



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

תאריך : כח בסיון תשעו
04.07.2016
מספר ערר : 140014381 / 13:22
מספר ועדה: 11389

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שמואלי יוסף תעודת זהות 008670598
חשבון לקוח: 10461478
מספר חוזה: 326887
כתובת הנכס: יום טוב 11
ע"י ב"כ עו"ד : חבה דני

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שמואלי יוסף
מאירה פרנקו
ב"כ העורר/ת עו"ד : חבה דני

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחל דיין

פרוטוקול

ב"כ העוררת: אני מבין את המצב החוקי ואני מבקש לאפשר בכל זאת תקופה של חצי שנה שבה ינתן פטור ועד אז תנסה העוררת להכשיר את הנכס.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בסיון תשעו
04.07.2016
מספר ערר : 140014399 / 12:41
140014704
מספר ועדה: 11389

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צימרמן יולנה תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

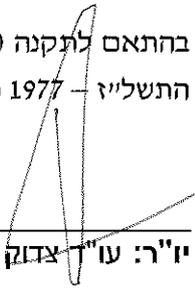
לאחר ששמענו את העוררת ולאחר שעיינו בנספחים שצורפו לכתב הערר ולדו"ח ממצאי הביקורת הגענו למסקנה שדין הערר ככל שמתייחס לסיווג הנכס להתקבל ועל כן יש לסווג את הנכס עפ"י סעיף 338 לצו הארנונה שאולמות המשמשים להצגות תאטרון, מחול וקונצרטים ביחס לגלריה כאמור בערר מספר 140014704 לאחר ששמענו את דברי העוררת ולאחר שעיינו בדו"ח ממצאי הביקורת ובתשריט הגענו למסקנה כי טענת העוררת לפיה רק 20 עד 30% משטח הגלריה נמצא מעל גובה שבעים לא נסתרה, שכן בדו"ח הביקורת לא מצויין על השרטוט הגובה ולכן אנו מקבלים חלקית את הערר ביחס לגלריה וקובעים כי רק שטח של 6 מ"ר מתוך הגלריה תחויב. אין בהחלטתנו זו כדי למנוע מהמשיב להביא ראיות שונות בעתיד ביחס למחזיק כיום בגלריה ובוודאי ביחס לשימוש ולסיווג הנכס לאחר שהעוררת עזבה אותו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.07.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו

ערר מס' : 140009890

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: עובדיה יעקב, עובדיה נגה, עובדיה מעין, עובדיה נאור

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 26.2.2015 נתנה ועדת הערר החלטת ביניים בתיק זה.

בהחלטתנו הורינו על היפוך סדר הבאת הראיות באופן שהמשיב נצטווה להגיש ראיותיו קודם להגשת ראיות העוררים.

החלטתנו ניתנה לאחר שהמשיב לא מילא אחר החלטת ועדת הערר שציוותה עליו למסור פרטים נוספים ביחס לזיהוי הנכס נשוא הערר וייחוס המחזיקים בנכס בדרך של תצהיר.

בטרם ניתן החלטתנו הסופית נזכיר בקצרה את המחלוקת שהתבררה בערר זה:

העוררים הגישו ערר בשל חיובם בארנונה בגין שני נכסים ברחוב לובטקין 19 בתל אביב, בשטח של 1840 מ"ר ובשטח של 548 מ"ר.

העוררים העלו טענת איני מחזיק, טענו כנגד חיוב רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2007 וטענו כי שלא כפי שנוהג מנהל הארנונה ביחס לכלל החיובים בארנונה בתחומי העיר תל אביב במקרה זה "גולגל" נטל הראייה לעוררים להוכיח כי אינם מחזיקים בנכסים ואילו המשיב חייב את כלל בני משפחת עובדיה בתיק זה ובתיקים אחרים כמחזיקים בשטחים הנ"ל בכדי להפעיל עליהם לחץ על מנת שיצביעו על המשתמש והמחזיק הנכון.

בכתב התשובה הסביר המשיב כי העוררים נרשמו כמחזיקים בנכס יחד עם מחזיקים נוספים כמפורט בתשובת המשיב להשגה כבר ב 2007 ומכוח היותם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס ובשל העובדה כי המחזיקים או מי מטעמם סירבו להצעת העירייה לאפשר מדידה בנכס.

במהלך הדיון בתיק זה הגיש המשיב הודעה בתיק זה ובתיקים אחרים בה מסר כדלקמן:

"לאחר הדיון המקדמי האחרון נפגש מר אלי עובדיה עם מנהל הארנונה. לאחר שהעורר אלי עובדיה הצהיר כי שטח של 1657 מ"ר שנמדד הוא בחזקתו ובשימוש למגורים ולאחר בדיקות נוספות ומעמיקות שנעשו לאור מורכבותו של המתחם, הסכימה העירייה להסב את חשבון 2000399686 בשטח של 1429 מ"ר על שם אלי עובדיה בלבד ממועד תחילת החיוב, החל מתאריך 2.4.14 נמצא כי בוצעה תוספת בניה בסך 228 מ"ר דהיינו השטח לחיוב יהיה ממועד המדידה 1657 מ"ר.... במעמד חיוב זה, יוותר המשיב על חיוב יתר העוררים בשטח זה."

ביום 21.12.2014 התקבלה החלטת ועדת הערר כדלקמן:

"לאור האמור לעיל ולאחר שנמצא, בהסכמת הצדדים בתיק 14009908, כי אלי עובדיה הוא המחזיק בנכס על פי תשריט מ/1 מיום 17.9.13 ולאור הצהרת ב"כ המשיב כי המשיב אינו רואה מחזיקים אחרים כחייבים בגין התקופה שלפני מועד זה, הרי שדין הערר הנוכחי להתקבל חלקית ביחס לשטח זה. נכס מספר 2000399686."

הוועדה תמשיך ותדון בטענות העוררים כי הם אינם מחזיקים בשטח של 548 מ"ר נכס מס' 2000390046 אולם החלטה בעניין זה תתקבל בנפרד שכן תלויה ועומדת בקשת העוררים לקבל את הערר בעניין זה בשל אי עמידת המשיב בהוראות הוועדה על פי החלטה מיום 11.8.14.

בעקבות החלטה זו נותרה להכרעה הסוגיה הנוגעת לטענת העוררים כי הם אינם מחזיקים בשטח של 548 מ"ר כפי שחויבו על ידי מנהל הארנונה.

אמרנו בהחלטתנו מיום 26.2.2015 כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה אין התייחסות לנכס נשוא המחלוקת שנותרה להכרעה, אין זיהוי ספציפי של אחזקת העוררים ואין הפנייה לאחזקה אישית של העוררים בנכס זה.

ברור, כפי שעולה מהבקשות, התגובות לבקשות, הודעות המשיב והדיונים שנתקיימו בפנינו כי חיוב העוררים במקרה זה יחד ולחוד עם עוררים נוספים בני משפחת עובדיה נעשה באופן כללי, לא ספציפי וכפועל יוצא מכך שלטענת המשיב לא אשרו לו העוררים לבצע מדידה בשטח וליחס את האחזקה בנכס זה ספציפית לנישום מסוים.

כאמור, וועדת הערר עשתה שימוש בסמכותה לפי תקנות 14 ו- 18 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 והורתה למשיב להגיש תצהיר בו ימסרו פרטים נוספים ביחס לעמדת המשיב בעניין זיהוי הנכס נשוא הערר וייחוס המחזיקים לנכס.

בהחלטת הביניים מיום 26.2.2015 נדרשנו לבקשת העוררים לקבל את הערר לאור הימנעות המשיב מלמלא אחר החלטת הוועדה ואי הגשת התצהיר הנ"ל.

ערכנו דיון בהחלטתנו הקודמת בשאלה האם מוסמכת ועדת הערר לקבל את הערר על יסוד התעלמות המשיב מהחלטות הוועדה וציינו כי מתקין התקנות שותק בעניין זה.

יחד עם זאת ציינו כי תקנה 9 לתקנות מאפשרת לוועדה לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא לפניה ובהעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש בכתב להתייצב לפניה על מנת להשמיע טענותיו.

עוד הפנתה ועדת הערר לתקנה 17 לתקנות המאפשרת לוועדה שלא להיזקק לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק.

בהתייחס להשתלשלות העניינים דלעיל ועל מנת להביא לסיום הדיון בתיקים אלה קבענו בהחלטתנו הקודמת כי אין מנוס משמיעת ראיות ביחס לחלק הערר בגינו טרם ניתנה הכרעתנו והורינו כאמור על שינוי סדר הבאת הראיות.

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' ורדי לוי המשמשת כמנהלת מחלקת בחינת חיובים באגף לחיובי ארנונה.

עדת המשיב שבה וציינה כי במשך שנים לא מאפשרים בני משפחת עובדיה לנציגי העירייה לבצע ביקורת בשטח.

עדת המשיב צירפה לתצהירה תצלום אויר ומפת מדידה של המתחם.

היא ציינה כי בעבר חויב שמואל עובדיה בגין שטח של 724 מ"ר אשר כלל בתוכו את השטח שנותר במחלוקת בערר זה ולאחר מכן חויבה המחזיקה א.ב.עף דקו (1991) בעקבות ביקורת שנערכה במקום.

עדת המשיב הרחיבה ופירטה את השתלשלות העובדות שהביאו לרישום א.ב.עף דקו 2011 חומר בניין ברק בע"מ וזאת עד להתייצבותו של מר ברק עובדיה אצל המשיב ובקשתו הייתה לצמצם את שטח האחזקה של החברה שבשליטתו.

בעקבות החלטת ועדת הערר בעררים 14005445 ו 14006784 בה נקבע כי א.א. עץ דקו 2011 בע"מ מחזיקה רק בשטח של 252 מ"ר העביר המשיב (כך על פי עדות עדת המשיב) שטח של 548 מ"ר על שמו של שמואל עובדיה (בהתאם להצהרתו של ברק עובדיה).

בהתאם לעדותה הראשית של עדת המשיב לאחר ששמואל עובדיה הודיע כי אינו מחזיק בנכס ולאור העובדה שכל בני משפחת עובדיה מחזיקים במתחם זה הוסב חשבון הארנונה על העוררים בערר דן.

עדת המשיב מסבירה בתצהירה את רישומם של העוררים כמחזיקים כך :

"טענתם של העוררים שכביכול לא החזיקו בנכס, אינה עולה בקנה אחד עם רישומי העירייה כמפורט לעיל או עם התנהלותם במשך השנים. כך למשל נכחו חלק מהעוררים בבקורות שנערכו בנכס בשנים בהן הייתה עץ דקו על גלגוליה השונים ושומה כמחזיקה בנכס".

נציין כבר כעת. לתצהיר עדת המשיב לא צורפה ראייה פוזיטיבית כלשהי הקושרת את העוררים עם הנכס נשוא הערר כדוגמת חוזה ו/או עדות על שליטה ו/או ראייה על קבלת דמי שכירות מהשכרת המתחם ו/או עדות על שימוש בנכס ו/או כל ראייה או קצה קציה של ראייה אשר יכולה להצביע על זיקתם של העוררים לנכס זה.

למעשה מודה עדת המשיב כי ההחלטה להשית את חיובי הארנונה על העוררים נעשתה בדרך שיורית וכברירת מחדל לאור העובדה שלא היה בידי המשיב מידע ביחס למחזיק הנכון שעושה שימוש בנכס נשוא הערר.

העוררים הגישו תצהיריהם של יעקב עובדיה, נגה עובדיה, מעין עובדיה, נאור.

העוררים טענו כי אינם מכירים את הנכס, אינם יודעים ביחס לאיזה נכס מיוחסת להם האחזקה וכפועל יוצא מכך חיובי הארנונה.

ביום 2.8.2015 התקיים דיון ההוכחות בתיק זה.

עדת המשיב נחקרה על תצהירה ועדותה לא הוסיפה או שינתה מהרושם שהתקבל מתצהירה.

היא אומנם צירפה סוף סוף לתצהירה תצלום אויר ועליו מידות (נספח א) אך לא העידה כי הייתה בנכס או ראתה מי מחזיק בו אלא ציינה כך :

"כשאתה אומר לי שלא צרפתי אסמכתאות כי לא הייתי בנכס אני משיבה שלא הייתי בנכס כי לא התאפשרה כניסה לנכס.... 548 מ"ר מחויב בהתאם להשתלשלות החיובים כפי שתיארת לעיל ובתצהירי"

לשאלת הוועדה השיבה עדת המשיב :

"נספח א 1 המפרט מידות בסך כולל של 724.76 מ"ר הוא השטח הכולל בתוכו גם את השטח נשוא הערר הזה המתייחס למדידה שנעשתה ביום 5.11.98 .."

העדה המשיכה והשיבה :

"אינני יודעת מה יש בשטח זה. לא יכול להיות שמדובר בקרקע תפוסה שכן רואים בתצ"א נכסים בנויים. השימוש יכול להיות גם למגורים....אני מודה שאינני יודעת מי מבני משפחת עובדיה מחזיק בפועל בשטח נשוא הערר...כשחייבנו את כולם עשינו זאת על פי הנתונים שהיו לנו לגבי כל משפחה פלוס מסמכים נוספים שהתקבלו על ידי חלמיש לגבי כל המתחם כולו ובהתאם לכך חייבנו את כל בעלי הזיקה וזאת לאחר ששלחנו מכתב בשנת 2011 לכל המחזיקים במתחם לפנות אלינו לצורכי מדידה ולא נענינו"

עד העוררים יעקב עובדיה נחקר על תצהירו אולם בחקירתו הנגדית לא השיב תשובות הקושרות בין העוררים לבין הנכס נשוא הערר.

התמונה העובדתית העולה מהראיות שהובאו בפנינו ברורה על אף מורכבותה.

המשיב לא הצליח להציג ראיה הקושרת בין העוררים לבין שטח המריבה ומקימה זיקה בינם לבין הנכס נשוא הערר.

איננו טומנים ראשו בחול ואיננו מתעלמים מהנסיבות המתוארות על ידי עדת המשיב בגין אין בידי המשיב ראיות המצביעות על המחזיק בפועל בשטח נשוא הערר.

יחד עם זאת, לא נוכל לתת ידו לשטיט חיוב המתבססת על גבייה רוחבית של כל הגובלים בשטח מסוים או כל מי שקשור בקשר משפחתי או חברתי כזה או אחר בסביבת הנכס ואשר בקשר זה יש בכדי לקשור אותו לחיוב, כל זאת במטרה להפעיל לחץ על המחזיק הנכון להתחייב בעצמו בחיובים בכדי למנוע חיובי שווא על בני משפחתו או שכניו או הקרובים לו בקרבה כלשהי.

למשיב עומדים כלים חוקיים להתמודד עם המכשולים שמטילים עליו צדדים שלישיים ביחס לבחינת החיובים בגין הנכס נשוא הערר גם אם בין המקשים עליו נמצאים הנישומים הפוטנציאליים.

השתלשלות העניינים בתיק זה כפי שתובא להלן מוכיחה כי אכן ניתן להגיע להחלטה ביחס לנישום הנכון אשר אותו יש לחייב וכי שיטת ההטלה הכללית אינה ראויה.

גם אם מדובר ב"קשירת קשר שתיקה עברייני" כדברי ב"כ המשיב בסיכומיו הרי שלא ניתן בשל החשש כי מספר נישומים התקבצו יחד בכדי למנוע מהמשיב גביית אמת של מס בכדי להטיל על קבוצה מוגדרת את סך החיובים. אם אכן קשרו אזרחים במתחם לובטקין בתל אביב קשר שתיקה עברייני בכדי למנוע מהמשיב להפעיל סמכויותיו הדרך להתמודד עם התנהגות חמורה שכזו אינה בדרך של השתת חיוב ארנונה כללי, כמעט ערטילאי. אין זו דרכה של רשות שלטונית.

ביום 25.5.2016 הגיש ב"כ העוררים בקשה להוספת ראיה לתיק ערר זה וזאת על אף שנסתיים פרק הבאת הראיות בערר זה.

בהחלטתנו ביחס לבקשה זו העברנו את הבקשה לתגובת ב"כ המשיב ולאור תוכנה המלצנו למשיב לשקול קבלת העררים ללא צו להוצאות.

חשבנו כי הראיה שצירופה מתבקש יש בה כדי ללמד כי בידי המשיב יש כיום מידע ספציפי ביחס למחזיק הנכון בשטח נשוא הערר וזאת בהתאם למכתבו של מנהל היחידה לבחינת חיובים במגורים אשר כתב לברק עובדיהן אחד העוררים בתיק אחר הדן בנכס נשוא ערר זה) ממש כך:

"בהתאם לביקורת שעררנו במקום ביצענו שינוי ברישום המחזיק בנכס שבנדון כמפורט"

ביום 27.6.2016 התקבלה הודעה מטעם המשיב בה הביע המשיב עמדתו בהמשך להמלצת ועדת הערר.

המשיב מתאר את השתלשלות העניינים העובדתית מבחינתו בתיק זה ומודיע כי בניגוד לנסיונותיו הקודמים לערוך ביקור בשטח הנכס נשוא הערר רק בתחילת 2016 צלחה דרכו של המשיב לחדור למתחם ולבצע בדיקה ראשונית של השטחים במתחם לרבות הנכס נשוא הערר.

"בבדיקה זו נמצא כי העורר שמואל עובדיה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבין יתר בני המשפחה, במצב דברים זה יהיה נכון יותר לחייבו בגין התקופה שבמחלוקת באופן בלעדי"

"מן האמור עולה שהמשיב מסכים להצעת ועדת הערר מתאריך 25.5.16 לקבל את העוררים שהוגשו על ידי יתר בני המשפחה המתגוררים במתחם ללא צו להוצאות"

הנה כי כן, אין עוד צורך להכריע בבקשת העוררים שכן המשיב בעצמו מצטרף לעמדת העוררים לפיה בעצם ההחלטה להעביר על שמו של שמואל עובדיה את החיובים לאחר הבדיקה יש גם לקבל את הערר שהוגש על ידי יתר העוררים.

עולה גם מעמדת המשיב כי מתקבלת טענת העוררים לפיה לא החזיקו בנכס זה במועד שקדם להעברת החיוב משמם לשמו של הנישום החדש.

מכל האמור לעיל ולאור עמדת המשיב דין הערר בעניין זה להתקבל.

לכאורה ובשים לב התמשכות ההליכים בתיק זה ותוצאת הדיון היה נכון כי נעתר לבקשת ב"כ העוררים ונשית על המשיב הוצאות ראליות ביחס לניהול הליך זה שכן ב"כ העוררים טען מיום קבלת החיובים ובאופן עקבי כי אין בסיס לחיוב העוררים בארנונה בגין הנכס נשוא הערר.

אלא שכפי שוועדת הערר אינה יכולה לעצום עיניה ולהתעלם מהחשש לפגיעה בזכויות הנישומים (כפי העולה בהחלטתה) הרי שאין הועדה יכולה להתעלם מהתנהלות הנישומים בסביבת מתחם לובטקין הנ"ל בכלל והתנהלות העוררים נשוא החלטה זו בפרט בכל הקשור למסירת מידע למשיב על המחזיקים במתחם.

תשובות עד העוררים במהלך דיוני ההוכחות הותירו תחושה כי העוררים יודעים גם יודעים איזה שימוש נעשה בנכס נשוא הערר ואף על יד מי והם בוחרים להימנע ממסירת מידע שכזה למשיב.

כמו כן, המשיב פעל בסופו של יום על פי המלצת ועדת הערר מיום 25.5.2016 והסכים לקבלת הערר ללא צו להוצאות.

אשר על כן בבואנו לבחון את בקשת ב"כ העוררים להשית על המשיב את הוצאות ניהול ההליך לא נוכל להתעלם מהתנהלות הדברים, מתפקידו של המשיב וחובתו לפעול לגביית מס אמת בגין כל נכס ברחבי העיר ומהעובדה שהמשיב פעל בהתאם להמלצת ועדת הערר ונתן הסכמתו לקבלת העררים.

סוף דבר

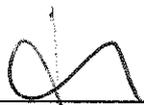
הערר מתקבל.

בשים לב לאמור לעיל החלטנו שאין להשית על המשיב הוצאות בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.7.2016.

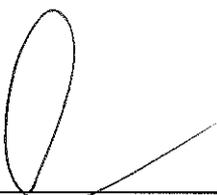
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: סינואני דניאל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

החלטה

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

- מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייבב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.
8. ענייננו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
9. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.
10. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].
11. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.
12. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

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

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

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

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

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

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

17. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:
ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינוי מצב'.

18. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

19. בדיון יום 5.5.2016 נשמעו עדויות הצדדים שהסכימו, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה, נוסף לעדויות מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם. הנ"ל למעט תצהירו של מר מאור שמאי שנחק ממסמכי הראיות שבפנינו, מפאת אי הופעתו לחקירה על תצהירו.

20. מצאנו להדגיש כי בהחלטתנו מיום 19.11.2015 קיבלנו את בקשת ב"כ העורר לתקן את הערר בהוספת טענה אחת ויחידה שהוא מעולם לא קיבל את הנכס לחזקתו ומעולם לא עשה בו שימוש. זאת למרות התנגדות ב"כ המשיב כפי שהוגשה לנו ביום 12.11.2015; כך החלטתנו שב"כ התמח"ת יבדוק במסמכיו האם קיים מסמך המוכיח כי העורר קיבל את החזקה בנכס נשוא הערר.

21. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכיחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

22. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העורר מר דניאל סינואני ויפת סינואני ז"ל, חנות מספר 5346 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000136184 ח-ן לקוח 10054285.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שצורפו לתצהיר מיקי זיו מנכ"ל התמח"ת שנתקבלו על ידנו ביום 30.12.2015 וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר וניהול חתום מיום 13 באפריל 1993 בינה לבין הרוכש סינואני דניאל [75%] וסינואני יפת [25%] (אביו ז"ל של העורר שהלך לעולמו). (נספח א').

* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 27.3.1996 המודיע לרוכשים כי החנות מס' 5346 תהיה מוכנה למסירה תוך 14 יום ועליהם לסור לשם הסדרת נושא התשלומים. (נספח ב')

* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 15.4.1996 דרישה לתשלום חוב בגין יתרת רכישת החנות (בסך של 36,950 ₪) [נספח ג']

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' ששוגרו לעורר במהלך השנים 1996-2002. (נספחים ד' - י').

ג. ב"כ המשיב הציגה בפנינו בתאריך 7.1.2016 תצהיר מטעם אייל שר ישראל וצירופיו, הימנו עולה כי על פי הודעת התמח"ת מיום 6.7.1999 חנות 5346 הבעלים הינו העורר, בציון הערה כי החנות לא פעילה. (נספח א לתצהירו) וכן החלטות ועדות ערר משנים 2006 ו-2009 (נספחים ב' ו- ג').

ד. המשיב הודיע לעורר כי החל מיום 1.1.2015 יחויב הנכס בארנונה על פי התעריף המזערי, כנטען במכתבו מיום 18.3.2015.

ה. בתאריך 16.12.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.

23. ביום 5.5.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

24. העיד בפנינו העורר ואישר כי הוא חתום יחד עם אביו ז"ל על חוזה הרכישה והניהול שצורף כנספח א לתצהיר התמח"ת; לא שולמה מלוא התמורה עבור רכישת הנכס כך לא שולמו דמי ניהול. לא קיבל את מפתחות לחנות-לא הוא ולא אביו ז"ל; החזקה בחנות מעולם לא נמסרה ומעולם לא השתמש בו.

25. לאחר עיון בתצהיר העורר ובעדותו בפנינו, מצאנו לאמץ טענותיו, שמעולם לא קיבל החזקה בנכס ולא עשה בה שימוש. גרסה זו הייתה עקבית הן בפנינו והן בעררים קודמים.

26. שוכנענו שהעורר אינו יודע מי עשה שימוש בחנות ומי הכניס חפצים לנכס כטענת המשיב. לטענתו מכתב התמח"ת נספח ב' לא הגיע לידיו (כנראה מתוך שגגה בכתובת הרשומה שם- 'הנציג' במקום 'הנציב').

27. כתשובה לשאלות ב"כ התמח"ת ענה העורר כי מעולם לא פנו אליו לבוא ולקבל את הנכס. עוד השיב כי לא פנה מיוזמתו משום שלשיטתו רימו עוד 700 איש, אותו במיוחד- שכן החנות הייתה אמורה להיות ממוקמת במקום אחר, וכשנכנסה 'חפציבה' הזיזו את מיקום החנות ללא הסכמתו.

28. העורר צירף לתצהירו- סעי' 8 ב', תמונות (נספח 11), וטען כי התמח"ת עשה שימוש בנכס. טענה זו אין אנו מקבלים בהעדר ראיה, שכן לא נוכל לקבוע, לבטח לא מעיון בתצלומים, מי עשה שימוש בנכס, התמח"ת או גורם אחר. יודגש כי מהחומר שהוצג בפנינו לנו ברור שלא העורר ולא אביו המנוח קיבלו את החזקה ועשו בנכס שימוש כלשהו. חיזוק לכך מצאנו בהעדר מסמך כלשהוא מהתמח"ת המאשר כי מסר להם את החזקה בחנות.

29. מעדותו של אייל שר ישראל מטעם המשיב, להלן: 'אייל' שוכנענו כי נספח א' לתצהירו- רשימת אנשים וחנויות אינה מהווה ראיה כלשהי שהעוררים קיבלו את החזקה בחנות.

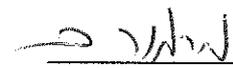
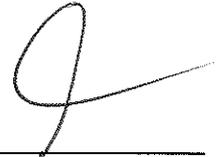
30. כך אישר בפנינו אייל שמעולם המשיב לא קיבל הודעה לא מהעורר עצמו ולא מהתמח"ת כי נמסרה החזקה בנכס. אמנם נספח ב' לתצהירו נערך כפשרה בוועדת ערר בהחלטתה מיום 26.12.2006 - יחד עם זאת הטענה העקבית נותרה בעינה שמעולם לא קיבל חזקה בנכס.

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

ניתן היום, 7 ביולי 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.

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

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: ברק עובדיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 12.3.2015 נתנה ועדת הערר החלטת ביניים בתיק זה.

בהחלטתנו הורינו על היפוך סדר הבאת הראיות באופן שהמשיב נצטווה להגיש ראיותיו קודם להגשת ראיות העורר.

החלטתנו ניתנה לאחר שהמשיב לא מילא אחר החלטת ועדת הערר שציוותה עליו למסור פרטים נוספים ביחס לזיהוי הנכס נשוא הערר וייחוס המחזיקים בנכס בדרך של תצהיר.

בטרם ניתן החלטתנו הסופית נזכיר בקצרה את המחלוקת שהתבררה בערר זה:

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין שני נכסים ברחוב לובטקין 19 בתל אביב, בשטח של 1840 מ"ר ובשטח של 548 מ"ר.

העורר העלה טענת איני מחזיק, טען כנגד חיוב רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2007 וטען כי שלא כפי שנוהג מנהל הארנונה ביחס לכלל החיובים בארנונה בתחומי העיר תל אביב במקרה זה "גולגל" נטל הראייה לעורר להוכיח כי אינו מחזיק בנכסים ואילו המשיב חייב את כלל בני משפחת עובדיה בתיק זה ובתיקים אחרים כמחזיקים בשטחים הנ"ל בכדי להפעיל עליהם לחץ על מנת שיצביעו על המשתמש והמחזיק הנכון.

בכתב התשובה הסביר המשיב כי העורר נרשם כמחזיק בנכס יחד עם מחזיקים נוספים כמפורט בתשובת המשיב להשגה כבר ב 2007 ומכוח היותם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס ובשל העובדה כי המחזיקים או מי מטעמם סירבו להצעת העירייה לאפשר מדידה בנכס.

במהלך הדיון בתיק זה הגיש המשיב הודעה בתיק זה ובתיקים אחרים בה מסר כדלקמן:

"לאחר הדיון המקדמי האחרון נפגש מר אלי עובדיה עם מנהל הארנונה. לאחר שהעורר אלי עובדיה הצהיר כי שטח של 1657 מ"ר שנמדד הוא בחזקתו ובשימוש למגורים ולאחר בדיקות נוספות ומעמיקות שנעשו לאור מורכבותו של המתחם, הסכימה העירייה להסב את חשבון 2000399686 בשטח של 1429 מ"ר על שם אלי עובדיה בלבד ממועד תחילת החיוב, החל מתאריך 2.4.14 נמצא כי בוצעה תוספת בניה בסך 228 מ"ר דהיינו השטח לחיוב יהיה ממועד המדידה 1657 מ"ר.... במעמד חיוב זה, יוותר המשיב על חיוב יתר העוררים בשטח זה".

ביום 21.12.2014 התקבלה החלטת ועדת הערר כדלקמן:

"לאור האמור לעיל ולאחר שנמצא, בהסכמת הצדדים בתיק 14009908, כי אלי עובדיה הוא המחזיק בנכס על פי תשריט מ/1 מיום 17.9.13 ולאור הצהרת ב"כ המשיב כי המשיב אינו רואה מחזיקים אחרים כחייבים בגין התקופה שלפני מועד זה, הרי שדין הערר הנוכחי להתקבל חלקית ביחס לשטח זה. נכס מספר 2000399686.

הוועדה תמשיך ותדון בטענות העוררים כי הם אינם מחזיקים בשטח של 548 מ"ר נכס מס' 2000390046 אולם החלטה בעניין זה תתקבל בנפרד שכן תלויה ועומדת בקשת העוררים לקבל את הערר בעניין זה בשל אי עמידת המשיב בהוראות הוועדה על פי החלטה מיום 11.8.14.

בעקבות החלטה זו נותרה להכרעה הסוגיה הנוגעת לטענת העורר כי הוא אינו מחזיק בשטח של 548 מ"ר כפי שחויב על ידי מנהל הארנונה.

אמרנו בהחלטתנו מיום 12.3.2015 כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה אין התייחסות לנכס נשוא המחלוקת שנותרה להכרעה, אין זיהוי ספציפי של אחזקת העורר ואין הפנייה לאחזקה אישית של העורר בנכס זה.

ברור, כפי שעולה מהבקשות, התגובות לבקשות, הודעות המשיב והדיונים שנתקיימו בפנינו כי חיוב העורר במקרה זה יחד ולחוד עם עוררים נוספים בני משפחת עובדיה נעשה באופן כללי, לא ספציפי וכפועל יוצא מכך שלטענת המשיב לא אשרו לו העוררים לבצע מדידה בשטח ולייחס את האחזקה בנכס זה ספציפית לנישום מסוים.

כאמור, וועדת הערר עשתה שימוש בסמכותה לפי תקנות 14 ו- 18 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 והורתה למשיב להגיש תצהיר בו ימסרו פרטים נוספים ביחס לעמדת המשיב בעניין זיהוי הנכס נשוא הערר וייחוס המחזיקים לנכס.

בהחלטת הביניים מיום 12.3.2015 נדרשנו לבקשת העורר לקבל את הערר לאור הימנעות המשיב מלמלא אחר החלטת הוועדה ואי הגשת התצהיר הנ"ל.

ערכנו דיון בהחלטתנו הקודמת בשאלה האם מוסמכת ועדת הערר לקבל את הערר על יסוד התעלמות המשיב מהחלטות הוועדה וציינו כי מתקין התקנות שותק בעניין זה.

יחד עם ציינו כי תקנה 9 לתקנות מאפשרת לוועדה לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא לפנייה ובהעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש בכתב להתייצב לפנייה על מנת להשמיע טענותיו.

עוד הפנתה ועדת הערר לתקנה 17 לתקנות המאפשרת לוועדה שלא להיזקק לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק.

בהתייחס להשתלשלות העניינים דלעיל ועל מנת להביא לסיום הדיון בתיקים אלה קבענו בהחלטתנו הקודמת כי אין מנוס משמיעת ראיות ביחס לחלק הערר בגינו טרם ניתנה הכרעתנו והורינו כאמור על שינוי סדר הבאת הראיות.

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' ורדי לוי המשמשת כמנהלת מחלקת בחינת חיובים באגף לחיובי ארנונה.

עדת המשיב שבה וציינה כי במשך שנים לא מאפשרים בני משפחת עובדיה לנציגי העירייה לבצע ביקורת בשטח.

עדת המשיב צירפה לתצהירה תצלום אויר ומפת מדידה של המתחם.

היא ציינה כי בעבר חויב שמואל עובדיה בגין שטח של 724 מ"ר אשר כלל בתוכו את השטח שנותר במחלוקת בערר זה ולאחר מכן חויבה המחזיקה א.ב.עץ דקו (1991) בעקבות ביקורת שנערכה במקום.

עדת המשיב הרחיבה ופירטה את השתלשלות העובדות שהביאו לרישום א.ב.עץ דקו 2011 חומרי בניין ברק בע"מ וזאת עד להתייצבותו של מר ברק עובדיה (העורר בתיק זה) אצל המשיב ובקשתו הייתה לצמצם את שטח האחזקה של החברה שבשליטתו.

בעקבות החלטת ועדת הערר בעררים 14005445 ו 14006784 בה נקבע כי א.א. עץ דקו 2011 בע"מ מחזיקה רק בשטח של 252 מ"ר העביר המשיב (כך על פי עדות עדת המשיב) שטח של 548 מ"ר על שמו של שמואל עובדיה (בהתאם להצהרתו של ברק עובדיה).

בהתאם לעדותה הראשית של עדת המשיב לאחר ששמואל עובדיה הודיע כי אינו מחזיק בנכס ולאור העובדה שכל בני משפחת עובדיה מחזיקים במתחם זה הוסב חשבון הארנונה על העוררים בערר דן.

עדת המשיב מסבירה בתצהירה את רישומם של העוררים כמחזיקים כך :

"טענתם של העוררים שכביכול לא החזיקו בנכס, אינה עולה בקנה אחד עם רישומי העירייה כמפורט לעיל או עם התנהלותם במשך השנים. כך למשל נכחו חלק מהעוררים בביקורות שנערכו בנכס בשנים בהן הייתה עץ דקו על גלגוליה השונים רשומה כמחזיקה בנכס".

נציין כבר כעת. לתצהיר עדת המשיב לא צורפה ראיה פוזיטיבית כלשהי הקושרת את העורר עם הנכס נשוא הערר כדוגמת חוזה ואו עדות על שליטה ואו ראיה על קבלת דמי שכירות מהשכרת המתחם ואו עדות על שימוש בנכס ואו כל ראיה או קצה קציה של ראיה אשר יכולה להצביע על זיקתו של העורר לנכס זה.

למעשה מודה עדת המשיב כי ההחלטה להשית את חיובי הארנונה על העורר נעשתה בדרך שגויה וכברירת מחדל לאור העובדה שלא היה בידי המשיב מידע ביחס למחזיק הנכון שעושה שימוש בנכס נשוא הערר.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו בו טען כי אינו מחזיק בנכס .

ביום 2.8.2015 התקיים דיון ההוכחות בתיק זה.

עדת המשיב נחקרה על תצהירה ועדותה לא הוסיפה או שינתה מהרושם שהתקבל מתצהירה.

היא אומנם צירפה סוף סוף לתצהירה תצלום אויר ועליו מידות (נספח א) אך לא העידה כי הייתה בנכס או ראתה מי מחזיק בו אלא ציינה כך :

"כשאתה אומר לי שלא צרפתי אסמכתאות כי לא הייתי בנכס אני משיבה שלא הייתי בנכס כי לא התאפשרה כניסה לנכס.... 548 מ"ר מחויב בהתאם להשתלשלות החיובים כפי שתוארת לעיל ובתצהירי"

לשאלת הוועדה השיבה עדת המשיב :

"נספח א 1 המפרט מידות בסך כולל של 724.76 מ"ר הוא השטח הכולל בתוכו גם את השטח נשוא הערר הזה המתייחס למדידה שנעשתה ביום 5.11.98.."

העדה המשיכה והשיבה :

"אינני יודעת מה יש בשטח זה. לא יכול להיות שמדובר בקרקע תפוסה שכן רואים בתצ"א נכסים בנויים. השימוש יכול להיות גם למגורים....אני מודה שאינני יודעת מי מבני משפחת עובדיה מחזיק בפועל בשטח נשוא הערר...כשחייבנו את כולם עשינו זאת על פי הנתונים שהיו לנו לגבי כל משפחה פלוס מסמכים נוספים שהתקבלו על ידי חלמיש לגבי כל המתחם כולו ובהתאם לכך חייבנו את כל בעלי הזיקה וזאת לאחר ששלחנו מכתב בשנת 2011 לכל המחזיקים במתחם לפנות אלינו לצורכי מדידה ולא נענינו"

העורר ברק עובדיה נחקר על תצהירו והעיד כי אינו מחזיק בנכס . הוא סימן על גבי התצ"א את השטח בו מחזיקה החברה שלו ואמר כי אינו יודע מי מחזיק ביתרת 548 המ"ר.

התמונה העובדתית העולה מהראיות שהובאו בפנינו ברורה על אף מורכבותה.

המשיב לא הצליח להציג ראיה הקושרת בין העורר לבין שטח המריבה ומקימה זיקה בינו לבין הנכס נשוא הערר.

איננו טומנים ראשו בחול ואיננו מתעלמים מהנסיבות המתוארות על ידי עדת המשיב בגין אין בידי המשיב ראיות המצביעות על המחזיק בפועל בשטח נשוא הערר.

יחד עם זאת, לא נוכל לתת ידינו לשיטת חיוב המתבססת על גבייה רוחבית של כל הגובלים בשטח מסוים או כל מי שקשור בקשר משפחתי או חברתי כזה או אחר בסביבת הנכס ואשר בקשר זה יש בכדי לקשור אותו לחיוב, כל זאת במטרה להפעיל לחץ על המחזיק הנכון להתחייב בעצמו בחיובים בכדי למנוע חיובי שווא על בני משפחתו או שכניו או הקרובים לו בקרבה כלשהי.

למשיב עומדים כלים חוקיים להתמודד עם המכשולים שמטילים עליו צדדים שלישיים ביחס לבחינת החיובים בגין הנכס נשוא הערר גם אם בין המקשים עליו נמצאים הנישומים הפוטנציאליים.

השתלשלות העניינים בתיק זה כפי שתובא להלן מוכיחה כי אכן ניתן להגיע להחלטה ביחס לנישום הנכון אשר אותו יש לחייב וכי שיטת ההטלה הכללית אינה ראויה.

גם אם מדובר ב"קשירת קשר שתיקה עברייני" כדברי ב"כ המשיב בסיכומיו הרי שלא ניתן בשל החשש כי מספר נישומים התקבצו יחד בכדי למנוע מהמשיב גביית אמת של מס בכדי להטיל על קבוצה מוגדרת את סך החיובים. אם אכן קשרו אזרחים במתחם לובטקין בתל אביב קשר שתיקה עברייני בכדי למנוע מהמשיב להפעיל סמכויותיו הדרך להתמודד עם התנהגות חמורה שכזו אינה בדרך של השתת חיוב ארנונה כללי, כמעט ערטילאי. אין זו דרכה של רשות שלטונית.

ביום 25.5.2016 הגיש ב"כ העורר בקשה להוספת ראיה לתיק ערר זה וזאת על אף שנסתיים פרק הבאת הראיות בערר זה.

בהחלטתנו ביחס לבקשה זו העברנו את הבקשה לתגובת ב"כ המשיב ולאור תוכנה המלצנו למשיב לשקול קבלת העררים ללא צו להוצאות.

חשבנו כי הראיה שצירופה מתבקש יש בה כדי ללמד כי בידי המשיב יש כיום מידע ספציפי ביחס למחזיק הנכון בשטח נשוא הערר וזאת בהתאם למכתבו של מנהל היחידה לבחינת חיובים במגורים אשר כתב לברק עובדיה (העורר) ממש כך:

"בהתאם לביקורת שערכנו במקום ביצענו שינוי ברישום המחזיק בנכס שבנדון כמפורט"

ביום 27.6.2016 התקבלה הודעה מטעם המשיב בה הביע המשיב עמדתו בהמשך להמלצת ועדת הערר.

המשיב מתאר את השתלשלות העניינים העובדתית מבחינתו בתיק זה ומודיע כי בניגוד לניסיונותיו הקודמים לערוך ביקור בשטח הנכס נשוא הערר רק בתחילת 2016 צלחה דרכו של המשיב לחדור למתחם ולבצע בדיקה ראשונית של השטחים במתחם לרבות הנכס נשוא הערר.

"בבדיקה זו נמצא כי העורר שמואל עובדיה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבין יתר בני המשפחה, במצב דברים זה יהיה נכון יותר לחייבו בגין התקופה שבמחלוקת באופן בלעדי"

"מן האמור עולה שהמשיב מסכים להצעת ועדת הערר מתאריך 25.5.16 לקבל את העררים שהוגשו על ידי יתר בני המשפחה המתגוררים במתחם ללא צו להוצאות"

הנה כי כן, אין עוד צורך להכריע בבקשת העורר שכן המשיב בעצמו מצטרף לעמדת העורר לפיה בעצם ההחלטה להעביר על שמו של שמואל עובדיה את החיובים לאחר הבדיקה יש גם לקבל את הערר שהוגש על ידי יתר העוררים, בתיקים השונים הדנים בנכס נשוא ערר זה.

עולה גם מעמדת המשיב כי מתקבלת טענת העורר לפיה לא החזיק בנכס זה במועד שקדם להעברת החיוב משמו לשמו של הנישום החדש.

מכל האמור לעיל ולאור עמדת המשיב דין הערר בעניין זה להתקבל.

לכאורה ובשים לב להתמשכות ההליכים בתיק זה ותוצאת הדיון היה נכון כי נעתר לבקשת ב"כ העורר ונשית על המשיב הוצאות ראליות ביחס לניהול הליך זה שכן ב"כ העורר טען מיום קבלת החיובים ובאופן עקבי כי אין בסיס לחיוב העורר בארנונה בגין הנכס נשוא הערר.

אלא שכפי שוועדת הערר אינה יכולה לעצום עיניה ולהתעלם מהחשש לפגיעה בזכויות הנישומים (כפי העולה בהחלטתה) הרי שאין הועדה יכולה להתעלם מהתנהלות הנישומים בסביבת מתחם לובטקין הני"ל בכלל והתנהלות העורר נשוא החלטה זו בפרט בכלל הקשור למסירת מידע למשיב על המחזיקים במתחם.

תשובות העורר במהלך דיוני ההוכחות הותירו תחושה כי העורר יודע איזה שימוש נעשה בנכס נשוא הערר, הוא מכיר את הנכס הסמוך לנכס שלו ואף יודע על ידי מי נעשה השימוש. מסיבותיו שלו הוא בוחר להימנע ממסירת מידע שכזה למשיב.

כמו כן, המשיב פעל בסופו של יום על פי המלצת ועדת הערר מיום 25.5.2016 והסכים לקבלת הערר ללא צו להוצאות.

אשר על כן בבואנו לבחון את בקשת ב"כ העורר להשית על המשיב את הוצאות ניהול ההליך לא נוכל להתעלם מהתנהלות הדברים, מתפקידו של המשיב וחובתו לפעול לגביית מס אמת בגין כל נכס ברחבי העיר ומהעובדה שהמשיב פעל בהתאם להמלצת ועדת הערר ונתן הסכמתו לקבלת העררים.

סוף דבר

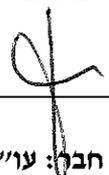
הערר מתקבל.

בשים לב לאמור לעיל החלטנו שאין להשית על המשיב הוצאות בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.7.2016.

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

שליד עיריית תל אביב- יפו

ערר מס': 140012780

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דוד טסה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיובו בארנונה ביחס לנכס בו הוא מחזיק ברחוב נחמני 67 תל אביב בשטח של 39 מ"ר.

העורר טוען כי יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה בסיווג מלאכה ותעשייה שכן בנכס מתבצעת פעילות של עריכה.

ביום 23.3.15 הודיע מנהל מחלקת שומה ג' של המשיב לעורר כי:

"מבחינה מחודשת שערכנו עם הגורמים הרלבנטיים במחלקה לעניין השימוש במקום, ניתנה הוראה לעדכן את הסיווג בנכס שבנדון ממחסנים כללים לאולפן הקלטות".

העורר טען בכתב הערר כי פעילות עריכה של סרטים ומוסיקה הוכרה על ידי בתי המשפט וועדות הערר כפעילות שיש לסווגה תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

המשיב טען כי הסיווג הראוי לנכס זה הינו הסעיף שנקבע בצו הארנונה, סעיף 3.3.30 ל "אולפן הקלטות" הקובע כי:

"מקום בו מבוצע מעובד ומתועד תחת קורת גג אחת קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אומן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו..."

לאור נוסחו זה של הסעיף הרי שלשיתתו של המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התשובה לערר כל אולפני ההקלטות בהם מוקלטים, או מעובדים ומתעדים מוזיקה על ידי אומן נכנסים ממילא לגדרו של הסעיף ועל כן יש לדחות את בקשת העורר לחיובו בארנונה לפי סיווג אחר.

ביום 7.9.2015 בעת הדיון המקדמי הודיעו הצדדים כי הם חלוקים עובדתית ומשפטית:

"המחלוקת בינו נוגעת לשאלה האם מדובר באולפן עריכה או אולפן קול ועל כן יש צורך בשמיעת הוכחות"

בהתאמה נקבע התיק לשמיעת ראיות ומצווים אנו לפיכך להכריע בשאלה האם מדובר באולפן עריכה או אולפן קול.

נציין כי בין לבין הפכה המחלוקת העובדתית דגן לרלבנטית עוד יותר שכן ביום 9.6.2016 הכריע בית המשפט העליון ב ברמ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו

(להלן: "פרשת ברודקאסט") ובכך הגיעה לסיומה המחלוקת בשאלת סיווגו לצרכי ארנונה של אולפן עריכה בו נעשית פעילות פוסט פרודקשיין. רוצה לאמר, לו תתקבל עמדת העורר לפיה בנכס נשוא הערר נעשה שימוש לעריכה ולא לאולפן קול תתקצר דרכו להרים הנטל ולהוכיח כי יש לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה וזאת בהתאם למבחנים ולעקרונות שנקבעו בעניין ברודקאסט אגב ניתוח פעילות "גמר ההפקה".

העורר הגיש תצהיר בעצמו ותצהיר של שותפו ניר מימון לתמיכה בטענותיו.

העורר טען כי עיקר הפעילות בנכס הינה פעילות לעריכת סאונד.

"..בנכס מצויים ממירי עריכה, קונטרול עריכה, מחשבים, וכלי עזר נוספים לצרכי עריכת מוזיקה".

הוא העיד כי את הליך ביצוע ההקלטות שלו הוא עושה באולפנים חיצוניים ואף נקב בשמו של אולפן ההקלטות בו מתבצעות ההקלטות.

העורר ביקש להבחין בין הפעילות המתבצעת בנכס בשנת המס 2015 לבין פעילות עתידית שכן בשנת המס 2015 הנכס לא הוכשר לשמש כאולפן קול.

בחקירתו הנגדית פירט העורר את פעילות העריכה המתבצעת לטענתו בנכס והוא הוסיף והשיב כדלקמן:

"...כשאת שואלת אותי מהי עריכת סאונד שמתבצעת בנכס, אני מסביר שאנחנו לוקחים חומר גלם ממוקד אחר שהם מוקלטים באולפנים אחרים, כמו נגינת כנרים או תופים ואז עורכים את הסאונד בחדר עריכה. בוחרים קטע מסוים ומשלבים אותו, אותו הדבר בכינורות בוחרים את הקטע הטוב ביותר, מוסיפים לו אפקטים, מחליטים מתי זה יהיה בית ומתי פזמון, גם הקלטה של הקול מגיע מאולפנים אחרים, אבל היו מקרים שהו תיקונים של שירה שעשינו בחדר העריכה וזה לעיתים רחוקות. בסופו של התהליך יוצר שיר גמור על קובץ של מחשב".

ב"כ המשיב ויתרה על חקירתו של העד הנוסף מטעם העורר.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אלדד משולמי.

העד צירף לתצהירו את ממצאי הביקורת שערך בנכס ביום 16.2.15 בהם תיאר את הציוד שראה בנכס:

"בשטח הנכס נראה חלל ראשי ובו נראה פסנתר, אורגנית, גיטרות, תופים, ממיר עריכה, רמקולים, קונטרול עריכה, מחשב נייד וספה"

הוא ציטט מפיו של העורר את טענתו כי בנכס מתבצעת פעילות עריכה בלבד באמצעות תוכנות עריכה.

בחקירתו הנגדית נשאל עד המשיב האם ראה חדר בו מתבצעות הקלטות בנכס והשיב:

"כשאתה שואל אותי אם ראיתי חדר בו מתבצעות הקלטות כמו חדר אטום. אני מפנה לתמונה מ/2 שיש שם כסא ומיקרופון. לא ראיתי קיר זכוכית של חדר"

בטרם נכריע בסוגיית הסיווג עלינו להכריע במחלוקת העובדתית, האם נעשה בנכס שימוש לאולפן הקלטות או לעריכת סאונד?

• בסיכומים שהגיש המשיב מודה למעשה המשיב כי בנכס לא מתבצעת פעילות לאולפן הקלטות: **"מהתשתית הראייתית שנפרסה בפני הוועדה הנכבדה עולה כי הנכס משמש**

את העורר לעריכת סאונד, שהוקלט על ידו באולפנים מחוץ לנכס". למעשה מזדה המשיב בכך שהוכח ראייתית כי בנכס לא מתבצעות פעולות הקלטת קול.

- בהמשך מציין המשיב כי טעה למעשה בסיווג הנכס כאולפן הקלטות שכן בשים לב לפעילות הנעשית בו כפי שתוארה על ידי העורר יש לסווגו בסיווג השיורי כבנינים שאינם משמשים למגורים.
- למעלה מן הצורך (לאור הודאת המשיב במצב העובדתי כאמור לעיל) נציין כי מהראיות שהוצגו לנו הוכח כי בנכס לא נעשתה בשנת המס 2015 פעילות המאפיינת אולפן הקלטות. גרסתו העובדתית של העורר כפי שבאה לידי ביטוי בתצהירים שהגיש לא הוזמה במסגרת החקירה הנגדית אלא להיפך. העורר שכנע אותנו כי בנכס נשוא הערר לא מבוצעות פעולות הקלטה.
- התרשמותנו זו מתבססת גם על ממצאי הביקורת ועדות עד המשיב כאמור לעיל.

לאחר שהגענו למסקנה כי מבחינה עובדתית לא נעשה שימוש בנכס להקלטות נותר לנו להכריע בטענתו של העורר לפיה יש לסווג את הפעילות שנעשית בנכס בסיווג מלאכה ותעשייה שכן בנכס בוצעה על ידו בשנת המס 2015 פעילות לעריכת סאונד.

המשיב כאמור חזר בו מהטענה כי יש לסווג הפעילות בנכס בסיווג אולפן הקלטות ולמעשה הוא טוען כעת כי פעילות העורר בנכס לעריכת סאונד אינה מהווה פעילות תעשייה או מלאכה ועל כן יש לדחות את הערר.

בהמשך סיכום טענותיו מפנה מנהל הארנונה לפרשת ברודקאסט אליה התייחסנו לעיל ומציין כי על אף שהפעילות בפסק הדין בפרשת ברודקאסט הינה מתחום דומה לפעילות בנכס נשוא הערר יש לאבחן המקרה הספציפי שכן בפעילות בנכס לא מתקיימים המאפיינים התעשייתיים שעלו בפס"ד ברודקאסט.

עוד מפנה מנהל הארנונה לפסק דינו של בית המשפט בעניין הוצאת הספרים עם עובד בטענה כי במקרה נשוא הערר כמו במקרה שנדון בעניין עם עובד גם גודל הנכס והעובדה כי הפעילות מבוצעת על ידי אדם אחד מצביעים על כך כי אין מדובר בפעילות הדומה לפעילות המתוארת בפסק הדין בעניין ברודקאסט.

לא ראינו אבחנה שכזו בפרשת ברודקאסט ואף נפנה בעניין זה לדברי העד מטעם המשיב במהלך דיון ההוכחות כאשר נתבקש להתייחס לקשר בין גודל הנכס לבין ההכרה בו כנכס המסווג כמלאכה ותעשייה:

"אני לא יכול לאמר אילו נכסים גדולים יותר חדרי עריכה או אולפנים. כי כל מקרה הוא לגופו"

עוד מפנה המשיב לכך כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה עונה על המבחנים שנקבעו בפסק דין רעיונות להבחנה בפעילות ייצורית.

העורר לעומת זאת מנתח בסיכומיו את המבחנים שנקבעו בפסק הדין רעיונות וטוען כי השימוש בנכס עונה על כל המבחנים שנקבעו על מנת שיווג כפעילות ייצורית.

בעת שהגיש העורר את הסיכומים מטעמו טרם ניתנה הכרעת בית המשפט העליון בעניין ברודקאסט על כן בסיכומיו הוא מסתמך ומפנה לפסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס, אותו אימץ למעשה בית המשפט בפרשת ברודקאסט.

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

אנו סבורים (כמו המשיב) כי הפעילות המתוארת בפרשת ברודקאסט הינה "מתחום דומה לפעילות בנכס העורר". אלא שהשכל הישר צריך היה להנחות את המשיב במקרה זה כי אם מדובר בפעילות מתחום דומה ואם המשיב לא הצביע על נימוקים עובדתיים המצביעים על מקום לאבחן עובדתית בין פעילות גמר הפקה לבין פעילות עריכת סאונד הרי שאין צורך להיות דווקני ללא תכלית ויש להחיל את תוצאות פסק הדין בפרשת ברודקאסט גם במקרה זה.

די לעיין בנייתוח אותו עורכת כבוד השופטת דפנה ברק ארז בסעיפים 33-38 בכדי להביא להכרעה ברורה גם במחלוקת שבפנינו. כל שנדרש הוא להחליף את המונח עריכת סאונד במונח "פוסט פרודקשיון" ולצלוח אחד לאחד את המבחנים שנבחנו בפסק הדין בהתייחס לקריטריונים שנקבעו בעניין רעיונות.

עדות העורר ביחס לאופי הפעילות בנכס וההסבר ביחס לפעילות עריכת סאונד שכנעה אותנו כי מדובר בפעילות הזזה לפעילות של גמר הפקה ("פוסט פרודקשיון") והתיאור העובדתי של הפעילות בנכס עונה על המבחנים שנקבעו בפסק הדין רעיונות.

נפנה גם לנימוקים הנוספים עליהם הצביע בית המשפט בפרשת ברודקאסט כרלבנטיים גם בענייננו (תכלית ההקלה, סיווג היסטורי וסיווג ספציפי מול סיווג שיורי).

בשים לב לעמדת המשיב בתשובתו להשגה לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג אולפן הקלטות ומאחר ואין מחלוקת כי אין מדובר באולפן הקלטות מתקבלת למעשה השגת העוררת לשנת 2015 ובקשתו לחיבי את הנכס כחדר עריכה.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כך- אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.7.2016.

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.



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שליד עיריית תל אביב- יפו

ערר מס': 140012656

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סי פי אם שירותי מחשב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין נכסים בהן היא מחזיקה בשטח כולל של 416 מ"ר בו היא מחזיקה ברחוב מנחם בגין 37 תל אביב בטענה כי יש לאחד את כלל הנכסים בהם היא מחזיקה לנכס אחד ולחייבם תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" או "מחסנים".

בהשגתה טענה העוררת כי עד ליום 15.7.2014 החזיקה העוררת נכס סמוך הנמצא באותו הבניין ובאותה הקומה אשר בגינו חויבה בסיווג תעשייה ומלאכה בשטח של 151 מ"ר.

העוררת טענה בהשגתה כי שינוי הסיווג עם המעבר לנכס החדש בוצע ללא הצדקה ומבלי שחל שינוי בפעילותה.

העוררת טענה כי יש לסווג את כלל הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה שכן בנכס נעשה שימוש למעבדה לתיקון מחשבים ללא פעילות שיווק ומכירה וכי גם המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מתהליך תיקון המחשבים.

בסעיף 1 לתשובת מנהל הארנונה להשגה (מיום 15.3.15) לא חולק למעשה מנהל הארנונה על השימוש הנעשה בנכס אלא טוען כי אין לסווג בסיווג מלאכה ותעשייה:

"ראשית יצוין, כי הפעילות הנעשית בנכסים כגון: תיקון ציוד מחשוב, אחסנת מחשבים וחלקי חילוף חדשים למחשבים, אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת הסעיף הנ"ל, דהיינו אין המדובר בבית מלאכה"

ביחס לבקשת העוררת לאיחוד הנכסים השיב מנהל הארנונה:

"לשם איחוד הנכסים עליהם להיות מאוחדים פיזית אינטגרלית עם כניסה משותפת" ודחה את בקשת העוררת.

המשיב לא השיב לטענת העוררת ביחס לשינוי השומה לעומת הנכס הסמוך אשר חויב בסיווג מלאכה ותעשייה עד ליום 15.7.14.

בכתב התשובה לערר טען המשיב בעניין זה כי אין מדובר באותו הנכס ועל כן לא חלה על המשיב חובת ההוכחה כי חל שינוי עובדתי או משפטי ביחס לשימוש בנכס הנוכחי לעומת הנכס הקודם.

"המשיב לא סטה אם כן מכל החלטה, לא שלו עצמו ולא של ערכאה שיפוטית אשר בחנה את מצב השימוש בנכס..."

ביום 22.12.2015 ובעקבות הדיון המקדמי (שהתקיים בפני ההרכב בראשותה של עוה"ד שלומית ארליך ביום 1.12.2015) הודיעה העוררת כי היא הרחיבה את פעילותה בנכס וכי נוספו לשטחה שטחים בשטח של 217 מ"ר אשר סווגו על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמים למגורים". העוררת ביקשה לצרף גם שטחים אלה לערר שהגישה.

ועדת הערר קיבלה את הודעת העוררת והורתה למשיב לבצע ביקורת בנכס .

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

בהסכמת הצדדים אוחדו העררים לשנות המס 2015 ו2016 .

בעלי הדין הביאו ראיותיהם כאמור בדרך של תצהירי עדות ראשית והתיק נקבע לדיון הוכחות ליום 12.4.16.

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

- סה"כ מחזיקה העוררת בשטח של 633 מ"ר המסווג כדלקמן: 521 מ"ר בסיווג משרדים ועוד 112 מ"ר בסיווג מחסנים.
- ע"פ תצהיר עד העוררת בהתייחס לחלוקת הנכסים לחיובי הארנונה, מתחלק הנכס לשימושים לפי החלוקה הבאה :
 - משרדים- 181 מ"ר
 - שטחי המעבדה - 80+32+304+36 וסה"כ 452 מ"ר
- בסיכומים התנגד המשיב לכלול במסגרת הערר את השטחים ה"נוספים" אשר עליהם הצביעה העוררת בהודעתה מיום 22.12.2015 בטענה כי שטחים אלה לא נכללו בכתב הערר אלא שבעניין זה על העוררת ליהנות מהספק שכן היא הגישה הודעתה לוועדת הערר ויו"ר הועדה הגב' שלומית ארליך הורתה למשיב לערוך ביקורת בנכסים אלה בעקבות הודעת העוררת . המשיב לא התנגד ומכאן ניתן להסיק כי הצדדים הסכימו לכך שהערר יתייחס גם לשטחים אלה.
- העוררת משמשת כמעבדה לתיקון מחשבי לנזב, טושיבה ופוג'יצו. החברה אינה עוסקת במכירות או שיווק , לקוחות החברה מופנים אליה מיצרניות המחשבים והן אלה שנושאות בעלות התיקון. כפי שהעיד עד העוררת "**מרבית הכנסות החברה אינן מתקבלות מלקוחות הפוקדים את הנכס**".
- עד העוררת העיד ועדותו לא נסתרה כי פעילות העוררת בנכס הקודם לא הייתה שונה מהפעילות בנכס נשוא הערר. יש לקבוע כי טענה זו נכונה חלקית שכן מעדות עד העוררת עולה בוודאות כי בנכס הקודם לא נעשה שימוש למשרדים בשטח של 181 מ"ר ושימוש זה נוסף רק עם המעבר לנכס נשוא הערר ואף לאחר מכן.
- ע"פ דוח ממצאי הביקורת וההערות שנרשמו על תרשים המבנה שטח קומת המרתף משמש בעיקרו לתיקון מחשבים, שטח קומת המרתף מינוס 2 משמש לאחסנת מחשבים חדשים ופירוק מחשבים תקולים, חלק נוסף משמש לאחסון חלקים חדשים ועמדת מחסנאי (ראה לעניין זה התרשימים שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת מטעם המשיב ולתשובת עד המשיב בחקירתו על תצהירו)
- לדוחות ממצאי הביקורת מטעם המשיב צורפו תמונות התומכות בטענה כי בשטחים הנזכרים לעיל מבוצעות פעולות לתיקון מחשבים. נראות עמדות תיקון , ציוד תיקון, אחסון חלפים, כלי עבודה לתיקון, ועמדות המאכלסות טכנאים. (למעט שטח של 181 מ"ר כאמור להלן) .
- העוררת טענה וטענתה זו לא נסתרה כי בשטח בגודל של 304 מ"ר מועסקים כ 40 טכנאי מחשבים , בשטח של 112 מ"ר מבוצעת פעילות תיקון ואחסנת חלפים שם יושבים 2-3 טכנאי מחשבים ובשטח של 36 מ"ר קיים מחסן חלפים .

• ביחס לשטח של 181 מ"ר טענה העוררת כי בשטח זה מבוצעת קבלת שיחות לתיאום הגעת או מסירת מחשבים וכן משרדו של עד העוררת. העוררת הפנתה לתמונה ביחס לשטח זה (נספח ט לתצהיר עד העוררת) – יש לקבוע כי ההתרשמות מהתמונה והאמור בתצהיר ביחס לשטח זה הינה כי בשטח זה לא מבוצעת פעילות לתיקון מחשבים או אחסון חלפים אלא פעילות משרדית (אשר העוררת טוענת לגביה כי היא מהווה חלק בלתי נפרד משירותי תיקון המחשבים).

למעשה מבקשת העוררת כי נכריע בשתי סוגיות :

האחת האם רשאי היה מנהל הארנונה לשנות מהחלטתו הקודמת אשר התייחסה לנכס קודם בו החזיקה העוררת ולחייבו בסיווג שונה על אף שלטענתה עם המעבר שלה לנכס חדש לא חל שינוי בפעילותה.

השנייה האם יש לאחד את כלל נכסי העוררת לנכס אחד ולסווגם בסיווג מלאכה ותעשייה או לחילופין לחייב חלק של 181 מ"ר מסך שטחי העוררת בחיוב משרדים ואת יתרת השטח בחיוב מלאכה ותעשייה.

נציין כי בסיומו של דיון ההזכחות הניחה הועדה בפני הצדדים קווים כלליים להסדר אשר יביא לידי ביטוי מחד את העובדה שהנכס שהיה בחזקת העוררת בעבר סווג בסיווג תעשייה ומלאכה על פי החלטות המשיב ומאידך את השינוי שחל בשימוש בחלק מהנכס .

ביום 2.5.16 התקבלה הודעה מהמשיב כי לאחר שבחן את הממצאים שבתיק אין בידיו לקבל את הצעת העוררת לסיום המחלוקת בין הצדדים.

בהתאמה הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם ומכאן החלטתנו.

נכריע תחילה בטענה לפיה אין המשיב רשאי לסטות מהחלטות קודמות שלו ביחס לסיווג שקבע בשנים קודמות ללא שום נימוק וללא נסיבות המצדיקות סטייה מהחלטותיו הקודמות :

אין חולק ביחס לכלל לפיו על המשיב הנטל לשכנע כי נתקיימו נסיבות מיוחדות, עובדתיות או משפטיות המצדיקות סטייה מהחלטות קודמות שלו בעניין סיווגו של נכס.

הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שהסיווג נקבע בסיומו של הליך השגה ו/או ערעור שכן חזקה על המשיב שבחן בקפידה את עמדתו ביחס לסיווג הנכס.

אלא שבמקרה שבפנינו אין מדובר בסיווגו של אותו הנכס.

אין מחלוקת כי העוררת העתיקה את פעילותה לנכס אחר גם אם מדובר בנכס סמוך ממש.

אין מדובר באבחנה טכנית או דוקטורית. לו היו נסיבות המעבר מצביעות על העתקת מיקום עסקה של העוררת אחד לאחד לנכס סמוך, באותו ההיקף ותוך שנראה כי השימוש בנכס לא השתנה ניתן היה ללכת במשעול אותו מבקשת העוררת להתוות.

אין זה המקרה.

מעובדות המקרה כפי שעולות מהראיות שהובאו בפנינו, הן מעדותו של עד העוררת והן מממצאי הביקורת של המשיב ניתן לקבוע כי העוררת העתיקה את עסקה לנכס הסמוך בשל שינוי בפעילותה. שינוי הנוגע להיקף הפעילות וכפועל יוצא מכך היקף השטחים הנדרשים לפעילותה.

לפיכך יש לדחות את טענת העוררת כי במקרה זה מנוע המשיב מלשנות את החלטתו הקודמת ביחס לסיווג שטח של 151 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה.

יחד עם זאת יש לתת משקל ראייתי לעובדה שהמשיב בחן בשנת המס 2010 את פעילותה של העוררת בנכס הסמוך לנכס נשוא הערר ומצא כי יש לסווג שטח של 151 מ"ר ממנו בסיווג מלאכה ותעשייה.

עובדה זו, שאין חולק עליה, תובא במסגרת הראיות והשיקולים אשר ישמשו אותנו בעת בחינת טענת העוררת לשינוי הסיווג של הנכס בו היא משתמשת היום, כולו או חלקו.

בקשת העוררת לאחד את כלל נכסיה תחת נכס אחד בשטח של 633 מ"ר:

העוררת מבקשת לקבוע כי בנכס כולו מתבצעת פעילות אחת מהותית והיא מעבדה לתיקון מחשבים. העוררת אינה מרחיבה בנקודה זו. היא לא הוכיחה קשר ישיר בין השטחים המשמשים לאחסנה ו/או למשרדים לבין החלקים אשר לגביהם אין מחלוקת כי הם משמשים כמעבדה לתיקון מחשבים.

אומנם העוררת טוענת על דרך השלילה כי לא נעשית בנכס פעילות שיווק או מכירה אולם בשעה שהובאו ראיות ביחס לשימוש בחלקים שונים של הנכס לאחסנה ו/או פעילות משרדית הנטל על העוררת להוכיח כי מדובר בפעילות אינטגרלית לפעילות לתיקון מחשבים ונטל זה לא הורם.

במיוחד הייתה צריכה העוררת להסביר כיצד הרחיבה את פעילותה בשטח של 181 מ"ר למשרדים והרחבה זו עדיין מהווה חלק אינטגרלי מאותו העסק שעשה שימוש בנכס הסמוך כאשר היא מקפידה לטעון כי לא חל כל שינוי בפעילות העסק עם המעבר לנכס החדש.....

השינוי, עליו אין עוררין, במסגרתו נוספו שטחים לעסקה של העוררת ובהם נעשה שימוש משרדי, עומד בסתירה לגרסת העוררת לפיה בכל חלקי הנכס נעשית פעילות כחלק ממעבדת תיקון המחשבים כפי שהיה בעבר (הגם שבעבר לא הוכר כל שטחה של העוררת כשטח המשמש כמעבדה).

אומנם בסעיף 23 לתצהירו מבקש עד העוררת להצביע על השילוב בין החלקים השונים שבנכס לבין התהליך הכולל של תיקון המחשבים במעבדה אולם לאור השינוי בפעילות העוררת היה על העוררת להביא ראיות מוצקות יותר לכך שבחלק המשרדי ו/או בחלק המחסן נעשית פעילות הקשורה בתיקון המחשבים הן בדרך של תצהירים רלבנטיים נוספים ו/או ראיות מתחום הנהלת החשבונות ו/או ראיות מקצועיות אחרות.

לפיכך הננו קובעים כי העוררת לא הצליחה לשכנע אותנו כי יש לאחד את כלל חלקי הנכס תחת יחידה אחת וטענתה בעניין זה נדחית.

בתי המשפט נדרשו לשאלת פיצול נכס "רב תכליתי" לשימושים שונים פעמים רבות ובעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה: בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. ומבחן הבחון האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות העיקרי של הארגון בנכס ולמימוש תכליתה.

ראה לעניין זה את פסק דינה של כבוד השופטת אחיטוב בעמ"נ 233/06 **תכפ סוכניות 1993 בע"מ** **נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א** בו עורכת השופטת דיון במבחנים הנ"ל ובפסקי הדין שדנו וקבעו הלכות בעניינים דומים. (בעיקר פרשת "דשנים" ופרשת "אחוזת ראשונים").

כאמור לא מצאנו כי העוררת הרימה את הנטל ולא הוכיחה כי קיומה של יחידת הטלמרקטינג ו/או החלק המשרדי ו/או היחידה בה מאוחסנים מחשבים חדשים הכרחית לקיום פעילות העוררת בשאר חלקי הנכס או בכדי לקיים ארגון בעל זיקה בין יחידותיו השונות. פיצול בין היחידות לפיכך במקרה זה לא יהווה אקט מלאכותי.

טענתה החלופית של העוררת לפיה יש לפצל את הנכס לשניים – 452 מ"ר בסיווג בתי מלאכה ו 181 מ"ר בסיווג משרדים:

כאמור בראשית החלטתנו לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשימוש שנעשה בכל אחד מחלקי הנכס כי אם בפרשנות שיש לייחס לסיווג זה וכפועל יוצא מכך לסיווג על פי צו הארנונה.

אין חולק על כך שנכס 2000161569 משמש למעבדה לתיקון מחשבים. (304 מ"ר).

אין חולק על כך שנכס 2000161594 משמש לאחסון מחשבים חדשים ולפירוק מחשבים תקולים. (80 מ"ר)

אין חולק על כך שנכס 2000161344 משמש לאחסנת חלקי חילוף חדשים למחשבים (32 מ"ר).

אין חולק על כך שנכס 2000161045 משמש כדלפק קבלה ושטח לאחסון חלפים. (36 מ"ר)

אין חולק על כך שנכס 2000161544 משמש למוקד טלפוני, משרד מנכ"ל, עוזרת מנכ"ל ופקידות, מנהלת חשבונות ואחסנת מחשבים חדשים. (181 מ"ר).

מאחר ולא מצאנו כי יש לראות בכל היחידות המתוארות לעיל חלק מנכס אחד אינטגרלי הרי שיש לדחות הערר ככל שהוא מתייחס לנכס 2000161544 בו נעשה שימוש למשרדים ולמוקד טלפוני וכן לדחות הערר ביחס לנכס 200061594 המשמש לאחסון מחשבים חדשים ולפירוק מחשבים תקולים.

העוררת לא הצליחה להוכיח כי בשני נכסים אלה נעשה שימוש שיש לסווגו כמלאכה ותעשייה, ממילא גם לא ניתן לקשור בין סיווג של הנכס הקודם לנכסים אלה.

שונה התמונה ביחס לשימוש אותה עושה העוררת בנכס מס' 2000161569 המשמש למעבדה לתיקון מחשבים. (304 מ"ר), בנכס מס' 2000161344 המשמש לאחסנת חלקי חילוף חדשים למחשבים (32 מ"ר) ובנכס מס' 2000161045 המשמש כדלפק קבלה ושטח לאחסון חלפים. (36 מ"ר).

ביחס לשלושת הנכסים האלה הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל ויש לסווגם בסיווג "מלאכה ותעשייה".

עדותו של עד העוררת ביחס לשימוש ביחידות אלה לא נסתרה וכבר אמרנו לעיל כי אין מחלוקת בין הצדדים כי בשטחים אלה נעשה שימוש כפי שקבענו לעיל.

איננו מקבלים את עמדת המשיב לפיה ביחידות אלה נותנת העוררת שירות לחברות המחשבים השולחות אליה את המחשבים לתיקון.

אופי העיסוק במעבדת התיקונים, העובדים המקצועיים, כלי העבודה והתמונות שצולמו בביקורות שערך המשיב מוכיחות כי ביחידות אלה נעשית פעילות שיש לסווגה כמלאכה.

את המחשבים מתקנים טכנאי מעבדה בצורה ידנית ו/או באמצעות מכשירים והם מבוצעים עבור לקוחות החברות שרכשו מחשבים ונפל בהם פגם.

לא מצאנו כי העובדה שתמורת התיקונים משולמת על ידי החברות המשווקות מכשירים אלה בארץ משליכה על אופי השימוש בנכס.

אנו מסכימים עם ב"כ העוררת כי הגדרת השימוש בנכס כמתן "שירותי תיקון למחשבים" מהווה הגדרה מלאכותית שכל מטרתה להימנע מסיווג השימוש בנכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

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

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

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

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

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

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

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

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

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

לא מצאנו כי טענת המשיב לפיה מרכז הפעילות המבוצעת בנכס נוטה לשירותים נכונה במקרה זה שכן לא הוכח כי ביחידות הנ"ל המימד של הענקת שירות הינו במרכז הפעילות. לדעתנו השירות שניתן בנכס הינו בעל מאפייני "תעשייה" במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות עובדי כפיים מקצועיים.

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

מקובל עלינו טענת העוררת במקרה שבפנינו כי בחלק מהנכס נשוא הערר מבוצעת מלאכת כפיים, שכן גם מדוח ממצאי הביקורת עולה כי בנכס מתבצעת בשטחים הנ"ל מלאכת כפיים לצורך ביצוע תיקוני המחשבים ו/או הרכבה שלהם לאחר התיקון .

באשר למבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה. לאור ההסכמה בין המשיב לעוררת על כך שביחידות אלה מבוצעת פעילות של תיקון מחשבים אין צורך לבחון את מבחן הפרשנות המילונית.

ביחס למבחן תכלית החקיקה, הרי שעל אף שמדובר בתעשיית המחשבים אשר על פניו נראית "זוהרת" יותר מענפים מסורתיים כמו סנדלריה או נגרייה, בסופו של יום מדובר גם במקרה זה בביצוע עבודה אשר מתקין צו הארנונה התכוון להקל עם העוסקים בה בהיותה עבודת כפיים ושירות חיוני לאזרחי העיר.

בעניין מבחן האחידות הפרשנית העוררת צרפה כנספח ו' לתצהיר העד מטעמה צווי הרחבה מענפי המלאכה והתעשייה אשר מהן עולה כי הצו ההרחבה בענף תעשיית המתכת החשמל והאלקטרוניקה חל גם על עובדי מעבדות לתיקון מחשבים וציוד היקפי.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כדלקמן:

דין הערר ביחס לנכס 2000161569 המשמש למעבדה לתיקון מחשבים. (304 מ"ר) להתקבל. נכס זה יסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה".

דין הערר ביחס לנכס 2000161344 המשמש לאחסנת חלקי חילוף חדשים למחשבים (32 מ"ר) להתקבל. נכס זה יסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה".

דין הערר ביחס לנכס 2000161045 המשמש כדלפק קבלה ושטח לאחסון חלפים. (36 מ"ר) להתקבל. נכס זה יסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה".

דין הערר ביחס לנכס 2000161544 המשמש למוקד טלפוני, משרד מנכ"ל, עוזרת מנכ"ל ופקידות, מהלת חשבונות ואחסנת מחשבים חדשים. (181 מ"ר) להידחות. נכס זה יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

דין הערר ביחס לנכס 2000161594 המשמש לאחסון מחשבים חדשים ולפירוק מחשבים תקולים. (80 מ"ר) להידחות. נכס זה יסווג בסיווג "מחסנים".

בשים לב לתוצאות החלטתנו, אין צו להוצאות.

תוצאות הערר יחולו על שנות המס 2015 ו- 2016.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.7.2016.

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

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

העורר: סמרה אברהם, סמרה מנשה (להלן: "העורר")

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"לצערנו, הזכויות החדשות ניתנו לנו, ביחס לנכס הנוכחי, אשר מיקומו הינו בקומת הקרקע של התחנה המרכזית אשר מעולם לא נפתחה לציבור. בשל עובדה זו, בדומה לכלל הנכסים הממוקמים באותה הקומה... מראשית פעילותה של התחנה ועד היום לא קיבלנו מפתחות לנכס, לא בוצעו חיבורים לתשתיות בסיסיות...ומאז ומעולם עמד הנכס ריק לחלוטין...."

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים 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.

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

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 חוב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה 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 ובבעלי 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 וביקש לדחות את עמדת העוררים. עוד הוסיף וביקש המשיב

המשיב יטען כי למען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה...

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

הצד השלישי :

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

בתיקים אחרים אליהם זומנה התחנה המרכזית כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו היא העלתה טיעונים שונים כנגד זימונה להליך לרבות הטענות 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.

התחנה המרכזית ציינה באותן הזדמנויות כי תשיב באופן מלא ועניני 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 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 השלישי 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 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 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.

ביום 12.04.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 09.6.2016 נתקבלו ראיות מטעמו של הצד השלישי במסגרת תיק מוצגים.

תצהיר מטעם המשיב הוגש ביום 16.5.16.

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 ראיותיו במסגרת תיק מוצגים שהוגש הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד מטעם הצד השלישי ייחקר על תצהירו.

ביום 13.6.2016 בעת הדיון שנקבע לשמיעת ההוכחות הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה הם מוותרים על חקירות המצהירים שהגישו תצהירים ומבקשים מהוועדה ליתן החלטה על סמך החומר שבתיק.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהיר מר אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את העוררים סמרה אברהם וסמרה מנשה כמחזיקים בנכס ברחוב לוינסקי 108 (חשבון לקוח 10047675) לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

עוד עולה מכתב התשובה 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 תיק מוצגים :

חוזה המכר מיום 5.2.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 1.10.73.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לתשלום דמי ניהול.

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

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

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

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 המקיים 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 החתומה 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 מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי ה"הודעה" משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את העורר לקבלת את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כשש שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורר ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתיק המוצגים 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 רכש העורר את זכויותיו 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 לחתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורר אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל , ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר , פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים שנשלחו לעורר אותם נדרש העורר לשלם .

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה .

גרסת העורר שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתו לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתו.

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

יתרה מזאת , לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורר כמחזיק מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבל 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.

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 העורר קיבל החזקה בנכס לידיו היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות , האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל.

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 בעניין 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.

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

איננו מקבלים את עמדת המשיב לפיה מוצגים ב-ו ג מעידים על ויתור של העורר על טענת אינני מחזיק. נתייחס בהמשך לעניין המשמעות של העמדת פטור על פי סוף 330 לפקודת העיריות לנכס נשוא הערר.

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 לעורר.

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 העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר 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 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 החזקה 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 רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"ם 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"ם 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 הקונקרטי של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה)."

ההיגיון 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 העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

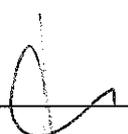
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.7.2016

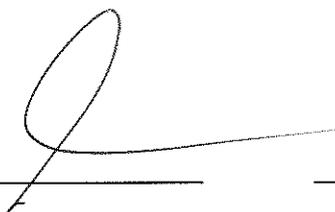
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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.

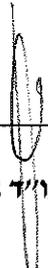


חבר: עו"ד גדי טל

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 : כט בסיון תשעו
05.07.2016
מספר ערר : 140014378 / 11:44
מספר ועדה: 11390

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: נחום דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.
ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 05.07.2016.

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 ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כט בסיון תשעו
05.07.2016
מספר ערר : 140014424 / 12:58
מספר ועדה: 11390

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק כמבוקש ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.07.2016.

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 ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בסיון תשעו

05.07.2016

מספר ערר : 140014377 / 13:48

מספר ועדה: 11390

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פורת שמוחה סיגל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

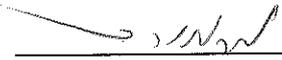
כמבוקש.

אנו מורים בזאת על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.07.2016.

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 ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: טובה מיטלמן בונה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' בן זאב 4 בת"א. הוא מוחזק ע"י העוררת, שטחו 79 מ"ר והוא מסווג בסיווג מגורים.
המחלוקת בין הצדדים נסבה על האפשרות להאריך את הפטור מתשלום שניתן לנכס בגין היותו לא ראוי לשימוש, מעבר לתקופה של 3 שנים.
2. לטענת העוררת, הנכס אינו ראוי לשימוש והוא אף זכה בגין כך לפטור עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות, למשך 3 שנים, לתקופה 1.1.13 עד 31.12.15.
העוררת טוענת שהנכס עדיין לא ראוי לשימוש ולכן יש להאריך את תקופת הפטור מעבר ל- 3 השנים הנ"ל.
3. לטענתה מצבו של הנכס נובע מהיתר הבנייה שניתן לשכנים בדירה שמעל דירתה, להרחיב את דירתם, והשארת הנכס במצבו החרוס תקופה כה ארוכה נכפתה עליה לדבריה: "בשל סחבת ארוכה וממושכת של מחלקות העירייה ומנגנוניה בטיפול בבקשתה לקבלת היתר בניה, וזאת במשך למעלה מ- 6.5 שנים".
4. העוררת מוסיפה כי כיום לאחר המתנה ממושכת של למעלה מ- 6 שנים, ניתן לה סוף סוף היתר בניה, והיא החלה לממשו, ותקוותה כי הבנייה תסתיים בעוד זמן מה והיא תוכל לשוב ולהתגורר בדירתה.
בנסיבות אלה לטענתה יש להאריך לה את מתן הפטור לנכס לא ראוי לשימוש.
5. בעת הדיון שהתקיים בפנינו ביקשה העוררת לחילופין ליתן לה פטור בגין נכס ריק.
6. המשיב אינו חולק על כך שהנכס מצוי במצב פיזי אוביקטיבי שאינו מאפשר לעשות בו שימוש, וכי הוא מצוי בגדרו של הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות.
אולם לטענתו, לאחר שהנכס נהנה מפטור של 3 שנים לפי סעיף 330 (1) לפקודה, הוא נכנס

לתוך התקופה השנייה המפורטת בסעיף 330 (2) לפקודה, שלפיו אין למשיב כל אפשרות חוקית להמשיך ולפטור את הנכס מכל תשלום, וחלה על המשיב חובה לחייבו בהתאם לקבוע בסעיף 330 (2) לפקודה, הגם שהוא אינו ראוי לשימוש.

7. המשיב מוסיף כי ככל שעולות טענות כנגד לשונה של הפקודה, הן אינן מצויות בסמכותה של הועדה.

8. באשר לבקשה שהועלתה ע"י העוררת לקבלת פטור בגין נכס ריק טוען המשיב, כי טענה זו הועלתה לראשונה בדיון שהתקיים בפנינו, והיא מהווה הרחבת חזית אסורה.

דיון ומסקנות

9. סעיף 330 לפקודת העיריות תוקן בשנת 2012 בחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 131) התשע"ב-2012, תיקון שתחילת תוקפו מיום 1.1.13, שקובע כדלהלן:

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

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

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

אין האמור גורע מתבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

10. אין מחלוקת כי הנכס נשוא הערר ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו וכי העוררת זכתה לפטור של 3 שנים כקבוע בסעיף 330 (1) לפקודה.

אולם, עפ"י הוראות הפקודה, לאחר מיצוי הפטור הקבוע בסעיף 330 (1) תחול על הנכס תקופת התשלום הקבועה בסעיף 330 (2) לפקודה. בנסיבות אלה אין מנוס אלא להטיל על העוררת את תשלום הארנונה עפ"י הוראות סעיף זה. אין למשיב כל אפשרות חוקית להמשיך ולפטור את הנכס מכל תשלום, על אף שהנכס עדין לא ראוי לשימוש.

11. טענות העוררת ככל שהן מופנות כנגד הוראות פקודת העיריות אינן מצויות בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. סעיף 3 (ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 קובע:

"אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

בביהמ"ש חזרו ופסקו כי הסמכות הנתונה לוועדת הערר מצומצמת לעניינם טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הערר, ואינה כוללת סמכות לדון בטענות משפטיות מובהקות. (ראה בין היתר עת"מ (ת"א) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א יפו; רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואח' נ. עיריית הרצליה; בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ. עיריית קרית אתא.

12. לפיכך בשל חוסר סמכות, לא נוכל לדון בטענות אי חוקיות שהועלו ע"י העוררת.

13. בעת הדיון בפנינו העלתה העוררת טענה חלופית לפיה יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בשל היותו ריק.

טענה זו לא הועלתה ע"י העוררת בהשגה שהוגשה למנהל הארנונה, ואף לא בערר שהוגש לנו. בנסיבות אלה עפ"י הדין דינה של טענה זו להידחות, בשל היותה הרחבת חזית אסורה.

14. סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 קובע:

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

עפ"י ההלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין, ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה, ואין לה סמכות לדון בטענות שלא נטענו בפניו. בערר אין הנישום רשאי להוסיף טענות שלא נטענו בהשגה ומנהל הארנונה לא יכול היה להתייחס אליהן. ועדת הערר מוסמכת לדון ולהתייחס לשאלות שעמדו לנגד עיניו של מנהל הארנונה, בעת מתן התשובה להשגה. טענות שלא נטענו בהשגה, מהוות הרחבת חזית אסורה.

15. לעניין זה נקבע בעמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ. עיריית חיפה: "טענתה של תשתיות נפט בנוגע לסיווג "תעשייה" לא הועלתה על ידה בהשגה שהוגשה למנהל הארנונה בהתייחס לשנים 1997-2004. הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף."

כך גם בה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ שם קבע כב' השופט ברלינר כי הנישום:

"מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא הייתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותו בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מההחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

עוד לעניין זה ניתן ללמוד מהחלטת בית המשפט בעמ"נ (ת"א) 182/05 קואופ ת"א דן השרון בע"מ, ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה :
"הוועדה לא הייתה מוסמכת לדון בעילת ההשגה הנוגעת לאזור הנכס, הואיל וטענה זו לא הועלתה כראוי בהשגות, ומשכך גם לא נדונה על ידי המשיב בהשגות נשוא הערר... משלא השיגה המערערת בפני המשיב בעניין מיקום הנכסים ב"שכונות", לא דן המשיב בטענה זו, ולפיכך גם לא הייתה לוועדת הערר סמכות לדון בהשגה בעניין זה.
סיבה זו מהווה עילה נוספת שלא להתיר למערערת להעלות את הנושא בפני ועדת הערר".
בערעור שהוגש על פסק דין זה, (בר"מ 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה) חזר ביהמ"ש העליון על החלטת בית-המשפט לעניינים מנהליים באותו עניין וקבע כי אין להתיר העלאת טענות חדשות שלא נטענו קודם להודעת הערר מאחר ומדובר בעילת השגה חדשה :
"במקרה שלפניי, הן ועדת הערר, בהחלטת הביניים ובהחלטה השנייה, והן בית-משפט קמא, היו בדעה כי אין להתיר למבקשת להוסיף את טענת השכונות להודעות הערר המתוקנות. זאת, מן הטעם כי מדובר בעילת השגה חדשה שלא נכללה בהודעות הערר המקוריות והעלאתה, בשלב מאוחר, חרג מן ההיתר שנתנה הועדה למבקשת לתיקון הודעות הערר אשר נועד אך להבהיר את טענותיה".

16. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

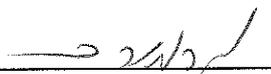
אין צו להוצאות.

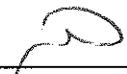
ניתן בהעדר הצדדיים היום 5.7.2016.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: דה פקטורי רשת לסגנון חיים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' מתחם בגין 90 בת"א, שטחו 449 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".

טענות העוררת

2. העוררת טוענת שבנכס נעשה שימוש בתחום עיסוק חדש יחסית המכונה "משחק קווסט", שעניינו משחקי חיפוש אתגריים וקבוצתיים המתקיימים בחדרי הנכס. גודל החדרים, טיב המשימות ורמות הקושי של המשחק, משתנים בכל אחד מחדרי הנכס. המשתתפים במשחק נכנסים לחדר כשהמטרה לצאת ממנו תוך פרק זמן קבוע מראש, באמצעות פתרון של חידות ורמזים.
3. העוררת מודעת לעובדה שאין סיווג ספציפי בצו הארנונה המתאים לפעילות המבוצעת בנכס, אך לטענתה יש למצוא פרשנות נכונה ויצירתית על מנת למנוע פגיעה או אף אפליה בין עיסוק אחד לאחר, ואין לסווג את הנכס בסיווג השיווי.
4. עוד טוענת העוררת כי הנכס מצוי בקומת מינוס 1- מרתף, ובלב עבודות הקמת הרכבת הקלה, ועל העירייה להפעיל שיקול דעת בקביעת גובה הארנונה, בהתבסס על סעיף 8 לחוק ההסדרים.
5. העוררת מוסיפה עוד כי בטרם חתמה על הסכם השכירות, פנה נציג העוררת לעירייה ונאמר לו שגובה התשלום הדו-חודשי בגין הארנונה לנכס זה עומד ע"ס 9,000 ₪.

טענות המשיב

6. המשיב טוען כי עפ"י סעיף 3.3.8 לצו הארנונה הקובע כי על מנת לסווג נכס כ"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים", יש להוכיח שני תנאים מצטברים וכי השימוש שעושה העוררת בנכס אינו עונה על אף אחד מתנאים אלה.

התנאים הם:

(1) הנכס הוא אולם.

(2) הנכס משמש להצגות תיאטרון ו/או מחול ו/או קונצרטים,

7. העוררת מודה שהיא ביקשה את הסיווג הנ"ל בהעדר סיווג אחר מתאים, רק משום שמדובר בשימוש בעל "אופי תרבותי". אולם, אין בקרבה זו להצדיק את סיווגו של הנכס באופן שאינו תואם את הצו.

הפעילות בנכס מתאימה יותר לפעילות מסחרית/שירותית, ויש לסווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

8. בהעדר הוראה מפורשת בצו הארנונה לא ניתן להביא בחשבון את העובדה שהנכס מצוי בקומת מרתף.

9. הסיוע לעסקים המצויים בקרבת הקמת הרכבת הקלה, אינו מעוגן בצו או בדין ולמשיב אין אפשרות חוקית לקבוע הקלות שאינן מעוגנות כאמור.

דיון ומסקנות

10. הצדדים הסכימו שאין ביניהם מחלוקת עובדתית, אלא משפטית בלבד ולכן אין צורך בשמיעת הוכחות. הם סיכמו בקצרה את טענותיהם ואנו נדרשים עתה להכריע בשאלות המשפטיות שבמחלוקת.

11. אמנם הלכה היא שיש להעדיף סיווג ספציפי בצו הארנונה על פני הסיווג השירי, אולם בענייננו אין מחלוקת בין הצדדים על כי אין בצו הארנונה סיווג ספציפי המתאים לפעילות שעושה העוררת בנכס.

12. איננו סבורים כי יש להחיל על הנכס את הסיווג בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה החל על "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים", רק מהטעם שסיווג זה "מתאים בקירוב" לשימוש בעל "אופי תרבותי". כדעת המשיב, אף אנו סבורים כי אין בקרבה זו, ככל שהיא אכן קיימת, די כדי להצדיק את סיווגו של הנכס באופן שאינו תואם כלל את לשון הצו.

13. כדי לחסות בצילו של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה על הנכס לעמוד בשני תנאים מצטברים:

(1) הנכס הוא אולם.

(2) הנכס משמש להצגות תיאטרון ו/או מופעי מחול ו/או קונצרטים.

באשר לתנאי השני, העוררת מודה שבנכס לא מתקיימת פעילות של תיאטרון מחול או קונצרטים. כבר מטעם זה אין העוררת עומדת בתנאי הסעיף.

14. באשר לתנאי השני, הרי אין מדובר ב"אולם" כנדרש בצו אלא בחדרים קטנים.

צו הארנונה אמנם אינו מגדיר את המונח "אולמות", אך בעניין זה אנו מסכימים ומאמצים החלטה של ועדת ערר אחרת שדנה בערר 140011104 תשירו קיי בוקס בע"מ.

באותו מקרה ביקשה העוררת לסווג כאולם ארועים, עסק להשכרת חדרים לשימוש של ערבי קריוקי.

הועדה קבעה כי כוונת הצו במונח "אולמות" היא כהגדרתה המילונית של המילה וההגדרה דורשת שטח ניכר.

הועדה דחתה את הערר בעיקר משום שלא היה מדובר ב"אולם" אלא בחדרים, בקובעה:

"לדעתנו מקום שקיים אולם רחב שטח המחולק לחדרים חדרים, בבניה קשה ולא מחיצות פנים ניידות, מאבד האולם את צביונו וסיווגו כאולם ובכך הופך לנכס מרובה חדרים שלא ניתן להגדירו כ"אולם".

כאמור, אנו מאמצים מסקנה זו של הועדה.

15. עולה מכך שהנכס נשוא הערר דנן אינו עונה אף לא על אחד הקריטריונים המצטברים הנדרשים בסעיף 3.3.8 של צו הארנונה, לסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".

כאמור, גם אין בצו הארנונה סיווג ספציפי אחר המתאים לפעילות המבוצעת בנכס.

בהעדר סיווג ספציפי אין מנוס אלא לסווג את הנכס בסיווג השיורי של "בניינים שאינם משמשים למגורים".

16. עוד טוענת העוררת, כאמור שבהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים היה על המשיב להביא בחשבון את העובדה שהנכס מצוי בקומה מינוס 1- קומת מרתף.

איננו סבורים כך. כדעת המשיב אף אנו סבורים כי המשיב אינו רשאי ליתן הקלות מתשלום ארנונה, שאינן מעוגנות בצו או בדין.

בצו הארנונה ההקלות לנכסים המצויים בקומת המרתף ניתנו רק ל"שטח מרתף בוילות, המשמשות למגורים בלבד..." (סעיף 1.3.1 ה לצו הארנונה) מכלל הן אנו שומעים את הלאו, אשר שולל מתן הקלות לנכסים אחרים המצויים בקומת מרתף, שאין לגביהם התייחסות בצו הארנונה.

17. בדומה לכך אין המשיב רשאי ליתן הקלות מתשלום ארנונה שאינן מעוגנות בצו או בדין, לנכסים המצויים בסמיכות לעבודות הקמת הרכבת הקלה.

18. העוררת טענה כי בטרם חתמה על הסכם השכירות פנה נציגה לעירייה בשאלה מה גובה הארנונה המשולמת בנכס. לגרסתו, הוא קיבל תשובה שהתשלום הדו חודשי בגין הארנונה

עומד ע"ס של 9,000 ₪, ורק לאחר שהסכם השכירות נשלח לעירייה, החליט המשיב לסווג את הנכס בסיווג השיורי שגבוה לטענתו פי שלושה מהסיווג הקודם. טענה זו לא תועיל לעוררת גם אם היא נכונה. אין מחלוקת שהשימוש הקודם שנעשה בנכס הוא שימוש למחסנים, דהיינו שימוש שונה מהשימוש שעושה העוררת בנכס. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה קובע כי "הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמיקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס". לכן גם אם אכן נאמר לנציג העוררת שתשלום הארנונה בגין הנכס, לפני חתימת הסכם השכירות של העוררת, עמד על סכום של 9,000 ₪, נגזר גובה אותו תשלום מהסיווג הקודם של הנכס שהוא כאמור "מחסנים", ואין בו כדי ללמד על גובה הארנונה לגבי השימוש שעושה העוררת בנכס.

סוף דבר

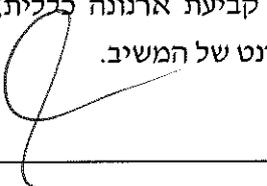
19. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5/7/16.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון
חברה : עו"ד קדם שירלי
חבר : רו"ח רונית מרמור

העוררת: מכבסת בן חור

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בשד' מלכי ישראל 6 בת"א, ושטחו 69 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווגו של הנכס. המשיב סיווג את הנכס בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, ואילו העוררת סבורה שיש לסווגו בסיווג תעשייה ומלאכה. הערר הוגש לגבי שנת 2015 וביום 15.3.16 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים להחיל את ההחלטה דנן גם על שנת 2016.

טענות העוררת:

2. לטענת העוררת עסקינן ב"מכבסה תעשייתית" ויש לסווגה בסיווג "בית מלאכה". לטענתה פס"ד זהר נ. עיריית ים-ע"מ 2503/13 ופס"ד מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ. חברת מישל מרסייה בר"מ 4021/09, תומכים בעמדתה. ברשותה מכבסת קיטור ועיקר הפעילות שלה הוא ניקוי יבש הנעשה במקום ובניגוד לעסקים אחרים מסוג זה, הוא לא מועבר לגורמי חוץ; לא מדובר במכבסה אוטומטית הנותנת שרות לאזרח הבודד או במכבסה המקבלת פריטים למשלוח למכבסה מרכזית; גם הגיהוץ והכביסה נעשים במקום; בנכס מועסקים 4 עובדים, כולל עובדים בגיהוץ, ובמקום מבוצע תהליך הכביסה והניקוי היבש; רוב הלקוחות אינם לקוחות מזדמנים אלא לקוחות מוסדיים; העוררת מעסיקה שליח הלוקח ומחזיר ללקוחות את הכביסה; על אף מיקומה בלב העיר היא לא מכבסה עירונית שכונתית רגילה, אלא מכבסה מרכזית.

טענות המשיב

3. המשיב טוען כי אין מדובר במכבסה תעשייתית דוגמת זו שנדונה בפס"ד זהר (שהוזכר לעיל) אלא במכבסה עירונית קטנה בגודלה, בלב העיר, המבצעת פעולות כביסה וגיהוץ, חלקה בניקוי יבש.

בנכס מספר מצומצם של מכונות לכביסה וגיהוץ, ודלפק קבלה למתן שירות ללקוחות המגיעים לנכס.

גם מספר העובדים המועסקים בנכס הינו 4 בלבד.

לטענת המשיב חלק ניכר מטענות העוררת נטענו בעלמא ולא הוכחו.

בין היתר לא הוכח שהמיכון הנמצא בנכס דנן מצדיק סיווג "מלאכה" וכי המכונות ובכלל זאת מכונת הניקוי היבש קיימות רק במכבסה תעשייתית.

לא הוכח שמדובר בפעילות ייחודית ולא הוצג כל נתון בדבר היקף השימוש במכונת הניקוי היבש, או בדבר היקף השירות לגופים מוסדיים.

פס"ד מישל מרסייה ופסה"ד זהר תומכים בטענות המשיב;

מיכון משוכלל וחדיש ככל שיהא, אין בו כדי להפוך נכס קטן עם מכונות ספורות בלב העיר, למכבסה תעשייתית בהתאם להיקפיים והפרמטרים שנקבעו בפס"ד זהר.

בהחלטות ועדות ערר שניתנו לאחר פס"ד זהר, נקבע שמכבסות הדומות במאפיינים למכבסת העוררת אינן תעשייתיות.

דיון ומסקנות

4. צו הארנונה של עיריית ת"א לשנות המס הרלבנטיות לערר דנן קובע כדלהלן בסעיף 3.2: "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".

בין יתר הסיווגים המיוחדים הקבועים בסעיף 3.3, הוגדר בסעיף 3.3.1 הסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה".

5. בפסה"ד של ביהמ"ש העליון בעניין מישל מרסייה שהוזכר לעיל ביהמ"ש הגיע למסקנה כי יש לסווג מספרה כ"בית מלאכה" מהטעם שיש להעדיף הגדרה ספציפית על פני הגדרה שגורית. במועד מתן פסה"ד מישל מרסייה, לא היה קיים בצו הארנונה של עיריית ת"א סיווג לקטגוריה של "שירותים". בהעדר סיווג כזה העדיף ביהמ"ש את הסיווג הספציפי של "מלאכה" לסיווג המספרה, על פני הסיווג השגור של "בניינים שאינם משמשים למגורים". אולם הודגש ע"י ביהמ"ש כי מדובר באילוץ פרשני שניתן נוכח העובדה שבאותו מועד לא הוגדר בצו הארנונה סיווג "שירותים".

טעם נוסף למסקנה של ביהמ"ש היה ההגדרה המילונית לפיה בית מלאכה הוא מקום בו עובדים במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידים.

כמו כן בחן ביהמ"ש את ההתאמה של סיווג זה מבחינה תכליתית ומשיקולים של אחידות פרשנית.

6. בעקבות פס"ד מישל מרסייה, תוקן בשנת 2012 צו הארנונה של עיריית ת"א באישור שר הפנים ושר האוצר, באופן שלסעיף 3.2 של הצו הוספו המילים: "לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

7. ערר דנן מתייחס כאמור לשנים 2015, 2016, דהיינו השנים שלאחר תיקון סעיף 3.2 לצו הארנונה.

לפיכך אין עסקינן בסיווג שיורי בלבד, אלא בסיווג ספציפי של משרדים, שירותים ומסחר. עלינו לבחון איפוא האם הפעילות המתבצעת בנכס היא בעיקרה של מתן שירותים או של בית מלאכה.

8. בעע"מ 2503/13 אליהו ז'הר נ. עיריית ירושלים, דן ביהמ"ש העליון לאחרונה בשאלת סיווגם של נכסים כ"תעשייה" "מלאכה" ו"שירותים", בקובעו שניתן לצייר את הסיווגים הנ"ל על ציראחד:

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

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית. פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

9. בפס"ד ז'הר דן ביהמ"ש בשאלת סיווג מכבסות לצרכי ארנונה. בבחנו את המבחנים שנקבעו על ידו לעיל מגיע ביהמ"ש למסקנה כי מכבסות מרכזיות מקיימות את המאפיינים של "מלאכה" שצוטטו לעיל.

10. מכבסות אלה נותנות שירות ללקוחות פרטיים ומוסדיים, אולם שירות זה "מאופיין בעבודת כפיים של בעל מקצוע (צווארון כחול), המבוצעת בחלקה באופן ידני ובחלקה באמצעות מכונות, במבנה בעל אופי תעשייתי ולא במשרד, זאת בשונה מנותני שירותים, כגון עורכי-דין, רואי חשבון, רופאים, יועצים פיננסיים, סוכני ביטוח וכיוצא"ב (צווארון לבן)".

11. ביהמ"ש המשיך וקבע כי:

"פעילות המכבסות המרכזיות נעשית בחלקה באמצעות מכונות שונות ובחלקה בעבודת כפיים של עובדי המכבסה, הדורשת מומחיות ומיומנות מקצועית".

12. ביהמ"ש מדגיש ומבהיר כי:

"...הדברים לעיל מתייחסים כאמור למכבסות מרכזיות דוגמת מכבסת המערער, ואינם יפים למכבסות שכונתיות המעמידות שירות של מכבסות אוטומטיות, או עסקים המעמידים שירות של משלוח פריטים המתקבלים אצלם לטיפול במכבסה מרכזית".

13. ומן הכלל של הפרט:

בפס"ד זהר דובר במכבסה גדולה בשטח של כ- 200 מ"ר ב- 3 מפלסים, המעסיקה 23 עובדים מלבד המערער ושני בני משפחתו, והיא נותנת שירותים למכבסות רבות. בענייננו עסקינן במכבסה קטנה בגודלה (כ- 65 מ"ר), עם מספר מכונות מצומצם, שבעיקרן משמשות לכביסה וחלקן לניקוי יבש ולגיהוץ, והיא מעסיקה 4 עובדים בלבד. העוררת המודעת להבדל בינה לבין המכבסה בפס"ד זהר, לא הצליחה להוכיח כי על אף הבדלים אלה יש לראותה כמכבסה תעשייתית ולסווגה כ"בית מלאכה".

14. העוררת טענה כי בעניינה מדובר בפעילות ייחודית מאחר שהיא עוסקת בניקוי יבש המהווה

"בערך 80% מהפעילות", והיא נותנת שירות בעיקר למוסדות.

אולם טענות אלה לא הוכחו.

לא הוכח שמדובר בפעילות ייחודית ובמכונות חדשות ומיוחדות (ובכלל זה המכונה לניקוי יבש) הנמצאות לטענתה רק במכבסות תעשייתיות, ולא במכבסות שכונתיות רגילות.

העוררת גם לא הוכיחה שהשימוש במכונת הניקוי היבש מהווה את עיקר הפעילות בנכס באופן המצדיק לראותה כ"מכבסה תעשייתית" המזכה אותה בסיווג "מלאכה".

בתצהיר העוררת אומנם צויין כי 80% מפעילותה היא ניקוי יבש, אך טענה זו נאמרה בעלמא ולא הוכחה.

15. בדומה לכך טענה העוררת כי "מכבסת הקיטור" הינה ייחודית ובעלת המאפיינים שנסקרו בפס"ד זהר. אולם לא הוכח מה הייחודיות של מכונת הקיטור לעומת מיכון אחר ומדוע היא הופכת את הנכס ל"מכבסה תעשייתית". עוד לא הוכח מה היקף השימוש במכונה זו לעומת יתר המכונות בנכס.

16. העוררת טענה עוד שעסקינן ב"מכבסה תעשייתית" כמוגדר בפסה"ד זהר בשל סוג הלקוחות להן ניתן השירות. לטענתה היא משרתת בעיקר לקוחות מוסדיים, בשונה מלקוחות פרטיים. אולם, העוררת לא יכולה הייתה להצביע על היקף השירות הניתן על ידה ללקוחות מוסדיים לעומת לקוחות פרטיים, ושיעור השירות הזה מכלל השירות הניתן בנכס לא הוכח. יתרה מזאת, עד העוררת העיד כי גם כאשר השירות ניתן ללקוחות מוסדיים (כגון בית מלון), לעיתים השירות מיועד ללקוח הקצה של הלקוחות המוסדיים, כגון אורחי בית המלון.

17. העוררת טענה כי לצורך ניהול עיסקה היא נזקקה וקיבלה "היתר רעלים". אולם היא לא הוכיחה את היקף הפעילות בנכס מכח היתר זה, וכיצד קיומו הופך את הנכס למכבסה תעשייתית העונה על מאפייני פס"ד זהר.

18. במספר עררים שדנו בסיווג מכבסות הדומות באופיין ובמאפייניהם הפיזיים למכבסה דנן נקבע כי מכבסה קטנה בגודלה, המצויה בלב עיר, בעלת מספר מצומצם של מכונות, ומספר עובדים קטן, אינה מכבסה מרכזית כדוגמת המכבסה בפס"ד זהר, כי אם מכבסה שכונתית. כך לדוגמא בהחלטה בערר 140008150 נדב ברנד נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, מכבסה שעסקה בין היתר גם בניקוי יבש. נקבע כי הפעילות בה אינה דומה לפעילות במכבסה שנדונה בפס"ד זהר ואין לסווגה בסיווג "מלאכה".
ערעור מינהלי שהוגש על החלטה זו, נמחק ע"י המערער שקיבל לכך את הצעת ביהמ"ש. החלטות דומות ניתנו גם בעררים:

140010559 דוד זריהן נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א

140008224 + 140006147 רפאל לוגסי נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א. אף שהחלטות שניתנות ע"י ועדת ערר אחרות אינן מחייבות אותנו, הרי שמקרה דנן אנו מסכימים להן.

19. יש עוד להוסיף כי עפ"י פס"ד זהר נדרש שעיקר הפעילות בנכס תתאפיין בעבודת כפיים הדורשת מומחיות מקצועית, ולא די בכך שמדובר בפעילות שולית בנכס. (ראה גם עע"מ 1024/10 מאיר מלכה נ. מועצה מקומית כפר קמא).
בענייננו העוררת לא הוכיחה שזהו עיקר פעילותה בנכס.

20. בפסה"ד זהר הבהיר ביהמ"ש העליון שפסה"ד נסב על מכבסה מסוג מסוים מאוד, שמבחינת מאפייניה הפיזיים אינה דומה למכבסה של העוררת, והעוררת כשלה להוכיח כי חרף אי התקיימות של אותם מאפיינים, מתקיימים בה מאפיינים אחרים שבגללם יש לראותה כמכבסה תעשייתית ולסווגה בסיווג "מלאכה".

21. העוררת ביקשה לצרף לסיכומיה החלטה שניתנה לאחרונה ע"י ועדת ערר אחרת בערר 140012932, מ.ע.ן. שירותי כביסה בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו, שקבעה שיש לסווג את המכבסה הנמצאת ברח' אחימאיר 27 ברמת אביב, כבית מלאכה. לטענת העוררת ההחלטה הנ"ל תומכת בטיעוניה על שפסה"ד זהר שינה את המצב המשפטי בסוגיה שבמחלוקת.

ראשית, כפי שצויין לעיל, החלטה של ועדה אינה מהווה החלטה מחייבת, ואנו סבורים שטענת העורר כי פס"ד זהר שינה את המצב המשפטי בסוגיה שבמחלוקת, אין לה על מה שתסתמך, ואיננו סבורים שיש בהחלטה זו משום שינוי בפסיקה.

ביהמ"ש בעניין זהר אמנם פרט מהם המבחנים המאפיינים בנוגע למכבסות שעל פיהם יש להכריע האם מכבסה היא בגדר "מלאכה" או שמא בגדר "שירותים", אולם בסקרו את הפסיקה בנושא זה עד אותו מועד, קובע ביהמ"ש:

"אכן, דומה שקשה למתוח קו אחד ועקבי בין כל פסקי הדין שעסקו בפרשנות מונחים אלה, אך נראה שבעיקרם של דברים הפסיקה מתיישבת עם המבחנים המאפיינים שהוצעו לעיל לסיווג נכסים לתעשייה, מלאכה ושירותים".

משמע גם ביהמ"ש סבר שאין מדובר בשינוי המצב המשפטי שהיה קיים עד אז בסוגיה שבמחלוקת.

מלבד זאת, ההחלטה בעניין מ.ע.ן ניתנה עפ"י הנסיבות הספציפיות של אותו מקרה, ואנו סבורים שהן שונות מהנסיבות של הערר דנן. בדומה לכך גם הנסיבות של פס"ד זהר שונות מנסיבות הערר דנן.

יתרה מזאת, כפי שפורט לעיל, העוררת גם לא הוכיחה שהפעילות בנכס נשוא הערר עונה על הקריטריונים שנקבעו בפס"ד זהר.

לפיכך ההחלטה שניתנה ע"י ועדת הערר בעניין מ.ע.ן. לא תועיל לעוררת.

סוף דבר

22. מכל המקובץ לא שוכנענו שניתן להגדיר את המכבסה נשוא הערר כ"מכבסה תעשייתית" וכפועל יוצא מכך לסווגה בסיווג "מלאכה".
לפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

אורג

ניתן בהעדר הצדדיים היום

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

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

		
חברה: עו"ד קדם שירלי	חבר: רו"ח רונית מרמור	יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון
חברה : עו"ד קדם שירלי
חבר : רו"ח רונית מרמור

העורר: ערן עמיר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עסקינן בשני נכסים המוחזקים ע"י העורר בשימוש מכבסה. האחד ברח' לסקוב 2 ת"א בשטח 42 מ"ר והשני ברח' שונצינו 1 ת"א בשטח 56 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווג הנכסים. העורר טוען שיש לסווג את הנכסים בסיווג "בית מלאכה" ואילו המשיב טוען שיש לסווגם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", וכך הם סווגו.
2. בכתב התשובה לערר העלה המשיב טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין בשל העובדה שביום 7.11.12 ניתנה ע"י ועדת ערר החלטה בעניין סיווגם של הנכסים דנן בשנת 2012, שקבעה שסיווגם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין. (ערר 140004653). העורר טוען בתגובה שאין להחיל את הכלל של מעשה בית-דין בערר דנן בשל מיכון חדש שהוכנס לעסק, ובשל שינוי שחל לטענתו בפסיקה עם מתן פס"ד עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים. המשיב טוען שלא מדובר בשינוי עובדתי או משפטי ולכן חל הכלל של מעשה בית-דין.
3. משמועלות טענות מקדמיות לרבות טענות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף, אנו סבורים כי יש להכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו נוגעת איפוא לטענה המקדמית לפיה יש לדחות את הערר על הסף.

טענות העורר

4. הטענות העובדתיות המועלות ע"י העורר הן:
 - (1) מדובר במכבסה הכוללת מתקן ייחודי ויקר לגיהוץ אוטומטי, ניקוי יבש גיהוץ וכביסה.
 - (2) הניקוי היבש נעשה במקום ולא מועבר לגורמי חוץ.
 - (3) לא מדובר במכבסה המקבלת פריטים למשלוח למכבסה מרכזית או מכבסה אוטומטית.
 - (4) הגיהוץ והכביסה נעשים במקום ע"י עובדים מיומנים.

- (5) בנכס מועסקים 3 עובדים המועסקים בגיהוץ ובתהליך הניקוי היבש והכביסה.
(6) רוב הלקוחות אינם לקוחות מזדמנים אלא לקוחות מוסדיים.
(7) הוכנס לנכס מיכון חדש, שינוי עובדתי המצדיק לטענתו דיון מחודש בטענותיו.

5. מן הבחינה המשפטית טוען העורר, כי חל שינוי בפסיקה בעקבות פס"ד זהר (שהוזכר לעיל). לטענת העורר הפעילות בנכס עונה על הפרמטרים של מכבסה תעשייתית, כפי שנקבעו בפס"ד זהר. העורר טוען עוד כי לאחרונה ניתן פס"ד עמ"נ 15-01-4843 קיבוץ עין חרוד איחוד ואח' נ. מועצה אזורית גלבוע ואח' התומך אף הוא בגרסתו.

טענות המשיב

6. המשיב טוען שכל הטענות העובדתיות שפורטו ע"י העורר בערר דן, מלבד הטענה על מיכון חדש, נטענו הועלו נדונו והוכרעו בערר הקודם.
באשר לטענת העורר כי הוכנס לנכס מיכון חדש, טוען המשיב, שהיה על העורר לפחות לפרט מהו אותו מיכון חדש אליו הוא מכוון, ולהסביר כיצד המיכון החדש בנכס שינה את הפעילות המתבצעת בו. עצם הוספת מכונה חדשה לנכס אינה משנה אוטומטית את הפעילות בו.
7. באשר לפס"ד זהר טוען המשיב כי הנסיבות שם שונות לחלוטין מענייננו. בפס"ד זהר נקבע כי הוא חל רק על מכבסות תעשייתיות דוגמת מכבסתו של אליהו זהר, והפעילות של העורר בנכס דן אינה עומדת בפרמטרים שנקבעו שם.
8. כך גם פס"ד בעניין קיבוץ עין חרוד, אינו תומך בטענת העורר ונסיבותיו העובדתיות שונות בתכלית מהערר דן.

דיון ומסקנות

א. הכלל של מעשה בית דין

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

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

ועוד, שם בעמ' 14

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

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

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

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

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

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

התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעה ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא של חוסר הוכחה.

התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חינם, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

11. באשר למעשה בית-דין בעניינים פסקלים הרחיב ביהמ"ש בפס"ד בעניין בשי"א 2190/08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ. החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח', בקובעו:

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

זה כמו את הקשר הסיבתי שבין השינוי לבין הצורך בדיון המחודש או הצדקת הבחינה המחודשת לאור השינוי".

ב. מן הכלל אל הפרט בענייננו

12. תחילה עלינו להכריע בשאלה האם היה שינוי עובדתי המצדיק דיון מחדש בסיווגם של הנכסים. בבואו לבסס את טענתו על שינויים עובדתיים שחלו בנכס טוען העורר כי הוכנס לנכס מיכון חדש. העורר לא פרט מהו אותו מיכון חדש שלטענתו הוכנס לנכס, וכיצד הוא משפיע על הפעילות בנכס.

בתגובתו מצוין העורר כי המכונות המצויות בנכס פורטו בערר. אולם מכונות אלה על אף שהוגדרו ע"י העורר כמכונות "חדישות", כמו גם "היתר הרעלים" והטענה שניקוי יבש המתבצע בנכסים מחייב את סיווג הנכסים כ"בית מלאכה", הועלו נדונו ונדחו בהכרעת ועדת הערר בענייניו של העורר בערר הקודם (140004653).

13. כדעת המשיב אף אנו סבורים כי עצם הוספת מכונה חדשה לנכס אינה משנה בהכרח באופן אוטומטי את הפעילות בו, והיא כשלעצמה אין בה כדי לשנות את סיווגו של הנכס.

14. בפסה"ד זהר (שעוד נדון בו להלן) קבע ביהמ"ש כי המאפיין את הפעילות בנכס המסווג כבית מלאכה הוא "עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול")... המבוצעת בחלקה באופן ידני ובחלקה באמצעות מכונות". בפסה"ד חוזר ביהמ"ש ומדגיש מספר פעמים כי המאפיין העיקרי של בית מלאכה הוא "עבודת הכפיים" המבוצעת בו, ולא דווקא המיכון. עבודות כפיים אשר, כפסיקת ביהמ"ש, משלבת גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים.

15. העורר מבסס כאמור את טענתו על כי חל שינוי עובדתי בנכס, רק על מיכון חדש שהוכנס אליו, אולם הוא אינו טוען שהיה שינוי כלשהו ב"עבודת הכפיים" המבוצעת בנכס. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שלא חל שינוי עובדתי בפעילות בנכס, המצדיקה דיון מחודש בסיווגם של הנכסים.

16. השאלה השניה שעלינו להכריע בה היא, האם חל שינוי במצב המשפטי, המצדיק דיון מחודש בענייניו של העורר.

נבחן תחילה את טענת העורר על כי פס"ד זהר שינה את המצב המשפטי בענייננו.

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

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

ביהמ"ש ממשך וקובע:

"נכס המשמש ל"תעשיה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשיה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריה הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשיה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית. פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

18. בפס"ד זה בוחן ביהמ"ש את שאלת סיווגן של מכבסות לצרכי ארנונה. בבחנו את הקריטריונים שנקבעו על ידו לעיל מגיע ביהמ"ש למסקנה כי מכבסות מרכזיות מקיימות את המאפיינים של "מלאכה" שצוטטו לעיל.

19. ביהמ"ש מדגיש כי:

"...הדברים לעיל מתייחסים כאמור למכבסות מרכזיות דוגמת מכבסת המערער, ואינם יפים למכבסות שכונתיות המעמידות שירות של מכבסות אוטומטיות, או עסקים המעמידים שירות של משלוח פריטים המתקבלים אצלם לטיפול במכבסה מרכזית".

20. ביהמ"ש מבהיר מהי אותה מכבסה שנדונה בפסה"ד וזכתה להגדרה של מכבסה מרכזית שיש לסווגה בסיווג "מלאכה":

"המדובר במכבסה מרכזית בשטח של כ-200 מ"ר, בשלושה מפלסים. במפלס הרחוב מתבצעת קבלת קהל ומתקבלים הפריטים לטיפול המכבסה, ובשני המפלסים העליונים מתבצעת מלאכת הכביסה, הניקוי היבש והגיהוץ. המכבסה נותנה שירות למוסדות, לבתי עסק, למכבסות שכונתיות וגם ללקוחות פרטיים. לשם כך מצוידת המכבסה בעובדים מקצועיים

ומיומנים ובמכונות ובמתקנים המתאימים לטיפול בכמויות גדולות של כביסה ובמגוון רחב של סוגי שירותים נדרשים. המכבסה מעסיקה 23 עובדים, מלבד המערער ושני בני משפחתו המועסקים במכבסה".

21. בענייננו אין מחלוקת כי גודלה של מכבסה אחת הוא 42 מ"ר בלבד והשנייה 56 מ"ר בלבד. דהיינו אין מדובר במכבסה דומה בגודלה למכבסה שנדונה בפס"ד זהר. גם מספר העובדים המועסקים בנכסים דן הוא 3 עובדים בלבד, לעומת 23 עובדים לבד מהערור ושני בני משפחה נוספים המועסקים במכבסת אליהו זהר. בנוסף, גם לא נטען שמדובר בכמויות גדולות של כביסה, וגם לא שהמכבסות דן נותנות שירות למכבסות שכונתיות אחרות.

22. מהאמור לעיל עולה שהמכבסות דן אינן עונות על המאפיינים של המכבסה שנדונה בפס"ד אליהו זהר.

23. העוררת ביקשה לצרף לסיכומיה החלטה שניתנה לאחרונה ע"י ועדת ערר אחרת בערר 140012932 מ.ע.ן. שירותי כביסה בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, שקבעה שיש לסווג מכבסה הנמצאת ברח' אחימאיר 27 ברמת אביב, כבית מלאכה. לטענת העוררת ההחלטה הנ"ל תומכת בטיעוניה על שפס"ד זהר שינה את המצב המשפטי בסוגיה שבמחלוקת ולכן לא מתקיים בענייננו הכלל של השתק פלוגתא.

ראשית יש לציין כי החלטה של ועדת ערר אינה מהווה החלטה מחייבת. מלבד זאת ההחלטה בעניין מ.ע.ן. ניתנה עפ"י הנסיבות הספציפיות של אותו מקרה, ואנו סבורים שהן שונות מהנסיבות של הערר דן. בדומה לכך גם הנסיבות של פס"ד זהר שונות מהנסיבות של הערר דן.

גם טענת העורר כי פס"ד זהר שינה את המצב המשפטי בסוגיה שבמחלוקת, אין לה על מה שתסתמך, ואיננו סבורים שיש בהחלטה זו משום שינוי בפסיקה הדורש סטיה מהכלל בעניין השתק פלוגתא.

ביהמ"ש בעניין זהר אמנם פרט מהם המבחנים המאפיינים בנוגע למכבסות שעל פיהם יש להכריע האם מכבסה היא בגדר "מלאכה" או שמא בגדר "שירותים", אולם בסקרו את הפסיקה בנושא זה עד אותו מועד, קובע ביהמ"ש:

"אכן, דומה שקשה למתוח קו אחד ועקבי בין כל פסקי הדין שעסקו בפרשנות מונחים אלה, אך נראה שבעיקרם של דברים הפסיקה מתיישבת עם המבחנים המאפיינים שהצענו לעיל לסיווג נכסים לתעשייה, מלאכה ושירותים".

משמע, גם ביהמ"ש סבר שאין מדובר בשינוי המצב המשפטי שהיה קיים עד אז בסוגיה שבמחלוקת.

24. העורר טוען עוד כי פסה"ד בעניין קיבוץ עין חרוד תומך בטענתו. איננו סבורים כך. אנו סבורים כי פס"ד עין חרוד נסב על נסיבות עובדתיות שונות מענייננו. שם נדון סיווג מכבסה

המשרתת את כלל הקיבוץ, בשים לב למאפיינים של הקיבוץ ולכך שבתי המגורים בקיבוץ קטנים ומשמשים למגורים בלבד, לעומת בתי מגורים בישובים שאינם שיתופיים.

25. העורר מוסיף כי לאחר פס"ד זהר הוגשו כנגד עיריית ת"א מספר תביעות ייצוגיות בבקשה לקבוע כי יש לסווג מכבסות בסיווג בתי מלאכה. בעניין זה אין לנו אלא להפנות שוב לפס"ד זהר המצביע על קיומה של "החלטה של בית המשפט המחוזי בת"א בה נדחתה בקשה לאישור תובענה ייצוגית של מכבסות בעניין סיווגן לצרכי ארנונה, שם גם הביע בית המשפט דעתו, כי מכבסה אינה תואמת את הסיווג מלאכה שעניינה אומנות או עבודת כפיים.
(ת"צ 12-02-11994 — אבנר ואח'י נ. עיריית ת"א 6.1.2014)."

26. המסקנה העולה מכך היא שלא הוכח ע"י העורר שמדובר ב"שינוי פסיקה" המהווה חריג לעקרון של מעשה בית-דין.

סוף דבר

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

(1) בערר הקודם ובערר דנן התעוררה אותה פלוגתא הנוגעת לסיווגו של הנכס, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

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

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

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

28. לאור כל המקובץ אנו קובעים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5/11/16

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

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


חברה: עו"ד קדם שירלו


חבר: רו"ח רונית מורמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון
חברה : עו"ד קדם שירלי
חבר : רו"ח רונית מרמור

העוררת: פלמינד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. העוררת מחזיקה בשני נכסים צמודים הנמצאים ברח' איסרליש 22 ת"א. האחד שטחו 57 מ"ר והשני שטחו 58 מ"ר, ובסה"כ 115 מ"ר (להלן: "הנכסים"). המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגם של הנכסים. המשיב טוען שיש לסווגם בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, ואילו העוררת טוענת שיש לסווגם בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
2. העוררת טוענת כי הנכסים משמשים לפעילות של עריכת סרטים ופוסט פרודקשן והפקה של סרטים. עריכת הסרטים נעשית באמצעות המכונות והמכשירים המיועדים לכך, כגון מחשב עריכה מקצועי, ציוד עריכה ותוכנות עריכה. חומרי הגלם מגיעים לנכס לאחר איסופם מחוץ לנכס או מצילומי חוץ, ובמקום מבוצעת עריכה לרבות מיון חומרים, סידור הסרט, הוספת סאונד וכותרות, התאמת צבעים וכדומה, עד הפיכתם למוצר הסופי שהוא הסרט. לטענת העוררת היא עומדת במבחני הפסיקה לסווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.
3. המשיב טוען שפעילותה של העוררת בנכס אינה לעריכת סרטים בלבד, אלא גם למתן שירותים והפקה, אודישונים, צילום וכד', ואין הפרדה בין הפעילויות השונות של העוררת בנכס. לטענתו העוררת מבצעת את כל שלבי ההפקה, ואינה עוסקת רק בפוסט פרודקשן אלא גם בפרי פרודקשן ובפרודקשן, פעילות הכוללת העלאת רעיונות, צילום ותסריטאות בהתאם לבקשת הלקוח. מתקיים קשר מתמשך עם הלקוח, הכנה ותיאום, ההפקה עצמה לרבות צילום, הקלטה, וכיוצ"ב, וגם עריכה. המשיב מוסיף כי פעילות של פוסט פרודקשן אינה מזכה בסיווג המבוקש, אלא עריכה בלבד, ודי בכך שיש פעילות אחרת בנכס שאיננה עריכה, כדי לשלול את הסיווג המבוקש.

4. בערר טענה העוררת עוד שהיא מופלית לרעה בהשוואה לנכסים אחרים, וכי יש לסווג את הנכס בסיווג המבוקש ממועד תחילת החיוב.
המשיב טוען כי סוגית האפליה כמו גם טענות הנוגעות לשנות מס קודמות אינן בסמכות הועדה ויש לדחותן על הסף.
בסיכומיה לא חזרה העוררת על טענת האפליה.

דיון ומסקנות

5. בעניין טענת האפליה והשבת כספים, דעתנו כדעת המשיב על כך שעפ"י הפסיקה אין לועדת הערר סמכות לדון בטענות אפליה (ראה עמ"מ 5640/04 מקורות נ. מועצה אזורית לכיש), ועל כך שאין לועדת הערר סמכות לדון בטענות הנוגעות לשנים קודמות ובכלל זאת גם לא בתביעות להשבת כספים (ראה עמ"מ (ת"א) 220/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ).
לפיכך דין טענות אלה של העוררת להידחות על הסף מחוסר סמכות.

6. בטרם נדרש להכריע לגופו של עניין ברצוננו לציין כי אף שועדה זו החליטה ברוב דעת בעבר מספר פעמים כי יש לסווג פעילות של פוסט פרודקשן בסיווג מלאכה ותעשייה (ראה בין היתר עררים: 140007464 חמדת השקד בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א
140008983 מגדלור מדיה בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א
140005300 בועז שמעון לאון נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א
140007877 אתי ויזלטיר נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א
140010889 גיא נתנאל נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א

סברו ועדות ערר בהרכבים אחרים כי יש לסווג פעילות זו בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים. החלטות סותרות ניתנו גם ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א:
ראה את פסה"ד בעניין עמ"מ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א-יפו.

לעומת פסה"ד ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.

נוכח החלטות ופסקי דין סותרים אלה, ונוכח העובדה שבפני ביהמ"ש העליון הייתה תלויה ועומדת בקשת רשת ערעור וערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בת"א בעניין חברת ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ, העוסקת בפעילות של פוסט פרודקשן, עוכבה על ידינו ההחלטה בערר דנן.

פסה"ד של ביהמ"ש העליון בערעור הנ"ל ניתן לפני ימים מספר (בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו) ובעקבות ניתנת בזאת החלטתנו בערר דנן.

7. נקדים ונאמר כי ביהמ"ש העליון מפי כב' השופטת דפנה ברק-ארז הגיע למסקנה כי:

"השילוב בין המבחנים שנקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות "ייצורית" לצד תכלית החקיקה ואמצעים פרשנים נוספים, מובילים למסקנה כי יש לשייך את הנכסים מושא הבקשה לסיווג של "מלאכה ותעשייה", בדגש על תעשייה".

8. ביהמ"ש העליון מנתח את יישומם של המבחנים שנקבעו בע.א. 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ (פדי מח' (1) 200), (להלן: "פס"ד רעיונות"), לזיהוי פעילות ייצורית. בתוך כך גם מבקש ביהמ"ש להסתייג ממבחנים אלה בציינו:

(1) המבחנים אינם ממצים את התהליך הפרשני לצורך סיווג של נכס פלוני. הם משמשים רק כאינדיקציה לסיווג הפעילות המבוצעת בנכס, ולא כמבחנים מצטברים או בלעדיים.

(2) פס"ד רעיונות לא עסק בסיווג של נכס לצרכי ארנונה, אלא בשאלות ביחס לחוק מס מעסיקים.

(3) על ביהמ"ש לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחנים אלה הותוו.

(4) יש להביא בחשבון את השפעתו של חלוף הזמן על האופן שבו יש ליישם את מבחני פס"ד רעיונות.

9. בהתחשב בהסתייגויות הנ"ל מבקש ביהמ"ש לבחון את המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות וליישם על המקרה שבפניו, שבו נעשתה בנכס פעילות של פוסט פרודקשן, כדלהלן:

(1) "אשר למבחן הראשון (שעניינו ייצור יש מוחשי)", אני סבורה שהפעילות של פוסט פרודקשן מקיימת אותו ללא כל ספק. פעילות זו מביאה לכך שחומר גלם מצולם יהפוך לתוצר קולנועי מוגמר...

לבד מפעולת עריכה של חומר הגלם, נוספים לו במסגרת פעילות פוסט פרודקשן גם קול, קריינות, מוזיקה, אפקטים ואנימציה. מדובר בתהליך טכנולוגי מורכב, אשר מוביל למוצר שונה בתכלית מחומר הגלם המצולם. הדגש הוא בתהליך שעובר חומר הגלם, ובהבדלים בינו לבין התוצר הסופי. בית משפט זה כבר קבע, בהקשר דומה, כי "הפיכת חומר הגלם למוצר בעל צורה ותוכן אחרים צריכה להיבדק, בכל מקרה, לאור החומר המשמש לייצור. מבחינה זו אין הענבים ההופכים ליין דומים לטיוטה הכתובה, כי תהליכי הטיפול הם בהכרח שונים. אך אמת המידה אינה בזהותו של חומר הגלם אלא בקיומם של תהליכי טיפול, שיש בהם כדי להביא לייצורו של מוצר מוגמר" (ר"ע 43/86 הוצאת עיתון "הארץ" בע"מ נ. שוהם, פ"ד מ(1) 340, 343 (1986)). במקום אחר אף נקבע, בהקשר דומה, כבר לפני שנים רבות כי "אין לראות בייצור רק פעולה אורייגנלית של עשיית יש מוחשי מחומרי גלם מוחשיים" (ע"א 403/66 החברה הא"י לקרור והספקה בע"מ נ. פקיד השומה, פ"ד כ(4) 747, 749 (1966)). אינני סבורה אפוא, כבית המשפט המחוזי, כי השינוי שמתבצע בחומר הגלם צריך שייראה לעין. כפי שתואר לעיל, יש להתאים את מבחני רעיונות למציאות הטכנולוגית בה אנו חיים. במציאות זו יכולים להתקיים פעילות "ייצורית" גם באמצעות מחשב, ואין בעובדה שכלי הקיבול שבהם נשמר החומר הם זהים כדי ללמד בהכרח אחרת.

(2) המבחן השני (שעניינו "היקף השימוש") מעורר בענייננו שאלה מורכבת. מחד גיסא, אין ספק שכל סרט נערך לבקשתו של לקוח מסוים ומותאם לבקשותיו ולצרכיו של אותו לקוח. מאידך גיסא, יש להביא בחשבון כי בסופו של דבר הסרט מוקרן בקולנוע, בטלוויזיה או במדיום אחר, ומבחינה זו ניתן לראות בו "מוצר מדף" אשר מיועד לציבור בלתי מוגדר. אם כן, אף אם מבחן זה אינו קובע חד משמעית כי בענייננו מדובר ב"פעילות ייצורית", קשה אף לומר שהוא מטה את הכף בתזוקה לכיוון ההפוך.

(3) אשר למבחן השלישי ("המבחן הכלכלי"), אני סבורה כי הוא מתקיים באופן מובהק. התוספות והשינויים שעובר חומר הגלם המצולם במסגרת פוסט פרודקשן מעלים את ערכו בשיעור ניכר. אף מנהל הארנונה לא חולק על כך. אלא שלטענתנו, תהליך העריכה יוצר ערך מוסף רק ללקוח, להבדיל מאשר לציבור הרחב, ומכאן שמבחן זה לא מתקיים. כך קבע גם בית המשפט המחוזי בענייננו. לא מצאתי בסיס להבחנה זו בעניין רעיונות או בפסקי הדין שאליהם פסק דין זה מפנה, ואינני רואה לה מקום גם לגופם של דברים. השאלה היא האם הפעילות הנבחנת יוצרת הבדל במישור הכלכלי בין המוצר הראשוני למוצר המוגמר, ועל כך אין מחלוקת כי התשובה היא בחיוב.

(4) לבסוף, גם המבחן הרביעי ("מבחן ההגדה") מוביל למסקנה כי במקרה דנן מדובר בפעילות ייצורית. במסגרת מבחן זה יש לשאול, בין היתר, האם הפעילות דנן נמשכת אל "מרכז הגרוויטאציה" של פעילות ייצורית. לדעתי התשובה על כך היא בחיוב. כפי שציינתי בית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס, "לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה" (שם בפסקה 15) בהמשך לכך, אני סבורה כי לצרכי סיווג ארנונה יש להבחין בין פוסט פרודקשן לבין תחומים אחרים שאליהם ניסה מנהל הארנונה להשוות, כגון עריכת דין. כפי שצוין לעיל, פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי (ראו: עניין זהר, בפסקה 33). במובן זה, פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה". גם בכך יש כדי להעיד כי הקטגוריה של "תעשייה" חלה כיום גם על מקומות ייצור הרחוקים מן המציאות של מפעלי התעשייה ה"מסורתיים"...

(5) האמור עד כה מוביל למסקנה כי פוסט פרודקשן היא במהותה פעולה ייצורית, ומכאן שיש לסווג אותה, ככלל, בסיווג של תעשייה. מסקנה זו מבוססת הן על יישומם של מבחני רעיונות על ענייננו, והן על השוואה, במבט רחבי, לתחומי פעילות אחרים.

10. ביהמ"ש ממשיך וקובע כי גם שיקולים של תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה, כמו גם ההלכה שיש להעדיף סיווג ספציפי על סיווג שיורי, תומכים בתוצאה שיש לסווג את הנכס בסיווג המבוקש.

11. בענייננו אין מחלוקת שהשימוש שעושה העוררת בנכס הוא לעריכה ופוסט פרודקשן. שוכנענו כי אלו הן הפעילויות העיקריות של העוררת בנכס וכי פעילויות האחרות ככל שהן מבוצעות בו, הן בבחינת טפל ההולך אחר העיקר. עוד שוכנענו שהפעילות של פוסט פרודקשן המבוצעת בנכס עומדת במבחנים ובקריטריונים שהתוו, כמצוטט לעיל, ע"י ביהמ"ש העליון בפס"ד ברודקאסט. באשר לעריכה, אין מחלוקת בין הצדדים שהיא נכנסת בגדר פעילויות שיש לסווגם כסיווג מלאכה ותעשייה. באשר לפוסט פרודקשן טען המשיב שאין לזכות נכס בסיווג מלאכה ותעשייה בשל פעילות של פוסט פרודקשן. טענה זו דינה להידחות נוכח פסה"ד ברודקאסט של ביהמ"ש העליון.

סוף דבר

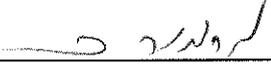
12. (1) לאור המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הפעילות המבוצעת בנכס היא פעילות ייצורית, ובהתאם לפעילות זו היא זכאית לכך שהנכס יסווג בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.
- (2) אנו דוחים על הסף מחוסר סמכות את טענות האפליה שהועלתה ע"י העוררת כמו גם את טענותיה של העוררת ככל שאלה מתייחסות לשנים קודמות.
- (3) אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום SAIG

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

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העורר: בוכמן יפים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הוא נכס, אשר לטענת המשיב היה מוחזק על ידי חברה בבעלות העורר "גוד סיינס-שילוט ופרסום בע"מ" (להלן: "החברה") ברחוב הגדוד העברי 11 בתל אביב, הרשום בפנקסי השומה כחן מס' 10063835 המחויב בשטח 230 מ"ר בסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" (להלן: "הנכס").

טענת העורר היא כי הוא איננו בעל שליטה בחברה ולכן אין לחייבו בתשלומי הארנונה בגין הנכס.

דיון והכרעה:

2. ביום 17.2.2013 התקיים דיון מקדמי, בפני וועדה בראשות עו"ד שלומית ארליך בה הוחלט כי יש לוועדה סמכות לדון בטענת העורר כי איננו בעל שליטה בחברה.

3. ביום 29.3.2013 פנה העורר בבקשה לדחות את המשך ההליכים בערר דנן וזאת עד למתן פסק דין בתביעה אותה הוא מנהל בבית משפט שלום, גם בעניין היותו בעל שליטה בחברה (ה"פ 13413-03-13 יפים בוכמן נ' רקגב ואח').

4. ביום 1.5.2013 הוחלט כי הדיון בערר ידחה עד להחלטה בתביעה כאמור לעיל.

5. ביום 3.2.16 קבלה ועדת הערר את פסק הדין בעניין וקבעה את התיק לדיון מקדמי נוסף.

6. ביום 19.4.16 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה, העורר לא התייצב למרות זימונו.

7. על אף העדרו של העורר קבעה הוועדה את התיק להגשת סיכומים מטעם הצדדים. העורר בחר שלא להגיש סיכומים מטעמו למרות החלטה שניה מיום 5.6.16 אשר האריכה את מועד הגשת הסיכומים פעם נוספת.

9. המשיב הגיש סיכומיו ביום 6.6.16.

10. לאחר שקראנו את סיכומי המשיב, אנו בדעה כי המשיב צודק בטענותיו וכי דין הערר להידחות.

11. תשובה להשגה שהגיש העורר ניתנה ביום 23.3.2010. כתב הערר הוגש ביום 8.11.2012 כלומר, הערר הוגש באיחור ניכר של שנתיים. העורר בחר שלא להמציא כל הסבר ו/או ראייה לעניין האיחור הניכר ולכן על הערר להדחות מטעם זה. זאת ועוד, על פי החומר המצוי בתיק כמו גם החלטת בית המשפט בה"פ 13413-03-13 יפים בוכמן נ' רגב ואח' בה נדחתה הבקשה למתן פסק דין הצהרתי לפיה המבקש, העורר בעניינו אינו הבעלים, אין מנוס מלקבוע כי גם לגופו של עניין דין הערר להדחות.

12. הערר נדחה ללא חיוב בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 6.7.2016.

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

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


חבר: עו"ד דר' זיו רייך


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ד: עו"ד שירלי סדס

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ל בסיון תשעו
06.07.2016
מספר ערר : 140014339 / 11:50
מספר ועדה : 11392

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

העורר/ת:
הלר צבי תעודת זהות 007181639
חשבון לקוח: 10080082
מספר חוזה: 88219
כתובת הנכס: החלוצים 47

הלר צבי תעודת זהות 007181639
חשבון לקוח: 10080053
מספר חוזה: 88184
כתובת הנכס: החלוצים 47

- נ ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ענבל בשן
נוכחים:
העורר/ת: הלר מרים

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

החלטה

לאחר שהסברנו לעוררת את המצב המשפטי היא החליטה למחוק את הערר.

אנו ממליצים לעוררת לגשת לאגף הגביה ולהציג להם את כל המסמכים הרפואיים לגבי מצבו של בעלה, על מנת לבחון אם אפשר לתת הקלות חריגות, שכן מדובר במקרה חריג. הערר נמחק ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.07.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ל בסיון תשעו
06.07.2016
מספר ערר : 140014339 / 11:50
מספר ועדה: 11392

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

העורר/ת:
הלר צבי תעודת זהות 007181639
חשבון לקוח: 10080082
מספר חוזה: 88219
כתובת הנכס: החלוצים 47

הלר צבי תעודת זהות 007181639
חשבון לקוח: 10080053
מספר חוזה: 88184
כתובת הנכס: החלוצים 47

- ד ג נ -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ענבל בשן
נוכחים: העורר/ת: הלר מרים

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

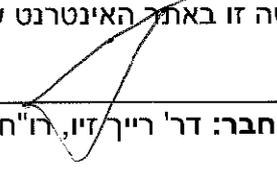
החלטה

לאחר שהסברנו לעוררת את המצב המשפטי היא החליטה למחוק את הערר.

אנו ממליצים לעוררת לגשת לאגף הגביה ולהציג להם את כל המסמכים הרפואיים לגבי מצבו של בעלה, על מנת לבחון אם אפשר לתת הקלות חריגות, שכן מדובר במקרה חריג. הערר נמחק ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.07.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, ח"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בתמוז תשעו
07.07.2016
מספר ערר : 140014386 / 12:28
מספר ועדה: 11393

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קובנר אליסף

- נ ג ד -

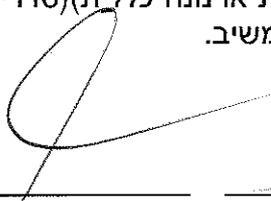
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

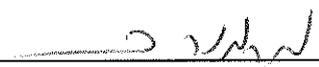
החלטה

הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.07.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ה בתמוז תשעו
11.07.2016
מספר ערר : 140014119 / 09:37
מספר ועדה : 11394

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

העורר/ת: חנגל רות תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת הצדדים מתקבל הערר חלקית באופן שבו מיום 6/4/16 יעמוד החיוב על 2 מ"ר בלבד.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.07.2016.

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

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

העורר: עקל מאיר, בראנץ דוד (להלן: "העורר")

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"בשנת 1969 רכשנו בראנץ דוד ואנוכי עקל מאיר את החנות הנ"ל בתקווה שתעזור לנו בעת זקנתינו.

לצערי מאז 1969 ועד היום לא הושכרה החנות אפילו יום אחד, לא קיבלנו מפתחות וכל הסכום הנורא והגדול ששילמנו הלך לאיבוד.. מאז עברו 45 שנה, היום אנוכי בן 73 שנים, את שותפי לא ראיתי שנים רבות ואיני יודע אם הוא חי בכלל"

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

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי ביום 22.7.15 הוסיף העורר ואמר:

"מדובר בנכס שמעולם לא קיבלנו אותו. השקעתי את מיטב כספי בשנת 1969 ועד היום ראיתי רק צרות... לא רק זאת הצעתי לתרום אותו ולהחזיר אותו העיקר שלא אשא בהפסדים אך בצד השני התחלפו בעלים, פשטו רגל, הוסיפו בניה ועשו בנכס כבשלהם. אפילו השותף שקנה איתי את החנות לפני 30 שנה נעלם ואין לי קשר איתו איני יודע למה פונים רק אלי"

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 חוב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה 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 ובבעלי 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 העורר 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..."

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

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 הוועדה 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 הטענות 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 דיון מקדמי בתיקזה ובתיקים אחרים בהם 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.

ביום 30.11.15 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב, ביום 20.3.16 נתקבלו ראיות מטעמו של הצד השלישי במסגרת תיק מוצגים שהוגש מטעמו.

העורר לא הגיש תצהיר עדות ראשית ואף לא התייצב לדיון ההוכחות שנקבע.

על אף האמור לעיל ומאחר ובתיקי התחנה המרכזית פטרנו לעיתים תכופות את העוררים מהגשת תצהיר ואף במקרים מסוימים מהתייצבות בשל גילם ומצבם האישי נגזר גזירה שווה גם במקרה זה ונדון בעניינו של העורר על סמך חומר הראיות שבתיק.

כאמור, 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 ראיותיו במסגרת תיק מוצגים שהוגש הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד מטעם הצד השלישי ייחקר על תצהירו.

ביום 20.3.16 המועד שנקבע כאמור לשמיעת ראיות לא התייצב העורר.

יחד עם זאת נחקר עד המשיב בחקירה נגדית על תצהירו ושב על עמדתו לפיה העירייה שינתה את שמות המחזיקים על סמך הודעת התחנה המרכזית החדשה משנת 1999. לשאלת הועדה אישר העד כי הנכס נשוא הערר היה ריק מתחילת הרישום שלו וללא שימוש.

מאחר והעורר לא התייצב לדיון ביום 20.3.16 אפשרנו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב. רק המשיב עשה שימוש בזכות זו.

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. **ראו ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב.**

כך הצהיר מר אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את העורר עקל מאיר כמחזיק הנכס ברחוב לוינסקי 108 חשבון לקוח 10054622 לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

עוד עולה מכתב התשובה ומעדותו של עד המשיב 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 בתיק מוצגים אליו צורפו המוצגים:

חוזה המכר מיום 28.11.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 15.12.71.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לתשלום דמי ניהול.

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

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

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

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 החתומה 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 מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי ה"הודעה" משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את העורר לקבלת הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כשש שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורר ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתיק המוצגים 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 כשמונה 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 רכש העורר את זכויותיו 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 לחתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורך דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורך כי העורך מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורך אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל , ממילא לא נסתרה טענת העורך כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר , פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרש העורך לשלם שנשלחו לעורך.

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורך החזקה .

גרסת העורך שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתו לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתו.

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

יתרה מזאת , לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורך כמחזיק מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורך קיבל 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.

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 העורך קיבל החזקה בנכס לידיה היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורך קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות , האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורך והאם ניתן לזהותו בכלל.

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 בעניין 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.

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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 לעורר.

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 העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר 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 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 החזקה 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"ם 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"ם 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 הקונקרטיה 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 מידיעתה 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 העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

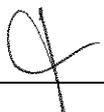
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.7.2016.

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

מס' ערר: 140014274

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

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

העורר: אילן טל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ד"ר אילן טל הינו השוכר שטח לשימוש כקליניקה משיכון ובינוי נדל"ן ברחוב קריית האוניברסיטה 5 תל אביב .

ענינו של הערר חלק משטח מקורה הצמוד לקליניקה של העורר לגביו טוען העורר כי אינו חלק משטח הנכס ששכר ואין לו כל זיקה וקשר לנכס זה ועל כן הוא מבקש לבטל החיוב בגינו בשטח של 11.07 מ"ר.

בכתב הערר כתב העורר :

"השטח הנ"ל הינו במתחם מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת תל אביב.... זהו שטח בשימוש האוניברסיטה בלבד ובחזקתה הבלעדית.... השטח אינו בשימושנו ואיננו יכולים להשתמש בו... האוניברסיטה אוסרת עלינו להשתמש בחלקים נוספים במתחם מלבד החלק המושכר... הוא מובחן כשטח מעבר , חלק משטח פתוח המיועד למעבר סטודנטים המתגוררים בו".

העורר הפנה לחוזה השכירות שנחתם בינו לבין חברת שיכון ובינוי בו כלולות הוראות המגבילות שימושים של העורר בשטחים שלא הושכרו לו לאור אופי המתחם .

עוד טען העורר כי מאחר ומדובר בשטח מעבר אין הוא רשאי להציב בשטח זה כסאות או לעשות בו שימוש כלשהו. ממילא שטח ההמתנה מצוי בתוך המבנה .

עוד טען העורר :

"השטח הנ"ל מתוחזק ומופעל על ידי שיכון ובינוי..."

המשיב דחה את בקשת העורר בטענה כי השטח מצוי בכניסה לנכס בו מפעיל העורר קליניקה.

המשיב טען כי מדובר בשטח מקורה העונה על הגדרות בניין בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

המשיב הצביע על העורר בתור בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה , מכוח קרבתו של הנכס לנכס של העורר.

למעשה עלינו להכריע בטענת העורר לפיה אינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא המחלוקת שכן אין חולק כי הנכס מהווה חלק מ"בניין" בהיותו שטח מקורה ויש לחייבו בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה .

שמענו את נציג העורר בדיון המקדמי והוא שב וטען כי אין לעורר חזקה בשטח זה, הוא מחוץ לנכס ואסור לו לעשות שימוש כלשהו בנכס זה.

"החזקה בשטח זה מסורה לאוניברסיטת תל אביב ועל כן יש לבטל החיוב בגינו ולחייב אותנו רק בשטח בו אנו מחזיקים, מפנה להסכמים ולסעיפים המסומנים בנספח ד לכתב הערר".

עיינו בנספחים שצורפו לכתב הערר וכתב התשובה לערר לרבות תמונות שצירף העורר לכתב הערר ותמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת מיום 21.10.2015.

נפרט את הממצאים העובדתיים כפי שעלו מחומר הראיות ודברי הצדדים:

מדובר בחלק משטח מקורה על ידי מרפסות קומת המגורים שמעליו. השטח המקורה הינו שטח גדול יותר מסך השטח שבמחלוקת בתיק זה, כלומר, החלק שבמחלוקת בתיק זה מהווה חלק מהשטח המקורה ואין מדובר בגגון או קירו הבנויים מעל כניסת העסק באופן בלבדי.

כבר פסקנו בעבר כי גגון שהוצב מעל כניסה לבניין משרדים יחויב כחלק מהמשרד בשל העובדה כי מי שמחזיק במשרד הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לגגון והוא למעשה עושה בו שימוש מעל הכניסה למשרד.

אין זה המקרה שבפנינו.

הקליניקה שהושכרה לעורר ואשר בה הוא מחזיק ממוקמת בסמוך לנכס שבמחלוקת וללא קשר לקירו המצוי מעל כל הנכסים בקומת הקרקע. לא הוכח כי מדובר בקירו בו העוררת עושה שימוש או שמיעדת לו שימוש או שהוא הותקן בלבדית עבור נכסה של העוררת.

עיון בתמונות שצירפו שני הצדדים ולאור אופי המתחם בו מצוי הנכס מביא למסקנה כי אכן מדובר בחלק משטחי המעבר בתוך המתחם אשר במקרה חלקם מקורים וחלקים מהקירו נמצאים בצמוד לכניסה לנכס של העורר.

יתרה מזאת, עדות נציג העורר וחווה השכירות בין העורר לשיכון ובינוי מלמד כי על העורר חל איסור לעשות שימוש בחלקים מעבר לחלק שהושכר לו בין השאר בשל אופי המתחם והעובדה שהוא משמש סטודנטים.

ממה נפשך. אם אכן מחויב העורר שלא לעשות שימוש בחלק זה של הנכס, לא להציב בו כיסאות ולא לתפוס בו חזקה, אין די בכך שחלק מסיווג מהנכס מקרה גם את הכניסה לעסק של העורר בכדי להצביע על הזיקה הקרובה ביותר בין העורר לבין השטח המקורה.

מיקומו של הנכס שבמחלוקת כחלק ממתחם פתוח ובמהלכו של שביל גישה למתחם שכנעו אותנו כי על אף היותו שטח שעומד בהגדרת 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"** לא ניתן להצביע על העורר כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

איננו מקבלים את עמדת המשיב לפיה יש להחיל במקרה זה את הוראות בר"מ 3878/10 בעניין בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה של קריית ים שכן במקרה של בנק לאומי באותו העניין לא היה חולק כי הבנק עושה שימוש בחלק מהשטח שמתחת לגגון לכספומט ולעמדת שומר בכניסה לסניף.

"...בדיקה קפדנית של עובדות המקרה שבפנינו מעלה בבירור כי הנכס המדובר אינו משמש כ'מדרכה', אלא מהווה חלק בלתי נפרד מן הנכס הבנקאי. הבנק משתמש בשטח לצרכיו העסקיים כגון מיקומו של שומר הבנק, הצבת מכשיר כספומט ותליית שלטי פרסום. שימושים אלה מעידים כי הבנק הוא המחזיק העיקרי בנכס שבמחלוקת והוא גם הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו העירייה. לכן מן הראוי כי ישא בעלויות השירותים המוענקים לנכס האמור באמצעות תשלום הארנונה...."

במקרה שבפנינו לא נטען לשימוש של העורר.

לאור האמור לעיל הננו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.7.2016.

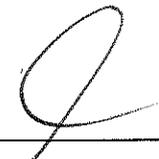
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

מס' עררים: 140012803
140014660
140013198

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: ביטון יצחק, אשר שלום ואבי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים מחזיקים בנכס בשטח של 284 מ"ר ברחוב דרך מנחם בגין 37 תל אביב.

העוררים הגישו ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותם מארנונה ולדחות טענתם כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

לאחר הגשת הערר הגישו העוררים בקשה לתיקון/עדכון כתב הערר וביקשו להוסיף חשבון לקוח נוסף לכתב הערר.

בסופו של יום הגיעו הצדדים להסכמה פרוצדוראלית, ביקשו לאחד הדיון בעררים שבותרת, ויתרו על טענותיהם המקדמיות וביקשו מהוועדה לקיים הליך ראיות בשני חשבונות הלקוח, : חשבונות מס' 10749140 ו 10757617.

בכתב התשובה טען המשיב כי לאור התמונות וממצאי הביקורת עולה כי מדובר בנכס תקין בעיקרו שלא נעשה בו כל שיפוץ.

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררים הביאו את תצהירו של שלום ביטון, לתצהיר צורפו תמונות הנכס ואסמכתאות המעידות על השיפוץ בנכס,

המשיב הגיש את תצהירו של אריאל שרעבי ביחס לביקורת שנערכה ביום 5.1.16.

עד העוררת בתצהירו טען כי מתוך כוונה להשמיש את הנכס התבצעו ומתבצעות בנכס עבודות שיפוץ מהותיות. פרט לתמונות הנכס צירף עד העוררת לתצהירו חשבוניות המעידות על תשלום לקבלן שביצע עבודות בנכס, אמדן לביצוע עבודות הפרדה בנכס ומסמכים ואומדנים נוספים התומכים לטענתו בכך שהנכס אינו ראוי לשימוש.

כאשר נחקר על תצהירו ביום 14.3.16 התמקדה החקירה בשאלת ביצוע עבודות הפרדה בין חלקי הנכס ומצב הנכס לאחר השלמת ביצוע עבודות הפרדה.

הוא השיב כי "ביום 9.1.15 הסתיימו עבודות הפרדה. אני מצייין כי העבודות לא הסתיימו כי עדיין הקירות תשופים, אך יש הפרדה.... אחרי 9.1.15 עצרתי את העבודות בנכס כי אני מחכה לדייר להשמיש לו את המקום"

עד המשיב לא נחקר על תצהירו. ב"כ העוררת טען כי מועד בצוע הביקורת אינו רלבנטי למחלוקת המתבררת בפני הוועדה שכן היא נערכה בשנת 2016.

נמצא למעשה כי אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לתמונות שצולמו וצורפו לתצהיר עד העוררת מחד ולדוח ממצאי הביקורת מאידך.

הנה כי כן מהעדויות בפנינו, הממצאים שצורפו לתצהירים, דוחות ממצאי הביקורת, תמונות הנכסים, והאישורים שצורפו לתצהיר עד העוררת עולה כי בנכס נשוא הערר קירות חשופים, רצפה בלתי מרוצפת גם הפרשי גבהים, אין חיבור לחשמל, חלונות חשופים, תקרה שבתלקה שבורה וחסרה חלקים, בורות חשופים ועוד ממצאים המעידים כי מדובר בנכס ריק, נטוש, אשר בכדי להכשירו לשימוש נדרש שיפוץ מהותי.

לפיכך עלינו להכריע בין עמדות הצדדים. מצד אחד עמדת העוררת שטוענת כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש ומצד שני עמדת המשיב הגורס כי על אף מצבו העובדתי כמתואר לעיל אין מדובר בנכס שהגיע לחידלון וכי "מצבו הפיסי של הנכס טוב והוא אינו בלתי ראוי לשימוש"

המשיב טוען כי הקבלות שהוצגו וצורפו לעדות עד העוררת מעידות על בניית קיר ההפרדה בין שני חלקי הנכס ולא על עבודות בנכס וכי **"מעיון בתמונות שצורפו לתצהיר המשיב עולה תמונה עובדתית ברורה של נכס במצב תקין לחלוטין"**

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

אין בסמכותנו לבחון מבחינה כלכלית את מאמצי בעלי הנכס לערוך תיקונים ולהפכו לנכס ראוי לשימוש.

גם האחריות להכשרת הנכס לשימושו של השוכר הבא אינה רלבנטית לקביעות בנושאי ארנונה.

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו כאמור רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס כמתואר לעיל.

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

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, בתקופות בו לא נעשה בו שימוש כאמור "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

ביום 14.3.16 בסיומו של דיון ההוכחות ולאחר שהצדדים הודיעו כי בפני הרכב אחר של ועדת הערר מתברר ענינו של חלק הנכס השני הנמצא מעבר לקיר ההפרדה הצענו לצדדים לבחון האפשרות לאחד את התיקים אולם הצעתנו נדחתה על ידי המשיב.

ביום 10.7.2016 הגיש ב"כ העוררת בקשה לצרף כאסמכתא לתיק זה את החלטת ועדת הערר בתיק 140012791 ונעתרנו לבקשה זו.

בהחלטת ועדת הערר באותו העניין (החלטה מיום 9.6.2016) הגדירה הועדה בראשותו של היו"ר עוה"ד יהודה מאור את הסוגיה כך:

"עלינו הכריע בסוגיה האם נכס שטרם נסתיימה בנייתו להכשרתו להשכרה, ונדגיש אולי במתכוון, בשל העובדה שהוא עומד כך באותו מצב וללא פועלים שעובדים בו, זכאי לקבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה."

הועדה באותו העניין מצאה כי אין נפקות לעובדה כי העוררת ממתינה לאכלוס הנכס ומתעכבת בהשלמת שיפוצו משיקולים של תכנון מס .

"לאור האמור לעיל עמדתנו כי נכס העוררת זכאי לפטור מארנונה על פי הקריטריונים של סעיף 330 לפקודה , זאת אף אם בכוונה תחילה לא הושלמה עבודת בניית הנכס ועבודותיו נמשכות בקצב איטי מאד"

גם אנו סבורים, כמו הרכב ועדת הערר שדן בחלקו השני של הנכס בתיק מס' 140012791 , כי המבחן שנקבע בפסק הדין המגרש המוצלח נוגע למצבו האובייקטיבי של הנכס במנותק מהמניעים שהביאו למצבו או מכל שיקול אחר.

בנסיבות שהוצגו לנו הרי שהנכס נשוא הערר עומד במבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ועל כן דין הערר להתקבל.

אנו קובעים לפיכך כי על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו שמדובר בנכס שמגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו .

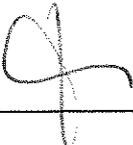
לאור האמור לעיל הננו מקבלים את הערר

משלא נתבקשנו לעשות כן , אין צו להוצאות.

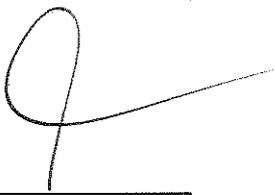
ניתן בהעדר הצדדים היום 11.7.2016.

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.

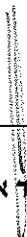
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140012511

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: **מדים לי בע"מ**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיוב ארנונה לשנת המס 2015 וזאת בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים כאמור בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 17.2.2015.

המשיב טוען בתשובתו להשגת העוררת:

"... נמצא כי ישנה פעילות משולבת הנעשית בנכס של הדפסת חולצות וכובעים, אחסנת ציוד פעילות משרדית אשר כוללת מחשבים ושולחנות. פעילות זו אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת הסעיף הנ"ל, דהיינו אין המדובר בבית מלאכה."

בכתב הערר שהגישה העוררת לאחר קבלת תשובת מנהל הארנונה להשגתה היא טענה כי אכן בנכס מתבצעת פעילות משולבת של הדפסת חולצות וכובעים המתאימה לסיווג מלאכה ותעשייה, אחסנת ציוד שהוא חומר גלם עבור ההדפסות ופעילות משרדית בשטח קטן ביותר מכלל שטח הנכס (25 מ"ר מתוך 161 מ"ר).

בסיפת הערר העלתה העוררת טענה שלא העלתה בהשגתה ונוגעת לגובה קומת הגלריה שבנכס בטענה כי גובה זה אינו עולה של גובה של 1.69 מ"ר ועל כן יש לפטור אותה מחיוב בגין שטח הגלריה.

בכתב התשובה לערר שב המשיב על עמדתו ביחס לסיווג הנכס וטען כי מביקורת בנכס עולה כי מרבית הנכס משמשת לאחסנה ולשימוש משרדי ועל כן מרכז הכובד של העסק הוא מתן שירותים.

ביחס לטענה בעניין הגלריה מבקש המשיב לדחות אותה על הסף בשל הרחבת חזית פסולה מכיוון שטענה זו לא הועלתה בהשגת העוררת.

ביום 14.7.2015 התקיים דיון מקדמי בערר שבנדון בסיומו קבענו כי הצדדים ינסו להביא לסיום מוסכם של המחלוקת ביניהם לאחר שהמשיב יערוך ביקורת נוספת בנכס בה יבדוק את טענות העוררת.

ביום 28.10.15 נתקבלה הודעת המשיב לפיה לאחר שערך ביקורת בנכס נשאר בדעתו כי ממצאי הביקורת אינם מצדיקים את סיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

עוד הודיע המשיב כי החל מיום 20.10.15 מועד ביצוע הביקורת, יופחת שטח הגלריה לבקשת העוררת ולא יחויב בארנונה.

העוררת הגיבה להודעת המשיב וטענה כי עבודת ההדפסה דורשת מיומנות והינה סוג של אומנות ***"לא צריך לייצר את הבגד כדי ליצור יש מאין, היש מאין זה התאמת פריט הלבוש עם ההדפסה הספציפית ללקוח הספציפי והבאת המוצר להתאמה לפי דרישת הלקוח.... אצלנו***

פעילות הייצור היא הדפסה ומכירת פריטי הלבוש מותאמות לדרישת הלקוח העסקי והיא לא עבודת כפיים פחות מסנדלר או נגר"

ביחס למועד ביטול החיוב בגין הגלריה הודיעה העוררת כי היא מתנגדת בתוקף לתאריך אותו קבע המשיב שכן היא פנתה לראשונה למשיב בעניין הגלריה ביום 19.3.2015 ואין כל הצדקה לבטל החיוב רק ממועד הביקורת (20.10.15) מסיבות הקשורות במועד בו בחר המשיב לקיים את הביקורת בנכס.

העוררת הגישה את תצהירו של שי כהן הבעלים ומנהלה של העוררת .

המשיב הגיש את תצהירו של בר בן ישי אשר ערך ביקורת בנכס ב15.2.15 וב 15.12.2014 .

ביום 28.3.2016 התקיים דיון ההוכחות בפנינו.

נדון ראשית בטענות ההדדיות ביחס לחיוב העוררת בשטח הגלריה:

אין חולק כי העוררת העלתה לראשונה טענה זו בפקס שנשלח למשיב ביום 19.3.15 (ע/1) , פנייה שמהווה למעשה את כתב הערר מטעמה של העוררת.

למעשה מתמצית טענתה של העוררת בעניין זה בכך שאין הגיון לחייב אותה בתשלום ארנונה בגין שטח שאין מחלוקת שאינו בר חיוב בארנונה אך ורק בגלל שהמשיב בחר לבצע את הביקורת בנכס רק כעבור 7 חודשים מפנייתו של העוררת.

המשיב כאמור מבקש שלא נדון בה בשל הרחבת חזית פסולה.

לגופו של עניין טוען המשיב כי רק במועד הביקורת נודע לו לראשונה על המצב העובדתי של הנכס ככל שהוא מתייחס לגלריה ולכן בשל כך ובשל חוסר שיתוף פעולה של העוררת עם המשיב בעניין תיאום הביקורת בנכס מוצדק לפטור אותה מחיוב בגין נכס זה רק ממועד ביצוע הביקורת.

הכלל האוסר הרחבת חזית נועד למנוע מצב בו במהלך התדיינות משפטית יורע מצבו של צד מהצדדים לדיון שכן לא יכול היה להתייחס לטענות הצד השני בעת שנערך לדיון המשפטי.

אין זה המצב שבפנינו .

יתרה מזאת . כפי שבחר המשיב לראות בפקס מיום 19.3.15 (ע/1) כתב ערר כך יכול היה לראות בחלק המתייחס לגלריה כפנייה ראשונה של העוררת או השגה שלה שכן מדובר בפנייה ראשונה ביחס לחיוב זה .

לא זו אף זו , בשים לב לתוצאות הביקורת מחודש אוקטובר 2015 והחלטת המשיב בעקבותיה לפטור את אותו חלק הגלריה מארנונה שכן טענתה העובדתית של העוררת נמצאה מוצדקת צריך לצפות מהמשיב כי ייעתר לפניית העוררת ממועד פנייתה ולא יסתתר מאחורי טענות פרוצדוראליות (אשר כאמור לעיל אינן מבוססות).

המשיב לא הוכיח טענתו כי העוררת מנעה ממנו מלבקר בנכס בשל אי שיתוף פעולה שלה. טענה זו הועלתה בעלמא. די לעיין בפרוטוקול הדיון המקדמי בכדי להשתכנע כי המשיב לא ניסה לערוך ביקורת קודם ליוזמת הועדה בעניין זה.

אמרנו לא פעם כי המשיב אינו בעל דין מן המניין. בשל מעמדו כרשות שלטונית נשואות אליו עיני הנישומים ועליו להקפיד במעשיו ובהחלטותיו. לא על החלטה שכזו ועל הנימוקים שהביא בכדי להצדיקה תהיה תפארתו.

החלטה שלא לפטור את הנכס מארנונה ממועד פניית העוררת על אף שהעוררת הביאה לידיעת המשיב את מצבו העובדתי של הנכס כבר ביום 19.3.15 הינה שרירותית ובלתי מוצדקת.

מכל האמור לעיל מתקבלת טענת העוררת כי יש לפטור אותה מארנונה בגין שטח הגלריה החל מיום 19.3.2015.

סיווג הנכס:

לגופו של עניין הביאו הצדדים ראיות ביחס לשימוש הנעשה על ידי העוררת בנכס.

מהראיות שהובאו בפנינו (תצהיר העוררת, דוח ממצאי הביקורת וחקירות הצדדים) התרשמנו כי לא בכל חלקי הנכס מתבצעת פעילות אותה ניתן לסווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

לדוחות ממצאי הביקורת של המשיב צורף תרשים המבנה.

בדוח מיום 15.2.2015 סומן החלק של 14.85 מ"ר בצבע ורוד ונרשם לגביו: **"בשטח המסומן בוורוד נראו שולחן עם שתי מכוונות הדפסה (אחת לכובעים ואחת לחולצות)."**

לדוחות צורפו תמונות.

עד העוררת השיב בחקירתו לשאלה ביחס לחלק המסומן וורוד:

"אני מאשר כי בשטח הוורוד המסומן בתשריט שצורף לביקורת מחודש פברואר 2015 מצויות שתי מכוונות ושולחן. שם אנו מדפיסים בחלק האחורי של הנכס"

למעשה אין מחלוקת בין העוררת למשיב כי ברוב חלקי הנכס מתבצעת פעילות לאחסנת חומרי גלם ופעילות משרדית (כדברי עד העוררת – בחלק הכחול יש חומר גלם המשמש את העוררת לעבודה), אלא שהעוררת טוענת כי עיקר הפעילות הינה פעילות שיש לסווגה כמלאכה ותעשייה וכי פעילות האחסנה ופעילות המשרדית הינן חלק מפעילות המלאכה או הייצור.

המשיב טוען כי גם בחלק המסומן ורוד לא מתבצעת פעילות שניתן לסווגה בסיווג מלאכה ותעשייה שכן אין מדובר בעבודת כפיים וכי העובדים המקצועיים כביכול מבצעים גם את העבודה המשרדית.

אנו סבורים כי פעילות ההדפסה על גבי חולצות כפי שתוארה על ידי עד העוררת וכפי העולה מדוחות ממצאי הביקורת (ואשר מתבצעת בחלק הוורוד המסומן כחלק נפרד בתרשים הנכס) באמצעות מכשור מיוחד לאחר תהליך גרפי עונה על המבחנים שקבע כבוד השופט רובינשטיין בפסק הדין בעניין מישל מרסייה לעניין סיווג כ"מלאכה".

מרגע שקבענו כי יש לסווג את פעילות העוררת לחלק מהנכס כמלאכה אין עוד צורך להידרש למבחנים הקשורים במבחנים לסווג את הנכס בסיווג תעשייה.

בשאלת סיווג הנכס או חלקו בסיווג מלאכה ותעשייה עלינו לפנות לפסק הדין בעניין אליהו זוהר אשר קבע אבני דרך לבחינת השימושים דוגמת השימוש במקרה שבפנינו:

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

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

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

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

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

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

האם בחלק המסומן ורוד בתרשים הנכס בו מתבצעת פעולת ההדפסה על החולצות דוגמת העסק נשוא הערר שבפנינו מתקיימת פעילות המאפיינת שילוב של עבודת כפיים עם מיכון מקצועי מתאים כדוגמת נגריה מסגרה וסנדלריה או עסק המספק שירות אישי ללקוחותיו הנוטה יותר לכיוון של בעלי מקצועות חופשיים ?

לא מצאנו כי טענת המשיב לפיה מרכז הפעילות המבוצעת בנכס נוטה לשירותים של בעלי מקצועות חופשיים נכונה כאשר מאפיינים אנו את השימוש בחלק הנכס המסומן ורוד כאמור לעיל.

במקרה זה, גם על פי תרשים הנכס והתרשמות עדי המשיב יש הצדקה לסווג את הנכס לפי חלקתו על פי תרשים הנכס.

ביחס לחלק המסומן כחול בתרשים הנכס אשר לגביו אין מחלוקת כי נעשה בו שימוש לאחסון חולצות ו/או פעילות משרדית הרי שבעניין זה יש לקבל את טענת המשיב כי בחלק זה של הנכס עיקר הפעילות היא לאחסנה.

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי יש לקבל את הערר חלקית באופן שחלק הנכס המסומן ורוד בתרשים שצורף לדוח ממצאי הביקורת מיום 15.2.2015 ובשטח של 14.85 מ"ר יסווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

ביחס לחלק הכחול בתרשים שצורף לדוח ממצאי הביקורת מיום 15.2.2015 בשטח של 68.06 מ"ר נדחה הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

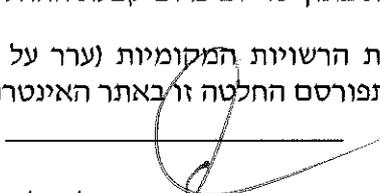
ניתן בהעדר הצדדים היום 11.7.2016.

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.

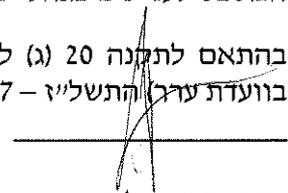
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד עיאל גדי טל

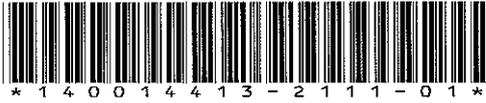


חבר: עו"ד/ר"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : 12.07.2016
בתמוז תשעו
מספר ערר : 140014413 / 12:13
מספר ועדה : 11395

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בן יוסף רון חיים תעודת זהות 057988438, יעקבזון אלי אחר מהסבה
009964446, בן יוסף בלהה תעודת זהות 009964446
חשבון לקוח: 10308486
מספר חוזה: 239023
כתובת הנכס: יהודה הימית 49

- נ ד -

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

החלטה

בנסיבות העניין ובהסכמת הצדדים אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.07.2016.


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חבר: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: מירית צחי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בתמוז תשעו
13.07.2016
מספר ערר : 140014420 / 11:49
מספר ועדה : 11396

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מזרחי עפרה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

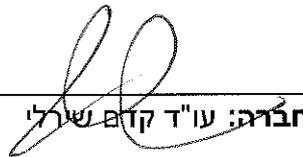
ככל שלא ניתן לנכס פטור בגין המנוחה מכח תקנה 13 יינתן לנכס פטור לתקופה המקסימלית האפשרית, וזאת ככל שלא יחול שינוי בנכס.

העוררת תדאג לעדכן את העירייה בדבר זהות הטוענים לירושת המנוחה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.07.2016.

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 ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ז בתמוז תשעו
13.07.2016
מספר ערר : 140015100 / 12:33
מספר ועדה : 11396

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ד"ר פישמן אבי מרפאות שיניים בע"מ חברה פרטית 514702562
חשבון לקוח: 10766487
מספר חוזה: 634787
כתובת הנכס: ברודצקי 43

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ד"ר פישמן אבי מרפאות שיניים בע"מ
ד"ר פישמן סלביה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחל דיין

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגיעו הצדדים לידי הבנה כי פטור שהוענק לנכס יוארך עד ליום 30/4/16.

אנו נותנים תוקף להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.07.2016.

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 ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי