

העוררת: מגדל חברה לביטוח בע"מ
ע"מ כ"ב
נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב



החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, בנכס המוחזק על ידה ברחוב פנחס רוזן 72 בתל-אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000270050 בשטח של 261 מ"ר, בסיווג "חברות ביטוח", להלן: "הנכס".
בתאריך 18.7.2013 הורינו לצדדים לסכם בקצרה טענותיהם לעניין טענות סף וטיעוני המשיב למחוק את הערר עקב הגשתו באיחור. מנגד טענת העוררת שיש לקבל את ההשגה בהעדר מענה מטעם המשיב.
סיכומי העוררת הוגשו בתאריך 29.8.2013 וסיכומי המשיב הוגשו בתאריך 8.10.2013

עיקרי העובדות

1. הצדדים אינם חלוקים על עובדה אחת והיא שהודעת הערר מטעם העוררת לשנת המס 2012 הוגשה לועדה ביום 18.3.2013
2. לטענת המשיב עומדת החלטה אחת שניתנה על ידי המשיב, נושאת תאריך 25.7.2012 שניתנה בעקבות מכתב העוררת אליו שנתקבל במשרדו ביום 3.7.2012
3. אין חולק כי מכתבה של העוררת למשיב נושא תאריך 1.7.2012 נמסר למשיב ביום 3.7.2012 בו העלתה גבי חגית אטיאס ראש צוות גביה ותפעול חוזים אצל העוררת, שתי סוגיות. האחת חילופי מחזיקים בנכס, משם המחזיקה הקודמת-חברת אאורה השקעות בע"מ, על שם העוררת, השנייה בקשה למתן פטור בגין שיפוצים.
4. בתשובתו עונה המנהל [תשובה ששלח המשיב ביום 1.8.12] כי בוצע רישום חילופי מחזיקים בנכס על שם העוררת וניתנה לה זכות להגיש השגה בתוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום הראשונה.
5. אשר לטענה כי יש ליתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש כקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, המשיב דחה את הבקשה ונימק בסעיפים 5, 6 את החלטתו, תוך שהוא מציין כי נסמך על ביקורת בנכס מיום 8.7.2012 וציין כי זכות ערר נתונה לעוררת על החלטה זו כקבוע בחוק הערר תוך 30 יום.
6. על החלטה זו הדוחה את הבקשה לפטור עפ"י סעי' 330 הנ"ל לא הוגש ערר במועד.

7. ב"כ העוררת פנה פעם נוספת בשני מכתבים למשיב, נושאי תאריך 1.10.2012 המכתב הראשון, נתקבל אצל המשיב בתאריך 4.11.2012 בו הודיע על חילופי מחזיקים משם העוררת על שם משרד עורכי הדין נאמן אברהם. המכתב השני, התקבל אצל המשיב ביום 11.11.2012 [נפנה לדף הראשון הימנו]; צורף כנספח ד' לכתב תשובה לערר מטעם המשיב].
8. אין חולק כי ב"כ העוררת, ציין בסעיפים 1 ו-7 למכתב השני הנ"ל כי מדובר ב-'השגה'.
9. בתאריך 3.12.2012 במכתב החתום על ידי מר אלברט גולבר, מנהל המחלקה אצל המשיב, שאינו המשיב לעניינינו, מודיע מנהל המחלקה לב"כ העוררת כי חילופי המחזיקים משם העוררת לשם משרד עו"ד נאמן, נרשמו החל מתאריך 4.11.2012 [מועד קבלת ההודעה הראשונה]; כמו כן משיב לבקשה לקבלת הנחה בגין נכס ריק לתקופת העבר כי היא נדחית מאחר וההנחה הנ"ל ניתנת לנכס העומד ריק רק ממועד קבלת הבקשה בכתב; כמו כן חוזר על תשובת המשיב כי בקשתו לקבל פטור בגין נכס בשיפוצים, נדחתה ע"י המשיב עוד ביום 25.7.2012
10. ברישא למכתבו של מר גולבר נרשם כי פניית העוררת שנקבלה כאמור ביום 11.11.2012 אינה נחשבת כ"השגה" מאחר ומתייחסת לחיוב ארנונה בשנות מס קודמות.
11. יוער כי לא מצאנו שמכתב ההשגה מתייחס לשנות מס קודמות. יותר מכך, לא מצאנו כל מענה מאת המשיב בעצמו המתייחס לאותה 'השגה'.
12. מסקנתנו לאור העובדות המונחות בפנינו, מטיעוני הצדדים כעולה מסיכומיהם, ומעיון במסמכים שבתיק הן:
- א. מכתב ב"כ העוררת הנושא כאמור תאריך 1.10.2012 שנתקבל אצל המשיב ביום 11.11.2012 מהווה 'השגה' לכל דבר ועניין.
 - ב. המשיב כלל לא ענה להשגה זו. תשובת מר גולבר אינה תשובה ל'השגה'.
 - ג. החל מיום 1.6.2012 מחוייבת העוררת בארנונה בסיווג יחברת ביטוח'.
 - ד. כעולה ממכתב העוררת [נספח "א"] להשגה, מכתב המפורט לעיל בסעיף 3 פרט להודעה בדבר חילופי מחזיקים, נתבקש פטור בגין שיפוצים. יודגש כי בקשה זו נדחתה ע"י המשיב, כאמור לעיל בסעיף 5. ערר בגין החלטה זו לא הוגש במועד.
 - ה. בהשגה נטענה טענה חילופית, [נפנה לסעיף 4.3] בה ביקש ב"כ העוררת פטור מארנונה כ 'נכס ריק', ממועד רישומה כמחזיקה היינו מיום 1.6.2012 ועד למועד 3.11.2012
 - ו. המשיב לא ענה להשגה, משכך אין מנוס, לדעתנו, אלא לקבל את טענתה זו של העוררת, בהעדר תשובה להשגה. הגם שאין חולק שהעוררת לא פנתה במכתב למשיב ולא אפשרה בדיקת המצב לאשורו אם אמנם הנכס ריק אם לאו.
 - ז. מצאנו להדגיש כי לו היה המשיב עצמו עונה, כפי שענה מר גולבר בסעיף 5 למכתבו מיום 3.12.2012 : 'בקשתך לקבלת הנחה בגין נכס ריק לתקופת העבר נדחית על ידנו מאחר וההנחה הנ"ל ניתנת לנכס העומד ריק רק

- ממועד קבלת הבקשה בכתב; ומאחר והערר הוגש רק ביום 18.3.2013 היינו דוחים על הסף את הערר.
- ה. עוד יוער כי במועד הגשת ההשגה – הנכס לא היה בחזקתה של העוררת, שכן בוצעו חילופי מחזיקים משם העוררת למשרד עוה"ד א. נאמן מיום 4.11.2012 משכך ככול שהיה הנכס 'ריק', לאחר יום 4.11.2012, אמור היה משרד עו"ד להגיש השגה בשמו כמחזיק. כאמור השגה מטעמו לא הוגשה.
- ט. אין בפנינו השגה מטעם משרד עוה"ד נאמן לא לעניין רישומו כמחזיק, לא לשטח המוחזק על ידו ולא לסיווגו כ- 'משרדים'.
- י. לחילופי חילופין, טוענת העוררת שלא ניתן לחייבה בסיווג "חברת ביטוח" שכן לטענתה סיווג נכס בהתאם למיהות המחזיק בו ולא בהתאם לשימוש הנעשה בו, מנוגד לחוק ולפסיקה. אין חולק כי העוררת החזיקה בנכס החל מיום 1.6.2012 ועד ליום 3.11.2012

"נכס ריק"

13. ב"כ העוררת טען בהשגה ולו לחלופין שיש להעניק לה פטור מארנונה לנכס ריק.
14. אין חולק כי טענה כזו נסמכת על תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה הנחה בארנונה התשנ"ג - 1993 (להלן: "התקנות"), המקנה פטור מתשלום ארנונה למשך ששה חודשים.
15. כך אין חולק כי לפי התקנות ניתן לעשות שימוש בפטור מארנונה לנכס ריק רק פעם אחת במהלך תקופה של אותה הבעלות בנכס.
16. הוראה זו זכתה להתייחסות של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10356/05 זיואל השקעות בע"מ נ' עיריית ת"א מנהל הארנונה . כאן אימצה כב' השופטת ביניש את תוצאת פסק הדין שניתן על ידי כב' השופטת רובינשטיין בע"מ (ת"א) 124/05 בקובעה בין היתר:

"...לשונה של תקנה 13 לתקנות ההסדרים הינה ברורה וקובעת במפורש כי הזכות לפטור מארנונה נתונה "למחזיק של בנין ריק". מבחינה לשונית התקנה אינה "מגבילה את הזכות לפטור רק לבעלים של הנכס".

עוד נקבע :

"...אין כל מניעה עקרונית לכך ששוכר נכס יוכל אף הוא ליהנות מן הפטור מארנונה בהתאם לתקנה 13".

17. כאמור לתקופה בה נרשמה העוררת כמחזיקה, בטרם הועברה החזקה למשרד עו"ד נאמן, ובהעדר מענה מאת המשיב להשגה, יש להעניק לעוררת את הפטור המבוקש, כל זאת בהנחה ופטור כזה על נכס זה, לא נוצל בעבר, לא ע"י הבעלים ולא ע"י מחזיק אחר.
18. מאחר והחלטתנו היא שההשגה שהוגשה למשיב ונתקבלה על ידו ביום 11.11.2012 - ולא ניתן לה מענה, אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררת.
19. משכך גם מתייתר הדיון בפנינו האם הסיווג כחברת ביטוח נעשה כדין, או שיש לסווג הנכס בסיווג אחר.

"מתן מענה להשגה"

20. לדעתנו, פניית ב"כ העוררת למשיב, שנתקבלה אצלו ביום 11.11.2012 כמפורט לעיל היא 'השגה'.

21. אין חולק כי תשובת מר אלברט גולבר מתאריך 3.12.2012 אינה תשובה להשגה.
22. מנהל הארנונה לא נתן תשובתו להשגה. במקרה של איחור או העדר מענה, דינה של ההשגה להתקבל מכוח קביעתו המפורשת של סעיף 4 לחוק הערר הקובע:

"4. (א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה וועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום".

23. בעת"מ 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל-אביב, החלטת כבי' השופטת יהודית שיצר מיום 27 אוקטובר 2013, נקבע:

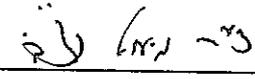
ימשהוקנתה לוועדת הערר סמכות לפי סעי' 4(ב) להאריך את המועד של תשובת המנהל ב- 30 יום, ממילא היא גם מוסמכת לקבוע עובדתית האם המנהל איחר את המועד במתן תשובתו להשגה אם לאו. יודגש כי סמכות זו הוענקה במפורש לוועדת הערר ולא לבית המשפט.

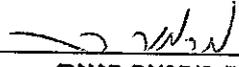
סוף דבר

מכל המקובץ, אנו מקבלים את טענת הסף של המשיב ודוחים את הערר בסוגיית השיפוץ והזכאות לפטור על פי סעי' 330 לפקודת העיריות, בהעדר הגשת ערר במועד. הערר מתקבל לעניין הפטור המבוקש בגין נכס ריק, בהעדר תשובה להשגה, וכאמור בתנאי שלוב כי פטור כזה לא נוצל בעבר.

ניתן היום, 24/12/13, בהעדר הצדדים.

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


חברה: עו"ד פריצקי פנינה


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

העוררת: מגדל חברה לביטוח בע"מ

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

דעת מיעוט

מבוא

כאמור בהחלטת יו"ר הועדה עו"ד יהודה מאור, החלטה זו מתייחסת לטענת המשיב, כי דין הערר להידחות על הסף ומנגד טענת העוררת כי דין השגתה להתקבל כמות שהיא בהעדר תשובה של המשיב להשגתה.

השתלשלות האירועים

השתלשלות האירועים כפי שתואר להלן מתבססת על הנספחים שצירפו הצדדים לכתבי טענותיהם (כתב הערעור, כתב התשובה, סיכומים).

1. ביום 1.7.2012 שלחה העוררת את מכתבה נספח א לערר אל המשיב. במכתבה זה התבקש המשיב לשנות את שם מחזיק הנכס ברחוב פנתס רוזן 72 בתל-אביב, חשבון ארנונה מספר 10190215. (להלן: "הנכס" ו-"מכתב העוררת 1" בהתאמה).
2. כמו כן ביקשה העוררת במכתב העוררת 1 לקבל "בגין הנכס פטור מארנונה לתקופה של שלושה חודשים בגין שיפוצים".
3. מכתב העוררת 1 התקבל אצל המשיב ביום 3.7.2012. ביום 1.8.2012 שלח המשיב אל העוררת את תשובתו (הנושאת את התאריך 25.7.2012) (להלן: "מכתב המשיב 1").
3. מכתב המשיב 1, המצורף כנספח ב לערר וגם לתשובה לערר, מתייחס לשני חשבונות ארנונה שאינם נזכרים כלל במכתב העוררת 1 – אם כי הינו מתייחס לאותה כתובת. לא רק מספר הארנונה שונה, אלא אף שמות המחזיקים העוזבים המוזכרים במכתב המשיב 1 אינם אלה כמכתב העוררת 1. איש מן הצדדים לא התייחס לסוגיה זו, ועל כן אני כי מדובר בטעות גרידא.

4. במכתב המשיב 1 כותב המשיב לעוררת, לאחר הודעתו כי העוררת תהפוך למחזיקה בנכס מס. 2000270050 החל מיום 1.6.2012, כי "עומדת בפני מגדל חברה לביטוח בע"מ הזכות להגיש השגה תוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום הראשונה" (סעיף 3).
- את בקשת העוררת לפטור מארנונה בגין שיפוצים דוחה המשיב, תוך שהוא מציין כי הוא דוחה "השגתך". המשיב מוסיף אל העוררת, כי "עומדת לרשותך זכות ערר על החלטתי בפני ועדת הערר וזאת תוך 30 יום".
5. לא למותר הוא לציין כי במכתב העוררת 1 לא מופיעה המלה "השגה", וכי לא קדם למכתב זה שום מכתב קודם הרלבנטי לענייננו (למצער לא מצוי אחד כזה בתיק הועדה), לא מצד העוררת ולא מצד המשיב.
6. ב-26.7.2012 הוצא חשבון ארנונה תקופתי ראשון המתייחס לנכס אל העוררת על ידי עיריית תל-אביב, האגף לחיובי ארנונה. מועד התשלום נקבע להיות עד 26.8.2012, כאשר העוררת טוענת בסיכומיה כי חשבון זה הגיע אליה "במהלך חודש אוגוסט 2012". המשיב שותק בענין זה. חשבון ארנונה זה מתייחס לתקופה "01.06.2012 – 31.08.2012" (להלן: "חשבון הארנונה").
7. העוררת התייחסה לחשבון הארנונה במכתב אל המשיב הנושא את התאריך 1.10.2012, אשר הינו נספח ד לכתב הערר ועמודו הראשון צורף כנספח ד לכתב התשובה לערר מטעם המשיב (להלן: "מכתב העוררת 2"). הותמת "נתקבל" של המשיב הינה מיום 11.11.2012, אך אישור הדואר הרשום של רשות הדואר המצוי בתיק הועדה מעלה כי מכתב העוררת 2 נמסר ליעדו, קרי למשיב, כבר ביום 8.11.2012.
8. מכתב העוררת 2 אינו נושא כותרת של "השגה", אך בסעיף 1 בו, בשורה הראשונה, נאמר כי מדובר בהשגה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"). כך גם בסעיף האחרון למכתבה זה.
9. במכתב העוררת 2 חוזרת העוררת על טענתה כבמכתב העוררת 1, כי הינה זכאית לפטור בגין שיפוצים מסיביים בנכס החל מיום 1.7.2012 ולחלופין מכוח היותו נכס ריק, ובכל מקרה אין לחייב את העוררת בסיווג "חברת ביטוח".
10. ביום 4.12.2012 נשלח מכתב תשובה למכתב העוררת 2 (מועד משלוח התשובה מוסכם על שני הצדדים). מכתב התשובה נושא את התאריך 3.12.12 והינו חתום על ידי "אלברט גולבר מנהל המחלקה" (להלן: "מכתב תשובה 2").

11. במכתב התשובה 2 (שכאמור איננו חתום על ידי המשיב) מצויין, ראש לכל, כי פניית העוררת אינה נחשבת כ"השגה" באשר הינה מתייחסת לחיוב ארנונה בשנות מס קודמות (המבוא למכתב תשובה 2).

12. כמו כן מקבל מר גולבר את הודעת העוררת בדבר חילופי מחזיקים מיום 4.11.12 - הודעה אשר איננה מצויה בתיק הועדה. יחד עם זאת, מאחר והעוררת עצמה מייחסת את הערר לתקופה המתחילה ביום 1.6.2912 ומסתיימת ביום 4.11.12 תתיחס החלטה זו לתקופה זו.

מר גולבר דוחה את שלוש טענותיה הנוספות של העוררת:
את טענת העוררת, כי הינה זכאית לפטור מארנונה בגין היות הנכס ריק דוחה מר גולבר בטענה כי פטור כאמור ניתן לנכס העומד ריק רק ממועד קבלת הבקשה בכתב;
את טענת העוררת כי הינה זכאית לפטור מארנונה בגין היות הנכס בשיפוצים דוחה מר גולבר נוכח דו"ח הבקורת מטעם המשיב על פיו אין מצב הנכס עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות - עליו מושתת גם מכתב המשיב 1;
את טענת העוררת בדבר סיווג שגוי דוחה מר גולבר באשר הסיווג, לדבריו, נקבע על פי זהות המחזיק בנכס, שהינו חברת ביטוח ללא כל קשר לשימוש בו.

טענות הסף

13. ביום 18.3.2013 הגישה העוררת הודעת ערר על מכתב התשובה 2. בהודעת הערר וכן בסיכומיה טוענת העוררת כי הגישה את השגתה ביום 1.10.12, כי לא נענתה על ידי מנהל הארנונה ועל כן דין השגתה להתקבל, בהתאם להוראות חוק הערר.

14. המשיב טוען, בתשובתו לכתב הערר ובסיכומיו כי השגת העוררת הוגשה ביום 3.7.12 והתשובה להשגה נשלחה ביום 1.8.12. משכך, ומשהוגש הערר ביום 18.3.13 לא הוגש הערר במועד ודינו סילוק על הסף. המשיב מוסיף וטוען כי "פנייתה של העוררת שהתקבלה במשרדי המשיב ביום 11.11.12 אינה מהווה השגה".

15. בסיכומיו מוסיף המשיב טענה נוספת, כי "מכתב הפניה [של העוררת, פפ] מיום 11.11.12 אינו מהווה השגה מאחר ומלין הוא על שנות מס קודמות".

דין

16. אין מנוס מפתיחה בהערה כי שני הצדדים נהגו לאורך כל תקופת ההתכתבות ביניהם בחוסר תשומת לב, בלשון המעטה, באשר להגדרת המסמכים המוחלפים ביניהם, באשר למועדים בהם נשלחו ו/או התקבלו ואפילו ביחס לתכנם. סביר

להניח כי לו היו שני הצדדים נוהגים בתשומת לב ואחריות ראויים היה הדיון המקדמי (ואולי כל הערר) מתייתר.
כך, רק לשם הדוגמא, אין למצוא באף פניה של העוררת אל המשיב התייחסות "לשנות מס קודמות" – הגם שזוהי אחת הסיבות לדחיית בקשת העוררת ו/או השגתה וסוגיה זו כלולה בסוגיות לדיון בפני ועדת הערר.

17. הצדדים התייחסו בטענותיהם למספר טענות: הן לטענה כי מכתב העוררת 1 הינו השגה ומשכך הוגש הערר באיחור, הן לטענה כי מכתב העוררת 2 איננו השגה כלל, הן לטענתה ההפוכה של העוררת כי יש לקבוע כי מכתב העוררת 2 הינו השגה, וכי דין השגתה זו להיחשב כאילו התקבלה נוכח העדר תשובת המשיב לה.

18. האם פניית העוררת מיום 1.7.2012 שהגיעה אל המשיב ביום 3.7.2012 הינה השגה? לטעמי התשובה הינה לא ב"א" רבתי.

א. לית מאן דפליג כי השגה יכולה, על פי טבעה וגם שמה, להיות מוגשת רק לאחר שנעשתה על ידי המשיג פניה אל המשיב והמשיב דחה את הפניה אליו. אין השגה יכולה להיות מוגשת לפני שנעשתה פניה ראשונית, אשר נדחתה.

ב. בענייננו, כמתואר לעיל, שלחה העוררת את מכתבה הראשון בהתכתבות, הוא מכתב העוררת 1, ביום 1.7.2012. כאמור, במכתבה זה התבקש המשיב שתי בקשות בלבד: לשנות שם מחזיק בנכס – בקשה שנענתה – ולקבל "בגין הנכס פטור מארנונה לתקופה של שלושה חודשים בגין שיפוצים" – בקשה שנדחתה.

ג. איש מן הצדדים לא ציין כי היתה פניה קודמת של העוררת, ואין בפני הועדה פניה כזו.

ד. משכך, בהיות מכתב העוררת 1 פניה ראשונה של העוררת למשיב, בטרם שנשלח אפילו חשבון ארנונה למחזיקה-העוררת לא יכולה פניה כזו להיות השגה.

ה. העובדה כי במכתב המשיב 1 דוחה המשיב את השגת (כך) העוררת אין בה כדי לשנות את העובדה כי תשובת המשיב 1 מתייחסת לפניה ראשונה אל המשיב, אשר על כן אין היא יכולה כלל להיות השגה.

19. משכך, טענת המשיב כי השגת העוררת הוגשה ביום 3.7.12 המוצגת בסעיף 12 בסיכומיה דינה להידחות.

- א. כאמור, מכתב העוררת 2 נפתח, ומסתיים, בהצגת המכתב כ"השגה", והינו מתייחס לדחיית המשיב את בקשתה במכתב העוררת 1 לקבל פטור בגין שיפוצים בהתאם להוראות סעיף 330 בפקודת העיריות, אך גם מעלה שתי טענות נוספות נוכח קבלת חשבון הארנונה: האחת, כי אין לסווג את הנכס כ"חברת ביטוח" והשניה כי יש לזכותה בפטור מארנונה בגין "נכס ריק".
- ב. טוען המשיב כי אין לראות במכתב העוררת 2 השגה מאחר והינו מתייחס לשנות מס קודמות (סעיף 9 בסיכומי המשיב ושורה 2 במכתב תשובה 2) ומאחר וכך כתב מר גולבר במכתב תשובה 2 (שם, סעיף 11).
- ג. טענת המשיב כי ההשגה מתייחסת לחובות משנים קודמות אין לה אחיזה באף אחת מפניותיה של העוררת אל המשיב. כל פניות העוררת מתייחסות לתקופה המתחילה ביום 1.6.2912 ומסתיימת ביום 4.11.12, ועל כן אם דעתי תישמע אני הייתי דוחה טענה זו של המשיב.
- ד. הטענה כי אין מדובר בהשגה משום שכך כתב מר גולבר מוטב היתה לה שלא היתה מועלית כלל, לטעמי. כדי להסיר ספק אני דוחה טענה זו.
- ה. נוכח דחיית טענות המשיב, וגם נוכח האמור במפורש במכתב העוררת 2 כי מכתב זה הינו השגה (במבוא ובסיים), וגם נוכח התייחסותו לחשבון הארנונה ולקביעות שונות המשפיעות על סכום הארנונה על ידי עירית תל-אביב והמשיב במכתב המשיב 1 יש לדעתי לראות במכתב העוררת 2 השגה לכל דבר וענין.
21. האם יש לקבל את השגת העוררת נוכח העדר תשובה של המשיב לה?
- לדעתי התשובה חיובית. הוגשה השגה – אך היא לא נענתה בהחלטת המשיב, או תשובה כלשהי שלו. על כן, ובהתאם לסעיף 4 בחוק הערר, "ייחשב הדבר כאילו החליט [המשיב, פפ] לקבל את ההשגה".
22. מאחר ובהשגה הועלו מספר טיעונים על ידי העוררת, נותר עדיין לבחון אילו מהם ייתשבו כאילו התקבלו, או אולי כולם.
23. כאמור טענות העוררת בהשגתה הינן:
- א. סיווג – טוענת העוררת בהשגה כי "יש לחייב את הנכס בהתאם לסיווג הזול ביותר האפשרי" (סעיף 4.2.6 בהשגה).

ב. פטור נכס ריק – טענה שהועלתה לראשונה בהשגה;

ג. פטור בגין שיפוצים.

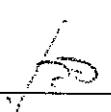
24. מאחר ומכתב המשיב 1 נושא את התאריך 25.7.12 ונשלח ב-1.8.12, וההשגה נמסרה למשיב ביום 8.11.12 או 11.11.12 שומה על הועדה להניח כי אותו חלק של ההשגה המתייחס לפטור בגין שיפוצים הוגש באיחור. על כן דין טענת העוררת בדבר פטור בגין שיפוצים להידחות לדעת.

25. מאחר והבקשה לפטור בגין נכס ריק הועלתה לראשונה בהשגה הרי שאין היא כלל בגדר "השגה". זאת, כאמור, משום שלשיטתי השגה יכולה להיות מוגשת רק לאחר שכבר קיימת פניה ראשונה של המשיג וגם החלטה ראשונה המתייחסת לפניה הראשונה, החלטה הדוחה את בקשת המשיג בפנייתו הראשונה. על כן דין טענת העוררת, כי יש לקבל את טענתה לפטור בגין נכס ריק להידחות לדעת.

26. טענת העוררת כי יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה "בסיווג הזול ביותר האפשרי", מתוך השימושים המותרים בו על פי דין כמובן, דינה להתקבל. זאת משום שסיווג הנכס נעשה, בראשונה, בחשבון התקופתי הראשון אשר נשלח לעוררת, ובהתאם לחוק הערר הגישה העוררת השגה בה ביקשה לשנות את הסיווג, ובעדר תשובה של המשיב דין השגתה להתקבל.

27. על כן, אם דעתי תישמע, יידחו על הסף טענות העוררת לקבלת פטור בגין היות הנכס ריק וגם בגין היותו בשיפוצים. יש לקבל את טענת העוררת כי סיווג הנכס לצורך תשלום הארנונה בכל התקופה בה החזיקה היא בנכס בשנת 2012 יהיה הזול ביותר האפשרי מבין כל השימושים החוקיים בנכס.

היום, 7.1.2014


פנינה פריצקי, עו"ד, חברת ועדת הערר

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: עו"ד פנינה פריצקי
חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: פן עוז משה

החלטה

עניינו של ערר זה הוא סיווג לצרכי ארנונה, של נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב שדרות ירושלים מספר 100 בתל אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000297920, הן לקוח 10281369 ומחויב בשטח של 41 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

טענות הצדדי

1. טענתו של העורר היא כי הנכס המדובר הינו "סככת אבטיחים" המשמשת אותו גם למגורים ועל כן אין להיבד בארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" אלא בסיווג "מגורים".
2. לחילופין טוען העורר כי הסיווג יפוצל על פי השימוש בפועל – כאשר מתבצעת בנכס עבודה מטעם העורר, יחויב בסיווג עסקים, קרי "בניינים שאינם משמשים למגורים" וכאשר לא מתבצעת עבודה מטעמו, יסווג הנכס בסיווג "מגורים".
3. עוד טוען העורר כי השטח לחיוב שהיה 30 מ"ר, עלה ל – 41 מ"ר רק בגלל שהעורר הסיר מחיצה שהייתה בנכס, אשר הפרידה בין מיטתו לשטח "הבסטה" של האבטיחים.
4. המשיב טוען כי ביקורת שנערכה בנכס ביום 3.5.2012 (להלן: "הביקורת") העלתה כי מדובר במבנה (ולא בסככה) המשמש למכירת אבטיחים ולא למגורים. על פי המשיב, התמונות אשר מצורפות לדו"ח הביקורת מצביעות כי לא מתקיים בנכס משק בית פעיל וכי הנכס אינו משמש הלכה למעשה למגורים ועל כן סיווגו כדיון.
5. המשיב צירף לכתב התשובה לערר את ממצאי הביקורת מיום 3.5.2012 שערך הסוקר מטעמו מר דני מאיר.

6. בממצאי הביקורת הנ"ל נכתב שתביקות נערכה בנוכחות העורך ומצא כי מדובר במבנה ולא סככה, המשמשת למכירת אבטיחים.
7. כן צוין כי השטח נמדד ושיטחו $5.80 \times 7.15 = 41.47$ מ"ר ולדברי העורך, הנכס פועל מחודש מאי ועד חודש ספטמבר.
8. המשיב טוען כי דירת מגורים הינה מקום בו מצוי מרכז חייו של אדם או של משפחה ועליה לכלול אלמנטים הכרחיים המעידים על כך, מה שלא קורה במקרה של העורך.
9. כן טוען המשיב, כי טענת העורך לעניין גודל הנכס כלל לא הועלתה בהשגה ובשל כך הינה "הרחבת חזית אסורה". המשיב מציין כי במכתב מיום 8.5.2012 יידע המשיב את העורך כי בעקבות הביקורת הנ"ל, מיום 3.5.2012, נמצא כי השטח לחיוב הינו 41 מ"ר במקום 30 וציין בפני העורך כי עומדת בפניו הזכות להשיג על השינוי בגודל הנכס.

דיון

10. בדיון המקדמי בפנינו, ביום 03.12.2013, ניתנה החלטה לפיה המשיב יוציא סוקר ומודד לשטח על מנת לבדוק מהו השטח המהווה מגורים ומהו השטח המהווה את עיסוקו של העורך במכירת אבטיחים.
11. העורך הוכיח בפנינו כי הכתובות בתעודת הזהות שלו ובתעודת התושב (אשר צילומים מהם צורפו) רשום מענו בכתובת שדרות ירושלים 102 ת"א.
12. העורך צירף מסמך ערוך ע"י ד"ר דן פיליפ, נושא תאריך 17.2.2013 אשר מפאת צנעת הפרט לא נפרטה, ברם מצאנו לאמצה ככתבה וכלשוונה. [מצויה בתיק הוועדה].
13. ביום 14.1.2013, נתקבלה הודעת המשיב אליה צורפו ממצאי ביקורת שנערכה בנכס לבקשתנו, ביום 16.12.2012 וביום 18.12.2012 (להלן: "הביקורת השנייה").
14. ממצאי הביקורת השניה מפרטים כי הנכס מורכב מ: 3 חדרים+שירותים ומקלחון. השימוש הנעשה בנכס מפורט בתרשים ולפיו חלק מהנכס משמש אחסון עצים וריהוט שונה למכירה ושטחים אלה בעונת הקיץ משמשים למכירת אבטיחים. חלק אחר בנכס משמש למגורים ונמצאו שם טלויזיה, מקרר, מיטה ובגדים.
15. בדיון בפנינו ביום 28.2.2013 ניתנה החלטה, בהסכמת המשיב, לפיה המשיב יבדוק שוב, את שטח הנכס המוחזק על ידי העורך, שכן השטח המקורי היה 30 מ"ר, לאחר מכן תוקן ל - 41 מ"ר (ר' מכתב המשיב מיום 8.5.2012) וממצאי הביקורת השניה מדברים על שטח

של 58.39 מ"ר. [מצאנו להעיר לעניין זה כי התרשים שצורף על ידי המשיב שנערך ע"י הסוקר מר מאיר דני, לוקה בחסר, אינו ברור, ואין בו ממצאים מדוייקים].

16. ביום 4.3.2013 נתקבלה הודעת המשיב לפיה המשיב יבצע מדידה בנכס על ידי חברת מדידות ויגיש לוועדה מדידה סופית. כן המליץ המשיב כי העורך יפנה לשירותי הרווחה של עיריית תל אביב לבחינת זכאות לקבלת הנחה בארנונה. בהתאם ניתנה החלטת יו"ר ועדה זו הממליצה לעורך לפעול בהתאם להודעת המשיב ולפנות לרשויות הרווחה בעירייה לקבלת סיוע.

17. ביום 20.5.2013 נתקיים דיון מקדמי נוסף, בו אישר העורך כי קיבל את הודעת המשיב הממליצה לו לפנות לשירותי הרווחה של עיריית תל אביב. בהחלטה שניתנה על ידינו בדיון זה, ולאחר שהוסבר לעורך כי מומלץ בפניו לגשת למחלקת שירותי הרווחה ולהעלות בפניהם את כל הסוגיות שעלו בפני וועדה זו, קבענו את התיק להוכחות ונתנו הנהגות בדבר הגשת תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים, כאשר על העורך היה להגיש תצהירים מטעמו תוך 45 יום ועל המשיב 30 יום ממועד קבלת תצהירי העורך.

18. תצהירי העורך לא הוגשו וביום 13.10.2013 ציין העורך בשיחת טלפון עם מזכירות הוועדה, כי לא מבין מהי החלטת הוועדה הני"ל ומה עליו לעשות.

19. משכך, לא היה מנוס אלא ליתן החלטה בהתבסס על החומרים המצויים בתיק ובהיעדר תצהירים מטעם הצדדים.

20. מצאנו להדגיש כי המשיב לא המציא מדידה נוספת כפי שהסכים לעשותה ולא נמצא בתיק כל מסמך שיפרט פרטי מדידה סופית אותם התחייב המשיב להמציא, כפי הודעתו מיום 4.3.2013 – כל שעשה המשיב בציינו בפנינו את המלצתו שהעורך יפנה לרשויות הרווחה לקבלת סיוע והמשיך לטעון כי תבוצע מדידה ע"י חברת מדידות ומסקנותיה יוגשו לוועדה. כאמור לא הוגשה בפנינו כל מדידה עדכנית.

21. לדעתנו, הוכח כי הנכס משמש למגוריו של העורך. כפי שפורט בממצאי הביקורת השנייה, בנכס יש מקרר, טלוויזיה, ארון, מיטה ומקלחת. כן, צילומי התעודות של העורך המצביעים על מגורים בנכס בבית מספר 102, בעוד "הנכס" נשוא הערר רשום על בית במספר 100. לא נטען על ידי המשיב כי לא מדובר באותו נכס ועל כן אנו מסיקים כי מדובר באותו הנכס כמצוין בתעודת הזהות של העורך ובתעודת התושב שלו.

22. מדברי העורך עצמו [פרוטוקול דיון יום 3.12.2012] עולה כי אם בתו, [גבי אודליה בן מוסא וינטר] איתה אינו חי ואינו נשוי לה, גרה בכתובת קהילת קנדה 11 ביפו, הרשומה כמוחזקת ע"י העורך. המשיב לא הוכיח אחרת, מכל מקום העורך הוכיח כי הוא עצמו, בגפו, מתגורר בכתובת נשוא הערר ואינו מנהל משק בית משותף בכתובת אחרת.

23. לטעמנו, מדובר ב"נכס מעורב" המשמש הן למגוריו של העורך והן למשלה ידו. על כן, לא בדין חייב המשיב את העורך בכל שטח הנכס, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" והיה עליו לפצל את הסיווג ולחייב בסיווג זה רק את השטח המשמש בפועל לעסקו של העורך, אפילו שמדובר בעסק עונתי-ממכר אבטיחים.

24. בשל העובדה שהמשיב לא המציא מדידה מסודרת של הנכס, כפי שהתחייב לעשותה, אנו קובעים כי השטח של: 4.28 מ"ר + 14.84 מ"ר קרי 19.12 מ"ר כפי שרשם המשיב בדו"ח מיום 18.12.2012 יסווג בסיווג "מגורים" ואת יתרת השטח בו חוייב העורך יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

25. לסיום וללא קשר לתוצאות הערר הנ"ל אנו ממליצים למשיב להביא עניינו של העורך, לאור הנסיבות המיוחדות כעולה ממכתב ד"ר פיליפ הנ"ל, לדיון בפני ועדת הנחות או שירותי הרווחה, שכן העורך מיוזמתו לא ער ואינו יודע למי לפנות.

סוף דבר

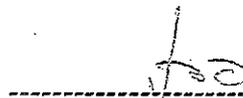
הערר מתקבל בחלקו. המשיב יסווג בסיווג "מגורים" שטח של 19.12 מ"ר, ויתרת השטח יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

ניתן היום, 18 בינואר 2014, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חברה: עו"ד פננה פריצקי


יו"ר: עמ'ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: עו"ד פנינה פריצקי
חברה: רו"ח רונית מרמור

חשבון לקוח: 10150252
מספר חוזה: 108318
כתובת הנכס: בצרון 30 ת"א

החלטה

עניינו של ערר זה הוא מהו השטח לחיוב ארנונה, של נכס בבעלות העורר ברחוב בצרון מספר 30 בתל אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000244814, ח-ן לקוח 10150252 ומחויב בשטח של 142 מ"ר (להלן: "הנכס").

טענת העורר, בכתב הערר, כי שטח הנכס הוא 139.05 מ"ר, זאת על פי מדידה שבוצעה מטעמו.

דיון

1. בדיון המקדמי בפנינו, ביום 25.04.2013, ניתנה החלטה לפיה התיק נקבע להוכחות והורינו לעורר להגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו זאת בתוך 30 יום מיום הדיון.
2. ביום 19.5.2013 הוגשה בקשת העורר לקיום דיון מקדמי, "על מנת לקבל הבהרות לפני דיון ההוכחות" כלשון בקשתו.
3. ביום 20.5.2013 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה אשר דחה את בקשת העורר והנחה כי חוות דעת מודד מטעמו תומצא כחלק מראיותיו וכי ההחלטה אשר ניתנה במסגרת הדיון המקדמי ביום 25.4.2013 בעינה עומדת.
4. כן נקבע בהחלטה מיום 20.5.2013 כי תצהירים + חוות דעת מומחה לעניין מדידות העורר יוגשו תוך 30 יום מיום מתן ההחלטה. החלטה זו נשלחה בדואר רשום לעורר ונמסרה ליעדה ביום 28.5.2013.
5. משחלף זמן רב מהמועד האחרון בו היה על העורר להמציא את התצהירים מטעמו ואת חוות דעת המומחה, ניתנה החלטה ע"י יו"ר ועדה זו, ביום 30.10.2013, לפיה תינתן לעורר, לפני משורת הדיון, הזדמנות נוספת להוכיח את טענותיו – זאת תוך 15 יום. החלטה זו נשלחה בדואר רשום לעורר ונמסרה ליעדה ביום 4.11.2013.
6. העורר לא המציא את ראיותיו וחוות דעת מטעמו, על אף כל האורכות שניתנו לו. משכך, החלטתנו תינתן על סמך החומר המצוי בתיק.

7. על פי סעיף 318 לפקודת העיריות, פנקסי המשיב יתקבלו כראיה לכאורה על תקפה של שומת הארנונה ומשלא הביא העורר ראיות לסתירת הרשום בפנקסי המשיב, הרי שלא עמד הוא בנטל הראיה המוטל עליו והתוצאה המתבקשת היא דחיית הערר. [ראה: עמ"ן 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ'. מנהל הארנונה שליש עירית תל-אביב].

8. המשיב צירף להחלטתו מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך מטעמו הימנה עולה כי השטח המדוד של הנכס הוא 142 מ"ר ובמדויק 141.86 מ"ר. כאמור לעיל העורר לא הוכיח אחרת וטענתו כי המדידה שבוצעה מטעמו מעידה על שטח של 139.05 מ"ר.

9. אפילו עסקינן בזוטי דברים, לו היה מתייצב העורר ומוכיח לנו כי מדידתו היא הנכונה והוא מחזיק בשטח קטן יותר, גם אם מדובר בשטח הקטן ב- 2.81 מ"ר בלבד, היינו בודקים את הטענה, לו הייתה מוכחת, שכן זכותו של כל נישום אמורה לעמוד לו ללא תלות בהיקף המחלוקת.

10. התנהלותו של העורר אינה מקובלת: כפי שפורט לעיל, העורר הגיש ערר בטענה כי שטח החיוב בארנונה של הנכס שגוי. משנתבקש העורר להגיש ראיותיו, לא עשה כן. לעורר ניתנו הזדמנויות ואורכות על מנת שיעשה כן, אך העורר המשיך במחדלו.

11. התנהלותו זו גורמת לבזבז כספי ציבור ועל כן החלטנו להייבאו בהוצאות המשיב בניהול הליך זה.

סוף דבר

הערר נדחה. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך כולל של 750 ₪. ניתן היום, 30 בינואר 2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 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.



תברה: רו"ח רונית מרמור



תברה: עו"ד פנינה פריצקי



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג באדר-א תשע"ד
03.02.2014
מספר ערר : 140009076 / 13:26
מספר ועדה : 10945

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

העוררות:

אברמציק פראונד צירל דרכון
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

אברמציק יעקב יחזקאל
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

אברמציק יעקב יחזקאל
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

אברמציק יעקב יחזקאל
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

אברמציק יעקב יחזקאל
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

קוט אסתר ד
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

אברמציק שלום ד
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

כהן פרי ח
מספר תעודת זהות: 140009076
מספר תעודת זהות: 404780
מספר תעודת זהות: 6

ויגלר חננד אילן תשס"א

סיטון חזי ניר ר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

המשיב:

החלטה בערר

זו הפעם השנייה שאין התייצבות מטעם העוררים או מי מטעמם. הוועדה החליטה לדון בערר לגופו ולא לדחות אותו לדיון מקדמי נוסף. עוד החליטה הוועדה לדחות את הערר לגופו לאחר שלא השתכנעה כי יש מקום לקבל אותו. הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 03.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשימות 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 הקלורנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אילן לוי – אילן הובלות

מכתב שכתבתי לועדת הערר
ביום 16.10.12
בנוגע לתשלום הארנונה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. העורר מנהל עסק של הובלות, ובנלווה לעסק הזה מחזיק במחסן ברח' שתולים 70.
2. ביום 16.10.12 נענה העורר על ידי המשיב על השגה שהגיש. בתשובתו דחה המשיב את השגת העורר, שטען כי יש לסווג את השטח המשמש לאחסון, כאמור, כמחסן. הטעם לדחיית ההשגה היה כי "הנכס אכן משמש לאחסון, אך העסק הראשי (במשרדים) נמצא באותה קומה". מהטעם הזה, שהנכס אינו עונה על אחד מארבעת תנאי סעי' 3.4.2 לצו הארנונה, החליט המשיב שלא לסווג אותו כמחסן.
3. על החלטה זו של המשיב הוגש הערר.
4. בכתב התשובה שהגיש חזר המשיב על טענתו כי השטח אינו עומד בתנאי צו הארנונה על מנת שניתן יהיה לסווג אותו כמחסן.
5. ברור הערר
ביום 18.2.11 התקיים דיון ראשון בערר בהשתתפות העורר. בתום הדיון הוחלט לקיים ביקורת נוספת בנכס בה "תינתן לו (לעורר – הח"מ) הזדמנות הולמת להסביר שהמשרד אינו מחובר למחסן".

6. בהודעה של המשיב שנתקבלה ביום 9.4.14 הוא מסר, בעקבות הביקורת, כי אכן מתקיימת הפרדה פיזית בין העסק הראשי (הובלה) לבין המחסן, אך כי "שירותי האחסנה (שהתברר למשיב שהעורר נותן ללקוחותיו – הח"מ) הם חלק בלתי נפרד מהעסק ומהווים חלק ממהות העסק, ולא לכך התכוון מתקין הצו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה בהגדרו מחסן".
7. ממצאים אלה הסיטו את נקודת הכובד של המחלוקת שבין הצדדים למקום חדש. בעקבות זאת הוחלט ליום 30.4.14 לאפשר למשיב ולעורר לתקן ולהשלים את טענותיהם בהתאם לפלוגתא המעודכנת.
8. המשיב הגיש הודעת תיקון לכתב התשובה שהתקבלה ביום 21.5.13, שעיקרה אבחנה בין מחסן שמשרת את העסק, שמאחסן בו חומרי גלם, סחורות וכד', לבין מחסן שנותן שירותי איחסון לאחרים, לטענת המשיב מחסן מהסוג הראשון, שעונה על תנאי צו הארנונה, הוא "מחסן" שזכאי להיות מסווג כך, ואילו מחסן מהסוג השני, אינו אלא עסק בפני עצמו, שנותן שירותי איחסון ללקוחותיו.
9. ביום 9.9.13 הוחלט לקיים שלב של הוכחות בתיק.
10. ביום 21.10.14 נמסר לוועדה תצהיר של העורר לתמיכה בטענתיו. ביום 6.11.13 הוגשו הראיות מטעם המשיב.
11. הצדדים הוזמנו לדיון הוכחות ליום 31.12.13.
- אי – התיצבות העורר לדיונים
12. העורר לא התייצב לדיון שנערך ביום 31.12.13 על אף שקיבל הזמנה. בעקבות זאת החליטה הוועדה לקבוע את הערר לדיון הוכחות נוסף ש"במידה והעורר לא יופיע גם לדיון הבא, הועדה תקבל החלטה על סמך הטענות והראיות שבתיק".
13. גם לדיון הבא, שנקבע ליום 29.1.13 נמנע העורר מלהופיע. במקום זאת, הוא שלח לוועדה, במועד הדיון עובד שלו שהודיע על כך שהוא לא יגיע וביקש דחייה.
- דיון
14. הועדה, לאחר שעיינה בתיק הערר ובכל טענות הצדדים, החליטה לדחות את הערר.
15. הוועדה לא מצאה שהעורר, בתצהיר שהגיש, נתן תשובה הולמת או אף מספקת לטענת המשיב כי המחסן שבמחלוקת אינו מהווה עסק של "איחסון תכולות בתיים". בנוסף, העורר לא התמודד כלל עם האבחנה לבין שני סוגי המחסנים, כפי שנטען על ידי המשיב.

16. לא לנו לקבוע מה היו תוצאותיו של הערר אילו היה העורר טורח ובא לשיבות ההוכחות שנקבעו. בעניין זה, אין לו אלא להלין על עצמו.

בנסיבות אלה, על יסוד הנתונים שפורטו לעיל, ולאחר שהעורר כלל לא נחקר על תצהירו, אנו סבורים שהעורר לא הרים את נטל השכנוע המוטל עליו, וכאמור, אנו דוחים את הערר.

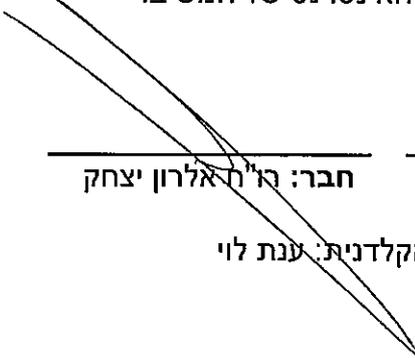
17. בשאלת ההוצאות, והעורר נעדר משתי ישיבות הוכחות שנקבעו ושהוא הוזמן אליהן, וזאת, מבלי לתת כל הסבר לכך ומבלי ליטול רשות. אנו מחייבים את העורר לשאת בהוצאות המשיב בסך 1,000 ש"ח.

ניתן והודע ביום 3.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת החלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


י"ר: עו"ד גרא אהוד


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


חבר: יו"ר אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

כללית שלייד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: טויג נילי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

עו"ד אהוד גרא, יו"ר

1. ענינו של הערר הוא חיוב העוררת בנכס מגורים בשטח 170 מ"ר המוחזק על ידה ברח' יצחק למדן 4.
2. העוררת מבקשת להפחית משטח הנכס שטח של 12.77 מ"ר בטענה ששטח זה מהווה פיר של מעלית הבניין וכן תעלה, וכי אלו נמצאים בשימוש כל דיירי הבניין.
3. המשיב, בהתבסס על הוראות סעי' 1.3.1 ב' לצו הארנונה, מבקש מהוועדה לדחות את הערר. לטענתו, אילו רצה מתוקק המשנה לפטור שטחים כאלה מארנונה, היה עושה זאת במפורש. בנוסף תמך המשיב את עמדתו בפסיקה מתאימה.

דין

4. נקדים ונאמר כי העוררת לא נתנה תשובה הולמת לטענותיה המשפטיות של המשיב. זאת ועוד.
5. מעיון בצילומים שצורפו לערר לא השתכנענו כי השטח המדובר צריך להיגרע משטח הדירוג, וכי על אף שיש פגיעה ב"נפח" החדר המדובר הרי שזו פגיעה זניחה לגמרי.

תהשמטה מהתשריט

6. בנוסף לטענותיה הענייניות של העוררת, היא מלינה על כך שהשטח שבמחלוקת הושמט מתשריט המדידה הראשונה.

7. גם אם יש ממש בטענותיה של העוררת בעניין זה, אין בכך כדי להשפיע על התוצאה הסופית של הערר, ועל כן, לא מצאנו לנכון להתייחס לטענותיה אלה.

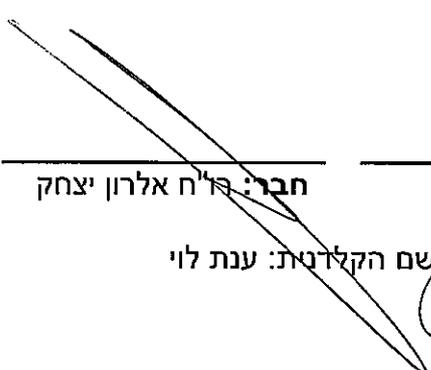
דעת מיעוט של רו"ח י. אלרון ועו"ד ס. ריחאן

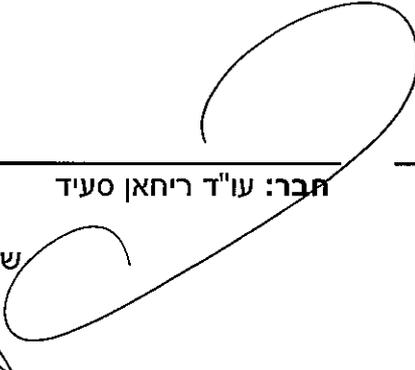
אנו חולקים על עמדתו של יו"ר הוועדה. לדעתנו, היות והעוררת לא עושה ולא יכולה לעשות שימוש ביתי כלשהו בשטח שבמחלוקת, יש לקבל את הערר.

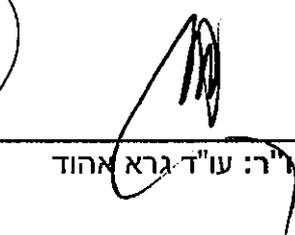
לסיכום, החלטנו ברוב דעות לקבל את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 3.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת החלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רו"ח אלרון יצחק


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג באדר-א תשע"ד
03.02.2014
מספר ערר : 140009407 / 12:01
מספר ועדה: 10945

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אניץ שלמה ■ ת.ד. 054012661

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

בהעדר העורר ולאחר שעיינו בערר החלטנו לקבל בו החלטה הבוקר וללא נוכחות העורר. התרשמנו כי מדובר בשטח קרקע של 14.28 מ"ר הצמוד לעסקו של העורר ואשר הוא עשה בו שימוש לצרכי העסק שלו.

לא מן הנמנע כי אין לו זכויות בשטח, אך הלכה פסוקה הוא שהדבר אינו מעלה ואינו מוריד לענייננו. נציין כי במקום שהעורר יודע על כך שהעורר אינו משלם דמי שכירות הוא מלין על כך שמחייבים אותו בארנונה.

כל עוד העורר משתמש בנכס הנ"ל זכאי המשיב להשית עליו את החובה לשלם ארנונה. הערר נדחה על כן ומאחר ולא הצטרכנו לקיים הבוקר דיון, ללא צו בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(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 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: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג באדר-א תשע"ד
03.02.2014
מספר ערר : 140008588 / 13:39
מספר ועדה : 10945

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לוי אילן

10600546

10

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

הערר נקבע לדיון מקדמי בשעה 13:15. השעה 13:45 ואין הופעה מטעם העורר למרות שההזמנה נמסרה לו.
בצרוף מקרים, חתמה הבוקר הוועדה על החלטה הדוחה את הערר של העורר לשנה קודמת ערר מספר 140007567 בה היא דוחה את הערר.
בהיות הערר הקודם עדיין טרי בראשנו, וכן נוכח אי התייצבות סדרתית של העורר מצאנו לנכון שלא לדחות את הערר לדיון מקדמי נוסף.
החלטנו לדחות את הערר, במקרה זה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 03.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(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 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: רו"ח אלרון יצחק~~ חבר: עו"ד ריחאן סעיד יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג באדר-א תשעד
03.02.2014
מספר ערר : 140009388 / 12:28
מספר ועדה: 10945

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לחמי זהרה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

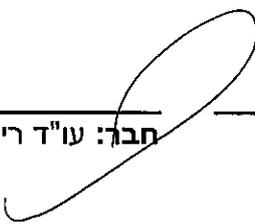
התיק קבוע לשעה 12:00. השעה 12:30 ואין נוכחות מטעם העוררת. לאחר עיון בערר ובתשובת המשיב החלטנו לדחות את הערר. ביום 9/7/13 הודיע המשיב לעוררת כי הוא דוחה את ההשגה מהטעם שמצבו של הנכס אינו עונה כלל על סעיף 330 לחוק. מעיון בביקורת שנערכה ביום 8/7/13 ובצילומים שצורפו לה הוועדה הגיעה למסקנה שהצדק עם המשיב. בתשובה לפניה נוספת של העוררת למשיב, השיב לה המשיב לאחר ניסיון שלא צלח לערוך בו ביקורות ביום 13/8/13 כי לא ניתן כלל לאמת את טענתה. ניתן לצפות מעורר שיעשה מאמץ מרבי על מנת לשכנע את המשיב בצדקתו ולא ירים עליו מכשולים. במקרה דנן לא נהגה העוררת כך. יתר על כן התרשמותנו היא כי לכל היותר מדובר בנכס מגורים אשר העוררת טוענת כי ברצונה לבצע בו שיפוץ. על סמך החומר שנמצא בידי הוועדה לא הרימה העוררת את הנטל המוטל עליה ואף הוועדה הגיעה להתרשמות הפוכה שהנכס אינו הרוס ואינו בלתי מתאים למגורים, גם אם הדבר כרוך בשיפוץ כלשהו. לפיכך הערר נדחה ובנסיבות העניין ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 03.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(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 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: רו"ח אלרון יצחק


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באדר-א תשע"ד
04.02.2014
מספר ערר : 140009249 / 13:20
מספר ועדה : 10952

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שני חולדה

- נ ג ד -

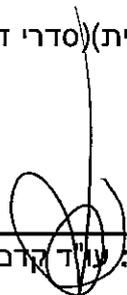
המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

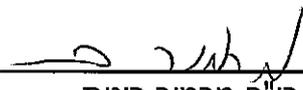
החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה דלעיל של הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.02.2014.

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: ענת לוי

רת ערר לענייני ארנונה כללית
גליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באדר-א תשע"ד
04.02.2014
מספר ערר : 140009471 / 11:23
מספר ועדה : 10952

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צ'קפון טריידינג בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

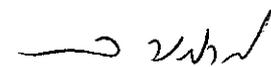
כמבוקש. ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה דלעיל של הצדדים.

ניתן והודע היום 04.02.2014.

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 : ד באדר-א תשע"ד
04.02.2014
מספר ערר : 140009626 / 12:43
מספר ועדה : 10952

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וולף פאולה אלה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

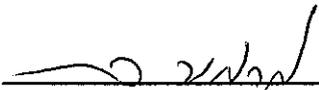
החלטה

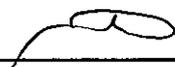
בנסיבות העניין כפי שהובררו במסגרת הדיון דנן אנו מקבלים את הערר.
כפועל יוצא מכך תסווג כל הדירה של העוררת בסיווג מגורים החל מיום 1/4/13.

ניתן והודע היום 04.02.2014.

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


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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

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

העוררת: טלרן-קאר בע"מ

100986000
מס' ת"א 66/155 מ"ר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' מנחם בגין 66 ת"א, ושטחו 155 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווג של הנכס. העוררת טוענת כי יש לסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה" ואילו המשיב טוען שיש לסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. לטענת העוררת הנכס משמש כבית מלאכה לשיקום ושיפוץ רכבי אספנות (מכוניות, קטנועים וכיוצ"ב), תחביב שבו עוסק מר לולבי הבעלים של העוררת (להלן: "לולבי"), בנכס מאוחסנים רכבי אספנות בלבד, הזקוקים לשיפוץ. לנכס צמוד מגרש חניה למכוניות, הנמצא גם כן בחזקתה של העוררת. מגרש החניה משמש את עיסקה של העוררת כסוחרת מכוניות. (מגרש חניה זה אינו מהווה חלק מהנכס נשוא הערר, וסיווגו אינו במחלוקת). בשל השימוש הנעשה בנכס נשוא הערר, הוא היה מסווג מזה שנים רבות בסיווג "בית מלאכה", אך המשיב שינה השנה את סיווגו ללא סיבה מוצדקת.
3. המשיב טוען כי הנכס מצוי בממתחם המשמש את העוררת כעסק למסחר בכלי רכב שנסחרו בשיטת שכר-מכר ("ליסינג"). מדובר בשטח מבונה המשמש את העוררת לפעילות אדמיניסטרטיבית, שלצידה פעילות זניחה של תיקון וחידוש כלי רכב שהוגדרו ע"י העוררת כ"רכב אספנות". לטענת המשיב במספר ביקורות שנערכו בנכס בשנת 2012 לא נצפה מוסך פעיל, אלא עסק המשמש למסחר בכלי רכב והפעילות העיקרית בו היא משרדית מסחרית של שיווק, רכישה ומכירה של כלי רכב. לא נצפה בנכס ציוד כלשהו לתיקון כלי רכב, ולא ניצפו פועלים העוסקים בתיקון כלי רכב.

4. בכתב התשובה לערר ובסיכומים העלה המשיב טענה נוספת לפיה יש לדחות את הערר על הסף מאחר שהוא הוגש באיחור, שלא במסגרת המועדים הקבועים בחוק הערר.

דיון ומסקנות

5. טענת המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף כבר נדונה ונדחתה על ידינו בעת הדיון המקדמי שהתקיים בפנינו ביום 2.10.13. קבענו כי אין לדחות את הערר על הסף מאחר שלא הוברר המועד שבו הומצאה לעוררת תשובת המשיב להשגה. לפיכך אין אנו נדרשים עוד לדון בטענה זו.

6. לגופו של עניין, דעתנו כדעת המשיב. עפ"י הפסיקה, המבחן לצורך סיווגו של נכס וקביעת תעריפי ארנונה הוא מבחן השימוש בפועל שנעשה בנכס. כפי שיובהר להלן, לא שוכנענו כי הפעילות שמקיימת העוררת בנכס דן מאפשרת את סיווגו של הנכס בסיווג "בית מלאכה".

7. בעבר אמנם שימש המקום כמוסך, אולם שוכנענו כי היום לא קיים בנכס מוסך פעיל, לתיקון מכוניות. מר לולבי העיד: "בעבר הפעלתי בנכס מוסך. המוסך נסגר לפני כחמש שנים. זה מוסך זעיר. זה לא היה מוסך של תיקון מכוניות רגיל, זה היה רק לתיקונים קטנים של מכוניות עתיקות". כיום לא קיים במקום ציוד המשמש לתיקון מכוניות, ומתקן להרמה והורדה של מכוניות שהיה במקום בעבר הוצא מהנכס. כפי שהעיד לולבי: "היה לי שם ליפט ולא שמתי חדש כי אני לא צריך אותו".

8. כח האדם בנכס אינו כולל עובדי מוסך. לולבי העיד: "יש לי 4 עובדים בעסק. שתי פקידות ואנשים שעובדים בליסינג, מכניסים ומוציאים מכוניות".

9. עוד העיד לולבי, כי לעוררת אין הכנסות משיפוץ מכוניות, אלא שהכנסות העוררת נובעות מפעילות מסחרית של רכישה ומכירה של כלי רכב. לא רק זו אלא שעפ"י עדותו של לולבי "אם המכוניות שבליסינג דורשות תיקון, התיקון נעשה בחוץ ע"י מוסכים אחרים שאינם שלי".

10. הוברר עוד, גם זאת עפ"י עדותו של לולבי, כי לעוררת ממילא לא היה רישיון להפעיל מוסך, אלא רק רישיון לסחר ברכב ובתלקים לפירוק.

11. בנכס מצויים שולחנות משרדיים, שטח בו מוצבים ארונות וקלסרים, כמו גם גלריה בשטח כ- 28 מ"ר המשמשת כפינת ישיבה ומנוחה, מיני בר וטלוויזיה. כל אלה מעידים כי חלקים מהנכס משמשים כמשרד המשרת את עיסקי הליסינג של העוררת.

12. לולבי העיד עוד, כי במהלך 5 השנים האחרונות הובאו לשיפוץ לכל היותר 4 מכוניות, והוא הוסיף כי הוא משפץ אותן רק לעצמו. עולה מכך כי פעילות חידוש המכוניות, ככל שמתבצעת, היא בגדר תחביב של לולבי, והיא פעילות שולית וזניחה לעומת הפעילות העיסקית של שיווק רכישה ומכירה של מכוניות, ולא מדובר בבית מלאכה שבו מתפרנס העורר מעבודת כפיו.

13. שוכנענו כי ככל שהעוררת עוסקת בחידוש של כלי רכב מועטים, אין בכך משום "פעילות ייצורית" המזכה בסיווג "בתי מלאכה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

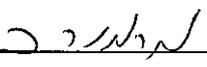
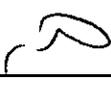
14. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 4.2.2014.

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

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

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

דיון ומסקנות

4. סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:
"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי-ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן-פרעונם לפני מסירת ההודעה".
5. בתצהירה תארה העוררת את מצבן של המפרסות כדלהלן:
"לנוכח גובה של מעקה הגג הנמוך, ישנה סכנה לצאת אל שטח הגג אשר כלל אינו מוקף במעקה תיקני.
יתרה מזו שטח הגג אינו מרוצף כלל כי אם מכוסה מרבדי זפת לאיטום.
בשטח הגג ניקבות שלוליות מים מהמזגנים של כלל הקומות העליונות במגדל. לפיכך שתי דלתות היציאה מהנכס אל הגג סגורות בכל עת והעוררת אינה עושה כל שימוש בשטח הגג לעולם".
בחקירה נגדית העידה העוררת:
"למרפסת 2 דלתות יציאה, למעשה היום יש רק דלת יציאה אחת כי דלת יציאה אחת התמוטטה והיא חסומה הרבה זמן. הדלת שנותרה ניתנת לפתיחה אבל אנחנו נועלים אותה כי היציאה למרפסת מסוכנת.
המבנה כולו מעורער, במרפסת הזאת יש יריעות איטום ואם דורכים עליהן הכל רועד מתחתם. כל הזמן נופלים בטונים על השטח הזה וגם נזילות מים מהמזגנים של הקומות העליונות. בנוסף המעקה נמוך ברמה מפחידה. לי הוא מגיע עד למותניים. מעבר לזה יש שם תשתיות גלויות בין היתר חוטי חשמל שבחורף יש ממש סכנת התחשמלות".
6. עדותה של העוררת מוצאת תימוכין בדו"ח הביקורת של חוקר החוץ מטעם המשיב, שבו נאמר:
"כל השטח המסומן בצהוב הינו שטח מרפסת לא מרוצפת עם יריעות בטון. אין בה שום שימוש ע"י הני"ל. בחלק הצר יותר של המרפסת יש מנועי מזגנים גדולים שסוגרים כמעט את כל המעבר. השטח לא מקורה כלל. יש בו שלוליות של מים מהמזגנים בקומות העליונות. יש דלתות יציאה למרפסת דרך המקום אך לא נעשה בהם שימוש והם סגורים".
7. בנסיבות אלה שוכנענו כי שטח המרפסות ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו, כדרישת, סעי' 330 לפקודת העיריות.
8. כאמור, בספרם של דר' הנרייך רוסטוביץ ואח' ארנונה עירונית בעמ' 585:
"מאחר שסכום הארנונה מושפע משטח הבניין, אזי אם נהרס או ניזוק רק חלק מהבניין יש לפטור אותו חלק מארנונה ולהשית ארנונה בשל חלקו האחר הראוי לשימוש".

לפיכך, אנו מקבלים את הערר ומורים לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין המרפסות, לפי סעיף 330 לפק' העיריות.

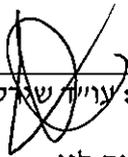
9. מתן הפטור מותנה עוד בכך שתמסר על כך למשיב הודעה בכתב. הסיפא של סעי' 330 לפקודת העיריות קובע את המועד הראשון ממנו ניתן יהיה ליתן את הפטור הוא "עם מסירת ההודעה" למשיב.
במקרה דנן מועד מתן ההודעה של העוררת למשיב על מצבו של הנכס היה 2.7.12, לפיכך הפטור לנכס כאמור לעיל ינתן החל ממועד זה.

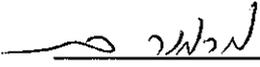
10. משהגענו למסקנה זו איננו נדרשים עוד לדון במחלוקת האם עסקינן ב"מרפסות" כטענת המשיב, או ב"גג" כטענת העוררת.

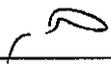
11. כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 4.2.2014.

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


חבר: עו"ד עייל שגדלי קדם


חבר: רו"ת רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: האגודה למען ערביי יפו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

צד ג': אנקורי פרוייקטים בע"מ

החלטה

1. עסקינן במתחם המצוי ברח' עזה 13 ת"א המתחם מחולק ברישומי העירייה לארבעה נכסים: בית ספר, גן ילדים, קרקע תפוסה, ומזנון. המתחם כולו הוא בבעלות אנקורי פרוייקטים בע"מ (צד ג') והושכר על ידה לעוררת. הנכס נשוא הערר הוא הקיוסק או המזנון בלבד, ששטחו 15 מ"ר (להלן: "המזנון") והוא מסווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". השאלה שבמחלוקת היא האם יש לראות בעוררת כמי שמחזיקה במזנון בתקופה נשוא הערר שהוא: 19.9.11 עד 16.12.12. צד ג' צורף לדיון מאחר שזכויותיו עלולות להיפגע כתוצאה מהחלטה שתיתן בערר. עם זאת, מודגש כי סמכותנו מוגבלת להכריע בשאלת חיובה של העוררת בלבד.
2. ביום 31.10.11 הודיעה העוררת למשיב כי היא תדלה ביום 19.9.11 להחזיק בנכסים שבמתחם, למעט הנכס נשוא הערר – המזנון – אשר לגביו לא נכללה בהודעה כל התייחסות. העירייה נענתה לעוררת והודיעה לה ביום 8.11.11, כי בעקבות הודעתה, שונה שם המחזיק בנכסים שפורטו ע"י העוררת, לשם של הבעלים: אנקורי פרוייקטים בע"מ מתאריך 19.9.11. בתשובת העירייה פורטו במפורש מספר הנכסים לגביהם שונה שם המחזיק כאמור. הנכס נשוא הערר אינו נכלל בין הנכסים ששם המחזיק שלהם שונה כאמור.

3. רק כעבור כשנה, ביום 17.12.12, פנתה העוררת שוב לעירייה וטענה כי זה עתה התברר לה שהנכס נשוא הערר עדין מחוייב על שמה, והיא ביקשה להעביר את החיוב לשמה של חבי אנקורי פרויקטים בע"מ.
- העירייה נענתה לבקשה זו, אך ציינה בתשובתה כי השינוי יהיה מיום 17.12.12, יום מסירת ההודעה לגביו.
4. ביום 25.6.13 הושגה הסכמה דיונית לפיה לא ישמעו הוכחות אלא יוגשו סיכומים בכתב בלבד.
5. העוררת טוענת כי היא לא הייתה המחזיק בפועל במזנון בתקופה נשוא הערר וכי היה על המשיב לראות בהודעת חדילת החזקה שלה מיום 19.9.11, ככוללת גם את המזנון.
6. המשיב העלה טענה מקדמית לפיה העוררת פנתה אליו בעניין הנדון רק ב- 31.10.11, לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק להגשת השגה. לכן לטענתו אין לראות בפניית העוררת השגה וגם אין לעוררת זכות להגשת ערר. בחלוף המועד החוקי הסמכות העניינית לברור זהות המחזיק מסורה עפ"י החוק לביהמ"ש המוסמך.
- לכן לטענתו יש לדחות את הערר על הסף.
7. המשיב טוען עוד כי על המחזיק מוטלת החובה להודיע על חדילת חזקה, ומשלא נמסרה ע"י העוררת הודעת חדילת חזקה במזנון שהוא הנכס נשוא הערר, היא מחוייבת לשאת בארנונה בגינו, גם אם בפועל הנכס לא הוחזק על ידה.
8. המשיב מוסיף עוד כי תרופתו של הנישום במקרה כזה היא במישור היחסים בינו ובין מי שלטענתו החזיק בפועל בנכס, ולא במישור היחסים בין הנישום לבין העירייה.
9. צד ג' חזר על טענת המשיב על כי מאחר שהעוררת לא הודיעה למשיב במועד על חדילת חזקתה בנכס נשוא הערר, אין לה להלין אלא על עצמה, ויש לדחות את הערר.
- עוד חוזר צד ג' על טענת המשיב לפיה עפ"י הדין המחלוקת בין מחזיקים שונים, צריכה להידון בפני ביהמ"ש המוסמך ולא בפני ועדת הערר.

דיון ומסקנות

השגה שהוגשה באיתור

10. העוררת מאשרת שקיבלה את הודעת המשיב מיום 8.11.11 בה אושר כי לבקשת העוררת שונה שם המחזיק בשלושה נכסים במתחם, וכי בתשובה לא הייתה התייחסות לנכס נשוא הערר.
- בנסיבות אלה תמוהה טענת העוררת כי נודע לה לראשונה רק ביום 5.12.12 כי רישום החזקה במזנון לא הועבר לשם חברת אנקורי פרויקטים בע"מ, ואין לקבלו.
- מאחר שהעוררת קיבלה לידיה את הודעת המשיב מיום 8.11.11, הרי שפנייתה למשיב רק ביום 17.12.12 נעשתה זמן רב לאחר חלוף המועד של 90 יום הקבוע בחוק הערר להגשת השגה.

11. סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה כללית תשל"ו-1976 קובע כדלהלן: "מי שחוייב בתשלום ארנונה רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה...."
12. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שתלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחיוב הופך לחיוב חלוט ולא ינתן עוד לערער עליו. נזכיר להלן רק קומץ מפסקי הדין שהכריעו בנושא זה:
- (1) ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה.
 - (2) בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
 - (3) עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ ליין בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
 - (4) עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר וועדת ערר לענייני ארנונה.
 - (5) עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.
 - (6) עמ"נ (ת"א) 241/08 רס-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.
 - (7) בר"מ 6333/09 רס-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.
13. בענין הד הקריות קובע כב' השופט ביין:
- "קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול, או לשינוי. (השורה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י י' 1375, 1383).
- כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".
- מוסיף כב' השופט ביין וקובע כי בעניננו ההוראה היחידה הנוגעת להארכת מועדים, מצויה בסעיף 4(ב) לחוק, הנוגעת לסמכות ועדת הערר להאריך למנהל הארנונה את המועד להגשת תשובה להשגה.
- מהעובדה שזהו הסעיף היחיד המאפשר להאריך מועד יש ללמוד הסדר שלילי שאין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים אחרים הקבועים בחוק: "עוסקים אנו בסוגיית הארכת מועדים הקבועים בחיקוק. ענין זה הוא כמוסבר מתחום סדרי הדין ותחום זה מוסמך להסדיר מחוקק המשנה בלבד. ומכאן שבהעדר הסכמה מפורשת, "אין סמכות לבית המשפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק". ואם לגבי בתי משפט כך, קל וחומר שזהו הדין לגבי טריבונל מינהלי".
14. כב' השופטת גרסטל בתיק ויתקין מרקט בע"מ, קובעת גם כן כי:
- "זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן: ומכלל הן אתה שומע

לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

לא רק זו אף זו, כבי' השופטת גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים.

15. הלכה דומה נקבעה בעניין רס-תן חניונים. כבי' השופטת רות רוני בנתחה את פסה"ד בעניין המקום של שמחה קבעה כי "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על "חיובו בארנונה".

כבי' השופטת ממשיכה וקובעת:

"לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דינונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה. לכן, אף אם העירייה איננה מגיבה לטענות הנישום במועד, וגם אם בתשובתה הראשונית היא איננה מעלה את טענת האיחור – אין בכך כדי ל"החיות" את הזכות".

16. בהתאמה גם בעניינו אין מדובר ב"השגה" שהוגשה כדין, וכפועל יוצא מכך אין לעוררים זכות להגיש ערר. כבר מטעם זה דין הערר להידחות על הסף. יוער כי בעניין זה קובע סעיף 3(ג) לחוק הערר:

"(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה".

הודעה על חדילת חזקה

17. סעי' 325 לפק' העיריות (נוסח חדש) קובע כדלהלן:

"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 לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העיסקה 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 לשלמה ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

18. הלכה היא כי מטרת סעיפים אלה היא להקל את הנטל המוטל על המשיב לגבות את מס הארנונה, מתוך הכרה בכך שרשות מקומית לא תוכל לעמוד בגזירה של בדיקה אקטיבית באשר לזהות המחזיק בנכסים שבתחומה.

19. בעניין זה נפסק בין היתר בע.א 739/89 מיכקשוילי נ. עיריית ת"א : "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 שינויי מצב".

וכך גם בבר"ם 1962/06 שלמה כהן נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה : "העיקרון הבסיסי של תיוב הארנונה הוא שהחויב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

ואילו בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו : "הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות היא ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעל היחס לנכס".

20. בהודעתה של העוררת מיום 31.10.11 על חדילת חזקה במתחם, לא כללה העוררת את הנכס נשוא הערר. הודעה שאין היא מחזיקה בנכס הנ"ל נשלחה למשיב רק ביום 17.12.12. בנסיבות אלה אין לעוררת אלא להלין על עצמה בלבד. כאמור עפ"י סעיפים 325, 326 לפקודה, מועד שינוי שם המחזיק, הוא מועד מסירת ההודעה, לפיכך המשיב פעל כדין כאשר שינה את שם המחזיק בנכס החל מיום 17.12.12. גם מטעם זה דין הערר איפוא להידחות.

היחסים בין המשכיר לשוכר

21. בדיון המקדמי שהתקיים בפנינו העלה המשיב טענה נוספת לפיה כאשר מתגלית מחלוקת בין הבעלים לבין השוכר בשאלה מי החזיק בנכס בתקופה הרלבנטית, רשאים הצדדים הנ"ל ללבן את הסוגיה במישור היחסים בינם לבין עצמם, בפני ביהמ"ש המוסמך. המשיב הוסיף כי מחלוקת זו אינה בסמכות הועדה ולטענתו היא אינה יכולה להתברר, במישור היחסים בין הנישום לבין העירייה. העוררת טענה שאין להידרש לטענה זו של המשיב שלא הועלתה בתשובה לכתב הערר משום שיש בה משום הרחבת חזית.

המשיב סבור שאין מדובר בהרחבת חזית, אלא בנימוק משפטי התומך בעמדתו בהתייחס לעילת ההשגה שהעלתה העוררת.
משהגענו למסקנה כי ממילא דין הערר להידחות משני טעמים כפי שפורט לעיל, איננו נדרשים להכריע במחלוקת האם עסקינן בהרחבת חזית אם לאו.
עם זאת מוצאים אנו לציין כי עפ"י הדין הנתיב לבירור המחלוקת בין הבעלים לבין השוכר אינו הנתיב המינהלי, אלא בית המשפט המוסמך. (ראה בעניין זה פס"ד טרכטינגוט שהוזכר לעיל).

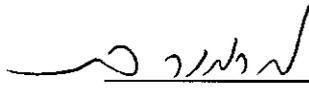
סוף דבר

22. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

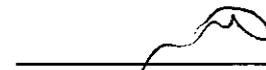
אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדיים היום 4.2.2014.

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.


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עירלי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רבקה אסולין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

1. הנכס נשוא הערר היא דירת מגורים בת חדר אחד המצויה בחלק הצפוני של הקומה השנייה ברח' יאיר 15 ת"א.
הנכס ידוע בפנקסי השומה של עיריית ת"א כנכס מס' 2000322981 (להלן 2981) ששטחו 51 מ"ר ומסווג בסיווג "מגורים".
החזקה בנכס הייתה רשומה בעבר ע"ש אליהו אסולין ז"ל אחיה של העוררת. ביום 17.5.11 נפטר אליהו אסולין ומיום זה ועד 6.5.13 נרשמה העוררת בפנקסי השומה, המחזיקה בנכס.
2. העוררת טוענת שהיא לא החזיקה בנכס מעולם. לטענתה היא החזיקה רק בדירת מגורים אחרת הידועה כנכס שמספרו 2000322985 (להלן 2985) הצמודה פיזית לנכס נשוא הערר, ואחיה הוא שהחזיק עד פטירתו בנכס נשוא הערר שמספרו כאמור 2981.
לטענתה גם לאחר פטירת האח היא לא החזיקה בנכס נשוא הערר, אלא בנכס 2985 בלבד.
3. להשלמת התמונה יש להוסיף כי בצידה הדרומי של הקומה בה מצוי הנכס נשוא הערר, קיימת יחידת בת שני חדרים שבה החזיק בעבר אביה ז"ל של העוררת.
4. המשיב טוען שהעוררת החזיקה בתקופה נשוא הערר לא רק בנכס 2985 אלא גם בנכס 2981 (נשוא הערר), ולכן עליה לשלם את הארנונה בגינו, עבור תקופה זו.
את טיעונו מבקש המשיב לבסס על פסקי דין שניתנו בתביעת פינוי שהגיש צד ג' (הבעלים של הנכס) נגד אביה של העוררת, ונגד העוררת ואחיה. לטענתו של המשיב, בהתאם לפסה"ד שניתן בתביעת הפינוי ע"י ביהמ"ש המתוזי בת"א והסכם הפשרה שקיבל תוקף

של פסייד בבימה"ש העליון, הוא פעל כדין כשהסב את החזקה בנכס נשוא הערר לשמה של העוררת.

דין ומסקנות

5. עדותה של העוררת הייתה מהימנה ואנחנו מאמינים לעוררת שהיא החזיקה רק בדירה שמספרה 2985, והיא לא החזיקה בדירה שמספרה 2981, שהיא הדירה נשוא הערר. תימוכין לעדות העוררת ניתן למצוא, כפי שיפורט להלן, בפסקי הדין שניתנו במסגרת תביעת הפינוי שהגיש צד ג' כנגד העוררת, אביה ואחיה.
6. פסק הדין שניתן ע"י ב"המ"ש המחוזי בת"א בתביעת הפינוי כנגד העוררת, אביה ואחיה, ניתן ביום 11.10.10, לאתר פטירת האב אך לפי פטירת אחיה של העוררת (שכאמור נפטר ביום 17.5.11). ביהמ"ש המחוזי אימץ את החלטת בימ"ש השלום באותו עניין, וקבע כי אביה של העוררת "החזיק עובר לפטירתו ביתידה בת שני חדרים, מטבח ושירותים בחלק הדרומי של הקומה השנייה", ואילו העוררת ואחיה גרו כל אחד מהם ביחידות נפרדות. ביהמ"ש הוסיף וקבע כי העוררת ואחיה "מחזיקים, כל אחד מהם, בחדר אחד מתוך שני חדרים נוספים המצויים בחלק הצפוני של הקומה השנייה".
7. לקביעה זו של ביהמ"ש המחוזי מסכימים שני הצדדים בערר דנן. דהיינו הן העוררת והן המשיב מסכימים כי עד לפטירת אחיה של העוררת מי שהחזיק ביחידה נשוא הערר הוא אחיה של העוררת. מאחר שאחיה של העוררת נפטר רק לאחר מתן פסה"ד של ביהמ"ש המחוזי, איננו יכולים ללמוד מפסה"ד מי החזיק בנכס נשוא הערר, לאחרי פטירת אחיה של העוררת.
8. אנו סבורים כי גם מהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק-דין בביהמ"ש העליון, לא ניתן ללמד כי העוררת היא שהחזיקה בנכס נשוא הערר. ראשית לכול, בהסכם הפשרה לא נאמר מפורשות שהעוררת מחזיקה בשני הנכסים. שנית, בסעיף 2 להסכם הפשרה נאמר כי העוררת מתחייבת למסור את החזקה בכל המבנה ברח' יאיר 15 בת"א, "מלבד הדירה בה היא מתגוררת" כאשר היתידות יהיו ריקות ופנויות מכל אדם וחפץ השייך ל"משפחת אסולין". לא נאמר מכל אדם וחפץ השייך "לרבקה אסולין". זאת ועוד, האמירה "מלבד הדירה בה היא מתגוררת" מחזקת דווקא את טענות העוררת על כי היא התגוררה רק בדירה שמספרה 2985, שאם לא כן מה טעם היה לציין במפורש את הדירה בה היא מתגוררת. גם סעיף 3 להסכם הפשרה הנ"ל, מחזק את המסקנה דלעיל. בסעיף זה נאמר: "המבקשת (העוררת דנן) תמשיך להתגורר בדירה בה היא מתגוררת כיום עד ליום 20.4.14, מועד בו היא מתחייבת לפנותה ולהחזיר את החזקה בה למשיבה".

גם בסעיף זה יש הפרדה בין כלל הבניין לבין הדירה בה "מתגוררת" העוררת. לשון אחר – הדירה בה מחזיקה העוררת.

9. יוער כי ביהמ"ש המתוזזי גם נקט לשון דומה לגבי פינויו של הבניין, בקבעו כי "על המערערים 2 ו-3 (העוררת ואחיה א ק) לפנות את הבניין מכל אדם ותפץ", זאת כאשר לא הייתה מחלוקת ששני אלה לא החזיקו בדירה שהייתה בעבר בחזקתו של אביהם.

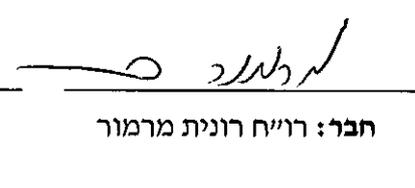
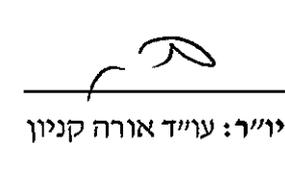
10. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העוררת לא החזיקה בנכס 2981 בתקופה נשוא הערר.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 4.2.2014.

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: עי"ד עירל קדם	חבר: רו"ח רונית מרמור	יו"ר: עי"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: עמותת אוצר חסד הרו גוי"ח

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בעניין נכס ברחוב שלוש 10 תל אביב וזאת בגין החלטת המשיב להוסיף מחזיקים נוספים לחשבון הארנונה לצידה של העוררת.

העוררת טוענת כי היא בעלת הזכויות בנכס נשוא הערר וכי המשיב הוסיף שלא כדין את יורשי המנוחה יונה הבלין ז"ל (שהייתה דיירת מוגנת בנכס) כמחזיקים לצרכי הארנונה.

מנהל הארנונה הודיע לעוררת ביום 8.4.2013 כי החליט להוסיף את יורשי המנוחה יונה הבלין ז"ל כמחזיקים בנכס לצידה של העוררת מיום רישומה של העוררת כמחזיקה בנכס. עוד טען מנהל הארנונה כי העירייה אינה צד לסכסוכים ומחלוקות בין הצדדים ועד להכרעה במחלוקת ביניהם ייוותר הרישום בעינו.

בכתב התשובה מפרט מנהל הארנונה את עמדתו וטוען כי מיום מותה של הדיירת המוגנת ולאורן של המחלוקות המשפטיות בין העוררת ליורשי הדיירת המוגנת הוחלט לרשום הן את יורשי הדיירת והן את העוררת כמחזיקים בנכס וזאת עד להכרעה במחלוקת הקניינית ביניהם.

עוד טוען המשיב כי אין בסמכותה של ועדת הערר לדון בטענת העוררת הדורשת לרשום אותה כמחזיקה בלעדית בנכס שכן סמכויות ועדת הערר מאפשרות לה להכריע רק בטענת איני מחזיק ולא בטענה של אני המחזיק הבלעדי.

ביום 23.10.2013 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו הסכימו הצדדים כי אין צורך בהבאת ראיות וכי החלטה תינתן על סמך טיעוני הצדדים וסיכומיהם.

העוררת הגישה את סיכומיה ביום 15.12.2013, המשיב לא הגיש סיכומים.

מבלי להתייחס לטענות לגופן ומבלי שבהכרעתנו יהיה בכדי להשפיע על המחלוקת הקניינית בין הצדדים, (ונבהיר, ועדת הערר לא דנה ולא ביררה ראיות באשר לשאלה הקניינית או לשאלת החזקה בפועל בנכס), נתייחס לשאלת סמכותנו.

העוררת שבה בסיכומיה על הטענה לפיה היא המחזיקה הבלעדית בנכס וכי החזקה בנכס נתפסה על ידיה בלעדית לאחר מותה של הדיירת המוגנת. העוררת טוענת כי המשיב צריך לרשום כמחזיק בנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס והיא בעלת הזיקה הזו.

ביחס לסמכות הועדה לדון בטענתה זו טוענת העוררת כי סעיף 3(א)(3) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה) התשל"ו-1976 (להלן: "החוק") מסמיך את הועדה לדון בקביעה מי אינו מחזיק ובמשתמע מכך מסמיך את הועדה גם לדון בשאלה מי מחזיק בנכס.

העוררת לא הצביעה על פסיקה התומכת בעמדתה זו אלא הפנתה לפסק הדין בעניין **אמנון חגיב נ' עיריית הרצליה (עמנ ת"א) 11965-05/11** אשר קבע באופן כללי כי ניתן להעלות בפני ועדת הערר כל טענה הקשורה לנושא הנתון להכרעתה בין שהטענה נושאת אופי עובדתי טכני ובין שהיא בעלת אופי כללי עקרוני.

אכן צודק ב"כ העוררת כי זו הייתה קביעת בית המשפט באותו עניין אלא שבית המשפט התייחס לטענה הקשורה לנושא הנתון להכרעת ועדת הערר ולא לנושאים שאינם בסמכותה.

ב"כ העורר לא הציג בפנינו אסמכתא או פסיקה המרחיבה את גדר סמכותה של ועדת הערר מעבר לאמור בסעיף 3(א)(3) לחוק. כלומר, מעבר לשאלת "איני מחזיק".

למעשה מבקשת העוררת להכניס את המשיב לתוך מערכת היחסים הסבוכה בינה לבין יורשי הדיירת המוגנת המנוחה כאשר הלכה למעשה לא זו האכסניה הנכונה לעשות כן.

ואין בקביעה זו בכדי לשמש כראיה בידי מי מהצדדים המתדיינים בשאלות הקנייניות הקשורות למחלוקת בין העוררת לבין יורשי הדיירת המוגנת המנוחה.

כל שיש לאמר הוא כי מרגע שהמשיב קבע שהן יורשי המנוחה והן העוררת הינם המחזיקים בנכס לצרכי ארנונה מיום מותה של הדיירת המוגנת, הכתובת לדון בטענה של העוררת כי יש לרשום אותה כמחזיקה בלעדית בנכס אינה ועדת הערר שכן אין טענה שכזו באה בגדר סמכויותיה הפורטות בצורה ברורה בחוק, ואין ללמוד על סמכות שכזו בדרך עקיפה או משתמעת.

בעת"מ (חי) 11-11-37332 הרשקוביץ נ' עיריית נהריה נקבע אגב דיון בעתירה:

"...במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המנהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן. אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקודת העיריות ולפעול על פיהם..."

מרוח הדברים הנ"ל אפשר גם להקיש לעניין סמכויותיה של ועדת הערר. הרחבת הדיון במקרה זה והכרעה בטענת העוררת תביא לכך שוועדת הערר תהפוך, מבלי שהוסמכה לכך, לטריבונול שיכריע במחלוקת בין העוררת לבין יורשי הדיירת המוגנת.

לאור האמור לעיל יידחה הערר על הסף.

בנסיבות העניין ומאחר והמשיב לא הגיש סיכומים אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 5.2.2014 בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: הקרי יוסף

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

העורר הגיש ערר ביום 2.6.2013.

המשיב הגיש את כתב התשובה שלו ביום 1.12.2013.

ביום 2.12.2013 בעת הדיון המקדמי הודיע ב"כ העורר כי לא קיבל כתב תשובה לכתב הערר וביקש, בהיעדר כתב תשובה לקבל את הערר.

המשיב טען כי בידי אישורי מסירה על כך שכתב התשובה נשלח פעמיים וביקש לסכם טענותיו בכתב ביחס לבקשת העורר.

זו הבקשה שבפנינו – לקבל את הערר בהיעדר כתב תשובה.

בהחלטתנו מיום 2.12.2013 הורינו לב"כ המשיב לסכם טענותיה עד ליום 31.12.2013.

ביום 20.1.2014, לאחר שב"כ המשיב לא הגישה את הסיכומים מטעמה במועד הורינו לב"כ העורר לסכם טענותיו.

למחרת הגישה ב"כ המשיב בקשה דחופה להארכת מועד להגשת הטענות בטענה כי בשל עומס עבודה חריג לא נרשם התאריך ביומנה של ב"כ המשיב. המועד להגשת טענות המשיב הוארך לבקשת המשיב עד ליום 26.1.2014.

ביום 21.1.2014 הוגשו טענות המשיב, ביום 23.1.2014 הוגשו טענות העורר מהם עולה כי בעת שכתב את סיכום טענותיו לא היו בפניו סיכומי המשיב.

המצב העובדתי הוא שיש בתיק הערר כתב תשובה, שאכן הוגש באיחור.

ב"כ המשיב טוענת במבוא לסיכומיה כי המשיב קיבל ארכות להגשת כתב התשובה באיחור אולם היא לא טרחה להציג את ההחלטות המאפשרות הגשת כתב התשובה בתיק זה באיחור.

גם אם ניתנה ארכה שכזו למשיב ודאי שלא היה בכוונת נותן הארכה לאפשר מצב בו עורר מגיע לדיון בשעה שאין בפניו כתב תשובה. גם טענת ב"כ המשיב בעת הדיון כאילו כתב התשובה נשלח

פעמיים לעורר וכי בידי המשיב אישורי מסירה לא הוכחה ויש להטיל ספק באמינותה הואיל ולתיק הועדה הוכנס כתב התשובה רק יום קודם לדיון המקדמי.

הוסף לכך את התנהלות המשיב בעניין אי הציות להחלטות הועדה בקשר להגשת הסיכומים בתיק זה והרי לך התנהלות שאינה ראויה ומביאה לפגיעה בזכויות העוררים.

אמרנו לא פעם שהדעת אינה סובלת מצב בו כתב התשובה אינו מוגש לפחות 7 ימים לפני הדיון וכי על המשיב להקפיד, על אף עומס העבודה המוטל עליו, לאפשר לעוררים להיערך לדיונים כראוי.

המחוקק לא הסמיך את ועדת הערר לקבל את הערר בהיעדר כתב תשובה או בשל איחור בכתב התשובה וב"כ העורר לא הצביע על מקור סמכות שכזה.

פסק דינו של כבוד השופט הומיגר בפרשת אהרונסון עליו מתבסס העורר מתייחס למקרה בו לא הוגש כתב תשובה כלל וכלל, אין זה המקרה שבפנינו.

לאור האמור לעיל הבקשה נדחית.

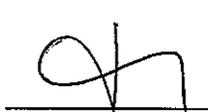
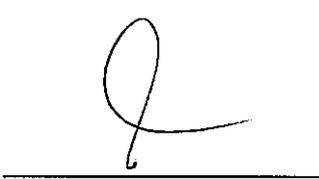
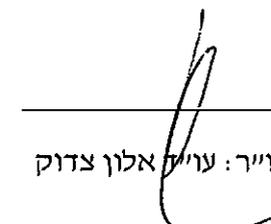
יחד עם זאת המשיב יישא בהוצאות העורר במקרה זה הן בשל השחתת זמנו בישיבה המקדמית שלא נתקיימה למעשה והן בשל האיחור בהגשת טיעונו לבקשה בסך 2000 ₪.

המזכירות תקבע את התיק לדיון מקדמי נוסף.

ניתן והודע, ביום 9.2.2014, בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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) 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 אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

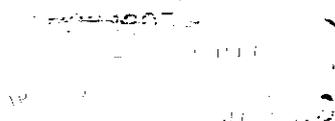
ערר מס': 140004839
140006825

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: הסתדרות העובדים החדשה



נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

בפנינו ערר אותו הגישה העוררת בשלושה ראשים : האחד נוגע לשאלת סיווג המרתף (שטח של 583 מ"ר המשמשים לטענת העוררת כמחסנים) , השני נוגע לבקשתה לפטור מארנונה לשטחים המשותפים בקומה 7 ולחיוב מרפסת בארנונה בקומה זו, השלישי נוגע לפטור כללי לשטחי השירותים המשותפים והמרפסות המשותפות בכל קומות הבניין.

בתיק זה נשמעו ראיות בפני הרכב ועדת הערר בראשותו על יו"ר הועדה עוה"ד בדראן אמיר.

בשל נבצרותו של ההרכב הקודם מלהמשיך לדון בתיק זה הועבר תיק זה להרכב הנוכחי.

ביום 12.1.2014 הסכימו ב"כ הצדדים כי ההרכב הנוכחי ייתן החלטה סופית בתיק על סמך כל החומר הנמצא בתיק לרבות כתבי טענות, פרוטוקולים, תצהירים והחלטות שניתנו .

לאחר ישיבת יום 12.1.2014 הגיש ב"כ העוררת הודעת הבהרה לועדת הערר בצירוף תשריטי חלוקה.

הצדדים הסכימו כי הכרעת הועדה תחול על שנות המס 2011-2013 .

נדון תחילה בשאלת סיווג המרתף :

בתשובה להשגה נימק מנהל הארנונה את ההחלטה שלא לסווג את הנכס תחת סיווג מחסנים בטענה כי מביקורת שנערכה במקום עולה כי הנכס אינו מהווה מחסן כמשמעותו בצו הארנונה (סעיף 3.3.2 לצו).

נותר לנו להכריע, על סמך הראיות שהובאו בפנינו האם צדק מנהל הארנונה כאשר דחה את ההשגה וקבע כי הנכס אינו עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה , המהווים תנאים במצטבר.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של מר אליק קפלן המשמש כמנהל אגף מנהל אצל העוררת. בתצהירו לא תיאר מר קפלן את הפעילות בנכס אלא קבע בצורה כללית כי השימוש בנכס עונה על דרישות צו הארנונה.

בחקירתו פירט עד העוררת מה מתבצע בנכס :

"בשפה שלנו אנחנו קוראים לפעילות שמתבצעת בנכס כבית מלאכה. מדי פעם חותכים שם קרשים, מתקנים כיסאות, חותכים חוטים....חלק מפעילות התחזוקה של הנכס מתבצעת בפינה בקומת המרתף. אין שם משרדים.... במקום יש ציוד עבודה לתיקונים. יש שם חדר חשמל עם שנאים שנותן חשמל לבניין....מאחסנים שם קצת ניירות, ארכיון זמין."

גם בסיכומיה מודה העוררת למעשה כי אין בנכס שימוש בלבדי לצרכי אחסנה כאשר היא קובעת כי השימוש שנעשה במרתף הינו רק " לצרכי אחסנת חפצים שונים וקרטונים של ניירת ומסמכים, בתי מלאכה לאנשי האחזקה ושטחים טכניים."

מאחר והתנאים הקבועים בצו הארנונה לשם סיווגו של נכס תחת סיווג אחסנה הינם תנאים מצטברים ניתן לקבוע כי עיקר המחלוקת בין העוררת למשיב נסובה סביב השאלה האם מדובר ביחידה אינטגרלית המהווה חלק מעסקה של העוררת או ביחידת אחסנה נפרדת אשר מצדיקה את סיווגה תחת התעריף המופחת ל"מחסנים".

מכל האמור לעיל, מהראיות שצורפו לכתבי הטענות, מתצהיר עד העוררת מר קפלן ומחקירתו בעת הדיון על תצהירו ועל פי התשתית העובדתית שהונחה בפניו, עולה תמונה עובדתית לפיה מצאנו לעניין התנאי הראשון בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע כי על הנכס לשמש לאחסנה בלבד, כי הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד. הוכח כי בנכס מתקיימת פעילות נוספת או אחרת, לתחזוקה או מלאכה.

למעשה, משנמצא כי אין העוררת עונה על התנאי הראשון הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה די בכך בכדי לדחות את הערר בסוגיה זו.

לגבי חיוב העוררת בארנונה בגין המרפסת בקומה 7 :

מהראיות שהוצגו בפני ועדת הערר עולה כי מדובר בקומה בשטח כולל לחיוב של 820 מ"ר, כאשר הקומה כוללת בין היתר אולם ישיבות בשטח של 278 מ"ר, מסדרון בגודל 153 מ"ר ושטח המרפסת העומד על 191 מ"ר.

העוררת טוענת כי יש לראות בשטח המרפסת שטח משותף יחד עם לובי המדרגות והשירותים ובהיותו כזה פטור הוא מארנונה.

המשיב טוען כי על אף העובדה שעדת המשיב אמרה בחקירתה בפני ועדת הערר כי מדובר בשטח משותף אין מדובר בשטח משותף שכן מדובר בחלק משטח הבניין על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ועל כן אין לראות בו שטח משותף.

אנו סבורים כי המרפסת במקרה דנן הינה חלק מהבניין על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ואין בעדות עדת המשיב בכדי לשנות את מהות הגדרתה. בהתאם לצו הארנונה יש לחייב את המרפסת בארנונה שכן היא מהווה חלק מהנכס אשר נעשה בו שימוש על ידי מי שמחזיק ממילא בקומה 7 בכלל ובאולם הסמוך למרפסת בפרט.

לאור האמור לעיל דין הערר בעניין המרפסת להידחות.

באשר לבקשת העוררת לפטור מארנונה בגין שטחי השירותים המשותפים, הרי שבשים לב לפסיקת בית המשפט בעניין אליעד שרגא נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ובשים לב לעמדת המשיב ביחס לשאר השטחים המשותפים בקומות, הרי שבטרם נכריע בסוגיית זו בלבד,

נבקש מהצדדים להשלים טיעוניהם בכתב בשני נושאים : אופי המחזיקים בבניין ובקומות (מחזיק אחד או מחזיקים במשותף) ותחולתו של פסק הדין בעניין אליעד שרגא הנ"ל בהתאמה.

המשיב יסכם ראשון ויגיש השלמת טיעונו בתוך 14 יום מקבלת החלטה זו ובהיקף שלא יעלה על שני עמודים.

העורר יגיש את השלמת טיעונו בתוך 14 יום מקבלת עמדת המשיב בהיקף שלא יעלה על שני עמודים.

הדיון בערר זה בשאלת סיווג המרתף ושאלת חיוב המרפסת הסתיים בהחלטתנו זו והערר בעניינים אלה נדחה.

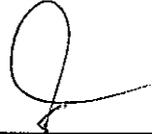
בנסיבות המיוחדות של ניהול תיק זה אין צו להוצאות.

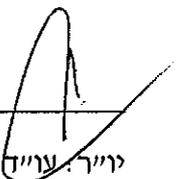
ניתן והודע, ביום 9.2.2014, בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 טל גדי


חבר: עו"ד ורויח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העורר:

אברהם אביגזר

ע"י ב"כ עו"ד יצחק שמלה

משרד עו"ד יצחק שמלה
תל אביב - יפו

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו

משרד הארנונה
תל אביב - יפו

החלטה

1. תמצית טיעוני העורר

- 1.1. בחודש יוני 2012, לאחר שכבר בשנת 2002 הפסיק העורר להיות בעל עניין בחברת א. לביא שליחויות (1991) בע"מ (להלן: "השוכרת הראשונה") והשוכרת הראשונה חדלה להחזיק בנכס המצוי ברח' שטיבל 10 תל אביב חלקה 329/3 בגוש 7107 (להלן: "הנכס"), נדהם העורר לגלות כי המשיבה הטילה עיקולים על חשבונותיו בגין חיובי ארנונה בגין הנכס, ביחס לתקופה שמתודש ינואר ועד חודש יוני 2012.
- 1.2. לא זו בלבד מאז שנת 2002 אין לעורר כל קשר לשוכרת הראשונה, אלא שהשוכרת הראשונה כלל אינה מחזיקה במושכר לפחות משנת 2003 לפחות.
- 1.3. תקופת השכירות עפ"י הסכם השכירות הראשון הוגבלה בזמן והיא הסתיימה ביום 31.12.03.
- 1.4. השוכרת השנייה היא ששילמה את תשלומי הארנונה החל ממועד עזיבת השוכרת הראשונה את הנכס.

- 1.5. כבר ביום 14.8.03 קיבל המשיב הודעה בדבר שינוי שם המחזיק, וזאת בהודעה ששיגר עו"ד דוד גואטה למשיב, לפיה יש לשנות את שם הנישום בנכס לשם השוכרת השנייה, שהיא המחזיקה החדשה בנכס.
- 1.6. מעיון בתיק המושכר בעירייה, עולה כי ביום 2.11.03 המשיב אף קיבל לידיו השגה על חיובי הארנונה מאת השוכרת השנייה, וכי מודד מטעם המשיב שלח שרטוטים של המבנה לשוכרת השנייה.
- 1.7. מהאמור לעיל עולה, כי התקיימו כל תנאי הדין המחייבים את ביטולו של החיוב שהושת על השוכרת הראשונה, וממילא על העורר כבעל מניות בה.

2. תמצית טיעוני המשיב

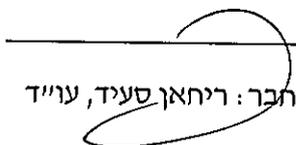
- 2.1. על פי נתוני העירייה, העורר ביחד עם חברת א. לביא שליחויות בע"מ ויעקב אביגור הם המחזיקים בנכס החל מיום 1.6.99.
- 2.2. מבדיקה ברשם החברות עולה כי העורר ויעקב אביגור הינם מנהלי החברה.
- 2.3. החל מתחילת החזקה בנכס בתאריך 1.6.99 ועד לתאריך 27.6.12 לא בוצע כל תילוף מחזיקים כחוק על פי דרישות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות – דהיינו, לא הוגשה הודעה על שינוי מחזיק כדין.
- 2.4. העורר הגיש השגתו בתריגה ניכרת ממגבלת הזמן הקבועה בחוק הערר, וכפועל יוצא מכך הועדה הנכבדה נעדרת סמכות עניינית לדון בערר דנא, הנוגע לשומות מס שהפכו תלוטות.
- 2.5. השגת העורר הוגשה בעקבות עיקולים שהוטלו על העורר, ולא בעקבות הודעת שומה ומשכך לא מדובר בהשגה כדין.
- 2.6. טענותיו של העורר ביחס להודעות שנשלחו לכאורה בשנת 2003 לא הוכחו, וככל שנשלחו פניות ביחס לנכס בשנה זו, הרי שהן עסקו בטענות סיווג וטענות אחרות, ולא בטענות שינוי חזקה.
- 2.7. ממילא על העורר מוטלת החובה לטפל בנכס שהוא החזיק בו, ולהמשיך ולפעול עד לקבלת תשובה סופית בעניין, ולא להסתמך על מכתב משנת 2003, עשר שנים לאחר שנשלח לכאורה.
- 2.8. משהעורר לא המשיך בטיפול בהסרת רישומו כמחזיק בנכס בזמן אמת, הרי שאין לו על מי להלין אלא על עצמו.

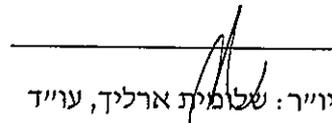
3. דיון והכרעה

- 3.1. ביום 4.7.13 התקיים דיון מקדים בפני הועדה. בדיון זה הציג בפנינו ב"כ העורר מכתב התשובה של העירייה למכתב א.י. לביא בע"מ משנת 2003, ממנו עולה כי המשיב קיבל את פניית המחזיקה החדשה ואף אישר אותה.
- 3.2. בא כוח המשיב ביקשה ארכה על מנת לבדוק בתיק הנכס האם נשלחה תשובה למכתב א.י. לביא בע"מ משנת 2003, ומי שילם את הארנונה במהלך אותה תקופה.

- 3.3. בעקבות בדיקותיו, הודיע המשיב כי הוא עומד על טענותיו, היות ולמסמך משנת 2003, לא צורף הסכם שכירות בין השוכרת השנייה לבין בעלי הנכס, והיות ומעולם לא הוגש לעירייה חוזה בין בעלי הנכס לחברה השנייה.
- 3.4. העורר השיב לטענות אלה של המשיב, וטען כי העובדה שהמשיב לא דרש את הסכם השכירות בעת קבלת המסמך מיום 14.8.03 מלמדת על רשלנות המשיב.
- 3.5. ביום 7.11.13 התקיים דיון מקדים נוסף בפנינו. ב"כ הצדדים ביקש מאתנו ליתן החלטתנו בהסתמך על הראיות המונחות בפנינו.
- 3.6. בשים לב לראיות שהוצגו בפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 3.7. ראשית, נבהיר, כי אנו דוחים את טענת המשיב, כי העורר איחר בהגשת ההשגה. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי העורר פעל בדיוק בהתאם לדין, והגיש את ההשגה במועד, מיד כשנודע לו לראשונה על העיקולים.
- 3.8. גם לגוף העניין אנו דוחים את עמדת המשיב. העובדה שאין עליה חולק, כי כבר ביום 14.8.03 קיבל המשיב לידי הודעה בדבר שינוי שם המחזיק, והעובדה שהמשיב פעל בהתאם להודעה זו, מבלי להעלות כל הסתייגות ו/או דרישה להצגת מסמך נוסף כלשהו, ואף דן בהשגה שהושגה בשם המחזיק החדש, מעידות באופן חד משמעי על כך שהמשיב ידע ו/או חייב היה לדעת כבר בשנת 2003, כי המחזיק במושכר היא השוכרת השנייה.
- 3.9. הודאת המשיב, כי מכתב השוכרת השנייה משנת 2003 התקבלה בידי, והעובדה שהמשיב בפועל פעל על פיו, מבלי לפנות בדרישה לקבל לידי את הסכם השכירות או כל מסמך אחר, מעידים על כך שהמשיב לא נזקק לכל מסמך נוסף ולמצער משתיקים אותו מלדרוש כיום, עשר שנים לאחר קבלת המכתב, ולאחר שבפועל החל מחייב את השוכרת השנייה, לטעון אחרת.
- 3.10. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.
4. בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטתה.
5. ניתן בהעדר הצדדים ביום 09/02/2014


חברה: שירל קדוש, עו"ד


חבר: ריחאן סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

248111051

ערר מס': 140008610

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: יגאל ולינדה עובדיה



נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 44 מ"ר אשר מנהל הארנונה סיווג אותו כמרפסת ואילו העוררים טוענים כי יש לסווגה כמרפסת גג.

המשיב דחה את טענת העוררים בנימוק שהמרפסת נשוא המחלוקת אינה עונה על התנאים שקבועים בסעיף 1.3.1 (ו) לצו הארנונה.

סעיף 1.3.1 (ו) לצו הארנונה קובע:

"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות שלהן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות."

העוררים טוענים כי פרשנות לשונית פשוטה של הוראות הסעיף מלמדת כי יש לקבל את טענתם ויש לראות את המרפסת כמרפסת גג (ראה סעיפים 4-6 לסיכומי העוררים).

איננו יכולים לקבל את פרשנות העוררים ללשון סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, לא הפרשנות המילולית ולא המשמעות הפונקציונאלית העולה מהפרשנות אותה מבקשים העוררים לייחס להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו.

מרפסת מהווה שטח אינטגרלי משטח הדירה והעוררים לא הרימו את הנטל הכבד המוטל עליהם בכדי להוכיח כי במקרה זה אין מדובר במרפסת. גם השימוש העולה לכאורה מהמסמכים שצורפו לכתב התשובה והסבריו של העורר בעניין זה מלמדים כי פונקציונאלית מדובר בחלק רציף ובלתי נפרד מדירת העוררים.

מהעובדות המפורטות בכתב הערר ובכתב התשובה מצטיירת תמונה עובדתית לפיה אין מדובר במרפסת גג אלא בשטח הצמוד לדירת העוררים ומשמש כמרפסת לכל דבר ועניין עבור דירת העוררים.

לא הייתה מחלוקת עובדתית בין הצדדים, והבסיס להחלטתנו לפיכך הינם כתב הערר וכתב התשובה, ופרטיכל הדיון מיום 14.10.13.

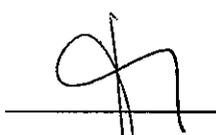
מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

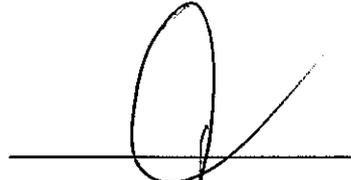
משלא נתבקשנו, לא ניתן צו להוצאות.

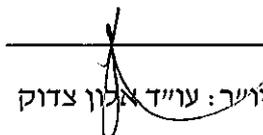
ניתן והודע, ביום 9.2.2014, בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורנייה לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד ירון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ארץ מדושה אמין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין נכסים שבבעלותו בגין שנות המס 2005-2011 וזאת חרף דיווח כדין בשנת 2006 למשיב על חוזה שכירות בינו לבין שוכר שנרשם כמחזיק בספרי המשיב. באותו עניין טען העורר לפסלות חיובים רטרואקטיביים שהוטלו עליו בגין נכסים אלה.

לחילופין העלה העורר טענות ביחס לגודלו של אחד הנכסים ולסיווג חלק מהנכסים.

אין מחלוקת בין העורר לבין המשיב באשר לכך שהעורר מסר הודעה ביום 1.5.2006 כי המחזיק בנכס מאותו מועד הינו השוכר לוציאן מריו.

לטענת המשיב מדובר באחזקה פיקטיבית שכן מרגע שנתברר למשיב שדמי הארנונה בגין הנכסים נשוא הערר לא משולמים, נערכו ביקורות ובדיקות בעניין המחזיק בנכס ובעניין השימוש בנכס ומהן עלה כי המקום עזוב ונטוש וכי לא ניתן לאתר את המחזיק עליו דיווח העורר.

כטענת המשיב:

"מאחר והנכס נמצא עזוב וסגור ולא ניתן היה כלל לאתר את המחזיק הרשום בפנקסי העירייה ומאחר והעורר לא השיב למכתבי העירייה שעיקרם בירור מי הוא המחזיק בפועל בנכס, תיקנה העירייה את רישומיה לעניין ההחזקה בנכס על שם בעליו הרשומים בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס."

ביום 20.2.2012 שמעה ועדת הערר בהרכבה הקודם בראשותו של היו"ר בדראן אמיר את הצדדים וקבעה את התיק לשמיעת ראיות.

העורר הגיש שלושה תצהירי עדות ראשית מטעמו. המשיב הגיש חמישה תצהירי עדות ראשית מטעמו.

ביום 28.1.2013 נשמעו עדי העורר בפני ההרכב הנ"ל של ועדת הערר.

ביום 18.3.2012 נשמעו עדי המשיב.

ביום 5.1.2014 ולאחר שנבצר מהרכב הוועדה הקודם לסיים את מלאכתו הסכימו הצדדים כי ההרכב הנוכחי של ועדת הערר ייתן החלטה בערר על סמך כל החומר הקיים בתיק וללא צורך בקיום דיון נוסף.

לפיכך נכריע במחלוקת בין הצדדים על סמך כתב הערר על נספחיו, כתב התשובה על נספחיו, פרטיכל הדיונים, העדויות שנשמעו בפני ועדת הערר וסיכומי הצדדים אשר האחרון שבהם הוגש ביום 23.6.2013 על ידי העורר.

כאמור לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לעובדה כי בשנת 2006 פנה העורר למשיב וביקש לרשום את לוציאן מריו כמחזיק בנכס.

העורר צירף להשגה שהגיש את הסכם השכירות שנחתם בינו לבין מריו לוציאן. בהתאם למבוא להסכם השכירות המשכיר הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של מסעדת רוזמרי הנמצאת ביפו. אף מספר חשבון הארנונה מוזכר במבוא להסכם. יצוין כי לאורך כל ההסכם נקרא הנכס: **"המסעדה"**. עוד נזכר בהסכם פירוט הציוד המועבר לשוכר עם המושכר כגון כיסאות, מקררים, מקפיאים, תנורים וכיוב..

ביום 17.5.2006 הודיע המשיב למריו לוציאן כי בהסתמך על חוזה השכירות עודכן שם המחזיק בנכס ביחס לשלושת חשבונות הארנונה נשוא ערר זה בסיווג בית קפה/מסעדה, קרקע תפוסה וקרקע תפוסה.

החלטת המשיב לפעול בניגוד להודעה שנמסרה על ידי העורר בדבר זהות המחזיק בנכס נובעת מעמדת המשיב לפיה הוא אינו יכול להתעלם ממצב עובדתי נתון העומד בסתירה למצב שדווח למשיב, כאשר מהמצב העובדתי עולה כי הנכס סגור ועזוב, לא ניתן לאתר את המחזיק המדווח וככל שידוע למשיב הוא אף עזב את גבולות המדינה.

הראיות שהובאו בפני ועדת הערר כעולה מעדותה של הגב' ורדי לוי בכל הקשור לבדיקות שנערכו על ידי המשיב ביחס לזהות המחזיק בנכס ולאופי ההחזקה לא נסתרו. כמו כן לא נסתרה עדותה של הגב' לוי ביחס לפעולות אכיפה שננקטו לרבות משלוח מכתבים לכתובת הנכס.

הוסף לעדותה של הגב' לוי את העדויות שנשמעו מטעם העורר עצמו והרי לך תמונת מציאות אשר שונה בתכלית השינוי מהמתואר בהסכם השכירות על בסיסו נשלחה ההודעה מטעם העורר ביחס לאחזקה בנכס.

העורר טען כי השוכר, עליו דיווח כמחזיק, החזיק בכל הנכסים למטרות מגורים. עדויות בכר מנחם ותמרה אוגורצוב נסתרו ביחס לשימוש אותו טוען העורר כי השוכר עשה בנכס והן מתארות פעילות שולית של מגורים.

למעשה עולה מהעדויות של העורר ומגרסתו כי לוציאן לא החזיק בנכס בהתאם לחוזה השכירות שדווח למשיב אלא היה כמתווך בין העורר לבין עובדים זרים שעשו שימוש בנכס לצרכי מגורים. מהעדויות שהביא העורר בעצמו עולה כי גם אם נעשה שימוש בנכס למגורים על ידי לוציאן או חבריו הרי היה זה רק אחד השימושים ואולי אף השולי שבהם (ראה למשל עדותה של תמרה, עדות יעקב לוי, עדות מנחם בכר ועדות העורר בעצמו שאמר בן השאר:

"הם היו חמישה חברה, לא מעניין אותי אם לוציאן היה בארץ או לא היה בארץ, כל פעם חבר אחר שילם לי שכירות כאשר לוציאן הוא זה שייצג אותם בחוזה..... במהלך התקופה בה גביתי את דמי השכירות מהעובדים הזרים שהחזיקו בנכס, לא ידעתי שהם אינם משלמים ארנונה..."

המשיב הציג ראיות לכך שעשה מאמצים לא רק לאתר את המחזיק בנכס ולברר מדוע לא משולמת ארנונה בגינו אלא גם להביא לידיעת העורר כי הוא מנסה להתחקות אחר צעדי השוכר ואם לא יתקבל מידע בעניין זה ירשם העורר כבעל החשבון. (ראה לעניין זה תצהירה של הגברת ורדי לוי ונספחיו וראה דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על ידי המשיב)

אין מחלוקת בין הצדדים כי ארנונה לא שולמה בגין כל שנות ההחזקה לכאורה על ידי לוציאן. המחלוקת היחידה נוגעת לפניית המשיב לעורר עצמו כאשר העורר טוען כי הפעם הראשונה בה נודע לו על חוב הארנונה של לוציאן היתה כאשר קיבל בתודש יוני 2011 את הודעת המשיב לפיה הנכס עומד למכירה ביוזמת המשיב, ראה נספח 3 להודעת ההשגה.

המשיב לעומת זאת טען כי את כל ההודעות ששלח לעורך שלח על פי כתובת הנכס או כתובתו הרשומה במשרד הפנים.

כך או כך, נראה כי לשאלה האם קיבל העורך את פניות המשיב עוד קודם לשנת 2011 אין משמעות ביחס להכרעה העקרונית בשאלה האם רשאי המשיב לקבוע כי הנכס לא הוחזק על ידי לוציאן ולשוב ולחייב את בעל הנכס העורך במקומו של לוציאן.

לדעתנו על בסיס התשתית העובדתית שהונחה בפני ועדת הערר יש לקבוע כי המשיב היה מוסמך לפעול לשינוי המחזיק.

הוכח כי לוציאן לא החזיק בנכס כמתואר בהסכם השכירות עליו דיווח העורך למשיב, עוד הוכח כי במהלך שנות ההחזקה לא החזיק לוציאן בנכס פיזית כי אם עובדים זרים אחרים מטעמו או מטעמו של העורך כאשר גם העורך מודה בחקירתו כי: **"במהלך התקופה בה גביתי את דמי השכירות מהעובדים הזרים שהחזיקו בנכס לא ידעתי שהם אינם משלמים את הארנונה"**

כאשר נשאל העורך האם נתן הודעה לעירייה על זהות המחזיקים משנת 2007 ועד שנת 2010, לא הכחיש כי הנכס לא הוחזק באותן שנים על ידי לוציאן אלא השיב כי: "לא נתתי הודעה בכתב, אבל לדעתי יש חידוש אוטומטי".

על המשיב מוטלת חובה כרשות ציבורית לדאוג לגביית ארנונה מהמחזיק בנכס ובהיעדרו מבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

מהעובדות שהוצגו הן על ידי המשיב והן על ידי העורך לרבות הסכם השכירות, עדויות העורך בעצמו והנספחים לתצהירים עולה כי אין כל ספק שהעורך הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס וכך היה בשנים נשוא המחלוקת. הראיות האלה, עדות מנחם בכר על כך שנשלח מדי פעם על ידי העורך לבצע תיקונים בנכס, עדות יעקב לוי על כך שהעורך ניסה להשכיר לו את הנכס בשנת 2011 ועצם העובדה שהעורך הודה כי המשיך לגבות שכר דירה במשך כל השנים ואף לעשות שימוש בעצמו בנכס לאירועים כלשהם (ראה עדותה של תמרה) כל אלה מביאים למסקנה כי הזיקה הקרובה ביותר לנכס אינה הזיקה המוצגת לכאורה בהסכם השכירות אשר דווח למשיב, כי אם התמונה העובדתית שהוצגה לוועדת הערר. אמינות התמונה העובדתית העולה לכאורה מהסכם השכירות נפגעת גם בשל העובדה שמדובר בהסכם להשכרת מסעדה כאשר העורך בעצמו מודה כי לא מדובר בהסכם להשכרת מסעדה כי אם בהשכרה לשימוש למגורים.

לעניין זה ראה **בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב** שם נדון מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס ונאמר בין השאר כי זיקתו של בעל נכס שרירה קיימת וראשונית והוא נשאר בגפו מול הרשות לצורך חובות הארנונה.

העורך הודה בחקירתו כי בשלב מסוים לא היה לוציאן המחזיק בנכס וכי לא דיווח לעירייה על חילופי המחזיקים כיון שסבר כי חוזה השכירות עם לוציאן מתחדש אוטומטית בכל שנה.

אין לקבל טענה זו. החוזה שהציג העורך למשיב ואשר צורף כנספח 1 להשגה אינו כולל אופציה לחידוש השכירות ולא ברור על מה ולמה סבר העורך כי החוזה מתחדש אוטומטית על אף שהוא כולל איסור להמתנת זכויות השוכר לצדדים שלישיים.

העורך מודה כי בשלב מסוים פעל להוציא את לוציאן כי ידע שהוא לא משלם ארנונה.

הציבור ייצא ניזוק אם החובה לברר כל סכסוך בין משכיר לשוכר תתגלגל לפתחה של הרשות הגובה.

די להתרשם מהעובדה שלא שולמה ארנונה על ידי השוכר במשך כל תקופת המחלוקת בכדי להבין שאל לו למשיב למצוא עצמו צד לסכסוכים בין בעלי נכסים לשוכרים מטעמם.

מכל האמור לעיל יש לדחות את הערר ככל שהוא נוגע להחלטת המשיב לראות בעורך את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולחייבו בארנונה בתקופה נשוא המחלוקת.

יחד עם זאת ומחמת הספק והואיל ולהודעת העורר בשנת 2006 בעניין המחזיק לוציאן צורף חוזה בתוקף לשנה אחת, והואיל והמשיב לא הציג ממצאי ביקורות המתייחסים לשנת השכירות הראשונה, כך שטענות המשיב ביחס לתקפות החוזה ולבעל הזיקה הקרובה לנכס לא הוכחו במפורש ביחס לשנת השכירות הראשונה יתקבל הערר חלקית ביחס לשנה זו באופן שהמחזיק בגין התקופה המתחילה ביום 1.5.2006 ומסתיימת ביום 31.5.2007 הינו לוציאן מריו.

ביחס ליתר התקופה נשוא המחלוקת יידחה הערר כאמור לעיל.

באשר לטענות העורר ביחס לחיוב רטרואקטיבי פסול הרי שאיננו מוסמכים לדון בטענות ביחס לחוקיות החיוב ואין לראות בהחלטתנו זו משום הכרעה בשאלת חוקיות החיוב הרטרואקטיבי.

נותר לנו להכריע בשאלת סיווג הנכס וגודל הנכס :

ביחס לשנת השכירות הראשונה, הרי שהסיווג כפי שנקבע על ידי מנהל הארנונה תואם את הסכם השכירות עליו דיווח העורר למשיב. לפיכך דין טענות העורר ביחס לסיווג הנכס בשנת השכירות הראשונה, כלומר עד ליום 31.5.2007 להידחות.

ביחס לתקופה שלאחר יום 1.6.2007 ועד 1.6.2011 טוען העורר כי יש לשנות הסיווג למגורים ולחילופין כי יש לחייב את הנכס בסיווג הנמוך האפשרי על פי ייעודו התכנוני שכן אין מחלוקת לטענתו כי מדובר בנכס ריק.

בעניין טענתו של העורר כי יש לסווג את הנכס למגורים הרי שמהראיות שהובאו בפני ועדת הערר, לרבות תצהירי הצדדים והעדויות שנשמעו עולה כי המשיב כבר מסווג שטח של 33 מ"ר תחת סיווג מגורים וחשבון ארנונה מתאים לכך אף הוצג במסגרת הראיות ביום 18.3.2013 וסומן נ/1. (ראה בעניין זה גם את עדותה של הגב' ורדי לוי ביום 18.3.2013 בע"מ 2 לפרטיכל), העורר לא הרים את הנטל ולא הוכיח כי יש לשנות הסיווג ולהגדיל את השטח בו נעשה שימוש למגורים ועל כן דין טענתו ביחס לשנוי סיווג השטח למגורים להידחות.

ביחס ליתר השטחים לא הצליח העורר להרים את הנטל הבסיסי בכדי להיעתר להשגתו שכן לא הוכח כי הנכס היה ריק בתקופה נשוא המחלוקת. נהפוך הוא, גם העדויות שהביא העורר בעצמו מעידות כי בנכס נעשה שימוש לאחסנה ו/או אירועים פרטיים ו/או מגורים ו/או שמירה על הציוד שבמקום.

דוחות ממצאי הביקורת בחודשים מאי 2010, ספטמבר 2011 מלמדים כי הנכסים אינם ריקים. אמנם ניתן להתרשם כי אין מדובר בעסק פעיל אולם במקום מאוחסן ציוד כגון כסאות לאירועים, מקררים וציוד ששימש ככל הנראה את העסק בעבר,

מאחר ועולה מהראיות כי העסק של אולם האירועים או המסעדה לא היה ככל הנראה פעיל בשנים שבמחלוקת עלתה בעקיפין (בסיכומי המשיב) שאלת סיווג נכס מס' 2000352175 כמחוסן. אלא שהעורר בהשגתו לא ביקש לסווג את הנכס אשר סווג תחת בתי קפה ומסעדות בסיווג מחסנים ועל כן איננו מצויים להידרש לסוגיה זו ולבחון האם השימוש שנעשה במבנה זה תואם את סיווג האחסנה בצו הארנונה. העורר לא טען טענה זו בעניין הסיווג וממילא גם לא הובאו בפני ועדת הערר ראיות המניחות ממצאים עובדתיים שיבססו טענה כזו.

בעניין גודלו של הנכס, העורר אמנם מעלה טענה בעניין גודל נכס מספר 2000352175 אולם הוא לא הביא ראיות התומכות בטענתו. העורר טוען כי די לעיין ולסכם את השטחים המופיעים בתשריט המשיב בכדי להגיע למסקנה כי העורר תוייב בשטח עודף. הדרך להתמודד עם טענה ביחס לגודל נכס שחוייב בטעות לטענת משיג על החיוב היא בדרך של המצאת ראיות כגון חוות דעת מודד או מפת מדידה. טענות העורר בעניין זה נטענו בהשגה, בכתב הערר וסעיף 35-39 לתצהיר העורר, אך לא הובאו כאמור ראיות התומכות בטענות אלה. מה שכן הוגש לועדת הערר הינו מוצג נ/3 המהווה החלטה של ועדת הערר מיום 30.7.2003 אליה צורף תשריט המתייחס למבנה A, ונראה כי מדובר באותו המבנה ביחס אליו טוען העורר כי חלה טעות בגודל הנכס. באותה החלטה של ועדת הערר מיום 30.7.2003 מסווג מבנה A תחת סיווג בתי קפה ומסעדות, לא

מצאנו את התרשים שצורף להחלטת ועדת הערר מיום 30.7.2003 אך חזקה על העורר שלו היה התרשים בשעתו מציין כי גודל הנכס אינו עולה על 152 מ"ר כטענתו, היה טורח לציין זאת או להצביע על תרשים זה כראייה התומכת בטענותיו.

לאור האמור לעיל, ומאחר והעורר לא הרים הנטל המוטל עליו בעניין חישוב גודל הנכס נדחה הערר גם בסעיף זה.

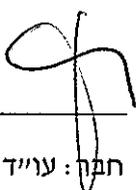
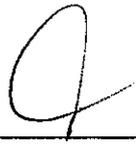
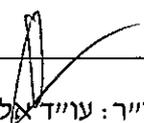
מכל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר על כל סעיפיו למעט החלטתנו בעניין המחזיק בתקופה שמתחילה ביום 1.6.2006 ומסתיימת ביום 31.5.2007.

בנסיבות המיוחדות לניהול התיק לא מצאנו מקום לחיוב בהוצאות.

ניתן והודע, ביום 9.2.2014, בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

קלדנית : ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י באדר-א תשע"ד
10.02.2014
מספר ערר : 140009504 / 12:11
מספר ועדה: 10947

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: רקורד סמי ואהרון כהן אחר מהסביליטי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

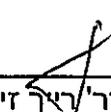
לבקשת ב"כ העוררים הערר נמחק בשים לב לעובדה שהעוררים לא העלו טענות עובדתיות חדשות בדבר שינוי שחל בפעילות בנכס באופן המצדיק סטיה מהכלל של מעשה בית דין לנוכח הכרעה קודמת שניתנה בעניין לשנת 2012.

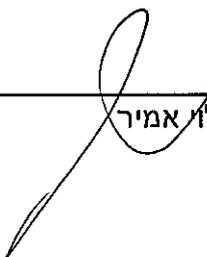
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.02.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י באדר-א תשע"ד
10.02.2014
מספר ערר : 140009589 / 11:30
מספר ועדה: 10947

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: מדיטרניאן לופטס קורפוריישן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

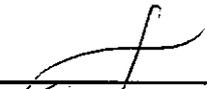
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה שטח הנכס יעודכן מ- 46.43 מ"ר ל- 31.72 מ"ר (הפחתת שטח המדרגות) וזאת מיום 12/2/13.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.02.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ערר 140007101
14 0009333

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררים:

1. גבריאל בלמס

2. שמעון בלמס

שניהם ע"י ב"כ עו"ד שוקי רגב

()

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית תל אביב - יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס הנמצא ברחוב שערי ניקנור 4 ביפו.

2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. הנכס נרכש על ידי העוררים מידי עמידר ביום 26.4.02.
- 2.2. משך כ- 15 שנים, ועד כשלוש שנים לפני הרכישה, שימש הנכס למאפיה.
- 2.3. לאחר שנסגרה המאפיה, אוחסנו בנכס גרוטאות על ידי הדייר. הגרוטאות פונו על ידי הדייר עם חתימת הסכם הפשרה בעניין פינויו.
- 2.4. ממועד קבלת התזקה בנכס, לא עשו בו העוררים כל שימוש, והוא עומד נעול.
- 2.5. הנכס עצמו הוא מבנה ישן, הנמצא בלב שכונת מגורים, המיועד על פי התכניות החלות למגורים, אך לא שימש מעולם למגורים.
- 2.6. הנכס מורכב מחלל אחד, ללא מטבח, ללא חדר רחצה או מקלחת, ללא חלוקה לחדרים, וללא חלונות. הנכס נמצא במצב רעוע.*
- 2.7. מהראיות שהוצגו על ידי העוררים עולה, כי הנכס אינו ראוי למגורים, וכי מעולם לא נעשה בו שימוש למגורים.*
- 2.8. לאור העובדה כי אין מחלוקת בדבר מצבו הרעוע של הנכס, ואין גם מחלוקת כי הנכס מיועד אך ורק לשימוש למגורים, יש להתפלא תחילה על עמדתו הפטרונית של המשיב, לפיו ניתן להשתמש בנכס לצרכי אחסנה וכדומה.
- 2.9. היות ושימוש בנכס לצרכי אחסנה הינו בניגוד לתב"ע, הרי לא ניתן לקבל את החלופה עליה ממליץ המשיב.*
- 2.10. זאת ועוד, גישתו של המשיב, אודות "האפשרות להשמיש" נכס, כנימוק לדחיית בקשה לפטור מארנונה, נדחתה זה מכבר על ידי בית המשפט העליון בבר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה** (פורסם בנבו). ורא"ה גם בר"מ 42/12 **עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ** (פורסם בנבו), אשר חזר על הלכת המגרש המוצלח ואף הרחיב אותה לבניין שטרם הושלמה בנייתו.
- 2.11. בהעדר מחלוקת כי הנכס אינו ראוי לשימוש, וכי הינו ברמת מעטפת, אין מנוס מהמסקנה שהנכס אינו חייב בארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. כל הסוגיות שהעלו העוררים, למעט פטור לפי סעיף 330 ובפרט סוגיית ייעודו של הנכס, אינן רלבנטיות שכן לא עמדו בפני מנהל הארנונה ומדובר בהרחבת חזית אסורה.

- 3.2. סוגיית ייעוד הנכס (בנוסף להיותה הרחבת חזית אסורה, וסוגיה שלא הוכחה כלל ועיקר), אינה רלבנטית לענייננו - שכן על אף ניסיונות העוררים להציג את הפטור המבוקש כ"פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש למגורים", מדובר בפועל בפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש כלל. ועצם העובדה כי העוררים בחרו למקד את סיכומיהם בהוכחה כי הנכס אינו ראוי למגורים, ובחרו להתעלם מסוגיית היות הנכס ראוי לשימוש כללי, מחזקת את עמדת המשיב כי הנכס ראוי לשימוש, לכל הפחות לאחסנה.
- 3.3. משהוכח כי מדובר בנכס מתוחם וסגור אשר שימש בעבר לצורך שימושים שונים, ובין היתר כמאפיה וכמחסן, והרי ברי כי אין כל מניעה להשתמש בו, גם במצבו הרעוע, לצורך שימושים דומים ובפרט לצורך אחסנה.
- 3.4. מבלי לגרוע מהטענה כי שאלת ייעודו של הנכס ממילא אינה רלבנטית לענייננו, ולו רק בשל היותה הרחבת חזית אסורה, יצוין, כי אומנם בסיכומיהם טענו העוררים, כי "אין מחלוקת כי הנכס מיועד אך ורק לשימוש למגורים", אולם לא ברור הכיצד דילגו העוררים על משוכת נטל ההוכחה, מקום שהמחלוקת שרירה וקיימת.
- 3.5. הפטור הקבוע בפקודה אינו קובע פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש "מגורים", אלא נכס שאינו ראוי לשימוש לכל סיווג חוקי כלשהו.
- 3.6. העוררים נמנעו מלהביא את הסכם פינוי הדייר ומסמכים המעידים על מועד פינויו; לא הובאה חוות דעת הנדסית, וכן לא הובאה חוות דעת לעניין ייעוד הנכס. בשל כך, העוררים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם - כאשר מנגד, די בעובדה כי לא חל כל שינוי לרעה בנכס מאז שנעשה בו השימוש האחרון כדי ללמוד על כך כי הוא ראוי לשימוש, לכל הפחות לאחסנה.
- 3.7. הנכס נהנה מהסיווג המופחת "תעשייה", על פי השימוש האחרון שנעשה בו, על אף כי ניתן היה לסווגו בסיווג "מחסנים".

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבתנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.1. סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "סעיף 330"), בנוסחו במועדים הרלוונטיים לערר, קבע כדלקמן:
- "נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים".**
- 4.2. סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

4.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר :

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולענין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

4.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.5. בענייננו, אין חולק כי בפועל שימש הנכס במשך שנים רבות כמאפיה, ובשנים האחרונות שימש לצורך אחסנת גרוטאות.

4.6. אין חולק גם על כי מאז פונה הנכס מדייריו הקודמים, לא השתנה מצבו הפיסי.

4.7. העוררים לא הציגו בפנינו כל ראיה ממנה ניתן ללמוד כי הנכס אינו ראוי לשימוש כלשהו, אלא אך ניסו לשכנענו, כי הנכס אינו ראוי לשמש למגורים, וכי לכאורה השימוש היחידי המותר בנכס הוא למגורים.

4.8. באשר לטענה כי לכאורה השימוש היחידי המותר בנכס הוא למגורים, הרי איננו מקבלים את הטענה כי עסקינן בהרחבת חזית, שכן היא אינה אלא נדבך מהטיעון כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

דא עקא, שהעוררים, אשר נטל ההוכחה מוטל עליהם, לא הרימו הנטל להוכיח טענה זו, והסתפקו בהעלאתה בעלמא, ואף הגדילו לעשות ובסיכומיהם טענו כי טענה זו לכאורה אינה במחלוקת.

4.9. כאשר העוררים מודים כי הנכס שימש למאפיה משך שנים ארוכות ולאחר מכן שימש מספר שנים לאחסנה, וכאשר מודים הם כי הנכס לא שימש מעולם למגורים, אין הם יכולים להסתפק באמירה בעלמא לפיה הייעוד הבלעדי של הנכס הוא למגורים, וזאת מבלי להציג בפנינו את התכניות החלות על הנכס, ו/או מסמך אחר מתיק הבניין של הנכס, ו/או חוות דעת מקצועית שיכולה היתה לתמוך בטענה זו.

4.10. לא זו אף זו, מקום בו בעבר נעשה שימוש בפועל בנכס במצבו הנוכחי, לא ניתן לטעון כי הנכס נהרס או ניזוק והפך "ללא בניין", שכן מאז השימוש האחרון ועד היום לא התרחש אירוע מסוים שהפך את הנכס ללא ראוי לשימוש.

4.11. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

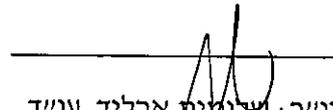
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 1.10.2014


חברה: שירל בנ-זור, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, רו"ח

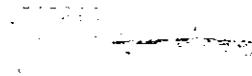

יו"ר: שירל בנ-זור, עו"ד

מס' ערר: 140006847

שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: א.ד. מכוניים להשכרה בע"מ



נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 23.4.12, בה נקבע, בין היתר, כי הפעילות בנכס אינה נופלת תחת הגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה (מלאכה ותעשייה). לענין בקשת העוררת להיות מסווגת לפי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה (כמוסד להכשרה וללימוד) נקבע כי על העוררת להמציא מסמכים שונים בהתאם להגדרה אשר מופיעה בצו הארנונה.
2. לאחר שקיימנו דיון בערר, הגישו הצדדים מסמכים שונים והודיעו, כי אין הם מבקשים להציג בפני הוועדה ראיות נוספות וכי מבוקש לאפשר להם להגיש סיכומים בכתב.
3. הצדדים הגישו סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

4. סעיף 3.3.24 לצו הארנונה קובע כך:

"גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית

גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב-12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה וכן כל מוסד אחד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב. יחוייבו התעריפים הבאים: ...".

5. העוררת טענה כי הינה מכללה ללימודי טכנולוגיה שימושית. לפי חוברת שהוגשה על ידה עולה כי התלמידים אשר עומדים בדרישות הקורסים הנערכים על ידה מקבלים תעודה מקצועית בעלת הכרה

בינלאומית IARC ; כל תלמיד רשאי לקבל תעודת סטודנט מטעם התאחדות הסטודנטים הארצית ; לרשות הסטודנטים מרכז השמה.

6. מהמסמכים שהוגשו בפנינו עולה כי העוררת עורכת מספר קורסים אשר מובילים לקבלת תעודה מטעמה או כהכנה לבחינות אשר נערכות על ידי גופים אחרים :

א. קורס חשמל חכם-אודיו ווידאו בשיתוף חברת Global Quality. הלימודים לתקופה של 6-9 חודשים בהתאם לידע ההתחלתי של התלמיד.

ב. מכינה לחשמל ואלקטרוניקה לצורך הכרת עולם החשמל והבטיחות בחשמל.

ג. טכנאי מחשבים וניהול רשתות – עם סיום הלימודים יוכל התלמיד לגשת לבחינות MCDST מטעם מיקרוסופט להכשרה כ"טכנאי במערכות הפעלה".

ד. מנהל הוצאה לפועל – מקנה תעודת גמר מטעם המכללה בשיתוף חברת עו"דכנית.

ה. טכנאי מחשבים ניידים – בוגר מקבל תעודת טכנאי שירות למחשבים ניידים.

ו. טכנאי תקשורת וסלולאר – בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה.

ז. מיזוג אוויר לרכב – בוגר הלימודים מקבל תעודה מטעם העוררת.

ח. טכנאי שירות למערכות מיגון ושמע לרכב – הקורס נערך בשיתוף מכון התקנים ומקנה תעודה בסיום הלימודים בהצלחה.

ט. טכנאי שירות למוצרי חשמל ביתיים - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה.

י. טכנאי שירות לקרור ומיזוג אוויר - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה.

יא. טכנאי שירות מיגון והתראה - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה. הקורס נערך בשיתוף חברת פימא.

יב. טכנאי מנעולים - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה. הקורס נערך בשיתוף חברת ירדני.

יג. קורס תכניתן CNC ושרטוט טכני - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה.

יד. מבקר אבטחת איכות - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה.

טו. טכנאי שירות לציוד רפואי - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה. הקורס נערך בשיתוף כללית הנדסה רפואית.

טז. קורס שרברבות - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה. הקורס מכשיר למבחן חיצוני מטעם משרד התמי"ת.

יז. מומחה לקירות גבס - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה.

יח. טכנאי גז – התנאים לקבלת תעודה הם בהתאם לדרישות משרד התמי"ת. כמו כן, רשאי לגשת לבחינה מי שעבר הכשרה פנים מפעלית בידי מתקין גפ"מ רמה 2 במשך חצי שנה לפחות ויש בידו מסמך המאשר זאת.

יט. טכנאי שרות למיגון משרדי - בוגר מקבל תעודה מטעם העוררת בסיום הלימודים בהצלחה. הקורס בשיתוף חברת GETTER.

7. מנהל העוררת הציג בפנינו מספר תעודות שמנפיקה העוררת לתלמידיה ותעודות מגורמים אחרים. כך למשל הוצגה תעודה שהנפיקה העוררת בסיום קורס שרברבות. בהמשך וככל הנראה לאחר שהתלמיד עבר בחינה חיצונית שנערכת על ידי האגף להכשרה מקצועית במשרד התמי"ת, הוענקה לו תעודת מקצוע בשרברבות תברואתית.

8. כן הוצג אישור שניתן על ידי עיריית תל אביב, הישגים-המרכז להכשרה מקצועית ויזמות יפו ומשרד הבינוי והשיכון-פרויקט שיקום והתחדשות יפו-פרויקט תנופת, להפניית מועמד לקורס טכנאי מיזוג אוויר ומתן הנחה בשיעור של 30% על פי הסדר.

9. מנהל העוררת טען בדיון בפנינו כי שירות התעסוקה אינו מנפיק אישורים למכללות אולם שירות התעסוקה מכיר בקורסים שנערכים על ידי העוררת ובתעודות הניתנות על ידה. לפי הגרסה שהוצגה על ידו, שירות התעסוקה מפנה תלמידים למכללה ובמקצועות שנדרש לערוך סטאז' לאחר הלימודים, התלמידים נגשים עם התעודות ועם אישור המעסיק לאחר הסטאז' ועל בסיס התעודה והסטאז' המוכרים על ידי התמי"ת ניתנת תעודת מקצוע.

10. המשיב הפנה לנוהל למתן הכרה ופיקוח-קורסים להכשרה מקצועית בבתי ספר מקצועיים מאת משרד התעשייה המסחר והתעסוקה – אגף בכיר להכשרה ולפיתוח כח-אדם (להלן: "הנוהל"). לפי נוהל זה מתן הכרה והחלת הפיקוח בקורסים הנלמדים, נועד להבטיח רמת לימודים על פי סטנדרטים המקצועיים ותוכניות הלימוד המאושרות שקבע האגף. עוד צויין כי אישור ההכרה והפיקוח לבתי ספר, מאפשר לבתי ספר לרשום לקורסים המוכרים המופעלים על ידו מועמדים "זכאים" המופנים ע"י משרדים ומוסדות ציבור.

במסגרת הנוהל נקבע כי אישור ההכרה והפיקוח מהווה תנאי לביצוע קורס שבסיומו יוענק רישיון או הסמכה.

11. בנוהל מפורטים קריטריונים ודרישות מקצועיות על פי תקן במקצוע. תוכנית הלימודים למקצוע הקורס צריכה להיות מאושרת על ידי מנהל היחידה לתוכניות לימודים שבאגף. תוכנית זו באה לידי ביטוי במסמך אשר מכונה "אישור הפעלה" שמהווה את תעודת הזהות של המקצוע ובו תנאי קבלה, מערכת שעות, בחינות וזכאיות.

12. בנוהל מפורטים תנאים מוקדמים למתן הכרה בקורס והוראות להגשת בקשה ובדיקת עמידה בתנאים למתן הכרה וקיום הפיקוח. תוקף ההכרה לקורס הוא מיום הנפקתו ועד לסוף השנה השוטפת. בית ספר המעוניין בחידוש הכרה לשנה נוספת צריך להגיש בקשה מתאימה לחידוש תוקף ההכרה.

13. לאחר שעיינו בכלל הראיות ובחנו את טענות הצדדים, אנו קובעים כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה כנדרש ממנה על מנת לעמוד בתנאים אשר קבועים בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

14. סעיף 3.3.24 לצו הארנונה מחייב כי מוסד הלימודים יציג הכרה מצד משרד החינוך או שירות התעסוקה. הפניית תלמידים בנסיבות העניין אינה מספקת היות ואין מימון לקורסים של העוררת על ידי מוסדות המדינה כאמור.

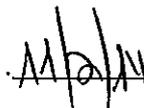
15. הנוהל של משרד התעשייה המסחר והתעסוקה הוא אשר מגדיר את התנאים והקריטריונים לקבלת הכרה לקורסים והכרה זו ניתנת בכל שנה ושנה. "אישור הפעלה" מעגן את מסגרת הקורס המאושר על ידי האגף להכשרה מקצועית, לרבות לעניין תנאי קבלה, מערכת שעות, בחינות וזכאיות. בנוסף מתקיים פיקוח על ידי מפקחי האגף בתמ"ת במהלך הקורס עצמו. הכנה לבחינות "חיצוניות" כמוסד ללימודי חוץ/אקסטרני, אינה מספקת בנסיבות העניין.

16. מקובלים עלינו הדברים שנקבעו על ידי ועדת הערר בראשות עו"ד צבי שטריינגולד בעניין 2006-05-172 קסין פילוסופיה ורפואה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (החלטה מיום 21.6.2009), כדלקמן:

"דרישת ההכרה מטעם הגופים הממונים על הפיקוח על מוסדות ההשכלה וההכשרה המקצועית, אינה דרישה פורמלית אלא דרישה מהותית היורדת לשורשו של הצורך בהסדרת מוסדות מהסוג האמור ובפיקוח עליהם. הגוף המתאים בוחן את המוסד המבקש הכרה את מהות הלימוד הניתן בו, את הביסוס המדעי לתחומי הלימוד, את תוכניות הלימוד, את המתקנים, המעבדות, כיתות הלימוד, רמת ההוראה, הרמה הנדרשת מן הסטודנטים לשם קבלה למוסד, הרמה הנדרשת מה שכדי להמשיך בלימוד בו ולסיימו. רק משנתה דעת של הגוף המאשר תוענק ההכרה המבוקשת".

17. בנסיבות העניין אנו מוצאים כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להיכנס תחת הוראות סעיף 3.3.24 לצו הארנונה, בשים לב לכך שעסקינן בסעיף אשר מקנה הקלה בתשלום המס וככזה יש לפרשו בצמצום ובדוקנות.

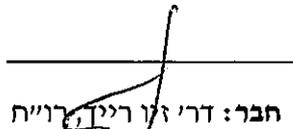
18. אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום. 

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) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבובה עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' ז'ן ריין, ר"ת


עו"ד אמיר כלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יא באדר-א תשע"ד
11.02.2014
מספר ערר : 140009162 / 11:29
מספר ועדה : 10948

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בנק מרכנתיל דיסקווי העמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע לפשרה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.02.2014.

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: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

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

תאריך : יא באדר-א תשעד
11.02.2014
מספר ערר : 140009383 / 12:03
מספר ועדה: 10948

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מרום פאר נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים כי השכילו להגיע להבנה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.02.2014.

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: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב באדר-א תשע"ד
12.02.2014
מספר ערר : 140009208 / 11:52
מספר ועדה: 10949

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: און חנה

מספר תע"מ: 3000
תחום: תל אביב-יפו

אין ערר

מספר תע"מ: 10949
תחום: תל אביב-יפו
סוג ערר: 8 (ערר)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כדלקמן:
לגבי דירה 37 – נכס מספר 2000396750 יוענק הפטור מיום החיוב – קבלת טופס 4 עד ליום
31/5/13. (תקנה 12)

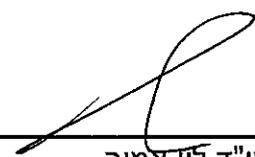
לגבי דירה 15 – נכס מספר 2000396722 יוענק הפטור מיום החיוב - טופס 4 עד לתום התקופה
האפשרית עפ"י התקנות. (תקנה 12)

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 12.02.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב באדר-א תשע"ד
12.02.2014
מספר ערר : 140009464 / 12:45
מספר ועדה : 10949

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: ששון גלעד תעודת זהות 310510001, טשקנט שני תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים למתן פטור לנכס ריק מיום 1/8/13 ועד ליום 6/10/13.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 12.02.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יב באדר-א תשע"ד
12.02.2014
מספר ערר : 140009498 / 13:18
מספר ועדה: 10949

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררות:

ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת שותפות מוגבלת ל"א א"א, אפריקה
ישראל נכסים בע"מ חברה ציבורית 100000000, הרלינגטון אחד העם (2009)
בע"מ חברה פרטית, שלמה אליה השקעות בע"מ חברה פרטית
514290004 אשר צבי נכסים והחזקות בע"מ חברה פרטית

החלטה מס' 100000000, מוגבלת ל"א א"א, אפריקה
ישראל נכסים בע"מ חברה ציבורית 100000000, הרלינגטון אחד העם (2009)
בע"מ חברה פרטית, שלמה אליה השקעות בע"מ חברה פרטית
514290004 אשר צבי נכסים והחזקות בע"מ חברה פרטית

- נ ג ד -

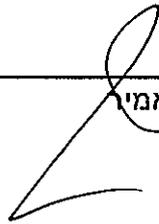
המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים. לפיה המחזיק ישונה לחברת רמות רוטשילד 3 בע"מ
מיום מתן ההודעה ביום 15/7/13.
כמו כן וככל שתועלה טענה ע"י חברת רמות רוטשילד 3 בע"מ בדבר שינוי החזקה לא יהיה בהחלטה
זו כדי להוות מניעה לביורר הטענות בין הצדדים.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.02.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יב באדר-א תשע"ד
12.02.2014
מספר ערר : 140009463 / 13:48
מספר ועדה: 10949

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: בן פז יצחק

העניין: תיקון מס' 10949
מספר תיקון: 12/008
מספר תיקון: 15

- נ ג ד -

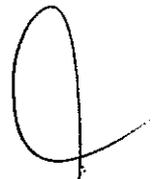
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר לא התייצב לדיון על אף שעפ"י אישור המסירה שמצוי בתיק ההזמנה נמסרה לו. מעיון בחומר שהוגש עולה כי בנכס נמצאו חפצים שונים ובנסיבות אלו המשיב לא נעתר לבקשה להעניק את הפטור. לפנים משורת הדין ובהמלצת הוועדה הסכימה ב"כ המשיב להעניק פטור לתקופה של חודשיים מיום הפניה למשיב ועד לסמוך למועד הגשת הערר. אנו סבורים כי בנסיבות העניין לא ניתן לקבל את הערר לתקופה שמעבר לכך כאשר העורר לא הוכיח את הטענות ולא ידוע מה היה מצב הנכס לאחר מועד זה. לאור האמור ובהסכמת המשיב יוענק פטור לנכס ריק לתקופה של 60 יום מיום 18/7/13.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.02.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהודה מאור
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: משה גינדי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא סוגיית חיובו של העורר בארנונה של נכס הרשום אצל המשיב כמחזק על ידי העורר ברחוב בר יוחאי 12 בתל אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס בחן-לקוח 10310639 ומחויב בשטח של 318 מ"ר בסיווג "מחסנים", לתקופה מיום 1.1.2003 עד ליום 31.10.2004 (להלן: "הנכס").

בכתב תשובה לערר טען המשיב כי יש למחוק על הסף את הערר כמפורט בתשובתו. בישיבת יום 8.10.2013 הורינו למשיב להמציא פרטים מלאים מתוך רישומיו אשר ישפכו אור על הנכס נשוא הערר.

ביום 6.1.2014 נמסרה הודעת המשיב לאחר בדיקתו ברישומי העיריה וחזר על טענותיו המקדמיות לסלק את הערר על הסף.

ביום 13.1.2014 נמסרה תגובת ב"כ העורר להודעת המשיב הנ"ל. לאחר שעיינו במסמכים, בצירופים להשגה, לתשובת המשיב ובתגובות הצדדים, הגענו למסקנה כי צודק ב"כ המשיב בטיעונו ויש למחוק את הערר על הסף.

טענות הצדדים

1. טענתו המרכזית של העורר בכתב הערר, לה צורף תצהיר מטעם העורר, כי הנכס מעולם לא הוחזק על ידו בתקופה הרלוונטית שכן לא נמצא בארץ ושהה בארה"ב משנת 1997 ועד לחודש ינואר 2010. [נפנה לאמור בסעי' 5 – 8 לכתב הערר ולנספחים שצורפו].

2. העורר העלה טענת התיישנות נגד החיוב שכן לטענתו נודע לו דבר החיוב לראשונה, רק מכוח הטלת עיקול על חשבונו בתאריך 14.11.2012. [מוצג ע-6 לכתב הערר].

3. העורר העלה טענות נוספות, ראה האמור בסעיפים 11, 12 לכתב הערר, שעיקרן זיוף חתימתו, הן על חוזה השכירות בינו לבין חברת קעל בע"מ, בעלת הנכס, מוצג ע-7 לערר; הן על הודעת חברת ברגו ג'ולרי בע"מ, המחזיקה הקודמת בנכס, לפיה הודיעה על הפסקת חזקתה בנכס והעברת החיוב על שם העורר, מוצג ע-8.
4. העורר לא טען כי גם ההודעה מיום 8.11.2004 אשר צורפה כנספח ד' לכתב תשובה לערר, אינה חתימתו.
5. לגרסת העורר הוא רק יכול לנחש כי מישהו מבני משפחתו או ממכריו פעל ללא ידיעתו והסכמתו ומסר הודעות כוזבות למשיב. לטענתו המשיב פעל ברשלנות עת רשם נתונים בספריו ללא כל בדיקה.
6. המשיב מפרט בכתב תשובתו לערר את נימוקיו לבקשה למחיקת הערר על הסף ובהודעתו מיום 6.1.2014 בה מסר נתוניו חזר על בקשתו.

דיון

7. ככלל, לועדת הערר סמכות להחליט בשאלה אם עורר הינו "מחזיק" אם לאו. (ס' 3 (א) (3) בחוק הערר).
8. יחד עם זאת מדובר בערר שלפנינו בטענות זיוף מרובות, הן לעניין חוזה השכירות, מוצג ע-7 לערר, הן על הודעת חברת ברגו ג'ולרי בע"מ, המחזיקה הקודמת בנכס, לפיה הודיעה על הפסקת חזקתה בנכס והעברת החיוב על שם העורר, מוצג ע-8, וכנראה גם על חתימת העורר על נספח ד' לכתב התשובה לערר, שם עולה כי העורר הודיע למשיב ביום 8.11.2004 על החזרת החזקה ממנו לידי בעלת הנכס חב' קעל, הודעה שנרשם בה כי ניתנה באיחור משום שלא שהה בארץ.
9. העורר לא הציג כל תלונה למשטרה בדבר זיוף חתימתו על מקבץ המסמכים.
10. העורר לא מצא לנכון לפעול בתביעה אזרחית כנגד החברה בעלת הנכס, או מי מאחיו, ה"ה אברהם גינדי, או יום טוב גינדי, או מקורב אחר.
11. למרות יחסי קירבה משפחתית בין העורר לאחים, אפילו יאמר כי יחסים אלה כיום אינם תקינים ונדגיש כי לא נאמר כך ע"י העורר, נראה לנו כי לא מוצדק לפתור סכסוכים משפחתיים דווקא אצל המשיב, או ליצור הימנעות מצד העורר לפעול נגד מי מהאחים, בין בתלונה על זיוף ובין בתביעה אזרחית לשיפוי במידה ויוכח בפורום משפטי מתאים, שאין העורר מבחינת מחזיק.

12. העורר טוען כי היה על המשיב לנקוט בפעולות גבייה נגד המחזיקים האמיתיים בנכס, מאחר והוא כאמור שהה בחו"ל.

13. גם אם נקבל כעובדה מוכחת כי העורר לא היה כלל בארץ בתקופה הרלוונטית לערר, היינו מיום 1/2003 ועד 10/2004 אין לוועדה הכלים לבחון בעת הזאת, האם באמת בעבר הרחוק לא החזיק העורר בנכס.

14. יותר מכך העובדות שהעלה המשיב בהודעתו מיום 6.1.2014 לפיהן אתיו של העורר יום טוב גינדי, הופיע במשרדי המשיב ביום 9.12.2012 וטען בשם אתיו העורר כי עקב מצבו הכלכלי הקשה של העורר האחים מעוניינים לעזור לו, לא נסתרה ע"י העורר בתשובת בא כוחו. כך גם לא נסתרה עובדת חתימתו של העורר על נספח ד' שצורף כאמור לכתב התשובה לערר, נפנה לסעיף 21 בכתב התשובה לערר.

15. גם אם לעורר נגרם נזק כלכלי כתוצאה מהתנהגות האחים שלו או מקורבים אחרים אותם לא ציין במפורש אלא על דרך 'הניחוש', כאמור בתצהירו בסעיף 13 הרי שהימנעותו מלהגיש תלונה מוסמכת על זיוף מעוררת תמיהות.

16. לדעתנו המשיב פעל כדיון, על סמך מסמכים שהוגשו לו, עת רשם את העורר כמחזיק בנכס.

17. בנוגע לתכלית התסדר 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 (להלן: "מיכקשוילי") שם נקבע כך:

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

18. אין מחלוקת כי לפי הפסיקה, מטרתם של סעיפים 325 ו- 326 לפקודה היא להקל על הנטל המוטל על העירייה לגבות ארנונה, מתוך הכרה בכך, שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

19. למרות שבעניין מיכקשוילי דובר על כך ש "בדרך כלל" רשאית היא [העירייה] להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב". אנו בדעה כי במקרה זה לפנינו, לא התרשלה העירייה בביצוע רישומיה על סמך המסמכים ועל סמך הופעת האחים במשרדי המשיב כמצוין בסעיפים 1 ו- 2 להודעת המשיב.

20. עוד נפנה לבר"מ 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**, שם נקבע בין היתר: "אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת".

21. מעבר לנדרש, נצטט מתוך פסק הדין עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ'. עיריית תל-אביב, שם נקבע בין היתר: 'אין די בטענה בעלמא כדי לפטור את המערער מתשלום ארנונה, שאחרת יוכל כל מאן דהוא לטעון טענות מטענות שונות, והעירייה תידרש לערוך בדיקות ולהכריע בטענות, משל היתה גוף מעין שיפוטי. משכך, ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעלי הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם...אחרת מותחים אנו יתר על המידה את חובותיה'.

22. יודגש כי אם העורר בדעה כי המשיב פעל ברשלנות עת ביצע רישומים בספריו שלא כדין הוא רשאי להגיש תביעה בבתי המשפט. נפנה לת.א. (פ"ת) 48480-07-11 אלקטרה מוצרי צריכה ישראל (1951) בע"מ נ' עיריית רחובות, שם נקבע, בין היתר: 'גם באשר לטענת הרשלנות אותה מעלה המשיבה כלפי המבקש, הרי שנקבע כי טענה מסוג זה תידון בבתי משפט רגילים ולא בגופי הערר'.

23. אשר לטענת ההתיישנות, הטענה כשלעצמה אינה מנויה על העילות בחוק הערר וטענת הסף כעולה מסעיף 28 לכתב התשובה לערר, מקובלת עלינו יחד עם כל טענות הסף שנטענו ע"י המשיב.

24. יובהר כי אין בקבלת טענות הסף ומחיקת הערר על פי החלטתנו כדי למנוע מהעורר לפעול בדרכים החוקיות האחרות, ככל שעומדות לפנינו בנסיבות העניין.

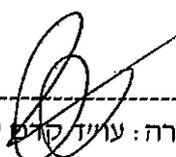
סוף דבר

הערר נמחק על הסף. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 13 בפברואר 2014, בהעדר הצדדים.

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

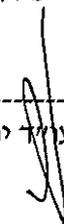
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד קרית שירלי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג באדר-א תשעד
13.02.2014
מספר ערר : 140009322 / 12:36
מספר ועדה: 10955

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: רנבי השקעות בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים ולפנים משורת הדין המשיב ייתן פטור מנכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות לתקופה של 30 ימים החל מיום 1/5/13 וזאת בהתאם להצהרת העוררת שאכן נעשה לאחר מועד הביקורת שיפוץ מסיבי שעונה על הקריטריונים של סעיף 330 לפקודה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(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 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.


יו"ר: עו"ד מאור יהודה


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יג באדר-א תשע"ד
13.02.2014
מספר ערר : 140009691 / 13:03
מספר ועדה : 10955

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: ניר יוסף (כונס נכסים)

- נ ג ד -

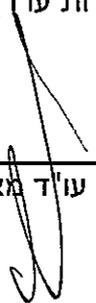
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתנת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדות ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

 חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 חברה: עו"ד קדם שירלי	 יו"ר: עו"ד מאור יהודה
שם הקלדנית: ענת לוי		