ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' ערר: 140011597
140012004
140013369

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אור מאניה בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב מספר נכסים אותן שוכרת העוררת ברחוב היסוד 5 בתל אביב "בית מרכזים" ומחויבים על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת יש לסווג את הנכסים בסיווג "מחסנים".

להלן הנכסים :

הנכסים נשוא ערר 140011597 :

נכס מספר 2000363567 (נכס בקומת הקרקע של הבניין אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 585 מ"ר)

נכס מספר 2000392320 (נכס בקומת הקרקע של הבניין אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 157 מ"ר)

נכס מספר 2000402595 (נכס בקומה א' של הבניין אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 218 מ"ר)

הנכס נשוא ערר 140012004 :

נכס מספר 2000407991 (נכס בקומת הקרקע אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 225 מ"ר).

ביום 21.4.2015 החליטה ועדת הערר בראשותה של יו"ר הועדה הגב' אורה קניון על איחוד העררים שבכותרת וזאת בהתאם לבקשה מוסכמת של הצדדים לעררים.

בסעיף 6 לסיכומי העוררת מבקשת העוררת לקבל את הערר ביחס לנכס נשוא הערר 140012004 בטענה לפיה לא הגיש המשיב תשובה לערר זה וכי המצהיר מטעם המשיב לא התייחס בתצהירו לנכס זה.

אין לקבל את עמדת העוררת ביחס להעדר כתב תשובה מטעם המשיב בעניין ערר 140012004.

הצדדים פנו בבקשה משותפת ומוסכמת לוועדת הערר וביקשו כי יאוחדו העררים ***"לשם היעילות הדיונית"*** ומאחר ***ו"הערר דנן מעלה שאלו זהות המצויות במחלוקת בערר מספר 140011597"***.

הצדדים בבקשתם אף ביקשו להורות על ביטול הדיון המקדמי הנפרד שנקבע בערר זה.

עולה מבקשת הצדדים כי ויתרו למעשה על ההליך המקדמי הכולל בין השאר הגשת כתב תשובה מטעם המשיב.

באשר לטענת העוררת לפיה המשיב לא הביא ראיות ביחס לטענותיו בעניין השימוש בנכס נשוא ערר 140012004 הרי שטענה זו תיבחן לגופו של עניין במסגרת הדיון שיובא להלן בטענות הצדדים ביחס לכל אחד מהנכסים נשוא העררים המאוחדים.

<u>הנכסים בערר 140013369</u>

העוררת הגישה ערר לשנת 2015 בגין ארבעת הנכסים האמורים.

ביום 13/10/15 אישר יו"ר הוועדה את בקשת הצדדים מיום 16/9/15 לאיחוד ערר זה עם ערר 140011597, כך שהכרעת הועדה בערר 140011597 תחול גם על ערר זה.

<u>לגופם של העררים שבמחלוקת:</u>

למעשה וכפי שיפורט להלן אין כמעט מחלוקת עובדתית בין המשיב לבין העוררת באשר לשימוש אותה עושה העוררת בנכסים .

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפרשנות הראויה שיש לתת להוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע את התנאים המצטברים לצורך סיווגם של הנכסים תחת סיווג "מחסנים".

המשיב טוען כי משרדיה הראשיים של העוררת נמצאים בקומת הגלריה של אחד מהנכסים ולפיכך מנהלת העוררת בכלל הנכסים ***"עסק ראשי המתמחה במכירת בגדים"*** ולא עסק של אחסנה.

לטענת המשיב הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד שכן הנכסים משמשים למשרדיה הראשיים של העוררת וכי מאחר וכחלק מפעילותה של העוררת היא מייבאת סחורה מחו"ל פעילות זו מתנהלת אף היא מהנכסים ועל כן אינה מהווה פעילות של אחסון.

עוד טען המשיב כי לקוחות העוררת מבקרים בנכס שכן ***"הסחורה מופצת באמצעות חברת שליחויות המגיעה לאסוף את הסחורה ולהעבירה ללקוחות העוררת / זכייניה".***

זה המקום לציין כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 21.7.2014 ,בסעיף 2 לתשובה בו מפרט מנהל הארנונה את נימוקיו לדחיית ההשגה , פירט מנהל הארנונה רק חלק מהנימוקים שפורטו בכתב התשובה או בסיכומי המשיב כדלקמן:

"... נמצא כי בנכס מספר 2000363567 בקומת הגלריה קיים מעצב , הנהלת חשבונות, משרד המנכ"ל, לובי, פקידת קבלה, חדר ישיבות, ובגדים תלויים על קולבים, מנהל רשת ושירות לקוחות ומנהל שיווק ובקומת הקרקע חדר של שואו רום (תצוגה). בשאר השטח יש אחסון סחורה ומחסנאי."

לטענת העוררת כלל הנכסים משמשים לאחסנה בלבד, לקוחות העוררת אינם מבקרים בנכסים והנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה הרצופה לו.

העוררת טוענת כי חלק ממשרדי העוררת ממוקמים בקומת גלריה נפרדת ואילו אחסון הסחורה והוצאתה על מנת לספקה לחנויות הרשת מתבצעת ממחסני העוררת שממוקמים בנפרד.

הנכסים אינם משמשים לשיווק והפצה אלא לאחסון בלבד .

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

מאחר והעוררת לא העלתה טענה ביחס להרחבת חזית פסולה בשל עמדת המשיב כפי שעלתה בכתב התשובה ובסיכומי טענותיו הנתמכת בטענות שלא נזכרו בתשובת מנהל הארנונה להשגה לא נעשה זאת במקומה ונדון אחת לאחת בטענות המשיב.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים עדויותיהם והמוצגים שהוגשו במסגרת הבאת הראיות הגענו למסקנה לפיה עיקר העובדות הרלוונטיות להכרעה בערר הנוכחי אינן שנויות במחלוקת, וגם בשאלות העובדתיות שבמחלוקת (ביקור לקוחות העוררת בנכס ומיקום משרדי העוררת) התמונה העובדתית ברורה כדלקמן :

על פי התשתית העובדתית שהונחה בפני ועדת הערר הן על ידי העוררת בתצהיר מטעמה והן בדו"חות ממצאי הביקורת של המשיב עולה כי המחסנים נשוא העררים שאוחדו משמשים לאחסנה.

שטח הגלריה בנכס מספר 2000363567 (231 מ"ר) משמש למשרדים.

כך למשל קובע דוח ממצאי הביקורת של המשיב ביחס לנכס מספר 2000402595 :

"בנכס יש אחסון קרטונים רבים עם סחורה, במקום אין קבלת קהל ואין מבקרים בו. העסק הראשי נמצא בכתובת היסוד 5 (אותו הבניין)..."

בדוח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 17.7.14 נתבקש הפקח מטעם המשיב לבדוק בין השאר את נכס מספר 2000365567 המשמש חלקו כמחסן וחלקו כמשרדים.

בדוח ממצאי הביקורת נקבע :

"אתר צריכה 2000363567 מורכב מקומת גלריה וקומת קרקע.... בקומת הגלריה יש מעצב, הנהלת חשבונות, ארכיון, מטבחון, מנכ"ל , מנכ"ל מעצב, לובי....."

"בקומת הקרקע יש חדר שואו רום בכתום ע"ג השרטוט... בשטח המסומן צהוב יש אחסון סחורה, במקום יש מחסנאי ומסדרי סחורה.."

"אתר צריכה 2000392320 יש אחסון קופסאות נעליים רבות עם סחורה..."

לדוחות ממצאי הביקורת של המשיב צורפו תמונות המתארות את שנכתב בדוח הן ביחס לאחסון הסחורה בקומת הקרקע והן ביחס לשימוש בקומת הגלריה.

צודקת העוררת כי ביחס לנכס מספר 2000407991 נשוא ערר 140012004 לא הציג המשיב ממצאים של ביקורת או כל ראיה אחרת הסותרת את טענת העוררת כפי שעולה בערר זה לפיה השימוש בנכס זה הינו לאחסנה אלא שגם העוררת לא טרחה להביא ראיות לתמיכה בעמדתה ביחס לנכס זה בתצהירו של העד עופר חזות אשר מתייחס לשלושה נכסים בלבד (לא כולל את נכס 2000407991) .

יחד עם זאת עד העוררת העיד בעדותו לגבי נכס זה :

"יש מחסן נוסף שאליו עולים קומה נוספת שהוא ערר נוסף".

עד המשיב התייחס לנכס זה בחקירתו :

"הוא לא מופיע בדוח ממצאי הביקורת הנוכחי, בביקורת אחרת שערכתי ביקרתי בנכס הנוסף".

בעדויותיהם בפני ועדת הערר חיזקו עדי הצדדים את ההתרשמות שדלעיל.

עד העוררת השיב :

"..הנהלת החברה יושבת בגדול בקומת הגלריה... כל אלה יושבים בקומת הגלריה. שירות הלקוחות יושב במחסנים , מנהל הרשת כולם בשטח"

"כל יום מועברת סחורה מהמחסנים לחנויות , הסחורה מתקבלת בדרך כלל מייבוא ומאוחסנת לעיתים חצי שנה ולעיתים שבועיים, זה משתנה. אנחנו מקבלים המון סחורות מחו"ל.... לקוחות לא מגיעים לבחור סחורה , מדובר בחנויות רשת בלבד. אנחנו מחליטים מה הם מקבלים .

הנכסים המפורטים בסעיפים 4.1, 4.2 ו 4.3 ממוקמים בקומת הקרקע, כלומר משרדי החברה הם באותה קומה אך הם בגלריה.

אין כניסות ויציאות מנכס אחד לשני, מדובר בנכסים נפרדים שכל אחד נמצא במרחק אחד מהשני, אין רצף בין הנכסים.

המחסן שנמצא מתחת לגלרית ההנהלה בינו לבין המחסן הצמוד יש מעברון כמו כביש קטן ולא קיר משותף."

עד המשיב העיד:

"...כשאתה שואל אותי לגבי שטח קומת הגלריה אני מאשר שהשטח הוא 231.49 מ"ר.... ראיתי במחסנים שביקרתי מחסנאים...ראיתי בחדר התצוגה בגדים תלויים ונעליים על מדפים , לא ראיתי שם לקוחות..."

לסיכום הפרק העובדתי נציין כדלקמן:

בכל הנכסים נשוא הערעור המאוחדים נעשית פעילות לאחסנה למעט שטח קומת הגלריה בנכס מספר 20003633567 המשמש למשרדי הנהלת העוררת.

לקוחות העוררת אינם מבקרים בנכסים , כמו גם לא בחדר התצוגה.

כפי שעולה מהאמור לעיל, המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת משפטית, והיא מתייחסת לשאלת פרשנותו של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

היא נוגעת הן לשאלת מיקומם של הנכסים נשוא הערר בקומת ***"העסק אותו הם משרתים או בקומה רצופה לו "*** וזאת לאור מיקום משרדי הנהלת העוררת בקומת הגלריה והשאלה האם המחסנים משמשים את קומת המשרדים .

עוד נוגעת המחלוקת בין הצדדים לשאלת השימוש בנכס לשיווק והפצה.

כאמור אין מחלוקת כי לקוחות החברה אינם מבקרים בנכסים ואין מחלוקת עובדתית כי פרט לקומת הגלריה משמשים הנכסים כולם לאחסנה.

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

אומנם מטרת מתקין הצו בלשון הסעיף היתה לוודא כי בנכס לא מתבצעות פעולות של מכירה וקנייה של הסחורה המאוחסנת במחסן.

לא שהעובדה שמשרדי הנהלת העוררת נמצאים בקומת גלריה באחד הנכסים אינה יכולה לאפשר לנו לקבוע כי ביתר הנכסים, לרבות קומת הקרקע של הנכס בו נמצאת גלריית המשרדים משמשת העוררת לאחסנה.

פרשנות נכונה של צו הארנונה מבחינת פרשנותו המילולית מביאה למסקנה לפיה מדובר בנכסים הנמצאים בקומת העסק אותם הם משרתים שכן משרדי העוררת נמצאים כאמור באותה קומה.

בעניינו הוכח כאמור כי קיים רצף בין הנכסים ועל כן המסקנה המתבקשת היא שהנכסים משרתים את משרדי הנהלת העוררת. מסקנה זו אינה מתיישבת עם הרושם שקיבלנו מאופי העסק של העוררת, אולם לשון צו הארנונה והעובדה שמשרדי העוררת נמצאים באותה קומה של מרבית המחסנים אינה מאפשרת לנו להכריע אחרת.

זה המקום לציין כי שמורה לעוררת הזכות לשנות את מיקום המשרדים ולהביא את עניינה להכרעה מחודשת שכן לא קבלנו את טענות המשיב ביחס לכך שבנכס מתבצע עסק למכירת בגדים ולא אחסנה.

הדברים שונים ביחס למחסן שנמצא בקומה א' ושמספרו בתשריטים מסומן כמחסן 184 נכס מס' 2000402595 שכן מחסן זה אינו נמצא בקומת העסק ואינו נמצא בקומה רצופה לו ועל כן ביחס לנכס זה בלבד התקבל הערר.

סוף דבר , הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ככל שהוא נוגע לכלל הנכסים למעט שטח מחסן מספר 184. עולה על סמך הראיות שהובאו בפני ועדת הערר כי הפעילות בנכסים אינה עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, המהווים תנאים במצטבר.(הנכס נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו).

מסקנתנו מתבססת על הפרשנות המילולית בשים לב להסתייגויותינו לאור התרשמותנו כי פעילות העוררת בעיקר הנכסים הינה לאחסנה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.10.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת ההחלטה.

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

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

קלדנית: ענת לוי

140012576-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בכסלו תשעו
01.12.2015

מספר ערר : 140012576 / 13:01
מספר ועדה: 11270

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

העורר/ת:
קוורק ביי בע"מ חברה פרטית 515188621
חשבון לקוח: 10772198
מספר חוזה: 640630
כתובת הנכס: קויפמן יחזקאל 6

קוורק ביי בע"מ חברה פרטית 515188621
חשבון לקוח: 10772237
מספר חוזה: 640657
כתובת הנכס: קויפמן יחזקאל 6
ע"י ב"כ עו"ד : דוד גואטה

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה גלעד

נוכחים:

העורר/ת: קוורק ביי בע"מ
רוקח דגנית
ב"כ העורר/ת עו"ד : דוד גואטה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה גלעד

<u>החלטה</u>

אנו מברכים את הצדדים כי השכילו להגיע לפשרה ביניהם לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול.
העוררת תזוכה בפטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש החל מיום 20/2/15 ועד ליום 1/3/15 כולל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בכסלו תשעו
02.12.2015

מספר ערר : 140012184 / 10:56
140012266

מספר ועדה: 11271

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לסיום המחלוקות ביניהם נשוא העררים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בכסלו תשעו
02.12.2015

מספר ערר : 140013036 / 12:07
מספר ועדה: 11271

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ד.ג.ש חזק הפקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כמפורט בפרוטוקול הדיון.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בכסלו תשעו
02.12.2015

מספר ערר : 140012939 / 12:34
מספר ועדה: 11271

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: יורם הפקת פרסומות ותכניות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

140012981-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשעו
08.12.2015

מספר ערר : 140012981 / 08:35
מספר ועדה: 11266

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מזרחי ברוך

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר עיון בערר ובבקשה לדחייה על הסף שנכללה בכתב התשובה החלטנו לקבל את הבקשה וממילא לדחות את הערר.
השומה נשוא הערר היא שומה חלוטה והעורר פנה ביחס אליה 8 חודשים לפחות לאחר שהדבר נודע לו. מכל מקום פנייה זו הוגשה באיחור ניכר.
טענתו היחידה של העורר היא כי התשובה להשגה שהגיש הוגשה באיחור של 8 ימים. ספק רב אם פנייתו של העורר מהווה בכלל השגה וכפופה ללוח הזמנים הקבוע בדין.
מכל מקום אין בכך לדעתנו גם אילו היה ממש בטענה כדי לשנות את העובדה שהשומה חלוטה, והעורר התעורר לחלוק עליה רק לאחר שנפתחו הליכי גביה.
מאחר והתקיים בתיק רק דיון אחד ביום 24/11/15 לא מצאנו לנכון להטיל הוצאות.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 8.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

ערר מס' 140018976

ערר מס' 140009152

ערר מס' 140010662

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: איינס - שיווק ברזל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

מבוא

1. החלטתנו דלהלן דנה במאוחד בעררים שהוגשו ע"י העוררת נגד חיובה בארנונה לפי סיווג השונה מ'בית מלאכה', כפי שסווגה עד להגשת השגה, וזאת במשך שנים רבות. לטענתה של העוררת, לא חל כל שינוי בעיסוקה שמחייב שינוי בסיווגה.

2. הערר עניינו סיווג נכס המוחזק ע"י העוררת ברחוב התחיה 20 [להלן 'הנכס'], והרשום בספרי המשיב כך:

- ח-ן מס' 2000352544 בשטח 307 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר";
- ח-ן מס' 2000352511 בשטח 416 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה"

טענות העוררת

3. כאמור ובתמצית, העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כבית מלאכה ומחסן ברזל, וכי הסיווג 'המסחרי' שהיא סווגה בו סותר את העובדות ונוגד את הדין.

4. עוד נטען על ידה, כי על-פי מאפייני הנכס, הסיווג הנכון שלו הוא כבית מלאכה, מאחר ומייצרים בו, מחומרי גלם שנרכשים, מוצרים שונים והם משווקים ללקוחותיו, ממשרדי בית המלאכה. לטענתה, יש בנכס מכונות ומכשור, המקום מתבצעים תהליכי ייצור שונים, וכוח האדם המועסק בנכס הוא אופייני למפעל תעשייה. עוד נטען על ידה, כי הנכס נמצא באזור תעשייה מובהק.

5. טענתה המשפטית של העוררת היא, כי היא עומדת בכל המבחנים הקבועים בפסיקה ואשר מהווים אינדיקציה לכך שהנכס עונה על דרישת פעילות יצור המתבצעת בו. העוררת התבססה על דוגמאות מן הפסיקה לאישוש טענתה.

6. עוד טוענת העוררת כי, אכן, בית המלאכה מוכר לעיתים ברזל שלא עבר עיבוד, אולם מדובר בפעילות שולית ומועטה, שקיימת בכל בית מלאכה. לעניין זה, נטען גם, כי כאשר יש מספר נכסים במתחם שכולם משרתים מטרה עיקרית אחת, יש לחייב את הנכס לפי השימוש העיקרי.

7. לסיכום נטען כי בצו הארנונה קיים סיווג 'מלאכה ותעשייה', אך המשיב בחר לחייב את העוררת בסיווג כללי של משרדים, שירותים ומסחר.

8. עוד נטען, כי העוררת סווגה בסיווג של מלאכה ותעשיה במשך שנים רבות, וכי המשיב שינה את הסיווג למרות שלא היה כל שינוי בנסיבות.

9. לעוררת טענה נוספת נגד המשיב והיא בעניין השטח בו היא מחויבת. נטען כי יש להפחית כ-60 מ"ר משטח המבנה, מאחר ומדובר בשטח מקורה בגג בלבד, ללא קירות מתחתיו, ולפיכך, אין מדובר במבנה כלל.

<u>טענות המשיב</u>

10. המשיב מצדו טוען, כי יש לדחות את הערר על הסף, מאחר והעוררת הרחיבה חזית. נטען כי תחילה, ביום 8.5.13 השיגה העוררת רק על סיווג הנכס, אך ביום 18.6.13 כשהגישה את הערר, היא העלתה לראשונה את טענותיה באשר להפחתת שטח.

11. עוד נטען, כי העוררת הגישה במקביל השגה נוספת, שגם בה העלתה טענות ודרישות בנוגע להפחתת שטח.

12. משכך, טוען המשיב, כי יש לדחות על הסף את טענות העוררת בדבר הפחתת השטח, מאחר והן הועלו רק בהשגה השנייה, ובערר, והן מהוות הרחבת חזית.

13. לעניין סיווגו של הנכס, טוען המשיב כי הנכס סווג כדין, זאת בהסתמך על ביקורת שנערכה בו ביום 7.2.13. בביקרת נמצא, כי הנכס משמש כמחסן שיווק ברזל וכן למכירת סחורה. עוד נטען, כי פעילות העורר הינה מסחר בברזל לענפי המתכת והתעשייה, וכן לשוק הפרטי. עוד נטען כי במהלך הביקורת, לא נצפתה פעילות של יצור בנכס.

14. עוד טוען המשיב, כי העוררת לא עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה באשר לקיומה או קיומה של פעילות יצור, וכי אין מתקיימת בו פעילות של ייצור.

15. המשיב טוען, כי הנכס סווג בהתאם לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג -1992, הקובע בסע' 8, כי **"הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו, ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס"**.

דיון ומסקנות

סיווג הנכס

16. השאלה הראשונה בה נדון היא שאלת סיווג הנכס.

17. סיווג הנכס נעשה, כפי שבדין טען המשיב, בהתאם לסוגו שימושו ומקומו. הנטל להוכיח את הסיווג הנכון מוטל על העוררת. נוכח המחלוקת העמוקה בין הצדדים בנקודה זו, קבענו את הערר להוכחות.

18. העוררת תמכה את טענתה בנקודה זו בתצהירו של מר דוד אינס, ותצהיריהם של 4 מלקוחות העוררת. כל התצהירים תומכים כמצופה בטענת העוררת. 2 מבין הלקוחות נחקרו על תצהיריהם. התצהירים, כך התרשמנו, לא התערערו בחקירות המצהירים שהתנהלו בפנינו. בנוסף, הוצגו מטעם העוררת מוצרים שמיוצרים על ידה מתומרי הגלם שהיא רוכשת.

19. לא נפרט יותר בנקודה זו. העוררת הוכיחה לנו לשביעות רצוננו, כי מדובר בבית מלאכה מסוג של מסגריה שרוכשת חומרי גלם מברזל ומעבדת אותם, בכל מיני שיטות, לפי צרכי והזמנות של לקוחותיה. זאת היא עושה באמצעות מכשור ומכונות שנמצאים במקום. עוד יוסף, כי מפאת אורכם של פריטי חומר הגלם, השטח הדרוש לעיבודם הוא גדול ביחס לשטח אותו תופסות המכונות. מהטעם הזה גם אין להסיק שהעסק הוא מחסן שמוכר ברזל, ולא בית מלאכה לעיבוד ברזל ומכירתו.

20. נוסיף, כי לא מצאנו, כי העובדה שהעוררת מאחסנת במקום מלאי חומרי גלם, או מכך שהיא מבצעת מכירה מדי פעם אקראית של חומר גלם שלא עובד על ידה, כפוגמת בסיווג האמור.

21. כפי ששמענו, גם המשיב סיווג את הנכס בתור מסגריה, שהיא בית מלאכה לכל דבר, במשך למעלה מעשרים שנה.

22. להשלמת התמונה, חזרנו ובחנו את ממצאי הביקורת שנערכה מטעם המשיב ואשר הביאה לשינוי הסיווג של הנכס. ביקורת זו, זכתה לביקורת חריפה וצודקת מידי ב"כ העוררת בסע' 5 ו-6 לסיכומים שהגיש. אנו מקבלים את עמדת העוררת בנקודה זו, ולא נוסיף דברי ביקורת משלנו.

שטח הנכס

23. עתה נפנה לשאלת שטח הנכס.

24. כזכור נטען בערר, כי יש להפחית כ-60 מ״ר משטח המבנה, מאחר ומדובר בשטח מקורה בגג בלבד, ללא קירות מתחתיו, ולפיכך, אין מדובר במבנה כלל.

25. בעניין זה, אנו מקבלים את עמדת המשיב, שפורטה בסע׳ 12-10 לעיל, לפיה: ראשית, ועדת הערר מוסמכת לדון בהחלטות המשיב, והיא אינה דנה כ׳ערכאה ראשונה׳ בטענות של עוררים; ושנית, כי זכות ההשגה, ואף זאת בסד זמנים מוגדר, נתונה לנישום - אחת לשנה, בראשיתה, או לאחר שנעשה שינוי במהלך השנה - אך לא מעבר לכך.

26. משכך, החלטנו שלא לדון בטענה זו, ואיננו קובעים בה דבר, לא לכאן ולא לכאן.

<u>לסיכום</u>

הערר מתקבל חלקית, במובן זה שאנו מחליטים שהנכס יוסיף להיות מסווג כ׳בית מלאכה׳, כבעבר; אך הוא יידחה חלקית, במובן זה שלא יחול שינוי בשטח המבנה.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 8.12.2015 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע׳ 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס״א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל״ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשעו
08.12.2015

מספר ערר : 140013130 / 12:28
מספר ועדה: 11274

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

העוררת: שלמן אירינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה בערר</u>

נסיבותיו של ערר זה אכן מצדיקות את קבלת הפשרה לפיה העוררת תחויב בארנונה רק בגין מחצית חודש אפריל 2015. מ- 16.4.15 יחויב הנכס בארנונה מלאה לפי סיווגו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2015.

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

יו"ר: עו"ד גרא אהוד **חבר:** עו"ד ריחאן סעיד

שם הקלדנית: ענת לוי

140013069-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשעו
08.12.2015

מספר ערר : 140013069 / 13:09
מספר ועדה: 11274

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

העורר/ת:

זכאי אמנון תעודת זהות 034232942
חשבון לקוח: 10776433
מספר חוזה: 644900
כתובת הנכס: אשכול לוי 15

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: זכאי אמנון – אין נוכחות

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

<u>החלטה</u>

בהתאם להודעה שהתקבלה מטעם העורר ובהסכמת המשיב הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.12.2015.

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

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בכסלו תשעו
09.12.2015

מספר ערר : 140011661 / 12:37
מספר ועדה: 11275

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: טאספאמיכאל אבבה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

לפנינו הגרסה העובדתית של העוררת בלבד אשר טוענת שהיא לא החזיקה בנכס זכי החוזה זויף. מתוך חובתנו אפשרנו לבעלים על הנכס להתייצב בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו, אך הוא בחר שלא לעשות כן. אין בפנינו עוד עובדות פרט לכך ולכן יש לקבוע כי העוררת הרימה את הנטל ושכנעה אותנו שלא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה עפ"י החיוב.
את עמדתנו ביחס לטענה כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענה איני מחזיק, כאשר מדובר בלכאורה בסכסוך בין מחזיקים/זיוף/שומות חלוטות, אמרנו בעבר אם נקבל עמדה זו הרי שאין טעם לישיבתנו כגוף מנהלי שהמחוקק הורה לו לדון בטענות של נישומים שמעלים טענת אינני מחזיק.
לפיכך הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית **מס' ערר:** 140012759
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררים: גוברין נחום ומשה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

<u>החלטה</u>

בפנינו ערר זה נוסף שעניינו מחלוקות סביב חיובי הארנונה במתחם התחנה המרכזית החדשה.

פעם נוספת נדרשת ועדת הערר להכריע בעניין חיובי ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב עוררים שונים ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

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

על אף העובדות הדומות במקרים השונים המובאים בפנינו נקדים ונאמר כי במקרה זה נתקלנו בעוררים אשר פרסו בפני הועדה מסכת ראיות נרחבת הכוללת את מערכת ההסכמים שנחתמו בינם לבין הצד השלישי, התכתבויות בינם לבין הצד השלישי והתכתבויות עם המשיב.

שלא כבמקרים אחרים, הראיות שהוצגו סייעו לנו לקבל תמונה ברורה יותר באשר לטענות העוררים לפיהן לא קיבלו מעולם את הנכס לידיהם, אין כלל נכס למסירה וממילא יש לקבל את טענתם לפיה אינם מחזיקים בנכס לצרכי ארנונה.

העוררים טענו כי חתמו ב 20.7.1973 (!!!) על חוזה לרכישת חנות בשטח של 19 מ"ר בתחנה המרכזית החדשה ומועד המסירה נקבע ליום 31.12.1973.

לאחר שכיכר לוינסקי בע"מ נכנסה לפירוק חתמו העוררים על הסכם ביום 24.4.91 עם הצד השלישי בו התחייב הצד השלישי להוציא היתר בנייה ולהשלים את בניית החנות בתוך 24 חודש ממועד תחילת הבנייה.

לטענתם, אף התחייבות מהתחייבויות הצד השלישי לא מולאה, בניית הנכס לא הושלמה, לא נמסרה להם החזקה ולא הושלמה התמורה בגין הממכר שכן הוסכם בינם לבין הצד השלישי כי השלמת התמורה תעשה כנגד מסירת החזקה בחנויות.

המשיב טוען בכתב התשובה כי יש לראות בעוררים מחזיקים מתוקף בעלותם על הנכס וכבעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, עוד הוסיף המשיב וטען כי העורר לא מצרף ולו בדל של ראייה להוכיח טענותיו כי הוא לא החזיק מעולם בנכס.

"משנמסרה למשיב הודעה אודות החזקה אין לו שיקול דעת והוא מחויב לפעול לפי ההודעה כאמור"

יצוין כי יחד עם הבעת העמדה דלעיל היה המשיב זהיר מספיק בכדי להבהיר את עמדתו תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררים כמחזיקים בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העוררים אינם מחזיקים בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העוררים ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העוררים לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

מנגד עומדים כאמור לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובבעלי התנויות 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.

ביום 22.7.15 התקיים הדיון המקדמי בתיק זה.

בתחילת הדיון חזרה בה ב"כ המשיב מהטענות המקדמיות.

ב"כ הצד השלישי ביקש לקיים דיון הוכחות ולחקור את העורר והמשיב בעניין החיובים נשוא הערר , תוך שהוא שומר על זכויותיו בעניין השומה ובעניין סדרי הדין.

ב"כ העוררים וב"כ המשיב הביעו הסתייגות מעמדת הצד השלישי באשר לשמירת זכויותיו בעניין מעמדו בהליך.

באותו הדיון קיבלנו את ההחלטה הבאה:

"ביום 29.4.2015 נתקבלה החלטה בערר זה לפיה יש לזמן לדיון את הצד השלישי כצד שעלול להיפגע מהחלטתנו בתיק זה. ההחלטה נמסרה לצד השלישי בסמוך למתן החלטה והוא זומן לדיון כדין.

עד לבוקר הדיון לא מצא הצד השלישי לנכון להביע הסתייגות או לכפור בסמכות הועדה לזמנו אולם הבהרנו היום לנציגי הצד השלישי כי ההחלטה אם לקחת חלק בדיוני הועדה מסורה לבעל הדין שכן ההחלטה לזמנם אינה נובעת מהעובדה שהם הגישו השגה והשגתם נדחתה , אלא מתוך רצון למנוע מצב בו זכויותיו של הצד השלישי תפגענה בשל ההחלטה שתינתן במחלוקת בין העורר למשיב.

לפיכך החלטתנו מיום 29.4.15 בעינה עומדת .הדיון המקדמי היום יתקיים ובסופו , כמו בכל דיון מקדמי תינתנה החלטות ביחס להמשך בירור המחלוקת. בשלב זה יימשך הדיון בהשתתפות בעלי הדין לרבות הצד השלישי אלא אם הצד השלישי בוחר שלא להמשיך לקחת חלק בדיונים , בחירתו של הצד השלישי מתייחסת לתיק זה ובכל תיק ותיק לגופו לפי בחירתו של הצד השלישי."

לאחר החלטתנו זו ביקשו הצדדים, לרבות הצד השלישי, לקבוע את התיק לשמיעת ראיות .

ביום 2.9.2015 הגישו העוררים תצהיר עדות ראשית.

ביום 17.11.2015 הגיש המשיב תצהיר עדות ראשית מטעמו.

הצד השלישי :

ביום 20.10.2015 ובמסגרת הגשת סיכומי טענותיו בתיקים בהם הוא זומן כצד שלישי , הוגשו גם בתקי זה "סיכומי" הצד השלישי.

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 הבהירה המבקשת , כי תשיב באופן מלא ועניני 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.

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

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

אמרנו כבר במהלך הדיונים בתיק זה ונשוב ונאמר כי טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי 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 הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ.

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

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

ביום 25.11.2015 התייצב ב"כ הצד השלישי לדיון ההוכחות. מאחר ותצהירי הצד השלישי לא הוגשו עד לאותו המועד הציע הצד השלישי כי יוגשו מסמכים מטעם הצד השלישי ואם לא תתעורר מחלוקת ביחס להגשתם יתייתר הצורך בהגשת תצהיר מטעמו.

ב"כ הצדדים הסכימו להגשת המסמכים ללא צורך בהגשתם ע"י מצהיר מטעם התחנה המרכזית.

הצד השלישי הגיש מטעמו את המסמכים הבאים :

ג/1 – הסכם מיום 24.4.1991

ג/2 – התכתבויות עם העוררים בעניין דמי ניהול

ג/3 – מכתבים של הצד השלישי לעוררים משנת 1996 .

<u>דיון בערר :</u>

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 הדותה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

העוררים הגישו כאמור את תצהירו של נחום גוברין בו פירט את השתלשלות העניינים העובדתית אשר הביאה לכך כי החנות שרכשו הוא ואחיו מעולם לא נמסרה להם.

כאמור לעיל, תצהיר העוררים מפורט, כולל הפניות לתאריכים מדויקים ומצורפים אליו מסמכים רבים המעידים על השתלשלות האירועים שהביאו לרכישת הנכס פעמיים, פעם מחברת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי.

העוררים צירפו לתצהירם את מכתבי התחנה המרכזית החדשה משנת 1996 עת דרשה מהם התחנה להשלים את יתרת התמורה לקבל את החזקה בנכס.

הם אף השיבו לדרישות אלה במכתב מיום 5.8.96 .

כבר במענה למכתבי הצד השלישי השיבו העוררים כך :

"לא ניתן היה לראות כלל את החנות הואיל והאזור בו היא נמצאת היה סגור בקירות גבס, ולא הייתה גישה אל החנות. כמו כן ניכרת עזובה כללית בחנויות הסמוכות המוליכות לאזור בו אמורה להיות החנות. כמו כן לא ידוע לנו אם הזיהוי 5146 הוא המספר של חנותנו....

הואיל וממילא מועד התשלום הוא רק בקבלת החזקה והואיל ולא ניתן לקבל חזקה בחנות בשל העובדה שאין היתר והאזור בו החנות נמצאת אינו כשיר להפעלה מסחרית. לפיכך דרישתכם לתשלום מוקדמת מדי והיא נדחית בזה."

בהמשך מצורפים לתצהיר העוררים (נספחים ח-י"ג) התכתבויות נוספות בהם דוחים העוררים את הדרישה לשלם דמי ניהול עבור החנות.

העורר טוען בתצהירו כי לא רק שלא נמסרה לו ולאחיו החזקה בחנות אלא שאם נמסרו דיווחים אודות מסירת חזקה כזו מדובר בדיווחים כוזבים ושקריים אשר המשיב, בתור מי שמכיר את הנכס, צריך היה לדעת כי מדובר בדיווח כוזב לאור מצב הנכס.

העורר מצרף לתצהירו תמונות של מצב הנכס כולל חסימת הגישה בפתח הקומה לנכס הזה – ראה נספח י"ד לתצהירו.

לסיפא של תצהירו מצרף העורר שלל פניות למשיב ביחס לחיובי ארנונה שנשלחו אליו בעניין הנכס נשוא הערר.

בחודש מאי 1999 פנה העורר למשיב בעניין דרישת תשלום שנשלחה אליו תוך שהוא מציין :

"אם המדובר בתחנה המרכזית החדשה הרי שמעולם לא נמסרה לידינו וכלל שידוע לנו היא נמצאת בתוך מתחם סגור בקירות גבס ואסור בשימוש. נא לבדוק את טענותיי אלה ואודה לכם באם תודיעו לי בהקדם על ביטול החיוב וביטול הרישום לגבי חנות שטרם נמסרה לי"

בהמשך מציג העורר השגות וערעורים שהגיש בשנות המס הבאות ואשר כללו טענות הן לעניין אי מסירת החזקה בנכס והן לעניין מצבו של הנכס.

ראה לעניין זה נספח ט"ו לתצהירו וההשגות והעררים לשנות המס : 2009,2013, 1999,2000,2007,2008.

חשוב לציין כי בכל הפניות שבו העוררים על הטענות לפיהן :

"עד היום החנות אינה קיימת ,אין לה כלל היתר בנייה , החנות אינה כלולה ברשימת ה"מחזיקים" שניתנה לכם, רשימה שקרית וחסרת בסיס.

ה"מיקום" של החנות – מנותק מכל סביבה פעילה – אזור אטום , נטוש, ללא מערכות חיוניות, בקיצור – בשום מקום...

עד היום אין גישה אל החנות , לא מהיבשה לא מהאוויר ולא מהים.

עד היום אין לחנות חיבור חשמל , מים , טלפון וכיוב.

לא ידוע לנו אם יש בכלל קירות , ויטרינה, ריצוף , תקרה גם לכם לא ידוע.

כן ידוע לכם שאין חנות , הנכס הרוס אין משתמשים בו כלל

עד היום ישנם קירות חוסמים כל מעבר וגישה אל האזור בו מצויה החנות"

בחקירתו הנגדית של העורר לא הוזמה גרסתו ולא נסתרה עמדתם העובדתית ובכלל של העוררים.

העורר השיב לשאלות ב"כ המשיב וב"כ הצד השלישי ובין השאר טען כדלקמן :

"לא אחי ולא אני לא קיבלנו מפתח מהסיבה הפשוטה אין חנות ואין גישה וגם לא סיימנו לשלם את התמורה...

החנות נמצאת אי שם בקומה 5. אם אתה היית יודע להגיד לי היכן הייתי מאד שמח. כשהייתי בתחנה לפני שנים רבות להיידיין איתן על העניינים אי אפשר היה להגיע לחנות בגלל החסימה שרואים בתמונות שמסומנות י"ד לתצהירי..

הגשנו בלי סוף פניות והתכתבויות לגורמים שונים לרבות העירייה...בין השאר גם ביקשנו לבטל את הרישום שלנו כמחזיקים....אנחנו לא רשומים בטאבו , יש לנו הערת אזהרה מאז שנת 73 , אנחנו לא בעלים ולא מחזיקים ולכן זה כל כך מעצבן".

כאשר ניסה ב"כ הצד השלישי לעמת את העד עם טענת הצד השלישי כי העוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס בשל מעמדם המשפטי כרוכשים השיב העורר:

"רכשתי את הנכס ויש לי הערת אזהרה משנת 75 ואני ממתין שתעביר לי את זה בטאבו ושתמסור לי את החזקה ושהחנות תהיה ראויה לשימוש באזור מסחרי ובנויה...כשאתה שואל אותי אלמלא הייתה מוצבת חסימה של קירות גבס בדרך לנכס האם הייתי לוקח את הנכס אני עונה שיש לי הסכם עם התמח"ת על פיו אני חייב לשלם כסף שישולם כנגד מסירה. אילו כל התנאים הרשומים בהסכם היו מתקיימים, דהיינו, חנות מוכנה, אזור מסחרי, מן הסתם הייתי שמח לקבל את החזקה"

המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל אשר משמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב' באגף לחיובי ארנונה והסביר כי העירייה רשמה את העורר כמחזיק לאור הודעת בעלת הנכס התחנה המרכזית החדשה. העד צירף לתצהירו את העתק ההודעה מיום 6.7.1999 .

מדובר במכתב ששלחה התחנה המרכזית החדשה בזו הלשון:

"להלן דוחות פרוט העברת זכויות לחנויות שבבעלות רוכשי התמח"ת ובבעלות בת"ם ואינן בבעלות התמח"ת"

למכתב צורפה טבלה עם רשימת חנויות ,מספר חנות ושם ה"מחזיק". ללא סימני זיהוי נוספים.

בחקירתו הנגדית הודה עד המשיב כי ביולי 99 עדיין לא עבד אצל המשיב וכי את נספח א לתצהירו מצא בתיק הבית ואין הוא מכיר אותו מידיעה אישית.

עוד הודה עד המשיב כדלקמן:

"לפי ההודעה של התמח"ת אלה אנשים שקיבלו את החזקה וכשאתה מבקש ממני להראות במסמך איפה כתוב במסמך שהאנשים האלה קיבלו חזקה , אני מאשר כי במסמך לא כתוב שהאנשים קיבלו חזקה אלא העברת זכויות"

"כשאתה שואל אותי על הנוהל העברת חזקה , אני משיב , כי הנוהל השתנה מאז 99 כמה וכמה פעמים ונכון להיום כשמודיעים על העברת חזקה או מסירת חזקה מצרפים בהקשר המתאים או חוזה שכירות או חוזה מכר חתום ע"י שני צדדים. במקרה של מסירת חזקה מקבלן מטפלת בזה מחלקת בניה חדשה"

לשאלת הוועדה ענה עד המשיב:

"איני יודע לאמר מדוע במקרה הזה לא טופל הנושא ע"י מחלקת בנייה חדשה. אולם יכול להיות שמאחר וחלפו למעלה משנתיים ממועד חנוכת התחנה עבר הטיפול למחלקת שומה"

העד נשאל ביחס לטענת הצד השלישי כי הבעלות היא הקושרת את זיקתם הקרובה של העוררים לנכס עם מעמדם המשפטי כרוכשי החנות והשיב:

"כשאתה שואל אותי האם ידוע לי האם הזכויות הועברו בטאבו, אני משיב כי איננו יודעים את המידע שרשום במשרד רישום המקרקעין"

בחקירתו הנגדית נשאל עד המשיב על רישום העוררים כמחזיקים על סמך נספח א לתצהיר עד המשיב הוסיף והסביר :

"במקרה שלך אין לי עוד מסמכים ואין לי מסמך חתום על ידך. כל שהסתמכנו עליו בהעברת החזקה הוא נספח א לתצהירי"

עד המשיב התייחס בחקירתו לטענה לפיה אין ממש נכס שניתן לזהותו ולקשור בינו לבין העוררים והשיב :

"אני אומר על סמך הביקורת שהייתה במקום ושאיננה מולי כרגע שהחנות הזאת קיימת. נציג התמח"ת פתח את המקום והראה לפקח שלנו את החנות".

כאשר נשאל עד המשיב על ידי בא כח הצד השלישי לגבי הביקורות שנערכו בנכס הוסיף והסביר :

"כשאתה שואל אותי על סעיף 4 לתצהירי אני עונה שמדובר במתחם סגור שהתחנה מנעה גישה לבעלי החנויות. יש שם דלת גישה כשרצינו לבקר פתח אותה אב הבית של התמח"ת... התיאור של ביקור במתחם סגור שאב הבית של התמח"ת פתח לנו את הדלת היה לאחר שנת 1999".

"הוגשו השגות במהלך השנים ע"י העורר בטענה שהנכס לא ראוי לשימוש ולא ניתן להשתמש בו. אני לא אומר שהוא רק טען לנכס לא ראוי לשימוש הוא טען גם טענות של אי מסירת חזקה"

בטרם נתייחס לממצאים העובדתיים נפנה לסיכומי טענות הצדדים אשר סיכמו אותם בעל פה בסיום הדיון.

העורר והצד השלישי שבו על טענותיהם.

ב"כ המשיב , בהגינותו , לא התעלם מהמסכת העובדתית שנפרסה בפני ועדת הערר וציין בסיכומיו כך :

"אין להתעלם מעדותו של העורר בדבר מצב הבעלות בנכס ומהמסמכים הרבים שצירף מהם ניתן ללמוד כי הביע מחאה רבת שנים על נסיון התחנה "למסור לו " את החנות.

נאמר כבר כעת , בתיק ה נפרסה בפנינו מערכת הראיות השלמה והמהימנה ביותר שהוצגה לנו מבין תיקי התחנה המרכזית.

אפשר לאמר כי תצהירי העורר והמשיב , כמו גם שאלות וטענות הצד השלישי הביאו לעימות ראייתי בין כל טענות הצדדים, אך מתוייבים אנו לאמר כי התמונה העובדתית העולה מבין הראיות שהוצגו לנו ברורה ובלתי משתמעת לשתי פנים.

ככל שהתמונה וודאית וברורה יותר כך היא מותירה את סימני השאלה הרבים שעולים ביחס להליך רישומם של העוררים כמחזיקים מהדהדים ומפנים את תשומת לב כל הנוגעים בדבר לאי סבירות המצב שנוצר לפיו העוררים הם שרשומים כמחזיקים בנכס לצרכי ארנונה.

הוכח מעבר לכל ספק כי העוררים לא קיבלו חזקה בנכס.

הוכח כי לא ניתן כלל לזהות את מיקומו של הנכס בבחינת , לא הוכח כי קיים נכס לסמנו כנכס המוחזק על ידי העוררים.

הוכח כי לעוררים לא נמסרה החזקה בחודש יוני 1999 וכי המסמך שנשלח על ידי הצד השלישי למשיב לא תיאר נכונה את העובדות ביחס למסירת החזקה בנכס.

במקרה שבפנינו הוכח למעשה כי הצד השלישי אף לא טען למסירת חזקה בנכס לעוררים כי אם להעברת "בעלות" בנכס לעוררים.

אין זה מענינו להתייחס לטענות קניניות אולם נעיר כי העוררים הניחו סימני שאלה רבים בפנינו ביחס להשלמת הליך העברת הבעלות ו/או החזקה המשפטית אליהם ביחסים בינם לבין הצד השלישי.

הוכח כי המשיב לא בדק את הנכס בעת שרשם את העוררים כמחזיקים, ממילא לא יכול היה לעשות זאת כיוון שלא היה כלל נכס או מכיוון שהצד השלישי חסם את הגישה לנכס.

הוכח כי העוררים חזרו והעלו טענות אלה במשך כל השנים מאז שנת 1999.

אמרנו כבר בתחילת הדברים כי תיק זה יוצא דופן בבחינת הראיות הרבות שהוצגו לנו וסדר הדברים בו הן הוצגו.

על פי רוב , בתיקי התחנה המרכזית, מופיעים בפנינו עוררים מבוגרים, במקרים רבים חולים ובמקרים אחרים יורשים של העוררים או בני היורשים, אשר קשה עליהם מלאכת הוכחת טענותיהם וסאגת ההתמודדות עם צלקות התחנה המרכזית מבחינתם, אלא שהעורר שבפנינו כמו היה אהרון למשה, יכול לשמש פה לכל העוררים אשר הציגו בפנינו את אותן הטענות, בדרך פחות רהוטה וברורה.

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

כאמור אין מחלוקת עובדתית ביחס להתשלשלות הענינים בתיק זה.

הצד השלישי לא טען כי נתבצעה מסירת חזקה במקרה שבפנינו וברור כי טענתו לפיה על העוררים לשאת בחיובי ארנונה, ככל שקיימת טענה כזו, אינה נסמכת על מסירת חזקה בפועל כי אם על זיקתם הקרובה ביותר לנכס בתור בעלים.(ראה סיכום טענותיו בתום דיון ההוכחות בפנינו),

עד המשיב הצטרף למעשה לעמדת העוררים כאשר הוכיח לא רק שלא נמסרה הודעה על מסירת חזקה (כי אם על מסירת בעלות) אלא גם אישר כי לא ניתן לזהות את הנכס וכי החזקה למעשה לא נמצאת בידי העוררים שכן כאשר נציגי המשיב מגיעים לבצע ביקורים בנכס מי שפותח להם את הגישה לנכס הינו אב הבית של הצד השלישי !

לפיכך הננו קובעים כי העוררים אינם מחזיקים בנכס לצרכי ארנונה.

הוכח כי הודעת התחנה המרכזית למשיב משנת 1999 נמסרה מבלי שצורף לה חוזה מכר.

לא הוסבר ואף לא הוכח על מה ולמה נרשמה החזקתם של היורשים רטרואקטיבית מ 1.1.99 על אף שההודעה נמסרה יותר מחצי שנה לאחר מכן ולא הוכח כי עובר למסירת ההודעה נמסרו למשיב פרטים מהותיים ביחס לגודל הנכס, מיקומו וכיוב' למעט רשימה כמעט ערטילאית אותה צירפה התחנה המרכזית לכל הודעותיה הלקוניות.

המשיב פעל בהתאם להודעת 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 את 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 במסמכים שהוצגו לנו עובר להודעת התחנה המרכזית מיום 11.7.99 על פיהם ביצע

המשיב את חילופי המחזיקים . עדות עד המשיב במקרה שבפנינו ביחס לנוהל העברת הזכויות כיום רק מחזקת את הרושם הזה.

מדובר בהודעה על חילופי מחזיקים שאינה חתומה על ידי צד כלשהו וכל שיש בה אלה מספר החנות של העוררים .

אין מחלוקת כי המשיב רשם את החזקתם של העוררים כמחזיקים בנכס על פי הודעה זו .

כאמור להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררים, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

אין זה מעניינו 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 כשמונה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים עם הצד השלישי ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

שמענו מהעוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

ברור מעדות נציג הצד השלישי ומהמסמכים שהוצגו לנו כי הנכס נשוא הערר לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העוררים קיבלו פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בשנים 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.

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

לא זו אף זו עד המשיב הודה בחקירתו כי העוררים טרחו לטעון בעבר כי מעולם לא קיבלו את החזקה בנכס, גם כאשר ביקשו להאריך את תוקף הפטור.

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 לעוררים והאם ניתן לזהותו בכלל.

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.

<u>התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררים ברורה כאמור:</u>

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.

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 הודה כי לא בוצעה מסירה של החזקה בנכס לעוררים.

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 למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררים קיבלו החזקה בנכסים . הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של 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 העוררים כמחזיקים בנכס.

תכלית המחוקק , להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה 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 בעירית הרצליה נ' מירב פלקון***, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"ם 867/06 ***מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' 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: פיסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פיסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-עע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. עד אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטית 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 הקרובים ביותר לנכס להידחות, שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר מארבעים שנים בנכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתו בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

<u>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 הנישומים העוררים בערר זה.</u>

משלא נתבקשנו לעשות כך , אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.12.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת ההחלטה.

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

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בטבת תשעו
15.12.2015

מספר ערר : 140013138 / 12:08
מספר ועדה: 11278

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: לוי אסתר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

בכתב התשובה לערר העלה המשיב מספר נימוקים לכך שהערר דנן אינו בסמכות הוועדה ולכן ביקש המשיב לדחות את הערר על הסף.

לאחר שעיינו בכתב התשובה, שוכנענו שאכן הערר דנן אינו בסמכותנו מהנימוקים המפורטים בכתב התשובה לערר.

בנסיבות אלה אין מנוס אלא להורות על מחיקת הערר בשל כך שלוועדה אין סמכות לדון בו זכך אנו מורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בטבת תשעו
15.12.2015

מספר ערר : 140013131 / 11:43
מספר ועדה: 11278

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
של"יד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בטבת תשעו
15.12.2015

מספר ערר : 140011254 / 13:27
מספר ועדה: 11278

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נועה אירועים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בטבת תשעז
16.12.2015

מספר ערר : 140012644 / 09:03
מספר ועדה: 11279

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אמילין קפה בע"מ חברה פרטית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן תוקף החלטה להסכמת הצדדים כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית **מס' ערר: 140012380**
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררת: אשכנזי אלגרה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

צד ג' : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

<u>החלטה</u>

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

במקרה זה חשוב לציין כי נשמע במקביל גם ערר מספר 140012379בו העורר הוא אחיה של העוררת, אשר רכש יחד עימה באותה התקופה ובאותן הנסיבות "חנות" במתחם התחנה המרכזית החדשה.

כמו במקרים קודמים שבאו בפנינו, גם הערר הנוכחי הוגש על ידי העוררת בעצמה, לאחר שבעלה נפטר ברבות השנים שחלפו ממועד הרכישה ובהיותה בלתי מיוצגת.

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

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

העוררת הגישה בעצמה את כתב הערר וכך כתבה :

"אני אלגרה אשכנזי שיש לי חנות בתחנה המרכזית קומה ג' חנות מס' 2000132983 ... עד היום לא קיבלתי את מפתחות החנות . החנות סגורה ומגודרת בלוחות עץ. אין שום גישה לחנות אינה ראויה לשימוש מצורף בזה תמונה...."

בדיון המקדמי שבה העוררת על עמדתה ואמרה:

"אני מעולם לא קיבלתי מפתח של הנכס. בנוסף הכניסה לנכס חסומה ולא ניתן לעשות בו כל שימוש".

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

בהתאם לשינוי מחויבת העוררת בתור המחזיקה הרשומה בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה 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 אותה רכשו במתחם 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 הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררת כמחזיקה בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העוררת אינה מחזיקה בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העוררת ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העוררת לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

ביום 25.6.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה.

בסופו של הדיון הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיונים בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

ביום 22.7.2015 התייצב הצד השלישי באמצעות בא כוחו ומנהלת הגבייה בתחנה המרכזית החדשה לדיון המקדמי . בדיון זה חזרה העוררת על עמדתה לפיה מעולם לא קיבלה חזקה בנכס.

הצד השלישי השיב לטענות העוררת :

"אנחנו שלחנו הודעות לבוא ולקבל את החזקה אבל לא ידוע לי אם הם הגיעו או לא. מבחינתנו הבעלות והחזקה נמסרו . הדברים יובהרו במסגרת הבאת הראיות"

בסופו של הדיון קבענו את התיק להוכחות תוך שנקבע סדר הבאת העדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, הצד השלישי והמשיב.

הצד השלישי ביקש בדיון לקבוע את התיק להוכחות אך לשמור על טענותיו בעניין השומה וסדרי הדין.

ב"כ המשיב התנגדה לעמדה זו בטענה כי לא ניתן לקחת חלק בהליך הוכחות ולאחר מכן להחליט כי אין לוועדה סמכות לדון במעמדו של הצד השלישי.

באותו המעמד קבענו בהחלטתנו כך:

"ביום 25.6.15 נתקבלה החלטה בערר זה לפיה יש לזמן לדיון את הצד השלישי כצד שעלול להיפגע מהחלטתנו בתיק זה .ההחלטה נמסרה לצד השלישי בסמוך למתן ההחלטה והוא זומן לדיון כיום.

עד לבוקר הדיון היום לא מצא הצד השלישי לנכון להביע הסתייגות או לכפור בסמכות הוועדה לזמנו אולם הבהרנו היום לנציגי הצד השלישי כי ההחלטה אם לקחת חלק בדיוני הועדה מסורה לבעל הדין שכן ההחלטה לזמנו אינה נובעת מהעובדה שהם הגישו השגה והשגתם נדחתה, אלא מתוך רצון למנוע מצב בו זכויותיו של הצד השלישי תפגענה בשל החלטה שתינתן במחלוקת בין המשיב לעוררת.

לפיכך החלטתנו מיום 25.6.15 בעינה עומדת . הדיון המקדמי היום יתקיים ובסופו כמו בכל דיון מקדמי תינתנה החלטות ביחס להמשך בירור המחלוקת . בשלב זה ימשיך הדיון בהשתתפות בעלי הדין לרבות הצד השלישי אלא אם הצד השלישי בוחר שלא להמשיך ולקח חלק בדיונים .בחירתו של הצד השלישי מתייחסת לתיק זה ובכל תיק ותיק לגופו לפי בחירתו של הצד השלישי".

<u>הצד השלישי :</u>

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

ביום 22.7.15 התקיים דיון מקדמי בהשתתפות הצד השלישי כאמור לעיל.

בתום הדיון המקדמי הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

הצד השלישי התבקש להגיש תצהיריו בתוך 30 ימים מקבלת תצהירי העוררת (או עד ליום 1.10.2015 אם לא יוגשו תצהירים מטעם העוררת).

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

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארגונה.

- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת , כי תשיב באופן מלא ועניני 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.

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו ו/או מההחלטה לזמנו להביא ראיותיו.

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

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

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משתי קצוות... מחד להשתתף בדיוני הועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הוועדה לזמן את הצד השלישי כצד , מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הוועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו

בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

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

ביום 7.10.2015 , נתקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של המשיב .

ביום 9.11.2015 , נתקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של הצד השלישי .

בפתח דיון ההוכחות ביום 9.12.15 הודיעה העוררת כדלקמן:

"אני חוזרת על האמור בפרוטוקול מיום 22.7.15 ומבקשת לראות בכך את עדותי הראשית בתיק זה. בשל מצבי קיבלתי את הצעת הוועדה ולא הגשתי תצהיר , אין לי את האמצעים והכוחות לעשות זאת"

<u>דיון בערר:</u>

העוררת נחקרה על תצהירה וגרסתה נותרה על כנה כפי שעלתה מעדותה הראשית.

העוררת שבה וטענה כי לא היא ולא בעלה המנוח לא קיבלו מעולם מפתח ל"חנות" ואיש לא פנה אליהם מהתחנה לבצע מסירה.

"החנות בקומה שלישית. אתם יודעים שאין גישה לחנות הזאת... הטענה שלא באנו לקבל מפתח היא שקר . אם היו נותנים לנו מפתח היינו לוקחים אותו בשמחה"

"כשאת שואלת אותי מדוע לא הגשנו ערר על ארנונה אני אומרת שהגשנו ופנינו ובכל פעם נתנו לנו פתק שאנחנו לא צריכים לשלם ארנונה"

כאשר שאל ב"כ הצד השלישי את העוררת מדוע לא התייצבה לקבל את הנכס השיבה:

"לא לקחנו את הנכס כי לא פתחו את המקום שלנו. סגרו אותו. אין גישה אליו. בהתחלה היה פתוח ואחר כך סגרו לגמרי. אינני זוכרת מתי הייתי בנכס. בעלי היה הולך. בעלי אמר לי שלא לוקחים את הנכס כי הנכס לא היה מוכן ואחר כך סגרו את המקום ולא ניתן היה להגיע אליו. ביקשנו לפתוח את המקום ולאפשר גישה ובתשובה סגרו אותו עוד יותר. ביקשנו במכתבים , אני לא זוכרת תאריכים , אבל את העובדות אני זוכרת . מדובר בסיפור של 40 שנה ואני לא זוכרת תאריכים...

ב"כ הצד השלישי עימת את העוררת עם מכתב מיום 27.4.88, שצורף כנספח ב' לתצהיר הצד השלישי.

במכתב שנשלח לכאורה לעוררת ולבעלה המנוח מתכבד הצד השלישי להודיע להם בהמשך לפניות אליהם בקשר למסירת החנות ולהודיע להם כי חברת בתי הקולנוע לב התחנה בע"מ שבבעלותה בתי קולנוע בפרויקט הודיעה לצד השלישי כי בכוונתה לפתוח את בתי הקולנוע במהלך חודשי הקיץ.

העוררת השיבה לב"כ הצד השלישי בדרך שאינה משתמעת לשתי פנים :

"בהתייחס למכתב שאתה מציג לי מאפריל 1988 , במכתב שאתה מציג לי הוא שקר. אף אחד לא התכוון לתת לי מפתח... לא יכול להיות שבעלי קיבל את המכתב . מדובר בשקר. אני ידעתי כל דבר שבעלי היה מקבל והוא לא עשה שום דבר שלא בידיעתי"

זכאילו מצאנו עצמנו פעם נוספת מול עדויות קודמות שנשמעו בפנינו על ידי עוררים אחרים הרי שגם העוררת הזו חזרה על אותם דברים וענתה נרגשת לשאלותיו של ב"כ הצד השלישי כך :

"אם היו נותנים לי את המפתח הייתי נכנסת לנכס. אפילו אם לא היה קולנוע והייתם נותנים לי מפתח הייתי נכנסת. לא ידעתי אפילו שהיה צריך להיות קולנוע. בגלל שאתם עשיתם עוד קומה אנחנו נשארנו בלי כלום. שילמנו כל כך הרבה כסף למקומות שיהיו אנשים ובסוף לא קיבלנו כלום....בעלי פנה הרבה פעמים אני לא זוכרת מתי וביקש לקבל את הנכס. בעלי עשה את הכל. ברור שרצינו את הנכס."

ב"כ המשיב הגישה כאמור את נספח א לתצהיר עד המשיב היא הודעת הצד השלישי מחודש יולי 1999 על שינוי שם המחזיק משמה לשמם של העוררים. בעקבות פנייה זו הסב המשיב את ההחזקה מבחינת ארנונה משם התחנה המרכזית החדשה על שמם של העוררים וזאת בתוקף מיום 1.1.1999.

מעדות עד המשיב עולה כי המשיב העביר את חיובי הארנונה על שם העוררים רטרואקטיבית בהתאם לפניית הצד השלישי מחודש יולי 1999 .

הצד השלישי הגיש כאמור את תצהירו של מיקי זיו אליו צורפו נספחים א-ג.

ביום 9.12.2015 נחקר מר זיו על תצהירו .

הוא אישר כי את נספח א לתצהיר המשיב, הודעת התחנה המרכזית החדשה למשיב ביחס להעברת חובות הארנונה על שם רשימת עוררים (בינהם העוררת) , מכתב מיום 6.7.1999 , מצא במסמכי התחנה המרכזית כאשר נכנס לתפקידו שנים מאוחר יותר.

לשאלת הוועדה השיב עד הצד השלישי בהגינות כדלקמן:

"כשהוועדה שואלת אותי אם היה קשר בין הרשימות שהועברו לעירייה לבין מסירת מפתח לבעלי הזכויות ששמם מופיע בעירייה אני אומר שאין לי מושג...איני יודע אם צורפו תשריטים להודעה משנת 1999..אינני יודע אם צורפו חוזים להודעה משנת 1999, מי שחתום על המכתבים 6.7.99 אינו עובד בתחנה...אינני יודע מדוע החיוב עבר על שם בעלי הזכויות מינואר 99 על אף שהפנייה שלנו הייתה מיולי 1999...

למיטב ידיעתי בתי הקולנוע פעלו בתחנה המרכזית תקופה מסוימת.. אני מניח שזה היה בסמוך לפתיחה בשנת 92...יכול להיות שהיה מצב שהם פעלו תקופה מסוימת סגרו ואולי אחרי זה הייתה כונה לפתוח שוב ואולי הם פעלו שוב...

הנהלות התחנה בעבר החליטו לסגור אזורים מסוימים כתוצאה מזה הנכסים באותם האזורים לא פעלו , לא בגלל התחנה. התחנה סגרה בגלל שהנכסים היו סגורים ולא להיפך..."

עד המשיב השיב לשאלות ב"כ הצד השלישי :

הוא הסביר שהעירייה העבירה את הארנונה על שם העוררת על פי הודעת התחנה המרכזית החדשה בהודעתה משנת 99 .

"על בסיס הודעה זו הוחלט לרשום את העוררת כמחזיקה בנכס"

ביחס לפניות העוררת בעבר למשיב ענה עד המשיב:

"אינני יודע אם ניתן להגדיר את פניות העוררת כהשגה בטענת אינני מחזיק , אך היא פנתה בטענה שהנכס נמצא במקום שאין לה גישה אליו, שהיא לא יכולה להפעיל אותו ולכן במשך השנים הם קיבלו את אותו פטור עד לתיקון החוק"

"אני מאשר שורדי לוי היא מי שטיפלה בפניות של כל אנשי התחנה המרכזית. אני לא יודע להגיד שהעוררת או העורר היו אצל ורדי לוי , אבל הגיוני שהם היו אצלה , כי היא טיפלה בפניות של התמת"ת"

"הייתה ביקורת אחת לפחות בנכס בתקופת הפטור.....אב הבית של התחנה פותח את האזורים האלה כשאנחנו מגיעים לעשות ביקורת"

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

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

הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה בפנינו ומכאן שעלינו להכריע בטענת העוררת כי אינה מחזיקה בנכס ולפיכך יש לבטל חיובי הארנונה שהושתו עליה כאמור לעיל.

ב"כ המשיב אמרה בסיכומיה כי משהוכח כי הבעלות הועברה לעוררת ומלוא התמורה שולמה בגין החנות יש לדחות את הערר. עוד טענה ב"כ המשיב כי המשיב פעל בעת רישום העוררת כמחזיקה בהתאם לרשימה וההודעה שהועברה מהתמח"ת.

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

ב"כ הצד השלישי שב וטען כי הצד השלישי שומר על כל טענותיו ביחס למעמד הצד השלישי . עוד טען הצד השלישי כי העוררת היא המחזיקה על פי הדין וכי בעלי הנכס הם החייבים בארנונה.

"אנו טוענים כי הצענו לעוררת לקבל חזקה בנכס והיא לא באה לקבל את המפתח".

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 מיום 6.7.99 על פיו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים .

מדובר בהודעה על חילופי מחזיקים שאינה חתומה על ידי צד כלשהו וכל שיש בה אלה פרטי החנות של העוררים בציון שמם של העוררים.

הוכח בעדויות שנשמעו בפנינו כי להודעת הצד השלישי למשיב לא צרפו חוזים או תשריטים .

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העוררת כמחזיקה של הנכס נשוא הערר על פי הודעה זו מיום 6.7.99.

כאמור להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררת, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

לאחר שעיינו במסמכים שצורפו לתצהיר הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו כאחת עשרה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעוררים ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתצהיר העד מטעמה.

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

בהסכם בו מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" מתייחסים הצדדים להסכם המקורי בו רכשו העוררים את זכויותיהם במתחם, הסכם מיום 12.6.1968 (!!!).

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

בסעיף 8 להסכם 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 הפעם בפנינו , אולי בשל העובדה כי בתיקים אחרים בהם הוא הוצג הצבענו על כך שנקבע בהסכם הניהול בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העוררים דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעוררת כי מעולם לא קיבלה את החזקה בחנות.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה.

לא הוכחה טענתה המשתמעת של התחנה המרכזית החדשה כאילו הנכס היה פעיל בתקופה כלשהי. נהפוך הוא , עדות העוררת כמו גם עדות הצד השלישי מחזקת את הרושם כי האירוע המתואר בפניית הצד השלישי ביחס לכוונת החברה המפעילה את בתי הקולנוע לפתוח בקיץ הקרוב... את בתי הקולנוע בתחנה עובר למסירת החזקה המתוכננת לא התרחש ואם התרחש היה זה כשבע שנים קודם למשלוח אותו מכתב ולפרק זמן מסוים.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר פרטיכל מסירה, אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשה העוררת לשלם, שנשלחו לעוררת ושמחקירת העוררת עלה כי היא מעולם לא קיבלה אותן.

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

מהשאלות ששאל ב"כ הצד השלישי את העוררת במהלך חקירתה הנגדית עולה כי אין מחלוקת כי בעניינה של העוררת לא התבצע אקט של מסירה פיזית של החנות שרכשו .

גם עדות עד המשיב תומכת בטענה כי מעולם לא נמסרה לעוררת החזקה שכן במקרים בהם ביקש המשיב לקיים ביקור בנכס הוא פנה לאב הבית של הצד השלישי שיפתח לו את המתחם .

גרסת העוררת שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתה לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתה.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעוררת החזקה , כל שהציג היה פנייה של הצד השלישי לעוררת לבא ולקבל את החזקה ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעוררת.

יתרה מזאת , לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררת כמחזיקה כבר מחודש ינואר 1999.

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

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

מעדות עד המשיב ומעדות העוררת אף נמצא תימוכין לגרסה כי העוררת, כמו עוררים אחרים פנתה בכל עת שקיבלה הודעות על חיוב ארנונה למשיב וטענה כי לא נמסרה לה חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעייה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סיף 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 העוררת קיבלה החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיזוכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעוררת קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות , האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעוררת והאם ניתן לזהותו בכלל.

הוכח כי השטח נשוא החיוב הוא חלק מקומה שהגישה אליה סגורה והיא אינה פעילה וממילא לא ניתן לייחס למאן דהוא אחזקה פוזיטיבית בחלק מקומה זו למעט אחזקה משמעת או אם תרצו אחזקה וירטואלית.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין צו 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.

<u>התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת ברורה כאמור:</u>

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העוררת לא החזיקה בנכס.

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 לעוררת.

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

דווקא עד המשיב העיד על כך שהחזקה, לפחות כאשר הדבר נוגע לעניין עריכת ביקורות בנכס נשוא הערר הייתה בידי 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 למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררת קיבלה את החזקה בנכס . הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של 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 ההחזקה 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 בעירית הרצליה נ' מירב פלקון***, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"ם 867/06 ***מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' 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: פיסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פיסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין <u>ב-עע"ם 2611/08</u> 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 הקונקרטית 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 העוררת מחזיקה בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררת בתור הבעלים על הנכס כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי היא לא החזיקה בנכס , לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשה זכויות לפני יותר מארבעים שנים בנכס כלשהו ולא קיבלה את הנכס בהתאם להסכמים שחתמה לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי), בכדי להקים לה זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

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

משלא נתבקשנו לעשות כך , אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.12.2015.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית **מס' ערר: 140012379**
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העורר: פרנקו ניסים

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

צד ג' : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

<u>החלטה</u>

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

במקרה זה חשוב לציין כי נשמע במקביל גם ערר מספר 140012380 בו העוררת היא אחותו של העורר שפנינו , אשר רכשה יחד עימו באותה התקופה ובאותן הנסיבות "חנות" במתחם התחנה המרכזית החדשה.

כמו במקרים קודמים שבאו בפנינו , גם הערר הנוכחי הוגש על ידי העורר בעצמו ברבות השנים שחלפו ממועד הרכישה ובהיותו בלתי מיוצג.

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

אמרנו 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 כלל העוררים במתחם.

העורר הגיש בעצמו את כתב הערר וכך כתב :

"אני ניסים פרנקו שיש לי חנות בתחנה המרכזית קומה ג' חנות מס' 0035-108-304/14 ... עד היום לא קיבלתי את מפתחות החנות . החנות סגורה ומגודרת בלוחות עץ . אין שום גישה לחנות אינה ראויה לשימוש ,כל הרחוב כולל חנותי סגורים ואין שום גישה לחנות מצורף בזה תמונה...."

בדיון המקדמי שבה העורר על עמדתו ואמר :

"אני מעולם לא קיבלתי מפתח של הנכס. בנוסף הכניסה לנכס חסומה ולא ניתן לעשות בו כל שימוש".

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) .

בהתאם לשינוי חויב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון לנעשה 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 אותה רכשו במתחם 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 הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה 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) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

ביום 25.6.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה.

בסופו של הדיון הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיונים בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

ביום 22.7.2015 התייצב הצד השלישי באמצעות בא כוחו ומנהלת הגבייה בתחנה המרכזית החדשה לדיון המקדמי . בדיון זה חזר העורר על עמדתו לפיה מעולם לא קיבל חזקה בנכס.

הצד השלישי השיב לטענות העורר :

"אנחנו שלחנו הודעות לבוא ולקבל את החזקה אבל לא ידוע לי אם הם הגיעו או לא. מבחינתנו הבעלות והחזקה נמסרו . הדברים יובהרו במסגרת הבאת הראיות"

בסופו של הדיון קבענו את התיק להוכחות תוך שנקבע סדר הבאת העדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, הצד השלישי והמשיב.

הצד השלישי ביקש בדיון לקבוע את התיק להוכחות אך לשמור על טענותיו בעניין השומה וסדרי הדין.

ב"כ המשיב התנגדה לעמדה זו בטענה כי לא ניתן לקחת חלק בהליך הוכחות ולאחר מכן להחליט כי אין לוועדה סמכות לדון במעמדו של הצד השלישי.

באותו המעמד קבענו בהחלטתנו כך :

"ביום 25.6.15 נתקבלה החלטה בערר זה לפיה יש לזמן לדיון את הצד השלישי כצד שעלול להיפגע מהחלטתנו בתיק זה .ההחלטה נמסרה לצד השלישי בסמוך למתן ההחלטה והוא זומן לדיון כיום.

עד לבוקר הדיון היום לא מצא הצד השלישי לנכון להביע הסתייגות או לכפור בסמכות הוועדה לזמנו אולם הבהרנו היום לנציגי הצד השלישי כי ההחלטה אם לקחת חלק בדיוני הועדה מסורה לבעל הדין שכן ההחלטה לזמנו אינה נובעת מהעובדה שהם הגישו השגה והשגתם נדחתה, אלא מתוך רצון למנוע מצב בו זכויותיו של הצד השלישי תפגענה בשל החלטה שתינתן במחלוקת בין המשיב לעוררת.

לפיכך החלטתנו מיום 25.6.15 בעינה עומדת . הדיון המקדמי היום יתקיים ובסופו כמו בכל דיון מקדמי תינתנה החלטות ביחס להמשך בירור המחלוקת . בשלב זה ימשיך הדיון בהשתתפות בעלי הדין לרבות הצד השלישי אלא אם הצד השלישי בוחר שלא להמשיך ולקח חלק בדיונים .בחירתו של הצד השלישי מתייחסת לתיק זה ובכל תיק ותיק לגופו לפי בחירתו של הצד השלישי".

<u>הצד השלישי :</u>

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

ביום 22.7.15 התקיים דיון מקדמי בהשתתפות הצד השלישי כאמור לעיל.

בתום הדיון המקדמי הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

הצד השלישי התבקש להגיש תצהיריו בתוך 30 ימים מקבלת תצהירי העוררת (או עד ליום 1.10.2015 אם לא יוגשו תצהירים מטעם העוררת).

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

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות 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 הבהירה המבקשת , כי תשיב באופן מלא ועניני 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.

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו ו/או מההחלטה לזמנו להביא ראיותיו.

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

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

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משתי קצוות... מחד להשתתף בדיוני הועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הוועדה לזמן את הצד השלישי כצד , מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הוועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

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

ביום 7.10.2015 , נתקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של המשיב .

ביום 9.11.2015 , נתקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של הצד השלישי .

בפתח דיון ההוכחות ביום 9.12.15 הודיע העוררת כדלקמן:

"אני חוזר על האמור בפרוטוקול מיום 22.7.15 ומבקש לראות בכך את עדותי הראשית בתיק זה. בשל מצבי קיבלתי את הצעת הוועדה ולא הגשתי תצהיר , אין לי את האמצעים והכוחות לעשות זאת.... המקום סגור ולא היה עם מי לדבר ולבקש מפתח... הצד השלישי לקח את הפרויקט ואת הצד שלנו הרג. סגר את החנויות שלנו ולא היה עם מי לדבר...הייתי מקבל מהעירייה ארנונה והייתי הולך אצלה ומסביר לה את מצב הנכס והיא הייתה מרגיעה אותי עד שהם הלכו ובדקו את המקום ומצאו שאני צודק ונתנו לי פטור . הבאתי תמונות שהמקום סגור ושהגישה סגורה עם ברזלים ושיראו שאין על מה לחייב בארנונה והם ברוך השם הבינו. כמו שאמר העד של העירייה המקום לא היה פעיל . כשהיה אפשר לעבוד עשו מהחנויות שלנו בית שימוש לחנויות האחרות"

<u>דיון בערר:</u>

העורר נחקר על עדותו הראשית וגרסתו נותרה על כנה כפי שעלתה מעדותו הראשית.

העורר שב וטען כי לא קיבל מעולם מפתח ל"חנות" ואיש לא פנה אליו מהתחנה לבצע מסירה.

"שילמנו את כל התמורה עבור החנות . עבדתי כל החיים ושילמתי את החנות הזאת ולצערי אשתי המנוחה לא זכתה לראות את החנות...החנות בקומה השלישית היא במפלס נמוך יותר מהחנות של אחותי אלגרה . אתם יודעים שאי גישה לחנות הזאת "

"אם הייתם נותנים לנו מפתח הייתי לוקח אותו בשמחה..."

"אני לא יודע בדיוק ממתי רשמו אותי בעירייה ...כל שנה קיבלתי אותו דבר ובאו ובדקו וראו שהמקום לא קיים....כשאת שואלת אותי מדוע לא הגשנו ערר על ארנונה אני אומר שכל פעם פניתי לורדי לוי כשקיבלתי חיוב , היא הבינה אותי וזאת עד שהבינו בעירייה שצריך לבטל את החיוב "

כאשר שאל ב"כ הצד השלישי את העורר מדוע לא התייצב לקבל את הנכס השיב:

"עשרים אלף פעם באתי לקחת את הנכס, היה יונה ולא אתם , אבל אף אחד לא נתן לי אותו. אני כבר לא זוכר מתי באתי לקחת אותו.. פעם אחת שבאתי לבקש את הנכס היה בן אדם שהיא מטפל עבור התחנה ... התחנה הייתה בפשיטת רגל , כשאני באתי לקבל את הנכס התחנה עוד לא פעלה...

לא זוכר אם התמח"ת שלחה לי מכתבים , גם לא את מה שאתה מציג לי. אני מבוגר וחוזר ואומר שקשה לי לזכור ואני מבקש ממך להפסיק לשאול שאלות שמביכות אותי"

בשלב זה של החקירה הורינו על הפסקת חקירתו של העורר.

ב"כ המשיב הגישה את נספח א לתצהיר המשיב , היא הודעת המשיב על שינוי המחזיקים בנכס בהתאם להודעת הצד השלישי. במקרה זה לא נמצאה הודעת הצד השלישי. ממסמך זה , הנושא את התאריך 25.7.99 , עולה כי המשיב שינה את רישום המחזקים על פי הודעת הצד השלישי רטרואקטיבית בהתאם לפניית הצד השלישי מחודש יולי 1999 .

הצד השלישי הגיש כאמור את תצהירו של מיקי זיו אליו צורפו נספחים א-ה.

ביום 9.12.2015 נחקר מר זיו על תצהירו .

הוא אישר כי את העברת הזכויות המשתמעת מנספח א לתצהיר המשיב, הודעת התחנה המרכזית החדשה למשיב ביחס להעברת חובות הארנונה על שם רשימת בעלי זכויות בתחנה המרכזית , מצא במסמכי התחנה המרכזית כאשר נכנס לתפקידו שנים מאוחר יותר.

לשאלת הוועדה השיב עד הצד השלישי בהגינות כדלקמן:

"כשהוועדה שואלת אותי אם היה קשר בין הרשימות שהועברו לעירייה לבין מסירת מפתח לבעלי הזכויות ששמם מופיע בעירייה אני אומר שאין לי מושג...אינני יודע אם צורפו תשריטים להודעה משנת 1999..אינני יודע אם צורפו חוזים להודעה משנת 1999, מי שחתום על המכתבים 6.7.99 אינו עובד בתחנה...אינני יודע מדוע החיוב עבר על שם בעלי הזכויות מינואר 99 על אף שהפנייה שלנו הייתה מיולי 1999...

למיטב ידיעתי בתי הקולנוע פעלו בתחנה המרכזית תקופה מסוימת.. אני מניח שזה היה בסמוך לפתיחה בשנת 92...יכול להיות שהיה מצב שהם פעלו תקופה מסוימת סגרו ואולי אחרי זה הייתה כונה לפתוח שוב ואולי הם פעלו שוב...

הנהלות התחנה בעבר החליטו לסגור אזורים מסוימים כתוצאה מזה הנכסים באותם האזורים לא פעלו , לא בגלל התחנה. התחנה סגרה בגלל שהנכסים היו סגורים ולא להיפך..."

עד המשיב השיב לשאלות ב"כ הצד השלישי :

הוא הסביר שהעירייה העבירה את הארנונה על שם העוררת על פי הודעת התחנה המרכזית החדשה בהודעתה משנת 99 .

ביחס לפניות העורר בעבר למשיב ענה עד המשיב:

"אני חוזר על תשובותיי בתיק 1400012380 בעניין פניות אלגרה בעיריית תל אביב , התשובות הן זהות"

באותו התיק השיב העד :

"אינני יודע אם ניתן להגדיר את פניות העוררת כהשגה בטענת אינני מחזיק , אך היא פנתה בטענה שהנכס נמצא במקום שאין לה גישה אליו, שהיא לא יכולה להפעיל אותו ולכן במשך השנים הם קיבלו את אותו פטור עד לתיקון החוק"

"אני מאשר שורדי לוי היא מי שטיפלה בפניות של כל אנשי התחנה המרכזית. אני לא יודע להגיד שהעוררת או העורר היו אצל ורדי לוי , אבל הגיוני שהם היו אצלה , כי היא טיפלה בפניות של התמח"ת"

"הייתה ביקורת אחת לפחות בנכס בתקופת הפטור.....אב הבית של התחנה פותח את האזורים האלה כשאנחנו מגיעים לעשות ביקורת"

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

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

הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה בפנינו ומכאן שעלינו להכריע בטענת העורר כי אינו מחזיק בנכס ולפיכך יש לבטל חיובי הארנונה שהושתו עליו כאמור לעיל.

ב"כ המשיב אמרה בסיכומיה כי משהוכח כי הבעלות הועברה לעורר ומלוא התמורה שולמה בגין החנות יש לדחות את הערר. עוד טענה ב"כ המשיב כי המשיב פעל בעת רישום העורר כמחזיק בהתאם לרשימה וההודעה שהועברה מהתמח"ת.

המשיב פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 (שלא הוצגה כאמור בתיק זה) ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

ב"כ הצד השלישי שב וטען כי הצד השלישי שומר על כל טענותיו ביחס למעמד הצד השלישי . עוד טען הצד השלישי כי העוררת היא המחזיקה על פי הדין וכי בעלי הנכס הם החייבים בארנונה.

"אנו טוענים כי הצענו לעורר לקבל חזקה בנכס והוא לא בא לקבל את המפתח".

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 הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

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

הוכח בעדויות שנשמעו בפנינו כי להודעת הצד השלישי למשיב לא צרפו חוזים או תשריטים .

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

כאמור להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

לאחר שעיינו במסמכים שצורפו לתצהיר הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כאחת עשרה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורר ולאשתו המנוחה ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א ' לתצהיר העד מטעמה.

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

בהסכמים שהוצגו לנו בתיקים אחרים 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. בתיק זה הוצג הסכם חלקי והושמטו יתר חלקי ההסכם כפי שהוצגו לנו בתיקים דומים לרבות התיק של אחותו של העורר אשר רכשה החנות שלה במקביל ובסמוך לעורר. במקרה זה הוצג רק חלק מהסכם הניהול .

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 להסכמים אחרים שהוצגו 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 הוצג הפעם בפנינו חלקית ונקבע 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 מהעורר כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה.

לא הוכחה טענתה המשתמעת של התחנה המרכזית החדשה כאילו הנכס היה פעיל בתקופה כלשהי. נהפוך הוא , עדות העורר כמו גם עדות הצד השלישי מחזקת את הרושם כי האירוע המתואר בפניית הצד השלישי ביחס לכוונת החברה המפעילה את בתי הקולנוע לפתוח בקרוב... את בתי הקולנוע בתחנה עובר למסירת החזקה המתוכננת לא התרחש ואם התרחש היה זה כשבע שנים קודם למשלוח אותו מכתב ולפרק זמן מסוים.

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

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

מהשאלות ששאל ב"כ הצד השלישי את העורר במהלך חקירתו הנגדית עולה כי אין מחלוקת כי בעניינו של העורר לא התבצע אקט של מסירה פיזית של החנות שרכשו .

גם עדות עד המשיב תומכת בטענה כי מעולם לא נמסרה לעורר החזקה שכן במקרים בהם ביקש המשיב לקיים ביקור הנכס הוא פנה לאב הבית של הצד השלישי שיפתח לו את המתחם .

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

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעורר החזקה , כל שהציג היה פנייה של הצד השלישי לעורר לבא ולקבל את החזקה ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעורר.

יתרה מזאת , לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורר כמחזיק כבר 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.

מעדות עד המשיב ומעדות העורר אף נמצא תימוכין לגרסה כי העורר, כמו עוררים אחרים פנה בכל עת שקיבל הודעות על חיוב ארנונה למשיב וטען כי לא נמסרה לו 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 התזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

הוכח כי השטח נשוא החיוב הוא חלק מקומה שהגישה אליה סגורה והיא אינה פעילה וממילא לא ניתן לייחס למאן דהוא אחזקה פוזיטיבית בחלק מקומה זו למעט אחזקה משמעת או אם תרצו אחזקה וירטואלית.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין צו 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.

<u>התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:</u>

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיקה 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 לעורר.

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

דווקא עד המשיב העיד על כך שהחזקה, לפחות ככל שהדבר נוגע לעניין עריכת ביקורות בנכס נשוא הערר הייתה בידי 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 העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס . הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס 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 ההחזקה 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 בעירית הרצליה נ' מירב פלקון***, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"ם 867/06 ***מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' 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: פיסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פיסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין <u>ב-עע"ם 2611/08</u> 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. עד אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטית 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 העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

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

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

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

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

משלא נתבקשנו לעשות כך , אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.12.2015.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר: **140007497**
140009386
140010537
140013208

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

העוררת: צוקרמן ושות' בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

<u>החלטה</u>

1. במסגרת הדיון בעררים המאוחדים שבפנינו, נדון עניינו של נכס ברח' מוזס 17 בתל-אביב, אשר מוחזק על ידי העוררת. מדובר בנכס אשר משמש לאחסון ועיבוד חיטה למוצרי קמח מסוגים שונים. סיווג השטחים המחוייבים הינו מלאכה ותעשייה. במסגרת הערר הועלו מספר טענות שעיקרן חיוב שטחים שונים בנכס.

<u>טענות העוררת</u>

2. העוררת טענה כי יש להפחית משטח החיוב 59 מ"ר המהווים מדרגות חירום פנימיות. לטענתה, ניתן לחייב את המדרגות רק בקומה התחתונה, בקומת המרתף ויש לבטל את החיוב ביתר הקומות.

3. העוררת טענה כי בקומה 4 במבנה מצוי שטח של 52 מ"ר, המהווה גג שאינו מרוצף ואינו בר חיוב ומשכך יש להפחית אותו משטח החיוב בארנונה. בסיכומים מטעמה העלתה העוררת טענה חלופית, לפיה יש להפחית 28 מ"ר משטח זה, שהוא שטח הגג עצמו ללא המתקנים עליו.

4. העוררת טענה כי המשיב חייב את העוררת בגין שטח של 289 מ"ר שהינו שטח של קומת הקרקע בתוך מגדל הסילו של התבואה (הממגורות). העוררת טענה כי לא מדובר בקומה שקיימת בפועל ושטח זה הינו החלק התחתון של הממגורות, ללא כל גישה אליו. משכן יש להפחיתו משטח החיוב.

<u>טענות המשיב</u>

5. ביחס לחיוב שטח המרפסת, טען המשיב כי לפי סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע, וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה. הגג הינו חלק מהבניין. ככלל, גג הינו שטח בר חיוב, כאשר החיוב תלוי בנסיבות העובדתיות של כל מקרה.

6. בענייננו נטען כי מדובר במרפסת ולא בגג וכי טענת העוררת אינה מתיישבת עם המשמעות הרגילה של המונח גג. לא מדובר בשטח המצוי בשיא הגובה של הבניין. מעבר לכך, השטח מוקף במעקה מכל צדדיו והעוררת עושה בו שימוש להצבת מספר סילויים מברזל ולכניסת צינור שמגיע מהבניין השני. בהתייחס לטענת העוררת השיב המשיב כי על פי הדין אין הבדל אם מדובר במרפסת מרוצפת אם לאו, שכן מדובר במרפסת אשר נעשה בה שימוש בפועל והיא ברת חיוב על מלוא שטחה. גם מבחינה פונקציונלית של השטח ואופן השימוש בו, מדובר במרפסת ולא בגג.

7. לטענת המשיב גם אם היה מדובר בגג אזי עדיין שטח זה הינו בר חיוב. המשיב הפנה לפסיקה שניתנה בסוגיה של חיוב גג בניין וטען כי אין כל פטור מחיוב גג של בנין והראיה היא שבנוגע לבניין המשמש למגורים התווספה הוראה אשר מקלה בחיוב.

8. בהתייחס לרצפת הסילו-שטח שחויב כקומה, נטען כי אומנם אין גישה לקומת הקרקע אך השטח מסומן בתשריט העירייה משמש לאחסנה. נטען כי גם אם העוררת לא עושה שימוש בפועל בשטח הוא בר חיוב. נטען כי העוררת לא הצליחה להרים את הנטל המוטל עליה להוכיח כי שטח הרצפה אינו קיים ואינו בר חיוב.

9. בהתייחס לחיוב המדרגות נטען כי טענת העוררת כי מדובר במדרגות חירום שאינן ברות חיוב הינה טענה בעלמא. לא הובהר מה הופך את המדרגות למדרגות חירום. בכל מקרה, מדובר במדרגות שיש לחייבן בארנונה בהתאם להוראות צו הארנונה. לעניין החיוב נטען כי אין בסיס לטענת העוררת שיש לחייב את שטח המדרגות פעם אחת בקומת הקרקע בלבד. המשיב התנגד לצירוף החלטות ועדת הערר לסיכומי העוררת וטען כי נושא חיוב המדרגות אינו יכול להתברר ללא התייחסות לעובדות הקונקרטיות של כל בניין ובניין ולכן לא ניתן ללמוד מההחלטה שצורפה לסיכומי העוררת בעניין בנק הפועלים, דבר לענייננו.

<u>מסגרת הדיון בערר</u>

10. במסגרת הדיון בערר זה ערכנו שתי ישיבות של דיוני הוכחות. לבקשת העוררת הוועדה יצאה לנכס וערכה בו סיור בהשתתפות נציגי הצדדים ובאי כוחם. לאחר מכן ניתנו הנחיות להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו, כולל סיכומי תשובה שהוגשו על ידי העוררת, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

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

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

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

> "(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.
>
> (ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

13. להלן נתייחס לשטחים המחוייבים, נשוא הערר, על פי הוראות צו הארנונה.

חיוב מדרגות פנימיות במבנה

14. העוררת טענה כי יש להפחית משטח החיוב 59 מ"ר המהווים מדרגות חירום פנימיות. לטענתה ניתן לחייב את המדרגות רק בקומה התחתונה, בקומת המרתף ויש לבטל את החיוב ביתר הקומות. מבחינה ראייתית הוגש תצהיר של מר לב דבוסקין בו נטען בסעיף 5 כך:

> "בכל קומה קיימות מדרגות חירום שאינן ברות חיוב והמסתכמות בשטח של כ-52 מ"ר אותם יש להפחית מחיוב הנכס".

15. לא הובאה בפנינו ראייה כלשהי בדבר כך שמדובר במדרגות חירום ובדבר כך שהמדרגות אינן ברות חיוב, גם אם היו אלה מדרגות חירום. בחקירתו הנגדית השיב מר דבוסקין כי אין לו אינדיקציה לכך שמדובר במדרגות חירום וכי רוב האנשים במקום עושים שימוש במדרגות אחרות בבניין. מר שרעבי מטעם המשיב השיב בחקירתו כי המדידה מתייחסת לכל חדר מדרגות מקיר לקיר ולמיטב ידיעתו החיוב הינו בכל קומה.

16. במהלך הסיור שערכה הוועדה בנכס, ירדנו במדרגות מהקומות העליונות והגענו לקומות שונות – קומת אריזת קמח בשקים, קומת מסגריה, קומה עם חלל ובה היו שקים מלאים ולקומת הקרקע, בה יש חדר לעובדים ומעבר לצד השני של הבניין.

17. הינה כי כן, מדובר במדרגות רגילות, אשר ניתן להשתמש בהן ואף נעשה בהן שימוש, כך שאין כל בסיס לגרוע אותן מהחיוב. על אף טענת המשיב כי בהתאם לצו הארנונה אין לחייב את המדרגות אלא בקומת הקרקע בלבד, לא הפנתה העוררת לסעיף מתאים בצו הארנונה אשר קובע כך. בהתאם לסעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה" וממילא גם מדרגות.

18. אנו דוחים את הטענה של העוררת בהתבסס על תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992 בדבר האופן שיש לחשב שטח מדרגות. מבלי להתייחס לאופן חישוב השטחים כנטען, אין לנו אלא לבחון את השטחים המחוייבים בהתאם להוראות צו הארנונה ובהתאם להוראות הצו, יש לחייב בגין המדרגות כפי שחוייבה העוררת ולא כנטען על ידה.

19. עיינו בהחלטה שצורפה לסיכומים מטעם המשיב בתיק ערר 140006760. לא ניתן ללמוד ממנה כי אין לחייב את שטח המדרגות נשוא הערר שבפנינו. בהחלטה שצורפה נדון חיוב בכפל שהוטל בגין מדרגות אולם בעניינו לא הוכח כפל חיוב. כמו כן, לא מדובר ב'חור' כנטען על ידי העוררת.

<u>חיוב שטח מרפסת/גג</u>

20. העוררת טענה כי בקומה 4 במבנה מצוי שטח של 52 מ"ר, המהווה גג שאינו מרוצף ואינו בר חיוב ומשכך יש להפחית שטח זה מהשטח המחויב בארנונה. לחלופין נטען כי יש להפחית 28 מ"ר משטח זה, שהוא שטח הגג עצמו ללא המתקנים עליו.

21. סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה קובע:

> "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

22. בתצהיר מטעם העוררת כל שנטען הוא כי בקומה 4 חוייב שטח גג שאינו מרוצף ומשכך יש להפחיתו משטח הקומה.

23. בפסק דינה המקיף של כב' השופטת אסתר קובו בעניין עמ"נ 217/07 **חיימסון השקעות (1992) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב** (15.1.2006) (להלן: "**עניין חיימסון**"), נקבע כדלקמן:

> "על מנת לקבוע האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת, וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג ...
> מה הופך שטח ל'מרפסת' במובחן מגג'?... ייעוד הבניין על פי התכניות הרלוונטיות, וכיוצא בזה ייעוד שטח הגג"

24. כב' השופטת קובו קבעה בפסק הדין בעניין חיימסון, כי היות שטח הגג מרוצף אינו הופך אותו מטעם זה בלבד ל'מרפסת'. מבין הקריטריונים שיש להתייחס אליהם בקביעת הסיווג המתאים או ההגדרה המתאימה ובהתאם הסיווג, נציין את ייעוד שטח הגג; האם שטח הגג מוצמד ליחידה מסוימת; האם השטח משרת את כל יחידות הדיור/המשרדים או יחידה אחת; מי הביא להתקנת אנטנות, מזגנים, בשטח; מה קובע צו רישום הבתים המשותפים. בעניין חיימסון נקבע כי לא נשקלו נתונים עובדתיים כגון אלה ולכן, הוחזר התיק לדיון בפני המשיב.

25. המבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס אינו מבחן מילולי כי אם מבחן פונקציונאלי (ר' עמ"נ (מחוזי ת"א) 30710-11-10 **רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב** (30/01/2013).

26. במהלך הביקורת שערכה הוועדה מצאנו כי מדובר במרפסת שעליה מספר מתקני סילו (בדוח הביקורת מטעם המשיב צויין כי שני מתקני הסילו הם עודפים של טחינה וסובין). כן יש כניסה של צינור חיטה מהבניין השני, וקיים מעקב מברזל שתוכלם את כל השטח. במהלך הביקור שערכה הוועדה, עלינו לקומה הרביעית בבניין ויצאנו למרפסת (השטח שבמחלוקת). בשטח זה ראינו כי ממוקמים מספר סילויים מברזל, מעקה מברזל בהיקף השטח וצינור שמגיע מהבניין השני. כמו כן, קיים מנוף ישן מברזל שאינו בשימוש.

27. בבחינת כלל העובדות שהובאו בפנינו כאמור לעיל, יש לחייב שטח זה בתשלום ארנונה ואין בסיס לטענה לפיה יש לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין שטח זה.

28. לא ניתן לראות בשטח זה גג וממילא גם אם היה מדובר בגג, הוא היה בר חיוב שכן מדובר בשטח בלתי נפרד מהבניין שניתן לעשות בו שימוש ואף נעשה בו שימוש לפעילות העוררת.

מדובר בשטח שניתן לראותו כמרפסת, אליו יוצאים מהקומה הרביעית בבניין והוא בשימוש העוררת.

29. ראו גם בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 106/09 **יהודה טוניק ושות'- משרד עורכי-דין נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א** (פורסם ב"נבו" 3.8.11):

> "השטח שבמחלוקת מתוחם בקירות, מרוצף, ומקורה ברובו בפרגולה. במקום מוצבים מספר עציצים בסדר מכוון. אל הגג מובילה דלת זכוכית המשמשת כיציאה לשטח מן המשרד.
> ממצאי הועדה ומהתרשמותי הישירה מן התמונות, נראית לי מסקנת הועדה כי השטח שבמחלוקת הוא "מרפסת", לא רק מסקנה סבירה שאין להתערב בה, אלא כמסקנה המתבקשת מן הנסיבות.
> השטח הוא חלק אינטגראלי מן המשרד, הוא מקורה ברובו וככזה הוא בר חיוב כ"שטח" כהגדרתו בסעיף 1.3.1(ב)."

בקשת רשות ערעור על החלטה זו נדחתה, בר"ם 7095/11 **יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (פורסם ב"נבו" 9.11.11).

30. לאור האמור אנו דוחים את טענת העוררת בהתייחס לחיוב שטח המרפסת בקומה 4.

<u>חיוב שטח קומת קרקע</u>

31. העוררת טענה כי המשיב חייב את העוררת בגין שטח של 289 מ"ר שהינו שטח של קומת הקרקע בתוך מגדל הסילו של התבואה (הממגורות). העוררת טענה כי לא מדובר בקומה שקיימת בפועל ושטח זה הינו החלק התחתון של הממגורות, ללא כל גישה אליו, ולכן יש להפחיתו משטח החיוב.

32. במהלך הדיון בפני הוועדה השיב מר שרעבי מטעם המשיב כי אין גישה לקומת הקרקע ולא ניתן היה להיכנס אליה. הצינורות של המיכלים יורדים לקומת המרתף, אולם למרתף יש תקרה וזו הרצפה של קומת הקרקע.

33. במהלך הביקור של הוועדה בנכס למדנו כי קיימת כניסה לבניין, באמצעות מדרגות ירדנו לקומת המרתף. מתקרת המרתף ניתן לראות צינורות אשר יורדים למרתף. כל 4 צינורות שייכים לתא סילו. על פי ההסברים שניתנו על ידי מר צוקרמן, אין רצפה שניתן לעמוד עליה ואשר מהווה תקרה של המרתף אלא מדובר במבנה של תאי הסילו שהינו חלל אחד עד לגג של המבנה. על מנת להמחיש את המבנה של הסילו, הציג לנו מר צוקרמן מבנה סילו מבטון ומבנה

סילו ממתכת בבניין השני במתחם, בדומה "לרצפת" הסילו בבניין הראשון, נשוא הדיון שבפנינו.

34. התקרה של קומת המרתף אינה קומת קרקע אלא חלק מהקונסטרוקציה של מבנה הסילו שגובהו כ-30 מטר.

35. לא מדובר בקומה כפי שנקבע על ידי המשיב אלא כחלק ממתקן הממגורה, בדומה לתאים ומחיצות פנים ולא ניתן לראות בשטח הגג של המרתף כקומת קרקע. משכך, אנו מקבלים את הטענה ביחס לשטח זה.

סיכום

36. לאור האמור אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, ביחס לשטח רצפת הסילו שחוייב כקומה בלבד ולדחות את יתר הטענות שהועלו במסגרת הערר.

37. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

38. ניתן בהעדר הצדדים ביום 23.12.2015

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

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

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

שם הקלדנית: ענת קלי

140012509-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בטבת תשעו
24.12.2015

מספר ערר : 140012509 / 12:41
140012620

מספר ועדה: 11284

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

טובין גבריאלה תעודת זהות 076125434,טובין אדוארד תעודת זהות 337973804
חשבון לקוח: 10744741
מספר חוזה: 612610
כתובת הנכס: צייטלין 33

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טובין גבריאלה, טובין אדוארד

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

<u>החלטה</u>

לאחר שקראנו את כתבי בי הדין של שני הצדדים ולאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגענו לכלל דיעה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה הרלבנטית לערר, ובנסיבות המיוחדות של העניין מבלי שיש ללמוד מכך על מקרים אחרים, אנו מקבלים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בטבת תשעו
24.12.2015

מספר ערר : 140012621 / 11:16
מספר ועדה: 11284

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סטארבוקס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' ערר: 140012762

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

העוררת: **מועדון השייטים בתל אביב**

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הינה עמותה המהווה מועדון חברים לפעילות ספורט החתירה .

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" ברחוב אוסישקין 11 ביחס לשנת המס 2014 בתיק ערר מספר 140010373.

ביום 1.12.2014 נתנה ועדת הערר החלטתה בערר זה ודחתה אותו.

ביום 3.5.2015 הגישה העוררת את הערר נשוא החלטתנו זו בגין שנת המס 2015 ובשל דחיית השגתה כפי שעלתה מתשובת מנהל הארנונה מיום 29.4.2015 .

מנהל הארנונה בתשובתו להשגה דחה את השגת העוררת לגופה ואף הפנה בסעיף 6 לתשובתו להחלטת ועדת הערר מיום 1.12.2014 .

בכתב התשובה לערר ביקש המשיב לדחות על הסף את הערר שכן העוררת מעלה טענות זהות לחלוטין לטענות אשר נדחו בעניינה בהליכים קודמים. (החלטת ועדת הערר מיום 1.12.2014).

עוד ביקש המשיב לדחות על הסף את הערר בשל העובדה כי הערר כולל טענת אפליה אשר אינה בגדר הסמכויות המסורות לוועדת הערר על פי סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 .

ביום 13.10.15 התקיים דיון מקדמי בראשיתו הודיע ב"כ העוררת כדלקמן:

"אנו מודעים להחלטת הוועדה הקודמת אך טענתנו היא שבכל שנה קמה ועומדת לנו הזכות להגיש השגה ובעקבותיה ערר ואנו מבקשים להביא פעם נוספת לבחינה הסוגיה וזאת לאור פסיקה שאנו נציג במסגרת הטיעונים"

ב"כ המשיב התנגדה ואמרה:

"בשעה שוועדת הערר כבר הכריעה במחלוקת נשוא הערר הרי שאם העוררת לא מצביעה על שינוי עובדתי או משפטי מאז החלטת וועדת הערר משנת 2014 יש לדחות את טענתה של העוררת לאור החלטת ועדת הערר המנומקת"

לאור עמדת הצדדים קבענו את התיק לסיכומים בטרם תינתן החלטה בבקשה לדחייה על הסף.

כפי שלמדנו בעת שהובא התיק לדיון בפנינו ביחס לשנת המס 2014 העוררת נהנית מהנחה בארנונה על פי פקודת מיסי העיריה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 . להלן : ***"פקודת הפיטורין ".***

המחלוקת שהייתה ועודנה קיימת נוגעת לתעריף המהווה את הבסיס לחישוב ההנחה מארנונה על פי פקודת הפיטורין. העוררת טוענת כי יש לשנות הסיווג לסיווג על פי סעיף 3.3.17 לצו הארנונה המתייחס למרכזי ספורט ונופש.

מנהל הארנונה דחה את בקשתה של העוררת בטענה כי השימוש בנכס של העוררת אינו עונה על תנאי סעיף 3.3.17 לצו הארנונה שכן אין מדובר במרכז ספורט ונופש כי אם במרכז ספורט בלבד ולראייה אין בנכס בריכת שחייה או מגרשי ספורט ואולמי ספורט כמצוות סעיף 3.3.17 לצו הארנונה.

עיון בכתב הערר שהוגש על ידי העוררת לשנת המס 2015 מלמד כי העוררת מעלה את אותה הטענה בדיוק והיא מבקשת מוועדת הערר לקבוע כי הסיווג הראוי לסווג בו את פעילות העוררת בנכס הינו מרכז ספורט ונופש .

העוררת , המודעת ככל הנראה לעמדת המשיב ביחס למעשה בית דין ולבקשתו לדחות על הסף את הערר, אמרה מפי בא כוחה בעת הדיון המקדמי כי במסגרת הטיעונים שתביא תציג פסיקה המצדיקה בחינה נוספת של אותה הסוגיה.

בסיכום טענותיה טוענת העוררת כי ההלכה בדבר "מעשה בית דין" אינה חלה בעניינים פיסקאליים וכי כל שנת מס עומדת בפני עצמה .

אלא שהעיקרון לפיו לא חל מעשה בית דין או השתק פלוגתא בעניינים פיסקאליים מסויג לנסיבות בהן חל שינוי במצב העובדתי או במצב המשפטי הנוגע למחלוקת נשוא הפסיקה הקודמת.

בהיעדר שינוי במצב העובדתי או המשפטי – קיים מעשה בית דין.

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

ראה לעניין זה :

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

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

ע"א 823.08 <u>חזן נ' רשות המיסים</u>

ע"א 59970-12-12 <u>מועצה מקומית מעלה אפריים נ' דינרמן חברה לבניין ופיתוח.</u>

בשים לב לפסקי הדין הנ"ל ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שאין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותה הפלוגתא שעלתה בהתדיינות הקודמת (הצדדים אינם חלוקים בנקודה זו) ואף אין חולק כי נערך דיון בין הצדדים באותה הפלוגתא בפני ועדת הערר ולעוררת היה את יומה בפני ועדת הערר.

ועדת הערר סיימה את מלאכתה עת דנה בעבר בפלוגתא בין הצדדים בהכרעה המפורשת והחיונית לאותה המחלוקת תוך קביעה פוזיטיבית לפיה הערר נדחה ואין לסווג את הנכס כפי בקשת העוררת.

ברור כי וועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

<u>בנסיבות אלה בהן העוררת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי חל שינוי משפטי או עובדתי בין ההתדיינות הראשונה להתדיינות השנייה דין הערר להידחות על הסף.</u>

באשר לטענת העוררת לאפליה.

טענה זו העלתה העוררת בשולי כתב הערר ומבלי שהיא מצביעה בערר על מקור הסמכות של הועדה לדון בטענה זו.

המחוקק קבע באופן ברור בסעיף 3 ב) **<u>לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976</u>** כי אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה <u>נגוע באי-חוקיות</u> שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א).

סעיף 3.3.17 לצו הארנונה קובע סיווג של מרכז ספורט ונופש ומגדיר מרכז כזה :

"מרכז ספורט שיש בו בריכת שחייה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט ..."

אין מחלוקת כי הנכס בו עושה שימוש העוררת אינו עונה על הגדרת בסעיף 3.3.17.

אמרנו כבר בהחלטתנו הקודמת כי בהיעדר הוראה אחרת בצו הארנונה הרי שידיה של ועדת הערר כבולות ולא ניתן לקבל את הערר בטענה של טעות בסיווג הנכס.

הזכרנו בהחלטתנו הקודמת את דברי בית המשפט המחוזי בתל אביב בעמנ (ת"א) 67598-10-13 **<u>מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ נ' עירית תל-אביב-יפו</u>** לסמכויותיה של ועדת הערר לענייני ארנונה.

כבוד השופטת דפנה אבניאלי הביעה דעה ברורה בעניין זה כדלקמן:

"ועדת הערר כשמה כן היא. תפקידה הוא לדון בהחלטות של מנהל הארנונה על פי סעיף 3 לחוק הערר, הקובע את זכותו של הנישום להשיג על טעויות בהודעת החיוב בארנונה בפני המנהל בעילות שונות, כגון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו. בנושאים אלה, אין הנישום רשאי לפנות ישירות לבית המשפט, אלא לאחר מיצוי הליכי ההשגה והערר. לוועדת הערר יוחדו סמכויות לדון בעניינים ספציפיים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר, כחלק מהסמכות המוגבלת שהוקנתה למנהל הארנונה לדון בהשגה בעניינים אלה (רע"א 10643/02 חבס פיתוח (1993 בע"מ נ' עירית הרצליה; עת"מ (ת"א) 2782/05 בנק הפועלים נ' עירית ראשון לציון. (בפסיקה נקבע, כי כאשר הטענה אותה מבקש החייב להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר "...על

החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לענייינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר..." (עע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש.(.....ועדת הערר היא אמנם גוף בעל מומחיות, אך היא מורכבת משלושה חברים המנים על "בעלי הזכות להיבחר כחברי המועצה" כאמור בסעיף 5 לחוק הערר. עיקר מומחיותם של חברי ועדת הערר היא בהכרת העובדות הנוגעות לסוג הנכס, גודלו או השימוש בו. מומחיותם אינה משפטית וסמכותם אינה משתרעת על תקיפת מדיניות העירייה בכל הנוגע להחלת צווי ארנונה משנים עברו והפרשנות המשפטית שיש ליתן להם.....

....מדובר בטענה משפטית מובהקת התוקפת את שיקול הדעת של המשיב מדעיקרא , " בענין המנוי בתוספת הראשונה", כמשמעותם בסעיף 5(1) לחוק בתי המשפט לענייינים מנהליים, תש"ס – 2000 והתוספת הראשונה. תקיפה זו, על פי לשון החוק, צריכה להיעשות בדרך של הגשת עתירה מנהלית, ולא בדרך של ערעור מנהלי לבית המשפט בגלגול שלישי (אחרי השגה וערר)...".

לא מצאנו בחוק הסמכה לוועדת הערר לדון בטענות של אי חוקיות או אפליה.

דיון בטענת העוררת לאפליה של העוררת חורג מגדר סמכויותיה של ועדת הערר.

העוררת מבקשת להקנות לוועדת הערר סמכות לדון בטענת אפליה בין השאר מדברי כבוד השופט רובישנטיין בברמ 4021/09 ***<u>מנהל הארנונה ל תל אביב נ' מישל מרסייה בע"מ.</u>***

לטענת העוררת כבוד השופט רובינשטיין קובע בפרשת מישל מרסייה כי ייתכן שבמקרים מסוימים ניתן יהיה להעלות בפני ועדת הערר טענות של אפליה על אף שהדרך לדון בה על פי רוב היא בהליך של עתירה מנהלית.

נביא הדברים בשם אומרם מתוך סעיף ל"ו לספק הדין בעניין מישל מרסייה :

".....ואולם, אחר שאמרנו זאת נטעים; טענת הפליה היא טענה היורדת לשורשו של המשפט המינהלי; ראו דברי השופט (כתארו אז) מודריק בעניין אור (תל-אביב), כי "דרכה של טענת הפליה אל בית המשפט אינה יכולה להיחסם, אם לא בהליכי ערעור, אזי בהליכי עתירות מינהליות עשויה הטענה להתברר". לא נכריע כאן אם אפשרי הדבר גם בגדרי ערעור, אף כי אין הדלת צריכה להיות נעולה, ומכל מקום אין מניעה להעלותה למצער, וכך יהא על פי רוב, בעתירה מינהלית; ויתכן שבמקרים מסוימים, בלא שאטע מסמרות, גם בועדת הערר, שסמכויותיה מתפרשות בהרחבה, שכן על פי הפסיקה "מסתמנת הנטיה לאפשר העלאת כל טענה הקשורה לנושא הנתון להכרעה - בין שהטענה נושאת אופי עובדתי-טכני ובין שהיא בעלת אופי כללי-עקרוני" <u>(רע"א 2425/99</u> עירית רעננה נ' י.ח. ייזום והשקעות פ"ד נד(4) 481, 494; בג"ץ 351/88 טית בית נ' עיריית פתח תקוה, פ"ד מב(3) 441). "

האם המקרה שבפנינו נכנס מבעד לפתח הצר אליו מוביל כבוד השופט רובינשטיין בפסק דינו ? האם העוררת במקרה שבפנינו העלתה טענה הקשורה לנושא ההכרעה ומצדיקה לפרש את סמכויות ועדת הערר במקרה זה בהרחבה ?

נמצא כי גם אם נטיית הלב היא להבין את טענתה של העוררת אשר אין חולק כי הינה מלכ"ר העוסק בספורט אין זה המקום לדון בטענתה לאפלייתה לעומת נישומים אחרים .

אמרנו כבר בהחלטתנו הקודמת כי ההיגיון שהנחה את מתקין הצו בעת שקבע את הסיווג המיוחד למרכז ספורט ונופש צריך היה להוביל אותו למסקנות דומות בעת סיווג מלכ"ר העוסק בספורט כדוגמת העוררת שבפנינו אלא שהמקום לתיקון המצב או לתקיפת הצו בנקודה זו הוא המישור מנהלי.

העוררת לא הניחה תשתית עובדתית בהשגה או בערר לפיה נישומים אחרים העוסקים בספורט נהנים מסיווג כמרכז ספורט ונופש.

בסיכומי טענותיה ביחס לדיון בבקשה לדחייה על הסף הפנתה העוררת לנישומים המסווגים בסיווג מוסדות חינוך או מגורים אך לא הניחה ולו ראשית ראייה לכך שמדובר בנישומים אשר עוסקים כמוה בספורט בלבד ונהנים מיחס מועדף לטובתה.

<u>הגענו למסקנה לפיכך כי אין זה המקרה בו על ועדת הערר ליטול הסמכויות שבית המשפט העליון בפסק דינו בעניים מישל מרסייה מציע כי ייתכן ועליה לעשות בהן שימוש ולדון בטענת אפליה.</u>

אנו שבים ומפנים את העוררת לבחון, ככל שתמצא לנכון את העמדת טענותיה במבחן המישור המנהלי.

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להידחות על הסף.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.12.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת ההחלטה.

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

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בטבת תשעו
28.12.2015

מספר ערר : 140013755 / 11:19
מספר ועדה: 11285

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוזר/ת:

מגן אליהו נאור תעודת זהות 327086211
חשבון לקוח: 10618574
מספר חוזה: 484664
כתובת הנכס: הרצל 114

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

<u>החלטה</u>

השעה 11:51. בתיק אישור מסירה על זימונו של בעל הנכס, להב לוי לדיון וזאת בהתאם להחלטת הוועדה מיום 9/11/15.
שמענו את העורר בדיון הקודם והגענו למסקנה שהוא הוכיח את טענתו כי לא החזיק בנכס בתקופה נשוא החיוב, על אף שבמועד חתימת חוזה השכירות היה לכאורה בארץ.
קבענו בהחלטתנו הקודמת כי הדיון היום יוכרע שגם עם הצד השלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו יבחר שלא להגיע ומאחר שהזימון לדיון הומצא לדיון יש להניח כי בחן את העובדות ובחר שלא להביא את גרסתו לפני הוועדה.
לפיכך הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

המזכירות מתבקשת להמציא העתק של החלטה סופית לכתובת הדוא"ל שפירט העורר בפרוטוקול הדיון מיום 9/11/15.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 28.12.2015.

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

יו"ר: עו"ד צדוק אלון | **חבר:** עו"ד זרו"ח לוי אבשלום | **חבר:** עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בטבת תשעו
29.12.2015

מספר ערר : 140013531 / 11:05
מספר ועדה: 11286

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מי.-אב. אלקטרוניקה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

שוכנענו כי העורר לא עושה שימוש בשטח החניה נשוא הערר של 13.63 מ"ר וכי המכונית שנצפתה חונה במקום בעת הביקורת לא הייתה של העורר או מי מטעמו והיה זה מקרה יוצא דופן.
לפיכך אנו מחליטים לקבל את הערר.
עם זאת, ככל שיוברר למשיב בביקורת פתע או בכל ביקורת אחרת שתיערך במקום, שנעשה שימוש בשטח נשוא הערר יוכל המשיב עפ"י כל דין, לפעול להטלת חיוב ארנונה בגין השטח הנ"ל ולא תשמע טענה של מעשה בית דין או השתק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בטבת תשעו
29.12.2015

מספר ערר : 140013227 / 13:21
מספר ועדה: 11286

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שפי זאביק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

כאמור הדיון להיום נקבע לשעה 12:45 והשעה עתה היא 13:30.
אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו על אף שההודעה על דבר מועד הדיון נמסרה לו כדין.

כפי שיובהר להלן בנסיבות הערר שבפנינו אין מנוס אלא להיעתר לבקשת המשיב ולדחות את הערר.
הנימוק לכך הוא שעפ"י הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות נכס שהוא פטור מארנונה במשך 12 שנים שקדמו ליום 1/1/13 יהיה פטור מתשלום ארנונה בגין היותו לא ראוי לשימוש, לתקופה של שנתיים נוספות בלבד מיום 1/1/13 עד ליום 31/12/14.
הנכס דנן קיבל פטור לתקופה העולה על 12 שנה לפני יום 1/1/13, כמו גם לשנתיים נוספות מיום 1/1/13 עד ליום 31/12/14.
בנסיבות אלה מוצה הפטור שיכול היה להינתן לנכס ואין אפשרות לפטור אותו מתשלום הארנונה החל מיום 1/1/15 למשך תקופה של 5 שנים נוספות.
אשר על כן אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.12.2015.

עותק יומצא לעורר.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית **מס' ערר 140010922**

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: רו"ח רונית מרמור

העורר: יעקב עפרוני

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הנגב 4 ת"א, שטחו 28 מ"ר והוא סווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.
העורר שכר את הנכס מבעליו, עפ"י חוזה השכירות לתקופה 1.10.00 עד 30.9.01.

2. העורר טוען שהוא קיצר את תקופת השכירות בהסכמת הבעלים, והוא החזיר לבעלים את החזקה בנכס במרץ 2001. בהתאמה הוא גם שילם ארנונה בגין הנכס עד סוף פברואר 2001 עם זאת מאשר העורר שהוא לא הודיע לעירייה על חדילת חזקה בנכס וכי סמך על כך שהבעלים יודיע לעירייה.
העורר מוסיף כי נודע לו על קיום החוב רק בשנת 2010 (ככל הנראה באוקטובר 2010) כתוצאה מעיקול שהוטל על חשבון הבנק שלו.
לטענתו במהלך השנים עד 2010 הוא שהה תקופה מסוימת במאסר ותקופות אחרות שהה בחו"ל, והוא לא קיבל דרישות מהעירייה לתשלום הארנונה, ואלה ככל שנשלחו, לא נשלחו לכתובות המגורים שלו.

3. העורר מבקש שלא לחייבו בארנונה ממרץ 2001, דהיינו מהמועד בו לטענתו הוא החזיר לבעלים את החזקה בנכס.
לחילופין מבקש העורר לראות את חוזה השכירות עצמו כאילו הוא מכיל גם הודעה על חדילת חזקה במועד סיום תקופת השכירות, ולחייבו בארנונה רק עד מועד סיום תקופת השכירות דהיינו 30.9.01.
עוד מבקש העורר שלא לחייבו בריבית פיגורים בגין החוב, בנימוק שעד שלהי שנת 2010 לא ידע על קיומו של החוב, ודרישות התשלום, ככל שנשלחו אליו קודם לכן, לא נשלחו לכתובת מגוריו, מה עוד שחלק ניכר מהתקופה הוא שהה במאסר או בחו"ל.

4. המשיב טוען כי רישומו של העורר כמחזיק בנכס נעשה בעקבות הודעת הבעלים של הנכס מיום 31.10.00 שאליה צורף חוזה שכירות לפיו שכר העורר את הנכס מיום 1.10.00 עד 30.9.01 למטרת משרד.
ביום 10.12.01 התקבלה באגף הגבייה הודעה נוספת מהבעלים לפיה בוצעו בנכס חילופי מחזיקים מיום 1.12.01.
לטענת המשיב הוא פעל כדין ובסבירות ברישום המחזיקים בנכס, וזאת עפ"י סעיפים 325, 326 לפקי העיריות (נוסח חדש). המשיב לא יכול היה לדעת כי העורר חדל מלהחזיק בנכס בתאריך מוקדם יותר (ככל שהוא אכן עשה כך).
העירייה לא מחייבת נישום המחזיק בנכס עפ"י התקופה הרשומה בחוזה השכירות אלא רק עפ"י ההודעות על תחילת או חדילת חזקה, וזאת עפ"י סעיפים 325, 326 לפקי העיריות.
לגבי דרישות התשלום שנשלחו לעורר, אלה נשלחו, לטענת המשיב, לכתובת המגורים של העורר עפ"י רישומי משרד הפנים.

5. בכתב התשובה לערר טען המשיב עוד כי יש לדחות את הערר על הסף בנימוק שהערר הוגש באיחור.
אולם בהמשך, בדיון המקדמי ובסיכומים, חזר בו המשיב מטענות אלה, ולפיכך אין אנו נדרשים להן.

6. יצויין כי הערר דנן המתייחס לשנים עברו הוגש בהמשך לפסה"ד של בימ"ש השלום שניתן בתביעה, שהגיש העורר כנגד העירייה, למתן פס"ד הצהרתי בכל הנוגע לחיוב הארנונה (ה.פ. 46619-01-13 יעקב עפרוני נ. עיריית ת"א-יפו). בפסה"ד נקבע:
"יש לאפשר לתובע למצות את ההליך שנקבע בחוק לצורך הגשת השגה וערר במידת הצורך.... לאור כל האמור לעיל, הנני מאפשרת למבקש להגיש השגה למנהל הארנונה על פי הכללים הקבועים בחוק. במידה וההשגה תידחה יהיה רשאי המבקש לערער עפ"י המועדים הקבועים בחוק".

<u>דיון ומסקנות</u>

7. החבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין נכס, חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע כי:
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יחא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם הייתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם הייתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העיסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

המונח "מחזיק", לצורך חיוב בארנונה, מוגדר בסעיף 1 לפקודה כדלקמן:
"מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או בכל אופן אחר...".

סעיף 325 לפקודה קובע:
"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

8. בתי המשפט פסקו לא אחת כי מגמת המחוקק בפקודת העיריות הייתה להקל על הרשות המקומית לגבות את חיובי הארנונה בלי להכביד עליה יתר על המידה באיתור ה"מחזיק" בנכס, לצורך תשלום הארנונה. במיוחד נכון הדבר ברשויות מקומיות שבתחום שיפוטן המוניציפלי עשרות אלפי נכסים ברי חיוב בארנונה, כמו עיריית ת"א.
ראה בין היתר:
בש"א 1741/06 גלבוע עידו נ. עיריית ראשון לציון.
ע"א 2520-05-12 שרעבי נ. עיריית רחובות ואח'.
ה.פ. 200480/05 מוטי צ'רכי נ. עיריית ת"א
בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.
עת"מ (חא) 1529/07 שאול בנימין נ. עיריית ת"א.
ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשווילי נ. עיריית ת"א-יפו.

9. בענייננו אין מחלוקת שהעורר לא מסר כל הודעה על חדילת חזקתו בנכס. בנסיבות אלה פעלה העירייה כדין עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס עד 31.11.01, לאחר שקיבלה הודעה מהבעלים על שינוי המחזיק בנכס, מיום 1.12.01.

10. לא ניתן לקבל את טענת העורר כי עצם הגשת חוזה השכירות שבו מוגדרת תקופת השכירות, מהווה הודעה מראש על סיום החזקה ע"י השוכר. כאמור, עפ"י הפקודה על המחזיק להודיע בכתב לעירייה על חדילת חזקתו.
הפרשנות של העורר על כך שניתן לגזור את מועד סיום החזקה ממועד סיום תקופת השכירות עפ"י חוזה השכירות, לא רק שאינה עולה מלשון החוק, אלא שהיא גם עלולה להטיל נטל כבד מנשוא הן על הרשויות המקומיות שידרשו לבדוק ולעקוב אחר סיום כל חוזי השכירות המוגשים להן, והן על הבעלים והשוכרים שידרשו להודיע לרשויות המקומיות על המשך החזקתם בנכס, וחידוש חוזי השכירות, מדי סיום תקופת השכירות הנקובה בחוזים.
אין ספק שהמחוקק בקובעו כי על חדילת חזקה יש למסור הודעה מפורשת לרשות המקומית, ביקש למנוע הטלת נטל כזה הן על המועצות המקומיות והן על הבעלים והמחזיקים.

11. אף ששוכנענו שהעורר החזיר את החזקה בנכס לבעלים במרץ 2001, הרי בנסיבות בהן העורר לא יידע את המשיב על כי אינו מחזיק עוד בנכס, ובחר להתעלם מהוראת החוק המורה על

תובתו ליידע את העירייה על עובדה זו, אין לו אלא להלין על עצמו. העורר גם לא הכחיש שהוא ידע שהחוק מחייבו למסור הודעה על חדילת החזקה בנכס.

בעניין דומה בע"א 1982/97 כהן צדוק נ. עיריית ת"א נקבע:

"מן האמור בסעיף זה עולה כי על מנת שיופטר המחזיק מחובתו לשלם לעירייה את הארנונה, אין די בעובדה שחדל מלהחזיק בנכס. עליו למסור על כך הודעה בכתב לעירייה, וכל עוד לא מסר הודעה כאמור רשאית העירייה להמשיך ולראות בו "מחזיק" החב כלפיה בתשלום הארנונה, גם אם בפועל חדל מלהחזיק בנכס".

12. בקשת העורר שלא לחייבו בריבית בגין חוב הארנונה, אינה בסמכותנו ולכן לא נדרש לה.

13. לאור המקובץ אנו דוחים את הערר, ללא צו להוצאות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.12.2015.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית **מס' עררים: 140011244**
שליד עיריית תל אביב-יפו **140013179**

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

העוררת: אבן המרכז לקבלן בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' מרקיש פרץ 748 תל-אביב והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת מחזיקה באותה כתובת נכס נוסף שהוא חנות כלי בית ובניין, מוצרים שונים הדרושים לצורך בנייה שיפוץ וחידוש בתים, לרבות דלתות ומשקופים. החנות מסווגת אף היא בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
בהסכמת הצדדים אותד ביום 1.9.15 הדיון בשני העררים שבכותרת.

2. העוררת טוענת כי הסיווג המתאים והנכון לנכס הוא "מלאכה ותעשייה" או לחילופין "מחסן".
לטענתה הנכס משמש לפעילות של ייצור דלתות ומשקופים, ועבודות נגרות, חיתוך והרכבה ניסור והדבקה, ועבודות מלאכה שונות, ומאוחסנים בו הציוד והחומרים נשוא העבודות, לכן יש לסווגו בסיווג "תעשייה ומלאכה".
העוררת רוכשת חומרי גלם, ומבצעת את העבודות על משטחי עבודה באמצעות כלי עבודה שונים. מועסקים בנכס עובדי כפיים.
לחילופין יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסן", מאחר שהוא משמש לאחסנה בלבד, לא מבקרים בו לקוחות ומתנהלת בו פעילות של הפצה בלבד. הנכס אף סווג בעבר בסיווג "מחסנים" ושינוי הסיווג נעשה רק בינואר 2014. לטענתה יש להשיב לנכס את הסיווג הקודם.
לעוררת ידוע על עסקים רבים, הדומים לה באופן הפעילות ואשר מסווגים בסיווג תעשייה ומלאכה או מחסנים. עם שינוי הסיווג נמצאת העוררת מופלית לרעה מול עסקים מתחרים.

3. המשיב טוען כי טענת אפליה אינה בסמכות המשיב או ועדת הערר מאחר שאינה נתמנת על העילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976. (להלן: "חוק הערר")

באשר לסיווג הנכס כמחסן – טוען המשיב כי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המגדיר מהו מחסן, קובע תנאים מצטברים שרק העמידה בהם מאפשרת סיווג נכס בסיווג מחסן. הנכס דנן אינו עונה על תנאים אלה:

מהביקורת שנערכה בנכס ביום 12.11.13 עולה שהעוררת מפעילה בצמוד לקומת הנכס חנות המהווה את בית העסק שלה. לכן הוא אינו עומד בתנאי לפיו הנכס לא נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת, או בקומה רצופה לבית העסק.

מלבד זאת הנכס משמש כמחסן שיווק והפצה ולכן אינו עומד בתנאי נוסף הנדרש לשם סיווגו כ"מחסן". הנכס מהווה חלק אינטגרלי מהחנות הצמודה לו, כאשר רק דלת מעבר מפרידה ביניהם.

לגבי סיווג תעשייה טוען המשיב, כי במהלך הביקורת לא נראו בנכס חומרי גלם או כלי עבודה מלבד מספר פועלים שסדרו סחורה. מדובר בחנות למוצרי בניין לכל דבר ועניין. הפעילות בנכס לא עונה על המבחנים לפעילות ייצורית שנקבעו בפס"ד פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ ולא נעשית בו כל פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי למוצר שלא היה קיים קודם לכן. קיומם של ציוד או מכונות במקום אינו מעיד על תהליך ייצורי. לא ניתן לראות בפעילות חיתוך – פעילות ייצורית.

הפעילות לא עונה על מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, שכן הדלתות מוזמנות מראש ע"י לקוח ספציפי ומעוצבות לפי הזמנות. לא מדובר בייצור המוני אחיד.

מרכז הכובד של הפעילות בנכס נוטה לפעילות עיסקית. עיקר השטח משמש לאריזה, אחסנה, שיווק והפצה של כלל המוצרים בחנות ולא רק של דלתות, כמו גם לאחסון מוצרים שונים הנמכרים בחנות הסמוכה.

העוררת לא הוכיחה מה שיעור היקף ייצור הדלתות מכלל היקף הפעילות בנכס.

המשיב מוסיף כי גם אין לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה" מאחר שהוא אינו עומד בתנאים הנדרשים בפסיקה לצורך סיווג זה.

<u>דיון ומסקנות</u>

4. טענת אפליה אינה בסמכות מנהל הארנונה את ועדת הערר, ולפיכך לא נדרש לה. העוררת אף לא העלתה טענה זו בסיכומיה ונראה שזנחה אותה.

<u>סיווג מחסן</u>

5. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע תנאים מצטברים שרק העמידה בכולם תוביל לסווג נכס כמחסן. התנאים הם:

(א) הנכס משמש לאחסנה בלבד.

(ב) לקוחות אינם מבקרים בנכס.

(ג) הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת, ואינו נמצא בקומות רצופות לעסק.

(ד) הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

כפי שיובהר להלן, שוכנענו כי הנכס נשוא הערר אינו עומד בתנאים המצטברים הנ"ל.

6. אין מחלוקת כי הנכס נמצא בקומת העסק של העוררת, הוא ממוקם בצמוד לעסק ומשרת אותו. בין הנכס לבין העסק קיימת דלת שגם לגרסת העוררת משמשת את העובדים ליציאה וכניסה.

כבר מטעם זה לא ניתן לסווג את הנכס כמחסן.

בנוסף, שוכנענו כי הנכס מהווה חלק אינטגרלי מפעילות העסק, הן מבחינה פיזית והן מבחינה פונקציונלית, ופעילותו כרוכה ושלובה בפעילות החנות.

בנכס מאוחסנים מלבד הדלתות גם לוחות גבס, שקי מלט, צבעים, משטחי עץ וכד'.

הנכס משמש את העסק, שימוש יום-יומי. ההזמנות מתקבלות בחנות ומתבצעות בנכס נשוא הערר. אותם עובדים העובדים בחנות עובדים גם בנכס נשוא הערר, ולאחר ביצוע ההזמנה הם אלו שמעמיסים את הסחורה על רכבי הלקוחות.

בעניין סיווג מחסנים דן ביהמ"ש בין היתר בעמ"נ (ת"א) 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, וקבע:

"מחוקק המשנה בעיר ת"א ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים-מחסנים "קלסיים", שנועדו לאחסנה מתמשכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או ללקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מיימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל".

המסקנה העולה מהאמור לעיל, שאין לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים".

<u>סיווג תעשייה</u>

7. בהעדר הגדרה בחוק או בצו הארנונה למונחים "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדרשו בתי המשפט פעמים רבות לקבוע קריטריונים לסיווגם של נכסים כבתי מלאכה או מפעלי תעשייה.

8. בע.א. 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ. נקבעו ע"י כב' השופט חשין המבחנים העיקריים לצורך סיווגו של נכס בסיווג "תעשייה":

1. "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" דהיינו הפיכת חומר הגלם למוצר בעל צורה ותוכן אחרים.
2. "היקף שימושו של המוצר המוגמר" – לפיו פעולה תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הרחב, ולא תיחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח ספציפי שהזמינה. "המבחן הוא כעיקרון, השימוש שנועד למוצר, הענקת הערך למוצר מעבר לערכו עבור המזמין לבדו (או הנהנה הראשוני)".
3. "המבחן הכלכלי" או מבחן "השבחת הנכס", לפיו "פעילות ייצורית היא כל עשיה בטובין... אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותו טובין וחומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה".

4. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות. עפ"י מבחן זה יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. "אם הפעילות בה מדברים אנו נמשכת אל מרכז הגרווטציה של "פעילות ייצורית" או אל זה של "מתן שירותים".
מבחנים אלה עוברים כחוט השני בפסה"ד הדנים בסיווגם של נכסים בסיווג "תעשייה".

יוער כי אין מדובר במבחנים מצטברים אלא.במבחנים האמורים לתת אינדיקציה לבחינת הפעילות לצורך הסיווג ולהיותה או אי היותה של הפעילות, פעילות ייצורית, כך נפסק בעע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ. אשדוד בונדד בע"מ ובעמ"נ (מחוזי ת"א) 186/07 גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.

ביהמ"ש פסק: "אין מדובר בדרישות מצטברות אלא באינדיקציות להיותה של הפעילות ייצורית .... החלתם של כל המבחנים הללו יש בה כדי להביא לתוצאות שונות ומנוגדות וההכרעה, בסופו של יום, אינה צריכה ואינה יכולה להיעשות בהתאם לכל המבחנים הללו"

ובהמשך: "אכן... אין מדובר במבחנים מצטברים".

9. בעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים, קובע כב' השופט מזוז:
"נכס המשמש לתעשייה" 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".

10. עלינו לבחון עתה האם הנכס נשוא הערר עומד במבחני הפסיקה שפורטו לעיל.
<u>(1) יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר</u>
מנהל העוררת העיד:
"העוררת רוכשת חומרי גלם כגון דלתות, משקופים, לוחות עץ, מסמרים, מנעולים ומאחסנת אותם בנכס... בשלב מאוחר יותר העוררת מבצעת בנכס את פעולות המלאכה המתוארות לעיל, על חומרי הגלם אותו רכשה כאמור".
פעולות שהעד תיאר קודם לכן:
"נגרות, הרכבות, חיתוכים ועוד".
ואילו חוקר החוץ מטעם המשיב, פז וברמן, שערך ביקורת בנכס ביום 20.4.15 ציין על גבי התשריט:
"העבודה הנעשית חיתוך דלתות, משקופים, הדבקה עד גמר העבודה בבית הלקוח. במקום יש מסורים חשמליים, שולחנות עבודה, כלי הדבקה"
וגם: "מבצעים הרכבות של דלתות המוזמנות מהחנות הצמודה למקום, הדלתות המוכנות יוצאות להרכבה בבית הלקוח".
תחת הכותרת "התייחסות הלקוח" נרשם ע"י פז וברמן:

"לדברי בני (בשטח המסומן בצהוב) מרכיבים משקופים והרכבת הדלתות. ההזמנות מתקבלות בחנות (נכס צמוד) במקום יש חומרי גלם עצים שמהם, חותכים מרכיבים את המשקופים לפי דרישת הלקוח ומחברים צירים ומרכיבים את הדלתות כאשר הדלתות מוכנות יוצאות להרכבה בבית הלקוח".
מהעדויות הנ"ל משתמע שהעוררת יוצרת יש מוחשי חדש שהוא דלתות ומשקופים, מחומרי הגלם שהיא רוכשת, שהם לוחות עץ, מסמרים, מנעולים, צירים וכיוצ"ב.

(2) היקף שימושו של המוצר המוגמר

בענייננו אין מדובר במוצר מדף המיוצר בייצור המוני אלא בדלתות ומשקופים שהם מוצר המיועד למזמין ספציפי ומשרת אותו לפי דרישותיו. פעילות זו היא שירותית באופיה, יש בה מתן שרות אישי והתאמה מיוחדת של כל מוצר לצרכיו של לקוח קונקרטי.

(3) המבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס

ייצור הדלתות והמשקופים משביחים את הערך הכלכלי של החלקים המרכיבים אותם.

(4) מבחן על דרך ההנגדה

שוכנענו כי מרכז הכובד של הפעילות בנכס נוטה לפעילות עיסקית.
הוכח שעיקר שטח הנכס משמש לאריזה, אחסנה ושיווק והפצה של כלל המוצרים הנמכרים בחנות הצמודה לנכס, שרובם מאוחסנים בנכס דנן. בכלל זאת מלבד הדלתות יש בנכס קרמיקה, קירות גבס, תקרות אקוסטיות, חומרי בניין, כלי עבודה וכיוצ"ב.
גם העוררת מסכימה כי פעילות ייצור הדלתות, ככל שמתבצעת בנכס, מתרכזת רק בשטח קטן מכלל הנכס, שטח שסומן בצהוב (בתשריט שצורף לדו"ח הביקורת מיום 20.4.15).
מנהל העוררת העיד:
"אני מסכים למה שכתוב בתשריט שההרכבה נעשית בחלק שסומן בצבע צהוב...".
חלק זה המסומן בצבע צהוב מהווה פחות מרבע משטח הנכס כולו.

העוררת לא הוכיחה מהו שיעור היקף ייצור הדלתות מכלל הפעילות המבוצעות בנכס. מנהל העוררת העיד שפעילות זו אינה מופרדת מבחינה חשבונאית מכלל ההכנסות.
הוא גם טען שאינו זוכר את היחס בין היקף ההכנסות מהדלתות להיקף ההכנסות משאר המוצרים.
התנהלות זו פועלת כנגד העוררת מאחר שיש לראות בה המנעות מהבאת ראיה, הפועלת לחובתו של הנמנע, ומקימה חזקה שאילו הובאה אותה ראיה, הייתה פועלת לחובתו של הנמנע.
ראה לעניין זה בין השאר:
מ"א 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בנייה בע"מ.

11. בפס"ד רעיונות (שהוזכר לעיל) קבע כב' השופט חשון כי על מנת להבחין בין פעילות "ייצורית" במובחן מפעילות עסקית:

"יש לשאול איפוא בכל עניין ועניין, אם הפעילות שבה מדברים אנו נמשכת אל מרכז הגרוורטציה של "פעילות יצורית" או אף זו של "מתן שירותים".
בענייננו שוכנענו כי הפעילות בנכס נמשכת אל מרכז הגרווטציה של מתן שירותים, הן מהטעם שרק חלק קטן משטח הנכס (רבע ממנו) משמש לייצור הדלתות והמשקופים; והן מהטעם שאי הבאת ראיות באשר לשיעור היקף ייצור הדלתות והמשקופים מכלל הפעילות בנכס, פועלת לרעת העוררת.

12. גם עפ"י הלכת הטפל והעיקר, הרכבת הדלתות מהווה חלק טפל מהפעילות העיקרית המבוצעת הן בתנות והן בנכס, הפעילות העיקרית היא פעילות עיסקית שירותית.

13. העולה מהאמור לעיל, הוא שאין לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה" בשל העובדה שהפעילות העיקרית המתבצעת בו נמשכת למרכז הגרווטציה של מתן שירותים, וייצור הדלתות מותאם לצרכי לקוח ספציפי שהזמינו עפ"י צרכיו.

<u>סיווג מלאכה</u>

14. בפס"ד אליהו זהר (שהוזכר לעיל) קבע כב' השופט מזוז כי את שלושת הסיווגים: "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים" ניתן לצייר על ציר אחד:
"כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים" ובתווך מצויה ה"מלאכה".
בפסה"ד נקבע כי "מלאכה" נמצאת בתווך בין שתי הקבוצות של "תעשייה" ו"שירותים", ויש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים:
"מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול") ולא ע"י פקידים ובעלי מקצועות חופשים ("צווארון לבן")".

15. אמנם הפעילות בחלק מהנכס עונה על מבחני הפסיקה דלעיל של סיווג "בתי מלאכה", אולם פעילות זו מתבצעת כאמור רק בחלק קטן ביותר של הנכס, רק ברבע ממנו, ואילו מרכז הכובד של הפעילות המתבצעת בנכס היא פעילות עיסקית שיווקית.
לפיכך גם לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה".

<u>סוף דבר</u>

16. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי סיווגו של הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים נעשה כדין".

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.12.2015.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית **מס' ערר: 140009685**

שליד עיריית תל אביב-יפו **140010737**

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: אינספייר אמ. די בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. העוררת היא חברה המתמחה בפיתוח וייצור של מכשיר רפואי וציוד טכנולוגי בתחום הקרדיולוגיה וכלי הדם.
הנכס נשוא הערר נמצא בקומה השלישית ברח' המאור 6 ת"א. ושטחו 752 מ"ר, והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

2. המחלוקת בין הצדדים נסבה בעיקר על סיווגו של הנכס.
העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה", וכי יש להפחית משטחו של הנכס שטח של 6 מ"ר, בשל היותו אטום וללא שימוש.
המשיב טוען כי הנכס סווג כדין בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" וכי אין להפחית משטחו את השטח של 6 מ"ר.

3. ביום 23.11.14 נעתרנו לבקשת המשיב והורינו על איחוד שני העררים שבכותרת.
יצויין כי ערר 140009685 נוגע לתקופה 1.7.13 עד 31.12.13, ואילו ערר 140010737 נוגע לכל שנת 2014., דהיינו 1.1.14 עד 31.12.14.
לפיכך התקופה נשוא העררים שבכותרת היא מיום 1.7.13 עד 31.12.14.

<u>סיווג הנכס</u>

4. העוררת טוענת כי הסיווג הנכון של הנכס עפ"י השימוש הנעשה בו הוא "מלאכה ותעשייה".
המוצר שפיתחה ומייצרת העוררת הוא "STENT" – ("סטנט"), התקן שתפקידו לשמור על כלי הדם פתוחים ולהבטיח אספקת דם תקינה. המוצר פותח ומיוצר ע"י העוררת במעבדותיה בנכס שבקומה השלישית, והוא משמש בתי חולים פרטיים וממשלתיים, בתי אבות, ומעבדות רפואיות.

לצורך ייצור הסטנט נערכות בנכס פעולות ייצור הכוללות שזירת חוטי מתכת, חיתוך הסטנט בקטרים ואורכים שונים והרכבתו על צנטר.

הפעילות בנכס אינה כוללת מתן שירותים. עיקר הפעילות היא פעילות תעשייתית הכוללת את ייצורם של אלפי סטנטים בכל שנה, ופעילות נוספת של בדיקות הנדרשות עפ"י חוק שנועדות לבחון את מידת התאמתם ועמידתם של הסטנטים בתקנים ישראליים ובינלאומיים.

הפעילות הנ"ל מבוצעת במחלקות הייצור, המחקר והפיתוח, הניסויים הקליניים, והמעבדות.

עוד יש בנכס מחלקת כספים בשטח של 75 מ"ר (דהיינו ב- 10% בלבד משטח הנכס).

הנהלת החברה ומחלקות השיווק יושבות בבוסטון שבארה"ב והשיווק נעשה באמצעות מפיצים בארצות שונות.

בנכס מועסקים עשרות עובדים שרובם עובדי ייצור שתפקידם הרכבת הסטנטים, ביצוע סטרילזציה ובקרת איכות, מהנדסי ייצור ואנשי פיתוח בעלי הכשרה והשכלה בתחום הרפואה הטכנולוגית, מדעי החיים והביולוגיה.

לטענת העוררת הפעילות המבוצעת בנכס עונה על מבחני הפסיקה לצורך סיווגו בסיווג תעשייה ומלאכה. לחיזוק טיעוניה מוסיפה העוררת כי עד אמצע שנת 2013 היא שכנה בבניין סמוך, ברח' המאור 3 בת"א בשטח של 331 מ"ר, וחוייבה בארנונה עפ"י סיווג תעשייה ומלאכה. פעילותה לא שונתה עם המעבר לנכס דנן, ולא היה מקום לשינוי הסיווג.

5. המשיב טוען כי העסק הפועל בנכס אינו מפעל תעשייה שמתקיים בו ייצור המוני בפסי ייצור, אלא שהעיסוק הוא במציאת פתרון טכנולוגי תקופתי ללקוח ספציפי בהתאם לדרישותיו.

אין מדובר לטענת המשיב בשטחי עבודה נרחבים או במספר רב של עובדים, וכי הייצור הוא למטרת מתן שירותים ללקוחות ספציפיים.

המשיב מוסיף כי בנכס נראו מאפיינים רבים של פעילות משרדית ובכלל זאת מחשבים, קלסרים, דפים, מכונות צילום, וניתן להסיק מכך כי רובה של הפעילות בנכס היא משרדית לרבות פעילות שיווק ומכירה.

לטענת המשיב הפעילות בנכס אינה עונה על מבחני הפסיקה לסיווגו בסיווג תעשייה או מלאכה.

<u>דיון ומסקנות בשאלת הסיווג</u>

6. כאמור, המחלוקת בין הצדדים היא האם כטענת העוררת יש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה, או שיש לסווגו כטענת המשיב עפ"י סעיף 3.2 לצו הארנונה בסיווג "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".

בהעדר הגדרה בחוק או בצו הארנונה למונחים "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", נדרשו בתי המשפט פעמים רבות לקבוע קריטריונים לסיווגם של נכסים כבתי מלאכה או מפעלי תעשייה.

7. בע.א. 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ. נקבעו ע"י כב' השופט חשין המבחנים העיקריים לצורך סיווגו של נכס בסיווג "תעשייה":

(1) "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" דהיינו הפיכת חומר הגלם למוצר בעל צורה ותוכן אחרים.

(2) "היקף שימושו של המוצר המוגמר" – לפיו פעולה תיחשב כייצורית אם המוצר נועד לשימוש הרחב, ולא תיחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח ספציפי שהזמינה. "המבחן הוא כעיקרון, השימוש שנועד למוצר, הענקת הערך למוצר מעבר לערכו עבור המזמין לבדו (או הנהנה הראשוני)".

(3) "המבחן הכלכלי" או מבחן "השבחת הנכס", לפיו "פעילות ייצורית היא כל עשיה בטובין... אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותו טובין וחומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה".

(4) מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות. עפ"י מבחן זה יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. "אם הפעילות בה מדברים אנו נמשכת אל מרכז הגרוויטציה של "פעילות ייצורית" או אל זה של "מתן שירותים".
מבחנים אלה עוברים כחוט השני בפסה"ד הדנים בסיווגם של נכסים בסיווג "תעשייה".

יוער כי אין מדובר במבחנים מצטברים אלא במבחנים האמורים לתת אינדיקציה לבחינת הפעילות לצורך הסיווג ולהיותה או אי היותה של הפעילות, פעילות ייצורית, כך נפסק בעע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ. אשדוד בונדד בע"מ ובעמ"נ (מחוזי ת"א) 186/07 גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.

ביהמ"ש פסק: "אין מדובר בדרישות מצטברות אלא באינדיקציות להיותה של הפעילות ייצורית .... החלתם של כל המבחנים הללו יש בה כדי להביא לתוצאות שונות ומנוגדות וההכרעה, בסופו של יום, אינה צריכה ואינה יכולה להיעשות בהתאם לכל המבחנים הללו"

ובהמשך: "אכן... אין מדובר במבחנים מצטברים".

8. בעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים, קובע כב' השופט מזוז:
"נכס המשמש לתעשייה" 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".

9. עלינו לבחון עתה האם הנכס נשוא הערר עומד במבחני הפסיקה כפי שפורטו לעיל.

(1) <u>יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר</u>.

(א) העד מטעם העוררת הבהיר בעדותו:
"כל המוצרים שלנו מבוססים על סטנט עם רשת, עם אפליקציות שונות להתקפי לב ולשבץ, ועכשיו התחלנו פיתוח עם סטנט למפרצות".

עפ"י תצהירו של העד "פעולות הייצור כוללות סריגת חוטים פולומריים, והרכבתם על גבי התומכן והצנטר. פעולות אלו נעשות על מגוון תומכנים בקטרים ואורכים שונים".

לתצהיר צורפו חשבוניות לדוגמה של ספקיה של העוררת בגין חומרי הגלם המשמשים לייצור הסטנטים.

בחקירה נגדית העיד העד:

"...התפירה של הרשת והטכנולוגיה שזה מרבית התשומות מבוצעים בנכס וחומרי הגלם נרכשים מחוץ לישראל".

העד הוסיף כי גם חלק מהחומרים המרכיבים את הסטנט מיוצרים היום בנכס:

"אני רוצה לציין שהדור של הלבשת הקטטר היה מבוצע בגרמניה – היום זה כבר לא מיוצר, היום בדור ב' גם הלבשת הקטטר על גבי הסטנט גם היא מבוצעת בנכס. בכל מקרה הרכבת הרשת על הסטנט תמיד הייתה מיוצרת בארץ".
ולגבי הרשת שהיא כאמור אחד ממרכיבי הסטנט העיד העד, שהיא מיוצרת בנכס בחדר הסטרילי:
"...יש שם שתי מכונות גדולות שמייצרות רשת שזה הטכנולוגיה שלנו..."

שוכנענו כי הסטנט המיוצר ע"י העוררת בנכס נשוא הערר מהווה ייצור יש מוחשי אחד המיוצר מחומרי גלם וחלקים המהווים יש מוחשי אחר, שחלקם נרכשים ע"י העוררת מיצרנים בחו"ל וחלקם מיוצרים בנכס עצמו.

(ב) יוער כי המשיב כלל לא התייחס למבחן יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר ביחס לפעילות העוררת בנכס. עובדה זו כשלעצמה מעוררת תמיהות.

(ג) המשיב טען כי בעת הביקורת לא הורשה החוקר מטעמו של המשיב להיכנס לשטח שסומן בתשריט בצבע צהוב, בנימוק שמדובר בשטח סטרילי שהכניסה אליו אסורה והתמונות של שטח זה צולמו מהמסדרון הפנימי, דרך דלת שקופה.
בעניין זה מקובלת עלינו גרסת העוררת, כי מדובר במעבדות סטרילויות שהכניסה אליהן אינה מורשית לכל דכפין, בשל הזהירות שיש לנקוט במניעת כניסתם של חומרים מזיקים שעלולים לחדור למעבדה ולסכן את פעילות הייצור הסטרלית.
מטבע הדברים, הסטנט מיוצר בתנאים סטרילייים מחמירים. איננו סבורים כי העובדה שלחוקר מטעם המשיב לא הותר להיכנס לשטח הסטרילי יש בה כשלעצמה כדי לסתור את טענות העוררת, כי בשטח זה נעשית פעולת ייצור הסטנטים. יש עוד להוסיף כי החוקר העיד שהחלונות המקיפים את השטח הצהוב לא כהים והוא ראה את המעבדות דרך דלת שקופה, כפי שגם ניתן ללמוד מהתמונות שלו שצורפו לדו"ח הביקורת, בהן נראים בין היתר עובדים מכוסים מכף רגל ועד ראש באוברולים לבנים.

(ד) אנו קובעים איפוא שהעוררת עומדת במבחן יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

(2) <u>היקף שימושו של המוצר המוגמר</u>

העוררת טוענת כי המוצר נמכר לבתי חולים פרטיים וממשלתיים ומעבדות רפואיות, באמצעות מפיצים בארצות שונות, או באמצעות אנשי מכירות הנמצאים בעיקר באירופה. הוא מיועד לקהל הרחב ולא ללקוח ספציפי.

בחקירה נגדית העיד העד מטעם העוררת:

"בעניין המפיצים אנחנו מייצרים את המוצר ושולחים אותו למפיץ מקומי בין אם זה בברזיל, הודו, אוסטרליה, וכדומה... זה בלתי אפשרי מבחינה רגולטורית לבצע הזמנה ספציפית של בי"ח מסוים. אי אפשר להתאים סטנט לדרישות ספציפיות כי יש פרוט-טייפ שהוא מקבל אישור רגולטורי באירופה ובארצות נוספות. כל שינוי במוצר חייב לעבור את כל שרשרת האישורים לפני שהוא נמכר בטרטוריה הספציפית".

שוכנענו כי עסקינן בקו ייצור של מוצר המיוצר בייצור המוני של אלפי סטנטים בכל שנה, שלקוחותיו הסופיים הם בתי חולים, מעבדות צינטור, וקרדיולוגים.

עובדות אלה לא נסתרו ע"י המשיב. לטענת המשיב כי מדובר במוצר המיועד למזמין ספציפי המשרת אותו לפי דרישותיו – אין אחיזה בראיות.

(3) <u>"המבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס"</u>

אין ספק שייצור הסטנט משביח את הערך הכלכלי של החלקים המרכיבים אותו. המשיב אף לא טען שאין זה כך.

(4) <u>מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות.</u>

שוכנענו שבנכס לא מתבצעת פעילות מכירה, שיווק או מתן שירותים. העד מטעם העוררת העיד כי הנהלת החברה ומחלקות השיווק יושבות בבוסטון שבארה"ב:

"הנהלת החברה יושבת בבוסטון זה המטה, המנכ"ל, השיווק, פיתוח עיסקי וכו'. אנשי המכירות הם לא ישראלים ברובם והם תושבי מדינות אירופה ודרום אמריקה".

במרבית שטח הנכס מתבצעות פעולות הייצור של הסטנט, ופעולות נלוות של הזנת פקודות עבודה, הזמנת רכש, פעולות בקרת איכות וכד'. רק בשטח של כ- 75 מ"ר (כ- 10% מכלל הנכס) יושבים עובדי מח' הכספים והאדמינסטרציה.

מצבת כח האדם המונה עשרות אנשים (שרשימה שלהם הוגשה ע"י העוררת) מורכבת ברובה ממהנדסי ייצור, פועלי ייצור, ואנשי פיתוח בתחום הרפואה הטכנולוגית, מדעי החיים והביולוגיה. תפקידם של עובדים אלה הוא, עפ"י עדות העוררת שלא נסתרה, הרכבת הסטנטים, ביצוע סטרילזציה ובקרת איכות של הסטנטים המיוצרים.

המסקנה העולה מכך היא שמרכז הכובד של הפעילות המבצועת בנכס היא פעילות ייצורית.

10. המשיב טען כי עפ"י הפסיקה סיווג תעשייה מיועד לשטחי עבודה נרחבים ולמספר רב של עובדים.
בעניינו, עסקינן אכן בשטח נכס גדול של 753 מ"ר ובעשרות עובדים.

11. המשיב טען עוד כי מדוחו"ת הביקורת והתמונות שצורפו אליהם ניתן לראות עובדים יושבים בעמדות עבודה עם מחשב, שולחנות כתיבה, כסאות ישיבה מדפסות, טלפונים, קלסרים רבים, כלי כתיבה, מכונת צילום והיוצ"ב. וכי לא נראו מכונות ייצור או עובדי ייצור.
העוררת טוענת כי תיאור זה לא נעשה ע"י המשיב עם משקפי המאה ה- 21 אלא משקפי המהפכה התעשייתית של מחצית המאה ה- 18.
טענה זו של העוררת מוצאת ביטוי בפסיקה.
כך בעת"מ 183/04 מנהל הארנונה של עיריית ת"א-יפו נ. דרורי שלומי ארועטי פרסומאים בע"מ, קבע ביהמ"ש בעניין זה:
"...בשים לב לטכנולוגיה המתפתחת ולהיות של תהליכי ייצור "קלסיים" כעוברים מטמורפוזה, ופעולות שנעשו בעבר במפעלים ועל ידי מכונות נעשות כיום מתוך משרד, ע"י מחשב, בתזוזת עכבר ובלחיצת כפתור, הרי שלא שטחה, גודלה או עוצמת מכונותיה של היחידה הוא הקובע, אלא פעילותה הטכנית".
לאחרונה נקבע בעניין זה בעמ"נ 46693-10-13 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א:
"אין לשכוח כי המבקש להגדיר מפעלי תעשיה כבר אינו רואה לנגד עיניו מבנה בסדר גודל גדול ובו מכונות ענק כבעבר. פעילות ייצורית יכול ותתבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות מכשירים/מחשבים קטנים ומתוחכמים ובכך יש כדי לשנות גם את החשיבה באשר לשאלת מיקום הנכס והגדרתו כמפעל תעשייה ייצורי".

12. יש עוד להוסיף כי עד שנת 2013 שכנה העוררת בבניין סמוך בנכס ששטחו 336 מ"ר ברח' מנורת המאור 3, וסווגה ע"י המשיב בסיווג "מלאכה ותעשייה".
הצהרת העוררת שלא היה שינוי בפעילותה עם המעבר לבניין ברח' המאור 6 ת"א, לא נסתרה.
על אף זאת בחר המשיב לשנות אתת סיווגה בלא לנמק את הסיבות לשינוי הסיווג.

13. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס וקובעים כי יש לסווגו בסיווג "תעשייה".
משהגענו למסקנה זו איננו נדרשים להכריע בשאלה האם לסווגו בסיווג "מלאכה".

שטח אטום של 6 מ"ר

14. העוררת טוענת כי בשטח הנכס שחויב בארנונה נכלל שטח של 6 מ"ר שהוא חלל אטום של מרפסת שנאטמה ואינה בשימוש ואין אליה גישה. לכן לטענת העוררת שטח זה אינו בר חיוב בארנונה.

המשיב טוען כי השטח שבמחלוקת הוא חלק בלתי נפרד מהנכס ואטימה מסוג זה אינה פוטרת את השטח מתשלום ארנונה, שכן חובת תשלום הארנונה נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו.

דיון ומסקנות בשאלת השטח

15. במחלוקת זו דעתנו כדעת המשיב.

סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה קובע:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות סככות ובריכות שחיה".

אף אנו סבורים כי עפ"י צו הארנונה בשטח הבניין המחויב בארנונה נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין. אטימת הנכס או חלקו אינה פוטרת מתשלום ארנונה. חובת תשלום הארנונה נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש או אי שימוש בו מכל סיבה שהיא, לרבות איטומו.

(ראה עת"מ (חיפה) 1054/03 ג'וזיף זוהיר נ. עיריית חיפה).

16. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לשטח האטום של 6 מ"ר.

סוף דבר

17. לאור המקובץ אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לסיווג הנכס וקובעים כי יש לסווגו בסיווג "תעשייה".

לעומת זאת, אנו דוחים את הערר בכל הנוגע לשטח האטום של 6 מ"ר וקובעים כי חיוב העוררת בארנונה בגין שטח זה נעשה כדין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.12.2015.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בטבת תשעו
31.12.2015

מספר ערר : 140012648 / 08:09
140013000

מספר ועדה: 11288

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ג'יגה זמן אמת בע"מ חברה פרטית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בטבת תשעו
30.12.2015

מספר ערר : 140012779 / 12:52
מספר ועדה: 11287

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יפה אייל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים בדבר מתן פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1/1/2015 ועד סוף פברואר 2015.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.12.2015.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי