

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג באדר תשעז
01.03.2017
מספר ערר : 140015379 / 13:03
מספר ועדה: 11505

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לויאן אסתר ולויאן ניסאן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מכריעים בטענת העוררת טענת אינני מחזיק כדלקמן:
הגב' אסתר לויאן תירשם כמחזיקה בנכס 2000358426 בכתובת גרוסמן מאיר 12 ואילו מר ניסן לויאן תעודת זהות 42959536 ירשם כמחזיק בנכס מספר 2000359692 בכתובת בנטוב מרדכי 16 וזאת בהתאם להצהרתו של מר ניסאן שניתנה בפנינו במעמד הדין.
למען הזהירות יודגש כי ההחלטה בערר תחול ביחס לשנת המס 2016 בלבד.
ככל שיש לעוררת טענות בעניין הנחות שמגיעות לה או כל טענה אחרת, תפנה בהליכים המתאימים לגורמים הרלבנטיים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.03.2017.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יא באדר תשעז
09.03.2017
מספר ערר : 140016190 / 13:17
מספר ועדה: 11509

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בין הרים שירותי תיירות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

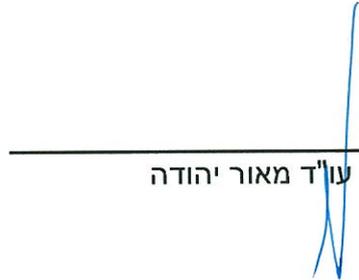
אין חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.03.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אלדר ר.ש. בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. לאחר עיון בחומר המצוי בתיק הערר, לרבות תצהירי הצדדים ועדותם בפנינו, וקראנו את סיכומי העוררת שהוגשו לוועדה בתאריך 12.1.2017; סיכומי המשיב, שהוגשו לוועדה ביום 2.2.2017 - אנו קובעים כי ב"כ המשיב צודק בטענותיו והיה מקום לדחות על הסף את טענות ב"כ העוררת בערר שלפנינו, שכן עניינה נדון בעבר וטענותיה נדחו אחת לאחת אף בבתי המשפט המחוזי והעליון.
2. גם לאחר בחינה עובדתית חוזרת של טענות ב"כ העוררת, לדעתנו חיובה של העוררת נעשה כדין ויש להורות על דחיית הערר.
3. התרשמנו כי העוררת ובאי כוחה, סוברים כי בכל זמן נתון יש לבדוק חוזר ובדוק, כיצד 'הקרוסלה' עליה יושבת העוררת מסתובבת לה, מקום שאותן עובדות, בכל סיבוב וסיבוב משפטי, לא שונו או למצער לא באה כל ראיה מצד העוררת לפיה הנסיבות הן חדשות, הראיות חדשות ויש לשנות את החלטות וועדות הערר הקודמות, את הערעורים המנהליים שנדחו ואף את פסיקת בית המשפט העליון, בעניינה.
4. ראשית נפנה את ב"כ העוררת לטענותיו כעולה מסעיפים 10 – 13 בסיכומיו שהוגשו כאן.
5. אין לנו את הסמכות לשנות מהקביעות שניתנו בעניינה של העוררת בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בשבתו בעת"מ 9923-08-12 בפני כב' השופטת שרה גדות, בפסק דינה שניתן בתאריך 11.7.2013 בעתירת העוררת.

6. בית המשפט העליון נתן פסק דין בעע"מ 5576/13 ביום 30.3.2015 ביחס לעתירה הנ"ל.
7. פסק הדין שניתן היה קצר ותכליתי, [ברור כי מהווה החלטה חלוטה וסוף פסוק לקביעות עת"מ 9923-08-12] ונצטט אותו בשלמות כך:
"בעקבות הערותינו הודיע בא כוח המערערת כי היא אינה עומדת על הערעור.
הערעור נדחה איפוא ללא צו להוצאות.
הפקדון יוחזר למערערת באמצעות בא כוחה.
ניתן היום, י' בניסן התשע"ה (30.3.2015).
8. אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב כעולה מסעיפים 11 – 22 לסיכומיו.
9. בערר שלפנינו לא נטען ולא הוכח כי על הוועדה לבחון טיעונים עובדתיים חדשים שיש בהם כדי לשנות את פסקי הדין הנ"ל, או כי המצב המשפטי שונה בינתיים ויש להכריע מחדש בטענות העוררת כאן.
10. טענותיה של העוררת נדונו בוועדת ערר קודמת לשנים קודמות, ובערעור מנהלי שנדון בפני כב' השופט מודריק, ולאחר מכן נדון בבית המשפט העליון, ושוב נדחו טענות העוררת.
11. לא מצאנו שוני עובדתי בטיעוני העוררת כאן, לבין השגות העוררת שנדחו בידי ועדת הערר לענייני ארנונה [תיק 2008-05-192 (עו"ד יבין רוכלי – יו"ר), ואשר אושרו ע"י כב' השופט ע. מודריק בעמ"נ 23925-11-09 אלדר ר.ש. בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, בתאריך 31 מרץ, 2012. [נספח ב1 לכתב התשובה לערר].
12. נדגיש בפני ב"כ העוררת המלומד, כי לא הוצגה בפנינו שום ראיה שונה מהראיות שכבר דשו בהן והוחלט בהן בתיקי העוררת. עוד נדגיש כי ערר זה נסב על שנת המס 2015 והחלטות בתי המשפט היו ידועות, לעוררת.
13. כמו אז וכמו שנכון לשנת המס 2015 העוררת מחזיקה בנכס ברחוב אורי צבי גרינברג 19 בשכונת אזורי חן בתל אביב ומפעילה בו עסק הקרוי "קאונטרי אזורי חן". הנכס בבעלות עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") והוחכר לעמותת אזורי חן מועדון ספורט ובריאות לשם הקמת מרכז ספורט שכונתי. העמותה מפעילה את מרכז הספורט – הוא העסק - באמצעות העוררת.

14. העסק הכולל בין השאר בריכות שחייה, מבנים ומתקני ספורט שונים סווג בידי העירייה לצורך חיובי ארנונה כ"מרכז ספורט ונופש (קאונטרי קלאב)" לפי סעיף 3.4.17 לצו הארנונה העירוני (להלן: "מרכז ספורט ונופש").

15. לא נוכל שלא לצטט את הפתיח שבהכרעת כב' השופט מודריק שכן גם לפנינו חזרה העוררת וליקטה נימוקים "מן הגורן ומן היקב" כדי לצמצם את היקף חיובי הארנונה שהושתו עליה.

16. תמהים אנו כיצד ב"כ העוררת לא נתן דעתו על כל הממצאים שהונחו אז ולא מצא לנכון להצביע על שינוי עובדתי בערר שהוגש מטעמה לשנת המס 2015 ובמיוחד לאחר שפסקי הדין בעניינה של העוררת היו ברורים לו.

17. אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב כפי שפרטן בסעיפים 33 – 39 לסיכומיו.

"מרכז ספורט ונופש" או "בריכת שחייה"

18. לדעתנו, קיים שוני ברור בין "מרכז ספורט ונופש" לבין "בריכת שחייה".

19. בריכת שחייה בעיקר הוא עסק שבמרכזו הפעלת בריכת שחייה ופעילות נלווית לכך (כגון: פינות מרגוע ומנוחה, פינות משחקים ומזנון). מרכז ספורט ונופש הוא עסק שבמרכזו מספר מתקנים לפעילות ספורט למיניה, לרבות בריכת שחייה.

20. בדיוק כפי שהובאו ראיות בפני ועדת הערר הקודמת שמצאה, לפי דו"ח החוקר מטעם המשיב שהעסק מגלם פעילות ספורט מסוגים שונים, ובריכת השחייה אינה העיקר שבה, כך בפנינו לא באה ראיה מצד העוררת כי יש, כיום, בשנת המס 2015 ממצאים אחרים המצדיקים קביעה שונה.

21. כל הטיעון כי החוקר מטעם המשיב מר אפי בסנו שערך ביקור בנכס ביום 21.9.16 אינו מאמת את המצב העובדתי לשנת המס 2015 אינו מקובל עלינו. ברור לעוררת ובא-כוחה כי הנטל להוכיח שוני עובדתי, חל עליה ולא על המשיב.

22. אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב כעולה בסעיף 43 לסיכומיו לעניין סירוב העוררת לאפשר ביקור בנכס שאינו מתואם, ונפנה להחלטת יו"ר הוועדה עו"ד שירלי קדם מיום 7.9.16.

23. כך או כך בכל מצב נטל הראיה על העוררת להוכיח שונות בממצאים המונחים בפני הוועדה. דבר שלא נעשה על ידה.

24. נצטט מתוך פסק הדין של כב' השופט מודריק כך: "המציאות בנכס עולה בקנה אחד גם עם הגדרת מרכז ספורט ונופש הכלולה בצו הארנונה. הצו מגדיר שמרכז ספורט ונופש מאופיין בכך "שיש בו בריכת שחייה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט...." (סעיף 3.4.17 לצו הארנונה). ברי שיש בנכס בריכת שחייה ומגרשי ספורט. המחלוקת סבה על השאלה האם יש בו אולמות ספורט. הוועדה מצאה שיש בנכס לכל הפחות שני אולמות ספורט; אולם רב תכליתי ואולם הפועל במקלט. אינני סבור שנפלה שגגה ביד הוועדה בסברתה שמקלט המשמש למטרת אולם ספורט מהווה אולם ספורט בגדר ההגדרה האמורה. אכן מקלט אינו מיועד לתכלית אחרת מאשר מקלט אולם משעה שהמערער עושה בו שימוש כאולם ספורט היא מגבשת בכך את אופיו של העסק כמרכז ספורט".

25. העוררת לא מצאה לנכון להציג ראיות מטעמה, הפוכות לאלה שהביאו לממצאים ולהכרעה בתיק עמ"נ 09-11-23925 אלדר ר.ש. בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו.

26. לו סברה העוררת כי השטחים שסומנו בהיתר הבניה ורישיון העסק כמקלטים בלבד, היה עליה להמציא לנו ראיות לכך. דבר שלא עשתה. ונוסיף בעניין זה כי הוכח לנו שנעשה שימוש במקלטים ואין אנו מקבלים את טענות העוררת כעולה מסעיפים 14 – 18 לסיכומים, שיש מקום להחריג שטחים אלה מכלל שטחי העוררת.

27. יוער כי נושא המקלט בא לדיון בוועדת הערר הקודמת, נדונה שם ונדחתה כך גם נקבע בפסק הדין של מודריק שאין מקום לפטור את המקלט כאילו היה מקלט ציבורי.

28. בעניין זה נוסף ונדגיש כי העוררת לא המציאה לנו כל ראיה ששטחי המקלט משמשים אך ורק כמקלט ולא נעשה בהם שימוש אחר. [לא על פי היתר הבניה ולא על פי רישיון העסק]. נדגיש את תשובת החוקר בעמוד 3 לפרוטוקול מיום 15.12.2016 כמענה לשאלות ב"כ העוררת.

29. לא נדון בסוגיית הגג, שכן מציין ב"כ העוררת בסעיף 7 לסיכומיו: "הערר אינו מתייחס לגג שלגביו הוגש ערר בנפרד".

30. אנו מאמצים את טענת המשיב שלא נפל פגם בחיובים שהושתו על העוררת בגין המרתף, המעברים ושטח הקרקע. לא באה בפנינו כל ראיה מצד העוררת שיש בה כדי למוטט את טענות ב"כ המשיב כפי שפורטו בהרחבה בסעיפים 73 – 91 לסיכומיו.

31. לא נכחד כי לא ברורה לנו התנהלות העוררת, שכן גם בעבר עסקו בסוגיית השטחים הנ"ל והוחלט לחייבה, ותמוה מדוע לא הסיקה מסקנות בערר זה והביאה ראיות לסתור את הממצאים, ככל שיש כאלה.

32. לא מצאנו ממצאים עובדתיים מצד העוררת שיש בהם כדי לקבל את טענת בא כוחה כמפורט בסעיף 20 לסיכומיו בנוגע לחיוב המסדרונות והמעברים.

גינה ציבורית

33. גם כאן טענות העוררת נטענו בעלמא ללא ראיות מצידה. גם ממצאי בית המשפט בעניינה [השופט מודריק] לא הביאו את העוררת להציג לנו תמונה שונה מהעבר.

34. העוררת טענה כי מדובר בשטח ציבורי פתוח עם מתקנים לפעוטות אשר אין לחייבה בגינו. החוקר מטעם המשיב העיד בפנינו: "לא ראיתי שם גינת שעשועים."

35. נחזור על עיקרם של דברים. העוררת הייתה רשאית, אף מחויבת, בנסיבות העניין לאור תוצאות העבר, להציג בפנינו תשריטים שונים, מתשריטי המשיב, שימושים שונים בכל המרחב המוחזק על ידה בנכס ברחוב אורי צבי גרינברג 19 בשכונת אזורי חן בתל אביב בו מפעילה את העסק הקרוי "קאונטרי אזורי חן". במיוחד מקום שטענה הן כעת והן בעבר, כי שטח קרקע משמעותי משמש כגינת משחקים לפעוטות או כגינת שעשועים שיש לסווגו אחרת.

36. מכל מקום גם בפנינו כמו בעבר, לא הצליחה העוררת להוכיח כי נתונה לציבור רשות להשתמש במדשאות או בחלקן, ואין בכך כדי להפוך את השטח ל"גינה ציבורית". שטח זה הוא חלק מן הנכס שאותו החכירה העירייה לעוררת ולא מצאנו כי נפל פגם בחיוב העוררת על כל השטח בסיווג המתאים כמרכז ספורט ונופש.

סוף דבר

לאור הנ"ל, אנו מורים על דחיית הערר.
בנסיבות העניין אנו מחייבים את העוררת בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ש"ח.

ניתן היום, 9 במרץ 2017, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים 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.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור



תאריך : יא באדר תשעז
09.03.2017
מספר ערר : 140015255 / 08:24
מספר ועדה: 11509

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גולבארי טוראן

- נ ג ד -

התחנה המרכזית החדשה

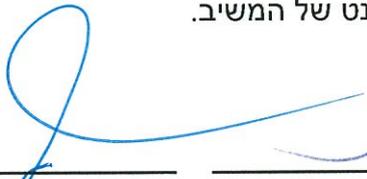
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

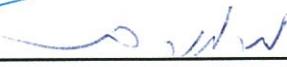
החלטה

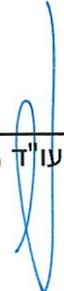
בהסכמת הצדדים ועל סמך המסמכים המצויים בתיק ניתנת בזאת החלטה מבלי הצורך להגשת סיכומים כדלקמן:
הערר של ציון גולבארי ז"ל, מגן דוד ז"ל ו/או מי מיורשיהם בכל הקשור לנכס נשוא הערר חנות בקומה 3 במתחם התמח"ת מספרה 3114 מתקבל.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.03.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: הוניגמן ובניו בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב אבולעפיה 6 בתל-אביב, ולאחר תיקונים עקב ההשגה, [ראה מכתבו של המשיב מיום 6.4.2016] נכס הרשום אצל המשיב כח-ן לקוח 10808519 נכס מס' 20003312361, בשטח של 434.57 מ"ר; ונכס מס' 2000312357 ת-ן לקוח 10808521 בשטח של 571.96 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", [ראה גם סעיף 1 לסיכומי ב"כ העוררת], כשלטענת העוררת יש לסווג את הנכס המוחזק על ידה בקומת המרתף, כ-"מחסן"; מחלוקת נוספת נעוצה בטענת העוררת כי בקומת המרתף נמצא שטח של כ- 22 מ"ר המשמש כחדר חשמל המשמש את כל דיירי הבניין [ראה סעיף 3 י. לסיכומי העוררת], יקראו להלן: "הנכס".

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג, כהחלטת המשיב, שכן מדובר בנכס שמרבית שטחו מצוי בקומת המרתף ובקומת הבניינים, שיש לסווגו "מחסן" מאחר והנכס משמש לאחסנה בלבד; לקוחות אינם מבקרים בו, ואין פעילות מכירה משם או שיווק והפצה ללקוחות.
2. השטח שבקומת הקרקע מהווה 'חנות' לממכר עודפים, ולגביה אין העוררת מלינה על סיווגה.
3. להבנת המחלוקת נפנה דווקא לסיכומי ב"כ העוררת כמפורט בסעיפים 3 ג' ו- 3 ד' תוך שנדגיש כי תיאור העוררת את המחסן המצוי בקומת המרתף בו מוגדר שטח המחסן כמחסן "הקפאה" בו מאוחסנים פריטים עד לחילופי העונות, ואינם משמשים את החנות שבקומת הקרקע.

4. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין הן על פי המיקום הפיזי והן על פי השימוש בפועל שנעשה ע"י העוררת בנכס נשוא הערר.
5. לטענת המשיב אין מקום כלל לקבל את טיעוני העוררת שכן העובדות שהוכחו כאן אינם תואמים להגדרת 'מחסן'; המחוקק קבע אלמנטים נוספים בהגדרתו שאינם עונים ותואמים את מצב הנכס ולפרשנות המבוקשת ע"י העוררת.
6. ניתן לתמצת טיעון ב"כ המשיב כפי שפרטה בסעיף 36 לסיכומיה כך: "בנסיבות אלו, כל ניתוק של 'יחידת האחסנה' מכלל שטח העסק היושב באותו מבנה יהיה ניתוק מלאכותי החוטא לתכלית סעיף 3.3.2 לצו".

הדיון בפנינו:

1. ראשית יאמר כי אין מחלוקת כי הנכס המוחזק ע"י העוררת בכתובת הנ"ל, כולל את קומת הקרקע+קומת מרתף+המוגדר ע"י המשיב בתשריט שהוגש מטעמו כקומת ביניים בין הקרקע לקומת המרתף. נוראה בתשריט A בסימון בצבע כחול בשטח של 124.89 מ"ר שכשטח הממוקם בין קומת הקרקע לקומת המרתף.
2. שנית יאמר כי גם אם נאמץ את טענת ב"כ העוררת בסיכומיו, לפיה השטח המסומן כחול בתרשים A מהווה חלק מקומת המרתף, לדעתנו אין בכך כדי לשנות מהגדרת הצו בסעיף הרלוונטי.
3. נוסחו של הצו, שאולי אינו שלם והגיוני, ברם קובע כי אחד מהמרכיבים בהגדרת 'מחסן' הוא רכיב המיקום הפיסי של הנכסים, קרי קומה מעל קומה שניה. המחוקק אינו משחית מילותיו לריק, מלים שאין להן נפקות, ובכל מקרה, אין אנו מוסמכים להתעלם מהנוסח השלם: **'אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק...'**
4. בפתח הדיון מצאנו להדגיש, לאחר שקראנו את תגובת העוררת לסיכומי המשיב, והתייחסותו לכתוב בסיכומי המשיב בסעיפים 15 ו-16 ולאחר עיון במקבצי המסמכים הרבים שצורפו להודעת ב"כ העוררת מיום 8.11.2016 שגם אם נאמץ עובדתית את טענות העוררת, שבחנות העודפים, נמצאו רק 4 חולצות / פריטים ככתוב בסעיף 1 לתגובה שהינם מהווים כמות זניחה ביחס לכמויות המאוחסנות במחסן העודפים. והכלול ברשימת המוצרים המאוחסנים כלשונו 'במחסן ההקפאה' דעתנו היא כי לא, ניתן לקבל את טענות העוררת, שהמחסן כאן מנותק מהחנות בקומת הקרקע והוא מנותק לחלוטין מחנות העודפים. דעתנו שאין מצופה מהעירייה לבחון מה מאוחסן בנכס ובאיזה כמויות שכן השימושים עשויים להשתנות מעת לעת.
5. דעתנו אינה כדעת העוררת שכן דעתה עומדת בניגוד להגדרת הצו ולמשמעות הרגילה והמקובלת בפסיקה, מהו מחסן העונה לדרישות הסעיף בצו.

6. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
7. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".
8. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:
- א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;
 - ב. לקוחות אינם מבקרים בו;
 - ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
 - ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
9. נחدد את המחלוקת, בהנחה שכל 3 הפרמטרים: א, ב, ד, לעיל מתקיימים, האם התוצאה תשתנה עקב התנאי הנקוב בסעיף 8.ג. לעיל, היינו אם "הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;"
10. נציין מצב בו בקומת העסק, ישנם נכסים אחרים ורבים באותה קומה של מחזיקים שונים, באופן שנכס אחד של העוררת מצוי בצדו הצפוני, והנכס השני מצוי בצדו הדרומי וביניהם מספר רב של נכסים המפרידים טריטוריאליים בין 2 הנכסים; ו/או הנכסים ממוקמים בקומות רצופות, באותו בניין, והאם יש הבדל בין היות הקומות רצופות במובן של קומה מעל קומה, או שמא היא אותו דין, אם קומה ראשונה כמשל, אינה רצופה אלא ממוקמת בקומה שלישית באותו בניין. האם גם אז תכוננה כ'קומות רצופות'.
11. למעשה מבקשת העוררת כי נתעלם משאלת מיקומו הפיזי של הנכס נשוא הערר ואין לראות בקומת הקרקע, כקומה רצופה לקומת המרתף.
12. מצאנו להדגיש כי בית המשפט המחוזי בת"א בעמ"ן 10370-12-15 אור מאניה בע"מ נ' מנהל הארנונה, הגיע למסקנה שאין מנוס מדחיית הערר לאור הקביעה כי אחד מן הרכיבים בהגדרת מחסנים שבסעיף 3.3.2 הוא רכיב המיקום הפיסי של הנכסים. [החלטתו של כבי' השופט מאיר יפרח, מיום 8.2.2016]

13. בפרשת אור מאניה הנ"ל, נקבע כך:

"גישת המערערות מתמקדת בתכלית הנכסים (קרי: השימוש שנעשה בהם) ובמצבם ביחס לעסק (כלומר: הפרדה פיזית מן העסק לא על ידי מחיצה מלאכותית, אלא משני עבריו של כביש גישה אל תוך בית מרכזים; קיומן של כניסות נפרדות לחלוטין לכל אחד מן הנכסים). גישה זו אינה מתחשבת כלל בשאלת מיקומם הפיסי לאמור: במקום כלשהו בקומת העסק (היא קומת הקרקע בענייננו), גם אם במרחק מן העסק עצמו. פרשנות זו הארנונה אינה יכולה שלא להתמודד עם אחד מן הרכיבים בהגדרת "מחסנים" שבסעיף 3.3.2, הוא רכיב המיקום הפיסי של הנכסים."

14. אין לנו צורך לקבוע מה ההיגיון בדרישת הצו שסמיכות נכסים באותה קומה בה מצוי העסק עצמו, או בקומה רצופה לו, משמיטה את הקרקע מאפשרות הסיווג 'מחסן' במידה וקיימת סמיכות טריטוריאלית.

15. יכול להיות שמחוקק המשנה רצה להקל על בדיקתו אם נכס מסוים עומד ב'תנאים הגיאוגרפיים', בין אם מדובר בקומות רצופות ובין אם מדובר באותה קומה. כך יכול להיות שקיים היגיון בדרישה שלא לתת סיווג מחסן מקום שקיימת נגישות וקרבה לעסק עצמו כדי לשלול את סיווגו כמחסן.

16. נקבע כי: "ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו... למסקנה זו ניתן להגיע באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקח בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (תל-אביב-יפו), 08/09/2011).

17. בעמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך:

'מתוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'.

18. לא נוכל לתת פרשנות השוללת את קביעת הצו לפיו נכס 'מחסן' מעל קומת העסק משמש את העסק, אפילו שהוא סגור והשימוש שנעשה שם אינו יומי, שכן הוא נגיש לעוררת.

19. כך גם נקבע בהחלטת הוועדה בערר בפרשת 'קליגולה', אליו הפנתה ב"כ המשיב בסעיף 39 לסיכומיה.
20. אף אם נאמץ כעובדה שהנכס משמש לצורך אחסון סחורת הקיץ בחורף ואחסון סחורת החורף בקיץ או תלבושות של בתי ספר (סעי' 3.ד'). לסיכומי העוררת), לא נוכל להתעלם מנוסח הצו הספציפי, השולל הכרה בסיווג מחסנים, כשיש סמיכות גיאוגרפית פיסית לנכס בו מנוהל העסק גופו.
21. ניסיון העוררת לשכנע אותנו כי המעלית הנמצאת בקומת המרתף הייתה נעולה בבריה פנימי, כך שכדי לפתוח את הבריה הפנימי במעלית יש לרדת דרך חנות העודפים בקומת הקרקע אל קומת המרתף; עדיין מדובר בקומה 'רצופה' אחת מעל השנייה.
22. כך גם מוצג ע/1 לוח כפתורי המעליות ועדותו של החוקר מטעם המשיב בפנינו שהעיד כך: "אני לא יודע ולא זוכר אם המעלית מופעלת באמצעות מפתח בקומת המרתף, אבל יש בריח פנימי בקומת המרתף שמונע את פתיחת הדלת". אין באלה כדי להוכיח לנו שקומת הקרקע אינה ממוקמת מעל קומת המרתף.
23. בעניין הקונקרטי לפנינו מנסה העוררת להסיק מסקנות שונות מעצם העובדה שהמצהירה מטעמה גב' קרן זמיר העידה כך: "קומת המרתף נמצאת מתחת לחנות העודפים. קיימת קומת ביניים שמשמשת כארכיב, ארכיון של הנהלת חשבונות של העסק...בין קומת הקרקע לקומת המרתף קיים מעבר היסטורי ויש מדרגות שנעולות בשער ברזל המונע מעבר כיום מהחנות לקומת המרתף. מאחר והדלת נעולה באופן תמידי אין גישה לעובדי החנות לקומת ביניים ולקומת המרתף. יש מעלית חיצונית לבניין שיש מפתח בשביל לרדת לקומה 1 - ...אין שום מעבר סחורה בין קומת הקרקע שהיא חנות העודפים לבין קומת המרתף. לחנות העודפים יש מחסן משלה בקצה החנות שמשמש רק אותה." [נדגיש כי 'מחסן זה מסווג כעסק ולא כמחסן].
24. לא מצאנו לאמץ גרסתה זו שכן, כאמור, גם אם עובדתית הכל נכון, עדיין עומד לה לרועץ נוסח הצו.
25. אשר לטענת השטח של כ- 22 מ"ר חדר החשמל- לא באה כל ראיה מצד העוררת כי שטח זה אינו בחזקתה הבלעדית. לא מצאנו אלא לאמץ את תשובתו של מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, שענה בזו הלשון: "בהתייחס לסעיף 4 לדברי אלי בדו"ח הביקורת, בהקשר לחדר החשמל הנטען, ביקשנו אסמכתאות מהעוררת ולא קבלנו. בנוסף, בדקתי עם מחלקת חיובי חברת החשמל ולא נמצא שחבי החשמל מחויבת בגין נכס ספציפי זה".

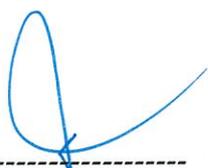
סוף דבר

לאור הנ"ל, הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 9 במרץ 2017, בהעדר הצדדים.

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

קלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: בוריס חוחשויילי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה נסב סביב השאלה האם זכאי העורר לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], לתקופה שמיום 1.7.2016 ועד ליום 30.9.2016. עסקינן ב- 4 נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה ברחוב לוינסקי 108 ת"א, הרשום כמחזק על ידי העורר הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000136849, ח-ן לקוח 10056085 ; 2000134143 ; ח-ן לקוח 10489217 ; 2000134133 ח-ן לקוח 10854766 ; 2000136684 ח-ן לקוח 10856794 ומחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס").

העורר נכח בישיבת יום 15.12.2016 בה קבענו שעליו להמציא תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום. העורר לא מצא לנכון להגיש תצהירים מטעמו או ראיות ובשיחה טלפונית עם מזכירות הוועדה ביום 16.2.17 ביקש כי תינתן החלטה על ידנו על סמך החומר המצוי בתיק הוועדה מבלי שיהא עליו להגיש תצהיר וראיות מטעמו.

העורר פנה לוועדה בערר נושא תאריך 28.9.16 ושם טען כי הנכסים עברו שיפוצים וכעת במהלך הגשת הערר עומדים השיפוצים להסתיים. עוד טען העורר כי הוא צילם מספר צילומים בזמן השיפוצים ומוכן להציגם לוועדה.

עוד טוען העורר כי החליט לאחד את שטחי החנויות משום שהם צמודים אחד לשני. הערר שהוגש לוועדה, מתמקד אך ורק בשאלת השיפוץ בנכס, והאם זכאי העורר לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. נדגיש כי המשיב עצמו הגיש במצורף לעררו מספר תמונות בהן נצפה פועל העוסק בשיפוץ מבלי שנדע באיזה נכס צולמו התמונות ומה בדיוק בוצע בנכסים ובאיזה היקף.

הימנעות העורר מלהביא ראיותיו פועלת לחובתו משכך מצאנו לבדוק האם בחומר מצד המשיב לרבות דו"ח הביקורת שצורף לכתב התשובה לערר, ניתן לקבוע כי אכן זכאי העורר לפטור. על אתר אנו קובעים כי מקריאת חומר המשיב ודו"ח הביקורת שוכנענו שאין מקום ליתן פטור לנכסים, במיוחד לאור העובדה כי העורר עצמו לא מצא לנכון להביא ראיותיו שיש בהם כדי לסתור את האמור בכתב התשובה לערר ובדו"ח הביקורת שצורף לו.

דין

1. על פניו נראה כי העורר למעשה זנח את עררו שכן לא מצא לנכון להגיב על תשובת המשיב לערר מיום 13.11.2016 ודו"ח הביקורת שצורף לרבות התמונות שצורפו לדו"ח.
2. מסקנתנו כי בהעדר תצהיר מטעמו ותגובה עניינית לממצאי המשיב, יותר מסביר כי לא היו בידינו ממצאים היכולים להצדיק הענקת הפטור כקבוע בסעיף הרלוונטי.
3. כאמור, מנספח א' לכתב התשובה לערר, תשובת מנהל הארנונה נושאת תאריך 4.9.2016 עולה כי על פי ביקורת שערך במקום מצא כי הנכסים אינם עומדים בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות הדורש כי הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. עוד קבע המשיב כי בבדיקה שנערכה לא נמצא כי הנכסים אוחדו לשטח אינטגרלי ורציף ולכן לא אוחדו החיובים בגינם.
4. לאחר עיון בדו"ח המשיב מתאריך 31.8.16 שנערך ע"י החוקר מאור שמאי למרות שרשום בו כי בדק רק 2 נכסים ולא הוצגו בפנינו ממצאי בדיקה לגבי 2 האחרים, עולה כי לפי ממצאיו לא נראו פועלים במקום, לא נראו כלי עבודה בעת הביקורת לא נראה כי קיים מעבר רציף בין החנויות ונראה כי במקום מכונות משחק מסוגים שונים, קיים דלפק עץ ועליו חפצים שונים, תוך שמצוין כי החשמל לא היה פעיל.
5. מעיון בתמונות שצורפו לדו"ח נראו מקרר שתיה, קופה רושמת, ויטרינות ושילוט " המקום בשיפוץ הפתיחה בקרוב".
6. מעיון בכתב התשובה לערר ובהתייחס לרשום בדו"ח ולתמונות, מסקנתנו כי לא נפלה שגגה בהחלטת המשיב.
7. העורר לא הוכיח בפנינו כי מדובר בשיפוצים רחבים ומשמעותיים.
8. שוכנענו כי העבודות שבוצעו הן עבודות קלות של התאמת הנכס לצורכי העורר ואין מדובר בנכס שע"פ מבחן אובייקטיבי לא ניתן לעשות בו שימוש חוקי כלשהו. התאמת הנכס לצורכי העורר לאחר שקיבל את החזקה בנכסים אינם כאלה העונים על דרישות החוק. אם לשיטת העורר מסקנות המשיב כעולה מתשובתו לערר, מהדו"ח והתמונות, אינם נכונים, היה עליו להגיש לוועדה מסמכים וראיות המצדיקים את בקשתו. לצערנו לא מצאנו כאלה, גם לא מהתמונות שצירף לערר.

9. בהעדר ראיות מצד העורר וכידוע הנטל להוכחה כי נפל פגם בהחלטת המשיב מוטל על העורר, אין לנו מנוס אלא לדחות את הערר.

סוף דבר

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 9 במרץ 2017, 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	חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: עופר לוי ניהול ויזום נדל"ן בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותה של העוררת לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין הנכס ששוא הערר.
2. הנכס בענייננו ממוקם ברחוב הגדוד העברי 7 בתל-אביב. על פי הערר שהוגש ביום **10.9.2015** מדובר בשני נכסים: האחד, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000141588 ח-ן לקוח 10739965; השני, כנכס מספר 2000141578 ח-ן לקוח 10772771.
3. העוררת צירפה לכתב הערר שהוגש לוועדה את שתי התשובות מטעם המשיב. האחת, תשובת המשיב נושאת תאריך 22.6.2015; השנייה, נושאת תאריך 27.8.2015.
4. בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 21.1.2016, נרשם בסעיף 4 בו כי המשיב חוזר על האמור בתשובותיו מהתאריכים הבאים:
 - א. תשובתו נושאת תאריך 22.6.2015 סומנה כמוצג א1. זו מפנה לביקורת בנכס מתאריך 15.6.15
 - ב. תשובתו נושאת תאריך 22.7.2015 סומנה כמוצג א2. זו מפנה לביקורת בנכס מתאריך 5.7.15
 - ג. תשובתו נושאת תאריך 27.8.2015 סומנה כמוצג א3. זו מפנה לביקורת בנכס מתאריך 23.8.15
5. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת [מר עופר לוי] הוגש לוועדה בתאריך 16.6.2016
6. תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב [החוקר מר מאור שמאי] הוגש לוועדה בתאריך 14.7.2016

7. לתצהיר החוקר מאור שמאי, צורפו 4 ביקורות שבוצעו על ידו בנכס. יפורטו להלן:

- א. ביקורת בנכס מתאריך 15.6.15 סומנה כמוצג א'.
- ב. ביקורת בנכס מתאריך 5.7.15 סומנה כמוצג ב'.
- ג. ביקורת בנכס מתאריך 23.8.15 סומנה כמוצג ג'.
- ד. ביקורת בנכס מתאריך 18.11.15 סומנה כמוצג ד'.

8. לא נוכל להתעלם מהעובדה שהבעלים ומנכ"ל העוררת לא המציאו לידינו ראיות או תצהיר מפורט איזה עבודות בוצעו בנכס, היקפן, ופרקי הזמן שבהם הנכס לא היה ראוי לשימוש, בין אם כתוצאה מעבודות בפועל בנכסים ובין מהטענה כי הגישה מרחוב צילנוב לנכס נשוא הערר, הייתה חסומה כפי שטען בסעיף 7 לסיכומיו.

9. לא לחינם טען ב"כ המשיב כי אין לו מה לחקור את העורר, על תצהירו כפי שהוגש לוועדה ביום 16.6.2016.

10. לדעתנו תצהירו של מנהל העוררת לוקה בחסר וזאת בלשון המעטה והשאלה שהעסיקה אותנו היא האם ניתן להסיק מסקנות לטובת העוררת מתוך הביקורות והתמונות שהוצגו ע"י חוקר השומה מטעם המשיב ומאיזה מועד.

11. אין חולק כי העוררת לא הגישה ערר על תשובת המשיב נושאת תאריך 22.7.2015.

12. בנוסף, העוררת אחרה בהגשת ערר על תשובת המשיב מיום 22.6.15.

13. לא נוכל להתעלם מהעובדה כי העוררת לא הגישה במועד ערר על החלטות המשיב מיום 22.6.2015 ומיום 22.7.2015 אלא שהערר כאן הוגש רק ביום 10.9.2015 ומתייחסת לתשובת המשיב מיום 27.8.2015, ומיום 22.6.15 שכאמור לא הוגש במועד.

14. טענת המשיב בכתב התשובה לערר בסעיף 7 ובסעיף 2 לסיכומים מטעם המשיב- מקובלת עלינו ויש לקבל את טענות הסף מטעם המשיב.

15. בהערת אגב נציין כי לא ברור לנו כיצד עוררת העוסקת בייזום נדל"ן אינה שומרת על זכויותיה ועומדת על המועדים הקצובים בחוק להגשת הערר; ולבסוף כשמגישה תצהיר עדות ראשית, במתכונת שהגישה, הוא לוקה בחסר.

16. מאידך, גם לא רווינו נחת מעדותו של החוקר בפנינו, מיום 22.9.2016; במיוחד מהטענה שמדובר בביקורות שנערכו באופן בללי וכלשונו: "אני מאשר כי במהלך הביקורות שבצעתי באופן כללי אני אומר שבוצע שיפוץ הכלל כמופיע בדו"חות הביקורות. אני מאשר שצלמתי את שטח הגלריה מבעד לחור בתקרה."

דיון ומסקנות

17. כאמור לעיל, המשיב צרף את ראיותיו ביום 14.7.2016 באמצעות תצהיר חוקר השומה מר מאור שמאי, להלן: "שמאיי", לתצהיר צורפו כנספחים א' עד ד' העתקים מביקורות בנכס שבוצעו בהתאמה בתאריכים 15.6.15, 5.7.15, 23.8.15, 18.11.15

18. העוררת לא הגישה במועד ערר על החלטת המשיב מיום 22.6.2015 הנסמכת על הביקורת בנכס מיום 15.6.15 [נפנה לאמור בסעיפים 4 א. ו-7 א. לעיל]. למרות שתשובת המשיב צורפה לערר מטעמה, בהעדר ערר במועד לא נוכל להתייחס לתשובה ולדו"ח הביקורת שצורפה אליו.

19. העוררת לא הגישה כלל ערר על החלטת המשיב מיום 22.7.2015 הנסמכת על הביקורת בנכס מיום 5.7.15 [נפנה לאמור בסעיפים 4 ב. ו-7 ב. לעיל]. תשובת המשיב לא צורפה לערר מטעמה ובהעדר ערר לא נוכל להתייחס לתשובה ולדו"ח הביקורת שצורפה אליו.

20. כאמור, בהעדר ערר מטעם העוררת על תשובת המשיב מיום 22.7.2015 ובהעדר תצהיר המפרט מועדים רלוונטיים למצבו של הנכס, לא ניתן להעניק לה פטור ממועד ביקורת המשיב שבוצעה ביום 5.7.2015 [ראה סעיף 7 ב. לעיל, מוצג ב' לתצהיר המשיב].

21. דו"ח החוקר שמאיי מיום 23.8.15 הוא הדו"ח המשמעותי, לדעתנו, שהוגש ע"י המשיב, מוצג ג' לתצהיר המשיב, והוא הדו"ח שעליו התבסס המשיב בהחלטתו מיום 27.8.2015. החלטה זו צורפה לערר שהוגש במועד ע"י העוררת.

22. עיקר הדו"ח לאחר תיקון הרשום לעניין א.צ. 578 ולפי נתוני העירייה מדובר על יחידה 002 אשר בפועל הינה בחזקת ובשימוש חברת רמון שליחויות, ויחידה זו אינה נשוא הערר.

23. מרישומי החוקר בדו"ח זה, מסקנתו כי העוררת מחזיקה בנכסים א.צ. 578 ו- א.צ. 588 ביחידות מספר 003 ו-004 והם של העוררת.

24. כאמור, אין אנו שבעי רצון מהדו"חות שהוגשו לוועדה שיש בהם לא מעט בלבול.

25. עיון בדו"ח זה, קרי דו"ח יום 23.8.15, מראה כי החוקר ראה בנכס [א.צ. 578] עובד מטעם העוררת. וצ"ע כי בנכס נראו רטיבויות בתקרה ובקיר, נראה פירוק של פרקט, נראו קרשים, משטחי עץ, דליי צבע ושפכטל.

26. בא.צ. 588 [יחידה 004] מסר העובד במקום כי לא ניתן להדליק את החשמל כי יש קצר במקום. כך נרשם כי העלייה לגלריה הייתה חסומה כתוצאה מברזלים וזו צולמה מבעד לחור שקיים בתקרת הגבס.

27. החוקר רשם בדו"ח מפי הפועל במקום כי לדעתו של הפועל העבודות יימשכו כחודשיים וחצי. יוער כי בדו"ח זה ציין מר שמאי כי ראה שילוט נכס להשכרה, כפי שהיה בדו"ח המאוחר יותר, ברם אנו לא מייחסים לשלט זה כל משמעות שהימנה ניתן להסיק שאמנם העבודות נסתיימו והמקום כשיר להיות מושכר במידית.

28. מסקנתנו מקריאת דו"ח זה כי בנכס בוצעו עבודות להשמשת הנכס ולא ניתן לחייב את העוררת ממועד הביקורת כנכס תקין לשימוש ולחייב.

29. מסקנתו כעולה בתשובתו אינה מקובלת עלינו ויש להעניק לנכס פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש.

30. לא מצאנו להתייחס לתשובת המשיב מתאריך 22.6.2015 [שכאמור ערר עליה לא הוגש במועד] שכן בנדון שם צויין כנכס ב' הנכס המוחזק ופעיל ע"י חברת השליחויות רימון, [ראה סעיף 2 לתשובה]; ובעדות החוקר מטעם המשיב מר מאור שמאי, הוא מאשר לנו כי נכס 002 המצוי בחזקת רימון- אינו רלוונטי לערר.

31. דו"ח החוקר 'שמאי' מיום 18.11.15 הוא הדו"ח האחרון במועד שהומצא לוועדה, מוכיח כי בשעת הביקור 9:15 בבוקר, הנכס היה סגור. נרשם כי החוקר צילם את הנכס מבחוץ. מציין החוקר כי בשני א.צ. 578 ו- 588 לא ראה פועלים במקום; לא נראו סממנים של עבודות במקום, הנכס מרוצף, קירות תקינים לאחר ביצוע צבע, קיים חור בתקרה של הנכס, נראו לוח גבס ולוח ברזל גדול. כל זאת נרשם ממראה עיניו של החוקר מחוץ לנכס מבעד לחלון הראווה.

32. החוקר מציין כי צפה בהודעת מי אביבים על ניתוק מים בשל עבודות בכביש, וכן ראה שלט להשכרה.

33. למרות שהביקורת הזו לא נעשתה בתוך הנכס, הרי שממצאי התמונות שצורפו לדו"ח, מראים לנו שאף אם העבודה הייתה לקראת סיום, הרצפה תקינה, פרקט תקין, צבע תקין, חלון ראווה תקין, התרשמותנו כי עדיין הנכס לא היה ראוי באותו מועד לשימוש מסחרי. החלטתנו נסמכת גם על העובדה שהחוקר ערך ביקורת מחוץ לנכס.

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

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

36. בעינינו כמתבונן אובייקטיבי ובעיני האדם הסביר, שוכנענו מדו"ח הביקורת מיום 23.8.15 מהתמונות שצורפו שניתן לקבוע כי מצב הנכס נכון ליום ביקורת זו של המשיב מונע שימוש כלשהו בנכס.

37. מחדלי העוררת מוביל אותנו למסקנה כי ב"כ המשיב צודקת בטענתה כעולה מסעיף 4 לסיכומיה, כך שכל החלטה שלנו כאן תחול רק ממועד ה- 10.8.2015 הוא מועד הפנייה הרלוונטי של העורר למשיב, ולא קודם לכך.

38. מחדלה של העוררת בהגשת ערר במועד על החלטות קודמות של המשיב לרבות החסר בתצהירה פועלים לחובתה.

39. מסקנתנו כי יש לקבל את הערר באופן חלקי, וליתן פטור כמבוקש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, החל מיום הפנייה 10.8.2015 כרשום בתשובת המשיב מיום 27.8.15.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר מתקבל בחלקו.
אין צו להוצאות.

ניתן היום, 9 במרץ 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: פרץ יועץ שמרת

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000317217 ח-ן לקוח 10793021 בכתובת רח' קורדובירו 2 ת"א, בשטח של 41.86 מ"ר, האם לסווגו כטענת המשיב "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" או כטענת העוררת כ "אולפן הקלטות" שבו היא מבצעת עבודות של הקלטת מוזיקאים.
2. יאמר שהחלטת המשיב נושאת תאריך 16.3.2016 דחתה את ההשגה שהוגשה ומתייחסת לסיווג 3.3.30 לצו שעניינו "אולפן הקלטות" כקבוע בסעיף 1 לתשובת המשיב; ונסמכת על ביקורת שערך המשיב בנכס נשוא הערר בתאריך 3.3.16.
3. גם תצהיר העוררת כעדות ראשית הוגש לוועדה ביום 5.9.16 מתייחס לסיווג על פי הסעיף 3.3.30 לצו, נפנה לסעיף 9 לתצהירה העוררת.
4. כתב התשובה לערר וסיכומי המשיב מתייחסים לסיווג מלאכה ותעשייה כקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה.
5. כך או כך, לא מצאנו לסווג את נכס העוררת כטענתה אולפן הקלטות- הסעיף הרלוונטי והמתאים לענייננו, בו דן במיוחד סעיף 3.3.30 לצו הארנונה הרלוונטי.
6. סעיף 3.3.30 לצו קובע כך: "אולפן הקלטות: מקום בו מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי

פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו, יחויב בתעריפים הבאים:....” [ההדגשה שלנו].

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

7. העוררת מחזיקה בנכס בשטח שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים, של 41.86 מ"ר (להלן: "הנכס") שם מנהלת עסק של אולפן הקלטות המכונה על ידה 'סטודיו' בו היא מקליטה חומרים של מוזיקאים בתחילת דרכם האמנותית.

8. עולה מתצהירה של העוררת שהיא מדריכה את אותם אמנים לשם שיפור מיומנות גם מדריכה את אותם אמנים הזקוקים להדרכה. [סעיפים 3-5 לתצהיר].

9. העוררת בעדותה לפנינו ובהגינותה, אינה מכחישה כי בנכס מתקיימים שיעורי פיתוח קול לאותם אמנים ועונה לשאלת ב"כ המשיב בזו הלשון: "בנכס מתקיימים שיעורי פיתוח קול לאמנים בלבד ואותם אני מקליטה. תהליך למידה דרך משוב של הקלטות שאני מקליטה ומשמיעה לאמן....כשאני נשאלת לגבי השלט המופיע בתמונה ובו כתוב קורס חורף של כתיבה והלחנת שירים, אני עונה כי גם זה הקלטה. זה קורס שהייעוד שלו לכותבים ומלחינים... כשאתה מציג לי את מש/2, אני מאשרת שהקורס מתקיים. מדובר במהלך שרובו ככולו הקלטה."

10. לא נוכל לתת פרשנות מרחיבה לשפה בה נקט מתוקק המשנה בהגדרה שהובאה לעיל.

11. לצערנו הסעיף הספציפי אינו מאפשר שימוש משולב בנכס בנוסף להקלטת האמן בשירה ונגינה, אלא דורש שלא יעשו בו בצוותא תדא שימושים אחרים כמו לימוד או קורסים, אפילו שאלה אינם מיועדים לקהל הרחב, אלא רק לאמנים בתחילת דרכם.

12. אין לנו ספק כי העוררת השקיעה בנכס סכומים נכבדים על מנת להשמישו כאולפן, לרבות רכישת ציוד מוזיקלי. יחד עם זאת תשובתה הברורה: "גם השיעורים הפרטיים בנגינה הינם מוקלטים, זה חלק בלתי נפרד מהמימוש של הייעוד של הנכס...אני לא מעבירה סתם שיעורים פרטיים, אלא מי שמייעד את עצמו וחושב שיכול להופיע בפני קהל."

13. אנו סבורים שלא ניתן להכפיף את עיסוק העוררת בנכס, להגדרתו הברורה של הסעיף בצו.

לו הייתה העוררת מבצעת בנכס הקלטות בלבד, לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, אפילו של אמנים בלתי ידועים ובתחילת דרכם, היינו קובעים כי היא עונה על דרישות הצו. לצערנו זה לא המקרה בפנינו.

14. בדו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 3.3.2016 של החוקר מר פז וברמן לרבות התמונה בה נראה שילוט ברור בדבר קיום קורס של כתיבה והלחנת שירים וקורס לתיאוריה מוזיקלית, מקום שהעוררת ויתרה על חקירתו של החוקר, אינה מעלה ספק בפנינו שמדובר בפעילות נוספת שאינה רק 'אולפן הקלטות'.

15. לא מצאנו להתייחס לשאלה האם ניתן לסווג את העוררת בסיווג בית מלאכה ותעשיה, שכן בצו קיים סעיף מיוחד שעניינו 'אולפן הקלטות'. בפועל תשובת המשיב אותה עלינו לבדוק מתייחסת רק לסיווג הקבוע בסעיף 3.3.30 לצו, כך גם תצהיר העוררת.

16. בנסיבות המקרה שלפנינו יש לדחות את הערר.

17. לא נוכל לסיים את הכרעתנו, מבלי להפנות את המשיב, לסיכומי העוררת, בו טענה כי נוכח מצבה הכלכלי הקשה היא עומדת לסגור את העסק בנכס, ולהמשיך לפעול במסגרת אולפני הקלטות קיימים. ככול שניתן להקל על ביצוע תשלומי הארנונה עד לעזיבת הנכס, רשאית העוררת לפנות למשיב בבקשה להגיע אתה להסדר תשלומים נוח. כך אנו ממליצים.

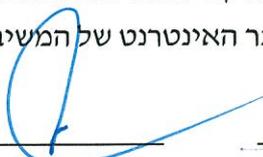
סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 9 במרץ 2017, 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.


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז באדר תשעז
14.03.2017
מספר ערר : 140016425 / 13:24
מספר ועדה: 11511

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אדם מוסה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לפנינו ערר בו עותר המבקש לקבל פטור בארנונה בגין שיפוץ נכס עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות. מקרים רבים ודומים נדונו בפנינו כאשר נישומים מבקשים להינות מהפטור עפ"י סעיף 330 לתקופה בהם הם עורכים עבודות שיפוץ יסודי בנכס גם אם יש לו תקרה, קירות או דלת או תריס. מעיון בדו"ח ממצאי הביקורת, בתמונות שצורפו לו, בכתב הערר, בסרט הווידאו ומדברי העורר שהוצגו לנו היום עולה כי בנכס נערך שיפוץ יסודי גם אם בעת עריכת הביקורת וחלק מהנכס נראו עדיין פריטים מסוימים, כאשר רוב הפריטים, כך אנו מתרשמים, קשורים בחומרי בניה ששימשו את העורר במהלך השיפוץ. אין מדובר בתקופה בלתי סבירה לשיפוץ נכס בשטח של 89 מ"ר ועל כן אנו סבורים כי יש לקבל את הערר וניתן לנכס פטור מיום 8/11/16 (יום פנית העורר) ועד ליום 20/12/16 הוא המועד בו הצהיר העורר כי החל בשימוש בנכס לצורכי מסעדה. באשר לבקשת המשיב לקיים דיון הוכחות, הרי שלא מצאנו טעם בהצגת ראיות נוספות בתיק זה ודי בדו"ח ממצאי הביקורת שהוגש ע"י המשיב בכדי לשקף את מצבו העובדתי של הנכס ואין טעם בהשחתת זמן של המשיב או העורר בכדי להגיע להכרעה בערר זה. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.03.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז באדר תשעז
14.03.2017
מספר ערר : 140016072 / 10:26
מספר ועדה: 11511

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: אבני גד, אבני מרים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו ולאחר ששמענו את העוררת היום בפנינו הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל, שכן אין מדובר בדירה שלא התגורר בה איש דרך קבע ב- 9 מבין 12 החודשים שקדמו ל- 1/12/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.03.2017.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז באדר תשעז
14.03.2017
מספר ערר : 140016145 / 09:31
מספר ועדה: 11511

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לוקו ריקשה אלבא, אלגאוי מיכל, בארי יואב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר עיון בכתב הערר על נספחיו, איננו מוצאים כי התקופה נשוא המחלוקת היה העורר בעל שליטה בחברה לוקו ריקשה אלבא בע"מ שכן ביום 6/1/15 מכר את מניותיו בחברה ומסר הודעה כדין לרשם החברות אשר אין מחלוקת כי ביום 12/1/15 התקבלה ברשם החברות. המועד בו נרשמת העברת המניות ברשם החברות אינו קובע את המהות, אלא מהווה השלמה הליך פרוצדורלי ומבחינה מהותית לא היה העורר בעל שליטה במועדים המיוחסים לו ועל כן לא ניתן לחייבו לפי סעיף 8 ג לחוק ההסדרים ועל כן טענתו כי אינו בעל שליטה לוקו ריקשה אלבא בע"מ בתקופה המיוחסת לו, מתקבלת. לאור האמור לעיל מתקבל הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.03.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013908

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: א.י.פ.ר חברה להנדסה ולבניין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה ענינו נכס ברחוב תל גיבורים 34 תל אביב. הנכס הושכר על ידי העוררת לארנוב אילייה ואין חולק כי השוכר החזיק בנכס זה עד ליום 21.3.2013.

העוררת טוענת כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 16.9.2015 להסב על שמה את חיובי הארנונה בגין הנכס משמו של השוכר על שמה וזאת מיום 21.3.13 ועד ליום 21.12.2014 .

בתשובת המנהל להשגת העוררת ציין מנהל הארנונה כי "הנכס שבנדון הוסב על שם א.י.פ.ר חברה לבניין והנדסה בע"מ החל מתאריך 22.3.2013 וזאת בהסתמך על הסכם הארכת השכירות שהומצא לאגף לגביית הארנונה ואגרות מים... בהסכם זה תקופת השכירות הינה עד לתאריך 21.3.2013..."

בכתב התשובה לערר "עדכן" המשיב והרחיב את נימוקי קביעתו כך :

"העובדה כי בתקופה שבמחלוקת נצטבר חוב ארנונה , מצביעה על כך שבנכס לא החזיק באותה התקופה השוכר הנטען...המשיב קבע, בהתאם למיטב השפיטה , כי בנכס לא החזיק השוכר הנטען , ומשכך העוררת נרשמה כמחזיקה בנכס כבעלת הזיקה הקרובה ביותר"

בדיון המקדמי שהתקיים בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של היו"ר גרא אהוד ביום 16.5.2016 שבה העוררת על עמדתה וטענה כי הנכס נשוא הערר הושכר לדייר אילייה אהרונב הוא הדייר שהחזיק בנכס עד ליום 21.3.2013 והוא אף המשיך להחזיק בנכס עד ליום 21.12.14 , היינו במשך כל התקופה שבמחלוקת.

לטענת העוררת בעקבות החלטת העירייה להגיש תביעה נגד הדייר בגין תשלומי הארנונה שלא שילם (גם לתקופה שקדמה לתקופה שבמחלוקת) החליט המשיב בחודש ספטמבר 2015 , באופן שרירותי , להחליף את המחזיקים בנכס, רטרואקטיבית מיום 21.3.13.

העוררת טענה בדיון המקדמי כי יש בידיה הוכחות לכך שהשוכר אילייה אהרונב החזיק בדירה גם בתקופה שבמחלוקת.

לשאלת הרכב הועדה בדיון המקדמי השיב ב"כ המשיב כי יכול להיות שהמשיב הגיש תביעה כנגד אילייה אהרונוב גם בגין התקופה שקדמה לתקופה שבמחלוקת אך אין בידיו מידע על כך.

בתום הדיון הורשתה העוררת להגיש את הסכם השכירות הכולל את סעיף הארכת חוזה השכירות לשנה נוספת, חוזה שלטענתה דווח לעירייה כולל תקופת ההארכה.

ביום 30.5.2016 הגישה העוררת מסמכים שונים (בטעות הכתירה את אסופת המסמכים כערר), בין השאר את חוזה השכירות הכולל את סעיף הארכת השכירות, חוזה אשר דווח למשיב.

ביום 18.7.2016 הגישה העוררת חשבון ארנונה על שם אילייה אהרונוב מיום 20.6.16 וחשבון מים מיום 13.6.16.

ביום 27.7.16, בסיומו של דיון מקדמי נוסף, המליצה ועדת הערר בראשותו של היו"ר גרא אהוד למשיב לשקול את עמדתו בערר לאור המסמכים שצורפו לתיק והדברים שנאמרו בדיון באותו היום.

עוד אישרה הועדה לצרף את השוכר אילייה אהרונוב כצד שלישי לתיק.

הועדה קבעה את התיק לשמיעת הוכחות.

העוררת הגישה את תצהירו של אילן פרויד מנהלה של העוררת.

הוא העיד כי ביום 21.3.2011 נחתם הסכם שכירות בין העוררת לבין הצד השלישי וצירף לתצהירו את החוזה. על פי הסכם השכירות לשוכר עמדה הזכות להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת (אופציה) וביום 12.3.2012 נחתם הסכם להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת.

על פי עדות עד העוררת סעיף 5 א' של החוזה המקורי לא שונה בכדי לאפשר לשוכר אופציה לשנה נוספת לאחר תום תקופת הארכה.

הסכם ההארכה צורף לתצהיר עד העוררת.

עד העוררת הסביר כי לא ניתנה הודעה למשיב על הארכת הסכם השכירות שכן הסכם השכירות המקורי דווח ומאחר ולא נעשה חילוף מחזיקים לא היה על העוררת להודיע למשיב על חתימת ההסכם להארכת השכירות.

עד העוררת הצהיר כי השוכר עזב את המושכר ביום 21.12.2014 וכי העוררת מסרה על כך הודעה למשיב.

העורר צירף לתצהירו צילומי קבלות והעתקים מכרססת הנהלת החשבונות של העוררת המעידים על כך כי עד ליום 21.12.2014 שילם השוכר דמי שכירות עבור הנכס נשוא הערר וביקש לראות בכך ראייה להחזקתו של העורר בנכס בתקופה נשוא המחלוקת בנכס.

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' רוזה גרייב המשמשת כראש חולייה באגף לגביית ארנונה.

עדת המשיב הצהירה כי ננקטו פעולות גבייה נגד השוכר אילייה ארונוב וכי לא נמצאה בתיק הבניין הודעה על הארכת החוזה.

דיון הוכחות התקיים בפני ההרכב הנוכחי ביום 14.11.2016.

בחקירתו הנגדית שב עד העוררת על עדותו ועדותו לא נסתרה.

"לאחר תום תקופת השכירות הקבועה בנספח ב לתצהירי לא נחתם הסכם נוסף. בהתאם לחוזה המקורי הופעלה אופציה לתקופה נוספת מיום 21.3.13 ועד ליום 20.3.14 . האופציה הופעלה שהדייר נשאר בדירה ושילם שכ"ד...הייתה הסכמה לאחר מרץ 2014 בעל פה שהוא יוכל להישאר עוד כמה חודשים בנכס. השוכר היה בנכס עד דצמבר 2014 ..."

עדת המשיב נשאלה בחקירתה לגבי פעולות הגבייה שננקטו כנגד השוכר אילייה ארונוב.

היא העידה כי במסגרת הליכי גבייה כנגד השוכר נגבו תשלומים על חשבון הארנונה ביום 22.12.15, אך לא ידעה לאיזו תקופה לייחס תשלום זה.

כאשר נשאלה עדת המשיב מדוע בדו"ח מיום 3.2.16 ירד חובו של אילייה ארונוב לסך 6,089 ₪ השיבה העדה כי אינה יודעת להסביר זאת.

בתום דיון ההוכחות קבענו כי בטרם תינתן החלטה בתיק יודיע המשיב מדוע הופחת החוב בגין הנכס במהלך שנת 2016 והאם תשלומים ששילמה העוררת נזקפו לזכותו של אילייה ארונוב.

שבנו והצענו למשיב לשקול בנסיבות שהועלו בפנינו להגיע להסדר חלקי עם העוררת לפיו תקופת חדילת החזקה תיקבע למועד אחר ולא למועד שנקבע על ידי המשיב.

המשיב הגיש ביום 11.12.2016 **"תדפיסים ממערכת העירייה"** תוך התעלמות מהחלטת הועדה מיום 14.11.2016, ללא הסבר בדבר הרכב החוב או ללא הסבר ביחס להפחתת החוב בשנת 2016.

כאשר הופנתה תשומת לב המשיב לכך ונתבקשה תגובתו הוא שב והגיש הודעה נוספת מטעם המשיב תוך התעלמות חוזרת מהחלטת הועדה מיום 14.11.16 ותוך שהוא קובע כי העוררת מעלה טענות שאינה בסמכות הועדה !!!

כאילו לא די בהתעלמות המשיב מהחלטות הועדה ומפניות העוררת שב והוסיף המשיב לקבוע בהודעתו ממש כך :

"ככל שהדברים אינם ברורים לעוררת, פתוחה בפניה הדרך לפנות לגורמים הרלבנטיים לדרוש מהם תשובות נוספות לרבות פנייה על דרך של בקשה לפי חוק חופש המידע".

נקדים ונקבע כבר כעת :

ועדת הערר הורתה למשיב ביום 14.11.16 לפרט את חוב העוררת ולהתייחס לסוגיה הנוגעת להפחתת החוב בשנת 2016 וזאת לאור תשובות עדת המשיב במהלך דיון ההוכחות.

המשיב בחר להתעלם מהחלטת הועדה על אף שניתנו לו שתי הזדמנויות לפרט את החוב ולהתייחס לסוגיה.

כפי שהמשיב נוהג להדגיש בפני הועדה מפעם לפעם, יש ליתן את המשמעות והמשקל הראויים לכך שצד להליך מעדיף מסיבותיו שלו, להימנע מהבאת ראיות לתמיכה בעמדתו, קל וחומר כאשר הוא מחליט שלא לקיים את החלטת ועדת הערר בעניין זה.

כאמור, לאחר שבמשך תקופה לא שולמה ארנונה בגין הנכס נשוא הערר הודיע המשיב לעוררת בחודש ספטמבר 2015 כי הוחלט להפסיק את החזקתו של איליה ארנוב רטרואקטיבית מיום 21.3.12. בנכס נשוא הערר ולרשום תחתיו את העוררת כמחזיקה וזאת מיום 22.3.2012.

עלינו להכריע בטענת העוררת כאמור, לפיה היא לא הייתה המחזיקה בנכס מיום 21.3.12 ועד ליום 21.12.14 וכי המחזיק בנכס היה בתקופה שבמחלוקת איליה ארנוב.

יצוין כי על אף שנתקבלה החלטה על זימונו של איליה ארנוב לדיון בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה הצד השלישי לא התייצב לדיון ומבירור שנערך נמצא כי הזימון לצד השלישי חזר בטענה כי הנמען "אינו ידוע".

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, תצהירי הצדדים, הראיות שהוצגו לנו וחקירת עדי הצדדים בפנינו הגענו למסקנה מהעובדות המתוארות לעיל ומהראיות שהובאו בפנינו כי השוכר איליה ארנוב לא חדל מלהחזיק בנכס ביום 21.3.2013. בנסיבות אלה אין לראות כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס באותה התקופה את העוררת שכן החוק הסדיר משפטית את זהות המחזיק לצרכי ארנונה בנסיבות אלה גם אם המחזיק אינו עומד בתשלומי הארנונה בגין אחזקתו.

אין חולק כי השוכר או העוררת לא הודיעו על חדילת חזקה וכי לא בוצעו חילופי מחזיקים יזומים על ידי השוכר או העוררת, לא ניתן לבסס את החלטתו של המשיב על חדילת חזקת השוכר על סמך הראיות שהציג או על סמך העובדה שהעוררת לא הציגה לו את החוזה להארכת תקופת השכירות.

בהתנהגותו סתר המשיב את עמדתו שלו שכן רק בדיעבד ובחלוף יותר משנתיים ביצע את חילופי המחזיקים מסיבות שונות ולא בהכרח מהנימוקים שהעלה בכתב התשובה או בסיכומים.

ברור מהעדויות שנשמעו בפנינו כי הסיבה שהביאה את המשיב לבצע את חילופי המחזיקים נובעת מקשיי גבייה בהם נתקל בניסיון לגבות את חובו של השוכר איליה ארנוב אולם המשיב בעצמו לא טרח לברר במסגרת הדיון בוועדת הערר את השאלות שהתעוררו ביחס לתשלומים ששולמו על חשבון החוב על ידי השוכר ו/או העוררת לאחר שהשוכר חדל מלהחזיק בנכס.

אין חולק כי למשיב מסורה הסמכות, אולי אף החובה, המוטלות עליו על פי דין, להסב במקרים מסוימים את חיובי הנכס על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כדוגמת הבעלים.

אלא שלאור המסכת העובדתית שנפרסה בפני ועדת הערר במהלך הדיונים הרי שלא ניתן להגיע למסקנה כי על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות ניתן לחייב במקרה זה את הבעלים לשאת בתשלומי הארנונה שכן הוכח כי בתקופה שבמחלוקת השוכר החזיק בנכס.

עדות עד העוררת לא נסתרה בעניין זה.

המשיב לא הציג כל ראיה אחרת.

אין זה מהמקרים בהם נחרוג מהמסגרת שהוגדרה בסעיף 326 לפקודה. מקום בו הוכח כי השוכר עודנו מחזיק בנכס ולא נמסרה הודעה על חדילת חזקה נדרשות נסיבות קיצוניות ביותר וראיות חותכות ביותר על חדילת חזקה בפועל בכדי שניתן יהיה להעביר את נטל תשלומי הארנונה על הבעלים על הנכס.

בתי המשפט התייחסו לסוגיה זו במספר מקרים ראה : בר"ם 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ** , ע"א 8417/09 **עיריית ירושלים נ' ששון לוי** , עע"ם 1244/07 **עיריית ירושלים נ' שמי בר מקרקעין 1993 בע"מ**. בכל המקרים קבעו בתי המשפט כי תכלית סעיפים 325-326 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה – כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת. בתי המשפט שבו והדגישו כי אין בסעיפים אלה בכדי לפטור את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מאחריות לחיוב.

מהעדויות שהובאו בפנינו אין חולק כי בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה נשוא המחלוקת לא הייתה העוררת.

מכל האמור לעיל הננו מקבלים את הערר .

בשים לב אופן ניהול ההליך על ידי המשיב והתוצאה הסופית אליה הגענו לעיל אנו קובעים כי המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪ + מע"מ .

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.3.2017.

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

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

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

מס' ערר: 140014501

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

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

העורר: גדעון שמרלינג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיוב הארנונה ביחס לדירה ברחוב החשמל 15/5 בתל אביב בטענה כי יש לסווג את דירתו כדירה ישנה אשר לא נהרסה ו/או לא נבנתה כדירה חדשה כל זאת מאחר ובמסגרת בניית הבניין ו/או שיפוץ הבניין בו מצויה הדירה לא נהרס מבנה הדירה ולא נהרסו קירותיה החיצוניים של הדירה.

המשיב, בתשובתו להשגת העורר, השיב כי על פי היתר הבנייה שניתן לבניין בשנת 2012 נהרסו חלקים פנימיים של הבניין ואושרה חלוקתו מחדש. עוד הפנה המשיב להודעה שנתקבלה באגף לחיובי ארנונה על ידי הבעלים על הנכס באותה העת בה טען כי הנכס נהרס כליל בחודש יולי 2013.

בנוסף לכך הפנה המשיב לביקורות שנערכו בנכס ולתצלומי אויר.

המחלוקת שהועברה להכרעתו נוגעת לסיווג הנכס בהתאם לשנת סיום בנייתו.

לאחר ששמענו את עדי הצדדים, עיינו בתמונות שצורפו והוצגו, עיינו בהיתר, תכניות ההיתר והודעת מר קובי ציפורן מפברואר 2015, הגענו למסקנה כי המחלוקת אינה מחלוקת עובדתית כי אם פרשנית.

אין חולק כי במסגרת עבודות הבנייה נהרסו קירות הדירה למעט הקירות החיצוניים.

מוצג מ/3 עליו נחקר והעיד עד המשיב מלמד כי הקירות החיצוניים של הדירה לא נהרסו אולם כל תשתיתה הפנימית של הדירה נהרסה. אין חולק כי התבצעו עבודות הריסה בשטח הדירה המקורית.

במסמך מ/1, מכתבו של קובי צפורן מיום 4.2.15, נקבע מפורשות על ידי כותב המכתב "אין יותר תחת ידי נכס בנוי".....

התמונות שהוצגו על ידי הצדדים מעידות על היקף העבודות וניתן ללמוד מהן מה נהרס ומה נבנה מחדש.

נותר רק להכריע במחלוקת הפרשנית הנוגעת לשאלת חיוב דירה ישנה אשר במסגרת היתר בנייה לתוספות בנייה התבצעו בה פעולות הריסה. האם ניתן לראות בה דירה שנבנתה בעבר או שיש להחשיב את מועד בניית החלק הישן, שנהרס, על פי מועד ביצוע שאר העבודות שהותרו במסגרת היתר הבנייה.

למעשה התשובה למחלוקת זו נוגעת לשאלה האם מדובר בשיפוץ ותוספת בנייה או הריסת בניין ובנייתו מחדש.

היתר הבנייה מספר 12-0729 קובע :

"שימור שחזור הבניין הקיים בן 2 קומות מעל מרתף תוספת בנייה ושינויים, הריסת חלקי בניין פנימיים וחלוקתו מחדש, הוספת 2 קומות חדשות ..."

המשיב טוען כי מהיתר הבנייה עולה כי חלק הדירה הישן לא שופץ כי אם נהרס ונבנה מחדש.

עד המשיב אף העיד על כך וציין באיכסום קטנים על גבי מ/3 את האזור בו בוצעו עבודות ההריסה והבנייה מחדש.

צו הארנונה קובע תעריף ארנונה לבניינים שמועד סיום הבנייה שלהם חל לאחר שנת 1992.

במקרה שבפנינו הוכח למעשה כי שטח הדירה הקודמת נהרס לחלוטין ונבנה מחדש כאשר מועד גמר הבנייה חל לאחר שנת 1992. סעיף 1.3.3 ב' לצו הארנונה קובע אמנם כי **"נוסף לבניין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו תקבע שנת גמר הבנייה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי מועד השיפוץ"** אלא שבמקרה שבפנינו השטח שהיה קיים קודם לשיפוץ נהרס. רק העובדה שהוא היה כלוא בין שני קירות של דירה אחרת וחדר מדרגות, קירות חיצוניים שנותרו במסגרת עבודות השימור אך עדיין, והדבר עולה מהתמונות, בוצעו בהם עבודות בנייה מביאה לדיון פרשני בשאלה האם נהרס שטח הדירה הקודם.

מהראיות שהובאו בפנינו ניתן לקבוע חד משמעית כי שטח הרצפה, שטח הגג והקירות שאינם קירות חיצוניים כאמור נהרסו, בקירות החיצוניים בוצעו עבודות בנייה מהותיות ומשמעותיות אשר אינן בבחינת שיפוץ דירה ישנה.

לא התרשמנו כי מדובר בשיפוץ פנים אלא בהריסה של הדירה מהיסוד והקמתה מחדש כאמור בהיתר הבניה, על כלל תשתיות המבנה ולא ניתן להתעלם מהאמור בהיתר הבניה, אשר מתייחס להריסת הדירה ובנייתה מחדש וחלוקה מחודשת של הדירות בבניין.

לאור האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות

לא מצאנו בנסיבות ניהול התיק לחייב את העורר בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.3.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : יז באדר תשעז
15.03.2017
מספר ערר : 140016178 / 13:41
מספר ועדה: 11512

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: לן גליה, לן יגאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר עיון בתמונות, בדו"ח הביקורת ושמיעת את תגובתו של העורר, לא התקשמו לקבל החלטה שהפטור לפי סעיף 330 לא נועד למקרה זה. דירת מגורים שאין בה מקרר ו/או תנור בין אם כתוצאה משיפוץ ובין אם כתוצאה מרצון להחליפם אינה הופכת לשם כך לבלתי ראויה לשימוש. בדומה לכך גם חוסר במספר אריחי קיר.

לא ניתן בשום אופן למתוח את המילים "נהרס בניין" ... או, "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" על מצב הנכס כפי שהוא עולה מהצילומים, ואשר העורר לא חלק עליו. אכן, מתיחת השיפוץ ממועד הביקורת ועד לסוף דצמבר חורגת מכל היגיון, ואכן נובעת לא משיקולי מצב הדירה, אלא משיקולים אחרים שחורגים מתחומנו. בנוסף, אין זה רלבנטי כלל אם העורר שילם ארנונה עבור נכס מגורים אחר.

אנו דוחים את הערר ומחליטים, בניגוד לנטיית ליבנו, ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 15.03.2017.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד



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

תאריך : יח באדר תשעז
16.03.2017
מספר ערר : 140016179 / 11:16
מספר ועדה: 11513

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

מיוזק אברהם תעודת זהות 032075806
חשבון לקוח: 10872846
מספר חוזה: 760998
כתובת הנכס: שביל המפעל 1

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מיוזק אברהם

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

פרוטוקול

העורר: אני בעל עסק של לוחות מגנטיים ולוחות מחיקים. אנחנו מקבלים חומרי גלם ו/או זכוכית ו/או לוחות פח ו/או כוורות קרטון ומבצעים בנכס פעילות של הדבקה וחיתוך על פי מידה, מדביקים על לוחות זכוכית, אורזים אותם ויוצאים להתקנות אצל לקוחות. הלקוחות שלנו הם כלל האוכלוסיה מלקוחות פרטיים ודרך גוגל פייפאל, סיטי בנק ואח'. שטח המשרדים משרת את שטח הייצור. השיווק נעשה באמצעות מחשב נייד. לקוחות מגיעים לנכס רק לצורך התרשמות. אין נקודת מכירה וקופה רשמת.

