

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בשבט תשעו
01.02.2016
מספר ערר : 140013556 / 09:58
מספר ועדה : 11326

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

העורר/ת: קיסלוב סופיה, קיסלוב קיי ליאורה, קיסלוב פרימרמן תאה עזה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

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.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 01.02.2016.

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: מירית צחי

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

העורר: רוסק שמואל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהגיש העורר על החלטתו של מנהל הארנונה לדחות את השגתו של העורר בעניין שני חיובים הקשורים בנכס בו הוא מחזיק ברחוב סמולנסקי 4 תל אביב : שטח חנייה שחויב בארנונה ושטח אשר מעליו מוצב גגון בכניסה לנכס .

בכתב הערר אותו הגיש העורר העלה העורר שתי טענות כנגד החלטת המשיב לדחות את השגתו :

ביחס לחיוב בשטח החנייה טען העורר כי החנייה היא עבור נכה, בעל המשרד (העורר) ועל כן יש לפטור אותה מארנונה. עוד טען העורר כי שטח החנייה הינו 44.5 מ"ר ולא 55 מ"ר כטענת המשיב. לטענת העורר המשיב טעה וחישב בתוך שטח החנייה את דרך הגישה למשרד וזו הסיבה לפער בשטח לחיוב.

טענתו השנייה של העורר בכתב הערר מתייחסת לחיוב העורר בארנונה בגין סככה המוצבת בכניסה למשרד ומגינה לטענתו מפני חפצים כבדים הנופלים מדירות השכנים מלמעלה.

המשיב דחה את שתי טענותיו של העורר :

בכתב התשובה לערר טען המשיב כי אין רלבנטיות לעובדה כי מנהל המשרד הינו נכה בעל תעודת נכה שכן אין בצו הארנונה פטור או הנחה מארנונה בעילה זו. עוד טען המשיב כי ממצאי הביקורת בנכס העלו כי השימוש בחנייה הינו של באי המשרד ו/או עובדיו ולא רק של מר שמואל רוסק בעל תעודת הנכה.

המשיב התייחס לטענה בדבר טעות בשטח לחיוב וקבע כך :

"העירייה ערכה ביקורת בנכס בה נמצא כי שטח החנייה מתוחם בשרשרת ברזל , בגדר ובשלט "חנייה פרטית" ובכולו חנו מכוניות עוד יובהר כי לאחר שנערכה הביקורת ונמצא בה כי השטח הנ"ל לא חויב ועל כן גם לא נמדד בעבר נשלחה מדידה לנכס ובהתאם לה נקבעו תשריטי המדידה המצ"ב "

באשר לחיוב הסככה טען המשיב כי הסככה נכללת בהגדרת בניין על פי צו הארנונה ומשאין מחלוקת כי העורר עושה בה שימוש יש לחייב שטח זה בארנונה בלי קשר למטרה למענה הוצבה הסככה או לשימוש בה.

ביום 9.11.15 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו נשמעו דבריהם של הגב' רוסק ומר יורם שליו מטעמו של העורר.

מר שליו הודה כי הרכבים שצולמו במסגרת הביקורת שערך המשיב בנכס הינם רכבי המשרד .

מר שליו העלה טענה חדשה באותו הדיון לפיה מאחר ומדובר בבניין המיועד למגורים אין לחייב את שטח החנייה בארנונה.

גברת רוסק חזרה על הטענה כי הגגון אמור למנוע נפילת חפצים מהקומות העליונות על באי המשרד ולמעשה יש לראות בו מסתור כביסה.

בסיומו של הדיון קבענו כדלקמן:

"למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים למעט שאלת שטח החנייה. אנו נאפשר לעוררת לצרף לסיכומיה מפת מדידה של החניה התומכת בעמדתה למשיב יתאפשר להגיב בסיכומיו. החלטה תינתן על סמך כתב הערר, כתב התשובה הנספחים לכתבי הטענות וסיכומי הצדדים"

ביום 18.1.2016 ולאור הסכמת הצדדים הורינו כי תוצאות ערר זה יחולו גם על שנת המס 2016.

לאחר שעיינו בכתבי הטענות על נספחיהם, בדברי בעלי הדין בדיון מיום 9.11.15 ובסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות (למעט בשאלת השטח לחיוב החנייה):

ביחס לחיוב בשטח החנייה-

העורר לא הניח תשתית כלשהי לטענתו כי שטח חנייה אשר בעל הזיקה הקרובה לו ביותר נושא תעודת נכה, פטור מארנונה.

לא זו אף זו, אין מחלוקת כי שטח החנייה נשוא הערר אינו משמש רק את בעל תעודת הנכה כי אם את המשרד הסמוך לשטח החנייה.

נציג העורר בדיון הודה בכך מפורשות והתמונות שצולמו בעת הביקורת מדברות בעד עצמן.

בנסיבות אלה אין זה ראוי לנישום לעשות שימוש בתעודת נכה בעת שהוא עותר לקבל פטור מארנונה ומוטב היה לו העורר היה נמנע מלעשות שימוש בטענה זו שמא ייחשב הדבר לשימוש ציני.

בנסיבות הממצאים העובדתיים שאינם במחלוקת בתיק זה לפיהם השימוש בחנייה נעשה על ידי באי המשרד, נדחית הטענה כי יש לפטור את שטח החנייה מחיוב הארנונה בשל היותו חלק משטח חנייה של בניין מגורים (הגם שטענה זו מהווה הרחבת חזית פסולה).

ביחס לשטח לחיוב. העורר צירף לסיכומיו מפת מדידה שנערכה ביום 24.11.15 על ידי מודד מוסמך.

על פי מפה זו שטח החנייה הכולל מורכב משני שטחים שהופרדו בקו מקווקוו בתשריט המודד.

שטח של 43.3 מ"ר בו מודה העורר כי נעשה שימוש לחנייה ושטח נוסף צמוד לשטח זה בשטח של 12.1 מ"ר עליו נרשם בתשריט המודד שטח מעבר.

המשיב בסיכומיו התייחס לתשריט שהוגש על ידי העורר וצורף לסיכומיו וטען כי שטח החנייה אותו מבקש העורר להפחית הינו שטח חניה המצוי בצידה הימני של מכונית מסוג רנו המצולמת בביקורת מטעם המשיב מתאריך 7.12.14 ושטח זה נמצא בתוך שטח החנייה המתוחם בשרשרת, לפיכך טוען המשיב כי אין מדובר בשטח הרחוב, ובשל כך הוא שטח בר חיוב.

עיינו פעם נוספת בתשריט שצורף לתשובת המשיב לערר ובתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת.

עולה מהם כי השטח הצמוד למדרגות הכניסה למשרד אכן משמש לחנייה אולם לא נמצא בתמונות ואף אין הגיון בטענה כי שטח השביל המוביל למדרגות הכניסה למשרד משמש לחנייה. הן מהטעם ששטח זה חוסם את שביל הגישה למדרגות והן בשל רוחבו של שטח זה. התמונות תומכות בטענת העורר בעניין זה. לא עולה מהן שימוש בשטח הגישה או בשביל הגישה לחנייה.

לאור האמור לעיל מתקבל טענת העורר לפיה יש להפחית משטח החנייה שתויבה.

מצאנו לפיכך כי יש לתקן את השטח בו חוייב העורר בגין החנייה לשטח של 43.3 מ"ר כמצוין בתשריט המודד שהגיש מיום 24.11.15.

באשר לטענת העורר בעניין הסככה שחויבה בכניסה לנכס.

בעת הדיון בערר העלתה הגב' רוסק טענה כי אין מדובר בסככה כי אם במסתור כביסה.

העורר בסיכומיו דבק בטרמינולוגיה המוצעת על ידי הגב' רוסק ומכנה את הסככה כמסתור כביסה.

לא למיותר לציין כי העורר לא טען וממילא לא הניח תשתית עובדתית לכך כי בסככה נעשה שימוש כמסתור כביסה.

הוא שב על טענתו כי הסככה משמשת כסככה המגינה מפני נפילת חפצים או עציצים הנופלים מדירות השכנים המצויות מעל הכניסה למשרדו.

שטח הסככה שחויב עונה על הגדרת שטח בניין בסעיף 1.3.1 לצו הארנונה בו נקבע במפורש כי בשטח בניין יכללו "סככות".

אין מחלוקת עובדתית כי השימוש בסככה נעשה על ידי העורר בכניסה לעסק שלו.

הטענה כי מדובר בסככה המגינה מפני נפילת חפצים מהדירות שממעל לדלת הכניסה לעסק של העורר אינה רלבנטית.

חיוב בארנונה אינו מושפע מהצידוק לשימוש בבניין או מהצורך בשימוש בו כי אם בשל השימוש כשלעצמו.

אם אכן ממוקמת דלת הכניסה לעסקו של העורר באזור החשוף לסכנת נפילת חפצים, עציצים או מזגנים כטענתו הרי שעליו לטפל בהסרת המפגעים האלה אשר ספק רב אם הסככה המצולמת בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת יכולה לסייע בהגנה מפני הפגעים החמורים עליהם העורר מצביע.

מכל האמור לעיל דין הטענה כי אין לחייב את שטח הסככה בארנונה להידחות. העובדה כי המשיב לא חייב שטח זה בעבר אין בה בכדי לסייע לעורר.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות למעט ההפחתה בשטח חיוב החנייה כאמור לעיל.

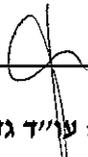
משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.2.2016.

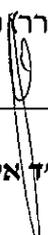
בהתאם לסעיף 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר התש"ז – 1977 תפורסם החלטתו 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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בשבט תשעו
01.02.2016
מספר ערר : 140013403 / 13:04
מספר ועדה: 11306

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יעקובוב ציון-חי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.02.2016.

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.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בשבט תשעו
02.02.2016
מספר ערר : 140012666 / 09:59
מספר ועדה: 11307

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

העורר: כהן שלום

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

העורר ובני משפחתו מנהלים עסק של מכירת כלי בית בשטח של כ- 50 מ"ר. לעסק צמודה חצר סגורה משלושה כיוונים שמעליה קירוי פלסטיק. שטח החצר 16 מ"ר, היא משרתת את העסק בלבד, ורק למחזיקים בנכס אפשרות גישה אליה דרך פתח אחורי בחנות. המשיב לאחר שבשתי ביקורות שערך מצא פריטים שנמצאים בנכס הם בחלקם פריטים שנמכרים בחנות ובחלקם אריזות, חייב את הנכס כחנות. לדברי העורר בעדותו מדובר באשפה שמתעכבת בחצר עד לפינויה.

כך או כך הוועדה מצאה שהחצר, בלי ספק, משרתת את הנכס, משמע את החנות. נוסף כי גם אם פה ושם נמצאים בחצר פריטים של בעל הבית או משהו שהושלך אליה מבחוץ, או אשפה שמצפה לפינוי אין הדבר משנה את העובדה שהחצר-הנכס משרת את החנות, כחלק ממנה. לדעתנו ראוי היה ששיעור הארנונה על החצר בדומה לבתי קפה ומסעדות יהיה נמוך יותר מאשר התשלום המלא, אך לא מצאנו בסיס לכך בצו הארנונה. גם לא מצאנו כי ניתן לחייב את הנכס כקרקע תפוסה.

לפיכך ולמרות מצבם הקשה של המחזיקים בנכס כפי שתואר בפנינו, איננו יכולים להושיע אותם בכלים שעומדים לרשותנו.

אנו נאלצים לדחות את הערר. נוסף כי אנו ממליצים בפני המשיב, בין אם באמצעות ויתור מושכל על חלק מתקופת החיוב, או בדרך אחרת כפי שימצא לנכון, יקל על העורר לשאת בנטל התשלום.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 02.02.2016.

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 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: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

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

תאריך : כג בשבט תשעו
02.02.2016
מספר ערר : 140013421 / 12:58
מספר ועדה: 11307

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

העוררים: סריסקי נירה, סריסקי חנן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

העורר קיבל פטור לפי סעיף 330, אלא שהפטור הסתיים בטרם הושלמו לטענת העורר כל השיפוצים בנכס. לאחר בדיקה שנערכה ביום 15/6/15 החליט המשיב שלא להאריך את הפטור. העורר מבקש לקבל פטור עד ליום 30/8/15. לדעתנו אין הצדקה להיעתר לבקשתו במלואה. עם זאת, אין מחלוקת שבמועד הביקורת עדיין לא היה בנכס מטבח, עובדה שפוגמת בשימוש בו. מצאנו לנכון איפוא להאריך את הפטור שניתן ע"י המשיב לעורר ב- 30 ימים נוספים משמע עד ליום 15/7/15 בלבד. ארכה זו די בה ויותר כדי להתקין מטבח בדירה.

לסיכום, הערר מתקבל בחלקו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהיעדרות הצדדים היום 02.02.2016.

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 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: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ערר מס' 140010446

22א

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: 1. מגדל הפרקליטים בע"מ
2. ע.מ.ר.פ.ר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. נשוא הערר הם 2 נכסים, האחד, מספרו 2000389780 בשטח 461 מ"ר המוחזק על ידי עוררת 1, והשני נכס מס' 200394771 בשטח של 216 מ"ר שמוחזק ע"י עוררת 2. שני הנכסים נמצאים בקומה 1 בבניין ברח' הברזל 10, ושניהם מסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. המחלוקת המהותית שנותרה בין הצדדים - כפי שיפורט להלן - נוגעת לחיוב חדרי השירותים הקומתיים בארנונה. לטענת העוררות, מאחר ואין בקומה מחזיק יחיד שמחזיק 80% ויותר מהשטחים הלא-משותפים, אין לחייב אותם - מכוח הוראת סעי' 1.3.1(ח) לצו הארנונה - בארנונה בגין שטח השירותים שבקומה.

ההשגה והערר

3. העוררות הגישו למשיב השגה ביום 20.2.14. בהשגה היו 3 חלקים: חיוב שטחים משותפים, שטח גג או מרפסת וחדרי שירותים קומתיים.
4. המשיב השיב להשגה במכתב מיום 5.3.14. במכתבו התייחס המשיב רק לעוררת 1, למרות שההשגה הוגשה מטעם שתי העוררות - שחולקות ביניהן קומה - באמצעות עורך דין אחד.
5. בעררן שהתקבל ביום 10.4.14, העלו העוררות טענה ביחס לתוצאות החסר שפורט בסעי' 4 לעיל. בנוסף, הן טענו שהמשיב לא התייחס בתשובתו לטענותיהן על חיוב חדרי השירותים. לטענתן, די בטעמים אלה כדי שהערר יתקבל.
6. בכתב התשובה שלו שנתקבל ביום 25.08.14 ושכלל גם בקשה למחיקה על הסף, דחה המשיב את טענות הסף של העוררות. בעניין המרפסת ציטט המשיב את החלטתה של ועדת הערר [בראשות עו"ד אמיר לוי] בערר מס' 140008074 שדחתה את הטענה בעבר, וציין כי העוררות לא הצביעו על כל שינוי שחל במצב העובדתי, שמצדיק שינוי של ההחלטה. מטעם זה ביקש המשיב שהערר בעניין זה יידחה על הסף. בסיפת תשובתו התייחס העורר גם לישטחים משותפים נוספים, ונימק מדוע יש לחייב אותם בארנונה.

7. ביום 2.9.14 התקיים דיון בערר בפני מותב בראשותו של עו"ד צדוק אלון. בהחלטתו מאותו יום מחק המותב את טענות העוררות בעניין המרפסת, תוך ציון העובדה שעל ההחלטה בערר הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי.
8. אשר לשתי טענות האחרות - טענות הסף של העוררות וחדרי השירותים הקומתיים - החליט המותב לקבוע את הערר להוכחות.
9. ביום 15.1.15 הגישו הצדדים בקשה משותפת לביטול דיון ההוכחות ולקביעת התיק ישר לסיכומים. הוועדה קבלה את הבקשה, והצדדים, לאחר דחיות ועיכובים, הגישו את סיכומיהם.
10. הטענות, כפי שהן יפורטו להלן, מובאות מתוך סיכומי הצדדים.

טענות סף

11. העוררות העלו שתי טענות בעלות אופי מקדמי או חיצוני למחלוקת המהותית שביניהן. הראשונה, שהמשיב בתשובתו לא השיב להשגה של עוררת 2 [אלא רק לזו של עוררת 1], ועל כן, דינה של ההשגה של עוררת 2 להתקבל מהטעם הזה; והשנייה, שתשובתו של המשיב הייתה כללית ולא התייחסה לטענה באשר לחדרי השירותים.
12. המשיב בסיכומיו השיב על שתי טענות אלה וכן על התוצאות שיכולות לנבוע מקבלת איזו מהן.
13. הוועדה החליטה לדון במחלוקת המהותית שבין הצדדים תחילה, ולהידרש לטענות המקדמיות בשלב שני.

חיוב של שטחים משותפים בארנונה

14. הוראת סעי' 1.3.1(ח) לצו הארנונה קובעת: "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד" [להלן 'הסעיף'].
15. בשטח הקומה נשוא הערר מחזיקות שתי העוררות. אין חולק שהבניין והקומה אינם משמשים למגורים. אין גם חולק שלא עוררת 1 ולא עוררת 2 מחזיקות ב-80% מהשטח הלא משותף.
16. העוררות טוענות, בהתבסס על הסעיף, כי שטח חדרי השירותים, בדומה לשטחים המשותפים האחרים בקומה [מדרגות, מסדרונות ומבואות] פטור מארנונה מכוח הסעיף. לטענתן, אין שוני לעניין זה, בין חדרי השירותים לבין יתר השטחים המשותפים. אלה גם אלה אינם חלק מהשטח הלא משותף של אחד מהעוררות מחזיק בו.
17. לעומתן טוען המשיב, כי יש שוני בין שני סוגי שטחים אלה. "אין חולק כי לובי, חדרי מדרגות ומסדרונות בבניין נחשבים כשטחים משותפים. שטחים אלה הינם הכרחיים בבניין בו מצויות מספר יחידות". לעומת זאת, לשיטתו, "לא כך לגבי חדרי השירותים הקומתיים. חדרים אלה אינם מתחייבים מאופי הבניין ככולל מספר יחידות ... העובדה שהם ממוקמים מחוצה [לנכס], ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה, אינה משנה ממעמדם זה". [סיכומי המשיב בסעי' 23].

דיון והכרעה

18. לאחר עיון בטענות שני הצדדים ושקילתן החלטנו לקבל את הערר ביחס לחדרי השירותים.
19. הוראת הסעיף הינה ברורה ועולה מלשונו. הסעיף נוקט לשון "שטח משותף" ואינו מחלק את השטח הזה לתת-סוגים, בבחינת זה פטור וזה אינו פטור. אילו רצה מנסח הצו

להבחין בין חדרי שירותים לבין מבואות, פרוזדורים וגרמי מעלות מן הסתם שהיה עושה כן.

20. המשיב מעלה טענות מטענות שונות שאינן בלשון המעטה משכנעות אותנו. הוא מבקש להיבנות מהגדרות מתחום הנדל"ן, מזיקות שבין נכסים ומשתמשים ועוד.

21. לדעתנו, בנוסף לקריאה שאנו קוראים את הסעיף כאמור בסעי' 10, יש נימוק נוסף לדחיית טענתו של המשיב. מקריאת הסעיף עולה גם שהמחוקק לא התעלם מכך שחדרי שירותים, להבדיל משטחים משותפים אחרים, לעתים הם חלק מהנכס ולעתים הם חיצוניים לו. מטעם זה, לדעתנו, נקבע על ידו שכאשר יש מחזיק אחד ל-80% ומעלה מהנכס, הוא יחויב בארנונה, כאילו היה השטח המשותף [בדרך כלל] חלק מהנכס שלו.

22. מכלל זה יהי זה אתה שומע ילאוי מצלצל ביחס לכל פרשנות מצמצמת לסעיף הפטור הזה.

23. מעבר לדרוש יוסף כי יש להניח שיפרופילי המשתמשים במדרגות ובמסדרונות דומה, מטבע הדברים, לזה של המשתמשים בחדרי השירותים. משמע, שלא ניתן להסיק, כפי שהמשיב מבקש, כי קיימת זיקה חזקה יותר של המחזיק לחדרי השירותים, מאשר לשטחים המשותפים האחרים. גם באלה וגם באלה משתמשים אותם בני אדם ובאותם שיעורים פחות או יותר.

24. נוכח החלטתנו לקבל את הערר איננו מוצאים לנכון לדון והכריע בשאלות שהגדרנו כמקדמיות בסעי' 11 לעיל.

25. לא נעשה את מלאכתנו כהלכה אם לא נעיר על כך שהעוררות חרגו מכל מה שהתרנו באשר לאורך הסיכומים. אילו היינו דוחים את הערר היינו מטילים עליהן הוצאות כבדות. עם זאת, להגביל שהחלטנו לקבל את הערר, איננו פוסקים לטובתן הוצאות.

לסיכום, הערר מתקבל ביחס לחדרי השירותים ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 2.2.2016 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 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), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גר אהוד

קלנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

ערר מס' 140013183

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: רבין השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

נשוא הדיון היום נכס בן 37 מ"ר, ברח' בן יהודה 1 (בניין מגדלור) חשבון לקוח מס' 10703176, מספר חוזה 570341.

בדיון שנערך בפנינו ביום 5.1.16 נטען על ידי העוררת כי אין לה כל זיקה לנכס, כי למיטב ידיעתה המחזיקה בנכס היא חברת עופרן והיא מבקשת שהחיוב שהוטל עליה יבוטל. ב"כ המשיב ציינה כי החיוב הוטל על העוררת מכח הבעלות, ואף התחייבה להציג נסח טאבו המעיד על כך.

ביום 5.1.16 קבלה הוועדה החלטה שמחייבת את המשיב להמציא לה בתוך 7 ימים נסח טאבו המעיד על הבעלות על הנכס, וכן המליצה הוועדה למשיב לערוך ביקורת ולזהות את המחזיק בנכס ואת המועד בו החל להחזיק בו, מכח הסכם שכירות, ככל שזהו מצב הדברים.

מאחר ועד היום לא הוצגה בפנינו ראשית ראיה הקושרת את העוררת לנכס אנו מחליטים לקבל את הערר, ללא צו להוצאות, בנוסף, אנו מותירים לשק"ד המשיב למצוא את המחזיק בנכס ולחייבו כדין בארנונה.

ניתן והודע ביום 2.2.2016 בהעדר הצדדים.

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 אהוד גרא
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי

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

ערר מס' 140010336

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: עו"ד קפלן צבי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

בענייננו הודיע מטעם המשיב מתאריך 10.1.2016, ובה בקשה להורות על חיוב הנכס כמפורט בה, וסגירת התיק, ללא חיוב בהוצאות.

ביום 19.11.14 החלטנו לדחות הערר להטיל על העורר לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,000 ש.ח. החלטתנו התבססה על סירוב שיטתי של העורר, בדרך של הערמת קשיים, לאפשר למשיב לסייר בנכס, וכן על איחור בהגשת הערר.

העורר ערער לבית המשפט על החלטתנו. ביום 1.7.15 ניתן (ע"י כב' השופטת יהודית שטופמן) פסק דין בהסכמה שהתיק יוחזר לוועדת הערר שתדון במכלול טענותיו של העורר.

ביום 8.10.15 נקבע דיון בפני הוועדה במותב בראשות עו"ד מאור יהודה. העורר לא התייצב לדיון ולא נמצא בתיק אישור מסירה.

ביום 3.11.15 התקיים דיון מקדמי נוסף. בדיון נוכחו שני חברי ועדה בלבד, והעורר ביקש שהדיון ייערך בפני הרכב של 3 חברים. כמו כן, הסכימו הצדדים על עריכת ביקורת נוספת בנכס.

ביום 8.12.15 התקיים דיון מקדמי נוסף, למרות שטרם נערכה ביקורת בנכס, גם דיון זה נערך בהרכב חסר. רובו של הדיון עסק בשאלת התיאום של ביקורת בנכס מטעם המשיב. בסופו התיק נקבע לתזכורת פנימית ליום 15.1.16.

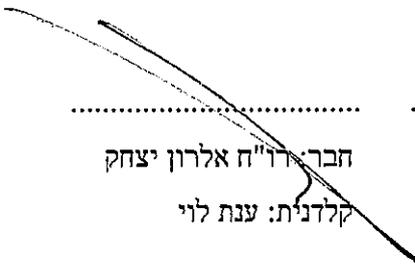
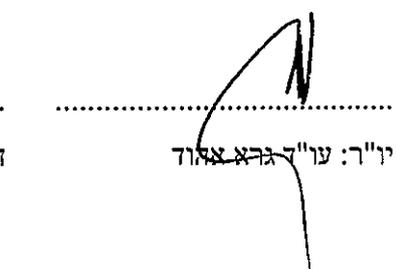
ביום 10.1.16 התקבלה ההודעה הנ"ל ברישת ההחלטה לאחר שביום 5.1.16 נערכה ביקורת בנכס. אנו נאשרים לבקשה ומורים על חיוב הנכס כך: 19.89 מ"ר יחוייבו כמשרד ו- 37.89 מ"ר יחוייבו כמגורים, וזאת החל מיום 1.1.14 ואילך.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 2.2.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

		
חבר: דו"ח אלרון יצחק קלדנית: ענת לוי	חבר: עו"ד ריחמן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אילון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בשבט תשעו
03.02.2016
מספר ערר : 140013393 / 13:42
מספר ועדה: 11308

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

העורר: עבאס ויסאם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י אישור המסירה בתיק העורר זומן באמצעות בא כוח המיופה כח עפ"י יפוי כח המצוי בתיק. במסגרת הערר נדון נכס ברחוב יגר עקיבא 7 בת"א. העורר טען כי הופתע לקבל מכתב לפיו הוא מחויב בתשלום ארנונה בגין הנכס למרות שמעולם לא גר בנכס או בת"א. העורר טען כי חוזה השכירות שהוגש לעירייה והוצג לו במסגרת ההתכתבות עם העירייה הוא מזויף. כן טען כי מבדיקה שעשה ברשם החברות, חברת ירש החוחית בע"מ היא חברה מפרת חוק וככל הנראה מדובר בחברת קש משנת 2004. העורר טען כי הוא תושב כפר כנא מאז ומתמיד וצרף תמצית ממרשם האוכלוסין לפי המען שלו בכפר כנא. העורר טען כי יש לבטל את החיוב שהוטל עליו בגין הנכס.

המשיב טען בכתב התשובה כי מדובר בחוב מיום 09/04 ועד ליום 04/06 בסיווג מגורים. המשיב טען כי העורר לא הגיש השגה במועד בהתאם לחוק ומשכך יש לדחות את הערר. כמו כן נטען כי מדובר בשומות בגין שנים עברו והן מוחלטות וסופיות. בנוסף נטען כי העורר נרשם על סמך חוזה שכירות והודעה על חילופי מחזיקים ואין למנהל הארנונה או לוועדת הערר סמכות לדון בטענת זיוף. בכל מקרה המשיב פעל בהתאם להוראות החוק כמתחייב ממנו.

מעיון בחומר שהוגש לנו עולה כי המשיב קיבל הודעה על חילופי מחזיקים מתאריך 14/9/04 כאשר הדייר הנכנס הוא העורר. כמו כן צורף הסכם שכירות עם פרטי העורר ובחתימתו. העורר לא התייצב לדיון וטענותיו בדבר כך שמעולם לא שכר את הנכס לא הוכחו. לא די בהגשת תמצית רישום ממרשם אוכלוסין בדבר כתובתו אשר עניינה כתובתו של העורר נכון למועד הוצאת תמצית הרישום. אין בסמכותנו ובאפשרותינו לדון בטענת זיוף ובכל מקרה העורר לא עמד בנטל כלשהו להוכחת טענת איני מחזיק. המשיב פעל בהתאם להוראות 325 ו-326 לפקודת העיריות ופעל לרישום העורר בהתאם להודעה לחילופי מחזיקים שנמסרה לו.

נעיר כי העורר אף לא התמודד עם טענת המשיב כי לא הגיש השגה במועד מוקדם יותר ועל פני הדברים יש ממש בטענות המשיב בדבר הגשת השגה באיחור. בנסיבות העניין אנו דוחים את הערר. עם זאת אין צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.02.2016.

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 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
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

העורר: יעקב מוזגברשוולי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ערר זה הוגש בעניינו של נכס ברח' מקווה ישראל 4 בעיר.

טענות העורר

2. במסגרת כתב הערר טען העורר כי מדובר בנכס המפוצל לחנות וליחידת מגורים. מתחילת שנת 2005 הגישה חברת באוהאוס שמכרה את הנכס לעורר, בקשה לקבלת היתר בניה לביצוע עבודות בבניין. בקשה זו כללה שימוש חורג בקומת הבניין ממסחר למגורים. בעקבות היתרי בניה שניתנו בעניינו של הנכס, בוצעו עבודות בניה בהיקף גדול. ביום 11.3.08 ניתן טופס 4.

3. העורר טען כי בסוף שנת 2009 לאחר סיום העבודות והפיכת החנות כנכס שראוי לשימוש היא הושכרה לשוכר בשם ריאד בדארנה. שוכר זה החזיק בחנות שנה אחת ומאז ועד היום מחזיק בחנות שוכר אחר – פהד בדארנה. העורר טען כי יש לבטל את חוב הארנונה בגין החנות עד לסוף שנת 2010 ולחייב את השוכרים בתשלום ארנונה: את ריאד עבדאללה מאוקטובר 2009 ועד אוקטובר 2011 ומנובמבר 2011 ואילך את פהד בדארנה.

4. עוד טען העורר כי הגלריה שבנכס הפכה ליחידת מגורים וביום 7.11.10 היא הושכרה לחברת ארד טורס וסחר בע"מ על פי חוזה שכירות. העורר טען כי התברר לו שהשוכרת הפרה את חוזה השכירות ולא מסרה לעירייה הודעה בדבר מחזיק לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"). העורר טען כי הוא תושב חוץ המתגורר בארה"ב והוא הסתמך בתום לב כי המחזיקה תפעל כפי שסוכם ביניהם בהסכם אולם העובדה שלא נמסרה הודעה מתאימה לעירייה אינה צריכה לעמוד לו לרועץ. העורר טען כי אי מסירת ההודעה אינה יכולה לפטור את המחזיק בתשלום ארנונה ויש להסב את החיוב על שמה של השוכרת ולבטל את החיובים שהוטלו עליו.

טענות המשיב

5. המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה לדחיית הערר על הסף. לטענתו ההשגה הוגשה באיחור ומשכך, דין הערר להידחות על הסף. המשיב טען כי העורר לא הגיש הודעה בדבר שיפוצים ובניה שבוצעה בנכס והיעדרו של טופס 4 אינה מספרת למתן הפטור.
6. בכל הנוגע לחנות, נטען כי העורר לא הגיש לעירייה הסכם שכירות וטענתו אף לא הועלתה במסגרת ההשגה. כן נטען כי גם חוזה השכירות שצורף לעניין יחידת המגורים שתחילתו בחודש נובמבר 2010 אינו יכול לסייע לעורר משלא עמד בהוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות ועל פי העקרונות שנקבעו לעניין זה בפסיקה.

מסגרת הדיון בערר

7. ביום 2.3.15 קיימה הוועדה דיון בהשתתפות הצדדים. הדיון התקיים בהרכב חסר בהסכמת הצדדים. לאחר שמיעת הצדדים קבענו כי תחילה תכריע הוועדה בטענה המקדמית בדבר איחור בהגשת השגה בגין חובות ארנונה עד לאוקטובר 2009. נציין כי ב"כ העורר טען כי הערר יתמקד רק בטענות הפטור כנכס לא ראוי לשימוש ולא בטענה בדבר שינוי מחזיקים.
8. השאלה שעמדה בפנינו הייתה האם יש לדחות את הערר על הסף בהתייחס לטענת העורר לקבלת פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מפברואר 2005 ועד לדצמבר 2007 וזאת בשים לב לעובדה שפנייתו הראשונה בעניין הייתה רק ביום 18.6.14, כ-7.5 שנים לאחר שהסתיימו השיפוצים.
9. ביום 5.5.15 ניתנה על ידינו החלטה בה קבענו כי משחלף המועד להגשת השגה, השומה חלוטה ודין הערר להידחות על הסף בכל הנוגע לטענות העוררת בדבר קבלת הנכס נכס לא ראוי לשימוש לשנים 2005-2007, ביטול חיובים ביחס לדירה בגין התקופה שמחודש דצמבר 2007 ועד לאוקטובר 2010 בטענה כי הדירה לא הייתה ראויה לשימוש והעברת חיובי הארנונה ביחס לדירה בגין התקופה שמחודש אוקטובר 2010 ועד בכלל ע"ש השוכרת חבי' ארד טורס וסחר בע"מ.
- משכך, החלטנו לדחות את הערר על הסף בכל טענות העורר, למעט בשאלה האם יש מקום לסווג את "יחידת המגורים" נכס 2000155535 בסיווג מגורים לשנת 2014 בניגוד לאמור בהחלטת המשיב.
10. לאור החלטה זו ניתנו הנחיות להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים וביום 14.10.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקר אביו של העורר על תצהירו. ב"כ העורר ויתר על תקירה נגדית של המצהיר מטעם המשיב.

11. בתום הדיון נקבע התיק להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

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

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

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

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

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

14. לענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה של עיריית תל אביב:

א. סעיף 2 לצו הארנונה אשר דן בסיווג בניינים המשמשים למגורים.

ב. סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר דן בסיווג העסקי, 'בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר'.

15. בתצהירו, תאר אביו של העורר את השתלשלות העניינים מאז רכישת הנכס. אביו של העורר טען כי בהתאם לבקשה למתן היתר בניה שהוגשה על ידי העורר ביום 23.11.06 התקבל ביום 11.2.08 היתר בניה שבמסגרתו ניתן היתר לשימוש חורג ממסחר למגורים עבור יחידת דיור אחת בת 3 חדרים וחדרי שירותים. בעקבות היתר הבניה ולאחר קבלת טופס לבניין, החלו לבצע עבודות בחנות ובקומת הגלריה.

בסיומן של העבודות שבוצעו, הושכרה הגלריה לחברת ארד טורס וסחר בע"מ (להלן: "**חברת ארד טורס**") ביום 7.11.10 על פי חוזה שכירות שצורף לתצהיר.

נציין כי בתצהיר נכללו טענות שאינן רלוונטיות עוד לסוגיה שעומדת בפנינו לאור החלטתנו מיום 5.5.15.

16. הינה כי כן, מבחינה עובדתית הטענות שהוצגו מצד העורר הן:

א. ניתן היתר לשימוש חורג ממסחר למגורים.

ב. נחתם הסכם שכירות מיום 7.11.10 בין העורר לחברת ארד טורס.

17. מעיון בהסכם השכירות מיום 7.11.10 בין העורר לחברת ארד טורס עולה כי מטרת השכירות היא "לצורך השכרת הדירה כחדרים נפרדים ו/או כמיטות לפי שעה ו/או יום או כל תקופה אחרת כדומה לאכסניה ו/או מלונית ו/או דירת מגורים".

18. נציין כי לפי ההסכם מי שנושא בתשלום הארנונה הוא השוכר, דהיינו חברת ארד טורס, אולם לא הוגשה בקשה לשינוי מחזיק ואף לא הוצג בפנינו תצהיר או עדות מצד חברת ארד טורס בדבר השימוש שנעשה בנכס.

19. בעדותו נשאל אביו של העורר על העובדה שעלתה מדוח הביקורת מטעם המשיב, לפיה יש בכל אחד מהחדרים מקרר קטן, קומקום חשמלי ומעין פינת קפה. הוא השיב כי הוא משכיר את הנכס, כאשר יש במקום ציוד של השוכר. הוא השיב כי הוא יודע שהשוכר נותן לאורחים שלו לגור שמה, הוא בעצמו גר שם ועובדים שלו לפעמים ישנים שם. עוד נשאל אביו של העורר על כך שבכניסה יש אינטרקום שמחובר לכל אחד מהחדרים אולם הוא השיב כי אינו יודע למה משמש האינטרקום.

20. כאמור, ב"כ העורר ויתר על חקירה נגדית של המצהיר מטעם המשיב. בדוח הביקורת שצורף לתצהירו צויין כי בקומת הקרקע נראו פינת המתנה עם שולחן קטן ומספר כיסאות, מכונת כביסה, כלי ניקוי וארון. בקומת הגלריה נראו מספר חדרים כאשר בכל חדר נראו מיטות, טלויזיות, מקרר קטן, כיסא, שולחן, קומקום חשמלי ומתלה לבגדים ללא בגדים. בכל אחד מהחדרים בנכס קיים תדר רחצה ושירותים. לא נראה מטבח בנכס. בקומת הכניסה ובחדרים נראה אינטרקום.

21. בבחינת כלל העובדות שהוצגו בפנינו החלטנו לדחות את הערר. מטעם העורר הוגש רק תצהיר של אביו שהאמור בו ותשובותיו בחקירה הנגדית כלל לא הוכיחו כי השימוש שנעשה בנכס הוא מגורים. נהפוך הוא. התברר כי מדובר בנכס שהושכר למטרת השכרה של חדרים לפי שעה, יום וכדומה כמלונית. ניתן לראות זאת גם על פי התמונות שצולמו בנכס על ידי המצהיר מטעם המשיב. וגם על פי האמור בהסכם השכירות.

22. לא הזכר כי המקום משמש למגורים על כלל המאפיינים של שימוש למגורים אלא התברר כי מדובר בעסק להשכרת חדרים לתקופות קצרות כמלונות. הדברים באו לידי ביטוי גם באופן מפורש בהסכם השכירות, לפיו מטרת השכירות היא "לצורך השכרת הדירה כחדרים נפרדים ו/או כמיטות לפי שעה ו/או יום או כל תקופה אחרת כדומה לאכסניה ו/או מלונית ו/או דירת מגורים".

23. לעניין טענת העוררת בדבר ההיתר לשימוש חורג שניתן לו ממסחר למגורים, הגם שעולים ספקות לגבי הרלוונטיות של היתר זה ביחס לנכס נשוא הערר כפי שטען המשיב בסיכומים מטעמו, אין בהיתר זה כדי לבסס את טענתו לסיווג מגורים כלל, שכן לו לא נעשה בפועל שימוש למגורים, אזי לא פעלו על פיו וממילא הסיווג לצורך הארנונה ייקבע על פי השימוש בפועל ובעניינו מדובר בשימוש עסקי להשכרת חדרי אירוח כמלונית.

24. אשר על כן אנו דוחים את הערר.

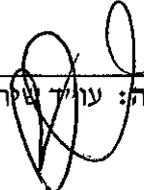
25. בנסיבות העניין, יחוייב העורר לשלם למשיב הוצאות בסך של 1,000 ₪.

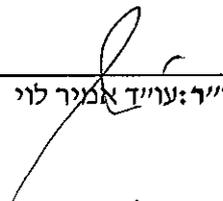
ניתן בהעדר הצדדים ביום 3.2.2016.

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 בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בשבט תשעו
08.02.2016
מספר ערר : 140014040 / 13:44
מספר ועדה : 11310

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דיו פלוס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

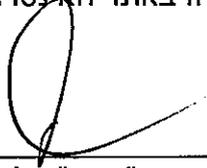
לאור הסכמת הצדדים ומבלי שהצדדים מוותרים על טענה אחרת הנוגעת לנכסים אחרים התקבל הערר חלקית בלבד באופן שהחיוב יפסק ביום 29/11/15.

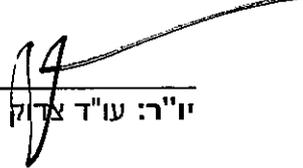
החלטה זו חלה על שנת המס 2015 בלבד.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 08.02.2016.

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

מס' עררים: 140011676
140013187

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: א.א. מיס אופנה אנרג'י בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג נכס המוחזק על יד העוררת בשטח כולל של 251 מ"ר ברחוב לוינסקי 2 תל אביב.

העוררת הגישה השגה בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת טוענת כי היא עושה שימוש בנכס לייצור בגדי נשים. העוררת דחתה את עמדת המשיב לפיה בנכס מתבצעות פעולות מכירה ושיווק ובהתייחס לתמונה שצולמה בביקורת עליה שלט בו צוין "מכירות" הפנתה העוררת לכך כי השלט עם הכיתוב מכירות מפנה לחדר אחר בו נעשית המכירה ללקוחות.

בכתב התשובה הפנה המשיב לביקורת שנערכה בנכס ביום 11.6.14 בטענה כי מממצאי הביקורת עולה תמונה אחרת מזו המתוארת על ידי העוררת וכי בנכס לא מתבצעת פעילות יצורית.

"במהלך הביקורת לא נראו מכוונות מכל סוג שהוא, אלא שנראו במקום מדפים עליהם מוצגת סחורה, בובות ראוה ולקוחות אשר הגיעו לבחון סחורה לפני רכישתה"

בעת הדיון המקדמי ביום 18.3.2015 טען ב"כ העוררת כי הביקור של הפקח מטעם המשיב התבצע בדיוק עת שהמכוונות נשלחו לשיפוץ וטען כי העוררת תוכיח כי למעט התקופה הזו הנכס משמש לתעשייה ומלאכה.

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

עד העוררת אבי שירקני הסביר בתצהירו כי בעת הביקורת הראשונה שנערכה בנכס על ידי המשיב ביום 11.6.2014 לא נראו במקום כלים ומכוונות כיון שמדובר בתקופת סוף עונה בענף "תקופה שבמהלכה לא מייצרים ולא מזמינים חומרי גלם חדשים והיא מנוצלת לצרכי התארגנות ובין היתר לצורך תיקון וטיפול שוטף במכוונות והכלים המשמשים לייצור".

עד העוררת צירף כנספח א' לתצהירו תעודת משלוח עליה מצויין "לתיקון ושיפוץ כללי". כמו כן צירף עד העוררת את נספח ב' המעיד לטענתו על קבלת מלאי בדים בסמוך למועד התיקון והשיפוץ אשר בו עשתה העוררת שימוש לייצור עם תזרת המכוונות מתיקון ושיפוץ שבועיים לאחר הביקורת.

בחקירתו הנגדית נשאל עד העוררת ביחס להפסקה העונתית בפעילות הייצור כאמור בתצהירו. הוא שינה מגרסתו כפי שבאה לביטוי בתצהירו ותיאר תמונת מצב עגומה יותר ממנה עולה כי בחודשים רבים במהלך השנה לא מתבצעות עבודות ייצור בנכס.

"...גם בשטח זה אנחנו לא עובדים כל השנה. עובדים ממש מעט. בערך מ 15 לדצמבר ועד ל 15 בינואר לא עובדים בתקופה הזו...אני לא יכול לקבוע באופן קטגורי מועדים לאורך השנה בהם עובדים או לא עובדים, אנו תלויים בהזמנות ובמצב השוק. אני רק יכול לאמר שבזמן הביקורת הראשונה העסק לא עבד והיה בתקופת התארגנות....."

בגדול יש חודשים שהם חודשים מתים. אני לא יכול להגיד בדיוק כי גם אני לא יודע. בחודש יוני בו הייתה ביקורת לא עבדנו וניצלנו את הזמן להתארגנות ותחזוקה..

היינו 18 חנויות ו 200 עובדים, היום אין את זה, אין עבודה.."

עד העוררת מתאר בעדותו את מצבה העגום של תעשיית ייצור הבגדים בתל אביב ואין זו הפעם הראשונה בא אנו נחשפים לעדויות שכאלה בעת דיונים הנערכים בדחיית השגות של נישומים אשר נהנו בעבר מסיווג מלאכה ותעשייה ומנהל הארנונה מסווגם כיום בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

גם במקרה הנדון בפנינו מבוצעות עבודות הגזירה והתפירה מתוך לעסק, על פי רוב מחוץ לתחומי הקו הירוק.

על פי עדות עד העוררת בעסק מתבצעות עבודות תכנון והדמיה או תפירה על פי הוראות התדמיתנית של המודלים על פיהם יישלחו הבגדים לתפירה לצורך בניית הדגם אף מתבצעות עבודות הגזירה בנכס.

זו כנראה הסיבה לכך שהנכס ששימש בעבר בכל שטחו לעבודות תפירה ו/או גזירה ו/או ייצור משמש כיום גם לאחסנה של חומרי גלם אך גם לאחסנת תוצרת גמורה, תצוגה, הנהלת חשבונות וכיוב.

עד העוררת עצמו מודה:

"המקום משמש גם לאחסנה של חומרי גלם ושל התוצרת הגמורה אשר מגיעה מהמתפרות וברור שזה חלק מעבודתנו.

החברה לעיתים מבצעת הזמנות של מוצרים גמורים מיצרנים אחרים, אבל זאת לעיתים רחוקות ובכל מקרה הסחורה נשלחת ישירות לחנויות ולא עוברת דרך הנכס שבער זה"

לתצהיר עד המשיב צורפה ביקורת נוספת שנערכה ביום 31.3.2015.

ממצאי הביקורת תועדו על גבי תשריט בו חולקו חלקי הנכס השונים על פי צבעים שונים, לגבי כל חלק נרשמו ממצאי הביקורת והתייחסות נציגי העוררת וכן תמונות רלבנטיות.

בחקירתו הנגדית של עד המשיב לא נסתרו ממצאי הביקורת.

מדוח ממצאי הביקורת הנוספת (שנערכה בעת שגם לשיטתה של העוררת היה העסק פעיל ולא בהשבתה לצורך שיפוץ או תיקון המכונות....) נמצא כי בשטח הנכס המסומן כחול בתשריט עד המשיב מתנהלת פעילות משרדית להנהלת חשבונות.

ביחס לשטח הצהוב טען נציג העוררת במהלך הביקורת כי נעשה שימוש לתדמיתנות ותפירה. עד המשיב אכן צפה בשתי מכונות תפירה אולם אחת מהן לא הייתה מחוברת על פי הדוח לחשמל. עוד דיווח עד המשיב כי " לא נראה שימוש בשטח הנ"ל בשעת הביקורת".

אין חולק כי השטח המסומן כתום משמש כחדר תצוגה.

באשר לשטח הורוד- על פי דוח ממצאי הביקורת נראה השטח כשטח המשמש למשרד ולטענת עד המשיב אף כך נמסר לו מנציג העוררת בעת הביקורת.

באשר לשטח העיקרי (148 מ"ר) המסומן לבן-

ביחס לשטח זה רשם עד המשיב בדוח ממצאי הביקורת כי נראו מחשבים וניירת, ביגוד רב ארוז בניילון על גבי מדפים, בדי לבד על הרצפה ושקי פלסטיק על הרצפה.

עד המשיב רשם מפי נציג העוררת כי בשטח הנ"ל מתבצעת גזירה של בדי הלבד על גבי שולחן הגזירה ודברי הביגוד הינם פרטי לבוש שחזרו ממתפרות חיצוניות.

ביחס לחלק המסומן לבן כתב עד המשיב בדוח כי **"לא נצפתה פעילות בשטח הנ"ל בשעת הביקורת"**. התמונות שצולמו בקשר לשטח הלבן הינן תמונות מספר 28-33 אשר צורפו לתצהיר עד העוררת.

עיון בתמונות אכן מלמד כי מדובר בחלל גדול בו מוצבים מדפים ואף גלילי בד על רצפת חלק מהשטח. לא ניתן לזהות בתמונות מכונות תפירה או מכשור אחר הקשור בתהליך של תפירה או גזירה.

עד המשיב ערך ביקורת נוספת בנכס ביום 26.4.2015 ובהתייחס אליה נרשם בדוח ממצאי הביקורת כדלקמן:

"בשעת הביקור נצפה אהרון בחדר המסומן ורוד בשרטוט יושב ליד שולח משרדי עם עוד עובד נוסף."

כמו כן בשעת הביקורת לא נצפתה פעילות גזירה על גבי שולחן הגזירה ולא נצפו גזרי בד על הרצפה בשטח הלבן"

בחקירתו התייחס עד העוררת לשטח זה :

"השטח המסומן בחצי עיגול הוא שטח של 140 מ"ר הוא משמש לגזרייה ואחסנה של הבדים. המקום משמש גם לאחסנה של חומרי הגלם ושל התוצרת הגמורה אשר מגיעה מהמתפרות וברור שזה חלק מעבודתנו."

לאחר שעיינו בכתבי הטענות של הצדדים, בתצהירי העדות הראשית שלהם על נספחיהם, בחקירתם בעת דיון ההוכחות ובסיכומיהם הגענו למסקנות הבאות:

בשטח הכתול המסומן בתשריט (23.57 מ"ר) נעשה שימוש משרדי לצרכי הנהלת חשבונות.

בשטח הכתום המסומן בתשריט נעשה שימוש לחדר תצוגה.

בשטח הורוד המסומן בתשריט (29.09 מ"ר) נעשה שימוש משרדי.

בשטח הצהוב המסומן בתשריט (31.12 מ"ר) נעשה שימוש במכונות תפירה, אולם גם ביחס לכך ההתרשמות היא כי שימוש זה נעשה לעיתים רחוקות ובעת הביקורת לא נצפה שימוש כזה.

ביחס לעיקר השטח שבמחלוקת, השטח המסומן לבן (140.98 מ"ר) הגענו למסקנה כי עיקר השטח משמש את העוררת לאחסון מוצרים מוגמרים החוזרים לנכס לאחר תפירתם מחוץ לנכס ו/או אחסון בדים המשמשים את העוררת. לא התרשמנו כי בשטח זה נעשית פעילות ייצורית.

העוררת לא הניחה תשתית ראייתית המוכיחה אחרת.

המסמכים שצורפו לתצהיר עד העוררת אינם מוכיחים כי בשטח זה או בכלל נעשית פעילות ייצורית.

עצם העובדה כי בנכס או בטופס הפחת של העוררת מופיעות מכוונות התפירה אינה מביאה למסקנה כי עיקר השימוש בנכס הינו לתפירה או ייצור מוצרים.

נהפוך הוא, ההתרשמות מעדות עד העוררת הינה כי בצוק העיתים נאלצת העוררת להרחיק את הפעילות הייצורית מעבר לכותלי הנכס ובנכס מתבצעת פעילות משרדית ו/או הנהלת חשבונות או תדמיתנות.

הנה כי כן פרט לחלק קטן מהנכס (החלק המסומן צהוב) יתר חלקי הנכס משמשים לצרכי משרד או תצוגת סחורה או אחסנה.

בפסק הדין **בר"ם 4012/09 בעניין מישל מרסייה** נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "מלאכה" תחת המבחנים המקובלים מפס"ד רעיונות, ואלה הם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

בעניין מבחן הפירוש המילוני - מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לפנינו הוכח כי בשטח הנכס לא עוסקים עובדי העוררת ב"עבודת ידיים" על פי משמעותה המילונית, התמונות שראינו כמו גם העדויות ששמענו מלמדות כי לא נראו בנכס עובדים העוסקים במלאכת יד ממש, תפירה או גזירה או מלאכת יד אחרת.

באשר למבחן תכלית החוק: העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח כי עיסוקיה בנכס נכנסים בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור. העוררת אמנם תיארה את מצוקותיה הכלכליות לנוכח התמורות והשינויים בשוק הטקסטיל אולם הסבריה אלה רק ביססו אל ההתרשמות כי בנכס לא מתבצעת עבודה ייצורית או מלאכת כפיים.

העוררת מפנה בסיכום טענותיה למבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין רעיונות לזיהויה של פעילות ייצורית אלא שהעוררת לא הניחה תשתית ראייתית לתמוך בטענתה לפיה הפעילות המתבצעת בנכס מהווה יצירה של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. גלילי הבד המאוחסנים בחלק מהנכס אינם עוברים תהליך אשר הופך אותם ליש מוחשי אחר וזאת גם אם נקבל את טענת העוררת כי בחלק משטח הנכס מתבצעת פעילות תדמיתנית או גזירה של מודלים. אין בפעילות זו בכדי להוות פעילות ייצורית המשנה את חומרי הגלם והופכת אותם לבד מוגמר הנמכר לצרכן ובכל מקרה אין לפעילות זו משקל מכריע לקביעת סיווג הנכס בערר. העוררת מודה למעשה כי פעילות הגזירה או התפירה אינה מתבצע בנכס. בנכס מאוחסנת ומוצגת תוצרת מוגמרת.

גם אם נגיע למסקנה כי בחלק הנכס המסומן צהוב מתבצעת פעילות של מלאכה או פעילות ייצורית הרי שאין בכך בכדי לשנות מתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת.

אין מדובר במקרה זה במבנה רב תכליתי המצדיק לסווג חלקים שונים בנכס בסיווגים שונים.

הנכס הינו יחידה אחת אינטגרלית אשר עיקר השימוש בא הינה לשימוש משרדי או אחסנה או מתן שירותים ורק בחלק קטן מיחידה זו (השטח הצהוב) נעשית, אולי, פעילות למלאכה.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

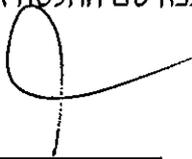
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.2.2016.

בהתאם תקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום 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' עררים: 140012027
140012850

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: סקל יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בשלושה נכסים ברחוב דרך בן צבי 84 בתל אביב. נכסים אלה סווגו על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העורר יש לסווג את כלל הנכסים בסיווג "מחסנים".

העררים שבנדון אוחדו לבקשת הצדדים בהחלטת הועדה מיום 1.6.15.

להלן הנכסים:

נכס מספר 2000291221 (נכס בשטח כולל של 129 מ"ר)

נכס מספר 2000291246 (נכס בשטח כולל של 129 מ"ר)

נכס מספר 2000291606 (נכס בשטח כולל של 171 מ"ר)

נכס מספר 2000291796 (נכס בשטח כולל של 304 מ"ר) (סווג בעבר בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים, להלן: "נכס מס' 3").

העורר טוען כי יש לסווג את הנכסים נשוא הערר בסיווג מחסנים ולא בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

העורר לטענתו עוסק ביבוא ושיווק רכיבי אלקטרוניקה אך אינו מוכר את הסחורה המיובאת ללקוחות פרטיים כי אם לסיטונאים.

העורר טוען כי המרחק בין ארבעת המחסנים (במקרה אחד כ 300 מטר) מאיין את הטענה בדבר צמידות או רציפות של הנכסים.

באשר לשימוש – טוען העורר כי בשלושה מתוך ארבעת הנכסים נעשה שימוש למחסן ואילו באחד הנכסים קיים גם שטח תצוגה ומשרדי העורר, הנהלת חשבונות וכיוב'.
לטענת המשיב, אשר דחה את השגת העורר, הטענות בדבר אי צמידות ו/או רציפות בין הנכסים אינן רלבנטיות שכן מדובר בנכסים הנמצאים באותה הקומה יחד עם "העסק הראשי של העורר".

לטענת המשיב, אשר דחה את השגת העורר, הטענות בדבר אי צמידות ו/או רציפות בין הנכסים אינן רלבנטיות שכן מדובר בנכסים הנמצאים באותה הקומה יחד עם "העסק הראשי של העורר".

לטענת המשיב די בכך שהנכסים מצויים באותה הקומה בה מצוי העסק הראשי של העורר בכדי לשלול ממנו את הסיווג כמחסנים.

עוד טוען המשיב כי המחסנים משמשים את העסק של העורר, לקוחות העורר מבקרים בו והנכס משמש לשיווק והפצה.

בדיון המקדמי ביום 20.5.15 הגדירו הצדדים את המחלוקת:

המשיב הסביר כי השגת העורר נדחתה מאחר ונכסים מספר 1,2,4 נמצאים בקומת העסק – הוא נכס מספר 3.

העורר טען כי נכס מספר 3 אינו עסק כי אם מחסן.

בתחילת דיון ההוכחות ביום 2.11.2015 הודה ב"כ העורר כי אין מחלוקת על כך שהנכסים נשוא הערר נמצאים באותה הקומה.

ב"כ העורר הבהיר כי טענת העורר נוגעת לחלק מהנכס המסומן מספר 3, אשר העורר טוען כי הוא חלק מהמחסנים ולא משרד או עסק אשר אותו משרתים המחסנים.

המחלוקת לפיכך אינה נוגעת רק לפרשנות הראויה שיש לתת להוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע את התנאים המצטברים לצורך סיווגם של הנכסים תחת סיווג "מחסנים". המחלוקת נסובה גם סביב הגדרתו של העסק המתנהל בנכסים, אם בכלל.

המשיב טוען כאמור כי עסקו של העורר מתנהל מנכס מספר 2000291796 ואין מדובר בעסק של אחסנה.

לטענת המשיב הנכסים בכללם אינם משמשים לאחסנה בלבד שכן הנכסים משמשים לעסק הראשי של העורר וכי מאחר וכחלק מפעילותו, כפי שהודה העורר, הוא מייבא סחורה מחו"ל פעילות זו מתנהלת אף היא מהנכסים, כמו גם השיווק של הסחורה והפצתה ועל כן אינה מהווה פעילות של אחסון.

הצדדים הביאו את ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית ועדי הצדדים נתקרו על תצהיריהם.

בחקירתו הנגדית ביום 2.11.15 השיב עד העורר בעניין זה כדלקמן:

"יש לנו סוכנים שמסתובבים בארץ... הם שולחים אלינו הזמנה ... בגוש דן אנו מספקים בעצמנו ובסוף היום אנו שולחים באמצעות כץ משלוחים לכל הארץ... כשאני אומר מתקבל אצלנו הכוונה למשרד, שם יש לנו הנה"ח מחלקת ייבוא ומעבדה ומקום להכין את כל הזמנות המשלוח... אין לנו משרד במקום אחר, אנו מוכרים רק לסיטונאים... ללקוחות פריטים המכירה מתבצעת רק דרך האתר... הסיטונאים מגווש דן מגיעים לפעמים..... בהתייחס לסעיף 16 לתצהירי רק לעיתים רחוקות לקוחות מגיעים להתרשם מהסחורה..."

מתשובות העורר בעדותו מבקש המשיב להוכיח טענתו כי בנכסים מתבצעות פעולות שיווק והפצה.

העורר לעומת זאת טוען כי במחסנים מאוחסנת סחורה ואילו הסחורה נמכרת בשטח על ידי אנשי מכירות ללא קשר לפעילות במשרדים.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 28.5.14 מצוטט העורר כדלקמן:

"לדברי יוסף השטח המסומן בוורוד הם שטחי המשרד, קבלת והוצאת סחורה וכן מעבדה לתיקון המוצרים שהם מייבאים בשאר השטחים המשמשים כמחסן"

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות ותשריט ממנו עולה כי רק בחלק מהנכס הנ"ל מתבצעת הפעילות המיוחסת למשרדים ו/או מעבדה ו/או הנהלת חשבונות.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים עדויותיהם והמוצגים שצורפו לתצהיריהם הגענו למסקנה לפיה עיקר העובדות הרלוונטיות להכרעה בערר הנוכחי אינן שנויות

במחלוקת, וגם בשאלות העובדתיות שבמחלוקת (ביקור לקוחות העורר בנכס ומיקום משרדי העוררת) התמונה העובדתית ברורה כדלקמן אלא המינון של ביקור הלקוחות או היקף העבודות המשרדיות וכן זיהוי ליבת העסק הם שמביאים למחלוקת בין הצדדים:

על פי התשתית העובדתית שהונחה בפני ועדת הערר הן על ידי העורר בתצהיר מטעמו והן בדו"חות ממצאי הביקורת של המשיב עולה כי המחסנים 1,2,4 משמשים לאחסנה.

חלק משטח נכס מספר 3, החלק המסומן ורוד בתשריט שצורף לתצהיר עד המשיב משמש למשרדי העורר לפעילות משרדית, הנהלת השבונות, תצוגה ומעבדה.

ביתר הנכסים נשוא העררים המאוחדים נעשית פעילות לאחסנה, כך עולה מעדויות העורר ומעדות עד המשיב.

חלק מלקוחות העורר מבקרים לעיתים בנכס, ככל הנראה במשרדים או בחדר התצוגה או במעבדה.

כפי שעולה מהאמור לעיל, המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת משפטית, והיא מתייחסת לשאלת פרשנותו של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, כלומר האם המחסנים משרתים את עסקו של העורר הנמצא באותה קומה בהם הם נמצאים, שאם כך הדבר לא ניתן לסווג אותם בסיווג מחסנים

מבחינת לשון צו הארנונה הגענו למסקנה כי הפרשנות אותה מבקש מנהל הארנונה לייחס ללשון צו הארנונה במקרה דנן מתיישבת עם לשון הצו.

הוכח כי העסק של העורר מתנהל בנכס מספר 3 ונמצא כי המחסנים אשר מצויים בקומת העסק משרתים את העסק.

לא ניתן לקבוע מתוך הממצאים העובדתיים שהוצגו לנו כי העסק של העורר מתנהל במקום אחר.

מסקנה כאילו פעולות השיווק וההפצה או ניהול העסק מתבצעות באינטרנט או על ידי אנשי המכירות של העסק ולא בחלק המסומן ורוד מתוך נכס מספר 3 אינה הגיונית.

האם יש לקבל את טענת העורר כי מאחר והשטח המסומן ורוד מהווה רק 13% מכלל הנכסים נשוא הערר יש לקבוע כי העיקר יילך אחר הטפל ולפיכך יש לסווג את כלל הנכסים כמחסן:

התשובה לכך שלילית מעיקרה. אם תתקבל טענת העורר הרי שבדרך כלל לא תהיה משמעות לקבוע בתנאי השלישי של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה שכן מקום בו העסק קטן במידותיו מהמחסנים המצויים בקומת העסק (מה שבדרך קורה מבחינה יחסית), תמיד יסווגו המחסנים כמחסן ולא כפי שהתכוון מתקין הצו בסעיף 3.3.2.

פרשנות נכונה של צו הארנונה, הן מבחינת פרשנותו המילולית והן מבחינת כוונת מתקין צו הארנונה מביאה למסקנה לפיה בעניין נכסים 1,2,4 מדובר בנכסים הנמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים גם אם אינם צמודים.

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

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

"... המחוקק הניח גם בהקשר זה, כי אם מדובר במחסן הממוקם באותה קומה בה נמכרת הסחורה המאוחסנת בו, הרי יש חשש ממשי כי פעילות המכירה של הסחורה הזאת תבוצע גם במחסן. חשש כזה לא קיים כאשר הסחורה ממוקמת במקום מרוחק מהמקום בו היא נמכרת. כלומר, הפרשנות הסבירה יותר לסעיף היא כי העסק בו

מדובר ושצריך להיות מרוחק מהמחסן, הוא העסק שהמחסן משרת אותו, העסק שעוסק במכירת הסחורה המאוחסנת...."

סוף דבר, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות שכן לא הוכח כי הנכסים 1,2,4 המצויים בקומת נכס מספר 3 אינם משרתים את העסק המתנהל בנכס מספר 3.

כאמור לעיל, עולה על סמך הראיות שהובאו בפני ועדת הערר כי הפעילות במחסנים 1,2,4 אינה עומדת בתנאים שנקבעו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, המהווים תנאים במצטבר. (הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו, הנכס אינו משמש לשיווק והפצה, לקוחות אינם מבקרים בנכס, שימושי אחסנה בלבד).

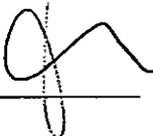
מסקנתנו מתבססת על הפרשנות הסבירה בשים לב לתכליתו של סעיף 3.3.2. המעניק סיווג מופחת ל'מחסנים' למחסן מופרד המשרת עסק, ולא לעסק עצמו.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

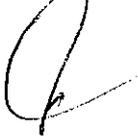
ניתן בהעדר הצדדים היום 8.2.2016.

בהתאם לסעיף 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 מסירת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ל בשבט תשעו
09.02.2016
מספר ערר : 140013871 / 08:25
מספר ועדה: 11311

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אילוז אושרי, שממה יאיר

- נ ג ד -

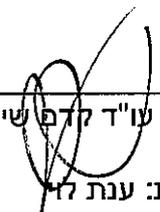
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

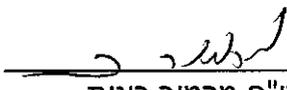
החלטה

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.02.2016.

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


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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בשבט תשעו
09.02.2016
מספר ערר : 140011888 / 08:49
מספר ועדה: 11311

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יליקובסקי מיכאל

- נ ג ד -

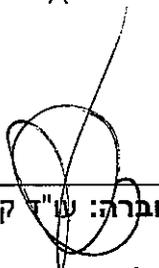
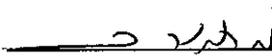
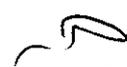
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.
2. הוועדה ממליצה למחלקת הגביה להיעתר ככל האפשר לבקשת העורר לפרוס לתשלומים את תשלום הארנונה נשוא הסכם הפשרה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.02.2016.

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

 חברה: עו"ד קדם שירלי	 חברה: רו"ח מרמור רונית	 יו"ר: עו"ד קניון אורה
שם הקלדנית: זענת לוי		

תאריך : ל בשבט תשעו
09.02.2016
מספר ערר : 140013865 / 11:37
מספר ועדה : 11311

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שבניאן ג'משיד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

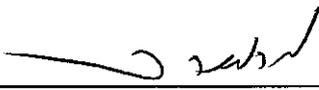
החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.02.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בשבט תשעו
09.02.2016
מספר ערר : 140013398 / 12:37
מספר ועדה: 11311

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סיאנטרה טכנולוגיות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. כאמור לעיל העוררת לא טרחה להופיע לדיון שנקבע להיום על אף שהודעה בדבר הדיון הומצאה לה כדין.
2. המשיב הודיע כי לנכס הוענק פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 28/5/15 ועד ליום 1/7/15 והעוררת התבקשה על ידו ביום 5/11/15 להודיע לוועדה על משיכת הערר ללא צו להוצאות. על אף זאת לא הודיע העוררת לוועדה עד היום מאום.
3. בנסיבות העניין כפי שתוארו לעיל אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.02.2016.

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 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

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: רו"ח רונית מרמור

העורר: ברקן שי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברח' י.ל. פרץ 17 ת"א, שטחו 217 מ"ר והוא סווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.
2. העורר טוען כי יש לסווג את הנכס כסטודיו לפיסול. לטענתו הנכס משמש אותו "לעיצוב יחידני", המשמש אותו במסגרת אומנותו.
בערר מציין העורר כי החלטת ועדת הערר ביחס לשנים 2013 – 2014 דחתה ערר דומה שהוא הגיש בגין אותן שנים. על החלטה זו הוא הגיש ערעור לביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, אך במועד הגשת הערר טרם נתן פס"ד בערעור. העורר ביקש לעכב את החלטתו בערר דנן עד להכרעת ביהמ"ש המחוזי בערעור, ולהחיל את פסה"ד לכשיינתן, גם על הערר דנן.
3. המשיב טוען כי טענות העורר נדונו בפני ועדת ערר במסגרת ערר קודם שמספרו 140009230 לגבי השנים 2013 – 2014, שם הכריעה הועדה כי צדק המשיב כשסיווג את הנכס בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, ודחתה את טענות העורר שהיו זהות לטענות שעולות בערר דנן.
המשיב מוסיף כי ביום 5.5.15 התקיים דיון בערעורו של המשיב על החלטת ועדת הערר בערר הקודם (עמ"נ 15-01-16312) ובסופו ניתן פס"ד הדוחה את הערעור.
בנסיבות אלה טוען המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית דין.

4. המשיב מוסיף וטוען כי גם לגופו של עניין יש לדחות את הערר בנימוק שהעורר אינו פסל, יצירותיו אינן אומנות, ובנכס לא מתקיימת יצירה אומנותית, כנדרש על מנת לסווג בסיווג ציירים ופסלים.

5. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 21.7.15 ניתנה לעורר שהות להשיב לטענת המשיב על כך שיש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין. בתגובתו העלה העורר טענות חדשות, שלא הועלו בכתב הערר, ובכלל זאת טענה כי חל שינוי עובדתי בשימוש שנעשה בנכס, כמו גם טענה חלופית לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה".

6. המשיב מבקש לדחות את הטענות החדשות שהועלו ע"י העורר בשל היותן הרחבת חזית אסורה, והוא חוזר וטוען כי יש לדחות את הערר על הסף נוכח קיומו של מעשה בית-דין.

דיון ומסקנות

7. הטענות שהועלו ע"י העורר בערר דנן, כבר הועלו ונדונו בפני ועדת ערר קודמת בערר 140009230, אשר דחתה את הערר. ערעור על החלטה זו שהגיש העורר לביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, נדחה.

8. הטענות החדשות שהועלו ע"י העורר בתגובה לבקשה לדחייה על הסף, ובכללן הטענה על שינויים עובדתיים שכביכול חלו בנכס, ובקשה לסיווג חלופי של "תעשייה ומלאכה", מהוות הרחבת חזית אסורה, מאחר שלא הועלו בערר עצמו, לפיכך לא נדרש להן.

9. לא רק שבערר לא הועלתה טענה כי חל שינוי עובדתי בשימוש הנעשה בנכס, אלא שהעורר אף ביקש להחיל את תוצאות הערעור שהגיש לביהמ"ש המחוזי, גם על הערר דנן. משמעות בקשה זו כשלעצמה היא שגם לגרסת העורר, לא היה בשנת 2015 שינוי עובדתי בשימוש שהוא עשה בנכס.

10. העורר הוא זה שביקש להחיל את פסה"ד בערעור, גם על הערר דנן. אין זה מתקבל על הדעת כי יש להחיל את פסק הדין שניתן בביהמ"ש המחוזי על הערר דנן רק אם ביהמ"ש יפסוק לטובת העורר, ואין להתחשב בו אם ביהמ"ש יפסוק לרעת העורר.

11. 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 זיוני 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 זיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין,

כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".

ועוד, שם בעמ' 14

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

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

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

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

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

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

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

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

13. בענייננו התקיימו כל התנאים הנדרשים לצורך קיומו של הכלל של השתק פלוגתא :

(1) בתיק הערר הקודם בערעור בביהמ"ש המחוזי, ובתיק דגן התעוררה אותה פלוגתא הנוגעת לסיווגו של הנכס, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

(2) התקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ועל כן היה לעורר יומו הן בפני ועדת הערר והן בפני ביהמ"ש המחוזי ביחס לאותה פלוגתא.

(3) ההתדיינות הסתיימה בהכרעה פוזיטיבית מפורשת לגבי חיובי העורר בארנונה הנוגעת לנכס, הן בהחלטת הועדה והן בפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי.

(4) ההכרעה הייתה חיונית הן להחלטת הועדה הקודמת והן להחלטת ביהמ"ש המחוזי בפסה"ד של הערעור ולא נאמרה אגב אורחא.

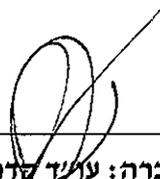
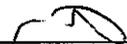
14. לאור כל הקובץ אנו קובעים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.2.2016.

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 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

העוררת: מישל מור

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' רידינג 31 ת"א, והוא מסווג בסיווג מגורים. המחלוקת בין הצדדים נסבה על שטחו של הנכס.
2. העורר טוען כי שטח הדירה הוא 62 מ"ר, שעל פיו הוא חויב בארנונה בעבר, ולא 67 מ"ר כפי שטוען המשיב.
3. ב- 5.11.14 פנה העורר לעירייה וביקש למדוד את שטח דירתו מאחר שהוא ביצע שינויים בנכס. בעקבות פנייתו של העורר ערך המשיב ביקורת בנכס ב- 8.11.14, במסגרתה נמדד הנכס ונמצא ששטחו הוא 67.49 מ"ר. לדו"ח הביקורת צורף תשריט מדידה. לאור ממצאי הביקורת עדכן המשיב את שטח הנכס לצורכי ארנונה ל- 67 מ"ר.
4. העורר טוען כי בבניין שבו נמצא הנכס ישנן דירות בגדלים שונים וכי דירות הזהות בגודלן לדירתו מחויבות עפ"י שטח של 62 מ"ר, לכן לטענתו יש לחייב גם אותו עפ"י אותו שטח של 62 מ"ר.
5. המשיב טוען כי שטח הדירה נקבע עפ"י מדידה מקצועית ועדכנית שנערכה בנכס. העורר לא הביא כל ראיה להוכחת טענתו, ובכלל זאת לא המציא מדידה נגדית, וגם לא הצביע על טעות כלשהי שנפלה במדידה שנעשתה ע"י המשיב.

דיון ומסקנות

6. הלכה היא כי נטל הראיה להוכחת הטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה. ראה עמ"נ (ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו:
"אם בחר הנישום לערור על החלטת המנהל בהשגה לפני ועדת ערר לפי סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, מוטל על הנישום הנטל לסתור בפני הועדה את ממצאי המנהל..."

ראה גם עמ"נ 11-07-1224 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית ת"א וכן עמ"נ (ת"א-יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה ליד עיריית ת"א-יפו.

7. העורר לא הגיש כל ראיה שהיא שיש בה כדי להוכיח שגודל הנכס הוא 62 מ"ר. בכלל זאת לא הגיש העורר מדידה נגדית מטעמו. כך גם לא היה בידו להצביע על טעות כלשהי שנפלה במדידה שנערכה מטעמו של המשיב, והוא לא טען שהיה ממצא שגוי כלשהו בתשריט המדידה שנערך מטעם המשיב. העורר הצהיר בפנינו (ביום 21.7.15):
"אני לא יכול להצביע על מקום מסוים שבו יש טעות במדידה אבל אני חושב שבסך הכל נפלה טעות של 5 מ"ר."
העורר לא עשה זאת, על אף שהודע לו מפורשות ע"י המשיב הן בכתב התשובה להשגה כמו גם בדיון המקדמי, שעליו להמציא תשריט מדידה ערוך של מודד מוסמך, או לסמן ע"י תשריט המשיב את השטח השנוי במחלוקת.

8. המסמך היחיד שהמציא העורר הוא טבלה המפרטת לטענתו את השטח שבגינו מחוייבת בארנונה כל אחת מ-18 הדירות בבית. מהמסמך עולה כי הדירות בבניין הן בעלות שטחים שונים, והוא אינו מהווה אף לא ראשית ראיה להוכחת טענת העורר על כך ששטח דירתו הוא 62 מ"ר.

9. זאת ועוד, לא ניתן להסיק משטחן של דירות אחרות בבניין מסקנה ביחס לשטח דירתו של העורר. עפ"י סעיף 1.3.1 ג' לצו הארנונה, בשטח הדירות לא נכללים קירות חוץ וקירות פנים, והוא מושפע בין היתר משינויים פנימיים שנערכו בדירות.

10. מן הראוי לציין כי ככל שהעורר מכוון לטענת אפליה, שחלה כביכול ביחס אליו, טענה זו אינה מצויה בסמכות הועדה ודינה להידחות על הסף.

11. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.2.2016.

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 קיימות 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.

י"ר: עו"ד אורה קניון
חבר: רו"ח רונית מרמור
חברה: עו"ד קדם שירלי
קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: נילי קנטי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' וולמן 11 ת"א, שטחו 172 מ"ר והוא סווג לצרכי ארנונה בסיווג מגורים – אזור 1.
2. העוררת טוענת שיש לשנות את תת סיווג הנכס ולסווגו כ"תת סיווג" באזור 5. העוררת מנמקת זאת בטענה שהבניין שלה נמצא מול המרכז המסחרי המכונה "טופ דן", בו מצויות חנויות "טיב טעם" ו"סופר פארם", אשר פועלות יום יום עד השעה 24:00 לרבות ובעיקר בשבתות וחגים, והלקוחות המגיעים אליהן גורמים לרעש המפריע למנוחת השכנים והופך את המגורים בדירת העוררת לסיוט מתמשך.
העוררת מוסיפה כי בנסיבות אלה אין הצדקה לסווג את אזור הנכס כאזור 1 (שהוא לטענתה אזור יוקרתי) אלא בתת סיווג נמוך יותר.
3. המשיב טוען כי אין כל אפשרות לשנות אזור מס לדירה אחת או לבניין אחד בשל הטרדות כאלה או אחרות, ולהתעלם מצו הארנונה והוראותיו.
לטענתו קביעת אזור לצורך חיוב ארנונה הינה החלטה שמתקבלת ע"י מועצת העיר, וכל בקשה לתקוף אותה מהווה תקיפה של חוקיות הצו, טענה שאינה מצויה בסמכות הועדה.
4. משהועלתה טענה של חוסר סמכות, סברנו שיש לדון ולהכריע בה תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב.
החלטתנו זו נוגעת איפוא לשאלה האם למנהל הארנונה ולועדת הערר סמכות לדון בערר.

דיון ומסקנות

5. העוררת טוענת כי סמכותו של מנהל הארנונה נובעת מכח תקנה 5 ב' לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשכ"ז-2007, לפיה לטענתו "מוסמכת רשות מקומית לשנות תת סיווג של נכס מסוג מבנה מגורים, בהתאם למיקומו של הנכס". העוררת מוסיפה כי עפ"י סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976, (להלן "חוק הערר") מי שחוייב בארנונה כללית רשאי להשיג עליה בפני מנהל הארנונה, בין היתר על יסוד טענה שחלה טעות בציון סוג הנכס. לטענתה בהשגה שהגישה היא פעלה עפ"י הוראה זו.

עוד טוענת העוררת כי בתשובה להשגה צויין שהעוררת רשאית לערור לועדה, ובכך יש אמירה מפורשת של המשיב על כך שיש לועדה סמכות לדון בערר, משום הקניית סמכות לועדה בהסכמה.

6. המשיב טוען כי לועדת הערר אין סמכות לדון בערר, מאחר שהעילה שבגינה הוגש הערר לא מנויה על העילות שבגינן ניתן להגיש השגה וערר כל טיעוני העוררת התוקפים את צו הארנונה וחלוקת העיר לאזורי מס, אינם רלבנטיים לאור העובדה שהחלוקה כבר קיימת בצו, והמשיב וועדת הערר מוסמכים לפעול אך ורק עפ"י ההוראות הקיימות של הצו. תפקידה של ועדת הערר הינו ליישם את צו הארנונה ואין זה מסמכותה לדון בטענות התוקפות את הצו עצמו או חוקיותו.

סמכות מנהל הארנונה והועדה מוגבלת לנושאים עובדתיים טכניים בלבד המנויים בסעיף 3 לחוק הערר.

אין זה מסמכותו של מנהל הארנונה לשנות אזורי מס או לשנות את צו הארנונה. העוררת תוקפת את צו הארנונה עצמו ודורשת לשנות את צו הארנונה ובכלל זאת את הגדרת האזור שבו מצוי הנכס. סמכות זו לא הוענקה למשיב או לועדת הערר.

המשיב טוען עוד כי אין בתקנות ההסדרים הוראה המסמיכה את מנהל הארנונה לשנות אזורי מס שנקבעו בצו הארנונה, וכי סעיף 5 א' לתקנות ההסדרים עליו מתבססת העוררת, מתייחס להחלטת המועצה ולא להחלטת מנהל הארנונה.

דיון ומסקנות

7. סעיף 1.3.2 לצו הארנונה שכותרתו "אזורי מס" קובע כדלהלן:

"א. העיר מחולקת ל-5 אזורים גיאוגרפיים לצורך ארנונה כללית למגורים ול-3 אזורים שונים לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים.

גבולות האזורים עוברים באמצע הרחוב, אלא אם צוין אחרת בחלטה זו.

סיווג אזור המס נקבע בהתאם לכתובת של הכניסה הראשית לבית.

ב. המפה הקובעת לעניין חלוקת העיר לאזורי מס היא המפה הנמצאת במשרדי האגף לחיובי ארנונה, כולל רשימת החריגים המפורטים ב"רשימה נפרדת" והמהווה חלק בלתי נפרד מהמפה."

8. בערר מבקשת העוררת למעשה לשנות את אזור המס של דירתה המוגדר בצו הארנונה כאזור 1, לאזור 5.

משמעותה של דרישה זו היא תקיפת חוקיותו של צו הארנונה הקיים בכל הנוגע להגדרת אזור המס בו מצויה דירתה של העוררת, ושינויו.

כפי שיובהר להלן, אין זה מסמכותם של מנהל הארנונה או ועדת הערר לדון בחוקיות צו הארנונה או לשנותו.

9. "צווי הטלת הארנונה הם מעשה חקיקה של המועצה הנבחרת של הרשות המקומית. המועצה הנבחרת היא רשות מנהלית הפועלת עפ"י דין וככזו, פעולותיה, לרבות צו הטלת הארנונה, כפופות לכללי המשפט המינהלי" (ד"ר הנריק רוסטוביץ, ארנונה עירונית מהדורה חמישית, עמוד 559).

המועצות של הרשויות המקומיות הן מתוקקי המשנה, שעליהם שם המחוקק הראשי כבלים בהגבילו את מרווח שיקולי הדעת שלהן והתניית האפשרות לשנות את תעריפי הארנונה, הובנתה באישור שר הפנים ושר האוצר. (ד"ר הנריק רוסטוביץ ארנונה עירונית בעמ' 572).

10. בהתאמה לאמור לעיל, תקנה 5 ב' לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) התשס"ז-2007 קובעת במפורש כי מי שרשאי "לשנות תת-סיווג של נכס מסוג מבנה מגורים, בהתאם למקומו של הנכס..." היא הרשות המקומית, דהיינו מחוקק המשנה הוא זה שרשאי לשנות את צו הארנונה, גם בכל הנוגע לתת סיווג הנכס בהתאם למקומו. אין בתקנות ההסדרים הוראה המסמיכה את מנהל הארנונה לשנות את צו הארנונה או את אזורי המס שנקבעו בצו הארנונה, וכפי שיובהר להלן סמכותו מוגבלת לסמכות המפורטת בסעיף 3 לחוק הערר.

11. סמכותו של מנהל הארנונה (ובעקבותיו סמכותה של ועדת הערר) מעוגנת בסעיף 3 לחוק הערר הקובע כדלהלן:

"(א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום הודעת קבלת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

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

(ב) 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).

(ג) ..."

12. הלכה שנקבעה בשורה של פסקי דין היא, כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד. כך לדוגמה בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואח' קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלת ע"י המערערת נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערערת, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטה. הטענות שמעלה המערערת בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נתזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

13. הלכה דומה נקבעה בעת"מ (ת"א יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א, ע"י כב' השופטת קובו:

"במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון תיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת:

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

14. לא רק זו אלא, שהחלטה בבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00, התלטה שניתנה ע"י בית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה, תומך גם כן בטענות המשיב.

כבוד השופטת ארבל קבעה בעניין סמכות ועדת הערר:

"... בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות

לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהייה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית".

יצוין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא).

15. בתי המשפט פסקו כי גם טענות אי סבירות ואפליה אינן בסמכות ועדת הערר. כך לדוגמא בע"ש (חיפה) 5298/99 ד.ג.ש חניונים נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה קבע ביהמ"ש:

"לדעתי צדקה הוועדה בכך שלא נזקקה לטענות אי סבירות ואפליה, בירור טענות אלה אינו בסמכות ועדת הערר...".

ראה בעניין זה גם ע"ש (נצרת) 618/98 נטע דור נ. המועצה המקומית מגדל, וכן גם ארנונה עירונית, הנריך רוסטוביץ ואח' מהדורה חמישית חלק שני עמ' 1362.

16. מהאמור לעיל עולה כי אין זה מסמכותו של מנהל הארנונה (וכפועל יוצא מכך של ועדת הערר) לדון בערר התוקף את צו הארנונה ומבקש לשנותו. עסקינן בתקיפת מעשה חקיקה ותקיפת החלטה של רשות, שאינן בסמכות מנהל הארנונה.

17. מן הראוי לציין עוד כי העוררת מציינת במפורש שהעילה להגשת ההשגה והערר היא עילה של מטרד שנגרם לטענתה מהמצאותן של חנויות "טיב טעם" ו"סופר פארם" בסמוך לדירתה, והפעלתן יום יום עד השעה 24:00. עילת המטרד, בוודאי שאינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר.

18. העוררת טענה עוד כי את העובדה שמנהל הארנונה צוין בכתב התשובה להשגה, שעומדת לרשותה הזכות להגיש ערר, יש לראות משום הקניית סמכות לוועדה בהסכמה. גם טענה זו של העוררת דינה להידחות. סמכות ועדת הערר מעוגנת בחוק הערר, ומנהל הארנונה אינו יכול להעניק לוועדת הערר סמכות שהחוק לא העניק לה.

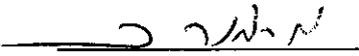
19. מכל המקובץ אנו קובעים שאין לועדת הערר סמכות לדון בערר דנן, ואנו מורים לדחות אותו על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.2.2016.

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

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

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140011904
140011916

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

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: שירלי קדם, עו"ד
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: ביטון מסעוד

- 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 חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 יותר שיקול דעת אם להתייבב 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. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. 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.

11. 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.

12. 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].

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע: 'נחל 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'.

17. סעיף 326 לפקודה, קובע: 'נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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'

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

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

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע 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.

19. 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:

יניכר 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.

20. 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.

21. בדיון יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

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

23. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י ביטון מסעוד ומר לב חנוך, חנות מספר 3324 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000133073 ח-ן לקוח 10048357

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 14 בפברואר שנת 1989 בינה לבין הרוכשים ה"ה מסעוד וחנוך. (נספח א').

* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 28.7.1996 לסור לשם קבלת החנות לידיהם. (נספח ב')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' ומכתבם מיום 6.6.96 לרוכשים. (נספח ג')

* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 1.6.1994 לסור לשם קבלת החנות לידיהם, תוך 45 יום ודרישה להסדיר את מלוא התשלומים. (נספח ד')

* מכתב הרוכשים לתמח"ת מיום 21.7.96 בו נטען כי החנות לא הושלמה ונמצאת באזור שאינו כשיר להפעלה והם מוכנים לקבלה כדי להקטין נזקיהם ותוך ניסיון לעשות בנכס שימוש כלשהו. (נספח ה')

- ג. ב"כ המשיב הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג מש/1 כמפורט כך:
- * מכתב מיום 19 ביולי 1999 ששוגר לתמח"ת בו מאשרים קבלת שינוי שם מחזיק משם התמח"ת לשם ביטון מסעוד, וציון שם נוסף: יורשי לב חנוך.
- * דו"ח ביקור בנכס מיום 3.6.2014 מטעם החוקר פז וברמן.
- * עותק צילומי מהסכם הניהול ההיסטורי בין הרוכשים לחברת הניהול כבר לוינסקי בע"מ מיום 25.4.1968
- * עותק ממכתב התמח"ת לרוכשים מיום 6.6.96 הדורש כיסוי יתרת מחיר הרכישה בסך כ- 31,000 ₪ וכיסוי עבור חוב דמי ניהול בסך של כ- 26,000 ₪.
- * אישור חברות בבת"מ של העורר מיום 4.9.88
- ד. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה עד ליום 31.12.2013 כנטען בכתב התשובה לערר בסעיף 3 והפסיק הענקת הפטור בהסתמך על הביקור במקום מיום 3.6.2014 [תשובת המשיב לעורר מיום 11.8.2014]
- ה. לא מצאנו אסמכתא מטעם המשיב מדוע רשם רק את העורר כמחזיק יחידי בנכס, מקום שנמסר לו כי הנכס הינו גם בבעלות יורשי לב חנוך ז"ל. (נפנה למש/1)
24. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.
25. העיד בפנינו העורר ואישר כי לא קיבל את החזקה בחנות שכן לא הייתה מוכנה למסירה, לא היה חיבור חשמל, לא רצפה ולא דלת כניסה. לטענתו נדרש הוא ושותפו לסור לקבל את החנות ולשלם את יתרת החוב בגין הרכישה כ- 31,000 ₪ אשר לגרסתו זה חוב השותף. לטענתו היו מוכנים לקבל החזקה לשם הקטנת הנזק, אך לא עשו זאת בפועל ולא שילמו את החוב לידי התמח"ת לא בגין השלמת המכר ולא בגין דמי הניהול.
26. ב"כ המשיב מודה כי בביקורת מיוני 2014 עולה כי הנכס נמצא סגור בדלת פת וחלון הראווה סגור ע"י איסכורית.
27. ב"כ התמח"ת מודה כי לפי רישומי התמח"ת הרוכשים לא קיבלו מפתחות לנכס או חזקה ולא נעשה כל שימוש בחנות. כן מודה כי הרוכשים נותרו חייבים סכומים עבור רכישת הנכס. כך גם עבור דמי ניהול.
28. ב"כ התמח"ת מציינת כי ממכתב הרוכשים אליהם (נספח ה'), ניתן להסיק שהם מסכימים לקבל את החזקה בנכס.
29. לדעתנו אין במסמך הזה להוות ראיה שהנכס היה מתאים למסירה. ההיפך הותנה בו מפורשות שרק לאחר השלמות בנכס יישלמו את יתרת מחירו וכל עוד הקומה אינה כשירה להפעלה לא ישלמו דמי ניהול.

30. ב"כ המשיב טענה בפנינו כי הפטור שהוענק לנכס הופסק לאור דו"ח הביקור מטעם מר וברמן.

31. רושם הדו"ח מר פז וברמן העיד בפנינו וציין כי החנות נשוא הערר, המצויה בקומה 3 והחנויות הצמודות לה משני צדיה, לא היו פעילות והיו סגורות, וצירף לעיוננו את מפת הקומה. ציין בהגנותו: "אני לא יכול לשלול כי בנכסים האחרים משתמשים לצורכי אחסנה ע"י בעלי חנויות הפעילות במתחם הפתוח כשם שאני לא יכול לשלול מה נעשה בנכס הזה."

32. אמנם לא ניתן היה לראות האם בנכס נשוא הערר מתקיימת איזו שהיא פעילות; מסקנתנו כי הנכס נשוא הערר לא היה בשימוש ולא נמסרה בו חזקה לעורר, מתוך הודאת ב"כ התמח"ת כמפורט לעיל ומתוך עדות העורר בפנינו.

33. הגיונם של דברים כעולה מאישור התמח"ת שאין במסמכיו כל אישור על מסירת חזקה ומפתחות, שמאחר והרוכשים (ולא משנה מי מהם) חייבים יתרת מחיר הממכר- לא הייתה החנות אף אם הושלמה בנייתה, נמסרת לרוכשים ללא ביצוע מלא בגין הרכישה.

34. מסקנתנו לאור המוצגים והעדויות, כי הרוכשים מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות נשוא ההשגה והערר, של מסעוד ביטון, מעולם לא קיבלו מפתחות הנכס מהתמח"ת ומעולם לא הפעילו את הנכס.

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

ניתן היום, 11 בפברואר 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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד שידלי קדם

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר :
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: שירלי קדם, עו"ד
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: בכר סוזן

- 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 שנתרו 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 חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

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

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותם תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. ענייניו 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.

11. 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 תדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

12. 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].

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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'.

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

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

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

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע 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'.

19. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי 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.

20. 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.

21. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררת כמחזיקה בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העוררת או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

22. בדיון ביום 17.1.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו לתיק, הן אלה שצורפו לתצהיר מר מיקי זיו מהתמח"ת, תוך שנרשמה הודעת ב"כ התמח"ת שפרט לחומר הנ"ל שצורף ביום 8.12.2015 אין להם חומר נוסף; הן ע"י המשיב, והן ע"י העוררת עצמה שהעידה בפנינו לאתר שהחלטנו ביום 29.7.2015 שכל האמור בעררה יחשב כאילו נאמר בתצהיר ערוך כדת וכדין.

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

24. העובדות שהוכחו בפנינו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י בכר דודו ובכר סימן טוב, [הם הוריה של העוררת], בתאריך 19.6.1991 שזוהו על פי דרכון טורקי שהוצג לתמח"ת. מדובר בחנות מספר 2231 בקומה השנייה במתחם התחנה שברח' לוינסקי 108 ת"א; רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000131928 ח-ן לקוח 10690266 הרשום על שם הבת בכר סוזן היא העוררת בפנינו כמחזיקה.

ב. לא הוצגה בפנינו ראיה מצד המשיב, כיצד העוררת סוזן בכר רשומה כמחזיקה בנכס נשוא הערר, בעוד שחווה הרכישה המקורי נחתם בשעתו ע"י הוריה; לא הוצג לנו צו ירושה, משום שעל פי עדות סוזן אחיותיה נמצאות בטורקיה וטרם הוצא צו ירושה.

ג. ביום הדיון, המשיב הגיש לנו רשימה שמית, מוצג מש/1 מתאריך 1 ביוני 1997, וציין בפנינו כי הנכס נשוא הערר חנות 2231 מספר 19 בטבלה, מעיד כי הרשום הוא ע"ש סימן טוב בכר.

ד. המשיב לא הציג בפנינו ראייה כיצד בוצע רישומה של העוררת בספריו כמחזיקה בנכס ומאיזה מועד. כך לא מצאנו כיצד ומי הודיע על חילופי השם, משם סימן טוב בכר כרשום במוצג מש/1 על שם סוזן העוררת.

ה. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים אשר צורפו לתצהירו של מר מיקי זיו מנכ"ל התמח"ת שנתקבלו על ידנו, כאמור בתאריך 8.12.2015 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 19.6.1991 בין התמח"ת לבין הרוכשים: דודו בכר דרכון טורקי 603222 וסימן טוב בכר דרכון טורקי 603223 (נספח א'). עיון בו מעיד כי הרוכשים חתמו עוד בתאריך 1.6.1969 על חוזה בינם לבין ככר לוינסקי בע"מ, שכאמור נכנסה לפירוק ולא סיימה את פרויקט התחנה המרכזית.

* פרוטוקול התמח"ת מיום 3.12.1993 הוא פרוטוקול אישור קבלת הנכס נשוא הערר ע"י הגב' סוזן בכר/העוררת. (נספח ב')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול'. (נספח ג')

ו. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 1.2.2015 ששוגר לעוררת ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015.

25. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. העוררת פרטה בעדותה כך:

"אני לא זוכרת אם קבלתי מפתחות למושכר למרות המסמך שהוצג לי ע"י התמח"ת. לאחר עיון במסמך שהוצג לי אני מאשרת כי זו חתימתי. [יוער על ידנו כי אישרה את הטופס נספח ב' לעיל]. זו ירושה שנשאר לי מאבא שלי. היות ואחיותי בחו"ל עוד לא הצלחנו להוציא צו ירושה...בשנת 93 חתמתי על מסמך קבלת החנות משום שהורי לא חיו בארץ, אלא בטורקיה. אני מאשרת לוועדה כי לא נעשה בנכס שום שימוש. אני חתמתי על טופס קבלת החנות, אולם החנות לא הייתה מוכנה והשטח בו היא הייתה לא היה פעיל ולא ניתן לפתוח שום עסק שם."

27. נתנו אמון בגרסת העוררת אשר בהגינותה הרבה ציינה שאינה זוכרת אם קבלה מפתחות המושכר למרות חתימתה, ולא נוכל להתעלם מחלוף הזמן הרב, משנת 1993 כעולה מנספח ב' לתצהיר התמח"ת. אנו מאמצים את דבריה שהנכס לא היה פעיל ולא ניתן היה לפתוח שם שום עסק.

28. תימוכין לגרסתה מצאנו גם בעדות הגב' רווית דורון מטעם המשיב שהעידה כך:

"אני מאשרת אומנם כי מיום 1.1.2015 הקומה בה נמצא הנכס נשוא הערר לא הייתה פעילה ולמיטב ידיעתי משנת 2007 המתחם בקומה שנייה נסגר בתיאום משותף של העירייה והתמח"ת ללא כל קשר לעוררת שלפנינו."

29. סגירת הקומה השניה ללא נוכחות העוררת וללא זימונה לביצוע הסגירה וקבלת הסכמתה לכך, מעידה כי העוררת או הוריה ששהו בחו"ל, כלל לא ידעו על עוללות הנכס.
30. אין חולק כי הנכס מצוי בקומה שניה. אין חולק מעדויות ששמענו הן בתיק זה והן בתיקים אחרים, בהם נדונה הקומה השנייה במתחם, כי קומה זו לא תופעלה ע"י החנויות שנמצאו שם.
31. לדעתנו יש להכריע בערר זה, למרות חתימת העוררת על נספח ב' שהוצג לנו כאמור, על פי המבחן העיקרי והוא מבחן "השכל הישר".
32. על פי מבחן "השכל הישר", לא יתכן כלל ועיקר לחייב את העוררת רק בגלל אותה חתימה משנת 1993 שכן די לראות במסמך מ/ש-1 שאינו יכול להוות בסיס לרישומה של העוררת כמחזיקה, תחת שם אביה.
33. ודוק. מעדות מטעם התמח"ת בעניין ערר מס' 140012799 משה תמיר ז"ל, שדן באותה קומה שניה במתחם, נאמר שם במפורש כי מ/ש-1 הוא טופס שהועבר לעירייה שמודיע על חיובי דמי ניהול של החייבים עבור החנויות ואינה מעידה על העברת החזקה ומסירת המפתחות.
34. לא מצאנו כל עדות או תשובה לשאלה מה נעשה בנכס משנת 1993 [נספח ב' לתמח"ת], ועד לשנת 1997 [נספח מ/ש-1 מטעם המשיב].
35. לו הייתה העוררת בעלת החזקה ולו ניתן היה להשתמש בכלל בקומה השניה, חזקה שהתמח"ת היה מודיע למשיב כי החנות נמסרה כבר בשנת 1993 ולא היה ממתין לשנת 1997 שכאמור לא שוכנענו שזו האסמכתא המקימה למשיב את האפשרות לרשום את העוררת כמחזיקה בנכס.
36. כאמור, מטעם התמח"ת לא הוצגה ראיה המוכיחה מה נעשה בנכס באותה תקופה. עצם החתימה משנת 1993 לא שכנעה אותנו כי החנות נמסרה לעוררת.
37. כאמור, מטעם המשיב לא הוצגה ראיה המוכיחה כי ניתן לרשום את העוררת כמחזיקה על סמך המוצג שהגישה לנו מ/ש-1. כך אין כל אסמכתא שניתן היה להסתמך עליה ולהעביר חזקה לידי העוררת עצמה.

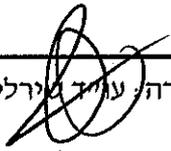
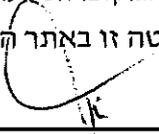
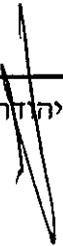
38. המשיב גם לא המציא ראיה מטעמו מי חויב כמחזיק בחנות משנת 1993 ועד לשנת 1997. גם אם נאמץ את תשובת המשיב בכתב התשובה לערר כי לנכס הוענק פטור של 12 שנה ברציפות + עוד 2 שנים- עדיין אין מענה מי החזיק בחנות קודם לכן משנת 1993. עוד בבחינת "השכל הישר", האם ניתן לאמץ את המסמך החתום משנת 1993 ועל פיו לקבוע כי העוררת היא בעלת החזקה בחנות- לדעתנו התשובה שלילית.

39. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

ניתן היום, 11 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

 חברה: עו"ד מירלי קדם קלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ורו"ת אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
---	--	---

תאריך : ו באדר-א תשעו
15.02.2016
מספר ערר : 140005502 / 13:03
140006917
מספר ועדה: 11314

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

העורר/ת: נכסי אריאל - אמות אטריום ניהול בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם שהושג בין הצדדים כמפורט לעיל.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 15.02.2016.

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

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק~~

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140012098

2211

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

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

העורר: שלום ישראל פירר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. הערר שלפנינו עוסק בחיוב ארנונה בגין גרם מדרגות בשטח 3.91 מ"ר שמוליך מקומת הכניסה בנכס לקומת הגלריה [להלן 'המדרגות']. הנכס בו עסקינן הוא סוכנות ביטוח ותיקה ברח' הירקון 196 ומספרו 200112804.
2. עובר להגשת ההשגה [שנדחתה] והערר לא חויב הנכס בגין שטח המדרגות. לאחר שהמשיב מדד את שטח הנכס והחליט להוסיף את שטח המדרגות לשטחו הכולל, תוקנה שומת הארנונה, כאמור.
3. העורר מצדו אינו מסכים לתוספת השטח לחיוב, וטוען כי החיוב של המדרגות, לאחר 'התיקון' הוא חיוב כפול, והוא עומד על דעתו זו.
4. מכאן הערר שלפנינו, ומכאן נדרשת החלטתנו במחלוקת.

השתלשלות הבירור

5. תשובת המשיב להשגה שהוגשה נתנה ביום 15.12.14. המשיב דחה את ההשגה, אך תיקן, בעקבות ביקורת שנערכה בנכס, את מיקום המדרגות בתוך הנכס על גבי התשריט.
6. ביום 12.1.15 הוגש ערר על החלטת המשיב, וביום 1.4.15 הוגש כתב תשובה לערר.
7. ביום 21.5.15 התקיים דיון מקדמי בערר בפני מותב בראשות עו"ד אורה קניזון. המותב החליט שעל הצדדים לקיים ביניהם בירור נוסף במגמה להגיע להסכמה למצער על העובדות.

8. הברור הנוסף לא הביא ליישוב המחלוקת בין הצדדים, והדיון בערר התחדש בפני מותב זה ביום 3.8.15. הצדדים חקרו בדיון זה את מצהירו של זה על תצהיריהם. בסוף הדיון, סיכם העורר בעל-פה ואילו משיב ביקש לסכם את טענותיו בכתב. המשיב גם הודיע כי יביא את הבסיס המשפטי לעמדתו.

דיון והכרעה

9. הנתונים הפיסיים של הנכס, שעל פיהם עלינו לקבל החלטה אינם שנויים במחלוקת בין הצדדים. המחלוקת היא האם יש לחייב את שטח המדרגות פעם אחת, כטענת העורר, או כפי שהשטח חויב על ידי המשיב.

10. עמדתו של המשיב, אשר הנטל לשכנע את הוועדה שלא לקבל אותה מוטל על העורר, הוכחה לפנינו באמצעות תצהירו של מר יוסי חנופה. בטרם נבחן את התצהיר נציין כי מר חנופה נשאל על ידי העורר שאלה אחת בלבד, והשיב עליה במלים "השטח המסומן בצהוב [בתסריט] חויב על קומת גלריה".

11. עוד יוסף כי, כאמור, מיקום השטח המסומן תוקן והוסט מעט ימינה, אך אין לכך השלכה על המחלוקת שלפנינו.

12. מהצילומים שצורפו לדוח הביקורת מיום 9.9.14 עולה כי ממפלס הכניסה של הנכס מוביל גרם בן 5 מדרגות למשטח שממנו מובילות עוד 4 מדרגות למפלס הגלריה. שטחו של גרם המדרגות הזה - 3.91 מ"ר - חושב יחד עם שטח הגלריה.

13. כפי עולה מצילומים שצורפו לדוח הביקורת מיום 10.12.14 ומהדוח עצמו, מתחת למדרגות נמצאים "השטחים המסומנים בכתום בשרטוט" ועוד, כי "השטח בצהוב הינו שירותים", וברור מהצילומים כי מתחת לגרם מדרגות קיימים חללים שנמצאים בשימוש המחזיק. כלומר: גרם המדרגות אינו מתחיל בבסיס הנכס, אלא תחתיו קיימים חללים.

14. טענות המשיב הנובעות מכך מבוססות על שניים:

א. האחד, לשון סע' 1 ב' לצו הארנונה לפיו "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה";

ב. והשני פסה"ד בת"צ 8254-11-13 אשר דיקשטיין נ' עיריית רעננה.

15. לשון סעיף הארנונה אינה מפרטת כיצד יש למדוד גרם מדרגות שעולה ומוביל מקומה לקומה. לצורך זה הובא פסה"ד שבו מבהיר בית המשפט ומפרט את האופן שבו יש למדוד ולחשב את השטחים במקרה של גרם מדרגות, כמו במקרה דנן.

16. בית המשפט מפרט את שיטת 'ההשטחה' של שטח המדרגות כלפי מעלה [כפי שנעשה במקרה דנן כלפי שטח הגלריה]. לאחר 'ההשטחה', דן בית המשפט מה דינו של השטח שמתחת לגרם המדרגות, ומוצא שהוא יכול להוות שטח לחיוב על-פי צו הארנונה מהטעם ש"משמיוחס כל גרם מדרגות לקומה שמעליו כמשלים את רצפתה, הרי שבקומת הקרקע (או המרתף בענייננו - כך במקור) נותר השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון".

17. סוגיה זו, של אופן מדידת גרמי מדרגות, מתעוררת בפנינו מעת לעת. קיים קושי מסוים להפנים ולקבל את אופן המדידה הזה. עם זאת, לא ניתן לומר שהוא חורג מגדר הסבירות.

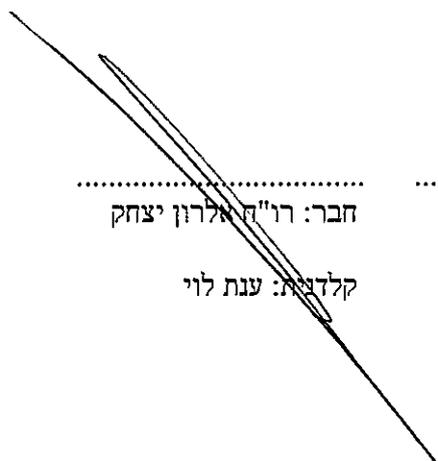
18. בנוסף, אנו סבורים שפסק דינו של בית המשפט ב'אשר דיקשטיין נ' עיריית רעננה', מחייב אותנו לנהוג על-פיו.

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

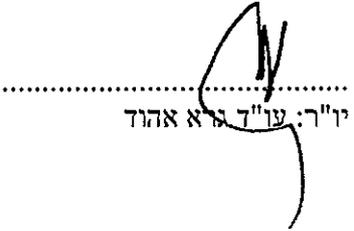
ניתן והודע ביום 15.2.2016 בהעדר הצדדים.

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 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: רון אלרון יצחק
קלדצית: ענת לוי


.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד


.....
יו"ר: עו"ד עיאל אהוד