

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

העוררת: רעיות נכסים בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, ברחוב קויפמן יחזקאל 2 בתל-אביב הרשומה כמחזיקה בנכס בקומה השניה, הידוע כנכס מס' 2000366851, ח-ן לקוח מספר 10891767 בשטח של 696 מ"ר, בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס".

בתאריך הדין בפנינו 6.3.2018 הודיעו הצדדים שהמחלוקת הינה כדלקמן:

"תקופת המחלוקת היא מיום 16.12.16 ועד ליום 7.2.17 והחל מיום 8.8.17 ועד לסוף שנת 2017. התקופה הראשונה שבמחלוקת היא התקופה בה אוחסן ריהוט משרדי שהותירה אחריה השוכרת הקודמת ועל כן נדרש סיווג מחסן. בתקופה השנייה הנכס נותר ריק לאחר שניצל את התקופה המקסימלית של הנחה לנכס ריק, מתבקש הסיווג הזול ביותר עפ"י היעוד המקורי."

כבר במבוא נציין כי לא מצאנו לקבל את טענות העוררת בשתי הסוגיות הנ"ל משכך אנו דוחים את הערר שבפנינו.

דין ומסקנות

1. מטעם העוררת נשמעה עדותו של מר גולן כלף, להלן "כלף"; ומטעם המשיב נשמעו עדויות מפי מר אברהם חנוך חוקר שומה אצל המשיב, להלן: "חנוך"; ומר טום דרע בתפקידו כמפקח בנייה במנהל ההנדסה של עיריית תל-אביב, להלן: "דרע".

2. בין לבין מועד הדין ומועד מתן החלטתנו, ניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בתאריך 5.8.2018 בבר"ס 991/16 + בר"ס 5254/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בית ארלוזורוב חברה בע"מ, להלן: "פסק הדין", בו נקבעה ההלכה לפיה סיווג נכס ריק יהא על פי השימושים האפשריים בהיתר הבניה.

3. ב"כ העוררת בסיכומיו [שהוגשו לאחר מתן אורכות מרובות] מציין בסעיף 21 לסיכומיו כי הוא מודע לפסק הדין אך זה אינו משפיע על עניינו של הערר נוכח העדר מחלוקת לגבי הייעוד התכנוני של הנכס דנן כמשרדים.

4. הסוגיה שנדונה בפסק הדין תומצתה בראשית פסק הדין מפי כב' השופט פוגלמן, בזו הלשון:

"כיצד יסווג נכס ריק לצרכי ארנונה? האם על פי הייעוד התכנוני התואם את התכנית החלה על הנכס או על פי זה התואם את השימושים המותרים בהיתר הבנייה? זו השאלה העומדת להכרעה בבקשות שלפנינו".

5. פסק הדין קבע בזו הלשון: **"משניתן היתר בנייה לנכס מסוים, רואים בו דיני התכנון והבניה כהסדר ממצה לעניין השימושים המותרים בנכס ואוסרים על כל שימוש אחר בו, גם אם שימוש זה הותר מלכתחילה בתכנית."** [הדגשה שלנו].

6. שוכנענו מהראיות שהוצגו לנו ע"י דרע ועדותו בפנינו, כי היתר הבניה שצורף לתצהירו מתיר בקומה בה מצוי הנכס שימוש 'משרדים'.

7. כך הוצהר בסעיף 4 לתצהירו: "מבדיקת תיק הבניין והיתר הבניה שמספרו 4-940886 משנת 1994 [מצ"ב כנספת ב' לתצהירי זה] נמצא כי ייעודה של הקומה בה מצוי הנכס, המכונה בהיתר הבניה "מפלס 11.00 + " הינו משרדים ובהתאם לכך ייעודו של הנכס."

8. ב"כ העוררת לא חקר את דרע לאמור בסעיף זה והסתפק בתשובת דרע: "לא בדקתי מה יעודו התכנוני של הנכס עפ"י התב"ע. אני גם לא יודע איזה תב"ע חלה על הנכס."

9. נדגיש כי עיון בהיתר הבניה מראה כי בעל ההיתר "מרכז הטכסטיל בע"מ", קובע במפלס הרלוונטי לערך [11.00 +] - "הריסת מחיצות פנימיות במשרדים, תוספת מעלית, חדרי מכונות, שרותים ציבוריים, שרותי נכים, מעלית". במפלס 15.00 + נרשם: שינויים פנימיים, תוספת מעלית, פיר שרות, מחסן, מדרגות חירום". [הדגשה לא במקור].

10. ציון המילה "מחסן" בהיתר הבניה, מנותק מהשימושים המותרים כחוק בקומות המשרדים או בקומת המסחר.

11. קיומה של המילה "מחסן" אינו מתיר להפוך כל קומה למחסן אלא אם בהיתר עצמו, בכל קומה וקומה צוינה האפשרות שניתן להשתמש בנכס גם כמשרד וגם כמחסן או בשימושים אחרים.

12. מאחר והתב"ע החלה על הנכס בכללותו, (שלא הובאה לעיונו), אינה רלוונטית לאור פסק הדין, הרי שאין להתייחס למה שרשום בתב"ע, ככול שנקבעו בה שימושים אחרים, אלא הרשום בהיתר הבניה.

13. מצאנו לציין שוב כי בדיון שבפנינו לא חקר ב"כ העוררת את מר טום דרע מטעם המשיב על האמור בתצהירו, במיוחד בסעיף 4, שכן העובדה שהוצהרה שם לא נסתרה כלל וכלל. יחד עם זאת עיינו בהיתר הבניה שהוצא כאמור לעיל, ומצאנו בשני מקומות כי נרשמה המילה: "מחסן": במפלס 15.00 + ו- מפלס 19.50 +. שאינם נשוא הערר.

14. בין לבין הדיון ומתן החלטתנו, ניתן פסק הדין בבר"מ 3747/17 בפרשת מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נגד ליאו בל, מיום 20.9.18, ולא מצאנו כי יש בפסק הדין לסייע לטענת

העוררת. ההלכה נותרה בעינה, יש לבדוק את היתר הבנייה ולא את התכנית החלה על הנכס כולו.

15. החלטת המשיב בסוגיה זו תואמת את הראיות ואת פסקי הדין הנ"ל, משכך טענת העוררת שיש לסווגה במועד בו היה הנכס ריק כמחסן נדחית.

אשר לסיווג הנכס כ- מחסן בתקופה הראשונה

16. צו הארנונה הרלוונטי 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 המשויקים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".

17. אין חולק שנכס או יחידה יסווגו כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:

18. הנכס משמש לאחסנה בלבד;

19. לקוחות אינם מבקרים בו;

20. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו;

21. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

22. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים סקרנו את הראיות, נתנו דעתנו לפסיקה שאזכרה אנו מחליטים לדחות את הערר גם בנקודה זו וקובעים כי צודק המשיב שהסיווג יוותר: "בנינים

שאינם משמשים למגורים

23. סווגו של הנכס כמחסן איננו אפשרי במקרה דנן, שכן הנכס איננו עומד בארבעת התנאים המצטברים הדרושים והקבועים בצו הארנונה לצורך הסיווג כ"מחסן".

24. טענת העוררת כי היא זכאית להיות מסווגת בסווג הספציפי 'מחסן' מאחר ועובדתית נותרו שם חלקי ריהוט משרדי של מכבי שירותי בריאות, אינה הגיונית, שכן מטרת הסעיף להעניק את התעריף המופחת למחסנים המשמשים לאחסנה בלבד, ושאינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק. [הדגשה שלנו].

25. הניתוח המשפטי אותו סיכמה ב"כ המשיב בסעיפים 18 – 26, בהינתן הדעת לעובדות שהוכחו בפנינו, הוא נכון מקובל עלינו ואין צורך לחזור על ההלכות שנקבעו בפסיקה.

26. יותר מכך. תצהיר כלף מעיד כי מבוקשו להכיר בנכס כמחסן נובע רק מעצם הותרת פריטי ריהוט מטעם הדיירת הקודמת "מכבי שרותי בריאות" שקודם עזיבתה שימש אותה הנכס כמשרד.
27. אין לקבל גרסה הטוענת כי בכל מקום ומקום בו נותרו פריטי ציוד משרדי ואלה לא פונו על ידי דייריו, הופך את הנכס מיני וביי למחסן ציוד, העונה להגדרת 'מחסן' בצו הארנונה, למרות שלמועד הרלוונטי לא נעשה בנכס בו עסקין כל שימוש כמשרד.
28. העוררת עצמה היא שפינתה את הריהוט בנכס [שאינו שלה], על מנת שהנכס יוכר כנכס ריק.
29. כלף ציין בעדותו דברים ברורים ועובדתית נכונים, אך אין בהם כדי להושיע את העוררת. כך ענה: "למיטב ידיעתי השימוש האחרון שנעשה ע"י מכבי שרותי בריאות כמשרד. אני לא יודע אם אי פעם הנכס שימש כמחסן."
30. חנוך, מטעם המשיב, ענה לשאלת הוועדה כך: "ברוב החדרים היו שידות וכסאות. הצילומים שלי זה מדגם מכלל הנכס."
31. אין חולק כי העובדה המוסכמת/מוכחת ע"י העוררת בפנינו בערר זה, היא שנותרו פריטי ריהוט משרד השייכים ל'מכבי' ולא פונו על ידה.
32. הימצאות ריהוט כזה אינו עונה על דרישות הצו והפסיקה שניתן להכיר בנכס כ- מחסן.
33. לא נוכל לקבל פרשנות שהינה בניגוד לנוסח לשון צו הארנונה, עת בכל שעה בה יימצא ריהוט משרדי בנכס כלשהו עד לפינויו, יש להכיר בו כמחסן. אין זו כוונת המחוקק אפילו כשאין בו אנשים ואין באותה עת שנבדקה פעילות משרדית כלשהיא.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 4 באלול 2018, 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.

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

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140015886

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140016446

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: אברהם המאירי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

בפנינו עררים מאוחדים בהסכמה לשנות המס 2015 ו 2016 בגין חיוב הנכס בכתובת הלמד הא 5 בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש מכוח צו הארנונה הקובע בסעיף 1.1 ד : דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל 1 בדצמבר של אותה שנת המס תחויב ב... ש.

חיוב זה ששיעורו גבוה משמעותית מהחיוב של נכסים המסווגים בסיווג מגורים נועד לזרז בעלי "דירות רפאים" לגור בהן או להשכירן ולסייע בכך למצוקת הדיור בעיר תל אביב ובמדינה.

בשנים נשוא העררים לא היה שימוש בדירה למגורים. בתשובת המשיב מיום 27.9.2016 להשגת העורר שלא לחייבו "כמבנה מגורים שלא בשימוש" מציין הוא בסעיף 3 : "מפנייתך עולה כי הנכס לא שימש כמגורים דרך קבע ומשכך חויב בסיווג האמור".

העורר בפניותיו הרבות טוען שבכל תקופת אחזקתו בנכס מאז שרכש אותו בשנת 2008, הנכס לא היה ראוי למגורים ולא ניתן היה לגור בו בשל ליקויים משמעותיים הקיימים בנכס מאז רכישתו. לטענת העורר הנכס נרכש למטרת מגוריו אך מצב הדירה לא איפשר מגורים והשיפוץ המסיבי הנדרש התעכב עקב קשיים במימון השיפוצים הנדרשים ומצב בריאותו.

העורר בפניותיו הרבות למשיב הסביר את הצורך האישי שלו להתפנות מהדירה בה הוא מתגורר בפועל ולהתגורר בנפרד בנכס אותו רכש למטרה זו.

על פי טענות העורר אשר גובו בהצעות מחיר של קבלנים וחוות דעת אדריכל אשר ניתנה עוד טרם שהחל שיפוץ בפועל: מערכות החשמל, המים והאינסטלציה הסניטרית הרוסים, גג הרעפים נוזל ונדרשת החלפתו ועוד ליקויים רבים נוספים.

בקשתו של העורר לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות משנת 2016 נדחתה ע"י המשיב. העורר פנה לראשונה למשיב בעניין זה במכתבו מיום 31.8.2016, ככל הנראה בעקבות קבלת החיוב המוגדל בגין "דירת רפאים".

בביקורת מיום 24.8.2016 רשם חוקר השומה מטעם המשיב מר יוסי יהב שושן: "בנכס לא נראו ליקויים ולא נראו עבודות".

בחודש אוקטובר 2017 החל העורר לבצע שיפוץ נרחב בנכס, בגינו ניתן לנכס פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש בתקופת השיפוצים ממועד פנייתו בדצמבר 2017 וזאת לפחות עד ליום 30.6.2018 מידע אשר נמסר ע"י המשיב בסיכומיו שהוגשו ביום 13.6.2018.

בדיון מיום 17.5.2018 הצהיר העורר: "אני חוזר ואומר שבשנים שבערר לא ניתן היה בשום פנים ואופן לגור והמצב כפי שהוצג בתמונות שהגשתי וכפי שהיה בשנים 2016 ו-2017 היה גם בשנים הקודמות". עוד אישר ופירט העורר בעדותו: "השיפוצים כוללים: חיזוק יסודות, טיח של הקירות מחדש, החלפת גג...חיזוק תקרות ע"י רלס...החלפת כל תשתיות החשמל והאינסטלציה, ריצוף...".

העורר שוחרר מהגשת סיכומים.

בסיכומיה טוענת ב"כ המשיב כי לא יינתן פטור כנכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, אלא ממועד ההודעה בכתב ככל שיוכח כי הנכס איננו ראוי לשימוש. אכן ניתן לנכס פטור ממועד הפניה בכתב מיום 24.12.2017 אך זאת לתקופת שיפוצים שקיומם אומת בביקורת מטעם המשיב מיום 24.12.2017.

עוד טוענת ב"כ המשיב בסיכומיה כי עצם העלאת הטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מהווה הרחבת חזית אסורה ויש לדחותה על הסף.

דיון והכרעה:

לאחר שבחנו את כלל החומר שבפנינו הגענו למסקנה כי יש לקבל את העררים ולבטל את חיוב הנכס נשוא הערר כ"דירת רפאים" על פי סעיף 1.1 ד לצו הארנונה. מסקנתנו מתבססת ונסמכת בעיקרה על היות הנכס בלתי ראוי לשימוש למגורים בתקופות העררים.

אין אנו מתעלמים מטענת ב"כ המשיב כי אין ליתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות אלא ממועד ההודעה בכתב ככל שיוכח כי הנכס איננו ראוי לשימוש, אלא שהדיון בענייננו באשר למצב הנכס נוגע לעניין החיוב כ"דירת רפאים" ולא למתן פטור רטרואקטיבי.

מאותה סיבה איננו מקבלים את הבקשה לדחות על הסף נושא זה בגין הרחבת חזית אסורה ואנו מדגישים כי הדיון בפנינו הינו בטענה כי יש לבטל את חיוב הארנונה המוגדל בגין "מבנה מגורים שאינו בשימוש".

בדוח הביקורת מטעם המשיב מיום 24.8.2016 צוין כי לא נראו ליקויים, אולם לא ראינו התייחסות של המשיב או מי מטעמו לטענות העורר לקיומם של ליקויים אקוטיים בתשתיות הנכס ובגג, אשר הוכחו לטעמנו מעצם ביצוע השיפוץ הנרחב שהחל באוקטובר 2017, נמשך חודשים ארוכים וכלל בין השאר על פי הצהרות העורר להן האמנו, ביצוע עבודות תשתית מהותיות, ריצוף והחלפת הגג כהמלצת האדריכל מר עמית מנדלקרן.

מקובלת עלינו הודעתו של העורר כי מצב הנכס בשנות העררים לא היה שונה ממצבו טרם השיפוץ הנרחב שבוצע בו.

לאחר בחינת מצב הנכס על פי כל המקובץ, הגענו למסקנה כי הנכס לא היה ראוי למגורים בתקופות העררים, לא ניתן היה לגור בו ואשר על כן אין לחייבו כ"מבנה מגורים שאינו בשימוש".

סוף דבר :

בהתאם לאמור, העררים מתקבלים בכך שחיובי הנכס המוגדלים כ"מבנה מגורים שאינו בשימוש" יבוטלו.

אין צו להוצאות.

ניתן היום, 4 ספטמבר 2018, 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 החלטה.

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

חברה: רוי"ח רונית מרמור

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:

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

העורר: אונגר יצחק

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

**ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
להלן: "התמח"ת".**

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
4. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
5. ב"כ התמח"ת החליטו להתייבב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

6. עינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

7. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

8. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013]

9. הערר נסב על החלטת המשיב נושאת תאריך 10.4.2018

10. עיון בו מגלה כי המשיב רשם את העורר כמחזיק בנכס החל מיום 1.1.1999 בהסתמך על דיווח שקיבל מהתמח"ת.

11. בערר כאן, לא צורפה פניית התמח"ת למשיב. גם המשיב לא מצא לנכון לצרף לתיק זה את פניית התמח"ת בקשר לשינוי מחזיקים.

12. מבלי לקבוע מסמרות ועל פי ניסיון הוועדה בתיקי ערר אחרים בהם העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, ובהנחה כי תשובת המשיב הנ"ל – מיום 10.4.2018 נסמכת על אותה פנייה מרוכזת, קבענו שם כי רשימת אנשים וחנויות מתאריך 6.7.99 אינה מהווה ראיה כלשהי שעוררים כל שהם ששםם נקוב שם קיבלו את החזקה בחנות.

13. לצד נתון זה תמהים אנו מדוע רק בשנת 1999 הודיעה התמח"ת על שינויי חזקה; המשיב לא בדק את נכונות הרישומים של התמח"ת, בעוד שהתמח"ת טוען כעת, על פי מסמכיו שהוגשו ויפורטו לקמן, כי החזקה נמסרה לעוררים בהתאם לנספח 5 (הקרוי טופס 5 פרוטוקול קבלת החנות), מיום 11.4.1994

14. אין חולק כי טופס זה אינו חתום על ידי העורר. כך גם אינו חתום ע"י הרוכש השני-שותף ברכישה עם העורר מר אלון פנחס ז"ל שלטענת העורר בדיון בפנינו נפטר בשנת 1989.

15. החתימה על טופס 5 נעשתה קרוב לוודאי ע"י מיופה כוחה של הגב' אלון תקווה, מר גרשון אלון. יפוי הכוח שבתיק המסמך את עורכי הדין ממושרד בירן ואח' היה לפעול לרישום הזכויות בטאבו, שם מופיע מר גרשון אלון כמיופה כוחה של הגב' אלון תקווה ולא של העורר.

16. יפוי הכוח המצוי במסמכי התמח"ת הוא מיום 20.9.1993

17. לא ניתן להסיק הימנו כי החזקה נמסרה לגב' אלון תקווה באמצעות מיופה הכוח שלה. אלה לא התייצבו לחקירה, לא גרשון אלון ולא תקווה אלון. עובדה אחת ברורה לנו כי העורר לפנינו אונגר יצחק, אינו חתום על קבלת הנכס גם לא הסמיק את גרשון אלון לחתום בשמו על קבלת הנכס.

18. שיהוי רב כ- 4 שנים, ללא הסבר מי החזיק בחנות בין מועד טופס 5 [מיום 11.4.1994] לאישור כמופיע בתשובת המשיב לפיה העורר רשום כמחזיק מינואר 1999, אינו הוכחה כי החזקה נמסרה לעורר.

19. ביום 21.6.2018 בדיון בפנינו נכח העורר עם בתו גב' אינה קורץ.

20. אנו בדעה כי דברי העורר כרשום בפרוטוקול הם אמת לאמיתה. עיקר עדותו: "אני מצהיר בשבועה כי לא קיבלתי את החנות ברח' לוינסקי 108 ואני אפילו לא יודע באיזו קומה היא נמצאת. פנחס כבר ב-1989 נפטר. כשאתה מציג לי את טופס קבלת החנות, אני לא יכול לזהות את החתימה. זו לא החתימה שלי ואני לא יודע מי חתום בשם תקווה אלון. מעולם לא עשיתי שימוש בחנות זאת".

21. תימוכין לכך מצאנו גם בהחלטת הוועדה בראשות היו"ר רוכלי יבין מיום 9.11.2011 בערר מספר 140004803 שם נרשמה החלטה כך: רשמנו לפנינו את הצהרת המשיב לפיה הנכס זוכה בפטור מארנונה, כך שלמעשה טענת אינני מחזיק הפכה להיות תיאורטית בלבד. לפיכך ולאור הסכמת הצדדים כי טענת אינני מחזיק תשמר לעורר אם וכאשר יבקש המשיב לחייב את העורר בארנונה בגין הנכס בעתיד."

22. ההחלטה מנובמבר 2011 תומכת בטיעון שלעורר לא הייתה חזקה אז, מקום שהמשיב נסמך על שינוי בחזקה לפי הודעת התמח"ת כבר בשנת 1999. כ- 11 שנה מאוחר לכך.

23. החלטתנו ניתנת על סמך החומר המצוי בתיק ולא חייבנו את הצדדים להגיש סיכומים.

24. לאחר שסקרנו את מסמכי התמח"ת, ונתנו דעתנו לעדות העורר בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את העורר.

25. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה נרכש ע"י העורר ומר אלון פנחס ז"ל, חנות מספר 3148 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב, רק ע"ש העורר, בח-ן לקוח 10047588, נכס מספר 2000132538.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שהתקבלו על ידנו ביום 13.6.2018 לגבי חנות 3148 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 7 בפברואר 1989 בינה לבין 2 הרוכשים: **אונגר יצחק ואלון פנחס**. (מוצג א'). מוצג זה כלל עותק מיפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר החתום ע"י העורר, ובא כוחה של הגב' אלון תקוה – מר אלון גרשון מיום 20.9.93 המסמך את משרד עו"ד בירן לרשום זכויותיהם בטאבו.

* מכתב התמח"ת מיום 1.5.1996 ממוען לעורר ולגב' תקוה (כנראה היורשת של פנחס ז"ל) לסור לקבל את החזקה בחנות. (מוצג ב').

* טופס 5 מטעם התמח"ת שכותרתו "פרוטוקול קבלת החנות" חתום ע"י ב"כ תקוה כנראה גרשון אלון. מיום 11.4.1994 (מוצג ג'). אין חולק, גם התמח"ת לא טענה שהעורר חתום על טופס זה.

* חיובי התמח"ת בגין חובות 'דמי ניהול' ששוגרו רק לעורר אונגר יצחק. (מוצג ה'). [יוער לא צורף כל מסמך מוצג ד']

26. לא נוכל לאמץ הטענה כרשום במכתב המשיב כי העורר קיבל את החזקה מאת התמח"ת בחודש ינואר 1999 או שהתמח"ת מסרה הודעה כדין למשיב בדבר שינוי החזקה ממנה לעורר במועד אחר כלשהו.

27. נדגיש בנוסף כי טופס 5 שהוצג בתיק נושא כאמור תאריך 11.4.1994 משכך פליאה בעיננו כיצד מוצג ב' הפונה לרוכשי הנכס לסור לקבל את החזקה בנכס נושא תאריך 1.5.1996 היינו כשנתיים לאחר מועד קבלת החזקה לכאורה.

28. אין בפנינו תשתית עובדתית לא מצד המשיב ולא מצד התמח"ת הנותנת הסבר לעובדת האיחור בו כביכול נמסרה החזקה על שם העורר ביום 11.4.94 ונדגיש לא קיבלנו את טופס 5 כראיה לחובת העורר; והדיווח שנקלט אצל המשיב בשנת 1999 לוקה באיחור רב.

29. מצאנו שלא לחזור על הפסיקה בכל הקשור לקבוע בסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

30. יחד עם זאת יוער כי התמח"ת לא כאן ולא בתיקים אחרים, צורפה כצד ג' לתיק, אלא שאיפשרנו לה להגיש ראיות לאמות נתוני עורר מול משיב.

31. הוועדה החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 שאין לצרף את התמח"ת כצד ג'. [ראה ערר 140010350 ואח']. ההחלטה נסמכה, בין היתר, על החלטת בית המשפט העליון שניתנה ברע"א 2228/15 גי.טי.אס. פאוור סולושנס לימיטד נ'. נתיבים דרום בע"מ ואח' מיום 9.7.2015 אשר יש לה השלכות על הסוגיה שבפנינו שעיקרה האם עלינו לצרף את התמח"ת כצד ג'.

32. שם נקבע: "אמנם, הסמכות שהוקנתה לבית המשפט במסגרת תקנה זו היא רחבה, אך לא רחבה מני ים- והיא עודנה בעלת גבולות עליהם יש להקפיד. אחד הדגשים שנתנה הפסיקה בעניין זה הוא כי יש לוודא שהצירוף נדרש בשל הפלוגתאות העולות מן התביעה כפי שהוגשה, ולא הפלוגתאות בתביעה אחרת שהתובע יכול היה להגיש...".

33. מקום שהתמח"ת אינו רשום כמחזיק בנכס מסויים בספרי המשיב, בין לבדו ובין ביחד עם אחר, הרי שתהליך החיוב בארנונה טרם החל בעניינו. כך שהשומה, ההשגה, הערעור והגבייה טרם החלה לגביו.

34. אין באמור בהחלטתנו הפוטרת את העורר מארנונה, כדי להסב על אתר את חיוב הנכס, אפילו בשיעור המזערי על התמח"ת. נושא זה ככול שידון ע"י המשיב מקומו לא בערר זה.

35. עוד נוסיף כי אין בהחלטתנו כדי לקבוע מסמרות בעניין הבעלות בנכס, כשיבוא המועד לכך, ובאיזה אופן ירשם על שם העורר, או שותפו לרכישה או מי מיורשיו.

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

ניתן היום, 4 באלול 2018, 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.

חברה: רוי"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כז בחשון תשעט
05.11.2018
מספר ערר : 140018228 / 14:07
מספר ועדה : 11753

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: חלילי יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם להסכמת ב"כ המשיב הערר יתקבל בשלמותו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.11.2018.

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: אודי וינריב, כלכלן	 חבר: עו"ד אהוד פלדמן	 יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש
שם הקלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : כח בחשון תשעט
06.11.2018
מספר ערר : 140018189 / 10:17
מספר ועדה : 11801

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר/ת: עברי-שובלי יגאל, שובלי רחל אפרת, שני מיכאלה, מאירי אביבה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כתב הערר כולל מספר טענות המפורטות בסעיפים 4 עד 7 לערר.
בדיון שנערך בפני הועדה ביום 22/5/18 הסכים העורר לוותר על טענתו בעניין החיוב הכפול של שטח המדרגות, המפורטת בסעיפים 4 ו-6 לערר.
בדיון היום הובהר לעורר שטענתו בסעיף 5 לערר ולפיה שיטת החיוב של העירייה מנוגדת לדיני הקפאה ולתקנה 3 ב לתקנות ההסדרים איננה מצויה בסמכות ועדת הערר שסמכויותיה קבועות בדיון.
נוכח דברים אלו הסכים העורר לוותר גם על טענתו זו במסגרת הערר שבנדון, וזאת מבלי לוותר עליה לגופה.

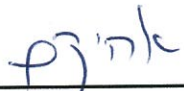
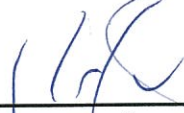
הואיל ובערר שבנדון נותרה טענה יחידה בעניין גודל השטח המחויב המסתכם בסך של 0.4 ס"מ ובהמלצת הוועדה הסכים העורר לוותר על טענה זו.

אנו מודים לעורר על נכונותו לחסוך זמן שפוטי.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.11.2018.

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

 חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח	 חבר: עו"ד אהוד פלדמן	 יו"ר: עו"ד רות פרינץ
קלדנית: ענת לוי		

גם עיון בכתב הערר שהוגש בתיק זה אינו מלמד על טענה עובדתית או משפטית חדשה בהשוואה לערר שנדון והוכרע כבר, ביחס לשנות המס 2016-2017.

יש לציין כי בעת שהגיש ב"כ העוררות את סיכום טענות העוררות ביחס לבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר שבפנינו שינה ב"כ העוררות את עמדת העוררות וטען, בעלמא יש לציין, כי באמתחתן של העוררות טענות חדשות. אלא שהעוררות לא טרחו להצביע על טענות עובדתיות או משפטיות חדשות, לא כל שכן על ראיות חדשות.

עיינו בהחלטת הועדה בתיק 140014369 ובכתב הערר שהוגש בערר זה.

צודק המשיב. העוררות שבו על אותן טענות בדיוק.

הן שבות וטוענות כי אינן מחזיקות בחניות, כי על המשיב לרשום את השוכרים מטעמן כמחזיקים וכי אין הן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לחניות אשר נעשה בהן שימוש על ידי השוכרים מטעמן ואשר לא הושכרו לשוכרים במסגרת הסכמי השכירות.

וכך הכריעה בין היתר ועדת הערר ביחס לטענות אלה בהחלטתה:

לאחר ששמענו את עדי הצדדים, עיינו בתשריט החניות ובתמונות שצורפו לתצהירים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

לא מקובלת עלינו הטענה כי מדובר בשטח קרקע אשר לא נעשה בו שימוש ו/או אינו בחזקת איש מהשוכרים ו/או שאינו בר חיוב בארנונה.

אף אחד מהנימוקים האלה לא שכנע אותנו לגרום לכך שהעוררת לא תחויב בשתי החניות אשר אין מחלוקת גם לשיטתה וגם על פי העולה מנימוקיה כי נעשה בהן שימוש.

יכולה הייתה העוררת להתכבד ולהצביע על המשתמש בחניות שבמחלוקת או לחילופין להתירס לגופם של השינויים שהמשיב ערך בחיובי העוררת ביחס לחניות הנ"ל.

שתיקת העוררת בנושאים אלה עומדת לחובתה.

בית המשפט כבר אמר את דברו לא פעם ולא פעמיים בעניין נטל ההוכחה המוטל על בעלים של חניון או מפעיל של חניון להצביע על זהות המשתמשים בחניות בכדי להימנע מחיוב מפעיל החניה בארנונה בגין חניות אלה.

ברור כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בעניין זה לא כל שכן לא הרימה את הנטל המוטל על נישום הטוען טענת "אינני מחזיק".

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

נשוב ונציין כי העוררות אינן מעלות בכתב הערר טענות חדשות ואינן טוענות לשינוי עובדתי.

ב"כ העוררות טוען כי שנת המס 2018 עומדת לבחינת שיקול הדעת של מנהל הארנונה בפני עצמה וכי אין מניעה לשוב ולדון בטענות העוררות ביחס לשנת המס החדשה. המשיב מבקש כאמור לדחות על הסף את הערר בטענה של מעשה בית דין שכן הפלוגות נשוא ערר זה כבר הוכרעו בהחלטת וועדת הערר מיום 8.01.2018. המשיב טוען כי לאור העובדה שאין שינוי במצב העובדתי או המשפטי הרי שקיים בעניין הערר נשוא החלטתו זו מעשה בית דין ודין הערר לפיכך להידחות על הסף. המשיב טוען כי העוררות לא הצליחו להרים את הנטל הכבד המוטל עליהן במקרה זה להוכיח את קיומן של עובדות חדשות המהוות חריג לכלל של מעשה בית דין. נכריע לפיכך בשאלת מעשה בית הדין.

העוררות לא טענו לשינוי במצב העובדתי על אף שבסיכום טענותיה הזכירה כי בכוונתה לטעון לכך.

בחנית טענות העוררות כפי שעלו מהשגתן ומכתב הערר מלמדת כי הן לא מצביעות על כל שינוי עובדתי. התשתית העובדתית ביחס לחלוקת החניות, אופן השימוש בחניות, העדר דיווח למשיב בהתאם להוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות על מחזיקים בחניות, העדר תשריט המייחס אחזקה ספציפית למחזיקים בחניות, כל אלה לא השתנו, והעוררות אף לא טענו לשינוי בהם. העוררות לא הצביעו על נתונים עובדתיים חדשים או שונים מאלו שהיו בפני הוועדה בעת שהכריעה בפלוגות בהחלטתה הקודמת.

טענות העוררות כפי שהעלו נגד הבקשה לדחייה על הסף הינן טענות כלליות שלא לאמר סתמיות, הן לא הרימו את הנטל הנכבד המצדיק דיון נוסף ומחודש חרף העובדה שלא חלו לא שינוי עובדתי ולא שינוי משפטי הרלבנטי לשימוש של העוררות בנכס מאז שניתנו ההחלטות הקודמות.

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

ראה לעניין זה :

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

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

ע"א 823/08 חזן נ' רשות המיסים

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

בשים לב לפסקי הדין הנ"ל ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שאין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותה הפלוגתא שעלתה בהתדיינות הקודמת ואף אין חולק כי נערך דיון בין הצדדים באותה הפלוגתא בפני ועדת הערר ולעוררות היה את יומן בפני ועדת הערר.



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

תאריך : ד בכסלו תשעט
12.11.2018
מספר ערר : 140018017 / 13:48
מספר ועדה : 11776

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לוונטל יהודה אהוד תעודת זהות 300210499, לוונטל בתיה בברלי תעודת זהות
301177853
חשבון לקוח: 10436435
מספר חוזה: 302545
כתובת הנכס: וורמיזה 5
ע"י ב"כ עו"ד : לוונטל אורי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: לוונטל יהודה אהוד, לוונטל בתיה בברלי
ב"כ העורר/ת עו"ד : לוונטל אורי- אין נוכחות
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לפנים משורת הדין והמלצת הוועדה אנו נסכים למתן פטור לתקופה של 14 יום מיום
פניית העורר דהיינו מיום 17.09.2018.

החלטה

השעה 13:50 אין התייצבות לעורר או מי מטעמו וזאת בהמשך להודעתו מיום 27.08.2018 אשר בה
ביקש לדון ולקבל החלטה בהעדרו.

בהתאם לאמור לעיל הערר מתקבל בחלקו באופן שבו יינתן פטור לנכס בגין שיפוצים מיום
17.09.2018 ולמשך 14 יום נוספים.

ניתן והודע בנוכחות המשיב בלבד היום 12.11.2018.

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: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: מירית צחי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

12.11.2018

ער מס' 140018188

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

חבר: עו"ד רו"ח לוי אבשלום

חבר: עו"ד טל גדי

בעניין :

אביבי שפע בע"מ

-נגד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשה מקדמית של העוררת לקבוע כי בהיעדר תשובה של מנהל הארנונה להשגה שהגישה בתוך 60 הימים ממועד משלוח ההשגה, דין ההשגה להתקבל וממילא דין הערר להתקבל על הסף.

הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת מועד קבלת ההשגה אצל המשיב ומכאן גם באשר למועד ממנו יש לספור את שישים הימים הקובעים בחוק בנוגע לתשובת מנהל הארנונה להשגה.

העוררת טוענת כי הגישה השגתה ביום 1.10.17 וכי תשובת מנהל הארנונה לא נתקבלה במסגרת 60 הימים הקבועים בחוק אלא ביום 21.12.2017.

המשיב טוען כי ההשגה נשלחה רק ביום 3.10.17 וזאת על פי אישור הפקס שצורף למסמכי העוררת כאשר שעת משלוח הפקס שהופיעה על האישור הינה 31:18.

לטענת המשיב יום המחרת, 4.10.2017, לא היה יום עסקים רגיל שכן מדובר בערב חג סוכות, מועד בו משרדי המשיב היו סגורים לרגל חופשת סוכות. לטענת ב"כ המשיב החופשה המרוכזת נסתיימה ביום 14.10.17 ואילו יום העבודה הראשון לאחר פגרת סוכות חל ב 15.10.17.

לטענת המשיב יש לספור מניין 60 הימים ממועד זה ולא קודם לכך.

המשיב מפנה לכך שעל גבי תשובת מנהל הארנונה להשגה מופיעה חותמת נשלח ביום 7.12.2018 ועל כן יש לראות במועד משלוח התשובה את המועד בו השיב מנהל הארנונה להשגה.

לשיטת המשיב מועד התשובה, 7.12.2018 חל בתוך מניין 60 הימים ממועד קבלת ההשגה (מועד המופיע ב"נדון" בתשובת מנהל הארנונה).

הוראת סעיף 4 ב' לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו- 1976
(להלן: "חוק הערר") קובעות כך:

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

למעשה טוענת העוררת כי מאחר ולא קיבלה את תשובת מנהל הארנונה בתוך פרק זמן של 60 יום ממועד משלוח ההשגה יש לראות בכך כאילו **"לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום להשגה"**

העוררת אינה טוענת כי מנהל הארנונה לא השיב להשגה אלא שהשיב לה באיחור.

לאחר שעיינו בטיעוני הצדדים, בהשגה, אישור הפקס שנלווה לה ותשובת מנהל הארנונה להשגה הגענו למסקנה כי במקרה שבפנינו אין להפעיל את הסנקציה הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר.

בשים לב למועד בו נשלחה ההשגה באמצעות פקס ולפגרת סוכות שחלה לאחר מכן הננו קובעים כי ההשגה נתקבלה אצל המשיב רק ביום 15.10.2017.

אין אנו מקבלים את עמדת העוררת לפיה מקרה בו לא נתקבלה אצל העוררת תשובת מנהל הארנונה בפרק זמן של 60 יום ממועד משלוח ההשגה הוא המקרה אליו התכוון המחוקק.

החוק מתייחס לתשובת מנהל הארנונה, הוא אינו קובע כי בתוך 60 יום על התשובה להתקבל אצל הנישום שהגיש את ההשגה. ממילא סנקציה כה חריפה כמו זו הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר לא יכול להיות שתתייחס לעניין טכני הקשור בענייני המצאה כי אם לעצם העניין המהותי של אי מענה להשגת הנישום.

במקרה שלנו הוכח כי המשיב השיב להשגה.

לא הוכח כי תשובת המשיב נתקבלה בפרק הזמן של 60 הימים אצל העוררת אולם מרגע שהשיב מנהל הארנונה במועד ותשובתו הגיעה לידי הנישום מאוחר יותר, די בכך בכדי לשלול הפעלת הסנקציה.

נפנה בעניין זה לפסק דינה של כבוד השופטת ברק ארז, בעע"מ 3440/12 עיריית אשדוד נ. מכשירי תנועה בע"מ בכדי להבין כי לא למקרה כפי שנדון בעניינו כיוונו בתי המשפט בקובעים מתי יש להפעיל הסנקציה הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר :

"לאחר שבחנתי את הדברים עמדתי היא שדין הערעור להידחות. אכן, כפי שכבר ציינתי, הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר היא חריפה. ניתן אף להודות כי בהסתכלות הבוחנת את נסיבותיו של מקרה פרטי זה או אחר אפשר להגיע למסקנה כי הפעלתה של הסנקציה האמורה עלולה לפגוע באופן לא מוצדק לכאורה בקופה הציבורית המשרתת את טובת הכלל. אולם, במבט רחב יותר, יש לייחס משקל רב לחשיבות הנודעת למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה, על מנת לתרום לתכנון הכלכלי של פעולותיהם של הנישומים, ובעיקר כאשר הדעת ניתנת לאופי העתי של הארנונה (שהיא תשלום בגין תקופה מסוימת) המחייב את סיום ההתדיינות בקשר אליה בתוך תקופה קצרה יחסית. גם עיון בהיסטוריה החקיקתית של חוק הערר תומך במסקנה כי תכליתו הייתה להבטיח קיומו של מנגנון יעיל ומהיר עבור האזרח לבירור סכסוכים שהינם עובדתיים במהותם (ראו: דברי הכנסת י"ב 1106-1107 (תשל"ו); דברי הכנסת ל"ז 3574-3575 (תשל"ו) (להלן: הדיון בכנסת על חוק הערר))."

בית המשפט מבסס את החלטתו על החשיבות הנודעת למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה והוא מנמק זאת בחשיבות שיש לייחס לסיום ההתדיינות בנושא הארנונה.

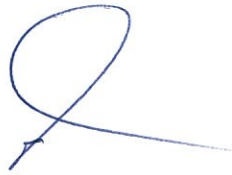
במקרה שבפנינו לא נותרה השגתה של העוררת ללא מענה.

לא זו אף זו, פסיקת ביהמ"ש בעניין עמ"נ (חי) 328/06 **חברת דואר ישראל בע"מ נגד מנהל הארנונה קריית אתא** קובעת כי יש להתייחס למועד שבו ניתנה התשובה ולא על פי מועד הגעתה למערערת.

תשובתו של מנהל הארנונה, גם אם לא הגיעה לעוררת בתוך פרק 60 הימים הקבועים בחוק, נשלחה במועד והשגתה לא נותרה ללא מענה.

המזכירות תקבע את התיק לדיון מקדמי.

נושא ההוצאות יידון במסגרת מתן ההחלטה הסופית בתיק.



חבר: עו"ד רו"ח אבשלום לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: קרן כהן צובארי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הינו בסוגיית חיוב העוררת בדירה שסווגה בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש". הנכס בענייננו מצוי ברחוב שינמן פנחס 6 בתל-אביב-יפו, הרשום בפנקסי העירייה בהחזקת העוררת כנכס מספר 2000377332, ח-ן לקוח 10438060 בשטח 290.36 מ"ר להלן: "הנכס".

המשיב החליט במכתבו מיום 22.1.2017 לחייב את הנכס מכוח צו הארנונה שקבע בסעיף 1.1ד' שער גבוה משמעותי, מחיוב דירת מגורים רגילה. עיון בתיק מעלה כי הוועדה יצאה מגדרה בניסיון לאפשר לעוררת להוכיח כי אין להשית עליה את החיוב הגבוה.

הוועדה החליטה ביום 13.7.2017 למחוק את הערר שכן העוררת לא הצליחה להתייבב לדיון אליו זומנה לא אחת להוכיח גירסתה. יאמר כי זימונה לדיון נעשה ע"י מזכירות הוועדה בדואר אלקטרוני, שכן העוררת אינה מתגוררת בארץ אלא בספרד.

לפנים משורת הדין ולאור הנסיבות שפרטה העוררת במכתבה שנתקבל בוועדה בתאריך 16.8.2017 הוחלט ביום 27.9.17 לבטל את מחיקת הערר ולחדש הדיון בו.

המועד היחיד בו הצליחה העוררת להתייבב בוועדה היה בתאריך 28.12.2017 דיון שנערך בנוכחותה. גם בדיון זה נדחה מועד לתאריך נוסף הכל כדי לאפשר לעוררת להמציא ראיות מטעמה.

בתאריך 14.10.2018 שיגרה העוררת למזכירות הוועדה מקבץ מסמכים, שלשיטתה, יש בהם כדי להוכיח את טענתה.

נציין כי העוררת פרטה במכתב מיום 16.8.2017 את מסכת ייסוריה מול בעלה לרבות מעשי אלימות ולטענתה נמנעה כניסתה לדירה שכן בעלה פרץ את מנעול הדירה ושיכן בה את בני משפחתו. לטענתה גישה לדירה נשוא הערר נחסמה בבריונות ובכוח.

עוד טענה כי המחלוקות בינה לבין בעלה, לרבות קביעת הזכויות בדירה ובשימוש בה, תידון בפני בית הדין הרבני.

אין מחלוקת כי העובדות שנרשמו בפניותיה לוועדה לא גובו בתצהיר מטעמה ולא ניתן היה למשיב לחקור אותה על מיכלול טענותיה.

דבר אחד ברור ואינו מצריך ראיה. בין העוררת לבין בעלה דרור כהן מתקיימים הליכים בבית הדין הרבני האזורי בתל אביב בתיק מספר 1087103/3 עיון בדף שמצוי בתיק הוועדה מראה כי ניתנה החלטה ע"י הדיינים לפטור את הבעל ואת העוררת מהתייצבות לדיון הקרוב. [החלטה מיום 16.6.2018]

מבלי שנקבע מסמרות, שכן חומר בשפה הספרדית (2 דפים) הומצא לוועדה, ניתן אולי להסיק כי אמנם הוגש בספרד אישום נגד דרור כהן באלימות נגד העוררת. אין לנו צורך להמתין לתוצאות ההליך או לקבוע ממצא עובדתי נגד הבעל, די לנו שניתן אולי לקבל את טענת העוררת כי יחסיה עם בעלה אינם תקינים.

רקע רלוונטי קצר.

המחאה החברתית משנת 2011 הביאה להקמתה של הוועדה לשינוי חברתי כלכלי ("ועדת טרכטנברג"). הוועדה בחנה בין היתר את הכשלים בשוק הדיור ואת הדרכים לפתרונם. אחד הכשלים שנמצאו היה:

"לצד המחסור בהיצע הדירות כמתואר לעיל, בולטת תופעה של דירות למגורים שאינן מושכרות ועומדות ריקות לאורך תקופות ארוכות..."

בין ההמלצות הייתה המלצה לקביעת ארנונה גבוהה יותר לאותן דירות "רפאים".

בעקבות המלצותיה התקינו שרי האוצר והפנים תקנות מכוח סמכותם לפי סעיפים 8 (ב) ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה [תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב], התשנ"ג-1992 (להלן: **חוק ההסדרים**). תקנות אלה, תוקנו והוסיפו לזמן מוגבל שיעורי ארנונה גבוהים על דירות רפאים.

כך נקבע בצו הארנונה של המשיב בסעיף 1.1 ד' לצו.

נכון למועד כתיבת החלטתנו יודגש כי הסעיף הנ"ל לא חודש ואין כיום חיוב גבוה לדירת רפאים.

דיון ומסקנות

1. אין חולק כי מדובר בדירה המיועדת למגורים ואין חולק כי לא התגורר בה איש דרך קבע בתקופה הרלוונטית. העוררת עצמה מודה בכך מפורש בכתב הערר.

2. יחד עם זאת לא ניתן להתעלם מהסיבות האובייקטיביות שמנעו מהעוררת שימוש בדירה.

3. למרות שהעוררת לא התייצבה לדיון ולא נחקרה ע"י המשיב, ניתן להיווכח ממקבץ אישורי החשמל, מים, גז כי נעשה שימוש בדירה למגורים, אפילו יאמר כי לא העוררת עשתה שימוש בדירה, מפאת שבעלה החליף מנעולי הדירה ומנע ממנה פיזית לשהות בדירה במועד בו ביקרה בארץ.

4. דברי העוררת במכתבה מיום 16.8.2017 בו ציינה: "נבצר ממני לגשת לדירתי ולשהות בה בשל הליכי הגירושין. כל שהייה בדירה של הצדדים נתונה להחלטה וקביעה של בית הדין הרבני ועלי לכבד את ההחלטה שכן אם לא, הרי זה ייחשב לביזיון החלטה שיפוטית."
5. נכון הוא שהחלטה שיפוטית כזו מבית הדין הרבני לא צורפה לעיונו, ברם מצאנו להאמין לטענות העוררת, שכן אין מחלוקת כי קיים הליך שיפוטי בבית הדין בתיק שאוזכר מעלה.
6. תשובת המשיב עליה נסב הערר מתעלמת מקיום הליכי הגירושין שמנעו מהעוררת שימוש דרך קבע בדירה. ניתן לשער כי הליכים אלה בבית הדין הרבני מנעו גם מהבעל, שימוש דרך קבע בדירה.
7. תשובת מנהל הארנונה לחיוב העוררת בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" היא בהתאם להוראת השעה לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) התשס"ז - 2007 ונסמכת על נתוני צריכת המים שנמדדה בין התאריכים 1.12.14 ועד ל- 30.11.15
8. אין חולק כי חיוב העוררת בוצע בנכס נשוא הערר בהסתמך על צו הארנונה בסעיף 1.1.1 ד' הקובע כך: "דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1/12/2015 תחויב ב- 223.58 ₪ למ"ר בכל האזורים."
9. כתב התשובה לערר מטעם המשיב שהוגש לוועדה ביום 3.4.2017 בסעיף 6 בו חוזר על הקביעות הנ"ל.
10. אין חולק כי מכתבו של המשיב מיום 22.1.2017 מפנה את העוררת להגיש ערר על תשובתו.
11. סוגיית השימוש כמגורים ואופייה בהינתן לאמור בסעיף בצו הארנונה, מצויה בסמכות ועדת הערר כעולה מסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 – סוגיה זו כלולה באחת מטענות העוררת שיש לדון בה.
12. הפנית העוררת להגיש ערר, מאפשרת לנו כוועדה לשקול את החלטת המשיב, לרבות שיקול דעתו בהפעלת הסעיף 1.1.1 ד'. לעניין זה מצאנו להפנות להחלטת הוועדה בראשות היו"ר אלון צדוק מיום 5.2.2018 בערר 140017152.
13. גם אם ממצאי הצריכה שצורפו ע"י העוררת, מראים צריכה נמוכה וכדברי המשיב: "צריכת החשמל בנכס אינה עקבית ונמוכה לתקופה האמורה, באופן המלמד על כך שלא נעשה שימוש למגורים דרך קבע". ראה סעיף 4 להחלטתו, עדיין בסמכותנו לבדוק האם בנסיבות העניין כמתואר ע"י העוררת אין נימוק משכנע לעובדה שהדירה אינה בשימוש דרך קבע.

14. הרציונל שעמד בחקיקת סעיף 1.1.1 ד' לצו אינו עומד בחלל ריק. לא תושג מטרת "שחרור" דירות להשכרה לציבור, מקום שהדירה מעוכבת שימוש עקב הליכי הגירושין והמניעות בשימוש נתונה ונובעת, כפי שציננה העוררת, מקביעת בית הדין הרבני.

15. הפרשנות הראויה ל'דירת רפאים' והרציונל שעמד בעת חקיקתו של הסעיף, לדעתנו אינה חלה במקרה הקונקרטי שלפנינו, בהינתן הדעת להיות העוררת מתגוררת מחוץ לישראל ומצויה בהליכי גירושין.

16. לאחר עיון במסמכי התיק לרבות פניות העוררת במכתביה בפנינו מצאנו לקבל את הערר ולבטל את החלטת המשיב לסווג את הנכס בסיווג שקבע "מבנה מגורים שאינו בשימוש", ולחייב את הנכס כדירת מגורים.

17. מצאנו להדגיש בפני העוררת כי אינה פטורה מלשלם ארנונה בסיווג דירת מגורים.

סוף דבר.

הערר מתקבל. דירת העוררת תסווג כדירת מגורים רגילה. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 15 נובמבר 2018, 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.

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

קלדנית: ענת לוי

תאריך : יא בכסלו תשעט
19.11.2018
מספר ערר : 140019150 / 12:54
מספר ועדה: 11808

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אינבסטים החזקות 2001 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.11.2018.

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

19.11.2018

ערר מס' 140016482

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

חבר: עו"ד רו"ח לוי אבשלום

חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: ש.ל.מ. ניהול אירועים ופרויקטים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 172.48 מ"ר ברחוב מנחם בגין 21 תל אביב אשר מנהל הארנונה סיווג אותו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בנימוק שהשטח מהווה מרפסת אשר העוררת עושה בה שימוש.

העוררת לעומת זאת טוענת כי אין לחייב שטח זה בארנונה הואיל ומדובר בשטח גג. אין זה שטח בר חיוב בארנונה והעוררת לא עשתה בו שימוש בתקופה שבמחלוקת (21.6.16-31.10.16).

אין מחלוקת כי השטח שבמחלוקת מרוצף ברצפת דק, (העוררת טענה כי סברה שתוכל לעשות שימוש בגג כחלק משימוש ביתר חלקי הנכס לאולם אירועים ועל כן השקיעה בשיפוץ הגג) .

מהעובדות שהובאו בפנינו נמצא גם לא נעשה בסופו של יום שימוש של העוררת בשטח שבמחלוקת.

עד העוררת העיד על כך ותצהירו ועדותו לא נסתרה. אפשר למצוא לכך גם חיזוק בעדותו של עד המשיב אשר ציין את שנמסר לו בעת הביקורת שערך בנכס.

המחלוקת מתמקדת בשאלה האם במקרה דנן מדובר בשטח בר חיוב בארנונה.

פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון. במילון אבן שושן מוגדר גג: "המכסה העליון בבניין".

עיון בראיות ובדוח ממצאי הביקורת מחזק את הרושם כי מדובר בגג ולא במרפסת. תמונות הנכס, דוח ממצאי הביקורת, עדות עד העוררת והגישה לנכס, כולם מלמדים כי במקרה זה מדובר בגג ולא במרפסת.

הכלים שבידינו לצורך קבלת ההחלטה מצויים כאמור בחומר הראיות שהובא על ידי הצדדים (ממצאי ביקורת, תמונות, תשריט).

אין מחלוקת כי מיקומו של הנכס בקומה האחרונה בבניין כאשר מעליו אין עוד קומות מביאות למסקנה כי מדובר בנכס המהווה את המכסה העליון של הבניין, כלומר מדובר בנכס שניתן להגדירו כגג הבניין ועל כן לא נכון יהיה לראות בו מרפסת ברת חיוב. נשוב ונציין כי גם מבחינה פונקציונאלית לא נראה כי במקרה דנן מדובר בשטח המשמש כמרפסת. הגיש אל הנכס אינה משטח אחד הנכסים שמתחתיו אלא ממדרגות הבניין המשותפות.

בחנו את טענתו המשתמעת של המשיב ביחס לפוטנציאל שימוש לכאורה בנכס נשוא הערר (על אף שעיקר טיעוני המשיב התייחסו לעובדה כי מדובר במרפסת ולא בגג) ולא מצאנו לטענה זו בסיס. באין שימוש בנכס העיקרי הנמצא תחת לגג המבנה כיצד ניתן להסיק פוטנציאל שימוש בגג המבנה. המשיב לא שלל ו/או סתר את הטענה ביחס לכך שבסופו של יום לא נערכו אירועים בנכס ו/או בגג וממילא לא נעשה שימוש בנכסים. הנה כי כן במקרה זה גם המבחן המילולי וגם המבחן הפונקציונאלי מביאים למסקנה כי עסקינן בגג ולא במרפסת.

מכל האמור לעיל, דין הערר להתקבל.
המשיב יישא בשכר טרחת העוררת בסך 1,000 ₪ + מע"מ.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 19.11.18.

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 אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: א.ר.מ.ל קליין טכנולוגיות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשטח של 1,455 מ"ר ברחוב הנחושת 4 ו' תל אביב ואשר מחויב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טענה כי משנת המס 2017 יש לסווג את פעילותה בנכס בסיווג בית תוכנה .

לטענת העוררת יש לחייב את הנכס הנוכחי בו מחזיקה העוררת בסווג בתי תוכנה הואיל ועיקר פעילותה בנכס הינו פיתוח תוכנה רישומים. העוררת עוסקת לטענתה בפיתוח תוכנה בלבד ואינה עוסקת בתחום תחזוקה או מתן שירותים.

לטענת המשיב פעילות החברה בנכס אינה פעילות יצרנית אלא מתן שירותים לחברות ביטוח ועל כן עיקר עיסוקה של העוררת הינו מתן שירותים.

בתשובת מנהל הארנונה בה נדחתה השגת העוררת הפנה המשיב לכך שהעוררת לא הציגה, על אף שנדרשה לכך, מסמכים ודוחות כספיים ובהימנעותה זו נתלה המשיב כנימוק לדחיית השגתה והותיר את סיווגה כפי שנקבע לפני ההשגה.

התיק נקבע לשמיעת ראיות.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה של גב קליין גילי הבעלים ומנכ"ל החברה.

היא העידה כי עיקר פעילותה ועיסוקה של החברה הוא פיתוח תוכנה ויישומים . העוררת הפנתה לאיפיון זהות המועסקים על ידה על פי הרשימה שצורפה לתצהיר מטעם העוררת.

המשיב צירף את תצהירו של חוקר השומה יוסי שושן שצירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס.

עדת העוררת נחקרה ממושכות על תצהירה ותיארה בפני הועדה באופן מפורט ומהמן את עיסוקה של העוררת בנכס.

עולה מתצהירה ומעדותה של העוררת כי העוררת עוסקת בפיתוח תוכנה לטובת לקוחותיה מענף הביטוח. העוררת מנצלת את מומחיותה האישית בעולם הביטוח ומעסיקה מפתחי תוכנה, בודקי תוכנה ומנתחי מערכות (בהתאם לרשימת העובדים שצירפה לתצהירה), אשר עוסקים בפיתוח התוכנות לחברת AIG ו/או כלל ביטוח.

"אנחנו כותבים יש מאין. אנחנו כותבים את התוכנה מא' ועד ת'. עכשיו יוצאת רגולציה חדשה ואנחנו כותבים גרסה חדשה לתוכנה..חלק מהפעילות שאנחנו עושים נקרא שידרוג תוכנה כמו יצירת שכונה חדשה בעיר קיימת. בהמשך פונקציונאלי של תוכנה קיימת..."

העוררת הסבירה את שיטת התגמול של COST+ ועולה מהאופן בו היא מתקשרת עם לקוחותיה כי מדובר בשיטת תגמול המאפיינת פעילות כגון פיתוח או כתיבת תוכנה.

"אני לא עובדת בפיקס ולא מוכרת תוכנה במחיר פיקס. אין לי תוכנות על המדף ותיאירתי קודם איך אנחנו עובדים".

עד המשיב לא הוסיף על עיקרי ממצאי הביקורת ובהגנותו אישר כי מרבית הממצאים נכתבו בהתאם להסברים שקיבל מנציגי העוררת.

ביחס לרשימת עובדי הפיתוח אליה התייחסה עדת העוררת בתצהירה, העוררת צירפה רשמה של 92 עובדים מהם כ 66 אשר עוסקים בפיתוח ובעלי ידע בתכנות 21 נוספים מהווים צוות בדיקה.

עיון בתשריטים שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב תוך ציון מיקום העובדים של העוררת על פי הנתונים שנמסרו לעד המשיב בעת ביקורו בנכס מאשר את גרסת העוררת בעניין זה.

זה המקום לציין כי לאחר עיון בדוח ממצאי הביקורת ובעדותו של עד המשיב יש לקבוע כי לא מצאנו בדוח ממצאי הביקורת ממצאים התומכים בטענה כי בנכס לא מבוצעת פעילות שעיקרה ייצור פיתוח תוכנה.

עלינו להכריע האם יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה או בית תוכנה כדרישת העוררת.

העוררת הניחה תשתית ראייתית נרחבת ומרשימה הנתמכת ברשימת עובדי החברה ובעדותה של עדת העוררת בחקירתה הנגדית.

המשיב לעומת זאת הסתפק בדוח ביקורת שנערך בנכס אשר רובו ככולו מורכב מהתייחסות נציגי העוררת לשאלות החוקר.

מעיון בראיות שהובאו בפנינו לרבות דוח ממצאי הביקורת, עדויות עדת העוררת ועדות עד המשיב, התרשמנו כי עיקר פעילותה של העוררת בנכס הינו לייצור או פיתוח תוכנה.

העוררת הוכיחה כי עיקר הפעילות, עיקר העובדים ועיקר ההוצאות בנכס משמשות לייצור פיתוח תוכנה.

השתכנענו כי העוררת אינה מעניקה שירותים ללקוחותיה אלא יוזמת בעצמה את פיתוח התוכנה בהתאם למומחיותה המאפשרת לה לזהות שנויים רגולטיביים המצדיקים פיתוח תוכנה או שיפור תוכנה קיימת.

יישום שינוי רגולציה בדרך של פיתוח תוכנה ואינו מהווה שירות שוטף או תחזוקה של תוכנה קיימת, אלא ייור תוכנה חדשה.

העוררת הודתה למעשה כי לא הגישה למשיב דוחות כספיים כיוון שלא הייתה מודעת לדרישה הזו, אולם השתכנענו מעדותה כי הכנסותיה מפיתוח תוכנה והוצאותיה מהעסקת כח אדם כמפורט לעיל.

המשיב לא הניח כל תשתית ראייתית התומכת בעמדת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בתשובת מנהל הארנונה להשגה.

בית המשפט בעניין **ווב סנס בע"מ (עמ"נ 29761-02-10)** קבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס פעילות ייצורית של ייצור תוכנה. יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

עולה כאמור עדויות הצדדים בפנינו כי גם על פי המבחן הכמותי וגם על פי המבחן המהותי שנקבע בפסיקה עיקר הפעילות בנכס נשוא ערר זה הינה פעילות ייצורית, על אף שלעוררת פעילות תומכת בלקוחותיה ביחס לתוכנות שהעוררת פיתחה עבורם תוכנות, אלא שהוכח במקרה שבפנינו כי פעילות זו הינה פעילות נלווית לפעילות הייצורית.

בעמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ מנתח בית המשפט את מבחן ה"הנגדה" על פיו ייקבע האם הפעילות שנעשית בנכס נוטה לכיוון מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים.

מהראיות שהובאו בפנינו ועדות עדי העוררת עולה כי עיקר פעילותה של העוררת בנכס הינה בתחום ייצור פיתוח תוכנה ולראיה מצבת המועסקים וההיקף המזערי של העוסקים בתחומים שאינם עיצוב ופיתוח תוכנות.

בשים לב למסקנתנו זו לא מצאנו להידרש לטיעוני המשיב ביחס לסיווג פעילות העוררת ל"תעשייה".

לפיכך, ובהתבסס על הראיות שהובאו בפני ועדת הערר הננו קובעים כי יש לקבל את הערר ולסווג את פעילותה של העוררת בנכס בסיווג בתי תוכנה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.11.2018.

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

העוררת: ניירקו ג'ון קוובנה, סינתיה בואטמה אסנדו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכס בשטח 138 מ"ר ברחוב לבנדה 42 תל אביב.

העוררים טוענים בהשגה שהגישו למנהל הארנונה כי אינם מחזיקים בנכס נשוא הערר וכי אינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. לחילופין טוענים העוררים כי יש לפטור את הנכס מארנונה על פי סעיף 5ג(ה)(1) לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין).

ביום 28.9.2017 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

בתום הדיון ביקשו הצדדים מהועדה להכריע ראשית לכל בשאלת הפטור על פי פקודת הפיטורין ורק לאחר מכן להכריע בטענת אינני מחזיק של העוררים. הועדה קיבלה בקשתם המשותפת של הצדדים לקבל הכרעה בתיק זה על סמך סיכומים בכתב בלבד והורתה על סיכום טענות הצדדים בכתב.

ביום 27.12.2018 ביקש המשיב לבטל את החלטתה הקודמת של הועדה ולקבוע את התיק לשמיעת ראיות הואיל והתברר לטענתו תוך כדי כתיבת הסיכומים כי קיימת מחלוקת עובדתית בין הצדדים הנוגעת לשאלת השימוש וההחזקה בנכס.

לאחר שבקשת המשיב הועברה לתגובת העוררים אשר התנגדו לביטול החלטתה הקודמת של הועדה החליטה הועדה כי הואיל וההחלטה הקודמת נתקבלה על סמך הצהרת הצדדים לפיה אין ביניהם מחלוקת עובדתית, הרי שאין טעם להכרעה משפטית על סמך סיכום טענות הצדדים בלבד במקום שקיימת מחלוקת עובדתית שטרם התבררה. בנסיבות האלה נקבע התיק לשמיעת הוכחות.

העוררים הגישו תצהיריהם של ניירקו ג'ון קוובנה השוכר את הנכס ושל יהודה אלגנוב, הבעלים המשכיר לעוררים את הנכס.

בתצהירו מודה עד העוררת ניירקו כי הוא שוכר את הנכס נשוא הערר. וכי הנכס משמש כשביל המעבר היחיד לכנסיה.

יהודה אלגנוב הצהיר כי חפצים וכלי רכב שנמצאו בנכס אינם שייכים לעורר או לכנסיה אלא לדיירים המחזיקים ביחידות סמוכות.

ביום 14.5.2018 בעת דיון ההוכחות נשאל עד העוררת בעיקר ביחס לזיקתם של העוררים לנכס וטען כי בנכס נשוא המחלוקת כבר היו רכבים או חפצים של אחרים בשטח שבמחלוקת בעת

ששכרו העוררים את הנכס. אלו למיטב ידיעתו רכבים של המוסך הסמוך והעוררים לא פעלו לסילוקם מהשטח.

הבעלים, יהודה אגלנוב, אמר שמדובר במחזיקים שאינם העוררים וכי פנה לבית משפט בתביעה לבית משפט כנגד השימוש בשטח אך המחזיק אינו שועה להחלטות בית המשפט.

ביחס להסכם השכירות השיב הבעלים:

"אני השכרתי לו את כל ה 138 מ"ר כולל המעבר, בחלק עליו דיברתי קודם בו הציב המוסך השכן רכבים וחפצים ובגינו פניתי לבית המשפט, גם שטח זה הושכר לכניסה במסגרת הסכם השכירות."

בתום הדיון הבהיר ב"כ העוררים כי טענת איני מחזיק אינה מתייחסת לכל שטח הנכס כי אם לחלקו אך אין בידי העוררים את ההיקף המדויק העומד בבסיס טענתם.

"איננו טוענים טענת איני מחזיק בכל השטח, אך רק בחלק מהשטח. איננו יודעים להגדיר את השטח. מדובר בשטח דרכו נכנס העורר לבית התפילה. לחילופין אם תידחה טענת איני מחזיק אנו נטען כי השטח שבמחלוקת פטור מארנונה בהיותו חלק מבית תפילה"

נעיר כבר כאן ביחס לכשל לוגי בטענת העוררים שכן גם אם תידחה טענת איני מחזיק הרי במסגרת טענותיהם העובדתיות של העוררים התומכות בטענת איני מחזיק הם הניחו תשתית עובדתית לפיה לפחות בחלק מהשטח שבמחלוקת נעשה שימוש על ידי המוסך ואו על ידי צדדים שלישיים אחרים ולא כבית תפילה והרי ממה נפשך? הכיצד ניתן לקבל פטור לבית תפילה ביחס לנכס אשר לא נעשה בו שימוש על ידי מי שמפעיל בית תפילה....

נכריע תחילה בטענת איני מחזיק:

אין מחלוקת כי העוררים נרשמו כמחזיקים בנכס על פי הודעה שנמסרה למנהל הארנונה ובהתאם לחוזה שכירות שנחתם בין הבעלים על הנכס לבין העוררים.

העוררים הודו בכך.

עד העוררים בעדותו העיד כי השכיר לעוררים את הנכס נשוא הערר.

לטענת המשיב גם בעת עריכת הביקורת בשטח נמצאו ממצאים מהם עולה כי העוררים מחזיקים בפועל בנכס.

נציין כי עיון בדוח ממצאי הביקורת אינו תומך בעמדה זו של המשיב. פרט לרכבים המשוייכים למוסך, "מתוך השטח הנ"ל קיים כניסה לחלק מיחידה 010..." כמו כן המפתח לשער ישנו גם אצל המוסך.

בחנו בעיון את כתב הערר, כתב התשובה, פרוטוקול הדיון והראיות שהגישו הצדדים ולא מצאנו בחומר הראיות ראיות המשכנעות כי העוררים אינם מחזיקים בנכס או כי הם אינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

נכון שהונחה תשתית ראייתית לכך שבין העוררים ואו בעלי הנכס לבין צדדים שלישיים קיימת מחלוקת משפטית ביחס לאחזקה בחלק מהנכס וכי עולה מדוח ממצאי הביקורת כי יש משתמשים נוספים בנכס נשוא הערר אלא שאין לדרוש ממנהל הארנונה שישימש כאינסטנציה המכריעה במקרים של סכסוכי שכנים או מחלוקות על החזקה, במיוחד בשעה שנמסרה למשיב הודעה כדין על זהות המחזיק והוצג לו הסכם שכירות.

המשיב פעל בהתאם להודעה על חילופי המחזיקים כפי שנמסרה לו מהעוררים ומהבעלים על הקרקע.

ועדת הערר מוסמכת לבחון מי החזיק בנכס ומי היה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה נשוא המחלוקת.

ועדת הערר נדרשת לשאלות אלה מקום בו יש לבחון את שיקול דעת מנהל הארנונה על אף החזקה שנקבעה בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אשר קובעת את דרך המלך לרישום מחזיקים בנכס בכדי לחסוך מהרשות את מלאכת הבירור והתחקור של כל מקרה לגופו.

מנהל הארנונה אינו ערכאה לבירור מחלוקות פרטיות בין בעלי נכסים לבין שוכרים מטעמים או בין שוכרים לבין עצמם.

מהראיות שהציגו העוררים עולה כי בין העוררים לצדדים שלישיים אשר העוררים טוענים כי החזיקו בנכס, קיימת מחלוקת אשר מקורה באחזקה מסויימת של חלק מהנכס עוד קודם למסירת החזקה לעוררים.

מקום בו מערכת יחסים פרטית ו/או סכסוך חוזי הפרטי בין הצדדים מותיר חוסר בהירות ביחס לשאלת החזקה, כפי שעולה מהמסמכים שהעוררים עצמם הציגו הרי שאין להתערב בשיקול הדעת של מנהל הארנונה, ולאפשר לצדדים למצות את חלוקת האחריות בנטל החיובים בינם לבין עצמם.

בשים לב לאמור לעיל אין לנו אלא לקבוע כי העוררים לא הרימו את הנטל הכבד המוטל עליהם ולא הוכיחו כי בתקופה הרלבנטית לערר לא היו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

הטענה כי העוררים זכאים לפטור מכת סעיף 5(ג)ה(1) לפקודת הפיטורין:

העוררים טוענים כי שטח הנכס משמש כדרך הגישה לנכס העיקרי המשמש כבית תפילה וכי לא ניתן להפריד בין החלקים בנכס המשמשים באופן עיקרי לתפילה ובין חלקים נוספים המשמשים את הנכס כגון שירותים ומדרגות.

לטענת העוררים אין להפריד בין הנכס שבמחלוקת לבין הכנסייה הסמוכה לו.

בסיכום טענות העוררים טוענים העוררים כך:

"לאור זאת ומכיוון שבפועל, השטח אותו שוכרים העוררים כמעבר לכנסייה הינו שליש מחלקה 92, על המשיב ליתן פטור מארנונה לכל הפחות לשליש מחלקה 92, ביחד ולחוד עם שאר שטח הנכס שאינו שייך לחלקה זו".

עמדת המשיב הינה כי תכלית הפטור הנו לנכס ששימושו העיקרי הוא כנסייה והפטור אינו נועד לחול על נכסים שנעשה בהם שימוש עיקרי אחר. מכיוון שכך אין מקום להכיר בשטחים שאינם משמשים את העוררים באופן ישיר לקיום תפילה.

עיינו בדוחות ממצאי הביקורת ובראיות שהוצגו לנו על ידי הצדדים ולא התרשמנו שמדובר בחלק בלתי נפרד מהנכס כדוגמת מדרגות או שירותים.

השטח נשוא המחלוקת אינו דומה לחלקים המתוארים על ידי השופט אליהו בכר בעמ"נ (ת"א) 2560-10-16 עמותת ממעל ממש נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, שם קבע בית המשפט כי אין מקום לבצע הפרדה בין חלקי נכס כאשר השטחים הנוספים משמשים לפעילות נטרלית וטבעית כדוגמת שירותים או מדרגות.

אין זה המקרה שבפנינו.

הנכס נשוא הערר אינו משמש כולו כמעבר או גישה לכנסייה וגם החלק אשר לטענת העוררים (כשליש מהנכס), לא מסתמן כחלק בו נעשית פעילות נטרלית או טבעית לשימוש בנכס הצמוד, ככנסייה. התרשמנו כי מדובר בשטח נוסף על שטח הכנסייה. שטח אותו שכרו העוררים מהבעלים ואשר כפי שהעידו העוררים והבעלים נעשה בו שימוש גם על ידי המוסד הסמוך.

דוח ממצאי הביקורת מלמד על כך ששטח זה משמש כמעבר גם למוסד.

לא הוצגו לנו ראיות התומכות בטענה העוררים כי חלק משטח הנכס מהווה הלכה למעשה חלק בלתי נפרד מהכנסייה בכך שמהווה מעבר בלעדי ומשמש בלעדית את הכנסייה, או משמש את הכנסייה במשמעות הוראות סעיף 5ג(ה)(1) לפקודת הפיטורין.

מונחים אנו מפסיקת בית המשפט העליון בכמה מקרים לפיה את הפטורים הקבועים בפקודת הפיטורין יש לפרש בצמצום.

יש להניח כי המחוקק התכוון בעת שקבע פטור מארנונה לכנסייה למבנה שמשמש באופן פעיל ורציף ככנסייה, מקום בו נערכות תפילות ו/או פעילות אחרת כמפורט בסעיף הפטור, דרך קבע ולא נכס אשר חלקים ממנו או חלקים סמוכים לו אינם משמשים דרך קבע לתפילה, ואף בשימושים של אחרים.

בנכס נשוא הערר, על פי הסממנים שהוצגו בפנינו הרי שאין מדובר בבית תפילה כי אם בשטח הסמוך לכנסייה.

יש להעניק הפטור על פי סעיף 5ג(ה)(1)(א) לפקודת הפיטורין רק לחלק הנכס בו נעשה שימוש כבית תפילה, ואילו הנכס נשוא הערר בכללותו אינו עומד בתנאים אלה.

אשר על כן דין הערר בעניין זה להידחות.

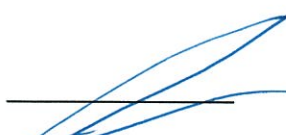
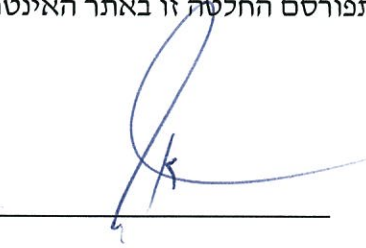
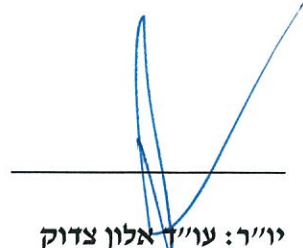
סוף דבר, הערר נדחה.

בנסיבות דרך ניהול הערר ועיסוקם של העוררים, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.11.2018.

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

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

תאריך : יב בכסלו תשעט
20.11.2018
מספר ערר : 140018928 / 09:34
מספר ועדה: 11809

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העוררים: דורנשטיין יעקב, דורנשטיין גילה

- נ ג ד -

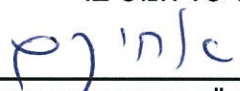
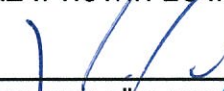
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 20.11.2018.

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

 _____ חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח	 _____ חבר: עו"ד אהוד פלדמן	 _____ יו"ר: עו"ד רות פרינץ
קלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : יב בכסלו תשעט
20.11.2018
מספר ערר : 140017997 / 10:58
מספר ועדה: 11809

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר/ת: קרן מרדכי קריתי, קרן מרדכי קריתי אגודה

- נ ג ד -

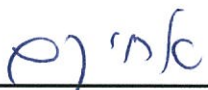
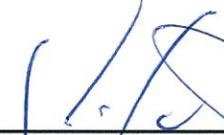
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שעיינו בדו"ח ובצילומים הגענו למסקנה שמצב הדירה אינו מאפשר מגורים ונראה על פניו שמצב זה היה קיים בדירה גם בשנת 2015. בנסיבות אלה יש מקום לקבוע שהסיבה שהדירה לא שימשה למגורים בשנת 2015 היא שהדירה לא הייתה ראויה למגורים ולא ניתן היה אף להשכירה. החיוב כדירת רפאים לשנת 2015 כולה יבוטל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.11.2018.

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

 _____ חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח	 _____ חבר: עו"ד אהוד פלדמן	 _____ יו"ר: עו"ד רות פרינץ
 קלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : יב בכסלו תשעט
20.11.2018
מספר ערר : 140016479 / 11:28
מספר ועדה : 11809

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר/ת: נתון ניהול יבנה 38 ת"א בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

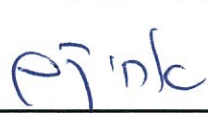
החלטה

בהתאם להסכמת הצדדים ולצורך סילוק סופי של טענות הצדדים בערר דנן, לנוכח כתב הערר המתוקן הביקורת שנערכה בנכס והמסמכים שהומצאו למשיב, מוסכם כי משטח הנכס 2000416614 ח-ן לקוח: 10857195 יופחתו השטחים כדלקמן:

- שטח של 3.85 מ"ר בגין מבואה המצוי בקומת הקרקע בנכס וזאת החל מיום בו חויבה לראשונה העוררת בגין שטח זה.
- שטח של 51.85 מ"ר וזאת החל מיום 28/12/16, קרי מיום קבלת השגתה של העוררת אצל המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.11.2018.

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

 חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח	 חבר: עו"ד אהוד פלדמן	 יו"ר: עו"ד רות פרינץ
קלדנית: ענת לוי		

ערר: 140018174

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר: פרוכטמן תומר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב אלקחי מרדכי 11 בתל אביב ושטחו הכולל 348 מ"ר המחוייב בסווג "מגורים".

השטח נשוא המחלוקת מצוי בחצר הבית של העורר, ביציאה מסלון הבית. מעל השטח נבנתה על ידי העורר "תקרה" בצורת "ריש" שגובהה 3 מ"ר העשויה שלד ברזל ("הפרגולה"). הפרגולה יצרה תחתיה שטח מקורה בגודל של 19.5 מ"ר, הוא השטח העומד ביסוד הערר שבנדון ("השטח המקורה").

הפרגולה קבועה לכל רוחבה, בגובה של 3 מ"ר, על הקיר המזרחי של הבית כפי שניתן לראות בתרשים נספח ג' לסיכומי המשיב.

חלקת הבית של העורר מצפון מופרדת מחצר השכנים בגדר שגובהה הכולל 1.80 מ"ר המורכבת מגדר לבנים בגובה של 1.20 מ"ר ומעליה סבכת אלומיניום בגובה של כ- 60 ס"מ ("הגדר").

הפרגולה בחלקה הצפוני מגיעה סמוך לגדר (סנטימטרים ספורים) אך אינה נוגעת בה. בחלק הסמוך לחצר השכנים, הפרגולה נשענת על עמוד ברזל.

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 15.11.2017 השיב המשיב להשגת העורר שהעתקה אינו מצוי בתיק (נספח א' לסיכומי המשיב) ("התשובה להשגה").

ביום 14.12.2017 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").

ביום 9.4.18 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 24.7.2018 נערך דיון בפני ועדת הערר בסיומו נתבקש המשיב לשקול פעם נוספת את עמדתו בעניין חיוב העורר בגין השטח המקורה וביום 15.8.18 הודיע המשיב לוועדה כי הוא עומד על מותן החלטה בערר גופו.

סיכומי העורר הוגשו ביום 24.6.18 ("סיכומי העורר") וסיכומי המשיב הוגשו ביום 30.8.2018 ("סיכומי המשיב").

הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג וכפועל יוצא מכך חיוב השטח המקורה.

המשיב טוען שהשטח המקורה הינו בר חיוב כחלק משטח הבית (סעיף 1.3.1 ב' לצו) שכן הוא עונה להגדרה אשר בסעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה. העורר טוען כי לא מדובר בפרגולה ברת חיוב.

המחלוקת איפה היא האם הפרגולה המצויה בבית המגורים של העורר הנה ברת חיוב בהתאם לצו הארנונה הקובע בסעיף 1.3.1 י"ג כי **"פרגולה - תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר"**.

טענות הצדדים בתמצית

טענות העורר

טענות המשיב המפורטות בסיכומיו הנן כדלקמן:

1. מדובר במחלוקת משפטית בדבר השאלה האם ניתן להגדיר את הגדר הצפונית של הבית כ"קיר" של הפרגולה לעניין ההגדרה שבסעיף 1.3.1 י"ג לצו.
2. מדובר בגדר נמוכה שעליה "רפרפת" אלומיניום המגיעה לגובה כולל של 1.80 מ"ר. קיימים מרווחים בין הגדר לבין הפרגולה: הן בציר האנכי והן בציר האופקי. בנוסף, הפרגולה גבוהה מהגדר (1.2 מ"ר).
3. מדובר בפרגולה "צפה" המחוברת לכל אורכה לקיר המזרחי של הבית, והיא נתמכת במוט ברזל נוסף.
4. מדובר בפרגולה "פתוחה" שחלקה העליון אורירי.
5. כמו בפס"ד ביינרט (עמ"נ 61534-01-12), גם כאן "הקיר" שנטען שהוא קיר של פרגולה הוא קיר שנבנה במטרה להפריד את בתי השכנים ובדומה למעקה של מרפסת לא ניתן לראות בו קיר של פרגולה.

טענות המשיב

במסגרת התשובה לערר טען המשיב כדלקמן:

1. מדובר בשטח בר חיוב שכן מדובר בפרגולה בעלת שני קירות: הפרגולה מצידה הצפוני תחומה "בקיר הבית". החלק הארי של הפרגולה תחום מצד מזרח על ידי גדר ונתמך בעמוד.
2. בהתאם לסעיף 1.3.1 י"ג לצו פרגולה תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר. זהו המקרה שלפנינו.

במסגרת הסיכומים שהגיש המשיב טען המשיב טענות נוספות כדלקמן:

3. אין מדובר ב"פרגולה" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה שכן השטח המקורה מחובר חיבור של קבע לקיר הבית ואינו נתמך בעמודים. המשיב מפנה בעניין זה למספר החלטות של ועדות הערר.
4. אין מדובר בפרגולה כהגדרתה בסעיף 1.3.1 י"ג לצו כי אם "שטח מקורה אחר" כהגדרת סעיף 1.3.1 ב' לצו.
5. אם מדובר בפרגולה, אזי היא ברת חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 י"ג לצו שכן בהתאם לדו"ח הביקורת הפרגולה תחומה בשני קירות: בצד המערבי היא נתמכת בקיר הבית ובצד הצפוני היא נתמכת בגדר הבית השכן.
6. פס"ד ביינרט אינו מאיין מסקנה זו שכן באותו מקרה דובר על פרגולה "צפה" ואילו זה המקרה בענייננו. בנוסף גובה הקיר אינו שולל את היותו "קיר".
7. לחילופי חילופין, השטח בר חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 י"ב לצו כמרפסת גן מקורה.

דיון והכרעה

כאמור לעיל, הסוגיה שבמחלוקת היא האם התקרה המקורה נושא הערר שבנדון עונה להגדרת סעיף 1.3.1 י"ג לצו ומכאן שהינה ברת חיוב כפרגולה.

כמפורט לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים בעניין העובדות הבאות:

1. הפרגולה שנבנתה מעל חצר הבית היוצאת מן הסלון הינה בשטח של 19.5 מ"ר.
2. הפרגולה קבועה לכל רוחבה על הקיר המזרחי של הבית ובנוסף נתמכת בצדה הצפוני הפונה לבית השכנים על עמוד ברזל. פרט לכך הפרגולה אינה נשענת על דבר.
3. הפרגולה מצידה הצפוני מגיעה קרוב לגדר המפרידה לבית השכנים (סנטימטרים ספורים) אך אינה נוגעת בה ואינה נשענת עליה (שכן כאמור מה שמחזיק את הפרגולה בצידה זה הוא עמוד ברזל).

צו הארנונה קובע כאמור בסעיף 1.3.1 י"ג כי **"פרגולה - תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר"**.

הואיל ואין מחלוקת שלפרגולה קיר אחד (הקיר המזרחי של הבית) כל שנותר הוא להכריע האם הגדר יכולה לחשב "כקיר" השני של פרגולה, אם לאו.

העורר הפנה את ועדת הערר לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ (ת"א) 61543-01-12 נורית ביינרט נ' מנהל הארנונה -עיריית תל אביב ("פרשת ביינרט") שעניינו חיוב העורר בגין פרגולה שנבנתה על גג הדירה. באותו המקרה דובר בפרגולה "צפה" העשויה משלד ברזל חיצוני הנסמך על עמודים, וצמודה לשני קירות פינתיים של חדר בנוי. בית המשפט המחוזי קבע שהפרשנות הנכונה לסעיף 1.3.1 י"ג לצו, המיישמת את המבחן הפונקציונאלי הנגזר משאלת השימוש בפרגולה, הוא שעל מנת שפרגולה תהא ברת חיוב, **שני קירות או יותר צריכים לתחום ולסגור אותה משני צדדים**. הואיל ובאותו המקרה קירות החדר אינם תוחמים את הפרגולה באופן שנוצר מבנה סגור באף אחד מצדדיו, הרי שאין לראותם כ"שני קירות" לצורך החיוב בארנונה.

לדעתנו די באמור בפסק הדין בעניין ביינרט כדי לקבל את הערר שבנדון שכן העובדות במקרה שבנדון נופלות במובהק להלכה שנקבעה שם:

א. הפרגולה היא "צפה" במובן זה שפרט לכך שהינה מקובעת לקיר הבית, אינה נשענת על קירות נוספים אלא על עמוד בודד.

ב. הפרגולה אינה נשענת על הגדר אלא רחוקה מהגדר הן בציר האנכי והן בציר האופקי. הפרגולה גבוהה 1.2 מ"ר מהגדר. כמו בפס"ד ביינרט, "הקיר" שנטען שהוא קיר של פרגולה (הגדר) הוא קיר שנבנה במטרה להפריד את בתי השכנים ובדומה למעקה של מרפסת לא ניתן לראות בו קיר של פרגולה.

ג. הפרגולה אינה אטומה אלא אוורירית ומכאן שהותקנה למטרת עשיית צל.

ד. הואיל והפרגולה אינה תחומה בין שני קירות הרי שהיא אינה יוצרת מתחם או חלל סגור.

ודוק. הנימוק העיקרי אותו מעלה המשיב הוא שבצד הצפוני נתמכת הפרגולה בגדר הבית השכן אלא שטענה דומה בדבר הקירות התוחמים את מרפסת הגג נטענה גם בפרשת ביינרט, ונדחתה לחלוטין על ידי בית המשפט: **"על מנת שפרגולה תהא ברת חיוב, שני קירות או יותר צריכים לתחום ולסגור אותה משני צדדים, ולא מדובר בשני קירות באשר הם ... אין אף לקבל את טענת המשיב, לפיה המעקה הבנוי של מרפסת הגג מהווה קיר לכל דבר ועניין לצורך החיוב בארנונה. המדובר בקירות נמוכים שאינם יוצרים מתחם סגור בעל ערך מוסף"**.

המשיב הפנה בסכומיו להחלטות קודמות של ועדות הערר אשר פרשו את סעיף 1.3.1 י"ג לצו ואולם אין אנו מוצאים לנכון להתייחס להחלטות אלו באופן מפורט נוכח הלכת ביינרט שלעיל, שהינה מקור חוקי מחייב. לא מצאנו כי קיים שוני עובדתי מפרשת ביינרט אשר מצדיק סטיה מהלכה מחייבת זו.

סוף דבר

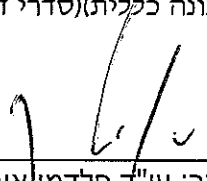
מכל הטעמים שלעיל אנו מקבלים את הערר וקובעים שהפרגולה נשוא הערר שבנדון אינה ברת חיוב ולפיכך על המשיב לבטל את החיוב בגינה.

אין צו להוצאות.

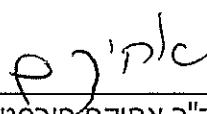
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.11.2018.

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 פלדמן אוהד

קלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר אחיקם פירסטנבלג, רו"ח


שליד עירייה חל-אב"מ

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: אלדר ר.ש. בע"מ ח.פ. 513221325

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בדיקה במערכת הממוחשבת במזכירות הוועדה, מגלה כי שני העררים שבכותרת נותרו עדיין פתוחים, מהטעם שלא נשמעו ראיות מטעם העוררת בפני ועדת ערר כלשהי.
2. ערר 2947 נסב על שנת המס 2010 ; ערר 4252 נסב על שנת המס 2011.
3. דיון בהם אוחד בנוכחות ב"כ הצדדים ולבקשתם, בדיון יום 28.7.2011 בהחלטת הוועדה בראשותה של היו"ר בסוף סלי.
4. על אתר יאמר כי מחדלה של העוררת ובאי כוחה, שלא לפנות מיוזמתה לוועדה בבירורים מה גורל תיקים אלה, תיקים משכבר הימים, מעידים בעליל כי העוררת זנחה את העררים הנ"ל, מסיבותיה שלה ולא מצאה בהם כל עניין נכון למועד החלטתנו כאן.
5. לדעתנו יש בסיס לסברה כי עררים אלה נזנחו לא רק מהטעם הפרוצדורלי מנהלתי שאין נחיצות כיום לדון בהם, אלא אף מפאת מכלול ההחלטות שניתנו כנגד העוררת, בגין הנכסים לשנות המס 2012 עד 2017 – הן בוועדות הערר, הן בערעורים מנהליים שנדחו והן בהחלטות בית המשפט העליון בעניינה.
6. בכל מקרה אם העוררת סוברת כי שגגה נפלה מאתנו, למרות שכאמור נראה כי לא באה כל התעניינות ממשית מצידה ובפועל העוררת אינה מחזיקה יותר בנכס ואינה משתמשת בו מתאריך 15.2.2018 - ובמקומה נרשם בספרי המשיב מפעיל אחר, אנו מורים למזכירות הוועדה לשגר החלטתנו זו, בדואר רשום לעוררת לפי כתובתה הרשומה אצל רשם החברות, וכן לעורכי דינה, כך:
- אלדר ר.ש. בע"מ לרח' אורי צבי גרינברג 21 תל-אביב. [כרשום בתדפיס רשם החברות נכון להיום. כתובת זו לא עודכנה או שונתה לא אצל רשם החברות ולא במשרדי מזכירות הוועדה].

- לבי"כ העוררת עו"ד דניאל ארנסט מרח' ויצמן 4 תל-אביב-יפו.
 - לעו"ד חיותה רובינשטיין מרח' עקיבא 36 נתניה.
7. לגופם של טענות העוררת לשנות המס הנ"ל, קרי 2010-2011, לא מצאנו טענות ממן הטענות שעלו בשנות המס לאחריהן ושלא לובנו הן בוועדות הערר והן בבתי המשפט, **וכולם נדחו.**
8. יותר מכך, נראה כי בפועל התייחסה העוררת לשנות המס 2010 – 2011 ואף הגישה את עותקי העררים הנ"ל כנספחים בעמ"ן 49623-04-17 ו- 13482-05-17 אותם מצאה לנכון למחוק ללא דיון כמפורט מטה.
9. סקירה שנפרט לקמן, מראה כי העוררת לא קופחה עניינית, מהעדר בדיקת העררים לשנים הנ"ל ושמיעת המצהיר מטעמה.
10. עת"מ 9923-08-12 שהגישה העוררת, המתייחסת לשנות המס 2006 – 2012 בעילותיה של העתירה [ואין לנו צורך לחזור עליהן] נדחתה מחמת שיהוי בהגשתה. פסק הדין של כב' השופטת שרה גדות מיום 11.7.2013; בית המשפט העליון בעע"מ 5576/13 דחה את הערעור לאור דברי ב"כ העוררת (שאינה עומדת על הערעור) וזה נדחה בתאריך 30.3.2015.
11. טענות העוררת שנדונו בערר 2008-05-192 בראשות יו"ר הוועדה יבין רוכלי, לשנת המס 2008 – נדחו בהחלטת הוועדה מיום 11.10.2009;
12. בגין טענות העוררת שנדונו בערר 140001435 לשנת המס 2009 סוכם בין העוררת למשיב כי החלטה בגין שנת המס 2008 תחול גם כאן, בכפוף להכרעה סופית בבתי המשפט.
13. בעמ"ן 23925-11-09 דחה כב' השופט ע. מודריק את ערעור העוררת על כל מרכיביו בתאריך 31.3.2012; בית המשפט העליון דחה את טענות העוררת בבר"מ 3429/12 ביום 6.6.2012.
14. כאמור החלטה סופית שניתנה ביום 5.3.2018 ולבקשת העוררת למחיקה, בעמ"ן המאוחד 49623-04-17 ו- 13482-05-17 מייתר את הדיון בערעורים.
15. עילות הערר מטעם העוררת לשומות הארנונה לשנים 2008 – 2009, נדחו כולם. הן לעניין טענת אי חוקיות בצו הארנונה (סעיף 3.3.17), הן כנגד סיווג הנכס, הן בסוגיית חיוב שטחי גינון ודשא, מקלטים מעברים, גג ועוד; והן טענתה בעניין אפליה ואי סבירות בניסוחי צו הארנונה.

16. עררים שהוגשו ע"י העוררת לשנות המס 2012 ו-2013 מספרי ערר 140007100 ו-140008237 נדחו, בתאריך 9.2.2017; עמ"ן 49623-04-17 נמחק ביום 5.3.2018.
17. נתנו דעתנו לטיעון העוררת בעמ"ן 49623-04-17 במיוחד לטיעון שנטען בסעיף 12 בערעור יחד עם הנספח 6 שצורף לו וניווכח לראות כי ב"כ העוררת עצמה טוענת כי הערר שנדון בתיק 140008237 עניינו לשנות המס 2010 עד 2013. עובדה זו מוכיחה כי ניתנה התייחסות גם לשנות המס 2010 – 2011 שכאמור גם כעת מצאנו לדחותם.
18. יוער כי העוררת עצמה מצאה לנכון לא לפתוח דיון מחדש בעררים אלה, ומחקה את העמ"ן כמצוין לעיל.
19. בפועל נראה שהעוררת השלימה עם החלטות לשנות המס 2010-2011 למרות שלא נדונו בנפרד.
20. עותקי העררים לשנים 2010 ו-2011 צורפו ע"י העוררת לעמ"ן 49623-04-17 ובעמ"ן 13482-05-17, אלה כאמור נמחקו על ידה.
21. עררים שהוגשו ע"י העוררת בשנת המס 2014, 2015 מספרי ערר 140010438 ו-140012604 נמחקו בהסכמה. [החלטת היו"ר אלון צדוק מיום 22.2.2016 ומיום 1.10.2014]
22. ערר בסוגיית הגג ערר 140010870 הסתיים מכוח החלטת היו"ר אלון צדוק מיום 13.10.2015.
23. ערר שהוגש ע"י העוררת לשנת המס 2015 מספר ערר 140012897 נדחה ביום 9.3.2017.
24. עמ"ן 13482-05-17 ועמ"ן 49623-04-17 נמחקו ביום 5.3.2018 בהחלטת כב' השופטת אסתר נחליאלי היאט, אשר ביטלה לאור הודעת ב"כ העוררת את הדיון בערעורים.
25. עיון בעיקרי הטיעון בעמ"ן 49623-04-17 מוכיח כי נסב על שומות הארנונה לשנים 2012-2013; עיקרי הטיעון בעמ"ן 13482-05-17 מוכיח כי נסב על שומות הארנונה לשנת המס 2015.
26. ערר מספר 140012604 שדן בסוגיית הגג, נמחק ולא הוגש ערעור.
27. ערר העוררת לשנת המס 2016 ערר מס' 140014580 נדחה בהחלטת הוועדה בראשות היו"ר שלומית ארליך בתאריך 4.9.2017; לא הוגש ערעור מנהלי על החלטה זו.
28. ערר העוררת לשנת המס 2017 ערר מס' 140016767 נדחה בהחלטת הוועדה בראשות היו"ר אורה קניון בתאריך 7.8.2018; לא הוגש ערעור מנהלי על החלטה זו.

29. עיון בהחלטת הוועדה מראה כי מכלול טענות העוררת שנטענו בעבר, שבו ועלו בערר זה ונדחו אחת לאחת בהחלטה מיום 7.8.2018.

30. פרט למפורט לעיל, העוררת הגישה עתירה מנהלית בשנת 2017 כנגד הליכי עיקולי כספים בבנקים שנקט בהם המשיב. עת"מ 40555-11-17. בקשתה לעיכוב הליכי הגבייה נמחקה ובוטלה בהסכמה. בקשת רשות ערעור לעליון הוגש מטעמה בבר"ס 46/18 בתאריך 18.1.2018. העתירה המנהלית נמחקה ע"י העוררת.

31. אחר שקראנו, שוב, את החומר המצוי בתיקים שפורטו לעיל, מצאנו לדחות את העררים שבכותרת, הן מפאת חוסר מעש וזניחתם בפועל ע"י העוררת, והן לגופם של דברים שכאמור נדונו כל הסוגיות שנטענו בהם, הן בוועדות ערר והן בבתי המשפט, בשנות המס לאחר מכן.

סוף דבר

לאור הנ"ל, אנו מורים על דחיית תיקי הערר שבכותרת, הן כאמור עקב זניחת הטיפול בהם והן לגופו של עניין שכן כל הסוגיות כבר נדונו בתיקים שפרטנו לעיל.

ניתן היום, 22 בנובמבר 2018, 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

קלדנית: ענת לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

ערר מס' 140018010

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

העוררת: הראל נכסים והשקעות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

ערה של העוררת הוגש לוועדה בתאריך 9.11.2017 ונטען בו כי על המשיב היה לרשום את חברת קומנסנס רובוטיקס בע"מ כמחזיקה בחלק מהמושכר, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000430301 ברחוב תושיה 3 תל-אביב-יפו.

אין חולק כי תשובת המשיב שוגרה לעוררת בתאריך 5.9.2017 והתאריך המודפס במכתב הוא 29.8.2017.

בכתב התשובה לערר מיום 29.3.2018 נראה כי המשיב סיווג את העוררת כמחזיקה בשטח של 463.09 מ"ר בנכס הנ"ל; כמו כן נטען כי העוררת הגישה את עררה באיחור. לגופו של ערר טוען המשיב כי הנכס פוצל באופן ששטח של 1,092.01 מ"ר נרשם ע"ש קומנסנס ויתרת השטח של 463.09 נרשם על שם העוררת.

בישיבת יום 12.4.2018 הצדדים ביקשו דחייה בת 10 ימים על מנת לבדוק בשנית את טענות העוררת לגופו של ערר עוד נתבקשה הדחייה לממצות הניסיון להגיע למו"מ ולהודיע תוצאתו לוועדה.

בתאריך 3.5.2018 ניתנה אורכה נוספת לצדדים להגיש הודעה מוסכמת מטעמם. כך גם הוחלט בתאריך 17.5.2018 בבקשה מוסכמת של הצדדים ליתן אורכה עד ליום 30.5.2018 ובמידה ולא תוגש הסכמה, התיק יועבר להוכחות.

בתאריך 21.6.2018 קבענו שעל העוררת להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה תוך 45 יום, ועל המשיב להגיש תצהירים מטעמו, תוך 30 יום לאחר מכן.

בתאריך 2.8.2018 ניתנה אורכה נוספת לעוררת להגיש ראיותיה, תוך ציון שבמידה ואלה לא יוגשו הערר ימחק ללא כל דיון נוסף. החלטה זו שוגרה לעוררת בדואר רשום, אישורו מצוי בתיק הוועדה.

הימנעות העוררת מלהביא ראיותיה, למרות האורכות שקיבלה, פועלת לחובתה.

בפועל נראה כי העוררת למעשה זנחה את עררה שכן לא מצאה לנכון להגיב על תשובת המשיב לערר מיום 29.3.2018 לרבות דו"ח הביקורת מיום 8.6.2017 ולרבות התשריט והתמונות שצורפו לדו"ח.

מסקנתנו כי בהעדר תצהיר מטעמה ותגובה עניינית לממצאי המשיב, יחד עם הטענה כי יש לדחות על הסף את הערר מפאת האיחור בהגשתו, אין כל אפשרות לקבל את הערר והוא נדחה. גם לאחר עיון בדו"ח המשיב מתאריך 8.6.17 שנערך ע"י החוקר אלעד גרינבלט, עולה כי המשיב חילק את השטח של כל הנכס באופן שהעוררת נותרה כמחזיקה בשטח של 463 מ"ר. בהעדר ראיות מצד העוררת וכידוע הנטל להוכחה כי נפל פגם בהחלטת המשיב מוטל על העוררת, אין לנו מנוס אלא לדחות את הערר גם לגופו של העניין.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 22 בנובמבר 2018, 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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בכסלו תשעט
22.11.2018

מספר ערר : 140018890 / 12:01
מספר ועדה : 11811

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דמתי בנימין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.11.2018.

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: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: גטאס סמיר

נגד

מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו.

ובעניין: עו"ד קלמן ריבקין, בתפקידו כנאמן בפש"ר 15-03-1960 על
נכסי העורר

החלטה

מבוא

1. הערר בנדון הוגש ע"י העורר בתאריך 25.8.2016 ונסב על החלטת מנהל הארנונה מיום 9.8.2016. בסיפא להחלטה ניתנה לעורר זכות להגשת ערר על תשובתו.
2. ההשגה ותשובת המנהל עניינה בנכסים הרשומים על שם העורר בכתובת רב האי גאון 6 תל-אביב-יפו ורשומים בספרי המשיב כך:
א. נכס מספר 2000320086 ח-ן לקוח 10688578 בשטח: 76 מ"ר.
ב. נכס מספר 2000320074 ח-ן לקוח 10688579 בשטח: 141 מ"ר.
ג. נכס מספר 2000320042 ח-ן לקוח 10688577 בשטח: 47 מ"ר.
- שלושת הנכסים הנ"ל סווגו בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים' להלן: "הנכסים"
3. כתב תשובה לערר מטעם המשיב הוגש לוועדה ביום 3.11.2016 ובסעיף 3 בו מאמת את הנתונים הנ"ל.
4. העורר הגיש בקשה לוועדה בתאריך 21.2.2017 לצרף נכסים נוספים לערר. הטעם המרכזי לבקשתו, שאושרה על ידנו, נעוצה בטענתו כי הנכסים שפורטו לעיל, אינם בחזקתו או בבעלותו.
5. יודגש כי בעדותו בפנינו מאשר העורר כי הוא בעל הזכויות בחלקות 30 ו-31 בגוש 7086; והטענה כי "פלש" לחלקה 32 הגובלת לחלקות הנ"ל – אינה נכונה.
6. תצהיר עדות ראשית מטעם העורר הוגש לוועדה ביום 18.12.2017. התצהיר לא פירט מספרי נכסים נוספים הרשומים על שמו בספרי המשיב, כך שלא ניתן לקבוע על איזה מספרי נכסים נוספים מלין העורר, מה שטחם, ובאיזה סיווג הם סווגו על ידי המשיב.
7. נוסף לאמור, נדגיש כי בסיכומי העורר שהוגשו לוועדה ביום 25.6.2018 בסעיף 1 שם, מפרט העורר את 3 הנכסים שפרטנו לעיל. לא הובאה בפנינו כל ראיה מטעמו, על איזה חלקות שהוא בעל זכויות בהם, מצויים אתרי הצריכה אותם ציין המשיב.

8. למרות כל שצינו לעיל, לא מצאנו כי אנו גורמים עוול לעורר לאור הממצאים והמסמכים שצורפו לערר הן ע"י הנאמן על נכסיו, הן על הכרזת העורר כפושט רגל, הן על הודעת המשיב שהוגשה לוועדה, בתאריך 31.7.2017; תוך פירוט נכסים נוספים לאלה שצינו לעיל, אשר נרשמו כדת וכדין על שם הנאמן – כמחזיק בהם - כבר ביום 8.11.2015

דיון ומסקנות

9. הנאמן מונה ככונס על כל נכסי החייב, הוא העורר לפנינו, ביום 10.3.2015 בתיק פש"ר 1960-03-15. נפנה להחלטת כב' השופט דורון חסדאי, צורף כנספח "א" להודעה מטעם הנאמן שהוגשה לוועדה ביום 4.5.2017
10. באותו מועד ניתן צו עיכוב הליכים כנגד החייב בהתאם להוראת סעיף 20 (א) לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) התש"ס-1980.
11. יש טעם רב בטענות ב"כ המשיב כעולה בסיכומיה בסעיף 7 ובקשתה לדחייה על הסף את כל טענות העורר שקדמו לשנת המס 2016.
12. יותר מכך. ספק בעינינו אם העורר רשאי היה בכלל להגיש את הערר למשיב, ללא אישור מוקדם של בית המשפט המוסמך שדן בפש"ר.
13. לדעתנו הגשת הערר לוועדה, כמוה כתביעה בבית משפט, שאותה אמור היה להגיש הנאמן או באישורו המקדמי ובכפוף לאישור בית המשפט המוסמך.
14. גם אם אין צורך להטיל על הוועדה החלטה משפטית בנדון, הרי שעל פי מסמכי המשיב עצמו הנאמן רשום כמחזיק על כל נכסי החייב, מיום 8.11.2015 [נפנה להודעת ב"כ המשיב כפי שהוגשה לוועדה ביום 31.7.2017]. רישום המשיב את הנאמן כמחזיק הנכסים, נעשה על פי פסיקתא שניתנה לבקשת הנאמן. נספח ו' למסמכים מטעמו.
15. לא קיבלנו הסבר מהכונס מדוע כבר ביום 10.3.2015 מועד מינויו לתפקיד, לא הודיע לעירייה כי הוא בעל תפקיד ויש לרושמו כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מכוח תפקידו. נציין כי עיון בנסח הרישום שצורף ע"י הכונס, כנספח "ד", נראה כי כבר בתאריך 29.3.2015 נרשם צו מניעה בציון הערה לקיומו של תיק הפש"ר על הזכויות הבלתי רשומות של סמיר גטאס העורר בפנינו.
16. כאמור המשיב רשם את הכונס/נאמן כמחזיק רק מיום 8.11.2015 יודגש כי פרט לשלושת הנכסים שפרטנו לעיל, עיון בהודעה מגלה כי הכונס/הנאמן רשום בספרי המשיב כמחזיק, גם על נכסים: 2000320070 ; 2000320082 .
17. בתאריך 21.9.2016 הוכרז העורר כפושט רגל, לאחר שבית המשפט נתן דעתו גם לעמדת ב"כ הכנ"ר באותה ישיבה.
18. אין חולק כי טרם לרישומו של הנאמן ככונס בנכסים, היה העורר רשום כמחזיק נכסיו בספרי העירייה.
19. נדגיש כי כל החיובים שהושתו על העורר עד ליום 10.3.2015 כרשום בספרי המשיב, הם חיוביו האישיים שהוטלו כדת וכדין. לגביהם לא הוגשה כל השגה או ערר במועד, כך שאין צורך לדון בהם בערר זה. השומות לגביהן הם שומות סופיות.
20. מכל מקום לא ראינו שנגרם נזק לעורר שכן הכונס עם מינויו לתפקיד מוטלת עליו החובה לתשלום הארנונה.
21. הכונס לא הביא בפנינו כל ראיה שהעורר מנע ממנו להיכנס לנכסיו- נשוא הערר, ולתפוס בהם חזקה. ויוער גם אם היו "פולשים" אחרים על נכס מסוים באתרי הצריכה בכתובת הנ"ל (ועובדה כזו לא נטענה בפנינו), היה על הכונס לדרוש ולתבוע את דמי הארנונה למועד

החזקתם ועד לפינויים בפועל.

22. אגב יוער כי היחסים האישיים בין העורר לנאמן שלו, ככול שאין הבנות או הסכמות לדרך פעולת הנאמן, אינן ממין העניין שעלינו לתת את הדעת. התרשמנו מהכתוב בפרוטוקול הדיון מיום 21.9.2016 בתיק הפש"ר, כי לחייב/העורר יש תלויות רבות על התנהלות המנהל המיוחד. כך גם עולה מתגובת ב"כ הכנ"ר שנרשמה כך: "התמונה העולה מהתסקיר היא תמונה די קודרת ויש צל כבד בכל הנוגע לסוגיית תום לבו של החייב בהליך..."
23. כך או כך, לא ברור לנו מדוע הנאמן הודיע למשיב כי תפס חזקה בנכסי החייב רק ביום 8.11.2015 בעוד שצו הכינוס בעניינו של החייב ניתן כבר ביום 10.3.2015 וצו מניעה נרשם בטאבו בתאריך 29.3.2015
24. אם לעורר טענות לגבי מועד הרישום אצל המשיב, אין לנו הסמכות לקבוע מסמרות בנדון והסעד לעורר ככול שלדעתנו נגרם לו נזק, מצוי בסמכות בית המשפט המוסמך.
25. ברור שאין אנו קובעים כל ממצא לגבי דרך גבייתם של החובות וסיכויי הגבייה, אם אלה שולמו ע"י העורר או הנאמן, אם לאו, בין אם יש להגיש תביעת חוב ובין אם יש צורך בפנייה לבית המשפט המוסמך.
26. כמצוין לעיל ביום 31.7.17 נמסרה הודעת המשיב בה מודה המשיב כי כונס הנכסים בגין 3 הנכסים נשוא הערר, נרשם הנאמן בתאריך 8.11.2015, כמו כן צורף דו"ח ממצאי ביקורת בנכס מטעם החוקר נועם אדלר מיום 26.4.2017 [אשר בטעות קולמוס המשיב נרשם בהודעתו התאריך 26.4.16].
27. יודגש כי מעיון בהודעת הנאמן מיום 4.5.17 נרשם: "כי בד בבד עם הגשת הודעה זו מוגש ע"י הח"מ ערר בנוגע להחלטת המשיבה בבקשת פטור מתשלום ארנונה בנוגע לשלושת האתרים המוחזקים על ידי הח"מ (המסומנים בנספח ז להלן)".
28. לא מצאנו כי ערר כזה הוגש ע"י הנאמן/כונס נכסי העורר, בכל אופן אין אנו דנים בערר כזה, אם בכלל הוגש כך שהחלטת המשיב אם להעניק פטור מארנונה אם לאו- אינה מושא ערר זה. גם בדיון בפנינו ביום 17.5.2018 הנאמן לא ציין כי הוגשו עררים מטעמו, בסוגיה כלשהיא.
29. יוער כי ב"כ המשיב ציין בהודעתו לוועדה מיום 31.7.2017 כי: **"אין בהודעתו של הכונס כדי לשנות את רישום הנכסים בספרי המשיב."**
30. אם ירדנו לעומק דעתו של המשיב, לאור הפסיקה המוכרת לנו, מעת מינוי הכונס לתפקידו, הכונס הוא החייב בארנונה לאור הזיקה הקרובה לנכס ומתוקף תפקידו. [ראה: עת"מ 2773-03-15 ענף נ'. עירית ת"א; רע"א 7037/00 ראשלי"צ נ. וינבוים עת"מ 37332-11-11 הרשקוביץ נ' עירית נהריה].
31. מאחר ורישומי המשיב חזקה שנעשו כדין, הרי כאמור לעיל, החלטתנו לחייב את הכונס/הנאמן בפש"ר בחובות ארנונה על נכסי העורר/הפש"ר החל מיום 8.11.2015 טענות העורר ככול שקיימות, כאמור, לעניין מועדי הרישום בספרי המשיב, אינן מענייניו של המשיב ולא של וועדת הערר.
33. לא מצאנו לקבוע כי העורר עצמו אחר המועד להגשת השגה או ערר, לתקופה **שלפני** מינויו של הכונס על נכסיו, שכן לא מצאנו לדון כלל בטענות כאלה, ככול שקיימות עובר למועד הכינוס. כך לא מצאנו להכריע בשאלה האם בכלל, בפן המשפטי, רשאי היה העורר להגיש השגה וערר במקומו של הכונס/הנאמן.
34. ודוק. אין בהחלטתנו לקבוע ממצא כלשהו, כיצד המשיב אמור לגבות את חובות הארנונה. האם עליו להגיש תביעת חוב כקבוע בפרק ג' סימן א' לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) תש"ס-1980, או בהגשת תביעה באישור בית המשפט המוסמך, נגד הנאמן בפש"ר. סוגיה זו אינה בסמכות הוועדה.

סוגיית השטחים לחיוב.

35. ממסמכי הכונס/נאמן עו"ד קלמן ריבקין, עולה כי מינויו חל על הנכסים שלעורר זכויות בהם, והם פורטו בסעיף 2 להודעתו מיום 4.5.2017 כמקרקעין הרשומים בגוש 7081 חלקות 30 ו-31 בשטח של 525 מ"ר.

36. הכונס לא מונה ככונס על חלקה 32 בגוש הנ"ל.

37. דרשנו מהצדדים שיפרטו בפנינו כיצד אתרי הצריכה הרשומים בספרי המשיב, נשוא הערר בפנינו, ממוקמים בגוש ובחלקות הנדונות.
[נפנה להחלטות הוועדה בפרוטוקול הדיון מיום 27.4.2017 וביום 17.5.2018]

38. לעערנו לא קיבלנו פירוט מדויק מהם, כיצד אתרי צריכה אלה כלולים בשטחי החיוב שהכונס קיבל מינוי לגביהם. [כך לא קיבלנו כל פירוט מהעורר/החייב עצמו].

39. עיינו במסמכי הכונס, בעדותו בפנינו וחקירתו מיום 17.5.2018; כמו כן בהודעת המשיב מיום 31.7.2017 ובתצהירי המשיב שהוגשו ביום 8.2.2018 לאורן יפורטו מסקנותינו.

40. אין חולק כי המשיב רשם את הכונס כמחזיק בנכסים שפורטו מטעמו כנכסים במספרים הבאים:

- א. נכס מספר 2000320086 ח-ן לקוח 10688578 בשטח: 76 מ"ר.
 - ב. נכס מספר 2000320074 ח-ן לקוח 10688579 בשטח: 141 מ"ר.
 - ג. נכס מספר 2000320042 ח-ן לקוח 10688577 בשטח: 47 מ"ר.
- א-ג' הם הנכסים בערר.**

41. המשיב מאשר, כמפורט לעיל, כי הכונס/הנאמן רשום בספרי המשיב מיום 8.11.2015 כמחזיק על נכסי העורר גם על נכסים: 2000320070; 2000320082.

42. הכונס אינו חולק שמינויו כולל גם את נכסים הנ"ל.

43. בהעדר השלמות מצד מי מהצדדים כיצד אתרי הצריכה, רשומים על הגוש והחלקות שלעורר זכויות בהם, אין לנו מנוס אלא לדלות פרטים, מהנאמר ע"י הכונס, הן בהודעתו הן בעדותו בפנינו, והן מדו"חות חוקרי המשיב והתצהירים שהוגשו מטעמו.

44. בדיון בפנינו מאשר הכונס את תרשימיו של החוקר מטעם המשיב פז וברמן, להלן: וברמן מיום 9.6.2016 וכלשונו: **"אני מאמת את הנתונים שכתב פז וברמן שכתב בדו"ח"**.

45. בעדותו בפנינו ביום 17.5.2018 מאשר וברמן כי הביקור הנוסף, נערך בנוכחות הכונס, והעורר עצמו לא השתתף בה. לא מצאנו פגם בדו"ח או בשרטוטים שצורפו הרלוונטים לחיוב הכונס וניתן להסיק מהם, איזה שטחים הם הנכסים הרשומים אצל המשיב ושטחים.

46. נדגיש כי העורר עצמו לא המציא לנו כל תרשים או שרטוט שיש בו כדי לסתור את שרטוטי המשיב. העורר רק מלין בתצהירו ובסיכומיו, על דו"ח מיום 30.3.2016 מטעם החוקר נועם אדלר שציין שהנכסים נשוא הערר היו סגורים; ומאן שהוא אמר לו שהעורר השתלט אל נכסי הערר ואינו מפעיל אותם. כך מלין על דו"ח וברמן מיום 29.5.16 שקבע כי הנכסים סגורים ולא נמצאו שכנים שמכירים את המזיקים במקום.

47. לדעתנו יש להסיק ממצאים המפורטים בסעיף 3 לדו"ח וברמן (נצטט כלשונו) ולשרטוטים שצורפו מהתרשימים בדו"ח מיום 9.6.2016 אותם מאמת גם הכונס/הנאמן, כך:

"נספח 1: השטחים המסומנים **בצהוב** נמצאים בחזקת הכונס, שטחים אלו מורכבים מקומת קרקע וקומת גלריה. שטחים אלה נמצאים בחלקות 30 ו-31. השטח המסומן **בכחול** לדברי עו"ד קלמן שייך והדר כהן שמכר לנאור גולדברג. נמצא בחלקה 32. * יש לציין כי השטחים נמצאים בשטח אינטגרלי רציף ואין הפרדה ביניהם.

נספח 2 : השטח המסומן בצהוב נמצא בחזקת הכונס הכניסה אליו דרך אתר צריכה 2000320074 נמצא בחלקה 30.
השטח המסומן וורוד מוחזק ע"י נעים אבו רחימה. נמצא בחלקה 32 *יש לציין כי יש הפרדה פיזית בין השטחים המסומנים בצהוב ובורוד.

נספח 3 : שטח זה לא נבדק ולדברי עו"ד לא שייכים לנושא הבקשה ונמצא בחלקה 32.

נספחים 4 – 7 : שטחים אלו נמצאים בחלקות 30 ו-31 ומוחזקות ע"י הכונס.

48. מהנספחים שפרטנו לעיל, נקבע כי שטחיהם הם כרשום בנספחים, כך :

- תרשים מס' 1 – אתר צריכה 0074 – בשטח 140.86 מ"ר.
- תרשים מס' 2 – אתר צריכה 0086 – בשטח 76.41 מ"ר + גלריה בגובה 1.52 שאינה ברת חיוב בשטח של 23.79 מ"ר.
- תרשים מס' 3 – אתר צריכה 0042 – בשטח 46.86 מ"ר.
- תרשים מס' 4 – אתר צריכה 0078 – בשטח 102.22 מ"ר.
- תרשים מס' 5 – אתר צריכה 0082 – שטח 100.64 מ"ר.
- תרשימים מס' 6 ו-7 – אתר צריכה 0070 – שטחו 57.22 מ"ר.
באתר צריכה זה קיים שטח נוסף בקומת הקרקע של 41.66 מ"ר + גלריה (בגובה 2.30),
בשטח 41.07 מ"ר. סה"כ 82.73 מ"ר.

49. אתרי הצריכה שפורטו בתרשימים 4 עד 7 בשטחים שפורטו לעיל, הם בחזקת הכונס ממוקמים בחלקות עליהן נסב מינוי, יחויב בהם הכונס, החל מיום 8.11.2015

50. אתר צריכה הרשום בתרשים 3 שכאמור לא נבדק ע"י וברמן, ברם נטען ע"י הכונס שהוא ממוקם בחלקה 32 חלקה שאינו כונס בה ולא שייכת לעורר – יבוטל החיוב בו.
המשיב יבדוק מי המחזיק בו ויפעל בהתאם לבדיקתו.

51. אתר הצריכה הרשום בתרשים כמספר 2 יפוצל, באופן שהכונס יחויב בשטח הצבוע בצבע צהוב - 22 מ"ר ויתרת השטח הצבוע **בכתום** – אינה במסגרת הכינוס.
[נפנה לדיון יום 17.5.2018]

52. לצערנו, בשטח הרשום באתר צריכה 074 תרשים מספר 1 לעיל, לא הוכח לנו לא ע"י הכונס ולא ע"י המשיב, מה השטח הצבוע בצבע כחול, לגביו נטען שאינו מוחזק ע"י הכונס.

53. השטח כמופיע בתרשים וברמן הוא 140.86 מ"ר. לא הכונס ולא המשיב ציינו מה שטחו של השטח הצבוע בצבע **כחול**. כך שגם אם נכונה הטענה שהכונס אינו מחזיק בשטח זה, אין באפשרותנו כעת שאנו כוועדה נחליט להקטין את השטח מחיוב הכונס.
עוד יאמר כי לא ניתן להסיק מסקנות מנספח "ז" שצורף ע"י הכונס ולא ניתן לסכם מה שטחו של השטח הצבוע בצבע כחול.

54. לאור הנ"ל, שטח אתר צריכה 074 שהוא 140.86 מ"ר (ללא חיוב הגלריה הנמוכה) יחויב בו הכונס.

55. אין לנו ספק שמעצם תפקידו של הכונס ובהינתן הדעת להיות המשיב גוף מנהלי שעקרון תום הלב נר לרגליו, רשאים הצדדים להסכים אחרת ולקבוע בהבנה מה השטח של אותו שטח הצבוע בכחול, ולהפחיתו בהתאם.

מסקנות לסיום

א. העורר עצמו יחויב בארנונה בכל השטחים כפי שרשומים באתרי הצריכה של המשיב כמוחזקים על ידו וזאת עד למועד בו המשיב שינה את החזקה בנכסים ביום 8.11.2015.

ב. כל טענות העורר נגד הכונס, ככול שישנן, אינן בסמכותנו.
ג. הכונס יחויב בשטחים מיום מינויו ואילך, כמפורט לעיל, בסעיפים 47 עד 54 תוך מתן אפשרות לכונס ולמשיב לסכם אחרת בנושא חיוב אתר צריכה 074 תרשים 1 שפורט לעיל.

ד. בכפוף לנ"ל, שטחי החיוב של הכונס יהיו כמפורט לעיל.

ה. בנסיבות העניין, לא מצאנו לחייב בהוצאות את העורר או הכונס.

ניתן היום, 22 בנובמבר 2018, 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: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: ס.ל.ע. אירועים בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

א. מבוא

עררים אלה נמשכו זמן רב עד שהוגשו סיכומי הצדדים. רק כעת אנו יושבים על המדוכה למתן החלטה בעניינה של העוררת.

עיון בתיקים מגלה כי העיכובים המרובים בטיפול בתיקים מקורם בבקשות הצדדים, בחילופי ייצוג עוה"ד המייצגים את העוררת, חילופי הוועדות בתיקים שבנדון ואילוסי מזכירות הוועדה.

הנתונים כעולה מהמסמכים שבפנינו, יפורטו בנפרד בכל תיק, הם כדלקמן:

כתב ערר בתיק 10009 הוגש לוועדה ביום 16.1.2014. כתב התשובה לערר מיום 6.3.14.

ערר זה נסב על החלטת המשיב נושאת תאריך 18.11.2013 ששוגרה לעו"ד רועי פריד. נפנה את הצדדים לאמור בהחלטת המשיב בסעיפים 2, 3, ו-4 כך: "בביקורת שנערכה במקום בתאריך 2.1.13 ובתאריך 1.7.13 נמצא כי מרשתך עושה שימוש בשטח נוסף אשר אינו מחויב בארנונה כללית. בביקורת ניתן היה לראות כי ישנם שולחנות, כיסאות, דלפקים וציוד נוסף, שטח זה מתוחם ומהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהפעילות העסקית של הנכס המוזכר בנדון. [יוער כי הנדון עניינו נכס מספר 2000168864 ח-ן לקוח 10490447 ע"ש העוררת בכתובת דרך מנחם בגין 134].

בסעיף 3 נאמר: "לעניין טענתך כי מרשתך משתמשת בשטח זה רק בתקופת הקיץ וכי יש לפטור אותה מארנונה בתקופת החורף הריני להשיבך כי שימוש עונתי אינו מהווה הצדקה או עילה למתן פטור או הנחה בארנונה, שכן מדובר בהחלטה של המחזיק בנכס."

בסעיף 4 נאמר: "לעניין טענתך כי יש לסווג את הנכס כקרקע תפוסה הריני להשיבך כי עפ"י סעיף 4.2.1 בצו הארנונה סיווג קרקע תפוסה מוגדר "שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבניין..." מאחר והשטח המדובר נמצא על גג הבניין הרי שאינו עומד בהגדרת הצו והינו חלק בלתי נפרד מהבניין. לפיכך סיווג הנכס יותר בעינו."

תשובת המנהל כמפורט לעיל, כתובה באותו נוסח במכתבו נושא תאריך 7.4.2014 והיא נושא ערר 10731 שהוגש לוועדה ביום 13.5.2014, כתב התשובה לערר מיום 6.10.14. בתיק הנדון 10731 הוגשה בקשה דחופה מטעם ב"כ העוררת (עו"ד זאב רוזנבלום) לדחיית מועד ובקשה לצירוף הבעלים של הנכס כצד ג'.

ישיבה מקדמית בתיק זה [10731] קוימה בפני ועדה בראשות היו"ר לוי אמיר, בה ניתנה החלטה בתאריך 22.10.2014 על דעת והסכמת שני הצדדים לאחד דיון עם ערר 140010009.

בין לבין הדחיות המפורטות לקמן, הוגש תצהיר מטעם מנכ"ל העוררת, מר אופיר שרון ביום 24.6.2014; ותצהיר המשיב מטעם חוקר החוץ ניר לוי, הוגש ביום 13.8.2014. בערר 10009 ניתנה החלטת היו"ר שלומית ארליך, ביום 7.9.2014 לבקשת המשיב, לצרף את הבעלים כצד ג'. ב"כ העוררת פירט את הבעלים בהודעתו מיום 14.9.14 - בהודעה הנ"ל פורטו שמות צדי ג'- אותם ביקשה העוררת לצרף והם: קניית השלום השקעות בע"מ; קניון מרכז עזריאלי [יזום וניהול] בע"מ; קבוצת עזריאלי בע"מ. בתאריך 19.12.14 לבקשת העוררת ניתנה החלטת היו"ר שלומית ארליך ביום 10.12.14 לדחות הדיון. שוב נדחה הדיון לבקשת העוררת ב- 16.3.15. בתאריך 4.6.15 הוגשה הודעת ב"כ העוררת, לפיה מתקיים מו"מ בין העוררת ו- צדי ג' ושוב ניתנה אורכה ודחייה.

בתאריך 12.1.2016 בנוכחות הצדדים בפני הוועדה בראשות שלומית ארליך ניתנה דחייה נוספת בנימוק שמתנהל מו"מ בין הצדדים לרבות צד ג' לסיום המחלוקות. הוחלט באותה ישיבה כי גם צדי ג' יגישו תצהירי עדות מטעמם, ככול שלא תושג פשרה. לבקשת הצדדים, שוב ניתנה דחייה בהחלטת היו"ר שלומית ארליך מיום 23.2.2016 - כך גם ביום 20.4.2016.

ב. איחוד העררים

אין חולק כי הדיון בעררים אוחד. אין מקום לקבל את טענת ב"כ העוררת כאמור בסיפא לסיכומי בסעיף 5 - כלשונו: "בסופו של יום נשאר לדיון רק ערר 140010731"; טיעון זה אינו נכון, וסותר את האמור בסעיף 8, הנסמך על החלטת האיחוד כמפורט לעיל. בדיון מיום 8.12.2016 בשני העררים שבכותרת, בפני הוועדה בהרכבה הנוכחי, ניתנה החלטה להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים, העוררת והמשיב בלבד. [כמפורט בהחלטה]. יודגש כי ב"כ העוררת (עו"ד זאב רוזנבלום) שיגר בפקס יום קודם לדיון הנ"ל, קרי 7.12.2016 בו מודיע מפורשות כך: "העוררת מודיעה/מבקשת במסגרת מסמך זה על מחיקת הודעת צד ג' שהוגשה מטעמה בתיקי הערר הנ"ל. העוררת מודיעה בזאת, כי כל החלטה שתינתן ו/או תתקבל במסגרת תיקי הערר הנ"ל לא תחול על צד ג' אשר צורף לתיק עקב בקשתה".

בתאריך 26.1.2017 בעקבות אישור המשיב כי בינו לבין העוררת מתנהלים מגעים לפשרה ניתנה אורכה נוספת בת 30 יום לשם השגת הפשרה. מיותר לציין כי פשרה לא הושגה. כל הדחיות המרובות וטיעוני הצדדים, לא צלחו והסגה נמשכה ללא כל תועלת.

בתאריך 6.4.2017 הוגשה לוועדה הודעת עו"ד מטעם העוררת כי הוא מפסיק לייצג את העוררת. בעקבות האמור הודיע עו"ד שמעון לביא שהוא מייצג את העוררת וניתנה החלטה ביום 27.4.17 לזמנו לדיון שייקבע על פי יומן הוועדה.

ג. הימנעות מצירוף הצד ג'.

מצאנו להדגיש כי למרות חילופי ייצוג כמפורט לעיל, הן העוררת והן בא כוחה החדש, היו ערים והיו אמורים לעיין במסמכי התיק ולהיווכח כי העוררת וויתרה על צירופי הצד ג'.

עובדה זו אם לא הייתה לרוחו של המייצג הייתה אמורה להיטען במפורש בפנינו לוי סברה העוררת ובא-כוחה כי יש לשנות את הודעת העוררת מיום 7.12.2017 ולחזור ולצרף את הצד ג'- דבר כזה לא נעשה.

אין אנו יודעים מה הסיבה להימנעות צירוף הצד ג', אולי, מקורה במישור היחסים בין העוררת לבין צדי ה-ג'. עובדה היא שלא קיבלנו שום ממצא עובדתי לעניין סיום הקשר החוזי בינה לבין הנהלת הקניון ולא ידוע לנו אם הושגה פשרה ביניהם, אם בכלל, ומה תוכנה. סופו של יום, הראיות נשמעו בפנינו בתאריך 8.3.2018 ; סיכומי העוררת הוגשו ביום 9.4.2018 ; סיכומי המשיב הוגשו ביום 10.6.2018.

ד. החלטה דיונית שניתנה ביום 23.7.2018

הצדדים נתבקשו להשיב לשאלות שהופנו אליהם, כך שתמונת המצב העובדתית תהא ברורה יותר בפני הוועדה עובר לכתיבת ההחלטה. עיון בתצהיר מטעם העוררת שהוגש הן לוועדה וקרוב לוודאי בעותק שהוגש למשיב, חסר היה בהגשה המקורית, את דף 4 בו. העוררת צרפה אותו יחד עם תשובותיה לשאלות הוועדה מיום 27.7.2018 בתאריך 1.8.2018 . באותו מועד קיבלנו גם את תשובות המשיב.

עיקר טענות הצדדים

1. טענת העוררת כי אין לחייבה בכל השטח נשוא הערר מאחר ובשטח נשוא הערר הבעלים (עזריאל), מחזיקים בעצמם, ו/או שוכרים אחרים שאינה העוררת ומשתמשים בו כשטח לאירועים. השטח משמש כשטח משותף ליותר משני מחזיקים ואין בנמצא מחזיק בלמעלה מ- 80% משטח הנכס.
2. העוררת אינה עושה שימוש בלעדי בנכס, ושטח זה משמש את באי הקניון כשטח ציבורי המשמש כטיילת וגינה וכלולים בו שטחים טכניים, לרבות מערכות מיזוג אנרגיה, צילרים פירים וכיוצ"ב.
3. העוררת אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס אלא הבעלים. היא אינה השוכרת בנכס אלא שניתנה לה ע"י בעלי הקניון זכות שימוש בשטח הגג.
4. העוררת משתמשת בחלק משטח הנכס בתקופת הקיץ (5 חודשים) בלבד ולא בכל השנה. מפתחות הכניסה לנכס מצויים בידי הנהלת הקניון.
5. העוררת חולקת על המדידות של השטח נשוא הערר והמדידות שלה מוכיחות כי היא משתמשת ומחזיקה בשטח של 262.65 מ"ר בלבד.
6. אין לחייב את הנכס בארנונה שכן מדובר ב- "גג" ולא במרפסת ברת חיוב.

7. יש לבטל את חיובי הארנונה מעצם היותם חיובים רטרואקטיביים.
8. מאידך טוען המשיב כי השטח כולו בחזקת העוררת, לא נפל פגם בשטחי החיוב, אין בטענת השימוש העונתי כדי להוות פטור או הנחה מארנונה.
9. העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, גם אם אין בידה החזקה הבלעדית, גם לא הוכח כי בנכס משתמשים אחרים יחד אתה.
10. לטענת המשיב הנכס נשוא הערר הינו מרפסת ולא בגג.
11. עוד טוען המשיב כי חוקיות החיוב הרטרואקטיבי אינה בסמכות הוועדה.

העובדות שבפנינו ודיון

12. מצאנו לציין בפתח הדיון כי הימנעות העוררת מלצרף את צדי ה-ג' פועלת לחובתה, שכן לדעת הוועדה היה הכרח לשמוע את נציגיהם על מנת להגיע לחקר האמת וליתן מענה הוגן וראוי לכל הטענות שהעלתה העוררת במסגרת עררה, תצהירה והדיון בפנינו.
13. המסקנות בהימנעות זו, מביאות אותנו לקבוע, מפאת חֶסֶר ראיתי, כך :
 - לא הוכח כי שטח הגג שבמחלוקת **מוחזק** ע"י בעלי הקניון. לא הוכח לנו כי שטח הגג משמש את באי הקניון כטיילת או כשטחי מעבר או כשטח לאירועים המבוצעים על ידי הבעלים ו/או שוכרים אחרים שאינם העוררת. כך אין אנו מקבלים כראיה את אותו "דיסק" שצורף כנספח "א" לתצהיר העוררת והתמונות המאשרות, אולי, כי הגינה והצמחייה אינן בהחזקת העוררת או כי שטח זה אינו משמש את אולם האירועים של העוררת. ראה המפורט והנטען בסעיף 14 לתצהיר העוררת.
 - הטענה המופיעה בסעיף 9 לתצהיר העוררת, בו נטען כי מדובר 'בעסק מורכב ובעייתי (בין היתר-דמי שכירות וניהול מופעים); הצריך ללא ספק, את צירוף הצד ג' על מנת שישמיע טענותיו. במיוחד כשנטען ע"י העוררת כי עסקינו 'בגזר דין מוות' שאילץ אותה כטענתה לסיים את החזקה והשימוש מטעמה **ביולי 2014**.
 - כך הטענה המפורטת בסעיף 17 לתצהיר העוררת, שעל פניו עניינה אפליה בינה לבין המחזיק הקודם שניהל שם אולם אירועים, אינה ממן הטענות שבסמכות הוועדה לדון בהם.
 - הטענה כמפורט בסעיף 19 לתצהיר העוררת, כגרסתה, מהווה שטח משותף ו/או ציבורי. העוררת לא הצליחה להוכיח את גרסתה כי עוסקים אנו בשטחי ציבור.
 - כך הטענה המופיעה בסעיף 23 לתצהיר העוררת, לפיה בתקופה הרלוונטית לערר, [בהתאם לנוסחי הצו דאז], מדובר בשטח משותף ואין בנמצא מחזיק המחזיק בשטח הלא משותף למעלה מ- 80%, לא הוכחה בפנינו. הבעלים הוצאו מהדיון, לבקשת העוררת

כאמור, לא אישרו בפנינו מי מחזיק בשטח הלא משותף, או שהשטחים משמשים כשטחים משותפים.

- על העוררת היה להוכיח באמצעות הנהלת הקניון, כי אמנם קיימים מספר מחזיקים בנכס, ראה סעיף 24 לתצהיר כך שהיא אינה המחזיקה בעלת הזיקה הקרובה ביותר.
- בהעדר הבעלים לא נוכל לקבוע כי צודקת העוררת בנטען בסעיף 26 לתצהירה כי הבעלים הקימו וריצפו את הגג, התקינו את הפרגולה, אדניות ענק לצמחייה, ריהוט גן ומשולשי זכוכית לתפאורה וכו'.
- עיון בעמוד 4 לתצהיר, שכאמור לא הוגש במקור, אלא צורף ע"י ב"כ העוררת ביום 1.8.2018 אינו יכול להוות ראיה, מקום שלא שמענו את הנהלת הקניון. לשיטתנו, הטענות הרשומות בסעיף 36 על כל סעיפי המשנה בעמוד 4, תוך הבאת מספר דוגמאות לשימוש הבעלים בשטח הגג, ישירות וגם עם שוכרים אחרים, מחזקים את דעתנו כי ויתור צירוף הצד ג' פועל לחובת העוררת. אין די בהבאת מספר דוגמאות תוך הציון כי גם אחרים מחזיקים בשטח הגג ומשתמשים בו, כדי להוות ראיה משכנעת לטובת גירסת העוררת. [כאמור לעיל, לא ברורה לנו הימנעות ויתור שמיעת הצד ג' והנימוקים לכך].

14. טענת ב"כ העוררת בסיכומיו בסעיפים 32-33 שם ציין כי היה על **המשיב** לזמן לחקירה את מנכ"ל הקניון, אינה ראויה להישמע. העוררת החזיקה תחת ידה החלטת וועדה לצרף כצד ג' את בעלי הקניון והימנעותה מזימון ויתרה מכך הודעתה למחיקת הודעת צד ג' כאמור, פועלת לחובתה. ב"כ העוררת לא נתן דעתו כי הנטל להוכחת טענותיו, בכל הטענות שהועלו, מוטל על מרשתו ולא על המשיב.

15. בנידון דידן אנו מאמצים את טענת ב"כ המשיב כעולה בסעיף 41 לסיכומיו.

16. בהימנעות לזמן את נציגי הקניון לא שוכנענו שלעוררת אין את השליטה המלאה בנכס נשוא הערר וכי השימוש בו משותף למספר גורמים.

17. תימוכין לאפשרות הפוזיטיבית להשתמש במרפסת ו/או בגג, פרט לחוזה השכירות, נעוצה בדברי המצהיר עצמו בעדותו בפנינו, בזו הלשון:
"אנחנו משלמים דמי שימוש עבור **המרפסת** להנהלת קניון עזריאלי לתקופה מוגבלת, כפי שרשום בחוזה. זה מופיע בתצהיר שלי ממאי עד ספטמבר אנחנו **משלמים שבתקופה הזאת הזכות השימוש היא לא בלעדית שלנו**, עזריאלי גם משתמשת איתי בו זמנית וגם בחוזה השכירות עם עזריאלי בתקופה הזאת יש לו ימים בלעדיים שהוא יכול לקחת זכות שימוש".

אנו מפנים לסעיף 11 לנספח א' להסכם השכירות, המאפשר שימוש בגג בחודשים החורגים מתקופת השימוש, לא הוכח בפנינו שזכות זו לא נוצלה בפועל.

18. טענות ב"כ המשיב כעולה בסיכומיו בסעיפים 7 ו-8 מקובלות עלינו.

19. יוער. אם נגרם נזק כלכלי לעוררת בחיובה המלא בנכס נשוא הערר, המחלוקת הינה בינה לבין הנהלת הקניון. יותר מתמוה מדוע וויתרה העוררת על צירופם כצד ג' ובכך מנעה מאתנו לשמוע את גרסת הנהלת הקניון.
20. עדותו של מצהיר העוררת בפנינו ותשובותיו כעולה מעיון בפרוטוקול הדיון מיום 8.3.2018 לא רק שלא שכנעה אותנו, אלא שיש בה משום היתממות.
21. כך השיב לשאלות ב"כ המשיב: "עזריאלי מחזיקה בשטח המרפסת. במועד הביקורת שנראה דשא סינטטי, כיסאות ושולחנות, אין זה אומר שזה ציוד ששייך לי. זה ציוד שאנחנו שמנו אותו והקמנו אותו, אבל זה לא אומר שהשטח שלי. אני מאשר שהציוד שנמצא הוא שלי." [הדגשה שלנו].
22. לשאלת הוועדה ענה כך: "הציוד שהותקן על המרפסת כאמור לעיל שימש באופן משותף את כולם, גם את הנהלת עזריאלי וגם את האירועים שלנו ואירועים של מרכז עזריאלי".
23. המגבלות בשימוש בנכס לתקופה קצובה מחודש מאי - ספטמבר תוך ציון שלבעלים זכות שימוש עצמית, בעצמה או עם צדדים שלישיים, לא מספיקה לשמש ראיה כי הנכס נשוא הערר מוחזק ע"י מספר משתמשים, כך שניתן להפעיל את האמור בצו הארנונה.
24. כך גם אם שימוש העוררת בתקופת הקיץ בלבד הינו בלעדי שלה, עדיין תשובת המשיב כעולה מסעיף 3 לתשובתו היא נכונה. שימוש עונתי אינו מקים עילה למתן פטור או הנחה. במיוחד כשלא הוכח שהיתר השנה אינו מחזיק.
- לעניין המדידות מטעם העוררת.**
25. נתנו דעתנו לתצהיר מטעם העוררת בסעיפים 51 ו- 52 שם. כך עיינו בעררים שהוגשו ובנספח "ג" (בשני העררים). נפנה לערר 10009 בסעיף 68 בו; וערר 10731 בסעיף 74 בו.
26. ממה שצורף עולה כי נערכו מדידות מטעם מודד בשם שאול ברטיש ממשרד ויסמן-כהן-אדרי.
27. אין אנו יכולים לקבוע שום ממצא עובדתי לטובת העוררת, מבלי שעורך המדידה התייצב למתן עדות וחקירה. לא לשנת המס הרלוונטית לערר ולא בטענה כי יש להורות למשיב להחזיר כספים שנגבו בייתר בשנים עברו. (שכלל אינו בסמכותנו). השלמות בנדון, כעולה מתצהיר נוסף שהוגש לוועדה כאמור ביום 1.8.2018 אינן ראיה מקום שאותו מודד לא התייצב להיחקר על ממצאיו.

28. קראנו את סעיף 17 לסיכומי ב"כ העוררת, שם נרשם: "על בסיס הערת הוועדה הנכבדה ובהסכמת המשיבה בדיון, הוגש לוועדה הנכבדה תשריט מודד מר ברוך, מחברת מדידות מיום 13.2.2018 אשר ציין כי השטח שנוצל ע"י העוררת עומד על 262.65 מ"ר".
29. לא מצאנו בתיקי הוועדה כל "הערה" מטעם הוועדה או הסכמת המשיבה. בכל מקרה, המסמך המצוי בתיק, שכותרתו "מדידה" הוגש ע"י ב"כ העוררת [ללא תצהיר] ונושא חותמת נתקבל בוועדה בתאריך 26.3.2018 - לאחר מועד שמיעת הראיות. המסמך שצורף דף אחד בלבד, ממנו קשה לראות מי המודד, מתי נערכה המדידה וכו'.
30. לו מייחס ב"כ העוררת חשיבות לנאמר באותו תשריט, היה צורך להגיש תצהיר עורכו, להעידו בפנינו ולאפשר למשיב חקירה על ממצאיו. דבר שלא נעשה.
31. אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב כעולה בסיכומיו בסעיפים 22 – 25.
32. נוסף לעניין גודל השטחים לחיוב, פרט לאמור לעיל, שצודק ב"כ המשיב (סעי' 19 לסיכומיו) שעסקינן בהרחבת חזית אסורה. נפנה את ב"כ העוררת, לכתוב בהשגה בסעיפים 3 ו-4 וניווכח לדעת כי העוררת לא כפרה בחיובי הארנונה לשנים קודמות ממועד החזקתה בנכס, חיוב מבוסס על שטח של 1,138 מ"ר לגביהם לא חלקה, אלא כעת חולקת על הגדלת החיוב לשטח 2,619 מ"ר. [כפי שצוין במפורש במוצג 1/ע לקמן].

לעניין עדות לוי מטעם המשיב

33. לתצהיר המשיב מטעם מר ניר לוי בתפקידו כחוקר חוץ, להלן: "לוי", צורף דו"ח ביקורו במקום מיום 1.7.2013.
34. לדו"ח צורפו מספר תמונות, חלקן צולמו בתאריך 30.4.2014 אותן החליטה הוועדה להוציאם מהראיות בהיותן בלתי רלבנטיות למועד הביקורת.
35. ב"כ העוררת הציג בפנינו את החשבון התקופתי ששוגר לעוררת, סומן על ידנו כמוצג 1/ע ממנו ניתן להיווכח כי החיוב הוא בגין נכס מספר 2000168864 ח-ן לקוח 10490447.
36. 1/ע מאשר את תיקונו של השטח לחיוב מ-1,138 מ"ר ל-2,619 מ"ר – לוי אינו יכול לאשר אם מדובר בשני נכסים מאוחדים תחת אותו חשבון תקופתי.
37. בנדון זה מאשר לוי כי אתר הצריכה של אולם האירועים הוא המסתיים ב-864 כרשום בחשבון העוררת. עוד מוסיף כי אינו יודע מה מס' הצריכה של המרפסת.

38. לעניין מוצג ע/2 [היתר הבניה מספר 11-0166] שהוצג לו, עונה שאינו יודע אם הועדה לתכנון אישרה לאחד את השטחים, לדעתו מדובר ב- "איי" שאינו כלול בערר בפנינו. מוסיף וטוען כי ה- "איי" מהווה מתקן השעשועים לילדים ולא קשור לחיוב העוררת.
39. עיון בהיתר מוכיח כי מדובר במתקני שעשועים על הגג הנמוך של מרכז עזריאלי, הכוללים: מגלשות לבריכת מים, מתקנים אתגריים כמו בנגיי טירת שעשועים, מתקן לרכבת שעשועים וכו'.
40. גם לאחר עיונו בתמונה שסומנה על ידנו כמוצג ע/3 – לוי משיב: "אני לא יכול להגיד על בסיס התמונה ע/3 איפה האיי". כך ענה שאינו יכול לאשר כי גודל הדק שבתמונה הוא 600 מ"ר, או מה גודל השטח בו נראה "דשא סינטטי".
41. באותו אופן, לאחר עיונו בתמונה מוצג ע/4 השיב: "אני לא יכול לזהות אם זה כולל את שטח המחלוקת בערר זה". לאחר עיונו בתמונה ע/5 הוא משיב: "אני לא יודע באיזה תאריך התמונה צולמה והתרשמתי שזה הנכס נשוא הערר".
42. העוררת לא טענה בתצהירה ולא הוכיחה בשום דרך, שהיא אמנם חויבה בשטח עליו מותקנים אותם מתקנים על הגג הנמוך של מרכז עזריאלי או כי חויבה בשטחים הנראים בתמונות.
43. **ונדגיש**. הנטל הראייתי להוכיח את גודל השטחים הנ"ל ואם בכלל הם קשורים לעררים בפנינו מוטל על העוררת ולא על המשיב.
44. אין חולק כי לוי רשם בממצאים את דברי מנכ"ל הקניון (אופיר) כך: "השטח המסומן בירוק מוחזק ובשימוש סלע אירועים כגן אירועים בחודשי הקיץ. יצויין כי ישנו מעבר פתוח לשטח זה משטח אולם האירועים ונראו מספר עובדים מסדרים שולחנות וציוד נוסף בשטח בירוק. בשטח זה נראה ציוד של סלע אירועים כגון כיסאות, שולחנות, שולחנות הגשה (עם כיתוב UNO), תנור, צלחות, בר משקאות ועוד. יצויין כי לשטח בירוק ישנו מעבר פתוח מהאולם ודלתות סגורות מהקניון שעליהם שילוט " UNO מרכז אירועים".
45. עיינו בתמונה 18 [בשחור לבן בתצהיר לוי, אותה תמונה בצבע בכתב התשובה לערר] וראינו דלת כניסה מהאולם אל המרפסת, כשבמשטחי הדשא ציוד לאירועים.
46. ב"כ העוררת מנסה להטיל דופי בעדות לוי [נפנה לסעיף 31 בסיכומיו], שפעם מציין "צבע ירוק" ופעם מציין "צבע שחור".

47. עיון בכתב התשובה לערר מראה כי הצבע "הירוק" לעומת הצבע "השחור" בתצהיר סימונו זהה, וטענת ב"כ המשיב כעולה בסעיף 27 לסיכומיו מקובלת עלינו.
48. כך טענת ב"כ העוררת (סעי' 33 בסיכומיו) כי אופיר מנכ"ל הקניון הוא בעל עניין בתוצאות ההליך שבפנינו, גם אם היא נכונה, מתעלם ב"כ העוררת מהודעת העוררת כמפורט לעיל, בדבר מחיקת הצד ג' וכל החלטה שתינתן בערר לא תחול על הנהלת הקניון.
49. ככול שהעוררת לא הייתה מרוצה מדו"ח לוי, שצורף הן לכתב התשובה לערר וגם כתצהיר בפנינו, לרבות התמונות שהוגשו כנספח לביקורת, היה עליה להביא בתצהירה עובדות שיוכיחו את צדקתה. לעניין נטל ההוכחה, דיות הראיות וחובת ההוכחה- אין ספק כי המשיב צודק. [נפנה לסעיפים 40 – 44 לסיכומי המשיב.]
50. במחלוקת בין הצדדים בשאלה אם מדובר בגג או במרפסת, אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב. הפסיקה אליה מפנה ב"כ המשיב משכנעת. [ראה עמ"ן 25351-12-15 בפרשת גולן, ולפסיקה המרובה שקבעה כי כשמדובר בשטח שאינו מצוי ברום הבניין, אין מדובר בגג].
51. בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת". יחד עם זאת כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית שמבקש ב"כ העוררת ליתן למונח "גג" – כל שטח בבנין שאינו מקורה, ואינו בעל קיר משלושת צדדיו. [נפנה לסעיף 40 לסיכומיו].
52. יש לבחון את נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ואת פוטנציאל השימוש בשטח על מנת להחליט אם יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. נקבע בעת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו [פורסם בנבו], בסעיף 17 לפסה"ד: **"גישת המערער, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג."**
53. ונפנה לבר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב בזו הלשון: **"אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו."**
54. באותו אופן נפנה לעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: 'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה

מגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה.

55. נתנו דעתנו להסברי ב"כ המשיב בתגובתו שהוגשה כאמור ביום 1.8.2018 וכמפורט בסעיפים 1-6 לתגובה.
56. להפסיק דעתה של העוררת נציין שגם אם כל ההסברים שנמסרו לוועדה על פי החלטתה כאמור לעיל, אינם נכונים ואין אנו סוברים כך, שוכנענו כי המרפסת מצויה בקומה 3 במבנה קניון עזריאלי והיא באותו מפלס של קומה 10 במגדל העגול וקיימת דלת מחברת בין 2 הנכסים.
57. היציאה לשטח היא מתוך דלת האולם בו היא מחזיקה. ראה דו"ח לוי, עדותו בפנינו ותמונה מס' 18. לעומת תמונה 19א' ודבריו: "...רואים דלתות יציאה עם שטיח יציאה ועם קירוי מעל לדלת. הדלת הזאת לפי מיטב ידיעתי היא משטח הקניון ולא משטח העוררת".
58. העוררת עצמה לא הביאה ראיה אחרת שיש בה כדי לסתור את הדו"ח והתמונות. העוררת היא שאמורה להביא ראיות לשכנע שרישומי המשיב אינם נכונים או שההסברים שניתנו לוועדה בהתאם להחלטה הם שגויים. העוררת אינה טוענת שהנכס נשוא הערר, אפילו שהוא לטענתה **בשימוש עונתי**, אינו תואם לפעילותה הכלכלית בנכס. [ראה הנריק רוסטוביץ ואח', **ארנונה עירונית**, ספר ראשון, מהדורה חמישית, עמ' 492-493].
59. לעניין טענת העוררת כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי בשומה כנטען בסעיף 31 לסיכומים, נפנה ל: **ע"מ 4551/08 ואח'** [פרשת גבעת שמואל], בעיקר לסעיף 45 שם.
60. הסתמכות ב"כ העוררת על עת"מ 38158-09-16 דרבן השקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה של עיריית רחובות, אינה מתאימה למקרה הקונקרטי בערר זה, שכן שם דובר על חיוב רטרואקטיבי של 7 שנים.
61. הפסיקה נוטה להתיר למשיב תיקון שומה באותה שנת מס. **כאשר התיקון נעשה רק במהלך אותה שנת מס שבה הודע לעוררת על השינוי בשטח שנמדד**. תיקון שומה אינו אסור לפי דיני ההקפאה, כנטען, ככל שמטרתו לתקן טעות עבר. [ראה פרשת טוניק לעיל].
62. נעניין במכתבו של המשיב, כך גם במכתבו של מר גולבר, נספח "א" לערר, וניווכח לראות כי התיקון מקורו החל משנת 1.1.2013 ולא קודם לכן, בעקבות בדיקה ביוזמת המשיב.
63. העוררת לא חויבה רטרואקטיבית בתיקון השטח, ממועד החזקתה בנכס נשוא הערר. נפנה למוצג שסומן על ידנו ע/1 לעיל, העוסק בנכס נשוא הערר מספר 2000168864 ח-ן לקוח 10490447.

סוף דבר

הערים נדחים. לא נפל פגם בהחלטת המשיב. בנסיבות העניין, לא מצאנו לחייב בהוצאות את העוררת שכן התמשכות הדיונים מעבר לסביר נעשתה בהסכמות שני הצדדים.

ניתן היום, 22 בנובמבר 2018, 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.

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

קלדנית: ענת לוי