שטח הנכס מקורה, ותעלות הניקוז אינן תוחמות את הנכס ואינן מפצלות אותו לחלקים שונים.
- 3.2.4. אף אם הנכס בחלקו משמש כשטחי גישה לתחנה, אין בכך כדי לגרוע מהיותו, מקורה ולא ניתן לראות בו כשטח קרקע. העובדה ששטח הנכס מקורה לאור היותו מצוי בקומת מרתף, או הנוק הכלכלי ממיקום התחנה, אינם משנים מהעובדה שעסקינן בשטח מקורה המהווה חלק מיחידת הבניין.
- 3.2.5. לאור העובדה שכל השטח מקורה, לא ניתן לסווג את חלקו כשטח הקרקע.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו),

עמ"נ 28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ (פורסם בנבו)

- 3.2.6. אף החלטת ועדת הערר שניתנה אמנם בעניינה של המחזיקה הקודמת בנכס- דלק, ולפיכך, אינה מקימה את מעשה בי דין כלפי העוררת, בה נקבע כי שטח התחנה הינו שטח מבונה, משמשת אסמכתא חשובה ומהותית אף בהליך דן.

3.3. הרחבת חזית ו/או חוסר סמכות הוועדה

- 3.3.1. הבקשה לסיווג חלק מהשטח כ"מחסן דלקים", הינה טענה חדשה שלא הועלתה עד לשלב זה של ההליך, ומשכך מהווה הרחבת חזית אסורה.
- 3.3.2. גם הטענה בדבר סיווג שטחי הגישה לתחנה בסיווג מלאכה ותעשייה הועלתה לראשונה בסיכומי העוררת, ומשכך מהווה הרחבת חזית אסורה.
- 3.3.3. טענת האפליה ביחס לתחנות דלק אחרות, אינה מצויה בסמכותה העניינית של הוועדה.

4. תמצית טיעוני תשובת העוררת לסיכומי המשיב

- 4.1. פנייתה הראשונה של העוררת היתה ביום 17.10.2017. הפנייה מיום 30.10.2017 הינה פנייה נוספת, בעקבות שיחה שנערכה בין העוררת לבין נציגת המשיב, לאור פנייתה הראשונה של העוררת מיום 17.10.2017.

- 4.2. טענות המשיב, כי העוררת לא העבירה את חוזה השכירות מכוחו מוקנות לה זכויות בנכס, וכן לא הציגה תמונות המעידות על מצב הנכס, הועלו לראשונה בסיכומי המשיב, והינן הרחבת חזית אסורה.
- 4.3. טענת העוררת כי יש להחיל את הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות גם על התקופה שבה בוצעו עבודות בנכס על ידי חברת דלק אינה בבחינת הרחבת חזית. הודעת העוררת כי העבודות החלו על ידה ביום 16.10.2017 הייתה מדויקת, ואולם לאחר העברת החזקה בנכס, שארעה ביום 3.10.2017 ועד יום 16.10.2017, בוצעו עבודות על ידי חברת דלק, ואין נפקא מינה מי ביצע אותן.
- 4.4. הנסיבות בפסקי הדין בסוגיית מועד ההודעה אליהם הפנה המשיב בסיכומיו, שונות מבערר זה, שכן שם נמסרה ההודעה חודשים ושנים לאחר ביצוע העבודות.
- 4.5. בעמ"נ 13547-11-15 מ. אליאנס חברה לבניין נ' עיריית חיפה (פורסם בגבו) המוזכר בטיעוני המשיב, בית המשפט דווקא התייחס למצב שבו ראוי לרשות לקדם קיומה של בקורת בנכס, כאשר יש לה ידיעה פוזיטיבית בדבר חילופי מחזיקים, הגם שלשיטתה לא נמסרה לה הודעה כדבעי.
- 4.6. בנסיבות הערר דנן, בהן הייתה למשיב ידיעה פוזיטיבית עוד לפני יום 30.10.2017 בדבר חילופי מחזיקים, שכן נמסרו לו הודעות בעניין זה ביום 26.10.2017 וביום 29.10.2017, היה עליו לקדם את ביצוע הביקורת בנכס קודם למועד שבוצעה.

5. דיון והכרעה

- 5.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל בחלקו, כמפורט להלן.
- 5.2. יש ליתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, וזאת החל מיום 16.10.17

5.2.1. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כדלקמן:

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

- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
- (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה."

5.2.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 לפקודת העיריות קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

5.2.3. בבר"מ 10313/17 חברת המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), קבע בית המשפט העליון, כי יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה (פורסם בנבו).

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

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

5.2.5. הראיות שצורפו לתצהירו של עד העוררת, דברי עובדי העוררת במועד ביקור הפקח מטעם המשיב, כמו גם עדותו של מר גיל גלסברג מטעם העוררת בפנינו מיום 31.1.19, שהיו מהימנות עלינו, הביאו אותנו לכלל דעה, כי בשל ביצוען של עבודות התשתית ועבודות השיפוץ המקיפות בנכס, הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה עובר לתחילת הפעלתו ביום 6.11.2017, קרי עד ליום 5.11.2017.

- 5.2.6. מבלי לגרוע ממשקלן של הראיות שהוצגו בפנינו, נציין, כי עמדת העוררת לפיה הנכס לא היה ראוי לשימוש בעת ביצוע עבודות השיפוץ בנכס, מתיישבת אף עם השכל הישר, שכן אך סביר הוא, כי חילופי בעלות בתחנת דלק, המצריכים שינוי תשתיות והחלפת ציוד של חברה אחת באחרת, ימנעו את אפשרות השימוש בתחנת הדלק בתקופת השיפוצים.
- 5.2.7. בעמדת העוררת תומכים אף דו"חות הפדיון של התחנה שצורפו לערר, המעידים, על כי העוררת החלה להפעיל את תחנת הדלק, רק ביום 6.11.2017.
- 5.2.8. נשאלת השאלה מהו המועד ממנו יש ליתן את הפטור האמור.
- 5.2.9. אין חולק כי העוררת קיבלה את החזקה בנכס ביום 3.10.17. אין גם מחלוקת, כי רק ביום 17.10.2017 פנתה העוררת למשיב בבקשה לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, תוך שהיא מציינת בפנייתה כי מדובר ב"תחנה הידועה כתחנת גן לונדון".
- 5.2.10. אנו דוחים את טענות המשיב, כי לא ניתן לראות בפניית העוררת מיום 17.10.2017 כמועד מסירת הודעה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, בשל כך שבמועד זה טרם הועברה למשיב הודעת חילופי מתזיקים ובשל העדרם של פרטי זיהוי של הנכס, שלכאורה מנעו מהמשיב לבחון בזמן אמת את מצבו של הנכס, לצורך קבלת הפטור.
- 5.2.11. אנו מקבלים את טענת העוררת, כי די בציון העובדה כי עסקינן ב"תחנה הידועה כתחנת גן לונדון", על מנת שהמשיב יוכל לזהותה. מכל מקום המשיב לא הציג כל ראיה לכך, שפנה לעוררת לצורך ברור פרטי הנכס לשם בדיקתו בזמן אמת, מה שמעיד על כך שככל הנראה די היה באזכור שם התחנה לשם זיהוייה.
- 5.2.12. באשר למועד ממנו יש ליתן הפטור, הרינו קובעים כי יש לתיתו החל מיום 16.10.2017.
- 5.2.13. איננו חולקים על חשיבות מועד משלוח ההודעה בדבר היות נכס לא ראוי לשימוש, ועל חיוניותה לצורך מתן פטור, ואולם איננו מקבלים את טענת המשיב, כי עסקינן בדרישה שבלעדיה אין.
- ראה לעניין זה:
- עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב ;
 ערר 140001158 ב.ת.א החזקות נ' עיריית ת"א ;
 רוסטוביץ, ארנונה עירונית, ספר ראשון, בעמ' 595.
- 5.2.14. לאור האמור לעיל, איננו מוצאים לנכון להידרש לשאלת חשיבות מועד מסירת ההודעה בדבר חילופי המחזיקים, והשאלה היא האם די בראיות שהוצגו, כדי להוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש עוד קודם למועד מסירת ההודעה בדבר היות הנכס לא ראוי לשימוש.
- 5.2.15. לאחר שבחנו את חומר הראיות שבפנינו, הגענו לכלל דעה, כי די בראיות שהמציאה העוררת, כדי להעיד כי הנכסים לא היו ראויים לשימוש, החל מיום 16.10.17.

5.2.16. כעולה מהודעתה של ב"כ העוררת על ביצוע עבודות השיפוץ שצורפה כנספח א' לכתב הערר, ומעדותו של מר גיל גלסברג בפנינו, המקובלת עלינו כאמינה, העוררת החלה בביצוע עבודות בנכס ביום 16.10.2017.

5.2.17. איננו מקבלים את טענת העוררת בסיכומיה, כי העבודות החלו ביום 8.10.2017, וכי מר גלסברג בעדותו, התעלם מביצוע עבודות קודמות על ידי חברת דלק. לא זו בלבד שטענה זו הועלתה לראשונה רק בסיכומי העוררת, אלא שבערר ובנספחיו, כמו גם בתצהירו של מר גלסברג צוין במפורש, כי העוררת היא זו שביצעה עבודות מקיפות בנכס, ולא חברת דלק.

5.2.18. לאור האמור לעיל, מסקנתנו היא, כי העוררים הרימו את הנטל להוכיח, כי הנכסים לא היו ראויים לשימוש כבר מיום 16.10.17.

5.2.19. אשר על כן, אנו קובעים כי יש לפטור את הנכס מארנונה, מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, החל מיום 16.10.2017 ועד יום 5.11.2017.

5.3. המערערת איננה זכאית לקבלת פטור נכס ריק

5.3.1. אנו דוחים את טענתה החלופית של העוררת, לפטור נכס ריק בגין התקופה שמיום 8.10.2017 ועד יום 15.10.2017.

5.3.2. תקנה 13(א) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993, קובעת כדלקמן:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו...."

5.3.3. תקנה 13(ד) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993, קובעת כדלקמן:

"במנין התקופה המצטברת לא תובא בחשבון תקופה הפחותה משלושים ימים שבה עמד הבניין ריק ברציפות."

5.3.4. מן האמור לעיל עולה, כי על מנת שנכס ייחשב ריק עליו לעמוד בשני קריטריונים מצטברים: א. "הבניין ריק" ו-ב. "אין משתמשים בו", וזאת לתקופה של לפחות 30 יום ברציפות.

5.3.5. המונח "ריק" פורש בפסיקה כריק מכל אדם וחפץ.

ראה לעניין זה:

ה"פ 176681/98 רוטנשטרייך נ' עיריית תל אביב יפו:

"אני סבורה כי יש לפרש את תקנה 13 כדורשת קיומם של שני תנאים מצטברים למתן הפטור: (א) הבניין ריק. (ב) אין משתמשים בו. ואין די בכל תנאי כשלעצמו כדי לזכות את המחזיק בפטור.

שאלה נוספת ונפרדת מהשאלה שנדונה לעיל הינה מהי הפרשנות הנכונה של המונח "ריק"... נכס שבו יש שולחנות, כסאות... וציוד משרדי – אינו נכס ריק לצורך תקנה 13... נכס שמאוחסנים בו חפצי מיטלטלין כגון מספר כסאות ושולחנות – אינו נכס ריק..."

ע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, דינים מחוזי, כרך לב (4), 232:

"העובדה שהמחוקק בחר במילים "בניין ריק שאין משתמשים בו" מלמדת אותנו כי יש לתת למנח "ריק" פרשנות עצמאית משלו, וללא כל קשר למילים, שאין משתמשים בו"; המילים הללו לא באו להסביר או לפרש את המילה "ריק".

עלינו לתת ביטוי "ריק", את המשמעות הנודעת לו בלשונו. במילה "ריק" התכוון המחוקק לקבוע שהנכס יהיה ריק מכל חפץ באופן מוחלט. ואין הפירוש של המילה "ריק" במילון אבן שושן הוא: "שאינו בתוכו כלום או שהוצא כל מה שהיה בו".

לסיכום: סבורני, כי התכלית החקיקתית העומדת בבסיס המילים "בניין ריק שאין משתמשים בו", הינה, כי לצורך קבלת הפטור מארנונה, אין די בכך שהנכס לא יהיה בשימוש, אלא יש צורך שיתמלאו שני תנאים מצטברים, והם: הבניין ריק.

ואין משתמשים בו.

אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כללית. בענייננו לא נתמלא התנאי לפי הבניין "ריק", ולכן אין המעוררות זכאיות לפטור הנדרש על ידן."

5.3.6. מן האמור לעיל עולה, כי נכס ריק הנו נכס ריק מכל חפץ ואדם, ולא די שלא נעשה בו שימוש, כדי לסווג כנכס ריק.

5.3.7. העוררת אינה טוענת כי הנכס היה ריק בתקופה שמיום 8.10.2017 ועד ליום 15.10.2017. נהפוך הוא, לטענתה בתקופה זו היו בנכס ציוד ותשתיות, ולכאורה ביצעה חברת דלק עבודות בנכס.

5.3.8. הגם שהעוררת זכאית להעלות טענות משפטיות חילופיות, אין היא זכאית להעלות טענות חילופיות סותרות. וכבר משום כך אנו דוחים את טענת העוררת כי יש ליתן לנכס פטור בגין היותו ריק בתקופה האמורה.

5.3.9. מבלי לגרוע מהאמור, ממילא לא היתה העוררת זכאית לפטור בגין היות הנכס ריק, מחמת שאין עסקינן בתקופה רצופה של 30 יום.

5.4. סיווג שטחי הגישה לתחנה כסיווג לפי "תחנות דלק"

5.4.1. אין מחלוקת בין הצדדים, כי כל שטח הנכס מקורה, וכך גם עולה מממצאי דוח הביקורת מיום 7.3.2018.

5.4.2. איננו מקבלים את טענת העוררת, כי העובדה שמדובר בנכס מקורה, בשל היותו מצוי בחניון תת-קרקעי, אינה מהווה הצדקה לסיווג כל השטח כשטח בנוי, שכן חלק ניכר מהנכס הינו שטח פתוח, המהווה כניסה ויציאה לתחנה, ולכן מהותית מהווה קרקע תפוסה.

5.4.3. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה תל אביב, קובע כי "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות סככות ובריכות שחיה" (ההדגשה אינה במקור).

5.4.4. לשון הסעיף חד משמעית, ולא ניתן לגרוע הימנה בשל העובדה ששטח הנכס מקורה לאור היותו מצוי בקומת מרתף, וגם אם קירוי זה, והיות תחנת הדלק ממוקמת מתחת לבניין, לשיטת העוררת, דווקא גורמים לפגיעה כלכלית בעוררת.

5.4.5. בעניין זה מופנים הצדדים לעמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו), בו מצא בית המשפט דווקא יתרון בקירוי מלא של התחנה, בקבעו כהאי ליסנא:

"מעבר לעובדה שקירוי הוא קירוי – יהיה מקורו אשר יהיה, אין ספק כי התחנה נהנית גם מיתרונות שונים לאור העובדה כי היא מצויה כולה תחת גג. כך בין היתר הנהגים נהנים מצל וממחסה מגשמים, וניתן לעשות שימוש בגג לצורך תאורה וכיו"ב"...

5.4.6. וראו לעניין זה גם:

החלטה בעררים מאוחדים 140006339, 140002726, 140004383, 140000916 ו-140000917 בעניין דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו, שניתנה בעניין תחנה זו ממש:

"בענייננו כאמור, השטח הוא מקורה, על כך אין מחלוקת. בנסיבות העניין נראה כי המשיב יישם בשומה את התעריף ההולם של העוררת בשטחים נשוא הערר, בשים לב להגדרת שטח הבניין (ס' 1.3.1 ב' לצו הארנונה וסעיף 269 לפקודת העיריות)".

וראו גם:

עמ"נ 28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ (פורסם בנבו):

"קשה מאד לערוך תת הבחנות לעניין שטח מקורה, שגובהו, כך גם לפי עדות מטעם הקניין בוועדת הערר, מאפשר מעבר אדם במקרים מסוימים. קביעה כי שטח מקורה הכולל מערכות טכניות לא יחויב בארנונה, תוביל לעשרות התדייניות על חללים מקורים גדולים יותר, בהם עוברות גם מערכות טכניות....

כקו פרשני יש לבחור מבחן העולה בקנה אחד עם לשון החוק, ועם זאת קל לביצוע. מבחן השטח המקורה, הוא מבחן כזה."

5.4.7. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר באשר לסיווג שטחי הגישה לתחנה.

5.5. סיווג שטח מיכל הדלק

5.5.1. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר") קובע:

"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה".

5.5.2. סעיף 6(א) לחוק הערר קובע:

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

5.5.3. מהוראות חוק הערר עולה כי ניתן לערר רק על תשובת מנהל הארנונה להשגתו של העורר, קרי לא ניתן לערר בנושאים שלא היו בפני מנהל הארנונה, ולא ניתן להעלות בפני ועדת הערר טענות חדשות.

5.5.4. ואכן, על פי הפסיקה, אין הנישום רשאי להעלות בערר עילות נוספות שלא הועלו בהשגה.

ראה לעניין זה:

המ' 820/95 מנהל הארנונה חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ:

"ונושא שהועלה בהשגה והמשיג אינו מרוצה מההחלטה בהשגה רשאי הוא לערר לוועדת הערר באותו הנושא. אין להעלות נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה".

עמ"נ (ת"א) 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ:

"בערעור שבפני טוענת המערערת ראשית כטענה מקדמית לפיה יש להורות על בטלות החלטת וועדת הערר על הסף בשל אי חוקיותה, מן הטעם שהוועדה דנה והכריעה בסכסוך דנא על סמך הכרעה בסוגיות וטענות שלא הועלו ע"י המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה, אלא עלו לראשונה בדיון לפני הוועדה....

.... שמעתי את טענות ב"כ המערערת ואת מנהל המשיבה, והגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני וועדת הערר לא הועלו על ידי המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה והועלו לדיון לראשונה לפני הוועדה".

בר"מ 793/08 ריבוע כחול - ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה.

- 5.5.5. מעיון בהשגה שהגישה העוררת עולה, כי העוררת לא התייחסה בהשגה לטענה לפיה יש לסווג חלק מהנכס תחת סיווג "ממגורות" – לפי סעיף 3.3.16 לצו הארנונה.
- לא זו אף זו, העוררת לא העלתה טענה זו אף בכתב הערר, אלא לראשונה בסיכומיה.
- 5.5.6. לאור האמור לעיל, אנו קובעים, כי טענות העוררת בעניין זה מהוות הרחבת חזית אסורה, ויש לדחותן על הסף.
- 5.5.7. לאור הנ"ל, איננו מוצאים לנכון להורות על שינוי סיווג שטח מיכל הדלק.
6. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו קובעים כי יש ליתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, וזאת מיום 16.10.17 ועד ליום 5.11.17. שאר טענות העוררת נדחות בזה.
7. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
8. 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.
9. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.
10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.6.19.

משה קורן

חבר: משה קורן, עו"ד

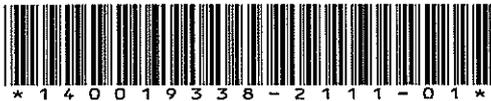


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: יורם שלומית ארליך, עו"ד

555\1\105W



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

תאריך : כב בסיון תשעט
25.06.2019
מספר ערר : 140019338 / 13:40
מספר ועדה: 11916

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מיראקולום אר אנד די (ישראל) בע"מ
חשבון לקוח: 10740313
מספר חוזה: 608152
כתובת הנכס: שמעון התרסי 41

מיראקולום אר אנד די (ישראל) בע"מ
חשבון לקוח: 10740312
מספר חוזה: 608149
כתובת הנכס: שמעון התרסי 41
ע"י ב"כ עו"ד : בע"מ קועד מעונות נכסים

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מיראקולום אר אנד די (ישראל) בע"מ, מיראקולום אר אנד די (ישראל)
בע"מ- אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : בע"מ קועד מעונות נכסים – אין נוכחות

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

החלטה

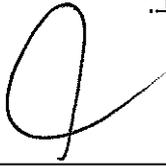
בהסכמת המשיב הדין יתקיים בהרכב חסר.

העוררת לא התייצבה לדין. מבדיקה טלפונית שערכה מזכירת הוועדה עולה כי, שוב, לטענת העוררת היא לא קיבלה זימון לדין היום. מבדיקה בתיק עולה כי העוררת קיבלה זימון לדין היום. לא זו אף זו, לאור טענת העוררת בעבר כי לא קיבלה זימון לדין הקודם, מזכירת הוועדה שלחה את הזימון לדין לעוררת גם באמצעות הפקסימילה.
לאור האמור לעיל אנו מוחקים את הערר.

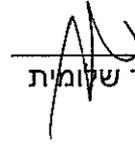
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 25.06.2019.

4
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות
הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת 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 ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ליטל אלוש



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בסיון תשעט
25.06.2019
מספר ערר : 140019867 / 11:12
מספר ועדה : 11916

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית בהוריה

חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

העוררת:

אבקה ג'ון קוובנה, אסנדו סינתיה בואטמה, 026965999
חשבון לקוח: 10797112
מספר חוזה: 666139
כתובת הנכס: לבנדה 42

- נ ג ד -

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

העוררת: אבקה ג'ון קוובנה, אסנדו סינתיה בואטמה

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

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים יתקיים הדיון בהרכב חסר של עו"ד משה קורן
העוררים: לא השתנה הדבר מועד הערר הקודם. ואולם היות ואנו גוף ללא כוונת רווח איננו יכולים
לעמוד בדרישות הכספיות של מחלקת הארנונה ואנו מבקשים התחשבות במצבנו.

החלטה

עם כל ההבנה למצבם של העוררים אין בסמכותנו להיענות לבקשה.
על העוררים לנסות לפנות לגופים אחרים מוסמכים בעירייה אשר אולי יוכלו לסייע בידם.
לטענת העוררת העירייה מעקלת כספים השייכים לה והיא אינה יודעת למי לפנות בהקשר זה.
אנו ממליצים לעוררים לפנות למחלקת הגבייה על מנת לברר את נושא העיקולים ולברר שם מי הוא
הגוף בעירייה היכול לסייע להם בקבלת הנחה או בהתחשבות אחרת במצבם.
לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר. אין צו להוצאות.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.06.2019.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית בהוריה



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

תאריך : כג בסיון תשעט
26.06.2019
מספר ערר : 140019856 / 13:13
מספר ועדה : 11913

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מתן לויאן אסתר
חשבון לקוח: 10909372
מספר חוזה: 799602
כתובת הנכס: בנטוב מרדכי 40

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מתן לויאן אסתר
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי

החלטה

הוצגו לוועדה תמונות מדוח פיקוח ע"י המשיב. מהתמונות עולה כי החיוב נעשה כדין בגין מרפסת ושטח מקורה בבית העוררת. העוררת אישרה את התמונות ואת כך שמדובר בביתה והוסבר לעוררת כי החיוב נעשה כדין. העוררת שיתפה את הוועדה על כך שקשה לה לשאת בתשלומי הארנונה והיא חיה מביטוח לאומי ועל כן אנו ממליצים לה לפנות לוועדת הנחות בארנונה כדי שאלו יבחנו את המקרה ויראו האם יכולים לסייע.

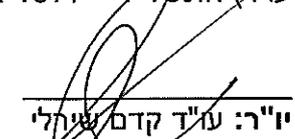
העוררת ביקשה למחוק את הערר ואנו נעתרים למחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.06.2019.

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


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: שני מראד



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

תאריך : כג בסיון תשעט
26.06.2019
מספר ערר : 140019296 / 13:20
מספר ועדה : 11913

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חנינה יוסף ~~השוכנת בכתובת 012429054~~
חשבון לקוח: 10804564
מספר חוזה: 673649
כתובת הנכס: אילת 53
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: חנינה יוסף- אין נוכחות
צד ג' יוסף אברני וסאוי קטירצי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל חסיד בן צבי

פרוטוקול

יוסף : הנכס הוא חדר מדרגות של מבנה ישן שאמור לשמש עליה לגג. בעבר היה שם פולש בחדר המדרגות שסגר את חדר המדרגות ועשה שם שימוש כמחסן. כשרציתי לפנות את הפולש מהנכס הוא ניסה לסחוט אותי בכסף ואז הגיע מר חנינה העורר הוא פלש לנכס וטען שהוא רכש את הנכס. כשביקשנו ממנו לפנות הוא לא הסכים, פנינו לבית משפט דרשנו שיפנה באופן מידיי הוא טען את הטענות שלו והגענו לפשרה שהוא יחזיק בנכס עד ליום 1.7.2019. הוא עדין לא פינה את הנכס והוא משתמש בו כמחסן.

החלטה

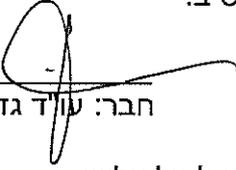
לאור הסבר הצדדים השלישים נדמה כי החלטת המשיב הינה כדין והעורר מחזיק בנכס ולפחות יחזיק עד ליום 1.7.2019. העורר לא טרח להופיע בפני ועדת הערר ובפנים משורת הדין הוועדה לא תטיל עליו הוצאות בגין דיון זה ללא נוכחותו.

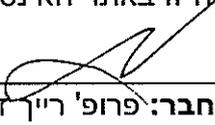
לאור האמור לעיל הערר נדחה בהתאם לראיות המונחות בפנינו נדמה כי החלטת המשיב ניתנה כדין.

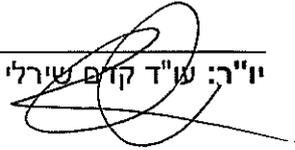
ניתן והודע במוכחות צד ג' וב"כ המשיב בלבד היום 26.06.2019.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ליטל אלוש

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: תחנה מרכזית – רויזמן אברהם מאיר

רויזמן זהבה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

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

ערר זה הינו בקשר לחיוב העוררים, רויזמן אברהם וזהבה, אשר רכשו חנות בשנת 1991 במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כ-חן מספר 10046147 נכס מספר 2000131453 ובגינה מחויבים העוררים בתשלום ארנונה.

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

ביום 27/3/19 התקיים דיון בפני הוועדה. העוררים ציינו בפנינו כי הם מעולם לא קיבלו מפתחות לחנות, הצדדים תזרו על טענותיהם בכתב הערר ובכתב התשובה לערר, ויתרו על הליך ניהול הוכחות והגשת סיכומים.

הועדה העבירה את התיק לתמח"ת למתן תגובתם טרם מתן החלטה.

התמח"ת העבירו תגובתם ביום 16/4/19.

בכתב הערר שהוגש מטעם העוררים ציין הוא כי מעולם לא קיבל את החזקה בנכס, החנות לא נרשמה על שםם והעוררים אף לא יודעים את מיקומה של החנות במתחם וכן מעולם לא קיבלו מפתח.

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

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן דרישות לתשלום דמי ניהול.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

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

העוררים, כאמור, טוענים כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם.

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

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס או בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא יודעים אף היכן הנכס נמצא, לא קיבלו מפתחות ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתו בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

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

בנוסף, טענות העוררים בכתב הערר אמינות עלינו ואנו קובעים כי העוררים הרימו את הנטל להוכיח כי לא החזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

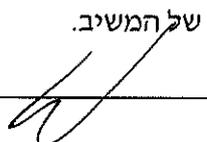
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי, התמח"ת.

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

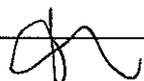
ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.6.2019.

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..

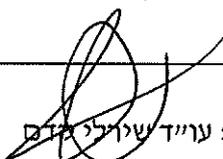
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד עיילי זילמן

קלדנית: ליטל אלוש



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

תאריך : כד בסיון תשעט
27.06.2019
מספר ערר : 140019872 / 12:28
מספר ועדה: 11922

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

באבא אנטרטיינמנט בע"מ
חשבון לקוח: 10888820
מספר חוזה: 777923
כתובת הנכס: שדה יצחק 37

- נ ג ד -

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

העורר/ת: באבא אנטרטיינמנט בע"מ- אלון שמעוני

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר ששמעתי את הסבריו של העורר ולאחר שעיינתי במאזן בוחן שצורף ולאחר שהשיב לכל שאלותיי לגבי הפעילות המבוצעת בנכס, ולאור המלצת הוועדה שבדק את רשימת העובדים שעיסוקם העיקרי הוא פיתוח תוכנה ולאור מנכ"ל העוררת שהמשחקים בפיתוח מצריכים כתיבת קוד תוכנה חדשה אפילו שהפלטפורמה היא קיימת והפלטפורמה היא מרכיב אחד מתוך מכלול הפיתוח למוצר המשווק בסופו של יום.

מאחר ובשנה קודמת הוכרה העוררת באותו מקום ובאותו היקף עבודה כבית תוכנה ולאור ההסברים שקיבלתי מהעורר והמלצת הוועדה אני אבקש מהוועדה לקבוע כי יש לסווגה לשנת 2019 כסיווג בית תכונה.

העורר: אני מצהיר לוועדה כי לא חל שום שינוי באופן העבודה ובהיקף העובדים המפתחים את התוכנה מאז ועד היום. וכן אני מפתח כעת משחק חדש שייצא לשוק ומושקעים בו מאמצי פיתוח רבים.

החלטה

הערר מתקבל ללא צו להוצאות בהתאם להסכמת הצדדים, והנכס יסווג בשנת 2019 כבית תוכנה. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.06.2019.

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 מאור יהודה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
קלדנית: שני מראד

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

העוררת: "שמע" - לחינוך ושיקום ילדים ונוער ליקווי שמיעה (ע"ר)

נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דנו עניינו נכס הרשום כמותזק על ידי העוררת, המצוי ברחוב שביל זכריני 4 בתל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000418389; ח-ן לקוח 10962341 בשטח של 79.92 מ"ר; שסווג ע"י המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים" להלן: "הנכס".

לטענת העוררת הנכס הנ"ל, צריך להיות פטור מחיובי ארנונה מתוקף סעיף 4(א)(4)(ב) בפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 [להלן: פקודת הפיטורין] ולא כטענת המשיב.

אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת מחזיקה באותה כתובת, בנכס הרשום על שמה, בשטח של כ- 660 מ"ר, [נכס 2000243164] בגינו העניק המשיב פטור חלקי בהתאם לקבוע בסעיף 4(א)(4)(ב) בפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938: "כבית חינוך לעיוורים, לאילמים או לחרשים..." [נפנה לתשובת המשיב מיום 6.3.2018 בסעיף 4].

הנכס הנ"ל אינו בערר לפנינו והחלטת המשיב בעניינו אינה שנויה במחלוקת.

העוררת הסכימה שתוכר כמחזיקה בנכס נשוא הערר לפנינו, במקום משרד החינוך, מכוח הסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה, בדיון בעררים 140015300 ו-140017199 בפני וועדה בראשות היו"ר אלון צדוק.

דיון:

1. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת הסכימה שתוכר כמחזיקה בנכס נשוא הערר לפנינו, במקום משרד החינוך, מכוח הסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה, בדיון בעררים

140015300 ו-140017199 בפני וועדה בראשות היו"ר אלון צדוק, ביום 18.12.2017 בו אושר ההסכם מאותו יום, בין עיריית תל-אביב לבין העוררת דנן.

2. לצורך הכרעה בערר זה, יהא עלינו לבחון האם השימוש הנעשה על ידי העוררת בנכס הינו כזה העונה לדרישות הפטור שבפקודת הפיטורין בסעיף הרלוונטי סעיף 4(א)(4)(ב).

3. מצאנו לצטט מסעיפי ההסכם בין העיריה לעוררת:

• סעיף 2: שמע מסכימה כי היא המתזיקה בנכס ולא משרד החינוך, וזאת מיום 1.12.2015.

• סעיף 3: מכאן, שטענות משרד החינוך, לפיהן לא החזיק בנכס, התקבלו למעשה.

• סעיף 4: יובהר ויודגש כי שמע מקבלת על עצמה את מלוא חיוב הארנונה, ואין בפיה טענות נוספות הנוגעות לשנות המס 2015-2017.

• סעיף 5: אין באמור כדי למנוע משמע להעלות כל טענה הנוגעת לחיוביה החל משנת 2018 ואילך.

4. לא הוכח בפנינו, האמור בסעיף 5 לסיכומי ב"כ העוררת, שמדובר בהסבה פורמאלית של המחזיק במרשם המשיב ובמיוחד הטענה כי הפטור של משרד החינוך בהתאם לסעיף 3(א)(3)(ג) בפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938, חל על העוררת.

5. נדגיש כי לדעתנו גם אם הייתה התייחסות לפטור של משרד החינוך, לא ניתן להסב אותו לעוררת. הפטורים בפקודה הם אישיים לכל גוף ולא ניתן לייחסו לגוף אחר, אלא אם אותו גוף בעצמו, עונה על דרישות הפטור הספציפי.

6. משכך, עלינו לבדוק האם עונה העוררת לסעיף הפטור הרלוונטי, בהינתן הדעת שהשימוש בנכס נשוא הערר, בפועל, נעשה ע"י משרד החינוך, כמו בעבר.

7. לאחר עיון בתצהירי הצדדים, בעדויות בפנינו, ובסיכומים מטעמם, לא מצאנו כי העוררת זכאית לפטור החלקי על פי הפקודה, משכך מצאנו לדחות את הערר.

8. תצהיר הגבי' מילי וסרשטרום, להלן: "מילי", מטעם העוררת, מאשר בסעיף 7 בו: "חדרים אלו מאוישים על ידי מטפלות וקלינאיות תקשורת של משרד החינוך, לצורך אבחון והתאמת הטיפולים הנדרשים עבור ילדים הסובלים מלקות שמיעה, בטרם הפנייתם למועדוניות העמותה ולפעילויות והשירותים (לרבות עזרה סוציאלית) שמעניקה העמותה."

9. בעדותה בפנינו מאשרת מילי כך: "...יש צוותים של מורות מומחיות מטעם משרד החינוך, קלינאיות תקשורת ומאבחנות. אנחנו שנים רבות אנו בשיתוף פעולה מקצועי עם משרד החינוך. העובדה שהם יושבים בבניין זו עובדה מוגמרת מטעם עיריית ת"א. אין לנו סמכות להוציא אותם או להכניס אותם או לרשום אותם לארנונה. מדובר על מתן מענה לילדים שבטיפולנו."

10. ועוד: "אנחנו יושבים בפגישות בתוך המשרדים של משרד החינוך. אני אישית משתתפת בפגישות ויורדת לקומה ששם נמצאים אנשי משרד החינוך." ; "...אני מאשרת שמשרד החינוך יכל באותה מידה לשבת גם במבנה אחר, העמותה פועלת כבר 50 שנה בשיתוף

- משרד החינוך. כשהמטרה שלנו לתת מענה לילדים. אנחנו מטפלים בכל ילד שמגיע אלינו. אנחנו לא דורשים בדיקות שמיעה מהילדים. הילדים עוברים דרך משרד החינוך. אנחנו נותנים מענה לילדים"; הילדים מגיעים לנכס כדי לערוך אבחון לצורכי משרד החינוך לבתי הספר וזה לא קשור לפעילות שלי. ברגע שיש ילד שמזהים שפעילות החברתית יכולה לעזור לו ומענה רגשי שהעמותה נותנת אז זה מועבר לטיפול שלנו." [הדגשה שלנו].
11. גם אם דברי מילי נכונים ותואמים למציאות ולשימוש בפועל בנכס נשוא הערר בו מבוצעת פעילות ברוכה. אין לנו ספק כי פעילות אנשי משרד החינוך בנכס מהווה שלב ראשון באבחון הילדים, אלה שיופנו לבתי ספר ואלה שיופנו לטיפול העוררת.
12. לא מצאנו כי טענות אלה יש בהם כדי לבטל את החלטת המשיב.
13. נודה שלא ירדנו לשיקולים שהביאו את העוררת לקבלת "החזקה" על שמה, ועל מחויבותה לשלם את הארנונה במקום משרד החינוך, במיוחד שכנראה משרד החינוך קיבל פטור מסוים בעבר מארנונה בנכס עת הוגש הערר מטעמו.
14. נושא זה לא בורר על ידנו ולא מהווה נימוק האם זכאית העוררת לפטור בנכס זה, למרות שהנכס האחר באותה כתובת הוכר כזכאי להנחה.
15. יוער. מצאנו לעיין בתיקי הערר מטעם משרד החינוך שפורטו לעיל. לא מצאנו כי העוררת הייתה צד לדיונים אלה או שצורפה כצד להליכים. כל שאושר שם היה ההסכם בין העוררת למשיב מיום 18.12.2017.
16. מה שהוכח לנו שמשרד החינוך בפועל מחזיק בנכס, משתמש בו למטרותיו ואין כל שינוי בשימוש שנעשה על ידו, אז וגם היום, למרות שטענת ב"כ העוררת שמדובר בהסבה פורמאלית של מחזיקים.
17. לא הוכח בפנינו, גם לא נטען שעובדי משרד החינוך נותנים אך ורק שירותים מקצועיים לעוררת, כך אולי ניתן היה לקבוע כי הסיווג כבית חינוך לעוורים לאילמים או לחרשים, מבוצע ישירות ע"י העוררת גם בנכס נשוא הערר, הגם שמופעל ע"י משרד החינוך.
18. לשיטתנו אמורה הייתה העוררת לתת דעתה עת חתמה עם עיריית תל-אביב על ההסכם שתואר לעיל, שסיווגה יהא בהתאם לסיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס 2000243164
19. מחדל זה לדעתנו פועל לחובתה, מאחר ולא הוכח כאמור, כי פעילות עובדי משרד החינוך משרתת רק את הילדים המופנים לטיפול העוררת.
20. טיעון ב"כ העוררת בסיכומים בסעיף 8 לשיטתנו אינו יכול לתמוך בהענקת הפטור לעוררת שכן לא הוכח בפנינו כי העוררת בעלת הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. לא הוכחה העובדה כי פעילות משרד החינוך יכולה להתבצע אך ורק בנכס זה, שכן העוררת מאשרת בעצמה כי ניתן לבצע את מטלות משרד החינוך גם מנכס אחר.
21. הפטור הרלוונטי קובע במפורש כי יינתן לנכס אשר "הבעלות והחזקה עליהם הן בידי כל מוסד חינוכי, בתנאי שהבניין או הקרקע התפוסה משמשים לאותו מוסד חינוך...כבית חינוך לעוורים, לאילמים או לחרשים.
22. לא שוכנענו כי חזקה "פורמאלית" מטעם משרד החינוך, בנכס כנטען ע"י העוררת הופכת אותה (את העוררת) למשתמשת בפועל כבית חינוך לילדים הנזקקים.

23. במקרה הקונקרטי לפנינו לא הוכח ע"י העוררת, שיש להעניק לה פטור גם בשטח בו משתמש משרד החינוך.

24. אם זו הייתה כוונת הצדדים, אין בסמכותנו לבדוק את "אומד הדעת" והכוונה שבחתימת ההסכם בין העוררת למשיב.

25. מהאמור לעיל לא מצאנו מקום לקבל את הערר. חזקה על העוררת ויועציה כי יתנהלו בעתיד באופן כזה שתוכר העוררת, על מלא הנכס, כזכאית להנחה על פי סיווגה הרלוונטי.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 27 ביוני 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רונית מרמור רו"ח

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

ערר מס' 140018897

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

העוררת: ורביט סופטוור בע"מ

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית הסיווג הנכון לנכס העוררת, האם יש לסווגה, כפי טענת המשיב בסיווג "משרדים", או כטענת העוררת שיש לסווגה כ"בית תוכנה".
2. הנכס בענייננו נמצא ברחוב יגאל אלון 94 תל-אביב-יפו, ורשום אצל המשיב, על שם העוררת, כנכס מספר 2000432971 ח-ן לקוח 10963419; בסיווג "משרדים", להלן: "הנכס".
3. במכתב העוררת למשיב מתאריך 7.3.2018 ביקשה לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה". [צורף כנספח ג' לכתב התשובה לערר].
4. בתאריך 19.3.2018 פנתה מנהלת המחלקה אצל המשיב, במכתב לעוררת בו נדרשה למלא טפסים ולצרף מסמכים על מנת לבדוק זכאותה לסיווג המבוקש. [צורף כנספח ד' לכתב התשובה לערר].
5. בתאריך 16.4.2018 פנה המשיב, במכתב לעוררת בו כתב במפורש שבהעדר חומר ומסמכים כפי שנדרש הימנה, נדחתה בקשתה לסיווג המבוקש ובאפשרותה להגיש ערר כחוק. [צורף כנספח ה' לכתב התשובה לערר].
6. בתאריך 30.5.2018 פנה המשיב, במכתב לעוררת, פעם נוספת, בו כתב במפורש שנקבעו, פעמיים, מועדי ביקור במקום הנכס לאימות נתונים. ביקורת לא קוימה. החלטת המשיב שבנסיבות העניין לא ניתן לשנות הסיווג כפי בקשת העוררת. [צורף כנספח ט' לכתב התשובה לערר].
7. בתאריך 19.6.2018 הוגש ערר מטעם העוררת.
8. בתאריך 22.11.2018 בדיון בפני הוועדה, בנוכחות ב"כ העוררת וב"כ המשיב, ניתנה החלטתנו להגיש תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת תוך 30 יום.
9. בתאריכים: 27.12.18; 21.2.19 ו- 25.5.19 ניתנה החלטת הוועדה וניתנו אורכות לב"כ העוררת להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה.
10. לא העוררת ולא בא כוחה מצאו לנכון להגיש תצהירי עדות ראשית וראיותיהם. תצהירי העוררת לא הוגשו עד עצם היום הזה.
11. ביום 6.6.2019 הוגשה בקשת ב"כ המשיב למחוק את הערר לאור התנהלות העוררת.
12. על פניו נראה כי העוררת ועורכי דינה, למעשה זנחו את הערר ולא מצאו בו יותר עניין ולא מצאו לנכון להביא ראיותיהם בפנינו.

13. ב"כ העוררת בשיחה טלפונית ביום 25.6.2019 עם מזכירות הוועדה, בו נדרש הימנו להציג יפוי כוח כדן, אישר כי אינו מייצג את העוררת.

14. מכל המפורט לעיל, אין מנוס ממחיקת הערר מפאת חוסר מעש מצד העוררת.

סוף דבר.

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

מזכירות הוועדה תשגר החלטתנו, הן לעו"ד שהגיש בקשות מטעם העוררת וכן לעוררת עצמה בכתובת הנכס.

ניתן היום, 27 ביוני 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 ההחלטה.

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

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

יו"ר: עו"ד יהודה מאור