הצדדים: לאחר ששמענו את המלצת הוועדה ולאור הפירוט לגבי הנעשה בנכס נסכים, כי שטח הנכס יפוצל כך ש-75% יסווג בסיווג תעשייה ומלאכה והיתרה בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שרותים משרדיים ומסחר. עוד מסכימים הצדדים, כי במידה ויחול שינוי עובדתי בפעילות הנעשית בנכס תהייה פתוחה בפני המשיב האפשרות לבחון את המשך ההסכמה המפורטת לעיל.

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.03.2017.



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

תאריך : יח באדר תשעז
16.03.2017
מספר ערר : 140015765 / 10:40
מספר ועדה: 11513

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

הירש פרידה תעודת זהות 010763647
חשבון לקוח: 10064203
מספר חוזה: 57751
כתובת הנכס: הגדוד העברי 22
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: הירש פרידה ז"ל
הירש מרים- היורשת

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

פרוטוקול

העוררת: אמא שלי נפטרה ומאז הדירה היתה בשימוש של מכרה של המשפחה שעזרה לאימי לפני פטירתה והתגוררה בדירה מס' חודשים. לא העברנו חזקה בדירה.

ב"כ המשיב: בדיון הצהירה העוררת כי מכרה של המשפחה התגוררה בדירה בתקופת המחלוקת, תקופה זמן של 4 חודשים. אני משאירה לשיקול דעת הוועדה את מקרה זה.

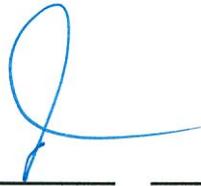
החלטה

בנסיבות העניין כפי שהוצגו ע"י העוררת אנו מקבלים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.03.2017.

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.

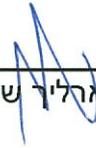
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

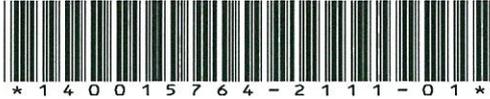


חבר: עו"ד קדם שירלי



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: רונית וסרמן



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

תאריך : יח באדר תשעז
16.03.2017
מספר ערר : 140015764 / 09:34
מספר ועדה: 11513

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

מור ישי תעודת זהות 054330915, מור נגה תעודת זהות 055656219
חשבון לקוח: 10650578
מספר חוזה: 517178
כתובת הנכס: מאנגר איציק 3
ע"י ב"כ עו"ד : בכר יעל

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מור נגה, מור ישי
ב"כ העורר/ת עו"ד : בכר יעל
מר ארז קנדיוטי- מנהל פרויקט שיפוץ הדירה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול בה הביעה ב"כ המשיב את עמדתה כי אין לקבל את הערר בנסיבות בהן העוררים השתהו במשך שנתיים במסירת הודעה בדבר השיפוץ בנכס, וב"כ העוררים הבהירה כי בקשת העוררים היא לשנות את סיווג הדירה לדירת מגורים ולא "דירת רפאים", ולא קבלת פטור רטרואקטיבי מכח סעיף 330 אנו קובעים כי יש לקבל את הערר ולסווג את הדירה בסיווג מגורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.03.2017.

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: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

חבר: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: רונית וסרמן



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

תאריך : יח באדר תשעז
16.03.2017
מספר ערר : 140015709 / 09:21
מספר ועדה: 11513

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

שמש שרה ברכה תעודת זהות 053375689
חשבון לקוח: 10305106
מספר חוזה: 233457
כתובת הנכס: לובטקין צביה 18

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נעמה חליפה

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: שמש שרה ברכה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

החלטה

בנסיבות העניין ומהנימוקים שפורטו ע"י העוררת אנו מקבלים את הערר.

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

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


חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום


חבר: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: רונית וסרמן

עדר 140013089

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עירייה תל אביב - יפו

העוררים: יאיר ליבוביץ, גאון אורי ואח'

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. ענייניו של ערר זה הינו נכס המצוי בקומה 24 בבניין 'מגדל סנטרל' שברחוב מנחם בגין 52 בתל אביב, חשבון ארנונה 10563230.
2. המחלוקת בין הצדדים בערר נסבה סביב ארבעה עניינים:
 - 2.1. חיוב שטח שני גרמי מדרגות- 16.34 מ"ר + 16.15 מ"ר;
 - 2.2. שטחי מעבר – 7.89 מ"ר + 6.19 מ"ר.
 - 2.3. שטח מבואה קומותית בגודל 22.30 מ"ר;
 - 2.4. שטח בגודל 200.87 מ"ר (להלן: "השטח שבמחלוקת")
3. המצאת טיעוני העוררים

3.1. אינו לחייב בארנונה את השטח של 200.87 מ"ר בהיותו גג ולא מרפסת

- 3.1.1. העובדות אשר התבררו (ואף אינן שנויות במחלוקת) במסגרת דיון ההוכחות:
 - 3.1.1.1. השטח שבמחלוקת אינו מקורה.
 - 3.1.1.2. השטח שבמחלוקת מוקף כולו בקירות גבוהים, אשר אין אפשרות להביט דרכם (בשונה משטח המשרד המוקף חלונות, וממנו ניתן ליהנות מנופיה של העיר).
 - 3.1.1.3. לא נעשה על ידי העוררים כל שימוש בשטח שבמחלוקת.
 - 3.1.1.4. השטח שבמחלוקת לא נכלל באחוזי הבנייה של המגדל (בשונה ממרפסת), עפ"י היתר הבניה.
 - 3.1.1.5. מלבד תגישה אשר יש לעוררים אל השטח שבמחלוקת, ישנה גישה גם דרך החלק העליון של הגג (היות וקצהו העליון של הבניין משופע, חלק מהגג נמצא במפלס משרדיה של העוררים וחלק מהגג נמצא מעל משרדיה).
 - 3.1.1.6. השטח שבמחלוקת משמש את הנחלת הבניין (חברת הניהול).
 - 3.1.1.7. העוררים מקפידים לנעול את היציאה אל השטח שבמחלוקת, שמא ייכנסו משם זרים אל משרדיהם.
 - 3.1.1.8. חיוב הארנונה השנתי בגין השטח שבמחלוקת הינו 73,500 ₪!
- 3.1.2. לא זו בלבד שהעוררים אינם עושים כל שימוש בשטח שבמחלוקת, אלא שכלל לא מדובר במרפסת.
- 3.1.3. התוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל – 1970, מגדירה "מרפסת" כדלקמן:

תלק היצון של בניין אשר-

 1. רצפתו קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם.
 2. לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות.
 3. לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.70 מ' מרומפלס של רצפתו.

- 3.1.4. השטח שבמחלוקת מושא הערר מוקף בקירות לכל היקפו, אשר גובהם עולה על 2 מטרים.
- 3.1.5. השטח שבמחלוקת אף אינו מהווה "מרפסת" עפ"י המשמעות המקובלת בלשון הבריות. בלשון הבריות מרפסת הינה שטח ממנו אפשר להביט מטה מקומות שמעל לפני הקרקע ואל האופק וליחזות ממשבי רוח.
- 3.1.6. בנוסף, עפ"י היתר הבניה מוגדר השטח שבמחלוקת כ"שטח משטח לא מקורה", הוא אינו נכלל באחוזי הבניה של המגדל, והוא מהווה גג בהיבט התכנוני.
- 3.1.7. היות ואין מדובר במרפסת, אלא בשטח גג המשמש את עובדי חברת הניהול בביצוע נקינות הבניין מבחוץ, ויתר עבודות ותחזוקה המחייבות להגיע אל גג הבניין, אין לחייבו בארנונה.
- 3.1.8. בעמ"מ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' עיריית תל אביב, קבע בית המשפט כדלקמן:

"המשיבים מבנים את אותו שטח בדיוק "מרפסת", אשר לגביה יש הוראה מפורשת בצו הארנונה הכללית המחייבת בארנונה כפי שטחה המלא. דא עקא כי לא הביטוי בו עושים שימוש הצדדים הוא אשר יחרוץ גודלו של שטח הגג, אלא הוראות הדין השונות, לרבות חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), צו הארנונה הכללית הבא מכוחו וכן היתר הבניה, התוכניות החלות על הבניין וצו רישום הבתים המשותפים, שאת כל אלו יש ליישם על העובדות שלפני...."

מה הופך שטח ל"מרפסת" במובחן מ"גג"? היות שטח הגג מרוצף אינו הופך אותו מטעם זה בלבד ל"מרפסת", ואף איננו סבורה כי "גג" נמצא בתוך יחידת הבניין כך שאין סעיף 1.3.1 (ב) כולל שטח מעין זה. על כן היה מקום לבחון את יעוד הבניין על פי התוכניות הרלוונטיות, וכיצד בזה יעוד שטח הגג."

- 3.1.9. היות והשטח שבמחלוקת מוגדר כגג בהיתר הבניה, ואינו נכלל בחישוב השטחים שבחיתר הבניה, אין מדובר במרפסת, כי אם בשטח גג.

- 3.1.10. אם לא די בזה, בעמ"מ 264/06 גרף עסקי תעשיות תופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב, נקבע כי שטח גג (אפילו הוא מרוצף) אינו נכלל כשטח, שהינו בתוך יחידת הבניין:

"אינני סבורה כי טענה זו ראויה שהרי סעיף 1.3.1 (ו) מתייחס לשטח גג מרוצף המשמש דירה אחת שלה גישה מאותה דירה לגג, לפיכך אם סבר מחוקק המשנה כי גג מרוצף הוא שטח בתוך יחידת הבניין ויש להחיל עליו תשלום ארנונה בבניינים שאינם משמשים למגורים היה עליו לחוקק סעיף פרטני ומפורש בצו הארנונה."

- 3.1.11. יש להקיש לענייננו מבג"צ רסלר, בו קבע בית המשפט כי "תכנות עושה איכות". לו היה המשיב מבקש לחייב את העוררים בגין שטח גג של 20-12 מ"ר (גודל סטנדרטי של מרפסת) כאילו הם מחוויים מרפסת, ייתכן (והדבר מוכחש) כי היה ניתן לקבל את עמדתו. במקרה זנא מבקש המשיב לחייב שטח של למעלה מ- 200 מ"ר. גודלו של השטח, מבהיר עד כמה ניסיונו המאוץ של המשיב, מביא לתוצאה שהיא בגדר אבסורד.

3.2. יש להזרזות על ביטול החיוב בגין שטח חדרי המדרגות, המבואות אליהן ושטח חלובי הקומות

3.2.1. בעולה מדוייח ביקורת העירייה, בשטח המבואות, אשר כלל אינו מרוצף, ישנם ארונות תשלום ומתקנים המתוחזקים ע"י חברת הניהול, ומשמשים את כלל דיירי הבנין.

3.2.2. בהסכם הניהול של העוררים עם חברת הניהול של הבנין מוגדרים השטחים המשותפים המצויים באחריותה של חברת הניהול כחאי לישנא:

"חדרי המזיגות, אולם תעניסה, אולמות קומתיים, מעבדים וכניסות וכן ייתר השטחים בבנין, ופרט לאותם חלקי הבנין שיוצאו על ידי החברה מהרכוש המשותף."

3.2.3. מן האמור עולה, כי העוררים כלל אינם מחזיקים בשטחים אלו אשר באחריותה של חברת הניהול. מדובר הוא שטחים הפטורים מארנונה בהיותם שטחים משותפים בבנין, המשמשים את כלל דיירי הבנין ואת חברת הניהול, העוסקת בתפעול המתקנים שעל גג הבנין. זאת להבדיל משטח חדרי השירותים בקומה, המתוחזקים על ידי העוררים, ולא ע"י חברת הניהול, ושימושם הדומיננטי הנומיומי הינו ע"י עובדי העוררים.

3.2.4. בהתאם להוראת סעי' 1.3.1 חי לצו המיסים, המשיב אינו נוהג לחייב בארנונה בגין שטח חדרי המדרגות והמבואות.

3.2.5. עמדתו של המשיב בערר זה, מבקשת להמציא דין חדש, אשר אין לו כל קשר עם הוראות ברורות וחד משמעיות בצו המיסים, ולפיהן שטחים משותפים פטורים מתשלום ארנונה.

ראה:

עמ"נ 23174-03-14 ענר אלן ואחק ז' עיריית קריית אונו:

"נראה כי לא ניתן לקבל את פרשנות ועדת הערר לגבי קביעת הארנונה שלפיה הסכום המופחת ממוון אך ורק לנכסים שבחלק הצפוני של רח' ירושלים, משפרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם לשונו הברורה ביותר של הסינוג המפורט בצו המתליחש לנכסים ברח' ירושלים. בצו לא נאמר דבר על כיוון הרחוב, ואי אפשר לקרוא מתוכו כי מוגבל לנכסים שבחלקו הצפוני של הרחוב. אמילו אם מלכתחילה הייתה תכלית כזו בקביעת הסינוג, בשל אופיים השונה של הנכסים, אין לקרוא ללשון ההוראה קביעות שאינן מצוינות בה."

4. תמצית טיעוני המשיב

4.1. חיוב שטחי המדרגות – 16.34 מ"ר + 16.15 מ"ר

ביום 30.6.2016, לאחר הגשת ההשגה והערר, ואף לאחר דיון ההוכחות, ניתן פסק דין בעמ"נ 28336-10-15 בוק נגד עיריית תל אביב, שדן באופן ממוקד בשאלה יהאם מי שמחזיק ב- 80% משטח הקומה בבנין משרדים (אך לא ב- 80% משטח הבנין כולו) חייב בתשלום ארנונה בגין שטח מדרגות החירום המתייחס לקומה שבה הוא מחזיק.

לאור הקביעות בפסק הדין, המשיב מקבל טענת העוררים לעניין זה ומסכים להפחית את שטחי המדרגות.

4.2. שטחי מעבר (7.89 מ"ר + 6.19 מ"ר)

- 4.2.1. בניגוד לאמור בסיכומי העוררים, בשטחי המעבר אין ארונות חשמל ומתקנים המנותחים ע"י חברת הניהול. השטחים הנ"ל הינם שטחי מעבר/שטחי מבואה בקומה 24 המוחזקת באופן בלעדי ע"י העוררים (ראו התרשים שצורף לתצהיר מטעם המשיב).
- 4.2.2. חיוב העוררים בארנונה בגין שטחים אלו הינו כדין, והאת מכוח סעיף 1.3.1 ת' לצו הארנונה שקובע כי: "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מוזיק אחד".
- 4.2.3. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררים הם המחזיקים היחידים בקומה 24. כך נמצא בבקורת שנערכה ביום 19.4.2015, וכך גם אושר ע"י המצהירה מטעם העוררים בתחילת דיון ההוכחות, שהעידה: "אנחנו המחזיקים היחידים בקומה 24".
- 4.2.4. לפיכך, העוררים מחזיקים ב-100% מהשטח הלא משותף בקומה הזו, ועל כן שטחי המעבר הינם בני חיוב וזאת לאור סעיף 1.3.1 ת' בצו הארנונה.
- 4.2.5. יש לדחות את טענת העוררים כי יש ללמוד מהסכם הניהול של העוררים עם חברת הניהול של הבניין מהם השטחים המשותפים. אין בהסכמה בין הצדדים כדי לגבור על הוראות צו הארנונה; ההסכם מגדיר מהם השטחים המשותפים לצורך אותו הסכם וזוהא אינו מסדיר את תשלום הארנונה בגינם.
- 4.2.6. מכל מקום, אין מחלוקת שמדובר בשטחים משותפים. השאלה בה נדרשת הוועדה להכריע היא, האם מדובר בשטחים משותפים בני חיוב, או בשטחים משותפים שאינם בני חיוב.
- 4.2.7. במקרה שבפנינו, לאור היות העוררים המחזיקים היחידים בקומה, מדובר בשטחים משותפים בני חיוב בארנונה וזאת בהתאם להוראות הצו.
- 4.2.8. עפ"י הפסיקה ייחשב 'מחזיקי' בנכס מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו (ברי"ע 422/85 חברת בזני גן להשפיה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, עמ' 344-343). על כן, אפילו אם לעוררים אין זיקה קניינית לשטחים אלו, הרי שבהתאם להוראות צו הארנונה והפסיקה, לאור היות העוררים המחזיקים היחידים בקומה והמשתמשים העיקריים בשטחים אלו, הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר אליהם (ראו ה' רוסטוביץ, ארנונה עירונית, התשס"א 2001, עמ' 345-344).

4.3. שטח מבואה קומתית (22.30 מ"ר)

- 4.3.1. יש לדחות את טענת העוררים בעניין חיוב שטח המבואה בקומה, כיוון שטענה זו לא הועלתה בשלב ההשגה ועל כן מהווה 'הרחבת חזית אסורה'.
- 4.3.2. ההליך בפני הוועדה הינו הליך ערעורי כנגד החלטה של מנהל הארנונה. במקרה שבפנינו אין בפני הוועדה החלטה של מנהל הארנונה ביחס לשטח המבואה, ומכאן שלוועדה אין סמכות לדון בטענה זו.
- 4.3.3. וועדת הערר אינה יושבת כערכאה ראשונה וכתב הערר אינו יכול לחוות מקצה שיפורים, באופן שיוספו בו טענות חדשות שלא הועלו כלל בפני מנהל הארנונה.

4.3.4. למען הזהירות, ולגוף העניין, הטיענות שפורטו לעיל רלבנטיות גם לגבי שטח המבואה הקומתית.

4.4. השטח שבמחלוקת שגודלו 200.87 מ"ר

4.4.1. אין מחלוקת כי השטח שבמחלוקת אינו מקורה, אך אין לעובדה זו רלבנטיות לשאלה האם השטח שבמחלוקת הינו בר חיוב ואם לאו.

4.4.2. אין מחלוקת כי השטח שבמחלוקת מרוצף ומתוחם מולו.

4.4.3. אין כל רלבנטיות לגובה הקירות בענייננו.

4.4.4. לא יכולה להיות מחלוקת כי השטח שבמחלוקת מהווה את המשכה הישיר של הקומה מושא הערר.

4.4.5. הכניסה היחידה לשטח שבמחלוקת היא מנכס המשרדים של העוררים.

4.4.6. בתצהיר שהוגש מטעם המשיב, החתום ע"י חוקר השומה, מר אלדד משולמי ולהלן: "חוקר השומה", נרשם ע"ג התרשים בכתב ידו של חוקר השומה "מרפסת גג לא מקורה, מנותחמת ומרוצפת שהגישה היחידה אליה הינה מאתר צריכה 163664".

4.4.7. העוררים טענו לראשונה בדיון ההוכחות וחזרו על טענה זו במסגרת סיכומיהם, כי יש גישה נוספת לשטח המרפסת. טענה זו נטענה בעלמא ולא הוכחה:

- אם רצו העוררים להוכיח כי יש גישה נוספת למרפסת, היה עליהם לציין עובדה זו בתצהיר שהוגש מטעמה;
- אם רצו העוררים להוכיח כי יש גישה נוספת למרפסת (שלא משטח משרדי העוררים), היה עליהם לחקור את חוקר השומה ביחס לעניין זה. משוויתרו העוררים על חקירתו של חוקר השומה בעניין זה, על הוועדה לאמץ את תצהירו של חוקר השומה בסוגיה זו, ולקבוע כי הגישה היחידה למרפסת היא משטח המשרדים של העוררים.

4.5. השטח שבמחלוקת אינו גג (או המשכו של הגג) אלא מרפסת.

4.5.1. בהיעדר הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת" בצו הארנונה, יש לפרשם לפי המשמעות הרגילה שמייחסים להם בני-אדם (ראו עמ"נ 280/06 עירונית תל אביב נ' מספרת אצמיר אליה; ע"א 280/06 מלכה פרוסיס ואח' נ' בנימין רוזנברג).

4.5.2. פרשנות המונח "גג" אינה מסתכמת בבחינת סוגיות הנדסיות וטכניות, אלא קשורה גם בפונקציונאליות של השטח ובמידת הזיקה לשטח העיקרי. כפי שניתן לראות בתמונות שצורפו לתצהירו של חוקר השומה, השטח שבמחלוקת הינו שטח רציף לשטח משרד העוררים, הכניסה לשטח שבמחלוקת נעשית רק דרך משרד העוררים, השטח הינו המשך ישיר למשרד, שנמצא בשימוש או בעל פוטנציאל שימוש של העוררים.

4.5.3. גג, עפ"י המשמעות הרגילה והטבעית של בני האדם, משקף את השטח המצוי בשיא גובהו של הבניין. גם לפי מילון אבן שושן: גג הוא "מכסה עליון בבניין". לפיכך, טענת העוררים לפיה השטח שבמחלוקת הוא שטח גג, אינה מתיישבת עם המשמעות הרגילה של המילה "גג", שכן, במקרה שבפנינו, אין מדובר במכסה עליון בשיא גובהו של הבניין.

4.5.4. הברדל נוסף בין "גג" ו"מרפסת" מצוי בנגישות שיש לשטח. במקרה שבפנינו, הנגישות לשטח שבמחלוקת קלה ביותר, אין צורך לצאת מן המשרד ולעבור דרך תדר מדרגות משותף או לעבור מחסומים ומכשולים בדרך. בענייננו, הגישה היחידה לשטח שבמחלוקת הוא ישירות ממשרדה של העוררים: חוקר השומה ציין על גבי התרשים שחוגש כחלק בלתי נפרד מתצהירו, שהגישה היחידה למרפסת היא מא.צ 163664, שזוהו שטח המשרדים.

הנגישות הרבה אל השטח שבמחלוקת מחזקת את המסקנה כי מדובר ב"מרפסת" ולא ב"גג".

4.5.5. מהראיות שהוצגו בפני הועדה עלה כי העוררים יכולים להשתמש בשטח שבמחלוקת בצורה רגילה, בטוחה ושוטפת, בהמשך ישיר למשרדם. עוד יודגש כי אין חולק כי השטח שבמחלוקת הינו מרוצף ומתוחם מכל צדדיו.

4.6. הנסיבות העובדתיות בפסקי הדין שמוזכרים בסיכומי העוררים שונים לגמרי מהנסיבות העובדתיות במקרה שלפנינו, ועל כן, פסקי הדין המוזכרים בסיכומי העוררים אינם רלבנטיים:

4.6.1. בעמ"נ 217/04 חיימסון השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א הוצבו על שטח הגג אנטנות, מזגנים וצלחת, והגישה לשטח הייתה אפשרית רק מתוך תדר המדרגות בבניין, הסגורה ע"י דלת. כמו כן, פתח הגישה שהיה מצוי בעבר במשרד הגג נחסם ורוותך. לעומת זאת, במקרה שבפנינו, הגישה לשטח במחלוקת הינה ישירה מתוך משרדי העוררים. לפיכך, לא ניתן להשוות בין הנסיבות במקרה שבפנינו לפרשת חיימסון.

4.6.2. בעמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה בע"מ לא ניתן היה להשתמש בצורה רגילה ושוטפת בשטח שבמחלוקת, הגג היה מצוי בקומה נפרדת ומפריד במדרגות מהקומות שמתחתיו והשימושים שניתן לעשות בו הם שימושים הדומים לחצר. לעומת זאת, במקרה שבפנינו, השטח שבמחלוקת נמצא במישור אחד עם משרדם של העוררים, אשר ממנו יש גישה ישירה וקלה לשטח שבמחלוקת.

4.7. העוררים לא הוכיחו כי שטח מרפסת הגג מוחזק ע"י חברת הניהול.

4.7.1. העוררים לא הוכיחו, כי שטח המרפסת הינו שטח נפרד שמוחזק או מושכר ע"י מחזיק אחר. גם אם נקבל טענת העוררים כי חברת הניהול מנקה/מתחזקת את המרפסת (טענות אלו נטענו בעלמא ולא הוכחו), הרי אין בכך כדי להפוך אותה לימתזיקה לצרכי ארנונה. היא איננה שוכרת משנה ואיננה דיירת משנה.

4.7.2. שטח המרפסת הינו חלק בלתי נפרד מהקומה. בניין סוגול נבנה מבחינה תכנונית כשלכל קומת משרדים ישנה מרפסת.

4.7.3. תמוה מאוד מדוע העוררים לא הזמינו להעיד בפני וועדת הערר נציג מחברת הניהול שלטענתם מחזיק בשטח המרפסת.

4.7.4. בנוסף, אם שטח המרפסת אינו מוחזק ע"י העוררים, מדוע לא הציגו בפני וועדת הערר את הסכם השכירות, ממנו היה ניתן ללמוד האם המרפסת מתוחה חלק מיהמושכר.

4.8. יש לחייב בארנונה את שטח המרפסת גם אם לא נעשה בה כל שימוש. אין רלבנטיות לשימוש הנעשה בפועל בשטח המרפסת. ראה: עו"מ 2810/05 שמואל כהן, עו"ד ואח' נגד עיריית תל אביב, עמ"נ 30710-11-10 ר"ח משה אהרוני נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

5. תמצית טיעוני התשובה מטעם העוררים

5.1. אין לחייב את העוררים בגין שטח המעבר אל חדרי המדרגות ושטח הלובי הקומתי

5.1.1. המשיב נאות לקבל את טענת העוררים באשר לחיובם בגין שטח חדר המדרגות. תמוה אם כן מדוע המשיב אינו מקבל גם את טענת העוררים בהתייחס לחיוב מסדרונות המעבר אל חדרי המדרגות, ואת טענותיהם באשר לחיובו של שטח הלובי הקומתי, אשר גם הם שטחים משותפים מחוץ למשרדיה.

5.1.2. העוררים הבהירו במהלך הדיון בפני הוועדה כי מידותיו של הלובי הקומתי נשמט בהיסח דעת מכתב תחשבה, אשר כלל טענות נגד חיובם של העוררים בגין כלל השטחים המשותפים בגינם חויבו.

5.1.3. כמו חדרי המדרגות, גם מסדרונות המעבר וגם שטח הלובי הקומתי אינם נמצאים בתוך משרדי העוררים, אינם מתוחזקים על ידם, אין להם כל שליטה על הנעשה שם והם מנועים מלעשות שימוש בשטחים אלו כמשרדיהם.

5.1.4. המשיב מקבל את טענת העוררים כי מדובר בשטחים משותפים, אך בניגוד ללשון צו המסים הקובע בלשון ברורה כי שטחים משותפים יהיו פטורים מארנונה, מנסה לאבחן בין שטחים משותפים פטורים מארנונה לשטחים משותפים שאינם פטורים מארנונה.

5.2. אין לחייב את העוררים בגין השטח שבמחלוקת

5.2.1. העוררים הראו בסיכומיהם כי בהתאם ללשון הנוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 מוגדרת "מרפסת" ככזו אשר גובה המעקה שלה אינו עולה על 1.1 מ', ולכן ברור כי הניסיון לכנות שטח זה מרפסת הינו מלאכותי ואינו עולה בקנה אחד עם הגדרת מרפסת בתקנות.

5.2.2. בדיוני ההוכחות הוברר כי גם לחברת הניהול יש גישה נוספת לשטח שבמחלוקת.

5.2.3. יש לדחות את טענת המשיב, שנטענה ללא בסיס משפטי, כי על הוועדה להתעלם מנשבות המצהירה מטעם העוררים במסגרת תקירתה הנגדית, כי ישנה כניסה נוספת לשטח שבמחלוקת.

5.2.4. היות וראשו של מגדל סונול הינו אלכסוני (עובדה שהיא בידיעה שיפוטית של חברי הוועדה), הרי שגג הבניין לא נמצא במפלס אחד. אין הדבר גורע מכך שהשטח שבמחלוקת הנמצא בצדו הנמוך במעט של הבניין מהווה את המכסה העליון של גג הבניין בחלק זה של הבניין.

5.2.5. בניגוד לטענת המשיב, בבניין סונול אין אף מרפסת באף אחת מקומותיו, גם לא בקומת העוררים.

5.2.6. העוררים לא טענו כי השטח שבמחלוקת מוחזק על ידי חברת הניהול, או כי בקשתה מבוססת על היעדר שימוש בשטח שבמחלוקת. טענת העוררים היא כי השטח הינו גג, ולא מרפסת ומשכך אין לחייב בגינו כאילו היה מרפסת.

5.2.7. המשיב מתעלם מכך שהעוררים הראוי באמצעות היתר הבניה כי תכנונית השטח שבנדון אינו מרפסת ואינו נכלל באחוזי הבניה, מכך שהעוררים הראוי פלי בהתאם לתקנות התכנון והבניה השטח שבמחלוקת לא יכול להיחשב מרפסת, ומגודלו האדיר של השטח.

6. דין והכרעה

6.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, לרבות הפסיקה אליה הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל חלקית את הערר, ולדחות את חלקו הארי.

6.2. חיוב שטחי המדרגות

6.2.1. פסק הדין שניתן במסגרת עמ"נ 28336-10-15 בזק נגד עיריית תל אביב (להלן: "עניין בזק"), בחן את השאלה האם מי שמחזיק ב- 80% משטח הקומה בבניין משרדים חייב בתשלום ארנונה בגין שטח מדרגות ההירוס המתייחס לקומה שבה הוא מחזיק. במסגרת פסק הדין נקבע, כי "יש לעשות אבחנה בין סוגי השטחים המשותפים; בין אלה שהם שטחים ציבוריים קומתיים ובין אלה שהם שטחים ציבוריים של הפניין בכללותו, ללא קשר לקומה כזו או אחרת. אחרי הכל, אין חולק, שכאשר החריג לפטור מוחל על מחזיק בקומה (להבדיל ממחזיק בבניין), החיוב מתייחס רק לשטחים המשותפים באותה קומה מסוימת, כאשר הפטור מומשך לחול על שאר השטחים המשותפים בבניין או בקומות אחרות.... לא יכול להיות ספק שגורם מדרגות, במיוחד גרם מדרגות חירום של בניין רב קומות, מהווה שטח משותף לכל דיירי הבניין".

6.2.2. לפיכך, קבע בית המשפט בעניין בזק, כי מחזיק ב-80% משטח קומה בבניין משרדים, לא חייב בתשלום ארנונה בגין שטח המדרגות, המהווה שטח משותף לכל דיירי הבניין.

6.2.3. במצב דברים זה, בעדק הסכים המשיב להפחית את שטחי המדרגות מחיוב הארנונה של העוררים, ואנו מקבלים את הערר בעניין זה.

6.3. חיוב שטחי מעבר ושטח המבואה הקומתית

6.3.1. אנו מקבלים את טענת העוררים, כי בענייננו שטחי המעבר ושטח המבואה הקומתית הינם משותפים, דא עקא, שלא די בכך כדי לפטור את העוררים מחובת תשלום הארנונה בגינם.

6.3.1. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בגיין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד".

6.3.2. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע כלל וחריג לכלל. הכלל הינו כי שטח משותף בבניין שאינו למגורים לא יחויב בארנונה, בעוד שהחריג מסייג את הכלל למקרים בהם 80% משטח הבניין או הקומה, הלא משותפים, מוחזקים על ידי אותו המחזיק.

6.3.3. אין מחלוקת, כי העוררים מחזיקים ב-100% מהשטחים הלא משותפים בקומה.

6.3.4. מזוהר בשטחי מעבר ואו שטחי מבואה, אשר בלעדיהם לא ניתן היה לעשות שימוש סביר בנכס. העוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלה, והם משמשים

אותם ואת באיהם בפועל.

- 6.3.5. נוכח האמור לעיל, אנו דוחים את הערר בכל הנוגע לשטחי המעבר ו/או שטח המבואה.
- 6.3.6. יוער בהקשר זה, כי אנו מקבלים את טענת המשיב, כי השאלה האם השטחים המשותפים הנ"ל הינם ברי חיוב בארנונה אם לאו, אינה נבחנת בהתאם להסכם הניהול בין העוררים לבין חברת הניהול, הן מן הטעם שאין בהסכמה שבין העוררים לבין חברת הניהול כדי לגבור על הוראות צו הארנונה, והן מן הטעם שהסכם הניהול מגדיר מהם הישטחים המשותפים לצורך אותו הסכם, ולא לצורך החיוב בארנונה בגין שטחים אלה.
- 6.3.7. עוד יוער, כי נוכח קביעתנו כי גם שטח המבואה הינו שטח משותף החייב בארנונה, לא מצאנו להכריע בטענת המשיב כי טענה זו לא הועלתה בשלב החשגה, ועל כן מהווה 'הזרזת חזית אסורה'.

6.4. חיוב השטח שבמחלוקת

- 6.4.1. סעיף 1.3.1 (ב') לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כי שטח בניין כולל את:
- "...כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובדיכות שחיה".
- 6.4.2. בתי המשפט שבחנו סעיף זה, הגיעו למסקנת תד כשמעית, לפיה חיוב מרפסת בארנונה הינו כדין.
- ראו לעניין זה:
- ע"ש (תל אביב יפו) 259/99 תנין י.א.ש נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, תק-מוח 2002(4), 983:
- "כאשר חפצה העירייה להדחיק את השטח הכלול בהגדרת "בניין" היא קבעה זאת בצו עצמו: "...לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובדיכות שחיה.. מקובלת עליי טענת המשיב כי השטח הפתוח נשוא הערעור הינו חלק מהבניין ועסקינן במתקן קבוע ובנוי".
- עניימ 5914/06 שמואל כהן ע"י ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (מסק דין מיום 8.1.09):
- "המרפסת הפתוחה שאינה מקורה נתונה לחיוב בארנונה בתחום השיפוט של עיריית תל אביב יפו ממש"ד אליו היא צמודה".
- 6.4.3. אין בידינו לקבל את טענת העוררים, כי השטח שבמחלוקת הינו שטח גג שאינו בר חיוב, ולא מרפסת.
- 6.4.4. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי מבחינת המיקום ומבחינת המראה, מדובר במרפסת לכל דבר ועניין.
- 6.4.5. כפי שעולה מתצהירו של תוקר השומה, והתמונות שצורפו לתצהירו, השטח שבמחלוקת הינו שטח רציף לשטח משרד העוררים, ומהווה המשך רציף של המשרד.
- 6.4.6. השטח שבמחלוקת הינו מרוצף ומתוחם מכל צדדיו, והעוררים יכולים להשתמש בו בצורה רגילה, בטוחה ושוטפת, בהמשך ישיר למשרדם.

- 6.4.7. גם על פי המשמעות הרגילה של גג, נוכח העובדה שהשטח שבמחלוקת אינו המבסה העליון בשיא גובהו של הבניין, יש לדחות את טענת העוררים כי מדובר ב"גג".
- 6.4.8. בשולי הדברים ובתקשר זה יצוין, כי אין לקבל את טענת העוררים כי העובדה שראשו של מגדל סנוול הינו אלכסוני הינה בידיעה שיפוטית של חברי הועדה.
- 6.4.9. באשר למחלוקת בין העוררים לבין המשיב בשאלה האם הכניסה היחידה לשטח שבמחלוקת היא מהנכס, הרי אנו מקבלים את עמדת משיב, הן לאור האמור בתצהירו של חוקר השומה, לפיו הכניסה לשטח שבמחלוקת נעשית רק דרך משרד העוררים והינו בשימוש או בעל פוטנציאל שימוש של העוררים, והן לאור העובדה שהעוררים התייחסו לראשונה לשאלה זו בתקירה הנגזית, על אף שד"ר חוקר השומה צורף לתשובה לערר, והעובדה שהעוררים לא חקרו את חוקר השומה בעניין זה, שתיהן מוחזקות לחובת העוררים.

ראו לעניין זה:

יעקב קדמי, על הראיות, חלק רביעי, 1949 (2009):

"הימנעות מתקירת עד בסוגיה כלשהי משמעה כי אין חולקים על גרסתו באותה סוגיה"

- 6.4.10. מכל מקום; גם אם ישנה גישה נוספת לשטח שבמחלוקת, שלא משטחם של העוררים, הרי שבשים לב ליתר העובדות שהוכחו בפנינו, ולכך שהנגישות לשטח שבמחלוקת מהנכס של העוררים הינה קלה וישירה, ממילא לא היתה משתנה החלטתנו.
- 6.4.11. באשר לטענת העוררים בדבר גובה הקירות, הרי נפנה את העוררים להגדרת "מרפסת גג" בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), ותשנ"ב-1992, ממנה התעלמו העוררים, ואשר בה אין כל התייחסות לגובה הקירות.
- 6.4.12. גם טענת העוררים כי בהיתר הבניה מוגדר השטח כ"שטח משטח לא מקורה", אינה יכולה לתועיל להם, באשר אין מחלוקת כי השטח אינו מקורה, עובדה שאין בה כדי לגרוע מחיובו של השטח בארנונה.
- 6.4.13. מקובלת עלינו טענת המשיב, כי העוררים לא הוכיחו כי שטח מרפסת הגג מוחזק ע"י חברת הניהול, ומכל מקום העוררים עצמם הבהירו, כי טענותיהם אינן מבוססות על טענת אינני מחזיקי.
- 6.4.14. מקובלת עלינו גם הטענה, כי יש להיב בארנונה את השטח שבמחלוקת, גם אם לא נעשה בו כל שימוש.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 30710-11-10 ר"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב:

"עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח ממחזיקו."

וראו גם עת"מ 166-09 אורזב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב (מורסם בנבו); עמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' - משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א

(פורסם בנבו).

- 6.4.15. מכל מקום העוררים הבהירו, כי טענותיהם אינן מבוססות על טענת היעדר שימוש.
- 6.4.16. בשים לב לקביעתנו, כי על פי הראיות שהוצגו בפנינו השטח שבמחלוקת הינו בבחינת "מרפסת", אנו דוחים את הערר בכל הנוגע לשטח שבמחלוקת.
7. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר בכל הקשור לחיוב שטחי המדרגות – 16.34 מ"ר + 16.15 מ"ר, אותם יש להפחית מחיובי הארנונה, ודוחים את הערר באשר לשאר שטח הנכס.
8. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
9. 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 החלטת.
10. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטת זו באתר האינטרנט של המשיב.
11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14/3/2017.



חברה: שילוב קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

4461110519



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

תאריך : יח באדר תשעז
16.03.2017
מספר ערר : 140015489 / 13:52
מספר ועדה: 11513

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: רו"ח/עו"ד לוי אבשלום

העורר/ת:

גולדשטין פרץ תעודת זהות 051619583
חשבון לקוח: 10238869
מספר חוזה: 171817
כתובת הנכס: קהילת פאדובה 19
ע"י העורר : גולדשטין פרץ

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: גולדשטין פרץ

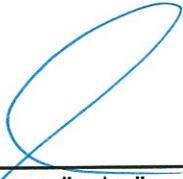
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

החלטה

לאור הצהרת העורר וחשבונות החשמל שהוצגו לנו אנו מקבלים את הערר .

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 16.03.2017.

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.


חבר: רו"ח / עו"ד אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: קטי שאהין

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: למעי יצחק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

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

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 17.1.17.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 3.2.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.8.74.

עוד הציגה התחנה המרכזית מכתבים הקוראים לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה בחנות ודרישות להשתתפות בתשלום הוצאות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה:

"ויוודגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

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

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

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

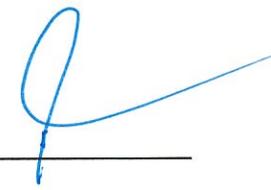
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: שמואל סומך

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

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

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאין אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 15.2.17.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר (אשר נחתם עם ביזינסקי בתיה) מיום 5.9.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 1.4.69.

עוד הציגה התחנה המרכזית מכתבים הקוראים לרוכשים לבא ולקבל חזקה בחנות הואיל ונסתיימה בניית החנות ומכתבי דרישה ביחס לחובות בגין החנות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ג' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

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

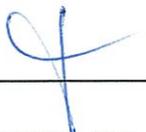
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: מאיר שהרבני

יחזקאל שהרבני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני , כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

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

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העורר , המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראיה ו/או קצה קציה של ראיה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר התנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 26.12.2016.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 23.1.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את המכתב הקורא לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה בחנות לרגל פתיחתו הצפויה של בית הקולנוע וחיובים בגין הוצאות משותפות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. ***(ראה נספח ג' לכתב התשובה מטעם המשיב).***

נצטט מכתב התשובה :

"ויוודגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

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

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

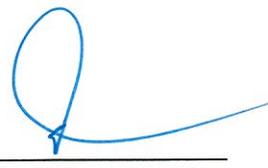
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: פטל בלנש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

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

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העוררת, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העוררת הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה כי לא החזיקה בנכס בכך שלא קיבלה מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ומכתבים בין התמח"ת לבין ב"כ העוררת.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 22.2.2017.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את חוזה המכר מיום 7.11.88 במסגרת תיק המוצגים שהגיש.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ג' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה :

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העוררת לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא

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

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

העוררת לא החזיקה בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2017

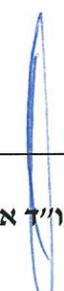
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כב באדר תשעז
20.03.2017
מספר ערר : 140016142 / 12:22
מספר ועדה: 11510

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

העורר/ת:

ישומי מובייל מבוזרים בע"מ חברה פרטית 515133734
חשבון לקוח: 10863438
מספר חוזה: 750978
כתובת הנכס: טברסקי 9

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: ישומי מובייל מבוזרים בע"מ
דניאל פלד-מנכ"ל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאור החלטת יו"ר ההרכב עו"ד שלומית ארליך מיום 01/12/16 אנו חוזרים בנו מן הטענה ביחס לאיחור בהגשת הערר.
העורר: אנחנו פנינו ב- 06/09/16 ואנו מבקשים פטור לחודשים אוגוסט ספטמבר. העבודות כללו החלפת ריצוף, סניטציה ויש בידי קבלות על תשלומים לקבלן. הסיבה שלא פנינו באוגוסט נובעת מטעות אנוש וחוסר ידע.

הצדדים: מבלי להודות באילו מהטענות ולצרכי פשרה בלבד יינתן לנכס פטור לא ראוי לשימוש בגין שיפוצים מיום 01/09/2016 ועד ליום 10/10/2016.

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים. הנכס יקבל פטור לפי סעיף 330 בגין שיפוצים מיום 01/09/16 ועד ליום 10/10/2016.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.03.2017.

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

העורר: יעקב מנחם ז"ל, יעקב רחל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

העוררים יכוננו להלן "העורר", הגישו את הערר ובמסגרת הערר טענו כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי בנם של העוררים נכתב:

"המנוח מנחם יעקב ז"ל ו/או רחל יעקב לא קיבלו את החזקה בנכס מעולם (עד היום) ו/או לא נדרשו על ידי מאן דהוא לקבל החזקה בו לרבות ע"י הנהלת התמח"ת".... מרשתי ו/או בעלה המנוח מעולם לא עשו שימוש כלשהו בנכס ומרשתי אף אינה יודעת היכן הוא ממוקם"

ביחס לטענת המשיב כי תיק זה אינו כשאר תיקי התחנה המרכזית בשל תפיסתו על ידי פולש טענו העוררים:

יצוין כי עיריית תל אביב הודיעה לח"מ בשנת 2013 כי יש פולש בנכס שבנדון והח"מ דאג להעביר לעיריית תל אביב יפו את פרטיו ... יצוין כי מאז הפולש גל מנצור עזב את הנכס

מרשתי ו/או בעלה המנוח חויבו בארנונה עד היום בעוד שלמיטב ידיעת מרשתי בעלי נכסים אחרים במתחם התחנה הופטרו עד היום ע"י עיריית תל אביב ... באותן נסיבות.."

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

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה כי לא נמסרה לו החזקה בו.

המשיב טען בכתב התשובה כי הנכס נרשם על שם בעליו בהתאם לפניית התחנה המרכזית בשנת 1999 וכי ככל הנראה קיים סכסוך בין העורר לבין התחנה המרכזית .

עוד טען המשיב כי מביקורות שנערכו בנכס נמצא כי מדובר בחנות סגורה בה מאוחסן ציוד אולם **"לא ניתן היה להתחקות בנסיבות העניין אחר זהות המחזיק בה"**.

(נתייחס בהמשך לכך שהמשיב מודה בכתב התשובה כי לא ניתן להתחקות אחר המחזיק בחנות ובאותה הנשימה טוען כי העורר הוא המחזיק בחנות...).

מאוחר יותר , בעת הדיונים בפנינו העלה המשיב טענה ביחס לפלישה לנכס וביחס לכך שנכס זה בניגוד לנכסים אחרים מעולם לא זכה בפטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וביקש לראות בכך סממנים המחזקים את טענתו כי העורר הוא המחזיק בנכס .

ביום 3.8.2016 החליטה ועדת הערר כדלקמן :

"ב"כ העוררת מתבקש להבהיר בכתב כיצד מתיישבת טענת העוררת כי "איננה מחזיקה בנכס" וכי לא החזיקה בו מעולם יחד עם העובדה שהעוררת שילמה ארנונה כל השנים, ככל ששילמה"

בעקבות החלטתנו מיום 3.8.2016 הגיש ב"כ העוררת התייחסותו וציין כי :

"למען הסר ספק , העוררת /או בעלה המנוח מעולם לא שילמו ארנונה לעיריית תל אביב וכך נטען במפורש בכל כתבי הטענות מטעם העוררת ובאי כוחה".

המשיב אף הוא ביקש להתייחס להודעת העורר ולהחלטת הועדה המיום 3.8.2016 וביקש ביום 17.11.2016 לתקן את סעיף 18 לתצהיר עדת המשיב ולציין כי בניגוד לאמור שם :

"הנכס נשוא הערר זוכה בפטור לא ראוי לשימוש החל משנת 1999 ועד לסוף שנת 2006, והחל להיות מחויב מארנונה החל מיום 1.1.2007, לידיעת הוועדה נכון לכתיבת מסמך זה, בחשבון הארנונה נשוא הערר קיים חוב."

הצד השלישי ביקש להגיש סיכומים להרחבת טענותיו אולם בסיכומיו לא טען כי הגב' יעקב רחל /או בעלה המנוח שילמו ארנונה בגין החנות.

מכל האמור לעיל ובשל ההבהרה שנתבקשה על ידי הועדה בנושא זה הננו קובעים כי לאחר שעיינו בראיות הצדדים ובעמדותיהם לרבות לאחר בקשת ההבהרה ברור כי לא העוררת ולא בעלה המנוח שילמו בגין הנכס נשוא הערר תשלומי ארנונה כלשהם.

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

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

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

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

בכתב התשובה לערר ביקש המשיב לזמן את התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה .

ביום 11.3.2015 זומנה התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי :

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

הצד השלישי העלה בתיקים אחרים ודומים אשר נדונו בפנינו בעניין התחנה המרכזית החדשה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

הצד השלישי הבהיר באותם מקרים כי ישיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידו בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף יהיה מוכן לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי :

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

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

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

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

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

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

ביום 11.3.15 בעת הדיון המקדמי בפניי הרכב ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אמיר לוי מסר ב"כ העורר (בנו של העורר) :

"מעולם לא קיבלנו חזקה בנכס , לא ביקשו מאיתנו לקבל את החזקה . בשנת 2013 פנו אלינו מהעירייה וטענו כי אנו משכירים את החנות והלכתי לחנות ופגשתי את גל מנצור הפולש , באותו היום הוגשה תלונה במשטרה והוא פינה את החנות. העברתי את הפרטים לעירייה."

ביום 28.3.2016 , ולאחר שתיק זה עבר להכרעתנו הצענו לצדדים כי תינתן החלטה בתיק זה על סמך החומר המצוי בתיק ללא הצורך בשמיעת ראיות .

ביום 10.4.16 הודיע המשיב כי הוא מתנגד להצעת הועדה שכן אין מדובר "בתיק קלאסי של התחנה המרכזית"....

בהתאם הורינו לצדדים להגיש ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית תוך שאפשרנו לצד השלישי כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים .

הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו ותיק המוצגים שהוגש על ידי הצד השלישי ביום 22.2.16 נתקבל.

ביום 11.5.2016 נתקבלו תצהיריהם של הגב' יעקב רחל ובנה כתצהירי העדות הראשית מטעם העורר.

המשיב הגיש ביום 5.5.16 את תצהירה של הגב' כרמלית חממי.

התיק נקבע לשמיעת ראיות ליום 27.6.16 .

הצדדים הגיעו להסדר דיוני כדלקמן :

"אנו מוותרים על חקירת העדים ומבקשים מהוועדה לתת החלטה על סמך החומר שבתיק , דהיינו, כתבי בית הדין , תיק המוצגים, תצהירי הצדדים על נספחיהם והפרוטוקולים מהדיונים".

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

כך הצהירה גב' כרמלית חממי המשמשת כמנהלת צוות חיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"רישומם של העוררים בוצע בעקבות הודעת התחנה המרכזית שנתקבלה באגף לחיובי ארנונה ביוני 1999"

הגב' חממי הצהירה ואף הפנתה לראיה המעידה על כך שבנם של העוררים פנה למשיב ביום 15.7.99 בטענת אינני מחזיק ובבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תיק המוצגים :

חוזה המכר מיום 18.10.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 2.8.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

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

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

המשיב טען במהלך הדיונים בפנינו כי הנכס פעיל וכי מביקורת שנערכו עולה כי נעשה בו שימוש .

עינו בדוחות ממצאי הביקורת שצורפו לתצהירה של הגב' חממי ובמיוחד בביקורת העדכנית האחרונה והתרשמנו בדרך אחרת.

אין בביקורת שהוגשו על ידי המשיב בכדי לבסס את טענתו כי הנכס נעשה שימוש, ודאי לא ניתן ללמוד מדוחות ממצאי הביקורת כי העורר הוא המחזיק בנכס.

ראה ביקורת מיום 4.4.13 : **"המקום נראה ריק מכל חפץ ואדם, במקום אין חשמל, לוח החשמל הוסר והתיקרה האקוסטית הוסרה"**.

ראה ביקורת מיום 9.9.08 **"חנות במתחם פתוח נמצאה סגורה לא ניתן לדעת מצבה"**.

ראה ביקורת מיום 10.10.10 **"מביקורת שנערכה ביום 10.10.10 נמצא כי הנכס סגור"**.

ראה ביקורת מיום 21.10.12 **"מביקורת שהתבצעה במקום ..נמצא כי הנכס סגור וללא מענה"**.

בביקורת מיום 18.2.2013 נצפו ארגזים סגורים ובעקבות כך ככל הנראה נמסרה לעורר הודעה כי פולש מחזיק בחנות שבבעלותו.

בביקורת האחרונה מיום 19.3.15 נמצא כי הנכס אטום, אין אפשרות לראות מה נעשה בו **"לדברי בעלי עסק סמוך הנכס הנ"ל בחזקת התמח"ת"**

הצד השלישי הגיש ביום 27.12.2016 סיכומים בענינו זה וטען כי העוררת התנהגה בכל הקשור לפינוי הפולש כמנהג בעלים ועל כן יש לדחות את טענתה בדבר "אינני מחזיק" בנסיבות אלה.

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

גם הטענה כי בתקופה מסוימת נמצא פולש בנכס אינה מקימה החזקה אותה ניתן לייחס לעורר.

המשיב לא הרים הנטל בעניין זה וודאי שאין קשר בין המידע על הפולש בנכס לבין החלטת המשיב שנים רבות קודם לכן להעביר את רישום החזקה בנכס על שם העורר.

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

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה .

המשיב, כמו גם הצד השלישי, ניסה לאבחן מקרה זה ממקרים אחרים בטענה כי העורר פעל לפינויו של פולש שפלש לחנות ומפעולתו זו יש לראות בו את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כאמור, אין לקבל טענה זו.

ראשית – המשיב לא טען וממילא לא הוכיח כי ראה בעורר את המחזיק בעקבות פעולתו לכאורה לפניו הפולש, שכן המשיב רשם את העורר כמחזיק שנים רבות קודם.

העורר טען וטענתו לא נסתרה כי המשיב הוא שפנה אליו והודיע לו כי יש פלישה לחנות אותה רכש וכי בעקבות זאת פנה למשטרת ישראל ולתחנה המרכזית.

העובדה שהעורר פעל בעקבות פניית המשיב אינה מוכיחה כי נמסרה לו חזקה בחנות אולי אף להיפך.

בנו של העורר העיד כי את המידע על הפולש בחנות קיבל מהעירייה בשנת 2013.

בנסיבות אלה ראוי היה שהמשיב לא ייתפס בנסיבות הפלישה כטענה התומכת בכך שרשם את העורר כמחזיק בנכס שנים רבות קודם לכן.

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

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

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

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

בתיקים אחרים טען המשיב כי עצם השימוש בפטור מעיד על כך שהעוררים מחזיקים בנכסים בתחנה המרכזית החדשה.

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

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה ואין לראות בכך שעורר לא ביקש לפטור אותן מחיובים אלה בכדי להוכיח כי החזקה בחנות נמסרה לו.

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידיו היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

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

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

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

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

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

"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק

היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בצינו כד:

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

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

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררת: א. דורי בניה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיוב בשטח של 60 מ"ר בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים והכל ביחס לנכסים אותם החזיקה ברחוב התבור 2 תל אביב .

העוררת טוענת כי אין מדובר רק במכולות אשר נמצאות בשטח אתר בנייה באופן ארעי ולא קבוע ועל כן אין להתייחס למכולות אלה כנכסים.

המחלוקת בין המשיב לעוררת נובעת למעשה מכך שבעקבות שינויי בפסיקה החל המשיב לחייב נכסים דוגמת המכולות נשוא הערר שבפנינו בארנונה בטענה כי על אף שמדובר במכולות המוצבות באתר בנייה (ואשר בעבר לא חויבו בארנונה שכן נחשבו חלק מאתר הבנייה) הרי שכיום, בעקבות פסיקות בתי המשפט מדובר בנכסים בני חיוב בארנונה.

העוררת טוענת לא רק כי מדובר בחלק טפל לחלק העיקרי של הקרקע הסמוכה בה מתבצעות עבודות הבנייה אלא שגם אם נפל דבר ויש לחייב המכולות בארנונה הרי שסיווגן בסיווג השיווי לעסקים אינו ראוי שכן מדובר בחלק משימוש יצרני אותו עושה העוררת בקרקע במסגרת עבודות הבנייה.

בתשובתו להשגה הסביר המשיב את החלטתו לסווג המכולות בכך שמדובר במכולות המשמשות כמשרדים אחסנה וביתני שמירה ולאור הוראות הפסיקה בעניין וקנץ עמרם נ' המועצה המקומית אלעד ו דניה סיבוס נ' מועצה אזורית מגיד אל כרום שם נקבע כי אין בארעיות המבנים בכדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית והם אינם פטורים מארנונה עוד.

ביום 14.11.2016 ניתנה החלטה הדוחה את בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשת הערר. בעקבות החלטה זו הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית.

העוררת הגישה את תצהירו של דורון ישראלי אשר העיד כי האתר שימש כפרויקט בניה לבניית מגדל מגורים בן 29 קומות ושני מגדלי מגורים בני חמש קומות כל אחד וכי בזמן החיוב דובר באתר בניה פעיל.

הנכס נשוא החיוב כלל לטענת עד העוררת ביתן שומר, מכולת מנהל עבודה, מכולת מנהלי פרויקט ושני מחסנים.

עוד הצהיר עד העוררת כי במכולות הנ"ל השתמשו אנשי המקצוע שכן במכולות אוחסנו בין השאר תכניות העבודה וכתבי הכמויות.

עד המשיב, חוקר השומה דרור עיני, צירף לתצהירו את דוחות ממצאי הביקורת שערך בשטח על צרופותיהם.

הוא ציין בביקורתו מיום 30.3.2015 כי המכולות משמשות לעמדת שומר, משרד מנהל עבודה, משרד אלקטרה ומחסנים.

לביקורתו צורפו תמונות של המכולות.

בביקורת מיום 18.5.15 נמצא כי נותרו באתר 5 מכולות ולביקורת זו צורפו גם כן תמונות.

ביום 10.1.2017 הודיעונו הצדדים כי מאחר ואין בדעתם לחקור איש את המצהיר של רעהו הם מבקשים לוותר על דיון ההוכחות ולגשת לשלב הסיכומים.

עוד ביקשו הצדדים כי הועדה תיתן החלטתה הסופית על סמך חומר הראיות שבתיק.

הצדדים סיכמו טענותיהם ומכאן החלטתנו:

נקדים ונציין כי אין למעשה מחלוקת עובדתית בין הצדדים באשר לשימוש במכולות ולאור תצהיר עד העוררת ודוחות ממצאי הביקורת אפשר לקבוע כי המכולות הוצבו באתר במהלך תקופת הבנייה ושימשו מנהלי הפרויקט, את מנהלי העבודה באתר, את השומר וכן שימשו לאחסון תכניות עבודה, כלי עבודה, כלי עבודה אישיים של הפועלים ומסמכים הקשורים בפרויקט.

האם צודקת העוררת ויש לראות א המכולות לכל דבר ועניין ככלי עבודה ניידים כדוגמת עגורנים? מתקני הרמה או ציוד בנייה נייד בו נעשה שימוש באתר הבנייה?

האם העובדה שהעוררת מחויבת להחזיק עותק מהיתר הבנייה על כלל נספחיו באתר הבנייה מחייב לראות במכולה או במכולות המשמשות לאחסון מסמכים חלק מכלי העבודה באתר הבנייה?

נודה ונציין כי לא נכנסו לדיון בסוגיות אלה.

גם אם סבורים אנו כי יש ממש בטענות העוררת הרי שנאמנים להוראות חוק יסוד: השפיטה ומכפיפים אנו את עצמנו להחלטות בתי המשפט אשר דנו במקרים דומים ואמרו את דברם מפורשות.

לצורך הבנת המשפטיה לדיון במחלוקת בין הצדדים נצטט מהחלטת בית המשפט בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרם בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד:

"... הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי.

בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט. חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם, מיום 3.11.99), נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה ושהקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמינותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סע' 269 לפקודת העיריות."

המבחן שראוי להחיל לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי ארנונה, הוא מבחן כלכלי הבוחן האם צמחה למחזיק או לבעלים בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת ארנונה לפי תכלית המס (ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון) (המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, התשס"א-2001; ת"א (רמ') 2005/98 עיריית ראש העין נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 19.7.01, מצוי במאגר "נבו")."

המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה לשנים 1996-2000 (נספחים ה-1-5 לתגובה לעתירה המתוקנת)

טענת העותרת, כי רשויות מקומיות אחרות בהן פעלה, לא חייבו אותה בתשלום ארנונה בגין מכולות שהציבה באתרי הבנייה, לא זו בלבד שנטענה בכלליות ובסתמיות, מבלי שצויין באיזה רשויות מדובר ומבלי שהונחה בבסיסה תשתית עובדתית כלשהי, אלא שזו אינה רלוונטית, משהתברר כי המשיבה פעלה מכוח ההסמכה בחוק, וכי החלטתה לחייב מבנים מסוג זה, היא סבירה בנסיבות העניין (בש"א 3003/04 נזים (נסים) עדיקה נ' עיריית ירושלים, תק-של 2004(3) 2284).

ברור מהאמור לעיל (והעוררת לא טענה אחרת או לא הציגה פסיקה סותרת) שבפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים מארנונה והם נכללים בהגדרת נכסים.

וראה לעניין זה גם את פסק דינו של בית המשפט בעת"מ (חי) 20811-03-13 דניה סיבוב בע"מ נ' מועצה מקומית מג'דל כרום. בשם לב לפסיקה שצוטטה לעיל בעניין חיוב מבנים יבילים אגב ביצוע עבודות בנייה הרי שאין לקבל טענת העוררת כי מדובר בשימוש נלווה לשימוש העיקרי כי אם, בהתאם לדברי בית המשפט בפסק הדין בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרם בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד :

"המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה...."

מכל האמור לעיל ומאחר והוכח כי העוררת עושה שימוש במבנים היבילים דין הערר להידחות.

לא מצאנו סימוכין ואו הנמקה המצדיקה את שינוי סיווג המבנים היבילים לסיווג "מלאכה ותעשייה".

משנקבע כי דין המכולות להיות בנות חיוב וזאת מתוקף השימוש הנעשה בהן שלא במסגרת מהלך הבנייה הרי שחיובן בסיווג עסקים אינו מוטעה.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

אין צו להוצאות, ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140012588
140014547

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

העורר: ישראלי דוד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

ביום 21.11.2016, טרם ניתנה החלטתנו הסופית בתיק זה, ביקשנו את הצדדים להתייצב לדיון נוסף להשלמת הבאת מלאכת הראיות.

ביום 9.1.2017 התקיים הדיון המשלים בפנינו במסגרתו נשמעה עדותה של הגב' ישראלי סורייה, אשתו של העורר והיא אף נחקרה על ידי באי כוח הצד השלישי ובי"כ המשיב על עדותה.

לאחר הדיון ניתנה לצדדים האפשרות לשוב ולסכם את טענותיהם ובי"כ המשיב והעוררים עשו שימוש בזכות זו.

מכאן החלטתנו הסופית.

כך מצאנו עצמנו נאלצים להכריע גם בעניינו של ערר זה, על נסיבותיו המיוחדות והקשות.

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

אלא שבמקרה שבפנינו, על אף שהעוררים, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגישו את הערר בעצמם או באמצעות בן משפחה מטעמם וטענו כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות, הרי שבפורסם את נסיבותיהם האישיות הבריאותיות המיוחדות בפנינו הצליחו להותיר בפני בעלי הדין ובפנינו רושם קשה במיוחד.

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

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

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

בדיון המקדמי טענה בפנינו אשת העורר :

"המצב שלי ושל בעלי לא טוב. אנחנו חולים והשקענו את מיטב כספינו בעבור החנות. הנכס נמצא בקומה 3...הנכס מעולם לא הושכר. אף אדם לא רצה לשכור אותה למרות שהצענו להשכיר אותה בחינם רק לטובת תשלום ארנונה. אני פניתי ליד שרה שייקחו אותה בחינם ועדיין אף אחד לא רצה לשכור אותה כי ניגשו למקום וראו את כל הדרכים חסומות..."

הצד השלישי אמר במהלך הדיון המקדמי כי בתיק זה שלא כמו בתיקים אחרים יש בידי הצד השלישי פרוטוקול מסירה המעיד על קבלת החנות על ידי השוכרים. **"החנות הושכרה בעבר..."**

בתום הדיון המקדמי 22.7.2015, הצענו לצדדים בשל נסיבותיהם האישיות הקשות של העורך ורעייתו כפי שהובאו בפנינו לקבל את הערר מבלי שהדבר יהווה תקדים או קביעה ביחס לשאר התיקים המתנהלים בפנינו:

"נדמה לנו כי זהו המקום לסטות מהפרוצדורה ולפעול מטעמים של צדק, אנושיות וחמלה כלפי העוררים..."

לאחר שהצעתנו לא התקבלה הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

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

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

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

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

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

בכתב התשובה לערר לא העלה המשיב טענה ואו התיחסות לנסיבות השימוש שנעשה כביכול על ידי העוררים בחנות אלא לשאלת תחולת הפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

הצד השלישי :

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

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

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

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

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשני קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משני קצוות... מחד להשתתף בדיוני הועדה ומצד

שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הוועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הוועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הוועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייבב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

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

ביום 1.12.2015, התקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של המשיב.

ביום 28.10.15 קבענו כי כתב הערר שהוגש על ידי העוררים ייחשב כתצהיר שהוגש מטעמם.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, תיק מוצגים לרבות מוצג ג' ומוצג ד' (פרוטוקול קבלת החנות ואישור מסירת החנות).

הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

בפתח דיון ההוכחות ביום 8.2.2016 שבה אשת העורר על גרסת העורר.

ביחס לטופס 5 (מוצג ג' לתיק מוצגי הצד השלישי) השיבה אשת העורר כדלקמן:

"אני רואה את טופס מספר 5, אני לא מכחישה את החתימה שלנו, לא זוכרת את המסמך, אבל זה נראה כמו החתימה שלנו, אבל אין לזה משמעות כי החנות לא הייתה קיימת, לכו תראו בעצמכם הכול סגור מסביב."

"הרסו לנו את החיים ואת הבריאות. כל ההבטחות הופרו ואי אפשר היה לעשות כלום עם ההשקעות שלנו. כשהוועדה שואלת אותי על התמונות שצורפו לערר לדוגמא תמונה 1/ אני אומרת שזה בקומה ליד החנות ואני מזמינה אתכם לבוא לראות עכשיו ואפילו חלק מהחנות סגור..."

המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל המשמש כרכז חובבים במחלקת שומה ב' באגף לחיובי ארנונה של המשיב.

הוא הצהיר על כך שהעירייה רשמה את העורר כמחזיק לאור הודעת בעלת הנכס התחנה המרכזית בשנת 1995.

בחקירתו הודה עד המשיב כי במקרה זה רשמה העירייה את העוררים כמחזיקים על פי הודעת התחנה המרכזית אך לא מצא בתיק הבית את הודעת בעלת הנכס מכוחה נרשמו חילופי המחזיקים.

"הנכס תמיד היה ריק. לפחות מבחינת עיריית ת"א וביקורות שהיא ערכה בנכס לא נמצא שהוא היה פעיל ובשל כך הוא קיבל פטור לפי סעיף 330... הבנתי מהחוקר שלנו שהם לא נמצאים באזור הסגור של קומה 3, כשהוועדה מפנה אותי לתמונות שצורפו לכתב הערר אני לא יודע לשייך את התמונות לנכס, אני יודע שיש שטחים סגורים, אני לא בטוח מה שראוי בתמונה..."

ב"כ הצד השלישי הדגישה בתום הדיון כי אין מדובר במקרה רגיל כי אם במקרה בו נמסרה החזקה לעורר.

ב"כ המשיב הצטרפה לעמדת הצד השלישי.

בתום דיון ההוכחות שבנו ועמדנו על נסיבותיו המיוחדות של תיק זה (בשל מצבם האישי של העורר ורעייתו) ואמרנו בין השאר:

"על פניו ניתן לכאורה לנקוט עמדה פורמלית ולקבוע על סמך הראיות שהוצגו לנו היום כי דין העורר להידחות אך עם נעשה זאת נחטא לתפקידנו ולאחריות הכוללת המוטלת עלינו בתור משדתי ציבור..." בסיום הדיון דחינו את הדיון על מנת שיתאפשר לעורר לפנות למחלקה המתאימה אצל המשיב ולהגיש בקשת פטור ו/או הנחה מיוחדת.

ביום 1.6.2016 נתקבלה הודעתו של המשיב לפיה עם כל ההבנה למצבו של העורר יש להורות על דחיית הערר.

כאמור לעיל לאחר מכן ניתנה החלטתנו מיום 22.11.16 בעקבותיה נשמעו פעם נוספת ראיות ביחס למסירת הנכס ומצבו.

בפתח הדיון באשר למעמד מסמך "פרוטוקול קבלת חנות", נתייחס לעמדת המשיב המעוררת פליאה ואף אי נוחות מסוימת.

בכתב התשובה לערר ציין המשיב כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים "שלמשיב אין את הכלים לדון בהם, המשיב סבור שהוא אינו צד למחלוקת בין הצדדים ואף אין לו את הכלים לפתור סכסוך שכזה, לפיכך רישום העורר נעשה כדין ובהתאם להודעה שקיבל"

עתה, לאחר שהוצג מסמך זה ונשמעו עדויות הצדדים לגביו מבקש המשיב לראות בו מסמך מהותי אשר בשל תוכנו יש לחייב את העוררים בארנונה ולראות בהם מחזיק לצרכי ארנונה.

המשיב אינו טורח להביא בסיכום טענותיו הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו כשנה לאחר שנחתם "פרוטוקול קבלת החנות" וממילא לא נמצאה בתיק הבית השייך לנכס כל ראייה המסבירה את העברת החזקה בנכס לעורר.

הוא אף אינו מתייחס לעדותו של העד מטעם המשיב אשר הודה כי פרוטוקול המסירה לא היה ככל הנראה בפני המשיב עת ביצע את חילופי המחזיקים אלא הודעה שהגיעה מהצד השלישי ואשר אינה נמצאת בתיק הבית של הנכס !!!

על מה ולמה מיהר המשיב להתייצב מאחורי פרוטוקול המסירה שהוצג על ידי הצד השלישי וביקש לראות בו הוכחה להחזקת העורר בנכס !! אין זה ברור.

במיוחד תמוהה עמדת המשיב לאור העובדה שעד המשיב בעצמו העיד כי החנות, למיטב ידיעתו, מעולם לא הייתה פעילה וכי היא קיבלה פטור מארנונה במסגרת הפטור לפי סעיף 330.

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

על פניו מדובר באישור לפיו קיבלו בעלי הנכס את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1994. העוררת אף אישרה כי היא מזהה את תתימת העורר על המסמך.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העוררים.

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה.

אכן יכול להיות שלפרוטוקול מסירת החנות ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העורר לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו ככל הנראה הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב יש להניח בשנת 1995.

אין לנו אלא להניח כי כך נעשה שכן בשום מקום, לא בתשובת המשיב להשגה ולא בכתב התשובה, לא העלה המשיב טענה כי רישום העורר כמחזיק נעשה בשל מסירת חזקה ו/או בעל פי ראייה בכתב שהוצגה לו על מסירת הנכס לעורר.

מניסיונו בעררים הרבים הנדונים בפנינו בעניין התחנה המרכזית, המשיב ביסס את חילופי המחזיקים ברישומיו על הודעות שונות וכלליות שנמסרו לו על ידי הבעלים, הודעה שכאמור לא הוצגה בתיק זה.

אשר על כן, לא ניתן להשלים עם מצב בו המשיב, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העורר כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים ישנה כיום את עמדתו וינמק את בקשתו לדחות את הערר בנימוקים חדשים.

לפיכך הננו קובעים כי אין בפרוטוקול מסירת החנות בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעוררים החזקה מבחינת דיני הארנונה.

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

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

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

המשיב פעל, ככל הנראה, בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה משנת 1995 ורשם את חילופי המחזיקים משנת 1995. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

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

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו לאור העובדה שבתיק זה לא הוצגה תשתית כלשהי המסבירה כיצד בוצעו חילופי המחזיקים בשנת 1995.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו, אנחנו יכולים רק לנחש, מניסיונו בתיקים אחרים כי המשיב ביסס את החלטתו לשנות את המחזיקים על סמך הודעה כלשהי.

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

לטענת עד המשיב, רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי הודעה משנת 1995.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהראיות שהוצגו לנו האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

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

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

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררים כמחזיקים מחודש ינואר 1995.

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

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

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

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1995.

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

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

לא נמצאה בתיק הבית הודעה מטעם הבעלים על הנכס על מסירת החזקה לעוררים ופרוטוקול מסירת החנות לא הוצג למשיב ולא נמצא בתיק הבית.

העורר לא החזיק ואיננו מחזיק בנכס.

עד המשיב חיזק בעדותו את גרסת העורר לפיה לא נמסרה לו חזקה בנכס על אף הודעת הצד השלישי .

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

הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר אשר פנו אליו ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שברור שהעורר איננו מחזיק בנכס.

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא

לא שינה את רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

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

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

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

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

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

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

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

לא מצאנו מקום לחייב את המשיב בהוצאות העורר הואיל וברוב שלבי הדיון לא היו מיוצגים.

תם ונשלם, הערר כאמור – מתקבל.

ומבלי להמעט בקביעתנו כי דין הערר להתקבל, לא נוכל לסיים את מלאכתנו בתיק זה מבלי להתייחס למצבם של העורר ורעייתו.

לא פעם ולא פעמיים הפננו את תשומת ליבם של המשיב, הצד השלישי ובאי כוחם לנסיבותיהם הקשות של העורר ואשתו בתיק זה.

באי כח הצדדים אף חוו, יחד עם חברי הועדה, רגעים קשים ונוגעים ללב במהלך הדיונים.

אלא שהחלטותינו, אם לא לאמר, תחינותינו, נתקלו באטימות פרוצדוראלית בלתי מתפשרת.

ראוי לו לאדם ליהנות מחסדי אחרים גם אם עסקינן בעניינים פיסקאליים.

במיוחד אמורים הדברים כאשר מדובר בערכאה מנהלית אשר מחובתה לדחות מעליה טיעונים שעניינם צדק נוקשה אשר עלול כפי שאמרו בעבר לפנינו, להביא לאי הצדק הגדול ביותר.

“חמלה אמיתית אינה רק תגובה רגשית, אלא התחייבות ברורה, המבוססת על היגיון” (הדלאי למה).

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק