

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בניסן תשעו
02.05.2016
מספר ערר : 140013649 / 11:44
מספר ועדה: 11351

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ש. כ. מאגרי אנוש בע"מ

- נ ג ד -

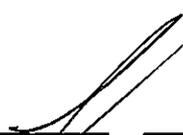
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסדר בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 02.05.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כד בניסן תשעו
02.05.2016
מספר ערר : 140013840 / 12:44
מספר ועדה : 11351

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נעלי ענת דהרי בע"מ

- נ ג ד -

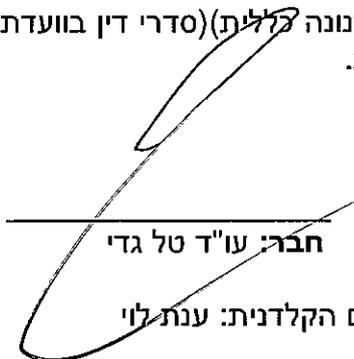
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

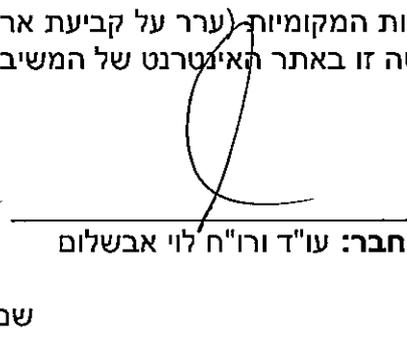
החלטה

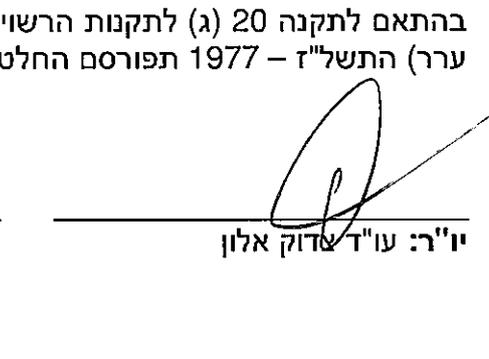
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.05.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

תאריך : כד בניסן תשעו
02.05.2016
מספר ערר : 140014101 / 12:57
מספר ועדה : 11351

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קלוש ראובן

- נ ג ד -

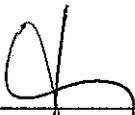
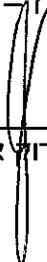
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.05.2016.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בניסן תשעו
02.05.2016
מספר ערר : 140013843 / 13:48
מספר ועדה : 11351

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חברת חלקת משנה 73/1 בגוש 6903 בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה כעת 13:55. אין נוכחות לעוררת על אף שבתיק אישור מסירה כדין.
בנסיבות המתוארות לעיל אין מנוס ממחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.05.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בניסן תשעו
03.05.2016
מספר ערר : 140014165 / 11:44
מספר ועדה: 11352

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קנין אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: נייער עודד, פסקל נייער דניאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.05.2016.

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


חבר: עו"ד זרו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בניסן תשעו
03.05.2016
מספר ערר : 140013939 / 13:33
מספר ועדה: 11352

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א.ר.י. - מ.א.י. נכסים והשקעות בנדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.05.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בניסן תשעו
03.05.2016
מספר ערר : 140014180 / 14:04
מספר ועדה: 11352

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שפר מירון (מאיר)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

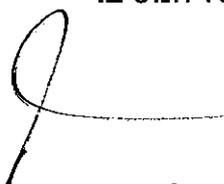
כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.05.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז בניסן תשעו
05.05.2016
מספר ערר : 140011491 / 10:50
מספר ועדה: 11354

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

אקספרינט סקאי אופיס בע"מ חברה פרטית 513553065, בן שלום אלמוג תעודת זהות 032995789, כהן אדם תעודת זהות 031526767, ש.ג.ר החזקות בע"מ חברה פרטית 513030676
חשבון לקוח: 10189026
מספר חוזה: 138171
כתובת הנכס: רוזן פנחס 25
ע"י ב"כ עו"ד : ללקין ארז

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

המשיב:

נוכחים:

העוררת: אקספרינט סקאי אופיס בע"מ, ש.ג.ר החזקות בע"מ
בן שלום אלמוג
יוסי אדם כהן
מיכאל כהן
ב"כ העוררת עו"ד : ללקין ארז

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

החלטה

- לאחר ששמענו את טענות ב"כ הצדדים ניתנת בזאת החלטתנו כדלקמן:
1. הערר ימחק ללא חיוב בהוצאות, שכן לדעת הוועדה אין בסמכותה לדון בהפעלת סעיף 8 ג לחוק ההסדרים ביחד עם סעיף 119 לפקודת מס ההכנסה.
 2. יחד עם זאת, ב"כ העוררים ימציא למשיב כל מסמך היכול לשפוך אור על סוגיית הגביה נגד מרשיו וככל שאין באפשרותו להגיש מסמכים יוגש תצהיר מטעם מי מהעוררים שאינו יכול להשיג את החומר הנדרש ע"י המשיב כל זאת תוך 60 יום מהיום.
 3. רשמנו את הצהרת ב"כ המשיב שלא ינקטו שום הליכי גביה במהלך ה- 60 יום מהיום כנגד מי מהעוררים.
 4. היה והצדדים לא יעמדו במועדים הנ"ל, כל צד רשאי לפעול בכל הליך משפטי.
- ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.05.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

תאריך : א באייר תשעו
09.05.2016
מספר ערר : 140012206 / 10:46
מספר ועדה: 11355

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חברת חלקה 109 בגוש 7107 בעמ, חברת מעון דרש

- נ ג ד -

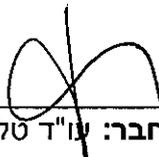
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

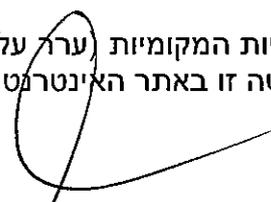
החלטה

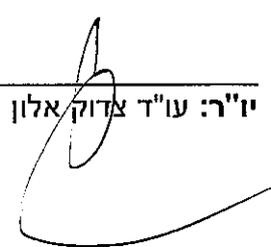
ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בניסן תשעו
05.05.2016
מספר ערר : 140013540 / 13:56
מספר ועדה : 11354

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מילניק אילה, אור פז אלון, אורפז אבי, כלימיאן משה

- נ ג ד -

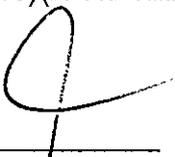
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אי התייצבותו של העורר בפעם השלישית מוכיחה כי על פניו זנח העורר את הערר.
אנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.05.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: שמש יעקב

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים.

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 200091793 ח-ן לקוח 10004680 בכתובת רחוב הרצל 28 ת"א, בשטח של 31.64 מ"ר, האם לסווגו כטענת המשיב תחת הסיווג "מחסנים" או כטענת העורר כ"בית מלאכה".
2. יוער כי הנכס נשוא הערר, לטענת העורר כעולה הן מהשגתו, הן בערר, והן בתצהיר עדות ראשית מטעמו, סווג בעבר תקופה של כ- 15 שנה ע"י המשיב כבית מלאכה, וסיווגו שונה ככתוב בהחלטת המשיב במכתבו מיום 28.7.2014 לסיווג "מחסנים".
3. בתאריך 16.4.2015 הוגשו תצהירי העורר. האחד מטעם העורר עצמו מר שמש יעקב, להלן: "שמש"; השני מטעם וורה ויטצנקו, להלן "וורה".
4. בתאריך 25.5.2015 הוגשו תצהירי ראיות המשיב, מטעם חוקר השומה דרור עיני, להלן: "עיני"; והחוקר דוד צדוק להלן: "צדוק".
5. דיון הוכחות התקיים בתאריך 6.8.2015 אשר בהסכמת הצדדים נוהל בהרכב חסר, בהעדרה של החברה עו"ד שירלי קדם.

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

1. החוקר צדוק אישר בפנינו כי בביקורת הראשונה שערך בכתובת הנכס ביום 31.3.2014 לא ביצע בפועל ביקורת משום שהעורר לא היה בנכס, ונאמר לו ע"י אחיינו של העורר שנמצא בחנות סמוכה, כי יש לתאם ביקורת עם העורר ואין לו מידע בכל הקשור לנכסי שמש יעקב. במעמד זה נמסר לו מספר הטלפון הנייד של העורר לשם קביעת מועד לביקורת חוזרת. בעדותו בפנינו מאשר צדוק: "לא נכנסתי לנכס".

2. בתאריך 10.4.2014 נערכה ביקורת נוספת ע"י צדוק; המקום היה סגור, לא בוצעה ביקורת עניינית שכן חזר על מה שכתב בביקורתו הראשונה, שיש לתאם ביקור עם יעקב שמש העורר. צדוק חזר ואישר בעדותו כי גם בביקורת השניה לא נכנס לנכס נשוא הערר וכדבריו: "לא הצלחתי לעלות אפילו לקומה הראשונה מאחר והדלת לכניסת הבניין הייתה נעולה ובוודאי שלא עליתי לקומה השניה בה נמצא הנכס נשוא ערר זה."
3. ב"כ המשיב חקר את העורר ושאל אותו על הביקורות שערך צדוק. ב"כ העורר התנגד לשאלה בכל הקשור ל- 2 הביקורות של צדוק שכן לא נערכו ביקורות בנכס עצמו שהיה סגור.
4. החלטתנו הייתה שעל העורר להשיב רק על ממצאי דו"חות שנערכו בפועל בנכס.
5. החוקר עיני צירף לתצהירו 2 ביקורות. האחת מיום 28.4.2014; השניה מיום 27.7.2014
6. עיון בדו"ח הראשון מגלה כי ביקורתו נערכה ב- 4 נכסים. נכס מס' 91793, נכס מס' 91799, נכס מס' 91807, נכס מס' 91812.
7. יודגש כי הערר בפנינו נסב רק על נכס א.צ. 91793 לגביו נרשם ע"י עיני בביקורתו הראשונה, כך: "במקום נראו: גלילי בד, 2 מכונות תפירה, בגדים ע"ג קולביס, סולמות, קרטונים. בעת הביקורת לא נכח עובד בנכס".
8. ממצאיו לגבי 3 הנכסים האחרים אינם רלוונטים לערר שלפנינו שכאמור נסב רק על א.צ. 200091793
9. בביקורת השניה מטעם עיני נערכה רק לעניין הנכס נשוא הערר, נרשם: "במקום נראו 2 מכונות תפירה שלא היו פעילות בעת הביקורת, גלילי בד, שבלונות נייר, סולם, בגדים ע"ג מתלים. בעת הביקורת לא נכח עובד בנכס... מאידך לא הייתה אחסנה של קרטונים בשונה מביקורת אחרונה. הנכס משרת את אתר צריכה 2000091799."
10. השוני בין הממצאים של עיני, בכל הקשור לנכס נשוא הערר, מתמקד בעובדה אחת, שלא נראו בביקורת השניה אחסנה של קרטונים. יוער כי הקרטונים בהם מדובר, תצלומם הוגש וסומן על ידנו כמש/1 לדו"ח הראשון של עיני מחודש אפריל 2014.
11. מר עיני הוסיף בעדותו בפנינו כי שתי מכונות התפירה לא היו מחוברות לחשמל ולא נכח עובד בנכס.
12. וורה נחקרה ע"י המשיב בישיבת ההוכחות, ועדותה ממוקדת בסוגיות כדלקמן:
 - א. וורה עוסקת ביצירת דוגמאות שבלונות בלבד. להערכתה מבצעת כ- 20 – 25 דוגמאות מידי חודש.
 - ב. היא אינה מתקנת עבור הציבור הרחב ואין לה בכלל לקוחות.
 - ג. היא אינה יודעת מה תכולת הקרטונים שבמוצג מש/1 ומתי פונו משם.
 - ד. מקצועה של וורה תדמיתנית. היא מביאה בדים, מייצרת, גוזרת, תופרת ועושה שבלונות. אינה מבצעת סוגים נוספים של תפירה.

13. העובדות אותן ציינה וורה בתצהירה, עליהן לא נחקרה ע"י המשיב, ולדעתנו אין מנוס אלא לאמצן כעובדות נכונות הן :
- א. היא עוסקת כתופרת המבצעת תיקוני תפירה של מוצרי טקסטיל עבור כל עסקיה של משפחת שמש. [סעיף 4 א. לתצהירה].
- ב. היא עובדת כמודליסטית המבצעת ייצור 'שבלונות' של דוגמאות היינו יוצרת "תבניות" מבריסטול של דגמים חדשים, עבור משפחת שמש. קרוב לוודאי שלא רק לעורר שבפנינו.
- ג. מקום העבודה הוא בנכס נשוא הערר. קרי קומה 2 בבניין שברחוב הרצל 28 [סעיף 3 לתצהירה].
14. עיקר פעילותה מתוארת בסעיף 5 לתצהירה בו הוצהר כך: "עבודתי בנכס מסתכמת בעבודה כתופרת וכמייצרת של דוגמאות חדשות (הן תבניות והן מוצר מוגמר מחומרי גלם, על פי חזונום והוראותיהם של משפחת שמש, וזאת תוך שימוש בידי ובמכשירים ייעודיים (מכונת תפירה, מספריים, מחט וכו'), תוך עשיית מלאכתי בעבודת ידי".
15. נדגיש כי מעיון מתלושי השכר שלה, נראה כי משכורתה משולמת ע"י אופנת גוטי-שמש עמרי, המנהל עסקו בכתובת דרך יפו 32 ת"א.
16. לא נסתרה טענת וורה כי בתפקידה כיוצרת שבלונות ודוגמאות עבור כל עסקי משפחת שמש.
17. לא הוכח בפנינו כי וורה פועלת בכתובות ובנכסים במיקום שונה. לא נסתרה טענתה כי פעילותה מבוצעת מהנכס הממוקם בכתובת נשוא הערר. [יוער כי הבניין כולו הוא מבנה גדול החולש על 2 כתובות מצטלבות, היינו רח' הרצל פינת דרך יפו].
18. נדגיש כי דו"ח עיני השני (מיום 27.7.14) מאשר כי הנכס נשוא הערר משרת את אתר צריכה 2000001799. נכס זה, לאור מה שנקבע בביקורת הראשונה של עיני, רשום ע"ש שמש מרדכי ושמש יעקב (העורר).
19. העורר עצמו בתצהירו מאשר את העובדות שנטענו בתצהיר וורה, כך שגירסתו וגירסת וורה לא נסתרו בפנינו.
20. העורר עצמו העיד בפנינו כי היום גוזרים בנכס דוגמאות ועיצוב. תפירה המונית לא מתבצעת בנכס. וורה עצמה מועסקת כ- 4 שעות ביום בלבד בהיותה אם חד הורית שעות עבודתה גמישות לפי שיקול דעתה. אשר לארגזים כעולה מתצלום מש/1 אלה שייכים לאחיו ולאחר שקיבל תשובת המשיב לשנות סיווגו למחסן הם נזרקו על ידו.
21. מה שהצריך את המשיב, ועל כך לא באה כל ראיה, מדוע לאורך תקופה של 15 שנה, אותו נכס סווג כבית מלאכה ויש כעת מקום לשנות סיווגו?
22. המשיב לא המציא דו"חות עבר על מנת לשכנע אותנו שאמנם חל שינוי בפעילות העורר בנכס כאן.

23. מצאנו להוסיף, מבלי לקבוע מסמרות, שכלל לא שוכנענו שאת הנכס כאן יש לסווג כמחסנים, מקום שנראה מראיות המשיב כי משרת את הנכס מתחתיו המוחזק ע"י העורר, בה מנהל עסקי מכירה של מוצרי ביגוד.
24. לא מצאנו לאמץ את טענת החוקר מטעם המשיב, שאם מכוונת התפירה לא מחוברות לחשמל, בזמן הביקורת, יחד עם העובדה שלא היה פועל במקום, כדי להשמיט את הקרקע מהסיווג בית מלאכה.
25. דברי וורה והעורר עצמו, תיאור עבודתה בנכס והיקף השעות שלה, אינו יכול לבטל את הסיווג בית מלאכה, במיוחד שלא באו ראיות מצד המשיב להראות שינוי במהלך השנים הרבות עת סווג נכס זה כבית מלאכה.
26. בית מלאכה אינו מצריך תפירה המונית. לדעתנו עבודתה של וורה בנכס כ-8 שנים מתאימה לבית מלאכה, הגם שהייצור ההמוני מופנה החוצה, הרי שיש בהכנת השבלונות ותפירת דוגמאות מעשי ידיה יחד עם מכוונת תפירה במקום, תואמת לסיווג בית מלאכה.
27. הפניית ב"כ המשיב להחלטת הוועדה בערר 140011910 בראשות היו"ר אמיר לוי, אינה תואמת לעובדות שהוכחו בפנינו.
28. לדעתנו בחינת הראיות מצד העורר ומצד המשיב, מובילה אותנו למסקנה כי הגזירה של השבלונות, הימצאותם בנכס, גלילי הבד והמיכון המשמש את עבודת וורה תואמים לסיווג בית מלאכה.
29. בנסיבות המקרה שלפנינו יש לקבל את הערר ולבטל את שינוי הסיווג של המשיב לנכס נשוא הערר ולהותירו כבית מלאכה.

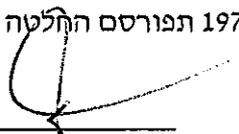
סוף דבר

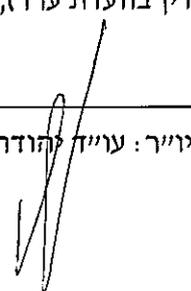
לאור האמור לעיל, הערר מתקבל. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 5 במאי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

תאריך : א באייר תשעו
09.05.2016
מספר ערר : 140012519 / 10:24
מספר ועדה : 11355

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: זני שרותי מימון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

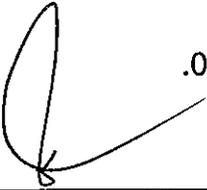
ניתן תוקף להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2016.

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2016.


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : א באייר תשעו
09.05.2016
מספר ערר : 140014642 / 12:50
מספר ועדה: 11355

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שילוני נורית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אין מנוס אלא למחוק את הערר שכן אין בסמכותנו להתנות על הוראות החוק. אולם אנו מפנים את העוררת למחלקה המטפלת בעירייה בהנחות שכן שמענו שביחס לנכס בו היא מתגוררת היא כבר זכאית להנחה מלאה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באיר תשעו
09.05.2016
מספר ערר : 140014230 / 11:47
מספר ועדה : 11355

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שטינר יוספה

- נ ג ד -

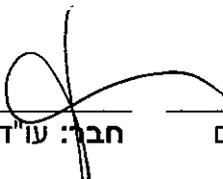
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

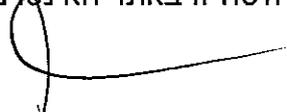
החלטה

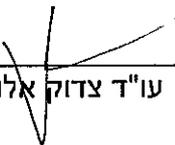
ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באייר תשעו
09.05.2016
מספר ערר : 140013966 / 12:37
מספר ועדה : 11355

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ירושצקי דמיטרי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

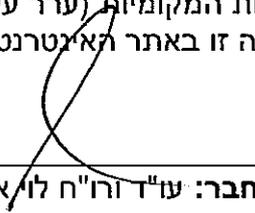
החלטה

הערר מתקבל באופן חלקי בהתאם להסכם בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: מ.ע.ן שירותי כביסה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהגישה העוררת בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בשטח של 88 מ"ר המסווג בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" ברחוב אחימאיר אבא 27 תל אביב.

העוררת הגישה השגה בטענה כי יש לשנות את סיווג הנכס ולסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה".

העוררת טוענת כי שטח הנכס משמש את העוררת למלאכות שונות כגון כביסה, גיהוץ, תפירה, תיקונים, צביעה, תיקוני נעליים ומכירת ציוד ואביזרים. לאור הפעילות המתבצעת בנכס טוענת העוררת כי מדובר בעבודת מלאכת כפיים ומכאן יש לסווגו כבית מלאכה.

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת בטענה כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי השימוש בנכס הינו עסק למכירת אביזרי נוחות ומתן שירותי מכבסה ולפיכך הפעילות במקום אינה נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

בתשובתו להשגה הרחיב המשיב וציין כי הפעילות בנכס אינה עונה על התנאים שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אליהו זהר שכן אין מדובר בייצור המוני של מוצרים באמצעות מכונות ופועלי ייצור ואין מדובר בעבודת כפיים של בעל מלאכה המוציאה את המכבסה מדר עסקי השירותים.

המשיב סיכם עמדתו בסיכומי הטענות מטעמו כדלקמן:

"תיאור הפעילות בנכס, במיוחד נוכח הניתוח שערך כבוד השופט מזוז בפסד אליהו זהר מלמד כי הנכס הוא מכבסה מקומית המקיימת פעילות בסיסית של כביסה באמצעות מכונות ולכן אינה עולה לכדי מלאכה המתבצעת בבית מלאכה"

העוררת לעומת זאת טוענת כי אותו פסק דין מכניס באופן ודאי את פעילות העוררת להגדרה של מלאכה וכי מלאכה אינה חייבת להיות מלאכת כפיים ממש. הואיל ובעלי המקצוע המועסקים בעסקה של העוררת אינם "עובדי צווארון לבן" ואף לא פקידים הרי שלטענת העוררת ובהתאם לקביעת בית המשפט בפרשת אליהו זהר יש לראות בהם מחוללי עבודה ייצורית ולפיכך מדובר בפעילות שיש לסווגה כמלאכה ותעשייה.

לאחר שהצדדים לא הגיעו ביניהם להסכמה ביחס לסיווג הנכס ו/או חלקים ממנו נקבע התיק לשמיעת ראיות.

העוררת הגישה את תצהירו של הבעלים ומנהל העוררת מר מוטי אנטבי. הוא תיאר את פעילות המכבסה ככזו המשרתת את לקוחות השכונה ומכבסות שכונתיות אחרות ואת הפעילות במחלקת הסנדלריה.

עד העוררת ציין כי שטח של 62 מ"ר מתוך סך שטח הנכס משמש לצידוד ומכונות וכי בנכס מועסקים 6 עובדים במשרה מלאה ובעבודת כפיים.

עוד תיאר עד העוררת את הפעילות בנכס כדלקמן :

"בנוסף לפעילות הכביסה מפעילה העוררת במקום פעילות של גיהוץ, תפירה, תיקונים. צביעה, תיקוני נעליים....בנכס קיימים מכונות כביסה תעשייתיות ומייבשי כביסה תעשייתיים, מכונות לניקוי יבש, מכונות תפירה, דוודים, מערכת צינורות, מערכות חימום, קרשי גיהוץ ומגהצים תעשייתיים, מכונות תיקון נעליים ועוד..."

עד העוררת צירף לתצהירו תמונות המדברות בעד עצמן ומגבות את התיאור העובדתי שמסר כאמור לעיל.

המשיב הגיש את תצהירו של העד ליאור בארי אשר ערך ביקורת בנכס ביום 15.2.16.

את ממצאי הביקורת פירט עד המשיב תוך הפנייה לשרטוט הנכס אותו חילק לצבעים שונים על פי השימושים שנעשו בו בעת הביקורת ותוארו בסעיף 3 לדוח ממצאי הביקורת.

כך למשל ביחס לחלק המסומן צהוב בתשריט כתב עד המשיב :

"במשטח הנ"ל נראו: מכונות כביסה גדולות, מכונת ניקוי יבש, שולחן גיהוץ, מכונת סנדלר, שולחן עם כלי עבודה ידניים לתיקון נעליים (במקום נראה סנדלר מתקן נעליים)"

לדוח ממצאי הביקורת ולתצהיר המשיב צורפו תמונות רבות שצולמו בנכס ואשר חולקו לפי החלקים בתשריט שסומנו בצבעים שונים.

כך הניחו הצדדים ראיותיהם בפני ועדת הערר כאשר עולה מתצהירי הצדדים כי אין ביניהם מחלוקת עובדתית ביחס לשימוש שנעשה בכל אחד מחלקי הנכס.

במהלך חקירת עדי הצדדים על תצהיריהם לא הזים צד מהצדדים את הגרסה העובדתית שהביא משנהו.

בטרם נתייחס למחלוקת הפרשנית בין הצדדים ביחס לסיווג הפעילות בנכס נציין כי מבחינה עובדתית יש לקבל את החלוקה עליה הצביע עד המשיב בתצהירו ובסעיף 3 לדוח ממצאי הביקורת.

נוסיף ונאמר כי אין מחלוקת בין הצדדים כי בחלק הנכס המסומן כחול בשרטוט לא נעשית פעילות שניתן לסווגה בסיווג מלאכה ותעשייה למעט ביחס לפעילות לשכפול מפתחות באשר אליה טוענת העוררת כי הינה חלק מפעילות שיש לסווגה כמלאכה.

ביחס לחלקים הצהוב, הורוד, הכתום והירוק חלוקים הצדדים ביניהם כאשר לעמדת המשיב על אף שבחלקים אלה נצפו מכונות כביסה גדולות, מכונה לניקוי יבש, שולחן גיהוץ ומכונת סנדלר, מסוע ובגדים – אין מדובר בשימוש שיש לסווגו תחת מלאכה או תעשייה אלא פעילות שיש לסווגה במסגרת מתן שירותים ללקוחות העוררת. (ביחס לחלק הירוק ראה התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת).

לאור האמור לעיל נותר לנו להכריע בסוגיה משפטית פרשנית האם לנוכח הפעילות המתבצעת בנכס והממצאים העובדתיים המתוארים בתצהיר העוררת ובדוח ממצאי הביקורת נכון יהיה לסווג את הפעילות בנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

אפשר לצמצם ולאמר כי המחלוקת בין צדדים נסובה הלכה למעשה על הדרך שבה יש ליישם את פסק דינו של בית המשפט העליון בפרשת אליהו זהר, פסק דין שדן בשאלת סיווגה של מכבסה בסיווג מלאכה ותעשייה.

לעמדתו של המשיב פסק הדין בעניין אליהו זהר אינו קובע כי מכבסה באשר היא מכבסה תסווג בסיווג מלאכה ותעשייה אלא רק מכבסה שניתן לאפיינה כמכבסה מרכזית.

במקרה שבפנינו מדובר לטענת המשיב במכבסה שכונתית ועל כן יש לסווגה בסיווג שירותים ולא סיווג מלאכה ותעשייה.

לאחר שעיינו בראיות שהגישו הצדדים, בדו"ח ממצאי הביקורת, בחקירתם הנגדית של עדי הצדדים ובהתייחס לסיכומי הטיעונים המשפטיים אותם הגישו הצדדים הגענו למסקנה כי בחלק ניכר מהנכס מתבצעת פעילות שניתן להגדירה כבית מלאכה.

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

בפסק הדין בעניין אליהו זהר קובע כבוד השופט מוזז:

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

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

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

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

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

במקרה של המכבסה של העוררת הוכח כי בחלקים המסומנים כתום צהוב וורוד בשרטוט העסק נשוא הערר שבפנינו מתקיימת פעילות המאפיינת שילוב של עבודת כפיים עם מיכון מקצועי מתאים כדוגמת נגריה מסגרה וסנדלריה, גם החלק הירוק אשר תמונות ביחס לשימוש הנעשה בו צורפו לתצהיר המשיב מאופיין במכונות וצנרת תעשייתית וגם ביחס אליו הגענו למסקנה כי השימוש בו מאפיין בית מלאכה.

הגענו למסקנה כי לאור השימוש המתואר בתצהיר עד העוררת ותצהיר עד המשיב והתמונות המלמדות על שימוש במכונות כביסה תעשייתיות, מיבשים גדולים, צנרת עניפה ומורכבת, דוודים, מסילות לתליית בגדים, שולחן נגרות ומכונות נגרות, הרי שהשימוש הנעשה בחלק גדול מהנכס מתאים לסיווג מכבסה שכן מדובר במכבסה המתאימה לאפיון שנקבע בפסק הדין בעניין אליהו זהר ביחס למכבסה מרכזית.

ויובהר, האבחנה האם מכבסה הינה מכבסה שכונתית או מכבסה מרכזית אינה עניין כמותי בלבד כי אם עניין מהותי. השתכנענו כי אין מדובר בחנות המעניקה ללקוחותיה שירות מסירת דברי כביסה לחברת ניקוי יבש או למכבסה חיצונית כי אם נכס בו נעשות פעולות הכביסה בסממנים תעשייתיים.

אין צורך להרחיב את הדיון בשאלת התאמתו של אזור בו נעשית פעילות סנדלרות על ידי מכונות מקצועיות ועל יד סנדלר לסיווג כבית מלאכה.

המשיב לא הניח תשתית ראייתית התומכת בטענתו כי מרכז הפעילות המבוצעת בנכס נוטה לשירותים שכן המימד של הענקת שירות הינו במרכז הפעילות בנכס. להיפך התמונות, דוח ממצאי הביקורת ועדויות הצדדים מלמדות אחרת.

העוררת הצביעה על סוג העבודה המתבצעת בנכס על ידי עובדים מקצועיים וסנדלר והשתכנענו כי בחלקים מהנכס כאמור לעיל השירות הניתן ללקוחות הינו בעל מאפיין תעשייתי כפי שנאמר בפסק הדין בעניין אליהו זהר :

“...השירות בבית המלאכה הוא בעל מאפיין תעשייתי” **במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים (“צווארון כחול”) ...”**

רבות נכתב ביחס לבר”מ 4021/09 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ’ מישל מרסייה** שם קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת “בית מלאכה” : מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית. לא מצאנו לשוב ולהרחיב בשאלת פרשת מישל מרסייה בעניין שבפנינו שכן התייחסות בית המשפט העליון בפרשת אליהו זהר כוללת גם ניתוח והתייחסות לפסק הדין בעניין מישל מרסייה ומאחר ועובדתית, פסק הדין בעניין אליהו זהר הוא שרלבנטי לעניין נשוא ערר זה.

בסיכומי מפנה ב”כ המשיב לשתי החלטות שיצאו תחת ידיהן של ועדות הערר בעניינים אשר לטענת ב”כ המשיב דומים.

עיינו בהחלטות שצורפו לסיכומי המשיב ולא השתכנענו כעמדת המשיב כי החלטות אלה דנו והכריעו בשימושים דוגמת השימוש נשוא ערר זה .

מצאנו כי החלטת ועדת הערר בעניין אביה רון ניתנה עוד בטרם יצא תחת ידו של בית המשפט העליון פסק הדין בעניין אליהו זהר ואילו בפרשת ברנד נדונה מכבסה עם מאפיינים שונים מהמכבסה שבפנינו על כן אין ללמוד גזירה שווה מהחלטה זו שכן ועדת הערר בעניין ברנד התרשמה מהממצאים העובדתיים שהובאו בפניה וקבעה כי אין מדובר במכבסה מרכזית דוגמת המכבסה שנדונה בעניין אליהו זהר אלא במכבסה שכונתית.

כאמור, במקרה שבפנינו, התרשמנו כי אופי המכבסה שונה ממכבסה שכונתית ומתאים יותר להגדרת מכבסה מרכזית.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי בחלקים המסומנים צהוב, כתום, ורוד וירוק בשרטוט הנכס בצורף לדוח ממצאי הביקורת ותצהיר עד המשיב נעשית פעילות שניתן לסווגה בסיווג בית מלאכה.

לאור קביעה זו עולה כי בשטח של 30.8 מ"ר מכלל שטח הנכס נעשית פעילות שלא ניתן להגדירה כפעילות לתעשייה ו/או בית מלאכה שכן (אין מחלוקת בעניין זה) בחלק זה של הנכס עושה שימוש העוררת למכירת מוצרי סדקית, מוצרים אחרים ושכפול מפתחות.

עולה מהראיות שהובאו בפנינו כי השטח המסומן כחול בתשריט הנכס מהווה יחידה בעלת קיום עצמאי ונפרד משאר שטחי הנכס המהווים שטחים המשמשים לבית מלאכה. בית המלאכה יכול להתקיים גם ללא היחידה המקיימת פעילות כלכלית גרידא למכירת מוצרים ושכפול מפתחות וכל יחידה, גם אם לא חולקה על ידי המשיב לשני נכסים, עומדת בפני עצמה.

בנסיבות המתוארות לעיל לא יהיה זה נכון לקבוע כי השימוש בחלק הטפל (30 מ"ר המסומן כחול) צריך ל"זכות" בסיווג של חלקו העיקרי של הנכס. במקרה שבפנינו ניתן לחלק בין חלק הנכס בו נעשית פעילות למתן שירותים לבין יתרת חלקי הנכס ויהיה זה לא נכון ולא צודק להחיל את סיווג הנכס כבית מלאכה גם על חלק זה.

לפיכך דין הערר להתקבל חלקית באופן שבו המשיב יסווג את חלקי הנכס המסומנים בתשריט המצ"ב לתצהיר עד המשיב בורוד, כתום, צהוב וירוק בסיווג בית מלאכה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.5.2016.

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

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


חבר: ע"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140014097

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

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

העוררים: ברגמן שרה ואביהו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים מחזיקים בנכס ברחוב קלמן מגן 3 תל אביב.

ענינו של ערר זה מתמקד בהוראות תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן: "התקנות").

העוררים נרשמו על ידי המשיב כמחזיקים בנכס ביום 16.9.2015.

העוררים פנו למנהל הארנונה וביקשו לראות בהם המחזיק והבעלים הראשון של הבניין החדש והריק ולפיכך זכאים הם לטענתם לפטור מארנונה הקבוע בתקנה 12 הנ"ל.

המשיב קבע כי העוררים אינם הבעלים הראשון של הנכס ועל כן אינם זכאים להנחה הקבועה בסעיף 12 לחוק.

הצדדים לא היו חלוקים ביניהם מבחינה עובדתית ולפיכך התבקשה הוועדה להכריע על סמך חומר הראיות שבתיק והטיעונים המשפטיים שיוגשו על ידי הצדדים במסגרת שלב הסיכומים.

למעשה מבקשים העוררים לראות בהם את הבעלים הראשון של הבניין לצרכי ארנונה ומבססים את טיעוניהם על כך שרכשו את זכויותיהם בנכס עוד קודם למועד בו נדרשה ארנונה בגין הנכס הגמור על ידי המשיב.

בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררים מיום 16.11.2015 דחה מנהל הארנונה את ההשגה בטענה כי המחזיק הראשון ובעלת הקרקע בנכס שבנדון הינה "גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ"

לפיכך עמדת המשיב היא שמאחר והנכס הוחזק עוד בטרם נמסר לעוררים על ידי היזם והבעלים הקודם הרי שהעוררים אינם יכולים ליהנות מהפטור הקבוע בתקנה 12 הנ"ל.

בסיכומי המשיב מוסיף המשיב טענה נוספת:

"בנוסף יוסבר כי הרציונל העומד בבסיס הפטור הניתן בסעיף 12 לתקנות מטרתו לאפשר ליזם אשר סיים את בניית הדירה זמן מספיק לצורך מכירת הדירה בלי שתחול עליו החובה לשלם ארנונה בגין הנכס"

איננו יכולים לקבל את הפרשנות הזו של המשיב או הטענה כי זה הרציונל העומד בבסיס תקנה 12 הנ"ל.

צו הארנונה אינו משמש כלי במסגרת מאמצי השיווק או חישובי הרווחיות של יזמים או קבלנים, לו אכן היה זה הרציונל העומד בבסיס תקנה 12 לתקנות הרי שהיה מקום להרהר אחריו. מן המפורסמות היא כיום שמרבית דירות הקבלנים או היזמים נמכרות הרבה לפני מועד השלמת

בניית הדירות ללמדך שאין כל היגיון בטענה לפיה יש לפטור את היזם מארנונה "זמן מספיק לצורך מכירת הדירה".

ליזם כי אם בעלים ראשון יתפרש כמי שמעמיד פטור גם לרשותם של מי שמוסיף לו תוספת בנייה ועושה זאת לשם מכירתו אשר גם הוא יוכל לטעון כי יש להחיל עליו את תקנה 12 הנ"ל.

הדרך היחידה לבחון את תחולתה של תקנה 12 לעניינם של העוררים על פי לשון הסעיף.

הסעיף קובע כי בכדי לקבל פטור על הנישום לעמוד במספר תנאים.

וזו לשון תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ד 1993 :

"(א) בכפוף לאמור בתקנה 13 (3) המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור המפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בניין חדש, ריק, מיום שהסתיימה בנייתו הוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה"

האם עמדו העוררים בכל התנאים המצטברים קבועים בתקנה 12 ?

ניתוח התנאים המצטברים והנסיבות העובדתיות במקרה שבפנינו עליהן אין מחלוקת מביא לתשובה שלילית.

אישור האכלוס לדירה נשוא הערר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ביום 16.4.2015 .

ממועד זה אין חולק כי המשיב רשם את "גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ" במחזיק ראשון בנכס זה.

גינדי אשר חויבה בארנונה מאותו המועד פנתה למשיב וביקשה לממש זכותה להנחה מארנונה על פי תקנה 12 הנ"ל בהיותה המחזיק והבעלים הראשון של נכס זה. בהתאם ניתן לגנדי הפטור המבוקש עד למועד בו נמסרה החזקה בדירה לעוררים .

בנסיבות אלה ברור כי העוררים לא הצליחו להוכיח מבחינת דיני הארנונה כי הם "המחזיק והבעלים הראשון של הנכס" כמצוות תקנה 12 לתקנות.

אין חולק כי "גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ" נרשמה כמחזיק בנכס , ורישום זה היה תקף גם לאחר מועד רכישת הזכויות על ידי העוררים ולפני שנמסרה להם החזקה בנכס.

לאור האמור לעיל , ומאחר ולא התקיימו בעניינם של העוררים כל התנאים המצטברים הקבועים בתקנה 12 לא מצאנו כי במקרה זה יכולים העוררים ליהנות מההנחה לנכס ריק הקבועה בתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 .

לאור האמור לעיל נדחה הערר.

בנסיבות ניהול התיק, אין צו הוצאות.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

תאריך : ב באייר תשעו
10.05.2016
מספר ערר : 140013924 / 11:52
מספר ועדה: 11356

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לידר זהר רבקה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

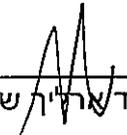
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.05.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

ערר 140012842

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

העוררת: מאודנטל בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס ששטחו 50 מ"ר, ומיקומו ברח' ראול ולנברג 14 בתל-אביב (נכס 2000271730) (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1 העוררת מייצרת בנכס ערכות (קיט) להלבנת שיניים (להלן: "המוצר" או "הערכה").
- 2.2 עובדי העוררת מייצרים את הערכות מחומרי גלם שונים ובהם חומרים נוזליים (המגיעים במיכלים) ורכיבים מוצקים, וזאת בעזרת המכונות, המכשור והציוד המצויים בנכס, ובכלל זאת מכונה למילוי מזרקים, מכונת הלחמה והטבעה, מכונת ניילון, שולחנות עבודה, משטחי אריזה ועוד.
- 2.3 הערכות מיוצרות בכמויות מסחריות, כמוצר מדף לשימוש הציבור הרחב של רופאי השיניים, והוא נמכר להם באמצעות מפיצים שונים ברחבי העולם. הערכות מיועדות בעיקר לייצוא.
- 2.4 תהליך הייצור בנכס מתבצע ב"פס ייצור".
- בנכס מתבצעת פעולה של הרכבת המזרקים ומילויים בגיל; גיל ההלבנה מגיע מגרמניה בחביות; המזרקים מגיעים מפורקים ל-7 חלקים קטנים; את המזרקים מרכיבים עובדי העוררת בעזרת מכונה, תוך כדי ביצוע תהליך המילוי. המילוי מתבצע באמצעות מכונת מילוי אשר נבנתה במיוחד למטרה זו; על גבי כל מזרק שמולא בחומר מודבקת תווית. המזרקים בתוספת עלונים מוכנסים לתוך אריזות וואקום. כל אריזת וואקום נאטמת בהלחמה באמצעות מכונת ההלחמה; בכל אטימת הלחמה מוטבע על גבי אריזת הוואקום מספר האצווה ותאריך התוקף.
- 2.5 תהליך הייצור אשר מתבצע בנכס, עונה על כל המבחנים אשר נקבעו בפסיקה לסיווגו של נכס כ"תעשייה ומלאכה".

2.5.1 מבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר"

- 2.5.1.1 הערכה מיוצרת ממספר חומרי גלם, אשר כתוצאה מתהליך הייצור המתבצע בנכס, הופכים למוצר חדש – הוא ערכה להלבנת שיניים.
- 2.5.1.2 לערכה תו תקן אירופאי כ- medical device, שמספרו CE 1014; הערכה כוללת מספר חומרי גלם בעלי תו תקן אירופאי אחר שמספרו CE 0510.
- העובדה שלערכה יש תו תקן שונה מתו התקן של רכיביה מלמדת אף היא על כך, שמדובר במוצר אחר, שונה מחומרי הגלם שמרכיבים אותו.
- 2.5.1.3 לאור האמור לעיל יש לקבוע, כי בנכס מתבצעת פעילות ייצורית של ייצור "יש מוחשי אחד", שהוא ערכות להלבנת השיניים, מ"יש מוחשי אחר", שהם חומרי הגלם השונים המשמשים לייצור המוצר.

2.5.1.4. תהליך הייצור המתבצע בנכס, הינו תהליך מקיף ומורכב הרבה יותר מאשר סתם "העברה של המוצר ממכלים גדולים למכלים קטנים". טענת המשיב כמוה כטענה שבמפעל של "תנובה" שבו מעבירים את החלב שמגיע מהרפתות לשקיות/ קרטוני חלב, לא מתבצע ייצור אלא לכל היותר "העברה של המוצר ממכלים גדולים למכלים קטנים יותר", וכי "בסה"כ מדובר באריזה של החלב לצורך הפצתו".

2.5.1.5. יתר על כן, בית המשפט העליון הרחיב את אמות המידה לסיווגו של נכס בסיווג תעשייה, בקבעו שהסיווג יחול גם על נכס בו מתבצעת פעילות המשלימה ייצור תעשייתי. בעניין ע"מ המועצה האזורית חבל יבנה נ' **אשדוד בונדד בע"מ** (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד אשדוד בונדד") קבע ביהמ"ש העליון:

"בגדרה של פעילות תעשייתית אני סבורה כי ניתן להכניס גם פעילות משלימה, המביאה את המוצר לידי מצבו המוגמר ... אכן, המוצרים בהם מבצעת המשיבה את אותן טיפול משלים מגיעים לידיה כשהם כבר בגדר מוצר מוכן והמשיבה עצמה אינה מכניסה כל שינוי במוצר עצמו ... במילים אחרות, הפעילות המתבצעת בנכס מהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר לאור האמור אני סבורה כי בנכס שבמוקד הדיון בפנינו מתבצעת פעילות המשלימה ייצור תעשייתי, ואשר ראוי לסווגה כפעילות תעשייתית".

בענייננו, הפעילות המתבצעת בנכס הינה לכל הפחות "פעילות המשלימה ייצור תעשייתי", ולפיכך גם מטעם זה ראוי לסווגה כפעילות תעשייתית.

2.5.1.6. גם דו"ח הפקח מטעם המשיב, בו נכתב, כי במקום נראו בין היתר חומרי גלם ומוצרי אריזה, מכונת ניילון, מכונת הלחמה והטמעה, ומכונת מילוי מזרקים, מעיד על כי בנכס מבוצעת פעילות ייצורית, וכי אלמנט האריזה הינו רק אחד משלבי הייצור.

2.5.2. מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר

הערכות מיוצרות בכמויות מסחריות, כמוצר מדף לשימוש הציבור הרחב של רופאי השיניים, והוא נמכר להם באמצעות מפיצים שונים ברחבי העולם. הערכות אינן מיוצרות עפ"י הזמנה של לקוח ספציפי.

2.5.3. המבחן הכלכלי- מבחן השבחת הנכס

2.5.3.1. הפעילות המתבצעת בנכס משביחה את הערך הכלכלי של החומרים הכלולים בערכה.

2.5.3.2. אף רכיב מתוך המרכיבים אינו נמכר על ידי העוררת כפי שהוא/או בפני עצמו, אלא רק כשהוא מהווה חלק מתוך ערכת ההלבנה, ולאחר שעבר בנכס טיפול/שינוי/השלמה, באופן שהשביח את ערכו הכלכלי.

2.5.3.3. למרבית הרכיבים כשלעצמם אין ערך כלכלי ו/או לא ניתן לעשות בהם שימוש בפני עצמם.

2.5.4. מבחן ההנגדה או מרכז הכובד

2.5.4.1. בנכס לא מתבצעת כל פעילות של מתן שירות ובוודאי לא "שירות אישי" ללקוח ספציפי. לנכס לא מגיעים לקוחות כלל, ולא ניתן בו כל שירות.

2.5.4.2. בנסיבות אלה, ברור שלא ניתן לסווג את הפעילות המתבצעת בנכס כפעילות של מתן שירותים. לפיכך גם ברור, שמרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס הוא פעילות ייצורית

2.6. לא זו בלבד שטענת המשיב כאילו בנכס "מתבצעת פעילות שעיקרה עסקית שיווקית", לא נזכרת בדו"ח הפקח מטעם המשיב, אלא שגם אין בה ממש.

2.7. הנהלת החשבונות של העסק אינה מתבצעת בנכס, אלא במשרד הנהלת חשבונות חיצוני. גם פעילות "השיווק" של המוצר מתבצעת בעיקרה מחוץ לכותלי הנכס. המוצר מופץ בעיקרו לתו"ל, ובכלל זה לאוסטרליה, למדינות במזרח הרחוק, לדרום אפריקה ועוד. הפרשי השעות בין ישראל לבין המדינות אליהן משווק המוצר, מחייבים שהפעילות השיווקית תתבצע מעבר לשעות העבודה המקובלות, ולכן פעילות זו נעשית מחוץ לנכס.

2.8. גם טענת המשיב כאילו "חלק ניכר מהנכס משמש בעיקר למשרדים וכיוצ"ב", דינה להידחות. כעולה מדו"ח הפקח, בחלק קטן מהנכס ממוקם שולחן משרדי אחד עם מחשב ופקסימיליה. מדובר בציד המשרת את הפעילות העיקרית של ייצור המוצר המתנהלת בנכס, כפי שהדבר מקובל ונדרש בכל מפעל. כל פעילות המבוצעת בשולחן המשרדי ובמחשב, הינה פעילות טפלה ו/או קשורה לפעילות העיקרית של ייצור המוצר ומהווה חלק ממנה. בוודאי שאין מדובר בשימוש ניכר ו/או עיקרי ו/או עצמאי למשרדים וכיוצ"ב.

2.9. עוד יש לדחות טענת המשיב, לפיה תכלית הסיווג המופחת "תעשייה" הינה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח בלבד.

2.10. בנוסף, במהלך שש השנים האחרונות, ועד שהעתיקה את פעילותה לתל אביב, התבצעה אותה פעילות של העוררת, בנכס אחר בנתניה, שם סווג הפעילות שהתבצעה בנכס כ"תעשייה". פעילות העוררת לא השתנתה, ואין כל הצדקה שעיריית תל אביב תסווג את הנכס בסיווג שונה.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. מעדויות הצדדים עולה, כי הפעילות המתבצעת בנכס מתמצית בעיקרה בייבוא של החלקים והרכיבים המרכיבים את הערכות, הרכבת מזרקים בהם מאוחסן גיל הלבנה, מילוי המזרקים בגיל, הדבקת תווית עליהם הכנסה וסידור של חומרי הערכה (חומרים להגנת חניכיים וניקוי שיניים, משחת שיניים וכו'), סגירה והטבעה של הערכה ואריזתה.

3.2. בנוסף, מתקיימת בנכס פעילות שיווק והתקשרות עם לקוחות, ואחסנה של רכיבי הערכות.

- 3.3. המזרקים מורכבים בנכס, שלא ע"י מכונה, וממולאים בג'ל המיוצר בגרמניה. על המזרקים מודבקת תווית שלא ע"י מיכון. יתר המרכיבים של הערכות המיובאים לנכס, מוכנסים לערכות הנאטמות ונארזות באריזות קרטון. אריזת הקרטון מגיעה לנכס בקרטון, אשר קיפולו לאריזה אינו מצריך מיומנות מיוחדת, כי אם פעולת קיפול פשוטה בהתאם לסימונים שעליו. בנוסף משמש הנכס לאחסון רכיבי הערכות.
- 3.4. פעילויות אלו בכל הכבוד לא עונות על מבחני הפסיקה לפעילות ייצורית.
- 3.5. בפרשת רעיונות נקבעו מבחנים להגדרת פעילות ייצורית לצורך סיווג נכסים כתעשייה. מבחנים אלו אינם חזות הכל, ויש לבחון את הפעילות בנכס במשקפיים של תכלית ההקלה במס למפעלי תעשייה.
- ראה: עת"מ 275/07 אינדקס מדיה בע"מ נ' עיריית ת"א, וכן עע"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית י-ם, בו מיקד ביהמ"ש את בחינת הפעילות למפעל תעשייה עפ"י אפיונים כלליים ולא בהכרח עפ"י מבחני פסד רעיונות.
- 3.6. הפעילויות בנכס אינן בבחינת "עבודת כפיים" אליה כיון ביהמ"ש בפס"ד אליהו זוהר. עבודת כפיים שהיא בעלת "מאפיין תעשייתי", עפ"י פס"ד אליהו זוהר, היא עבודה המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא ע"י פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). פעילות שכזו ודאי שאינה מתקיימת בנכס.
- 3.7. מבלי לגרוע מהאמור, גם יישום מבחני פרשת רעיונות מוביל למסקנה, כי בענייננו אין המדובר בפעילות ייצורית.
- 3.8. הפעילויות בנכס אינן מקיימות את מבחן "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" גיל ההלבנה הינו אותו גיל, גם כאשר הוא מיובא לנכס וגם כאשר הוא מאוחסן במזרק בערכה. ה"מוצר החדש" אינו אלא הכנסה וסידור כל הרכיבים המרכיבים את הערכה בתוך ערכה. קבלת תו תקן לערכה השונה מתו התקן של רכיבי הערכה, כשלעצמה, אינה מעידה על פעילות ייצרנית ואינה יכולה להפוך פעילות שאינה יצרנית במהותה לכזו.
- 3.9. גם מבחן טיבו של הליך הייצור, אינו מתקיים בענייננו. המכונות בנכס אינן משמשות לפעילות ייצרנית אלא למילוי המזרק בגיל המוגמר, סגירה והטבעה של האריזה ועטיפתה. אין המדובר במכונות המשמשות לפעילות ייצרנית.
- 3.10. גם מבחן השבחת המוצרים לא מתקיים. סידור הרכיבים כערכות לא יכול להיחשב השבחה, שכן הוא לא משנה את מהות רכיבי הערכה, המגיעים כמוצר מוגמר, אלא אך מביאו לסידורם כערכה. לפי גישה זו גם עריכת הסכס/תכנית אדריכלית יעמדו במבחן זה, באופן המביא את הדברים לאבסורד.

3.11. גם מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר לא מתקיים בענייננו. לטענת העוררת המוצר מיוצר כמוצר מדף ומשכך מדובר בתעשייה. אלא שלפי הפסיקה אין באופן השימוש של הלקוחות להם סופק המוצר כדי לשנות את מהות הפעילות (עמ"נ 14-09-63527 ברודקאסט). בכל מקום אין במבחן זה לבדו כדי להביא את הפעילות בנכס, שאינה יצרנית באופייה לידי פעילות יצרנית.

לפי גישה זו, גם כתיבת ספר ממנו נהנה הציבור הרחב תחשב כפעילות ייצורית שכן הספר נמכר כמוצר מדף, אולם הפסיקה לא הכירה בפעילות זו כייצורית.

כך עבודת העורך הספרותי לא הוכרה כפעילות תעשייתית ורק הכריכה וההדפסה עצמה של הספרים הוכרה ככזו (עמ"נ 193/09 הוצאת ספרים עם עובד נ' עיריית ת"א).

3.12. מרכז הכובד של הפעילות בנכס נמשך יותר לפעילות עסקית שיווקית, מאשר לפעילות יצרנית ומשכך גם "מבחן ההנגדה" לא מתקיים. הפעילות היא בעיקר ייבוא רכיבים שונים וסידורם כערכה המשווקת ללקוחות, ולא ניתן לראות בה ייצורית.

3.13. אין לקבל את טענת העוררת, כי לאור פס"ד אשדוד בונדד, הפעילות בנכס היא "לכל הפחות פעילות המשלימה ייצור תעשייתי". ראשית, בפס"ד אשדוד בונדד הובהר, כי מבחן הטיפול המשלים הוא מבחן אחד מני רבים, "וההכרעה, בסופו של יום אינה צריכה ואינה יכולה, להיעשות בהתאם לכל המבחנים הללו אלא על בימה"ש לבחון ולקבוע האם מבחנים אלה מצביעים בעיניו במקרה המסוים שבפניו על היותה של הפעילות המתבצעת אצל הנישום לצרכי ארנונה, פעילות תעשייתית".

3.14. בענייננו, לאור החלטת מבחני הפסיקה הפעילות בנכס לא ייצורית, ולכן מבחן הטיפול המשלים לבדו לא יסייע לעוררת. יתרה מזו, גם החלטת המבחן בפס"ד אשדוד בונדד על העובדות דנא, תלמד, כי בטענות העוררת אין ממש. הפעילות המשלימה בפס"ד אשדוד בונדד היתה נרחבת, וכללה תחומי עשייה שונים החורגים מפעילות עסקית, כדוגמת החלפת כבלי חשמל במכשירי חשמל כדי להתאימם לשימוש ברשת החשמל הישראלית.

פעילות זו אינה דומה להרכבת ערכות לשם שיווקן, אשר אינה "פעילות תעשייתית משלימה", שניתן להקבילה לפעילות "החלפת כבלי החשמל" על מנת שניתן יהא להשתמש במוצר בארץ.

אין גם כל טיפול ברכיבי הערכה, אלא סידורם כערכה.

3.15. בע"ש 127/95 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, נקבע כי בהעדר הגדרה ממצה דרך פרשנות נוספת לדיבור מפעלי תעשייה הינה פרשנות בלשון בני אדם. לגישת ביהמ"ש העליון (בבר"מ 4021/09 מישל מרסייה ופס"ד אליהו זוהר) אין להתיר פרשנות רחבה מדי של המונח "מלאכה" או תעשייה ויש לראותם בהתאם לשיוכם המסורתי.

3.16. הרכבת הערכה הינה חלק משיווק המוצר והינה פעילות עסקית לכל דבר. יוזכר, כי בנכסים נעשית גם פעילות ייבוא ואתסנה, שיווק והתקשרות עם לקוחות, שממילא לא מזכה בסיווג המוזל תעשייה ומלאכה.

3.17. אף מבחן תכלית החוק מלמדת כי אין לסווג את הנכס כמלאכה ותעשייה.

- 3.18. הגם שהעוררת התמקדה בסיכומיה במבחני פעילות תעשייתית ולא כמלאכה, למען הזהירות יודגש, כי הפעילות בנכס אף אינה בגדר מלאכה.
- 3.19. בשולי הדברים, ובהתייחס לטענה כי בנתניה סווג הנכס כתעשייה, הרי שבכל הכבוד, אין בסיווג נכס ברשות אחרת כדי לכבול את ידי המשיב לסיווג זה. המדובר בנכס אחר, הממוקם ברשות אחרת ולא הובאו כל ראיות לפעילות שבוצעה בו, ומכל מקום, ממילא החלטה בעניין סיווג בשנת מס מסוימת, אין בה כדי להשליך על שנת מס אחרת.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם בשלל האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 4.2. מהראיות שהוצגו בפנינו, עולה כי בנכס מתבצעות פעולות של הרכבת ערכות ע"י מילוי מזרקים בחומר הלבנה המיוצר מחוץ לנכס, וכן אריזתם יחד עם רכיבים נוספים, המיוצרים אף הם מחוץ לנכס, לצורך שיווקם כערכות.
- 4.3. כן מתבצעת בנכס פעילות אחסנה של רכיבי הערכות המיובאים, כמו גם של הערכות המורכבות טרם מסירתן ללקוח.
- 4.4. לא זו אף זו, הן מדו"ח הביקורת והן מהעדויות שנשמעו בפנינו עולה, כי בנוסף מתבצעת בנכס פעילות עסקית משרדית לרבות פעילות שיווקית.
- כעולה מדו"ח הביקורת, בנכס ישנם שני שולחנות משרדיים, מחשב, מכשיר פקס וספרייה ובה קלסרים. בהקשר זה העיד עד העוררת: "ההזמנה של המוצרים נעשית מהנכס במייל או פקס או בכל דרך תקשורת אחרת. ההזמנה של המוצרים נעשית באותו שולחן משרדי שאנו רואים בתמונות שצורפו לדוח הביקורת.. אין עוד נכס נוסף שמשרת את החברה". (ההדגשות שלנו – הח"מ).
- על הפעילות העסקית שיווקית המתבצעת בנכס עמד גם עד העוררת עצמו בדיון: "בנכס יש 3 עובדים כולל אותי, בני ועוד עובד אחד, כולנו מבצעים את כל העבודות הנדרשות כשאת החלק השיווקי עושה בעיקר הבן שלי".
- בעניין זה נבהיר, כי הגם שכפי הנראה לאור הבדלי השעות בין ישראל לאוסטרליה, למזרח הרחוק ולדרום אפריקה, חלק מהפעילות השיווקית נעשה בשעות שאינן שעות הפעילות בנכס, על גבי מחשבים ניידים, הרי ברי כי למצער חלק מהפעילות השיווקית נעשה בנכס, שכן על פי עדות עד העוררת, פעילות השיווק של העסק, מתבצעת על ידי מי שנמצא בנכס בשעות הפעילות בנכס.
- וידגש, העוררת, לא הציגה בפנינו ראיות בדבר לקוחותיה, ובהעדר ראיות לא נוכל לקבוע כי העוררת משווקת אך ורק למדינות, אשר לאור הפרשי השעות לא מתבצע עימם קשר מסחרי בשעות הפעילות בנכס.
- 4.5. מבלי לגרוע מהעובדה שחלק לא מבוטל מן הפעילות בנכס, הינו עסקי (יבוא, שיווק ואחסנה), אשר ממילא אינו עונה להגדרה של "תעשייה", הרי מהראיות שהוצגו בפנינו, לא שוכנענו כי פעילות העוררת, שעניינה הרכבת ערכות, עולה כדי תעשייה.

4.6. סוגית הפרשנות של המונח "תעשייה" הגיעה לא אחת לפתחם של בתי המשפט, אשר נדרשו להכריע בשאלה האם פעילות מסוימת היא "פעילות ייצורית" אשר רק אותה ניתן לסווג בסיווג "תעשייה".

4.7. בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200, קבע בית המשפט העליון ארבעה מבחנים לשם הכרעה בסוגיה מתי השימוש בנכס עולה כדי תעשייה: מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; היקף השימוש במוצר המוגמר; מבחן השבתת הנכסים ומבחן ההנגדה – מרכז הפעילות.

4.8. על מנת לסווג נכס כתעשייה, כתנאי מקדים יש לקבוע כי במקום מיוצר מוצר מוגמר. די בכך שנגיע למסקנה, כי הפעילות בנכס אינה עונה למבחן של ייצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, כדי שתידחה הטענה כי עסקינן בתעשייה.

4.9. בענייננו, לאחר שבחנו את פעילות העוררת, כמתואר על ידי מנכ"לה, הגענו לכלל דעה כי אין עסקינן ביצירת יש מוחשי חדש.

4.10. פעילות של הרכבת המזרקים ומילויים בגיל המגיע מוכן לנכס, הדבקות תוויות, וסידור רכיבי הערכה, אשר כולם מיוצרים מתוך לנכס, סגירת הערכה, ואריזתה ע"י קיפול קרטון, אין בה כדי הפיכת חומר גלם למוצר אחר, אלא באריזה וסידור של רכיבים קיימים ומוגמרים המיובאים לנכס.

אין כל שוני בין רכיבי הערכה, כפי שהם מובאים לנכס, לבין רכיבים אלו כשהם מסודרים בתוך הערכה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 193/09 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נגד עיריית תל אביב, מנהל הארנונה של עיריית ת"א, דינים 2010 (32) 336:

"סינון כתב יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם יצירת יש מוחשי בנכס מיש אחר."

וראה גם:

ע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1979) בע"מ פ"ד מב (4) 162 (1988) (שם נקבע כי סידור של חומר, שינויו מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות איננו בגדר יש חדש במהותו. ואשר על כן פעילות כזו איננה פעילות ייצורית).

4.11. יצוין, אין בידינו גם לקבל את טענות העוררת, כי הפעילות בנכס עונה למבחנים האחרים שנקבעו בפס"ד רעיונות. כך, איננו מקבלים את הטענה כי פעולת הרכבת הערכות, יש בה כדי להשביח את רכיבי הערכות. הן גיל ההלבנה, הן החומרים להגנת החניכיים וניקוי השיניים, עומדים בזכות עצמם, ואין באריזתם ביחד עם הרכיבים האחרים כדי להשביחם. כך גם איננו מקבלים את הטענה, כי מבחן ההנגדה יובילנו לתוצאה שונה.

4.12. איננו מקבלים גם את טענת העוררת, כי לחילופין עסקינן בפעילות משלימה לפעילות ייצורית.

אכן בפס"ד אשדוד בונדד נפסק, כי בנסיבות מסוימות גם פעילות משלימה לפעילות תעשייתית עשויה להיות מוכרת כפעילות תעשייתית, ואולם, כבוד השופטת ארבל סייגה את קביעתה

והדגישה, כי הרחבה זו של הבא בגדר "תעשייה", התבצעה לאור כך שבאותו מקרה לפעילות המשלימה עצמה היה אופי מעין תעשייתי, וקבעה מפורשות כי לא כל "חוליה אחרונה בשרשרת הייצור", הינה בבחינת פעילות משלימה לפעילות תעשייתית, ונדרש שאותה פעילות משלימה תהא עצמה בעלת אופי מעין תעשייתי, וכך נקבע למשל, כי אחסון בלבד לא יבוא בגדר פעילות משלימה לפעילות תעשייתית.

4.13. נפנה את תשומת הלב לכך שבאותו המקרה הועסקו בנכס 300 עובדים (!) לצורך ביצוע אותה "פעילות תעשייתית משלימה", אשר היתה בעלת אופי טכני – ייצורי בפני עצמה, שכן היא כללה החלפת כבלי חשמל, תפירת תגיות ועוד, להבדיל מענייננו, בו כל הפעילות בנכס (כולל פעילות העסקית, מסחרית) מבוצעת על ידי שלושה אנשים.

וראה לעניין זה גם :

עמ"נ 46751-10-10 ז'ק קובה נ' עיריית חולון.

4.14. גם מבחן תכלית החוק מביאנו למסקנה דומה, שכן קשה להניח כי מחוקק המשנה, אשר יצר סיווג של "מלאכה ותעשייה", ראה לנגד עיניו עסקים כדוגמת הנכס מושא הערר.

4.15. לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כי לא ניתן להגמיש את המונח תעשייה כך שיחול על הנכס מושא הערר.

4.16. לשם השלמת התמונה נוסיף, כי כל טיעוניה של העוררת התמקדו בטענה כי עסקינן בפעילות תעשייתית, ואין בסיכומי העוררת ולו ברמז, טענה כי עסקינן במלאכה, הגם שהעוררת טענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג 'תעשייה ומלאכה'.

4.17. היות והעוררת נמנעה מלבקש לסווג את הפעילות בנכס כ'מלאכה', לא נידרש לסוגיה זו, אך איננו יכולים להימנע מלהוסיף, כי ייתכן וניתן היה לסווג את אותו חלק של העיסוק שהעוררת טוענת כי הוא בבחינת תעשייה, כמלאכה, אך גם סיווג זה לא יועיל לה לעוררת, אם לא תצליח להרים את הנטל ולהוכיח כי עסקינן בנכס רב תכליתי.

4.18. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

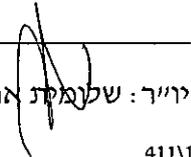
4.19. בנסיבות העניין איננו מחייבים את הצדדים בהוצאות.

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

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 2/5/16





חברת: שירלי קדם, עו"ד חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח יו"ר: שלמה ארליך, עו"ד

41111105W



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

תאריך : ט באייר תשעו
17.05.2016
מספר ערר : 140013980 / 12:14
מספר ועדה: 11359

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:

א.ל.ן מוטורס בע"מ חברה פרטית 514382779
חשבון לקוח: 10790299
מספר חוזה: 660453
כתובת הנכס: דרך בן צבי 84 א

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: א.ל.ן מוטורס בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

העוררת לא התייצבה לדיון. מבדיקה שנערכה ע"י מזכירת הוועדה עולה כי אין בדעתה להתייצב ואף הודיעה כי בכוננתה לשלוח בקשה למחיקת הערר, אך זאת נעשה עד עתה. בנסיבות העניין ובהעדר התייצבות אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 17.05.2016.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י באייר תשעו
18.05.2016
מספר ערר : 140014002 / 11:05
מספר ועדה : 11360

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חוסן תמרה

- נ ג ד -

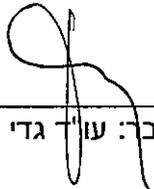
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

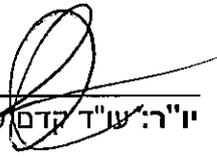
הוועדה נותנת תוקף של החלטה להסכמות שהושגו בין הצדדים.
ההסכמות ייושמו החל ממועד השינוי מיום 6/5/15.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 18.05.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י באיר תשעו
18.05.2016
מספר ערר : 140013983 / 11:48
מספר ועדה : 11360

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

העורר/ת: פרידמן שרון

- נ ג ד -

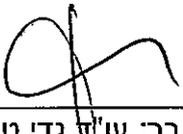
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

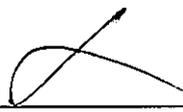
החלטה

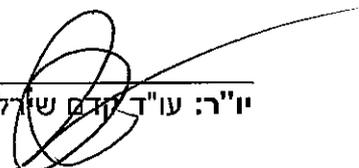
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות שהושגו בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.05.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא באייר תשעו
19.05.2016
מספר ערר : 140014022 / 11:23
מספר ועדה: 11361

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר/ת: מכבי שירותי בריאות אגודה עותומאנית

- נ ג ד -

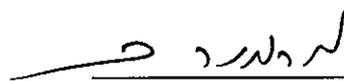
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.05.2016.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

העוררים: ברחל עזרא, ברקול יצחק, ברקול עזרא, ברקול סמי, ברקול זמירה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

החלטה זו ענינה ערר נוסף מבין שורה ארוכה של עררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

העוררים, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, מקפידים לטעון כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי ברחל עזרא בשם העוררים נכתב:

"איננו יכולים להמציא לכם אישורים אם אין לנו חזקה על הנכס... אין שום נכס שברשותנו, אני גם לא מבינה איזו מחלוקת יש ביננו לבין הנהלת התחנה כמו שכתבתם, לנו מעולם לא הייתה פניה של התקשרות ביננו ובמיוחד לא מצידם..."

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

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

העוררים הגישו את הערר וביקשו לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליהם בטענה שלא נמסרה להם החזקה בו ומעולם לא ראו את הנכס.

בדיון המקדמי ביום 19.10.15 הצהיר העורר ברחל עזרא:

"מזה 42 שנה מעולם לא קיבלנו את החנות. החנות שלנו היא בקומה החמישית ולמעשה היא לא קיימת. יש קיר עץ שחוסם את החלק הזה ולא מאפשר גישה אליו בכלל..."

לאחר הדיון הראשון הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו ואכן לדיון ביום 25.11.15 התייצבה התחנה המרכזית החדשה באמצעות באי כוחה

והגישה את מוצגים ג'1 וג'2 מהם עולה לכאורה כי התחנה המרכזית החדשה קראה לעוררים בשנת 1996 לבא ולקבל החזקה בחנות.

ב"כ התחנה המרכזית החדשה אמר בדיון המקדמי ביום 25.11.15 כך :

"מבדיקה ראשונית עולה כי לעוררים נשלחה בשנת 1996 הודעה כי הנכס מוכן למסירה..."

העוררת השיבה באותו הדיון לטענתה זו של התחנה המרכזית החדשה כדלקמן :

מעולם לא קראו לנו לקבל את החנות, מעולם לא ביקשו מאיתנו, הלואי שהיו נותנים לי חנות עובדת, מדובר בשקר, מה זה משנה אם יש מכתב ואין חנות? אם יש חנות מאז 1996 אפשר לבא מחוץ לקחת אותה?!"

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

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

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

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

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

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

בכתב התשובה לערר זה שינה המשיב מעמדתו כפי שהביאה בכתבי התשובה אותם הגיש בעררים שנדונו בפנינו עד עתה ולא שב על דבריו לפיהם הוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים וכי העירייה פעלה בנסיבות העניין כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

המשיב מפנה לכך כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית. ולמען הזהירות מבקש מהוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..

בשונה מעמדתו בכתבי תשובה קודמים שהוגשו על ידי המשיב בעררים אחרים המשיב אינו מפנה בכתב התשובה שהוגש כאן למורכבות היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי ואינו מתייחס למעמד העוררים בהקשר זה אלא מתמצת את עמדתו בכך שפעל על פי דין בעת שקיבל הודעה מהתחנה המרכזית החדשה בשנת 1999 על חילופי מחזיקים ובהתאם להודעה רשם את העוררים כמחזיקים בנכס נשוא הערר.

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

ביום 25.11.2015, לאחר התייצבות הצד השלישי ולאחר ששמענו את הצדדים קיבלנו החלטה לפיה מאחר והטענות העובדתיות של העוררים ברורות הרי שאין צורך בקיום הוכחות בתיק זה ואפשרנו למשיב ולצד השלישי לסכם טענותיהם ולצרף לסיכומיהם כל מסמך שיחפצו שיש בו כדי לתמוך בעמדתם הודענו כי על סמך סיכומי הצדדים תתקבל החלטה בתיק זה.

הצד השלישי :

החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

בתיקים קודמים שהתנהלו בפנינו בעניינו של הצד השלישי הגיש הצד השלישי סיכום טענות ביחס למעמדו בתיקי התחנה המרכזית החדשה.

בתיק זה לא הוגשו טענות הצד השלישי אולם נחטא לעניינו של הצד השלישי אם לא נזכיר כי הוא הביע הסתייגויות ביחס לזימונו כצד לדיונים שבפנינו וביחס לסמכותה של ועדת הערר לזמנו לדיונים ולקבל החלטות אשר יש בהן משום הלשכה על זכויותיו.

עוד נחזור על הצהרותיו בתיקים אחרים לפיהן הוא שומר על טענותיו ביחס למעמדו בהליך המתנהל בפני ועדת הערר.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

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

נשוב לפיכך על עמדת ועדת הערר כפי שהצגנו בתיקים שהתנהלו בפנינו עד כה .

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

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

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

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

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי

להתייצב לדיוני הוועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הוועדה .

דיון והחלטה :

מהראיות שהוצגו לנו אין חולק כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999 .

המשיב לא צירף לכתב התשובה או לסיכומיו הודעה שנמסרה על ידי התחנה המרכזית החדשה או על ידי מאן דהוא למעט טבלה שצורפה כנספח א1 לסיכומי המשיב..

לא נמסר כי המשיב בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית .

הצד השלישי הגיש כאמור את מוצגים ג'1 וג'2 הקוראים לעוררים ליצור קשר עם הצד השלישי לשם קבלת חזקה בחנות.

עוד צירף הצד השלישי לסיכומיו את חוזה המכר מיום 9.4.91 ודרישות תשלום דמי ניהול שנשלחו אל העוררים.

עוד צירף הצד השלישי לסיכומו את פסק דינו של בית השלום בתל אביב בעניינה של ציפורה סופיוב אך לפסק דין זה נתייחס בהמשך .

אומנם המסמכים המוצגים על ידי הצד השלישי חוזרים על עצמם בדרך כלל והם בעיקרם חוזה המכר והודעות חיוב בגין דמי ניהול. במקרים מיוחדים הצביע הצד השלישי על פרטיכל מסירה לפיו נמסרה החזקה בחנות לעוררים. לא זה המקרה שבפנינו.

כאמור בדרך כלל הציגה לנו התחנה המרכזית את חוזה המכר מיום שנחתם בין השנים 1989-1991 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי עליו תתמו העוררים בשנות השבעים !!!.

עוד הציגה התחנה המרכזית דרישות תשלום דמי ניהול ששלחה לעוררים במהלך השנים .

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

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם , הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אלו יש להפנות את החיוב.

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

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

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

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

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

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העוררים כמחזיקים של הנכס נשוא הערר על פי המכתב משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררים המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירת חזקה במקרה זה .

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה "הודעת" הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כשמונה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעוררים ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית בסיכומיה .

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל חתימה על הסכם הרכישה לא הוצג בפנינו במקרה זה אולם במקרים אחרים נמצאו למדים כי נקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העוררים דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעוררים כי העוררים מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות, טענה זו לא נסתרה על ידי המשיב או הצד השלישי.

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

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר , פרטיכל מסירה אלא דוגמא לדרישות לתשלומים אותם נדרשו העוררים לשלם .

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

גם מעמדת המשיב לא עולה כי נמסרה לעוררים החזקה . נהפוך הוא.

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

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

יתרה מזאת , לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררים כמחזיקים מחודש ינואר 1999.

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

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

יש להניח כי גם במקרה זה כמו במקרים של עוררים אחרים פנו העוררים עת שקיבלו הודעה על רישומם כמחזיקים למשיב וטענו כי לא נמסרה להם חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעיה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העוררים קיבלו החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעוררים קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות , האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל שכן מדובר באזור או קומה בלתי פעילים.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

נמסרו הודעות מהעוררים למשיב כי לא קיבלו חזקה בנכס ..

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

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

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

העוררים לא החזיקו בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

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

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראייה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעוררים, הוא רק הביא ראיות על כך שפנה לעוררים והציע להם לקבל חזקה בנכס.

עמדת המשיב תומכת בגרסת העוררים לפיה לא נמסרה להם חזקה בנכס על אף הודעת הצד השלישי.

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

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

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

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

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

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

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

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

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס את בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתם (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

החידוש היחיד בעמדתו של הצד השלישי בערר הנדון בפנינו לעומת עררים קודמים נוגע להסתמכותו של הצד השלישי על פסק דינו של בית משפט השלום בת.א. 60993/95 בעניינה של ציפורה סופיוב נ' התחנה המרכזית החדשה.

בסיכומי הצד השלישי טוען הצד השלישי כי באותו פסד דין "עולה סוגיה זהה ממש" וכי בית המשפט קבע שם כי משלא קיבלה התובעת את החזקה ולא השלימה את התמורה אין לה אלא להלין אלא על עצמה.

מכאן מבקש הצד השלישי להסיק כי יש לראות בעוררים כמחזיקים בחנות וחייבים בדמי ניהול וארנונה.

עיינו בפסק הדין בעניינה של ציפורה סופיוב וחשוב שנבהיר בקול רם וברור כי אין בו את שמבקש הצד השלישי לייחס לו ונדגיש זאת שמא מאן דהוא יטעה לחשוב אחרת.

בית המשפט באותו עניין לא התייחס לסוגיה "זהה" לסוגיה הנדונה בפנינו ולא בחן את נושא החזקה בנכס או הטענות של העוררים ביחס לאי מסירת החזקה בנכס במקרה שבפנינו.

לא זו אף זו, אל לו לצד השלישי לנסות ולייחס לפסק דין זה הכרעה בסוגיות הנדונות בפנינו חדשות לבקרים בעניינה של התחנה המרכזית שכן מדובר במקרה פרטי עם נסיבות ספציפיות אשר אינן נוגעות לנסיבות הנדונות בפנינו ואשר בעיקרן נוגעות להודעה שמסר הצד השלישי בשנת 1999 למשיב ביחס למחזיקים בנכס באספקלריה של דיני הארנונה.

ההפניה לפסק הדין בעניינה של ציפורה מוסיב כפסק דין הדן בעניין זהה לעניינים הנדונים שבפנינו לא רק שאינה נכונה אלא שיש בה משום הטעייה.

אין בפסק דינו של בית המשפט אזכור או הפנייה לשאלת מסירת הנכסים בכל הקשור לדיני הארנונה או ביחס למסירת ההודעות למשיב. יש בו בפסק הדין בעניין סופיוב הכרעה בסוגיה פרטית וספציפית הנוגעת למחלוקת חוזית בין התובעת שם לנתבעת שם בעניין מערכת חוזים כפולה ובעניין שינויים בממכר ביחס אליהם טענה התובעת להפרת ההסכם בינה לבין הצד השלישי.

פסק דינו של בית המשפט אינו אומר דבר וחצי דבר אשר יש בו הכרעה או הפנייה לשאלות הנוגעות למסירת הנכסים על פי הודעת הצד השלישי למשיב משנת 1999.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.5.2016.

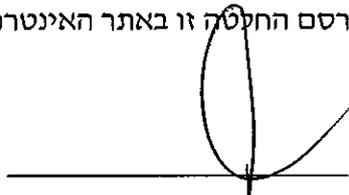
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

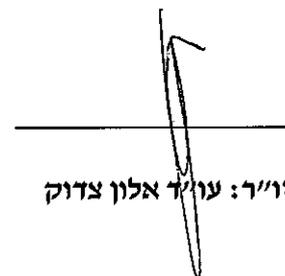


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ד: עו"ד אלון צדוק

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

תאריך : טו באייר תשעו
23.05.2016
מספר ערר : 140013489 / 13:22
מספר ועדה: 11362

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שינו לביא שם-טוב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

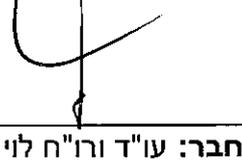
לאור הנסיבות והעובדות שהוצגו בתיק זה לא מצאנו קצה קציה של ראייה לפיה נמסרה חזקה לעורר בתיק זה ובהעדר מסמכים המבססים את הודעת התמח"ת על העברת החזקה לעורר ורישום חילופי מחזיקים אצל המשיב, אין בסיס לחיוב העורר בארנונה. גם המסמכים שהוצגו ע"י הצד השלישי אינם מעידים על מסירת חזקה בפועל כי על חתימה על טפסים שאינם קשורים למסירת חזקה בפועל. הואיל ומיום 1/8/2006 בוטל החיוב והואיל ואין בידי המשיב הוכחות או מסמכים המצדיקים את החיוב לשנים קודם לכן אין מנוס מקבלת הערר.

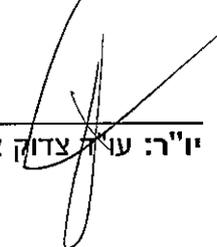
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.05.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: פליקס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר לשנת המס 2014 על החלטת מנהל הארנונה מיום 2.7.2014 לדחות את השגת העוררת וזאת ביחס לנכס אותו מחזיקה העוררת ברחוב שטיבל 8 תל אביב.

העוררת הגישה ערר ביחס לחיובה בשני נכסים בשטח של 71.90 מ"ר ובשטח של 6.85 מ"ר ביחס אליהם טוענת העוררת כי הם מהווים שטחים משותפים בבניין או שטחי מעבר ובשל כך אין לחייב אותה בארנונה בגינם.

לחילופין מבקשת העוררת לחייב שטחים אלה בתעריף "חניון".

טענה נוספת של העוררת נוגעת לחיוב שטח של 120 מ"ר בחיוב עסקים כאשר לטענתה יש להותיר החיוב הקודם ביחס לשטח זה אשר חויב בעבר בחיוב חניון וזאת ומאחר ולא חל כל שינוי בשימוש בשטח זה על ידי העוררת.

בשולי המחלוקות האלה מצביעה העוררת על מחלוקת בסיווג שטח נוסף ברחוב שטיבל 8, שטח שהוחזר לבעליו ב-30.9.14 ואשר בגינו מעלה העוררת טענת סיווג.

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת והשיב כי בעקבות ביקור בכתובת הנכס נערכה בחינת חיובים מקיפה ויסודית ואשר בעקבותיה נקבעו ממצאים שהביאו לחיובים.

לגופו של עניין השיב מנהל הארנונה כי שטחים כוללים בשטח של כ-120 מ"ר נמצאו כשטחים המשרתים את סוכנות הרכב "פליקס" ומשמשים למסירת רכבים כולל ניקויים לפני מסירה.

כמו כן טוען מנהל הארנונה כי נעשה בשטח זה שימוש למשרדים ועל כן שטחים אלה סווגו בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

ביחס לשטח של 71.90 מ"ר טוען מנהל הארנונה בתשובתו להשגה כי שטח זה נמצא כמשרת התקנות מערכות שמע ברכבים ועל כן הוחלט לסווגו בסיווג מלאכה ותעשייה.

מנהל הארנונה דחה את הטענה כי השטח של 71.90 מ"ר ושטח נוסף של 6.85 מ"ר מהווים שטחים משותפים.

בכתב התשובה לערר ביקש מנהל הארנונה לדחות על הסף הדיון בטענות העוררת לביטול החיובים הרטרואקטיביים בטענה כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בחוקיות החיוב בעילה זו.

לאחר הדיון המקדמי נקבע התיק לשמיעת ראיות.

העוררת הגישה את תצהירו של אברהם ויזל.

המשיב הגיש תצהיריהם של ליאור גולדשטיין ודורון ניימן.

מאוחר יותר הוחלף תצהירו של עד העוררת בתצהירו של אליקים רחמים.

דין בסיווג שטח של 71.9 מ"ר ושטח של 6.85 מ"ר :

עדותו של אליקים רחמים :

לגבי השטח של 71.90 מ"ר בתצהירו קבע עד העוררת כי שטח זה הינו שטח משותף לכל דיירי הבניין לרבות העוררת ושוכר המשנה אודיו מור.

לגבי שטח של 6.85 מ"ר מציין העד כי מדובר בשטח ההמתנה למעלית המשא ועל כן יש להפחיתו מהחיוב.

העד מצרף לתצהירו תשריטים עליהם כתב מי שכתב מטעם המשיב כי השטחים במחלוקת מהווים שטח משותף וכן תמונות התומכות בטענות.

בחקירתו נשאל עד העוררת לגבי תמונה מספר 4 שצורפה לתצהירו ואשר אין חולק כי היא מתארת את השטח של 71.90 מ"ר הנ"ל.

עד העוררת השיב בעניין שטח זה והתמונה המתארת אותו כדלקמן :

"השלט "מור אודיו" המופיע בתמונה מספר 4 הוא של שוכר משנה שלנו שעושה התקנות של מערכות שמע ברכבים כולל ברכבים שאנחנו מספקים ללקוחותינו... אני מניח שיש הסכם שכירות עם מור אודיו, אני אינני משפטן ואינני בקיא...בתמונה מספר 4 אני רואה ארבעה מקומות עבודה ששם עומדים הרכסים אותם משרת מור אודיו."

העד מתייחס למבואה לגביה הוא טוען כי מהווה שטח משותף וטוען :

"בקומה 1 מחזיקים מור אודיו ואנחנו, אנו טוענים כי השטח המשותף הסמוך לכניסה למעלית הינו שטח משותף של שני המחזיקים בקומה ושל כל הבניין כולו השטח הזה הינו גישה למעלית שמובילה לבניין ואינני יכול לחסום אותו"

עד המשיב דורון ניימן ציטט את נציג העוררת נמרוד אשר טען כי שטח זה משמש למסירת כלי רכב חדשים.

בחקירתו אישר העד כי הכניסה מובילה למעלית משא וכי לא צפה במסירת רכב חדש בשטח שבמחלוקת.

"אני מאשר כי הכניסה מובילה למשאית משא אבל אני לא מודה בטענות ביחס לסיווג. ראיתי שיש מחזיק אחד בקומה ואין מעבר להולכי רגל...כשאתה שואל אותי אם ראיתי מסירת רכב חדש בשטח של 74 מ"ר, אני לא ראיתי, אך נמרוד מטעם העוררת אמר שמוסרים בו רכב חדש"

בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.1.14 מציין עד המשיב על גבי התשריט את השטח בו מתבצעת מסירת רכב חדש ומפנה לתמונות מספר 7,8,10.

עיינו בתמונות שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת ולתמונות שצורפו לתצהיר עד העוררת אשר מתארות את השטח שבמחלוקת ואשר בגינו טוען המשיב כי הוא משמש למסירת רכבים חדשים.

שקלנו גם תשובות העדים בחקירתם .

שקלול כלל הראיות שהובאו בעניין השימוש בשטח זה תוך הפעלת שיקול דעת הגיוני ביחס להתנהלות העוררת בשטח הנדון מביא למסקנה כי אין לקבל את גרסת העוררת לפיה מדובר בשטח משותף.

השתכנענו מהראיות שהובאו בפנינו כי מדובר בשטח עיקרי המשמש את העוררת (וככל הנראה את מי שמפעילה את העסק מור אודיו) לצורך מסירת רכבים והתקנת מערכות ברכבים הנמסרים.

לא מקובלת עלינו תשובתו של עד העוררת, בעלים של העוררת, אשר אינו יודע האם נקשר הסכם בין העוררת לבין מור אודיו.

התשובה מיתממת ויש בה בכדי לתמוך בטענה כי אין מדובר בשטח המשותף לשני מחזיקים כי אם בשטח עיקרי בו עושה העוררת שימוש לצורך עסקה.

אין צורך לדון בטענת העוררת ביחס לידיעה קונסטרוקטיבית כביכול של המשיב ביחס לקיומו של מחזיק נוסף בקומה. אין דומה המקרה שבפנינו לפסיקה אותה מזכירה העוררת בסיכומיה. במקרה שלנו החליטה העוררת מסיבות השמורות עימה שלא לדווח למשיב על מחזיק נוסף באותה הקומה. עד העוררת אף לא ידע להשיב מה טיב היחסים בין העוררת לבין המחזיק הנוסף. ממילא לא הוכח כאמור כי מדובר בשטח שיכול להיחשב כשטח משותף כי אם בשטח עיקרי.

לא כך הדברים ביחס לשטח של 6.85 מ"ר – ביחס לשטח זה הוכח, מהעדויות שהובאו בפנינו, מהתשריט שהוצג לנו והתמונות שראינו כי מדובר בשטח הגישה למעלית המשא המשרתת את כלל דיירי הבניין ובשל כך יש לראות בו שטח משותף בבניין שאינו בר חיוב.

דין הערר ביחס לשטח של 6.85 מ"ר להתקבל, מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב שכן השטח משמש את כלל בעלי הזכויות בבניין.

עוד נוסף בהקשר לשטח של 71.90 מ"ר. העוררת מבקשת לתמוך את גרסתה בתשריט שהוצג על ידי המשיב עליו מצוין בכתב יד "מעבר משותף + חניה".

לטענת העוררת מאחר ומי שערך תצהיר זה לא הגיע להעיד על התצהיר יש לקבלו ככתבו וכלשונו ולדחות את המשתמע מתשריטים אחרים שהוצגו ואשר עליהם העידו עדי המשיב.

לא מצאנו בסיס לטענה זו של העוררת.

הטענה יכולה הייתה להיות נכונה מבחינה ראייתית במידה והמשיב היה מבקש לבסס את גרסתו על תשריט שמי שערך אותו לא הגיע להיחקר על תצהיר אליו צורף התשריט ולא להיפך.

במקרה כזה מוטלת החובה על המשיב להוכיח מצדו כי מדובר בשטח שאינו שטח משותף אלא שטח אשר משמש את העוררת /או מי מטעמה. מנגד מתגלגלת לפתחה של העוררת חובת ההוכחה לשכנע כי השטח שבמחלוקת אינו שטח שבחזקתה הבלעדית של העוררת כי אם שטח המשמש את כלל דיירי הקומה /או כלל דיירי הבניין.

בהחלטתנו נתנו משקל ראייתי לכך שלתצהירי המשיב צורפה מפת מדידה עליה נכתב בעבר כי השטח שבמחלוקת הינו שטח משותף אלא שראייה זו נשקלת יחד עם מכלול הראיות שהוצגו לנו כאשר המכלול הזה מלמד כי אכן כפי שעלה מתוצאות בדיקת השימושים שערך המשיב בתחילת שנת 2014 בנכס שבמחלוקת אין נכס זה משמש עוד כשטח משותף כי אם משמש בלעדית את העוררת.

התמונות המעידות כאמור על פעילות של העוררת בשטח בין בדרך של מסירת רכבים חדשים ללקוחותיה או בדרך של התקנת מערכות שמע לרכבים תוך שימוש באזור זה יחד, תמונות אלה יחד עם עדויות הצדדים שכנעו אותנו כי אין מדובר בשטח משותף.

דין הערר ביחס לשטח של 71.90 מ"ר להידחות.

סיווג שטח של 120 מ"ר בקומה התחתונה של הנכס :

העוררת טוענת כי המשיב שינה סיווגם של מספר שטחים קטנים בסך כולל של כ 120 מ"ר ללא הצדקה ומבלי שהמשיב הצביע על הצדקה לשינוי במדיניותו.

עיון בהשגת העוררת כמו גם בכתב הערר מלמד כי העוררת לא הצביעה על נכסים ספציפיים מהם מורכב השטח של 120 מ"ר לגביו היא משיגה.

מתשובת מנהל הארנונה ניתן להבין כי שטח זה סווג בעבר כחניון ובעקבות ממצאי הביקורת מיום 23.12.13 ו 7.1.14 בוטל מספר הנכס הקודם ושטחים אלו צורפו לשטח נכס מספר 2000196288.

נביא לעניין זה את תשובת מנהל הארנונה להשגה כלשונה :

"ראשית נבהיר כי ממצאי הביקורת מיום 23.12.13 ו 7.1.14 העלו כי שטח נכס מספר 2000196288 בסך 192 אשר בוטל אינו משרת חניון במבנה ... חלקו האחד של שטח נכס 2000196288 (וכאן מפרט מנהל הארנונה רשימת שטחים המסתכמת לסך 120 מ"ר) נמצא כמשרת את סוכנות הרכב "פליקס" ומשמש למסירת רכבים לפני ניקויים לפני מסירה וכן משרדים. שטחים אלו צורפו לשטח נכס 2000196283 בסיווג מלאכה ותעשייה" בסך שטח כולל של 183 מ"ר "

נבהיר כבר כאן, את מלאכת חילוץ ואבחון השטחים והתאמתם לטענות הצדדים בערר עשינו אנו. הצדדים לא טרחו להביא ראיות לעניין זה.

עוד נביע תמיהה על עמדת המשיב שכן לו אכן מצא המשיב כי שטח אשר סווג בעבר כחניון משמש היום כלשונו של המשיב את סוכנות "פליקס" על מה ולמה חוייב שטח זה בסיווג מלאכה ותעשייה ולא חיוב עסקים ?

על כל פנים בכתב התשובה שב המשיב על עמדתו וטען כך :

"אין מדובר בחניה גרידא , אלא בשטח בו מציבה העוררת את הסחורה בה היא סוחרת עם לקוחותיה , מוסרת אותה , מכינה אותה למסירה וכו..."

כאמור בכתב הערר טענה העוררת כי שטח זה משמש לחנייה וכי בעבר חוייב בתעריף "חניון" ועל כן , בהיעדר שינוי בשימוש בנכס זה יש לסווגו חניון.

בתצהיר העדות הראשית של העוררת היא מתייחסת לשני שטחים , האחד בסך של 74.83 מ"ר והשני בסך של 116.96 מ"ר. כמו כן היא מפנה לשטח מעבר בסך של 23.42 מ"ר. מובהר, כי בכתב הערר ובסיכומים אין התייחסות לשטח של 116.96 מ"ר ולא לתקבל החלטה בגינו.

בסיכומי העוררת היא שבה לגרסתה לפי המדובר בשטח כולל של 120 מ"ר ונצמדת למעשה לעמדת מנהל הארנונה כפי שהובאה לעיל ביחס לסכמת סך שטחים המגיעים יחד לשטח של 120 מ"ר.

כאשר נשאל עד העוררת לגבי שטחים אלה השיב תשובות אשר לפחות בחלקן אינן תומכות בעמדת העוררת .

"בהתייחס לערר סעיף 18, בשטח של 116 מ"ר זה המקום בו מחנים את המכוניות החונות, איני יודע בדיוק על איזה שטח מדובר...כשאת שואלת אותי לגבי סעיף ג שטח של 74.83 מ"ר אני משיב שבשטח זה מוציאים את המכונית החדשה והמוכנה למסירה מתוך השטח של 116 מ"ר ומוסרים אותה ללקוח"

ברור כי תשובתו של עד העוררת שומטת הבסיס מתחת לטענתה של העוררת שכן העד מודה כי שטח זה אינו משמש לחניון או לחניית רכבים כי אם שטח המהווה חלק מהנכסים או השטחים המשמשים את העוררת בעסקה כסוכנת או משווקת מכוניות , שטח המשמש למסירת הרכב אותו רכש הלקוח שלה.

העוררת עומד על כך כי יש לסווג שטח זה בסיווג ספציפי של חניון ומצביעה על כך שמדובר בחניון המשרת את העוררת.

אלא שעל העוררת היה להרים את הנטל שמדובר בחניון וכאמור לעיל, אף מדברי עד העוררת לא עולה כי עיקר השימוש בשטח זה הינו לחניון.

המשיב הגיש כאמור תצהירים של שניים ממפקחיו שערכו ביקורות בנכס, לדו"ח ממצאי הביקורת מיום 23.12.13 צורף תשריט מדידה עליו סומן בשטח מקווקו החלק שבמחלוקת ובכתב יד נרשם "תעשייה".

ככל הנראה החליט המשיב לחייב את סך השטח בתעריף "מלאכה" בשל השימוש בחלק מהנכס הנ"ל להתקנת אביזרי רכב.

הנה כי כן, הראיות שהביאו הצדדים אינן מתייחסות כמעט לסיווגו של השטח שבמחלוקת בשטח של 120 מ"ר. ההתייחסות היחידה הספציפית לעניין זה באה לידי ביטוי בתצהירו של עד העוררת אולם בכך אין די ובמיוחד לאור העובדה שעד העוררת הודה כי חלק מהשטח משמש לעסקה של העוררת.

לאור האמור לעיל הננו לקבוע כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בעניין שינוי סיווג הנכס בשטח של 120 מ"ר :

היא לא הוכיחה כי השימוש הנעשה כיום בשטח שבמחלוקת זהה לשימוש שנעשה בעבר עת סיווג המשיב שטחים אלו בסיווג חניון וכפועל יוצא מכך לא הוכיחה כי המשיב שינה את הסיווג על אף שלא חל שינוי בשימוש בשטח.

העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי בחלק השטח של 120 מ"ר נעשה שימוש לחניון ולא הצליחה להזים את גרסת המשיב בעניין זה.

אשר על כך אין לקבל את טענת העוררת בעניין סיווג שטח של 120 מ"ר ודין הערר בסעיף זה להידחות.

הטענה ביחס לנכס מס' 2000392695 ברחוב שטיבל 8

העוררת טוענת כי יש לסווג שטח זה בסיווג מלאכה ותעשייה לאור העובדה שמדובר בנכס ריק ויש להתאים הסיווג שלו לייעוד המקורי של הבניין.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס אינו ריק. העוררת בעצמה מודה כי נותר בנכס ציוד רב.

די בכך בכדי לדחות את דרישת העוררת להכיר בו כנכס ריק.

לפיכך די הערר בעניין זה להידחות.

חיובים רטרואקטיביים :

העוררת טוענת כי יש לבטל תחולת החיובים נשוא ערר זה לתקופה שקדמה ליום 13.3.2014 (היינו מיום 1.1.14 ועד ליום 13.3.14) בטענה כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול הקודם למועד משלוח השומה והפקתה על ידי מנהל הארנונה.

המשיב טען כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות ביחס לחיובים רטרואקטיביים.

בעמ"נ 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה ירושלים קבע בית המשפט בנסיבות דומות כי חיוב רטרואקטיבי המתיחס לאותה שנת המס מצוי בגדר סמכותה של ועדת הערר.

"ראש לכל, לא מצאתי כי הוועדה קיבלה את ההחלטה בעניין זה, בחוסר סמכות. אמנם, ועדת הערר מוגבלת בסמכותה לרשימת העניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר לקביעת ארנונה, ובהם: כאשר הנכס אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום; אם נפלה בהודעת התשלום טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו; במקרה שבו בעל החוב אינו "מחזיק בנכס", כהגדרתו בדין; או, אם היה הנכס עסק – בעל החוב אינו בעל שליטה, או שהחוב נפרע על-ידי המחזיק. בצד זאת, סבורני, כפי שסברה הוועדה, כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי בענייננו שלובה, למעשה, בשאלת גדלו של הנכס – עניין הנתון לסמכות הוועדה, ולפיכך לא ניתן לקבוע כי ההחלטה חורגת מגבולות הסמכות שניתנו לה (ראו והשוו: עמ"נ (י-ם) 47425-12-11 ישיבת החיים וה13.3.14.

שלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (1.4.12), בפסקה 12; שם נקבע כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת סיווג).

לגופו של עניין בבואנו לבחון את חוקיות החיוב הרטרואקטיבי במקרה שבפנינו עלינו לעמוד במבחן הדו שלבי שנקבע בפסיקה: מבחן הסמכות ומבחן שיקול הדעת.

במקרה שבפנינו לא נסתרה החזקה נגד תחולתו וחוקיותו של חיוב רטרואקטיבי. המשיב לא הציג ראיות לכך שהעוררת היא שמנעה גביית מס אמיתי במקרה שבפנינו או שהסתירה מהמשיב את השימוש שנעשה בנכסים נשוא החיוב הרטרואקטיבי.

לפיכך יש לקבוע כי לא הוצגו לנו טעמים מיוחדים הנדרשים לצורך סתירת החזקה לפיה יש להימנע מחיובים רטרואקטיביים של מס בכלל וחיוב ארנונה בפרט.

למעלה מן הצורך נציין כי גם אם נבחן את התחולה הרטרואקטיבית במקרה זה בהתאם למבחן הפעלת שיקול הדעת לא נמצא כי זה המקרה לסטות מהכלל הפוסל חיוב רטרואקטיבי הגם שמדובר בחיוב המתייחס לאותה שנת המס שכן בנסיבות שהוצגו לנו לפיהן ביקורת אחת נעשתה על ידי המשיב בשלהי שנת 2013 וביקורות אחרת בתחילת שנת 2014 לא הייתה מניעה להוציא את החיובים לעוררת כבר בתחילת שנת 2014. החלטת הרשות במקרה זה לחייב את העוררת רטרואקטיבית מתחילת שנת המס על אף שהחיוב הונפק רק בחודש מרץ 2014 אינה סבירה.

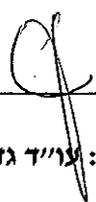
נאמנים להוראות הפסיקה לפיהן **"ידו של בית המשפט תהא קפוצה"** בהתרת חיובי ארנונה רטרואקטיביים" הננו מקבלים את הערר ככל שהוא נוגע לתחולת החיובים נשוא הערר מיום 1.1.14 וקובעים כי יש להחילם רק מיום הוצאות השומה לעוררת היינו מיום 13.3.14.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.5.2016.

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

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

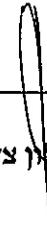


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אסון צדוק

מס' ערר: 140011844

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: סלע בנימין, סלע דוריס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר בשל חיובם בארנונה בגין נכס שבבעלותם .

העוררים טוענים כי אינם מחזיקים בנכס בתקופה המתחילה ביום 23.7.2014 ומסתיימת ביום 25.12.2014 בטענה כי הודעת חדילת החזקה שנמסרה ביום 22.7.2014 על ידי השוכרים ולדיק יוניסוב ויגאל וקנין נמסרה שלא כדין וכי השוכרים עזבו הלכה למעשה את המושכר רק ביום 25.12.2014 .

העוררים טענו בפני ועדת ערר כי אין לראות בהם המחזיקים בנכס בתקופה זו וזאת מהנימוקים שפורטו בהשגה ובכתב הערר .

ימרשי לא שחררו את השוכרים ממלוא התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות לרבות תשלום דמי שכירות הקבועים בהסכם ויתר התשלומים ו/או החיובים החלים על המושכר וחובת תשלוםם היא על השוכרים ועל השוכרים בלבד "

בכתב התשובה טען המשיב כי פעל בהתאם להוראות סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) ומשקיבל הודעת חדילת חזקה מהשוכרים שינה רישום המחזיקים בנכס מאותו היום ואילך.

ביום 18.2.2016 בעת הדיון המקדמי שבה ב"כ העוררים על טענת העוררים ותקפה את הודעת חדילת החזקה שנשלחה על ידי השוכרים למשיב בטענה כי היא אינה חתומה ואין מצוין שמו של המחזיק שחדל מלהחזיק בנכס .

עוד הסבירה ב"כ העוררים כי חוזה השכירות הוארך עד לסוף שנת 2015 אך ביום 26.12.14 השכירו העוררים את הנכס לשוכר חדש תלופי.

בתום הדיון הורינו על זימון הצד השלישי וקנין יגאל בתור צד שעלול להיפגע מהחלטתנו אילו תתקבל טענת העוררים כי לא החזיקו בנכס בתקופה המיוחסת להם לעיל.

ביום 4.5.16 זומן דיון מקדמי נוסף אליו לא התייצב הצד השלישי על אף שזומן כדיון.

התיק נקבע לשמיעת ראיות.

העוררים הגישו את תצהירו של סלע בנימין.

העורך תיאר בתצהירו את המערכת החוזית בינו לבין השוכרים לרבות הארכת תקופת השכירות עד לתום שנת 2015, הפיגור המתמשך בתשלומי שכר דירה והעובדה כי לא פינו את הנכס בהסכמה או בהליך מסודר אלא פשוט עזבו את הנכס, הותירו את הציוד שלהם והמשיכו לעשות בנכס שימוש למחסן.

בחקירתו הנגדית הוסיף וסיפר עד העוררים כי בסוף נובמבר 2014 החליט לחפש שוכר לנכס למרות שהמקום היה תפוס.

"משנמצא שוכר לנכס, נאלצתי למכור את הציוד של השוכרים שהיה מצוי בנכס, החשבונות בגין מכירת הציוד והתקבול שהתקבל בגינו הועבר לידיעת הפש"ר של כל אחד מהשוכרים"

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' נאווה נושין סאיה אשר משמשת כרכזת חיובים בשומה ב' באגף לחיובי ארנונה.

הגב' נושין סאיה נשאלה לגבי הודעת חדילת החזקה שהגיע למשיב מעו"ד פיק על צרופותיה (מ/1 עד מ/3) והשיבה כך:

"ההודעה לא חתומה אבל היא נתמכת על ידי מסמכים. המסמך הנוסף לענייננו הוא צו כינוס, לשאלתך האם צו כינוס מהווה הודעת חדילת חזקה בהתאם לחוק, אני עונה שלא במדויק, אבל ברגע שאני יודעת שלקוח שלי אני לא יכולה לפנות אליו כדי לגבות חובות, אז אני מחייבת את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס...כשאת מראה לי שחזקה שכירות מופיע ע"ש שני השוכרים ואת שואלת אותי מדוע שינינו את החזקה על סמך צו כינוס שיצא לשוכר אחד בלבד...אני משיבה...במכתב מ/2 מודיעים על פשיטת רגל של שניהם וגם מ/3 מופיע גם השם של ולאדי ששון וגם של יגאל"

על יסוד האמור לעיל טוענים העוררים כי על המשיב לסטות מהמסלול המקובל בהתאם למתווה הקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ולא לקבל את הודעת השוכרת על חדילת חזקה בנכס מהסיבות שפרטו בכתב הערר ובסיכומי טענותיהם.

ההודעה מ/2 אינה קבילה לדעתם שכן אינה חתומה וכי לא נמסר בהודעה על חדילת חזקה.

עוד טוענים העוררים כי בתקופה שבמחלוקת לא היו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס וכי מבחן המצב בשטח מחייב את המשיב לראות בשוכרים את המחזיקים בנכס שכן לא השיבו לעוררים את מפתחות הנכס.

המשיב טוען כי אינו יכול להיות תלוי בתוצאות סכסוך בין מחזיקים כדוגמת המחלוקת שנתגלעה בתיק זה בין העוררים לבין מי ששכרה מהם את הנכס.

עוד טען המשיב כי סעיפים 325-326 קובעים נורמה פוזיטיבית סטטוטורית שמטרתה הקלה על מלאכת המשיב.

ההוראות ברורות ומשונדע למשיב על חדילת חזקה עליה לפעול בהתאמה.

"במקרה דנן, המשיב קיבל פניה בהנדון: ביטול חשבון, ובמסגרתה מבוקש לסגור את החשבון מאחר והעסק "כל גלס בוס" של השותפות יוניסוב ווקנין נסגר. לפניה זו צורף מכתב מטעם עוה"ד פיק וצו כינוס נכסים. בהתאם להודעת חדילת זו מחובתו של המשיב הייתה לקבל את ההודעה ופעול על פיה"

לאחר ששמענו את עדי העוררים והמשיב, עיינו במסמכים שהוגשו ובכתבי הטענות ניתן לקבוע כי המחלוקת העובדתית מצומצמת לתקופה ממנה נמסרה ההודעה על ידי עו"ד פיק ו/או מי מטעמו ועד להשכרת הנכס לשוכר חלופי.

נותר לנו לקבוע האם יש לבטל את תוקפה של פעולת המשיב אשר פעל בהתאם להודעה שנמסרה לו ביום 22.7.2014 בתוקף החל מיום 23.7.14 והעביר הנכס על שם העוררים בהיותם הבעלים על הנכס והצד הקרוב לו ביותר .

לאחר שעיינו בפרוטוקול הדיונים ובכתבי הטענות הננו קובעים כי דין הערר להידחות .

על פי המסגרת החוקית שנקבעה בדיני הארנונה ועל בסיסה מכלכל המשיב את פעולותיו הוא אינו נדרש לבחון לעומק את תוכן של ההודעות המוגשות לו במסגרת מסמכים שמצרפים מחזיקים להודעות הנמסרות על ידם בעניין החזקת נכס או חדילת חזקה שכזו אלא שהוראות סעיף 325 לפקודת העיריות קובעות כי המודיע על חדלת חזקה יחדל להיות מחזיק לאחר מסירת ההודעה.

מכאן שהיה על המשיב לקבל את הודעת הצד השלישי ולקבוע כי הוא חדל להחזיק בנכס מיום 23.7.2014 ואילך.

די בהודעה שנמסרה למשיב על ידי מסמכים מ/1 עד מ/3 בכדי שהודעה תענה על התנאים המפורטים בסעיף 325 לפקודת העיריות. די במסירת הודעה למשיב על ידי אדם שחדל להיות בעלים או מחזיק של קרקע או בנין, הודעה שהוא ימסור או נציגו.

בהודעה שהגיעה למשיב ביום 22.7.2014 יש הודעה הן מהשוכר והן מנציגו והיא אינה משמעת לשתי פנים. היא מדברת על חיסול העסק וסגירת הנכס, מינוי כונס נכסים ליונוסוב ולדיק ובקשה לביטול חשבון בה צויין שמם של ולדיק יונוסוב ויגאל וקנין.

מקובלת עלינו עדות המשיב לפיה לאחר שעיינה במ/2 שהופנה על ידי כונס הנכסים לעירית תל אביב היה עליה לתור אחר בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס שכן ברור מהודעתו של עו"ד פיק ומהמסמכים שצורפו להודעתו כי העסק שנוהל בנכס כבר לא יקיים ולא ניתן יהיה להיפרע מהשוכרים מארנונה.

הראיות שהוצגו לנו ואשר אין עליהן מחלוקת לפיהן העוררים פינו את הנכס עוד קודם לסיום תקופת השכירות ואף תפסו חזקה בנכס ומכרו את תכולתו מחזקות את האבחנה לפיה העוררים היו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס מיום שהעסק של השוכרים נסגר ונמסרה הודעתם על חדילת חזקה. הלכה למעשה עשו העוררים בנכס כבשלהם, חיפשו שוכר חלופי, מכרו את תכולת הציוד שנתרה בנכס והשכירו אותו לשוכר חלופי.

סעיף 325 לפקודת העיריות אינו מטיל חובה על המשיב לבדוק את תוכן ההודעות או מהימנותן ולהפך, מטרת סעיפים 325-326 הייתה ועודנה להקל על המשיב .

ההלכה הפסוקה היא כאמור ברורה, מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר תלופי חזקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא . סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי ומועד הרישום חל מיום ההודעה ואילך.

זהו מקרה מובהק של סכסוך חוזי בין הבעלים על הנכס לבין מי ששכרו מהם את הנכס והחזיקו בו עד ליום בו מסרו למשיב הודעה על חדילת חזקה. קבלת עמדת העוררים במקרה זה תהפוך למעשה את המשיב לצד בסכסוך בין העוררים לבין השוכרים .

מכל הטעמים האלה לא מצאנו פגם בפעולת המשיב ודין הערר להידחות .

אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.5.2016.

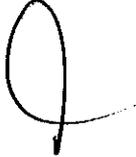
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז באייר תשעו
24.05.2016
מספר ערר : 140014212 / 10:25
140014155
מספר ועדה: 11363

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מלמד אמנון משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

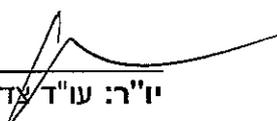
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.05.2016.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז באייר תשעו
24.05.2016
מספר ערר : 140014069 / 09:29
מספר ועדה: 11363

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: איירונסורס בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

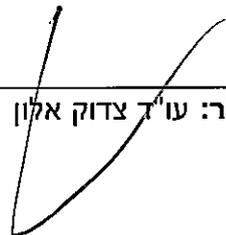
ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 24.05.2016.

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



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד צדוק אלון