

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: ספקטור זבולון

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא.

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותו של העורר לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין הנכס נשוא הערר.
2. הנכס בענייננו ממוקם ברחוב בית הלל 14 בתל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000282166 ח-ן לקוח 10820727 בשטח 85 מ"ר בסיווג "משרדים", להלן: "הנכס".
3. העורר צירף לכתב הערר שהוגש לוועדה ביום 22.2.2016 את תשובת המשיב נושאת תאריך 11.1.2016.
4. בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 20.3.2016, נרשם בו כי המשיב חוזר על האמור במכתבו מיום 11.1.2016 ודוחה את בקשת הפטור בהסתמך על דו"ח ממצאי הביקורת מטעמו שנערך בנכס ביום 5.1.2016.
5. תצהיר עדות ראשית מטעם העורר הוגש לוועדה בתאריך 25.10.2016.
6. תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב [החוקר מר אפי בסנו] הוגש לוועדה בתאריך 14.11.2016.
7. העורר אינו חולק על השטח והסיווג והמחלוקת היחידה צומצמה לשאלה האם הנכס במצבו במועד הביקורת מטעם המשיב, זכאי לפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודה.
8. תקופת המחלוקת הינה מיום 3.1.16 מועד קבלת בקשת העורר להענקת הפטור ועד ליום 1.6.2017 מועד בו לגרסת העורר ניתן היה להשתמש בנכס לאחר ביצוע התיקונים.
9. בדיון מתאריך 27.4.17 נשמעה עדותו של שמאי המקרקעין שלמה פרמון שחוות דעתו צורפה לתצהיר העורר.

10. במועד הנ"ל לא נשמעה עדות העורר מפאת העדר התייצבותו ועדותו נשמעה במועד שנדחה על ידו ליום 7.9.2017.

דין ומסקנות

11. מתצהירו של העורר [נתתם על ידו ביום 16.10.2016] עולה כי בנכס נשוא הערר נתגלו נזקי רטיבות שהביאו לעובש בקירות ולפגיעה במערכת החשמל ולתקרת הנכס.

12. בסעיף 6 לתצהיר מציין העורר כי ניסיונותיו לאתר את מקור הנזילות ולתקן- לא צלחו.

13. הסכם השכירות בין העורר לשוכר הנכס נחתם ביום 10.3.2015 [נספח "א" לערר]. כבר ביום 30.8.2015 הודע לעורר ע"י ב"כ השוכר כי קיימת רטיבות בנכס ועובש בקירות. [נספח "ב" לערר].

14. סוכם בין העורר לשוכר הנכס להפסיק את חוזה השכירות בתאריך 10.12.2015 [נספח "ג" לערר].

15. טוען העורר כי מקור הרטיבות בנכס מעל למושכר, נכס שהוא בבעלותו והושכר לשמש כמסעדה.

16. בסעיף 17 לתצהיר העורר נטען כי "בימים אלה אני פועל להגיש תביעה משפטית כנגד שוכר המסעדה", אשר מנע ממנו לבצע תיקונים במסעדה למניעת חדירת מים לנכס נשוא הערר.

17. בסיכומיו [סעיף 17 שם] טען העורר כי פינה את המסעדה וביצע תיקונים שהביאו להשמשת הנכס נשוא הערר ביום 1.6.2017.

18. לא שוכנענו כי העורר פעל בצורה סבירה על מנת להשמיש את הנכס לשימוש כלשהו. מחודש אוגוסט 2015 ועד ליום 1.6.2017 חלפה תקופה ארוכה בהם לא נקט העורר בשום הליך משפטי ראוי כנגד שוכר המסעדה.

19. לא שוכנענו כי העורר זכאי לפטור מארנונה במיוחד שהראיות שהוצגו בפנינו לא הראו כי הנכס לכשעצמו במצב גרוע אובייקטיבית ושיש לבטל את החלטת המשיב. אגב יאמר שלדעתנו היה על העורר בהיותו הבעלים של מושכר המסעדה, לנקוט לאתגר בפעולות כנגד שוכר המסעדה לשם ביצוע התיקונים, כפי שעשה, ולא לדרוש לחייב את הקופה ציבורית בנטל בעצם הענקת פטור שכידוע יש לתיתו בצמצום ורק במקרה ומדובר בנזק משמעותי לנכס.

[ראה: עת"מ 1055/06 ידידי טורו בישראל נ. משרד הפנים אותו איזכרה ב"כ המשיב בסעיף 10-

11 בסיכומיה].

20. אמנם לא מוטלת חובה על בעל הנכס לפעול לתיקון נזקים בנכס, ברם מוטלת עליו הראיה להוכיח כי הנכס הוא במצב של חידלון המונע כל שימוש בנכס, ואכן לא שוכנענו מהראיות שהנכס היה במצב כה גרוע וקיצוני שמנע שימוש. [ראה החלטת ועדת הערר בערר 140009052 נספח "א" לסיכומי המשיב.]

21. העורר בעדותו בפנינו השיב לחקירת ב"כ המשיב "אני לא מהנדס בניין אני לא יודע אם התקרה יכולה לקרוס. לא ידוע לי אם הנכס הוכרז כמבנה מסוכן ע"י העיריה". עוד מציין כי כל הנאמר בתצהירו בסעיפים 3, 4 : "מה שאני יודע לגבי הנזילות והרטיבות". העורר לא המציא ראיות שכתוצאה מהרטיבות והנזילות תשתית החשמל בחלקה נפל.

22. ב"כ העורר ציין בפרוטוקול הדיון ביום 7.9.2017 : "אני מודיע לוועדה כי נקטנו בהליכי תביעת פינוי כנגד המחזיק במסעדה בקומה מעל בביהמ"ש המוסמך ולאחר דין ודברים תיקנו את הנזקים שמקורם בקומת המסעדה שכלל את השבתת המסעדה לחודש ימים. התיקון הסתיים ב-31.5.17".

העורר עצמו לא העיד בעדותו את אותם ממצאים עליהם הודיע בא כוחו.

23. עדותו של שמאי המקרקעין מר שלמה פרמון שאינו מהנדס בניין ואינו חשמלאי, לא הובילה אותנו למסקנה כי הנכס במצב גרוע, שהנזילות אותם ראה מונעות חיבור הנכס לחשמל, או שהעובש במקום מהווה מפגע בריאותי המונע שימוש בנכס.

24. פניית העורר למשיב נתקבלה ב- 3 בינואר 2016 בדרישה לקבל פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. חוות הדעת של השמאי מטעמו נערכה ביום 18.10.2016 ונסמכת על ביקורו בנכס ביום 10.10.2016 בחלוף כ- 10 חודשים ממועד ההשגה.

25. לא העורר ולא השמאי מטעמו הוכיחו בפנינו מי ניתק את החשמל או שמערכת/תשתית החשמל בחלקה נפל. העורר אמר היה להמציא חוות דעת חשמלאי מוסמך שיעיד בפנינו על מצבה של תשתית החשמל בנכס.

26. התמונות שצורפו הן ע"י העורר והן ע"י החוקר מטעם המשיב לא הצדיקו לראות בנכס ככזה הזכאי לפטור מתשלום ארנונה.

27. נראה כי קיים היה סכסוך בין שוכר המסעדה לעורר כבעלי הנכס. את נזקי העורר היה מקום לתבוע ממפעיל המסעדה ככל שקיימת אשמה מצידו, ולא להטיל את עלות המס על כתפי כלל הציבור.

28. סקרנו את דו"ח החוקר (אפי בסנו) מטעם המשיב מיום 5.1.2016 ואת עדותו בפנינו, ולא מצאנו כי קבע שהנכס אינו ראוי פונקציונלית לשימוש, אלא את מה שרשם שם כך: "נראו כתמי מים ועובש במספר מוקדים בנכס. במספר מוקדים בנכס נראה צבע מתקלף..." אין בדו"ח כי נצפתה חדירת מים מתקרת המסעדה לתוך הנכס. מהתמונות שצורפו לדו"ח בסנו לא ניתן להסיק שיש מניעה לעשות שימוש בנכס.

29. ב"כ העורר לא חקר את מר בסנו האם נראתה חדירת מים מקומת המסעדה לתוך הנכס נשוא הערר. כתמי מים, עובש וצבע מתקלף כעולה מהדו"ח אינם ראיה שהנכס במצב גרוע שיש בו כדי לבטל את החלטת המשיב עת סרב להעניק פטור לנכס.

30. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו..."

31. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו; עמ"ן 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן נ' עיריית נהריה; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה נ'. עיריית רחובות ועוד].

32. גם אם לעורר נזק כלכלי כתוצאה מחוסר אפשרות להשכיר את הנכס לאחרים, מחודש דצמבר 2015, יכול הוא לתבוע כבעלים את שוכר המסעדה בנזקיו ולא להמתין לחלוף כשנה וחצי מקרות הנזק לטענתו ולא לפעול כנגד גורם הנזק, ככול שמקורו משוכר המסעדה. יוער כי מקור הנזק כנטען בסעיף 17 לסיכומי העורר לרבות תיקוני צנרת במסעדה והאיטום ברצפתה - כלל לא הוכח בפנינו.

סוף דבר.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 4 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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


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


עו"ד יהודה מאור

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

העורר: חיים אהרוני

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

ראשית דבר

1. תמהים אנו שבאת כוח המשיב לא מצאה לנכון להגיש סיכומים בתיק שבפנינו למרות אורכות שניתנו לה לבקשתה. [החלטות מיום 9.11.17 ; 31.10.17].
2. בבקשתה האחרונה מיום 5.12.17 ביקשה באת כוח המשיב אורכה להגשת סיכומיה עד ליום 25.12.2017.
3. נראה כי לבקשה האחרונה שהוגשה לוועדה, למרות שלא ניתנה בה החלטה, הרי שנטען על ידה כי עקב עומס עבודה היא תגיש סיכומיה עד ליום 25.12.2017.
4. עד למועד מתן החלטתנו לא הוגשו סיכומי המשיב לעיון בפנינו.
5. מאחר ותקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 אינן כוללות הוראות כדוגמת התקנות 160 (ד) ו-157 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984, לא מצאנו להפעיל את הסנקציה הכתובה שם, ובהתאמה לנסיבות הערר שבפנינו, היה מקום לקבל את הערר ולהחליט נגד המשיב, שכן הדבר משול לכך שהמשיב לא התייצב לדיון.
6. יאמר כי ב"כ העורר בהגנותו ביקש מאתנו ליתן החלטה על סמך החומר המצוי בפנינו ללא פריוולגיות נוספות למשיב. [בקשתו מיום 5.12.2017; ובקשתו הקודמת מיום 1.10.2017], תוך שביקש להתחשב בהתנהגות המשיב בעת פסיקת ההוצאות.

דיון ומסקנות

7. עניינו של ערר זה הינו בסוגיה האם העורר מחויק בנכס נשוא הערר והאם החלטת המשיב מיום 3.4.2016 לחייבו בארנונה מכוח היותו יורשו של אביו אהרוניאן נשרטול נעשה כדין.

8. הנכס בענייננו ממוקם ברחוב מלקוש 22 בתל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000351344 ת-ן לקוח 10592792 בשטח 102 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה", להלן: **"הנכס"**.
9. תצהיר עדות ראשית מטעם העורר הוגש לוועדה בתאריך 21.2.2017 תצהירו אומת בפני הקונסול בניו-יורק לאתר זיהויו על פי רישיון נהיגה אמריקאי.
10. תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב [מנהלת מחלקת שומה הגבי' שגית יעקב, להלן: "שגית"] הוגש לוועדה בתאריך 20.6.2017.
11. שמיעת הראיות בפנינו וחקירת המצהירים, התקיימה ביום 22.6.2017.
12. אין חולק שהעורר אינו מתגורר בארץ. הוא ובני משפחתו שוהים בארה"ב מזה כ- 30 שנה. לביסוס עובדה זו צירף ב"כ העורר תעודות מטעם משרד הפנים (בירור פרטים על נוסע).
13. לא מצאנו לקבל את טענת המשיב בכתב תשובתו לערר כמפורט שם בסעיף 7 כי הערר הוגש באיחור של 10 ימים משום שתשובת המנהל שוגרה לאחיו של העורר מרדכי אהרוניאן לפי ת.ד. שאינה כתובתו של העורר.
14. יודגש כי העיריה ידעה שהעורר אינו מתגורר בישראל מזה למעלה מ-30 שנה. כך עולה מעיון בסעיף 9 של פסק הדין בת.א. 10-04-14872 שניתן בתביעתו של האח יעקב אהרוניאן נגד העיריה מיום 10.4.2012 [פס"ד צורף כנספח ג' לכתב התשובה לערר. כמו כן צורף כנספח י' לתצהיר מטעם המשיב, וסומן על ידנו כמוצג מ/ש1].
15. עיון בפסק דין זה אינו מוכיח כי העורר נרשם כמתזיק בנכס, כמצוין בסעיף 14 לכתב התשובה לערר. שם נדונה חזקה של אחיו של העורר מר יעקב אהרוניאן.
16. העורר עצמו לא היה צד לניהול תביעת אחיו בתיק הנ"ל, כך שאין כל ממצא מחייב ממנו ניתן לקבוע כי רישומו של העורר כמתזיק בנכס שבמחלוקת נעשה מכוחו. העורר אינו במצב משפטי או עובדתי שיכול היה כעת, להתייחס לתשריטים וסימונים כל שהם שהוצגו בדיון בתביעת יעקב נגד העיריה. הוא לא היה צד למשפט, לא השתתף בו, ואין לגבי חזקתו כל ממצא פוזיטיבי.
17. נתנו אימון בתשובת העורר לשאלת ב"כ המשיב עת ענה כך: "אם את אומרת לי שהטענה שלי שהאחים שלי עשו שימוש בנכס סותרת את ההצהרות שלהם בכל ההליכים המשפטיים שהתנהלו על ידם בערכאות שיפוטיות וגם בפני ועדות ערר, אני משיב, אני לא הייתי בדיונים האלה, אני לא יודע מה הם טענו, מה הם עשו. עכשיו את מעלה את הדברים האלה. אולי אני בטיפשותי לא צלמתי איך הם עובדים שם. אין לי שום דרך להוכיח." ממשיך העורר ועונה: "בהתייחס לנספח י"ב (הכוונה לנספח בתצהיר שגית), ושאלת אותי כי אחיי עשו שימוש בנכס ובביקורת בנכס ובביקורת מיום 6.1.98 רואים

- שהעסק סגור, בנוסף ביקורת מיום 13.9.95 שם נרשם שהמקום סגור ואין ברשותם מפתח, אני עונה יעקב אחי לא נתן להם להיכנס."
18. אם גרסת העירייה במהלך הדיון בתביעת האח הייתה שהעורר הוא המחזיק בנכס או חלק הימנו, היה מקום לאמת את העורר בדיון בפנינו עם ממצאים שכאלה.
19. ודוק. תשובת המנהל אינה נסמכת על פסק דין זה אלא על היותו של העורר יורש אביו המנוח. [נשרטולה אהרוניאן ז"ל שנפטר ביום 4.2.1995].
20. עוד יודגש כי עיון מהסכם הפשרה בין מרדכי למשיב נרשמה הצהרתו של מרדכי כי לא ניתן על עזבונו המנוח צו ירושה. [נפנה לנספח ו' לתצהיר חגית].
21. לצערנו המשיב לא נקט בפעולות שהיה בהם כדי לסייע לוועדה להגיע לחקר האמת.
22. הצירופים שצורפו לתצהירה של שגית אינם יכולים לשמש ראיה כי העורר נרשם כדין כמחזיק בנכס והשתמש בו למלאכה ותעשייה. ההחלטות והמסמכים שצורפו **כנספחים ו' עד יא'** אינם יכולים לשמש כראיה בפנינו שאמנם העורר חב בארנונה מעצם היותו המחזיק והמשתמש בנכס בעוד שייתר האחים פטורים.
23. גם עיון בנספח א' להודעת המשיב מיום 17.11.2016 שהוא העתק מפרוטוקול הדיון ופסק הדין שניתן ע"י כב' השופט יהושע גייפמן ביום 31.12.2012 בתביעת שמעון אורן נגד עיריית תל-אביב, ה"פ 20411-07-12 שם הוצהר כי שמעון אורן [אחיו של העורר], אינו חייב בארנונה, אין בכוחו כדי לקבוע שהעורר שלא היה צד להליך שם, הוא החייב בארנונה.
24. יודגש. בישיבת יום 22.6.2017 הורינו כדלקמן: "הוועדה מורה לב"כ המשיב להמציא לוועדה כל מסמך לכל מועד שהוא קיים בספריהם האם ננקטו פעולות גביה שיצאו ע"ש העורר במשך כל שנות חיובו בגין נכס זה."
25. לא הוגש לוועדה שום מסמך כפי שדרשנו. יותר מכך, עיון במכלול המסמכים בתיק מוכיח לנו כי המשיב לא פעל בשקידה ראויה נגד העורר לשם ביסוס התביעה נגדו.
26. היפוכו של דבר, נראה כי המשיב ידע לאורך כל ההתנהלות נגד האחים, שאין מקום לחייב את העורר, ואם ישנה ראיה כזו, היה צורך להגישה לוועדה ולפעול על פיה.
27. המשיב לא דאג לקבל ממי מהאחים שהתדיינו מולו, צו ירושה או צו קיום צוואה הקושר את העורר לנכס נשוא הערר.
28. עיון בפרוטוקול הדיון בה.פ. 20411-07-12 מעיד כי נרשמו דברי ב"כ המבקש (שמעון אורון) "המבקש לא קיבל מעיזבונות הוריו רכוש או כספים. להורים המנוחים לא היו זכויות במקרקעין ברח' מלקוש 22 בתל אביב. ההורים פלשו לקרקע זה. הבית בפועל

נהרס עקב פגיעה של טיל במלחמת המפרץ. " ב"כ המשיבה השאירה לשיקול דעת בית המשפט האם להעניק סעד הצהרתי כמבוקש ע"י אורן שאינו חייב בארנונה ופסק דין כזה ניתן לבקשת המבקש.

29. הילוכה של העיריה כפי שעולה מפירוט האירועים שנרשמו בסעיפים 4 ו- 5 לפסק הדין מפי כב' השופט רונן אילן בת"א 14872-04-10, למרות שלא הוגשו לנו עותקים המסבירים את רצף האירועים, מעלה סימני שאלה נכבדים להתנהלות העיריה בחיוב הנכס בכללותו בכתובת נשוא הערר.

30. הערת השופט שבמשך שנים לא משולמים לעיריה מיסי ארנונה די צורמת; אך מאז פס"ד הפוטר את יעקב אהרוניאן ועד לחיובו של העורר- המרחק גדול.

31. ב"כ המשיב התחייבה (ישיבת יום 22.6.17) להגיש את הודעות החיוב ע"ש העורר בפנינו לנכס נשוא הערר לשנות המס 95 ו- 96 ו- 2011, הן לעורר והן לוועדה בתוך 45 יום. "המשיב התחייב להגיש את הודעות החיוב ע"ש העורר בפנינו לנכס נשוא הערר לשנות המס 95 ו- 96 ו- 2011, הן לעורר והן לוועדה בתוך 45 יום."

32. דבר לא נעשה. הימנעות מציות להשלמת ראיות וביסוסן פועל לחובת המשיב.

33. ב"כ המשיב אמורה לסייע לוועדה להגיע לתקר האמת. הימנעות מהגשת סיכומים אומרת דרשני, אף אם אין סנקציה בצידה לקבלת הערר ללא דיון.

34. עוד יאמר שהעובדה כי הורי העורר, שהלכו לעולמם, פלשו לנכס לא נסתרה ואף לא הוכח בפנינו כי אותה רשימה שסומנה על ידנו כמוצג מ/ש 2/ "רשימת נכסים ומתזיקים" - בה רשום כי העורר נכנס לנכס ב- 1.1.2010 לנכס בשטח 102 מ"ר המשמש כתעשייה ומלאכה, יכולה לבסס חיובו בארנונה. ככול שהערת הכתוב "סגור" היא נכונה, אמור היה המשיב לחזור ולבדוק מי משתמש בנכס ולאיזה מועדים.

35. די לראות מתדפיס משרד הפנים כי בין התאריכים 22.9.2009 ועד 24.10.2012 העורר לא נמצא בארץ באופן רציף. כך שרישומי מ/ש 2/ אינם ראיה להיות העורר מחזיק ומשתמש בנכס.

36. תשובת שגית בקשר למוצג מ/ש 2/: "אני לא יודעת אם משלמים ארנונה בשאר הנכסים במתחם. אני אומרת שחיובים יוצאים על שמות אחרים של המשפחה. (מציגה מסמך המסומן מ/ש 2/)"

37. לשאלת הוועדה משיבה שגית בזו הלשון: "אני לא מכירה את הנכס מבפנים ואינני יכולה לענות לשאלה האם יש רצף בתוך המרפדיה של האחים והשטח נשוא הערר. לפי הביקורת משנת 98 בכתב יד שנמצאת מולי, נספח י"ב בתצהירי אני יכולה להבין שכן. אני יכולה להבין שמדובר בנכס אחד צמוד."

38. כאמור, לא הוצגו בפנינו ראיות כיצד העורר קיבל חיובים בארנונה. יותר מכך, הבטחתה של ב"כ המשיב להציג לוועדה את החיובים תוך 10 ימים. לא בוצעה.

39. המוצהר בסעיף 3 לתצהירו של העורר לפיו ניסה להקים עסק עם אחיו, יעקב ומרדכי, בשנות ה-80 אך האחים מנעו ממנו כניסה לשטח למרות הנאמר בבוררות ביניהם, וכפועל יוצא להימנע מסכסוכים במשפחה עזב את הארץ, לא נסתרה בפניו. [כתב התביעה בפני הבורר השופט מ. צ'רנובילסקי צורף לסיכומי העורר.]

40. ממכלול הראיות אנו קובעים כי המשיב לא המציא נתונים וראיות אשר יש בהם כדי לאשר את החלטת המשיב עליו נסב הערר או כדי למוטט את טענות העורר.

סוף דבר.

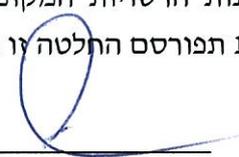
הערר מתקבל. בנסיבות העניין חייבנו את המשיב בהוצאות העורר בסך כולל של ₪ 700 כולל מע"מ.

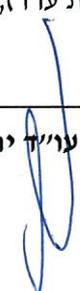
ניתן היום, 4 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

העוררת: סי וי פול מאגרי מידע בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשטח של 291 מ"ר ברחוב דרויאנוב 5 תל אביב ואשר מחויב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

בשנות המס 2008-2014 סווג הנכס בסיווג בית תוכנה וזאת בעקבות החלטת ועדת הערר מיום 1.9.2009.

לטענת העוררת יש לחייב את הנכס הנוכחי בו מחזיקה העוררת בסווג בתי תוכנה הואיל ולא חל שום שינוי בפעילות העוררת מלבד שינוי כתובתה.

לטענת המשיב פעילות החברה בנכס הנוכחי אינה מהווה עוד ייצור תוכנה שכן בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי "בהתאם למודל העסקי וכן בהתאם לביקורת שנערכה בנכס בתאריך 7.6.2015 נמצא כי הפעילות הינה בתחום השירותים... בחברתן סי וי פול מאגרי מידע בע"מ אין בתכלית העסקית כדי לענות על הגדרות הסעיף דלעיל שכן עיסוקכם העיקרי הינו אספקת שירותים ללקוחות בתחום השמה..."

תיק ערר זה נדון בראשית דרכו בפני ההרכב בראשותו של היו"ר עוה"ד אהוד גרא ואף נתקבלו בו החלטות מספר לרבות החלטה על מחיקת הערר והחלטה על ביטול החלטה זו.

ביום 6.12.2016 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב הנ"ל ובמהלכו הצהיר נציג העוררת כי "השינוי היחידי שאירע הוא שהחברה שינתה את מקום משרדיה ועברה לשטח גדול יותר באותו בניין. לא מובן לי מדוע עלינו לעבור את התהליך בשנית רק בשל החלפת משרדים"

בי"כ המשיב הגיבה לטענה זו כך:

"...העירייה רשאית לבחון מעת לעת את עמידת העסק בקריטריונים שנבחנו על מנת שעסק יסווג כבית תוכנה. ביקורת שנערכה בנכס מעלה כי הנכס אינו משמש כבית תוכנה בהתאם לקריטריונים אלה. החברה לא צירפה את המסמכים הנדרשים כגון: דוחות כספיים, מצבת כח אדם על מנת להתאימה לסיווג בית תוכנה.."

התיק נקבע לשמיעת ראיות ובשל יציאתו לגמלאות של חוקר החוץ מטעם המשיב נדחה המועד להגשת ראיות המשיב לאור הצורך בעריכת ביקורת נוספת בנכס.

ביום 3.7.2017 התקיים דיון ההוכחות בפני ההרכב הנוכחי וזאת לאור סיום כהונתו של המותב בראשותו של עוה"ד אהוד גרא.

בראשית הדיון עלתה הסוגייה הנוגעת לכך שהעוררת לא הגישה השגות ו/או עררים לשנות המס 2016 או 2017.

נציג העוררת הסביר כי סבר שהערר שנדון בפני הוועדה מתייחס גם לשנות מס אלה וזאת כל עוד לא ניתנה החלטה בערר זה ונימק את עמדתו בכך שהוסבר לו במחלקת הגבייה כי כל עוד לא ניתנת החלטת הוועדה העוררת משלמת את הסכום שאינו במחלוקת.

ב"כ המשיב התנגד להחלטת תוצאות ערר זה גם על שנות המס 2016 ו 2017 בטענה כי מדובר בשומות חלוטות.

הוועדה קבעה כי החלטה בנושא זה תתקבל במסגרת ההכרעה בתיק.

מנהל העוררת מאיר ישי הגיש לוועדה ביום 1.5.2017 קובץ מסמכים והעיד בחקירה ראשית כי קובץ המסמכים אמת וידוע לו מידיעה אישית.

בחקירתו הנגדית התייחס למצבת כוח האדם ואמר כי "בהשוואה ל 2015 ישנו גידול מסוים והחלוקה, הגידול בעיקר בפיתוח...אנשי הפיתוח יושבים בנכס, אבל לא באופן קבוע, לעיתים הם יוצאים ללקוחות..."

באשר למחלוקת בין המשיב לעוררת בשאלה האם העוררת נותנת שירותי השמת עובדים ללקוחותיה או שמא מדובר בבית תוכנה השיב עד העוררת:

"אנחנו לא חברת השמה. יש לנו שני מודלים....יש כ 6 אנשי פיתוח. אני מצביע ברשימה על שמותיהם.. בכל מחלקה יש כ 10 אנשים, בין 4-5 יש מתכנתים, אבל יש עוד כ 5 אנשים שהם כותבי קוד ו/או QA.

....בהתייחס לתשריט שאת מציגה לי של קומה 16 שמצורף לתצהיר המשיב ושואלת אותי מה היקף השטח שמשמש את אנשי הפיתוח, אני משיב, אנשי הפיתוח (כפי שציינתי לעיל) יושבים על כ 40% מכל השטח גם השטח של מתן השירותים (קול סנטר) הינו כ 40% מהשטח ויתרת ה 20% הינם חלל כניסה, פינת ישיבה והמסדרון".

בהמשך עדותו התייחס העד להוצאות הפיתוח ולמודל ההתקשרות של החברה עם לקוחותיה.

"אני מעריך את הוצאות הפיתוח הישירות לשנת 2015 הסתכמו ב 400,000 ₪. סה"כ ההוצאות היו כ 2.5 מליון ש"ח .. רוב ההוצאות של החברה היא כ"א. אני מעריך שעלויות השכר בגין שירותים ומכירות בשנת 2015 הסתכמו ב 1.5 מיליון ₪. אותו הדבר בשנת 2016".

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אבי חנוך אשר ביקר בנכס ביום 7.6.17 (לתצהירו צורף דוח ממצאי ביקורת שערך חוקר חוץ אחר בשנת 2015).

חוקר החוץ של המשיבה תיעד למעשה את שנמסר לו ואף אישר זאת בחקירתו הנגדית. הוא ציין את עיסוקי העוררת כפי שנמסר לו לרבות מכירות ופיתוח.

נציגי העוררת מסרו לחוקר מטעם המשיב כי המודל העסקי של העוררת מושתת על מתן רישיונות שימוש בפלטפורמה והתאמת המוצר ללקוחות עם הלוגו. בנכס כ 10 אנשי פיתוח, השיווק נעשה על ידי כ 4-5 עובדי חברה ומדובר בשיווק טלפוני, אינטרנט ופגישות.

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שצולמו על ידי עד העוררת מהם ניתן להתרשם כי העוררת מעודדת את עובדיה לשווק את מוצרי החברה ואת מחלקת השיווק והמכירות.

עלינו להכריע בשתי סוגיות.

האחת, האם חל שינוי עובדתי ו/או משפטי מאז החלטתה הקודמת של ועדת הערר בשנת 2009 או שמא כטענת העוררת השינוי היחיד הינו שינוי בקומה בה שוכנים משרדי העוררת.

אם אכן נתרשם כי חל שינוי כלשהו עלינו להכריע האם אכן צודק המשיב והעוררת אינה עוסקת עוד בייצור תוכנה כעיסוקה העיקרי, כי אם במתן שירותים, אופי שימוש המונע סיווג פעילותה בנכס תחת סיווג בתי תוכנה.

עיינו בהחלטת ועדת הערר מיום 1.2.2009 ונדמה כי גם בעת שבחנה ועדת הערר בשעתו את הפעילות בנכס נעשו על ידי העוררת פעולות הקשורות בתחום השיווק והמכירה, פעולות שלא מנעו מוועדת הערר לסווג את כלל השימוש בנכס בסיווג בית תוכנה.

מעיון בראיות שהובאו בפנינו לרבות דוח ממצאי הביקורת, עדות עד העוררת ועדות עד המשיב, התרשמנו כי חל שינוי עובדתי בתמהיל העיסוקים של העוררת בנכס.

המשיב הצליח להעביר הנטל לכתפי העוררת להוכיח כי עיקר פעילותה בנכס אינו לשיווק, מכירות או מתן שירותים.

העוררת לא הרימה הנטל להוכיח אחרת.

עד העוררת אישר למעשה בעדותו כי לפחות במחצית מהנכס וכמחצית מהעובדים בחברה עוסקים במכירות ו/או שיווק ו/או מתן שירותים.

עדות עד העוררת ביחס לחלוקת ההוצאות של העוררת בין פיתוח ומכירות תומכת בעמדת המשיב.

גם התמונות שצולמו על ידי עד המשיב בנכס והמסמכים שצורפו לכתב התשובה מתוך אתר העוררת מלמדים כי עיקר פעילותה של העוררת בנכס אינו ייצור תוכנה.

העוררת לא הרימה הנטל (הכבד) להוכיח כי עם המעבר לשטח חדש וגדול יותר נשמרה החלוקה שהביאה את ועדת הערר בהרכבה הקודם להכריע כי עיקר הפעילות בנכס הינה לייצור תוכנה.

לא הוגשו דוחות כספיים ולא הוגשו ראיות המוכיחות כי עיקר עיסוקה של העוררת הינה לייצור תוכנה.

התרשמנו מתיאור המודלים העסקיים בעדות עד העוררת ובהסברים שנמסרו לעד המשיב בעת הביקורת בנכס, כי מודל פעילותה של העוררת בנכס השתנה עם המעבר לנכס החדש וכי עיקר הפעילות בנכס כיום היא מתן שירותי השמה ו/או שיווק ומכירות של התוכנה של העוררת.

עד העוררת בחקירתו כמו גם בסיכומים שהגישה העוררת אינו מתכחש לעובדה כי מצבת כח האדם אינה כוללת עובדי מחקר ופיתוח בהיקף נרחב ומציין כי אין בכך שעובדי הפיתוח מהווים כ 20% מסך עובדי החברה בכדי למנוע את סיווגה כחברה המייצרת תוכנה, אלא שאין לקבל עמדה זו שכן אחד המבחנים לבחון האם עיקר פעילותה של העוררת בנכס הינה פעילות לייצור תוכנה הינו אופי העובדים המועסקים ומהות עיסוקם, במיוחד בשים לב לחלוקת הוצאות השכר בין העובדים במחלקות השונות.

ראה לעניין זה את התייחסות עד העוררת להיקף הוצאות הפיתוח מתוך סך הוצאות החברה התומכת כאמור ברושם כי אין מדובר בעסק בו עיקר ההוצאות נוגעות למחקר ופיתוח.

לא הוצגו ראיות התומכות בטענה כי עיקר הפעילות בנכס הינה לייצור תוכנה.

קובץ המסמכים שהגיש עד העוררת לוועדה לא כלל דוחות כספיים ו/או ראיות התומכות בעמדת העוררת.

בית המשפט בעניין וב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס פעילות ייצורית של ייצור תוכנה. יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

עולה כאמור מעדויות הצדדים בפנינו כי גם על פי המבחן הכמותי וגם על פי המבחן המהותי שנקבע בפסיקה, הרי עיקר הפעילות בנכס נשוא ערר זה איננה פעילות ייצורית, תוך מתן תשומת

לב לכך שלעוררת פעילות לשיווק ומכירת התכונות ולמתן שירותים ללקוחותיה אשר אינה יכולה להיחשב במקרה זה כפעילות נלווית לפעילות הייצורית לאור היקף ההשקעה בפעילות זו.

בעמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ מנתח בית המשפט את מבחן ה"הנגדה" על פיו ייקבע האם הפעילות שנעשית בנכס נוטה לכיוון מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים.

מהראיות שהובאו בפנינו ועדות עד העוררת עולה כי עיקר פעילותה של העוררת אינה בתחום ייצור פיתוח תוכנה ולראיה מצבת המועסקים ועלות שכרם של העוסקים בתחומים שאינם עיצוב ופיתוח תוכנות.

עדות עד העוררת ודוח ממצאי הביקורת תומכים כאמור בהתרשמותנו זו.

המשיב הצביע על שינוי בפעילות העוררת בנכס זה לעומת השימוש שעשתה בנכס הקודם נשוא החלטתה הקודמת של ועדת הערר.

בית המשפט בעניין ווב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קובע כי:

"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."

במקרה הנדון בפנינו הניח המשיב בסיס ראיתי לשינוי בסיווג הכולל את דוח ממצאי הביקורת על צרופותיו והראיות המוכיחות כי אופי הפעילות בנכס החדש שונה מהפעילות בנכס הקודם וכי עיקר הפעילות אינה עוד ייצור תוכנה.

העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה בנסיבות העניין לסתור את "ממצאי" מנהל הארנונה ובתצהיר העד מטעמה כמו בחקירתו היא לא הציגה תשתית ראיתית התומכת בכך כי העוררת עומדת בשלושת התנאים המצטברים של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

לפיכך, ובהתבסס על הראיות שנשמעו בפני ועדת הערר הננו קובעים כי יש לדחות את הערר

לאור תוצאת החלטתנו לא מצאנו לקבל את טענת העוררת כי יש להחיל את תוצאות ערר זה על שנות המס 2016 ו/או 2017.

שמורה לעוררת הזכות להגיש השגה ו/או ערר בגין שנת המס 2018.

בנסיבות התנהלות תיק זה ולאור החלטת ועדת הערר הקודמת לא מצאנו להשית על העוררת הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.1.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ח אלון צדוק

העורר: חשוב מאד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו חיובה של העוררת בנכסים ברחוב פנחס רוזן 7 בתל אביב.

נכס בשטח של 80.14 מ"ר שחויב בסיווג חניונים במבנה ללא תשלום ונכס נוסף בשטח של 130.5 מ"ר בסיווג מגרש חניה ללא תשלום.

העוררת הגישה את הערר בטענה כי אינה מחזיקה בשטחים אלה וכי יש לחייב בשטחים נכסים אלה את השוכרים אשר להם השכירה שטחים בבניין שכן אין לה חזקה בבניין וכי השוכרים (עליהם דיווחה למשיב) הם המחזיקים בשטחים אלה.

זה המקום לציין כי במסגרת הסכמי השכירות עליהן דיווחה העוררת למשיב לא נכללו שטחים אלה ומכאן מקורה של המחלוקת בין הצדדים.

העוררת טענה כי על אף שדיווחה על אחזקת השוכרים מטעמה ב 9 מקומות חנייה, גם אם נעשה שימוש ביתר השטחים הרי שיש ליחסו לשוכרים ואילו המשיב טען כי מביקורת בנכס נמצא כי בנכס נעשה שימוש ב 12 מקומות חנייה ועל כן יש לחייב את העוררת בחניות העודפות מתוך מעמדה כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לשלוש החניות העודפות.

בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת קבע המשיב כך:

"בביקורת שערכנו במקום ב 27.12.2015 נראו שנים עשר מקומות חניה ממוספרים ומתוחמים לפיכך הקיים ברישומי העירייה תואם את הקיים בפועל. לאור האמור לעיל אין באפשרותנו להיענות לבקשתך לאי חיובם של בעלי הנכסים, חשוב מאד בע"מ וע.מ.ס.ת. ניהול השקעות בע"מ בנכסים שבנדון..."

במהלך דיון ההוכחות ביום 27.6.2017 צומצמה משמעותית המחלוקת בין בעלי הדין בהתאם להצהרתם במהלך הדיון:

"אין ביגנו מחלוקת כי למשיב יוגשו חוזי שכירות במסגרתם תמסור העוררת על 4 מחזיקים שמחזיקים בסה"כ ב 10 חניות בנכס ובהתאמה יחייב המשיב את המחזיקים בגין 10 החניות האלה. נותרה ביגנו מחלוקת ביחס לחיוב שתי חניות"

בתום הדיון הצענו לצדדים הצעת פשרה לפיה העוררת תחויב בחניה אחת נוספת מעבר ל 10 החניות בגינן מסרה הודעות לגבי מחזיקים בהם, כאשר אין בכך בכדי למנוע מהעוררת מלדווח על מחזיק מטעמה גם בחניה האחת עשרה.

בסופו של יום ולאחר מספר חוזר של בקשות דחייה ובקשות לארכה הודיעה העוררת ביום 11.9.2017 כי היא אינה מקבלת את הצעת הפשרה של הוועדה וכי היא מבקשת להגיש את סיכום טענותיה.

קדמה להודעתה זו של העוררת הודעת המשיב לפיה פנה לעוררת בעקבות דיון ההוכחות והודיע לה על שינוי בחיוב הנכסים.

להודעתו של המשיב צורף מכתבו לעוררת מיום 13.7.2017 בו הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי ערך שינויים בחיוב הנכסים החל מיום 1.1.2017.

בעקבות הודעת המשיב החליטה הועדה להתיר לעוררת להגיש ערר בעניין שומת שנת 2017 ולאחד התיקים ככל שיוגש ערר כזה, אלא שערר כזה לא הוגש ותחת זאת הגישה כאמור העוררת את סיכום טענותיה ביום 25.10.2017.

יודגש כבר בשלב זה כי בסיכומיה מתעלמת הלכה למעשה העוררת מהודעתם המשותפת של הצדדים בדיון ההוכחות ביחס לצמצום המחלוקת ביניהם בעניין חיובן של שתי חניות בלבד.

כמו כן, אין התייחסות בסיכומי העוררת לשינוי החיובים בשנת המס 2017 כפי שבא לידי ביטוי במכתבו של המשיב מיום 13.7.2017 המהווה למעשה הודעת חיוב חדשה.

כך נותרנו עם סיכומים מטעם העוררת המהווים למעשה חזרה על טענותיה כפי שנוסחו בכתב הערר וכפי שבאו לידי ביטוי בתצהירי העדות הראשית שהגישה מבלי שהיא מתייחסת לגופן של שתי החניות שעניינן כאמור נותר במחלוקת.

ביום 27.6.2017 נשמעו עדי הצדדים בפנינו.

ב"כ המשיב ויתרה על חקירת עד העוררת דוד אסרף.

עד העוררת רוני עמרן העיד בהתייחס לשתי החניות שבמחלוקת (המסומנות 10-11 על גבי השטח המרוצף) כי אין בין השלט המוצב על הקיר הסמוך לחניות אלה לבין החניות קשר וכי השלט מתייחס לחניה פנימית שאינה בסמוך לו.

למעשה טוען עד העוררת כי השלט מתייחס לחנייה הצמודה לקיר ולא לחניות 10 ו 11.

גם עד המשיב התייחס לחניות מספר 10-11 הנראות במוצג מ/1 כחניות שבמחלוקת וציין כי לא ראה רכב החונה בפועל בחניות אלה.

בשים לב לאמור לעיל, החלטתנו תינתן ביחס למחלוקת שנותרה בעניין שתי החניות 10 ו- 11 בלבד.

לאחר ששמענו את עדי הצדדים, עיינו בתשריט החניות ובתמונות שצורפו לתצהירים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

לא מקובלת עלינו הטענה כי מדובר בשטח קרקע אשר לא נעשה בו שימוש ו/או אינו בחזקת איש מהשוכרים ו/או שאינו בר חיוב בארנונה.

הטענה כי השלט המוצב בסמוך לשתי החניות 10-11 אינו מתייחס לחניות אלה היא טענה תמוהה ולא מובנת. על מה ולמה נתלה שלט בסמוך לשתי חניות אם לא נעשה בהן שימוש בכלל ו/או אם אינן בחזקתו של מי ששמו מצוין על גבי השלט בסמוך אליהן.

החלטת העוררת שלא לכלול חניות אלה במסגרת השטח עליו דיווחה כשטח שהושכר לשוכרת כלשהי ו/או לשוכרת ששמה מתנוסס על השלט בסמוך לחניות הינה החלטה אוטונומית המסורה לסמכותה ולשיקול דעתה אולם ההחלטה שלא לכלול שטח זה במסגרת הסכם השכירות עם המשתמש בחניה זו אין משמעותה כי השטח ייגרע מסך הנכסים בני

החיוב בארנונה כי אם, בהעדר הודעה על חילופי מחזיקים, ייוותר שטח זה בשימושה של העוררת ולו לצרכי ארנונה.

העוררת מסבירה את המצגת העובדתית הנ"ל בשיקולים של חיסכון כספי... בחוסר הכדאיות הכרוך בעקירת לבנים מהקרקע. לא ניתן לקבל נימוק זה ברצינות הראויה וברור כי לו הייתה חפצה בכך העוררת, יכולה היתה לפחות למחוק את מספרי החניות או להסיר השלט הסמוך להן.

העוררת מציינת מספר חלופות המצדיקות לטענתה את אי חיובה בארנונה לרבות העדר שליטתה על "דחיפה" של יותר רכבים ממספר החניות המדווח על ידי השוכרים, דחיפה שאינה בשליטת העוררת או לחילופין טענה על רכבי אורחים הנכנסים לתחום שבמחלוקת ו/או לחילופין כי לא יכול להיות שישנן 14 חניות לאור התשריט שצורף לתצהיר המשיב, דבר הפוגם משמעותית באמינות נתוני המשיב.

אף אחד מהנימוקים האלה לא שכנע אותנו לגרום לכך שהעוררת לא תחויב בשתי החניות אשר אין מחלוקת גם לשליטתה וגם על פי העולה מנימוקה כי נעשה בהן שימוש.

יכולה הייתה העוררת להתכבד ולהצביע על המשתמש בחניות שבמחלוקת או לחילופין להתייחס לגופם של השינויים שהמשיב ערך בחיובי העוררת ביחס לחניות הנ"ל.

שתיקת העוררת בנושאים אלה עומדת לחובתה.

בית המשפט כבר אמר את דברו לא פעם ולא פעמיים בעניין נטל ההוכחה המוטל על בעלים של חניון או מפעיל של חניון להצביע על זהות המשתמשים בחניות בכדי להימנע מחיוב מפעיל החניה בארנונה בגין חניות אלה.

ברור כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בעניין זה לא כל שכן לא הרימה את הנטל המוטל על נישום הטוען טענת "אינני מחזיק".

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.1.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : כא בטבת תשעח
08.01.2018
מספר ערר : 140017541 / 11:51
מספר ועדה: 11654

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פרץ שלום

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שמענו את העורר ואת אחותו השתכנענו כי אין מדובר בדירה שלא התגורר בה איש דרך קבע בתשע מבין שניים עשר החודשים בשנים 2014 ו- 2015 ועל כן דין הערר ביחס לשנות המס הנ"ל להתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.01.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כב בטבת תשעח
09.01.2018
מספר ערר : 140017278 / 11:31
מספר ועדה: 11655

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חורי זליכה ז"ל

- נ ג ד -

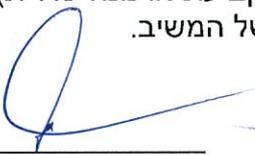
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את דברי העורר ואת דברי המשיב, אנחנו סבורים שיש להחיל על הנכס דן בגין השנה נשוא הערר את אותה החלטה שניתנה לגבי הנכס הזה בשנה שעברה. אנחנו מוצאים לנכון לצטט את שנאמר בערר הקודם לגבי שנה שעברה: "לאחר ששמענו את דברי העורר ודברי המשיב מצאנו לסווג את הדירה כדירת מגורים ולא לסווג בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" וזאת לאור הצהרתו בפנינו כי הוא ערירי ומתגורר בכתובת הנכס נשוא הערר לפחות שלוש פעמים בשבוע וכי אין צריכת מים כיוון שקיימות בעיות צנרת קשות המשפיעות על שאר דיירי הבניין". נוסף על כך, חיזוק לאמור לעיל, אנו מוצאים גם בהצהרתו בפנינו של העורר שהוא מקבל בכתובת הנ"ל דואר בין היתר מהבנק שבו מתנהל חשבונו הנמצא בסמוך לנכס נשוא הערר. לפיכך הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.01.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג בטבת תשעח
10.01.2018
מספר ערר : 140016908 / 10:30
מספר ועדה: 11656

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בלדון ג'ם בע"מ חברה פרטית 513455881

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם להודעת המשיב הערר מתקבל.

הנכס יוכר כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 החל מיום 36/4/17 וככל שלא יהיה שום שינוי עובדתי בנכס.

מחומר הראיות המצוי בתיק וכן מחומר הראיות שהיה בפני הצדדים כבר ביום 6/9/17 ועובר לדיון היום היה ניתן להסיק כי מדובר בנכס שלא ראוי לשימוש והיה ניתן לחסוך לעורר הוצאות נוספות לרבות הוצאות הדיון היום. אמנם צודק המשיב כי על העורר מוטל הנטל להוכיח טענותיו, אך במקרה דנן לפיו גם אדם סביר היה מתרשם מתמונות תצהיר המשיב שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש. בנסיבות אלו ולאור בקשתו של העורר לחייב בהוצאות החליטה הוועדה להשית הוצאות בסך 1,000 ₪ על המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.01.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בטבת תשעח
10.01.2018
מספר ערר : 140017571 / 11:33
מספר ועדה: 11656

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אודם ספיר יזום ובניה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

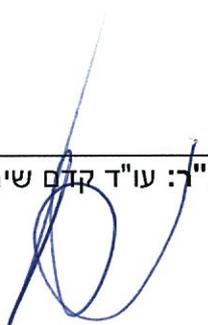
אנו מברכים את הצדדים שהשכילו להגיע להסכמות ביניהם ונותנים תוקף של החלטה להסכמות לפיהן יעמוד הפטור לפי סעיף 330 החל מיום 1/8/17 ועד ליום 1/9/17.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.01.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: הרצל מאקאניאן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן עניינו חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העורר ברחוב שערי תשובה 17, 19, בתל אביב יפו, הרשומים בפנקסי העיריה כח-ן לקוח 10327225, 10327215, 10327225 ו- 10327230 (להלן: "הנכס").
2. בכתב התשובה לערר העלה המשיב טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.
3. התיק נקבע לסיכומים בטענות המקדמיות ומשהוגשו הסיכומים בשל התיק להכרעה.

דיון והחלטה

4. העורר מנהל כנגד המשיב הליכים מזה שנים רבות.
5. העובדות המצויות בפנינו הינן כדלקמן:
 - 5.1 בשנת 2005 הגיש העורר עררים לועדת הערר, מספר 2005-05-157, 2005-08-104. עררים אלה נתקפו בעת"מ 1080/06, הוחזרו לדיון בפני ועדת ערר, ובסופו של יום נמחקו.
 - 5.2 בשנת 2010 הוגש ערר נוסף לוועדה, נידון לגופו והוכרע.
 - 5.3 ביום 7.1.2013 הוגשה לוועדה בקשה לעיון מחדש בערר, אשר נדחתה.
 - 5.4 ביום 4.3.2013 הגיש העורר עתירה מנהלית שמספרה 5001-03-13, וביום 30.6.13 הליך זה הסתיים לאור אי תשלום ערבון מצד העורר.
 - 5.5 ביום 28.7.2013 הגיש העורר עתירה נוספת שמספרה 49184-07-13 שנמחקה גם היא.
 - 5.6 ביום 18.12.2013 הוגשה עתירה נוספת שמספרה 36808-12-13 באותן טענות שהועלו בעתירות הקודמות המוזכרות לעיל, ומשלא שולמה אגרה נסגר התיק.
 - 5.7 העורר פנה למשיב בתאריכים 6.2.2014, 18.2.2015, 25.6.2015, וכן בשנת המס 2016.

5.8 בעקבות דחיית השגתו בשנת 2016 פנה העורר בעתירה מספר 7764-02-16, אשר נמחקה גם היא עקב אי תשלום אגרה.

5.9 במהלך שנת 2016 הגיש העורר בקשה לביזיון בית משפט בעת"מ 10809-06 וביום 3/11/2016 נדחתה בקשה זו.

6. קראנו בעיון את תשובת המשיב להשגת העורר לשנת המס 2017.

7. אנו מוצאים שאין להתערב בהחלטה זו וכי בעניינים אלה, אליהם טוען העורר מתקיים הכלל של מעשה בית דין.

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

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

ועוד, שם בעמ' 14

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

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

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

"ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא :

התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

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

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

10. באשר למעשה בית-דין בעניינים פסקלים הרחיב ביהמ"ש בפס"ד בעניין בש"א 2190/08 פקיד

השומה למפעלים גדולים נ. החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח', בקובעו:

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

11. העורר לא הציג כל שינוי במסכת העובדתית שיש בו כדי לפתוח את הדיון.

12. כל שהעורר טוען בסיכומיו מתייחס לתקופות עבר ולטענות שנטענו והוכרעו על ידי ועדת ערר בראשותו של עו"ד אלון צדוק.

13. בהתאם להחלטת הוועדה דאז, הוכרעו טענות העורר לגופן, ואף חלק מטענותיו התקבלו.

14. העורר, מציין בצורה בלתי ברורה, טענות רבות כנגד העירייה, בגין תקופות עבר, בגין החלטות שהתקבלו וטוען טענות שרובן אף אינן בסמכות הוועדה.

15. העורר, לא הציג כל שינוי משפטי, המצדיק דיון מחודש בעניינו.

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

(1) בעררים הקודמים ובערר דנן התעוררה אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

(2) התקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולכן היה לעורר יומו בפני ועדת הערר באותה פלוגתא.

(3) ההתדיינות הסתיימה בהכרעה פוזיטיבית מפורשת לגופו של עניין.

(4) ההכרעה הייתה חיונית לצורך מתן ההחלטה הקודמת ולא נאמרה אגב אורחא.

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

בנסיבות העניין מצאנו שיש לחייב את העורר בהוצאות של ₪ 1,000 על ניהול ההליך.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.1.18.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כד בטבת תשעח
11.01.2018
מספר ערר : 140015735 / 12:14
מספר ועדה : 11657

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: איילאו מולקאסה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מעיון בתיק מראה כי גם לישיבת יום 7/12/17 העוררת לא מצאה לנכון להופיע לדיון, כך לא הגיע לדיון למועדים שקדמו למועד זה. העוררת לא הגישה תצהיר לביסוס טענותיה כי הנכס נשוא הערר משמש כבית תפילה. יודגש כי המשיב הגיש תצהיר מטעמו מיום 5/11/17 – תוך ביקור במקום מטעם החוקר שהתייצב היום לדיון. על פניו נראה כי העוררת זנחה את עררה ואת טענותיה שכן גם החלטתנו מיום 7/12/17 כתבנו בהחלטתנו כי הערר יימחק מחוסר מעש. יודגש כי הזימון לדיון ליום 7/12/17 חזר בציון הערת הדואר כי העוררת לא ידועה בכתובת נשוא הערר. גם אם דואר ישראל לא הצליח למצוא את העוררת בכתובת נשוא הערר הגר"א 7 ת"א, ראוי היה כי העוררת תבדוק מיוזמתה את כל ההליכים כפי שהגישה לוועדת הערר וידעת שהיום היה אמור להיות דיון הוכחות שאליו לא התייצבה. מכל הסיבות הנ"ל מצאנו לדחות את הערר. לא מצאנו מקום לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 11.01.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

ערר מס' 140016701

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

העורר: אור יזהר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

הערר דן שהוגש ביום 14.3.2017 עניינו בטענת העורר "הפחתת שטח לחיוב" לגבי הנכס מס' 2000415202.

בתאריך ב-6/7/17 נקבע התיק לדיון הוכחות. עד למועד זה לא הוגשו תצהירי העורר וזאת למרות אין ספור החלטות שניתנו לפני משורת הדין להגשת התצהירים מאז ועד כה. האורכות אף נשלחו לעורר בדואר רשום ובהתאם למעקב המשלוחים עולה כי הדואר הגיע ליעדו. אי לכך ובהתאם לזאת הערר נמחק מחוסר מעש.

סוף דבר

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן היום, 11.1.18 בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: אפרים רון ששון; טובה אברהם; מרגלית טוויל; יפה
אייל; שמחה חן;
עזרא ארז ז"ל; דוד ששון; נעמי ששון

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

צד ג': אילנית יוסיפיאן; גלית להב; אורטל בן דוד; אליהו ששון

החלטה

מבוא

1. בתאריך 7 בינואר 2016 ניתנה החלטת הוועדה בערר שלפנינו.
2. החלטתנו קבעה כי יש לדחות את הערר כפי שהוגש ולהשאיר את הרישום כמחזיקים בנכס את העוררים, כולם בצוותא, שכן לא מצאנו שהמשיב שגה בהחלטתו לרשום את כל העוררים לרבות צדי ה- ג' ואין זה מתפקידו של המשיב להכריע לפי המסמכים שהומצאו לידו, האם צודקים הצדי ג' או העוררים מי מהם מחזיק בנכס לתקופה נשוא הערר.
3. על החלטתנו הוגש ערעור מנהלי בתיק עמ"ן 1017-02-16 בו קבעה כב' השופטת יהודית שטופמן ביום 15.6.2016 כך:
"בנסיבות העניין ומשלאחר מתן החלטתה של ועדת הערר ניתן פסק דין בבית המשפט למשפחה, ובו קביעות העשויות להיות רלבנטיות להחלטת ועדת הערר, ועל דעת הצדדים ובהסכמתם, מתקבל הערעור, בטלה החלטת ועדת הערר מיום 7.1.16 והדיון יוחזר לוועדת הערר..."
4. אין חולק כי פסק הדין בבית משפט לענייני משפחה בתל-אביב יפו בתמ"ש 23160-07; 23161-07 מפי כב' השופטת אסתר זייטניצקי רקובר, ניתן ביום 14 בפברואר 2016 ולא היה בפנינו. להלן: "פסק הדין".
5. פסק הדין הנ"ל משתרע על פני 15 עמודים, בו מפורטים עיקרי העובדות ומסקנת בית המשפט כרשום בסעיף 8 בפרק הסיכום, שם נקבע כך: " 8.1 התובע 1 הינו הבעלים של 8/9 בנכס ויורשי שלמה ששון ז"ל בעלי 1/9. בסעיף 8.2 שם נקבע: "ניתן צו פינוי מידי של הנתבעים מהנכס. בסעיפים 8.3 ו- 8.4 ניתן צו מידי לפירוק השיתוף בנכס ומינוי שמאי מקרקעין שיעריך את שווי הנכס כשלכל צד ניתנה זכות ראשונים לרכישת הבעלות בנכס במחיר השוק."
6. התובע מס' 1 בתמ"ש 23160/07 הוא מר אפרים רון ששון. (אחד העוררים בפנינו הרשום כמחזיק יחד עם אחרים אצל המשיב).
7. הנתבעים בתמ"ש 23160/07 הם ארבעה במספר: אילנית יוסיפיאן, גלית להב, אורטל בן דוד, אליהו ששון. כל הנתבעים שם הם צדי ה-ג' בערר לפנינו.

8. אין חולק כי הערר והחלטתנו, נסב על השאלה היחידה שעלינו להכריע והיא האם פעל המשיב כדין עת רשם כמחזיקים בנכס את פל העוררים ששם פורט בכותרת, את יורשיהם; ואת צדי ה-ג', כמחזיקים בנכס שברחוב שביל בן זאב 2 ת"א, המזוהה בספרי המשיב כנכס מספר 2000243534 בשטח של 68 מ"ר בסיווג "מגורים", להלן "הנכס".

9. האמור בסעיף 8 נכתב בסעיף 1 להחלטתנו מיום 7.1.2016

10. שמיעת הראיות בהתאם להחלטת כב' השופטת שטופמן, התקיימה בפנינו בתאריך 16.11.2017

11. טרם נתקיימה ישיבת הוועדה ביום 16.11.2017 שוגר לידי המשיב עותק מפסק הדין ובו רשמנו החלטה מתאריך 23.3.17 כד: "לאור פסק הדין שצורף המשיב יבדוק נכונותו לתקן את רישומיו לאור פסק הדין. ב"כ המשיב יודיע תוך 10 ימים האם הרישום תוקן. אם לא כן התיק ייקבע לוועדה לשמיעת הוכחות."

12. תגובת ב"כ המשיב הוגשה לוועדה ביום 27.3.2017 ובסעיף 2 לה נרשם מפי ב"כ המשיב כי: "המשיב יטען כי לא ניתן ללמוד באופן חד-משמעי מפסק הדין שניתן לקבוע מי החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת בערר דין החל מיום 3.10.2013..."

13. ההסבר שניתן מטעם ב"כ המשיב מצוטט בשלמותו כד:

"מחד פסה"ד קובע כי יינתן צו פינוי מידי כנגד הנתבעים-הם צד ג' בענייננו ולכאורה ניתן להסיק כי יש לקבל את הערר ולרשום את צד ג' כמחזיקים בנכס החל מיום 3.10.2013- יחד עם זאת, מגוף פסק הדין עולים נתונים עובדתיים שאינם חד-משמעיים באשר לזהות המחזיקים בפועל בנכס, לדוגמא: בסעי' 6.7.7 לפסק הדין ביהמ"ש דחה את התביעה לדמי שימוש, בין היתר מהסיבה כי "...הנתבעים לא הוכיחו מי מבין הנתבעים התגורר בנכס מאז הגשת התביעה..."; בנוסף, בפסה"ד מצוין בס' 5.15 כי "אין חולק שהנתבעים התגוררו בנכס תקופה ארוכה..." אך לא מצוין באיזו תקופה הם התגוררו בנכס."

14. עיינו בפסק הדין שניתן, כאמור ביום 14.2.2016 בתיקי התמ"ש הנ"ל ומסקנתנו לאור פירוט העובדות בו שאמנם הוכרעה המחלוקת בין כל המעורבים בפנינו, הן העוררים והן הצד ג', בסוגיית הבעלות בנכס נשוא הערר.

15. הקניין בנכס לאור פסק הדין (לא הוכח בפנינו כי הוגש ערעור על פסק דין זה), אינה שנויה במחלוקת.

16. בהתאם לפסק הדין ועל פי הראיות שהוגשו שם לרבות צוי הירושה, התנגדות לצו ירושה, לכתבי ביי דין שהוגשו בבית המשפט לענייני משפחה, העורר אפרים רון ששון (עורר מס' 1) הוא הבעלים של 8/9 בנכס, ויורשי המנוח שלמה ששון ז"ל בעלי 1/9 בו.

17. יודגש כי יורשי המנוח שלמה ששון ז"ל [צדי ה-ג' לפנינו] לא התנגדו לצו הירושה אלא בחרו להגיש תביעה למתן סעד הצהרתי כי הנכס נשוא הערר הינו בבעלותם. [תמ"ש 23161/07]. כאמור תביעתם נדחתה.

18. אין חולק כי בהתאם לצו הירושה מיום 29.11.2009 בתיק 125107 שניתן לעיזבון המנוח שלמה ששון ז"ל, אביהם של 4 צדי ה-ג' בפנינו, יורשיו הם בת זוגו חדוה ששון (שנפטרה מאוחר יותר) וארבעת ילדיו- הם צדי ה-ג' בפנינו.

19. הבקשה למתן צו הירושה הוגשה לרשם הירושה ע"י בת זוגו. המסמכים צורפו לתצהירי אילנית יוספיאן וגלית להב שהוגשו לוועדה בתאריך 28.5.2015.

20. נפנה בהרחבה את הצדדים לעיקרי העובדות שפורטו בסעיפים 2.1 עד 2.10 לפסק הדין בתיקי התמ"ש מאחר ולא מצאנו לחזור כאן על הקביעות העובדתיות שבפסק הדין.

21. קראנו את פסק הדין ולמיטב הבנתנו אין ממצא עובדתי ברור האם הצדי ג' בפנינו החזיקו בנכס והשתמשו בו עד ליום מתן פסק הדין מועד בו ניתן נגדם צו פינוי מייד מנכס.
22. הממצא היחיד שנקבע שם שבעבר, החזיקו בנכס צדי ג' (כל ה-4) כיורשי המנוח שלמה ששון ז"ל שנפטר ביום 4.5.1993.
23. כאמור, פסק הדין הורה על פינויים המידי מהנכס. השאלה האם צדי ה-ג' סילקו ידם מהנכס אך ורק מכוח פסק הדין או שכלל לא היו בדירה טרם מתן פסק הדין- נותרה נעלמה וללא מענה.
24. ברור לנו שאם מי מיחידי צד ג' לא היה גר בנכס ולא משתמש בו, היה מקום להודיע לבית המשפט בתמ"ש הנ"ל – עוד קודם למתן פסק הדין, שאין רלוונטיות לנדרש מטעמו של אפרים רון ששון (התובע מסי 1) לסילוק יד מהנכס – שכן הם אינם מחזיקים בנכס כלל.
25. ניהול התביעה עד תום וקביעת בית המשפט שעליהם לפנות מיידית את הנכס, מהווה לדעתנו ראיה שהם ראו את עצמם כמחזיקים בנכס אף אם בפועל לא התגוררו שם במועדים הרלוונטים לערר בפנינו.
26. המצהיר רון ששון אפרים העיד בפנינו כי אינו מורשה להיכנס לנכס ומפי השכנים 'שמעי' שהאח אליהו גר שם. עוד ציין כי עורך דינו אסר עליו להיכנס לנכס. העד אישר כי למיטב ידיעתו עדיין אליהו גר שם ואינו יודע אם מי מהיורשים הנוספים מתגורר בבית הנדון. כך גם העיד כי "כמה שידוע לי הבנות אורטל, אילנית וגלית [צדי ה-ג'] אינן מתגוררות בנכס".
27. לקבל גרסתו שנאמרה בהגינותו של המצהיר 'למיטב ידיעתו', ולהטיל את השימוש הבלעדי על אחד מצדי ג' מר אליהו ששון, אינה מקובלת עלינו.
28. ראשית יאמר כי גם אסיר יכול להיחשב כמחזיק בנכס ושהייתו בכלא אינה מעלה ומורידה. שנית, אחותו אורטל בן דוד שהעידה שאליהו התגורר בביתה בקרית עקרון מאז פטירת האם ובכל חופשותיו מהכלא שהה בביתה וחזר לגור אצלה, לא לוותה בראיות מספיקות, כמו לדוגמא דבריה שלאחר שחרורו הוא ואמא גרו אצלה ומאז השחרור מהכלא הצבאי חזר לגור אצלה.
29. בפני בית המשפט לענייני משפחה לא נטענה טענה כזו ולא הייתה כל ראיה שהנתבע 4 (אחיה), כמו יתר צדי ה- ג' לא גרו כלל בכתובת הנכס. ככול שעובדה זו נכונה היה מקום להודיע לבית המשפט שאף לא אחד מהם נדרש לצו פינוי הדירה שכן כלל לא שהו בה.
30. ניהול התביעה מצד אפרים רון ששון בתמ"ש 23160/07 לפנות את הנתבעים (כולם צדי ג') היא הנותנת כי לאור פסק הדין היה מקום לפנותם מהדירה.
31. על כך נוסף דברי עדותו של אליהו ששון בדיון לפנינו מיום 16.11.2017 כי "ומוסיף שבכל תקופת המשפט שהתנהלה במשך שנה לפחות לפני כן הייתי במעצר בית בקרית עקרון אצל אחותי אורטל והדבר מופיע בפרוטוקולים של ביהמ"ש. – לא הוכחה בפנינו. לדבריו "אין לי אסמכתא לגבי המעצרים".
32. לא הוכח לנו כי מעצר הבית בקרית עקרון ניתנו על פי החלטה שיפוטית מוסמכת, כך גם לא הוכח בפנינו שגר לכל אורך התקופה אצל אחותו. גם הוא או נציגו יכול היה להודיע לבית המשפט שאין מקום להוציא נגדו צו פינוי מידי מהנכס שכן כלל אינו גר שם ואינו משתמש בדירה. ההיפך, אליהו מאשר בפנינו כי עדיין בנכס נשוא הערר יש ציוד שלו זרוק והוא לא מתקרב לשם.
33. לדעתנו גם לאחר פסק הדין בתיקי המשפחה, רב הנסתר על הגלוי בכל הנוגע לסוגיית המחזיקים בנכס. לדעתנו הצד ג' יכולים היו לשכנע אותנו בצדקת אמירותיהם שאין מי מהם מחזיק ומשתמש בנכס, לו לכל הפחות משנת חיובם של הצד ג' היו מודיעים כאמור

לבית המשפט שאין כלל לדון בשאלת הפינוי שכן הם מתגוררים בכתובות אחרות. (אלעד, או קרית עקרו או בתל אביב).

34. פסק הדין שניתן קובע ממצא לפיו התביעה לדמי שימוש ראויים מצד התובעים (רון ששון אפרים ואחי) כנגד הנתבעים הם ארבעת צדי ה-ג', כמו תביעתם של האחרונים לפסוק להם סכומים בגין השבת הנכס שבוצע מטעם הוריהם- נדחו.

35. לדעת בית המשפט שום צד לא עמד בנטל הראייתי הנדרש להוכחת תביעתו, כך שבוצע קיזוז, כלשון כב' השופטת בסעיף 6.7.7 לפס"ד: "...והואיל ומאידך התובעים לא הוכיחו מי מבין הנתבעים התגורר בנכס מאז הגשת התביעה ומשום כך עליו לשאת בתשלום דמי השימוש, נכון יהא לקזז, זה כנגד זה, את דמי השימוש הראויים מחד וסכום ההשבתה מאידך ולא לפסוק דבר הן בגין דמי שימוש ראויים והן בגין ההשבתה שנעשתה".

36. חזרנו לנקודת המוצא, מי מהצדדים חייבים בדמי הארנונה למשיב ולאיזה תקופות.

החלטה

37. לאחר עיון בכל המסמכים שבתיק, במכלול תצהירי הצדדים, בעדויות בפנינו, בסיכומי הצדדים הן משנת 2015 והן שהוגשו לאחר קבלת פסק הדין בתיקי התמ"ש, החלטנו לפסוק כדלקמן: **[יוער כי החלטתנו לנקוב בתאריכים ומי החייב בהם נעשית לצורכי נוחיות מהמאוחר למוקדם].**

א. החל ממועד מינויו של כונס הנכסים לנכס, קרי חודש **ספטמבר 2017** ואילך – ישולמו דמי הארנונה למשיב, במלואם, ע"י הכונס. [רשמנו את דברי ב"כ העורר אפרים רון בישיבת יום 16.11.2017].

ב. למען הדיוק ותיקון החיוב, ימציא הכונס למשיב (במידה וטרם המציא למשיב) את צו המינוי שלו ככונס לנכס.

ג. הכונס יודיע למשיב מיד עם סיום תפקידו או הפסקת חזקתו בנכס, את מי יש לחייב במקומו.

ד. החל ממועד פסק הדין בתיקי התמ"ש מיום **14.2.2016** ועד **למינוי הכונס**, ישלמו את הארנונה למשיב, העורר רון ששון אפרים וכל 4 יחידי הצד ג' באופן יחסי לבעלותם מעצם היותם בעלי הזיקה הקרובה לנכס ובהעדר ראיות משכנעות מצד מי מהם מי השתמש בפועל ומי החזיק בנכס בתקופה הרלוונטית לערר.

למניעת ספק העורר אפרים רון ששון יחויב ב- 8/9 מסך החיוב בארנונה, והצדי ג' ב- 1/9 חלקים מהחיוב. לתקופה הנ"ל.

ה. החל ממועד החיוב של כל הצדדים כפי שנרשמו בספרי המשיב, מכוח היותם יורשים, קרי החל מיום **3.10.2013** ועד למועד **14.2.2016** אנו מחייבים **אך ורק את 4 צדי ה-ג', יחד ולחוד.**

ו. לשיטתנו, צדי ה-ג' הם אלה שהיו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס והם לא הוכיחו בפנינו כי פנו לבית המשפט לענייני משפחה והודיעו לו כי אין מקום לסעד כנגדם בדמות צו פינוי מידי מהנכס מאחר ואינם מחזיקים או משתמשים בו.

ז. לא היה מקום להמתין עד למתן פסק הדין המורה על פינויים המידי מהנכס מבלי שמצאו לנכון ליידע את בית המשפט סמוך להגשת כתב ההגנה מטעמם לתביעת רון ששון לדמי שימוש ראויים. העובדה כי בית המשפט דחה את התביעה לדמי שימוש נגדם, אינם ראייה שאינם ברי חיוב בארנונה.

ח. ועוד. עצם פניית הצד ג' או מי מהם למשרדי המשיב בתאריך **7.11.2013** בדרישה להסיר את שמם מהרישומים כחייבי ארנונה [ראה סיכומי יוספיאן אילנית ו- להב גלית מחודש נובמבר 2017], היה אמור להדליק אצלם "נורה אדומה" והיה עליהם לפנות

כאמור לבית המשפט לענייני משפחה, לפחות במועד זה, ולהודיע לו שאין מקום לצו הפינוי מאחר ואין הם מחזיקים בנכס ואין להם טענות בדבר חזקתם של העוררים.

ט. הודעה כזו הייתה מייתרת דיון בשאלת המחזיק בנכס ולא היה בכך כדי לפגוע בחלק של פסק הדין הקובע את בעלותם בנכס.

38. המשיב יבצע תיקוני חיוב הארנונה למועדים שפורטו לעיל ויחייב בהתאם להחלטתנו.

סוף דבר

39. הערר מתקבל בחלקו כאמור מעלה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררים והצד ג' בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 11 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: **KODJO AKASSU MRGUERITE**

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

הערר דנן שהוגש ביום 1/2/2017 עניינו בטענת העורר "הפחתת שטח לחיוב" בגין חצר שאינה בחזקתו נכסים הבאים:

(1) נכס מספר 2000177398

(2) נכס מספר 2000423342

בתאריך ב- 6/7/17 נקבע התיק לדיון הוכחות. ביום 26/10/2017 התקבלה החלטה לפני משורת הדין לאורכה נוספת בת 30 יום להגשת תצהירים ובמידה ולא יוגשו הערר ימחק מחוסר מעש. החלטה זו נשלחה לב"כ העורר באמצעות פקס למספר שמופיע בכתב הערר. עד למועד זה לא הוגשו תצהירי העורר, יתר על כן נציין שהעורר ו/או בא כוחו לא טרחו לברר את מצב הערר

אי לכך ובהתאם לזאת הערר נמחק מחוסר מעש.

סוף דבר

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן היום, 11.1.18 בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: אפרים רון ששון; טובה אברהם; מרגלית טוויל; יפה
אייל; שמחה חן;
עזרא ארז ז"ל; דוד ששון; נעמי ששון

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

צד ג': אילנית יוסיפיאן; גלית להב; אורטל בן דוד; אליהו ששון

החלטה

מבוא

1. בתאריך 7 בינואר 2016 ניתנה החלטת הוועדה בערר שלפנינו.
2. החלטתנו קבעה כי יש לדחות את הערר כפי שהוגש ולהשאיר את הרישום כמחזיקים בנכס את העוררים, כולם בצוותא, שכן לא מצאנו שהמשיב שגה בהחלטתו לרשום את כל העוררים לרבות צדי ה- ג' ואין זה מתפקידו של המשיב להכריע לפי המסמכים שהומצאו לידו, האם צודקים הצדי ג' או העוררים מי מהם מחזיק בנכס לתקופה נשוא הערר.
3. על החלטתנו הוגש ערעור מנהלי בתיק עמ"ן 1017-02-16 בו קבעה כב' השופטת יהודית שטופמן ביום 15.6.2016 כך:

"בנסיבות העניין ומשלאחר מתן החלטתה של ועדת הערר ניתן פסק דין בבית המשפט למשפחה, ובו קביעות העשויות להיות רלבנטיות להחלטת ועדת הערר, ועל דעת הצדדים ובהסכמתם, מתקבל הערעור, בטלה החלטת ועדת הערר מיום 7.1.16 והדין יוחזר לוועדת הערר..."

4. אין חולק כי פסק הדין בבית משפט לענייני משפחה בתל-אביב יפו בתמ"ש 23160-07; 23161-07 מפי כב' השופטת אסתר זייטניצקי רקובר, ניתן ביום 14 בפברואר 2016 ולא היה בפנינו. להלן: "פסק הדין".
5. פסק הדין הנ"ל משתרע על פני 15 עמודים, בו מפורטים עיקרי העובדות ומסקנת בית המשפט כרשום בסעיף 8 בפרק הסיכום, שם נקבע כך: " 8.1 התובע 1 הינו הבעלים של 8/9 בנכס ויורשי שלמה ששון ז"ל בעלי 1/9. בסעיף 8.2. שם נקבע: "ניתן צו פינוי מייד של הנתבעים מהנכס. בסעיפים 8.3 ו- 8.4 ניתן צו מייד לפירוק השיתוף בנכס ומינוי שמאי מקרקעין שיעריך את שווי הנכס כשלכל צד ניתנה זכות ראשונים לרכישת הבעלות בנכס במחיר השוק."
6. התובע מס' 1 בתמ"ש 23160/07 הוא מר אפרים רון ששון. (אחד העוררים בפנינו הרשום כמחזיק יחד עם אחרים אצל המשיב).
7. הנתבעים בתמ"ש 23160/07 הם ארבעה במספר: אילנית יוסיפיאן, גלית להב, אורטל בן דוד, אליהו ששון. כל הנתבעים שם הם צדי ה-ג' בערר לפנינו.

8. אין חולק כי הערר והחלטתנו, נסב על השאלה היחידה שעלינו להכריע והיא האם פעל המשיב כדין עת רשם כמחזיקים בנכס את כל העוררים ששמו פורט בכותרת, את יורשיהם; ואת צדי ה-ג', כמחזיקים בנכס שברחוב שביל בן זאב 2 ת"א, המזוהה בספרי המשיב כנכס מספר 2000243534 בשטח של 68 מ"ר בסיווג "מגורים", להלן "הנכס".

9. האמור בסעיף 8 נכתב בסעיף 1 להחלטתנו מיום 7.1.2016

10. שמיעת הראיות בהתאם להחלטת כב' השופטת שטופמן, התקיימה בפנינו בתאריך 16.11.2017

11. טרם נתקיימה ישיבת הוועדה ביום 16.11.2017 שוגר לידי המשיב עותק מפסק הדין ובו רשמנו החלטה מתאריך 23.3.17 כך: "לאור פסק הדין שצורף המשיב יבדוק נכונותו לתקן את רישומיו לאור פסק הדין. ב"כ המשיב יודיע תוך 10 ימים האם הרישום תוקן. אם לא כן התיק ייקבע לוועדה לשמיעת הוכחות."

12. תגובת ב"כ המשיב הוגשה לוועדה ביום 27.3.2017 ובסעיף 2 לה נרשם מפי ב"כ המשיב כי: "המשיב יטען כי לא ניתן ללמוד באופן חד-משמעי מפסק הדין שניתן לקבוע מי החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת בערר דנן החל מיום 3.10.2013,..."

13. ההסבר שניתן מטעם ב"כ המשיב מצוטט בשלמותו כך:

"מחד פסה"ד קובע כי יינתן צו פינוי מידי כנגד הנתבעים-הם צד ג' בענייננו ולכאורה ניתן להסיק כי יש לקבל את הערר ולרשום את צד ג' כמחזיקים בנכס החל מיום 3.10.2013- יחד עם זאת, מגוף פסק הדין עולים נתונים עובדתיים שאינם חד-משמעיים באשר לזהות המחזיקים בפועל בנכס, לדוגמא: בסעי' 6.7.7 לפסק הדין ביהמ"ש דחה את התביעה לדמי שימוש, בין היתר מהסיבה כי "...הנתבעים לא הוכיחו מי מבין הנתבעים התגורר בנכס מאז הגשת התביעה..." ; בנוסף, בפסה"ד מצוין בס' 5.15 כי "אין חולק שהנתבעים התגוררו בנכס תקופה ארוכה..." אך לא מצוין באיזו תקופה הם התגוררו בנכס."

14. עיינו בפסק הדין שניתן, כאמור ביום 14.2.2016 בתיקי התמ"ש הנ"ל ומסקנתנו לאור פירוט העובדות בו שאמנם הוכרעה המחלוקת בין כל המעורבים בפנינו, הן העוררים והן הצד ג', בסוגיית הבעלות בנכס נשוא הערר.

15. הקניין בנכס לאור פסק הדין (לא הוכח בפנינו כי הוגש ערעור על פסק דין זה), אינה שנויה במחלוקת.

16. בהתאם לפסק הדין ועל פי הראיות שהוגשו שם לרבות צוי הירושה, התנגדות לצו הירושה, לכתבי ביי דין שהוגשו בבית המשפט לענייני משפחה, העורר אפרים רון ששון (עורר מס' 1) הוא הבעלים של 8/9 בנכס, ויורשי המנוח שלמה ששון ז"ל בעלי 1/9 בו.

17. יודגש כי יורשי המנוח שלמה ששון ז"ל [צדי ה-ג' לפנינו] לא התנגדו לצו הירושה אלא בחרו להגיש תביעה למתן סעד הצהרתי כי הנכס נשוא הערר הינו בבעלותם. [תמ"ש 23161/07]. כאמור תביעתם נדחתה.

18. אין חולק כי בהתאם לצו הירושה מיום 29.11.2009 בתיק 125107 שניתן לעיזבון המנוח שלמה ששון ז"ל, אביהם של 4 צדי ה-ג' בפנינו, יורשיו הם בת זוגו חדוה ששון (שנפטרה מאוחר יותר) וארבעת ילדיו- הם צדי ה-ג' בפנינו.

19. הבקשה למתן צו הירושה הוגשה לרשם הירושה ע"י בת זוגו. המסמכים צורפו לתצהירי אילנית יוספיאן וגלית להב שהוגשו לוועדה בתאריך 28.5.2015.

20. נפנה בהרחבה את הצדדים לעיקרי העובדות שפורטו בסעיפים 2.1 עד 2.10 לפסק הדין בתיקי התמ"ש מאחר ולא מצאנו לחזור כאן על הקביעות העובדתיות שבפסק הדין.

21. קראנו את פסק הדין ולמיטב הבנתנו אין ממצא עובדתי ברור האם הצדי ג' בפנינו החזיקו בנכס והשתמשו בו עד ליום מתן פסק הדין מועד בו ניתן נגדם צו פינוי מידי מהנכס.
22. הממצא היחיד שנקבע שם שבעבר, החזיקו בנכס צדי ג' (כל ה-4) כיורשי המנות שלמה ששון ז"ל שנפטר ביום 4.5.1993.
23. כאמור, פסק הדין הורה על פינויים המידי מהנכס. השאלה האם צדי ג' סילקו ידם מהנכס אך ורק מכוח פסק הדין או שכלל לא היו בדירה טרם מתן פסק הדין- נותרה נעלמה וללא מענה.
24. ברור לנו שאם מי מיחידי צד ג' לא היה גר בנכס ולא משתמש בו, היה מקום להודיע לבית המשפט בתמ"ש הנ"ל – עוד קודם למתן פסק הדין, שאין רלוונטיות לנדרש מטעמו של אפרים רון ששון (התובע מס' 1) לסילוק יד מהנכס – שכן הם אינם מחזיקים בנכס כלל.
25. ניהול התביעה עד תום וקביעת בית המשפט שעליהם לפנות מיידית את הנכס, מהווה לדעתנו ראיה שהם ראו את עצמם כמחזיקים בנכס אף אם בפועל לא התגוררו שם במועדים הרלוונטים לערר בפנינו.
26. המצהיר רון ששון אפרים העיד בפנינו כי אינו מורשה להיכנס לנכס ומפי השכנים ישמע' שהאח אליהו גר שם. עוד ציין כי עורך דינו אסר עליו להיכנס לנכס. העד אישר כי למיטב ידיעתו עדיין אליהו גר שם ואינו יודע אם מי מהיורשים הנוספים מתגורר בבית הנדון. כך גם העיד כי "כמה שידוע לי הבנות אורטל, אילנית וגלית [צדי ג-ג] אינן מתגוררות בנכס".
27. לקבל גרסתו שנאמרה בהגינותו של המצהיר 'למיטב ידיעתו', ולהטיל את השימוש הבלעדי על אחד מצדי ג' מר אליהו ששון, אינה מקובלת עלינו.
28. ראשית יאמר כי גם אסיר יכול להיחשב כמחזיק בנכס ושהייתו בכלא אינה מעלה ומורידה. שנית, אחותו אורטל בן דוד שהעידה שאליהו התגורר בביתה בקרית עקרון מאז פטירת האם ובכל חופשותיו מהכלא שהה בביתה וחזר לגור אצלה, לא לוותה בראיות מספיקות, כמו לדוגמא דבריה שלאחר שחרורו הוא ואמא גרו אצלה ומאז השחרור מהכלא הצבאי חזר לגור אצלה.
29. בפני בית המשפט לענייני משפחה לא נטענה טענה כזו ולא הייתה כל ראיה שהנתבע 4 (אחיה), כמו יתר צדי ג' לא גרו כלל בכתובת הנכס. ככול שעובדה זו נכונה היה מקום להודיע לבית המשפט שאף לא אחד מהם נדרש לצו פינוי הדירה שכן כלל לא שהו בה.
30. ניהול התביעה מצד אפרים רון ששון בתמ"ש 23160/07 לפנות את הנתבעים (כולם צדי ג') היא הנותנת כי לאור פסק הדין היה מקום לפנותם מהדירה.
31. על כך נוסף דברי עדותו של אליהו ששון בדיון לפנינו מיום 16.11.2017 כי "ומוסיף שבכל תקופת המשפט שהתנהלה במשך שנה לפחות לפני כן הייתי במעצר בית בקרית עקרון אצל אחותי אורטל והדבר מופיע בפרוטוקולים של ביהמ"ש". – לא הוכחה בפנינו. לדבריו "אין לי אסמכתא לגבי המעצרים".
32. לא הוכח לנו כי מעצר הבית בקרית עקרון ניתנו על פי החלטה שיפוטית מוסמכת, כך גם לא הוכיח בפנינו שגר לכל אורך התקופה אצל אחותו. גם הוא או נציגו יכול היה להודיע לבית המשפט שאין מקום להוציא נגדו צו פינוי מידי מהנכס שכן כלל אינו גר שם ואינו משתמש בדירה. ההיפך, אליהו מאשר בפנינו כי עדיין בנכס נשוא הערר יש ציוד שלו זרוק והוא לא מתקרב לשם.
33. לדעתנו גם לאחר פסק הדין בתיקי המשפחה, רב הנסתר על הגלוי בכל הנוגע לסוגיית המחזיקים בנכס. לדעתנו הצד ג' יכולים היו לשכנע אותנו בצדקת אמירותיהם שאין מי מהם מחזיק ומשתמש בנכס, לו לכל הפחות משנת חיובם של הצד ג' היו מודיעים כאמור

בית המשפט שאין כלל לדון בשאלת הפינוי שכן הם מתגוררים בכתובות אחרות. (אלעד, או קרית עקרו או בתל אביב).

34. פסק הדין שניתן קובע ממצא לפיו התביעה לדמי שימוש ראויים מצד התובעים (רון ששון אפרים ואח') כנגד הנתבעים הם ארבעת צדי ה-ג', כמו תביעתם של האחרונים לפסוק להם סכומים בגין השבחת הנכס שבוצע מטעם הוריהם- נדחו.

35. לדעת בית המשפט שום צד לא עמד בנטל הראייתי הנדרש להוכחת תביעתו, כך שבוצע קיזוז, כלשון כב' השופטת בסעיף 6.7.7 לפס"ד : "...והואיל ומאידך התובעים לא הוכיחו מי מבין הנתבעים התגורר בנכס מאז הגשת התביעה ומשום כך עליו לשאת בתשלום דמי השימוש, נכון יהא לקזז, זה כנגד זה, את דמי השימוש הראויים מחד וסכום ההשבחה מאידך ולא לפסוק דבר הן בגין דמי שימוש ראויים והן בגין ההשבחה שנעשתה".

36. תזרנו לנקודת המוצא, מי מהצדדים חייבים בדמי הארנונה למשיב ולאיה תקופות.

החלטה

37. לאחר עיון בכל המסמכים שבתיק, במכלול תצהירי הצדדים, בעדויות בפנינו, בסיכומי הצדדים הן משנת 2015 והן שהוגשו לאחר קבלת פסק הדין בתיקי התמ"ש, החלטנו לפסוק כדלקמן: **[יועד כי החלטתנו לנקוב בתאריכים ומי החייב בהם נעשית לצורכי נוחיות מהמאוחר למוקדם].**

א. החל ממועד מינויו של כונס הנכסים לנכס, קרי חודש **ספטמבר 2017** ואילך – ישולמו דמי הארנונה למשיב, במלואם, ע"י הכונס. [רשמנו את דברי ב"כ העורר אפרים רון בישיבת יום 16.11.2017].

ב. למען הדיקו ותיקון החיוב, ימציא הכונס למשיב (במידה וטרם המציא למשיב) את צו המינוי שלו ככונס לנכס.

ג. הכונס יודיע למשיב מיד עם סיום תפקידו או הפסקת חזקתו בנכס, את מי יש לחייב במקומו.

ד. החל ממועד פסק הדין בתיקי התמ"ש מיום **14.2.2016** ועד **למינוי הכונס**, ישלמו את הארנונה למשיב, העורר רון ששון אפרים וכל 4 יחידי הצד ג' באופן יחסי לבעלותם מעצם היותם בעלי הזיקה הקרובה לנכס ובהעדר ראיות משכנעות מצד מי מהם מי השתמש בפועל ומי החזיק בנכס בתקופה הרלוונטית לערר.

למניעת ספק העורר אפרים רון ששון יחויב ב- $\frac{8}{9}$ מסך החיוב בארנונה, והצדי ג' ב- $\frac{1}{9}$ חלקים מהחיוב. לתקופה הנ"ל.

ה. החל ממועד החיוב של כל הצדדים כפי שרשמו בספרי המשיב, מכוח היותם יורשים, קרי החל מיום **3.10.2013** ועד למועד **14.2.2016** אנו מחייבים **אך ורק את 4 צדי ה-ג', יחד ולחוד.**

ו. לשיטתנו, צדי ה-ג' הם אלה שהיו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס והם לא הוכיחו בפנינו כי פנו לבית המשפט לענייני משפחה והודיעו לו כי אין מקום לסעד כנגדם בדמות צו פינוי מידי מהנכס מאחר ואינם מחזיקים או משתמשים בו.

ז. לא היה מקום להמתין עד למתן פסק הדין המורה על פינויים המידי מהנכס מבלי שמצאו לנכון לידע את בית המשפט סמוך להגשת כתב ההגנה מטעמם לתביעת רון ששון לדמי שימוש ראויים. העובדה כי בית המשפט דחה את התביעה לדמי שימוש נגדם, אינם ראיה שאינם ברי חיוב בארנונה.

ח. ועוד. עצם פניית הצד ג' או מי מהם למשרדי המשיב בתאריך **7.11.2013** בדרישה להסיר את שמם מהרישומים כחייבי ארנונה [ראה סיכומי יוספיאן אילנית ו- להב גלית מחודש נובמבר 2017], היה אמור להדליק אצלם "נורה אדומה" והיה עליהם לפנות

כאמור לבית המשפט לענייני משפחה, לפחות במועד זה, ולהודיע לו שאין מקום לצו הפינוי מאחר ואין הם מחזיקים בנכס ואין להם טענות בדבר חזקתם של העוררים.

ט. הודעה כזו הייתה מייתרת דיון בשאלת המחזיק בנכס ולא היה בכך כדי לפגוע בחלק של פסק הדין הקובע את בעלותם בנכס.

38. המשיב יבצע תיקוני חיוב הארנונה למועדים שפורטו לעיל ויחייב בהתאם להחלטתנו.

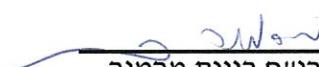
סוף דבר

39. הערר מתקבל בחלקו כאמור מעלה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררים והצד ג' בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 11 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כח בטבת תשעח
15.01.2018
מספר ערר : 140017518 / 12:03
מספר ועדה: 11658

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

העורר/ת: יבסייב אילנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

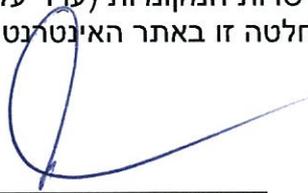
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.01.2018.

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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: תלמה ריינר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

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

המשיב קבע כי בשנת 2014 לא נעשה שימוש בנכס למגורים דרך קבע, ובשל כך נקבעה לנכס שומה לשנת 2015 עפ"י סעי' 1.1 ד' לצו הארנונה.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגישה העוררת את הערר שבפנינו על ידי אחיה בועז ריינר.

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

- העוררת לא הייתה מודעת לשנוי החקיקתי הקשור בחיוב "דירות רפאים".
- מדובר בנכס שאינו ראוי למגורים
- הדירה אינה בשימוש מזה למעלה מ 12 שנה ובשל מצבה של העוררת ומצבה של הדירה לא הושכרה הדירה.

ביום 16.5.2017 בעת הדיון המקדמי ביקש העורר לפנות פעם נוספת לוועדת ההנחות של עיריית תל אביב בכדי לשכנע אותה כי הנסיבות בגינן לא נעשה שימוש בדירה אינן בשליטת העוררת.

העורר המציא לוועדת הערר העתק מפנייתו לוועדת הנחות וביום 27.11.2017 הודיע המשיב כי **"לאחר בחינת טענות העוררת, החליטה ועדת ההנחות בעירייה ביום 20.11.2017 שלא לאשר את בקשת העוררת לסיווג הנכס בתעריף "מגורים" בתקופה שבמחלוקת."**

אפשרנו לצדדים להגיב בכתב להחלטת הועדה להעביר התיק למתן החלטה סופית ולסכם למעשה את טענותיהם בערר.

העורר הציג לוועדת הערר את מצבה המיוחד והקשה של העוררת אשר בעטיו לטענתו עמדה הדירה ללא כל שימוש.

לגופו של עניין, אין מחלוקת בין הצדדים כי לא נעשה שימוש בדירה בשנת 2014.

אין אלא לקבוע כי במהלך שנת 2014 לא התגורר איש בדירה בדרך קבע.

בשעה שנמצא כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע בשנת 2014 ובשעה שלא הונחה תשתית
ראייתית התומכת בטענה כי נעשה שימוש בדירה למגורים במהלך שנת 2014 או חלקה, אין דרך
לסייע לעוררת ולבטל את החיוב נשוא הערר.

טענת העוררת כי הדירה לא הייתה ראויה למגורים לא הוכחה כמו גם לא עמדתה לפיה הנסיבות
גגינן לא נעשה שימוש בדירה אינן בשליטת העוררת.

לא ניתן לסיים את החלטתנו מבלי להביע הסתייגות מתוצאותיה.

ברור לכל שלא לכך כיוון המחוקק כאשר התקין את התקנות הנוגעות ל"דירת רפאים" ולדירות
שלא נעשה בהם שימוש.

ברור כי המחוקק כיוון לנישומים אשר אינם עושים שימוש בנכסים המשמשים למגורים בנסיבות
אחרות ומסיבות אחרות.

במקרה זה תוצאת הסיווג ותוצאות הדיון בערר זה הינם הטלת "קנס" כבד על נישומה אשר
נקלעה למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל נסיבות הקשורות בבעיות בריאות
חמורות ו/או מצוקה כספית ומצער שזוהי תוצאת השינוי החקיקתי.

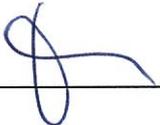
כאמור, ידיה של ועדת הערר כבולות במקרה זה ועל כן אין אלא לדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.1.2018.

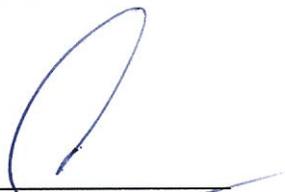
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית
המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: בצלאל ליליאן, יגאל שינבירו,

ציון שינבירו בשם עזבון ששון ז"ל ועזבון שינבירו ז"ל.

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

העוררים הגישו ערר זה בדומה לעררים רבים שהוגשו בעניין התחנה המרכזית החדשה וביום 14.9.2016 הצענו לצדדים לאמץ הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

הצדדים לא התנגדו לאימוץ ההסדר אלא שבניגוד לתיקים אחרים לא הגיש הצד השלישי את תיק המוצגים מטעמו בתיק זה למרות החלטות חוזרות ונשנות ולמרות שניתנה לו האפשרות לעשות כן.

ביום 20.11.2017 קיבלה ועדת הערר את ההחלטה הבאה:

"אם לא יגיש הצד השלישי תיק מוצגים עד ליום 20.12.2017 תינתן החלטה סופית בתיק"

ביום 1.1.2018 ולאחר שלא הוגש תיק מוצגים ו/או לא נתקבלה כל הודעה מהצד השלישי נתקבלה ההחלטה הבאה:

"התיק מועבר למתן החלטה סופית"

מכאן החלטתנו, כבכל תיקי התמח"ת בעניינם הגיעו הצדדים להסדר דיוני ו/או אימצו את ההסדר שהוצע להם על ידי ועדת הערר.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברח' לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני הגישו בתיק שבפנינו העוררים והמשיב את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העוררים הגישו כתב ערר בו העלו טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססו את טענתם כי לא החזיקו בנכס בכך שלא קיבלו מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררים הפנו בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

“הנכס המדובר מעולם לא עבר לידינו כלומר לעולם לא קיבלנו מפתח לנכס...מזה שנים רבות החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה בתל אביב אטמה וחסמה המבואות והמסדרונות לחנויות במפלס בו נמצאת החנות ובכך לא אפשרה שום גישה אליה...”

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח א' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס

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.

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

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, אך כאמור במקרה שבפנינו בחר הצד השלישי שלא להציג תיק מוצגים מטעמו.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

בהעדר מוצגים מטעם הצד השלישי בפנינו, אנו מניחים כי כמו במקרים אחרים דומה חוזה המכר שנחתם עם העוררים ואשר בא בהמשך לחוזה המקורי לחוזים שהוצגו בפנינו.

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

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו 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 העוררים 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 הצד השלישי בעשרות תיקים אחרים שנדונו בפנינו ואשר ניתן להניח כי הוראותיו דומות להסכם שנקשר בין העוררים בתיק זה לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא

הועלתה טענה או הוצגה ראייה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

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

העוררים לא החזיקו 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 העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

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

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 הנישומים, העוררים בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.1.2018.

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

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



חבר: עי"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: אבנר חפיזוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכס בשטח 68 מ"ר ברחוב זלמן שז"ר 27 תל אביב וביחס לתקופת חיוב המתחילה ביום 27.2.2017 ומסתיימת ביום 3.07.2017.

העורר הגיש השגה בשל חיובו בארנונה בגין נכס זה וביקש ממנהל הארנונה להסיר את רישומו כמחזיק בנכס בתקופה הנ"ל ולהשיב את רישום הנכס על שם שוכר הנכס אזרוב עידן אשר הודיע למשיב על חדילת חזקה בנכס ביום 27.2.2017.

בהשגה ובכתב הערר טוען העורר כי לא החזיק בנכס נשוא הערר בתקופה נשוא המחלוקת ובכתב הערר כתב: "עד ליום זה, מתזיק השוכר בדירה ולא מסר את החזקה בדירה למרשי".

העורר טען כי הודעת השוכר למשיב על חדילת חזקה הייתה הודעה כוזבת וכי בידיו ראיות לכך שהשוכר הצהיר בבית משפט במסגרת הליכים שהתנהלו בינו לבין העורר כי הוא מחזיק בדירה בשעה שמסר למשיב הודעה על חדילת חזקה.

בתשובתו להשגת העורר נימק מנהל הארנונה את החלטתו להשית על העורר את חיובי הארנונה "על פי הדין על העירייה לכבד הודעה של שוכר על עזיבת הנכס וכך פעלנו".

ביום 23.10.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר ובדיון זה שב העורר על טענותיו ואמר:

"למיטב זכרוני, אינני בטוח שהשוכר לאחר פסד הדין שניתן פינה את הדירה בחודש יולי 2017. למיטב ידיעתי כתובתו של השוכר עדיין בנכס".

ב"כ המשיב שבה על עמדת המשיב לפיה גם אם יתברר כי הודעת השוכר כפי שנמסרה למשיב הייתה כוזבת הרי שאין לשנות את רישום המחזיקים וכי התרופה למצב זה הינה במישור היחסים הפרטי בין העורר לבין השוכר ואין לשרבב את מנהל הארנונה למחלוקת החוזית בין העורר לבין השוכר.

בתום הדיון המקדמי החלטנו כדלקמן:

"על פניו אין מחלוקת בין הצדדים ודי במסמכים שהוגשו כדי להביא להכרעה את השאלה המשפטית הנוגעת לשאלת שינוי רישום המחזיק כן או לא, נאפשר לצדדים לסכם את עמדותיהם והחלטה סופית תתקבל בהתאם.

מאחר ובפני הוועדה הוצג פרוטוקול בית המשפט ובקשה חתומה על ידי הצד השלישי במסגרת אותו התהליך, לא מצאנו לזמן את הצד השלישי והחומר שצורף לכתב הערר ישמש כבסיס להכרעה בשאלה המשפטית"

הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב ומכאן החלטתנו.

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.1.2018.

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

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

 חבר: עו"ד גדי טל	 חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד אילן צדוק
קלדנית: ענת לוי		

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

העוררת: אדם מילוא בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את ההשגה שהגישה בגין חלק מהנכס אותו היא מחזיקה ברחוב אבן ספיר 4 בתל אביב בשטח של 47.36 מ"ר.

העוררת טוענת כי יש להפחית מהשטח בו היא מחויבת את שטח המרפסת שכן מדובר בשטח ציבורי המשמש את כלל דיירי הבניין.

הדיון המקדמי התקיים בפני ההרכב בראשותה של עוה"ד שלומית ארליך.

נציג העוררת אמר בדיון המקדמי כי "הכניסה לשטח שבמחלוקת היא מתוך חדר המדרגות, כניסה זו פתוחה לכולם, קיימת דלת שמפרידה בין שטח המחלוקת לחדר המדרגות אך דלת זו פתוחה תמיד, השטח שבמחלוקת הינו מסדרון שממנו מגיעים למחסן שהוא הנכס היחיד שבחזקת העוררת"

ב"כ המשיב הודיעה בדיון המקדמי כי היא "מבקשת לשלוח ביקורת נוספת כדי לבחון את טענת העוררת שאכן הכניסה לשטח שבמחלוקת אינה רק מהמחסן שבחזקת העוררת"

ביום 23.4.2017 הגיש המשיב הודעה לוועדה לאחר שנערכה ביקורת נוספת בנכס וב"כ הודיעה כדלקמן:

"בהתאם לממצאי הביקורת סבור המשיב כי יש מקום לחייב את העוררת בגין השטח המוביל למחסן המוחזק על ידה כיחידה 007. על פי הביקורת, הכניסה היחידה לשטח המחסן המוחזק על ידי העוררת, הנה דרך שטח המרפסת."

הצדדים הגישו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

עד העוררת תומר ברזני הגיש תצהיר עדות ראשית בו הוא מציין כי העוררת שכרה מחסן על גג הבניין אשר הגישה אליו הינה דרך מרפסת אך לכלל משתמשי המבנה אפשרות שימוש במרפסת.

המשיב צירף את תצהירו של עד המשיב אריאל שרעבי.

עד המשיב צירף לתצהירו דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס העוררת. לדוח של אריאל שרעבי צורפו תמונות של המחסן בגינו מחויבת העוררת בארנונה.

הוא ציין בגוף דוח ממצאי הביקורת כי הכניסה היחידה לשטח שבמחלוקת הינה משטח המרפסת.

ביום 28.11.2017 זומנו הצדדים לדיון הוכחות.

עד העוררת נחקר על תצהירו ואישר כי בעבר הגישה היחידה לשטח שבמחלוקת הייתה נעולה בפני צדדים שלישיים, דבר שהשתנה וכיום ישנה גישה לכל דכפין.

העוררת ויתרה על חקירת עד המשיב אריאל שרעבי והותירה את דוח ממצאי הביקורת מבלי שנסתרו הטענות המפורטות בו.

לטענת המשיב המחזיק בנכס לצורכי ארנונה אינו בהכרח הבעלים על הנכס אלא יכול שיימצא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

למעשה, מצאנו כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים נשוא הערר.

המחלוקת נוגעת לשאלת זיקתה של העוררת לשטח המרפסת.

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשימוש אותו עושה העוררת במחסן המוצב על מרפסת.

המחלוקת נוגעת לשאלת השימוש בשטח הגישה למחסן שעל הגג שכן העוררת טוענת כאמור כי היא אינה עושה כל שימוש בשטח זה וכי הגישה לשטח זה מתאפשרת לשאר דיירי הבניין.

הראיות שהוצגו לנו אינן תומכות בעמדת העוררת.

דוח ממצאי הביקורת שצורף לתצהיר עד המשיב לא נסתר, העוררת ויתרה על חקירתו ועולה ממנו כי השימוש בשטח שבמחלוקת נמסר בלעדית לעוררת.

הוכח לפיכך כי החזקה בשטח שבמחלוקת הינה של העוררת, היא זו שעושה שימוש במחסן וממילא היא עושה שימוש בשטח שבמחלוקת בכדי לגשת אל המחסן.

גם אם העוררת אינה עושה שימוש בשטח שבמחלוקת פרט למפורט לעיל, הרי שהוכח כי היא עושה בו שימוש וכי הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה

במקרה שבפנינו הגענו למסקנה כי על פי מבחן החזקה, אכן החזקה בשטח שבמחלוקת לצרכי ארנונה הינה של העוררת מתוקף היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה ולמחסן המשמשים את עסקה של העוררת.

העוררת לא הניחה תשתית ראייתית המוכיחה כי השימוש בשטח שבמחלוקת נעשה על ידי מחזיקים אחרים ו/או לחילופין שהעוררת אינה משתמשת בנכס באופן בלבדי.

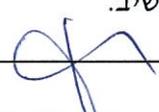
מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

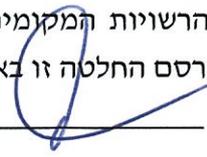
משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.1.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140017431

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: ביטון שלמה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכס בשטח 68 מ"ר ברחוב אבן גבירול 68 תל אביב וביחס לתקופת של שישה חודשים במהלך שנת 2010 !

העורר הגיש השגה בשל חיובו בארנונה בגין נכס זה בטענה כי לא החזיק בנכס. הוא מודה כי העביר את זכויותיו בעסק ואף העלה טענה כללית בכתב הערר כי פנה בשנת 2009 וביקש מהעירייה להעביר את חשבון הארנונה על שם מי שרכש ממנו את העסק, אלא שכבר בכתב הערר מודה למעשה העורר כי לא מסר הודעה לעירייה בהתאם לסעיף 325 לפקודה וכי תייסיר אבו מוח, מי שרכש ממנו את העסק הוא שמסר לעיריית תל אביב את ההודעה על חילופי המחזיקים.

לכתב הערר, כמו גם לכתב התשובה צורפה הודעה על חילופי מחזיקים שנמסרה למשיב מהבעלים של הנכס בשנת 90 ממנה עולה כי העורר מחזיק בנכס יחד עם תייסיר אבו מוח.

ביום 18.12.2017 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

שמענו את העורר ממושכות על אף שמהראיות שצורפו לכתב הערר ולכתב התשובה עולה כי אין כל בסיס לטענתו וכי הוא למעשה מודה כי לא נמסרה הודעה למשיב על חילופי מחזיקים בינו לבין תייסיר אבו מוח.

וכך אמר העורר במהלך הדיון המקדמי :

"הסיבה שמאוגוסט 88 עת מכרתי את העסק ועד ספטמבר 90 מועד שפנה אבו מוח לעירייה עדיין החנות הייתה רשומה על שמי בארנונה כי מדובר באנשים מוכרים וידידים, הארנונה שולמה על ידי ובכל פעם שפניתי אליהם אמרו שישנו את הרישום ... רישון העסק היה על שמי עד 2009 לא ידעתי על כך...."

עוד טען העורר:

"אני מפנה לכך שהחוב בו אני כופר מתייחס רק לחצי שנה של 2010 ובמועד זה כבר היה רשום הנכס מבחינת רישוי עסק על שם אבו מוח"

בתום הדיון המקדמי ביקש ב"כ המשיב לדחות את הערר על הסף גם בשל האיחור בהגשת ההשגה והערר (7 שנים) וגם בשל העובדה שאין העורר טוען כי פנה למשיב וביקש לבצע את חילופי המחזיקים במועד הקבוע בחוק.

קיבלנו באותו היום (18.12.2017) את ההחלטה הבאה:

"בפנינו ערר בטענת אינני מחזיק המתייחס לחוב ארנונה בגין שנת 2010 או חלק ממנה כאשר כתב הערר מבסס את טיעוני העורר על העברת הזכויות בנכס בשנת 88 על נספח ב – הודעה על חילופי מחזיקים מיום 6.9.90 ועל פניית העורר בשנת 2011 למשיב.

קיימנו היום דיון בו שמענו ממושכות את העורר ובא כוחו, ניסינו להבין איזו תשתית ראייתית יש בידיהם התומכת בטענה כי העורר העביר את זכויותיו ו/או כי נתן הודעת חדילה למשיב, שכן על פניו מהמסמכים המצורפים לכתב הערר לא מצאנו תמיכה לעמדת העורר, אלא להיפך. נספח ב' עליו מסתמך העורר מציין בשם הדייר החדש גם את שם העורר ואילו העורר בעצמו אישר בפנינו כי במשך שנים המשיך רישיון העסק על שמו לשמש את הדייר עליו הוא מבקש ככל הנראה להשית את תשלומי הארנונה.

בנסיבות אלה יש מקום לשקול בחיוב את בקשת ב"כ המשיב ולצורך כך נועד הדיון המקדמי שכן על פניו לא נראה כי העורר יכול לתמוך את טענותיו הגם שהוא לא מצביע על צד שלישי שצריך לשאת בחיובים במקומו.

נעשה חסד עם העורר ונאפשר לו להגיש בתוך 14 יום מהיום ראייה כלשהי התומכת בעמדתו כי הודיע למשיב בשנת 2010 או קודם לכך על חדילת חזקה או ראייה אחרת התומכת בעמדתו כי לא החזיק בנכס לתקופת הערר וכי היה על המשיב לדעת זאת באותה העת. מובהר כי בהעדר ראייה כזאת יידחה הערר".

ביום 31.12.17 הגיש העורר קובץ מסמכים המוכיחים לטענתו כי לא ישב בנכס בתקופת המחלוקת.

המשיב התייחס להודעתו זו של העורר בתגובה שהגיש ביום 3.1.2018.

עלינו להכריע בשאלה האם יש לקבל את טענת העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת:

בתגובה שהגיש ביום 31.12.2017 מעלה העורר טענה חדשה לפיה המחזיק בנכס אליו יש להפנות את חיובי הארנונה הוא אחיו של תייסיר אבו מוח (לו מכר העורר את החנות), וכך טוען העורר:

"ריאד אבו מוח, הינו אחיו של תייסיר אבו מוח המחזיק שהגיע, לאחר שהמערער סיים להחזיק במושכר בתקופה הרלבנטית לחוב הנטען"

הנה כי כן, עמדתו העדכנית של העורר הינה כי לא החזיק בנכס ואף תייסיר אבו מוח לו מכר את העסק, גם הוא לא היה המחזיק בנכס בתקופה נשוא המחלוקת כי אם אחיו של תייסיר אבו מוח אותו מגדיר העורר: "המחזיק שהגיע לאחר שהמערער סיים להחזיק במושכר "

העורר לא טען כי נמסרה הודעה על חילופי המחזיקים ביחס לאחיו של תייסיר אבו מוח וממילא לא צירף כל ראייה בעניין זה.

העורר צירף לתגובתו מכתב שכתב לעיריית תל אביב בעקבות קנסות שהושתו עליו על פי חוק רישוי עסקים, מכתב בו הוא טוען לחיוביו בקנסות. עיינו במכתב הזה, אין בו אמירה המתייחסת לאחזקה בנכס או לעובדה כי העורר אינו מחזיק בנכס או לא שוכר אותו.

חווה השכירות אליו מפנה העורר הינו חווה שכירות בין נכסי לניאון בע"מ לאבו מוח ואילו לאחריו שב ומפנה העורר להודעה על חילופי דיירים משנת 1990 כאשר תחת משבצת הדייר החדש מופיע שמו של העורר יחד עם אבו מוח.

העורר הציג אישור בקשה להוצאת שותף מתוך רישיון העסק, בקשה שהוגשה ביום 22.10.99 ואף מכתב של המשכיר נכסי פלניאון שמאשר כי במקום היה ירקן מבקעה אל גרביה בשם רמי ומר ביטון לא נמצא במקום הרבה זמן.

המשיב שב על עמדתו כי המועד להגשת השגה חלף לפני יותר מ 7 שנים וכי המשיב פעל כחוק כאשר לא שינה מרישום המחזיקים בנכס כל עוד לא קיבל הודעה מהדייר היוצא ו/או מהדייר הנכנס על חילופי מחזיקים.

המשיב פעל בהתאם להודעה על חילופי המחזיקים שצורפה למסמכי הצדדים ואשר הוגשה למשיב בשנת 1990.

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

המשיב פעל כאמור בעקבות הודעה על חילופי מחזיקים שנמסרה לו בשנת 1990 בה מצוין שמו של העורר כאחד המחזיקים בנכס. השגת העורר נשוא ערר זה נוגעת להחלטת המשיב להמשיך ולחייב את העורר כמחזיק בנכס בתקופה של כחצי שנה בשנת 2010.

בחנו בעיון את כתב הערר, כתב התשובה, פרוטוקול הדיון וההודעות שהגישו הצדדים לאחר הדיון המקדמי ולא מצאנו בחומר הראיות קביעה חד משמעית או הוראה פוזיטיבית לפיה ניתן לקבוע כי בתקופה נשוא המחלוקת בערר זה לא החזיק העורר בנכס נשוא הערר.

אמנם העורר פנה לשינוי השם בתעודת רישיון העסק ואף נציג המשכיר אישר בכתב כי החנות נוהלה על ידי ירקן מבקה אל גרביה אלא שהעורר לא מפנה לקצה קציה של ראייה התומכת בטענתו כי נמסרה הודעה למשיב על חילופי מחזיקים או על כך שהיה על העירייה לדעת שאין הוא מחזיק בנכס.

ועדת הערר מוסמכת לבחון ולקבוע מי החזיק בנכס ומי היה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה נשוא המחלוקת.

ועדת הערר נדרשת לשאלות אלה מקום בו יש לבחון את שיקול דעת מנהל הארנונה על אף החזקה שנקבעה בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אשר קובעת את דרך המלך לרישום מחזיקים בנכס בכדי לחסוך מהרשות את מלאכת הבירור והתחקור של כל מקרה לגופו.

מנהל הארנונה אינו ערכאה לבירור מחלוקות פרטיות בין בעלי נכסים לבין שוכרים מטעם או בין שוכרים לבין עצמם.

מהראיות שהציג העורר עולה כי בין העורר לצד השלישי או הרביעי אשר הוא טוען כי החזיקו בנכס הייתה מערכת יחסים עסקית וספק רב אם בינם לבין עצמם הייתה הגדרה מדויקת של העברת החזקה או מסירת החנות.

העורר לא הצליח להציג את הסכם מכירת העסק המעיד לטענתו על העברת החזקה בחנות לצד שלישי.

לא זו אף זו, העורר מודה כי איפשר לצד השלישי להמשיך ולהיות רשום בארנונה בעיריית תל אביב ואף מודה כי רישיון העסק היה משותף לו ולצד השלישי לתקופה מסוימת.

מקום בו מערכת יחסים פרטית ו/או סכסוך חוזי פרטי בין הצדדים מותר חוסר בהירות ביחס לשאלת החזקה, כפי שעולה מהמסמכים שהעורר עצמו הציג הרי שאין להתערב בשיקול הדעת של מנהל הארנונה, ולאפשר לצדדים למצות את חלוקת האחריות בנטל החיובים בינם לבין עצמם.

בתגובה שהגיש ביום 31.12.2017 טוען העורר :

"בהתאם להחלטת כב' הוועדה, הוועדה מתבקשת מכוח סמכויותיה לזמן לדיון את תיסיר אבו מוח ו/או ריזא אבו מוח שיצהירו ויודו כי אכן החזיקו בנכס, בתקופה הרלבנטית לחוב הנטען כנגד המערער, שהינם מוכרים למערער כאנשים הגונים, באופן שלא יגרם כל נזק למשיבה, שכן המשיבה תוכל להיפרע מהחוב מאת בעלי החוב"

טעות בידי העורר. המשיב אינו מהווה ולא יכול לשמש כמרכז לגביית חובות הנובעים מהסדרים כלשהם בין מחזיקים במשותף אשר נפרדים עסקית ודאי לא חובות הנובעים ממחלוקת בין מחזיקים.

חזקה על העורר כי אם הוא רואה בצד השלישי או הרביעי אנשים הגונים יוכל להסדיר את תשלום החוב הנטען בינו לבין מי שחייב בהסדרת החוב לטענתו.

גלגול הנטל במקרה הזה לציבור עומד בסתירה להוראות פקודת העיריות במיוחד לאור העובדה שמדובר בחוב הנוגע לשנת 2010.

בשים לב לאמור לעיל אין לנו אלא לקבוע כי העורר לא הרים את הנטל הכבד המוטל עליו ולא הוכיח כי בתקופה הרלבנטית לערר לא החזיק בנכס.

הואיל והגענו למסקנתנו דלעיל ביחס למחלוקת גופא לא מצאנו להידרש לבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר.

הערר נדחה.

משלא נתבקשנו לעשות כך אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.1.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140016484

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: המכון לידידות – שפות, עסקים ותרבויות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את ההשגה שהגישה בגין חלק מהנכס אותו היא מחזיקה ברחוב קרליבך 3 בתל אביב בשטח של 28.56 מ"ר.

העוררת טוענת כי יש להפחית מהשטח בו היא מחויבת את שטח המרפסת שכן בשטח זה לא נעשה עוד שימוש על ידי העוררת ועל כן יש להפחיתו מסך השטח בו היא מחויבת.

הדיון המקדמי התקיים בפני ההרכב בראשותו של עוה"ד מאור.

הצדדים הגישו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

עד העוררת צחי קנוזה הגיש תצהיר עדות ראשית בו הוא מציין כי העוררת אינה עושה שימוש בגג וכי אל הגג ישנה גישה מהמדרגות גם לדיירים אחרים.

המשיב צירף את תצהיריהם של עד המשיב אריאל שרעבי ועד המשיב אפי בסנו.

עדי המשיב צירפו לתצהיריהם את דוחות ממצאי הביקורת שערכו בנכס של העוררת. לדוח של אריאל שרעבי צורפו תמונות של המחסנים בגינם מחויבת העוררת בארנונה.

עד המשיב אפי בסנו צירף לדוח ממצאי הביקורת שלו גם תמונות של הנכס שבמחלוקת.

ביום 28.9.2017 זומנו הצדדים לדיון הוכחות.

נציג העוררת לא התייצב על אף שזומן כדיון ולאחר פניית המזכירות לברר את סיבת אי התייצבותו ביקש לקיים את הדיון בהעדרו.

בהתאם לכך החלטנו לקיים את הדיון ולשמוע את עדי המשיב.

הוועדה שאלה את עדי המשיב שאלות על תצהיריהם.

עד המשיב אריאל שרעבי השיב כי: **"נציג העוררת אישר במהלך הביקורת כי העוררת עושה שימוש במחסנים כפי שמידטתי בדו"ח ממצאי הביקורת והדרך למחסנים עוברת בשטח המרוצף"**

עד המשיב אפי בסנו התייחס בחקירתו לתשריט שצורף לתצהירו :

"מדובר בקומה שנייה. השטח הוורוד הוא שטח מרוצף שהיציאה הבלעדית כמו שתיארתי היא ממשרדי העוררת."

הוועדה עימתה את עד המשיב עם תצהירו של העורר בו נאמר כי לשטח שבמחלוקת יש גישה גם מחדר המדרגות לבעלי יחידות אחרות בבניין והוא השיב:

"כשאתה מפנה את תשומת ליבי לסעיף 4 בתצהיר העורר, אני משיב כי לא ראיתי ולא מוכרת לי אפשרות גישה למרפסת הנ"ל דרך מדרגות פנימיות בבניין גם לדיירים אחרים".

בתום הדיון אפשרנו לעורר להגיש סיכומים מטעם העוררת אך הוא בחר שלא לעשות כך. לטענת המשיב המחזיק בנכס לצורכי ארנונה אינו בהכרח הבעלים על הנכס אלא יכול שיימצא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. למעשה, מצאנו כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים נשוא הערר. המחלוקת נוגעת לשאלת זיקתה של העוררת לשטח המרפסת. אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשימוש אותו עושה העוררת במחסנים המוצבים על מרפסת. המחלוקת נוגעת לשאלת השימוש ביתר שטח המרפסת שכן העוררת טוענת כאמור כי היא אינה עושה כל שימוש בשטח זה וכי הגישה לשטח זה מתאפשרת לשאר דיירי הבניין. הראיות שהוצגו לנו אינן תומכות בעמדת העוררת.

עדי המשיב העידו כי הגישה הבלעדית לשטח שבמחלוקת היא מתוך הנכס של העוררת. העוררת כאמור לא טרחה להתייבב לדיון ואו לתמוך את טענותיה בראיות. הוכח לפיכך כי החזקה בשטח שבמחלוקת הינה של העוררת, היא זו שעושה שימוש במחסנים וממילא היא עושה שימוש בשטח שבמחלוקת בכדי לגשת אל המחסנים. גם אם העוררת אינה עושה שימוש בשטח שבמחלוקת פרט למפורט לעיל הרי שהוכח כי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה לא נסתר מאיתנו כי במקרה של חזקה מכוח הזיקה הקרובה ביותר לנכס אין מדובר בקביעה ברורה וחד משמעית והיא תוצאה של שקלול כלל הנסיבות הנכונות לאותו המקרה. במקרה שבפנינו הגענו למסקנה כי על פי מבחן החזקה, אכן החזקה בשטח שבמחלוקת לצרכי ארנונה הינה של העוררת מתוקף היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה ולמחסנים המשמשים את עסקה של העוררת. העוררת לא הניחה תשתית ראייתית המוכיחה כי השימוש בשטח שבמחלוקת נעשה על ידי מחזיקים אחרים ואו לחילופין שהעוררת אינה משתמשת בנכס באופן בלבדי. מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר. משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.1.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


חבר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140012585
140012954
140014498
140016663

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אורה קניון
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: הכל דבש בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הרצל 146 ת"א ומשתרע על מספר קומות. בשנת 2015 נרשם הנכס בספרי העירייה כדלהלן:
751 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ו- 134 מ"ר בסיווג בית מלאכה.
 2. העוררת טוענת בין היתר כי הנכס משמש לייצור ותפירת תלבושות ויש לסווג את מרביתו כבית מלאכה ורק 20 מ"ר ממנו בסיווג משרדים.
עוד טענה העוררת כי בשנת 2015 התווסף לשטח הנכס, שלא כדן, שטח של 79.54 מ"ר שהוא שטח הגג של הבניין, ויש להפחיתו.
 3. המשיב טוען שסיווג הנכס נעשה כדן. העוררת אינה מפעל תעשייתי ואינה בית מלאכה, וכי חיוב הגג נעשה כדן מאחר שהעוררת מחזיקה בו ועושה בו שימוש.
- רקע כרונולוגי
4. העוררת הגישה עררים לשנים 2012 ו- 2013 (עררים מס' 140008550 ו- 140006106), שלגביהם החליטה ועדת הערר ביום 12.3.14 כי העררים התקבלו חלקית, ונקבע כי: "100 מ"ר מקומת הקרקע יסווג כמשרדים, והיתרה 706 מ"ר, יסווג כבית מלאכה".
 5. העוררת הגישה ערר גם לשנת 2014 (ערר 140010348), ערר שנמתק לאחר שהמשיב הודיע לוועדת הערר כי הוא מחיל את החלטת ועדת הערר מיום 12.3.14, גם על שנת 2014.
 6. שני העררים הראשונים דן (140012585 ו- 140012954) הוגשו בגין שנת 2015. שני העררים הנוספים דן (140014498 ו- 140016663) הוגשו בגין השנים 2016 ו- 2017 בהתאמה.

7. כל העררים דן הוגשו בטענה כי יש להקטין את השטח המסווג בסיווג משרדים מ- 100 מ"ר ל- 20 מ"ר, וכי אין לחייב את העוררת בגין שטח הגג של 79.55 מ"ר, שהוסף בשנת 2015 לשטח הנכס.

8. הדיון בכל ארבעת העררים שבכותרת אוחד.

טענות העוררת

9. העוררת טוענת כי הנכס משמש כ"בית מלאכה" לייצור תלבושות, המיועדות לשחקניות ושחקנים לצורך גילום הדמויות שהם מגלמים. מלאכת הייצור כוללת עיצוב, גזירה, תפירה, צביעה, קישוט, כביסה, גיהוץ, תיקון, רקמה, ואריזה, שכולן מתבצעות ב"בית המלאכה". התלבושות מיועדות להפקות גדולות של גופים גדולים, ובכללן: הצגות תיאטרון, סרטי טלוויזיה, מופעי בידור, תוכניות ריאליטי, מופעי רחוב ועוד.

10. בנכס מבוצעות עבודות כפיים של 8-11 עובדי העוררת, המשתמשים בסוגים שונים של חומרי גלם המוחזקים בנכס, ובכללם בדים, בגדים, ותלבושות, מהם מיצרת העוררת יש מאין. לשם ביצוע המלאכה עושים העובדים שימוש במיכון מגוון ובאביזרים שונים. מדובר במלאכה בעלת מאפיינים מיוחדים.

11. לא היה שינוי באופי וסוג המלאכה המבוצעת בנכס בשנים האחרונות ולא היה מקום לשנות את סיווג מרבית שטח הנכס. השינוי היחיד שבוצע היה הקטנה של שטח המשרדים ובעקבות כך ביקשה העוררת להפחית את השטח שסווג כמשרדים מ- 100 מ"ר ל- 20 מ"ר.

12. בעבר לא חוייב שטח הגג בארנונה. העוררת לא עושה בגג שימוש למעט שטח החדר על הגג שהוא 10 מ"ר בלבד. בחדר זה אמנם החלה העוררת לעשות שימוש משנת 2015, אולם היא לא עושה שימוש ביתרת שטח הגג ואין לחייבה בארנונה מעבר לשטח החדר של 10 מ"ר.

13. הלכה היא שמקום שיש סיווג ספציפי, יש לחייב על פיו, ולא עפ"י הסיווג השיוור. גם ברשיון מרישוי עסקים מסווג העסק כ"עסק לייצור בגדים", והבניין בו נמצא הנכס מיועד בתב"ע ל"מלאכה".

14. העוררת היא בית המלאכה הגדול, הראשי, והראשון בארץ שזו מומחיותו, אומנותו, מלאכתו ומקצועו של כל אחד ואחד מעובדיו. הפעילות בנכס היא של אנשי "הצווארון הכתול", והיא עונה על מבחני הפסיקה להגדרתו כ"בית מלאכה".

טענות המשיב

15. בנכס מתקיימת פעילות מעורבת של השכרת תלבושות, מתן שירות סטיילינג והתאמות קלות של תלבושות להפקות שונות, ולצד פעילות זו, פעילות בעלת אופי של בית מלאכה. המשיב הכיר בחלוקה זו ולכן, סיווג שטח של 134 מ"ר בסיווג "בית מלאכה". לגבי חלק זה אין מחלוקת, אך את שאר השטח אין לסווג בסיווג "בית מלאכה".

16. הסמכות להטיל ארנונה היא סמכות מתחדשת, וכל שנת מס עומדת בפני עצמה.

17. העוררת היא שביקשה לפתוח ולשנות את אופן חלוקת הסיווגים שנקבע בהחלטת ועדת הערר הקודמת, ולכן נערכה בחינה מחודשת בנכס, שהעלתה שחלוקת השטחים אינה תואמת את השימוש בו, והשטחים עודכנו בהתאם.

18. העוררת לא עונה על מבחני הפסיקה לגבי סיווג "מלאכה".

19. רובו של הנכס משמש למתן שירותים, וחלק נכבד ממנו משמש לאחסנה בלבד של תלבושות. השימוש אינו עונה על מבחני הפסיקה לסיווג "בית מלאכה".

20. העובדה שהעוררת לא חויבה בעבר בארנונה בגין שטח הגג, אינה מצדיקה את אי חיובו עתה, במיוחד משהוברר שהעוררת עושה בגג שימוש. בחלק מהגג קיימים שטח בנוי ושטח מקורה, בהם עושה העוררת שימוש לצורך אחסון נעליים וציוד.

21. ועדת הערר הקודמת לא דנה בשאלת סיווגו של שטח הגג, ולכן אין השתק או מניעה מלדון לגופו בחיוב שטח הגג.

דיון ומסקנות

סיווג בית המלאכה

22. המשיב מאשר כי בנכס נערכת פעילות בעלת אופי של "בית מלאכה", המחלוקת היא האם כגרסת המשיב יש לסווג רק 134 מ"ר בסיווג "בית מלאכה" או כגירסת העוררת יש לסווג את הנכס כולו בסיווג "בית מלאכה" למעט שטח המשרדים. נקדים ונאמר כי דעתנו בעניין זה כדעת העוררת.

23. מהעדויות שובנענו כי הנכס משמש כ"בית מלאכה" שמייצר תלבושות ואביזרים להצגות תיאטרון, סרטי טלוויזיה, תוכניות טלוויזיה, ומופעי בידור. מלאכת הייצור כוללת עיצוב, גזירה, תפירה, קישוט, כביסה, גיהוץ, רקמה וכיוצ"ב.

24. עבודות ייצור התלבושות ובכלל זאת גזירת הבדים, התפירה, הצביעה וכד', לא מתבצעות במקום קבוע בתוך הנכס, אלא שמקומם משתנה עפ"י הצרכים ועפ"י מהות המוצר הסופי. כך עולה מעדותו של עד העוררת דן בר-שי; "המבנה של הסטודיו שלנו משתנה כמו אמבה. לפעמים אנחנו צריכים מרחב ואנחנו מפנים קומה שלמה... החלל עצמו משתנה לפי הצרכים. גם המיקום של המכונות משתנה. לפעמים הם נמצאים פה ולפעמים שם. לפעמים צריך לגזור על הרצפה".

25. חומרי הגלם לייצור התלבושות הם מגוונים. חלק מהתלבושות מיוצר מבדים ואביזרים חדשים וחלקם מיוצר מבגדים ואביזרים משומשים, שהעוררת רוכשת בחנויות עודפים ובשווקים כמו שוק הפשפשים מהם מיוצר המוצר הסופי. עד העוררת דן בר-ישי המשיך והעיד כשנשאל לגבי ייצור מסויים: "זו הפקה יותר מחויטת, חלקם השתמשנו בדברים משומשים וחלקם תפרנו. את הדברים המשומשים אנחנו רוכשים מחנויות לפעמים קונים ומשלמים, אנחנו צובעים אותם. חלק בשוק הפשפשים, היה לי פרויקט שעשיתי, מזבל שמצאתי ברחוב, צמידים וכדומה".

26. העד המשיך:

"התמהיל בסטודיו הוא שאנחנו גם משתמשים בדברים קיימים וגם מייצרים תמהיל שיענה לצרכים שלנו. היצירתיות שלנו היא בדרך ולא בתוצאה. עכשיו עשיתי פרויקט של חברת דלתא, לקחתי 300 זוגות גיינסים ועשיתי מהם ספה, כריות, שטיח בגודל של 2.5 X 4.5. צריך שטח גדול כדי לייצר אותו".

27. לגבי אופי העבודה העידה בין היתר העדה פנינה שמואל:

"אני מקבלת בד גולמי עם כל האביזרים, עם ההדבקות. אני מכינה גיזרה ואז גוזרת את הבד ומעבירה אותו לתופרת ובתוך כדי התפירה צריך לנהל את הבגד, יש מישהי שמגהצת".

28. והעד דוד בראשי העיד לגבי אופי העבודה:

"יש חלק מהבגדים שאנחנו מייצרים אותם מאפס וחלק מהבגדים אנחנו מבצעים התאמות.... רואים הרבה זיקטים בתמונה 73, הם הגיעו גם מויצו, שוק הפשפשים, חנויות עודפים, על כל אחד מהם יש שינוי או תיקון שמייחד אותו, אף אחד מהם לא נשאר כמו שהוא נכנס".

29. עבודת הייצור מבוצעת לא רק באמצעות מכונות תפירה אלא בעיקר בעבודת כפיים.

העד דן בר שי הבהיר:

"אנחנו אומנים מומחים שעושים בנכס עבודת כפיים ועבודת ידיים, וב-10 אצבעות של כל אחד מאתנו... עיקר העבודה שלנו הינה בעיקר עבודת ידיים, כפיים...".
"השילוב של מיכון בביצוע המלאכה אינו משנה את מהותו בעבודת ידיים, כפיים ואצבעות ידיים מקצועית".

30. על עבודת הכפיים המבוצעת בנכס הצהירו גם העדים האחרים פנינה שמואל ודוד בראשי.

31. עדי העוררת הצהירו כי העוררת מייצרת בהיקפים גדולים ולכן היא זקוקה לשטח גדול.

העד דן בר שי הצהיר:

"אנחנו מיצרים בהיקפים גדולים, ולכן אנחנו זקוקים לשטח גדול גם עבור הציוד וגם עבור המתקנים וגם עבור מתקני עיצוב הבגדים, שולחנות, קרטונים, בובות, חומרי הגלם הגדולים כגון הפלסטיק, גומי רשתות ברזל וכד', והמיכון מכונות התפירה שולחנות הגזירה מכונות הכביסה ומכונות הייבוש, שולחנות הגיהוץ ומכונות הניטים..." העד המשיך והבהיר כי בשל האופי המיוחד של הייצור והתלבושות והיקף העסקים הגדול מקום נרחב נדרש לא רק למיכון אלא גם ל:

"...הבדים, כל יתר חומרי הגלם, הביגוד, הביגוד הנמצא בתהליך ייצור, וזה שמחכה לקישוט, וזה שמחכה לתיקון, וזה שמחכה לצביעה, וזה שמחכה לגיהוץ, וזה שמחכה לעיצוב וקישוט מוגבר ומתוגבר..." ועוד.

עדות דומה עולה גם מתצהיריהם של העדים דוד בראשי ופנינה שמואל.

32. עדויות עדי העוררת לא נסתרו.

שוכנענו כי לצורך הייצור המיוחד ובעל ההיקפים הגדולים של העוררת, נזקקת העוררת לצורך הייצור לשטחים גדולים ואין למדוד את גודל מכונות התפירה בלבד לצורך קביעת היקף שטח בית המלאכה, כפי שעשה המשיב.

33. המשיב טוען כי רובו של הנכס משמש למתן שירותים, בין היתר משום שהייצור נעשה עפ"י הזמנה של לקוח קצה ספציפי ומתן שירות אישי, כמו גם שירות של שמירה ואחסנת הבגדים אצל העוררת.

איננו סבורים כי פעילות זו של העוררת בנכס גורעת מהיותו בית מלאכה.

34. בעמ"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים, דן ביהמ"ש העליון בשאלת סיווגם של נכסים כ"תעשייה" "מלאכה" ו"שירותים", בקובעו שניתן לצייר את הסיווגים הנ"ל על ציר אחד:

"כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

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

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, 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".

35. אנו סבורים כי הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס תואמת את קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", שיש בה שילוב של מאפייני תעשייה עם מאפייני שירותים, כפי שעולה מפס"ד זהר אליהו שצוטט לעיל.

36. המשיב טען עוד כאמור, כי חלק נכבד מהנכס משמש לאחסנה בלבד של תלבושות. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה שכותרתו "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" קובע: "שטח מבנה בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה או את אותו מפעל תעשייה יחויב אף הוא בתעריף זה". מששוכנענו כי התלבושות מהוות ברובן חומרי גלם המשמשים את העוררת לצורך ייצור המוצרים, הרי העובדה שחלק ניכר משטח הנכס משמש לאחסון התלבושות המהוות חומר גלם, אין בה כשלעצמה כדי לגרוע מסיווג שטחים אלה בסיווג "מלאכה".

37. מסקנתנו איפוא היא שלעניין הסיווג יש לסווג את מרביתו של הנכס בסיווג "מלאכה".

38. מן הראוי להעיר כי לא שוכנענו כי כטענת המשיב, חל שינוי בפעילות העוררת מאז שנת 2015, שלגביה ניתנה החלטה ע"י ועדת ערר הקודמת, ובנסיבות אחרות ולא מן הנמנע שהיינו מגיעים למסקנה שמדובר בענייננו במעשה בית-דין.

אולם, העוררת היא זו שביקשה לשנות את החלטת ועדת הערר הקודמת לגבי סיווגו של חלק מהנכס שטח המשרדים. בשל כך נדרשנו לחזור ולבחון לגופו של עניין, את פעילותה של העוררת בנכס בשנים שוא העררים דין.

סיווג המשרדים

39. העוררת טענה שרק 20 מ"ר משטח הנכס יש לסווג בסיווג משרדים, אולם היא לא המציאה לכך אף לא ראשית ראיה.
טענת העוררת בעניין זה נטענה באופן סתמי ואינה מבוססת על מדידה של מודד מוסמך הגודר את חלק הנכס המשמש למשרדיה של העוררת.
דהיינו העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה כי שטח המשרדים השתנה מהקבוע בהחלטה הקודמת.
בנסיבות אלה אנו קובעים כי יש להותיר על כנה את החלטת ועדת הערר הקודמת שקבעה כי שטח משרדיה של העוררת שיסווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" הוא 100 מ"ר.

שטח הגג

40. בעת הביקורת שערך המשיב בנכס בעקבות הגשת העררים, נמצא שבנכס קיים גג ששטחו 79.55 מ"ר.
העוררת תמחה מדוע חויבה עתה בארנונה בגין הגג וביקשה להבנות מכך ששטח זה לא חוייב לפני כן בארנונה. עוד טענה העוררת כי היא עושה שימוש רק בחדר שעל הגג ששטחו 10 מ"ר ולכן לכל היותר יש לחייבה בגין השטח של 10 מ"ר בלבד.

41. יוער כי ועדת הערר הקודמת לא דנה בטענה הנוגעת לשטח הגג או לסיווגו ועל כן לעניין הגג אין מעשה בית-דין.

42. נקדים ונאמר כי לעניין עצם חיובו של הגג בארנונה, דעתנו כדעת המשיב.

43. העוררת מאשרת כאמור, שהיא עושה שימוש בגג, אולם לטענתה השימוש נעשה רק בחדר ששטחו 10 מ"ר ורק בגינו יש לחייבה בארנונה. לעומת זאת, בדיקת המשיב העלתה כי בשטח הגג קיימים שטחים מקורים ובנויים, בהם עושה העוררת שימוש, בין היתר לצורך איחסון נעליים וציוד.

כך או כך עפ"י הפסיקה (עמ"נ (ת"א) 10-11-30710 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א :

"עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח ממתזיקו.... כפי שציינתי במקום אחר; לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב בארנונה. גם מקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס מתקיימת חובת תשלום ארנונה. חובת תשלום ארנונה נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו כשהרציונל העומד מאחרי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו".

44. עוד נקבע בפס"ד אהרוני הנ"ל:

"גם אם ב"גג" עסקינן שהרי שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מויוב בארנונה.... היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו".

45. העוררת מחזיקה בגג. היא גם בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו ואף עושה שימוש בחלק ממנו. בנסיבות אלה חיובה של העוררת לשלם ארנונה בגין הגג נעשה כדין.

46. לאחר שהגענו למסקנה כי יש לסווג את רובו של הנכס מלבד שטח 100 מ"ר של המשרדים, בסיווג "מלאכה", אנו קובעים כי גם את שטח הגג יש לסווג בסיווג "מלאכה", הן עפ"י הרציונל דלעיל של סיווג הנכס בסיווג "מלאכה", והן עפ"י הכלל של הולך הטפל אחר העיקר.

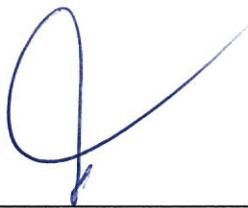
סוף דבר

47. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר בחלקו וקובעים כי 100 מ"ר מהנכס יסווג כ"משרדים", ויתרת שטח הנכס לרבות הגג, דהיינו שטח של 785 מ"ר יסווג בסיווג "בתי מלאכה".

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 23.1.2018.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי