

תאריך : ג בתמוז תשע"ד
01.07.2014
מספר ערר : 140009751 / 07:26
מספר ועדה : 11026

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לוי אסף-יהודה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

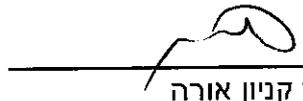
ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 01.07.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ג בתמוז תשע"ד
01.07.2014
מספר ערר : 140006924 / 10:41
מספר ועדה : 11026

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מועדון ספורט מגדלי אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

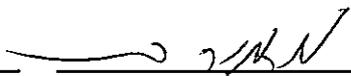
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.07.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בתמוז תשע"ד
01.07.2014
מספר ערר : 140010269 / 12:30
מספר ועדה : 11026

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: ארז תהל, אורן ישי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

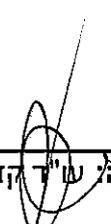
כמבוקש.

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

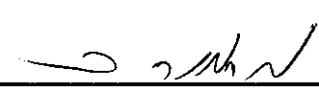
אין צו להוצאות.

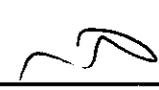
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.07.2014.

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

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

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

תאריך : ג בתמוז תשע"ד
01.07.2014
מספר ערר : 140009769 / 12:43
מספר ועדה : 11026

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שקרי נדר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הדיון בערר שבפנינו נקבע תחילה ליום 8/4/14 והודעה על כך נמסרה כדין לעורר. על אף זאת לא הופיע העורר לדיון שנקבע כאמור. לפנים משורת הדין החלטנו לקבוע מועד נוסף לדיון מקדמי ומועד זה נקבע להיום. הודעה על המועד שנקבע להיום נמסרה כדין לעורר, אולם העורר בחר שוב שלא להופיע לדיון. בגסיבות אלה ניתן להסיק שהעורר זנח את הטענות שהועלו על ידו בערר דגן ולפיכך דין הערר להידחות כבר מטעם זה. בנוסף על כך עפ"י תקנה 9 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר) תשל"ז-1977, רשאית הוועדה לדון ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא בפניה ובהעדרם של בעלי הדין. מעיון בחומר בכתב שהוגש לנו בתיק ערר זה שוכנענו שבביקורת הראשונה שבוצעה בנכס גובה הגלריה היה מעל 1.71 מטר וכי רק בביקורת השנייה שנערכה בנכס הוברר שתקרת הגלריה הונמכה לגובה של 1.68 מטר וזאת באמצעות התקנת תקרה אקוסטית. לפיכך שוכנענו שגם מבחינה עניינית אין ממש בערר ויש לדחות את הערר. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.07.2014.

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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג בתמוז תשע"ד
01.07.2014
מספר ערר : 140009920 / 12:57
מספר ועדה: 11026

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

העורר/ת:
דניאל מרים תעודת זהות 025471616
חשבון לקוח: 10665378
מספר חוזה: 532083
כתובת הנכס: אלנבי 28

- נ ג ד -

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

העורר/ת: דניאל מרים – אין נוכחות

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

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 11:15. השעה עתה היא 13:00. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה. ההודעות על מועד הדיון נשלחו לעוררת הן לפי כתובת הנכס רחוב אלנבי 28 ת"א והן לפי כתובת מגוריה של העוררת כפי שעולה מחוזה השכירות שהיא הגישה – רחוב הטייסים 17 חולון. שתי ההודעות הוחזרו ע"י הדואר בנימוק "לא ידוע".
זו הפעם השנייה שהעוררת לא הופיעה לדיון, בפעם הקודמת ההודעה בדבר מועד הדיון נשלחה אליה הן בדואר רשום עם אישור מסירה, ודבר דואר שחזר בנימוק "לא נדרש", והן בדואר רגיל. לפני משורת הדין החלטנו לקבוע את הערר למועד נוסף שהוא הדיון שנקבע להיום. כאמור לעיל דברי הדואר שנשלחו לעוררת בשנית חזרו בנימוק "לא ידוע".
לא רק זאת אלא שהערר הוגש ע"י העוררת בדצמבר 2013 והעוררת לא טרחה מיוזמתה לברר מה עלה בגורלו על אף שחלפה למעלה מחצי שנה ממועד הגשתו. מנסיבות אלה אנו סבורים שיש להסיק שהעוררת זנחה את הערר שהגישה ולפיכך דינו להידחות. אשר על כן אנו דוחים את הערר.
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.07.2014.

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.
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

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: אפי שמעוני ושירלי שמעוני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא במתחם 5501 400 ב' בתל-אביב. (כפר שלם). שטחו 58 מ"ר והוא מסווג בסיווג "מגורים".
2. העוררים אינם מכחישים שלא שילמו ארנונה, אולם הם טוענים שחוייבו בארנונה שלא כדין, בין היתר בגין התיישנות החוב, העדר סמכות לחייבם רטרואקטיבית בגין 7 שנים, וקיומו של הסכם במסגרתו התחייבה לכאורה העירייה לחייב את תושבי האזור בו מצוי הנכס, רק לשלוש שנים למפרע, שאותו הם מבקשים להחיל גם עליהם. עוד מבקשים העוררים הנחה מארנונה בנימוק שהכנסתם נמוכה.
3. לטענת המשיב, העוררים ידעו על קיומו של החוב ונמנעו בידועין מלהסדיר אותו. המשיב דוחה אחת לאחת את טענות העוררים, ומבקש לדחות את הערר על הסף בנימוק שאין לועדה סמכות לדון בטענות שהועלו במסגרתו. בכלל זאת, לטענת המשיב אין לוועדה סמכות לדון בטענות התיישנות וחויב רטרואקטיבי; לא נמצא מידע בדבר ההסכם הלכאורי הנטען ע"י העוררים; ואין לועדה סמכות לדון בהסכם כזה ככל שהוא קיים; בדומה לכך אין לועדה סמכות לדון בבקשת העוררים לקבל הנחה מתשלום ארנונה, ודין טענה זו להידחות גם מהנימוק שהיא הועלתה לראשונה בערר ולכן מהווה הרחבת חזית אסורה.
4. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 18.2.14 הועלתה האפשרות לפתרון המחלוקת נשוא הערר בדרך של פשרה, ואף ניתנה לצדדים שהות לשם כך. אולם המחלוקת לא נפתרה בפשרה, ואנו נדרשים עתה להכריע בטענות המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף מחוסר סמכות. החלטתנו זו נוגעת איפוא לשאלה זו.

דיון ומסקנות

5. הליך הערר מוגבל לעילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") הקובע כדלהלן:

"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באיזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה בכללית ושל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

נושא התיישנות החוב כמו גם טענות על חיוב רטרואקטיבי או טענות אפליה, אינן נכללות בעילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר, ולכן אינן בסמכותה העניינית של ועדת הערר.

6. בשורה של פסקי דין נקבע, כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד. כך לדוגמא בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואח' קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלית ע"י המערערת נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערערת, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטה. הטענות שמעלה המערערת בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

כך גם פסקה כבי השופטת עדנה ארבל ברע"א 10643/02 הדס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ. עיריית הרצליה.

7. בדומה לכך נקבע כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות חיוב רטרואקטיבי כך לדוגמא: עמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים נ. מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון, שם נקבע:

"ככלל דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המינהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה".

ראה עוד בעניין זה החלטת ביהמ"ש העליון בע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. טירת הכרמל.

8. טענת קיומו של הסכם לכאורי בין תושבי האזור לעירייה היא טענת אפליה, ועפ"י הפסיקה גם היא אינה בסמכות ועדת הערר, כך לדוגמא בע"ש (חיפה) 5298/99 ד.ג.ש. תניונים נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה, קבע ביהמ"ש: "לדעתי צדקה הועדה בכך שלא נזקקה לטענות אי סבירות ואפליה, בירור טענות אלה אינו בסמכות ועדת הערר..."

ראה בעניין זה גם ע"ש (נצרת) 618/98 נטע דור נ. המועצה המקומית מגדל, וכן גם ארנונה עירונית, הנריך רוטוביץ ואח' מהדורה חמישית חלק שני עמ' 1362.

זאת ועוד, שאלת החלתו ותוקפו של הסכם בין נישום לבין העירייה, אף היא אינה בסמכות ועדת הערר.

(ראה בר"מ 7153/06 מנהל הארנונה במועצה המקומית כפר שמריהו נ. מועדון נווה אביב (כפר שמריהו) בע"מ).

9. בדומה לאמור לעיל גם טענת העוררים על כך שהם זכאים להנחה מארנונה איננה בסמכות ועדת הערר, ודינה להידחות על הסף הן מהטעם שאינה בסמכותה העניינית של ועדת הערר והן מהטעם שהיא הועלתה לראשונה בערר ומהווה הרחבת חזית אסורה.

(ראה תא"מ 51219-09-12 עיריית רמת-גן נ. אליהו גלעדי, ות"א (קריות) עיריית קריית אתא נ. מיקי גיא יזום והשקעות בע"מ).

10. המסקנה מכל המקובץ היא כי לועדה אין סמכות לדון בערר, ולכן אנו דוחים את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 1.7.2014.

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.

י"ר: עו"ד אורה קניון
חברה: רוי"ח רונית מרמור
חברה: עו"ד אירלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בתמוז תשע"ד
02.07.2014
מספר ערר : 140010112 / 12:15
מספר ועדה: 10997

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שי יחי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

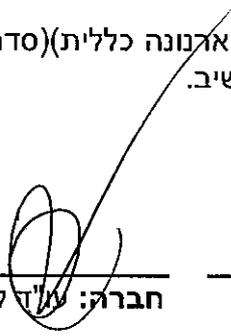
כמבוקש.

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה מיום 10/11/13 ועד ליום 31/12/13 יינתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במונחות הצדדים היום 02.07.2014.

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 : ד בתמוז תשע"ד
02.07.2014
מספר ערר : 140010300 / 12:58
מספר ועדה: 10997

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מוסרתי הילל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר הוגש על החלטת המשיב מיום 19/2/14 בהתייחס לחיוב מהשנים 2007 ו- 2010. כפי שהתברר לפנינו החיוב נשוא הערר נבחן בעבר ע"י המשיב והחלטתו מיום 22/3/10 בה נקבע כי טענת הזיוף אינה בסמכות המשיב וההשגה לעניין החיוב נדחתה. העורר לא הגיש ערר על אותה החלטה. העורר זומן לדיון ולא התייצב על אף שההזמנה התקבלה באמצעות בא כוחו עפ"י אישור הדואר. בנסיבות אלו אנו סבורים כי יש לדחות את הערר בשים לב לאיחור במועד להגשת הערר ולמהות הטענה המועלית בו שאינה בסמכות הוועדה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.07.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

העורר: יעבץ דן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בפנינו בקשת סילוק על הסף של ערר זה בטענה כי הוגש באיחור ולפיכך הפכה שומת שנת 2013 שנשלחה לעוררת לחלוטה, מאחר ולא הוגש ערר על ההשגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת ערר על דחיית השגה.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף.

ביום 30.4.2014 התקיים דיון בפני הרכב הועדה ועל אף אי התייצבותו של העורר נקבע בפרוטוקול הדיון כי תינתן לעורר האפשרות להשיב לבקשה לסילוק על הסף.

ביום 25.5.14 הגיש העורר סיכום טענותיו והשלמת הטיעון אך לא התייחס לבקשה לסילוק על הסף של הערר.

בהתייחסו לאיחור הנטען במועד הגשת הערר, טוען המשיב כי תשובת מנהל הארנונה להשגה ניתנה ביום 15.10.13 ואילו כתב הערר הוגש ביום 28.1.2014. *(ראה סעיף 7 לכתב התשובה לערר).*

למעשה אין מחלוקת כי הערר הוגש מעל לשלושה חודשים לאחר המועד בו נשלחה תשובת מנהל הארנונה.

בהחלטתנו מיום 30.4.2014 אפשרנו לעורר להשיב לבקשה לסילוק על הסף, העורר הגיש ביום 25.5.2014 הודעה מטעמו אך בחר שלא להתייחס לטענות בדבר איחור בהגשת הערר ו/או לטענות ביחס לסילוק על הסף של הערר.

לאור זאת טוענת באת כח המשיב כי דין הערר להידחות שכן חזקה שהוגש בחלוף 30 יום מהמועד בו נתקבלה תשובת מנהל הארנונה אצל העורר.

חזקה זו לא נסתרה כאמור על ידי העורר.

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

כבי השופט ביין בפסק דינו בעניין ע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה

קבע כי מדובר במועד הקבוע בחיקוק ועם חלוף המועד חוסנה זכותו של מנהל הארנונה והיא אינה צפויה לתקיפה, ביטול, או שינוי.

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

מכל האמור לעיל ובהיעדר כל ראיה המוכיחה אחרת הננו לקבוע כי הערר הוגש לאחר חלוף למעלה משלושה חודשים ממועד מתן תשובת המשיב להשגה, היינו באיחור למועד הקבוע בחוק.

אשר על כן אנו דוחים את הערר על סף.

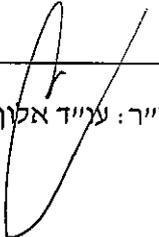
משלא נתבקשו לעשות כן , אין צו להוצאות.

שמורה לעורר הזכות להביא טענותיו הענייניות לגופם של החיובים בשנות מס עתידיות בפני מנהל הארנונה בהתאם להוראות הדין.

ניתן והודע, ביום 3.7.2014, בהיעדר הצדדים.

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 לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בתמוז תשע"ד
07.07.2014
מספר ערר : 140009660 / 07:56
מספר ועדה : 11033

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אברבנאל אורית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.07.2014.

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

תאריך : ט בתמוז תשע"ד
07.07.2014
מספר ערר : 140009125 / 09:19
מספר ועדה: 11033

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פרימו חשמונאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טען העורר כי חיוב הארנונה בגין הנכס הועבר על שמו החל מיום 1/1/13 עפ"י הודעת השוכר לפיה יצא מהנכס ביום 31/12/12. כל זאת על אף שהשוכר יצא מהנכס רק ביום 14/4/13. העורר טען כי בתקופה האמורה יש להשית את החיוב על השוכר (מר זילברניג יוסף ו/או פסח).

המשיב טען כי הערר הוגש באיחור. על אף שהחלטת המשיב מיום 19.3.13 נשלחה לעורר ביום 2.4.13 הערר הוגש רק בתאריך 8/7/13 וזאת בחלוף 30 הימים להגשת הערר אשר קבועים בחוק. לגוף העניין נטען כי המשיב פעל בהתאם להוראות סעיף 325 לפקודת העיריות וכי משקיבל הודעה על חדילה מחזקה בנכס מאת השוכר, מחויב היה לפעול בהתאם לאמור בה ואין לערב אותו בסכסוך בין שוכר למשכיר.

בדיונים המקדמיים שקיימו בנכס נקבע כי יוזמן צד ג' לדיון בפנינו, זימון שנשלח לצד ג' חזר והעורר לא הציג כתובות עדכניות.

סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

"325. 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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעיריה הודעה על העסקה 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".

בהתאם להוראות דלעיל, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונל להפחית את נטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחייב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' זקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001):

"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימהר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם, בעמוד 277).

בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775, התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש], כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינוי מצב".

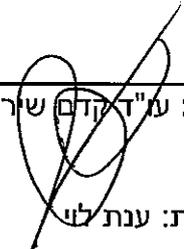
כפי שנקבע בפסיקה, אין להפוך את המשיב לצד בסכסוך בין משכיר לשוכר (ר' עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט; בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

בענייננו כאמור, ניתנה לעירייה הודעת חדילה על ידי השוכר החל מיום 31.12.12. המשיב פעל על פי האמור בהודעה זו ולאחר מכן התקבלה הודעה סותרת מצד העורר – המשכיר. נציין עוד כי על פי האמור בהחלטת המשיב מיום 19.3.13, נערכה אף ביקורת בנכס ונמצא כי הנכס נעול, סגור, לא פעיל. בנוסבות העניין המשיב פעל בהתאם לדין ואין מקום שנתערב בהחלטתו. אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

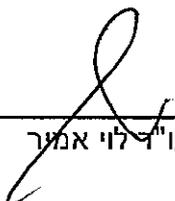
בנסיבות הענין אין צו להוצאות משפט.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 07.07.2014.

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: ע"ד קדום שירלי


חבר: דר' דיון זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ט בתמוז תשע"ד
07.07.2014
מספר ערר : 140010245 / 12:13
מספר ועדה : 11033

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מכשירי תנועה ומכוניות (2004) בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טענה העוררת, כי יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה מחמת היותו נכס לא ראוי לשימוש. העוררת טענה כי בתחילת שנת 2012 המליץ מהנדס העוררת כי יש להפסיק את השימוש בנכס ובהתאם הוא פונה מיושביו. לערר צורפה חוות דעת הנדסית ונטען כי חוות דעת זו הוגשה במסגרת ניהול הערר לשנת 2013. בכתב התשובה נטען כי הסוגיה כבר נדונה במסגרת ערר לשנת 2012 ועל ההחלטה שניתנה כאמור, תלוי ועומד ערעור מינהלי. כמו כן התברר כי קיים ערר נוסף לשנת 2012 וההליך עומד לפני הכרעה.

במהלך הדיון המקדמי ניסינו לברר מדוע ערר זה לא יאוחד עם הערר לשנת 2013 שטרם הוכרע ומה התשתית העובדתית השונה בגינה יש מקום לנהל הליך חדש. ב"כ העוררת טען כי במסגרת הליך ההוכחות הגיש המשיב חוות דעת מטעמו ולאור האמור בה העוררת סבורה כי יש ביכולתה להגיש ראיות יותר משמעותיות על מנת לשכנע את הוועדה לקבל את הבקשה. חרף ניסיונות הוועדה לקבל פירוט לעניין קיומו של שוני עובדתי אשר מצדיק קיום הליך נפרד חזר ב"כ העוררת על טענתו כי יש לעוררת זכות לטעון בערר נפרד בכל שנה ופרט לאמור לעיל לא הוצגה תשתית עובדתית שונה בגינה יש לנהל הליך נפרד.

אנו סבורים כי לאור האמור בערר עצמו ובשים לב לטיעוני העוררת בדיון, היה מקום לאחד תיק זה עם התיק אשר עומד בפני הכרעה בהתייחס לערר שהוגש בשנת 2013. על אף הכלל לפיו כל שנה עומדת בפני עצמה לא ניתן להתעלם מהכרעות שניתנו ושינתנו בהתייחס לנכס ולאותן טענות שמועלות במסגרת הערר, באופן שמצדיק בירור עובדתי נפרד בהתעלם מהכרעות קודמות. לא כל שכן כאשר תשתית עובדתית שהוצגה אינה שונה והתשתית שהוצגה במסגרת הערר הקודם (כך על פני כתב הערר עצמו). נדגיש כי החזית הטעונה להכרעה, שאותה יש לברר במסגרת הערר היא על בסיס העובדות שנטענו בכתבי הטענות כאשר העוררת הפנתה לעובדות ולחוות דעת שמתבררות במסגרת הערר לשנת 2013, ולא הוצגו עובדות חדשות, לא בערר ולא בדיון חרף שאלות חוזרות מצד הוועדה לעניין זה. המשיב מצידו טען כי ניתנה החלטה בהתייחס לנכס בערר לשנת 2012 וכי תלוי ערר נוסף לשנת 2013 ומטעמים אלה ועוד כמפורט בכתב התשובה, יש לדחות את הערר.

היות ועל פני הערר עצמו לא הוצגה תשתית עובדתית שונה מצדיקה בירור חדש ונפרד, ולאור העובדה לפיה העובדות הנטענות על ידי העוררת ממילא נבחנות במסגרת הערר לשנת 2013 ויוכרעו על ידי ועדת הערר על פי סמכותה, אנו סבורים כי יש למחוק את הערר דנן ובכפוף לכך שהחלטה שתינתן במסגרת הערר לשנת 2013 (ערר מספר 140008741) תחול גם בהתייחס לשנה נשוא ערר זה.

בשולי הדברים נעיר כי אנו דוחים את טענת ב"כ העוררת לפיה המשיב לא ביקש כי הערר יימחק או יידחה ולכן אין הוועדה מוסמכת לעשות כן. מעיון בכתב התשובה מטעם המשיב ניתן ללמוד כי הועלו טענות בדבר הליכים קודמים והכרעות שניתנו בעניין. מעבר לכך, הוועדה מוסמכת לברר את הטענות המועלות בערר ובכלל זה לקבל החלטה בשים לב לטיעונים ולעובדות המועלות על ידי הצדדים.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 07.07.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

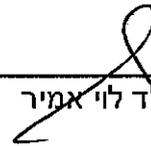


חברה: עוז קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: דל רייך זיו, רו"ח



יו"ר: עוז לוי אמיר

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

תאריך : ד בתמוז תשע"ד
07.07.2014

מספר ערר : 140005024 / 14: 29
140007212
140008666

מספר ועדה : 10997

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אזימוט - פרסום ושוקק בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר דן הוגש על החלטת המשיב לדחות השגה שהגישה העוררת, במסגרתה טענה כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין שטחים משותפים. העוררת טענה כי קיימות שתי חברות אשר מחזיקות בנכס: העוררת וחברת סטודיו בילט בע"מ (להלן: "בילטי"), ועל כן, יש לפטור אותם מתשלום ארנונה בגין השטחים המשותפים, כאמור.

המשיב ציין בהחלטתו כי על העוררת להגיש הסכם שכירות תתום ע"י שני הצדדים שכן לפנייה של העוררת לא צורף הסכם כגון זה. כמו כן נקבע כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס מדובר ביחידת שטח אחת אינטגרלית עם כניסה אחת ואין פיצול בפועל של הנכס. על כן, לא ניתן לפצל את הנכס ולרשום את שוכר המשנה כמחזיק.

במהלך הדיון בפנינו התבררה התשתית העובדתית ובכלל זה העובדה לפיה העוררת היא זו שרשומה כמחזיק יחיד בנכס, בהתאם להסכם שכירות מול הבעלים (שלא הוגש ע"י העוררת). העוררת היא זו שנושאת בתשלום דמי השכירות וכל התשלומים האחרים הרלבנטיים בגין הנכס כגון: ארנונה, חשמל ומים.

מר קליסקי מטעם העוררת טען בפנינו כי העוררת מבצעת התחשבות עם חברת בילט לפי חלק היחסי שכל חברה מחזיקה בנכס וכי ההתחשבות מתבצעת בשים לב לשירותים שמבצעת חברה אחת בעבור השניה.

עוד התברר כי לנכס יש כניסה אחת ואין הפרדה בין השטחים בהם מחזיקה בילט והעוררת. בכניסה לנכס ממוקמת עמדת קבלה בה נמצאת מזכירת החברות. לטענת מר קליסקי בעמדה זו נמצאות שתי מזכירות, מזכירה נפרדת לכל תברה. כמו כן לצד עמדת המזכירות קיים מעבר – מסדרון פתוח, ממנו ניתן להיכנס ליחידות השונות בקומה, ללא כל הפרדה בין השטחים בהם מחזיקות החברות השונות.

לפי סעיף 269 לפקודת העיריות ההגדרה של 'מחזיק' הינה: **"מחזיק למעט דייר משנה"**. 'דייר משנה' מוגדר כ- **"אדם הגר בחדר או בחלק מחדר של בניין שאחר מחזיק בו והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו"**.

לאור העובדות שהוצגו בפנינו לרבות הודאת העוררת עצמה היא זו שמוגדרת כמחזיקה הן כלפי הבעלים – המשכיר והן לצורך חיוב תשלום הארנונה, אין מקום לקבל את הערר.

סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה מתייחס לחיוב "שטח משותף" בבניין או בקומה, כדלקמן:

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

שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".

בהתאם לפסיקה בהיות הפטור מתשלום ארנונה הינו תריג ויוצא מן הכלל ועל הגופים המוסמכים לבחון בקפדנות כל בקשת פטור ולפרש סעיפי פטור בצמצום ולא בהרחבה (בג"צ 26/99 עיריית רחובות נ' שר הפנים פ"ד נז(3) 97, 121; עמ"נ 21850-07-11 חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית תל אביב אופקים בעמ" 5).

העוררת טענה כי בהתאם לפסק הדין שניתן בעניין עת"מ 1273/09 אי.בי.סי ניהול ואחזקות בע"מ נ' עיריית תל אביב ועת"מ 1948/08 דיזינהויז נ' עיריית תל אביב, החרג לפטור בגין שטחים משותפים ביחס לשטחים טכניים המוחזקים על ידי חברת ניהול בטל מעיקרו.

טענות בדבר חיוב בגין שטחים משותפים נדונו בפסקי דין מחוזיים שונים ולא רק בפסיקה אליה הפנתה העוררת והסוגיה מצויה בפני בית המשפט העליון (ר' ת.א. (מחוזי ת"א) 2703/05 קניון רמת אביב בע"מ (מקרקעי מרכז בע"מ לשעבר) נ' עיריית תל אביב מיום 9.5.2012). יש לציין כי הפועל היוצא מפסקי הדין האמורים הינו לאו דווקא מתן פטור מתשלום ארנונה כנטען (ר' עמ"נ 28007-12-09 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו מיום 24.5.2011; ראו גם עמ"נ 34083-11-09 מרכז לוינסקי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו מיום 31.5.2011).

בענייננו התברר כי העוררת שולטת ומחזיקה בנכס בכללותו וההתחשבנות עם חברת בילט הינה התחשבנות פנימית כאשר נלקחו בחשבון תשלומים בגין עבודות שמתבצעות האחת עבור השנייה. אומנם בנכס פועלות שתי חברות אולם בנסיבות העניין אין לראות בחברת בילט כמחזיקה נפרדת בחלק מהנכס. החברות לא פעלו לרישום החברות כמחזיקות בנפרד, וגם לו היו עושות כן, ספק אם היה מקום לקבל זאת בנסיבות העובדתיות שהתבררו כאשר לנכס כניסה אחת והשימוש והחזקה אינו בחלקים ייחודיים ונפרדים.

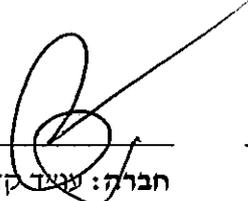
משכך, אנו דוחים את הטענה כי מדובר בשטחים משותפים ואת הטענה כי יש לפטור את העוררת מתשלום בגין שטחים אלה, כאשר אין בהתחשבנות בינה ובין חברת בילט שלכל היותר ניתן לראות אותה כשוכרת משנה, בכדי לשנות מהקביעה כאמור. למעלה מן הצורך נציין כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה לעניין שאלת המחזיק. בכלל זה היא נמנעה מלהציג הסכמי שכירות.

לאור האמור, אנו דוחים את הערר.
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

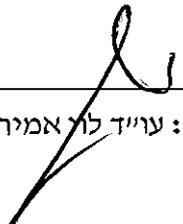
ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 7.7.2014.

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 החלטה..

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לור אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בתמוז תשע"ד
07.07.2014
מספר ערר : 140009060 / 10:59
מספר ועדה : 11033

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

העוררת: חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר

- נ ג ד -

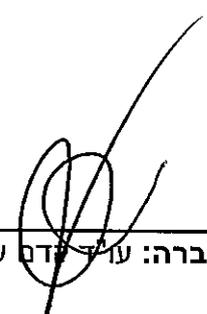
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

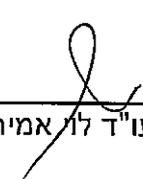
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסדר לפיו הערר הנוכחי יימחק. הצדדים יערכו פגישה בדבר יישום רישום המחזיקים עפ"י ההסכמים וכפי שסוכם עוד במסגרת העררים הקודמים שהוגשו ע"י העוררת. המשיב יודיע לעוררת דבר יישום רישום המחזיקים כאמור בתוך 90 יום מהיום. לעוררת תשמר הזכות להגיש ערר ככל שהיא תידרש לכך וזאת בתוך 30 יום לאחר קבלת הודעת המשיב כאמור, בסוגיות שהועלו במסגרת הערר הנוכחי והעררים הקודמים לשנת 2012.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.07.2014.

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 : י בתמוז תשע"ד
08.07.2014
מספר ערר : 140010304 / 12:11
מספר ועדה : 11029

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בר יצחק ליאור יחזקאל, זויס בר יצחק שני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

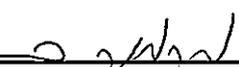
החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.07.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בתמוז תשע"ד
08.07.2014
מספר ערר : 140010243 / 12:28
מספר ועדה : 11029

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: שטרית זוהר אבי, צוק עמיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כפי שנאמר לעיל הדיון להיום נקבע לשעה 12:15 והודעה על קיומו נמסרה כדין לעורר שטרית זוהר אבי. להודעה זו על מועד הדיון צורף גם עותק מפרוטוקול הדיון הקודם, מיום 24/6/14. השעה עתה היא 12:50 ועל אף העובדה שכאמור הודעה על קיום הדיון נמסרה כדין, אין הופעה מצד העוררים או מי מטעמם. זו הפעם השנייה שהעוררים אינם מתייצבים לדיון שנקבע בפנינו על אף שהודעה בדבר מועד הדיונים נמסרה כדין לעורר שטרית זוהר אבי. בכתב הערר מציינים העוררים שהם מתגוררים בנכס במשותף, בנסיבות אלה מסירה לאחד העוררים מהווה מסירה כדין לעניין מועד הדיון. מאחר שהעוררים לא הופיעו הן לדיון שנקבע להיום והן לדיון הקודם יש לראותם כמי שזנחו את הערר ולפיכך אנו מורים על מחיקת הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.07.2014.

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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ספייד בורד אלקטרוניקה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקריית עתידים, וכתובתו: 2184, 2 ת"א. שטח הנכס 124 מ"ר, והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
הערר הוגש ביום 4.2.14.
2. בכתב התשובה לערר, העלה המשיב טענה מקדמית לפיה יש לדחות את הערר על הסף מאחר שהוא הוגש באיחור, לאחר חלוף 30 הימים הקבועים בחוק להגשתו.
3. משהועלתה טענה מקדמית כאמור, סברנו שיש להכריע בה תחילה, ולצורך כך הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בשאלה זו.
4. בסיכומיו ובעת הדיון שהתקיים בפנינו, טען ב"כ העורר כי התשובה להשגה התקבלה ע"י העוררת ב- 8.1.14 ולכן הערר הוגש במועד ואין לדחותו על הסף.
ב"כ העוררת הוסיף כי תשובת המשיב להשגה נשלחה לפי שם נמען אחר שאינו העוררת, ועל אף שהוא אינו מכחיש כי התשובה להשגה הגיעה אליו, הרי בנסיבות אלה לא קיימת תשובה להשגה ויש לקבל את ההשגה ככתבה וכלשונה.
עוד טוען ב"כ העוררת כי כתב התשובה לערר הוגש באיחור.

5. בתגובתו לטענות ב"כ העוררת, טוען המשיב כי הטענה שאין לראות בכתב התשובה להשגה, "תשובה", היא הרחבת חזית אסורה. לעצם העניין טוען המשיב כי כתובת הנכס ותוכנו של מכתב התשובה להשגה מתייחס להשגתה של העוררת, וכי מהמסמכים שהוגשו ע"י העוררת עצמה עולה, שהתשובה להשגה הגיעה לידיה ב- 30.12.13 ולכן הערר שהוגש ב- 4.2.14, הוגש לאחר חלוף 30 הימים הקבועים בחוק להגשתו.

דיון ומסקנות

הטענות המקדמיות שהועלו ע"י העוררת:

6. טענת העוררת כי אין לראות את מכתבו של המשיב מיום 22.12.13 כתשובה להשגה בנימוק שהוא נשלח לנמען שגוי, לא הועלתה בערר, אלא הועלתה לראשונה ע"י העוררת בדיון המקדמי מיום 20.5.14 ובבקשה לקבל את הערר, שהוגשה באותו מועד.

מאחר שטענה זו לא הועלתה בערר, העלאתה בשלב זה של הדיון מהווה הרחבת חזית אסורה, וכבר מטעם זה דינה להידחות על הסף.

זאת ועוד, מנהל הארנונה השיב על הטענות שהעלתה העוררת בהשגה ורק על תשובתו זו, עפ"י חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, (להלן "חוק הערר") ניתן להגיש ערר. מטרת הערר היא לאפשר לנישום לערור על תשובת מנהל הארנונה ולנסות להוכיח את צדקת הטענות שהועלו על ידו בהשגה. לא ניתן להגיש ערר על טענות שלא הועלו בהשגה. לפיכך דין טענה זו של העוררת להידחות.

7. טענת העוררת כי כתב התשובה לערר הוגש באיחור, גם אם היא נכונה, אינה יכולה לגרום לקבלת הערר.

המועד להגשת כתב תשובה לערר נקבע בתקנה 6 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז-1977. המחוקק הבחין היטב בין אי מתן תשובה להשגה במועד שנקבע בסעי' 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, לבין אי הגשת תשובה לערר במועד שנקבע כאמור בתקנה 6 לתקנות סדרי הדין בועדת הערר. בעוד שלגבי האיחור מהסוג הראשון בחר המחוקק לקבוע סנקציה מרחיקת לכת של קבלת ההשגה, הוא לא קבע סנקציה לאי מתן תשובה לערר במועד. לכן, איחור בהגשת כתב תשובה לערר אינו מחייב את קבלת הערר.

8. בע"ש 109/00 יאיר שיווק בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חדרה, קובע ביהמ"ש: "בנימוקי התשובה להשגה מצויים למעשה (אם כי בצורה תמציתית) כל הנימוקים שבכתב התשובה ובמידה ובכתב התשובה מצויים נימוקים נוספים, רשאית היתנה הועדה להזקק להם אם סברה ששמיעת הנימוק "דרושה למען הצדק" כאמור בתקנה 17 לתקנות הערר לדעתי "הצדק" שעליו מדובר בתקנה 17 הנ"ל צריך להתפרש באופן ליברלי, לפחות

כאשר מדובר בנימוקים בעלי אופי משפטי ובתנאי שהם חשובים לברור הסוגיה שעל הפרק, ואין בקבלתם בשלב מאוחר יותר כדי לפגוע באפשרות של העורר להתמודד עם אותם נימוקים חדשים".

הטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב

9. על מנת להכריע בטענת המשיב כי הערר הוגש באיחור ולכן יש לדחותו על הסף, עלינו לבדוק תחילה את עובדות המקרה.

הערר הוגש ביום 4.2.14. ההשגה התקבלה אצל המשיב ב- 12.11.13 ותשובתו של המשיב מיום 22.12.13, נשלחה לעוררת ביום 23.12.13.

טענות העוררת כי התשובה להשגה התקבלה על ידה רק ביום 8.1.14, סותרות את העולה מהמסמכים שהיא עצמה המציאה:

עותק מכתב התשובה להשגה שאותו הגישה העוררת ביום 20.5.14 במצורף לבקשתה לקבלת ההשגה והערר, נושא חותמת פקס, הכוללת את מספר הפקס של העוררת, לפיה התשובה להשגה התקבלה אצל העוררת ביום 31.12.13 שעה 10:11.

10. סעיף 6(א) לחוק הערר קובע כדלהלן:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר"

מהעובדות דלעיל עולה, כי היה על העוררת להגיש את הערר לכל המאוחר ביום 30.1.14. הגשת הערר ביום 4.2.14 הייתה איפוא לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק הערר, להגשתו.

11. דר' רוטבוץ בספרו "ארנונה עירונית" מהדורה חמישית עמ' 142 מציין כי החלטת מנהל הארנונה בהשגה שהנישום לא ערר עליה במועד, הופכת לשומה סופית.

12. הלכה זו עוברת כחוט השני בפסקי הדין של ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות ערר, ולפיה לאחר שהחלף המועד להגשת ערר, הנישום אינו זכאי עוד להגיש ערר, והחייב הופך להיות חלוט. כך בין היתר בע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה, קובע כב' השופט ביין:

"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י י"ג 1375, 1383).

כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

מוסיף כבי' השופט ביין וקובע כי בענייננו ההוראה היחידה הנוגעת להארכת מועדים, מצויה בסעיף 4(ב) לחוק, והיא נוגעת לסמכות ועדת הערר להאריך למנהל הארנונה את המועד להגשת תשובה להשגה.

מהעובדות שזהו הסעיף היחיד המאפשר להאריך מועד, יש ללמוד הסדר שלילי שאין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים אחרים הקבועים בחוק. כבי' השופט ביין קובע כי: "עוסקים אנו בסוגיית הארכת מועדים הקבועים בחיקוק. ענין זה הוא כמוסבר מתחום סדרי הדין ותחום זה מוסמך להסדיר מחוקק המשנה בלבד. ומכאן שבהעדר הסכמה מפורשת "אין סמכות לבית המשפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק" ואם לגבי בתי משפט כך, קל וחומר שזהו הדין לגבי טריבונל מינהלי".

המסקנה היא כי כשם שלבית משפט אין סמכות להאריך מועד שנקבע בחוק, כך גם ועדת ערר נעדרת סמכות זו.

13. הלכה דומה נקבעה בע"א 267/68 יחיאל עוזרי נ. עיריית ראשון לציון, שבו נקבע: "משמע שזכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה על ידי המחוקק בזמן; ומכלל הן אתה שומע לאו, שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק, שוב אי-אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס. אין זאת כי הוא רצה בסופיותן של רשימות החייבים במסים ובארנונות וסכומי חבותם, במועד קצר ככל האפשר לאחר הכנתן; ויש דברים בגו שאומדן הכנסותיהן של רשויות מקומיות תלוי לא במעט בנתונים הללו, ועל פי-פיהם יוכלו ויצטרכו לבנות תקציביהן ולתכנן פעולותיהן. הגבלתו של האזרח בזמן הגשת עררו שעל חיובו במס, פירושה – מבחינת הרשות המקומית – משעבר זמנה של הגשת הערר, ולא הוגש ערר, זכאית הרשות המקומית לראות את השומה כסופית; ועל כן יש לראות באי הגשת ערר במועדו הקבוע בחוק, משום הודעה מכללא מצד האזרח שנדרש לשלם, בחבותו לשלם".

14. על הלכה זו, חזרה כבי' השופטת גרסטל, בעמ"נ (ת"א-יפו) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק חפר.

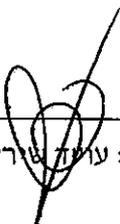
"זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

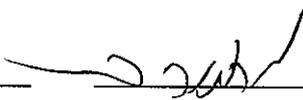
15. בענייננו, לאחר שהגענו למסקנה כי העוררת הגישה את הערר באיחור, לאתר תלוף 30 הימים הקבועים בחוק הערר להגשתו, אין מנוס אלא לדחות את הערר על הסף. לפיכך אנו מורים על דחיית הערר על הסף בשל האיחור בהגשתו.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 8.7.2014.

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 עירלי קדם


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ד: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

מספר ערר: 140009717

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: בנק דיסקונט לישראל בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ערר זה דן בהחלטת המשיב מיום 15.10.13 במסגרתה נדחתה השגה למתן פטור מתשלום ארנונה בגין נכס ריק. המשיב קבע בהחלטה כי הפטור בגין נכס ריק נוצל בעבר לתקופה של 6 חודשים ועל כן הבקשה נדחתה. בנוגע לבקשה לשינוי סיווג הנכס נקבע כי מבחן "השימוש" אינו ישים לגופים כגון בנקים וחברות ביטוח, עליהם חל מבחן "מיחות המשתמש".

טענות העוררת

2. העוררת טענה כי מדובר בנכס בשטח של 169 מ"ר המצוי בקומת מרתף תת קרקעי בבניין משרדים ברחוב נחלת בנימין. בכל הזמנים הרלוונטיים לערר הנכס היה ריק ללא שימוש.
3. לבקשת העוררת הוענק לה פטור מתשלום ארנונה לתקופה מיום 3.1.13 ועד ליום 2.7.13 בעילה של נכס ריק.
4. לטענת העוררת לאור מצבו של הנכס ובהעדר כל שימוש בנקאי או אחר יש לקבוע כי הסיווג יהא הסיווג הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים על פי הדין.
5. העוררת טענה כי כאשר בוחנים סיווג של נכס אשר מוחזק על ידי בנק יש להחיל מבחן משולב המביא לידי ביטוי את זהות המחזיק ואת מהות השימוש, כאשר המרכיב האחרון הוא הדומיננטי יותר. החלטת מבחן זה על המקרה דנן יביא לתוצאה שאומנם העוררת שהינה בנק מחזיקה בנכס אולם בפועל לא נעשה בו שימוש והוא נעדר מכל סממן של פעילות בנקאית. לכן, יש לסווג בסיווג מבחנים ולחלופין בסיווג משרדים, שירותים ומסחר.
6. עוד טענה העוררת כי במצבו של הנכס ניתן לעשות בו שימוש כמחסן, ושימוש זה אינו סותר את ייעודו התכנוני של הנכס.

טענות המשיב

7. המשיב טען בכתב התשובה כי הנכס מסווג על פי צו הארנונה, בהיותו נכס אשר מוחזק על ידי בנק.

8. בנסיבות הענין הנכס אינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ואין מדובר בחברת בת של תאגיד בנקאי. לכן, הנכס מסווג בסיווג הזול ביותר האפשרי מבחינת הדין.
9. לטענת המשיב, יש בטענות העוררת משום תקיפת צו הארנונה שכן לגישה יש לסווג את הנכס בניגוד לצו הארנונה תוך התעלמות מהוראות הסיווג של נכסים אשר מוחזקים על ידי בנקים.
10. על פי טיעוני המשיב, גם במקרה בו מדובר בנכס ריק אולם הוא מוחזק על ידי בנק, יש לסווגו בסיווג המתייחס לנכסים אשר מוחזקים על ידי בנקים.

דיון והכרעה

11. בדיון שקיימנו ביום 26.3.14 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים שלא לנהל הליך של הוכחות וכי הם מבקשים שהוועדה תכריע בשאלה המשפטית לאחר הגשת סיכומים, כאשר העוררת רשאית לצרף לסיכומיה את היתר הבניה, ככל שהוא רלוונטי לסוגיה.

12. העוררת צירפה לסיכומיה מסמכים שונים:

(א) צו רשום בית בפנקס הבתים משותפים.

(ב) אישור עקרוני להשלמת קומה ד'.

(ג) תוכנית קומת מרתף.

(ד) תבע 1200.

13. אין מחלוקת על העובדות הרלוונטיות לתיק ערר זה. מדובר בנכס ריק מכל חפץ ואדם אשר מוחזק על ידי בנק.

14. העוררת מבקשת לעשות שימוש בפסיקה לפיה נכס ריק יסווג לפי הסיווג הנמוך ביותר על פי הייעוד התכנוני (בר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליז עיריית חדרת, פ"ד נו(5) 302; בר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב (פורסם ב"נבו" 1.4.2007); עע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב (לא פורסם מיום 4.9.10)).

15. סוגיית השימושים על פי תוכנית בניין עיר תתבצע רק לאחר בחינת השאלה העיקרית שבפנינו האם יש מקום לקבל את טענת העוררת ולסווג את הנכס בסיווג שאינו נמנה בין הסיווגים שקבועים בצו הארנונה בהתייחס למחזיק שהינו בנק.

16. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) תשנ"ג-1993, (להלן: "חוק ההסדרים") מקנה סמכות להטיל ארנונה על המחזיק בנכס למועצות הנבחרות של הרשויות המקומיות "בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ומקומו".

17. סעיף 8(ב) לחוק ההסדרים, מעניק סמכות לשר האוצר ולשר הפנים להתקין מידי שנה תקנות לענין ארנונה.

18. תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 1999) תשנ"ט-1999 (להלן: "תקנות ההסדרים"), קובעות 12 סוגי סיווגים שונים של נכסים. הסיווג הרלבנטי לענייננו הוא "בנקים וחברות ביטוח".

19. סעיף 3.3.4 לצו הארנונה קובע את אופן החיוב של בניינים המוחזקים על ידי בנקים. קיימת אבחנה בין סניפי בנקים, שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה, מרכזי הדרכה ארציים של בנקים, חברת בת של תאגיד בנקאי ושהיא עצמה אינה תאגיד כזה.

20. בית המשפט העליון קבע כי הקריטריון של מיהות המשתמש אינו פסול מעיקרו (ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד 337 (3) (להלן: "עניין בזק"); רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נגד עיריית חיפה (מיום 28.12.05) (להלן: "עניין כרטיסי אשראי").

21. בעניין בזק נקבע כי הקריטריונים הקבועים בסעיף 8 לחוק ההסדרים, נועדו, לפי גישתה של כבי' השופטת שטרסברג כהן, למנוע מצבים של שרירות, אי בהירות ואי אחידות בסיווג נכסים בתחומי הרשויות המקומיות. כבי' השופטת שטרסברג-כהן, קבעה, כי הבדלי הנוסח בין הפקודה וחוק ההסדרים, מחייבים את המסקנה, כי שיקול הדעת של הרשויות הצטמצם למסגרת הקריטריונים שנקבעו בסעיף 8 לחוק ההסדרים. כך בלשונה:

"משחוקק חוק ההסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקומו, מוטלת על הרשות המקומית חובה לפעול בהתאם להוראת המחוקק ולסווג את הנכסים בהתאם לסוגם, שימושם ומקומם. הטעמים לכך נובעים הן מלשון הוראת סעיף 8, הן מתכלית ההוראה הן מן הרקע לחקיקת חוק ההסדרים. תכליתו של חוק ההסדרים היא צמצום שיקול-הדעת הרחב שהפעילו רשויות מקומיות בעבר, וקביעת קריטריונים אחידים וברורים לשם מניעת שרירות ויצירת אחידות, ודאות, שוויון בין שווים והבחנה ראויה בין שונים. עם זאת נתונים מבחנים אלה לפרשנות רחבה, כאשר מהותם של "סוג" ו"שימוש" מומחשת ברשימה המופיעה בתקנות שהותקנו על-ידי השרים מתוקף תפקידם" (שם בעמ' 348).

22. בעניין כרטיסי אשראי נדון עניינה של חברה העוסקת במתן אשראי באמצעות כרטיסי אשראי, שהחזיקה בחנות אשר שימשה כמחסן, וכנקודת חלוקת מתנות ללקוחותיה. החברה נדרשה לשלם ארנונה על אותה חנות בהתאם לתעריף החל על הסיווג "חברת אשראי" שבצו הארנונה של עיריית חיפה. טענת החברה, הייתה, כי סיווג החנות כ"חברת אשראי" הינו סיווג בהתאם למיהות המשתמש בנכס, ולא בהתאם לשימוש בו בפועל, ועל כן מנוגד להוראת סעיף 8 לחוק ההסדרים. כבי' השופטת ארבל נדרשה באותה פרשה, לשאלה, האם הלכת פס"ד בזק פוסלת סיווג לפי מבחן המכיל קריטריון של "מיהות המשתמש" בנכס, להבדיל מ"מהות השימוש" בו, וקבעה:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש"

עוד נקבע:

"אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטי, שכן לו היה מבחן השימוש

הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש ולעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי."

23. בענין ע"ש (נצי) 485/98 **הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ נ' מנהל הארנונה** (מיום 1.2.99) נדונה שאלת סיווגו של נכס בן שלוש קומות שבבעלות בנק. בקומת המרתף היה מחסן, קומת הקרקע שימשה למתן שירותים בנקאיים ללקוחות, וקומת היציע שימשה את משרדי מינהלת המחוז. העירייה סיווגה את מלוא שטח הנכס בסיווג "בנקים". עמדת הבנק הייתה, כי יש להבחין בין היחידות הנותנות שירותים באופן ישיר לציבור הלקוחות, לעומת היחידות האחרות, אותן יש לסווג לפי השימוש בהן.

בית המשפט קבע כך:

"בנק או תאגיד בנק מטבע הדברים כולל מחלקות שונות, כאלה הבאים במגע ישיר עם לקוחות, וכאלה, שתפקידן ניהול ופיקוח על מחלקות אחרות, אין מקום לאבחנה בין המחלקות השונות של הבנק כך שאלה שאינן מעורבים במתן שירותי בנק באופן ישיר ללקוחות ותחשבנה כמחלקות משרדיות בלבד בעוד שרק המחלקות הנותנות שירותים בנקאיים באופן ישיר ללקוחות, תחשבנה כבנק. כל המחלקות בין אלה העוסקות במתן שירותים באופן ישיר ללקוחות, ובין אלה העוסקות בפעילות ניהול ופיקוח נחשבות כבנק במובן הצו ויהיה זה מלאכותי ביותר לעשות את האבחנה שב"כ המערערים מציע. הסיווג של בנק הינו עפ"י טיב העיסוק והוא בנקאות. אין לומר כי הנהלת המחוז אינה נחשבת לחלק מהבנק. הנהלה הינה חלק בלתי נפרד ממערך הבנק שבלעדיו גם לא תהיה אפשרות למתן אותם שירותים בנקאיים".

24. בית המשפט קבע כי לגבי הסיווג "בנקים" קיים קושי רב בהבחנה בין מהות השימוש בנכס לבין מהות המשתמש בו, ויתכן ויש מקום להרחיק לכת ולומר שכל נכס המוחזק ע"י בנק ומשתמש בו לצרכיו בתור שכזה, יהיה נכון לסווגו תחת בנקים ולהטיל עליו ארנונה בהתאם.

25. לגבי המרתף נקבע כי מדובר בארכיב המהווה מרכיב חשוב במתן השירותים הבנקאיים בהם עוסק הבנק ולכן אין מקום לסווגו בסיווג שונה מחלק הנכס אליו יש גישה לציבור הלקוחות ובו יושבים פקידי הבנק וניתנים שירותים בנקאיים.

26. בענין עמ"נ (ת"א) 184/04 **מנהל הארנונה עיריית הרצליה נ' מגנזי אורנה** (מיום 21.1.05), נדונה שאלת סיווגה של סוכנות דואר בהרצליה המחולקת לשני חלקים. חלק אחד שימש לקבלת קהל והתבצעה בו עבודה של סוכנות דואר. החלקה שני, שימש כמחסן לאחסנת דברי דואר. מנהל הארנונה, סיווג את שני החלקים כמקשה אחת, תחת הסיווג של "משרד שירותים ומסחר". בית המשפט דחה את העתירה וקבע כי המבחן החל הוא מבחן השימוש כפי שהדבר עולה מצו.

27. בענין עמ"נ (ת"א) 252/06 **נכסי כלל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** (מיום 5.2.08) שבו נדונה שאלת סיווגו של נכס שהוחזק על ידי המערערת ואשר כל יחידותיו סווגו כ"חברת ביטוח". דובר בשטחים שונים, כולל מחסנים, חדר מבואה, חדרי השמל שטחי מעבר ומדרגות שסווגו גם הם בסיווג של "חברת ביטוח" כיתר שטחי המשרדים בנכס. כבי השופטת נ' אחיטוב מצאה שלא להתערב בהחלטת הוועדה שאישרה את עמדתו של מנהל הארנונה, לפיה יש לסווג את כלל השטחים ברי החיוב המצויים בנכס בסיווג של "חברת ביטוח", מכוח העיקרון לפיו סיווג שטחי עזר יהא זהה לסיווג השטח העיקרי.

28. בענין עמ"נ (ת"א) 254/05 **מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב** (מיום 3.2.09) נדונה שאלת סיווגו של נכס, אשר שימש בעיקר כארכיב וכמחסן של חברת ביטוח אשר הוחזק על ידי

חברת אחזקת נכסים, בבעלות מלאה של חברת הביטוח מגדל. הנכס לא היה מצוי בסמיכות או בצמוד למשרדיה הראשיים של חברת מגדל. על פי החלטת המשיב, שאושרה על ידי ועדת הערר, סווג הנכס לשם חיובו בארנונה כ"חברת ביטוח". השופט נ' ישעיה דחה ערעור החברה על סיווג זה, בקובעו:

"אין, כאמור, מחלוקת, כי השימוש בנכס מהווה "חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממנגנון עסקיה של מגדל", יש לסווג את הנכס נשוא דיונינו, לפי סיווג של "מבטח" ולא סיווג של מחסן או סיווג אחר כל שהוא כפי שטוענת המערערת"

29. המגמה הינה לסווג נכסים על פי כלל מיהות המחזיק, בסיווג אחיד, גם אם מדובר בשטחים מופרדים מהיחידה העיקרית.

30. אין להתעלם גם מאופי השימוש בנכס לצד מיהות המחזיק אך אין לכך השפעה בלעדית לעניין סיווגו של נכס לצורך חיוב בארנונה. המבחן הוא מבחן משולב ויש לתת משקל לשני הרכיבים כאמור. ר' עת"מ (מחוזי ת"א) 321/08 כלל חברה לביטוח בע"מ-ת"א נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (החלטה מיום 20.7.2010) שם נקבע כי סיווג גורף של נכסים המחזקים על ידי "בנקים וחברות ביטוח" על פי זהות המחזיק בהם בלבד, אינו סביר. עם זאת נקבע כי מסקנת ועדת הערר לפיה הנכס משמש לצורך תמיכה לוגיסטית בעסקי המערערת והוא חלק אינטגרלי במערך הארגוני שלה, היא מסקנה סבירה.

כן נקבע כי מקובלת גם המסקנה, כי זיקה במידה כזו, מספיקה על מנת שלא ליצור ניתוק מהותי בין הנכס בו מאוחסן הציוד ובין הנכסים האחרים, בהם מתקיים ההליך העסקי של המערערת. נקבע כי אין נפקות לניתוק הפיזי בין המחסן ובין משרד החברה לגבי סיווגו של הנכס כמחסן: "יצירת דין שונה לצורכי ארנונה, בין מבטח הבוחר למקם את המחסן של העסק בצמוד למשרדיו ובין מבטח הבוחר אחרת, אינה ראויה ויכולה להוות תמריץ להפרדה שנועדה לצרכי מס בלבד".

31. בעניינינו, מדובר בנכס שהינו ריק, ומכאן לא ניתן להגדיר את השימוש בפועל שמתבצע בו. עם זאת לא ניתן להתעלם מהוראות צו הארנונה ביחס לסיווג על פי מהות המחזיק/המשתמש. טיעוני העוררת מהווים כרסום ושינוי הוראות צו הארנונה ואין זה ההליך הנכון להכרעה בטענה.

32. אין לקבל את טענת העוררת לפיה התנהלות המשיב מובילה לתוצאה אבסורדית לפיה נכס שנעשה בו שימוש בפועל למטרות אחסון משלם ארנונה נמוכה יותר מאשר נכס שלא נעשה בו שימוש כלל. בדוגמא שמציגה העוררת היא מתעלמת משאלת מיהות המשתמש ואין היא מבצעת השוואה מתאימה.

33. גם התייחסות לנכס כמחסן צריכה להיעשות בשים לב למיהות המשתמש ולא בהתעלם ממנו. בשים לב לפסיקה, טיעון העוררת אינו מצדיק שינוי הסיווג וקביעתו בהתעלם מהסיווגים שנקבעו בצו הארנונה בהתייחס לנכסים המחזקים על ידי בנקים.

34. בנסיבות הענין הנכס אינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ואין מדובר בחברת בת של תאגיד בנקאי ומשכך, המשיב סיווג את הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי מבחינת הדין.

35. יובהר כי העוררת עצמה טענה כי יש להחיל את המבחן המשולב וגם לגישה אין להתעלם מהעובדה שבנק הוא אשר מחזיק בנכס. גם אם המשקל שיש לתת לעובדה זו יהא נמוך על פי גישת העוררת, עדיין לא ניתן להתעלם מכך, אילולא כן נסטה מהוראות צו הארנונה.

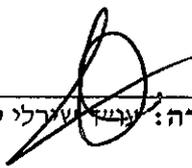
36. לאור האמור הערר נדחה.

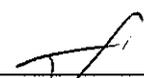
37. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

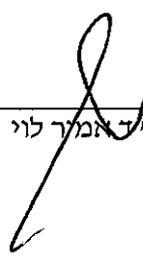
ניתן בהעדר הצדדים ביום 8/7/14

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 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.


חברה: ענתי עירלי קדם


חבר: ד"ר רייך, רויח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אלבקס וידיאו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. עסקינן בשני נכסים המוחזקים ע"י העוררת בקומה השלישית והרביעית בבניין ברח' קהילת ונציה 8 בת"א:
נכס מס' 2000206250 (להלן: "250") בשטח 482 מ"ר,
ונכס מס' 2000206255 (להלן: "255") בשטח 497 מ"ר,
בתחילת דצמבר 2012 הגישה העוררת בקשה לקבל פטור מתשלום ארנונה בגין הנכסים, עפ"י סעיף 330 לפקי העיריות, לתקופה 10.12.12 עד 3.4.13.
יוער כי בתקופה זו היו הנכסים ריקים והעוררת קיבלה בגינם פטור לנכס ריק לחלק מהתקופה נשוא הערר, אולם הפטור הזה ניתן לבקשתה החילונית של העוררת, שהתנתה אותו בכפוף להחלטה בערר דנן, מאחר שסברה שהיא זכאית לפטור לנכס לא ראוי לשימוש.
2. העוררת טוענת כי החל מיום 10.12.12 החלה בשיפוץ מסיבי של הנכסים, שחלק מהם נהרס, וכי לא ניתן היה לשהות בהם, או להשתמש בהם בתקופת השיפוצים שהיא התקופה נשוא הערר.
לטענתה עד 9.12.12 התזיקה בנכס שוכרת, שגרמה לנכסים נזקים כבדים שחייבו את שיפוצם היסודי של הנכסים, לאחר שאלה פונו ע"י השוכרת.
בכלל זה לטענתה היה צורך לשקם את מערכות התשתית ובין היתר את צנרת המים והביוב, החשמל, התקשורת ומיזוג האוויר, ריצוף, תקרות, חלונות ודלתות, ובניה מחדש של חדרי השירותים והמטבחים. היקף העבודות הסתכם ב- 160,000 ש" בתוספת מע"מ.
3. טענות אחרות שהועלו ע"י העוררת, נוגעות ליחסים בינה לבין השוכר שעזב את הנכס, ובתור שכאלה אין אנו מוצאים מקום להידרש להן.
4. המשיב טוען כי נערכו בנכסים שתי ביקורות ב- 12.12.12 וב- 27.12.12.
לטענתו בביקורת הראשונה הוברר שמתקיימות עבודות בהיקף מצומצם. בביקורת השנייה נמצא כי למעט קיר אחד שנהרס חלקית, עצרה העוררת את עבודות השיפוץ עד לשלב השכרת הנכס, בכוונה להתאימו לדרישותיו של השוכר העתידי.

לטענתו, לא היה מדובר בנזק משמעותי מן הבחינה האובייקטיבית, ולא כל שכן בנכס שהופך בניין ללא בניין. גם היקף העבודות לא מלמד על הפיכת נכס פעיל לנכס שאיננו ראוי לשימוש. מדובר במערכות פעילות שהתבלו בחלקן, כגון דלת הטעונה חיזוק ותקרה אקוסטית שיש להסיר ולהתקין מחדש, עבודות שבוצעו בחלק משטח הנכסים וכללו בעיקר את שיפוץ חדרי השירותים.

לטענת המשיב השיפוץ נבע מרצונו האובייקטיבי של הנישום למקסם את התועלת הכלכלית מהנכס על מנת לאפשר גביית דמי שכירות גבוהים יותר.

המשיב מוסיף כי ביום 18.3.13 נערך בנכס ביקור של מהנדס מטעם העוררת, וכי מחוות דעתו (שצורפה לתצהיר המנכ"לית יפעת אמידן) עולה שבמועד ביקורו בנכסים היו "הקומות שנבדקו ראויות לאיכלוס כפי שהן". חוות דעת זו, לטענת המשיב, מצמצמת בכל מקרה את גדר המחלוקת ושוללת את הצורך במתן הפטור לתקופה שמיום 18.3.13 ואילך.

מקום שלא הוכח אחרת, יש להסיק שאין מניעה אובייקטיבית להשתמש בנכס לכל הפחות לצרכי אחסנה או לכל צורך משני אחר, עד התאמתו לצרכיו של השוכר העתידי.

דיון ומסקנות

5. סעיף 330 לפק' העיריות (נוסח חדש) קובע:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)..."

6. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהליים, קבעו כי פטור מארנונה עפ"י סעיף 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".

עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

7. אין מחלוקת שהנכסים היו ריקים מכל חפץ בתקופה נשוא הערר, ולא ישבו בהם.

8. במסגרת השיפוצים שבוצעו בנכסים דנן פורקו והותקנו מחדש חדרי שירותים ומטבחים, הוחלפו מערכת המים והאינסטלציה, שוקמו מערכות החשמל והתקשורת, ונעשו עבודות ריצוף.

כמו כן הותקנה תקרה אקוסטית והותקנו חלונות חדשים בצד המערבי של הבניין. נעשו תיקוני טיח, נבנו קירות גבס חדשים, ונצבעו הנכסים.

אנו סבורים כי עסקינן בשיפוצים נרחבים, ועל כן יעיד גם היקפם הכספי המסתכם בכ- 160,000 ₪ בתוספת מע"מ.

שוכנענו כי שיפוצים נרחבים אלה לא איפשרו לשבת בנכסים בתקופה בה בוצעו, ואנו סבורים כי העוררת זכאית לקבל בגינם פטור לנכס לא ראוי לשימוש.

עם זאת כפי שיובהר להלן, אנו סבורים כי העוררת אינה זכאית לקבל את הפטור לכל התקופה נשוא הערר.

9. העוררת, המציאה חוות דעת מיום 18.3.13, של יועצי בטיחות מהנדס – גיורא דדיה וממונה בטיחות אש בכיר – צוקר יצחק, אשר צורפה כנספח לתצהירה של יעפת אמדי מנכ"לית בחברת העוררת.

המסקנה אליה הגיעו יועצי הבטיחות כפי שהיא מוצאת ביטוי בחוות הדעת היא, כי למועד הבדיקה "הקומות שנבדקו ראויות לאיכלוס כפי שהן"

עולה מכך כי גם עפ"י ראיות העוררת התקופה בה זכאית הייתה העוררת לקבל את הפטור מסתיימת ב- 17.3.13.

10. לפיכך אנו מקבלים את הערר באופן חלקי וקובעים כי העוררת זכאית לקבל פטור מתשלום ארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש עבור הנכסים נשוא הערר, לתקופה 17.3.13 – 10.12.12.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 8.7.2014.

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

חברת: רוי"ח רונית מרמור
חברת: עו"ד אורה קניון
חברת: עו"ד שירלי קדם
שם הקלדנית: ענת לוי

העורר: איתן עדי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בעילה של טעות בחישוב שטח הנכס בו חויב בארנונה.

לטענתו המקורית של העורר אין לחייבו בשטח של 86 מ"ר כפי שחייבו המשיב אלא בשטח של 80 מ"ר המהווה לטענתו את שטח הדירה בהפחתת שטח קירות הפנים וקירות החוץ.

המחלוקת כפי שהתבררה בעת הדיון המקדמי ומתשובת מנהל הארנונה להשגה נובעת מכך שהמשיב חייב את העוררת גם בגין שטחי גלריות בדירה בשטח כולל של 10.92 מ"ר.

יצוין כי לאחר הגשת ההשגה ביצע המשיב מדידה של הנכס על ידי מודד מוסמך, מדידה אשר צורפה כנספח ג' לכתב הערר והעלה את שטח החיוב הכולל ל-93.89 מ"ר המורכב מ-82 מ"ר שטח הדירה ועוד כ-11 מ"ר שטח הגלריה.

בעת הדיון המקדמי שהתקיים בפנינו ביום 3.3.14 טען העורר כי למעשה אין בינו לבין המשיב מחלוקת כי שטח רצפת הדירה הינו 82 מ"ר כמצוין בנספח ג' הנ"ל והתייחס לעניין חיוב הגלריה כדלקמן:

"מכאן אני מסביר כי במקרה שלי אין מדובר בגלריה, אלא למעשה במחסום אשר מנע נפילת טיח מתקרת דירתי אל תוך הדירה....אני גר בקומה אחרונה לפני הגג ועליו בנויה בניה שאינה חוקית ולכן יש צורך במחסום שכן יש רטיבות למעלה. לעניין זה אף הגשתי בקשה לבימ"ש מחוזי ואף ידוע לי שהמשיב פתח בהליכים בגין הבנייה הלא חוקית על הגג."

ב"כ המשיב השיב במהלך הדיון המקדמי כי העובדה שמעל דירת העורר יש שטחים שיש להרוס אינה מעלה ואינה מורידה לעניין חיוב שטחי הגלריה. עוד ציינה ב"כ המשיב כי הטענות שהעלה העורר בעת הדיון המקדמי לא הועלו במסגרת ההשגה או הערר.

אפשרנו בהחלטתנו מיום 3.3.14 לעורר להגיש לתיק הוועדה תמונות של השטח המוגדר כגלריה ולהשלים הטיעון בעניין טענתו. וזאת מאחר ונושא הגלריות עלה לראשונה כאמור במדידה מיום 31.10.13.

ביום 18.5.2014 הגיש העורר את התמונות בצירוף השלמת טיעונו.

העורר לא התייחס בטיעונו לטענה אותה העלת ב"כ המשיב ביחס לכך שלא העלה בהשגה או בערר את הנימוקים הנוגעים לבניית הגלריות כמחסום בפני רטיבות שמקורה בדירה שמעל גג דירתו.

העורר הרחיב בטיעונו ביחס לשיקול דעת מנהל הארנונה בעניין חיוב שטחי גלריה בדרך כלל, אך בעניין המחלוקת העובדתית הנוגעת לגלריה שבדירתו טען רק, כי מדובר בהנמכת תקרה שבמקורה נועדה למנוע נפילת חלקי טיח מתקרת השכן.

עיינו בתמונות אותן הגיש העורר .

בתמונות שהוכתרו על ידי העורר בכותרת "חדר צפוני מרכזי" נראית גלריה קטנה מעץ במחצית גובה החלל . לא התרשמו שמדובר בקרש עץ או גבס שהותקן בסמוך לתקרה בכדי למנוע נפילת טיח או רטיבות כדברי העורר. כל אדם סביר שיעיין בתמונות אלה יגיע למסקנה כי גם לו היה ברצון המתקין להשתמש בגלריה זו כמגן מפני נפילות טיח או רטיבות לא היה בוחר להתקין אותה בצורה בה התקין אותה וממילא אין מדובר בחומרים האוטמים רטיבות או מונעים נפילת טיח. ההתרשמות מהתמונות הינה כי מדובר בפריט עיצובי או שימושי שהותקן במחצית גובה חלל החדר. משני צדדי הגלריה מותקנים חלונות .

גם תמונת הגלריה המותקנת מעל המיטה אינה נראית כקיר מגן אשר אמור לחסום רטיבות או טיח. היא מכסה שטח של מחצית המיטה שמתחתיה והיא נראית יותר כפרט עיצובי.

התמונות שצולמו ב"חדר מערבי" צולמו בדרך מסוימת מבלי שניתן יהיה להתרשם מהחלק שמעל הגלריה ובין תקרת הגג שמעליה. באחת התמונות ניתן להבחין בבירור בחלל אשר אינו רווח קטן בין הגלריה לבין התקרה כי אם חלל שניתן לעשות בו שימוש, ועל כן שטח זה אינו נראה כמו פריט עיצובי כי אם הנמכת תקרה שיצרה גלריה ברת שימוש.

עיון במסמכים הנוספים אותם צירף העורר אינו מביא לתמיכה בגרסה אותה העלה בעת הדיון המקדמי. אין אזכור במכתבים או בפנייה לבית המשפט לכך שהעורר בנה גלריות החוצצות בין דירתו לבין הדירה שמעליו לצורך מניעת רטיבות או נפילת חלקי טיח על אף שהוא מזכיר במכתבים אלה נזילות או נפילת חלקי טיח מהדירה שמעליו.

מכל האמור לעיל הננו מחליטים כדלקמן:

ביחס ל"גלריות" בחדר הצפוני אשר נראות בתמונות העורר כפריט עיצוב במקום בו נראות כוסות בסמוך לחלון ומעל המיטה – הרי שאלו אינן בנות חיוב בארנונה ונראות כפריט עיצובי ולא כשטח לחיוב הנעשה בו שימוש. ואילו ביחס לתקרה המונמכת בחדר המערבי, העורר לא הצליח להרים את הנטל כי מדובר בשטח שאינו בר חיוב על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ויש לחייב גלריה זו הנראית בתמונות כעץ על גבי הנמכת התקרה על פי המדידה שביצע או יבצע המשיב פעם נוספת.

טענות העורר ביחס לאפליה או לחוקיות צו הארנונה אינן בסמכות ועדת הערר.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל חלקית בלבד.

משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

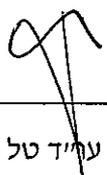
ניתן בהעדר הצדדים היום 9.7.2014.

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

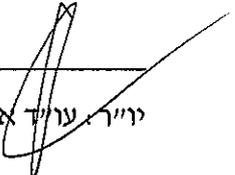
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

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 טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


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: בנק הפועלים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובים בארנונה לשנת המס 2013 הנוגעים לנכס ברחוב יהודה הלוי 62. העוררת טוענת בערר לשנת המס 2013 כי חוייבה ביתר בגין חלק ממחיצות גבס וקירות פנים, פירי מיזוג אויר וחדרי צנרת בקומות 1-4. בכתב הערר מפנה העוררת להחלטת ועדת ערר מיום 5.9.2012 בעניין פירי כבלים.

העוררת הזכירה בכתב הערר כי בעניין טענתה ביחס להפחתת קירות הפנים הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי.

בכתב התשובה לערר ביקש המשיב לדחות על הסף את הערר בטענה של מעשה בית דין שכן בגין אותו הנכס ובגין אותן העילות נתנה ועדת הערר החלטתה ביום 31.12.2012 בה דחתה טענות זהות של העוררת ביחס לאותו הנכס.

העוררת, כך התברר, בחרה להגיש שוב ערר באותן עילות בשנת המס 2013.

ביום 6.11.2013 נערך דיון בפנינו בו הוסכם כי הצדדים יסכמו טענותיהם בעניין בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר מטעמים של מעשה בית דין.

הצדדים אכן סיכמו טענותיהם בכתב.

העוררת טענה כי **"ידוע ומקובל כי בדיני מיסים כלל מעשה בית דין אינו חל וקביעות מסוימות שנקבעו בשנה מסוימת אין להן השלכות ביחס לשנות מס אחרות"**.

המשיב מתנגד מבחינתו בעניין זה לשינוי מהחלטתה הקודמת של ועדת הערר מאחר ולא חל כל שינוי עובדתי.

ועדת ערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה או של הרכב מקביל לה.

יחד עם זאת אין חולק כי ועדת ערר מוסמכת לשנות מהחלטותיה הקודמות אם חל שינוי בנסיבות, בחוק או בהלכה ובלבד שהשינוי מהותי דיו בכדי להצדיק את סטיית הוועדה מהחלטותיה הקודמות. ראה לעניין זה עמ"נ 268/08 קרן הביטוח לנזקי טבע נ' עיריית תל אביב :

"ועדת הערר, כמו כל רשות, מוסמכת לשנות החלטות קודמות אולם אין היא רשאית

לעשות כן מבלי לנמק את השינוי. החלטת ועדת הערר משנת 1992 היא מנומקת

ומדברת בעד עצמה, ואם ביקשה הרשות לשנותה היה עליה להוכיח כי חל שינוי

בנסיבות, בחוק, בהלכה, או כל נימוק אחר המצדיק את שינוי החלטה. הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטתה המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."

העוררת לא הצביעה על שינוי עובדתי או משפטי שחל בין שנת המס 2012 לשנת המס 2013. הנימוק של העוררת בבואה לשכנע את הועדה כי יש לדון בערר ולא לדחותו על הסף הוא "העוררת מבקשת להציג בפני ועדת הערר ראיות שיש בהם כדי להביא כי החלטה בעניין תהיה שונה מההחלטה שהתקבלה בשנות מס קודמות."

למעשה, העוררת אומרת בפה מלא כי בכוונתה להעמיד לבחינה תוזרת את החלטה של ועדת הערר ביחס לשנות מס קודמות, והכל תוך השענות על הכלל לפיו בענייני מיסוי לא חל הכלל של השתק פלוגתא.

פרשנות העוררת את הוראות הפסיקה אינה נכונה. בהיעדר שינוי במצב העובדתי או המשפטי, קיים מעשה בית דין, גם בתחום הפיסקאלי.

לאור האמור לעיל נדמה כי גם האסמכתאות אליהן הפנתה העוררת בסיכומיה אינן יכולות לתמוך בעתירתה לשינוי החלטת ועדת הערר.

העוררת מבססת את טיעוניה על עת"מ 1184/03 יאיר ש. שיווק נגד עיריית חדרה. הציטוט מפסק הדין הזה הינו חלקי ומטעה. בית המשפט דוחה שם את טענת מעשה בית הדין בשל העובדה שחל שינוי משפטי בעקבות פסיקה של בית המשפט בפסק דין דומה.

מכל האמור לעיל מצאנו כי יש לדחות את הערר על הסף.

משלא נתבקשנו לעשות כן, לא יינתן צו להוצאות.

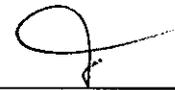
ניתן בהעדר הצדדים היום 9.7.2014.

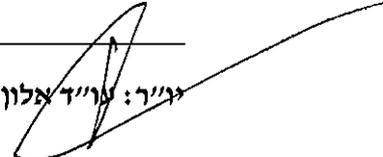
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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) התש"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

מספר עררים: 140008125
140008858

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: בתי קולנוע לב בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נדונה החלטת המשיב מיום 4.4.12. בהחלטה זו קבע המשיב כי העוררת אינה רשומה כמחזיק בנכסים נשוא פנייתה ואינה מחוייבת בתשלום ארנונה. עוד קבע המשיב כי הוא דוחה את הבקשה לאיחוד החשבונות של הנכסים השונים נשוא הפנייה תחת סיווג של "בתי קולנוע" וכן הוגדל שטח החיוב.

א. טענות העוררת

2. הערר מתייחס למספר חשבונות לקוח המסווגים בסיווגים שונים כדלקמן:

ח-ן לקוח 10092811-197 מ"ר בסיווג משרדים.

ח-ן לקוח 10092678 1,420 מ"ר בסיווג בתי קולנוע.

ח-ן לקוח 10093273 496 מ"ר בסיווג בתי קולנוע.

ח-ן לקוח 10580895 20 מ"ר מזנונים.

ח-ן לקוח 10093255 120 מ"ר בסיווג בתי קולנוע.

ח-ן לקוח 10088783 32 מ"ר מחסנים.

ח-ן לקוח 10088755 20 מ"ר מחסנים.

3. העוררת הלינה על הפיצול של החיובים עפ"י סיווג בתי קולנוע למספרי נכסים נפרדים, דבר אשר מגדיל את חיובי הארנונה. כן טענה העוררת כנגד פיצול החיובים בגין שטחי המשרדים המשרתים לטענתה את בתי הקולנוע. לשיטתה, כל הנכסים צריכים להיות תחת סיווג בתי קולנוע.

4. העוררת טענה כי ביום 13.3.12 הוגשה על ידה השגה ולהשגה זו לא ניתנה תשובה על ידי המשיב. העוררת טענה כי רק בעקבות בירורים שערכה בעירייה התברר לה כי המשיב השיב להשגה. עם זאת טענה העוררת כי אין ראייה לכך שההחלטה התקבלה אצלה במועד על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"). לכן לטענתה יש לקבל את הערר בשל אי מענה להשגה ובכלל זה אי פנייה לקבלת הארכת מועד למתן התשובה להשגה.

5. ביחס לשטח המחוייב, טענה העוררת כי בהחלטת המשיב לשנת 2012 התווסף לחיוב שטח של 140 מ"ר ללא תשריט. כן טענה העוררת כי לא ניתן לתקן את החיוב למפרע, החל מראשית שנת המס. לטענתה, גם שינוי שומה בתוך שנת המס פסול.
6. עוד נטען כי היות וצו הארנונה של העירייה קובע תעריפים שונים לחיוב 750 מ"ר הראשונים בבית קולנוע ותעריף נמוך יותר ליתרת השטח, פיצול החיוב של הנכסים הווה הגדלת השומה שלא כדין.
7. לטענת העוררת אף הפיצול של שטח המשרדים בגודל של 197 מ"ר משאר הנכסים הינו מוטעה. לטענתה מדובר במשרדים המשרתים את בתי הקולנוע והינם חלק אינטגרלי מבית הקולנוע. לטענת העוררת אין למשרדים שום ישות עצמאית ומדובר בטפל ההולך אחר העיקר – בתי הקולנוע.
8. גם את המחסנים וגם את המזנונים סבורה העוררת כי יש לאחד עם שאר הנכסים בסיווג בתי קולנוע מהטעם שהפעילות הראשית שמתבצעת בנכס היא הפעלת בתי קולנוע.

ב. טענות המשיב

9. המשיב טען בכתב התשובה כי דין הערר להידחות על הסף. לטענתו התשובה להשגה ניתנה על ידו ביום 4.4.12 אולם הערר הוגש לוועדת הערר רק כשנה לאחר מכן, בתאריך 15.3.13. מעבר לכך טען המשיב כי העוררת אינה זכאית להגיש ערר שכן הנכסים נשוא הערר מוחזקים על ידי שני יצחק ודאלי (מיסודה של אבנעל) בע"מ.
10. המשיב טען כי חוק הערר אינו קובע חובה למסור את תשובתו להשגה בדואר רשום (זאת בשונה ממשלוח כתב תשובה לערר), והנטל על העוררת להוכיח כי תשובת המשיב לא נמסרה לה. זאת בשים לב גם להשתתפות של העוררת בהגשת ערר, כשנה לאחר שניתנה החלטת המשיב.
11. בנוגע לטענות העוררת בדבר איחוד החשבונות, טוען המשיב כי ועדת הערר אינה מוסמכת ליתן סעד זה. לטענת המשיב מדובר בנכסים המחוייבים בהתאם לשימושים השונים ובהתאם לקיומה של הפרדה פיזית. החלטה האם לחייב את הבניין כיחידת שומה אחת או כיחידות שומה נפרדות נכנסת בגדר סמכותו הטבועה של המשיב ואין מקום להתערב בה.
12. המשיב הוסיף וטען כי הנכסים סווגו כדין ובכלל זה סיווג המשרדים שהעוררת בחרה להפעיל בבניין שבו מצוי אחד מבתי הקולנוע שבהנהלתה. מדובר במשרדים שמשמשים את העוררת בניהול 7 בתי קולנוע נוספים ברחבי הארץ ולא ניתן לראות בפעילות המשרדית משום נתח קטן ושולי לשימוש ביחידות מסוימות בבניין המשמשות כאולמות הקרנה.
13. בנוגע לטענת העוררת בדבר אי הצגת תשריט מדידה נטען כי ככל שהעוררת חולקת על החיוב ביחס לגודלו של הנכס, עליה החובה לתמוך טענותיה בתשתית עובדתית ראויה, באמצעות תשריט מטעמה ומדידה.

ג. דיון והכרעה

14. לאחר שהצדדים הגישו בפנינו תצהירים וראיות להוכחת טענותיהם, קיימנו דיון הוכחות. הצדדים הגישו סיכום טענותיהם בכתב על פי בקשתם והתיק בשל להכרעה.

מועד מתן תשובת המשיב בהשגה

15. העוררת טענה כי בניגוד לסעיף 4(א) לחוק הערר המשיב לא השיב להשגה תוך 60 ימים מיום קבלתה. לטענתה, דין הערר להתקבל כבר מטעם זה, לפי סעיף 4(ב) לחוק הערר אשר קובע כי "לא השיב מנהל הארנונה תוך שישים יום, יחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר

האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שירשמו ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום."

16. מר זיסקין מטעם העורר טען בתצהירו כי במסגרת הבחינה שביצע ביחס להודעת השומה שנשלחה לעוררת לשנת 2013 הוסבר לו כי הגדלת החיוב נעשתה במסגרת התשובה להשגה שהוגשה על ידי העוררת לשנת 2012. לטענתו, תשובת המשיב לא נתקבלה על ידי העוררת אלא רק ביום 26.2.13.

17. המשיב טען בכתב התשובה כי ההשגה שהוגשה מטעם העוררת לשנת 2012 נענתה במכתב שנמסר לעוררת ביום 4.4.12. על גבי מכתבו של המשיב מיום 4.4.12 מוטבעת חותמת כי המכתב נשלח ביום 4.4.12. הזקה כי מכתב זה נשלח על ידי המשיב ובכל מקרה, אנו מקבלים את טענת המשיב כי החלטתו ניתנה ומשכך, לא ניתן לקבל את טענת העוררת כי המשיב לא השיב להשגה שהתקבלה אצל המשיב ביום 15.3.12, בתוך 60 יום.

מועד הגשת הערר

18. ההחלטה הנתקפת במסגרת הערר ניתנה על ידי המשיב ביום 4.4.12. הערר הוגש רק ביום 18.3.13, דהיינו בחלוף כ-11 חודשים ממועד מתן ההחלטה. לפי סעיף 6(א) לחוק הערר שומה היה על העוררת להגיש את הערר תוך 30 יום מהיום שנמסרה ההחלטה לידיה.

19. טענת העוררת לפיה ההחלטה לא הומצאה לידיה והיא נודעה לה רק ביום 26.2.13 במהלך הבירורים שנערכו על ידה בדבר הגדלת החיוב לשנת 2013, תמוהה בעינינו. העוררת הגישה השגה ומטבע הדברים היה מצופה ממנה לבדוק האם התקבלה החלטה בהשגה שהיא עצמה הגישה כאמור. כמו כן, העוררת עצמה טענה כי החיובים הוגדלו במסגרת ההחלטה שניתנה עוד בשנת 2012 אולם היא לא פעלה בעניין זה.

20. בנסיבות העניין ועל אף שהמשיב מצידו לא הציג בפנינו ראיות בדבר מועד מסירת ההחלטה לעוררת, אין אנו מוצאים בסיס להגשת הערר באיחור המועד הקבוע בחוק בצורה כה קיצונית. גם אם נלך לשיטת העוררת כי לא ידעה אודות ההחלטה, לא ניתן לקבל את התנהלותה, כאשר נמנעה מלהתעניין אודות תשובת המשיב בהשגה שהיא עצמה טוענת כי הגישה במועד.

21. לאור האמור דין הערר שהוגש בהתייחס לשנת 2012 להידחות על הסף מחמת איחור בהגשתו.

22. עם זאת לא נסתפק במתן החלטה בדבר דחיית הערר לשנת 2012 על הסף כאמור לנוכח העובדה שהערר שהוגש לשנת 2013 אוחד ונתייחס ליתר הטענות ולעובדות שהוצגו בפנינו לאור ההחלטה בדבר איחוד העררים וכאשר כל הטענות והעובדות פרוסות בפנינו.

העוררת כמחזיקה

23. המשיב טען כי העוררת אינה רשומה כמחזיקה בנכסים ומשכך לא ניתן לראות אותה כמי "שקופחה" בתשובת מנהל הארנונה ועל כן אינה רשאית להגיש ערר.

24. מר רפאלין הצהיר בתצהיר שהוגש על ידו כי אולמות הקולנוע 1-4 בבעלות חברת סנסט נכסים בע"מ (להלן: "סנסט"), שהינה חברה פרטית בבעלותם המלאה של יצחק ונורית שני. אולמות הקולנוע 5-6 הינם בבעלותה של חברת דאלי (מיסודה של אבנעל) בע"מ (להלן: "דאלי") שגם היא בבעלות פרטית של יצחק ונורית שני. העוררת, חברת בתי קולנוע לב הינה חברה פרטית בשליטה המלאה של משפחת שני אשר בכפוף להסכמי השכירות שנחתמו בינה ובין חברת סנסט וחברת דאלי, מפעילה בנכסים אולמות בתי הקולנוע.

25. העוררת צירפה לתצהירים מטעמה מכתב מאת בא כוחה מיום 24.7.13 שהופנה לבי"כ המשיב בו ציינה כי בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 17.7.13 היא מעבירה לעיונו את ההסכמים אשר מכוחם מפעילה העוררת את בתי הקולנוע בנכסים. למכתב צורפו שני הסכמים: הסכם בין סנסט לבין העוררת בו נקבע סכום דמי השכירות בדין בתי הקולנוע 1-4 החל מיום 1.1.11. אין פרטים ותנאים נוספים בנוגע לשכירות הנכס. ההסכם השני הוא בין דאלי לבין העוררת בדבר שכירות שני בתי הקולנוע 5-6 ומבני משרדי החברה. תקופת השכירות הינה מיום 1.11.03 ועד ליום 31.12.08 ולתקופת אופציה נוספת עד ליום 31.12.11.

26. מבלי לגרוע מכך שלא ברור תוקף הסכמי השכירות האמורים, העוררת לא הודיעה למשיב באופן מפורש על שינוי מחזיק על שמה. כמו כן, לא הוכח בפנינו מי הגורם אשר משלם את הארנונה לעירייה בגין הנכסים. גם אם נצא מהנחה כי העוררת היא זו אשר מפעילה את האולמות ומחזיקה בפועל בנכסים, שומה היה עליה לפעול לשינוי פרטי המחזיק באופן ישיר ומפורש תוך הצגת הסכמים ברורים לעניין זה.

סיווג

27. העוררת מפעילה מזוננים בנכס. לטענתה מדובר במזוננים שמשרתים את המבקרים בקולנוע ולכן יש לסווג שטח זה בסיווג בתי קולנוע. איננו מקבלים את טענת העוררת לעניין זה. סיווג בתי קולנוע נועד לשטחי בתי הקולנוע עצמם, אולמות ההקרנה. פעילות נוספת שונה שמתבצעת בסמוך לאולמות ההקרנה אינה זכאית לסיווג בתי קולנוע אלא לסיווג המתאים לה על פי מבחן השימוש. למעלה מן הצורך נציין כי בדיון העיד בפנינו נציג המשיב כי הוא לא יכול היה להבחין בין צופי קולנוע לרוכשים אחרים במזנון ובאחד מהמזוננים יש פתח גם כלפי באי המרכז המסחרי ולא רק לבאי הקולנוע.

28. באותו אופן איננו מקבלים את טענות העוררת לסיווג שני המחסנים שבמקום בסיווג בתי הקולנוע. בדיון בפנינו התברר כי במחסנים מאוחסנים סרטים, בקבוקי שתייה, חלקי חלוף של מקרנים. מדובר בשטחי אחסון שאינם טפלים לאולמות ההקרנה. מדובר בנכסים שעומדים בפני עצמם ואין עליה להתערב בהחלטת המשיב ביחס לסיווגם.

29. ביחס למשרדי העוררת שגם לגביהם טוענת העוררת כי יש לסווג בסיווג בתי קולנוע, התברר לנו כי מדובר במשרדים המשמשים את העוררת לניהול בתי הקולנוע בנכס נשוא הערר בדיזינגוף סנטר ו-7 בתי קולנוע נוספים ברחבי הארץ. על פי דוח הביקורת מטעם המשיב, במשרדים ניתן שירות ללקוחות, מתבצעת פעילות של הנהלת חשבונות, ניהול המזוננים ומכירת כרטיסים. במקום ריהוט וציוד משרדי מלא ובמקום עובדים עובדי המשרד.

אין רלוונטיות לטענת העוררת כי מרבית הכנסותיה הינה מפעילותה בנכסים נשוא הערר או כי היקף המכירות במזוננים שבנכסים אחרים, מספר העובדים בהם ומספר ההקרנות נמוך בהשוואה לנכס נשוא הערר בתל-אביב. ממילא הטענות הללו לא הוכחו על ידי העוררת. נעיר עוד לעניין זה כי נתוני התפלגות הצפיות וההקרנות שצורפו לסיכומי העוררת לא צורפו לתצהיר שהוגש לתיק הוועדה ובכל מקרה אין בהם כדי להוכיח את הנטען. מדובר במסמך שנערך על ידי העוררת, ללא אסמכתאות ועיגון הנתונים. בכל מקרה כפי שקבענו אין בטענה זו כדי לשנות מהחלטתנו לדחות את הטענה לסיווג המשרדים כבית קולנוע. מדובר במשרדים בהם מתבצעת פעילות של ניהול עסקים נוספים של העוררת שמרביתם אף אינם נמצאים בסמוך, אלא ברחבי הארץ. מעבר לכך, נציג העוררת העיד בפנינו כי לצד הפעילות של הקרנת סרטים מתבצעת פעילות של הרצאות, אירועים פרטיים, הפצת סרטים, כך שאין עסקינן בפעילות של ניהול בית הקולנוע עצמו, אלא בפעילות עסקית רחבה שאינה זכאית לסיווג של בתי קולנוע.

30. העוררת טוענת כי יש לאחד בין חשבונות הנכסים שסווגו על ידי המשיב בסיווג בתי קולנוע כך שתוכל ליהנות מתעריף מדורג שניתן לשטחים המסווגים כבתי קולנוע על פי צו הארנונה (יחידת שומה - אולמות קולנוע 1-4 ויחידת שומה - אולמות קולנוע 5-6).

31. לעניין זה טען המשיב כי החלטה בעניין זה אינה בסמכות ועדת הערר. איננו מקבלים טענה זו. המשיב קבע את יחידות השומה, גודלן וסיווגן על פי סמכותו וקביעה זו מהווה חלק בלתי נפרד מאופן הסיווג וקביעת שטח הנכסים על פי צו הארנונה. שאלת האיחוד של נכסים ויחידות השומה משפיעה על גודלו של הנכס ועל הפרוגרסיביות שבשומה (בשים לב לתעריפים שבצו הארנונה). לעניין זה נפנה לאמור בחוק הערר: "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו, או השימוש בו". כפי שהנושא בסמכותו של המשיב לקבוע את שטחי החיוב ואת סיווגיהם, כך הנושא בסמכות הוועדה.

32. לגופה של הטענה האמורה, טען המשיב כי מדובר בשני נכסים אשר מוחזקים על ידי מחזיקים שונים ואין ביניהם רצף פיזי. לכן לגישתו אין חובה לשום במאחד את הנכסים. בשים לב לנסיבות העובדתיות שעמדו בפני המשיב ובכלל זה העובדה שהנכסים הוחזקו על ידי מחזיקים שונים בשטחים מופרדים פיזית, איננו סבורים כי ההחלטה של המשיב אינה סבירה באופן שעלינו להתערב בה. נציין כי גם לאחר שעיינו במכתב ב"כ העוררת מיום 24.7.13 ובהסכמים שצורפו, העוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי יש מקום לאחד את הנכסים שסוגו מלכתחילה בסיווג בתי קולנוע כאמור. לו העוררת הייתה מוכיחה כי היא המחזיק בפועל, מצרפת הסכמים מהימנים ותקפים בהם הייתה התייחסות גם לשאלה המיסויית, ומבקשת באופן ישיר ומפורש לשנות את שם המחזיק על שמה בבתי הקולנוע כאמור, יתכן והחלטתנו הייתה שונה החל ממועד מתן ההודעה כאמור. נציין כי שקלנו בכובד ראש אם לראות במכתב ב"כ העוררת מיום 24.7.13 כהודעה כאמור, אולם החלטנו לא לעשות כן אף לא מיום 24.7.13, לאור כלל הנסיבות, העובדות שפורטו לעיל ולשון המכתב מיום 24.7.13.

33. לסיום נדון בטענת העוררת לפיה יש להפחית משטח החיוב 88.47 מ"ר, המצויים על הגג. העוררת טענה כי היא אינה בעלת החזקה המשפטית ו/או הפיזית בשטח זה. נציין כי בערר טענה העוררת כי שטחה גדל ב-140 מ"ר ללא תשריט ומשכך היא כופרת בחיוב זה. עוד טענה העוררת כי חיוב זה החל ביום 1.1.12 ומדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול. העוררת לא הגישה תשריט ולא הוכיחה טענתה בעניין זה. נציג המשיב העיד בפנינו כי בתשריט שצורף לביקורת שערך מופיע אזור אחסון של סרטים בקומת הגג ולאזור זה הוא הוכנס על ידי הנציג שליווה אותו בביקורת מטעם בית הקולנוע. מבלי להידרש לשאלת סמכות הוועדה לדון בחיוב רטרואקטיבי, איננו מוצאים מקום להיעתר לטענות העוררת האמורות, בשים לב לכך שהחיוב נקבע בהתאם לסמכות המשיב ונבחן על ידו גם במסגרת ההחלטה בהשגה לשנת 2012.

34. לאור האמור אנו דוחים את הערר.

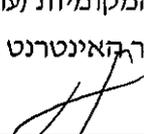
35. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

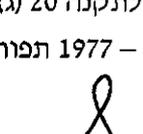
ניתן בהעדר הצדדים ביום 9/8/2014

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


חבר: עו"ד רו"ח אבשלום לוי


חבר: דר' רייך ציו, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

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

העוררת: גורמה ליין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה במזנון בבית החולים איכילוב בתל אביב במחלקה הקרדיולוגית.

העוררת טוענת כי יש לחייבה בשטח של 120.5 מ"ר ולא בשטח של 330 מ"ר כפי שחייב אותה המשיב.

המחלוקת נוגעת לכך שהמשיב חייב את העוררת בארנונה גם בגין שטחים אשר לטענת העוררת מהווים חלק מלובי הכניסה לבניין וחלק ממבואת הכניסה, ויש לטענת העוררת לראות בהם חלק מהשטחים הציבוריים של בית החולים ולא חלק מבית הקפה.

בתשובת המשיב להשגת העוררת קבע המשיב כי שטח ההסעדה המשמש את העוררת משמש את לקוחות העוררת בלבד ולא אורחים מזדמנים או חולים המתיישבים בשטח ההסעדה עם מזון ממקור אחר. בכל מקרה ביחס לטענה כי בשטחים נעשה שימוש על ידי אורחים מזדמנים קבע מנהל הארנונה **"..הרי שרובו ככולו משרת את לקוחות מרשתך"**.

בתשובתו להשגה פירט מנהל הארנונה את ממצאי הביקורת בשטח מהם עולה לטענת מנהל הארנונה כי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא החיוב בארנונה.

בסיפת הסיכומים שהוגשו מטעמה עתרה העוררת, כטענה חילופית, לחייב אותה בגין השטחים האלה על פי תעריף מופחת של 50% בהיותם שטחי מעברים על פי סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה. נתייחס לכך בהמשך החלטתנו.

ביום 11.12.2013 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו הגדיר ב"כ העוררת את טענות העוררת: **"אנחנו נוכיח שהשטח המיוחס לנו מעבר ל 120 מ"ר לא נעשה בו שימוש בלעדי ע"י העוררת ומכיוון שכך אין לחייב את העוררת בארנונה בגינו אלא את בית החולים. אנחנו נוכיח שעמדת בית החולים שאסור לנו למנוע מאורחים או חולים לעשות שימוש בכיסאות ובשולחנות האלו."**

ביום 3.3.2014 נשמעו עדויות הצדדים.

נציג בית החולים מר יוסי שחר העיד כי **"השטחים האלה הם שטחים ציבוריים וכך שיווקנו במסגרת החוזה את השטחים האלה...השימוש הוא לקהל הרחב, אנחנו מצפים שבית הקפה יתחזק בצורה מכובדת את המקום...השטחים האלה הם בעיני שטחים ציבוריים ולכן חזרתנו והדגשתי שאנחנו נשלם על השטחים האלה ארנונה כפי שאנחנו מחויבים על שטחים ציבוריים."**

לשאלת הוועדה ענה מר שחר :

"אני מצפה מהם שכל השטח המקווקו כולל מה שבחוץ הדק, הבריכה ובשטח הפנימי שיקפידו לשמור על זה נקי"

ב"כ המשיב הפנה את מר שחר למ/1 המהווה חלק מחוזה ההתקשרות בין בית החולים לבין העוררת ושאל אותו לגבי מבנה חלוקת השטחים . העד השיב כדלקמן:

"אני מאשר שלפי החוזה ומבנה חלוקת השטחים, היא החלוקה הנכונה."

מנהל העוררת נחקר אף הוא על תצהירו.

מנהל העוררת נשאל על חוזה ההתקשרות בינו לבין בית החולים לרבות על סעיף 11.4 להסכם והשיב כי על אף שההתחייבות לניקוי השטחים היא של בית החולים העוררת לא התנגדה להתחייבותה לנקות את השטח, בעיקר בשטח החוזי של 120 מ"ר.

באשר לציוד, עד העוררת הודה כי העוררת אוספת בסוף היום את הציוד שעל הדק, לגבי יתר הציוד טען מנהל העוררת כי הוא משמש בלילה את מבקרי החולים ללינה.

המשיב העיד מטעמו ארבעה פקחים שהיו בנכס בשעות פעילותו.

העדים נשאלו בחקירתם בעיקר ביחס למיקום הכיסאות והשולחנות על גבי התשריט .

העד אייל פינטו הוסיף וציין כי הלקוחות לא נראו לו חולים **"לא עשיתי להם בדיקה אבל הם נראו לי רגיל על פי הלבוש" הלקוחות גם לקחו טייק אוווי וגם ישבו. היו גם אנשים שהמתינו ולא אכלו..."**

האם השטח נשוא המחלוקת הינו שטח ציבורי כטענת העוררת ?

לטענת העוררת מדובר בשטח משותף לכל דבר ועניין הפטור מחיוב בארנונה, העוררת טוענת כי אינה עושה בשטח זה את השימוש הרב ביותר שכן בית החולים בהתאם להצהרתו הוא המתזק בו ומבקש לחייב אותו בארנונה בגין שטח זה לפי סיווג שטחים ציבוריים.

המשיב אינו רואה בשטח זה שטח משותף כי אם שטח המוחזק על ידי בעלת הזיקה הקרובה ביותר ומפנה לסממנים המגבשים את הזיקה הזו כגון: היות העוררת העסק היחיד בקומה למטרת הסעדה וקפה, חלוקת השטחים המופיעה במ/1, ציפיות בית החולים כי העוררת תתחזק השטח שבמחלוקת (ראה עדות יוסי שחר), העובדה כי מר שחר לא ידע לאשר את התוספת בכתב יד למ/1, עדות מנהל העוררת המאשרת כי לקוחות העוררת עושים שימוש בכיסאות ובשולחנות המוצבים בשטח נשוא המחלוקת, השירות על ידי מלצרים, התמונות שהוצגו במסגרת הבאת הראיות ועדויות עדי המשיב.

העוררת מבססת בסיכומיה את טענתה כי יש לפטור אותה מארנונה בגין השטח שבמחלוקת בעיקר על העובדה, שהוכחה לטענתה, לפיה אין לעורר שליטה על השטח בו מוצבים השולחנות והכיסאות והשליטה הזו נתונה בלעדית לבית החולים.

לאחר עיון בכתב הערר ובכתב התשובה על נספחיהם, לאחר שמיעת עדי הצדדים ועיון בראיות שהוצגו במסגרת דיון ההוכחות, לאור השימוש הנעשה על ידי העוררת בשטח הגענו למסקנה כי אין מדובר בשטחים משותפים או ציבוריים אלא בשטח אשר העוררת היא המחזיקה בו לצרכי ארנונה.

אפשר גם להניח כי העוררת יכולה הייתה לצפות את החיוב בארנונה בגין שטח זה מתוקף הוראות הסכם השכירות עליו היא חתמה (ואשר משיקוליה שלה בחרה שלא להציגו בערר זה והוא הוצג על ידי המשיב) המתייחסות לחיוביה ביחס לנכס זה לרבות שטח אזור הישיבה הפנימי והחיצוני (ראה

מ/1) , ומאחר והעוררת לא סתרה את טענת המשיב לפיה היא מפיקה הנאה כלכלית מהשימוש המזדמן של לקוחותיה בשטח זה הרי שיש לחייב את העוררת בארנונה בגין אחזקתה בשטח זה.

מהחומר שהובא בפנינו , כמו גם מטענותיה של העוררת בעצמה נראה שאין קיום לעסקה של העוררת ללא השימוש שעושים לקוחותיה בחלק נשוא המחלוקת שכן העוררת מנהלת עסק שבין השאר מגיש מזון להסעדת הלקוחות במקום עצמו. כך גם עולה מהוראות הסכם השכירות. בנסיבות אלה, לא ניתן לייחס לשטח זה את המעמד לו עותרת העוררת כשטח ציבורי, גם אם בית החולים "מתנדב" ליטול על עצמו החיוב בשטח זה כשטח ציבורי.

הטיעון עליו מבססת העוררת את טענותיה לפיו בית החולים דורש ממנה לאפשר גם למי שאינם מלקוחותיה לעשות שימוש בכיסאות ובשולחות אינו מנתק את זיקתה של העוררת לנכס. ראשית מאחר והוכח כי עיקר השימוש בנכס נעשה על ידי העוררת ולמטרותיה. שנית מאחר והוכח כי בשעות שמחוץ לפעילות העוררת לא נעשה שימוש בשולחות ובכיסאות או בשטח נשוא המחלוקת שבחלקם הגדול אף מקופלים ומאוחסנים. ממילא התרשמנו מהראיות שהובאו כי אין קיום לעסקה של העוררת ללא שימוש בשטח שבמחלוקת.

טענת העוררת לפיה ההנאה העיקרית מהשימוש במקום נתונה לבית החולים שכן גם מי שקונה בעסקה של העוררת הינם "בראש וראשונה מבקרים של בית החולים" הינה טענה תמוהה ומחוסרת כל בסיס. לשיטתה של העוררת היא למעשה פטורה מארנונה על כל שטח העסק שלה ומובן שלא ניתן לקבל טיעון זה.

באשר לטענתה החלופית של העוררת לפיה יש לחייבה בעניין השטח שבמחלוקת בתעריף מופחת הנובע מהוראות סעיף 1.3.1' לצו הארנונה שכן מדובר בשטחים שבמעברים הרי שהעוררת העלתה טענה חלופית זו כמעט בעלמא, מבלי שהיא הזכירה אותה בהשגה או בערר ולא הניחה כל תשתית עובדתית התומכת בטענה זו.

ב"כ המשיב טוענת כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.

מאחר והטענה הזו לא נתבררה בפנינו נותר אותה מבלי שנכריע בה ונציין כי פתוחה הדרך בפני העוררת להעלות טענה זו ביחס לשנות מס מאוחרות יותר.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

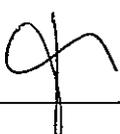
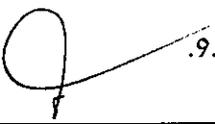
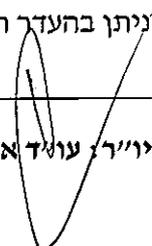
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪ + מע"מ.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.7.2014.

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

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140009574

291

שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: איתן עדי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בעילה של טעות בחישוב שטח הנכס בו חויב בארנונה.

לטענתו המקורית של העורר אין לחייבו בשטח של 86 מ"ר כפי שחייבו המשיב אלא בשטח של 80 מ"ר המהווה לטענתו את שטח הדירה בהפחתת שטח קירות הפנים וקירות החוץ.

המחלוקת כפי שהתבררה בעת הדיון המקדמי ומתשובת מנהל הארנונה להשגה נובעת מכך שהמשיב חייב את העורר גם בגין שטחי גלריות בדירה בשטח כולל של 10.92 מ"ר.

יצוין כי לאחר הגשת ההשגה ביצע המשיב מדידה של הנכס על ידי מודד מוסמך, מדידה אשר צורפה כנספח ג' לכתב הערר והעלה את שטח החיוב הכולל ל-93.89 מ"ר המורכב מ-82 מ"ר שטח הדירה ועוד כ-11 מ"ר שטח הגלריה.

בעת הדיון המקדמי שהתקיים בפנינו ביום 3.3.14 טען העורר כי למעשה אין בינו לבין המשיב מחלוקת כי שטח רצפת הדירה הינו 82 מ"ר כמצוין בנספח ג' הנ"ל והתייחס לעניין חיוב הגלריה כדלקמן:

"מכאן אני מסביר כי במקרה שלי אין מדובר בגלריה, אלא למעשה במחסום אשר מנע נפילת טיח מתקרת דירתי אל תוך הדירה...אני גר בקומה אחרונה לפני הגג ועליו בנויה בניה שאינה חוקית ולכן יש צורך במחסום שכן יש רטיבות למעלה. לעניין זה אף הגשתי בקשה לבימ"ש מחוזי ואף ידוע לי שהמשיב פתח בהליכים בגין הבנייה הלא חוקית על הגג."

ב"כ המשיב השיב במהלך הדיון המקדמי כי העובדה שמעל דירת העורר יש שטחים שיש להרוס אינה מעלה ואינה מורידה לעניין חיוב שטחי הגלריה. עוד ציינה ב"כ המשיב כי הטעות שהעלה העורר בעת הדיון המקדמי לא הועלו במסגרת ההשגה או הערר.

אפשרנו בהחלטתנו מיום 3.3.14 לעורר להגיש לתיק הוועדה תמונות של השטח המוגדר כגלריה ולהשלים הטיעון בעניין טענתו. וזאת מאחר ונושא הגלריות עלה לראשונה כאמור במדידה מיום 31.10.13.

ביום 18.5.2014 הגיש העורר את התמונות בצירוף השלמת טיעונו.

העורר לא התייחס בטיעונו לטענה אותה העלת ב"כ המשיב ביחס לכך שלא העלה בהשגה או בערר את הנימוקים הנוגעים לבניית הגלריות כמחסום בפני רטיבות שמקורה בדירה שמעל גג דירתו.

העורר הרחיב בטיעונו ביחס לשיקול דעת מנהל הארנונה בעניין חיוב שטחי גלריה בדרך כלל, אך בעניין המחלוקת העובדתית הנוגעת לגלריה שבדירתו טען רק, כי מדובר בהנמכת תקרה שבמקורה נועדה למנוע נפילת חלקי טיח מתקרת השכן.

עיינו בתמונות אותן הגיש העורר .

בתמונות שהזכרתו על ידי העורר בכותרת "חדר צפוני מרכזי" נראית גלריה קטנה מעץ במחצית גובה החלל . לא התרשמנו שמדובר בקרש עץ או גבס שהותקן בסמוך לתקרה בכדי למנוע נפילת טיח או רטיבות כדברי העורר. כל אדם סביר שיעיין בתמונות אלה יגיע למסקנה כי גם לו היה ברצון המתקין להשתמש בגלריה זו כמגן מפני נפילות טיח או רטיבות לא היה בוחר להתקין אותה בצורה בה התקין אותה וממילא אין מדובר בחומרים האוטמים רטיבות או מונעים נפילת טיח. ההתרשמות מהתמונות הינה כי מדובר בפריט עיצובי או שימושי שהותקן במחצית גובה חלל החדר. משני צדדי הגלריה מותקנים חלונות .

גם תמונת הגלריה המותקנת מעל המיטה אינה נראית כקיר מגן אשר אמור לחסום רטיבות או טיח. היא מכסה שטח של מחצית המיטה שמתחתיה והיא נראית יותר כפרט עיצובי.

התמונות שצולמו ב"חדר מערבי" צולמו בדרך מסוימת מבלי שניתן יהיה להתרשם מהחלק שמעל הגלריה ובין תקרת הגג שמעליה. באחת התמונות ניתן להבחין בבירור בחלל אשר אינו רווח קטן בין הגלריה לבין התקרה כי אם חלל שניתן לעשות בו שימוש, ועל כן שטח זה אינו נראה כמו פריט עיצובי כי אם הנמכת תקרה שיצרה גלריה ברת שימוש.

עיון במסמכים הנוספים אותם צירף העורר אינו מביא לתמיכה בגרסה אותה העלה בעת הדין המקדמי. אין אזכור במכתבים או בפנייה לבית המשפט לכך שהעורר בנה גלריות החוצצות בין דירתו לבין הדירה שמעליו לצורך מניעת רטיבות או נפילת חלקי טיח על אף שהוא מזכיר במכתבים אלה נזילות או נפילת חלקי טיח מהדירה שמעליו.

מכל האמור לעיל הננו מחליטים כדלקמן:

ביחס ל"גלריות" בחדר הצפוני אשר נראות בתמונות העורר כפריט עיצובי במקום בו נראות כוסות בסמוך לחלון ומעל המיטה – הרי שאלו אינן בנות חיוב בארנונה ונראות כפריט עיצובי ולא כשטח לחיוב הנעשה בו שימוש. ואילו ביחס לתקרה המונמכת בחדר המערבי, העורר לא הצליח להרים את הנטל כי מדובר בשטח שאינו בר חיוב על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ויש לחייב גלריה זו הנראית בתמונות כעץ על גבי הנמכת התקרה על פי המדידה שביצע או יבצע המשיב פעם נוספת.

טענות העורר ביחס לאפליה או לחוקיות צו הארנונה אינן בסמכות ועדת הערר.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל חלקית בלבד.

משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.7.2014.

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

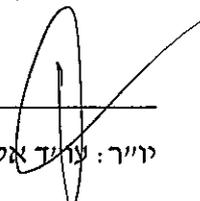
מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין

בוועדת ערר) התש"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 אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר מס': 140006326
140009107

29א

שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: משפחת א.ח.י.ד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הודעת הערר בתיק זה הוגשה ביום 29.3.2012 בגין שנת המס 2012 בעניין שלושה נכסים. (נכס בשטח 253 מ"ר המסווג בסיווג תעשייה ומלאכה, נכס בשטח 561 מ"ר המסווג בסיווג תעשייה ומלאכה ו-נכס בשטח 28 מ"ר המסווג בסיווג קרקע תפוסה).

העוררת טענה כי יש לפטור מארנונה את הנכסים מאחר ואינם ראויים לשימוש. עוד טענה העוררת כי יש להשית את חיובי הארנונה על שמה של הדיירת, היינו המחזיק ולא על הבעלים.

המשיב טען כי אין מדובר בנכסים העונים על התנאים הנוכריים בסעיף 330 לפקודת העיריות ועל כן דין הערר להידחות. עוד טען המשיב כי אין לקבל את הערר בעניין שינוי שם המחזיק שכן המשיב פעל בהתאם להוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

תיק זה נדון בשלב המקדמי בפני הרכב בראשותו של עוה"ד אמיר לוי.

שלב ההוכחות התקיים בפני הרכב בראשותו של יו"ר הועדה עוה"ד אמיר בדראן .

מאחר ונבצר מההרכב בראשותו של עוה"ד בדראן להמשיך ולדון בתיק הסכימו בעלי הדין בישיבת יום 8.5.2014 כי הרכב הוועדה הנוכחי ייתן החלטתו בתיקים, כאשר ההחלטה תתייחס לשנות המס 2012-2014 על סמך חומר הראיות בתיקים.

עיינו בתצהירים שהוגשו על ידי הצדדים, חוות הדעת שהוגשו על ידי העוררת, דוחות ממצאי הביקורת ופרוטוקול דיון הכוחות והגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

העוררת הגישה תצהירים אליהם צורפו מסמכים וחוות דעת המעידות על כך שלא ניתן לעשות שימוש בנכסים לא רק בגלל מצבם הפיזי אלא גם בשל העובדה כי בנכס בוצעו על ידי השוכרת האחרונה פעולות המזהמות את הקרקע ואת הסביבה וכי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה מתבצע בירור זיהום ביחס לנכסים ולצורך כך אף בוצעו עבודות קידוח לקביעת המסקנה.

העוררת צירפה לתצהירי העדות הראשית מטעמה את חוות דעתו של המהנדס ערן מילר. חוות הדעת מדברת בעד עצמה ומצביעה בסעיפים 5-9 על מצבו של הנכס אשר מהווה סכנה למשתמשים בו.

העוררת צירפה לתצהירה גם את תצהיר העדות הראשית של הגב' רוני בריל, יועצת סביבתית.

בהתאם לתצהירה של הגב' בריל "המפגעים המרכזיים שנתרו בנכס, ככל הנראה, הינם זיהום הקרקע וחשש לזיהום מי תהום. כמו כן יש חשש להיווצרות גזי קרקע."

הגב' בריל הסבירה בעת שנחקרה על תצהירה כי כאשר בחרה במינוח "יש חשש" עשתה זו מאחר וטרם בוצעה חקירת קרקע בעת החתימה על תצהירה.

העוררת הגישה את מכתב ראש ענף מים ושפכים במשרד לאיכות הסביבה שהוגש וסומן ע/1 ממנו עלו תוצאות חמורות המעידות של שפך בוצה/שפכים/תסנין בוצה ... במפעל.

עוד הוגשו וסומנו ע/2 תמונות של הנכסים נשוא הערר. מהתמונות עולה כי מדובר בנכס מוזנח, בחלקו הרוס, קירות חשופים ובחלקו ללא גג.

המשיב צירף לתצהיר מטעמו את דוחות ממצאי הביקורת מימים 19.2.12, 13.2.2012, וסט תמונות שצורפו וצולמו בשטח הנכסים.

די לעיין בדוחות ממצאי הביקורת של המשיב ובתמונות כדי להתרשם ממצבו של הנכס והיותו בלתי ראוי לשימוש בשל מצבו הפיזי ובשל החשש מזיהום עקב השימוש בחומרים מסוכנים.

כך למשל דוח ממצאי הביקורת מיום 13/2/2012 ממנו עולה כי "בשטחים חורים בקירות, חלק מהתקרה נופלת, טיח חשוף, פסולת.....מקום מוזנח, קירות מלוכלכים, ... יצוין כי היה באזור גם ריח חריף וגם נוזלים ושאריות במיכלים..."

הנה כי כן, לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

לפי מצבו הנוכחי של הנכס (ולא לפי מבחן הכדאיות הכלכלית בשינוי מצבו) מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש.

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס: מדובר בנכס סגור, הרוס בחלקים ממנו, קירות מתפוררים, גגות מפורקים, ריח רע של חומרים כימיים מזהמים, תקרה חשופה, ועוד

עדות הפקח כמו גם תצהירו לא שינו מההתרשמות מדוחות ממצאי הביקורת שלו, אולי אף להיפך.

חקירתו הנגדית של עד העוררת לא הביאה לסתירת העובדות המתוארות בתצהירו מהן עולה כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו ובשל הזיהום ובדיקות הקרקע המיועדות להתבצע בנכס בשל הוראות המשרד לאיכות הסביבה. גם חוות דעתו של העד ערן שילר לא נסתרה בחקירתו הנגדית.

עד המשיב העיד בעדותו בפני הועדה כי התמונות שהוצגו לו וסומנו ע/2 הן התמונות של הנכס וכי "יש תמונות שמראות שיש טיח שנופל מהתקרה".

אין חולק כאמור כי הכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור וחרף מצבו כפי שעולה מהעדויות שנשמעו בפנינו, "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך והיא נתמכת בחוות דעת המומחים ובעדויות שנשמעו בפני הרכב ועדת הערר.

אנו קובעים על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו כי מדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש והוא מגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

בשים לב לתוצאת הערר לא מצאנו להכריע בטענתה השנייה של העוררת ביחס לשינוי המתזיקה .

לפיכך הננו מקבלים את הערר .

כאמור, הצדדים הסמיכו אותנו להכריע בערר לשנות המס 2012-2014.

הראיות שהוצגו תיק התייחסו לשנת המס 2012.

ב"כ העוררת הצהיר בתחילת הדיון המקדמי ביום 8/5/14 כי לא חל שינוי בנסיבות למעט החמרה במצב הנכס, אך לא שמענו דבר ביחס לתוצאות הבדיקות בעניין זיהום הקרקע.

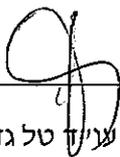
החלטתנו תחול על פי הסכמת הצדדים על שנות המס 2012-2014 אך במידה ויוכח כי חל שינוי בנסיבות יהיה רשאי המשיב לעתור לשינוי ההחלטה, ביחס לתקופות המאוחרות לשנת המס 2012.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן והודע, ביום 9.7.2014, בהיעדר הצדדים.

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..

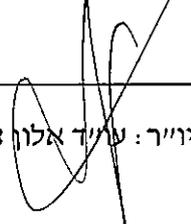
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד רוי"ת לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי