

87

ערר מס' 140013864

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת ערר:**

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: סימן טוב מתתיהו, כהן מתתיהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ

להלן: "התמח"ת".

### החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת הפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי היה בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייזב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.

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

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

10. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013]

11. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא מעולם לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

12. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.

13. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

14. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:  
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

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

16. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנוק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור'.

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

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

18. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס



אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

19. בדיון יום 31.3.2016 נחקר העורר כהן מתתיהו ע"י ב"כ המשיב.

20. מצאנו להדגיש כי העורר העיד על כך שרכש 2 חנויות במתחם. הוצגו בפנינו מוצגים 1/ע, 2/ע ו- 3/ע המעידים על העובדה כי מדובר ברכישת שתי חנויות. האחת, חנות מספר 1120 והשניה חנות מספר 3362.

21. ביום 23.8.2016 קיבלנו את תגובת ב"כ המשיב לפיה מאשר כי ברישומיו נמצאה חנות מספר 1120 ולא נמצא רישום לגבי חנות מספר 3362 אשר לגביה המשיב יקים יחידה חדשה ויחייב בה את התמח"ת. יוער כי סוגיית החיוב העתידי לחנות זו אינה בדיון לפנינו, יחד עם זאת החלטתנו לעניין העוררים בפנינו תחול על 2 החנויות שנרכשו על ידם.

22. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

23. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. הנכס האחד מצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררים חנות מספר 1120 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000131383 ת-ן לקוח 10046071.

ב. החנות השניה חנות מספר 3362 כאמור אינה רשומה אצל המשיב.

ג. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו ביום 31.3.2016 וסומנו כמוצג תמח"ת/1 לגבי חנות 1120; ותיק מוצגים נוסף ביום 4.7.2016 בגין חנות 3362 כמפורט כך:

\* חוזי מכר וניהול חתומים מיום 31 באוקטובר 1988 בינה לבין הרוכשים כהן מתתיהו וסימן טוב מתתיהו, בגין 2 החנויות. (נספח א').

\* מכתבי התמח"ת לרוכשים מתאריכים שונים, המודיע לרוכשים כי החנויות מוכנות למסירה ועליהם לסור לשם הסדרת נושא התשלומים.

\* מכתבי התמח"ת לרוכשים מתאריכים שונים, דרישה לתשלום חוב בגין יתרת רכישת החנויות.

\* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' ששוגרו לעוררים במהלך השנים.

ד. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנויות [טופסי 5] המעידים על קבלת התזקה ומפתחות החנויות ע"י העוררים.

ה. ב"כ המשיב הציגה בפנינו בתאריך 21.2.2016 תצהיר מטעם רות דורון וצירופיו, הימנו עולה כי על פי הודעת התמח"ת מיום 6.7.1999 חנות 1120 הבעלים הינו העורר כהן מתתיהו, בציון הערה כי החנות לא פעילה. (נספח א לתצהירה) וכן

העתקי דו"חות מטעם חוקרי המשיב בהם נרשם כי חנות 1120 לא פעילה-נכס ריק. (נספחים ב' ו-ג').

- ו. כאמור לא נמצא רישום אצל המשיב ע"ש העוררים בגין נכס 3362.
- ז. המשיב הודיע לעורר מתתיהו כהן כי החל מיום 1.1.2015 יחויב הנכס בארנונה על פי התעריף המזערי, כנטען במכתבו מיום 9.9.2015
- ח. העורר סימן טוב מתתיהו ז"ל הלך לעולמו, כפי שציין כהן בעררו שהוגש לוועדה ביום 4.11.2015

24. כאמור ביום 31.3.2016 התקיים דיון בפני הוועדה, והעורר כהן מתתיהו מסר עדותו וענה לשאלות ב"כ המשיב.

25. העיד בפנינו העורר כהן מתתיהו ואישר בתשובתו לוועדה כי הוא חתום על חוזה הרכישה שצורף לתיקי התמח"ת. העורר הציג בפנינו מסמכים כי רכש 2 חנויות כמבואר לעיל.

26. לשאלת יו"ר הוועדה אמר את הדברים הבאים: "אני מצהיר בפני הוועדה כי לא אני ולא מי מטעמי ולא שותפי מר מתתיהו סימן טוב ז"ל שבתו מופיעה בפנינו, אף אחד לא קיבל חזקה ולא עשה שימוש בחנויות".

27. בהמשך לחקירתו ע"י ב"כ המשיב ענה כך: "פלשו לשתי החנויות. בקומה הראשונה עשו למיטב ידיעתי שימוש כבית כנסת, ברור שלא אני ולא מי מטעמי. בקומה השלישית עשו למיטב ידיעתי מחסנים של נעליים. אני לא יודע מי פלש ומי קיבל דמי שכירות, אולי זה בידיעת התמח"ת. אני קבלתי הודעה מהעירייה כי פלשו לנכס. ברור שלא הגשתי תלונה במשטרה כי לא קבלתי חזקה בחנות ואיני יודע בכלל מתי פלשו למקום."

28. לאחר עיון בעדות העורר בפנינו, עיון במקבץ מסמכי התמח"ת בגין 2 החנויות, העדר טופסי 5 כנהוג אצל התמח"ת מקום שנמסרה החזקה, מצאנו לאמץ טענותיו, שמעולם לא קיבל החזקה בנכס ולא עשה בה שימוש. כך גם לא באה כל ראיה הסותרת את הטענה כי אחרים פלשו לחנויות, אינו יודע מתי, ועשו בה שימוש.

29. שוכנענו שהעורר אינו יודע מי עשה שימוש בחנויות ומי הכניס חפצים לנכסים, או שבכלל נעשה שם שימוש כבית כנסת או מחסן נעליים.

30. דו"חות מטעם חוקרי המשיב אינם מעידים כי נעשה שימוש בנכס 1120 אלא שנרשם כי נכס זה חנות הקומה הראשונה ריק מכל אדם וחפץ.

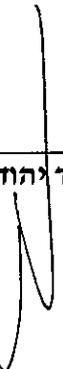
31. יוער בדרך אגב כי בתיקי ערר אחרים בהם העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, שוכנענו כי נספח א' לתצהיר רויט דורון תואם את עדותו בתיקים אחרים ולפיה רשימת אנשים וחנויות מתאריך 6.7.99 אינה מהווה ראיה כלשהי שהעוררים קיבלו את החזקה בחנות. כך ובנוסף העדרם של טופסי 5 חתומים ע"י מי מהעוררים, מובילה למסקנה כי העוררים לא קיבלו חזקה בחנויות ולא עשו בהן שימוש.

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

ניתן היום, 10/10/2016, 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), התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

 חברה: עו"ד שרלי קדם	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140014292 / 07:43  
מספר ועדה: 11427

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:  
מצא שמואל תעודת זהות 013040019  
חשבון לקוח: 10820182  
מספר חוזה: 689429  
כתובת הנכס: צ'מרינסקי ברוך 10

- ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן ועו"ד רחלי ברלינר  
נוכחים: העורר/ת: מצא שמואל

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

פרוטוקול

הצדדים: תקופת המחלוקת מיום 3/12/15 עד ליום 2/4/16. לנכס ניתן פטור מיום 2/4/16 עד ליום 31/8/16.

מצא שמואל: אני מצהיר כי אני כתבתי את התצהיר מיום 27/7/16 וכל האמור בו אמת.

מצא שמואל לאחר שהוזהר כדן משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: אין לי תמונות של תקופת המחלוקת ואני רוצה לציין שחסרות תמונות או ביקור אחד. אני לא שולל את אמיתות התמונות.

ת: לא ביקשתי לנתק את הנכס מחשמל ומים. קבלן השיפוץ צריך גם חשמל וגם מים.

ת: בתקופת המחלוקת לנכס הייתה רצפה, תקרה וקירות תקינים.

ת: בתקופת המחלוקת היו חפצים בדירה השייכים לגב' קדמון, אלו חפצים שהיא ביקשה לזרוק.

ת: אין לי תיעוד של המועד שהחפצים האלו נזרקו. אני מניח שהחפצים לא נזקו בזמן ארבעת החודשים שבמחלוקת.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

אלדד משולם לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות העורר:

ת: אני ביקרתי בנכס בתאריכים המצויינים בביקורת, 3/1/16, 15/2/16. אלו הפעמים היחידות שביקרתי בנכס.

ת: בביקורת הראשונה נכח איתי גם ניר לוי שהוא המנהל שלי ובביקורת השנייה הייתי לבד.

ת: אם אתה שואל אותי שבביקורת הראשונה התחיל פירוק המטבח, אני לא זוכר, לפי התמונות נראה שיש מטבח שלם. בשתי הביקורות לא נראו פועלים בנכס. אני לא זוכר שיחה שהתקיימה בנינו, אני עושה הרבה ביקורות.

ת: אני לא יודע אם מישהו אחר מהעירייה היה בנכס.

העורר: אין לי שאלות נוספות.

ב"כ המשיב: אבדוק ואתן הודעה לוועדה האם הייתה ביקורת נוספת בתקופת המחלוקת וזאת תוך 14 יום מהיום.

הצדדים: לאחר ששמענו את המלצת הוועדה אנו מסכימים כי הנכס יקבל פטור לא ראוי לשימוש מיום 15/2/16 ועד ליום 2/4/16 וזאת בנוסף לפטור שכבר ניתן מיום 3/4/16.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140014292 / 07:43  
מספר ועדה: 11427

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: מצא שמואל

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

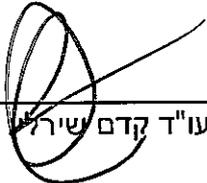
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה שהושגה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.10.2016.

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: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140013921 / 09:33  
מספר ועדה : 11427

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: דר' רייך זיו, חו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת:**

חגולי ששון תעודת זהות 304826142  
חשבון לקוח: 10789552  
מספר חוזה: 658989  
כתובת הנכס: יקנעם 2

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : נעמה חליפה

**נוכחים:**

**העורר/ת:** חגולי ששון

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** נעמה חליפה

**פרוטוקול**

**הצדדים:** אנו מסכימים כי החלטה בערר זה תחול גם על שנת 2016.  
שטח כל הקומה הוא 139 מ"ר. העורר מחויב על כל הקומה בסיווג מסחר.

**חגולי ששון לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:**

**ת:** לקומה הראשונה מגיעים מהמדרגות מברזל. יש לקומה כניסה נפרדת מהחזית.

**ת:** החלק שאטום הוא החלק שלא בשימוש. המחזיק הקודם שהיה בנכס אטם אותו. בנוסף עשינו הנמכה מברזלים. השוכר הקודם עשה את ההנמכה.

**ת:** אני משתמש ב- 20 מ"ר מכל כל השטח.

**העורר:** אני מבקש לציין שהתשריט שהוגש ע"י המשיב אינו מדויק שכן יש 20 מ"ר שאינם בשימוש וכמו שהבנתי עכשיו אני צריך להגיש השגה בעניין לשנת 2017.

**ב"כ המשיב:** אין לי שאלות נוספות.

בשלב זה של הדיון לאחר ששמענו את הצדדים הוועדה ממליצה להגיע לפשרה בנסיבות המיוחדות בתיק זה ומבלי להודות בכל טענה ועובדה לפיה יינתן לנכס לפנים משורת הדין סיווג של תעשייה.

**הצדדים:** אנו מסכימים כי לאור הממצאים העובדתיים שהוצגו בתיק זה ומבלי להודות בכל טענה ועובדה לסילוק סופי ומוחלט של טענות העורר בתיק ערר זה ומבלי שהמלצת הוועדה תחייב את המשיב להתייחס לשנות המס הקודמות ולכל מחזיק אחר שאינו העורר, שטח העומד על 100 מ"ר (בקומה הראשונה יסווג לצרכי פשרה בלבד בסיווג תעשייה) וזאת החל ממועד תחילת החזקה של העורר בנכס 1/7/15. שאר הנכסים המחויבים ע"ש העורר יחויבו ללא שינוי. במידה ויחול שינוי בשימוש הנעשה בפועל בשטח שצוין לעיל, הסכמה זו לא תחייב עוד את המשיב.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140013921 / 09:33  
מספר ועדה : 11427

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חגולי ששון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים החלטה להשגות שהושגו ע"י הצדדים ואנו מברכים את הצדדים שהגיעו להסכמות אלו.  
ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 26.10.2016.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 26.10.2016.

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

שם הקלדנית: ענת קוי



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

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140014795 / 11:25  
מספר ועדה: 11427

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת:**

לוי אברהם תעודת זהות 052267416  
חשבון לקוח: 10304862  
מספר חוזה: 207574  
כתובת הנכס: מסילת ישרים 94

חן מוטי תעודת זהות 011612959, לוי אברהם תעודת זהות 052267416  
חשבון לקוח: 10657119  
מספר חוזה: 525740  
כתובת הנכס: מסילת ישרים 94

חן מוטי תעודת זהות 011612959, לוי אברהם תעודת זהות 052267416  
חשבון לקוח: 10657117  
מספר חוזה: 526390  
כתובת הנכס: מסילת ישרים 94

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** אלשייך שרית, ליאור לוי, שלומית לוי

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

**החלטה**

לאחר שהוסבר לעוררת כי עליה לפנות לבימ"ש על מנת לפטור את עצמה מתשלום בגין החובות של אביה ז"ל, היא החליטה למחוק את התיק ואנו מוחקים תיק זה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 26.10.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140014655 / 11:44  
מספר ועדה: 11427

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

צימרמן-גמבורד מרים תעודת זהות 017328444  
חשבון לקוח: 10808673  
מספר חוזה: 677817  
כתובת הנכס: 5 3812

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

העורר/ת: צימרמן-גמבורד מרים

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

**פרוטוקול**

**הצדדים:** לאור המלצת הוועדה אנו מסכימים כי יינתן לנכס פטור כנכס לא ראוי לשימוש החל  
מיום 15/12/15 ועד ליום 5/2/16.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140014655 / 11:44  
מספר ועדה: 11427

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צימרמן-גמבורד מרים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים שהגיעו להסכמה ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.10.2016.

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: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בתשרי תשעז  
26.10.2016  
מספר ערר : 140014672 / 11:48  
מספר ועדה : 11427

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

מנחמוב חנן תעודת זהות 008909871, מנחמוב לאה תעודת זהות 051558500  
חשבון לקוח: 10572964  
מספר חוזה: 438702  
כתובת הנכס: קדושי השואה 10

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** מנחמוב חנן, מנחמוב לאה – אין נוכחות

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

**החלטה**

הדיון להיום קבוע לשעה 11:00. השעה כעת 11:51. העוררים לא התייצבו ולא הגישו כל בקשה מטעמם.

בדיון הקודם מיום 13/9/16 נקבע כי במידה ולא יופיעו העוררים לדיון נוסף התיק ידחה. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר. לפני משורת הדין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.10.2016.

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.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד שירלי קדם

**העוררת: מונשט בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**החלטה**

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נדונה פעילותה של העוררת וסיווג השימוש בנכסים שבחזקתה, כאשר במסגרת ערר 140013461 העוררת החזיקה בנכס ברחוב בן יהודה 32 בתל אביב, ובמסגרת ערר 140014624 החזיקה העוררת בנכס ברחוב קויפמן 2 בתל אביב. הצדדים הגישו בקשה מוסכמת לאיחוד העררים מהטעם שמועלות בהן שאלות דומות הנדרשות להכרעה. לצורך החלטה זו ובהתאם להסכמת הצדדים, נתייחס לשני הנכסים במאוחד.
2. השאלה בה דן המשיב במסגרת ההשגה שהוגשה על ידי העוררת הייתה סוגיית סיווגו של הנכס, כאשר המשיב דחה את ההשגה לסיווג השימוש בנכס כבית תוכנה וקבע כי עיסוקה העיקרי של העוררת הוא במתן שירותי קידום אתרי אינטרנט. משכך סווגה הנכס בסיווג העסקי.

**טענות העוררת**

3. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי היא הוקמה ביום 1.1.14 ועיסוקה, בין היתר, בתחום התחזוקה, הטיפול והפיתוח של אתרי אינטרנט אינטראקטיביים של חברות גלובליות.
4. העוררת טענה כי במהלך עבודתה של העוררת עם אותן חברות, היא למדה מהן נקודות החולשה של אותם אתרי אינטרנט ואילו כלים חסרים להם על מנת למקסם את המטרה שלשמה האתרים קמו.
5. נטען כי העוררת שקדה על פיתוח תוכנה אשר תהווה פתרון כולל עבור אותן הבעיות והצרכים שהחברות נחשפו אליהם.
6. העוררת טענה כי היא מקווה למכור את התוכנה כ"מוצר מדף" אשר יספק את אותם שירותים שמוצעים על ידי העוררת באופן אוטומטי, כך שהתוכנה "תושל" באתרים השונים בכל מקום בעולם ללא צורך במעורבות הלקוח.

7. העוררת טענה כי הקשר שלה עם לקוחותיה, מעבר לתמיכה הטכנית ומתן שירות לקוחות בסיסי המתחייב מהפיתוח, הינו קשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין ייצור ואינו קשר מתמשך המאפיין מתן שירות, כאשר עיסוקה העיקרי של העוררת הינו ייצור תוכנות למכירה.
8. לטענת העוררת לפני למעלה מחצי שנה היא גייסה שלושה מתכנתים ובסה"כ מועסקים בחברה 11 עובדים בתחום הייצור והפיתוח של התוכנה, שכולם תומכים בפעילות ייצור התוכנה, והתחילה את שלב הפיתוח הראשוני של התוכנה. נטען על ידה כי היא מצויה בתהליכי גיוס עוד חמישה מתכנתים.
9. העוררת טענה כי בניגוד לאמור בהחלטת המשיב היא אינה עוסקת בקידום אתרים וכי ייצור התוכנה הינו החלק העיקרי בעיסוקה של העוררת, מבחינה מהותית ומבחינה כמותית וכי יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה בסיווג בית תוכנה.
10. לחלופין נטען כי יש לסווג את הנכס בסיווג בית מלאכה ומפעלי תעשייה.

#### טענות המשיב

11. בכתב התשובה טען המשיב כי הטענה החלופית שהועלתה על ידי העוררת, בדבר סיווג הנכס כבית מלאכה ומפעלי תעשייה, הועלתה תוך הרחבת חזית ודינה להידחות על הסף. מבלי לגרוע מטענתו כאמור, הוסיף המשיב כי בכל מקרה לא מתקיימת בנכס פעילות ייצורית לצורך סיווגו כתעשייה ולא מתמלאים המבחנים הקבועים בפסיקה בהקשר זה.
12. לעניין סיווג בית תוכנה, טען המשיב כי בהתאם לממצאי הביקורת שנערכה בנכס ולפרופיל החברה, עיקר עיסוקה של העוררת הינו בתחום קידום אתרי אינטרנט.
13. נטען כי התנאים לסיווג בית תוכנה כפי שנקבעו בצו הארנונה ובפסיקה, אינם מתמלאים בנסיבות העניין בעניינה של העוררת, שכן התכלית העסקית בנכס אינה ייצור תוכנה אלא קידום אתרים.
14. המשיב הוסיף וטען כי גם מהבקשה שהגישה החברה לסיווג בית תוכנה עולה כי מקור ההכנסה היחיד של העוררת הינו מתן תמיכה ושירותים ללקוחות על בסיס מוצרי הפיתוח של העוררת וכי העוררת אינה מוכרת תוכנה כמוצר מדף ואף אינה מוכרת רישיון שימוש בתוכנה. העוררת משתמשת בתוכנה שפיתחה על מנת לתת שירותים ללקוחותיה. העוררת אף מקבלת תשלום מעמלות בגין מכירות שמתבצעות באתרים שקידמה או בנתה.

15. לטענת המשיב עצם העובדה שבנכס מתקיימת פעילות כלשהי בתחום תוכנות המחשבים וקיים עיסוק בתחום האינטרנט, אינה מספיקה כשלעצמה על מנת שנכס יסווג כבית תוכנה אלא יש להוכיח כי פיתוח התוכנה הוא לב העסק.

16. עוד נטען מטעם המשיב כי גם רשימת העובדים שצורפה מלמדת כי רובם עוסקים בפרסום ולא בתכנות.

#### מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

17. לאחר שקיימנו דיון מקדמי בערר, נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירים. ביום 30.3.16 קיימנו דיון הוכחות, במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים.

18. בתום דיון ההוכחות נקבע התיק להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

#### דיון והכרעה

19. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע על ידי בית המשפט כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר".

20. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

21. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה מתייחס להגדרת בתי תוכנה כדלקמן:  
"3.3.3 בתי תוכנה

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

22. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה.

23. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים אלא כי עיקר העיסוק יהא בייצור תוכנה.

24. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 **ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו** (ניתן ביום 8.8.11) (להלן: **"עניין ווב סנס"**) נקבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". נקבע כי המונח "בעיקר" כוונתו הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי, יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת ואילו במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

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

26. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 **מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ** (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכניתנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממשי אחר" –

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

27. בבחינת העובדות שהובאו בפנינו תוך יישום המבחנים הנדרשים לסיווג הנכס, החלטנו לדחות את הערר.

28. מחומר הראיות שהונח בפנינו, לרבות מעדותו של מנכ"ל העוררת, למדנו כי העוררת עוסקת בניתוח מידע במטרה לשפר את הביצועים של הלקוחות באמצעות אתרי האינטרנט. ניתוח זה בוצע על ידי העוררת תחילה "באופן ידני" ולאחר שהעוררת צברה כסף היא החלה לפתח

אלגוריתם באמצעות מפתח שגייסה לחברה. בתחילת שנת 2015 האלגוריתם שפותח כבר היה שמיש. אלגוריתם זה עדיין בפיתוח ואינו מוצר מדף. מנכ"ל העוררת אף הבהיר כי הצורה שהעוררת מתכוונת לתמחר את האלגוריתם עדיין אינה ברורה. אלגוריתם זה נועד להחליף את הפעילות 'הידנית' שמתבצעת לנתח את המידע, כפי שביצעה העוררת, אולם זאת לצורך מתן שירות ולא כבית תוכנה שעניינה בייצור תוכנה.

29. עוד טען בפנינו מנכ"ל העוררת כי העוררת משווקת מוצר אשר מאפשר ללקוח להתקשר מישראל אך השיחה תוצג כאילו היא יצאה מארה"ב. לא הוצגו לנו ראיות בעניין מהן ניתן ללמוד כי ייצור תוכנה זו הינה פעילות עיקרית של העוררת במכלול פעילויותיה. לעניין זה נוסף כי העוררת לא הציגה ראיות מספקות להוכחת טענותיה, לרבות דוחות כספיים לבחינת מרכיבי הפעילות, ההכנסות וההוצאות של העוררת, מהן ניתן ללמוד לעיתים רבות האם אכן מדובר בפעילות בתחום הפיתוח וייצור התוכנה או בפעילות שירותית עסקית, הגם שהיא מבוצעת עם כלים טכנולוגיים ובכלל זה תוכנות.

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

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

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

33. העוררת טענה בסיכומים מטעמה כי נציג העירייה אישר כי קיימים מוצרים שפותחו על ידי החברה. ואולם, השאלה העיקרית אינה האם קיים מוצר שפותח על ידי החברה אלא האם הפעילות העיקרית שמתבצעת בנכס היא ייצור תוכנה ולא פעילות אחרת שמתבצעת באמצעות תוכנות, ובסיוע תוכנות אלה, שבאמצעותן העוררת מעניקה שירותים ללקוחותיה. זה לב המבחן שעומד לדיון בפנינו וכאמור מן העובדות שהוצגו עולה כי הפעילות העיקרית בנכס הינה מתן שירות ללקוחות באמצעות תוכנה, לקידום מכירות של הלקוחות, ולא בייצור תוכנה. לעניין זה ראו את אשר נפסק בעניין **וב סנס**, שם נקבע כי למרות שהמערערת עסקה בפיתוח תוכנה של בניית אתרי אינטרנט, עיקר פעילותה הייתה עסקית באופייה ובית המשפט הגיע למסקנה כי היא אינה זכאית לסיווג כבית תוכנה. ראו גם עת"מ 239/08 **טרוליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** פדאור 11 (86) 293, בהתייחס לעיסוק של המערערת בפיתוח "מנוע חיפוש אינטרנטי" לחיפוש והשוואת מוצרי תיירות. על אף הטענה לפיה 15 מתוך 20 עובדים בחברה הינם מתכנתים, נדחתה טענת המערערת ונקבע, בין היתר, כי בבחינת המודל הכלכלי שבו פועלת המערערת, בצדק קיבלה הועדה את עמדת מנהל הארנונה לפיה תכלית פעילותה של המערערת אינה להביא לאינפורמציה מושלמת בשוק מוצרי התיירות וכי המידע המוצג באמצעות מנוע החיפוש אינו מידע כללי על כלל ההצעות והאפשרויות הקיימות בשוק בכל רגע נתון, אלא מידע סלקטיבי המוצג בתמורה לתשלום שמקבלת המערערת מן המציעים בשוק. תכלית הפעילות נועדה לשרת תמורת תשלום את המציעים בשוק.

34. בענייננו הקטגוריה בה סווגה פעילות העוררת, במסגרת הסיווג העסקי הכולל פעילות של מתן שירותים, היא זו שמתאימה ביותר לאפיון השימוש שנעשה בנכס על ידי העוררת ואין כל מקום להתערב בקביעת סיווג זה. רכיב ייצור התוכנה אינו הרכיב העיקרי והמכריע בפעילות העסקית של העוררת.

35. אשר על כן החלטנו לדחות את הערר.

36. בנסיבות העניין החלטנו לא לחייב את העוררת בהוצאות.

37. ניתן בהעדר הצדדים ביום 10.16.07

בהתאם לסעיף 2(5) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ולתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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 העירייה.

חבר: ד"ר ז'נו רטך, רו"ח

חברה: ע"ד עירלי קדם

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חברה: עו"ד שירלי קדם  
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העורר: גואטה יהודה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת כתב הערר נתקפה החלטה המשיב מיום 17.2.07 שניתנה במסגרת השגה שהוגשה על ידי העורר בגין נכס ברחוב ישעיהו 1/א אוסישקין 50 בתל אביב (להלן: "הנכס"). בערר צויין כי הערר הוגש במועד בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי מיום 6.4.14 בעת"מ 14-02-36431.

### טענות העורר

2. בתמצית נציין כי במסגרת הערר טען העורר כי הוא עוסק בניהול רשת מרכולים באיזור תל אביב והמרכז ולטענתו, הוא ומר יוסף ראובני ניהלו בנכס, באמצעות חברת סופר ראובני בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "סופר ראובני"), עסק סופר מרקט בשם "סופר בבא" עד לסוף חודש אוקטובר 2007 או בסמוך לכך. הנכס נרשם בספרי העירייה בחזקת סופר ראובני.

3. נטען כי עקב סכסוך בין העורר למר ראובני ותביעת בעל הנכס בדבר סיום השכירות, פינתה חברת סופר ראובני את הנכס בתאריך 14.10.07 או בסמוך לכך. העורר הפנה לפסק דין שניתן מפי בית המשפט השלום בתל אביב בתאריך 10.12.06 בת.א. 34756/06 בו נקבע כי חברת סופר ראובני ו/ו מנהלי ובכלל זה העורר ומר ראובני, יפנו את הנכס לא יאוחר מיום 23.10.07. בית המשפט נתן תוקף של פסק דין לאמור וקבע כי היה והצדדים לא יפנו את הנכס במועד הפינני, בלא שנחתם הסכם שכירות תקף בינם לבין בעלת הנכס, יגיש ב"כ בעלת הנכס פסיקתה מתאימה לחתימה.

4. העורר טען כי החברה פינתה את הנכס עד ליום 23.10.07 או בסמוך לכך וכי הנכס נמסר לבעליו-מעדני הצפון בע"מ, אשר השכירו את הנכס למר ראובני יוסף או מי מטעמו.

5. העורר טען כי לאור העובדה שהנכס פונה, לא חלה על החברה ו/או עליו כל תבות בגין חיובי ארנונה לתקופת החוב.
6. העורר טען כי הוגשה הודעה בכתב לעירייה בדבר חדילת החזקה בנכס וממילא המשיב ידע על כך.
7. העורר טען כי נודע לו על כך שקיים חוב בגין הנכס רק לאחר שהתברר לו בשנת 2013 כי הוטלו עיקולים על חשבונות הבנק שלו.
8. העורר טען כי לחברת סופר ראובני אין חוב ארנונה לנוכח העובדה שחברה זו לא התזיקה בנכס בתקופת החוב ומי שהחזיק בנכס הייתה בעלת הנכס - חברת מעדני הצפון בע"מ, שהפעילה את העסק באמצעות מר ראובני.
9. העורר ציין כי טענתו מתחזקת לנוכח עדות בעל המניות בחברת מעדני הצפון בע"מ ולאור העובדה שהעירייה הגישה כתב אישום כנגד מר יוסי ראובני וחברת בלוזיני שירותי מזון, בגין ניהול עסק ללא רישיון.
10. העורר טען כי העירייה מנועה מלנקוט נגדו הליכי גבייה מכוח פקודת המיסים גבייה לאחר שלא הומצאה לו דרישה לתשלום החוב. העורר העלה טענת שיהוי וכן טענה כי הסמכות הופעלה על ידי העירייה בתוסר תום לב.
11. לעניין חיובו בגין חוב של חברת סופר ראובני, טען העורר כי לא מתקיימים התנאים לנקיטת הליכים כנגד העורר מכוח היותו בעל שליטה בחברת סופר ראובני.
12. בנוסף לאמור טען העורר כי יש לבטל את חיובי ריבית הפיגורים שהוטלו עליו.

#### טענות המשיב

13. המשיב טען כי תקופת החוב הינה מיום 1.2.2008 ועד ליום 30.9.2008. בתקופה זו התזיקה חברת סופר ראובני בנכס והחיוב הוטל על העורר לאור העובדה שבתקופה הרלוונטית הוא היה בעל שליטה בנכס, שכן החזיק ב-50% ממניות החברה.
14. המשיב טען כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 וכי הטענות היחידות אותן רשאי

להעלות בעל שליטה במסגרת השגה על חוב של חברה היא כי הוא אינו בעל שליטה ואו כי החוב בשל אותו נכס נפרע.

15. המשיב טען כי גם טענות העורר בנוגע לחוסר תום לב בהפעלת סמכות העירייה ובנוגע לחיוב בריבית פיגורים אינן בסמכות ועדת הערר.

16. המשיב טען כי העורר או החברה לא טרחו להודיע לעירייה על חילופי מחזיקים וכי לא די בידיעת מחלקה כלשהי בעירייה בדבר המחזיק כדי לבסס עילה לעניין החזקה לצורכי ארנונה.

17. המשיב הוסיף כי מתקיימים התנאים לחיובו של העורר כבעל שליטה בחברה ומשכך, דין הערר להידחות גם לגופו.

### מסגרת הדיון בערר

18. במסגרת הדיונים בפנינו הוזמנו לדיון את בעלת הנכס וכן את מר ראובני יוסף. נבהיר כי זימונם לדיון בפני ועדת הערר בוצעה על מנת לאפשר להם להעלות טענותיהם במסגרת הדיון בערר בפנינו, ועל מנת לאפשר לנו להיחשף לעובדות הרלוונטיות. נציין כי זימונם של הצדדים האמורים לדיון בפנינו אינו גורע מזכויותיהם על פי כל דין ואין בכך בכדי להרחיב את גדר סמכות ועדת הערר כפי שניתנה לה על פי חוק.

19. לאחר שקיימנו מספר דיוני הוכחות במהלכן שמענו את העורר, את נציגי העירייה, את נציגי בעלת הנכס ואת מר ראובני, נקבע התיק לסיכומים בכתב. על אף שאפשרנו גם לחברת מעדני הצפון בע"מ ולמר ראובני להגיש סיכומים מטעמם, הוגשו סיכומים רק מטעם העורר והמשיב.

20. אי הגשת הסיכומים מטעמם אינה מהווה נימוק כלשהו לצורך ההכרעה במסגרת ערר זה, כאשר השאלה המונחת בפנינו הינה האם יש לפטור את העורר מתשלום ארנונה אם לאו.

21. נקדים ונציין כפי שנרחיב בהמשך החלטה זו, כי מתלוקות שהתגלעו בין הצדדים בהתייחס לאחריות בגין חוב הארנונה, בהיותן חורגות מגדר סמכות ועדת הערר, צריכות להתברר בפני הערכאות המוסמכות על פי דין. עוד נציין כי העובדה שבתחילת ההתדיינות בין העורר לעירייה, הוגשה עתירה מינהלית, אינה מקנה לוועדה סמכויות שלא ניתנו לה על פי דין. הסכמת העירייה לכך שהעורר יגיש ערר ניתנה רק בהקשר של עמידה בלוח הזמנים הקבוע בדין להגשת ערר. לא ניתנה הסכמה לכך שהוועדה תדון בנושאים אשר חורגים מסמכויותיה, לא כל שכן כאשר העירייה עמדה על טענת הסמכות כבר מתחילת ההליך בפנינו.

## דיון והכרעה

22. בארנונה, אשר נועדה לממן את פעילות הרשות המקומית, נושאים תושבי הרשות על פי מאפיינים שונים (סוג הנכס, מיקומו, גודלו וכיו"ב). ר' רע"א 10643/02 **חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה** [פורסם בגבו] (2006):

"הארנונה היא מס מוניציפלי שמוטל על האזרח במסגרת התשלומים השונים בהם הוא מחויב לרשויות השלטון המקומי, ואשר בעזרתם, בין היתר, מממנת הרשות המקומית את פעולותיה. ההצדקה להטלת הארנונה נובעת מההנאה ומהתועלת שמפיקים הנישומים מהשירותים העירוניים אותם הם מקבלים, כגון: פינוי אשפה, ניקיון, תאורה וכו'. עם זאת, התמורה הניתנת בעד הארנונה היא עקיפה ולא ישירה. כלומר, הנישומים אינם מחויבים בהכרח במחיר השירותים שהם מקבלים, הם אינם משלמים עבור השירותים עובר לקבלתם, ואף לא ניתן למנוע מנישומים שלא שילמו את הארנונה המוטלת עליהם ליהנות מהשירותים המוענקים תמורת המס".

23. הסמכות להטלת ארנונה קבועה בסעיף 8(א) של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "**חוק הסדרים**"):

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים אשר בתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

24. החובה לשאת בתשלום הארנונה חל, ככלל, על **המחזיק** בנכס, כאמור בסעיף 8(א) לחוק ההסדרים.

25. בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") מופיעה הגדרת מחזיק:

"מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

26. בפסיקה ניתן פירוש למונח "מחזיק" כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. ר' לעניין זה רוסטוביץ ואח' **ארנונה עירונית** (2001) בעמ' 255 (להלן: "רוסטוביץ"). בעמ' 256 צויין כך:

”בביטוי 'מחזיק באופן אחר' התכוון המחוקק להגדרה הכוללת ביותר, מעין סעיף סל שיתפוס ברשתו כל מי שיש לו חזקה בנכס, יהיה מעמדו המשפטי המדויק אשר יהיה”.

27. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, קובעים חריגים לכלל האמור בקבעם חזקה קונסטרוקטיבית, ואת ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

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

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 לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה” (הדגשה הוספה)

28. המטרה העומדת בבסיס סעיף 325 לפקודת העיריות היא להקל על העירייה בגביית המס, כך שלא יהיה עליה לבדוק בכל רגע נתון את זהותם של המחזיקים בנכסים שבתחומה. **מחזיק שלא דיווח כאמור, יחויב, ככלל בתשלומי הארנונה ככל שהמחזיק החדש לא יהיה מוכן לשאת בהם.** החריג השני קבוע בסעיף 326 לפקודה ולפיו מי שנעשה בעלים או מחזיק בנכס ישא בתשלומי הארנונה בגין אותו נכס. אולם, אם הייתה מכירה, העברה, או השכרה לתקופה של שנה, חייבים המוכר, המעביר, המשכיר או מי מטעמם למסור לעירייה הודעה על העסקה ולדווח בה על שם הקונה הנעבר או השוכר. גם כאן, תכלית ההודעה היא להקל על העיריה בגביית ארנונה ולמנוע מהצורך לבדוק מיהם המחזיקים בפועל.

29. ראו בר”ס 1962/06 שלמה כהן נ’ מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

”העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס’ 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325

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

### חיוב בעל שליטה

30. כאמור לעיל, החיוב הוטל על העורר לנוכח העובדה שהוא בעל שליטה בחברת סופר ראובני.
31. פקודת העיריות ותחיקת משנה שהוצאה מפתח, מסמיכים הרשות המקומית להטיל חיוב ארנונה ולפעול לגבייתו. כן נקבעו דרכים לערוך על חיוב ארנונה.
32. בעקבות תיקון חקיקה שהתקבל בשנת תשס"ד – 2004, שתכליתו הייתה לצייד את הרשויות המקומיות באמצעי גביה יעילה כנגד חייבי הארנונה, הוחלה "חזקת ההברחה" המנויה בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה, גם על חיובי ארנונה, וזאת באמצעות סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים.
33. סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים קובע:
- על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים, והמחזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן... ולא שילם המחזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן (א), כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה הסופי מבעל השליטה בחברה הפרטית, ובלבד שנתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, בשינויים המחויבים...
34. סעיף 119א(א)(3) לפקודת מס הכנסה קובע:
- ... היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה.
35. קריאת שני הסעיפים יחדיו, מציבה מספר תנאים להטלת חיוב ארנונה על בעל מניות בתאגיד המחזיק בנכס:
- א. המדובר בנכס שאינו משמש למגורים;
  - ב. המחזיק בו אינו דייר מוגן;
  - ג. המדובר בחוב בגין ארנונה בלבד;
  - ד. החוב "סופי", כלומר חלוט;

ה. הנתבע כנגדו מבקשים להרים מסך ההתאגדות הינו בעל שליטה בתאגיד;  
ו. התאגיד התפרק או הפסיק פעילותו.

36. בהתקיים כל האמור לעיל במצטבר, קמה חזקה מכח האמור בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה, לפיה הועברו הנכסים שהיו לתאגיד לבעל השליטה, ללא תמורה, ועל כן ניתן לגבות החוב מבעל השליטה. חזקה זו מוגדרת בפסיקה כ- "חזקת ההברחה".

37. כאמור לעיל, המשיב טען בפנינו כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענת העורר כי אין המדובר בחוב סופי או בכל טענה אחרת, אשר חורגת משתי השאלות היחידות שהעורר יכול להעלות במסגרת השגה בקשר עם סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים, דהיינו שהוא אינו בעל שליטה בחברה או שהחוב נפרע. המשיב טען כי הסמכות לעניין זה נתונה לבית המשפט במסגרת עתירה מינהלית.

38. המשיב הפנה לאמור בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), אשר קובע דבר סמכות הוועדה כדלקמן:

"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

...

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג, שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

39. אכן, כפי שנקבע בפסיקה מפי בית המשפט העליון, הפעלת סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים אינה בסמכות ועדת הערר. בעניין בר"ם 901/14 **עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה** (החלטה מיום 6.7.2014) נקבע כך:

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

40. הינה כי כן, המחלוקת שהתגלעה בפנינו בשאלה האם העורר לא החזיק עוד בנכס ביחד עם מר יוסי ראובני והאם יוסי ראובני ו/או הבעלים של הנכס, הם אלו שהחזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר, אינה נדרשת להכרעה על דינו והכרעה בשאלה זו בנסיבות העניין חורגת מגדר סמכות הוועדה. גם טענות העורר בדבר הפעלת סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים אינן בסמכות הוועדה, אלא במגבלות סעיף 3(א)(4) לחוק הערר.

41. הגם שהעורר טען כי בתקופה נשוא הערר חברת סופר ראובני לא החזיקה בנכס, בפועל התברר בפנינו כי הוא או תברה זו לא הגישו הודעת חדילה כמתחייב מהוראות פקודת העיריות אלא בתאריך 11.11.08. העורר לא הוכיח אחרת ואף צד לא נטל על עצמו את האחריות לשאת בתשלום חוב הארנונה.

42. כאמור לעיל, המטרה העומדת בבסיס סעיף 325 לפקודה היא להקל על העירייה בגביית המס, כך שלא יהיה עליה לבדוק בכל רגע נתון את זהותם של המחזיקים בנכסים שבתחומה. כך, מחזיק שלא דיווח על כך שחדל להחזיק בנכס, יחויב, ככלל בתשלומי הארנונה ככל שהמחזיק החדש לא יהיה מוכן לשאת בהם.

43. בענייננו כאמור, העורר לא הוכיח כי ניתנה הודעת חדילה על ידי חברת סופר ראובני במועד הנטען והוא לא עמד בנטל ההוכחה הנדרש לעניין זה.

44. העורר אינו יכול לטעון כי המשיב והעירייה ידעו ויכולים היו לדעת כי החברה לא החזיקה בנכס בתקופת החשבון וכי אחרים החזיקו בנכס אולם הם נמנעו מלשנות את שם המחזיק.

45. כאמור, הנטל על המחזיק למסור לעירייה הודעת חדילה, וכפי שמורה סעיף 325 לפקודת העיריות, המחזיק מחוייב בתשלום ארנונה שהוטלו עליו בגין התקופה שקדמה למועד מסירת ההודעה.

46. אין מקום להטיל על המשיב בשלב זה, כאשר החיוב שהוטל על חברת סופר ראובני חלוט והעירייה נאלצה לפעול בהליכי גבייה כנגד בעלי השליטה בחברה, לדון מחדש בשאלת המחזיק, שעה שהחברה לא הגישה הודעת חדילה במועד כמתחייב.

47. לא זו אף זאת, התברר בפנינו כי הוגשה בשם חברת סופר ראובני בקשה לפטור מתשלום ארנונה בתקופה נשוא החיוב, עובדה אשר מלמדת אף היא, כי לא הוגשה כל הודעת חדילה בשם בחברה במועד כנטען והחברה המשיכה להציג עצמה כמי שמחזיקה בנכס.

48. הדברים מקבלים משנה תוקף גם לאור עדותו של מר ראובני, עליה מנסה להיבנות העורר בסיכומים מטעמו לפיה הוא מסכים עם העורר שהוא החזיק עימו את הנכס עד לחודש אוקטובר 2007, שכן בד בבד הוא לא נטל על עצמו את החיוב וטען כי בעלת הנכס צריכה לתוב בתשלום הארנונה בתקופה הנדונה. בעלת הנכס מצידה התכחשה לכך שהיא זו שצריכה לתוב בתשלום הארנונה.

49. כאמור, הדיון בפנינו אינו בשאלת המחזיק כי אם בשאלת חיוב בעל שליטה ומשכך, הגם שהדיון בפני הוועדה תרג מגדר הסוגיה הנדונה על פי סמכות הוועדה, הוועדה מנועה מלקבל את טענות העורר לפיהן יש לפטור אותו מתשלום ארנונה היות ולא היה מחזיק באותה תקופה.

50. העורר אינו יכול להלין על כך שהמשיב המשיך לחייב את חברת סופר ראובני כל עוד לא הוגשה הודעת חדילה כאמור וגם אם נעשה שימוש בשמה של חברה זו בניגוד להסכמתו, אין בסיס לטענותיו המועלות כלפי העירייה.

51. כאמור, החברה לא הגישה הודעת חדילה כנטען, המשיכה להיות רשומה כמחזיקה, הגישה בקשה בשמה לפטור מתשלום ארנונה ואף לא הגישה ערר בדבר החיוב שהוטל עליה. לו היה מוגש בפנינו ערר בשם החברה בעילת איני מחזיק, יתכן וניתן היה לדון בכלל הטענות כפי שהועלו על ידי העורר, אולם לא כך הם פני הדברים ובהתאמה, אין לנו אלא להכריע בטענות שהועלו במסגרת ערר זה, בהתאם לסמכות הוועדה הנתונה לה בדין.

52. משכך, המחלוקות הכבדות בין העורר למר ראובני ובין מר ראובני לבעלת הנכס, בכל הנוגע לשאלת המחזיק ולאחריות בגין חוב הארנונה, אינן בגדר סמכות הוועדה לנוכח העובדה שהודעה בדבר שינוי מחזיק הוגשה רק ביום 11.11.08 לפיה החל מיום 1.10.08 חברת בלוזייני שירותי מזון בע"מ שכרה את הנכס החל מיום 1.10.08. מחלוקות אלה צריכות להתברר בפני הערכאות המוסמכות במישור היחסים בין העורר למר יוסף ראובני ואו לבעלת הנכס, אך לא במישור היחסים בין העורר לעירייה, בשים לב לעילות הערר הקבועות בדין.

53. בהעדר הודעת חדילה כלשהי שהוגשה על ידי חברת סופר ראובני במועד הנטען, לא ניתן לקבל את טענת העורר לפטור אותו מתשלום ארנונה מכוח היותו בעל שליטה בחברה האמורה, גם אם לשיטתו החברה לא החזיקה בנכס וכי הנכס היה בחזקת יוסף ראובני או בחזקת בעלת הנכס.

54. ככל שהעורר לא דאג להגיש הודעה בדבר סיום חזקה של החברה במועד, אין לו אלא להלין על עצמו בלבד או על צד ג' זה או אחר ובכל מקרה, דין המחלוקות שלו עם מר יוסף ראובני או עם צדדים אחרים, צריכות להתברר בפני הערכאות המוסמכות כאמור.

55. כאמור, בפנינו השאלה שעומדת לדיון הינה על פי סעיף 3(א)(4) לחוק הערר, ועלינו לבחון האם העורר אינו בעל השליטה בחברה או האם חוב הארנונה בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. אין מחלוקת כי העורר היה בעל שליטה בחברת סופר ראובני בתקופת החיוב וכי חוב הארנונה לא נפרע בידי המחזיק בנכס.

56. בנסיבות העניין החלטנו לדחות את הערר.

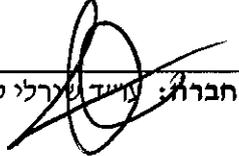
57. לאור התוצאה אליה הגענו ובנסיבות העניין החלטנו לא לחייב את העורר בהוצאות.

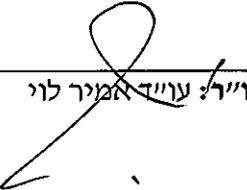
58. ניתן בהעדר הצדדים ביום 27.10.16

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ולתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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 העירייה.

  
חבר: די"ר זיו רייך, רו"ח

  
חבר: עו"ש גרלי קדם

  
יו"ר: עו"ש אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כה בתשרי תשעז  
27.10.2016  
מספר ערר : 140014682 / 11:38  
מספר ועדה: 11426

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העוררות:**

בן נון (צדוק) יהושע תעודת זהות 002261055  
חשבון לקוח: 10063394  
מספר חוזה: 547485  
כתובת הנכס: הגדוד העברי 3

בן נון (צדוק) יהושע תעודת זהות 002261055  
חשבון לקוח: 10063394  
מספר חוזה: 56887  
כתובת הנכס: הגדוד העברי 3  
ע"י ב"כ עו"ד : ילין אברהם

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

העוררות: בן נון (צדוק) יהושע  
בן נון יצחק  
ב"כ העוררות עו"ד : ילין אברהם

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

**פרוטוקול**

ב"כ העורר: השטח בתשריט שהוקף בקו הוא שטח דירה שלמה. זה השטח שבמחלוקת.

ב"כ המשיב: השטח הזה היום רשום ע"ש אסתי ליפז בשימוש מגורים החל מיום 29/5/16.

העורר: אני מפנה למכתב מיום 13/10/15 שצורף לכתב הערר שממנו עולה שהנכס מיועד למגורים. המכתב ממנהל מחלקת פיקוח על הבניה.

ב"כ המשיב: לאחר שפורטו בפניי העובדות דלעיל, המשיב נותן הסכמתו לסווג את הנכס שהושכר לגב' אסתי ליפז בסיווג מגורים החל מיום 1/1/16.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בתשרי תשעז  
27.10.2016  
מספר ערר : 140014682 / 11:38  
מספר ועדה: 11426

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: בן נון (צדוק) יהושע

- נ ג ד -

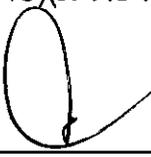
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

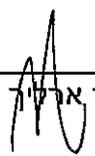
לאור הסכמת המשיב מתקבל בזאת הערר, ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.10.2016.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140012673  
140014586

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

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

העורר: גפן יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

### החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

*"אני גפן יוסף מבעלי נכס בקומה השנייה בתחנה המרכזית החדשה, הנכס נמצא במקום סגור לחלוטין על ידי בנייה ואין אפשרות גישה אליו, אין לו שעון חשמל ולא שעון ואו חיבור למים....טענתי העיקרית שלא קיבלתי את הנכס בהתאם לתכנית המקוריות כפי שקניתי אותו..."*

בהתייחסות לכתב התשובה של המשיב הוסיף העורר וטען:

*"...הנכס הזה מעולם לא נעשה שימוש, לא לפני ולא לאחר מתן הפטור. מעולם לא קיבלתי טופס אכלוס"*

העורר התייחס בפנייתו זו גם לטענה כי חתם על אישור קבלת הנכס וטוען:

**"אמנם חתמתי אבל לא למי שמסר לכם את החתימה שלי...ביקשתי נעליים במידה 43 , שילמתי את חובי וחתימתי לו שאקבל הנעליים לשיעור רצוני, לבסוף קיבלתי נעליים 33...."**

ביום 22.7.15 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר.

העורר שב על גרסתו וטען :

**"הנכס מצוי בקומה השנייה , הקומה סגורה ואין אליה גישה ומעולם לא נמסרה לי החזקה, גם כשהקבלן יונה קיבל לידי את התחנה והחתיים אותנו על מסמכים חדשים על אף שהשלמנו את התמורה לא הוכשרה הקומה ולא קיבלנו חזקה"**

לאחר שבא כוח הצד השלישי הודיע בדיון כי בידי התחנה המרכזית פרוטוקול קבלת חנות חתום הורינו על הבאת ראיות וקבענו את התיק לשמיעת הוכחות.

ביום 20.12.15 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

ביום 2.5.16 התקיים דיון בפני ועדת הערר.

בפתח הדיון הגיש כאמור העורר מכתב נוסף בו שב והעלה את טענותיו והוסיף ואמר : **"לא קיבלתי מעולם את החנות ולא נמסרה לי חזקה"**

הצדדים הסכימו על הסדר דיוני לפיו כתב הערר והמסמכים שהגיש העורר יחשבו כתצהיר מטעמו , הצד השלישי הגיש באותו המעמד תיק מוצגים מטעמו והמשיב הגיש כאמור את ראיותיו בדרך של תצהיר עדות ראשית .

במהלך אותו הדיון נשאל העורר לגבי טופס 5 אשר צורף כמוצג ב' לתיק המוצגים של הצד השלישי והשיב :

**"אני מציין כי מדובר בתרמית, הייתה סיטואציה של המתנה ופשיטת רגל של חברת כיכר לוינסקי ... אני לא קיבלתי את הנכס על אף מה שמוצג כחתימתי. קבלתי נכס אחר שהתוכניות שלו שונות ובנוסף הוא סגור ואין לי גישה אליו. החתימה הזו נחתמה לפני שקיבלתי את הנכס ולפני שראיתי שהנכס הועבר למקום אחר. טופס 5 לא נחתם לאחר שהציגו לי נכס וראיתי שזו החנות אלא הוא נחתם כי חיכיתי 25 שנים לדבר הזה ולא ראיתי שהחנות מוכנה. בשלב החתימה עוד לא שילמתי את כל החובות עבור החנות. זאת הייתה הסכמה שישלימו את המבנה ואני מתחייב כי אם ישלימו אני אמשך לשלם. החתימות האחרות הם של השותפים. למיטב זכרוני החתימה נעשתה במשרדי הבת"מ, לא חתמנו על זה בנכס, לא הייתי בחנות מעולם"**

גם לשאלת ב"כ התמח"ת באותו העניין השיב העורר :

**"כשאת שואלת אותי מדוע חתמתי על הפרוטוקול לעניין מערכת מיזוג האוויר אני אומר שזאת הבטחה של התמח"ת להשלים את החנות עם מיזוג אויר , אין מדובר בכתב שלי ולא נרשם ביוזמתי".**

בהתאם להסכמת הצדדים וכמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו כאמור לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 2.5.2016.

הצדדים הסכימו כי לאחר סיכום טענותיהם תינתן החלטת הוועדה הסופית על סמך תומר הראיות בתיק.

הוספנו להחלטתנו התייחסות ספציפית לנסיבות תיק זה כדלקמן :

**"בתיק זה שלא כמו ברוב תיקי התמח"ת הוצגו היום לוועדה ולעורר במסגרת תיק המוצגים מסמכים אשר לכאורה מעידים על קבלת החנות ע"י העורר. שמענו את העורר היום ובטרם ניתן**

**החלטה נבקש מהצדדים ובמיוחד מהעורר אשר נחשף למסמכים בפתח הדיון היום, לסכם טענותיהם בכתב וזאת בשאלה, האם נמסרה החזקה בחנות לעורר מבחינת דיני הארנונה וזאת בשים לב לטענותיו בכתב הערר ובשים לב למוצג ב' ומוצג ג' לתיק המוצגים.**

**אנו ממליצים לעורר בנסיבות אלה להתייעץ עם עורך דין בטרם יסכם את טענותיו שכן הסוגיה הקשורה בחיוב ארנונה אינה בהכרח קשורה בשאר הסוגיות הקשות והכואבות המלוות את דוכשי החנויות בתמח"ת ואשר לוועדה אין סמכות לדון בהן".**

העורר שב כאמור פעמים מספר על גרסתו לפיה מעולם לא קיבל חזקה בנכס ואף הסביר כי השלים את תשלום התמורה למוכרת הנכס ובאותו המעמד הוחתם על פרוטוקול קבלת חנות על אף שלא נעשה אקט כזה של מסירת החנות.

העורר העיד כי הליך החתימה על הפרוטוקול לא התקיים בנכס כי אם במשרדי הבת"מ וכי מעולם לא עשה שימוש בנכס שכן נתגלו פערים בין הנכס שרכש לבין הנכס אותו ביקשה התמח"ת למסור לו.

עוד טען העורר (וטענתו זו לא נסתרה) כי הנכס נמצא בקומה סגורה וכי אין לנכס גישה.

המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב באגף לחיובי ארנונה והוא הצהיר כי "העירייה רשמה את העורר גפן יוסף כמחזיק בנכס ברחוב לוינסקי 108 ת-ן 10047070 חנות 2361 לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999".

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות לא צורף לתצהיר עד המשיב.

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

חוזה המכר מיום 11.12.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.10.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם.

מוצג ב' לתיק המוצגים הינו כאמור פרוטוקול קבלת חנות מיום 26.7.93 וכן את מוצג ג' אישור למסירת חנות מיום 25.7.93.

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

ראה הצהרת עד המשיב המצוטטת לעיל.

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המתזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

בכתב התשובה לערר לא טען המשיב כי חיוב העורר בארנונה בגין נכס זה נובע מהעובדה כי קיבל לידיו את הנכס בשנת 1993 כפי עולה לכאורה ממוצגים ב' ו ג' לתיק המוצגים.

יתרה מכך אף בתצהיר המשיב מפנה המשיב ל"הודעת" הצד השלישי אשר נמסרה לו בשנת 99 ולא למוצגים ב' או ג' הנ"ל.

לאחר שהוצגו מוצגים ב' ו - ג' הנ"ל ונשמעה עדות העורר לגביהם מבקש המשיב לראות במוצגים הנ"ל מסמכים מהותיים אשר בשל תוכנם יש לחייב את העורר בארנונה ולראות בו מחזיק לצרכי ארנונה. (ראה התייחסות המשיב לעניין זה בהרחבה בסיכומים שהוגשו מטעמו)

צא ולמד – מוצגים ג' או ב' לא היו בפני המשיב עת ביצע את חילופי המחזיקים, כל שהיה בפני המשיב ככל הנראה הוא הודעה שהגיעה מהצד השלישי ואשר כאמור לא צורפה לתצהיר עד המשיב !!!

במיוחד תמוהה עמדת המשיב לאור העובדה שמתוך הראיות שהוצגו בפני הועדה ואף מעדות העורר אשר לא נסתרה על ידי בעלי הדין האחרים עולה כי החנות מעולם לא הייתה פעילה וכי היא קיבלה פטור מארנונה במסגרת פטור לתנויות במתחם התחנה המרכזית ..

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו אישור מסירת החנות .

על פניו מדובר באישור לפיו קיבלו בעלי הנכס את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשלהי שנת 1993.

שמענו את עדותו של העורר ביחס לנסיבות החתימה על מסמך זה , גרסה ראייתית הסותרת את תיאור העובדות על ידי העורר לא הוגשה לנו, ממילא קשה להניח כי יש בידי הצד השלישי או המשיב עדים שיכולים להעיד על נסיבות חתימת המסמכים הנ"ל.

העורר העיד כי המסמך לא נחתם במעמד מסירת החנות וכי הנסיבות בו נחתמו המסמכים היו נסיבות של התחשבות אשר רק עם השלמתה התברר לעורר ולבעלי הנכס כי הנכס שבכונת התחנה המרכזית למסור להם אינו הנכס אותו רכשו וממילא הוא סגור ובלתי פעיל.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת "ההודעה" למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העורר.

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה.

אכן יכול להיות כי למוצגים ב' או ג' לתיק מוצגי הצד השלישי ישנן שלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העורר לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו "הודעת" הבעלים אשר נמסרה למשיב ככל הנראה בשנת 1999. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו (או לצד השלישי) היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העורר כביכול על פרוטוקול קבלת התנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדתו.

כמו עוררים רבים אחרים הובל העורר לקחת חלק בהליכים שעניינם פטור מארנונה לחנויות לפי סעיף 330 לפקודה בבחינת הסדר שפטר את העוררים מארנונה ומנע מהמשיב להתעמת או לעמת את ועדות הערר לאורך השנים עם החלטתו לרשום את העורר כמו רבים אחרים כמחזיקים בחנויות על סמך הודעות ערטילאיות שנמסרו למשיב. להיתפס בעובדה כי העורר כמו עוררים אחרים נאלצו להגיש השגות ועררים בשל חיובם בארנונה על סמך "הודעות" אלה יהיה בבחינת "הוספת חטא על פשע".

**לפיכך הננו קובעים כי אין במוצגים ב' או ג' בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הם נחתמו נמסרה לעוררים החזקה מבחינת דיני הארנונה.**

עוד נדגיש כי מהראיות שנשמעו בפנינו עולה כי גם אם נחתם אישור על מסירת החנות הרי שבפועל לא נמסרה חזקה לעורר בחנות, שהרי הטענה שמדובר בנכס שלא ניתן היה להפעילו, וכי הוא מצוי בקומה חסומה לא נסתרה. ראה לעניין זה את עדות העורר.

לפיכך התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.16.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: י.ג. סלפטר (1983) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין נכס המורכב משני חלקים בו היא מחזיקה בשטח כולל של 515 מ"ר ברחוב נתן ילין מור 24 תל אביב.

העוררת טוענת כי יש לשנות הסיווג של הנכס כדלקמן:

חלק הנכס הממוקם בקומת המרתף בשטח של 362.88 מ"ר – העוררת מבקשת לסווג בסיווג מחסנים.

חלק הנכס הממוקם בקומה 1 בשטח של 151.65 מ"ר – העוררת מבקשת לסווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

העוררת טענה כי יש לסווג את חלק הנכס המצוי בקומה הראשונה בבניין בסיווג מלאכה ותעשייה שכן בנכס נעשה שימוש למעבדה לתיקון מוצרי העוררת ללא פעילות שיווק ומכירה.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה (מיום 25.6.15) חולק מנהל הארנונה על הסיווג אותו מבקשת העוררת לייחס לשימוש בנכס בטענה כי הנכס משמש מרכז שירות ללקוחות העוררת ולא מעבדת תיקונים.

**"בשטחים אלו נראו חלקי חילוף, אביזרים שונים על גבי מדפים, שולחנות ועליהם כלי עבודה ושני תנורים. במעמד שתי ביקורות לא נראו עובדים בשולחנות אלו ולא נצפתה פעילות ייצור או תיקון של מכשירים".**

ביחס לטענה כי כל שטח המרתף משמש כמחסן השיב המשיב כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 10.5.15 נראו תנורים ארוזים וקונסולות חלקם ארוזים וחלקם לא.

בכתב התשובה הוסיף המשיב וטען כי יכול להיות שמדובר בנכס בו נעשה שימוש מעורב לאחסנה ולשירות הקומה העליונה המשמשת לשיטת העוררת כמעבדת שירות.

התיק נקבע לשמיעת ראיות והצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

בהסכמת הצדדים הוסכם כי תוצאות הדין יחולו בהתאמה גם על שנת המס 2016.

בעלי הדין הביאו ראיותיהם כאמור בדרך של תצהירי עדות ראשית והתיק נקבע לדיון הוכחות ליום 4.7.16.

להלן הממצאים העובדתיים כפי שעלו מדיוני הועדה, תצהירי הצדדים ועדותם בפנינו :

- סה"כ מחזיקה העוררת בשטח של 514.53 מ"ר המחולק לפי 362.88 מ"ר בקומת המרתף ועוד 151.65 מ"ר בקומה 1.
- העוררת הינה יבואנית מוצרי התשמל הידועים תחת המותג "שולטס". משרדי החברה לרבות אולם התצוגה שלה נמצאים בכתובת אחרת (רחוב השלושה 9 תל אביב).
- בקומה 1 בנכס עושה העוררת שימוש לתיקון מוצרים הנמכרים על ידי החברה. מתצהיר עד העוררת ומעדותו בפנינו עולה כי לקומה 1 בנכס מגיעים מוצרים שלא ניתן לתקנם על ידי טכנאי בבית הלקוח ואשר העוררת עוסקת בתיקונם בקומה 1 או בחלק ממנה (ראה דיון בהמשך).
- מהביקורות שנערכו על ידי נציגי המשיב ואשר צורפו לתצהירי המשיב ומהתמונות שצורפו להם מצטיירת התמונה העובדתית כדלקמן וזאת ביחס לקומה 1:
  - בכניסה לנכס קיים שלט המעיד על כך שבנכס, בקומה 1, נמצא מרכז השירות של שולטס.
  - בשטח המסומן כתום בתשריט המצורף לביקורת מיום 10.5.2015 נעשה שימוש לתיקון מוצרי העוררת, נראו בו שולחנות עבודה וכלי עבודה ואף שני תנורים מפורקים.
  - בשטח המסומן צהוב בתשריט המצורף לביקורת מיום 10.5.2015, נראו חלקי חילוף לצורך התיקונים. חלקי החילוף מאוחסנים על גבי מדפים ואין בחלק זה של הקומה לקוחות.
  - בשטח המסומן ירוק בתשריט המצורף לביקורת מיום 10.5.2015 נעשה שימוש משרדי, נראו בו שולחנות משרדיים ומחשבים.
  - דוח ממצאי הביקורת מיום 15.3.2016 מותיר את אותו הרושם ביחס לשימוש הנעשה בחלקיה השונים של קומה 1.
- עד העוררת העיד ועדותו לא נסתרה כי פעילות העוררת בקומת המרתף הינה לאחסנת ציוד שהוזמן על ידי לקוחות ו/או חלקי חילוף שהעוררת מחויבת לאחסן אותם בהתאם לתנאי האחריות על המוצרים הנמכרים.
- בדוח ממצאי הביקורת מיום 10.5.2015 נראו תנורים חדשים ארוזים ושאינם ארוזים בקומת המרתף, מוצרים נוספים מאוחסנים, לא נראו עובדים במקום ומהתמונות שצורפו לדוח ניתן להתרשם כי מדובר במחסן.
- גם ממצאי הביקורת מיום 15.3.2016 ביחס לקומת המרתף והתמונות שצורפו לביקורת מחזקים את הרושם כי מדובר בשימוש לאחסנה.

המשיב העלה בתשובתו להשגה ובמהלך הדיונים בערר את הטענה כי בחלק מקומה 1 מחזיקה ארפל אלקטרוניקה בע"מ.

ראה אף את תמונת השלט שצורפה לביקורת מיום 12.3.15.

המשיב אף צירף את תצהיר העדות הראשית של הגב' מלי בנד המעידה כי ביקרה בנכס ורכשה חומר ניקוי לתנור מתברת ארפל אלקטרוניקה בע"מ.

עדת המשיב(אשר עדותה לא נסתרה) העידה כי המוכרת אחסנה את המוצר בחלק המסומן צהוב בתרשים המבנה שצורף לדוח הביקורת מיום 12.3.2015 ואילו הליך המכירה בוצע בשטח המסומן ירוק באותו התשריט.

עד העוררת שנשאל על כך בעדותו העיד כי סייע לבעלה של ביתו בתקופה בה נאלץ לפנות את משרדי ארפל בראשלייץ ואפשר לו לעשות שימוש בשטח קטן בנכס, שטח של מטר עד מטר וחצי. הוא אמר כי לא ידע שארפל הוציאה חשבונות מהנכס.

יצוין כי העוררת לא הזימה את גרסת המשיב בעניין ארפל על אף שהיה בידיה עוד קודם לדיון את תצהיר המשיב בעניין זה. היא לא טרחה להניח עדות המזימה גרסה זו ואף ויתרה על חקירת עדת המשיב בעניין זה.

לפיכך יש לקבוע עובדתית כי בחלקים מקומה 1 בנכס נעשה שימוש על ידי ארפל אלקטרוניקה בע"מ לצורך מכירת מוצרים.

לאור הממצאים העובדתיים כמפורט לעיל עלינו להכריע בשאלות הבאות:

האם יש לסווג את הקומה הראשונה בנכס בסיווג מלאכה ותעשייה?

האם יש לסווג את קומת המרתף בנכס בסיווג מחסנים?

### ביחס לקומה 1:

הוכח כאמור כי בחלק המסומן כתום בנכס מתקיימת מעבדה לתיקון מוצרי העוררת. הוכח כי נעשה שימוש בכלי עבודה, שולחנות, וכי אופי העבודה בחלקים אלה הינו תעשייתי ואו משלב עבודת כפיים.

עוד הוכח כי בחלק המסומן צהוב מאוחסנים חלפים לצורך התיקונים הנ"ל.

המסקנה במקרה זה נקבעת בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשות מישל מרסייה ובעניין אליהו זוהר.

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

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

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

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

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

**וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.**

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

יחד עם זאת הוכח כי אורפל בע"מ מאחסנת אף היא את מוצריה בחלק המסומן צהוב והוכח כי בשטח המסומן ירוק נעשית פעילות מכירה על ידי אורפל ושימוש משרדי או לשירות לקוחות על ידי העוררת.

העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי גם הפעילות בשטח המסומן ירוק מהווה חלק מפעילות אינטגרלית לפעילות לתיקון מוצריה ונטל זה לא הורם.

ביחס לשטח המרתף עולה גם מראיות המשיב כי בשטח המרתף נעשה שימוש לאחסנה.

לא הוכחה טענת המשיב כי בקומת המרתף מתבצעת פעילות מסחרית ו/או שיש קשר בין האחסון בקומת המרתף לבין מעבדת התיקונים ו/או מרכז השירות המצוי באותו הבניין.

מעדות עד העוררת כמו גם מדוחות ממצאי הביקורת עולה כי המוצרים המאוחסנים במרתף לרבות תאי החילוף מאוחסנים תקופה ממושכת ואינם חלק ממלאי המשמש את העוררת לפעילות מסחרית. אין מדובר במחסן המשמש את העסק הסמוך לו.

פרשנות נכונה של צו הארנונה, הן מבחינת פרשנותו המילולית והן מבחינת כוונת מתקין צו הארנונה מביאה למסקנה לפיה בעניין קומת המרתף אין מדובר בנכס הנמצא בקומת העסק אותו הוא משרת.

תנאי זה נועד כמו יתר תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה לוודא כי בנכסים לא מבוצעות פעולות שיווק של הסחורה המאוחסנת בהם.

**מעמ"נ 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב קבע בית המשפט :**

***"... המחוקק הניח גם בהקשר זה, כי אם מדובר במחסן הממוקם באותה קומה בה נמכרת הסחורה המאוחסנת בו, הרי יש חשש ממשי כי פעילות המכירה של הסחורה הזאת תבוצע גם במחסן. חשש כזה לא קיים כאשר הסחורה ממוקמת במקום מרוחק מהמקום בו היא נמכרת. כלומר, הפרשנות הסבירה יותר לסעיף היא כי העסק בו מדובר ושצריך להיות מרוחק מהמחסן, הוא העסק שהמחסן משרת אותו, העסק שעוסק במכירת הסחורה המאוחסנת, ולא העסק של המערער שמשכירה את שטחי האחסון...."***

**מכל האמור לעיל הננו קובעים כי הערר מתקבל חלקית כדלקמן :**

השטחים המסומנים צהוב וכתום בתרשים קומה 1 בשטח של כ 77 מ"ר יסווגו בסיווג מלאכה ותעשייה. ( השימוש שעושה ארפל בע"מ בחלק המסומן צהוב זניח ושולי)

שאר השטחים בקומה 1 יסווגו בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים שכן נעשה בהם שימוש משרדי ו/או למכירות ע"י ארפל בע"מ.

שטח קומת המרתף יסווג בסיווג מחסנים.

תוצאות הערר יחולו על שנות המס 2015 ו – 2016.

בשים לב לתוצאות הערר אין צו להוצאות.

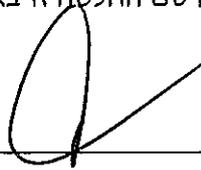
ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.16.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אשר גבאי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיובו בארנונה ביחס לנכס במבנה 3 במתחם התחנה מנשייה תל אביב, בטענה כי הוא זכאי לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת לאור עבודות שיפוצים שהתבצעו בנכס כמתואר בכתב הערר.

אין מדובר בערר על דחיית השגה "סטנדרטית" בנושאים הקשורים בבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות אותה דחה מנהל הארנונה כי אם בבקשה לפטור לפי סעיף 330 אשר אין חולק כי הוגשה בהתייחס לתקופה שבדיעבד, היינו הנישום פנה למשיב ביום 31.5.2015 (או 20.5.2015 לטענת העורר) אולם ביקש כי הפטור יחול מיום 1.1.2015 ועד ליום 15.4.2015.

כך או כך, אין חולק כי בקשת העורר לפטור הוגשה לאחר תום התקופה בגינה מבוקש הפטור.

בטרם נתפנה לדון ולהכריע במחלוקת בין העורר למשיב נציין כי כתב הערר כלל שתי טענות נוספות הנוגעות לתקופת החיוב שמתחילה ביום 16.4.15 ואילך: האחת מתייחסת לסיווג שטח השולחנות והכיסאות בסיווג "קרקע תפוסה" והשנייה מתייחסת לגובה התעריף בו חויב העורר, כטענה חלופית המתייחסת להגבלה על העלאת גובה התעריף.

העורר לא שב על טענות אלה במסגרת פרק הבאת הראיות ואף לא במסגרת סיכומי טענותיו ואין אלא להסיק כי זנח טענותיו אלא.

לפיכך תתמקד הכרעתנו במחלוקת בין המשיב לעורר בשאלת החלת פטור על פי סעיף 330 לפקודה עוד קודם למועד הגשת הבקשה לפטור כזה.

המשיב סרב לבקשת העורר מהנימוקים הבאים:

**"מאחר שלא נמסרה הודעה בכתב במועד בדבר מצבו של הנכס והעבודות שנערכו בנכס, אין העירייה יכולה כיום לאמת את מצבו העובדתי של הנכס והתאמתו לקריטריונים הקבועים בסעיף 330 הנ"ל"**

העורר עומד על כך כי נסיבות המקרה מצדיקות סטייה מהכלל לפיו פטור על פי סעיף 330 לפקודה יינתן מיום מתן ההודעה שכן יש בידיו ובכוחו להוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש מיום 1.1.2015 ואף נסיבות המקרה מצדיקות העתרות להחלה רטרואקטיבית של הפטור על אף שההודעה למשיב נמסרה רק במהלך חודש מאי 2015 ולאחר שמצב הנכס השתנה.

המשיב כאמור טוען כי אין לו לעורר זכות לקבל את הפטור שכן החוק מחייב את מבקש הפטור לתת לעירייה הודעה בכתב קודם לבחינת זכאותו לפטור.

המשיב מבסס עמדתו על הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור הקובעת כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". כלומר הפטור שיינתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים החלים לאחר מועד מסירת ההודעה ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שהוטלו עליו לפני מועד המסירה.

אין חולק כי תכלית הוראות סעיף 330 לפקודה בעניין זה נועדה להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו כך יתאפשר לעירייה לקיים הליכי גבייה ראויים של הארנונה ויימנע מצב שבו תצטרך העירייה לבחון בעצמה את מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה.

בתי המשפט מצאו כי ישנם מקרים יוצאים מן הכלל אשר יצדיקו היעדרות לבקשה מאוחרת שכזו אלא שבהחלטות בתי המשפט לא היה משום ביטול הכלל.

הנימוק שהנחה את בתי המשפט כאשר הכריעו כי אין לפרש בדווקנות את הוראות סעיף 330 לפקודה היה כי למשיב באותם מקרים היו נתונים אודות מצב הנכסים בעת משלוח הודעות השומה, ללא צורך בבדיקה פוזיטיבית מבחינתו.

האם המקרה שבפנינו דומה למקרים שנזכרו בפסיקה ביחס ליוצא מן הכלל ?

ההודעה נמסרה לאחר תחילת התקופה (ואף לאחר שנסתיימה התקופה) בעניינה מתבקש הפטור. לא נטענו טענות וממילא לא הובאו ראיות לכך שמדובר בנסיבות קיצוניות המצדיקות סטייה מהעיקרון המנוסח בסעיף 330 לפקודה.

העורר הגיש לועדה את חוזה השכירות שנחתם בינו לבין המשכיר שם נקבע מפורשות כי החזקה נמסרת לעורר ביום 1.1.2015. על מה ולמה לא הודיע העורר למשיב על תחילת החזקה בנכס במועד הקבוע בחוזה השכירות ?

העורר לא הניח בפנינו נימוקים המסבירים את מחדלו זה.

העורר אמנם טוען כי המשיב, בעת שהוציא את הודעת החיוב ידע או היה צריך לדעת על מצבו של הנכס.

אמנם, עיון בחוזה השכירות מלמד כי אכן לעיריית תל אביב זכות אישור ביחס לחלק מהשימושים ו/או העבודות המתבצעות בנכסים במתחם התחנה ואף יותר מזאת, לעירייה מסורה הסמכות לאשר או לא לאשר את זהות השוכרים בתחנה אלא שהמסקנה אותה מבקש העורר שנסיק לפיה בשל עובדות אלה יש לראות במשיב כמי שיודע בכל נכס ונכס מתי הנכס זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודה ארוכה מאד הדרך.

נוסיף ונציין שעיון בחוזה השכירות מלמד כי בנכס נערכו עבודות הכשרה ושיפוץ לפני תחילת השימוש בו ולאחר שנמסרה החזקה בו אולם מחדלו של העורר מונע כיום בדיעבד לבחון האם עבודות אלו מצדיקות מתן פטור לנכס.

לשיטתו זו של העורר בכל נכס בו מעורב אורגן הקשור בעיריית תל אביב כמו רישוי עסקים או מנהל הנדסה ואשר בתחום עיסוקו מוגשות לו בקשות להיתרים או רישיונות יש מידע שמכוחו יש לראות במשיב מכיר ויודע את מצבו של הנכס הספציפי בכלל והדברים הנוגעים לארנונה, בפרט.

בדיוק את המצב הזה ואת הנחת היסוד הזו ביקש המחוקק למנוע ו/או לקעקע כאשר קבע במפורש חובת דיווח על מצב הנכס במקרה של נכס לא ראוי לשימוש, החובה המוטלת על מחזיק הנכס ומיום ההודעה ואילך.

ניתוח בדיעבד של תמונות או עדויות ביחס לשוכר קודם שהיה בנכס אינו מהווה ידיעה בפועל של המשיב בעת הנפקת השומה.

דרישת ההודעה כאמור הינה דרישה מהותית. היא חיונית שכן על בסיסה יכולה הרשות לבחון בזמן אמת האם יש לגרוע מהקופה הציבורית הכנסה ממיסים בשל הנזק שנגרם לבניין נשוא הבקשה.

העורר לא עמד בנטל המוטל עליו בעניין זה ולא הצליח לשכנע את הועדה כי עמד בנטל הכבד יותר, לפיו, מצוי ענינו זה בגדר היוצא מן הכלל, וכי מוצדק לסטות בעניין זה מהכלל. אשר על כן אנו דוחים את הערר.

בנסיבות אלה לא מצאנו מקום להתייחס למצבו של הנכס כפי שהוצג על ידי העורר.

נעיר כי העורר הניח תשתית ראייתית לכאורה ביחס למצב הנכס בתקופות בגינן מתבקש הפטור אלא שהוא לא ביסס בראיות או בנימוקים ראויים את בקשתו לסטות מהכלל שנקבע בחוק ובפסיקה ולהחיל את הפטורים רטרואקטיבית.

עוד נעיר כי מקובל עלינו שבמקרים מסויימים יש לסטות מהכלל הנוהג ביחס למועד הגשת ההודעה למשיב אלא שאין זה המקרה.

העורר טוען כי הודעה על מצב הנכס נמסרה למשיב עוד בטרם יצא חיוב ראשוני תחת ידי המשיב ועל כן ומאחר וטרם יצא חיוב ראשוני בגין הנכס יש לפטור אותו מארנונה. יש לשים לב כי פניית העורר למשיב לרשום אותו כמחזיק נעשתה לאחר שהסתיים השיפוץ בגינו הוא מבקש פטור וממילא לא יכול היה לצאת חיוב על שמו קודם בכל מקרה לא מצאנו אסמכתה חוקית או אחרת לכך שבנסיבות בהן טרם יצא חיוב ניתן לדחות את מועד קבלת ההודעה על פי סעיף 330.

כאמור לא קיבלנו את טענת העורר כי למשיב במקרה זה הייתה ידיעה פוזיטיבית ביחס למצב הנכס.

הצגת חשבוניות בלבד (ללא תוכנית שיפוץ, תצהירים וראיות נוספות) בדיעבד ביחס להיקף השיפוץ אינה מסייעת לעורר לעבור את הרף הגבוה אשר היה עליו לעבור בכדי להצדיק סטייה מהכלל של החלת הפטור מיום מתן ההודעה ולא אחורה.

בנסיבות אלה אף לא נדון בשאלה האם בתקופה המבוקשת היה הנכס ראוי או לא ראוי לשימוש כאמור בסעיף 330 לפקודת העיריות.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.2016

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: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קובי אלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בנכס בקומת המרתף ברחוב בן יהודה 158 תל אביב בשטח של 25 מ"ר.

העורר הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותו מארנונה ולדחות טענתו כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

העורר פנה לראשונה בכתב למשיב ביום 2.7.15 בבקשה ליתן לנכס פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נכס לא ראוי לשימוש) אך טען בפניו כי פנה פעמים ספורות קודם לכן בעל פה למשיב באותו העניין.

העורר מבקש לפטור את הנכס מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות מיום 24.11.2014 ועד היום.

בכתב התשובה שב המשיב והפנה לתשובתו להשגה .

בתשובתו להשגה מיום 24.12.15 דחה מנהל הארנונה את בקשת העורר לפטור בטענה כי ההודעה נמסרה מאוחר למועד בו מתבקש הפטור ועל כן לא ניתן לאשר את קבלת הפטור. לגופו של עניין טען מנהל הארנונה כי **"בבדיקה שערכנו במקום בתאריכים 6.7.15 ו 21.12.15 מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה לפיכך לא ניתן לאשר הפטור"**.

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען :

**"בביקורות שנערכו בנכס...נמצא כי למעט סימני רטיבות הנכס במצב פיזי עובדתי תקין ואף נראה ציוד. הנכס נמצא מרוהט, נראו שני מקררים, ספה, מיטה, ארונית וכוננית. במצב דברים זה אין המדובר בנכס שנהרס וניזוק במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש."**

ביום 23.5.16 בעת הדיון המקדמי הסביר העורר:

לפני למעלה מ 3 שנים התפנה הדייר האחרון ששכר את הנכס בשל בעיות רטיבות מהשכנים אשר ממעל לחנות וכבר אז פנה לעירייה שלא תחייבו בארנונה. הוא טען כי כל פניותיו נעשו טלפונית או בעל פה וכי בעקבות פניותיו הגיע לנכס המהנדס המטפל אצל עיריית תל אביב במבנים מסוכנים וקבע כי הנכס מסוכן.

העורר הפנה למכתב של מהנדס העיריית מיום 24.11.14 .

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

בתצהירו מפנה העורר להודעות שנשלחו לדיירים על פי סעיף 3 לחוק העזר מבנים מסוכנים.

ביחס לעובדה כי בביקורת נמצא כי הנכס אינו ריק הסביר העורר כי נדרש לשלם למובילים 1500 ש"ח בתמורה לפינוי הרהיטים מהנכס ובשל כך לא עשה זאת.

עד העוררת נחקר על תצהירו ביום 05.9.2016 .

הוא שב על גרסתו בעניין הסיבות שהביאו לכך שהנכס לא פונה מהרהיטים שנצפו בעת הביקורת שערך המשיב.

הוא הסביר כי "הנזילה היא מהחניות מעל החנות שלי, כל פניותיי לבעלים לא עזרו. הוא לא נמצא בארץ ואינני יכול לתקן בעצמי. היו פניות של מחלקת מבנים מסוכנים של העירייה ישירות לבעלים, אך הוא לא טיפל".

עם זאת ניתן להתרשם מעדותו כי העבודות לשיפוץ הנכס התבצעו החל מחודש יולי 2015 .

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקר השומה אבי חנוך ושל חוקר השומה רוני וקנין.

רוני וקנין ערך ביקורת בנכס ביום 6.7.15 ומצא בין השאר כי :

**"רוב השטח והתקרה כוללים רטיבות, עובש, טחב וקילופי טיח כמו כן הנכס כולל שני מקררים (אחד קטן), ספה, מיטה, ארונית וכוננית".**

**לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות מהן ניתן להתרשם מהרטיבות וכן מכך שנכס לא היה ריק ממטלטלין.**

בחקירתו הנגדית שב עד המשיב על גרסתו והשיב לשאלת העורר לפיה לא ניתן לשהות בנכס יותר מ 2 דקות בשל הרטיבות כדלקמן :

**"הייתי בדירה כ 20 דקות עד חצי שעה, לא יכול להיות שהייתי בדירה 2 דקות...הייתי בדירה כ 20 דקות למרות מה שאתה אומר, אתה סיפרת לי את כל הסיפור האישי שלך ולא יכול להיות שהייתי בדירה 2 דקות"**

העד אבי חנוך ביקר בנכס ביום 12.12.2015.

בדוח ממצאי הביקורת ציין העד :

**"יש לציין כי בחלקים מהקירות והתקרה נראו סימנים של קילופי טיח וצבע ומעט סדקים, כמו כן נראו סימני רטיבות...עוד נראה במקום ריהוט ו 2 מקררים.."**

**לדוח צורפו תמונות המעידות בין השאר על נזילה פעילה.**

**בחקירתו הנגדית גם עד המשיב אבי חנוך לא יכול היה לאשר טענת העורר כי בדירה ניתן לשהות לכל היותר 2 דקות.**

הנה כי כן מהעדויות בפנינו, הממצאים שצורפו לתצהירים, דוחות ממצאי הביקורת, תמונות הנכסים, והמסמכים שהציג העורר עולה התמונה כדלקמן:

אין מחלוקת כי ביחס לנכס לא נמסרה הודעה למשיב בכתב או בקשה לפטור קודם ליום 2.7.15 .

עולה מתוך הראיות כי העורר היה אומנם בקשר עם עיריית תל אביב ביחס למצב הבניין אך לא פנה למשיב בדרך המקובלת ועל פי החוק כפי שעשה זאת ביום 6.7.15 .

הוראות החוק ברורות ומאפשרות למשיב ליתן פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת הראיות רק אם נמצא כי מדובר בנכס אשר אינו ראוי לשימוש ושאינו בו שימוש.

המשיב לא היה יכול לוודא כי זהו המצב בשעה שהביקורת הראשונה בנכס מזומנת לאחר פניית העורר ביום 6.7.15 .

המכתב משנת 2014 ביחס למצב הבניין אינו מעיד על מצב הנכס אלא על כך שבנכס קיימת רטיבות.

אין בו משום אישור לטענה כי קודם ליום 6.7.15 היה הנכס במצב שהוא נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בהערת אגב יצוין כי ההודעות אליהן מפנה העורר בעניין צו הבתים המסוכנים אינן בהכרח מעידות כי הנכס אינו ראוי לשימוש אלא מתייחסות לתיקונים נדרשים בבניין לרבות בחניות מעל הנכס.

ביחס למצב הנכס מיום 6.7.15 הרי שהעובדה כי בנכס מאוחסן ריהוט ומקררים (עובדה שאין מחלוקת לגביה) מערערת את התנאי הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות לפיה נכס בגינו יינתן פטור על פי אותו סעיף הינו נכס שלא נעשה בו שימוש.

העורר מודה כי הוא משתמש בנכס לאחסון הרהיטים והמקררים, סיבותיו אומנם עימו, אלא שהרשות אינה יכולה להיות חלק ממכלול השיקולים הפיננסיים של העורר.

מקום בו העורר מצא כי לא נכון או בלתי אפשרי מבחינתו לממן את פינוי הנכס מהחפצים הוא אינו יכול לעתור לקבלת פטור בגין הנכס, פטור שאחד התנאים לזכאותו בגינו הינו היות הנכס ריק ולא בשימוש.

למעלה מן הצורך נוסף כי מהתמונות שהוצגו לנו עולה ספק ביחס לשאלת הנזק לנכס, האם הוא עולה כדי נזק המצדיק את ההנחה כי לא ניתן לשבת בו ונדמה כי על הנישום להסדיר את מערכת היחסים בינו לבין בעלי הזכויות האחרים בבניין שכן הפתרון למצוקתו הינו במישור הפרטי.

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

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להידחות.

איננו נועלים את הדלת בפני העורר מלשוב ולבקש מהמשיב פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות אולם עליו לעמוד בתנאי המקדמי לפיו אין שימוש בנכס (שימוש כלשהו או שימוש לאחסנת רהיטים או גרוטאות) ולהביא ראיות התומכות בטענתו כי הרטיבות מגיעה לכדי נזק שאינו מאפשר שימוש בנכס.

בנסיבותיו האישיות של העורר, אין צו להוצאות.

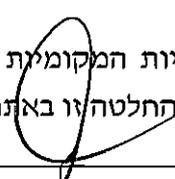
ניתן בהערך הצדדים היום 31.10.16.

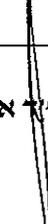
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העוררת: בורוביץ מאיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב דבורה הנביאה 19 תל אביב .

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותה מארנונה ולדחות טענתה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש.

העוררת טוענת כי במהלך החודשים יולי ואוגוסט 2015 נערך שיפוץ יסודי בנכס, שיפוץ המקנה לטענתה את הזכות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בטענה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש באותה התקופה.

בכתב התשובה שב המשיב והפנה לתשובתו להשגה .

בתשובתו להשגה מיום 10.8.15 דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת לפטור בטענה כי **"בבדיקה שערכנו במקום ביום 3.8.15 מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה לפיכך לא ניתן לאשר הפטור"**.

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען :

**"ממצאי הביקורת מעלים כי מדובר בנכס חדש הנמצא במצב פיזי עובדתי תקין שלא נערך בו כל שיפוץ וכי התמונות מלמדות כי אין מדובר בנכס שעל פי מבחן אובייקטיבי לא ניתן לעשות בו שימוש חוקי כלשהו ודאי שאין מדובר בנכס שנהרס וניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו או לעשות בו שימוש"**.

ביום 5.4.16 בתום הדיון המקדמי הורינו על הגשת הראיות בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הגישה תצהירה ביום 5.5.2016.

המשיב הודיע ביום 26.5.16 לוועדת הערר כי חוקר השומה מטעמו סיים את עבודתו אצל המשיב ועל כן לא יוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

העוררת הגישה את תצהירה בו היא מתארת את השיפוץ שנערך בדירה. לטענתה בעת שנערך ביקור חוקר השומה מטעם המשיב הדירה לא הייתה במצב הראוי לשימוש בשים לב לכך שטרם הותקנו דלתות פתחי החדרים.

העוררת מבקשת להניח מהתמונות שצילם חוקר השומה כי קודם למצב הנחזה בתמונות בעת הביקורת נערכו עבודות שיפוץ מסיביות שכללו שבירת קיר, החלפת פרקט , החלפת דלתות ומשקופים ותיקוני טיח וצבע.

העוררת לא הגיעה לדיון ההוכחות שנקבע על אף שזומנה כדין.

כך נותרנו עם תצהיר העוררת עליו לא נחקרה ועם דוח ממצאי הביקורת שהוגש על נספחיו לרבות התמונות שצולמו בעת הביקורת.

ביום 3.8.2016, לאחר שהעוררת לא התייצבה לדיון ההוכחות קבענו כך :

**"השעה 11:15 אין התייצבות לעוררת על אף שבתיק זימון כדין ועל אף שהעוררת הגישה תצהיר , מאחר ובתיק אין תצהיר של המשיב תינתן החלטה בתיק על סמך הראיות בתיק ומתאפשר לעוררת להגיש את סיכום טענותיה בכתב בהיקף שלא יעלה על 2 עמודים ככל שתמצא לנכון עד ליום 25.8.16 ."**

העוררת לא הגישה סיכומים מטעמה.

החלטתנו תינתן לפיכך על סמך תצהיר העוררת, כתב הערר, כתב התשובה על נספחיו לרבות דוח ממצאי הביקורת.

נקדים ונציין כי העוררת לא צירפה לתצהירה ראיות התומכות בתיאור העובדתי הנוגע להיקף עבודות השיפוץ כדוגמת : תמונות של מהלך השיפוץ, תכניות עבודה, הסכמים עם קבלן ו/או בעלי מקצוע, קבלות על רכישת חומרי בניין, קבלות על תשלום לבעלי מקצוע.

העדר ראיות התומכות בטענתה עומד לחובתה של העוררת.

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שצולמו ביום 3.8.15.

העוררת אינה חולקת בתצהירה או בכתב הערר על התמונה הראייתית המשתקפת מהתמונות וטוענת כי בשלב בו הן צולמו כמעט שנסתיים השיפוץ ונותר להתקין את משקופי הדלתות.

אכן מהתמונות לא נראה כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש. לכל היותר ניתן ללמוד מהתמונות כי חלק מקירות הדירה עברו עבודות טיח וכי נותר לצבוע אותם.

אפשר להתרשם כי אכן נבנה קיר חדש לצורך מיקום בר המפריד בין הסלון למטבח.

לא ניתן להתרשם כי בדירה נערכו עבודות שיפוץ מסיביות.

אילו היה מונח בפנינו תצהיר של עד המשיב ואף היה נחקר עד המשיב על תצהירו יכולים היינו להעמיד את התרשמותנו זו במבחן אלא שכאמור לא הונחה בפנינו תשתית ראייתית של המשיב או תשתית סותרת של העוררת.

מהאמור לעיל עולה בבירור כי במהלך חודש אוגוסט 2015 הייתה הדירה ראויה לשימוש.

נותרה להכרעה שאלת מצב הדירה בחודש יולי 2015.

פניית העוררת הראשונה למשיב ביחס לקבלת פטור על פי סעיף 330 נתקבלה אצל המשיב ביום 28.7.2015.

לא ברור מדוע לא פנתה העוררת למשיב בזמן אמת, היינו עם תחילת השיפוץ במהלך תחילת חודש יולי 2015, כאמור אין בידינו ראיות אחרות התומכות בטענת העוררת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה שקדמה לפנייתה למשיב.

בהעדר ראיות שכאלה לא ניתן להיעתר לבקשת העוררת ודין הערר גם ביחס לחודש יולי 2015 להידחות.

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר

עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

אין חולק כאמור כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הנכס בתקופות כאמור "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו החל מיום 1.7.2015 ועד ליום 31.8.15 אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס כזה בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס שירותים מהרשות המקומית מאידך.

בנסיבות שהוצגו לנו הרי שהנכס אינו עומד במבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

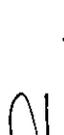
לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.16.

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

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



---

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



---

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



---

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: מרדכי לוי**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

העורר הגיש ערר בעילה של טעות בחישוב שטח הנכס בו חויב בארנונה.

לטענתו של העורר אין לחייבו בשטח של 184 מ"ר כפי שחויב על ידי המשיב אלא בשטח של 3 חניות בלבד. המהווה לטענתו את שטח הנכס הנכון בו הוא עושה שימוש להפעלת עסקו לשטיפת מכוניות בחניון מלון הילטון בתל אביב.

המשיב טען כי בעת הביקורת שנערכה בשטח הנכס נמצא כי העורר עושה שימוש בכל השטח בו חויב להפעלת עסק לשטיפת הרכבים.

לטענת המשיב גם בביקורת חוזרת שנערכה בנכס (לבקשת העורר שטען כי השימוש בכלל שטח הנכס שחויב הינו זמני) נמצא כי העורר עושה שימוש בכל השטח שחויב.

בכתב הערר טען העורר כי חלק מהשטח שחויב הינו בשימוש חברת השכרת הרכב שלמה ו/או מלון הילטון.

בעת הדיון המקדמי ביום 22.2.2016 הסביר העורר לבקשת הוועדה את העובדה כי בעת הביקורת נמצאו מכוניות שטופות ביותר משטחן של שלוש חניות כדלקמן:

**"כאשר נראו בביקורת רכבים באזורים אחרים שאינם בחניות בהם מתבצעת שטיפה על פי התשריט היו אלה רכבים שכבר סיימו לשטוף אותם ונציגי חברות ההשכרה אספו אותם מהשטיפה והעבירו אותם לחניה שלהם"**

עוד התחייב העורר כדלקמן:

**"אנחנו נשלח לב"כ המשיב את התשריט על פי ההסכם עם הילטון וזאת עד מחר"**

המשיב הסכים לבצע ביקורת נוספת שתבחן את טענות העורר ולהודיע לוועדה האם חל שינוי בעמדתו ביחס לשטח לחיוב.

ביום 3.4.16 הודיע המשיב לוועדה כי העורר טרם העביר לידי את התשריט אותו התחייב להעביר בעת הדיון המקדמי בטענה כי התשריט אינו מצוי בידו. המשיב ביקש להאריך המועד להגשת עמדתו לאחר שיתקבל התשריט ונעתרנו לבקשתו.

ביום 29.5.2016 הודיעו המשיב פעם נוספת כי לא קיבל לידיו את התשריט שכן העורר הודיע לו כי אין באפשרותו להמציא את התשריט המבוקש.

עוד ציין המשיב כי נערכה ביקורת נוספת בנוסח שעל פי ממצאיה לא חל שינוי בשימוש שטח וכי אין לפיכך לשנות מסך המטרים לחיוב.

לאור הודעת המשיב קבענו את התיק לשמיעת הוכחות והורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העורר הגיש תגובה וביקש מהוועדה שנראה בה את תצהיר עדותו הראשית ונעתרנו לבקשתו.

בתגובתו שב על גרסתו לפיה הוא עושה שימוש בשלוש חניות בלבד ומיד עם סיום השטיפה מחנה את המכוניות בחניון הילטון הכללי ו/או בחניון של שלמה סיקסט השכרת רכב.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה יעקב קוריאט אליו צורפו דוחות ממצאי הביקורת משלוש ביקורות שערך בנוסח.

בביקורת מיום 17.9.2015 נכתב :

**"נראו מספר רב של רכבים , חלקם היו בתהליך של שטיפה (מפוזרים בכל השטח) במקום נראו 4-5 עובדים ...בכל השטח נראה ציוד שטיפה – מכונת קיטור, ארון ציוד, שואב אבק, דליים, שולחן וציוד כללי.."**

עד המשיב ציין בדו"ח את תגובת העורר לממצאי הביקורת:

**"לדברי מוטי אין לו קשר לשלמה סיקסט והחזזה שלו מול הילטון...הוא משתמש רק בשתי חניות...כשצינתי בפניו כי אני רואה שהשטיפה מתקיימת בכלל השטח ולא רק בשתי חניות שהוא ציין טען כי זה זמני כי אין לו מקום עכשיו"**

לביקורת צורפו תמונות המדברות בעד עצמן ומעידות על שימוש ביותר משתי חניות לצורך שטיפת הרכבים.

בביקורת מיום 6.10.15 שבו הממצאים על עצמם בשינויים קלים:

**"בביקורת נמצא כי בכלל השטח נמצא ציוד ... נראו שלוש חניות שבהם התבצעה בשעת הביקורת פעילות של ניקוי רכבים, כמו כן נראו מספר חניות נוספות שבהם נראו סממנים של פעילות שטיפת רכבים כגון מכוניות שעליהן סמרטוטים ולידן דלי עם מטאטא, כמו כן נראו חניות עם שלוליות מים גדולות..."**

**"לדברי מוטי בביקורת הקודמת הוא אמר שהוא משתמש בשתי חניות אך בסוף הוא משתמש בשלוש חניות , לדבריו כאשר הוא מסיים לשטוף רכב הוא מעביר אותו לחניות שבחזקת שלמה סיקסט"**

גם לביקורת זו צורפו תמונות התומכות בגרסת המשיב.

הביקורת השלישית נערכה ביום 10.5.16

עד המשיב צילם ותיעד חניות שלגרסת העורר אינן החניות שלו אך נעשה בהן שימוש לעסק לשטיפת הרכבים , לעמדת מפתחות הרכבים, לשואבי האבק, לשולחן וכיסאות ועוד.

כאשר התבקש העורר להסביר את שלוליות המים באזורי חניה שאינם לטענתו בשימוש הסביר זאת בניקיון שעורכת הנהלת החניון לקראת החגים...

ממצאי הביקורת הזו תועדו בתמונות ממוספרות .

ביום 5.9.16 התקיים דיון ההוכחות.

בתחילת הדיון נשאל העורר על ידי הועדה מדוע למרות התחייבותו והצהרותיו לא הגיש בסופו של יום את התשריט שצורף לטענתו לחוזה בינו לבין מלון הילטון ענה כך:

**"אין לי הסבר מדוע לא הוצג התשריט שצורף לחוזה. לא נתתי לכך חשיבות".**

הוא השיב לשאלות ב"כ המשיב כך :

**"שלמה סיקסט באים לשטוף אצלנו את המכוניות ...אין בידי חוזה להציג... אנחנו שוטפים בשלוש חניות ומזיזים את המכוניות ל 10 חניות שברשותם של שלמה סיקסט."**

העורר חקר את עד המשיב על תצהירו והעד השיב בין השאר כך :

**"לשאלתך אם חוץ מציוד ראיתי פעילות אני משיב שראיתי עובדים שמזיזים רכבים וגם העורר אמר לי שהוא משתמש בחניות אלה להחליף בין מקומות הרכבים. לא ראיתי שטיפה חיצונית חוץ מבשלושת החניות אבל ראיתי ציוד ופעילות מעבר ל 3 החניות.....היו שם נהגים עם חולצות של שלמה סיקסט אבל אתה ציינת שאתה שוטף גם רכבים פרטיים, כ 90% מהמכוניות שהיו ב 184 מ"ר נשוא הערר היו שטופים"**

בתום דיון ההוכחות הצהיר שוב העורר כי :

**"לאחר שהוועדה הפנתה את תשומת ליבי שכך שאי הצגת תשריט עלולה לפגוע בסיכויי הערר אני מבקש ארכה של 7 ימים להגשת התשריט".**

העורר הגיש תשריט שנערך עבור מלון הילטון עליו סימן מאן דהוא בעט כחולה 4 מקומות חניה ממסופרים 1-4 מוקפים בעיגול ועליהם רשום "שטיפת רכבים"

יצוין כי עיון בתשריט מלמד כי אין מדובר בתשריט עליו דיבר כל העת העורר שכן אין מדובר בנספח לחוזה בינו לבין מלון הילטון, אין מדובר בנספח חתום או בהעתק מנספח חתום , אין מדובר בשלושה מקומות חנייה כפי שתיאר כל העת העורר ונראה כי מדובר בתשריט שהגיע לידיו של העורר והוא בחר מסיבותיו שלו לסמן עליו 4 מקומות חנייה. הכל בסתירה לגרסותיו (המשתנות) כפי שהציג לחוקר השומה או לוועדת הערר בדיונים בפני הועדה.

לאחר הגשת התשריט התנגד המשיב להגשת התשריט וביקש כי אם התשריט יתקבל תזמן הוועדה את הצדדים השלישיים שעלולים להיפגע מהחלטת הועדה ותקיים דיון מחודש בערר.

ביום 19.9.16 קיבלנו החלטה בבקשתו זו של המשיב כדלקמן:

**"התשריט שהוגש לנו על ידי העורר אינו חלק מהסכם השכירות ואינו חתום.**

**המשקל הראיתי שיינתן לו יהיה בהתאם.**

**אין צורך בזימון הצדדים השלישיים.**

## התיק יועבר למתן החלטה סופית"

הנה כי כן היה לו לעורר את יומו בפני הועדה ואף מעבר לכך!

על אף גרסותיו המשתנות ועל אף עמדתו המיתממת בתחילת דיון ההוכחות עת טען כי לא ייחס חשיבות להגשת התשריט (התשריט שהוא ביקש להגישו ובעקבותיו נקבעה ביקורת נוספת ודיון נוסף בפני הועדה!) על אף התנהלותו זו של העורר אפשרנו לו להגיש את התשריט שעל פי טענתו צורף להסכם השכירות בינו לבין מלון הילטון.

אלא שבסופו של יום התברר כי אין בידי העורר את התשריט עליו ביסס את טענתו.

אי הגשת התשריט מצטרפת לכך שהעורר שינה עמדתו ביחס למספר החניות בהן הוא עושה שימוש משתי חניות, לשלוש חניות ולאחר תום הדיון באמצעות התשריט הסופי שהגיש אף סימן ארבע חניות.

האם עמד העורר בגטל המוטל עליו מבחינה ראייתית להוכיח טענתו לפיה שטח הנכס בו הוא עושה שימוש להפעלת העסק לשטיפת הרכבים אינו תואם את השטח שקבע חוקר השומה של המשיב?

לאחר שעיינו בעדויות הצדדים, בחקירותיהם בפנינו ובמסמכים שהוצגו לנו לרבות התמונות, התשריט ובשים לב להתנהלותו של העורר כמפורט לעיל הגענו למסקנה כי העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו בכדי להוכיח טענתו ביחס לשטח אותו יש לחייב בארנונה.

וידגש, מהתרשמותנו מעדויות הצדדים נדמה כי אין כל הגיון בטענה כי את העסק לשטיפת הרכבים כפי שמנהל העורר בחניון מלון הילטון ניתן לנהל בשטח של 3 חניות בלבד.

מאחר ולא הוצגה לנו כל ראיה על שימוש בחלק מהנכס על ידי צד ג' כלשהו לא מצאנו לנכון לקבל טענת העורר בעניין זה.

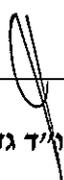
מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

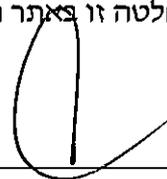
ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.2016

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: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140011644  
140012977

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: אביליטי תעשייה מחשבים ותוכנה בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

ענינו של ערר זה נכס בשטח של 400 מ"ר בהם בו מחזיקה העוררת ברחוב יד חרוצים 14 תל אביב בטענה כי יש לסווג את הנכס תחת "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סעיף העסקים השירי.

העוררת טוענת כי יש לסווג את פעילותה בנכס כמפעל תעשייתי בהתאם לעיסוקה בפועל.

העוררת טוענת כי הינה חברת תעשייה המייצרת מוצרים ביטחוניים הקשורים במוצרי תקשורת וכי עיסוקה הייצורי בנכס מתבצע בשני שלבים – רכישת רכיבים מחו"ל והתקנת תוכנה על הרכיבים לשם יצירת מוצר מוגמר.

בתשובתו להשגה מיום 27.8.14 טען המשיב כי מביקורת שנערכה ביום 26.6.14 **"נמצא כי אין הפעילות הנעשית בנכס נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה. הפעילות בנכס כוללת יבוא של מוצרי חומרה והתאמתם לפלטפורמות קיימות של החברה. בנכס לא נעשית כל פעולה הקשורה כפשוטו לעניין מלאכה או תעשייה ולא נעשית בו כל פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן"**.

העוררת הגישה את תצהירו של מנכ"ל העוררת אלכסנדר אאורובסקי.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ יוסי שושן.

לאחר פעמים מספר בהן ביקשו הצדדים את דחיית מועד הדיון שנקבע להוכחות נשמעו ראיות הצדדים ביום 21.12.15.

עד העוררת הסביר בתצהירו כי העוררת מייבאת ורוכשת רכיבים מודולים ופריטים מיצרנים בארץ ובעולם ומרכיבה בשטח הנכס את הרכיבים לכדי מערכות שלמות מוכללות.

על גבי המערכות מתקינה לגרסתו העוררת תוכנה אשר על פי רוב היא מפתחת בעצמה בשטח הנכס.

העד פירט את שלבי הייצור וצירף לתצהירו אישור על כך שהחברה קיבלה אישור מפעל מאושר ממרכז ההשקעות ואת התמונות שצורפו לכתב הערר המעידות לטענתו על השימוש אותו עושה החברה בנכס.

בחקירתו הוסיף עד העוררת ואמר כי כל הזמנה היא מוצר מסוים לפי הזמנה, העוררת עוסקת במערכות האזנה של טלפונים לוויינים וכל מוצר מהווה פיתוח לפי דרישות הלקוח.

**"אני מספק ללקוח מוצר לפי דרישה ובהסכם מול משרד הביטחון מוגדר המוצר, מוגדר לוח זמנים מוגדר סכום והתשלום לפי החוזה...דוגמא למוצר, טלפון לווייני שבו אנו עושים שימוש לארגונים שממשלות מבקשות להאזין לטלפונים האלה. אנחנו מייצרים את אמצעי האזנה וניתור המקום..."**

המשיב הגיש כאמור את תצהירו של יוסי שושן.

הוא ערך ביום 26.6.14 ביקורת בנכס וצירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת.

פרט לציטוט תיאור העבודה בנכס מפי עובדי העוררת תיאר עד המשיב את ממצאיו כדלקמן:

**"במהלך הסיור בנכס נראו רוב עובדי החברה כפי שמצוין על גבי השרטוט בנוסף יש חדר ייצור שבו עושים התאמות בכדי להרכיב את המוצר, ישנה מעבדת הדגמה וניסוי להראות כיצד המוצר פועל ללקוחות פוטנציאליים, ישנו מחסן שבו מאחסנים את המוצרים המוגמרים".**

עיינו בתשריט הנכס על גביו ציין עד המשיב את תיאור העובדים ונביא ציטוט מרישומיו כדלקמן:

חדר עבודה, טכנאי בדיקות, מעבדת הרכבת מוצרים, מחסן מוצרים גמורים, חדר מנכ"ל, כניסה ראשית ועמדת מנהלת משרד, חדר מפתח ראשי, חדר שירות, אדמיניסטרציה, מפתח, חדר מדפסות, חדר הדגמת מוצרים ללקוחות, חדר ישיבות גדול, מטבח ושירותים.

לדוח ממצאי הביקור צורפו תמונות אשר מתעדות את חדר הישיבות, חדרים עם מכשור שנחזה להיות מכשור של מעבדות וחדרים בהם מאוחסנים קרטונים.

עד המשיב לא נחקר על תצהירו.

נותר לנו לסכם את התרשמותנו ביחס לפעילות המתבצעת בנכס:

למעשה לא נסתרה גרסתו העובדתית של עד העוררת כמפורט לעיל.

עדות המשיב ודוח ממצאי הביקורת אינם סותרים את תיאור התהליך בו עוסקת העוררת לגרסת מנהלה, לכל היותר אפשר להשאיר בצריך עיון את השאלה, על פי הרישום של עד המשיב בתשריט, כמה חלקים מהנכס משמשים לפעילות אותה תיאר עד העוררת וכמה משמשים לפעילות משרדית אדמיניסטרטיבית.

לאור האמור לעיל, נותר לנו לקבוע האם התהליכים אותם מבצעת העוררת בנכס עונים על ההגדרות שנקבעו בפסיקה לשם סיווג פעילות ייצורית או תעשייתית.

המבחנים שאומצו בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג תעשייה הינם המבחנים לדיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר

המוגמר , המבחן הכלכלי , מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות . ( ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ).

נבחן את פעילות העוררת בנכס לאור המבחנים הנ"ל:

בהתאם לפסיקה בתחום זה ועל סמך הממצאים העובדתיים בעניינינו אין אלא לקבוע כי בפעילות הכוללת בנכס יש משום יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

הוכח כי העוררת רוכשת רכיבים שונים כמו חלקי מחשב, ראורטים, ספקי כח ועוד , צורבת עליהם תוכנה פרי ייצורה ומרכיבה את הרכיבים למוצר מוגמר .

המוצר המוגמר, המוזמן על ידי לקוחות החברה אינו דומה לרכיבים אותם רכשה העוררת טרם השלמת מלאכת הרכבת המוצר ויש בעובדה שהיא צורבת על גבי הרכיבים תוכנה פרי ייצורה כדי להוסיף שבתהליך זה נוצר יש חדש מיש מוחשי אחר.

איננו מקבלים את הפרשנות שמבקש המשיב לייחס לפעילות העוררת בעת צריבת התוכנה על גבי הרכיבים. אין מדובר בשירות ללקוחות העוררת.

לו היה מדובר במעבדת שירות לצריבת תוכנה על מוצרי לקוחותיה לא הייתה העוררת זוכה להכרה כמפעל מאושר.

ממילא כאשר רוכשת העוררת רכיבים ומוציאה תחת ידה מוצר שהוזמן על פי מפרט אין מדובר בשירות של צריבת תוכנות.

נסיונו של המשיב להשוות בין פעילות העוררת לבין פעולתו של אדם פרטי הצורב באמצעות מחשבו הביתי דיסקים הינו טיעון חסר בסיס ומזלזל.

גם בחינה של פעילות העוררת בראי "טיבו של הליך עסקי" , היינו בחינת טיבו של תהליך הייצור על מרכיביו השונים מביאה למסקנה כי אין מדובר במקרה זה בפעילות שמאופיינת במתן שירות כי אם בפעילות שהיא חלק מתהליך ייצור או תעשייה.

המוצר הסופי שיוצא מהנכס עומד במבחן הכלכלי שנקבע בפסיקה ויצירתו מהווה פעולה המשביחה את המוצר הקודם.

בשאלת היקף השימוש של המוצר הצליח המשיב להטיל ספק בשאלת עמידתה של העוררת במבחן זה שכן העוררת מודה בתצהיר העד מטעמה ובחקירתו כי המוצרים מוזמנים על ידי לקוחות החברה על פי הזמנה ספציפית. האם יש לקבוע כי לאור העובדה שהעוררת מייצרת את מוצריה על פי הזמנות ללקוחותיה אין מדובר בפעילות ייצורית שכן היא אינה מייצרת תוצר סטנדרטי בייצור המוני ?

המשיב מפנה בעניין זה לפסק הדין בעניין אמנון יושע בע"מ נ' מנהל הארנונה ירושלים , אלא שבאותו עניין נבחנה פעילות משרד העוסק בעבודות הנדסה ויעוץ, ועל כן נקבע שם כי אין מדובר בנכס המשמש לתעשייה, אלא משרד הנותן שירות .

כפי שנקבע לא אחת בפסיקה מדובר באבחנות דקות אשר הכף נוטה בכל פעם לעבר פרשנות הנגזרת מקבלת הרושם על אופיו הכולל של השימוש בנכס בשים לב לתכלית החוק ולתכלית שעמדה בעיניו של מתקין הצו כאשר קבע את הסיווג "תעשייה".

כבר נפסק כי תכלית הסיווג הנפרד לתעשייה הינה לאפשר הפחתת שיעורי הארנונה ועידוד פעילות ייצורית (ע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ). ההנחה אותה יש לבחון ביחס להכרה בנכס כמפעל תעשייה הינה כי מפעלים שכאלו תורמים לעידוד התעסוקה, לשיפור הכלכלה במדינה כולה ובאזור הרשות המקומית בפרט, אין בעניין זה מחלוקת, ב"כ המשיב מזכירה זאת בסיכומי המשיב ובכתב התשובה.

בשים לב לאמור לעיל, לאור העובדה שפעילות העוררת נבחנה על ידי משרדי הממשלה הנוגעים בדבר והוכרה כ"מפעל מאושר" ובהתרשמותנו מהתהליך הייצורי המתואר על יד עד העוררת ודוח ממצאי ביקורת הגענו למסקנה כי על אף שהעוררת מעידה כי היא מייצרת את המוצרים על פי הזמנת לקוחותיה אין מדובר בשירות ללקוח כי אם בפעילות של ייצור תוצר סטנדרטי עבור אותו הלקוח או עבור מגוון לקוחות מתחום דומה. לפיכך לאחר ששקלנו את הדברים הגענו למסקנה כי גם במבחן הנוגע להיקף השימוש במוצר עומדת פעילות העוררת בנכס.

מבחינת מבחן ההגדה הרי שחקירת עד העורר, דוח ממצאי הביקורת, התמונות וההתרשמות הכוללת הצליחו לשכנע אותנו כי עיקר הפעילות בנכס, אם לא כלל פעילות העוררת הינה ייצורית.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, וברוח הפסיקה הנוהגת בתחום זה הרינו לקבוע כי דין הערר להתקבל.

על המשיב לסווג הנכס נשוא הערר תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

בשים לב לאופן ניהול הדיון ומורכבות הסוגיה לא מצאנו מקום לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.2016

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 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 גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העורר: עזבון קוהלי שרה ז"ל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב**

### החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו ענינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"יחנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר הנרחב והמקיף אותו הגיש ב"כ העיזבון ובו פרס בהרחבה את השתלשלות העניינים נשוא תיק זה ואת טענות העורר נכתב בין השאר:

**"מאז פתיחתה של התחנה המרכזית בשנת 1993, עומדת חנותם של העוררים בלתי גמורה ובלתי כשירה למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות בסיסיות וחיוניות לשם הפעלת החנויות. האגף בו מצויות החנויות, ברובו סגור ומסוגר, מנותק, מרוחק..."**

ביחס למסירת החזקה טען בין השאר ב"כ העורר:

**"לעוררים אין את מפתחות החנויות ואלה מצויות בידי התמח"ת. לעוררים אין גישה לחנויות שכן התמח"ת חסמה בלוחות ובמחיצות את הגישה לחנויות.....ברי שבנסיבות בהן לא הושלמה הבניה על ידי התמח"ת, לא נמסרה החזקה והמפתחות לעוררים והתמח"ת אף חסמה את הגישה החופשית לחנויות והיא שולטת בגישה לחנויות אלה, מוקמת לה מסקנה ברורה וחדה: העוררים אינם מחזיקים בחנויות"**

**...העירייה מודעת מזה שנים רבות לכך שהעוררים אינם מחזיקים בחנויות. העירייה מודעת לכך שבפועל התמח"ת היא ששולטת ומחזיקה בחנויות במתחם שבו נמצאות חנויות העוררים, מתחם אשר אין יוצא ואין בא ממנו ומאליו, אף זאת כפועל יוצא ממעשי התמח"ת.."**

ביום 5.9.2016 התקיים דיון מקדמי בפנינו .

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 5.9.2016.

המשיב הגיש את המסמכים הרלבנטיים מתיק הנכס אשר על פיהם ביצע את העברת הזכויות מהצד השלישי על שם העוררים.

הצדדים הסכימו להחיל גם בתיק זה את ההסדר הפרוצדוראלי שגובש בתיקי התמח"ת לפיו ראיות הצדדים מובאות בדרך של תצהיר ו/או הצהרה לפרוטוקול ו/או הגשת מסמכים והצד השלישי מגיש את ראיותיו בדרך של תיק מוצגים כל זאת כאשר החלטת הוועדה תינתן על סמך החומר שבתיק ללא צורך בשמיעת ראיות וללא צורך בסיכומים.

במעמד הדיון ביום 5.9.2016 הצהיר ב"כ העורר לפרוטוקול כדלקמן:

**"העוררים לא קיבלו מפתח או חזקה, החנות סגורה, לא ראוייה לשימוש ומעולם לא קיבלו חזקה. אני אשקול אם להגיש תצהיר שכן מהתכתובות עולה שהם לא קיבלו מפתח ולא ראיתי בתיק המוצגים ראיה למסירה."**

בסופו של יום לא הוגש תצהיר מטעם העורר לפיכך נראה בכתב הערר כראיה התומכת בגרסת העורר.

כאמור טען העורר בכתב הערר כי לא נמסרה חזקה מעולם בנכס לעיזבון ו/או למי מטעמו עוד טען העורר כי העסקה לא הושלמה, לא נמסרו מפתחות לעורר, החנות לא נרשמה בטאבו והיא אינה מחוברת לחשמל ומים.

המשיב ו/או הצד השלישי לא הזימו גרסתו זו של העורר ו/או לא טענו ו/או לא הציגו ראיות כי מצבו העובדתי של הנכס שונה ו/או כי נמסרה החזקה בנכס לעורר.

המשיב הגיש את טבלת רשימת בעלי הזכויות כפי שהועברה אליו מהצד השלישי ועל פיה העביר המשיב את החזקה בנכס על שם "קוהלי שרה והדסה". גם מהמכתב שצורף למסמכים שהגיש המשיב מיום 19.7.99 עולה כי בהמשך לפניית התחנה המרכזית החדשה שונה שם המחזיק מהתחנה המרכזית החדשה לקוהלי שרה.

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

חוזה המכר מיום 30.1.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 29.4.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם והתכתבות בין התמח"ת לעוררים לרבות הודעת התחנה המרכזית לעוררים מיום 27.4.98 המודיעה להם כי בתי הקולנוע בפרויקט עומדים להיפתח.

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. (ראה הטבלה אשר צורפה למסמך שהגיש המשיב).

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

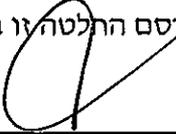
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרוז אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.2016

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: עזבון המנוח ספדה יצחק**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב**

**החלטה**

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביתס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העיזבון נכתב:

**"העורר הינו עזבון המנוח ספדה יצחק ז"ל אשר רכש את החנות יחד עם אחיו בשנות השישים, מבעלי התחנה המרכזית, כאשר מאז ועד היום החנות לא הועברה על שםם בטאבו וכן החזקה בחנות מעולם לא נמסרה לספדה יצחק ז"ל ו/או למי מאחיו ו/או בני משפחתו ו/או העורר."**

ביום 11.05.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 13.9.2016.

ביום 19.9.2016 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב .

הצדדים הסכימו להחיל גם בתיק זה את ההסדר הפרוצדוראלי שגובש בתיקי התמח"ת לפיו ראיות הצדדים מובאות בדרך של תצהיר והצד השלישי מגיש את ראיותיו בדרך של תיק מוצגים כל זאת כאשר החלטת הוועדה תינתן על סמך החומר שבתיק ללא צורך בשמיעת ראיות וללא צורך בסיכומים.

ביום 29.8.2016 הגיש ב"כ העורר הודעה ממנה ניתן להסיק כי אין בכוונתו להוסיף תצהיר על חומר הראיות שכבר הגיש :

**"מכל מקום אין בידי העורר טענות חדשות מלבד אלו שהועלו בערר למעט אם יתווספו מוצגים חדשים מאת בעלי התמח"ת (הצד השלישי)."**

לפיכך נראה בכתב הערר כראיה התומכת בגרסת העורר.

כאמור טען בכתב הערר כי לא נמסרה חזקה מעולם בנכס לעיזבון ו/או למי מטעמו עוד טען העורר כי העסקה לא הושלמה , לא נמסרו מפתחות לעורר , החנות לא נרשמה בטאבו והיא אינה מחוברת לחשמל ומים.

**"זאת ועוד מדובר בחנות שנמצאת בחלקה של התחנה בה אין דרכי גישה, כאשר כל האזור הרוס כליל, מבלי שניתן להגיע אליו, כמו כן, אזור החנות סגור על בריח מזה עשרות שנים ולא ניתן להגיע אל המתחם בו נמצאת החנות."**

העורר צירף לכתב הערר תמונות המעידות על מצב הנכס.

המשיב ו/או הצד השלישי לא הזימו גרסתו זו של העורר ו/או לא טענו ו/או לא הציגו ראיות כי מצבו העובדתי של הנכס שונה ו/או כי נמסרה החזקה בנכס לעורר.

המשיב הגיש את תצהירה של רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב באגף לחיובי ארנונה והיא הצהירה כי **"העירייה רשמה את העורר כמחזיק בנכס ברחוב לוינסקי 108 א' ח-נ 10046439 לאור הודעתה של התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999."**

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף לתצהיר עדת המשיב .

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

חוזה המכר מיום 26.10.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 12.2.71.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם.

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. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

ראה הצהרת עדת המשיב המצוטטת לעיל.

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו , הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

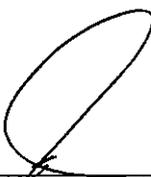
ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.2016

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 קיימות 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"ל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
\_\_\_\_\_

חבר: עו"ד גדי טל

  
\_\_\_\_\_

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
\_\_\_\_\_

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: אטדגי שרלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

**החלטה**

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

**"המערער רכש את הנכס ביום 17.2.1969 ומאז ועד היום המערער לא קיבל חזקה בנכס ומעולם לא עשה שימוש כלשהו בנכס ומעולם לא הושלמה בנייתו על ידי התחנה המרכזית."**

**"מעולם כאמור לא נעשה שימוש ע"י המערער בנכס הנדון וזאת מאחר והקומה הספציפית בה ממוקם הנכס לא נפתחה לציבור הרחב ומעולם המערער לא קיבל חזקה בנכס ומעולם התחנה המרכזית לא סיימה את עבודות השלמת הנכס ומסירתו למערער"**

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 5.10.2016.

ביום 30.8.2016 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב .

הצדדים הסכימו להחיל גם בתיק זה את ההסדר הפרוצדוראלי שגובש בתיקי התמח"ת לפיו ראיות המשיב מובאות בדרך של תצהיר והצד השלישי מגיש את ראיותיו בדרך של תיק מוצגים כל זאת כאשר החלטת הוועדה תינתן על סמך החומר שבתיק ללא צורך בשמיעת ראיות וללא צורך בסיכומים.

ביום 4.7.16 שמענו את העורר במעמד הדין המקדמי אשר חזר על עמדתו ואמר :

**"מעולם לא קיבלתי את הנכס, מעולם לא קיבלנו חזקה. אני חושב שמדובר בקומה 1, אני אפילו לא יודע איפה הנכס, אני אדם מבוגר ולא בריא, היו לי עוד 2 שותפים ברכישה, אבל הם נפטרו ואני היחיד שמקבל את החשבונות."**

לפיכך נראה את דברי העורר בדיון יחד עם כתב הערר על נספחיו כראיותיו של העורר.

כאמור טען העורר בכתב הערר כי לא נמסרה לו חזקה מעולם בנכס ו/או למי מטעמו עוד טען העורר כי העסקה לא הושלמה, לא הושלמה בניית החנות וממילא לא נמסרה לו החנות .

המשיב ו/או הצד השלישי לא הזימו גרסתו זו של העורר ו/או לא טענו ו/או לא הציגו ראיות כי מצבו העובדתי של הנכס שונה ו/או כי נמסרה החזקה בנכס לעורר.

המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר- ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב באגף לחיובי ארנונה והוא הצהיר כי **"העירייה רשמה את העורר כמחזיק בנכס ברחוב לוינסקי 108 א' שמספרו 2000131603 החל מיום 1.1.99 וזאת לאור הודעה שנמסרה בשנת 1999 מהתחנה המרכזית החדשה"**.

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף לתצהיר עד המשיב .

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

חוזה המכר מיום 15.2.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 27.3.69.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם.

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. **(ראה ההודעה אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

ראה הצהרת עד המשיב המצוטטת לעיל.

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.2016

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

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



---

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



---

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



---

יו"ר: עו"ד אלון צדוק