

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באדר-ב תשעו
04.04.2016
מספר ערר : 140013725 / 11:01
מספר ועדה : 11340

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: זיסקינד מרינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.04.2016.

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

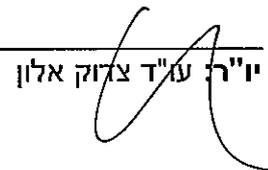


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

מס' ערר: 140008684
140010864

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: בנק הפועלים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה בשנת 2013 ערר על החלטתו של מנהל הארנונה לדחות השגה שהגישה בגין נכס ברחוב ניסים אלוני 10 בתל אביב.

בערר מבקשת העוררת לשנות סיווג נכס בשטח של 462 מ"ר המסווג בסיווג סניף בנק שכן מדובר בחלק מהנהלה הראשית של הבנק.

בכתב התשובה לערר שהוגש ביום 29.9.13 ביקש המשיב לדחות על הסף את הערר בטענה של מעשה בית דין שכן ועדת הערר נתנה כבר החלטה מנומקת לשנת 2011 ביחס לאותו הנכס ביום 29.11.2012 בערר מספר 140005233.

המשיב טען כי העוררת לא הציגה כל ממצא עובדתי חדש ומלבד חזרה על טענותיה לא חידשה העוררת דבר.

עוד הפנה ב"כ המשיב לכך שהעוררת הגישה גם בשנת המס 2012 ערר אך החליטה בסופו של יום למחוק אותו בטרם הובא לדיון.

מאז הגשת הערר החלה מסכת בלתי פוסקת של הגשת בקשות מטעם הצדדים, בדרך כלל מטעמה של העוררת ובהסכמת המשיב, לדחות את הדיונים בתיק מאחר והצדדים מנהלים ביניהם מו"מ על מנת להביא לפתרון המחלוקות.

ביום 13.1.2014 ומאחר ולא נתקבלה כל הודעה מהצדדים הוחלט למחוק את הערר.

בעקבות החלטה זו שבו הצדדים וביקשו להודיע על קיום משא ומתן ביניהם והתחלטה על מחיקת הערר בוטלה תוך שהתיק נקבע לתזכורת פנימית ליום 1.4.2014.

בהמשך הגישו הצדדים עוד שמונה (!!!!) הודעות באותה הלשון החוזרות על הבקשה המוסכמת לדחות את מועד מתן ההודעה שכן הצדדים מנהלים ביניהם משא ומתן.

ביום 2.12.2015 ביקשו הצדדים מהוועדה לתת הוראות בדבר המשך ניהול התיק על אף שהם עדיין מצויים במשא ומתן.

בעקבות הודעה זו הורינו לצדדים לסכם עמדתם ביחס לבקשה לדחייה על הסף.

נאמנים לגישתם לפיה אין לקדם את ההליכים בתיק זה הגישו הצדדים ביום 17.1.2015 הודעה לפיה הגיעו ביניהם להסכמות ביחס לערר אך נדרשת להם פגישה נוספת וביקשו לדחות את מועד הגשת הסיכומים בעניין הבקשה לדחייה על הסף.

בקשה זו נדחתה בהחלטת הועדה מיום 18.1.16 .

מאחר והעוררת לא הגישה סיכומיה נתנה הועדה החלטה ביום 22.2.16 בזו הלשון :

"ככל הנראה הגיעו הצדדים להסכמה ועל כן לא פעלו בהתאם לתוראות הועדה. הערר יימחק ללא צו להוצאות"

לאחר החלטה זו התברר כי העוררת הגישה סיכומיה בתיק המאוחד ובטעות ניתנה החלטה על מחיקת הערר ועל כן ביום 22.2.16 בוטלה ההחלטה על מחיקת הערר ולמען הסר ספק ניתנה החלטה המאחדת את העררים שבנדון .

להסרת ספק יצוין כי סיכומי העוררת הוגשו ביום 31.1.16 .

עוד יצוין כי בערר 140010864 אשר הוגש בשנת 2014 לאותו נכס ובאותן טענות, הגיש המשיב בקשה לדחייה על הסף בעילה זהה של מעשה בית דין אך העלה טענה נוספת לפיה הערר הוגש באיחור.

בסיכומיה לא התייחסה העוררת לטענה זו.

נכריע לפיכך בשאלת מעשה בית הדין וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 29.12.2012.

ועדת הערר החליטה באותו העניין לדחות את הערר לשנת 2011 ביחס לאותו הנכס לאחר ששמעה את הצדדים, קיימה הליך הוכחות וניתחה את הממצאים העובדתיים שהובאו בפניה.

הועדה החליטה כי **"הוכח כי הפעילות בנכס הינה פעילות בנקאית המהווה חלק בלתי נפרד מפעילות שוטפת של בנק"** ועל כן דחתה את הערר.

בסיכומי הטענות לא מתכחשת העוררת לכך שכבר ניתנה החלטה על ידי ועדת הערר באותו העניין אך מפנה לפסיקה הקובעת כי בדיני המס לא מתקיים מעשה בית דין .

ביחס לגופו של הערר טוענת העוררת כי **"העוררת מבקשת להציג בפני ועדת הערר הנכבדת ראיות שיש בהם להביא כי ההחלטה בעניין תהיה שונה מההחלטה שנתקבלה בגין שנות המס הקודמות"**

עיינו בכתבי הערר ובסיכומי העוררת ולא מצאנו דבר וחצי דבר התומך הערה ערטילאית זו. העוררת לא טענה כי חל שינוי עובדתי או שינוי כלשהו בשימוש אותו עושה העוררת בנכס , ממילא גם לא הפנתה לקצה קציה של ראיה בעניין זה.

העוררת טוענת טענה בעלמא , מבלי לפרט אותה ובלי לתמוך אותה בתשתית עובדתית מינימלית.

ב"כ המשיב הגיש כאמור בקשות לדחייה על הסף בהן ביקש בין השאר :

"מדברי העוררת עצמה ומקריאת ההחלטה עולה כי אין שינוי של ממש בנסיבות העובדתיות בין שנים קודמות ובין השנה הנוכחית , העוררת מבקשת למעשה מועדת הערר לדון פעם נוספת בנסיבות העניין אשר כבר נקבע כי אינן מצדיקות סיווג שונה לנכס"

המחלוקת שהייתה ועודנה קיימת נוגעת לתעריף המהווה את הבסיס לסיווג הנכס , העוררת טוענת כי יש לשנות הסיווג שכן אין מדובר בסניף בנק.

עיון בכתבי הערר שהוגשו על ידי העוררת לשנות המס 2013 ו 2014 מלמד כי העוררת מעלה את אותה הטענה בדיוק והיא מבקשת מועדת הערר לקבוע כי הסיווג הראוי לסווג בו את פעילות העוררת בנכס הינו חלק מהנהלת בנק ולא סניף בנק .

בסיכום טענותיה טוענת העוררת כי ההלכה בדבר "מעשה בית דין" אינה חלה בעניינים פיסקאליים וכי כל שנת מס עומדת בפני עצמה .

אלא שהעיקרון לפיו לא חל מעשה בית דין או השתק פלוגתא בעניינים פסקאליים מסויג לנסיבות בהן חל שינוי במצב העובדתי או במצב המשפטי הנוגע למחלוקת נשוא הפסיקה הקודמת.

בהיעדר שינוי במצב העובדתי או המשפטי – קיים מעשה בית דין.

ראה לעניין זה מספר מקרים בהם נדרשו בתי המשפט לסוגיה זו, ובכולם פסקו כי הטענה לפיה כל שנת מס עומדת בפני עצמה אינה מצדיקה דיון מחודש בכל שנת מס בהחלטות שניתנו על ידי ועדות ערר או ערכאות אחרות, כל זאת מקום בו לא הוכח כי חל שינוי עובדתי או משפטי.

ראה לעניין זה :

עת"מ 12900-03-09 סאיקלון מוצרי תעופה בע"מ נגד המועצה האזורית אשר.

עמ"נ (מחויז ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב

ע"א 823.08 חזן נ' רשות המיסים

ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפריים נ' דינרמן חברה לבניין ופיתוח.

בשים לב לפסקי הדין הנ"ל ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שאין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותה הפלוגתא שעלתה בהתדיינות הקודמת (הצדדים אינם חלוקים בנקודה זו) ואף אין חולק כי נערך דיון בין הצדדים באותה הפלוגתא בפני ועדת הערר ולעוררת היה את יומה בפני ועדת הערר.

ועדת הערר סיימה את מלאכתה עת דנה בעבר בפלוגתא בין הצדדים, בהכרעה המפורשת והחיונית לאותה המחלוקת תוך קביעה פוזיטיבית לפיה הערר נדחה ואין לסווג את הנכס כפי בקשת העוררת.

ברור כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

בנסיבות אלה בהן העוררת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי חל שינוי משפטי או עובדתי בין ההתדיינות הראשונה להתדיינות השנייה דין הערר להידחות על הסף.

קשה לסיים את הדיון בתיק זה מבלי להביע תרעומת על אופן ניהול התיקים על ידי העוררת ולא פחות מכך על שיתוף הפעולה העקבי לו זכתה מב"כ המשיב בדחיות החוזרות ונשנות.

כל זאת בשעה שהמשיב טוען כי דין הערר להידחות על הסף וברור מכתבי הטענות כי אין לה לעוררת טענה של ממש ובוודאי לא כל טענה עובדתית חדשה.

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להידחות על הסף.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 3,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.4.2016.

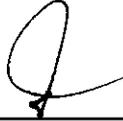
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

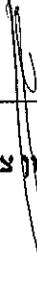


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באדר-ב תשעו
04.04.2016
מספר ערר : 140013456 / 11:32
מספר ועדה: 11340

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ס. ת. ארט בע"מ

- נ ג ד -

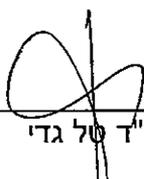
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת הצדדים הערר מתקבל חלקית בהתאם לאמור לעיל.
אין צו להוצאות.

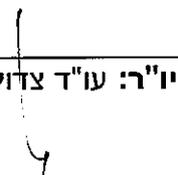
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.04.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

מס' ערר: 140010671
140013607

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררת: ד אקהאוס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס בשטח של כ 389 מ"ר ברחוב בר יוחאי 14 בתל אביב. הנכס סווג על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים" כפי שסווגו בעבר למעט חלק של 49 מ"ר המהווה יחידה נפרדת המשמשת כחנות ומוחזקת בנפרד על ידי אורי אקהאוס ולא על ידי העוררת.

העררים שבנדון אוחדו לבקשת הצדדים.

העוררת טוענת כאמור כי יש לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג מחסנים ולא בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים. העוררת טוענת כי מאז נוסדה בשנת 1985 התנהלה כל העת פעילות אחסנה בנכס ובהתאם אף סווגה העירייה את הנכס מבחינת דיני הארנונה.

העוררת טוענת כי אורי אקהאוס, מחזיק בסמוך לנכס חנות בשטח של 49 מ"ר, עסק אותו העתיק מרחוב זבולון 10 תל אביב.

העוררת טוענת כי הסיבה לשינוי הסיווג מבחינת המשיב הינה העתקת חנותו של אורי אקהאוס בסמוך לנכס של העוררת ולא שינוי בשימוש בנכס של העוררת. לטענת העוררת מדובר בשני גופים משפטיים שאינם קשורים על אף שאורי אקהאוס הוא הבעלים של שני העסקים.

העוררת טוענת כי המחסן אינו מהווה חלק אינטגרלי רצוף של החנות וכי המחסן אינו משמש את העסק "ד". אקהאוס אביזרים לתעשיית ההלבשה עור ופלסטיק.

המשיב אינו מקבל את העובדה כי מדובר בשתי ישויות משפטיות שונות וטוען כי יש לבחון את השימוש הנעשה בנכסים ללא קשר לצורת ההתאגדות המשפטית.

לטענת המשיב מביקורת שנערכה בנכס עולה כי בקומת הקרקע בה נמצאת החנות יש מחסן "עסקי" אשר עיצובו דומה לעיצוב החנות ובמחסן מאוחסן ציוד הנמכר בחנות.

"לכן, אין מחלוקת כי לכל הפחות קומת הקרקע סווגה כדין שכן המחסן צמוד לעסק ומשרת אותו".

ביחס למחסן בקומה 1, טוען המשיב בכתב התשובה כי לא נמסר לו מה מאוחסן במחסן זה ועל כן בהעדר נתונים יש להניח כי גם מחסן זה משרת את העסק.

ביום 9.3.2015 בעת הדיון המקדמי הסביר יהודה אקהאוס כדלקמן:

"במחסן נמצאות מכונות גדולות שמשמשות לייצור של מוצרי מתכת , אני לא מוכר אותן בחנות אלא באמצעות אנשי מכירות, אני גם משכיר אותן. יש לנו סחורות שאני מייבא, אני גם חברת ייבוא וגם חברת מקרקעין . אליגו אי אפשר להיכנס כמו חנות רגילה"

בתיק נקבע להוכחות והצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הביאה את עדויותיהם של אורי אקהאוס ויהודה אקהאוס בדרך של תצהירי עדות ראשית . יהודה אקהאוס טען כי במשך שנים חויבה העוררת בגין הנכס נשוא הערר בחיוב מחסנים ורק לאחר שאורי העתיק את עסקו לנכס והושכר לו חלק מהנכס שונה סיווג יתר הנכס.

"דבר לא השתנה באחסון המוצרים של אורי בחנותו ואין במחסני החברה כל אחסון של מוצרי החנות. אין מעבר מהחנות למחסן. המחסן אינו משרת את הלקוחות ואורי אינו נוטל מהמחסן כל סחורה לחנות...העוררת הינה חברה נפרדת המנהלת בפועל על ידי ואיננה תלויה בחנות של אורי...עובדת היותו של אורי אחד הבעלים אצל העוררת איננה קושרת את החנות של אורי באופן אוטומטי לתפקוד הנכס המצוי בבעלות העוררת המתפקד מאז ומעולם כמחסן"

אורי אקהאוס העיד בדומה לאחיו והסביר כי העוררת מייבאת עבורו מזה שנים פרטי סדקית עבור החנות שלו, שבעת שהסחורה מגיעה לארץ היא מסופקת ישירות לחנות וכל האחסון היה מאז ומעולם בחנות. כך היה ברחוב זבולון וכך גם בחנות שהועתקה בסמוך לנכס של העוררת.

"המוצרים המיובאים מאופסנים ישירות עם הגעתם על מדפי החנות ולא במחסן כלשהו , אינני מושך סחורה מהמחסן של החברה"

המשיב הגיש את תצהירו של העד אלעד גרינבלט.

העד צירף לתצהירו דוחות מביקורות שערך בנכס אליהם צורפו שרטוטים של שטחי הנכס בקומות השונות ועל גבי כל שרטוט העיר העד את הערותיו. לדוחות צורפו תמונות .

בעת דיון ההוכחות התברר כי אין עוד מחלוקת בין העוררת לבין המשיב ביחס למועד החלפת המחזיקים ורישומם של איתן לוי ופיליפ טובול כמחזיקים בחלק מהנכסים כמפורט במוצג מ/1.

לפיכך נותרה להכרעה המחלוקת הנוגעת רק לסיווג הנכס של העוררת בשים לב למיקום החנות של אורי אקהאוס.

בחקירתו הנגדית של יהודה אקהאוס שב למעשה העד על האמור בתצהירו ועדותו לא נסתרה. ניתן להתרשם מעדותו כי העוררת אינה עוסקת עוד בעיסוקים בהם עסקה בעבר וכי הנכס של העוררת משמש כמחסן לאחסון מכונות שאותן ייבאה בעבר . עיקר הכנסתה של העוררת כיום כפי שעולה מעדותו של יהודה הינו השכרת מבנים ששימשו לה בעבר במסגרת עיסוקיה ויבוא הסחורה הנמכרת בחנות של אורי.

אורי חזר גם הוא על האמור בעדותו, אישר כי הוא שותף בעוררת והסביר כי:

"לי אין מוצרים בחנות, אני מבקש כל פעם מהחברה לייבא מוצרי סדקית ספציפיים ואני מוכר אותם. אני קונה מהחברה את המוצרים ואני מבקש מהחברה שייבאו אותם עבורי."

עדותו של עד המשיב לא שינתה גם היא מהאמור וכתוב בתצהירו ובדוחות ממצאי הביקורת.

לאור האמור לעיל נותר לנו להכריע בטענות העוררת על סמך חומר הראיות שהובא על ידי הצדדים ועל סמך המוצגים שצורפו לתצהירי הצדדים.

המחלוקת לפיכך אינה נוגעת רק לפרשנות הראויה שיש לתת להוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע את התנאים המצטברים לצורך סיווגם של הנכסים תחת סיווג "מחסנים". המחלוקת נסובה גם

סביב האבחנה בין העסק של אורי אקהאוס לבין עסקה של העוררת וסביב החלטתו של המשיב לשנות מסיווג קודם של הנכס כמחסן והנימוקים להצדקת השינוי.

אין מחלוקת כי עסקו של אורי אקהאוס מצוי בחלק מקומת הקרקע וכי עסקו של אורי אינו עסק של אחסנה.

המחלוקת האם יתר חלקי הנכס בכלל והחלק המצוי בסמוך לחנות של אורי בקומת הקרקע משמשים לעסקו של אורי והאם מאחר וכחלק מפעילותה של העוררת, כפי שהודה העד מטעמה, היא מייבאת סחורה מחו"ל עבור אורי והאם פעילות זו מתנהלת אף היא מהנכס של העוררת שכן אינה מהווה פעילות של אחסון.

לאחר שעינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים עדויותיהם והמוצגים שצורפו לתצהיריהם הגענו למסקנה לפיה עיקר העובדות הרלוונטיות להכרעה בערר הנוכחי אינן שנויות במחלוקת, וגם בשאלות העובדתיות שבמחלוקת התמונה העובדתית ברורה:

על פי התשתית העובדתית שהונחה בפני ועדת הערר הן על ידי העוררת בתצהירים מטעמה והן בדו"חות ממצאי הביקורת של המשיב עולה כי חלק הנכס המצוי בקומה הראשונה משמש לאחסנה, ראה לעניין זה את התרשים המסומן A וצורף לתצהירו ולדוחות ממצאי הביקורת של עד המשיב וכן את הערותיו של עד המשיב על גבי התצהיר.

חלק הנכס המסומן B – אין חולק כי שטח זה הושכר לשוכרים כאמור במוצג מ/1. לא הוכח כי עד להעברת השטח למחזיקים נעשה בו שימוש לאחסנה. אין בהחלטה זו בכדי להשליך על סיווג הנכסים הנ"ל מיום שהוחלפו המחזיקים עפ"י מ/1 ושמורה למחזיקים לוי וטובול הזכות להשיג על הקביעה העולה מ/1 לפיה הנכס סווג כנכס עסקי.

השטח בקומת הקרקע המסומן C – נמצא כי בשטח זה נעשה שימוש לאחסנת ציוד ומכונות ליטוש ומחרטה, השטח מתוחם וסגור ואין אליו גישה מהחנות של אורי אקהאוס.

השטח בקומת הקרקע המסומן D – שטח כולל של 135 מ"ר, חלק מהשטח מהווה חנות המנוהלת על ידי השוכר אורי אקהאוס והחלק הסמוך לחנות משמש מחסן ללא גישה לחנות של אורי אקהאוס ממחסן זה.

השטח בקומת הקרקע המסומן E – נמצא כי שטח זה משמש לאחסנת מכונות, תנורים ותבניות יציקה הוא מתוחם ונפרד ואינו קשור לחנות של אורי אקהאוס.

שטח F – המרתף – נמצא כשטח ריק מאדם וחפץ.

כפי שעולה מהאמור לעיל, המחלוקת בין הצדדים ככל שהיא נוגעת לחנות של אורי אקהאוס ולשטח קומת הקרקע הסמוך לחנות זו היא מחלוקת משפטית, והיא מתייחסת לשאלת פרשנותו של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, כלומר האם המחסנים בכלל ובקומת הקרקע בפרט משרתים את עסקו של אורי אקהאוס הנמצא באותה קומה בה נמצאים חלק מהמחסנים והאם ביתר חלקי הנכס של העוררת מתקיים עסק לייבוא והפצה כפי שטוען המשיב.

הוכח כי המחסן של העוררת המנוהל בנכס המסומן בתשריט D אינו משמש לשיווק והפצה כעסק עצמאי.

יש לקבל את בקשת אורי אקהאוס להירשם כמחזיק בשטח 49 מ"ר על פי הסכם השכירות מיום 2/6/2013 וזאת על פי הודעתו מיום 11/2/1014.

לא מצאנו כי ביתר חלקי הנכס של העוררת מתבצעות פעולות שיווק והפצה.

האם יש לקבל את טענת המשיב כי מדובר בעסק אחד על אף שהעוררת הציגה הסכם שכירות בין אורי אקהאוס לבין העוררת ועל כן יש לחייב את כלל הנכס של העוררת בסיווג שאינו סיווג מחסנים ? לא ניתן לקבל את עמדת המשיב בעניין זה.

המשיב לא הזים את טענת העוררת כי מדובר בשני עסקים נפרדים על אף שהבעלים מחזיקים במשותף בהם. העוררת הוכיחה כי במשך שנים נוהל עסקו של אורי אקהאוס בכתובת אחרת דבר שלא מנע ממנה ליהנות מסיווג מחסנים בכתובת העוררת. השינוי בכתובת החנות של אורי אינו מצדיק שינוי אוטומטי וכולל של סיווג כל חלקי הנכס של העוררת.

יש לחייב את אורי אקהאוס בשטח הנכס המסומן צהוב בתשריט D.

נמצא כי בחלק הנכס בקומת הקרקע הסמוך לחנות של אורי אקהאוס נעשה שימוש לאחסנה.

ביחס לחנות של אורי אקהאוס הרי שאין מחלוקת כי חלק זה יסווג בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים והחייב יושת על הנישום אורי אקהאוס.

ביחס לחלקי הנכס שהושכרו לנישומים אחרים כאמור במסמך מ/1. העוררת לא הוכיחה כי עד לרישום חילופי המחזיקים נעשה שימוש בשטחים אלה לאחסנה ועל כן ביחס לחלקים אלה נדחה הערר.

ביחס ליתר חלקי הנכס המוחזקים על ידי העוררת הן בחלק מקומת הקרקע והן בקומה הראשונה דין הערר להתקבל.

העוררת הוכיחה כי השימוש בנכסים אלה נותר כבעבר לאחסנה, אלה אינם שטחים המשרתים את החנות של אורי אקהאוס, לא נעשה בהם שימוש לשיווק והפצה והמשיב לא הרים את הנטל המוטל עליו להוכיח מדוע מוצדק לשנות הסיווג של שטחים אלה לאחר שנים שסווגו בסיווג מחסנים.

ביחס לנכס קומת המרתף, העוררת לא הניחה כל תשתית עובדתית להוכחת טענותיה (הסתומות יש לאמר) בעניין נכס זה ועל כן דין הערר ביחס לנכס זה להידחות. אין בכך בכדי למנוע מהעוררת מלפנות למשיב בעניין חיובו של נכס זה כנכס ריק ככל שעומדת לה הזכות ליהנות מתעריף מזל לנכס זה, ו/או לא ראוי לשימוש.

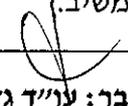
לאור האמור לעיל דין הערר כאמור להתקבל חלקית.

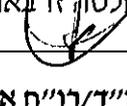
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

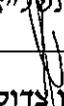
ניתן בהעדר הצדדים היום 4.4.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

תאריך : כה באדר-ב תשעו
04.04.2016
מספר ערר : 140013634 / 12:05
מספר ועדה : 11340

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: גור נילי, גור שלמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

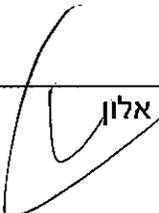
החלטה

הערר התקבל באופן בו יחול פטור מיום 2/8/15 עד ליום 15/10/15.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.04.2016.

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

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

העוררת: חניוני הצלחה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשת המשיב לסילוק על הסף של ערר זה בשל העילה של איחור בהגשת הערר .
לטענת המשיב נשלחה תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת ביום 6.5.15 והתקבלה אצל העוררת ביום 18.5.15.
הערר הוגש ביום 29.6.2015 ומכאן שהוא הוגש לטענת המשיב מחוץ למסגרת 30 הימים הקבועים בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללת) התשנ"ו-1976.
ביום 11.1.2016 התקיים דיון מקדמי בערר זה בפני הועדה .
ב"כ המשיב שבה בדיון על בקשת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התשובה לדחות על הסף הערר.
ב"כ העורר טען כי **"ככל שידוע לי המכתב יצא בדואר רשום במועד שעומד בתאריכים"**
בתום הדיון הורינו לצדדים (במידה ולא יגיעו להסכמה) לסכם טענותיהם בעניין הטענה המקדמית בטרם נתקדם בבירור המחלוקת לגופו של עניין.
העוררת פרסה את השתלשלות העניינים העובדתית מבחינתה :
ביום 30.3.15 הגישה השגה .
ביום 18.5.15 התקבלה תשובת מנהל הארנונה להשגה.
לטענת העוררת חלק מטענותיה בהשגה נתקבלו. חלק מחשבונות הארנונה שונו בעקבות החלטת מנהל הארנונה לקבל חלקית את ההשגה.
עד לכאן מסכימים ביניהם הצדדים עובדתית.
מכאן מתפתחת לה המחלוקת :
העוררת טוענת כי הואיל וכתוצאה מתשובת מנהל הארנונה נוצרו שומות חדשות היה עליו להעמיד לה זכות להגשת השגה חדשה וזאת בתוך תשעים יום.
המשיב לעומת זאת טוען כי מאחר וטענות העוררת נדחו בחלקן היה עליה להגיש ערר על סירוב מנהל הארנונה לחלקים מההשגה בתוך 30 יום מקבלת תשובת מנהל הארנונה.
חרף האמור לעיל , העוררת טוענת כי ביום 18.6.2015 (יממה לטענתה לפני המועד האחרון להגשת הערר) העבירה את הערר להגשה בחברת הדואר.

עוד טענה העוררת כי הערר נאסף על ידי המשיב ביום 23.6.15 .

לתמיכה בטענותיה הציגה העוררת אישור בדבר משלוח דואר רשום הנושא לטענתה חותמת מיום 18.6.15 וכן אישור דואר ישראל לפיו הדואר שנשלח ביום 18.6.15 נאסף על ידי הנמען ביום 23.16.15 .

בנימוקיה מציינת העוררת כי אם תתקבל טענת המשיב הרי שהערר, על אף שנשלח במסגרת שלוש ימים הקבועים בחוק והגיע ליעדו באיחור כביכול של ארבעה ימים יידחה על הסף בנסיבות חריגות.

העוררת אף הפנתה באותה נשימה לאיחור לכאורה בהגשת כתב התשובה על ידי המשיב.

לחילופין עותרת העוררת לוועדת הערר לעשות שימוש בסמכותה ולהורות על הארכת המועד להגשת כתב הערר בארבעה ימים מהנימוקים שפורטו לעיל.

לאחר שעיינו בסיכומי טענות העוררת ובבקשת המשיב. לאחר שבחנו את האישורים שצורפו לכתב הטענות של העוררת ולאור פרק הזמן הקצר שחלף בין חלוף המועד החוקי לבין המועד בו נתקבל כתב הערר אצל המשיב (על אף שנשלח כאמור בתוך מסגרת הזמנים הקבועה בחוק) הרי שנכון יהיה להסיר ספק ולהיעתר לבקשת העוררת להאריך המועד להגשת הערר במקרה זה עד ליום 23.6.2015 .

אשר על כן אנו דוחים את בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בשל איחור במועד הגשת הערר.

המזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות .

העוררת תגיש את ראיותיה בדרך של תצהירי עדות ראשית וזאת עד ליום 15.5.2016 .

המשיב יגיש ראיותיו בדרך של תצהירי עדות ראשית וזאת בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העוררת.

המצהירים יתייצבו להיחקר על תצהיריהם אלא אם ויתר הצד השני על חקירתם מבעוד מועד ובכתב.

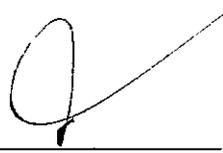
ניתן בהעדר הצדדים היום 4.4.2016.

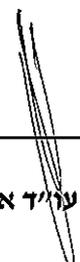
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140013602

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: פז חברת הנפט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין נכסים ברחוב הרצל 116, ירמיהו 9 ושדרות רוקח 104 תל אביב.

מדובר במתקני BOXIT המוצבים בתחנות דלק אותן מפעילה העוררת ואשר לטענתה מופעלים על ידי חברת אפ סי פליינג קארגו אקספרס בע"מ.

בכתב הערר, כמו גם בהשגה מעלה העוררת שתי טענות עיקריות.

האחת מתייחסת לבקשתה להסב החיובים על שמה של חברת אפ סי פליינג קארגו אקספרס בע"מ (להלן: "פליינג קארגו") ואילו הטענה השנייה מתייחסת לכך שמדובר בנכסים שאינם בני חיוב בארנונה.

באשר לטענה כי המתקנים אינם בני חיוב בארנונה, לא נכריע בטענה זו שכן הלכה למעשה נזנחה הטענה והצדדים נותרו חלוקים ביניהם בשאלת המועד בו יש להסב את החיובים משמה של העוררת לשמה של פליינג קארגו.

בכתב התשובה להשגה דחה המשיב את בקשתה של העוררת אך ציין בסיפת התשובה:

"תוקפו של הסכם ההתקשרות שצירפת אינו עדכני."

באפשרותכם להמציא לאגפנו חוזה התקשרות עדכני ולתקופה של 12 חודשים לפחות על מנת שנוכל להסב את חיוב הארנונה עבור המתקנים על שם חברת אפ סי (פליינג קרגו) אקספרס בע"מ". עוד הוסיף המשיב: "עד לאמור לעיל חיוב מרשתת יותר ללא שינוי".

בכתב הערר לא הסבירה העוררת מדוע לא פעלה כמצוות מנהל הארנונה.

היא טענה בכתב הערר כי יש לראות בהשגתה הודעה על חדילת חזקה אך לא התייחסה להערת מנהל הארנונה ביחס לשינוי רישום המחזיקים כנגד הצגת חוזה עדכני.

עמדת העוררת לא הובהרה גם מאוחר יותר, נהפוך הוא, שכן מהמסמכים שהוצגו לוועדת הערר בעקבות החלטותיה אשר יפורטו להלן עולה כי בעת ההשגה ובעת קבלת תשובת מנהל הארנונה להשגה כבר היה בידי העוררת חוזה עדכני, חוזה שנחתם ביום 30.6.2014 ובתוקף עד ליום 31.5.17.

ביום 1.2.16 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

בי"כ העוררת שבה על האמור בכתב הערר והודיעה כך:

"באשר להערת בי"כ המשיב אציין כי החוזה הוארך ואנו נציג למשיב חוזה בר תוקף".

ב"כ המשיב הודיעה כי לאחר קבלת החוזה יבדוק המשיב את עמדתו ובמידה ואכן יש חוזה בר תוקף ידון בבקשה לשינוי המחזיק וייבחן שינוי החיוב ובהתאמה יודיע אם ניתן לקבל את הערר.

לאור עמדת הצדדים החלטנו בזו הלשון :

"אנו קובעים את התיק לתזכורת פנימית ליום 1.3.16, לא תתקבל הודעה מהמשיב נראה בכך את הסכמתו לכל שהערר התקבל".

למעשה נותרה בין הצדדים מחלוקת הנסובה סביב המועד לשינוי המחזיק ובשוליה אף מחלוקת פרשנית המתייחסת למשמעות החלטתנו מיום 1.2.16 המצוטטת לעיל.

העוררת הגישה ביום 3.3.16 בקשה למתן החלטה לפיה יש לקבל את הערר שכן לא נתקבלה עמדת המשיב ומאחר וביום 1.2.16 הגישה את החוזה העדכני בהתאם לקביעת הועדה.

עוד בטרם נתנו החלטה בבקשת העוררת הגיש המשיב את עמדתו ביום 10.3.16 לפיה אכן תועבר החזקה בנכסים שבמחלוקת על שם פליינג קרגו אולם החיוב החדש ייפתח מיום 1.2.16 וזאת בהתאם להודעת העוררת אשר נשלחה למשיב ביום 1.2.16 .

על כך מתרעמת העוררת בתגובתה להודעת המשיב, תגובה אשר הוגשה ביום 15.3.16 .

לטענת העוררת עמדת המשיב מהווה הפרה של החלטת הועדה מיום 1.2.16 שכן לטענת העוררת על פי החלטת העוררת די בכך שהעוררת תמציא למשיב את החוזה העדכני בכדי שהערר יתקבל.

"העוררת חוזרת ומבקשת ליישם את החלטת ועדת הערר מיום 1.2.16 ולקבוע כי הערר שהוגש ביחס לחיובי הארנונה שהוטלו על מרשתנו מתקבל במלואו וכי חיובי הארנונה שהוטלו על העוררת ביחס לנכסים נשוא הערר ממועד חיובם הראשון בשנת 2015 מבוטלים על שם העוררת"

העברנו את תגובת העוררת להתייחסות המשיב בטרם תינתן החלטתנו הסופית וביום 22.3.16 התקבלה תגובת המשיב.

המשיב טוען כי להשגה המקורית של העוררת אשר הוגשה ביום 8.6.15 צורף חוזה מקוטע שאינו בתוקף ובשל כך בין השאר נדחתה ההשגה.

המשיב מזכיר בתגובתו כי מנהל הארנונה העמיד בפני העוררת את האפשרות להמציא לאגף חוזה התקשרות עדכני ולאחר מכן ייבחן שוב החיוב.

על אף האמור הגישה העוררת את הערר מבלי שצורף לו החוזה העדכני .

בפועל הגישה עוררת את החוזה העדכני רק ביום 1.2.16 ובעקבות החלטת ועדת הערר המצוטטת לעיל.

עוד מציין המשיב כי החוזה עצמו התקבל בדואר אלקטרוני בו ביום ובדואר רשום רק ביום 10.2.16 .

לשיטתו של המשיב רק במועד זה מילאה העוררת אחר החלטת הועדה ולפנים משורת הדין הסכים המשיב לרשום את חילופי המחזיקים מיום 1.2.16 .

המשיב טוען כי בכך פעל על פי הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות הקובע כי אדם שחדל להחזיק בקרקע או בנין שהוא חב עליהם ארנונה ימסור הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים.

עוד מפנה המשיב לסעיף 326 לפקודה המחייב למסור לעירייה הודעה על השכירות במקרה של השכרה לתקופה הארוכה משנה.

הנה כי כן טוען המשיב, מיום שנמסרה הודעה כחוק נאות הוא לשנות את המחזיקים, ולו הייתה העוררת טורחת לעשות זאת קודם לכן הייתה ניתנת לה האפשרות ליהנות משינוי כזה במועד מוקדם יותר.

עיינו בהחלטתנו מיום 1.2.16 ולא מצאנו בה תמיכה לעמדת העוררת.

ועדת הערר לא החליטה קטגורית כי עם הצגת חוזה בר תוקף יתקבל הערר.

החלטת ועדת הערר התייחסה למקרה בו לא תתקבל עמדת המשיב וביקשה לציין כי שתיקה או העדר הודעה ייחשבו כהסכמה לקבלת הערר.

המשיב לא שתק ואף הגיב והסביר את עמדתו.

מכאן, שטענת העוררת כי המשיב הפר את החלטת ועדת הערר אין לה בסיס.

חבל שהעוררת לא טרחה להסביר לגופו של עניין מדוע יש להחיל את הוראות סעיף 326 רטרואקטיבית מיום שנחתם החוזה בר התוקף, מדוע לא המציאה את חוזה השכירות בר התוקף קודם לכן ומה סמכות הוועדה לשנות הרישום בדיעבד כבקשתה.

הניסיון להיתפס בנימוקים טכניים שיאפשרו קבלת הערר דינו להידחות.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את בקשת העוררת לרשום את חילופי המחזיקים החל ממועד החיוב בשנת 2015 ואנו מקבלים את הערר חלקית באופן שבו ייפתח חיוב חדש על שם המחזיקות בנכסים נשוא הערר החל מיום 1.2.16 ובהתאם לסעיף 3 להודעת המשיב מיום 10.3.16.

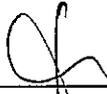
כל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.4.2016.

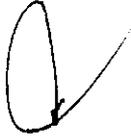
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : כו באדר-ב תשעו
05.04.2016
מספר ערר : 140012961 / 08:52
מספר ועדה: 11341

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קניין אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חברה: עו"ד קדם שירלי

העוררים: גרשונב חגית, קליינמן עמי (עמנואל)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הערר דן נוגע לנכס הנמצא ברחוב פישמן מיימון 5 ת"א, אשר בגינו חייב המשיב את העוררת גם בשטח 12.15 מ"ר מהווה תוספת בניה של שטח מרפסת.
 2. העוררת טוענת שאין לחייבה בארנונה בגין המרפסת מאחר ולא נעשה בה שימוש וגם אין אפשרות גישה לשטח זה שבינו לבין הדירה קיימת ויטרינה.
 3. לאחר שעיינו בערר, בכתב התשובה לערר ובמסמכים שצורפו להם ושמענו את טענות הצדדים כפי שהועלו בפנינו היום, אנו סבורים שניתן להחליט בערר עפ"י החומר המצוי עתה לפנינו ואין צורך לקיים דיון הוכחות, מאחר שהמחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת משפטית.
 4. בעניין המחלוקת בין הצדדים, דעתנו כדעת המשיב כפי שפורטה לעיל ואין לנו אלה לחזור עליה. זאת ועוד, סעיף 269 לפקודת העיריות נוסח חדש מגדיר מהו בניין: "בניין כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לצורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו". ואילו צו הארנונה של עיריית ת"א מגדיר בסעיף 1.3.1 ב: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע או כל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".
 5. מהאמור לעיל עולה שחייב העוררת בארנונה עולה בקנה אחד הן עם פקודת העיריות, צו הארנונה והן עם ההלכה שנקבעה בשורה של פסקי דין שחלק ממנה צוטטו ע"י ב"כ המשיב לעיל ובכלל זאת בין היתר עמ"נ 13-02-12979 סיני נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א כמו גם עמ"נ 10-11-30710 אהרוני נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
 6. יוער כי היחסים בין בעלים של נכס לבין מי ששכר ממנו את הנכס אינם בסמכות מנהל הארנונה ואף לא בסמכות ועדת הערר.
 7. לפיכך, אנו סבורים שחייב העוררת בתשלום ארנונה בגין המרפסת נעשה כדין ואנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.
- ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.04.2016.

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

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ערך 140013012

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העורר: מיכאל גולן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס ברח' סמטת זנגביל 1 בת"א (להלן: "הנכס").
2. הערר הוגש על החלטתו של המשיב לחייב את השטח שבמחלוקת, המצוי במפלס האמצעי של הנכס, בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, ולא בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה כטענת העורר.
3. בדיון שהתקיים ביום 23.11.2015 התברר, כי ביום 15.10.2015 ניתנה החלטה בערר 140011478, שנוהל בין הצדדים, בגין שנת 2014, ובו דחתה הועדה הנכבדה את טיעוני העוררת, וקבעה כי אופי השימוש בשטח שבמחלוקת ונתונו העובדתיים מעידים, כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת', וצריך להיות מחוייב בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, וכי לא נפל פגם בהחלטת המשיב.
4. לאור החלטה זו טען המשיב במהלך הדיון, כי יש למחוק את הערר דן על הסף מחמת מעשה בית-דין. העורר התנגד למבוקש.
5. לאור האמור, הורינו לצדדים להעלות טיעוניהם בסוגיה מקדמית זו על הכתב.
6. המשיב הגיש בקשה לסילוק על הסף, בה טען, כי אין בערר טענות עובדתיות חדשות המצדיקות דיון נוסף, וכי העורר מושתק מלהעלות טענותיו מחמת מעשה בית דין.
7. העורר התנגד לבקשה, וטען כי הדוקטרינה של מעשה בית-דין לא חלה על דיונים בפני פורומים מנהליים, אלא במקרה בו קיימת הוראת חקיקה מפורשת, שאינה קיימת בענייננו.
8. כן הוסיף העורר וטען, כי כל שנה עומדת בפני עצמה, וכי היות וניתן להגיש השגה כל שנה, ניתן גם להגיש ערר על דחיית השגה כל שנה. כן טען העורר, כי נוכח העובדה שמספר סוגיות שהועלו על ידו לא נדונו בערר הקודם, כיוון שנפסק לגביהן כי מדובר בהרחבת חזית, הרי יש מקום לדון בהן בערר זה.
9. בתשובתו טען המשיב כי דוקטרינת מעשה בית דין חלה על החלטות של ועדות ערר, והפנה אותנו להחלטות של ועדות ערר שעשו שימוש בדוקטרינת מעשה בית דין בהחלטותיהן.

10. דיון והכרעה

- 10.1. לאחר שקראנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכל דעה, כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בי דין.
- 10.2. אכן צודק העורר כי בדיני מיסים, כל שנת מס עומדת בפני עצמה, ומקימה עילת תביעה חדשה ושונה מקודמתה. דא עקא, שעל פי הפסיקה, במקרים בהם לא היה שינוי במצב העובדתי או המשפטי, הכלל של מעשה בית דין יתקיים גם בדיני מיסים, והצדדים יהיו מושתקים מלהעלות טענות שכבר הוכרעו בהחלטה סופית.

ראה:

עת"מ 12900-03-09 סאיכלון מוצרי תעופה בע"מ נ' מועצה אזורית מטה אשר (פורסם בנבו):

"12. דין העתירה להידחות מפאת מעשה בית דין, בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

...

13. נקבע כי "השתק פלוגתא" מנקיטת חסם דיוני בפני בעל דין המבקש לשוֹב ולהתדיין בשאלה עובדתית או משפטית בהתקיימותם של ארבעה תנאים מצטברים: אחד – הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים. שניים – התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולצד שנגדו מועלית טענת השתק היה יומו בבית-המשפט לעניין אותה פלוגתא. שלושה – ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית-המשפט באותה פלוגתא ובקביעת מימצא פוזיטיבי לגביה. ארבעה – ההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק-הדין שניתן בתובענה הראשונה" (ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ פ"ד נז(4) 769, 780 (2003), וכן ראה זלצמן, עמ' 162).

...

15. אלא, שלטענת העותרות, ההכרעה בהליכים הקודמים אינה יוצרת מעשה בית דין נוכח קיומו של חריג לכלל זה בענייני מיסים.
דין הטענה להידחות.

16. אומנם ההלכה היא כי "סוטים מן העיקרון של מעשה-בית-דין בעניינים פיסקליים, כדי למנוע תוצאות שאינן מניחות את הדעת" (ע"א 165/64 ראש העירייה חברי המועצה ובני העיר תל-אביב-יפו נ' יעקב כהן פ"ד יח(3) 302), וכן ראה, "הכלל הוא כי אין הכרעה שיפוטית שניתנה בהתדיינות לגבי שנת מס אחת, מקימה מחסום לפני התדיינות נוספת בין אותם צדדים לגבי שנת מס אחרת" (זלצמן עמ' 621).

אולם, לטעמי, חלותו של החריג לכלל מעשה בית דין בעניינים פיסקליים מוגבל הוא רק למקרים בהם חל שינוי נסיבות בין ההתדיינות הראשונה לבין ההתדיינות השניה - בין אם שינוי במסכת העובדתית, ובין אם שונתה בינתיים התלכה – שאז, בהתקיים שינוי זה, תהיה תחולה לחריג האמור. לעומת זאת, במקרים בהם המסכת העובדתית עליה נסמכות הטענות לא השתנתה, כמו גם ה"אקלים המשפטי" (ראה להלן), כי אז לא יחול החריג הנ"ל, וממילא יתקיים הכלל של מעשה בית דין. (החדגשה שלנו - הח"מ)

10.3. על פי ההלכה הפסוקה, הלכה זו נכונה גם באשר להכרעותיהן של ועדות הערר.

ראה לעניין זה:

ע"א 714/68 יהודה זיס נ' המועצה המקומית אשדוד פ"ד כ"ג 623, 627:

"נמצא, עקב החלטתו של בית - המשפט המחוזי קם מעשה בית דין, אבל לא רק עקב כך. גם ועדת ערר מכהנת כערכאה שיפוטית והיא בית דין. לא רק עקב פסק-דינו של בית משפט, אלא גם עקב החלטתו של בית דין קם מעשה בית דין, והוא חורף סופית את גורל החבות לגבי שנת השומה..."

עניין שוועדת ערר מוסמכת לדון בו, משדנה בו, נעשה מעשה בית דין, ואם לא דנה בו הואיל ולא הוגש ערר, דינה של שומה כאילו היה מעשה בית דין..."

תא (י-ם) 9157/07 גן שורק מושב עובדים להתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת הקלאית בישראל בע"מ (פורסם בנבו) :

"... לעניין זה אומרת ד"ר נינה זלצמן, כי "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", ומוסיפה כי "בית משפט מוסמך" הוא גם בית דין ורשות המפעילה סמכויות שיפוטיות על פי דין (נינה זלצמן, מעשה בית דין בהליך אזרחי, פרסומי הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל-אביב, תשנ"א-1991, עמ' 3-4, וה"ש 3 והאסמכתאות המובאות בה)".

בדומה, נקבע בעמ"נ 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו), כי :

"ועדת הערר, כמו כל רשות, מוסמכת לשנות החלטות קודמות אולם אין היא רשאית לעשות כן מבלי לנמק את השינוי. החלטת ועדת הערר משנת 1992 היא מנומקת ומדברת בעד עצמה, ואם ביקשה הרשות לשנותה היה עליה להוכיח כי חל שינוי בנסיבות, בחוק, בהלכה, או כל נימוק אחר המצדיק את שינוי ההחלטה. הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטתה המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."

10.4. עיון בערר שלפנינו מלמד כי ארבעת התנאים המקימים את "השתק הפלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העורר נדונו והוכרעו בהליך הקודם. הפלוגתאות שהועלו בהליכים הקודמים הן אותן פלוגתאות המועלות בערר דנן; לעורר היה יומו לאחר שטענותיו נשמעו; ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת; וההכרעה לא נאמרה אגב אורחא אלא הייתה חיונית לצורך ההחלטה.

10.5. העורר מבקש מאתנו לקבל החלטה שונה מההחלטה שהתקבלה בערר 140011478, וזאת על אף שלא הצביע על שינוי עובדתי או משפטי כלשהו, שיש בו כדי להצדיק דיון מחדש בפלוגתאות שכבר נדונו והוכרעו על ידי ועדת הערר, ברי כי לאור ההלכה הפסוקה כמפורט לעיל, אין בידינו להיעתר לבקשתו.

10.6. יודגש ויובהר, כי לא נעלמה מעינינו טענת העורר, לפיה יש מקום לדון בערר מחדש לאור העובדה שמספר סוגיות שהועלו בערר 140011478 לא נדונו בפועל על ידי ועדת הערר, באשר נקבע כי הן בבחינת הרחבת חזית, וכי אין בידינו לקבל גם אותה.

10.7. העורר מונה את חמש הטענות שהעלה בערר 140011478, אשר לא נדונו על ידי ועדת הערר דישם – הטענה כי החלטתו של מנהל הארנונה ניתנה בניגוד לחוק; הטענה כי חובת ההוכחה מוטלת על המשיב; הטענה כי אסור היה למשיב לשנות את סיווג הנכס ללא אישור השרים; הטענה כי השטח השנוי במחלוקת אינו בר חיוב בארנונה כלל; והטענה כי את 30% משטח הגג אשר רק אותם ניתן לחייב מכח סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, יש לחשב רק מהשטח המכוסה על ידי שטח הגג.

10.8. ארבע הטענות הראשונות הנזכרות לעיל, כלל לא הועלו על ידי העורר במסגרת ערר זה, וברי כי העובדה שלא נדונו ונבחנו בערר 140011478, אינה מעלה ואינה מורידה בעניינו.

10.9. באשר לטענה התמישית, לפיה יש לחשב את ה-30% לפי סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, רק מהשטח המכוסה על ידי שטח הגג, הרי גם היא אינה רלוונטית לעניינו. משעל פי החלטה בערר 140011478, המהווה כאמור מעשה בית דין, יש לחייב את השטח בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' ולא סעיף 1.3.1 ו', הרי ממילא הדיון בשאלה מהו אופן החיוב הנכון לפי סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, אינו מעלה ואינו מוריד לעניינו.

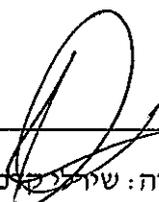
11. נוכח האמור לעיל, אנו מקבלים את בקשת המשיב, ומורים כי יש לדחות את הערר על הסף מתמת מעשה בי דין.

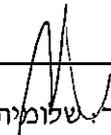
12. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

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

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

15. ניתן בהעדר הצדדים ביום 05.04.2016.


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח חברה: שוי שלום, עו"ד


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

412\1\105\ע

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

מספר ערר: 140014094 / 14:34
מספר ועדה: 11336

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

העוררת: דשניר אחזקות (1998) בע"מ חברה פרטית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק ההזמנה לדיון הומצאה לעוררת ביום 11/2/16, אולם אין התייצבות מטעמה.

במסגרת הערר נטען כנגד החלטת מנהל הארנונה לא להעניק לעוררת הנחה נוספת בארנונה. העוררת טענה כי יש להעניק לה הנחה נוספת מתשלום ארנונה בטענה כי לא נמצא שוכר לנכס וזאת לנוכח רמת הביקוש הנמוכה לשטחי מסחר בת"א מחמת עבודות הרכבת הקלה.

בכתב התשובה טען המשיב כי הנכס זוכה בהנחת נכס ריק והעוררת ניצלה את מלוא התקופה אשר קבועה בדיון. המשיב טען כי בנסיבות העניין לא ניתן להיענות לבקשת העוררת ויש לדחות את הערר.

לאחר עיון בכתב הערר ובטענת המשיב החלטנו לדחות את הערר.

לפי תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993, ניתן להעניק הנחה לדמי ארנונה בעילה של "נכס ריק" לתקופה מקסימלית של שישה חודשים וזו מוצתה ע"י העוררת.

לא נטען כי הנכס הרוס או כי קיימת עילה אחרת אשר קבועה בדיון למתן הפטור לתשלום ארנונה. קושי בהשכרת נכס אינה מהווה עילה למתן פטור בהתאם להוראות הדיון.

בנסיבות העניין אין לנו אלא לדחות את הערר.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים בלבד היום 6.4.16.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דיון), 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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

מספר ערר : 140014110 / 14:32
מספר ועדה: 11336

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

העורר: מאיר אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק העורר זומן לדיון, כאשר ההזמנה לדיון נמסרה לעורר עצמו ביום 4/2/16. חרף זאת, העורר לא התייצב לדיון.

במסגרת הערר טען העורר כי יש לפטור אותו מתשלום ארנונה החל מיום 1/10/15 והלין כנגד החלטת מנהל הארנונה לדחות את בקשתו. העורר טען כי לאחר יומיים ממועד הביקורת שנערכה מטעם המשיב, החל שיפוץ מסיבי, פירוק מרצפות, משקופים, מטבח, שירותים, הריסות קירות, פירוק תשתית חשמל ומים ובניה מחדש. העורר טען כי יש להעניק לו פטור מתשלום ארנונה בגין התקופה מיום 1.10.15 ועד ליום 30.11.15.

המשיב טען בכתב התשובה, כי בביקורת שנערכה מטעמו ביום 14/10/15, למעט פירוק ארונות מטבח, הנכס היה במצב פיזי עובדתי תקין ולא מדובר בנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו או לעשות בו שימוש. המשיב הפנה לתנאים הרלוונטיים למתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וטען כי בנסיבות העניין אין להעניק פטור בעילה זו.

לכתב הערר לא צורפו מסמכים כלשהם למעט החלטת המשיב ובקשה להגשת הערר באיחור. מעיון בדו"ח הביקורת שנערך מטעם המשיב ביום 14/10/15 עולה כי במקום נכח העורר ונראה מפרק ארונות מטבח. נראה ארגז כלים, פינני אשפה וחפצים, נראו דלתות וקרשים שפורקו מהמטבח והארונות. נראה סולם, תאורה עם חוט חשמל, צינור פלסטיק. צוין כי הנכס מרוצף ונראה כי החל בפירוק דלתות פנים. גם התמונות שצורפו מלמדות על כך כי לא מדובר בנכס הרוס.

בהעדר ראיות אחרות לא ניתן להיענות לערר שהוגש. נציין כי העורר טען בערר כי יומיים לאחר הביקורת החל השיפוץ המסיבי ולמרות זאת טען לפטור החל מיום 1.10.15.

סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:
"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי: "השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

על פני ממצאי הביקורת שנערכה בנכס לא מדובר בנכס הרוס ואף טרם החל שיפוץ מסיבי על פי טענות העורר עצמו בכתב הערר. על פי טענות העוררת עצמו השיפוץ המסיבי החל רק לקראת סוף חודש אוקטובר 2015.

כאמור, מטעם העורר לא הוצגו בפנינו ראיות נוספות ומשכך, אין לנו אלא לדחות את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

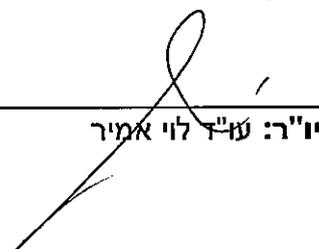
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 6.4.16.

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


חברה: ע"ד קדוש שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: ע"ד לוי אמיר

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

תאריך : כז באדר-ב תשעו
06.04.2016
מספר ערר : 140013728 / 10:55
מספר ועדה : 11342

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טייפמוק בע"מ

- נ ג ד -

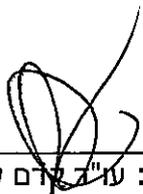
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

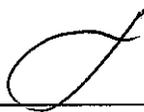
החלטה

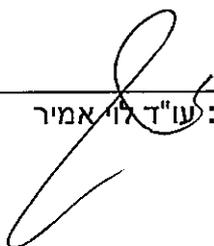
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים כי בגין התקופה בחודש
אוקטובר 2014 ועד לסיום החזקה בנכס תחויב העוררת בשטח של 169 מ"ר בתעריף בית תוכנה
ו- 40 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 06.04.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר: 140014094 / 14:34
מספר ועדה: 11336

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

העוררת: דשניר אחזקות (1998) בע"מ חברה פרטית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק ההזמנה לדיון הומצאה לעוררת ביום 11/2/16, אולם אין התייצבות מטעמה.

במסגרת הערר נטען כנגד החלטת מנהל הארנונה לא להעניק לעוררת הנחה נוספת בארנונה. העוררת טענה כי יש להעניק לה הנחה נוספת מתשלום ארנונה בטענה כי לא נמצא שוכר לנכס וזאת לנוכח רמת הביקוש הנמוכה לשטחי מסחר בת"א מחמת עבודות הרכבת הקלה.

בכתב התשובה טען המשיב כי הנכס זוכה בהנחת נכס ריק והעוררת ניצלה את מלוא התקופה אשר קבועה בדיון. המשיב טען כי בנסיבות העניין לא ניתן להיענות לבקשת העוררת ויש לדחות את הערר.

לאחר עיון בכתב הערר ובטענת המשיב החלטנו לדחות את הערר.

לפי תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993, ניתן להעניק הנחה לדמי ארנונה בעילה של "נכס ריק" לתקופה מקסימלית של שישה חודשים וזו מוצתה ע"י העוררת.

לא נטען כי הנכס הרוס או כי קיימת עילה אחרת אשר קבועה בדיון למתן הפטור לתשלום ארנונה. קושי בהשכרת נכס אינה מהווה עילה למתן פטור בהתאם להוראות הדיון.

בנסיבות העניין אין לנו אלא לדחות את הערר.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים בלבד היום 6.4.16

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

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז באדר-ב תשעו
06.04.2016
מספר ערר : 140014073 / 11:54
מספר ועדה: 11342

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אלפרד מלונות אורבנים בע"מ

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת המשיב ניתן תוקף של החלטה ליישם פטור נכס לא ראוי לשימוש שניתן לנכסים 2000107944 ו- 2000107999 בהתאם להודעה שניתנה ע"י העירייה מיום 11/6/15 בהתייחס לתקופה מיום 12/5/15 עד ליום 31/7/15.

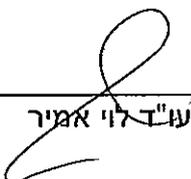
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים בהתייחס לנכס 2000172245 מספר חוזה 10795446 להקדים את המועד בו הוענק פטור נכס לא ראוי לשימוש בהתייחס לנכס זה ליום 7.9.15.

ניתן והודע במנכחות הצדדים היום 06.04.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז באדר-ב תשעו
06.04.2016
מספר ערר : 140013754 / 12:54
מספר ועדה: 11342

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: ד"ר ורו"ח רייך זיו
חבר: עו"ד קדם שירלי

העורר: אוסטרמן אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

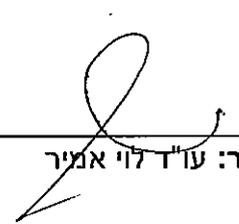
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים למתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום 1/7/15 ועד ליום 12/8/15.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 06.04.2016.

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


חבר: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: מירית צחי


חבר: ד"ר ורו"ח רייך זיו


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כז באדר-ב תשעו
06.04.2016
מספר ערר : 140014015 / 13:51
מספר ועדה: 11342

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בן דוד אסף, בן דוד מורן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק ההזמנה לדיון הומצאה ישירות לעורר. למרות זאת, אין התייצבות לדיון מטעם העוררים.

בכתב הערר טענו העוררים כי הדירה נקנתה להשקעה וכי בחודשים יולי ואוגוסט התבצעו שיפוצים בדירה עד לכניסת דיירים בחודש ספטמבר. כן נטען כי העוררים מתגוררים ביישוב עלי ומשלמים ארנונה עבור דירתם ואין סיבה שישלמו ארנונה בגין דירה זו.

העוררים פנו לעירייה ביום 29/6/15 והודיעו כי רכשו את הדירה וכי הדירה נמצאת בשיפוצים. מהביקורת שנערכה בנכס ביום 8/7/15 מעלה כי במקום לא נראו פועלים, נראו מספר חומר בניין וכלים. הריצוף תקין, קירות, מטבח, שרותים וכו'.

בדו"ח הביקורת צויין כי נמסר לנציג העירייה על אביו של אחד מהעוררים, כי העבודות שיבוצעו הן התקנת דוד שמש, מזגנים, עבודות צבע, קצת אינסטלציה ועבודות כלליות.

ביקורת נוספת שנערכה בנכס ביום 9/8/15 מצביעה גם היא על כך כי במקום לא מבוצעות עבודות שיפוצים.

סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי: "השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

בבחינת העובדות שהוצגו בפנינו, העוררים לא עומדים בתנאים לקבלת פטור נכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. לא הוכח כי בוצעו עבודות שיפוצים העולות לכדי כך שניתן לראות בנכס כנכס הרוס. לפי הדברים שנמסרו לנציג העירייה בעת הביקורת בנכס מדובר בעבודות כלליות שנראה כי אינן כוללות עבודות של הרס ושיפוץ משמעותי ורב. הטענה שהעלו העוררים בכתב הערר, לפיה העוררים משלמים ארנונה בגין דירה אחרת בה מתגוררים אינה טענה המהווה עילה לקבלת פטור מתשלום ארנונה. נציין עוד כי הפנייה הראשונית מצד העוררים לעירייה היתה רק בסוף חודש יוני 2015.

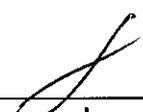
בנסיבות העניין החלטנו לדחות את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.04.2016.

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


חברה: ע"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייף לוי, רו"ח


יו"ר: ע"ד לוי אמיר

תאריך : כח באדר-ב תשעו
07.04.2016
מספר ערר : 140013729 / 10:38
מספר ועדה: 11343

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: א. דורי בניה בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

מותב זה מחמיר בדרך כלל עם עררים והשגות שמוגשים באיחור ואין בכוונתו לסטות מכך. עם זאת, במקרה דנן יש מספר מאפיינים שראוי לקחתם בחשבון. העיקרי שבהם הוא שינוי המדיניות והמשני הוא הטלטלה שהחברה עברה.

אנו סבורים שיותר משמדובר בענייננו בערר על עמדת המשיבה לפנינו טעות פשוטה שניתן וראוי לתקנה. מאחר והעירייה החליטה לחייב את הנכס בסיווג למגורים, ובפועל לא עשתה כן או שלמצער העוררת סברה כך. אנו מחליטים כי דין הטעות לבוא לתיקונה, ואם יש בכך לקבל את הערר שכאמור הוגש באיחור יהי כן.

בדיון הסתבר לנו כי יש מחלוקת אם שטח הנכס הוא 7 מ"ר או 11 מ"ר. העוררת הסכימה כי השטח יחויב לפי מדידת העירייה.

הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.04.2016.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בניסן תשעו
11.04.2016
מספר ערר : 140013419 / 10:51
מספר ועדה: 11344

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: פלאפון בעמ

- נ ג ד -

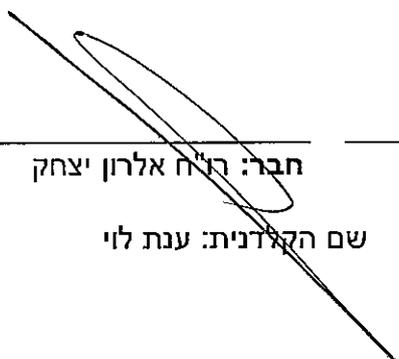
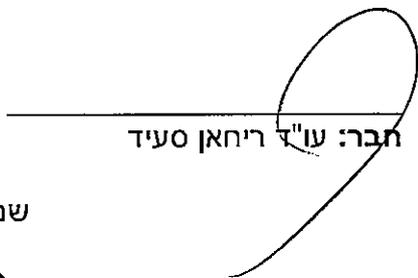
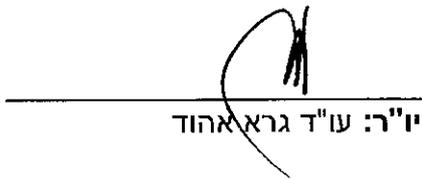
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

הערר נמחק לבקשת העוררת ובהסכמת המשיב ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 11.04.2016.

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

 חבר: רו"ח אלרון יצחק	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
---	---	---

שם הקולדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג בניסן תשעו
11.04.2016
מספר ערר : 140013717 / 12:12
מספר ועדה: 11344

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת:

סולמר בניה הנדסה ושימור מבנים בע"מ חברה פרטית 515141273
חשבון לקוח: 10756474
מספר חוזה: 624534
כתובת הנכס: יפת 13 ג

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

החלטנו לתת החלטה בערר בהעדר הצדדים.
בתיק הערר נמצאת הזמנה שנמסרה לעוררת וזו ככל הנראה החליטה שלא להתייצב לדיון, מאחר והופעתה אינה חובה והוועדה מוסמכת להחליט בהעדר, כאמור החלטנו ליתן החלטה בערר.

החלטנו לדחות את הערר.

עניינו של הערר הוא קבלת פטור לפי סעיף 330 לנכס ברחוב יפת 13 ג.
ביום 24/8/15 דחה המשיב את השגת העוררת מהטעם שהנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות נוסח חדש.

העוררת בערר קצר טענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ולא ניתן לשבת בו היות והוא "טרם חובר לחשמל עכב בעיית חשמל שטרם נפתרה". בנוסף, הוא מציין מספר בעיות נוספות.
בניגוד למצופה ממנה העוררת אינה מצרפת כל פירוט ותיעוד על בעיית החשמל וכל חוות דעת שקושרת אותה לבעיות נוספות, שנציין מיד אינן מהותיות.
למעשה דיי היה בערר כדי שידחה.

המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 11/8/15 וממצאיו אף במנותק מנושא החשמל מעידים כי מדובר בנכס שנהרס או ניזוק בצורה שלא ניתן להשתמש בו ואם משתמשים בו אלא לכל היותר בנכס שהשלמת השיפוץ שלו מתמהמהת.
גם אם יטען כי הנכס אינו מתאים עדיין לתכלית מסוימת אין לטעון כי הוא אינו מתאים לתכלית חוקית כלשהי.

משני הטעמים האלה אנו סבורים כי דין הערר להידחות ובנסיבות המקרה לא מצאנו לנכון להטיל הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.04.2016.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שליד עיריית תל-אביב-יפו
לענייני ארנונה כללית
ועדת ערר
אהוד גרא, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
ריחאן סעיד, חבר
אלרון יצחק, חבר

תאריך : ג בניסן תשעו
11.04.2016
מספר ערר : 140013715 / 12:23
מספר ועדה : 11344

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: אמות השקעות בעמ

- נ ג ד -

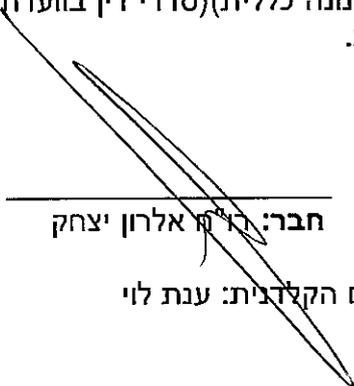
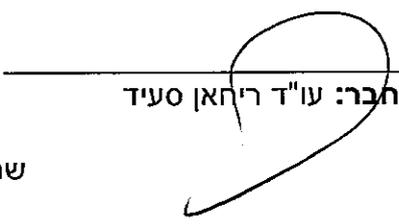
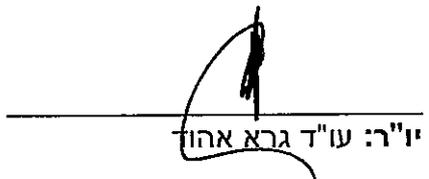
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמות אליהן הגיעו הצדדים.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 11.04.2016.

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

 חבר: רו"ח אלרון יצחק שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
--	---	---

תאריך : ג בניסן תשעו
11.04.2016
מספר ערר : 140014141 / 12:35
מספר ועדה : 11344

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: אקסקלוסיב תאורה וריהוט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר שעיינו בכל הראיות שהוצגו בפנינו ושמענו את הצדדים החלטנו לקבל את הערר באופן חלקי. צודק המשיב בטענתו כי מועד ההודעה של העורר לרשות הוא קונסטיטוטיבי, ולא ניתן ליתן פטור במועד שקדם למועד ההודעה. לפיכך, אנו דוחים את הערר בנקודה זו. נוסף כי שקלנו את הנימוקים שהעורר השמיע בפנינו שבגללם הוא לא הגיש את ההודעה במועד התחלת העבודות. בעניין זה נציין שעפ"י נוסח הפטור אנו מנועים מליתן פטור לתקופה שקדמה להודעה. בנוסף, מדובר בחברה ותיקה וגדולה וחזקה עליה שהיא מעסיקה בנוסף למר מוגרבי הנכבד עובדים נוספים שיכלו להודיע על תחילת העבודות.

מצד שני כפי שהתרשמנו מהתמונת לדברי העורר ואף מדו"ח הביקורת הגענו למסקנה כי יש מקום בנסיבות מקרה זה ובהמשך להחלטות קודמות – הגם שזו אינה לדעתנו כוונתו המקורית של הפטור - ליתן את הפטור מיום 19/11/15 עד ליום 31/12/15.

העבודות שבוצעו במקום שכללו ריצוף ופרקט, עבודות גבס, עבודות צבע, עבודות טייח חיצוני ועבודות גימור שונות, וכן תקרה אקוסטית וחפויים אינם בגדר שיפוץ קל, אלא שיפוץ יסודי שכרוך למעשה בהרס לא קטן מחד ובאי יכולת שימוש כלשהי מאידך.

לפיכך, החלטנו לקבל את הערר וליתן לעוררת פטור מארנונה מיום 19/11/15 ועד ליום 31/12/15.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.04.2016.

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

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק~~

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בניסן תשעו
11.04.2016
מספר ערר : 140014141 / 12:35
מספר ועדה: 11344

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת:

אקסקלוסיב תאורה וריהוט בע"מ חברה פרטית 511827511
חשבון לקוח: 10672314
מספר חוזה: 538990
כתובת הנכס: הירקון 323

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אקסקלוסיב תאורה וריהוט בע"מ
מוגרבי אליהו

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

פרוטוקול

העורר: בעבר במשך של 40 שנה יש לי מספר חנויות. שיפצתי אותן והבאתי אותן לרמה גבוהה מפני שאני עוסק במכירת גופי תאורה ברמה יוקרתית. ידוע לי שאני צריך להודיע בזמן. מה שקרה לי בתקופה זו היו לי בעיות בעבודה וגם בעיות בריאות. יש לי כמה מסמכים בנושא הזה. כשנזכרתי באתי לעירייה עם חשבוניות שהתחילו את העבודה. את החנות הזאת בהתחלה העדנו אותה למכירות חיסול, דברים שיצאו מכלל האופנה ולא הייתי צריך לשפץ ולא שיפצתי. לאחר כשנתיים הגענו למסקנה שזה לא היה משתלם שהשכירות גבוהה וגם נדרשנו מהלקוחות מחו"ל לייעד להם חנות. אז נאלצתי להיכנס להוצאות שיפוץ. השיפוץ עלה לי מעל ל- 100,000 ש"ח ויש לי פה חשבוניות. בפועל זה התחיל ב- 10/8/15. השיפוץ הסתיים ביום 5/1/16. במסגרת הבעיות הרפואיות הייתי בטיפולים וגם שקלו לעשות ניתוח. נעלם לי מהראש בהתחלה.

ב"כ המשיב: ראשית, אין בידי המשיב אפשרות להיעתר לבקשת העוררת ולפטור אותה עובר למועד ההודעה מיום 19/11/15 וקיימת בעניין פסיקה רבה ומספר רב של החלטות שניתנו בוועדת הערר גם במהלך השנים האחרונים. לעניין לתקופה שמיום 19/11/15 ועד ל- 5/1/15, הרי שמהראיות המצויות בפני המשיב, הן אלו העולות מדו"ח הביקורת שנערכה ב- 24/11/15 והן מהתמונות שצרפה העוררת אשר צולמו ביום 20/9/15, אין בידי המשיב לקבל את הטענה כי הנכס נהרס או ניזוק במידה אשר מצדיקה מתן פטור מתשלום. לאור זאת סבור המשיב כי יש לדחות את הערר גם לגופו בגין התקופה המצויה בסמכות הוועדה הנכבדה.

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: דר' חנה ויינר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. העוררת מחזיקה בנכס מגורים ברח' יהודה בורלא 40, שמספרו בספרי העירייה הוא 2000295282.
2. בעקבות ביקורת שנערכה על ידי העירייה ביום 2.2.15 לצורך היתר בניה שניתן למחזיק נמדד הנכס ושטחו המחושב תוקן מ-180 מ"ר ל-211 מ"ר לצרכי הישוב ארנונה.
3. העוררת הגישה למשיב השגה על המדידה, ובעקבותיה הופחת השטח מ-213 מ"ר כפי שנמדד בהתחלה ל-211 מ"ר כאמור לעל.

טענות הצדדים

4. העוררת טוענת כי שטחו של הנכס היה מאז ומעולם 180 מ"ר, שטח זה לא גדל, על אף היתר הבניה שניתן לא נעשתה כל בניה בפועל, ובקיצור - יש להשיב את גודל הנכס ליושנו, משמע ל-180 מ"ר.
5. המשיב מצדו טוען כי המדידה הראשונה לפיה שטח הנכס הוא 180 מ"ר בטעות יסודה, כי העוררת נהנתה מחיוב חסר במשך שנים, וכי המדידה העדכנית, עם ההפחתה של 2 מ"ר היא הנכונה.
6. המשיב גם מציין בסעי' 5 כי "טענת העוררת כי לא נעשה שינוי בנכס אינה נכונה" [סעי' 6 לתשובה], ומוסיף כי מדידה נוספת שנעשתה ביום 11.3.15 אמתה את מדידת העירייה.
7. בנוסף טוען המשיב כי העוררת לא הציגה מדידה משלה להוכחת טענותיה.

דיון והכרעה

8. ביום 5.1.16 התקיים דיון בפני הוועדה, וטענות הצדדים נשמעו.
9. לבקשת הוועדה פרט ב"כ המשיב והבהיר את שיטת החישוב של שטח הנכס הכולל:
 - שטח הקומה העיקרית [התחתונה] הוא 131.35 מ"ר.
 - מעל קומה זו נמצאת קומת הגג. השטח הבנוי בקומת הגג [לא הפרגולה] הוא 39.03 מ"ר.
 - בנוסף יש שם מחסן בשטח של 1.34 מ"ר.
 - סך כל השטחים האלה הוא 171.72 מ"ר.

- בנוסף, בהתאם לצו הארנונה יש לחייב כמרפסת עד 30% של הקומה העיקרית שהם 39.40 מ"ר. חיוב זה מתבסס על צו הארנונה בס"ק 1.3.1 'שטח' סעי' ו.
- סך כל השטחים האלה בנכס דגן הוא 211 מ"ר.

10. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, החלטנו לדחות את הערר.

11. הנטל להוכיח את טענות הערר מוטל על העוררת. מאחר ואין לפנינו מדידה מטעם העוררת אין לנו אלא לקבל את המדידה של המשיב. בנוסף, שיטת החישוב של המשיב, שפורטה לעיל, תואמת את הוראת צו הארנונה, והעוררת אף לא העלתה טענה ביחס לאופן יישומה.

12. טענות העוררת שפורטו לעיל יותר משהן תוקפות את אמיתות העמדה המעודכנת והמתוקנת של המשיב, ביחס לשטח הנכון לחיוב בארנונה, הן מכוונות נגד עצם התיקון של המדידה.

13. יוער עוד, כי הגם שהדיון בוועדה התקיים בהסכמת הצדדים בהרכב חסר, אין בכך לגרוע מצירופו של החבר השלישי להחלטתנו, באשר לא התקיים בערר שלב הוכחות, איש לא העיד ולא נחקר, וההחלטה נפלה על יסוד מסמכים, מדידות והוראות הדין.

לסיכום, החלטנו לדחות את הערר, אך בנסיבות המקרה שלא לחייב בהוצאות.

ניתן והודע ביום 11.4.2016 בהעדר הצדדים.

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 ריחאן סעיד
 חבר : רויח אלרון יצחק
 יו"ר : עו"ד גרא אהוד
 קלדנית : ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריתן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: אמנון מטלון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בטענה מקדמית ובערר

הערר

1. העורר הוא הבעלים של נכסים ברח' יונה הנביא 13. הנכסים לענייננו הם נכס מס' ח-ן 2000396926 או 2000140871 [בשטח 160 מ"ר] ונכס מס' 2000140871 [בשטח 136 מ"ר].
2. העורר מגדיר את הנכס הראשון כ'מרתף', ואת הנכס השני כ'משרד', וביחד 'הנכסים', וכך הם יכוננו להלן. המשיב מסווג את שני הנכסים לצרכי ארנונה כ'משרדים', שירותים ומסחר'.
3. מאחר והנכסים היו בתהליך של שיפוץ יסודי, ניתן להם לבקשת העורר על ידי המשיב ביום 3.11.14 פטור מתשלום ארנונה לפי הוראת סעי' 330 לפקודת העיריות למשך חודשיים עד ליום 31.12.14.
4. ביום 1.4.15 הושכר המשרד לצד ג' ונמסר לו, בכל תקופת הליכים אלה הוא אינו מוחזק על ידי העורר. לעומתו, המרתף מוסיף להיות מוחזק עדיין על ידי העורר.
5. הפטור שניתן לעורר לא הוארך, בנוגע לכל אחד מהנכסים, מעבר ליום 3.12.14.
6. ביום 3.6.15 פנה העורר על ידי בא כוחו למשיב. ב'נדון' נזכרים שני הנכסים. בהמשך עובר הכותב מנכס לנכס. הוא מתאר במכתבו את תהליך השכרתו של המשרד ביום 1.4.15 ואת הדיווח על כך למשיב ביום 27.4.15. הוא אינו טוען, ובוודאי לא מביא ראיות לכך שהמשרד לא היה ראוי לשימוש עד ליום השכרתו.
7. המכתב מסתיים בטענה שמשמע ממנה שהמשיב לא נענה לפניית העורר [בכתב? בטלפון?] לקיים ביקורת בנכס. אין במכתב בקשה מפורשת לקבלת ו/או הארכת פטור ביחס למרתף, אך כאמור בקשה כזאת משתמעת ביחס למשרד לפני השכרתו.

טענות הצדדים

8. לטענת העורר, הוא זכאי לקבל פטור לפי סעי' 330 על המשרד עד למועד השכרתו, וביחס למרתף, למעשה, ללא הגבלה של זמן.
9. המשיב מצדו טוען שתי טענות מקדמיות:
האחת, כי משהושכר המשרד והעורר חדל מלהיות המחזיק בו ואף הפניה מיום 3.6.15 לעירייה נשלחה לאחר מכן;

ושניה, בנוסף ולחילופין, כי על פי סעי' 330 לפקודה מועד התחלת הפטור הוא מההודעה, וזו ניתנה על ידי העורר בחודש יוני כאמור לאחר שהעורר חדל מלהחזיק בנכס.

10. המשיב גם טוען לגופו של עניין. הוא דוחה את טענות העורר שהמשיב לא נענה לפנייתו לערוך ביקורת, הוא מציין שוב ושוב שהפנייה, על פטור לנכס שנהרס או ניזוק והוא ריק ואינו ראוי לשימוש, חייבת להיות מפורטת ומבוססת, ועל כך שהיא במקרה דנן רטרואקטיבית ולא ניתן להיענות לה.

ישיבת הוועדה וסיכומים

11. ביום 2.2.16 התקיימה ישיבת ועדה. בישיבה חזרו הצדדים על עמדותיהם וטענותיהם. בתום הישיבה החליטה הוועדה על הגשת סיכומים בטענות המקדמיות.

12. הצדדים הגישו סיכומים בהם חזרו באי כוחם המלומדים על טענותיהם.

דין והכרעה

13. לאחר עיון בכל טענות הצדדים, החלטתנו, כסמכותנו, לקבל כבר בשלב זה את טענות המשיב ולדחות את הערר על הסף ולגופו.

14. המשיב, כך נוכחנו, העניק לעורר פטור לצורך שיפוצים למשך חודשיים.

15. העורר מצדו, ניצל את תקופת הפטור על מנת לשפץ את הנכסים. לטענתו, השיפוץ לא הסתיים עד ל-31.12.14. אך הוא לא טרח, לפני מועד זה או סמוך לאחריו, למהר ולפנות למשיב ולהאריך את תקופת הפטור.

16. העורר לא הביא כל ראיה לכך שפנה למשיב לקראת תום תקופת הפטור. השתכנענו כי העורר פנה את המשיב רק 6 חודשים לאחר מכן. במועד בו הוא פנה, לא ניתן היה לתת לו פטור רטרואקטיבי לפי סעי' 330. יתר על כן ביחס למשרד, העורר הוא כבר אינו המחזיק שלו וספק אם יש לו מעמד כעורר ביחס לנכס זה.

17. יוזכר כי תשלום ארנונה היא הכלל בענייננו, ומתן פטור מתשלום הוא התריג. הפטור, כך מחייבים הדין, הצדק וההיגיון, יכול להינתן במשורה. הלכה פסוקה היא שנטל הראיה מוטל על העורר ובענייננו הוא לא הרים אותו. בשולי הדברים נעיר עוד כי מניסיוננו ידוע לנו כי המשיב ממהר ושולח ביקורת בכל מקרה של פניה אליו.

לסיכום, החלטנו לדחות את הערר, ולחייב את העורר לשאת בהוצאות בסך 1,000 ₪.

ניתן והודע ביום 11.4.2016 בהעדר הצדדים.

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

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

.....
חבר: ריחן אלרון יצחק

.....
חבר: עו"ד ריחן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד בניסן תשעו
12.04.2016
מספר ערר : 140012980 / 10:09
מספר ועדה: 11345

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לוי אמיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.04.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: פורטונה לוזון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

כמו במקרים קודמים שבאו בפנינו, גם הערר הנוכחי הוגש על ידי נכדה של העוררת אשר היא כשלעצמה כבר מבוגרת וחולה והיא ירשה את החנות לאחר שבעלה נפטר ברבות השנים שחלפו ממועד הרכישה.

נודה ולא נבוש, על אף שהעוררים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור תייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

אמרנו כבר בהחלטות קודמות בענין התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העוררים אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיק זה ואשר הביאה את העוררים לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל.

העוררת צירפה תצהיר לערר שהוגש כאמור על ידי נכדה אמיר לוזון וכך כתבה :

"בעלי המנוח חי לוזון זכרונו לברכה רכש בשנות השבעים את החנות בתחנה המרכזית בתל אביב אלא שעד למועד זה לא קיבלנו כל חזקה בחנות. ואבהיר – מעולם – בעלי, אני ואף לא אחד אחר מטעמנו לא קיבל את המפתחות לחנות, לכן מעולם לא נעשה שימוש בחנות..."

בדיון המקדמי ביום 22.2.16 שהתקיים לאחר מספר דחיות ולאחר שהעוררת מינתה לעצמה ייצוג משפטי, התייצבו באי כוח העוררת, המשיב והתחנה המרכזית החדשה אשר זומנה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה והסכימו כדלקמן:

"אנו מסכימים כי תוצאות הערר יחולו גם על שנות המס 2015, 2016 ואין צורך בהגשת עררים נוספים.

אנו מקבלים את הצעת הוועדה להסדר דיוני בתיק זה לפיו בנוסף לתיק המוצגים של הצד השלישי שהוגש היום יגיש המשיב תיק מוצגים מטעמו ובכך, עם תצהיר העוררת וכתבי בית

הדין יושלם הליך הבאת הראיות. לאחר הגשת המוצגים יתאפשר לצדדים לסכם בקצרה את טענותיהם ככל שיחפצו בכך והחלטה תינתן על סמך המוצגים והסיכומים."

המשיב לא הוסיף על האמור בכתב התשובה לערר.

הצד השלישי הגיש תיק מוצגים והשלמת טיעון.

העוררת סיכמה טענותיה .

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מתזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים וברוכשי החנויות מתזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המתזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררת כמתזיקה בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידה ולא יכלה לדעת כי העוררת אינה מחזיקה בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העוררת ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העוררת לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים ...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

הצד השלישי :

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

כאמור לעיל, התחנה המרכזית החדשה זומנה לדיון בתיק זה כצד שלישי אשר עלול להיפגע מהחלטת הוועדה.

בתיקים אחרים הביעה התחנה מרכזית הסתייגות מזימונה לדיוני ועדת הערר ואף סיכמה את טענותיה בכתב ומסרה הודעות שונות אליהן התייחסנו בהחלטות מפורטות .

בתיק זה לא נתקבלו הודעות שכאלה.

על אף האמור לעיל ועל אף שלא הצהירו כך בתיק זה ניתן להניח כי גם בעניין זה מבקש הצד השלישי לשמור על זכויותיו להעלות טענות בעתיד בפני ערכאות אחרות בדבר זימונו אות התייצבותו לדיונים בתיק זה כצד שלישי.

לא נשוב על כך שכתבנו בהחלטות מפורטות אחרות אלא שנאמר רק את שאמרנו על קצה המזלג.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בתיקים אחרים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שתחויב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלו להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

דיון בערר:

העוררת לא נחקרה כאמור על תצהירה וגרסתה נותרה על כנה כפי שעלתה מתצהירה.

העוררת שבה וטענה כי לא היא ולא בעלה המנוח לא קיבלו מעולם מפתח ל"חנות" ואיש לא פנה אליהם מהתחנה לבצע מסירה.

“בעלי המנוח חי לוזון זכרונו לברכה רכש בשנות השבעים את החנות בתחנה המרכזית בתל אביב אלא שעד למועד זה לא קיבלנו כל חזקה בחנות. ואבהיר – מעולם – בעלי, אני ואף לא אחד אחר מטעמנו לא קיבל את המפתחות לחנות, לכן מעולם לא נעשה שימוש בחנות...”

המשיב הסביר בכתב התשובה להשגת העוררת מיום 18.1.2015 מדוע רשם את העוררת כמחזיקה בנכס:

“על פי דווח שנתקבל בעירייה מאת בעלי הזכויות בנכס התחנה המרכזית החדשה, חי לוזון ז”ל נרשם כמחזיק בנכס שבגדון החל מיום 1.1.1999 ועל כן נרשם כדין כמחזיק בפנקסי העירייה”

הנה כי כן גם בתיק זה עולה כי המשיב העביר את חיובי הארנונה על שם העוררת רטרואקטיבית בהתאם לפניית הצד השלישי מחודש יולי 1999.

הצד השלישי הגיש כאמור תיק מוצגים ביום 22.2.2016 אליו צורפו חוזה מכר חתום, בקשה מאת התחנה המרכזית החדשה לסור למשרדיה לקבל החזקה בנכס ותעודות חיוב בדמי ניהול.

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

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו לה ולא לבעלה המנוח, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

ב"כ הצד השלישי שבה וטענה בסיכום טענותיה כי יש לראות בעוררת מחזיקה והפנתה למישור היחסים החוזיים בין הצדדים תוך שהוא טוען כי היה על העוררת לסור ולקבל את החזקה ולהשלים התמורה על פי הסכם המכר ועל כן יש לראות בה היא המחזיקה על פי הדין וכי בעלי הנכס הם החייבים בארנונה.

"גם בענייננו אין על העוררים אלא להלין על עצמם בהתנהלותם על אי קבלת החזקה".

עולה גם מסיכום טענות הצד השלישי כי אין חולק שלא נמסרה חזקה בנכס לעוררת ו/או למי מטעמה.

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בתשובת מנהל הארנונה המפנה להודעה שקיבל מהתחנה המרכזית החדשה ואשר על פיה ביצע המשיב את חילופי המחזיקים ובמיוחד לאור העובדה שבתיקים אחרים כבר ראינו על איזו הודעה מדובר...

מדובר בהודעה על חילופי מחזיקים שאינה תתומה על ידי צד כלשהו וכל שיש בה אלה פרטי החנות של העוררים בציון שמם של העוררים.

הוכח בעדויות שנשמעו בפנינו בתיקים אחרים כי להודעת הצד השלישי למשיב לא צרפו חוזים או תשריטים.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העוררת כמחזיקה של הנכס נשוא הערר על פי הודעה זו משנת 1999.

כאמור להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררת, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

לאחר שעיינו במסמכים שצורפו לתצהיר הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו כשמונה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעוררים ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית במסגרת תיק המוצגים.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררת אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כשמונה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם בו מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" מתייחסים הצדדים להסכם המקורי בו רכשו העוררים את זכויותיהם במתחם, הסכם מיום 16.11.1970 (!!!).

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעוררת לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב 'להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן...'

בסעיף 8 להסכם נקבע כי "החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה..."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל קובע בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העוררים דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

העוררת העידה כאמור כי מעולם לא קיבלה את החזקה בחנות.

ברור מהחומר שהוצג לנו כי הנכס נשוא הערר לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשה העוררת לשלם שנשלחו לעוררת ושמתקירת העוררת עלה כי היא מעולם לא קיבלה אותן.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעוררת ו/או כי בניית החנות הושלמה.

גרסת העוררת שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתה לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתה.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעוררת החזקה, כל שהציג היה פנייה של הצד השלישי לעוררת לבא ולקבל את החזקה ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעוררת.

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררת כמחזיקה מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העוררת קיבלה פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

מהראיות שהוצגו לנו אף נמצא תימוכין לגרסה כי העוררת, כמו עוררים אחרים פנתה בכל עת שקיבלה הודעות על חיוב ארנונה למשיב וטענה כי לא נמסרה לה חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעייה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העוררת קיבלה החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעוררת קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעוררת והאם ניתן לזהותו בכלל.

הוכח כי השטח נשוא החיוב הוא חלק מקומה שהגישה אליה סגורה והיא אינה פעילה וממילא לא ניתן לייחס למאן שהוא אחזקה פוזיטיבית בחלק מקומה זו למעט אחזקה משתמעת או אם תרצו אחזקה וירטואלית.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין צו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מתזיקים .

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניינן הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מתזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת 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 מתזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

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

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

העוררת לא החזיקה בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררת.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעוררת, הוא רק הביא ראיות על כך שפנה לעוררת והציע לה לקבל חזקה בנכס.

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה . אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי

בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררת קיבלה את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה לכאורה על חילופי מחזיקים

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

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

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

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

ההגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העוררת מחזיקה בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררת בתור הבעלים על הנכס את בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי היא לא החזיקה בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשה זכויות לפני יותר מארבעים שנים על נכס כלשהו ולא קיבלה את הנכס בהתאם להסכמים שחתמה לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים לה זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה על ידי המשיב.

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

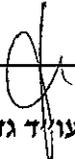
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומה העוררת בערר זה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.4.2016.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררת: אורנית חורי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: הרז נעמן נוגה

החלטה

העוררת הגישה ערר בשל חיובה בארנונה בגין שני נכסים ברחוב אחד העם 72 תל אביב אשר לטענתה לא הוחזקו על ידה כי אם על ידי הצד השלישי.

העוררת טוענת שלא רק שהשוכרת שכרה ממנה זירת מגורים, שילמה עבורה ארנונה (בגין שימוש לגן ילדים) ומסרה הודעת חדילת חזקה שאינה עולה בקנה אחד עם העובדה שלא הפסיקה להחזיק בדירה, אלא שבקשר לנכס השני המהווה קרקע תפוסה הרי שכלל לא מדובר בנכס שבבעלות העוררת או שיש לה זיקה אליו כי אם בחלק מהשטח המשותף של הבניין עליו השתלטה השוכרת ללא רשות וללא הסכמה (לשימוש לגן ילדים) ובעקבות זאת מצא המשיב כי השוכרת היא שעושה שימוש בקרקע תפוסה זו וחייבה בארנונה.

בעקבות הודעת חדילת החזקה של העוררת מיום 29.1.14 העביר המשיב את החיוב בקרקע התפוסה על שם העוררת ועל כך היא מלינה.

המשיב בכתב התשובה טען כי יש לדחות על הסף טענות העוררת ככל שהן מתייחסות לשנת המס 2014 שכן העוררת לא הגישה ערר על דחיית השגתה לשנת המס 2014.

באשר לטענות העוררת ביחס לשנת המס 2015 טען המשיב כי פעל בהתאם לחוק ורשם את הארנונה על שם העוררת בעקבות הודעת חדילת החזקה שנתקבלה מהצד השלישי.

ביום 18.1.2016 התקיים דיון מקדמי אליו התייצב אביה של העוררת אשר מטפל כדבריו בענייני הדירה וחיובי הארנונה.

הוא פרס בפני הועדה את השתלשלות העניינים הקשורים ביחסים החוזיים בין העוררת לבין הצד השלישי והפנה לכך שבתקופה המתייחסת לשנת המס 2014 על אף שהעוררת חויבה בארנונה, הוראת הקבע באמצעותה חויבו תשלומי הארנונה הייתה לחשבון ביתה של הצד השלישי ולא של העוררת. (ראה ע/1)

אביה של העוררת הציג ראיות על כך שהעוררת ניהלה בנכס ובחצר גן ילדים אשר במהלך שנת 2015 שינה שמו ל"הפרויקט של נגה". ראה לעניין זה ע/2, ע/3 טע/4.

באשר לטענת המשיב על איחור בהגשת הערר ככל שהוא מתייחס לשנת המס 2014 השיב אביה של העוררת כי כאשר נמסר לו שהארנונה משולמת באמצעות הוראת קבע של ביתה של הצד השלישי (ע/1) סבר שאין עוד צורך בהגשת ערר על תשובת מנהל הארנונה שדחה את השגתו לשנת המס 2014.

רק לאחר שעוקל חשבון הבנק של בתו הבין אביה של העוררת כי הוראת הקבע שירתה רק את הנכס המתייחס לדירה ולא את הנכס המתייחס לקרקע התפוסה ועל כן מיהר להשיג שוב על החיוב ולהגיש ערר על דחיית ההשגה.

עיינו במסמך ע/1 אותו קיבל אביה על העוררת מנציגי המשיב בעירייה והתרשמנו כי אכן ניתן לשגות ולחשוב כי הוראת הקבע מכסה את כלל ההתחייבויות בגין הנכס נשוא הערר.

עוד התרשמנו מאמינותו של אביה של העוררת בעת הטיועונים בפנינו .

אשר על כן ולמניעת ספק הננו מאריכים את המועד להגשת ערר לשנת המס 2014 עד ליום 8.7.2015 ודוחים את הבקשה לדחייה על הסף.

הרושם לפיו אכן הצד השלישי עשתה כבשלה בנכסים ובדיווחים למשיב מתחזק לנוכח עיון בע/5 אותו שלחה הצד השלישי למשיב ביום 15.8.15.

היא מבקשת לשוב לשאת בתשלומי הארנונה על הנכס ולבטל את החיוב בגין החצר . היא לא מבקשת אגב להסב החיוב על שם העוררת או להתזירו למי שהיא "שכרה, ממנו את החצר אלא מציינת כי החצר "כבר לא תפוסה".

ביום 18.1.2016 לאחר שעיינו בדברי אביה של העוררת , בכתב הערר על נספחיו ובמוצגים שהוצגו לנו על ידי אביה של העוררת (ע/1 עד ע/5) הגענו למסקנה כי טרם קבלת הערר ראוי לזמן את הצד השלישי.

מאחר וסברנו כי צד שלישי עלול להיפגע מהחלטה שכזו דחינו את הכרעתנו על מנת שיינתן לו יומו בפניה ועדה וקבענו כך :

ילאחר ששמענו את העורר והוצגו לנו מסמכים ע/1 עד ע/5 לרבות התיאור העובדתי ביחס לדו"חות ממצאי הביקורת ופניות המשיב לצד השלישי הגב' הרז נעמן ניתנת האפשרות לגב' הרז נאמן להתייחס בכתב לטענות שהועלו כאן היום וזאת עד ליום 15.2.16 ומובא לידיעתה כי אם לא נשוכנע אחרת יתקבל הערר כאשר משמעות החלטתנו היא ככל הנראה שיועברו החיובים על שמה בתקופה שנתונה במחלוקת כלומר חלקים משנת 2014 ושנת 2015 עד ליום 31.10.15 ."

החלטת ועדת הערר נשלחה לגב' הרז נעמן לכתובתה ברחוב סנפיר 9 אשקלון ולכתובתה ברחוב לה גרדיה 74/3 תל אביב אך לא נתקבלה כל התייחסות.

בהעדר התייחסות כלשהי של הצד השלישי יש לקבל את טענות העוררת.

אנו קובעים כי דין טענת העוררת לפיה לא החזיקה בנכסים במהלך שנת 2014 ועד ליום 31.10.15 להתקבל.

מכל האמור לעיל הערר מתקבל .

אין צו להוצאות.

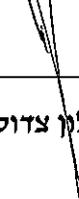
ניתן בהעדר הצדדים היום 12.4.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: גרוסי שחר, גרוסי פנינה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי הוגש באיחור ולפיכך הפכה שומת שנת 2015 שנשלחה לעוררים לחלוטה מאחר ולא הוגש ערר על ההשגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת ערר על דחיית השגה.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר וסיכומים שהגיש בעניין זה.

העוררים, סיכמו טענותיהם בעניין הטענה בדבר האיחור בהגשת הערר.

לטענת המשיב התשובה להשגה יצאה ממשרדי המשיב ביום 25.6.2015 ואילו הערר הוגש רק ביום 10.12.2015, באיחור של חודשים רבים.

בדיון המקדמי ביום 29.2.16 הציג ב"כ העורר שחר גרוסי צו ירושה לפיו היורשת היחידה של המנוח מרדכי גרוסי הינה פנינה גרוסי ושב וטען כי שחר גרוסי אינו מתזיק בנכס נשוא הערר.

ב"כ המשיב עמדה על כך שיש להכריע ראשית לכל בבקשה לדחייה על הסף וזאת בטרם יתברר הערר לגופו של עניין.

בהתייחסו לאיחור הנטען במועד הגשת הערר טוען ב"כ העורר כי שחר גרוסי הגיש את השגתו ביחס לרישום חילופי המחזיקים והוספת שמו כמחזיק בארנונה ביום 21.5.2015.

מאחר ובאותה השגה ציין העורר כי הוא מתגורר ברמלה ואף מסר את כתובת מגוריו, מצופה היה לטענת ב"כ העורר מהמשיב כי את תשובתו להשגה ישלח לכתובת המצוינת בגוף ההשגה ברמלה.

הואיל והתשובה להשגה לא נשלחה לרמלה כי אם לכתובת הנכס (על כך אין חולק) אין לצפות מהעורר להגיב במועד לדחיית ההשגה.

צודק ב"כ המשיב כי בשום מקום בתגובת העורר לא מצביע העורר על המועד בו נמסרה לו תשובת מנהל הארנונה להשגה או איך הגיעה לידי התשובה.

לגופו של עניין טוען העורר בתגובתו כי ביחס לקרקע התפוסה במקום פועל עסק שאינו קשור לאמו של העורר, העורר אינו מוסר פרטים על זהות המחזיק אך מצייין כי "המשיב מוזמן לחקור ולגלות זאת".

"לעורר אין קשר לשום עסק במקום. לעורר יש גרר. לפעמים הגרר חונה במקום כזה ולפעמים במקום אחר....."

".. אגב גם אם נניח שבשנת 2009 בעת שאביו של העורר היה בחיים ביקש העורר לבדוק את האפשרות של הקמת עסק (שלא הוקם) הרי שאין בכך להוכיח דבר לגבי שנת 2015 כאשר אביו של העורר אינו בחיים...."

גם בדיון המקדמי וגם בסיכומי העורר אין התייחסות לשאלה מתי נתקבלה תשובת מנהל הארנונה אצל העורר כמו גם אין הסבר או התייחסות לעובדה שההודעה על חילופי מחזיקים התקבלה אצל העורר על אף שנשלחה לכתובת הנכס שהרי בגינה הוגשה השגתו.

אין מחלוקת כי הערר הוגש כמעט שישה חודשים לאחר המועד בו נשלחה תשובת מנהל הארנונה.

העורר לא ביקש בהשגתו לשלוח לו מכתבים רשמיים או את תשובת מנהל הארנונה להשגה לכתובתו ברמלה. הוא אף ציין בהשגה כי הוא מתגורר ברמלה. הוא גם לא הביע כל תרעומת בהשגה על כי ההודעה על חילופי המחזיקים נשלחה לכתובת הנכס.

יצוין כי חוזה השכירות עליו מצביע העורר ביחס לכתובת מגוריו ברמלה מתייחס לתקופת שכירות המסתיימת ביום 1.3.15, (ראה סעיף 3 להסכם השכירות) היינו, השכירות ברמלה הסתיימה לכאורה לפני המועד בו נשלחה תשובת מנהל הארנונה להשגת העורר.

ברור גם מהתייחסות העורר לגופם של הדברים כי הוא נמצא בקשר עם אימו ומבקר בנכס. (ראה סעיף 13 לסיכומי העורר).

ב"כ המשיב מפנה בסיכומיו לכך שהימנעות העורר בעניין זה מקימה חזקה כנגד העורר ומצביע על ההלכה שנקבעה בעניין נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וצידוד בניה בע"מ.

ב"כ המשיב מפנה להלכה שבתי המשפט שבים וחוזרים עליה לפיה מעמידים בעל-דין בחזקתו שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו.

אכן זה הרושם שמתקבל במקרה שבפנינו.

התרשמנו כי העורר מקבל את דברי הדואר הנשלחים אליו לכתובת הנכס וכפי שקיבל את ההודעה על חילופי המחזיקים והגיש בגינה השגה כך גם קיבל את תשובת מנהל הארנונה להשגתו בסמוך למועד בו נשלחה.

הימנעות העורר מלהציג תשתית עובדתית אחרת במקרה זה עומדת לחובתו.

טענת העורר שהועלתה לראשונה בסיכומיו כאילו יש לקבל את השגתו מאתר ותשובת מנהל הארנונה לא הגיעה אליו במועד הקבוע בחוק דינה להידחות שכן ההסדר החוקי מתייחס למצב בו לא השיב מנהל הארנונה ולא למקרה בו תשובתו לא הגיעה ליעדה, יתרה מזאת, גם בעניין זה לא הוכיח העורר כי תשובת מנהל הארנונה לא הגיעה ליעדה.

כאמור, החזקה לפיה תשובת מנהל הארנונה הגיעה אל העורר לא נסתרה על ידי העורר.

זה המקום לציין כי ביחס לעוררת פנינה גרוסי, זו לא העלתה כל טענה ביחס לאיחור במועד הגשת הערר מטעמה ולא טענה כל טענה המצדיקה את האיחור בהגשת הערר. העוררת לא התייחסה לבקשה לדחייה על הסף.

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

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

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי, על כן גם אין להיעתר לבקשה שתמית ובלתי מנומקת שנוכרה בכתב הערר להאריך את המועד להגשת השגה, כאילו עניין לנו בסוגיית טכנית שאינה מהותית.

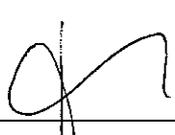
גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק.

אשר על כן אנו דוחים את הערר על סף.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.4.2016.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014112

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

העוררים: דנה אמיתי ויחיאל מיכלסון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

אמיתי דנה הינה השוכרת של דירה ברחוב משמר הירדן 41 תל אביב.

הערר הוגש בשמה ועל ידי הבעלים של הדירה מר יחיאל מיכלסון.

ענינו של הערר חלק משטח הגג הצמוד לדירת העוררת לגביו טוענת העוררת כי אינו חלק משטח הדירה והיא מבקשת על ידי מר מיכלסון להפחית מסך הדירה שטח של 40.70 מ"ר.

בהשגה כתב מר מיכלסון:

"שטח הדירה שנמדד על ידכם כולל גם את שטח הגג העליון הבולט מעבר לקו החיצוני של הדירה, אנו טוענים כי אין להכליל שטח זה בתחום שטח הדירה מהסיבות הבאות: קו הגג העליון נקבע מאילוצים קונסטרוקטיביים ושיקולי יציבות של הגג, הגג העליון מעל הדירה משותף לכל הבניין ומשמש לניקוז מי הגשמים מהגג העליון".

בדיון ביום 4.4.2016 הרחיב מר מיכלסון את הטענות שבבסיס הערר והבהיר כוונתו:

"הטענה שלי שהעירייה טעתה כשהגדירה את שטח הדירה ככולל בתוכו את שטח המרפסת המקורה. אני טוען כי המרפסת המקורה בשטח של 40.70 מ"ר אינה חלק מהדירה ויש להפחית שטח זה מסך החיוב.

אין מדובר במרפסת מקורה וזאת מאחר ושטח הגג המקורה נבנה על ידי הקבלן מסיבות קונסטרוקטיביות ולא לבקשתנו ואין זה משמש את דירתנו"

המשיב דחה את בקשת העוררת בטענה כי אין מדובר בחלק משטח מרפסת הגג כי אם חלק משטח הדירה שכן:

"שטח של 40.70 מ"ר הינו מקורה ונצפו בו אופניים, מיטות שיזוף, כיסאות, שואב אבק וחפצים רבים אחרים..."

עוד טען המשיב בתשובתו להשגה כי דין שטח המרפסת המקורה לחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה.

למעשה עלינו להכריע בטענת העוררת לפיה השטח נשוא המחלוקת הינו חלק ממרפסת הגג (ויש לחייבה לפי סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה) או חלק משטח הבניין ולפיכך יש לחייבה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

שמענו את הצדדים בדיון המקדמי והגענו למסקנה כי אין מחלוקת עובדתית בתיק זה.

עיינו בנספחים שצורפו לכתב הערר וכתב התשובה לערר לרבות תמונות שצירף העורר לכתב הערר.

נפרט את הממצאים העובדתיים כפי שעלו מחומר הראיות ודברי הצדדים:

חלק מהמרפסת הצמודה לדירה הוכר על ידי המשיב כמרפסת גג. היינו שטח גג מרוצף בבניין מגורים המשמש דירה אחת ויש אליו גישה מאותה הדירה.

לעומת זאת החלק הצמוד לשטח זה, חלק הגג או המרפסת הצמוד לדירה בשטח כולל של 40.70 מ"ר מקורה.

הקירוי הנתמך בעמודים יוצר מרפסת מקורה היקפית.

ניתן לראות זאת בתמונות שצורפו לכתב הערר ובתשריט שצורף לכתב התשובה תחת ההערה **"מרפסת גג מקורה"**.

מהתמונות שצירף העורר עצמו לכתב הערר ניתן ללמוד על שימוש הנעשה בחלק המרפסת המקורה,

בתמונה 1 נראה ציוד מאוחסן כמו ציודנית ועגלה.

בתמונה 3 נצפה ציוד ריהוט מכוסה.

בתמונה 4 נראו אופניים, מיטת שיזוף וכיסא נדנדה.

בתמונה 5 נצפו ספסל, שואב אבק וציוד נוסף.

לאור האמור לעיל, היותה של המרפסת מקורה והשימוש הנעשה בה, הגענו למסקנה כי לא ניתן לקבל את הטענה לפיה שטח המרפסת המקורה הינו חלק ממרפסת הגג ולא חלק מהדירה.

מיקומה של המרפסת מתחת לגג והשימוש הנעשה בה אינם מותירים ספק באשר להיותה עונה על הגדרת בניין שכן בשטח בניין לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה נכלל **"כל שטח שביחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה"**.

אין חולק כי שטח המחלוקת בענייננו עונה על אחת משלוש החלופות – שטח מקורה או מרפסת או סככה.

וידגש, לא מצאנו רלבנטיות לטענות העורר בדבר הסיבות שהביאו לבניית הגג בצורתו ההנדסית או לכך שהוא משמש חלק מהבניין, חלק הגג המקורה מוגדר ומשמש את הדירה נשוא החיוב ולצרכי ארנונה. אלו המבחנים הנוהגים.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

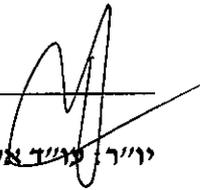
ניתן בהעדר הצדדים היום 12.4.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013734

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: רולידר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשת המשיב לסילוק על הסף של ערר זה בשל העילה של איחור בהגשת הערר .
לטענת המשיב נשלחה תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת ביום 20.7.15 ואילו
העוררת הגישה את הערר ביום 6.10.15 .
ביום 7.10.15 החליטה ועדת הערר בראשותו של יו"ר ההרכב עו"ד אמיר לוי לתת לעוררת
ארכה להגשת הערר עד ליום 6.10.15 .

המשיב מודע לארכה זו אולם בבקשה לדחייה על הסף הוא מציין :

**"כשם שלבית משפט אין סמכות להאריך מועד שנקבע בחוק, כך גם ועדת הערר נעדרת
סמכות זו."**

הערר הוגש ביום 6.10.2015 ומכאן שהוא הוגש לכאורה מחוץ למסגרת 30 הימים הקבועים
בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשנ"ו-1976 , אלא
שכאמור ניתנה לעוררת ארכה להגשת הערר עד ליום 6.10.15 ולמעשה ענינה של בקשת
המשיב כפירה בסמכות ועדת הערר להאריך המועד כפי שעשתה או לחילופין ערעור על
החלטת ועדת הערר הנ"ל.

ביום 7.3.2016 התקיים דיון מקדמי בערר זה בפני הועדה בו הודיעה ב"כ המשיב כי
המשיב אינו מוותר על הטענה בדבר איחור בהגשת הערר.

ביום 10.3.16 הודיע המשיב כי בדק שוב את נסיבות הערר לגופן ולא מצא מקום לשנות
מעמדתו ושב על טענתו כי יש לדחות את הערר על הסף בשל האיחור בהגשתו.

לאור הודעת המשיב הורינו לעוררת להגיש את תגובתה לבקשה בהיקף שלא יעלה של שני
עמודים.

ביום 28.3.16 הגישה העוררת את סיכום טענותיה בעניין הבקשה לדחייה על הסף ומכאן
החלטתנו.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בתוקפה של החלטת ועדת הערר מיום 7.10.15 להאריך
את המועד להגשת הערר ולהיעתר בעניין זה לבקשת העוררת.

ראשית נציין כי למעשה בעמדת המשיב יש משום ערעור על החלטת ביניים של ועדת הערר מיום 7.10.15. לא ברורה לנו עמדת המשיב ומקור הסמכות שהוא קונה לעצמו או מיחס לוועדת הערר בעת שהוא מערער הלכה למעשה על החלטתה של ועדת הערר מיום 7.10.15. שכן הדרך לתקוף החלטות של ועדת הערר ידועה למשיב.

אין חולק כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה או של הרכבים מקבילים לה. בדמה שהמשיב מודע לכך ועל כן לא ביקש לבטל או לשנות את החלטת ועדת הערר שנעתרה לבקשה למתן ארכה אלא בוחר בדרך של התעלמות מתוקפה של החלטת ועדת הערר ליתן לעוררת ארכה להגיש את הערר וזאת בטענה לפיה הועדה נעדרת סמכות ליתן ארכה שכזו.

יכולים היינו לאסוף בקלות עשרות מקרים בהם מתעקש המשיב (על פי רוב בצדק) על כך שוועדת הערר לא תחרוג מהסמכויות המסורות לה על פי חוק ולא תמצא עצמה מכריעה בסוגיות משפטיות עקרוניות כגון תוקפו החוקי של צו הארנונה, טענות בדבר אפליה ו/או ביטול ו/או תיקון החלטות של ערכאות מחייבות.

במקרה זה ועל אף האמור לעיל בחר המשיב לנהוג בדרך זו.

נכון היה לעצור כבר עתה ולדחות את בקשת המשיב ולו מהסיבות המפורטות לעיל אולם לא נסיים מבלי שנפנה את הצדדים בכלל ואת המשיב בפרט לקביעתו הנחרצת של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה.

בית המשפט התייחס בפסק דינו זה לסמכותה של ועדת הערר להאריך המועד להגשת השגה ו/או להאריך המועד להגשת ערר ואמר בין היתר את הדברים הבאים:

"...בר"מ 2340/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון נ' וכת, פ"ד נז(3) 385, 397-398, 403-404 (2003) (להלן: עניין וכת), שבו נקבע כי הסמכות להארכת מועד להגשת ערר היא סמכות טבועה של ועדת הערר (בנסיבות אותו עניין, בהתייחס לוועדת הערר הפועלת לפי סעיף 12א לחוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965) ולמצער סמכות עזר הנתונה לה, שתופעל במקרים חריגים ומתאימים (ראו גם: רע"א 1015/01 בן ארצי נ' מדינת ישראל ועדת הזכאות, בפסקאות 52-58 (11.05.2011) (להלן: עניין בן ארצי)). על דרך היקש ועל בסיס אותן הנמקות ניתן לומר כי אף לוועדת הערר לענייני ארנונה סמכות להארכת מועד להגשת ערר. מסקנה זו מתיישבת עם חיזוק הגישה לצדק, בכלל, ולמערכות המקצועיות והשיפוטיות, בפרט (עניין וכת, בעמ' 403), לאורה של זכות הגישה לערכאות (ראו למשל: ע"א 733/95 ארפל אלומיניום בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ, פ"ד נא(3) 577, 590-593 (1997); בג"ץ 2171/06 כהן נ' כנסת ישראל, בפסקה 19 (29.8.2011)). ואכן, ניתן להצביע על דוגמאות לכך שוועדות ערר לענייני ארנונה אף דנו בעבר בבקשות להארכת מועדים להגשת עררים במקרים מתאימים (ראו למשל: בר"מ 6966/12 נצב"א אחזקות 1995 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית טירת הכרמל, בפסקאות 3-4 (20.1.2013); בג"ץ 8636/03 התעשייה הצבאית לישראל בע"מ נ' ועדת הערר לארנונה שלייד המועצה האיזורית חבל יבנה, בפסקה 3 (22.10.2003))."

בעניין סמכות ועדת הערר להאריך המועד להגשת השגה אמר בית המשפט כדלקמן :

"...לשיטתי, אם למנהל הארנונה סמכות להארכת מועד להגשת השגה הרי שגם לוועדת הערר, המבקרת את הפעלת סמכותו ושיקול דעתו של מנהל הארנונה, נתונה סמכות זו. לכאורה, ניתן היה לסבור כי הסמכות להאריך את המועד להגשת השגה נתונה אך לוועדת הערר, שהיא גוף מעין שיפוטי, ולא למנהל הארנונה שהוא, כאמור, גוף מינהלי. אולם, לדידי תוצאה זו אינה הגיונית ואינה יעילה: אין כל טעם בכך שכל בקשה להארכת מועד תצטרך להיות נדונה בפני ועדת הערר. עמדתי היא אפוא שהן למנהל הארנונה והן לוועדת הערר מוקנית סמכות להארכת מועד להגשת השגה."

יכולים היינו לקבל בהבנה מסוימת את עמדת המשיב לו היה מתייחס לשיקולים שהנחו את ועדת הערר בעת ששקלה את בקשת העוררת להאריך המועד על אף שנשוב ונאמר כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

אלא שהמשיב כלל לא מתייחס בבקשתו לדחייה על הסף לנימוקים שהצדיקו הארכת המועד.

המשיב בחר , מסיבות שאינן ברורות לקבוע כי ועדת הערר נעדרת סמכות להאריך מועד שנקבע בחוק.

הנה כי כן המצב המשפטי ברור.

את הברור מאליו יש כנראה להזכיר:

המשיב בהפעלת סמכותו , כמו ועדת הערר, כפופים לפסקי דין מחייבים של בית המשפט העליון.

התעלמות המשיב מהוראות הפסיקה בעניין הארכת מועד והתעקשותו על קיום דיון בבקשה לדחיית על הסף של הערר במקרה זה יש בה משום התעקשות מיותרת ומכבידה שלא לאמר התעמרות בנישום.

אשר על כן אנו דוחים את בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בשל איחור במועד הגשת הערר.

המשיב יישא בהוצאות המבקשת בסך 1,500 ₪ + מע"מ.

המזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות .

העוררת תגיש את ראיותיה בדרך של תצהירי עדות ראשית וזאת עד ליום 15.5.2016 .

המשיב יגיש ראיותיו בדרך של תצהירי עדות ראשית וזאת בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העוררת.

המצהירים יתייצבו להיחקר על תצהיריהם אל אם ויתר הצד השני על חקירתם מבעוד מועד
ובכתב.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.4.2016.

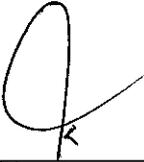
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית
המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

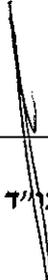


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררת: עושים גלים והפקות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב טברסקי 8 תל אביב. העוררת החזיקה קודם לכן בנכס ברחוב ארלוזורוב 140 תל אביב שם סווג הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה.

ביום 24.2.2014 הודיע מנהל מחלקת מידע עסקי של המשיב לעוררת כי

"במסגרת בחינה שגרתית של חיובי ארנונה ערכנו ביום 17.2.14 ביקורת בנכס שפרטיו בנדון ומצאנו כי החיוב בפועל שונה מרישומנו, בביקורת מצאנו כי במקום מתנהל עסק של אולפן לעריכת סרטים. לאור האמור לעיל סיווג הנכס עודכן מתעשייה ומלאכה לסיווג בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה, קרי, בנינים שאינם משמשים למגורים"

העוררת הגישה השגה למשיב אולם המשיב דחה את ההשגה בטענה כי במקום מתנהל עסק של עריכה ממוחשבת של סרטים. מנהל הארנונה התייחס בתשובתו לטענה כי שינוי הסיווג הינו תוצאת שינוי צו הארנונה בשנת 2012 וקבע:

"למען הזהירות יצוין כי אף אלמלא נעשה השינוי בצו הארנונה ב 2012 הרי שלאור ממצאי הביקורת ב 2014 ועל פי מבחני הפסיקה החדשים להגדרת "בית מלאכה" והפסיקה בעניינם של "מפעלי תעשייה" התחייבה בחינה מחודשת של השימוש בנכס ועיון מחדש בקביעת השומה שניתנה בעבר."

בשולי תשובת מנהל הארנונה מתייחס מנהל הארנונה לפסק הדין בעניין זד פילמס עליו הצביעה העוררת בהגשתה והוא טוען בעניין זה כדלקמן:

"אשר לפס"ד זד פילמס הנזכר בפנייתך הרי שבכל הכבוד, העיריה סבורה כי פסק הדין שגוי כיוון שלא ניתן בו משקל לתכלית ההקלה במס ל"תעשייה" והוא אינו מיישם כדאוי את המבחנים שנקבעו בהלכה של בית המשפט העליון. מכל מקום קיימת פסיקה מחוזית אחרת אשר אינה דואה מקרה דומה כמתאים למתן הקלה במס לתעשייה"

העוררת טענה כי בנכס נעשה שימוש לפעילות יצורית: עריכת סרטים וכי לא חל כל שינוי בפעילותה בנכס.

ביום 8.6.2015 בעת הדיון המקדמי הודיעו הצדדים כי הם חלוקים עובדתית ומשפטית.

בהתאמה נקבע התיק לשמיעת ראיות.

לאחר עיון בתצהירי הצדדים, הראיות שצורפו להם ובעדויות במהלך דיון ההוכחות אפשר לקבוע בבירור כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

טענת העוררת כי השימוש הנעשה בנכס לעריכת סרטים לא נסתרה. ראה לעניין זה את תצהיר עד העוררת ואת דוח ממצאי הביקורת שצורף לתצהיר המשיב.

בחקירתו הנגדית לא הוזמה גרסתו של גלעד רשף, עד העוררת והוא הוסיף והשיב כדלקמן :

“...בנכס עושים רק עריכה, אני אישית עוסק לפעמים גם בצילום”

נותרה לפיכך ההכרעה במחלוקת המשפטית המורכבת מהשאלות הבאות :

- האם יש לסווג את פעילות העוררת בנכס כפי שסווגה בעבר תחת סיווג מלאכה ותעשייה או שעניין לנו בהענקת שירותים אותם יש לסווג תחת הסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים
- האם הניח המשיב תשתית התומכת בהחלטתו לשנות מהסיווג הקודם כדוגמת שינוי במצב המשפטי או שינוי עובדתי.
- האם יכולה ועדת הערר להכריע בהתעלם מפסק הדין בעניין זד פילמס אשר לדעת המשיב מוטעה.

בפתח סיכום טענותיו מעלה ב"כ המשיב טיעון חדש הנוגע לשינוי מדיניות בכל הקשור לפיצול שנעשה בעבר באולפני עריכה בין החלק המשמש לאולפן עריכה ואשר סווג בסיווג תעשייה ולבין החלק המשמש למתן שירותים.

מאחר ובתשובת מנהל הארנונה להשגה ו/או בכתב התשובה אין זכר לטיעון זה במסגרת שיקולי המשיב שהנחו אותו בהחלטתו לשנות את סיווג הנכס נשוא הערר לא מצאנו להתייחס לטיעון זה.

בהמשך סיכום טענותיו מפנה מנהל הארנונה לפסקי הדין בעניין אי אל וויפוינט ומישל מרסייה כפסקי הדין עליהם הסתמך מנהל הארנונה עת קבע כי אין לסווג את העוררת בסיווג מלאכה ותעשייה.

עוד מפנה מנהל הארנונה לפסק דינו של בית המשפט בעניין אליהו זהר כפסק דין המצביע על שינוי משפטי המחייב את קבלת עמדת המשיב בעניין סיווג הנכס .

המשיב טוען "לשינוי באקלים המשפטי" בעקבות פסקי הדין הנ"ל אשר חייב את העירייה לבחון נכסים שסווגו בסיווג המוזל של בית מלאכה לרבות חדרי עריכה.

המשיב מזכיר בסיכום טענותיו את העובדה כי **“בשלב זה תלויה ועומדת לפתחו של בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור בעניין ברודקאסט”**.

המשיב מתייחס גם לסוגיית מעשה בית דין בכלל וככל שהיא חלה על חיובי מיסים וחיובי ארנונה בפרט וטוען :

“הכלל של מעשה בית דין בדיני מיסים קובע כי רק פסק דין סופי שניתן על ידי בית משפט יכול להוות מעשה בית דין ולמנוע בכך דיון חוזר באותה סוגיה בשנת המס הבאה”

המשיב מתייחס בסיכומיו למעמד פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס והשלכתו על החלטות ועדות הערר בזו הלשון :

“ המשיב יבהיר כי פסיקת בית המשפט בעניין “זד פילמס” בוודאי לא נעלמה מעיני העירייה ואם ישאל השואל מדוע לא הוגשה בקשת רשות ערעור על פסה"ד יוזכר כי ההלכה היא כי ככלל לא נוטה בית המשפט העליון להרשות הגשת ערעור בעילה של יישום שגוי של הלכה של בית המשפט העליון....”

יחד עם זאת המשיב לא מתייחס בסיכומיו למעמדו של פסק הדין בעניין זד פילמס הגם שאינו חוזר על האמור בכתב התשובה להשגה לפיה פסק הדין בעיני המשיב מוטעה.

לאחר שעיינו בעמדות הצדדים , קראנו את סיכומי טענותיהם ובחנו את הטענות הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

אמרנו במספר הזדמנויות בעבר ונשוב ונדגיש עתה, אנו סבורים כי יש לאבחן בין מעמדו של המשיב כבעל דין בפני ועדת הערר ובפני ערכאות לבין מעמדם של הנישומים.

המשיב הינו רשות ציבורית ומתוקף מעמדו כרשות שכזו , אליה נשואות עיני הנישומים לא רק כמי שמכריעה בעניינם אלא גם כמי שמתווה מדיניות ומיישם אותה באחריות ובשוויון .

ככה מוטלות עליו חובות נוספים, גם אם אין חובות אלו מנוסחים כתקנות ספציפיות בצו הארנונה או בסדרה של חוקים.

במקרה שבפנינו לא ניתן להשלים עם התעלמותו של המשיב מהוראות פסק הדין בעניין זד פילמס.

המשיב מציין כי לאחר שניתנה הכרעתו של בית המשפט המחוזי בעניין "זד פילמס" בחר שלא להגיש עליה ערעור מהנימוקים המפורטים בסיכומי המשיב ואילו בבית המשפט העליון תלויה ועומדת סוגיה דומה שהובאה לפתחו בשאלת ברודקאסט.

אנו סבורים כי המשיב בעצמו מודה כי טרם התגבש שינוי משפטי לפסה"ד "זד פילמס" ונצטט מעמדת המשיב כפי שהובאה בפני ועדת הערר ביחס להצעת הועדה להסדר דיוני בתיק בו נדון נושא דומה וטרם ניתנה הכרעת בית המשפט בעניין ברודקאסט.

"המשיב סבר ועודנו סבור כי בית המשפט העליון עשוי להתייחס בפסיקתו בתיק "ברודקאסט" לקריטריונים לסיווג נכסים שמתקיימת בהם פעילות של עריכת סרטים לקולנוע וטלוויזיה ובכלל זה לפסיקות סותרות שהובילו לתוצאות שונות בחיוב נכסים מסוג זה ולקבוע קביעה אשר תתרום לוודאות המשפטית בסוגיה זו..."

לפיכך המשיב הגיע להסדרים דיוניים רבים , בתיקים הרלבנטיים לפיהם יושהה הדיון הן במסגרת ועדת ערר והן במסגרת בתי המשפט לעניינים מנהליים"

"המשיב סבור כי כפי שאין ליתן פסק דין נוסף בסוגיה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים כך גם אין מקום ליתן החלטה נוספת בסוגיה על ידי ועדת הערר שהיא בכל הכבוד ערכאה נמוכה מזו של בית המשפט לעניינים מנהליים"

בשים לב לעמדתו זו של המשיב ולעובדה שעל פסק הדין בעניין זד פילמס לא הוגש ערעור לא ניתן להשלים עם התעלמותו של המשיב מקביעותיו של פסק הדין בעניין זד פילמס.

המשיב אומנם מנמק את החלטתו לשנות את סיווג הנכס של העוררת בערר שבפנינו בשינוי האקלים המשפטי בעקבות פסקי הדין בעניין מישל מרסייה ואליהו זוהר אלא שדי לעיין בעמדתו של המשיב בכפי שציטטנו לעיל בכדי להטיל ספק בקביעה כי חל למעשה שינוי משפטי המצדיק סטייה של המשיב מעמדתו הקודמת ביחס לנכס נשוא הערר.

המשיב בעצמו מודה כי יש להמתין להכרעתו של בית המשפט העליון בסוגיה המשפטית הספציפית הדומה למחלוקת המתבררת בתיק שבפנינו.

אם זו אכן עמדת המשיב כפי שמצוטטת לעיל , היה ראוי כי לא ישנה את השומה ביחס לנכס הנדון בפנינו בטרם ותקבל הכרעה בית המשפט העליון בסוגיית ברודקאסט.

השיטה לפיה תשונה השומה ואז יצופה מהנישום להשהות את הדיון כאשר חרב ההחלה הרטרואקטיבית של תוצאות הדיון בבית המשפט העליון תתנוסס מעל החיובים של הנישום גם, לשנות המס ה"פתוחות" שטרם הוכרע לגביהן (ביחס אליהם טרם שונתה ההלכה משפטית) אינה ראויה.

הניסיון ליתן פתרון לעמדתו המשתמעת לשתי פנים של המשיב על ידי כך שהוא מצביע על "שינוי באקלים המשפטי" אינו ראוי והוא אף אינו מבסס את עמדתו של המשיב כי אם מחליש את טיעונו.

מה לנו דיון בענייני "אקלים משפטי" בשעה שהמשיב בעצמו מצביע על המצב המשפטי הנוהג לאור הכרעות בית המשפט בעניינן של זד פילמס וברודקאסט.

הרי גם ועדת ערר זו (אשר הכרעתה בעניינן זד פילמס היא שנהפכה על ידי בית המשפט המחוזי (!!!) יכולה הייתה להתפלפל ולהיתפס בנימוקים שונים ומשונים כגון אקלים משפטי וכד', ברצותה לסטות מהוראות חוק יסוד: השפיטה הקובע את הדרך הראויה להתנהלותן של ערכאות משפטיות או מנהליות מונחות או מחויבות על ידי ערכאות גבוהות מהן.

התנהלות כזו הייתה פוגעת ביציבות המצופה מרשויות מנהליות והציפיות שיש לנישומים מהמערכת הזנה בזכויותיהם ברצינות, יראה ובכובד ראש.

לא יעלה על הדעת שגוף מנהלי שהחלטתו בוטלה בערעור מנהלי שהתקבל יתעלם מתוצאות פסק הדין.

ההיגיון המנחה את המשיב בטיעונו ביחס להשהיית קבלת החלטות מכריעות בפני ועדות הערר ו/או ערכאות מנהליות בטרם תתקבל החלטת בית המשפט העליון בפרשת ברודקאסט היה צריך להנחות גם את המשיב עת החליט לשנות את סיווג הנכס שוא ערר זה.

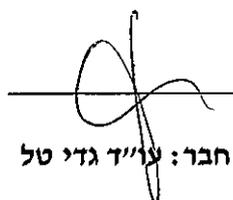
מכל האמור לעיל ומאחר והמשיב לא העלה טענה בדבר שינוי עובדתי ביחס לשימוש בנכס כי אם לשינוי באקלים המשפטי, דין הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס – להתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כן – אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.4.2016.

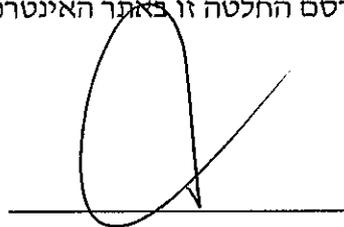
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררת: אדיט אס טי שירותי הפקה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב ברזילי 1 א תל אביב. לאחר ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 19.5.2013 הודיע מנהל מחלקת מידע עסקי של המשיב לעוררת במכתב שנשלח אליה ביום 28.5.2013 כי:

"ביקורת שנערכה בנכס שבנדון העלתה כי במקום מתקיימת פעילות עסקית בתחום עריכה של סרטים ובהתאם לכך עודכנו נתוני חיובו בארנונה..... הפעילות המתקיימת בנכס כפי שנחזתה בעת הביקורת במקום אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת הסעיף הנ"ל דהיינו אין מדובר בבית מלאכה"

העוררת הגישה השגה למשיב אולם המשיב דחה את ההשגה בטענה כי במקום מתנהל עסק של עריכת סרטים.

"אשר אינה עולה בקנה אחד עם ההגדרה בצו הארנונה של עיריית תל אביב יפו ל"בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".

העוררת טענה כי בנכס נעשה שימוש לפעילות יצורית: עריכת סרטים וכי לא חל כל שינוי בפעילותה בנכס.

ביום 4.5.2015 בעת הדיון המקדמי הודיעו הצדדים כי הם מבקשים לערוך ביקורת נוספת בנכס בכדי לבחון האם הם חלוקים עובדתית ביחס לשימוש שעושה העוררת בנכס.

זה המקום לציין כי מתשובת מנהל הארנונה להשגה לא עלתה מחלוקת עובדתית ביחס לשימוש אותה עושה העוררת בנכס, היינו שימוש לעריכת סרטים.

המשיב הודיע לוועדה לאחר שערך ביקורת נוספת בנכס כי הוא מבקש לאבחן את הנכס על ידי הגשת תצהירים מטעם הצדדים.

נעתרנו לבקשת המשיב וקבענו את התיק לשמיעת ראיות על אף שבאופן עקרוני איננו סבורים כי הדרך של המשיב לאבחן את השימוש שעושים נישומים בנכסים היא באמצעות הגשת תצהירים מטעם ו/או חקירת העדים מטעם המצהירים.

על המשיב לגבש את עמדתו ביחס לנישומים מתוך הביקורת שערך בנכס ולא על סמך בחינת הראיות שיוצגו על ידי הנישום.

לאחר עיון בתצהירי הצדדים, הראיות שצורפו להם ובעדויות במהלך דיון ההוכחות אפשר לקבוע בבירור כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

טענת העוררת כי השימוש הנעשה בנכס לעריכת סרטים לא נסתרה. ראה לעניין זה את תצהיר עדת העוררת ואת דוחות ממצאי הביקורת שצורפו לתצהיר המשיב.

אפשר לקבוע כי הליך הבאת הראיות במקרה זה היה מיותר.

די להתרשם מרשימת השאלות המצומצמת שהציגה ב"כ המשיב לעדת העוררת במהלך דיון ההוכחות בכדי לחזק את הערתנו דלעיל בדבר הדרך הראויה ל"אבחן" את השימוש הנעשה בנכס.

בחקירתה הנגדית לא הוזמה גרסתה של טליה גושן, עדת העוררת.

המשיב אף לא טוען לכך בסיכומיו.

נותרה לפיכך ההכרעה במחלוקת המשפטית המורכבת מהשאלות הבאות :

- האם יש לסווג את פעילות העוררת בנכס כפי שסווגה בעבר תחת סיווג מלאכה ותעשייה או שעניין לנו בהענקת שירותים אותם יש לסווג תחת הסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

- האם הניח המשיב תשתית התומכת בהחלטתו לשנות מהסיווג הקודם כדוגמת שינוי במצב המשפטי או שינוי עובדתי.

- האם יכולה ועדת הערר להכריע בהתעלם מפסק הדין בעניין זד פילמס אשר לדעת המשיב מוטעה.

בפתח סיכום טענותיו מעלה ב"כ המשיב טיעון חדש הנוגע לשינוי מדיניות בכל הקשור לפיצול שנעשה בעבר באולפני עריכה בין החלק המשמש לאולפן עריכה ואשר סווג בסיווג תעשייה ולבין החלק המשמש למתן שירותים.

מאחר ובתשובת מנהל הארנונה להשגה ו/או בכתב התשובה אין זכר לטיעון זה במסגרת שיקולי המשיב שהנחו אותו בהחלטתו לשנות את סיווג הנכס נשוא הערר לא מצאנו להתייחס לטיעון זה.

בהמשך סיכום טענותיו מפנה מנהל הארנונה לפסקי הדין בעניין אי אל וויפוינט ומישל מרסייה כפסקי הדין עליהם הסתמך מנהל הארנונה עת קבע כי אין לסווג את העוררת בסיווג מלאכה ותעשייה.

עוד מפנה מנהל הארנונה לפסק דינו של בית המשפט בעניין אליהו זהר כפסק דין המצביע על שינוי משפטי המחייב את קבלת עמדת המשיב בעניין סיווג הנכס.

המשיב טוען כי בעקבות פסקי הדין הנ"ל אין עוד לסווג עסקים העוסקים בעריכת סרטים בסיווג המוזל של בית מלאכה.

המשיב מזכיר בסיכום טענותיו את העובדה כי "בשלב זה תלויה ועומדת לפתחו של בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור בעניין ברודקאסט".

המשיב מתייחס גם לסוגיית מעשה בית דין בכלל וככל שהיא חלה על חיובי מיסים וחיובי ארנונה בפרט וטוען :

"הכלל של מעשה בית דין בדיני מיסים קובע כי רק פסק דין סופי שניתן על ידי בית משפט יכול להוות מעשה בית דין ולמנוע בכך דיון חוזר באותה סוגיה בשנת המס הבאה"

המשיב מתייחס בסיכומיו למעמד פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס והשלכתו על החלטות ועדות הערר בזו הלשון :

" המשיב יבהיר כי פסיקת בית המשפט בעניין "זד פילמס" בוודאי לא נעלמה מעיני העירייה ואם ישאל השואל מדוע לא הוגשה בקשת רשות ערעור על פסה"ד יוזכר כי ההלכה היא שככלל לא נוטה בית המשפט העליון להרשות הגשת ערעור בעילה של יישום שגוי של הלכה של בית המשפט העליון..."

יחד עם זאת המשיב לא מתייחס בסיכומיו למעמדו של פסק הדין בעניין זד פילמס .

לאחר שעיינו בעמדות הצדדים , קראנו את סיכומי טענותיהם ובחנו את הטענות הגענו למסקנה כי דין הערר ככל שהוא מתייחס לשאלת סיווג הנכס להתקבל.

אמרנו במספר הזדמנויות בעבר ונשוב ונדגיש עתה, אנו סבורים כי יש לאבחן בין מעמדו של המשיב כבעל דין בפני ועדת הערר ובפני ערכאות לבין מעמדו של הנישומים.

המשיב הינו רשות ציבורית ומתוקף מעמדו כרשות שכזו , אליה נשואות עיני הנישומים לא רק כמי שמכריעה בעניינם אלא גם כמי שמתווה מדיניות ומיישם אותה באחריות ובשוויון .

כזוה מוטלות עליו חובות נוספות, גם אם אין חובות אלו מנוסחות כתקנות ספציפיות בצו הארנונה או בסדרה של חוקים.

במקרה שבפנינו לא ניתן להשלים עם התעלמותו של המשיב מהוראות פסק הדין בעניין זד פילמס.

המשיב מציין כי לאחר שניתנה הכרעתו של בית המשפט המחוזי בעניין "זד פילמס" בחר שלא להגיש עליה ערעור מהנימוקים המפורטים בסיכומי המשיב ואילו בבית המשפט העליון תלויה ועומדת סוגיה דומה שהובאה לפתחו בשאלת ברודקאסט.

אנו סבורים כי המשיב בעצמו מודה כי טרם התגבש שינוי משפטי לפסה"ד "זד פילמס".

נצטט מעמדת המשיב כפי שהובאה בפני ועדת הערר ביחס להצעת הועדה להסדר דיוני בתיק בו נדון נושא דומה וטרם ניתנה הכרעת בית המשפט בעניין ברודקאסט.

"המשיב סבר ועודנו סבור כי בית המשפט העליון עשוי להתייחס בפסיקתו בתיק "ברודקאסט" לקריטריונים לסיווג נכסים שמתקיימת בהם פעילות של עריכת סרטים לקולנוע וטלוויזיה ובכלל זה לפסיקות סותרות שהובילו לתוצאות שונות בחיוב נכסים מסוג זה ולקבוע קביעה אשר תתרום לוודאות המשפטית בסוגיה זו..."

לפיכך המשיב הגיע להסדרים דיוניים רבים , בתיקים הרלבנטיים לפיהם יושהה הדיון הן במסגרת ועדת ערר והן במסגרת בתי המשפט לעניינים מנהליים"

"המשיב סבור כי כפי שאין ליתן פסק דין נוסף בסוגיה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים כך גם אין מקום ליתן החלטה נוספת בסוגיה על ידי ועדת הערר שהיא בכל הכבוד ערכאה נמוכה מזו של בית המשפט לעניינים מנהליים"

בשים לב לעמדתו זו של המשיב ולעובדה שעל פסק הדין בעניין זד פילמס לא הוגש ערעור לא ניתן להשלים עם התעלמותו של המשיב מקביעותיו של פסק הדין בעניין זד פילמס.

המשיב אומנם מנמק את החלטתו לשנות את סיווג הנכס של העוררת בערר שבפנינו בשינוי המשפטי בעקבות פסקי הדין בעניין מישל מרסייה ואליהו זוהר אלא שדי לעיין בעמדתו של המשיב בכפי שציטטנו לעיל בכדי להטיל ספק בקביעה כי חל למעשה שינוי משפטי המצדיק סטייה של המשיב מעמדתו הקודמת ביחס לנכס נושא הערר.

המשיב בעצמו מודה כי יש להמתין להכרעתו של בית המשפט העליון בסוגיה המשפטית הספציפית הדומה למחלוקת המתבררת בתיק שבפנינו.

אם זו אכן עמדת המשיב כפי שמצוטטת לעיל , היה ראוי כי לא ישנה את השומה ביחס לנכס הנדון בפנינו בטרם תתקבל הכרעה בית המשפט העליון בסוגיית ברודקאסט.

השיטה לפיה תשונה השומה ואז יצופה מהנישום להשהות את הדיון כאשר חרב ההחלה הרטרואקטיבית של תוצאות הדיון בבית המשפט העליון תתנוסס מעל החיובים של הנישום גם לשנות המס "הפתוחות" שטרם הוכרע לגביהן. וביחס אליהם טרם שונתה ההלכה משפטית אינה ראויה.

הניסיון ליתן פתרון לעמדתו המשתמעת לשתי פנים של המשיב על יד כך שהוא מצביע על שינוי המשפטי אינו ראוי והוא אף אינו מבסס את עמדתו של המשיב כי אם מחליש את טיעונו.

מה לנו דיון בענייני הלכה משפטית חדשה בשעה שהמשיב בעצמו מצביע על המצב המשפטי הנוהג לאור הכרעות בית המשפט בעניינין של זד פילמס וברודקאסט.

הרי גם ועדת ערר זו (אשר הכרעתה בעניינין זד פילמס היא שנהפכה על ידי בית המשפט המחוזי !!!) יכולה הייתה להתפלפל ולהיתפס בנימוקים שונים ומשונים כגון אקלים משפטי או שינוי בעונות השנה ברצותה לסטות מהוראות חוק יסוד: השפיטה הקובע את הדרך הראויה להתנהלותן של ערכאות משפטיות או מנהליות מונחות או מחויבות על ידי ערכאות גבוהות מהן.

התנהלות כזו הייתה פוגעת ביציבות המצופה מרשויות מנהליות והציפיות שיש לנישומים מהמערכת הדנה בזכויותיהם ברצינות ייראה ובכובד ראש.

לא יעלה על הדעת שגוף מנהלי שהחלטתו בוטלה בערעור מנהלי שהתקבל יתעלם מתוצאות פסק הדין.

ההיגיון המנחה את המשיב בטיעונו ביחס להשהיית קבלת החלטות מכריעות בפני ועדות הערר ו/או ערכאות מנהליות בטרם תתקבל החלטת בית המשפט העליון בפרשת ברודקאסט היה צריך להנחות גם את המשיב עת החליט לשנות את סיווג הנכס נשוא ערר זה.

מכל האמור לעיל ומאחר והמשיב לא העלה טענה בדבר שינוי עובדתי ביחס לשימוש בנכס כי אם לשינוי משפטי, דין הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס – להתקבל.

בפתח דיון ההוכחות ביום 19.10.15 הודיעו הצדדים כי ההחלטה בתיק זה תחול של שנות המס 2014 ו- 2015.

ביחס לחלק הערר המתייחס לחיוב העוררת בשטח הגג (חלק המתייחס לחיוב מיום 1.1.15 בלבד) הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח את טענתה כי לא נעשה שימוש בגג.

הראיות שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת (אשר לא נסתרו) מלמדות כי נעשה שימוש בגג ו/או כי יש פוטנציאל שימוש בגג. (ראה לעניין זה את מוצג מ/1)

בנסיבות אלה אין לפטור את העוררת מחיוב בארנונה בגין הגג.

לפיכך חלק הערר המתייחס לחיוב העוררת בגג נדחה.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.4.2016.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררים: ברוך יחזקאל, לוי ירדנה, ברוך שרה ואשכנזי רחל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

זהו ערר נוסף בשורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו ענינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

העוררים, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגישו את הערר בתור יורשיהם של בעלי הזכויות המקוריים של חנות מספר 1215 תוך שהם מקפידים לטעון כי מי שהוריש להם את הזכויות בחנות מעולם לא קיבל את התזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העוררים נכתב:

"החנות ממוקמת בקומה מינוס אחת במתחם התחנה מהמרכזית החדשה בתל אביב, כפי שידוע לעירייה, הקומה התחתונה במבנה נטושה, חסומה, קיים שער עם מנעול שחוסם את המעבר לקהל, הקומה כולה עזובה ומעולם לא הושלמה ולפיכך מעולם החנות לא הייתה פעילה...טרם קיבלנו חזקה בנכס הנ"ל והזכויות בה מעולם לא העוברו לחזקתנו, רוצה לאמר- לא קיבלנו מפתחות לחנות".

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעוררים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

צינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העוררים אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיק זה ואשר הביאה את העוררים לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל.

העוררים הגישו את הערר וביקשו לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליהם בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה להם החזקה בו והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי הצהירה ב"כ העוררים:

"אינני יודעת באילו עובדות עסקו התיקים הקודמים אולם בתיק זה מדובר בקומה סגורה ונטושה שאין גישה אליה ואין בה כל שימוש, אין אור, מעלית, מעולם לא הייתה אפשרות לגשת לנכס".

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) .

בהתאם לשינוי חויב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון הנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים ...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

עוד לפני הדיון המקדמי שנקבע בתיק זה הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

ביום 22.7.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה.

בדיון המקדמי הודיע הצד השלישי :

"אנו טוענים כי חובת ההוכחה על העוררים להוכיח כי הקומה אכן נטושה סגורה ולא ניתנת לעשות בה שימוש"

בסופו של הדיון קבענו את התיק להוכחות תוך שנקבע סדר הבאת העדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, הצד השלישי והמשיב..

עוד אמרנו באותו הדיון בעקבות עמדתו של הצד השלישי :

"עד לבוקר הדיון לא מצא הצד השלישי לנכון להביע הסתייגות או לכפור בסמכות הוועדה לזמנו אולם הבהרנו היום לנציגי הצד השלישי כי ההחלטה אם לקחת חלק בדיוני הוועדה מסורה לבעל הדין שכן ההחלטה לזמנו אינה נובעת מהעובדה שהם הגישו השגה והשגתם נדחתה, אלא מתוך רצון למנוע מצב בו תפגענה זכויותיו של הצד השלישי בשל החלטה שתינתן במחלוקת בין העורר למשיב..."

הצד השלישי :

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

ביום 20.10.2015 ובאיחור ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
 - הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
 - הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
 - תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
 - המבקשת אינה נישומה.
- בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת זיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משתי קצוות... מחד להשתתף בדיוני הועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

חרף האמור לעיל והתחשב בנסיבותיהם האישיות של העוררים בחרנו שלא לעכב הדיונים בשל התנהלות הצד השלישי בכלל ולא הדיון בערר זה בפרט.

ביום 6.9.2015, נתקבלו תצהירי העדות הראשית מטעם העוררים

ביום 27.10.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

ביום 7.12.2015 הגיש גם הצד השלישי את תצהירו של מיקי זיו כתצהיר מטעמה של התחנה המרכזית החדשה.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את תצהירו של עד הצד השלישי ונספחיו כתיק מוצגים הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי יחקר על תצהירו.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

בדיון ההוכחות השיב עד העוררים ברוך יחזקאל לשאלות ב"כ המשיב ואמר:

"לא קבלתי חזקה ולכן לא התייחסנו לדרישות זמי הניהול.....אני הגשתי השגות והייתי מספר פעמים בעירייה, גם בסיוע עו"ד וגם אני אישית אמרתי שלא קיבלתי חזקה מעולם והקומה סגורה ואין לי שום חנות ואני מבקש לבטל את חיובי הארנונה, למרות זאת עד היום שולחים לי חיובי ארנונה"

המשיב הגיש את תצהירה של כרמלית חממי מנהלת צוות חיובים במחלקת שומה ב. היא השיבה לשאלות ב"כ העוררים לאחר שהצהירה על כך שהעירייה רשמה את העורר ברוך יחזקאל כמחזיק

מיום 1.1.99 על פי הודעה שנמסרה לעירייה על ידי התחנה המרכזית החדשה ואשר צורפה כנספח א לתצהירה. עוד צרפה עדת המשיב לתצהירה בקשות שהגישו העוררים למתן פטור לנכס בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

בחקירתה הודתה עדת המשיב כי גם במקרה זה רשמה העירייה את העוררים כמחזיקים על פי הודעת התחנה המרכזית וכי ידוע למשיב שהעוררים טוענים כי לא קיבלו את החזקה בנכס... "גם לגבי אי קבלת המפתח אני יודעת מהמכתבים שלכם".

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

עוד עולה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תצהירו של מיקי זיו..

התחנה המרכזית הציגה את חוזה המכר מיום 31.3.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 8.1.68 !!!.

עוד הציגה התחנה המרכזית דרישת תשלום דמי ניהול ששלחה לעוררים ביום 1.2.2007.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועד המשיב, 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 להודעת התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח א' לתצהיר המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים התתומה על ידי צד כלשהו וכל שהיה בה ככל הנראה אלה פרטי החנות של העורר בציון שמו של העורר.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

אין מתלוקת כי המשיב רשם את העוררים כמחזיקים של הנכס נשוא הערר על פי הודעה משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררים המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירת חזקה במקרה זה.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כעשר שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעוררים ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתצהירו של מיקי זיו מטעמה.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כעשר שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם שהוצג לנו במסגרת תיק המוצגים שהגיש הצד השלישי ואשר נחתם בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" והצדדים מתייחסים להסכם המקורי בו רכשו העוררים את זכויותיהם במתחם.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעורר לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב **"להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."**

בסעיף 8 להסכם שהוצג לנו נקבע כי "החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה..."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל חתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העוררים דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מעדי העוררים כי העוררים מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות, טענה זו לא נסתרה על ידי המשיב או הצד השלישי.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל. ממילא לא נסתרה טענת העוררים כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה להם לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דוגמא לדרישות לתשלומים אותם נדרשו העוררים לשלם .

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעוררים ו/או כי בניית החנות הושלמה.

גם מעדות עד המשיב לא עולה כי נמסרה לעוררים החזקה . נהפוך הוא.

גרסת העוררים שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתם לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתם.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעוררים החזקה .

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררים כמחזיקים מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבלו פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

מעדות עד המשיב אף נמצא תימוכין לגרסה כי העוררים, כמו עוררים אחרים פנו עת שקיבלו הודעה על רישומם כמחזיקים למשיב וטענו כי לא נמסרה להם חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעיה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העוררים קיבלו החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעוררים קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל שכן מדובר באזור או קומה בלתי פעילים.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

נמסרה הודעות מהעוררים למשיב כי לא קיבלו חזקה בנכס ..

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

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

העוררים לא החזיקו בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעוררים, הוא רק הביא ראיות על כך שפנה לעוררים והציע להם לקבל חזקה בנכס.

עדת המשיב חיזקה בעדותה את גרסת העוררים לפיה לא נמסרה להם חזקה בנכס על אף הודעת הצד השלישי.

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

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר ככל הנראה בעניין העוררים למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררים קיבלו את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררים אשר פנו אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בתי"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

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

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

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

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

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שימש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העוררים מחזיקים בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס את בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר מארבעים שנים בנכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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.

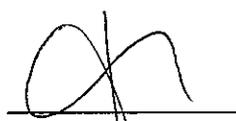
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.4.2016.

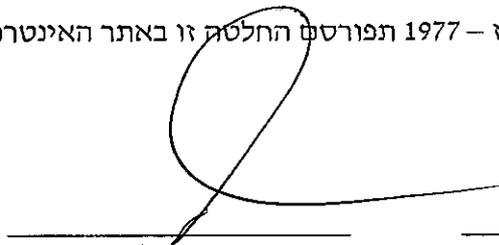
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140013733 / 11:51
מספר ועדה: 11346

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

**העוררים: שחם שרה ז"ל
שחם יואב**

- נ ג ד -

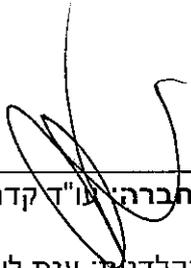
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

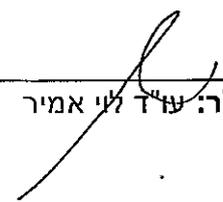
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים וסילוק כל הטענות נשוא הערר. בהתאם להסכמה זו הנכס יהיה מחויב לפי שטח של 138 מ"ר מיום 10/11/09 ועד ליום 10/11/2014.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.04.2016.

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


חבר: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140013732 / 12:05
מספר ועדה: 11346

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

העוררת: קחטן בוצצו חגית חביבה

- נ ג ד -

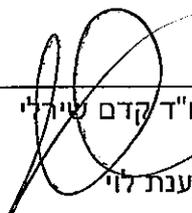
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

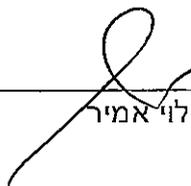
בהתאם לבקשה ולהודעה מצד העוררת לפיה הלכה למעשה אין מחלוקת בנוגע לחיוב וכל שמבוקש על ידה הוא שהות להסדיר מול העירייה את החיוב שלה ושל מחזיקים נוספים אשר מחזיקים במחסנים שבחזקתה, נראה כי הערר מוצה ומשכך הערר נמחק.
הוועדה ממליצה כי העוררת תסדיר את נושא החזקה בהקדם האפשרי וכי המשיב לא יפעל בהליכי גביה לתקופה קצובה כפי שתקבע על ידו שלא תעלה על 60 יום.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.04.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140013626 / 12:47
מספר ועדה: 11346

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: קרדונר רוני, בסליאן דקלה, לנגר אסתר, בסליאן אביטל, לנגר ירון, זהר בנימין אקסר, המיאס שמעון, שמש עידן דניאל, נפתלי אוהד, קרדונר אודליה, בריק גבינג אביגיל, שילון איריס, פדי נכסים ברחוב לילינבלום 17 בע"מ, עוזיאל מורן, יחזקאל אהוד, לייכטר שי, עטר תקוה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים כמפורט בפרוטוקול.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.04.2016.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : ה בניסן תשעו
13.04.2016
מספר ערר : 140013514 / 13:52
מספר ועדה : 11346

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

- נ ג ד -

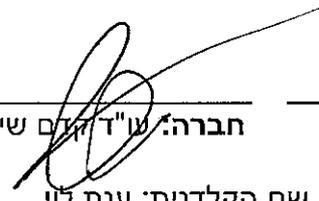
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

המשך החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כאמור בפרוטוקול הדיון ובכפוף לכך הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.04.2016.

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

 חברה: עו"ד קדם שירלי שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עו"ד לוי אמיר
--	--	--