

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בכסלו תשעה
01.12.2014
מספר ערר : 140010914 / 12:14
מספר ועדה: 11089

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: כסלו הדסה תעודת זהות 009073214

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לנכס ניתן פטור בגין נכס ריק לתקופה של חצי שנה ולאחר מכן פנו העוררים למנהל הארנונה בבקשה להמשיך ולפטור את הנכס בארנונה בשל מצבו ובשל בעיית תקציב. עיינו בחומר הראיות בתיק מלמד כי מדובר בדירה שהושלמה בנייתה והושלם השיפוץ. אומנם לא הותקן מטבח כאמור בדו"ח ממצאי הביקורת, אך אין זה עומד בתנאים שנקבעו ע"י ביהמ"ש בפסה"ד המגרש המוצלח ועל כן לא ניתן להיעתר לבקשת העוררים וליתן להם פטור עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות. הערר נדחה ללא צו להוצאות.

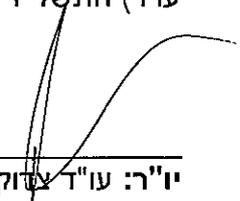
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.12.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בכסלו תשעה
01.12.2014
מספר ערר : 140010916 / 12:26
מספר ועדה: 11089

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קרן שרה צילה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מעיון בחומר הראיות בתיק מלמד כי מדובר בדירה שהושלמה בנייתה והושלם השיפוץ.

מדו"ח הביקורת מיום 4/5/14 עולה כי הוכנס ציוד לדירה ולפחות משמש לאחסנה.

בנסיבות אלו הנכס לא עומד בתנאים שנקבעו ע"י ביהמ"ש בפס"ד המגרש המוצלח ועל כל לא ניתן להיעתר לבקשת העוררת וליתן לה פטור עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות.

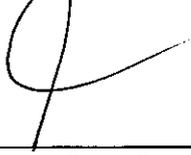
הערר נדחה ללא צו להוצאות.

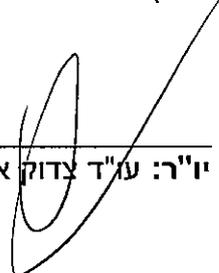
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.12.2014.

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

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: רם אריה פרומן, דיני פרומן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר בגין חיוב הארנונה ביחס לדירה אשר כהגדרתם היא "תולדה של בנייה שביצעו העוררים על פי היתר בנייה מחודש מאי 2004"

לטענת העוררים מדובר בדירה אשר בטרם אותה בנייה הייתה דירה קטנה יותר בקומת הקרקע בלבד ואשר חויבה בשעתו לצרכי ארנונה בשטח של 52 מ"ר.

העוררים טוענים כי חלק זה של הדירה יש לסווג עד היום בסיווג ה'. על פי שנת גמר הבנייה של החלק הישן של הדירה ולא כפי שמנהל הארנונה חייב חלק זה, יחד עם חלקה החדש של הדירה לפי סיווג ח+א על פי שנת גמר הבנייה של החלק החדש שנבנה.

טענה נוספת לעוררים לפיה מבקשים הם לפטור חלק של 25% משטח המרתף מארנונה על פי סעיף 1.3.1 (ה) לצו הארנונה הקובע כי "שטח מרתף בוילות המשמשות למגורים בלבד, יחוייב ב 75% משטחו בלבד". המשיב מתנגד לבקשה זו בטענה כי אין מדובר במקרה זה בוילה אלא בדירה המהווה חלק מבניין משותף.

עוד מבקשים העוררים להחיל על יתרת השטח שנוסף את התעריף ח+א של דירות הקטנות מ 140 מ"ר שכן אין לקחת בחשבון בעת חישוב שטחה החדש של הדירה לעניין סעיף זה את השטח שהיה קיים בעבר אלא רק את החלק שנוסף במסגרת הבנייה.

המשיב טען בכתב התשובה כי חלק גדול מטענות העוררים דינן דחייה על הסף שכן מדובר בטענות אשר ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בהן בהיותן טענות הנוגעות לחוקיות החיוב.

ביום 29.7.2014 נתקיים דיון מקדמי בערר ובו הגיש ב"כ העוררים את המסמך 1/ע המשקף לטענת העוררים את שטח הדירה המקורי.

המסמך הוגש והתקבל בהסכמת ב"כ המשיב.

ב"כ הצדדים ביקשו מוועדת הערר להכריע בתיק זה ללא צורך בשמיעת ראיות, על יסוד כתבי הטענות, 1/ע ויתר המסמכים שהוגשו בתיק.

החיוב בגין המרתף:

כאמור טוענים העוררים כי יש להפחית משטח המרתף בו הם מחויבים שטח השווה ל 25% מסך החיוב שכן הרציונל העומד לטענתם ביסוד הוראות צו הארנונה והמתייחס לחיוב בשטח של 75%

של מרתף ב"וילות" צריך לחול "ביחס לכל מרתף שנבנה בתוך וכחלק מבית מגורים, ולא רק כאשר הוא נבנה בתוך וכחלק מבית מגורים מסוג "וילה".

ב"כ העוררים מוסיף ומפרט נימוקים מלומדים ביחס לפרשנות הראויה לצו הארנונה תוך ניתוח המצב התכנוני שהיה ברקע החלטת מתקין צו הארנונה להזיל את שיעור הארנונה ביחס למרתפים ב"וילות". ב"כ העוררים טוען כי לאור שינוי במדיניות התכנון לאחר התקנת הצו יש להוסיף תנאי מכללא להוראות הצו לראות בו כצו החל גם בתי מגורים שאינם וילות.

ב"כ העוררים מזכיר מקרים בהם ניסו נישומים לקבל הפחתה בשיעור 25% מהחיוב גם בגין מרתפים של דירות מגורים שאינן וילות ומודע לכך שניסיונות אלה נדחו על ידי בתי המשפט אלא שלטענתו המקרים הנ"ל באו בשערי בית המשפט בעילות שונות מהמקרה שבפנינו .

"אף אחד מהניסיונות לקבלת זיכוי של 25% כאמור ואשר כבר נדונו בבית המשפט המחוזי, לא נעשה על סמך הטענה דכאן, ולפיה, יחוד הוראת ההקלה לוילות, רק נבע מסברתם של חברי המועצה, כי בשל הנורמות התכנוניות בתחומי העיר, כלל לא יתאפשרו מרתפים בדירות מגורים מסוג אחר מאשר וילה..."

המשיב טוען כי טענתם זו של העוררים אינה בגדר סמכותה של ועדת הערר.

ב"כ העוררים צפה פני עתיד והתייחס בכתב הערר לטענה זו. לדידו מנהל הארנונה צריך לא רק לדון בטענה ביחס לגודל הנכס או סיווגו כי אם גם **"להשקיף על הנתונים דרך הכללים שבצו הארנונה, בכל הנוגע לדדך, שבה יש לסווג נכסים או למדוד נכסים"**.

לטענת ב"כ העוררים מאחר וסמכויות וועדות הערר נגזרות מסמכות מנהל הארנונה על ועדת הערר לפרש את הצו ולהכריע בסוגיה פרשנית כגון זו שעומדת בפנינו.

לדעתנו הסעד אותו מבקשים העוררים ביחס למרתף נמצא מחוץ לגדר הסמכויות המוקנות לוועדת הערר.

סמכויות ועדת הערר נגזרות מ - חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, (להלן: "החוק")

סעיף 6 (א) לחוק קובע כי הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר.

סעיף 3 א לחוק קובע באילו עילות רשאי נישום להגיש השגה למנהל הארנונה.

ביחס לעילות אלה קובע סעיף 3 (ב) לחוק 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 נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)."**

השגת העוררים כפי שהועלתה בפני מנהל הארנונה וכפי שנוסחה בהרחבה בכתב הערר אינה נוגעת לעילות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק כי אם לטענה ביחס לאי חוקיות סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה בנוסחו הנוכחי.

למעשה טוענים העוררים כי לאור השינוי התכנוני המפורט בכתב הערר מפלה צו הארנונה בנוסחו הנוכחי בין בעלי מרתפים הנמצאים בבנייני מגורים שאינם וילות.

העוררים טוענים כי מדובר במחלוקת פרשנית בה מוסמכת ועדת הערר להכריע אלא שלא היא !

ועדת הערר מוסמכת לדון והכריע במחלוקת פרשנית הנוגעות לגדר סמכויותיה כגון טענות איני מחזיק או טענות ביתס לסיווג אולם היא אינה מוסמכת להכריע בטענות בדבר ניסוח לא נכון של צו הארנונה או אי חוקיותו של הצו.

יפים לעניין זה דברי כבוד השופטת דפנה אבניאלי בעניין (עמנ) ת"א 67598-10-13 (מאה ארבעים ואחת ניהול נגד מנהל הארנונה של עיריית תל אביב :

"... 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' עיריית הרצליה; עת"מ (ת"א) 2782/05 בנק הפועלים נ' עיריית 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 לעניינים 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)

במקרה דנן אין מדובר בטעות שנפלה בהודעת החיוב, אלא בטענה, כי היה מקום להשית את החיוב על פי צו הארנונה לשנת 2008 ולא על פי הצו לשנת 2012. האם מוסמכת ועדת הערר לדון בטענה זו ואף להידרש לאופן שבו יש לפרש את צו הארנונה לשנת 2008?

אינני סבורה כי הועדה מוסמכת לדון בטענות אלה.

ועדת הערר היא אמנם גוף בעל מומחיות, אך היא מורכבת משלושה חברים הנמנים 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."

כאמור בעניין שבפנינו העוררים לא טוענים כנגד אחת מעילות החיוב הקבועות בסעיף 3 (א) לחוק, אלא טוענים כי הם זכאים להפחתה בשיעור החיוב מכוח פרשנות שצריכה לחול בסתירה להוראה מפורשת של הצו, לאור נימוקים הקשורים בשינוי נסיבות. מדובר בטענה משפטית ועל העוררים לפעול בדרך החוקית העומדת לרשותם בעניינים כגון דא ולא דרך וועדת הערר.

מכל האמור לעיל הננו דוחים על הסף את הטענה ביחס להפחתת שטח המרתף ב 25% .

הטענה ביחס לשנת הבנייה של שטח בסך 66 מ"ר (52 מ"ר לצרכי ארנונה):

העוררים טוענים כי שטח של 52 מ"ר מהווה חלק מהדירה המקורית ובשל כך יש לסווג שטח זה בסיווג ה' ולא בסיווג ח+א כפי שסווג על ידי המשיב.

המשיב טוען כי מדובר בדירה שנהרסה ונבנתה מחדש ולפיכך יש לחייב את מלוא שטח הדירה לפי שנת הבנייה בפועל, היינו השנה בה נבנה חלק זה של הדירה מחדש.

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

העוררים צירפו כנספח ה' לכתב הערר את היתר הבנייה של הדירה מכוחו בוצעו עבודות הבנייה נשוא המחלוקת וזו לשון ההיתר המילולי שמספרו 240330 :

"הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי, בנייתה מחדש בצורה מורחבת עם מרתף מתחתיה, מוצמד לדירה על ידי מדרגות פנימיות, בבניין טורי קיים בן 2 קומות"

העוררים אינם טוענים כי חלק זה של הדירה הישנה לא נהרס.

הם טוענים כי חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב (התשנ"ג 1992) אוסר בסעיף 9 על מועצה לשנות סיווג משנה של נכס שנעשה בו שיפוץ באופן שיש בו העלאה של סכום הארנונה שהיה מוטל על אותו נכס אילולא השיפוץ.

אין זה המקרה שבפנינו. מהיתר הבנייה שצורף לכתב הערר עולה במפורש, ואף העוררים אינם טוענים אחרת, כי חלק הדירה הישן לא שופץ כי אם נהרס ונבנה מחדש.

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

במקרה שבפנינו הוכח למעשה כי שטח הדירה הקודמת נהרס לחלוטין ונבנה מחדש כאשר מועד גמר הבנייה חל לאחר שנת 1992. לפיכך דין הערר גם בעילה זו להידחות שכן מנהל הארנונה נהג נכון כאשר סיווג נכס זה בסיווג לפי תעריף ח+א ולא תעריף "ה".

לאור מסקנתנו לעיל לפיה שטח הדירה הישנה נהרס ונבנה מחדש, כלומר סך השטח הקיים נבנה מחדש על פי היתר הבנייה הרי שגם דין טענת העוררים לפיה סיווג המשנה המבחין בין דירות שגודלן גדול מ 140 מ"ר לבין דירות בשטח קטן יותר להידחות שכן עולה מקביעתנו כי סך שטח הדירה החדש הינו שטח שנבנה מחדש ולפיכך סיווג המשנה המתייחס לדירות שסך שטחן גדול מ 140 מ"ר הוא הסיווג הנכון ביחס לנכס נשוא ערר זה.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

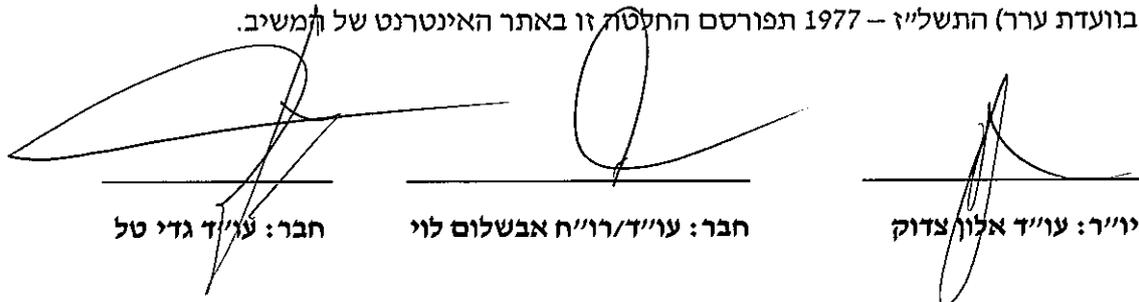
משלא נתבקשו לעשות כך אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.12.2014.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: מקסיפוד אוניברסיטת תל אביב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי הוגש באיחור ולפיכך הפכו שומות שנת 2010 ושנים קודמות לשנת המס 2010 שנשלחו לעוררת במהלך שנת 2010 לחלוטות.

המשיב טוען כי לא הוגש ערר על דחיית ההשגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת ערר על דחיית השגה. (היינו 30 ימים מיום קבלת הודעת מנהל הארנונה על דחיית ההשגה, הודעה שנשלחה ביום 27.7.2010).

נסיבותיו של ערר זה אינן רגילות.

העוררת טוענת כי בשנת 2010 הופתעה לגלות עיקולים על חשבונותיה ומבירור שערכה גילתה כי נרשמה כמחזיקה שלא כדין בעקבות הודעה כוזבת שנשלחה למשיב על ידי בר פלוגתא אחר של העוררת.

ביום 13.5.2010 הגישה העוררת השגה למנהל הארנונה על חיובי הארנונה שחויבה בהם באותה העת בטענה של אינני מחזיק.

במקביל לפנייתה למנהל הארנונה פנתה העוררת לעירייה בדרישה לבטל את העיקולים שהוטלו על חשבונותיה. (ראה פנייה מיום 24.6.2010).

תשובת מנהל הארנונה הדוחה את השגת העוררת נשלחה לעוררת ביום 27.7.2010. בסופת תשובתו הפנה מנהל הארנונה את העוררת לזכות העומדת לה להגיש ערר על תשובתו, בהתאם לחוק ובמסגרת 30 הימים הקבועים בחוק.

ביום 4.8.2010 נשלחו לעוררת מכתבים מהעירייה המבטלים את העיקולים.

העוררת מפנה למכתבים אלה וטוענת כי משנתקבלו הודעות העירייה על ביטול העיקולים הגיעה העוררת כלשונה למסקנה כי: **"עניין זה בא לסינון"**.

להפתעת העוררת, בתחילת שנת 2014 חידשה העירייה את פעולות הגבייה ובעקבות עיקולים שהוטלו על חשבונה של העוררת נאלצה היא לשוב ולטפל בעניין זה ומכאן הערר שבפנינו.

טענת העוררת כיום מבוססת על כך שלטענתה ההשגה שהגישה ביום 13.5.2010 נתקבלה מאחר ומנהל הארנונה השיב לה במועד המאוחר למסגרת 60 הימים הקבועים בחוק (27.7.2010) ולפיכך, ובהתאם להוראות החוק, נתקבלה השגתה מיום 13.5.2010.

הואיל והעוררת טוענת כי נתקבלה השגתה מיום 13.5.2010 הרי שאין היא עוד מחזיקה בנכס ועל כן דין החיובים בטלות ודין הערר בפנינו עתה להתקבל.

ביום 3.9.2014 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

במהלך הדיון חזר בו ב"כ המשיב מהטענה כי הערר לשנת 2014 הוגש באיחור אך עמד על יתר הטענות המקדמיות של המשיב כמפורט בכתב התשובה ואשר בעיקרן הטענה לפיה הערר שבפנינו הוא למעשה ערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 27.7.2010 ולפיכך הוגש באיחור של כארבע שנים ומכאן העילה המבססת את בקשת המשיב לדחות אותו על הסף.

בתום הדיון אפשרנו לב"כ העוררת לסכם טענותיו ביחס למעמד ההשגה מיום 13.5.2010 וקבענו כי נכריע ראשית דבר בעניין זה שכן הכרעה בעניין מקדמי זה תביא בהכרח גם להכרעה בערר העומד בפנינו.

העוררת שבה על טענותיה בסיכומים שהגישה ופרסה בפני הועדה את השתלשלות העניינים לרבות הנספחים הרלבנטיים התומכים בטענותיה.

המשיב צירף לסיכומים שהגיש מטעמו את החלטת ועדת הערר מיום 3.6.2010 המאשרת למנהל הארנונה ארכה בת 30 ימים להגשת תשובה להשגת העוררת מיום 13.5.2010 וזאת בהתאם לסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976.

העוררת טוענת ביחס להארכה זו כי מעולם לא נתקבלה אצלה ההארכה זו או בקשה להארכה שכזו.

מכל האמור לעיל אין מחלוקת כי המועד להגשת תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת מיום 13.5.2010 הוארך כדין.

העוררת בחרה שלא לפעול באופן אקטיבי לאחר שלדעתה התקבלה השגתה, על אף שאינה מתכחשת לכך שקיבלה את תשובת מנהל הארנונה הדוחה את השגתה. היא מסבירה זאת בכך שעם קבלת ההודעות על ביטול העיקולים הסיקה כי בכך הגיעה העניין לסיומו.

בסיכומי התשובה שהגישה לסיכומי המשיב שינתה העוררת את עמדתה והוסיפה טיעון חדש.

לטענתה הפעם הראשונה שהובא לידיעתה כי המשיב קיבל ארכה מועדת הערר להגיש תשובה להשגה כאמור לעיל הייתה בסיכומי המשיב שהוגשו בערר זה. לטענת העוררת היא סברה בשנת 2010 כי בשל איחור המשיב בתשובה להשגה נתקבלה ההשגה.

זוהי טענה חדשה! בגרסת העוררת הקודמת. נטען כי העוררת סברה שביטול העיקולים הוא הסימן לכך שהגשתה נתקבלה.

אין מחלוקת כי העוררת קיבלה את תשובת מנהל הארנונה מיום 27.7.2010 ובחרה משיקוליה שלה שלא להגיש ערר.

בהחלטתה זו, נטלה העוררת על עצמה סיכון שכן מנהל הארנונה הודיע מפורשות בתשובתו להשגה מיום 27.7.2010 כי ההשגה נדחית וכי עומדת לעוררת הזכות להגיש ערר בתוך 30 יום על פי הוראות החוק.

לאור העובדות המתוארות לעיל אין מחלוקת כי הערר הוגש בחלוף כארבע שנים לאחר המועד בו נשלחה תשובת מנהל הארנונה.

קשה להתעלם בעת מתן החלטה זו מהנסיבות המיוחדות המתוארות בכתב הערר ובסיכומי העוררת אולם אין בידי ועדת הערר לסייע לה במקרה זה.

ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בחיובים חלוטים בגין שנות מס קודמות ואף אינה מוסמכת לדון בסכסוך בין מחזיקים כעולה מהנסיבות המפורטות בסיכומי העוררת.

העוררת עשתה למעשה דין לעצמה כאשר החליטה כי ההשגה שהגישה בשנת 2010 נתקבלה ועליה לשאת בתוצאות הנובעות מהחלטה זו כיום.

מדובר באיחור ניכר ביחס למועד הקבוע בחוק להגשת ערר ואין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדגו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי ההסדרים שנקבעו בחוק.

מכל האמור לעיל הננו לקבוע כי הערר הוגש בחלוף כארבע שנים מהמועד בו נתקבלה תשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 13.5.2010 היינו באיחור למועד הקובע בחוק.

אשר על כן אנו דוחים את הערר על סף.

בנסיבות המתוארות בסיכומי העוררת, אין צו להוצאות.

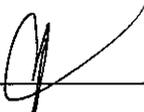
ניתן בהעדר הצדדים היום 1.12.2014.

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המש"ב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הינה עמותה המנהלת מועדון חברים לפעילות ספורט החתירה .

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

יובהר כבר בפתח הדברים כי העוררת נהנית מהנחה בארנונה על פי פקודת מיסי העיריה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 . להלן: "**פקודת הפיטורין**".

המחלוקת 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.

ביום 24.7.2014 בעת הדיון המקדמי בפנינו שב ב"כ העוררת על עמדתה של העוררת וטען כי מאחר והעוררת הינה מלכ"ר העוסק בספורט הרי שעל אף הניסוח הלקוני של צו הארנונה כטענתו, מאחר ומדובר בספורט יש לסווגה על פי האמור בסעיף 3.3.17 לצו הארנונה.

מאחר ובין הצדדים לא נתגלעה מחלוקת עובדתית הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב וביקשנו את העוררת להצביע על מקור סמכותה של ועדת הערר לקבל את הערר חרף הוראות צו הארנונה.

העוררת בסיכומיה טוענת כי סיווג הפעילות בנכס תחת "מרכז ספורט ונופש" הינו הסיווג הנכון הראוי והקרוב ביותר לפעילות שמקיימת העוררת בנכס מכיוון שאינה גוף עסקי . העוררת טוענת כי סיווג הפעילות שלה בנכס בסיווג "עסקים" אינו מתאים שכן העוררת אינה גוף עסקי ועל כן חיובה בסיווג בנינים שאינם למגורים נגוע בחוסר סבירות קיצוני.

העוררת מפנה את הוועדה לפסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב בת.א. 100725/01 בעניין עיריית הרצליה נ' משטרת ישראל.

בית המשפט קובע שם כך :

”לטעמי הסיווג של תחנות המשטרה ומבני המשטרה לסיווג של עסקים , מרכולים ומשרדים אינו מתאים. המשטרה אינה עסק , אינה מרכול ואינה משרד.”

באותו עניין קובע בית המשפט כי הקביעה בחוק העזר העירוני של עיריית הרצליה כי כל מבנה אחר יחויב באופן דומה למבנה עסקי או שאינה רלבנטית מבחינה פרשנית או שמהווה חריגה מסמכות מחוקק המשנה או שנגועה בחוסר סבירות קיצוני.

לא לשווא ביקשנו מהעוררת להפנות את ועדת הערר בסיכומיה למקור סמכותה של ועדת הערר לקבל את טענתה ביחס לסיווג.

העוררת לא הצביעה על מקור סמכות שכזה.

אם כוונת העוררת הייתה שנקיש מפסק הדין בעניין עיריית הרצליה נ' משטרת ישראל הנ"ל כי חיובה בארנונה על פי סיווג בנינים שאינם משמשים למגורים נגוע בחוסר סבירות קיצוני ו/או בטל בשל חוסר סמכותו של מתקין הצו ו/או בחריגה מסמכות הרי שאין זה בגדר סמכויותיה של ועדת הערר לדון בטענות מסוג זה וממילא אין בכוחה של ועדת הערר להכריע בכך.

המחוקק קבע באופן ברור בסעיף 3 ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 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 נגוע באי-חוקיות 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.

המשיב מנמק את עמדתו בכך שמתקין הצו התכוון לסווג תחת סיווג זה מרכז בילוי נופש ופנאי ולא מרכז ספורט.

קשה לקבל את נימוקו של המשיב, לו בחר המשיב להקל בנטל המס המוטל על מרכז בילוי נופש ופנאי חזקה עליו שאותו הגיון היה מנחה אותו בהקלה מתבקשת בנטל מס על גוף אשר במקרים רבים (בשונה ממרכז נופש בילוי ופנאי) מהווה מלכ"ר ואינו מהווה גוף עסקי.

ולראייה , העוררת נהנית מההנחה המוקנית לה על פי פקודת הפיטורין.

ב"כ המשיב טוענת כי המחוקק מצא לנכון לעודד גופי ספורט ולהקל עליהם בתשלום ארנונה על פי הוראות סעיף 5 ח' לפקודת הפיטורין.

ב"כ המשיב אף טוענת כי "העירייה נותנת הנחה לאותם גופים שעומדים בתנאי הסעיף ובכך מעודדת פעולתם של גופי ספורט שונים בשטחם"

סיווג העוררת בסיווג בנינים שאינם למגורים אינו עולה בקנה אחד עם הצהרה זו של ב"כ המשיב כי העירייה נותנת הקלה בארנונה לכל אותם גופים שעומדים בתנאי סעיף 5 (ח) לפקודת הפיטורין.

ההנחה על פי פקודת הפיטורין אינה "הקלה" שהעירייה נותנת כי אם הוראת חוק שהעירייה כפופה לה ועליה לפעול בהתאם לפקודת הפיטורין.

יחד עם האמור לעיל אין חולק כי סעיף 3.3.17 לצו הארנונה ברור וכי העוררת אינה חוסה בצילו של הסעיף.

אין מחלוקת כי פעילות העוררת בנכס אינה עונה על תנאי מרכז ספורט ונופש ואין בצו הארנונה סעיף ספציפי הנוגע למלכ"ר או לפעילות הדומה לפעילות אותה מקיימת העוררת בנכס.

בהיעדר הוראה ספציפית אחרת בצו הארנונה אשר ניתן לייחס לה את פעילות העוררת, הרי שידיה של ועדת הערר כבולות ולא ניתן לקבל את הערר בטענה של טעות בסיווג הנכס ולכן סיווג השימוש בנכס יוותר על פי הסעיף השיורי בצו הארנונה "בניינים שאינם משמשים למגורים".

רק לאחרונה נדרש בית המשפט המחוזי בתל אביב בעמ"מ (ת"א) 67598-10-13 מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו לסמכויותיה של ועדת הערר לענייני ארנונה.

כבוד השופטת דפנה אבניאלי הבעה 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' עיריית הרצליה; עת"מ (ת"א) 2782/05 בנק הפועלים נ' עיריית 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 לעניינים 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 הנמנים 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 15(1) לחוק בתי המשפט לעניינים 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)..."

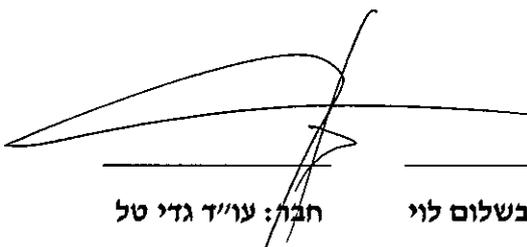
לאור האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

בנסיבות המפורטות בהחלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.12.2014.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140010967

140009540

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: נטומד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשטח של 148 מ"ר ואשר מחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

בשנות המס הקודמות חויב שטח אחר בו החזיקה העוררת קודם למעבר לנכס נשוא הערר בסיווג של "בית תוכנה" וזאת בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 5.10.2010.

לטענת העוררת יש לחייב את הנכס הנוכחי בו מחזיקה העוררת בסווג בתי תוכנה הואיל ולא חל שום שינוי בפעילות העוררת מלבד שינוי כתובתה.

לטענת המשיב פעילות החברה בנכס הנוכחי אינה מהווה עוד ייצור תוכנה שכן בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי **"בנכס מתבצעת פעילות העוסקת בתחזוקה שוטפת למשחקי מזל, אשר את מרביתם פיתחה העוררת בעבר וכן מתן שירות על בסיס תמלוגים באופן שוטף"**.

ביחס לעובדה שבנכס הקודם בו העוררת החזיקה סיווג המשיב את השימוש לפי סווג בתי תוכנה מציין המשיב בכתב התשובה לכתב הערר:

"החלטת המשיב לעניין נכס העוררת במשכנה הקודם התבססה על נתונים ועובדות שהיו נכונים נכון למועד הביקורת ולמצב המשפטי דאז ... מדובר בנכסים שונים שטיבם שונה, בתקופה שונה..."

לאחר דיון ההוכחות ובטרם ניתנה החלטתנו הגיש המשיב ביום 29.9.2014 בקשה לאיחוד העררים לשנות המס 2013,2014.

להסרת ספק ניתנת בזאת החלטה המורה על איחוד הדיון בעררים 140009540 וערר מס' 140010967.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של העד חן כהנא. מר כהנא נחקר על תצהירו. בתצהירו טוען עד העוררת כי עיסוקה העיקרי של החברה הינו ייצור תוכנה.

הוא מתאר את הפעילות המתבצעת בנכס ומעיד כי החברה עוסקת בפיתוח פלטפורמת משחקים באינטרנט. עד העוררת צירף לתצהירו מכתב מרואה החשבון של החברה, רשימות עובדים ותעודות ביחס להשכלתם.

בחקירתו שב עד העוררת על עיקרי הדברים.

"המוצרים שאנחנו מייצרים הם פרי הפיתוח שלנו ולא לפי דרישת הלקוח....אנחנו לא נותנים שירותי תמיכה . בכל פיתוח שלנו יש לנו מפתח אחד שהוא מפתח פיצורים חדשים וכל שאר העובדים מפתחים דברים חדשים."

המשיב הגיש את תצהירו של פז וברמן שערך ביקורת בנכס ביום 21.4.2013 .

לתצהירו צורף דוח ממצאי הביקורת המהווה למעשה במקרה זה תיעוד של מידע שנמסר לפקח מטעם נציגי העוררת, תמונות שצולמו בביקורת וטופס שאלון שנהוג במקרים של סיווג בתי תוכנה

בחקירתו הנגדית הקצרה לא שינה עד המשיב מהאמור בדוח ממצאי הפיקוח אך השיב לשאלת ב"כ העוררת כדלקמן:

"נכון שצינתי בסעיף 4 שהחברה כל הזמן עובדת על פיתוח משחקים חדשים".

עיון בתצהיר עד המשיב אינו מצביע על ממצאים עובדתיים אשר יש בהם בכדי לבסס את עמדת המשיב לפיה אין מדובר בבית תוכנה.

המשיב בסיכומיו אינו מפנה לדוח ממצאי הביקורת למעט אזכור נושא קבלת התגמולים על ידי העוררת בגין פיתוח מוצריה כפי שפורט בדוח ממצאי הביקורת. המשיב טוען כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה, לא הציגה חוזים עם לקוחותיה וכי עולה מהראיות שנשמעו בתיק כי העוררת מפתחת משחקים עבור לקוחותיה בחול ואף מקבלת בגין פיתוח זה תמלוגים .

לעומת המשיב, העוררת הצליחה באמצעות התצהיר ועדות העד מטעמה לרבות המסמכים שצורפו לתצהירו (מכתב רואה החשבון ותעודות ההשכלה של העובדים) להוכיח כי השימוש שנעשה על ידה בנכס עונה על התנאים המצטברים בסעיף 3.4.3 לצו הארנונה: עד העוררת תיאר את תהליך ייצור התוכנה בנכס, את התהליכים של ייצור התוכנה ומכירתה ללקוחות החברה ואת עיסוקה העיקרי של החברה. העד תיאר את תהליך פיתוח וייצור התוכנה.

לפיכך יש לקבוע כי מהראיות שהביאה העוררת ואשר לא נסתרו, עולה כי העוררת מייצרת בנכס תוכנה . יש לקבוע כי הענקת שירותים משלימים ללקוחות העוררת הרוכשים את התוכנה או רישיון שימוש בה אין בהם כדי לשנות מן הקביעה כי עיקר פעולותיה של העוררת בנכס הינו ייצור תוכנה.

יש לקבל את טענת העוררת לפיה פעילות של ייצור תוכנה כוללת בן השאר יצירת מוצרים חדשים , שדרוג והשבחת מוצרים קיימים והכל כאשר מרכז הכובד הוא ביצירת מוצרים חדשים .

מהראיות שהוצגו על ידי העוררת השתכנענו כי ביצירת המשחקים החדשים והשבחת המוצרים הקיימים יש משום יצירת מוצר חדש.

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

עד העוררת תיאר בתצהירו את פעילות העוררת ואף השיב בחקירתו על שאלות ב"כ המשיב בעניין זה. עולה מעדותו כי גם על פי המבחן הכמותי וגם על פי המבחן המהותי שנקבע בפסיקה הרי עיקר הפעילות בנכס נשוא ערר זה היא פעילות ייצורית , תוך מתן תשומת לב לכך שלעוררת נכסים אחרים בהם נעשית על פי עדות העד מטעמה פעילות נלווית לפעילות הייצורית.

"כבר כששכרנו את הנכס הגדרנו באיזה חלק יעשה פיתוח ובאיזה חלק יעשו פעילויות אחרות ובהתאם הגשנו הבקשה לסיווג הנכס"

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

מתיאור התוכנות המיוצרות אצל העוררת עולה כי עיקר פעילותה נוגעת בתחום ייצור פיתוח תוכנה ולשם כך מועסקים אצל העוררת עובדים אשר כעדות עד העוררת "אחראים על תכנו , עיצוב ופיתוח המוצר על חלקיו השונים..."

עדות זו לא נסתרה בדוח ממצאי הביקורת.

המשיב לא הצביע על שינוי בפעילות העוררת בנכס זה לעומת השימוש שעשתה בנכס בכתובתה הקודמת ואשר בגינו ניתנה החלטת ועדת הערר הנזכרת לעיל.

בית המשפט בעניין וב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קובע כי:

"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב מעבר לעובדת שינוי הכתובת, שום בסיס ראייתי לשינוי בסיווג.

המשיב טוען כי אין זכות קנויה לנישום כי הרשות המקומית תפעל לעולמי עד בהתאם להסכם פשרה לפיו פעלה בעבר, ואין חולק על קביעה זו.

אלא שהמשיב לא הרים את הנטל המוטל עליו להצביע על שינוי במציאות או שינוי בפעילות בנכס המצדיק סטייה מהחלטה קודמת לפיה חויב נכס העוררת כבית תוכנה.

העוררת לעומת זאת עמדה בנטל המוטל עליה בנסיבות העניין לסתור את "ממצאי" מנהל הארנונה ובתצהיר העד מטעמה כמו בחקירתו, היא מציגה תשתית ראייתית התומכת בכך כי העוררת עומדת בשלושת התנאים המצטברים של סעיף 3.4.3 לצו הארנונה.

לפיכך, ובהתבסס על הראיות שנשמעו בפני ועדת הערר הננו קובעים כי יש לקבל את הערר באופן שהנכס יחויב לפי סיווג "בית תוכנה".

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.12.2014.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא בכסלו תשעה
03.12.2014
מספר ערר : 140007969 / 09:34
מספר ועדה: 11091

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: טטה סולומון נר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

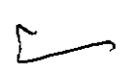
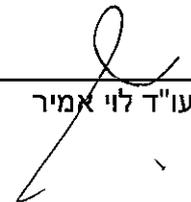
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כדלקמן:

בתקופה שמיום 18/5/2011 ועד ליום 31/12/12 יחוייב הנכס לפי סיווג מגורים. לתקופה שמיום 1/1/13 ועד ליום 31/12/14 יזכר הנכס כבית תפילה.

בגין שנת 2015 יפעל המשיב על פי סמכויותיו על פי הדין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.12.2014.

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

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



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בכסלו תשעה
03.12.2014
מספר ערר : 140010458 / 10:47
מספר ועדה: 11091

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נכסי כליל ומיכאל (1992) בע"מ, נכסי זיסאפל (1992) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה יינתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה החל מיום 15/2/14 ועד ליום 31/3/14 לנכס מספר 2000273115 המחויב בחשבון 10671223.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 03.12.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: קורבנוב אלנה ורוסטם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

ביום 21/5/14 התקיים דיון מקדמי והוחלט כי המשיב יבחן את הטענות בנוגע לגובה החוב ותוגש הודעה בהתאם.
לאחר שהוגשה הודעה מטעם המשיב ניתנה החלטה ביום 6/10/14 בה נקבע כי התיק יקבע לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירים כאשר על העוררים היה להגיש תצהירים בתוך 30 יום.
ביום 12/11/14 ניתנה החלטה לפיה תינתן ארכה להגשת התצהירים עד ליום 24/11/14 שכן העוררים לא פעלו ולא הגישו תצהירים כאמור בהחלטה מיום 6/10/14.
עד למועד זה לא הוגשו תצהירים מטעם העוררים.
העוררים טענו בערר כי הם מבקשים לחייב אותם בתשלום ארנונה בגין הנכס מיום 1/5/13 ולא משנת 2009 אכן נטען כי הנכסים בבעלות מזרחי מרדכי ויתכן וחל בלבול בין היחידות השונות במקום.
העוררים לא הגישו תצהירים ואין בחומר שהוגש בכדי להוכיח טענותיהם ונראה כי זנחו את הערר כאשר לא פעלו בהתאם להחלטות שניתנו.
בניסוח העניין הערר נמחק.
לאור ההחלטה האמורה, ערר מספר 140010124, שאוחד עם תיק ערר זה, ידון בנפרד.
ניתן בהעדר הצדדים ביום 3.12.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא בכסלו תשעה
03.12.2014

מספר ערר : 140010896 / 13:28
מספר ועדה: 11091

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: לוי איתן דוד, תשובה אברהם, אקסלר סעדה שירלי, דהן שמואל יונתן
בן דוד שמעון יוסף, בן רובי אבי, רוזנצווייג יונתן יורם מויאל אמיר

- ג ד -

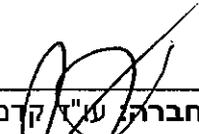
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

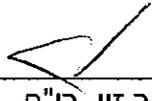
העוררת זומנה לדין שנקבע להיום בהתאם לאמור באישור המסירה מיום 8/9/14 אכן יש ממש בטענות המקדמיות שהועלו מטעם המשיב בדבר איחור במועד הגשת הערר ובדבר זהות העוררים. החלטה של המשיב נשלחה ביום 24/2/14, אולם הערר הוגש רק ביום 2/6/14. מדובר בהגשת ערר באיחור משמעותי למועד הקבוע בחוק. בכל הנוגע לזהות העוררת קיים ספק אם העוררת הייתה זכאית להגיש ערר שכן אין היא רשומה כמחזיקה. מבחינת הטענות לגופן עולה כי תחילה טענה העוררת לסיווג מגורים ואילו בערר טוענת כי הנכס משמש כבית תפילה. אין בחומר שהוגש בכדי לבסס טענותיה וכאמור היא בחרה לא להתייצב לדין. לאור האמור הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.12.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר



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

תאריך : טז בכסלו תשעה
08.12.2014
מספר ערר : 140010527 / 13:34
מספר ועדה: 11093

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ארט פוקוס בע"מ חברה כ
519950

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ארט פוקוס בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

השעה כעת 13:36. אין נוכחות מטעם העוררת או מי מטעמה.
גם בדיון הקודם לא התייצבה העוררת.
עיינו בכתב הערר ובדו"ח ממצאי הביקורת והיה נכון לשמוע את טענות העוררת ואף לשמוע ראיות
מטעמה, אך ככל הנראה זנחה העוררת את הערר שכן בחרה פעמיים שלא להתייצב בפנינו.

בנסיבות אלה יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.12.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז בכסלו תשעה
08.12.2014
מספר ערר : 140010473 / 07:09
מספר ועדה: 11093

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:



כהן מיכאל

ע"י ב"כ עו"ד : כהן מיכאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ענבל בשן

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כהן מיכאל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

פרוטוקול

העורר: אני מצהיר כי לא היה ואין כיום מתקן עליה קבוע לגלריה. אני מוותר על טענתי ביחס לשטח בקומת הקרקע אשר אטום בקיר גבס.

ב"כ המשיב: בכפוף להצהרתו הנ"ל של העורר המשיב מסכים לקבל את הערר ככל שהוא מתייחס לחיוב בגין הגלריה, כך שהחיוב בגין הגלריה יבוטל החל מיום 7.3.2013. הסכמתנו כפופה לכך שלא יהיה שינוי בפועל בשימוש בנכס.

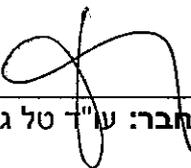
החלטה

לאור הסכמת הצדדים ובכפוף להצהרת העורר יתקבל הערר חלקית באופן שהחיוב בגין הגלריה יבוטל החל מיום 7.3.2013.

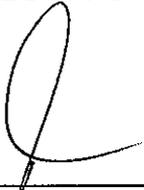
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2014.

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

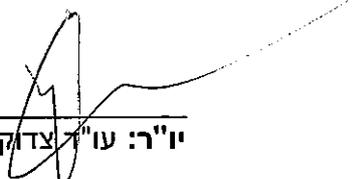
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת החלטה.



חבר: ע"ד טל גדי



חבר: ע"ד/רו"ח לוי אבשלום



יו"ר: ע"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: רונית וסרמן

מס' ערר: 140009699
140010776

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: פליסקוב סימון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכסים בתחום משתלה המצויה ברחוב מנחם לילי 8 תל אביב.

העורר קיבל הודעה מהמשיב ביום 16.7.2013 לפיה שונה סיווג הנכסים במשתלה (בתוקף מיום 1.1.2013) כדלקמן:

לגבי נכס מס' 2000237515 בשטח של 868 מ"ר, הנכס עודכן לשטח של 776 מ"ר וסיווגו שונה לסיווג "קרקע תפוסה".

לגבי נכס מס' 2000237520 בשטח של 12 מ"ר, הנכס עודכן לשטח של 103 מ"ר וסיווגו שונה לסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

מנהל הארנונה נימק את השינויים בכך שבמקום נערכה ביקורת שבחנה את החיובים. ביחס לנכס 2000237520 טוען מנהל הארנונה כי השטח הנ"ל נמצא מקורה במעמד בחינת החיוב ומשכך חוייב כדין: **"בשטח זה נראו תצוגה ומכירה של פרחים, עציצים ואגרטלים, שאר חפצי נוי, קופה רישמת ולקוחות הפוקדים את המקום"**.

לגבי נכס 2000237515 טען מנהל הארנונה:

"בשטח זה נראתה תצוגה של פרחים, שתילים ועציצים נושאי תג מחיר, על גבי משטחים מעץ ושולחנות. כל הנ"ל לא נמצאו כנטועים בקרקע ואינם גדלים משלב הזרע ועד שלב המכירה".

בעת הדיון המקדמי ביום 10.3.2014 שב ב"כ העורר על טענותיו כי מדובר בשימוש חקלאי, ב"כ המשיב שבה על טענותיה המקדמיות ביחס לחוסר סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בדבר חיוב רטרואקטיבי פסול ואפליה.

העורר הגיש את תצהירו לתמיכה בטענותיו והדגיש כי לא חל שינוי באופן השימוש בנכס מאז הגיע להסכם עם המשיב ביחס לסיווג הנכס (הסכם פשרה מיום 27.6.2005) למעט: **"תוספת קטנה של שטחים מבונים"**.

העורך תיאר את אופן השימוש בנכס, טען כי הוא רוכש זרעים ומטמין אותם באדמה ולאחר שהם גדלים הם נמכרים לעסקים שונים. הוא צירף לתצהירו את הדוח השנתי המוגש לרשויות המס כ"דוח תקלאי" המוגש ביחס למשק תקלאי. הוא צרף חשבוניות התומכות בטענתו לפיה הוא רוכש ציוד רב של השקיה דשן, ציוד תקלאי ועוד.

העורך צירף לתצהירו אישור מרואה החשבון של החברה לפיה הוא מאשר כי **"בנכס מנהלים משתלה לגידול ושיווק צמחים לגננים ומוסדות ציבור"**.

כמו כן צורף לתצהיר העורך הסכם השכירות ביחס לנכס, ממנו עולה כי מטרת השכירות הינה **"משתלה בלבד"**.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ שירן אקוע אשר ביקר בנכס ביום 18.2.13 וצירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת.

לדוח ממצאי הביקורת צורפה תמונת תצלום אויר אשר סומנה במהלך שמיעת הראיות כמוצג 1/מ.

במהלך חקירתו על תצהירו הודה העורך כי לעיתים מתבצעות בנכס מכירות לפרטיים אך טען כי 95% מהפעילות היא לקבלני גינון ומוסדות.

"80%-70% מהסחורה אנחנו מגדלים לבד ואת היתרה אנחנו עושים השלמות ממגדלים אחרים"

לשאלת הוועדה ענה העורך כאשר התבקש לאבחן בין שטח המשמש לגידול וייצור לבין שטחים אחרים: **"אני יכול לאמר ש כ 60% הם לגידול וייצור ויש עוד שטח המשמש להחזיק תערובות לדישון וכלי אחסון כמו עציצים ואדניות, למכירות יש רק את הפס הקדמי הקטן שמופיע בתמונה בערך כ 15 מטר, שם נמצאת הקופה הרושמת"**.

כאשר נחקר עד המשיב על תצהירו בכלל ועל 1/מ בפרט התבלבל העד בזיהוי הנכס. הוא הצביע על נכס שסומן X כאשר לאחר זמן מה הודה כי אין זה הנכס נשוא הערר. העד הודה בטעותו ותיקן את דבריו באופן שהנכס נשוא הערר זוהה כנכס שסומן במ/1 באות Y.

עוד העיד עד המשיב כי צפה באנשים במהלך הביקורת שלו שעומדים וקונים ואף ראה קופה רושמת.

בתום דיון ההוכחות המלצנו לצדדים לבא בדברים ביניהם **"שכן נראה כי שאלת המינון והאבחנה בין היקף השטח שמשמש לייצור תקלאי לבין היקף השטח שמשמש למסחר או קרקע תפוסה היא בסופו של דבר שתכריע את סוגיית הסיווג"**.

הצדדים לא השכילו להגיע ביניהם להסכמה ומלאכה זו נותרה בידי ועדת הערר.

מהראיות שהובאו בפנינו (גם של המשיב בעצמו) עולה כי קיימים שימושים שונים בנכס נשוא הערר. שטח מסוים מוקצה למכירות ויתרת השטח מהווה קרקע אשר יש להכריע בעניינה האם מדובר ב"קרקע תפוסה" או ב"קרקע תקלאית".

לא הוכח כי בכלל הנכס מנהלת העוררת פעילות שתכליתה עסקית מסחרית, גם דוח ממצאי הביקורת תומך בטענה כי בחלקים מהנכס לא מתבצעת פעולת מכירה.

העורך בעדותו הודה כי **"כ 60% הם לגידול וייצור ויש עוד שטח המשמש להחזיק תערובות לדישון וכלי אחסון כמו עציצים ואדניות, למכירות יש רק את הפס הקדמי הקטן שמופיע בתמונה בערך כ 15 מטר, שם נמצאת הקופה הרושמת"**.

ההכרעה האם קרקע תפוסה מהווה קרקע תקלאית או לא נקבעת בהתאם להוראות סעיף 269 לפקודת העיריות הקובע כי אדמה תקלאית היא כל קרקע בתחום עירייה שאינה בנין **"המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת תקלאית או לגידול יער או פרחים"**.

עוד קובע הסעיף כי אם מדובר בקרקע שאינה עולה בשטחה על חמישה דונם והיא נמצאת באזור מגורים או באזור מסחרי רשאית העירייה שלא לראותה כאדמה חקלאית.

אין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר בקרקע שהיקפה קטן מחמישה דונם.

המשיב לא הוכיח כי האזור בו נמצאת הקרקע הינו אזור מגורים או אזור מסחרי.

המשיב מצביע על תמונת תצלום האוויר שצורפה כנספח א' לתצהיר עד המשיב, אלא שזו לא יכולה להוות ראיה לייעוד הקרקע ודאי במקום בו עד המשיב בעצמו התבלבל בכל הקשור לזיהוי הקרקע על גבי מ/1. דווקא מעדות עד המשיב ומעדות העורר עולה כי בקרקע הסמוכה למקרקעין של הנכס מצויות משתלות נוספות כך שספק אם ניתן לקבוע כי אין מדובר בשטח חקלאי.

צודק המשיב כי אין לחייב את אותם חלקים עליהם בנוי בניין תחת סיווג קרקע חקלאית וזאת לאור לשון סעיף 269 לפקודת העיריות.

מכל האמור לעיל נותר לנו להכריע האם קיים שטח כלשהו בנכס בו נעשה שימוש חקלאי, היינו לגידול תוצרת חקלאית. ואם כן מה היחס בין שטח זה לשטחים עליהם מצוי בניין ו/או בהם מתבצעת פעילות שאינה חקלאית.

המשיב טוען כי לא מתבצעת כל פעילות גידול תוצרת חקלאית בנכס שכן גידול שתילים בעציצים ובאדניות אינו יכול להיחשב גידול תוצרת חקלאית.

לא מצאנו באסמכתאות שהביא המשיב תימוכין לכך שגידול חקלאי אשר אינו מתבצע ישירות באדמה חקלאית אינו נחשב גידול תוצרת חקלאית. עצם העובדה שבתהליך הגידול משולבים עציצים, אדניות או כל מתקני קיבול אחרים אינה מעידה כי אין מדובר בגידול תוצרת חקלאית. סעיף 269 לפקודת העיריות מדבר על משתלה וגידול תוצרת חקלאית או פרחים ואינו מתנה אל גידול הפרחים ישירות באדמה.

עדות העורר, המסמכים שצירף לתצהירו, התמונות שצולמו על ידי עד המשיב והתרשמותנו מאופי הנכס שכנעו אותנו כי העורר עוסק בחלק מהנכס בפעולות לגידול תוצרת חקלאית ו/או פרחים.

יחד עם זאת איננו מקבלים את טענת העורר לפיה אחסנת ציוד חקלאי במשתלה, אחסנת תערובות וכלי קיבול מהווה פעילות הנלווית לפעילות הגידול החקלאי. העוררת תהנה מהספק שנותר ביחס לשאלת השימוש בציוד זה ו/או בכלי הקיבול לפעילות המסחרית של מכירות וייקבע, מאחר ולא הוכח אחרת, כי בחלק מהשטחים מדובר בקרקע תפוסה, כלומר קרקע שאינה משמשת לגידול חקלאי ולא בקרקע חקלאית ו/או בבניינים שאינם משמשים למגורים.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה, כי דין הערר להתקבל חלקית ולפיכך יש לסווג את הנכס כדלקמן:

527 מ"ר יסווגו בסיווג אדמה חקלאית

103 מ"ר יסווגו בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

249 מ"ר יסווגו בסיווג קרקע תפוסה.

לא מצאנו מקום לדון בטענות בדבר איסור חיוב רטרואקטיבי ו/או טענה ביחס לאפליה שכן העורר לא הצביע על מקור סמכותנו לדון בטענות אלה וברי כי ועדת הערר מוגבלת בסמכויותיה לסמכויות שנמסרו לה על פי החוק.

בנסיבות אלה אין צו להוצאות.

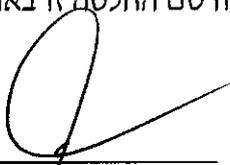
ניתן בהעדר הצדדים היום 8.12.2014.

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

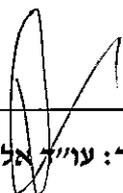
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין
בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: עמירה עודי

נגד

הצדדים השלישיים: שבתאי נשיא, דוד נשיא, רוברט נשיא וחללית
ד.ש.ר בע"מ

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשלושה נכסים ברחוב דיזינגוף 95 תל אביב והעביר החל מיום 1.1.2013 על שמו של העורר את חיובי הארנונה בשלושה נכסים אלה מתוקף מינויו כמנהל עיזבון וההקדש על שם אנה ארזי ז"ל.

נכס מספר 2000097282 בקומה 2 לשימוש למשרדים.

נכס מספר 2000097272 בקומת קרקע לשימוש לשירותים כללי.

נכס מספר 2000097302 לשימוש לחניה.

המשיב ביצע את חילופי המחזיקים בעקבות פנייתה של מנהלת העיזבון הקודמת הגב' אלישיב רחל אשר פנתה אל המשיב ביום 18.3.2013 והודיעה כי שוחררה מתפקידה כמנהלת העיזבון ביום 12.7.2012.

בפנייתה מציינת בסעיף 5 הגב' אלישיב :

"מתנהלת תביעת פינוי כנגד משפחת נשיא אשר טרם הגיעה לסיימה אך חשוב שתדעו כי מר שבתאי נשיא הוא המחזיק בנכסים ולא מנהל העיזבון הנוכחי שהינו עמירה אודי."

כאמור המשיב פעל בהתאם לשיקול דעתו והעביר החזקה בנכסים על שם העורר ולא על שמו של שבתאי נשיא.

ההשגה שהגיש העורר בגין רישומו כמחזיק בשלושת הנכסים נדחתה.

בכתב התשובה לכתב הערר מסביר המשיב כי העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכסים בשל תפקידו לא כל שכן לאור העובדה שמביקורת שנערכה בנכסים נמצא כי הם סגורים וכי החנייה ריקה.

"מאחר ולא נמצא מחזיק בפועל בנכס או גורם שזיקתו לנכס חזקה יותר מזיקת העורר, שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, נותר רשום כמחזיק בו."

ביום 23.12.2013 החלטנו לזמן את הצדדים השלישיים אשר עלולים להיפגע מהחלטתנו :

שבתאי נשיא, דוד נשיא, רוברט נשיא וחללית ד.ש.ר בע"מ.

ביום 20.1.2014 התקיים דיון בפנינו.

לדיון התייצבו העורר והצד השלישי רוברט נשיא.

הצדדים השלישיים דוד נשיא, שבתאי נשיא וחברת חללית ד.ש.ר בע"מ לא התייצבו. ב"כ העורר הודיע במהלך הדיון ביום 20.1.2014 כי ביצע זימון למר שבתאי נשיא אך זה סירב לחתום על ההזמנה, ביחס לדוד נשיא וחללית בע"מ הזימונים לדיון חזרו בציון "לא ידוע".

בבוקר הדיון המקדמי נקבע דיון בבית משפט השלום בתל אביב בעתירתו של רוברט נשיא לבית המשפט בבקשה כי יצהיר שהוא אינו המחזיק בנכס מאז יום 2.8.2012.

כבוד השופטת פלינר החליטה באותו היום כי על העותר להתייצב בפני ועדת הערר ולברר בפניה את טענתו כי אינו המחזיק בנכס.

בהתאם להחלטת בית המשפט החלטנו באותו היום כי הצד השלישי יישמע בפנינו באותו המעמד בחקירה ראשית וכי ב"כ העורר וב"כ המשיב יודיעו בתוך 14 יום ממועד הדיון אם יש בכוונתם לחקור אותו בחקירה נגדית.

מר רוברט נשיא העיד בפנינו, השיב על שאלות הועדה וכן על שאלות ב"כ המשיב וב"כ העורר.

בכך הושלמו החקירות הנגדיות של מר רוברט נשיא.

ביום 9.6.2014 נשמעה עדותו של העורר בפנינו.

בתום חקירתו הורינו למזכירות הוועדה ולב"כ העורר לשלוח את פרוטוקול הדיון לצדדים השלישיים וניתנה לצדדים השלישיים האפשרות לסכם טענותיהם בכתב ביחס לאפשרות שכתוצאה מהחלטתנו בערר זה ייקבע כי הם המחזיקים בנכסים נשוא המחלוקת לשנת המס 2013. (לא התקבלה התייחסות מצד הצדדים השלישיים שבתאי נשיא ודוד נשיא).

העורר הודיע כי אין בכוונתו לסכם טענותיו וכי לשיטתו די בחומר המצוי בתיק הועדה כדי לבטא בצורה ברורה ומפורשת את עמדתו.

ב"כ המשיב סיכם טענותיו.

החלטתנו תינתן לפיכך על סמך חומר הראיות שהוגש לנו, פרוטוקול הדיונים והחלטות בית המשפט בעניינם של העורר ושל הצדדים השלישיים ככל שהן מתייחסות לשאלת ההחזקה ו/או השימוש בנכסים בתקופה שבמחלוקת.

הצד השלישי רוברט נשיא:

רוברט נשיא העיד בפנינו כי לא גר בנכס כי אם ניהל בו עסק של משחקי מחשב וכמונות? לילדים.

לטענתו אחיו שבתאי ודוד היו בעלי מניות יחד עימו אך אין לו קשר איתם מזה 15 שנה.

רוברט נשיא קיבל על עצמו את חובות הארנונה בגין הנכס עד ליום 1.8.2012 ועומד על כך כי ממועד זה ואילך אין להשית עליו חיובי ארנונה.

הפסיקתא שניתנה כנגדו ביום 2.8.2012 לפינויו ולסילוק ידו מחנות חזיתית בשטח של 200 מ"ר ברחוב דיזינגוף 95 בתל אביב לא בוטלה ולפיכך ביחס ל 4 החנויות שאותן לחנות אחת אמר בית המשפט את דברו וקבע כי לרוברט נשיא ו/או לחללית ד.ש.ר בע"מ אין זכויות בנכס וניתן כנגדם צו לפינוי ולסילוק ידם מהנכס.

מאחר והערר נשוא ערר זה מתייחס לשנת המס 2013 ומאחר והעורר לא הצביע על שום ראיה או טענה התומכת בכך כי רוברט נשיא ו/או חברת חללית ד.ש.ר בע"מ המשיכו להחזיק בנכס לאחר מועד מתן הפסיקתא, הרי שאין בסיס לראות בהם מחזיקים או בעלי זיקה כלשהי לנכס בקומת הקרקע לאחר יום 2.8.2012.

לפיכך הננו דוחים את הטענה כי רוברט נשיא ו/או חברת חללית ד.ש.ר בע"מ החזיקו בחנות/חנויות בקומת הקרקע ו/או בנכס אחר בבניין ברחוב דיזינגוף 95 תל אביב לאחר יום 2.8.2012.

הצד השלישי שבתאי נשיא, הצד השלישי דוד נשיא:

בתצהיר העדות הראשית שהגיש העורר הפנה לפסק דינו הסופי של בית משפט השלום בהרצליה אשר עסק בהרחבה בשאלת ההחזקה בנכס ועניין התביעה לצו פינוי וסילוק יד של הצדדים השלישיים מהנכס כדלקמן:

העורר טען כי ביחס לנכס 2000097282 קבע בית המשפט כי שבתאי נשיא עשה וממשיך לעשות שימוש רציף בדירות המצויות מעל החנויות.

ביחס לחנות (נכס מספר 2000097272) טען העורר בפני בית המשפט כי החנות ננטשה מזה כ 7- 8 שנים ובשל כך הוא עותר למתן צו פינוי וסילוק יד כנגד הצדדים השלישיים.

לעומתו טען שבתאי נשיא כי הוא המחזיק בחנויות באופן רציף.

זה המקום להזכיר כי טענותיו של מנהל העיזבון העורר בערר זה בפני בית המשפט, עומדות בסתירה לטענתו בפני ועדת הערר לפיה הוא אינו מחזיק בנכס. טענתו של שבתאי נשיא בבית המשפט תומכת בטענות העורר בפני ועדת הערר לפיהן שבתאי נשיא הוא המחזיק בדירות שמעל קומת החנויות בשנת 2013.

בית המשפט ניהל דיון ארוך ומפורט הן בטענות הצדדים והן בממצאים שמבססים את פסק דינו ביחס לטענת לפיה לא שולמו דמי שכירות בגין המושכרים ובטענה רלבנטית הרבה יותר לעניינו והיא טענת הנטישה.

בהתייחס לעילת הנטישה של הנכסים השונים קובע בית המשפט ממצאים עובדתיים ברורים וזאת לאחר שביקר בנכסים, שמע את ראיות הצדדים ובחן את מלוא הממצאים העובדתיים שהובאו בפניו.

בפסק דינה של כבוד השופטת קלוגמן מיום 27.1.2014 היא מקבלת הלכה למעשה את הטענה ביחס לעילת הנטישה של החנויות בקומת הקרקע וקובעת כי הנכסים אכן עמדו ריקים ומוזנחים בתקופה ממושכת של כמה וכמה שנים.

בית המשפט קובע כי שבתאי נשיא לא עשה שימוש בחנות.

בית המשפט קובע כי דוד נשיא עזב את המושכרים הן החנות והן הדירות במשך תקופה ארוכה.

ילאור האמור לעיל הראיות שהציג התובע תומכות בטענה כי הנתבעים עזבו את המושכר (הן החנות והן הדירות) אשר על כן אף בגין עילת הנטישה הוכיח התובע עילת פינוי.

בית המשפט מתייחס גם לשאלת תשלום המיסים בגין המושכר אך לא קובע סעד אופרטיבי בעניין זה.

עלינו ליישם את הוראות פסק הדין לעניין הערר שבפנינו לשאלה הנוגעת לזהות בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכסים נשוא הערר כלומר, שאלת המחזיק בהם.

לאור הוראות פסק הדין (המקבלות למעשה את טענת העורר כי החנויות בקומת הקרקע ננטשו על ידי הצדדים השלישיים) הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לקומת החנויות שכן שבתאי נשיא או דוד נשיא לא היו המחזיקים בחנויות בתקופה זו.

הננו קובעים כי בשנת המס 2013 בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכסים אלה (החנויות) היה מנהל העיזבון מתוקף תפקידו ולאור קביעת בית משפט השלום בהרצליה כי הצדדים השלישיים נטשו את הנכסים הנ"ל ולא החזיקו בהם.

באשר לדירות קבע בית המשפט את הממצאים הבאים :

לאור הראיות שהובאו לעיל ניתן ללמוד כי אכן לא נעשה כל שימוש בנכס (החנות) מזה שנים ואף ניתן להצביע על הזנחה של המושכר. באשר לדירה האחת לפיה שבתאי טוען כי הוא מנהל בה את עסקיו- אני דוחה טענה זו שכן היא נטענה בעלמא מבלי לפרט באילו עסקים מדובר ומבלי להביא ראיות ממשיות לניהול עסק כלשהו בדירה זו. באשר לדירה השנייה אין חולק כאמור כי שבתאי מתגורר בה.

ביום 25.3.2014 נתקבלה בקשתו של שבתאי נשיא לעיכוב ביצוע פסק הדין במסגרת ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי על החלטת בית משפט קמא.

בית המשפט החליט לדחות את הבקשה ככל שהיא נוגעת לחנויות ולקבל אותה ככל שהיא נוגעת לדירות.

עולה מהאמור לעיל כי שבתאי נשיא עתר לבית המשפט וביקש לעכב את ביצוע פסק הדין המורה לו לפנות את הדירות בתוך 60 יום. בבקשה זו קיבל על עצמו למעשה את החזקה בדירות והפך לבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכסים אלה.

מהאמור לעיל עולה כי דין הערר להתקבל ככל שהוא מתייחס לדירות בהן מחזיק שבתאי נשיא וזאת בהתאם להוראות פסק הדין של בית משפט השלום בהרצליה בתיק -13706-07-10, 13748-07-10.

לאור האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר ביחס לדירות להתקבל.

דין הערר ביחס לחניונים להתקבל בחלקו.

בפסק דינו של הבית משפט השלום בהרצליה אין התייחסות מעשית לשאלת החזקה בשטח החנייה.

כעולה מהחלטתנו לעיל ניתן ללמוד כי בדירות שבקומה א' מחזיק שבתאי נשיא ואילו בחנות מחזיק מנהל העיזבון.

לפיכך הננו מורים למשיב לחלק את החיוב בגין שטחי החנייה בין שבתאי נשיא לבין העורך בחלקים שווים.

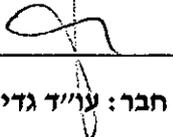
משלא נתבקשנו לעשות צו כזה, אין צו להוצאות.

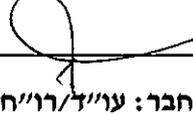
ניתן בהעדר הצדדים היום 8.12.14.

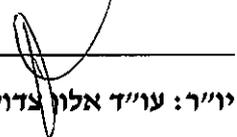
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי