



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

תאריך : י באלול תשעו
13.09.2016
מספר ערר : 140014396 / 09:25
מספר ועדה: 11414

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ארז דינה תעודת זהות 054336623, ארז אהוד תעודת זהות 053615845
חשבון לקוח: 10799490
מספר חוזה: 668559
כתובת הנכס: מגן קלמן אלוף 5

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: ארז אהוד, ארז דינה – אין נוכחות

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

החלטה

בבירור שערכה מזכירת הוועדה עם העוררים התברר כי אין בכוונתם להתייצב לדין היום וזאת לאור האמור בתשובת המשיב ולאור החלטת הוועדה מיום 30/6/16. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 13.09.2016.

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

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



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

תאריך : י באלול תשעו
13.09.2016
מספר ערר : 140013059 / 10:26
מספר ועדה : 11414

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אליעזרוב יצחק תעודת זהות 007376825
חשבון לקוח: 10744415
מספר חוזה: 616972
כתובת הנכס: הקישון 32

- נ ג ד -

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

נוכחים: **העורר/ת:** אליעזרוב יצחק
אליעזרוב אסתר
ברשי גבריאלי – לא נוכח

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

החלטה

ההחלטה בתיק 140012366 תחול ותחייב את הצדדים גם בתיק זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : י באלול תשעו
13.09.2016
מספר ערר : 140012366 / 10:00
מספר ועדה: 11414

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

העורר/ת: קינמון (אן.בי.קיי) עיצוב תכשיטים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בשלב זה של החקירה עצרנו את הדיון והמלצנו לצדדים להגיע לידי פשרה כדלקמן:
חדר השרותים הרשום כיום כמוחזק ע"י קינמון ימשיך להיות מחויב בארנונה כחלק מהחנות.
המשיב ישלח פקח מטעמו על מנת לבצע מדידה מדויקת של חדר השרותים.
יתרת שטח החצר שהוצמדה ע"י המשיב לשתי חנויות נפרדות לא תחויב בארנונה.
הצדדים הסכימו להמלצת הוועדה.
לאור האמור אנו נותנים תוקף והחלטה להצעת הפשרה כאמור.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : י באלול תשעו
13.09.2016
מספר ערר : 140014651 / 11:46
מספר ועדה : 11414

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

עטיה חיים תעודת זהות 055502314, מרון אורן תעודת זהות 032270407, עמיר
מרון ליאת תעודת זהות 032116857, עטיה עדנה תעודת זהות 056559222
חשבון לקוח: 10796473
מספר חוזה: 665474
כתובת הנכס: אופיר 31

- נ ג ד -

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

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הודיע העורר כי הוא מושך את הערר.
המשיב בקשה לבקשה והערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר 140012309

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

העורר: עקיבא ברק

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המצוי ברחוב קאפת יחיה 4 בתל אביב, (להלן: "הנכס").
2. בראשית החלטתנו נפנה ונתייחס להתנהלות המשיב בעניין סיכומיו:
 - 2.1. בהחלטתנו הורינו לצדדים לסכם טיעוניהם בכתב, ואף הורינו לצדדים כי סיכומיהם לא יעלו על 3 עמודים.
 - 2.2. סיכומיו של העורר אוחזים 6 עמודים.
 - 2.3. במסמך הנלווה לסיכומיו, הודיע המשיב כי הוא קיבל רק 4 עמודי סיכומים מאת העורר, וכי היות והעורר חרג ממכסת העמודים שהוקצבה לו, הרי הגם שנדמה כי סיכומיו נקטעו בסוף העמוד הרביעי, המשיב יתייחס לאמור בארבעת העמודים, והוא מתנגד לכל הוספה של טענה מעבר לכך.
 - 2.4. בהחלטתנו מיום 25.8.16, הבהרנו, כי הגם שמדובר בחריגה ממכסת העמודים המוקצבת, ברי כי אין בפועל חריגה של ממש מאורך הסיכומים המותר, וזאת לאור אופן עריכת הסיכומים, רווח כפול, שוליים רחבים, אותיות גדולות וכו' (וזאת בניגוד מוחלט לסיכומיו הצפופים של המשיב). כן הבהרנו כי המשיב אינו יכול לעשות דין לעצמו, ולהתייחס לחלקם, על אף שברור לו כי סיכומי העורר הגיעו לידי קטועים.
 - 2.5. לאור האמור הודענו למשיב כי הוא מוזמן לפנות לעורר ולבקש את 2 העמודים החסרים, וכי הוא יהיה רשאי להשלים סיכומיו עד ליום 4.9.16.
 - 2.6. המשיב בחר שלא להוסיף דבר על הכתוב בסיכומיו, ואשר על כן נסמכת החלטתנו להלן, על סיכומי הצדדים כפי שהוגשו על ידי הצדדים.

3. תמצית טיעוני העורר

- 3.1. העורר זכאי לפטור מכח סעיף 330 לפק' העירויות עד ליום 15/10/15, לחילופין עד ליום 2/7/15, ולחלופי חילופין עד ליום 2/5/15 (וזאת לצרכי פשרה, הגם שכפי שהוכח באוגוסט 2015 הנכס היה עדיין בשלבי שיפוץ).
- 3.2. עד לשנת 2014 השכיר המערער את הנכס לשוכרים, שניהלו בנכס אטליו.
- 3.3. ביום 17/12/14, אחרי שהשוכרים כבר פינו את הנכס, הוגש כנגדם כתב האישום.
- 3.4. ביום 8/6/15 הוצא נגד השוכרים צו סגירה בגין ניהול עסק ללא רישיון, וזאת הגם שהעסק נסגר כבר כשנה לפני כן.
- 3.5. העורר החליט לפנות מפעל לייצור ולפירוק עופות, והחל בהליכים לקבלת רישיון.
- 3.6. במקביל החל העורר בעבודות לפירוק הישן. את התאמת הנכס לתכנית הבניה המאושרת, לרבות ההתאמות הנדרשות לקבלת רישיון היצור, החל העורר רק לאחר שקיבל אישור עקרוני לתוכנית.

- 3.7. מפעל לפירוק עופות מחייב רישיון יצרן משירות המזון. ההשקעה הנדרשת בנכס מחייבת השקעה גבוהה מאוד, התנאים הנדרשים על ידי שירות המזון הינם קשים, יקרים ומחייבים מעורבות של מומחים, לרבות מומחי הנדסת צנרת ומים, תברואנים, ייעוץ ווטרינרי ועוד.
- 3.8. לא ניתן להתחיל בהתאמת העסק לתכנית, אלא לאחר ששירות המזון מאשר, ולעתים שירות המזון אף דורש שינויים בתכנית, לאחר בחינת השיפוץ בפועל.
- 3.9. גם רשויות נוספות מעורבות בקבלת האישור, ובכלל זאת כיבוי אש, איכות הסביבה, עיריית תל-אביב וכו'.
- 3.10. העורר הקטיץ את חדר הקירור שהיה בנכס, ואשר קירותיו היו שבורים, החליף את כל יחידות המנועים בחדר הקירור, ולאחר מכן גם התקיין חדר קירור נוסף וחדש.
- 3.11. ויודגש, אין מדובר במקרה, כטענת המשיב, אלא בחדר קירור.
- 3.12. עדי המשיב עצמו, אישרו ותיעדו בתמונות, כי המקום היה בשיפוצים, וכי הוא היה ללא ריצפה עם חוטי חשמל חשופים. אמנם בעת הביקורת היה חדר הקירור נעול, שכן המשפצים, אשר לא היו באותו רגע במקום, לא השאירו את חדר הקירור פתוח, אך ברור כי בוצעו בו עבודות.
- 3.13. הגם שהנכס היה מחובר לחשמל, לא עבר חשמל לאף מקום בנכס.
- 3.14. באשר לריח הבשר אותו הריח הפקח מטעם המשיב, הרי עדי המשיב העידו כי לא ראו פעילות של מכירת בשר בנכס. אך טבעי שהפקח הריח ריח של בשר, הן היות וכפי שאושר על ידו, יש הרבה חנויות בשר באזור הנכס, והן מחמת שחדר הקירור אכלס במשך שנים רבות בשר, ורק טבעי שלקירותיו השבורים נדבק ריח של בשר.
- 3.15. התמונות שצירף העורר מעידות שגם ב-17 לאוגוסט 2015 הנכס היה עדין בשיפוצים.
- 3.16. עלות השיפוץ הגיעה ל-250,000 ₪ (יותר מסכום החשבונות שצורפו לתצהיר העורר).
- 3.17. העסק לא פעל ולא יכול היה לפעול, שכן היה בהליך הכנה ושיפוצים מורכבים לקראת קבלת רישיון יצרן. התכניות אושרו ע"י שירות המזון רק ביום 21/10/15.
- 3.18. המשיב העניק לעורר פטור מארנונה החל מיום 1/11/14 ועד ליום 31/12/14.
- 3.19. ביום 24.12.14 הגיש העורר בקשה להארכת הפטור.
- 3.20. עדויות עדי המשיב, כמו גם התמונות שהוצגו, תומכות בטענות העורר.
- 3.21. התמונות אליהן הפנה העורר, בהן נראה הנכס עדיין בשלבי שיפוץ, הן מתודש אוגוסט 2015. על כך ניתן ללמוד מהעובדה שהפועל המצולם בהן, עבד אצל העורר באוגוסט 2015.
- 3.22. כל מי שידוע כיצד יש לשפץ עסק וכיצד מקימים מפעל לייצור בשר לא היה סבור שניתן להקימו תוך מספר קטן של חודשים. מדובר בהליך שיפוץ מורכב, ארוך ומוקפד מטעם הרשויות.

4. תמצית טיעוני המשיב

- 4.1. לא נראו שיפוצים בנכס בעת הביקורת שנערכה ביום 2.2.15. נהפוך הוא, נראה היה שמדובר בנכס שבנייתו נסתיימה.
- 4.2. במועד הביקורת נראו במקום ערימות ארגזי פלסטיק, סולם, קרטונים, ועוד. הנכס היה מרוצף, מקורה, עם קירות תקינים, מחובר לחשמל ולתשתיות, וככל הנראה אף נעשה בו שימוש לצורך אחסון במקרר, שכן בנכס עמד מקרר גדול שפעל בעת הביקורת, ולטענת החוקר במקום היה ריח של בשר.
- כאשר נציג מטעם המשיב ביקש כי נציג המחזיק יפתח את המקרר, טען נציג המחזיק, כי המקרר נעול ואין לו מפתח.
- 4.3. העורר הודה בחקירתו, כי "בתקופת השיפוצים הייתה בנכס תקרה. אומנם תקרת הגבס ירדה, אבל תקרת הנכס נשארה. הנכס היה מחובר לחשמל."
- 4.4. מהתיאורים בדו"ח הביקורת עולה, כי במקום לא נערכו שיפוצים, ולמעט מעט חוטים שיצאו מלוח החשמל, לא היו ליקויים של ממש בנכס. במקום נראו ארגזים וציוד נוסף, ולכל הפחות מדובר בנכס בו ניתן היה לבצע אחסון, כפי שנעשה בפועל.
- 4.5. גם בביקורת נוספת שערך המשיב ביום 18.3.15, לא נראו עבודות שיפוץ, פועלים או שינוי כלשהו במצבו הפיזי עובדתי של הנכס, והנכס נמצא סגור.
- 4.6. העורר לא הציג כל ראיה באשר למצבו של הנכס בתקופה זו. נהפוך הוא, מסיכומי העורר עולה, כי הנכס כלל לא נמצא באותה תקופה בשיפוצים, שכן עד ליום 18/6/15 טרם ניתנה החלטה בבית המשפט. רק לאחר קבלת ההחלטה גמלה בליבו של העורר ההחלטה לשפץ את הנכס, וברי כי קודם לכן לא נעשו בו שיפוצים.
- 4.7. בהיעדר נזק משמעותי שנגרם לנכס בתקופה זו, ברי כי אין מקום להעניק לו פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 4.8. אין בעובדה שהעורר בחר שלא לקיים שימוש אחר בנכס, למעט אחסון הציוד שנמצא בו בפועל, כדי להעמיד את הנכס בקריטריונים המתאימים לפטור נכס שאינו ראוי לשימוש.
- 4.9. על העורר להרים את נטל הראייה כי הנכס אכן עומד בתנאי סעיף 330 לפקודה.
- 4.10. בנסיבות העניין אין לומר כי נגרם לנכס נזק כה משמעותי ונרחב, העונה לדרישות סעיף 330 לפקודת העיריות, החל על מקרים קיצוניים, עד כי עסקינן בנכס שחדל לחלוטין להיות 'בניין' ולא הוכח כי הנכס אינו ראוי לשימוש.
- 4.11. בתצהיר העורר נטען כי: "עלות ההשקעה לצורך שיקום המקום והעמדתו כמפעל לפירוק עופות שלא יקבל סירוב הגיעה לסך של מעל 120,000 ₪". החשבונית היחידה שצורפה אינה רשומה כלל על שם העורר אלא על שם "עופות ברקאן בע"מ", גוף אשר הקשר שלו לענייננו אינו ברור, ומצוין עליה התאריך 31.12.15 בעוד שתקופת המחלוקת הינה עד מאי 2015.

- 4.12. מכאן שחשבונית זו אינה יכולה להוות ראיה להוצאותיו של העורר, כאשר אין כל קשר נראה לעין בינה לבין תקופת המחלוקת ובינה לבין העורר עצמו.
- 4.13. באשר לטענת העורר, כי עלויות השיפוץ היו 250,000 ₪, הרי כאשר העורר התבקש להציג תשבוניות המעידות על הסכומים הנוספים ענה: "אם אני מתבקש להציג חשבוניות שמעידות על סכום כזה, אני משיב שנעשו השקעות שאין עליהם חשבוניות".
- 4.14. בחירת העורר, שלא להציג ראיות לתשלום אומרת דרשני, ועומדת לחובתו של העורר.
- 4.15. טענות העורר בעניין מצבו של הנכס לאחר תקופת המחלוקת 2.5.15-31.12.14 מהוות הרחבת תזית אסורה. המשיב לא ביצע ביקורת בנכס בתאריכים הללו. העורר אף לא ביקש זאת ולא הזכיר דבר בעניין מצב הנכס לאחר חודש מאי 2015.
- 4.16. העורר צירף תמונות לתצהירו ואולם תמונות אלו אינן נושאות תאריך, והתאריך נרשם עליהן בכתב ידו של העורר, עובדה אשר לא מעידה דבר לגבי התאריך בו צולמו. בחקירתו גם לא יכול היה העורר לאשר אם התמונות צולמו על ידו או על ידי המשיב.

5. דיון והכרעה

- 5.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 5.2. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע כדלקמן:
- "נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק 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);
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
- (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
- (4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
- אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהיגע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

5.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

5.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

5.5. במקרה דנן, הנכס במצב דברים זה, מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי הנזק שהוצג בפנינו, אינו כזה המאפשר קביעה כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי.

5.6. הגם שמקבלים אנו את טענות העורר, כי חדר הקירור לא פעל, וכי בפועל על אף שהנכס היה מחובר לחשמל, לא סופק חשמל לנכס, הרי איננו יכולים לקבל את טענותיו כי הנכס לא היה ראוי לכל שימוש, וברי מהראיות שהוצגו בפנינו, כי ניתן היה להשתמש בנכס למצער לצרכי מחסן.

5.7. לא זו אף זו, מן הראיות עולה תמונה לפיה, בפועל, שימש הנכס בתקופת המחלוקת לצורכי אחסון.

5.8. זאת ועוד, מקבלים אנו את טענות המשיב, כי אילו היה נדרש העורר לאחסן את הציוד, שאוחסן בנכס בפועל, במקום אחר, היה הדבר כרוך בעלות כספית. משכך יש בשימוש זה, גם אם הוא נעשה בנכס שמצבו היה ירוד, כדי שימוש של ממש בנכס לצרכי אחסון.

5.9. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותו לקבלת פטור לפי סעיף 330.

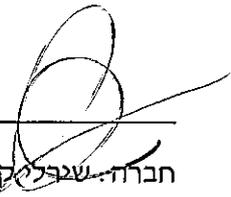
5.10. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

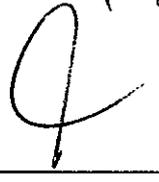
5.11. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

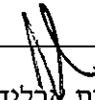
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 13/09/16


 חברה: שמואל קדוש, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ת


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

43711105ע

עגד 140013458

בפני ועדת העגד לקביעת ארנונה כללית

שלגד עיריית תל אביב - יפו

העגד: יהודה גורדון

- נ ג ד -

הנשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. ענינו של הערר דני הינו נכס מספר 2000138058, הנמצא במורתף בניין שברחוב ארנון 8 בתל אביב (להלן: "הנכס").

2. המצאת טיעוני העורר

- 2.1. הנכס נרכש על ידי העורר בשנת 1988, טרם בנייתו, מאת החברה הקבלנית רונית חברה לתכנון ולביצוע 1986 בע"מ, שנכנסה להליכי פירוק בשנת 1990, מבלי שבניית הבניין הושלמה.
- 2.2. בשנת 1990 מונה כונס נכסים לבניין, לצורך השלמת בניית הדירות בבניין וקבלת תעודת גמר.
- 2.3. מיד בתחילת הליך כינוס הנכסים הסתבר כי הבניין נבנה שלא על פי תכניות המאושרות, כי קוננת המורתף של הבניין נבנתה שלא על פי חיתר הבניה, וכי הוא כלל לא מופיע כיחידה בהיתר הבניה.
- 2.4. כתוצאה מהאמור לא ניתן היה לקבל טופס 4 לבניין כולו.
- 2.5. על פי החלטת כונס הנכסים ו/או עיריית תל אביב, לצורך קבלת טופס 4 לבניין, בשנת 1993 נאטם הנכס בהיותו בשלב מעטפת בלבד, מבלי שהושלמה בנייתו (ללא מתיצות, ריצוף וכלים סניטריים) ומבלי שחובר כלל לתשתיות החשמל, מים וביוב או כל מערכת תשתית אחרת הנדרשת על מנת להשמישו.
- 2.6. הנכס נמצא במצב פיסי זה עד היום ללא כל שינוי. הנכס (מעטפת בלבד) ריק סגור ואטום ללא כל אפשרות כניסה אליו, אין יוצא ואין בא אל הנכס. אין הנכס בר שימוש והפעלה ומעולם לא נעשה בו כל שימוש מכל סוג שהוא.
- 2.7. העורר מעולם לא "החזיק למעשה" בנכס בין בעצמו ובין על ידי אחרים מטעמו.
- 2.8. גם במחלקת רישוי בניה אצל המשיבה, הנכס אינו קיים כלל ואינו מהווה יחידה בבניין.
- 2.9. תעודת גמר בניה (טופס 4) לדירות שבבניין הוצאה בפברואר 1993. התעודה לא הוחלה על נכס.
- 2.10. בגין הנכס לא הוצא מעולם טופס 4. בהעדר טופס 4 לא ניתן לקבל חיבור לחשמל, מים וטלפון.
- 2.11. בשל מצבו הפיסי והמשפטי של הנכס אין הנכס בבחינת בניין, בהיותו בלתי ראוי לשימוש ומעולם לא נעשה בו כל שימוש.
- 2.12. המשיבה מכירה במצבו הנוכחי של הנכס. מעת לעת נערכו בדיקות מטעמה בבניין לגבי מצב הנכס. בהעדר כל שינוי במצבו הפיסי של הנכס, למעלה מעשרים שנה, ניתן לעורר פטור מלא מותשלוס ארנונה.
- 2.13. המשיבה מאשרת עובדות אלה בכתב התשובה לערר.
- 2.14. דרישת המשיב להשית על העורר תשלום ארנונה בסיווג "מתסן", יעל פי השימוש האחרון שנעשה בבניין, הינה מקוממת, אין לה על מה שתסמוך והינה משוללת כל יסוד משפטי ועובדתי. הנכס אינו בבחינת "בניין", כהגדרתו בפקודה, אינו בר שימוש ומעולם לא נעשה בו כל שימוש, וכמוכן אף לא כ"מתסן".

- 2.15. לחילופין, לפי הפסיקה כאשר נכס ראוי לשימוש אך עומד ריק יש לסווגו בהתאם ליעודו התכנוני והוקי, ולא לפי השימוש האחרון שנעשה בו.
- 2.16. במקרה שבפנינו הנכס ריק ואטום, ומעולם לא נעשה בו שימוש ולא ניתן היה לעשות בו שימוש. כך שמבחינת השימוש בפועל אינו רלוונטי, ולו בשל כך אין לחייב בגינו. יתירה מזאת, במצבו המשפטי-תכנוני, בהעדר היתר לבניית הנכס ובהעדר כל רישום על נכס בספרי רישוי הבניה אצל המשיבה אין לנכס אף כל יעוד תכנוני חוקי ועל כן לא ניתן לסווגו, בהתאם לקריטריון זה, בכל סיווג שהוא.
- 2.17. בהיעדר "שימוש" בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות ומבחינו ובהעדר יעוד תכנוני חוקי, אין כל תחולה לחוק לתיקון הפקודה, אשר אינו משנה את התנאים לקיום הפטור, ועל כן אין להחילו במקרה זה.
- 2.18. כלל הוא כי אין מטילים מס אלא מכח הוראת דין מפורשת, וכי מקום שהמחוקק מעניק לנישום פטור ממס (בהתקיים תנאים) לא יבוטל או יישלל הפטור אלא מכח הוראת דין.
- 2.19. זאת ועוד, ההצדקה לחיוב בארנונה היא, ההנאה והזנתועלת שמפיק הנישום מהשירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכס שבחזקתו. משלא נעשה כל שימוש בנכס על ידי העורך או בכלל, ולא ניתן לעשות בו שימוש כלשהו בשל מצבו הפיסי ומצבו המשפטי-תכנוני, הרי שהעורך אינו מפיק כל הנאה מהשירותים העירוניים, ועל כן בהעדר זיקה בין השימוש לתשלום, נשמטת ההצדקה לחטלת חיוב בארנונה.

3. התמצית טיעוני המשיב

- 3.1. אין חולק כי הנכס מקורה, וכי הוא עומד וקיים מזה שנים רבות.
- 3.2. הנכס נאטם, יהיו הסיבות לכך אשר יהיו, ואין כל ראיה בפנינו לגבי מצבו הפיזי של הנכס.
- 3.3. המשיב אינו חולק על כי הנכס אינו ראוי לשימוש, אך לאור תיקון סעיף 330 לפקודת העיריות אין בידי המשיב אפשרות לפטור את הנכס מושא הערר מתשלום באופן מוחלט.
- 3.4. הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בצירוף התיקון לפקודת העיריות (131) התשע"ב – 2012, קובעים כי נכס שחיה פטור בהתאם לסעיף 330 משך 12 שנים עובר ליום 1.1.13, יוכל להמשיך וליהנות מפטור מוחלט למשך תקופה בת שנתיים נוספות בלבד, ולאחריהן יחולו עליו הוראות סעיף 330 (2) לפיהן יחויב הנכס בתעריף המינימאלי, אך לא יופטר באופן מוחלט מתשלום.
- 3.5. העורר מבקש מהוועדה לעקוף את הוראות הסעיף, ולהמשיך להעניק לו פטור מוחלט מתשלום.
- 3.6. העורר לא הצביע על כל סמכות או דין הקיימים בידי הוועדה הנכבדה, עליהם תוכל להיבנות בהחלטתה ולהעניק לו את הפטור המבוקש.
- 3.7. די בכך כדי לקבוע כי מדובר בעניין אשר אינו מצוי בסמכות הוועדה, שכן בקשתו של העורר מהווה למעשה תקיפה של לשון החוק, עניין שאינו מצוי בסמכות הוועדה.

- 3.8. העורך לא אמר נואש ומשהתברר לו כי אין בידי המשיב והועדה כל סמכות חוקית לפטור אותו מתשלום, שינה לפתע את גרסתו כפי שהעלה אותה בכתב הערר, וכעת עולה בפניו טענה חדשה לפיה כלל לא הושלמה בנייתו של הנכס, ולמצער כי הנכס מוצי במצב מעטפת. טענה זו מופרכת ומקוממת.
- 3.9. דברים אלו נאמרים בחוסר תוס לב של ממש, שכן העורך נהנה משך שנים מפטור השמור לנכסים קיימים שלהם נגרם נזק. משך שנים רבות לא עלתה בפניו טענה לפיה מדובר בנכס מעטפת או בטענה, כי לא הושלמה בנייתו של הנכס ועל כל פנים לא הובאה כל ראיה לכך.
- 3.10. הטענה לפיה לא הסתיימה בנייתו של הנכס נולדה לה לפתע רק משהתברר לעורך כי לא יוכל עוד להמשיך ולטעון כי הנכס (העומד והקיים) לא יוכל עוד ליהנות מפטור מוחלט מתשלום, לפחות לא בשנים הקרובות.
- 3.11. מדובר במקרה מובהק וברור של הרחבת הזית אסורה, אשר די בה כדי להורות על דחייתו של הערר על הסף.
- 3.12. למען הזהירות בלבד יובהר כי במצבו הפיזי של הנכס לא ניתן לטעון כי הוא אינו בניין בר היוב.
- 3.13. ס' 269 לפקודת העיריות מונה 4 סוגי נכסים: בנין, קרקע תפוסה, קרקע חקלאית, ואדמת בנין.
- 3.14. המשותף לכל 3 האחרונים הוא שמדובר בשטחי קרקע אדמה אשר אינם מקורים או בנויים. החריג לשלושת אלה הוא הבניין, אשר מוגדר בפקודה כ"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך הנועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בתלקו".
- 3.15. אין מחלוקת כי הנכס עומד וקיים כבר שנים רבות, הנכס מקורה, ולו קירות שלמים, אך מסיבה שאינה מעניינה של המשיב, הוא נאטס ולא נעשה בו שימוש.
- יודגש בעניין זה, כי איטום הנכס לא נעשה ביוזמת העירייה או דרישתה, ולא ניתן לקבל במצב דברים זה את הטענה כי מדובר באדמת בנין או בקרקע תפוסה, ובודאי שלא קרקע חקלאית.
- 3.16. לאור האמור אין אלא לקבוע כי בבניין עסקי. גם אם מצבו של הבניין ירוד, ולא נעשה בו שימוש שנים רבות (דבר שלא הובאה כל ראיה לעניינו), אין בכך כדי לשנות את המצב העובדתי ולהפכו לאדמה או קרקע בלבד.
- 3.17. גם העובדה שהנכס אטום אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זהותו וחובו. עצם האיטום אינו מחייב מתן פטור מכח סעיף 330, קל וחומר שאין הוא יכול להפוך את הנכס ללא בניין.
- 3.18. במצב דברים זה, העורך - בעל הנכס, הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, ונטל תשלום הארנונה מוטל לפתחו.
- 3.19. טענת העורך כי בהיעדר היתר כדין ובהעדר טופס 4, לא ניתן להטיל חיוב בגין הנכס נשלל בפסיקה. ראה עמ"נ (חל) 23951-10-12 ע"ד אבנר פהן, פוגש הנכסים על זכויות חב' מלוצית פניצית נחריה בע"מ ז' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה (פורסם בנבו).

- 3.20. יתרה מכך, הנכס מצוי בבניין שלו ניתן טופס 4, והוא מחובר לתשתיות.
- 3.21. אין ממש בטענות העורר לפיהן לא קיים כל שימוש חוקי לנכס, ומבירור שערך המשיב קיים גם קיים לנכס היתר, וניתן מבחינה תכנונית לעשות בו שימוש.
- 3.22. הימנעות העורר מהצגת מצבו התכנוני של הנכס עומדת לו לרועץ, והתנהלות זו מקימה חזקה כנגדו.
- 3.23. קבלת טענות העורר תהפוך הלכה למעשה את תיקון החוק לאות מותה, ותסכל את כוונת המחוקק, מטרת התיקון הייתה להימנע ממצב בו נכס נהנה מפטור במשך שנים רבות, ובין היתר הוא נועד לתמרץ את בעלי הנכסים להביאם למצב בו יעשה בהם שימוש.
- 3.24. העורר נמנע במכוון מהשמשת הנכס. אין ספק שהפטור שניתן לו לאורך כל השנים מתשלום היה תמרץ שלילי להשמשתו, והקביעה כי הנכס אינו בר חיוב כעת תסכל את כוונת המחוקק שתקן את החוק למניעת מצבים בדיוק כמו אלו.

4. המצאת סליכומי תשלומי מטעם העורר

- 4.1. טענת המשיב בדבר הרחבת תזית לכאורה, משוללת כל יסוד עובדתי ומשפטי.
- 4.2. משך כל השנים, כאשר הוגשה מטעם העורר בקשה לפטור מתשלום הארנונה, וכך גם בכתב ההשגה ובכתב הערר בגין שנת 2015, ובכתב הסיכומים מטעם העורר, נכתב מפורשות כי אין הנכס ראוי לשימוש, וכי לא נעשה בו שימוש מעולם. בניית הנכס לא הושלמה, הנכס לא הוכשר מעולם לשימוש, הוא נאטם על ידי כונס הנכסים עוד אילן שביט, על פי חוראת העירייה, לצורך קבלת תעודת גמר בניה לבניין, ועל כן לא ניתן היה להיכנס אליו ולעשות בו כל שימוש.
- 4.3. גם בהשגה מיום 17.1.2002 נכתב על ידי העורר, כי בנייתו של הנכס לא הסתיימה. כך נכתב גם במכתב מאת השמאי רון זרניצקי, ובמכתב האדריכל יאיר גור שצורפו כנספחים לערר.
- 4.4. המצב המתואר הוא מצב הנכס במשך כל השנים, ללא כל שינוי דבר שהיה ידוע למשיב בהתאם לממצאי הביקורות שנערכו מטעמו בנכס, מעת לעת.
- 4.5. במשך כל השנים נערכו ביקורות מטעם העירייה ובכל ביקורות נקבע כי הנכס קיים, אך אין הוא ראוי לשימוש.
- 4.6. בשל העדר תעודת גמר לאור מצבו של הנכס ובהיעדר היתר לנכס לא ניתן לחברו לתשתיות.
- 4.7. כפי שהדברים מובאים במפורש במכתבו של אדריכל יאיר גור לאחר שביקר במחלקת הנדסה בעירייה, מבחינת מחלקת רישוי בנייה, "חלל המרתף אינו קיים כלל ואינו מהווה מרכיב בבניין", ו"אטימות החלל במרתף נעשתה על פי דרישת נציג מחלקת הנדסה, בעת ביקורת לקבלת טופס אכלוס".
- 4.8. טועה המשיב בטענתו כי לנכס קיים היתר. גם במסמך שצורף על ידו לראשונה לסיכומיו לא נכתב כי קיים היתר לנכס. המצב הפיסי והתכנוני של הנכס הוא כפי שהוצג בפירוש בערר ובכתב הסיכומים מטעם העורר, מצב בו לא נעשה שימוש בנכס ולא ניתן לעשות בו כל שימוש.

4.9. בהיעדר כל שימוש בנכס הדי שלא ניתן להשית על הנישום כל חיוב בארנונה על פי הוראת סעיף 330 (2) לפקודת העיריות אשר מוגדרה את חלות החיוב על פי השימוש האחרון, ובלשון ההוראה "סוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין". בהיעדר שימוש הדי שלא קיים "שימוש אחרון".

5. דין והפצה

- 5.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.
- 5.2. מקבלים אנו כממצא עובדתי את טענת העורר, כי לצורך קבלת טופס 4 לבניין, בשנת 1993 נאטם הנכס בהיותו בשלב מעטפת בלבד, מבלי שהושלמה בנייתו (ללא מחיצות, ריצוף וכלים סניטריים) ומבלי שחובר לתשתיות החשמל, מים ובזבז או כל מערכת תשתית אחרת, וכי הנכס נמצא במצב פיסי זה, כשהוא אטום, עד היום ללא כל שינוי.
- 5.3. איננו מקבלים את טענת המשיב כי עסקינן בהרחבת הזית.
- 5.4. תנאי בלעדיו אין להטלת חיוב בארנונה הוא קיומו של המבחן ה- "פונקציונלי" על פיו מגיעה בניית בניין לסיומה כאשר הוא ראוי לשימוש, היינו: הבניין כולל את כל התשתיות החיוניות למטרה שלה הוא נועד (ראה: הנריק דוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית ספר ראשון 322-323 (מהדורה המיטית, הוצאת אוריאן, תל אביב, 2001).
- 5.5. בבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' הפרת גב ים לקרקעות בע"מ (פורסם בנבו) (להלן: "עניין גב ים"), חזר בית המשפט העליון על ההלכה, לפיה המבחן הקובע לחיוב בארנונה הינו מבחן אובייקטיבי: האם הנכס ראוי לשימוש אם לאו.
- 5.6. בעניין גב ים עסק בית המשפט במחלוקת שנתגלעה בין המשיבה לעיריית הרצליה בעניין חיוב בארנונה בבניין שהקימה גב ים בהרצליה. בקומת הקרקע של הבניין נותר שטח של 883 מ"ר אשר לטענת גב ים, היה במצב של "מעטפת" (היינו: ללא תשתיות חשמל, ריצוף, חלוקת חדרים, אינסטלציה וכו'). המחלוקת באותו עניין הייתה בשאלה אם יש להייב את גב ים בארנונה בגין הבניין כולו מן המועד בו הפכה גב ים למחזיקה בבניין ובנכס או שמא כטענת גב ים, לא ניתן להייב בארנונה בגין הנכס עד להשלמת העבודות בנכס.
- 5.7. בית המשפט העליון קבע כי ההלכה שנקבעה בהלכת המג'רש המוצלח [בר"מ 5711/06 הפרת המג'רש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו – מנהל הארנונה (פורסם בנבו, 30.12.2009)], שם נידונה פרשנותו של סעיף 330, רלוונטית גם לצורך פרשנותו של המונח "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות. הדרך לבחון אם בנייתו של הבניין הושלמה, הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי: בשאלה אם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. נקבע כי לשאלה אם יכול המתזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה, אין משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית. לפיכך, יכול המחזיק לבחור להמשיך ולהותיר את הנכס במצב שהוא איננו ראוי לשימוש, וכל עוד יעשה כן, לא יחוב בארנונה בגין החזקתו את הנכס. דברים אלה, כך נקבע בהלכת המג'רש המוצלח, נכונים גם כאשר מדובר בנכס שהיה שמיש אך ניזוק, וגם כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה.

5.8. עוד נקבע בפסק הדין, באמרת אגב, כי לגבי נכס המצוי בהקמה, הנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה, מוטל לפתחה של העירייה.

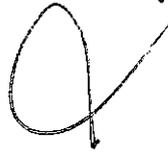
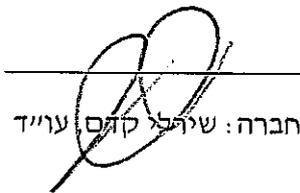
5.9. לאור קביעתנו דלעיל בדבר מצבו של הנכס, ולאור ההלכה שנקבעה בעניין גב ים, אנו מקבלים את הערר.

5.10. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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

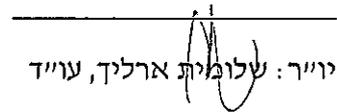
7. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.09.16

חברה: שיהלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

439111051ע

140014217 ע"מ

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שלד עיריית תל אביב - יפו

חברת חלקה 109 בגוש 7107 בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנו הינו נכס ברחוב טברסקי 8 בתל אביב (להלן: "הנכס")

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת היא חברה המנהלת את הנכס, ומשכירה את יחידותיו לשוכרים שונים.
- 2.2. ביום 11/11/15 הודיעה העוררת לעירייה על פינוי הנכס ע"י השוכר הקודם שהחזיק בו, ועל שיפוץ מסיבי שנערך בו החל מיום 10/11/15.
- 2.3. במהלך השיפוץ בנכס בוצעו עבודות של פירוק התקרה הקיימת ובניית תקרה אקוסטית עם נקודות תאורה, התקנת מזגנים, החלפת רצפה בפרקט, בניית מנזירות/קירות גבס, התקנת נקודות חשמל, החלפת דלתות ומשקופים, וצביעה כוללת של הנכס. העוררת הציגה חשבוניות המעידות על ביצוע העבודות האמורות.
- 2.4. החשבוניות שצורפו לתצהיר מלמדות על היקף השיפוץ המאסיבי שנערך בנכס. החשבוניות מעידות על חומרי הגלם שנרכשו לצורך ביצוע השיפוץ, ועל התשלום עבור ביצוע העבודות.
- 2.5. ביום 18/11/15 הודיעה העוררת לעירייה על סיום השיפוץ.
- 2.6. ביום 19/11/15 טס מנהל העוררת לחו"ל וזאת עד ליום 29/11/15.
- 2.7. ביום 30/11/15 התקשרה נציגת העירייה וטענה בפני מנהל העוררת, כי לא ניתן היה להשיג אותו בזמן שהותו בחו"ל. בשיחה זו, הובהר לנציגת העירייה, כי ממילא השיפוץ הסתיים לפני צאת מנהל העוררת את הארץ, וכי היה על העירייה לקיים את הביקורת בסמוך למותן החודעה על תחילת השיפוץ בנכס. בתגובה לכך טענה נציגת העירייה, כי לנוכח עבודה מרובה נציגי העירייה לא הספיקו להגיע לביקורת בנכס בתקופת השיפוץ.
- 2.8. ביום 7/12/15 התקבל אצל העוררת מכתבו של מר גולבר מטעם העירייה, בו נכתב כי ניסיונות העירייה לתיאום ביקורת בנכס לבחינת מצבו לא צלחו, ומאחר ונבצר מהעירייה לבחון את הנכס אין אפשרות להעניק את הפטור.
- 2.9. בניגוד לטענת המשיב, העוררת מעולם לא הודיעה לעירייה, כי השוכר הקודם פינה את הנכס ביום 18/11/15. העוררת הודיעה באופן ברור, כי הנכס פונה ביום 10/11/15, וכי החל ממועד זה נערך שיפוץ בנכס אשר הסתיים ביום 18/11/15.
- 2.10. אילו המשיב היה פועל ב"מהירות הראויה" כמצופה מרשות מינהלית, הוא היה עורך ביקורת בנכס במהלך תקופת השיפוץ. אין לאפשר למשיב להיבנות מהמתדל הרובץ לפתחו.
- 2.11. טענות המשיב נטענו בעלמא, ולא נתמכו חוות דעת מקצועית. המשיב לא הציג ממצאים עובדתיים העומדים בסתירה לתצהיר לעניין השיפוץ הנרחב שבוצע בנכס, והחלטתו שלא להעניק את הפטור לנוכח מחדלו, ניתנה בשרירות. אילו היה המשיב מבצע את חובתו ופועל במהירות הראויה, לא היה עולה כל צורך בהצגת החשבוניות, הגשת התצהיר, וככל הנראה גם בהגשת ערר זה.

- 3.1. טענת העוררת כי בנכס נערך שיפוץ מסיבי, אינה מתיישבת עם העובדה שתקופת המחלוקת הינה מיום 10.11.2015 ועד ליום 18.11.2015 - 8 ימים סה"כ כולל שישי שבת.
- 3.2. מתן פטור מארנונה לשיפוצים מהווה הרחבה של הפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש, שניתן ביחס לנכסים הרוסים העומדים בשיממונם זמן רב, שהוכח לגביהם כי הפכו ל"לא בניין".
- 3.3. על מנת לקבל פטור מארנונה בגין שיפוצים בלבד יש לעמוד בחובת הוכחה מוגברת בנוגע למצבו הפיסי של הנכס – חובה שבה העוררת לא עמדה.
- 3.4. הקריטריונים למתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש הינם אובייקטיביים והנטל להוכיח, כי הנכס אינו ראוי לשימוש מוטל על העוררת – בענייננו העוררת הוכיחה כי בנכס הותקן פרקט חדש, מזגן חדש ונברשות חדשות- אין בעבודות אלו כדי להוכיח כי עסקינן ב"נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". לכל היותר, מדובר בהתאמות שנעשו לקראת הכניסה של השוכר החדש לנכס.
- 3.5. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח שהנכס זכאי לפטור לא ראוי לשימוש:
- 3.5.1. העוררת התרשלה בכך שלא הגישה תמונות של הנכס שהיו יכולות להעיד על מצב הנכס בתקופת המחלוקת.
- 3.5.2. אין בחשבונית על סך 4,200 ₪ שמעידה על רכישת מזגן כדי להעיד כי הנכס היה לא ראוי בתקופת המחלוקת;
- 3.5.3. אין בחשבונית על סך 4,891 ₪ המעידה על תיקון ופירוק מזגן, ניקוי מזגן (פילטר) וכיוצ"ב כדי להעיד כי הנכס היה לא ראוי בתקופת המחלוקת;
- 3.5.4. אין בחשבונית ע"ס 2,516 ₪ המעידה על רכישת גופי תאורה כדי להעיד כי הנכס היה לא ראוי בתקופת המחלוקת;
- 3.5.5. אין בשלוש החשבוניות ע"ס 1,690 ₪, 1,026 ₪, 1,026 ₪ (סה"כ 3,742 ₪) ממרכז הגבס אור יהודה בע"מ, כדי להעיד כי הנכס היה לא ראוי בתקופת המחלוקת;
- 3.5.6. טענת העוררת כי החשבונית ע"ס 6,913 ₪ מעידה על "החיקף הנרחב של ביצוע עבודות הגבס בנכס, אשר כללו החלפת תקרה והקמת מוחיצות וקירות גבס", אינה מתיישבת עם השכל הישר, נוכח הסכום שמופיע על החשבוניות;
- 3.5.7. אין בחשבונית המעידה על רכישת פרקט והתקנתו כדי להעיד כי הנכס היה לא ראוי בתקופת המחלוקת;
- 3.6. אין לזקוף לחובת המשיב את העובדה שהוא לא ערך ביקורת בנכס. נטל ההוכחה מוטל על העוררת, והמשיב רשאי להפעיל שיקול דעת המביא בחשבון את שיקולי טובת הציבור ונמשאביו, ולהחליט כי שליחת ביקורת לתקופת מחלוקת של שמונה ימים אינה פרופורציונאלית.

- 3.7. למעלה מן הצורך יוער, כי אם לעוררת היה כ"כ חשוב שתיערך ביקורת ע"י המשיב בנכס, היה עליה לשלוח את ההודעה על תחילת השיפוצים לפני תחילתם – במקרה שבפנינו, לא מספיק שתקופת השיפוצים מסתיימת תוך שבוע, העוררת אף "הגדילה לעשות" ושלחה את ההודעה אחרי תחילת השיפוצים – ביום רביעי 11.11.2015 בשעות הצהריים, וזאת כאשר הי"שפוך המסיבי" מסתיים ביום רביעי לאחר מכן!
- 3.8. מכל מקום, תיאום ביקורת תוך 7 ימי עבודה מיום קבלת הפקס הינו זמן סביר בהחלט (ואפילו יותר מסביר), במיוחד מקום שמדובר ברשות מקומית גדולה שמונה כ- 300,000 נישומים.
- 3.9. יש לפסוק הוצאות לטובת המשיב – מדובר בהטרדה חוזרת ונשנית של המשיב ע"י העוררת אשר נעדרת כל פרופורציה בהתחשב בסעד המבוקש.

4. דין והפרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 4.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:
- "נהרס בניין, שמשותלמות עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מנהיג הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"
- 4.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 4.4. על פי הלכת המגורש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי או בייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולענין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנפחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי או בייקטיבי וכדי להימנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סינוג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה או בייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ניתן לקבוע מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטה "לכשאראנו אבירגו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר."

4.5. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב. גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.6. העוררת לא הציגה בפנינו חוות דעת מקצועית או תמונות של הנכס בזמן השיפוץ, אלא ביקשה שנסתמך על עדות העד מטעמה ועל חשבונות שהוצגו על ידה.

4.7. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

4.8. הן תקופת המחלוקת, שמונה ימים, מהם שישה ימי עסקים בלבד, והן החשבונות שהוצגו ע"י העוררת מעידים כי מצב הנכס לא היה של נכס שלא ניתן לעשות בו שימוש, וכי כל שבוע בו הוא עבודות התאמה לצרכי השוכר החדש.

4.9. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330.

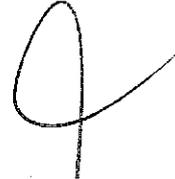
5. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

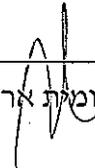
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.09.16


חברה: שירלי קדום, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140010594

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל - אביב - יפו

העוררת: סקוטר סנטר בע"מ ח.פ 513936161

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

- נגד -

צד ג': שבט ספורט בע"מ ח.פ 513940650

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס ברחוב פנחס רוזן 2 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 10649857 לקוח ח-ן 2000268706.

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת החזיקה חנות למכירת אופניים וקורקינטים חשמליים בשטח של כ 35 מ"ר ברח' וולנברג ראול 2 בתל אביב יפו.
- 2.2. השטח שהוחזק על ידי העוררת היה מופרד מיתר שטח הנכס, והיו לו כניסות נפרדות.
- 2.3. בפועל חויבה העוררת בגין שטח של כ- 200 מ"ר וזאת על סמך בדיקה רשלנית של המשיב.
- 2.4. השטח שמעבר ל- 35 מ"ר שייך לצד ג' - חברה שבט ספורט בע"מ ולחברת א.מ הכוהנים בייקרי על הפארק בע"מ.
- 2.5. לעוררת אין כל קשר לחברת א.מ הכוהנים בייקרי על הפארק בע"מ.
- 2.6. לעוררת אין גם כל קשר לצד ג', אין לה כל חוזה מולה.
- 2.7. מהתשריט שצורף לדו"ח הביקורת שנערכה במקום, עולה כי העוררת החזיקה 35 מ"ר בלבד.
- 2.8. גם תקופת החיוב אינה נכונה, שכן העוררת החזיקה את המקום מתחילת חודש מאי 2013, ומי שהחזיק במקום מחודש ינואר 2013 עד מאי 2013 היתה חברה "בייקרי על הפארק בע"מ, ממנה שכרה העוררת את המקום.
- 2.9. נספח א' אשר הוצג על ידי צד ג', אינו חוזה אלא מסמך סיכום דברים מיום 16.12.12.
- 2.10. מסמך סיכום הדברים אינו חתום, ומעולם לא נחתם על ידי העוררת ו/או מנהלה ו/או מי מטעם. החתימה המתנוססת על מסמך זה אינה חתימת העוררת, ואף לא דומה לחתימת העוררת ו/או מי מטעמה וככל הנראה זויפה.
- 2.11. המשיב לא היה זכאי לרשום את העוררת כמחזיקה על פי מסמך סיכום דברים זה, מה גם שהוא לא קיבל הודעה מסודרת מטעם צד ג' כמתחייב מסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות על חדלות חזקה ו/או הודעה על מחזיק חדש בצירוף חוזה שכירות.
- 2.12. על מנת להירשם כמחזיק, יש להראות כי החברה/העוררת אוהזת במקום באמצעות הסכם או חוזה שכירות מסודר המראה בצורה מדויקת מיהו המחזיק ומהו השטח בו הוא מחזיק מכיוון שעניין זה לא בוצע, לא היה כל מקום לרשום את העוררת כמחזיקה.
- 2.13. העוררת מעולם לא החזיקה בקומה 2 ו/או 3 בבניין, מעולם לא אחסנה שם דבר ומעולם לא עשתה שימוש במקום.
- 2.14. התמונות שהוצגו על ידי צד ג', לא נועדו אלא להטעות. הגם שהקומה נראית מלאה באופניים, ובפרטים נוספים הקשורים למכירת אופניים, הרי אין מדובר בציוד של העוררת. קודם למועד בו נכנסה העוררת לנכס, החזיקה בו חברה אופניים אחרת בשם "סולאוס", אשר השתמשה בקומות אלה והשאירה במקום את האביזרים שלה, לרבות, זוגות אופניים וחפצים ללא שימוש. לעוררת אין ולא היה כל קשר לציוד זה.

2.15. שתי הבדיקות שנערכו מטעם המשיב היו רשלניות וזאת בלשון המעטה. הבודק מטעם המשיב נכנס למשרדי העוררת, עבר בשטח משרדי העוררת וכן בשטח האחר והלך, כל זאת מבלי לשאול ולהתעניין למי שייך השטח, ואיזה חלק מהשטח שייך לעוררת. בחקירתו טען הבודק כי שאל עובד מי מחזיק במקום, ונענה כי המחזיקה במקום הנה העוררת. היעלה על הדעת כי מכך ניתן להסיק כי המערערת אוחזת בכל הנכס?

3. תמצית טיעוני צד ג'

- 3.1. צד ג' שכרה את הנכס לטווח ארוך מחברת גני יהושע, שיפצה אותו והשכירה אותו לעוררת.
- 3.2. מדובר ביחידה אחת, אשר כלל אינה ניתנת לפיצול.
- 3.3. הראיות שהציגה צד ג' (הסכם לפיו העוררת באה בנעליו של השוכר הקודם, והסכם השכירות עם השוכר הקודם המבהיר כי המושכר הינו כלל הנכס), מעידות כי העוררת החזיקה בכל הנכס, בכל התקופה שבמחלוקת.
- 3.4. גם דו"חות הביקורת מטעם המשיב, לרבות התמונות שצורפו להם, תומכים בטענות צד ג'.
- 3.5. התמונות שהציגה צד ג' מעידות, כי גם קומת המפלס העליון שימשה לממכר אופניים חשמליות - עיסוקה של העוררת.
- 3.6. העוררת אישרה בחקירתה הנגדית כי הפקידה ערבויות אצל הנהלת הפארק בתחילת שנת 2013, וכי הערבות אשר הפקידה היתה זהה לערבות שהופקדה ע"י השוכר הקודם (אשר אין כל מחלוקת כי שכר את כלל הנכס).
- 3.7. העוררת הטוענת כי החלה להחזיק בנכס רק בחודש מאי, אינה יודעת להסביר מדוע מפקח מטעם המשיב, אשר ערך ביקורות בנכס בחודש ינואר ובחודש פברואר, קבע כי הנכס מוחזק על ידה ומשמש כולו לפעילותה למכירת אופניים.
- העוררת גם אינה יודעת להסביר מדוע הפקידה ערבויות חלף השוכר הקודם כבר בתחילת שנת המס, ואינה יודעת להסביר מדוע נראה בבירור בתמונות מחודשים ינואר ופברואר כי כלל שטח הנכס משמש למכירת אופניים.
- 3.8. מהראיות הרבות אשר הוצגו בפני הועדה עולה כי הנכס כולו מהווה יחידה אחת, וכי הוא הושכר במשך כל שנת 2013 לעוררת.

4. תמצית טיעוני המשיב

- 4.1. ההשגה הוגשה באיחור ניכר. הגם שהודעת החיוב נשלחה לעוררת ביום 20.5.2013, הרי השגת העוררת הוגשה רק ביום 22.1.2014.
- 4.2. הלכה היא בכל הנוגע לאיחור בהגשת השגה היא, כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחיוב הופך לחיוב חלוט ולא ניתן עוד לערער עליו.

- 4.3. דינו של הערר להידחות גם לגופו, שכן העוררת החזיקה בפועל בכל שטח הנכס מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2013.
- 4.4. ב- 16.1.13 נערכה ביקורת יזומה בנכס. בביקורת הנ"ל, נמצא כי העוררת מחזיקה בכל שטח הנכס. חקירתו הנגדית של הפקח מטעם המשיב לא הפריכה ממצא זה.
- 4.5. עדות מנהל העוררת, מר עודד בר תומכת בעמדת המשיב.
- 4.6. מר בר העיד כי השטח שלטענתו הוחזק על ידו "לא הופרד מהשטח האחר בכל מחיצה שהיא...". וכי בעל פה "סימנו לו מהיכן עד היכן זכאי להשתמש". לגבי הקומה העליונה העיד מר בר, כי "אין גישה לקומה העליונה חוץ מאשר מתוך הנכס שהושכר לי, אבל היו להם מפתחות של החנות".
- 4.7. העוררת לא המציאה אף אסמכתא, כמו למשל חוזה שכירות, התומכת בטענתה, כי היא החזיקה בשטח של 35 מ"ר משטח הנכס בלבד.
- 4.8. אין חולק כי העוררת עסקה בפעילות של מכירה ותצוגה של אופניים. אין חולק כי בכל שטח הנכס נראתה תצוגה של אופניים. תרף האמור, העוררת לא המציאה ולו בדל ראיה המבססת את טענתה לפיה רק האופניים והציוד בחלק מסוים של הנכס היו שייכים לעוררת, ואילו יתר זוגות האופניים והציוד שנמצאו בכל שאר חלקי הנכס לא היו שייכים לעוררת, וזאת על אף שאין הפרדה פיזית בנכס.
- 4.9. אין חובה להציג הסכם שכירות על מנת לקבוע כי מאן דהוא מחזיק בנכס.
- 4.10. טענת העוררת לפיה היא לא החזיקה בכל שטח הנכס ו/או בכל שנת המס, אינה עולה בקנה אחד עם הודאתו של מר בר, כי העוררת שילמה דמי שכירות החל מחודש ינואר 2013.
- 4.11. המשיב רשם את העוררת כמחזיקה בנכס ביחס לשנת המס 2013, בעקבות ביקורת שנערכה בנכס, אשר מממצאיה עלה כי העוררת היא זו שמחזיקה בפועל בכל שטח הנכס. חומר הראיות בתיק, ובכלל זה עדויות המצהירים, מחזק זאת.
- 4.12. העוררת נרשמה כמחזיק בתקופה זו, ביחד ולתוך עם חברת א.מ הכוהנים בייקרי על הפארק בע"מ.
- 4.13. ביום 17.4.2013 העביר צד ג' למשיב מספר הסכמי שכירות המתייחסים לכתובת הנכס. אחד מהסכמי השכירות מתייחס לנכס, והוא נחתם בין צד ג' לבין חברת א.מ הכוהנים בייקרי על הפארק בע"מ לתקופה שמיום 1.11.11 ועד ליום 30.11.2016.
- 4.14. ביום 23.4.2013 השיב המשיב לצד ג', כי אין בידו לקבל את הסכם השכירות עם חברת א.מ הכוהנים בייקרי על הפארק בע"מ, משום שהסכם השכירות לא תואם את המחזיק בפועל כפי שנמצא בביקורת בנכס.
- 4.15. ביום 20.5.2013 נשלח לצד ג', עם העתק לעוררת, מכתב נוסף לפיו משלא הומצא למשיב הסכם שכירות עם העוררת ביחס לנכס, רשומים הן העוררת והן צד ג' כמחזיקים בנכס מיום 1.1.2013 בשטח של 220 מ"ר.

4.16. מחומר הראיות בתיק, ובפרט העדויות להלן, עולה כי העירייה פעלה כדין עת רשמה את העוררת וצד ג' כמחזיקים יחד ולחוד בנכס ביחס לתקופה שבמחלוקת בערר דנן.

5. דיון והכרעה

5.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

5.2. אנו מקבלים את טענותיו המקדמיות של המשיב, אשר העוררת לא טרחה להתייחס אליהן בסיכומיה, על אף שהמשיב הבהיר כי הוא עומד על טענותיו המקדמיות, וקובעים כי השגת העוררת הוגשה באיחור ניכר, וכבר משום כך אנו דוחים את הערר.

5.3. משלא הוגשה השגה במועד, ברי כי גם ערר אין בפנינו.

ראה לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 15918-12-09 רם – חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"כיוון שההשגה אחרה את מועדה אין היא נחשבת כהשגה במשמעותה על פי דין. הפסיקה, לרבות פסיקת בית המשפט העליון, קבעה שבהעדר השגה כדין הופכת השומה לחלוטה ולא ניתן להתערב בה... בהעדר השגה כדין לא הייתה כל משמעות לערר שהוגש. באין ערר לא הייתה לוועדת הערר על סמכות להידרש לתכני הערר... תמים דעים אני עם השקפת השופטת רונן שנראית לי מעוגנת היטב בדין ובפסיקה. על כן, אני דוחה את הערעור הנוגע להחלטת וועדת הערר לשנים 2005-2006."

5.4. על פי ההלכה הפסוקה, כפי שבאה לידי ביטוי בפסיקותיו האחרונות של בית המשפט העליון, ועדת הערר מוסמכת להאריך את המועד להגשת השגה. דא עקא, שכפי שנקבע בבר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה תק-על 2014(3), 965(06/07/2014) (להלן: "עניין עבוד ויקטור"):

"...סמכות – לחוד, ושיקול דעת – לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה ועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית."

5.5. בענייננו, בהעדר טעם מיוחד, לא כל שכן כל טעם שהוא, איננו יכולים להאריך את המועד להגשת ההשגה, ומאליו מובן כי איננו יכולים לקבל את הערר.

5.6. לשם השלמת התמונה נבחר, כי לתוצאה דומה היינו מגיעים גם לו היינו דנים בערר לגופו.

5.7. סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כדלקמן:

"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 הייתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם הייתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על 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".

5.8. על פי ההלכה שנקבעה בבית המשפט העליון, אין בהוראת סעיף 326 לפקודה, כדי ליצור תנאי נוסף לעניין החזקה, ותכליתו היא להקל על המשיב בגביית הארנונה.

כך, בבר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד דור אנרגיה"), עמד כבוד השופט דנציגר על התכלית העומדת מאחורי סעיפים 325 ו-326 לפקודה, בקבעו כי "מטרתם להקל את הנטל 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".

5.9. באותו עניין התייחס כבוד השופט דנציגר לשאלה "האם יתכנו נסיבות שבהן, למרות שלא עמד המחזיק או הבעלים של נכס בחובת ההודעה בכתב לעירייה על שחדל להיות הבעלים או המחזיק בנכס או על העברת הבעלות או חזקה לאחר, לא יחויב בתשלום ארנונה, וזאת משום שהעירייה התרשלה או משום שהעירייה ידעה (ידיעה קונסטרוקטיבית) על החדילה או העברה כאמור", וקבע, כי הרשות המקומית אינה יכולה לעצום את עיניה ולהתעלם מנתונים מסוימים, וישנם מקרים בהם עליה לבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בבעלות או בחזקה בנכס מסוים. במקרים אלו לא תוכל הרשות לשבת בחיבוק – ידיים ולהמשיך לשלוח הודעות חיוב לנישום שאינו מחזיק בפועל בנכס.

5.10. וראה גם את קביעתה של כבוד השופטת ארבל בפס"ד דור אנרגיה, לפיה המשיב מנוע מלהמשיך ולחייב את המחזיק היוצא בתשלום ארנונה, בנסיבות בהן קיימת ידיעה בפועל, כי הוא חדל מלהחזיק בנכס.

5.11. פס"ד דור אנרגיה צמצם את סמכותו של המשיב לראות בחייב כ"מחזיק הקונסטרוקטיבי" ולהמשיך לחייבו מקום בו ברור כי קיים מחזיק שונה בנכס בפועל.

כך ראה:

עו"מ 13-06-5544 חברת חלקה 109 בגוש 7107 נ' עיריית תל אביב:

"הנה כי כן, ככלל, אין העירייה חייבת לשנות את רישומיה ביחס למחזיקים בנכס כל עוד לא התקבלה אצלה הודעה בכתב על שינוי המחזיקים. ואולם, לצד זאת, נקבע בעניין דור אנרגיה, כי במקרים מסוימים העירייה זכאית (ואולי אף חייבת) לשנות את רישומיה, אף בלא שהיא קיבלה הודעה כתובה על חדילת חזקה, בהתאם למצב הדברים בפועל כפי שהוא נודע לה.

...

לאור ההלכות שסקרתי לעיל, הרי שבהתקיים מספר נסיבות מצטברות, תהא העירייה רשאית (ואף חייבת) לערוך בדיקה יסודית באשר לזהות המחזיק בנכס, כאשר לאור תוצאותיה של אותה בדיקה, תהא רשאית היא לשנות את שם המחזיק בנכס וזאת גם מקום בו לא התקבלה הודעה על חדילת חזקה ומבלי שהחזקה בנכס הוחזרה באופן פורמאלי לבעליו."

בר"מ 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006 (4), 644 :

"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 (ראו ע"א 739/89 מיכקשווילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769, 775 (1991)). ודאי שסעיף זה אינו בא לשלול מצב בו הרשות מזהה בדרך אחרת, שאינה הודעה מטעם השוכר על עזיבת הנכס, כי החזקה חזרה אל בעליו של הנכס. קביעה זו היא עניין שבעובדה ויכולה לנבוע מראיות שונות. במקרה שלפנינו קבעה העירייה כי החזקה חזרה למבקש בהסתמך על כך שארקדי נרשם כמחזיק בדירה אחרת. ועדת הערר בחנה תומר ראייתי נוסף, וקבעה כי הדירה הייתה ריקה ומכן שהמבקש, כבעליה של הדירה, היה בעל השליטה בה."

5.12. נוכח האמור לעיל, ברי, כי המשיב רשאי לשנות את שם המחזיק בנכס לשם העוררת, גם מקום בו לא קיבל הודעה, במקרה בו הראיות מצדיקות שינוי כאמור.

5.13. בנסיבות המקרה דנן, מתקיימות הנסיבות המתאימות לשינוי ברישום בספר העירייה על שמה של העוררת, בגין כל הנכס ולכל שנת 2013.

5.14. באשר לתקופת החזקה, הרי מהראיות שהוצגו בפנינו, עולה, כי העוררת שילמה דמי שכירות בגין הנכס משך כל שנת 2013, ואף העמידה ערבות זהה לערבות שהעמיד השוכר הקודם של הנכס.

5.15. באשר לשטח שהוחזק על ידי העוררת, הרי מבנה הנכס כפי שהוצג לנו, לרבות ובמיוחד העובדה שהכניסה היחידה לקומות העליונות של הנכס, הינה מתוך השטח שהוחזק על ידי העוררת, תומך במסקנה, כי העוררת התזיקה בכל שטח הנכס.

5.16. לא זו אף זו, גם דו"חות הביקורת מטעם המשיב, כמו גם העובדה שבכל שטח הנכס נצפו אופניים וציוד לאופניים, והעובדה שהעוררת לא הציגה כל ראיה בתמיכה לטענתה כי אין מדובר בציוד שלה, תומכים במסקנתנו זו.

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

5.18. למניעת ספק, יובהר כי עניינה של החלטתנו זו, מתייחסת אך ורק לצדדים לערר זה, ואין בה כדי לקבוע מסמרות באשר למחזיקים נוספים בנכס.

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

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.09.16

חברה: שיהלי סדס, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

44111105W



תאריך : יא באלול תשעו
14.09.2016
מספר ערר : 140014656 / 13:04
מספר ועדה : 11415

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סוזי אירצ'ם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם לאמור לעיל הערר מתקבל.

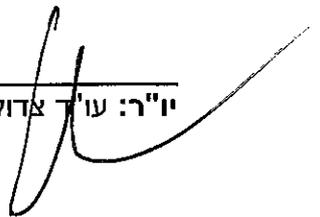
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.09.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא באלול תשעו
14.09.2016
מספר ערר : 140014310 / 10:46
מספר ועדה : 11415

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: טלמור דורון, טלמור רויטל

- נ ג ד -

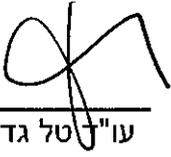
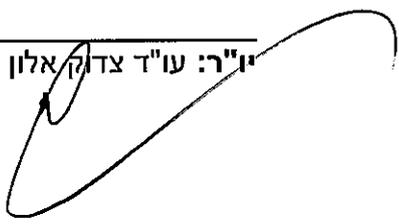
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.09.2016.

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

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

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

תאריך : יא באלול תשעו
14.09.2016
מספר ערר : 140014656 / 13:04
מספר ועדה : 11415

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סוזי אירצ'ם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

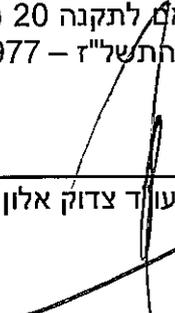
בהתאם לאמור לעיל הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.09.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

מס' ערר: 140013632

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

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

העורר: ויליאם מני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנתיים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הרקע, הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מרשי מעולם לא קיבל את החזקה בנכס ולפיכך אינו מחזיק שניתן לחייבו כלל ודין החיוב והעיקול להתבטל"

ביום 11.05.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.

ביום 14.6.2016 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 20.6.2016.

הצדדים הסכימו כי לאחר סיכום טענותיהם תינתן החלטת סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

יצוין כי בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשתו נדחית מהנימוקים המפורטים בתצהיר העורר. להסרת ספק מוארך המועד להגשת הערר עד ליום 2.9.2015 וזאת בשל הנסיבות המפורטות בתצהיר העורר.

העורר שב בתצהירו על גרסתו לפיה מעולם לא קיבל חוזה בנכס ואף לא השלים את תשלום התמורה למוכרת הנכס שכן השלמת התמורה הייתה מותנית בקבלת הנכס ומסירתו לרוכש.

העורר אף הפנה לתמונות שצורפו לתצהירו אשר יש בהן בכדי ללמד על מצב האזור בו אמורה הייתה להימסר לעורר החנות נשוא הערר.

המשיב הגיש את תצהירה של רוית דורון המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב באגף לחיובי ארנונה והיא הצהירה כי **"העירייה רשמה את העורר ויליאם מני כמחזיק בנכס ברחוב לוינסקי 108 קומה 3 ח-ן 10048580 חנות 3361 לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999."**

העתק ההודעה בצירוף רשימת התנויות צורף לתצהיר עדת המשיב .

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש :

חוזה המכר מיום 5.6.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 4.6.73.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן דרישות לתשלום דמי ניהול .

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **לראיה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב.**

ראה הצהרת עדת המשיב המצוטטת לעיל.

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

באמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

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

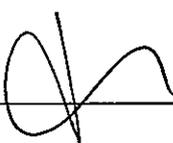
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.9.2016.

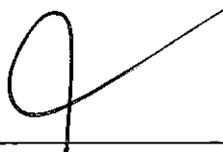
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : יא באלול תשעו
14.09.2016
מספר ערר : 140014229 / 13:57
מספר ועדה: 11415

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עטרת רימונים השקעות בע"מ

- ג ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה 14:00. אין התייצבות לעוררת למרות שזומנה כדין ובהתאם להחלטתנו מיום 27/6/16 התקיים
היום דיון בערר.
לאחר שעיינו בכתב הערר ובכתב התשובה ובדו"ח ממצאי הביקורת מצאנו כי יש לדחות את הערר.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 14.09.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מדנס סוכנויות לביטוח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דנן עניינו בנכס ברחוב הברזל 15 א בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העיריה כחן לקוח 10756429 בשטח 161.83 מ"ר בסיווג משרדים וכן 43.04 מ"ר בסיווג חניונים. שטח המשרדים מורכב מ- 155.72 מ"ר משרדים וכן 6.11 מ"ר המהווה את השטח היחסי של השירותים המוחזקים במשותף בקומה. העוררת טוענת שיש להורות על הפחתת שטח של 6.11 מ"ר מהחייב המוטל עליהם, בהיות שטח זה שטח משותף.

במסגרת הדיון המקדמי טענו הצדדים כי העובדות אינן שנויות במחלוקת וכי הם מוותרים על הגשת תצהירים. משכך ובהמלצת הוועדה, לאחר שהוגשו הסיכומים, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

1. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים אנו בדעה כי יש לקבל את טענת העוררת.
2. בענייננו מוקד הדיון הינו האם האמור בסעיף 1.3.1 ת' לצו הארנונה חל בעניינו או שמא עסקינן בשטח אשר אינו "שטח משותף".
3. סעיף 1.1 ח' קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא

משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

4. לשון הסעיף מתווה את הדרך בה יש לבחון את הסוגייה כאמור. ראשית, יש לבחון האם שטח השרותים הינו "שטח משותף". על מנת להכריע בסוגייה זו נפרט את המצב העובדתי שאינו שנוי במחלוקת:

4.1 מדובר בחיוב העוררת בארנונה בגין חלק יחסי משטח השירותים הקומתיים.

4.2 השירותים נמצאים במסדרון הקומתי.

4.3 השירותים נמצאים מחוץ למשרד העוררת.

4.4 בקומה יש מספר מחזיקים נוספים אשר עושים שימוש בשרותים.

4.5 לעוררת אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.

4.6 השרותים אינם נעולים.

4.7 האחריות לתפעול ונקיון השרותים אינה של העוררת.

5. העובדות, המוסכמות על ידי הצדדים, מלמדות כי העוררת אינה הנהנית העיקרית. שטח השירותים אינו מסופח, סגור או משולט לטובת העוררת. השירותים נמצאים מחוץ למשרדי העוררת ונמצאים באחריות חברת הניהול או כלל הדיירים בבנין, ובכל מקרה, לא באחריותה הבלעדית של העוררת.

6. גם הטיעון שהעלה המשיב כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם ברי חיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס, ולפיכך העובדה שהם ממוקמים מחוצה לו ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה אינה משנה ממעמדם זה, אינו מתקבל על דינו. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח הנכס, העוררת עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כבי השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מתוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבנין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את

שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

7. בהתייחס לטענה כי קיומם של שירותים הינו תנאי הכרחי על פי דיני רישוי עסקים נציין כי הטיעון מתייחס לעסקים פרטניים שאינם רלוונטיים לענייננו. על פי הטענה מדובר בעסקים לא רפואיים לטיפול בגוף האדם, לבתי אוכל, למעבדות רפואיות.
8. המשיב הפנה בסיכומיו לע"ש (מחוזי ת"א) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א- יפו, שם מדובר על נכס אחד, עם כניסה אחת, אותו שכרו 2 שוכרים. השטח המשותף המוזכר בפסק הדין מתייחס לשטח משותף בתוך הנכס אותו שכרו השוכרים. אין זה המקרה בענייננו.
9. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררת לא מחזיקה ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העוררת להתקבל.
10. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.
11. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.9.2016
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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

יו"ר: עו"ד שיקיטקדם חבר: רו"ח דר' זיו רייך

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140013407

שליד עיריית תל אביב-יפו

140014848

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: קרסו נדל"ן בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. העררים המאוחדים שבפנינו עניינים נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב ריב"ל 22 תל אביב יפו, הרשום בספרי העיריה כח-ן 10181752 בשטח של 319 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה".
2. העוררת טוענת כי אין לחייב שטח זה שכן מדובר בגג המוחזק על ידי מספר מחזיקים ומהווה שטח משותף על פי צו הארנונה.

תמצית טענות הצדדים:

3. העוררת טוענת כי שטח הגג הוא משותף לבניין כולו והגישה אליו פתוחה לכל דיירי הבניין ולכן אין לחייב אותה בגינה.
4. שטח הגג קורה בעבר בגגון קל העשוי פח על מנת למנוע חדירת מי גשמים לבניין. בגלל שהשטח חויב בארנונה העוררת השכירה אותו לצד ג', למטרת אחסון.
5. מרגע שעזבו השוכרים, חדלה העוררת להשכיר והסירה את "כלובי" האחסון מהגג.
6. לטענת העוררת השטח משמש כלובי עליון וכן כמעבר משותף ובכל מקרה משמש מספר מחזיקים כאשר אף מחזיק אינו מחזיק ב- 80% מהשטח הלא משותף.
7. בביקורת מיום 5.5.2015 המשיב כלל לא בדק האם השטח משותף.
8. בביקורת מיום 9.6.2015 המשיב ראה שהשימוש בשטח הוא משותף ולא חלק על כך.

9. המשיב טוען כי הנכס היה "גג פתוח" וכיום לאור השינויים שביצעה בו העוררת מדובר ב"מבנה".

10. לראיה מפנה המשיב לכך שהנכס הושכר לשוכרים שונים עד מרץ 2015.

11. העובדה שכיום הנכס אינו מושכר אין בה כדי להעיד כי העוררת איננה מחזיקה או כי השטח הוא משותף.

12. הנכס מרוצף, מקורה ומתוחם.

13. המשיב טוען כי השטח אינו משותף וכי העוררת היא זו שמאפשרת, כיום, בבחירה לעובדים לשהות ולעבור דרך השטח והאם להשאירו פתוח.

דיון והכרעה:

14. לאחר בחינת הראיות והסיכומים בתיק הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

15. הוכח לנו כי השטח מוחזק על ידי העוררת, מדובר בשטח בבניין אשר משמש לא למגורים ואשר בשליטת העוררת.

16. העוררת טוענת כי אין לחייב את הגג שכן השטח הינו משותף. משכך נפנה לסעיף 1.3.1(ח) לצו אשר דן בשטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים. חיוב שטח כגון זה יחול רק כאשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.

17. בענייננו העוררת היא זו אשר הציבה את "כלובי האחסון", היא זו אשר הציבה את קירוי הנכס, והיא זו אשר השכירה את הנכס לשוכרים שונים ומשכך לא מתקיימת העילה לפטור את השטח מחיוב בארנונה. הגדרת השטח המחויב בארנונה על פי הצו הינה הגדרה רחבה וכוללת את "... כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה" (ס' 1.3.1(ב) לצו.

18. במקרה שלפנינו הוכח כי העוררת עשתה שימוש מסחרי בשטחי הגג עת השכירה חלקים ממנו לשוכרים שונים. העובדה כי כיום אינה עושה שימוש מסחרי, לטענתה, אין בה כדי לסייע לעוררת. העוררת יכולה בכל רגע נתון לעשות שימוש בנכס כרצונה ולהשכיר את הנכס ולראייה הנכס עודנו מרוצף ומקורה בקירוי קבוע.

19. העוררת טוענת כי קירווי הנכס בוצע על מנת למנוע חדירת מי גשמים לבנין, שגרמו לנזקים כבדים. העוררת לא הוכיחה טענה זו בפנינו ולא המציאה כל מסמך שיכול לתמוך באמירה זו.

20. עיננו רואות, מדובר בגג מרוצף ומקורה. כך, שגם אם העוררת אינה עושה בו שימוש כיום, מדובר בשטח בר חיוב. עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח ממתזיקו. ר' עמ"ן (מחוזי ת"א) 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א (פורסם בנבו 16.9.2007):

"לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב בארנונה. גם מקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו".

21. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי השטח הוא שטח משותף לכלל דיירי הבנין. העוררת לא הוכיחה מיהם הדיירים הנוספים, אלו שטחים בבעלותם ומהו השימוש אשר הם עושים בשטח.

22. נציין כי גג כשלעצמו אינו פטור מתשלום ארנונה מעצם הגדרתו כגג. ר' לעניין זה עמ"נ (מחוזי ת"א) 30710-11-10 רו"ח משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו 30.1.13):

"... גם אם ב"גג" עסקינן הרי שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה, כפי שקבעתי בעניין אפריקה ישראל (עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] (6.9.2010), שם פסקה 11). היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו".

23. לאור האמור, מצאנו שיש לדחות את טענת העוררת כי עסקינן בגג אשר שטחו מהווה שטח משותף למספר דיירים על פי צו הארנונה.

24. זאת ועוד, בבואנו לבחון את השימוש הנעשה בפועל בגג נדמה כי צדק המשיב עת החליט לחייב את הגג כמבנה לכל דבר ועניין. על המשיב לחייב נכסים בהתאם לשימוש המבוצע בהם בפועל.

25. אנו מסכימים עם המשיב כי בהחלטת העוררת לקבוע אם להשאיר את הגג פתוח או סגור וכן אם לאפשר לעוברי אורח לעבור דרך הגג, שכן העוררת היא בעלת החזקה בגג.

26. מצאנו כי במקרה זה, אין להתערב בהחלטת המשיב לחייב את הגג כמבנה וזאת לאור השימוש שבוצע עד מרץ 2015 בפועל בגג, וכן השימוש הפוטנציאלי העתידי, שכן הגג עודנו מקורה ומתוחם.

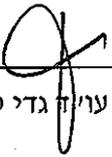
לאור האמור הערר נדחה.
בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

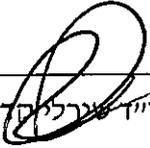
ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.9.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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: דר' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד עייל שור

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013428

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: המרכז לסיינטולוגיה ישראל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דנן עניינו חיוב העוררת בנכס ברחוב שדרות ירושלים 39, ת"א יפו, הרשום בספרי העיריה כחן-10622848 בשטח של 5515.16 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה (להלן: "הנכס").

העורר טוען כי יש לחייב שטח של 136 מ"ר משטח הנכס בסיווג מוזיאון בהתאם לסעיף 3.3.25 לצו הארנונה, שטח של 313 מ"ר משטח הנכס בסיווג "אולמות המשמשים להצגות תאטרון, מחול וקונצרטים" בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה ושטח של גג/מרפסת פתוחה בשטח של 1,018 מ"ר משטח הנכס לפטור מתשלום ארנונה, לחילופין בסיווג מוזיאון, לחילופי חילופין סיווג "קרקע תפוסה".

נעיר כי, בעקבות ביקורת שערך המשיב בשנת 2016 הופחת שטח הנכס ל-5493.71 מ"ר ולכן המחלוקת בעניין שטח הנכס מתייתרת מלבד מועד החלת תיקון השטח, עליו חלוקים הצדדים ועל הוועדה להכריע גם בסוגיה זו.

עיקרי טיעוני הצדדים:

1. העוררת טוענת כי מדובר בבניין המוגדר כמבנה לשימור, הידוע בעברו כ"קולנוע אלהבמרה" אשר היווה חלק מהווי התרבות המקומית עד לשנת 2012 עת הועבר לחזקתה ושימושה של העוררת, תברה לתועלת הציבור וללא כוונת רווח.

2. שטחי המוזיאון והאודיטוריום אינם מהווים חלק מפעילותה של העוררת.

3. שטח של 136 מ"ר משמש כמוזיאון, ללא תשלום בו מקיימת העוררת תערוכה היסטורית הפתוחה לקהל הרחב, בה צילומים היסטוריים, תכניות אדריכליות, קטעי עיתונות ומוצגים אומנותיים נוספים המתארים את תולדותיו של המבנה ההיסטורי.

4. במוזיאון אין פעילות מסחרית או עסקית.

5. במוזיאון לא נערכת פעילות הקשורה לתחום הסיינטולוגיה.

6. לטענת העוררת, הפעילות הנ"ל לא נסתרה על ידי המשיב.

7. העוררת מפנה להחלטות וועדה בראשות עו"ד ניסים שקר בהתייחס למוזיאון של בנק דיסקונט.
8. שטח של 313 מ"ר משמש כאודיטוריום בו מקיימת העוררת קונצרטים.
9. לטענת העוררת, מדובר באולם רחב ידיים אשר נועד לאכלס מאות נוכחים לצרכי המופעים הנערכים בו, דבר המעיד על אופי הפעילות הנעשית בו.
10. גם פעילות זו לא נסתרה על ידי המשיב.
11. שטח של 1.018 מ"ר, אינו מקורה, אינו עונה להגדרת "בניין" שבצו הארנונה, מהווה שטח גג/ מרפסת פתוחה לחלוטין ועל כן יש לבטל את חיוב שטח זה. לחילופין, טוענת העוררת כי יש לסווג שטח זה כמוזיאון שכן, השטח משמש אך ורק את באי המוזיאון. לחילופין חילופין, טוענת העוררת לחיוב על פי סיווג "קרקע תפוסה".
12. המשיב טוען כי יש לחייב את כל שטח הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". לטענתו, הנכס רובו ככולו משמש את העוררת בפעילותיה ולצורך קידום מטרותיה ועל כן אין לפצל חדרים מסויימים ולסווגם באופן שונה.
13. בשטח של 136 מ"ר לא נעשה שימוש המצדיק לסווגו כמוזיאון.
14. העוררת לא הוכיחה כי השטח מתוחם וכן שטח זה אינו עומד בתנאים שהוגדרו בהגדרת "מוזיאון" בחוק המוזיאונים ועל כן אין לזכותו בתעריף המוזל.
15. העוררת לא הוכיחה כי מדובר במוסד שלא למטרות רווח, לא הוכיחה כי קיים בשטח אוסף מוצגים בעל ערך תרבותי, וכן לא הוכיחה כי מטרת התצוגה היא חינוך, לימוד או עינוג.
16. אשר לטענת סיווג שטח של 313 מ"ר בסיווג "אולמות תיאטרון" עמדת המשיב היא כי אין לפצל שטח זה כיוון שהפעילות המתבצעת בשטח אינה עונה לקבוע בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה.
17. המשיב מפנה להחלטת ועדת ערר בעניין התזמורת הקאמרית.
18. שטח של 1,018 מ"ר בר חיוב בארנונה לפי סעיף 1.3.1 לצו הארנונה. אין לחייב כ"קרקע תפוסה" שכן עסקינן בבניין ולא בקרקע.
19. מדובר בשטח מתוחם ומרוצף אליו מגיעים דרך הבניין. לטענת המשיב שטח זה הינו מרפסת וככזו הינה ברת חיוב בארנונה אף אם היא לא מקורה.
20. לעניין טענתה החלופית של העוררת טוען המשיב כי אין לחייב שטח זה כ"מוזיאון" שכן העוררת לא הוכיחה טענה זו וכן כי השטח אינו עומד בתנאים שהוגדרו בהגדרת "מוזיאון".

דין והכרעה

סיווג שטח של 136 מ"ר משטח הנכס כמוזיאון

21. תוק המוזיאונים, התשמ"ג 1983 מגדיר מוזיאון כ"מוסד שלא למטרות רווח שיש בו אוסף של מוצגים בעל ערך תרבותי המציג באופן קבוע את האוסף או חלק ממנו לציבור, ומטרת התצוגה היא חינוך, לימוד או עינוג". ארבעת התנאים הינם מצטברים.
22. לאתר בחינת הראיות כמו גם שמיעת ההוכחות בתיק שוכנענו כי הפעילות המבוצעת בשטח זה אינה עונה לתנאים אשר נקבעו בפסיקה לסיווג מוזיאון.
23. העוררת לא הוכיחה כי היא מקיימת את התנאי הראשון "מוסד שלא למטרות רווח". אומנם העוררת הציגה ראיות כי התערוכה פתוחה לקהל והיא ללא תשלום אך היה על העוררת כמחזיקה בנכס, להציג אישור מלכ"ר או כל אישור אחר לביסוס טענתה.
24. העוררת הוכיחה כי בנכס מוצגים צילומים היסטוריים, תכניות אדריכליות, קטעי עיתונות ומוצגים המתארים את תולדותיו של המבנה ההיסטורי ואנו סבורים כי עסקינן ללא ספק במוצגים.
25. אף אם ניתן לקבוע שהמוצגים הינם בעל ערך תרבותי עדיין מדובר בתערוכה שנועדה לטפח ולשמר את הערך ההיסטורי של המבנה וכי התערוכה הינה מעין ארכיון המציג את ההיסטוריה של המבנה. תערוכות מעין אלו נפוצות בבניינים המיועדים לשימור שעברו שימור ושיפוץ.
26. העוררת לא הוכיחה כי מתקיים התנאי הרביעי לפיו מטרת התערוכה היא חינוך, לימוד או עינוג.
27. מהאמור לעיל, טענת העוררת לסיווג מוזיאון נדחית.

סיווג שטח של 313 מ"ר בסיווג סעיף 3.3.8

28. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה קובע תעריף מוזל עבור "אולמות המשמשים להצגות תאטרון, מחול וקונצרטים".
29. העוררת לא הוכיחה כי זו הפעילות המתבצעת בשטח זה.
30. המצהיר מטעם העוררת הצהיר בפנינו כדלקמן:
"לא הייתי אומר שיש באודיטוריום הצגה, אבל יש קטעי תאטרון שאדם עולה ומקריא בפני קהל שמגיע או קטעי תאטרון קצרים. אף פעם לא עשינו הצגה. היה מופע אופרה."

וכן-

"...רוב הפעילויות אנחנו מעדיפים לשים תחת פעילויות שאנו מקדמים..כמו למשל יום האישה הבינלאומי הזמנו 200 נשים מהציבור ועשינו ערב העצמה

נשית, ארחנו עמותה שנקראת פניני המוסיקה שהיא עושה מוסיקה קלאסית, ביום 23/3/16 היה אופרה, ב7/4/16 ארחנו 130 מוזמנים, בני נוער בנושא של חיים נקיים מסמים.... כלל מופעי שירה"

31. מהאמור לעיל עולה כי אין עסקינן בשטח אשר הפעילות בו בעיקרה משמשת למופעי תרבות או תאטרון. העוררת מקדמת פעילויות בהתאם לרצונה ומקיימת פעילויות מגוונות בנכס.

32. גם העוררת, בכתב הערר מטעמה טענה טענה זו כטענה חלופית כיוון שצו הארנונה נעדד סיווג לפעילות הסיינטולוגיה ולכן ביקשה לסווג את השטח בסיווג הנמוך הניתן.

33. אנו סבורים כי העוררת לא הוכיחה שהפעילות המבוצעת בשטח זה עונה לקבוע בסעיף 3.3.8. ועל כן בקשתה של העוררת לסווג שטח זה כ"אודיטוריום" נדחת.

שטח של 1,018 מ"ר

34. טענות העוררת לעניין שטח זה נדחות גם הן.

35. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:

"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."

36. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

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

37. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע:

'בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו "קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

38. הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:

"בניין - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

39. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא 'גג מרוצף' או 'מרפסת'.

40. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".

41. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:

"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;

42. נקבע בפסיקה, כי כאשר בוחנים סיווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.

43. יש לבחון את נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ואת פוטנציאל השימוש בשטח על מנת להחליט אם יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. נקבע בעת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו [פורסם בנבו], בסעיף 17 לפסה"ד:

"גישת המערערת, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג."

44. באותו אופן קבע כב' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב:

'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה'.

45. מהראיות שבפנינו, ומדברי העוררת, ניתן להיווכח שעסקינן במרפסת ונעשה בה שימוש כמרפסת ולא כגג. המרפסת מרוצפת ומתוחמת, יש בשטח כסאות ושולחנות והיציאה אליו היא משטח הבניין. השימוש בשטח זה הינו על בסיס קבוע, אורחים מזדמנים באים לשטח זה אשר מהווה כחלק מהתערוכה, לדברי המצהיר ואף יושבים בשטח, נחים ומעשנים.

46. הוכח כי בשטח זה מתבצע שימוש קבוע כ"מרפסת".

47. טענותיה החלופיות של העוררת לסוג את השטח כ"קרקע תפוסה" או "מוזיאון" נדחות. שטח זה אינו עונה להגדרות קרקע תפוסה או מוזיאון על פי הצו ומצאנו כי אין צורך להרחיב בעניין.

מועד תיקון חישוב שטחים

48. העוררת טוענת כי במהלך ביקורת שערך המשיב ביום 14.4.2016 הופחתו שטחים של העוררת ועודכן השטח לחיוב ל- 5,494 מ"ר החל מיום 1.1.2016.

49. העוררת אינה חולקת עוד על גודל השטח וטענתה היא כי יש לעדכן את החיוב החל מיום 1.1.2015.

50. מהראיות שהוצגו בפני הוועדה עולה כי המשיב התיל את התיקון החל מיום הבדיקה הראשונה שבוצעה ביום 16.4.2015 ולא כפי שטענה העוררת מיום 1.1.2016 על כן מצאנו שאין להתערב החלטתו זו.

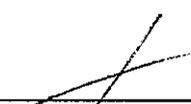
לאור האמור, הערר נדחה.

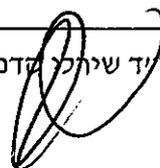
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.9.2016

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: רו"ח דר' זיו רייך


יו"ר: עו"ד שיתכן קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חן דוד בן שבע

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו חיובי ארנונה בגין קומה 1- בנכס ברחוב המסגר 34 תל אביב יפו הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000397048 ח-ן לקוח 10637584 בשטח של 3,322 מ"ר המסווג על ידי המשיב כ"חניונים במבנה ללא תשלום" (להלן: "הנכס")

לטענת העורר קומת 1- בנכס לא היתה ראויה לשימוש בחודשים מאי, יוני 2015 ועל כן יש ליתן לקומה 1- בנכס פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

לאחר דיון הוכחות, הצדדים הגישו סכומים בתיק, כמו גם סיכומי תשובה מטעם העורר והתיק בשל להכרעה.

עיקרי טענות הצדדים:

1. העורר טוען כי הנכס נרכש על ידו במטרה להשמישו כמוסך לרכבי מרצדס (קומה 1-) וחניון (קומה 2-). העורר קיבל את הנכס ברמת מעטפת וביצע שיפוצים בסכומים לא מבוטלים על מנת להשמיש את הנכס למטרה לשמה רכש אותו.
2. עד ליום 30.4.2015 הוכר הנכס על שתי קומותיו כזכאי לפטור מארנונה לפי סעיף 330.
3. עם תום הפטור סרב המשיב להעניק המשך פטור לכלל הנכס. ביום 23.7.2015 חזר בו המשיב והעניק פטור לקומה 2- מיום 1.5.2015 ועד ליום 30.9.2015.
4. לטענת העורר השימוש בפועל בנכס החל באוקטובר 2015.
5. לטענת העורר בחודשים מאי- יוני 2015 בוצעו בנכס עבודות גבס, התקנת תקרות אקוסטיות, התקנת צינורות גמישים, מתזים ומערכת לכיבוי אש, עבודות חשמל, התקנת שערים חשמליים, עבודות יציקה ושפכטל, מיזוג אויר, עבודות אינסטלציה שיש וקרמיקה, שירותים. העורר צירף חשבוניות המעידות על ביצוע העבודות בנכס בחודשים אותם הוא מבקש לקבל פטור.
6. העורר טוען כי כלל העבודות כאמור לעיל נדרשו לשם השמשת הנכס ליעודו וכל עוד לא הושלמו אין הנכס ראוי לשימוש.

7. לטענתו גם לאחר תקופת הפטור המבוקשת לא הסתיימה לחלוטין השמשת הנכס לייעודו והעורר שילם בגין תקופה זו ארנונה באופן מלא.
8. המשיב טוען כי החל מתאריך 15.10.2013 קיבל הנכס פטור "נכס שאינו ראוי לשימוש" לאור עבודות שנערכו בו ועד ליום 30.4.2015, כלומר, במשך שנה וחצי הנכס היה פטור מתשלום ארנונה.
9. לטענת המשיב, הביקורת מטעמו מיום 10.5.2015 העלתה כי בנכס אין ליקויים למעט עבודות חשמל ומצבו הפיזי לא עומד בתנאי מתן פטור לפי הצו.
10. לטענת המשיב לאחר דיון ההוכחות הוכח כי נדרשו עבודות גבס, חשמל וצביעה אולם אין בכך כדי נכס שאינו ראוי לשימוש וזכאי לקבל את הפטור בגינו.
11. מדובר בקומת חניון נעולה על ידי שער, אין בעובדה כי השערים הוחלפו כדי להעיד את היות הנכס אינו ראוי, יש תאורה בנכס, ושדרוג התאורה והחלפת מנורות אין בהם כדי להועיל לעורר. גם העבודות שטוען העורר שביצע בנכס, כגון החלפת מטבח, דלתות, התקנת מיזוג אויר, עבודות יציקה ושפכטל אין בהם כדי לזכות את נכס העורר בפטור.
12. ביום 11.7.2016 הגיש העורר תגובה לסיכומי המשיב.
13. לטענת העורר מנסה המשיב בסיכומיו לצמצם את היקף העבודות שבוצעו על ידי העורר וליצור רושם מוטעה לוועדה.
14. העורר מפנה פעם נוספת לחשבונות שצורפו לתצהיר מטעמו.
15. העורר טוען כי המשיב מתעלם מכך שנרשם בדו"ח הביקורת כי העבודות נחוצות לשם השלמת הנכס וכן כי החשבונות שצורפו מתייחסות לתקופת הפטור המבוקש.
16. העורר טוען כי במקרה נשוא ערר יש לאבחן את בדיקת מתן הפטור ממצב בו עסקינן בנכס ניזוק שאי אפשר לשבת בו במקרה דנן, בו יש נכס בבניה, בשיפוצים ויש לתת את הפטור המבוקש עד לסיום עבודות הגמר שבוצעו בנכס.

דיון והכרעה:

17. לאחר בחינת החומר שהובא בפנינו, ראיות הצדדים וכן המסמכים שהוגשו מטעמם הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
18. סעיף 330 לפקודת העיריות 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, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".
19. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

20. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

21. במקרה שלפנינו בוחנת הוועדה מבחינה אובייקטיבית, את העבודות שבוצעו בתקופת הערר ואת מצבו של הנכס.

22. בפני הוועדה ערר לתקופה של חודשיים. הוועדה בחנה את הראיות, את החשבוניות שהוצגו ועלו בפניה הנתונים הבאים שלא נסתרו על ידי המשיב:

22.1 בנכס בוצעו עבודות התאמה להשמשת הנכס כמוסך.

22.2 עבודות גבס, צביעה, חשמל, מיזוג אויר, דלתות לשירותים, מערכת כיבוי אש, החלפת מטבח קיים בחדש וכן בניית שני חדרי שירותים.

23. אנו נותנים אמון בדברי העוררת ובמהימנות החשבוניות אך איננו סבורים כי עבודות אלה מזכות בפטור. אלו עבודות שנועדו להשמשת הנכס לפעילות מסוימת ואין בכל עבודה, אף אם היא בסכומים שאינם מבוטלים, כדי להפוך את הנכס לאינו ראוי על פי צו הארנונה.

24. מבחינה אובייקטיבית כאשר אנו בוחנים את הנכס, ואת העבודות שבוצעו בו בתקופת הערר, אנו מוצאים כי למעט התקנת שירותים הנכס היה במצב בו לא ניתן לקבוע כי אינו ראוי לכל שימוש שהוא.
25. במבחן הכולל, לגבי כל השטח כחידה אחת, סבורה הוועדה שאין מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש.
26. העורר אינו חולק על ממצאי הביקורת וויתר על חקירת מר ניר לוי, המצהיר מטעם המשיב. בהתאם לתצהיר לוי, וכן גם לפי התמונות שצורפו לתצהירו לא מצאנו כי נראו ליקויים בנכס, כאלה המצדיקים מתן פטור.
27. נציין כי גם אם נכונה טענת העורר על העדר חיבור לחשמל או למים, עובדה זו כשלעצמה אינה מהווה עילה לקבלת פטור. העורר לא הציג בפנינו מועד חיבור הנכס לחשמל.
28. אנו מקבלים את טענת המשיב כי לא מוקנה לנכס פטור מכח סעיף 330 "באופן אוטומטי" לכל תקופת השיפוצים ומשכך, יש משנה חשיבות למצב העובדתי בזמן הבדיקה, ראה הנריק רוסטוביץ, "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית 2001 בעמוד 592 :
- "לא כל שיפוץ מזכה את המחזיק בבניין בפטור מארנונה על פי סעיף 330. היקפם של השיפוצים, השוללים מבניין את אופיו כבניין שבנייתו הסתיימה, אינו ניתן לתיחום מדויק, ויש לקבוע בכל מקרה לגופו. מכל מקום, הבניין חייב למלא אחר התנאי הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, כי הנוק שנגרם לו הוא "במידה שאי אפשר לשבת בו".
29. העורר לא הציג תמונות של הנכס בזמן השיפוץ ואין בתמונות שהוצגו על ידי העורר ביום דיון ההוכחות כדי להועיל לו. התמונות מעידות על נראות הנכס כיום ולא בזמן תקופת הערר.
30. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330.

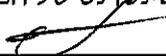
בנסיבות העניין הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

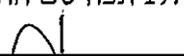
ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.9.2016.

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..

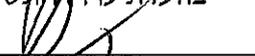
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"לז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



ובר: דר' זיו רייך, רו"ח



ובר: אבנר גדיאל



רו"ר: עוי"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז באלול תשעו
19.09.2016
מספר ערר : 140014695 / 11:12
מספר ועדה: 11417

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מחסני קרור השוק הסיטונאי בתל-אביב בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

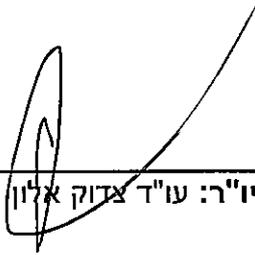
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 19.09.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז באלול תשעו
19.09.2016
מספר ערר : 140014691 / 12:04
מספר ועדה: 11417

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צמח מלי

- נ ג ד -

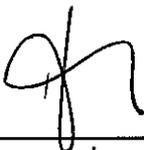
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

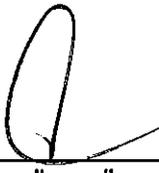
החלטה

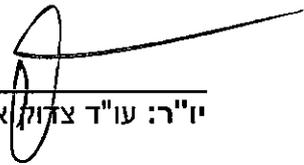
הערר מתקבל חלקית.
הנכס יסווג בסיווג מגורים החל מיום 1/3/16 בהתאם להסכמת המשיב כאמור לעיל.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 19.09.2016.

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


חבר: עו"ד צדוק אלון


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טז באלול תשעו
19.09.2016
מספר ערר : 140015327 / 12:14
מספר ועדה : 11417

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: מידר דוד ז"ל, מידר נעמי ז"ל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.09.2016.

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

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

תאריך : טז באלול תשעו
19.09.2016
מספר ערר : 140014557 / 12:36
מספר ועדה: 11417

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רוטנברג זלמן זיגי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

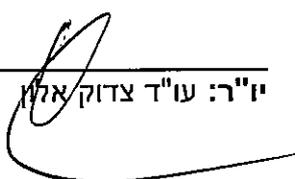
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.09.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טז באלול תשעו
19.09.2016
מספר ערר : 140014443 / 13:08
מספר ועדה : 11417

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חיימוב רחמין

- נ ג ד -

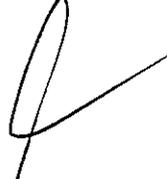
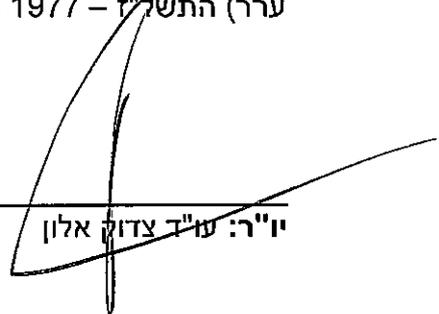
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יתקבל חלקית באופן שיינתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה מיום 7/1/16 עד ליום 12/8/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.09.2016.

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

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

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

העורר: יהודה אליהו ז"ל

אליקים שאול

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

כתב הערר שהוגש על ידי העורר יהודה אליהו ז"ל נכתב:

"החנות מעולם לא הייתה פעילה...מעולם לא קיבלתי אישור מהתחנה המרכזית על זכאותי להשתמש ב"נכס" עליו שילמתי בשותפות לעוד שלושה אנשים הבעלים על יתרת החנות, שניים מתוכם ניתקו קשר ולא ניתן לאתרם...מעולם בעצם לא הייתה לי שום חזקה על רבע מ"הנכס"..."

"..אני אדם בן 92 ולא בקו הבריאות, עייפתי מלהתמודד מול העירייה והתחנה המרכזית ולטפל שוב ושוב ואין בכוחי להתמודד עם זה....".

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי התברר כי העורר נפטר שלושה שבועות לפני מועד הדיון שנקבע ולדיון התייצבו בנותיו של המנוח.

באותו המועד הוחלט בהסכמת הצדדים כי הערר יחול גם על שנת המס 2016 וכי בנותיו של העורר ז"ל פטורות מהתייצבות.

בנותיו של העורר הצביעו בדיון על אליקים שאול כשותפו של אביהם המנוח ברכישת ה"נכס".
ביום 9.5.16 נתקיים דיון נוסף אליו התייצב מר אליקים שאול אשר רכש יחד עם העורר יהודה אליהו ז"ל את הנכס והוא חזר על עמדתו של המנוח כי לא נתקבלה חזקה.
בתום הישיבה קבענו כי שמענו את עדותו של העורר אליקים שאול ואנו פוטרם אותו מהבאת תצהיר מטעמו.

"נאמץ גם בתיק זה את דרך הניהול שהייתה מקובלת על הצדדים בתיקי התחנה המרכזית"

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

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

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

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

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

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

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העורר ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ..."

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

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

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

הצד השלישי :

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

הצד השלישי העלה בתיקים אחרים נדונו בפנינו טיעונים שונים ביחס למעמדו כצד שלישי ולזימונו לדיונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר ביחס לטענות הצד השלישי :

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

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

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

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

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

ביום 22.5.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

כמוסכם הגיש הצד השלישי תיק מוצגים מטעמו ביום 7.8.16

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה הטבלה אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהירה גב' רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב:

"העירייה רשמה את העוררים כמחזיקים בנכס ברחוב לוינסקי 108 שמספרו 2000131668 לאור הודעה שנמסרה מהתחנה המרכזית החדשה תל אביב"

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו תצהירו של מיקי זיו אליו צורפו מוצגים :

חוזה המכר מיום 4.6.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 25.6.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן חיובים בגין דמי ניהול .

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

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

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

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

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

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

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

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

כאמור, לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את העורר לקבל את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביתס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כעשר שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורר ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתיק המוצגים מטעמה.

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל לחתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורר אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

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

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה .

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

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

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורר כמחזיק מתודש ינואר 1999.

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידי היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסת לו על ידי המשיב.

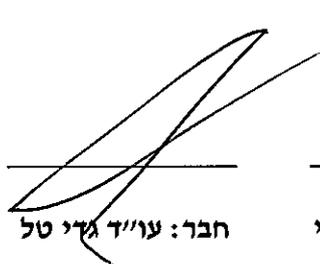
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2016.

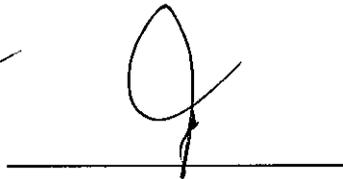
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

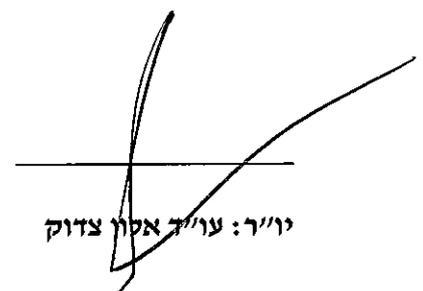


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אקון צדוק

מס' ערר: 140012377
140012599
140014840

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: קניית השלום השקעות בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 1104 מ"ר ברחוב מנחם בגין 134 אשר מנהל הארנונה סיווג אותו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בנימוק שהשטח משמש את העוררת כמנחת מסוקים.

הצדדים הסכימו על איחוד התיקים שבנדון וביום 20.6.16 נתקבלה החלטה המאשרת את ההסכמה הנ"ל.

העוררת טוענת לביטול החיובים כדלקמן:

- מדובר בשטח גג פתוח שאינו מקורה ולפיכך אינו חייב בארנונה.
- מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול (חיוב מיום 1.1.2014).
- שטחי הגג משותפים לכל המחזיקים בבניין ולכן בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה אין לחייב בארנונה בגין נכס זה ו/או לחילופין יש לחייב את כל המחזיקים בבניין בהתאם לאחזקתם ברכוש הלא משותף.
- לחילופי חילופין טוענת העוררת כי היה וימצא כי השטח הינו בר חיוב בארנונה יש לחייבו בתעריף הזול האפשרי שכן מדובר בשטח גג פתוח אשר אין בו שימוש.

המשיב, השיב להשגת העוררת ביום 28.1.15 כי בבחינת חיוב שנערכה נמצא כי הנכס משמש כמנחת מתוחם ומסומן לרבות מנורות שקועות ברצפתו ומנורות איתות.

עוד טען מנה הארנונה:

"יודגש כי במעמד הביקורת הובהר כי הגישה לשטח זה מסורה לעובדי מרשתך בלבד אשר ברשותה מצויים מפתחות הכניסה והגישה לשטח הנכס"

מנהל הארנונה התייחס בתשובתו לאפשרות כי לא נעשה שימוש בנכס וטען כי: **"גם אם ייטען כי הנכס ריק ולא מתקיים בו שימוש הרי שהוא עדיין בר חיוב..."**

עוד הפנה המשיב לסעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה הקובע:

"בשטח בניין נכלל כל השטח שבתוך יחידות הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה". וטען בתשובתו כי השטח הנ"ל עולה בקנה אחד עם הגדרות סעיף 1.3.1 ב' לצו והוא מוחזק בלעדית על ידי העוררת.

מנהל הארנונה מפנה לפוטנציאל השימוש כמצדיק את החיוב ובעניין הסיווג הרי שהנכס "סווג בהמשך ישיר וטבעי לשימוש המתקיים ברובם המכריע של הנכסים המאכלסים את הבניין כולו והמסווגים כאמור "בנינים שאינם משמשים למגורים"

ביום 23.2.16 הגיש המשיב כתב תשובה לערר בו ציין כי החליט לקבל חלקית את הערר כדלקמן:

"בהתאם למכתב שהתקבל מטעם רשות שדות התעופה האזרחית הוחלט לסיים את חיוב הנכס מיום 18.2.15 המועד בו בוטל רישיון הפעלת מנחת המסוקים שפעל בנכס".

בראשיתו של דיון ההוכחות ביום 30.5.2016 הודיענו ב"כ העוררת כי על אף הודעתו הנ"ל של המשיב בכתב התשובה לערר שב המשיב וחייב את העוררת בארנונה בגין השימוש בגג בשנת המס 2016.

ביום 14.6.2016 נעתרנו לבקשת הצדדים לאחד את שלושת תיקי העררים לשנים 2014, 2015 ו-2016 כך שהחלטתנו זו תחול בהתאמה.

הצדדים הביאו ראיותיהם.

עד העוררת הצהיר כי במהלך תקופת המחלוקת שטח הגג היה ללא כל שימוש ולא בוצע בו כל שימוש לרבות כמנחת מסוקים.

עד העוררת הסביר כי כשהבינה העוררת כי המשיב מחייב אותה בארנונה בשל ייעוד הגג כמנחת מסוקים פנתה לרשות שדות התעופה ביום 19.8.15 וביקשה לבטל את רישומו של הגג בבניין העגול כמנחת מסוקים.

בתשובה נתקבלה הודעת רשות שדות התעופה מיום 2.9.2015 ונצטט את עיקרה כדלקמן:

"מנחת עזריאלי... הופעל בעבר על ידי חברת כים ניר בע"מ לאחר שרשות שדות התעופה האזרחית העניקה לה רישיון להפעלת המנחת...בתאריך 18.2.15 רשות שדות התעופה שלחה הודעת ביטול רישיון הפעלת מנחת לחברת כים ניר בע"מ לבקשת החברה ומאז המנחת לא פעיל ולא רשום ברשימות רשות שדות התעופה כמנחת".

בחקירתו נשאל עד העוררת על הגישה לגג הבניין והשיב כי אין גישה חופשית לגג הבניין לדיירי הבניין מאחר ועל גג הבניין מוצבות מערכות באזור הטכני.

העד אישר כי בשנת 2014 הייתה נחיתה אחת של חברת כים ניר על גג הבניין.

לשאלת הועדה אישר העד כי מיד עם קבלת דרישת העירייה פנתה העוררת לרשות שדות התעופה כאמור לעיל וכי מאז פברואר 2015 אין שימוש בגג כמנחת מסוקים.

המשיב הגיש את דוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 3.12.14 באמצעות העד אריאל שרעבי.

בדוח נרשם כי הגישה לגג נעשתה באמצעות מפתח המצוי בידי מנכ"ל חברת הניהול וכי על משטח הגג נראו סממנים של מנחת כדלקמן:

"על משטח הבטון נראו מנורות השקועות ברצפה ומנורות איתות עומדות סביב היקפו. כמו כן נראה לוגו של מגדלי עזריאלי וסימונים בצבע כתום על רצפת המשטח"

באותו מעמד (3.12.14) טען נציג העוררת בפני עד המשיב כי הגג איננו משמש לנחיתה מסוקים אלא בשעות חירום ולבקשת גורמי שלטון.

לתצהירו של עד המשיב צורף מסמך מ/1 המתאר את ההחלטה שהתקבלה אצל המשיב בדבר חיוב מנחתי מסוקים בתל אביב.

בחקירתנו הודה עד המשיב כי אינו מכיר את מסמך מ/1 : "איני יודע להסביר אותו וזו הפעם הראשונה שאני דואה אותו. אני יכול להתייחס לדוח הביקורת בלבד..."

ראשית דבר נכריע ביחס לחיובים לשנת המס 2016 (ערר מספר 140014840)

אין חולק ביחס לעובדה כי בעקבות הודעת רשות שדות התעופה מיום 2.9.2015 לפיה בוטל רישום המנחת החל מיום 18.2.15 ביטל המשיב את חיובי הארנונה בגין המנחת מאותו מועד, כלומר מיום 18.2.15.

מסיבות שאינן ברורות (ואשר המשיב לא נתן להן מענה בדיון ו/או בסיכום טענותיו) הוטל פעם נוספת חיוב בגין שטח הגג כמנחת בשנת המס 2016.

בהעדר התייחסות ובניסיון למצוא את ההנמקה לחיוב החוזר פנינו לתשובת מנהל הארנונה מיום 7.4.2016 וחיפשנו בגוף התשובה מענה לסתירה, אך לא מצאנו כל התייחסות לכך.

המשיב הודיע בכתב התשובה לערר לשנת 2015 כי בשל הודעת רשות שדות התעופה הוא מקבל חלקית את הערר ומפסיק את חיוב הנכס מיום 18.2.2015.

חזקה על המשיב כי הפעיל שיקול דעת בטרם החליט להפסיק החיוב מאותו מועד והסתמך על הפסקת רישומו של הגג כמנחת מסוקים בכדי להפסיק את החיוב בגין הגג.

בהעדר כל נימוק או הסבר אחר הרי שנצמד גם אנו במסלול שהתווה מנהל הארנונה (תוך שאנו מביעים תמיהה על התנהלות מנהל הארנונה בעניין זה) ונכריע גם אנחנו כי מאחר והנסיבות לא השתנו וגג הבניין אינו רשום כמנחת מסוקים (בהתאם להחלטת רשות שדות התעופה הני"ל) הרי שיש לבטל החיוב בגינו בשנת המס 2016 ודין הערר בעניין זה להתקבל.

נותר לנו להכריע במחלוקת הנוגעת לחיוב הנכס מיום 1.1.2014 ועד ליום 18.2.2015

עלינו להכריע בשלוש נקודות עיקריות:

- האם מדובר בנכס בר חיוב
- במידה והנכס הינו בר חיוב מי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ?
- האם רשאית ועדת הערר לדון בטענות ביחס לחיוב הרטרואקטיבי מיום 1.10.14 ואם כן, מה דין החיוב הרטרואקטיבי.

חיוב שטח הגג בארנונה:

אין לקבל את טענת העוררת כי שטח גג מהווה קטגורית שטח מצוי מחוץ למעטפת הבניין ובשל כך אינו נכלל בהגדרת בניין ואינו בר חיוב בארנונה.

לטענת העוררת בהגדרת בניין בצו הארנונה נכלל רק שטח שנמצא בתוך יחידת הבניין ואילו קירות חוץ אינם מחויבים בארנונה.

הטענה כאילו גג בניין מהווה "קיר חוץ" היא טענה חסרת בסיס ואף מיתממת. צו הארנונה עצמו עוסק בכמה וכמה סעיפים בעניין חיוב גגות, גם הפסיקה עסקה פעמים רבות בשאלות הנוגעות לחיוב שטחי גג.

לו היה ממש בטענת העוררת הרי שלא ניתן היה לחייב בכל מקרה שטחי גגות ואף שטחים נוספים רבים אחרים שהנישומים היו מצביעים עליהם כשטח חיפוי.

טענה נוספת של העוררת נוגעת לכך שחיוב בארנונה יש להטיל על פי השימוש בפועל ולא על פי ייעוד הנכס.

העוררת טוענת בעניין זה כי מיום הודעת החיוב היא הוכיחה כי לא הייתה כל נחיתה על הגג וכי עדות העד מטעמה בעניין זה לא נסתרה.

למעשה, בטענתה זו מודה העוררת כי מקום בו הוכח כי נעשה שימוש בגג הבניין להמראות ונחיתות הרי שיש לחייב את שטח הגג בארנונה וכי למעשה עד למועד בו הפסיקה את השימוש בגג כמנחת יש לחייבה בארנונה.

המשיב הוכיח כי נעשה שימוש בגג כמנחת מסוקים.

הדברים עולים גם מנוסח מכתבה של רשות שדות התעופה, גם מפרסומיה של חברת כים ניר בע"מ וגם מעדויות עד העוררת במהלך דיון ההוכחות.

העוררת לא הניחה תשתית עובדתית המסבירה את מערכת היחסים בינה לבין כים ניר. (הסכם שימוש או הסכם שכירות)

העובדות היחידות המתייחסות לכך עולות מתוך פנייתה של העוררת לרשות שדות התעופה בה היא מודה כי בעבר נעשה שימוש במנחת אך **"מזה זמן רב לא מבוצע שימוש זה"**.

גם התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב מוכיחות כי על הגג קיים מנחת מסוקים עם תאורה מתאימה וסימון מתאים.

מכל האמור לעיל עולה שוב כי אין מחלוקת שהגג שימש כמנחת מסוקים, המחלוקת היחידה נוגעת לשאלה מתי הופסק השימוש בגג כמנחת מסוקים.

אמרנו ונשוב ונאמר כי הרלבנטיות למועד הפסקת השימוש נקבעה על ידי המשיב אשר פעמיים מצא כי הפסקת השימוש מהווה פרמטר להפסקת חיוב –

פעם אחת כשביטל את חיוב הגג של המגדל המשולש (בעקבות השגת העוררת) ופעם שניה כשביטל את חיוב הגג של המגדל העגול בעקבות מכתבה של רשות שדות התעופה.

משמצאנו כי הגג הינו בר חיוב בארנונה עלינו להכריע בשתי שאלות: שאלת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ושאלת החיוב הרטרואקטיבי.

כאמור העוררת בחרה שלא להניח בפני המשיב /או בפני ועדת הערר את העובדות הנוגעות למערכת היחסים בינה לבין כים ניר בע"מ.

מהראיות שהובאו בפנינו עולה בצורה ברורה כי הגישה לשטח הגג הינה בשליטתה היחידה והמוחלטת של חברת הניהול.

ראה לעניין זה את עדותו של עד העוררת במהלך חקירתו הנגדית **"אין גישה חופשית לדיירי הבניין"** ואת דוח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 3.12.14 שם צוטט ניסים, נציג העוררת כך:

"כמו כן טוען כי הגישה לגג מוגבלת רק לעובדי חברת הניהול וכי הגישה אליו נעולה והמפתח נמצא רק ברשות חברת הניהול".

אין חולק לפיכך כי השליטה והגישה לגג נמצאת בידי העוררת בלבד.

עוד עולה מהראיות שהובאו בפנינו כי העוררת העניקה לחברת כים ניר בע"מ את הזכות לעשות שימוש בגג הבניין לצורך המראות ונחיתות.

העוררת היא גם זו שפנתה לרשות שדות התעופה בעניין הגג.

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ועל כן יש לדחות את הטענה כי אין לראות בה מחזיקה בנכס.

ממילא יש לדחות גם את טענתה כי מדובר בשטח משותף אשר יש לחלק החיוב בו בין שאר בעלי הזכויות במגדל.

נותר לנו להכריע ביחס למועד החיובים כפי שחייב המשיב את העוררת:

הודעת החיוב נשלחה לעוררת בחודש אוקטובר 2014 עם תחולה רטרואקטיבית החל מיום 1.1.2014.

שאלת החיוב הרטרואקטיבי:

אין מחלוקת כי המשיב חייב את העוררת במהלך חודש אוקטובר 2014 רטרואקטיבית מיום 1.1.2014.

האם מוסמכת הוועדה לדון במקרה שבפנינו בטענת העוררת ביחס לחיוב הרטרואקטיבי:

הננו סבורים כי המחלוקת בסוגית החיוב הרטרואקטיבי בנסיבות העניין נתונה לסמכותה של הוועדה בשים לב לפסיקת בתי-המשפט המנהליים.

אמנם, ועדת הערר מוגבלת בסמכותה לרשימת העניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר לקביעת ארנונה, ובמקרה שבפנינו טענה העוררת ביחס לחיוב עצמו ו/או כי אינה "מחזיקה בנכס" אלא ששאלת החיוב הרטרואקטיבי במחלוקת שבפנינו הייתה חלק בלתי נפרד מסוגיית חיוב הגג בשל השימוש בו כמנחת מסוקים ובשאלת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, שאלות אשר אין חולק כי הן נתונות לסמכות הוועדה, ולפיכך, ובהתאם לפסיקה המתייחסת לסמכויות שלובות אלה לא ניתן לקבוע כי ההכרעה בשאלת תוקפם של החיובים הרטרואקטיביים חורגת מגבולות סמכויות הוועדה

לעניין זה ראה עמ"נ (י-ם) 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (1.4.12), בפסקה 12; שם נקבע כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת סיווג. וראה עמנ (י-ם) 22338-05-14 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים.

מאחר והגענו למסקנה כי בסמכותנו לדון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים כאמור לעיל עלינו לבחון, כמצוות פסיקת בתי המשפט בשאלת תוקף החיוב הרטרואקטיבי.

הכלל הוא כמובן שיש להתנגד לחיוב למפרע של מס במיוחד כאשר בדיני הארנונה לא קיימת הסמכה מפורשת לגבייה רטרואקטיבית של ארנונה.

בכדי לסתור את החזקה הנ"ל לפיה גבייה רטרואקטיבית של מס ארנונה הינה פסולה, נדרשים טעמים מיוחדים וטובים.

ראשית כמובן האינטרס הציבורי ומכוחו חבותה של הרשות לגבות מס אמת אלא שאין די בכך.

יש לבחון בכל מקרה ומקרה את נסיבותיו בכלל ואת התנהגות הנישום בפרט.

במקרה שלנו, לאור תקופת החיוב הרטרואקטיבית, אשר אינה חורגת משנת המס בה נשלחה הודעת החיוב ולאור העובדה שנעשה ככל הנראה שימוש בגג עוד שנים רבות קודם למשלוח הודעת החיוב (המשיב הציג פרסומים הנוגעים לשימוש משנים קודמות) אפשר לקבוע כי על הנישום הייתה קיימת חובה להודיע לרשות על השימוש בנכס.

מנימוקים אלה יש לקבוע כי החזקה האוסרת חיוב רטרואקטיבי נסתרה ונפנה בעניין זה לעמנ (י-ם) 22338-05-14 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, שם נקבע:

"הואיל וההחלה הרטרואקטיבית בענייננו – נועדה לאפשר לעיריית ירושלים לאכוף חיובי ארנונה מנישום בהתאם לשטח הנכס שבו הוא משתמש בפועל, לצורך גביית מס אמת, ובאופן המקדם נשיאה שוויונית בנטל בין כלל הנישומים"

מאחר ומצאנו כי נסתרה החזקה האוסרת חיוב רטרואקטיבי יש לבחון את סבירות החיוב במקרה שלנו :

נצטט מע"א 8517/09 בעניין ששון לוי :

"...כחלק מאינטרס הציבור, יש לעמוד על שיקולים שעניינם קיום החוק, גביית מס אמת ודוחות תושבי הרשות – רווחה אשר עלולה להיפגע, באם הרשות לא תגבה את הכספים המגיעים לה. כחלק מאינטרס הפרט, יש להתחשב בשיקולים הנוגעים לענייניו של הפרט בסופיות ההחלטה ולמידת ההסתמכות שלו על ההחלטה... במסגרת זאת, יש לתת את הדעת גם למשך הזמן שלגביו מבוצע החיוב הרטרואקטיבי, למידת הצדק, היעילות והנחיצות שבחיוב הרטרואקטיבי וכן להתנהלות הצדדים – הרשות המקומית, מחד גיסא, והנישום, מאידך גיסא"

בנסיבות בהן ידעה העוררת על השימוש בגג על ידי כים ניר בע"מ לא ייפגע אינטרס ההסתמכות של העוררת במיוחד לאור העובדה שהמשיב חייב אותה רק מתחילת שנת המס ששוא הודעת החיוב. מכל האמור לעיל יש לדחות את טענות העוררת כנגד חיוב הנכס בארנונה החל מיום 1.1.2014 .

מהעובדות שהובאו בפנינו התרשמנו כי השימוש בנכס למנחת מסוקים הופסק בפועל עוד קודם למועד שנקבע במכתב של רשות שדות התעופה, כלומר, לפני יום 18.2.2015 .

עד המשיב ציטט את ניסים, נציג העוררת שנכח במועד הביקורת ביום 3.12.14 וציין ביחס לכך שהגג אינו משמש לנחיתת מסוקים אלא בשעת חירום בלבד.

גם עד העוררת העיד על כך בחקירה הנגדית :

"בשנת 2014 הייתה נחיתה אחת כל השנה, אני אומר זאת מידיעה אישית, הנחיתה בוצעה על ידי חברת כימניר"

כאשר נשאל על כך עד המשיב בחקירתו הנגדית הוא השיב :

"אני ביקרתי בנכס ביום 3.12.14, לא ערכתי עוד ביקורים בנכס. אני לא ראיתי נחיתות או המראות של מסוקים בעת הביקורת..."

מכל האמור לעיל מצטיירת תמונה עובדתית לפיה בנכס נעשה שימוש לנחיתות והמראות של מסוקי כים ניר, ככל הנראה הרבה לפני יום 1.1.14.

המשיב חייב את העוררת בהחל מיום 1.1.14 והודעת החיוב נשלחה במהלך חודש אוקטובר 2014.

הביקורת בנכס נערכה ביום 3.12.2014 ובמועד זה ככל הנראה כבר לא הורשתה חברת כים ניר לנחות בנכס.

אישור להפסקת רישוי הנכס כמנחת מסוקים התקבל ביום 18.2.2015 .

יצוין כי בהשגת העוררת מיום 11.11.14 אין טענה לפיה הופסק השימוש בגג כמנחת.

בשים לב לכל הממצאים העובדתיים הנ"ל ובשים לב לעמדת המשיב לפיה הוא מפסיק את חיוב הגג בארנונה מיום 18.2.2015 מצאנו כי נכון וצודק יהיה לצמצם את תקופת החיוב ולהפסיק החיוב בגג לא מיום 18.2.2015 כי אם מיום הביקורת שנערכה בנכס, היינו 3.12.2015 שכן השתכנענו מהממצאים העובדתיים שהוצגו לנו כי במועד זה כבר הופסק השימוש בגג כמנחת מסוקים עבור חברת כים ניר בע"מ ו/או עבור העוררת.

סוף דבר

העררים מתקבלים חלקית

הגג יחויב בסיווג "בנינים שאינם משמשים כמגורים" מיום 1.1.2014 ועד ליום 3.12.2014, בשים לב לתוצאות הדין אין צו להוכחות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2016.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140012377
140012599
140014840

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: קניית השלום השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 1104 מ"ר ברחוב מנחם בגין 134 אשר מנהל הארנונה סיווג אותו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בנימוק שהשטח משמש את העוררת כמנחת מסוקים.

הצדדים הסכימו על איחוד התיקים שבנדון וביום 20.6.16 נתקבלה החלטה המאשרת את ההסכמה הנ"ל.

העוררת טוענת לביטול החיובים כדלקמן:

- מדובר בשטח גג פתוח שאינו מקורה ולפיכך אינו חייב בארנונה.
- מדובר בחיוב רטרואקטיבי פסול (חיוב מיום 1.1.2014).
- שטחי הגג משותפים לכל המחזיקים בבניין ולכן בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה אין לחייב בארנונה בגין נכס זה ו/או לחילופין יש לחייב את כל המחזיקים בבניין בהתאם לאחזקתם ברכוש הלא משותף.
- לחילופין חילופין טוענת העוררת כי היה ויימצא כי השטח הינו בר חיוב בארנונה יש לחייבו בתעריף הזול האפשרי שכן מדובר בשטח גג פתוח אשר אין בו שימוש.

המשיב, השיב להשגת העוררת ביום 28.1.15 כי בבחינת חיוב שנערכה נמצא כי הנכס משמש כמנחת מתוחם ומסומן לרבות מנורות שקועות ברצפתו ומנורות איתות.

עוד טען מנה הארנונה :

"יודגש כי במעמד הביקורת הובהר כי הגישה לשטח זה מסורה לעובדי מרשתך בלבד אשר ברשותה מצויים מפתחות הכניסה והגישה לשטח הנכס"

מנהל הארנונה התייחס בתשובתו לאפשרות כי לא נעשה שימוש בנכס וטען כי: **"גם אם ייטען כי הנכס ריק ולא מתקיים בו שימוש הרי שהוא עדיין בר חיוב..."**

עוד הפנה המשיב לסעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה הקובע:

"בשטח בניין נכלל כל השטח שבתוך יחידות הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה". וטען בתשובתו כי השטח הנ"ל עולה בקנה אחד עם הגדרות סעיף 1.3.1 ב' לצו והוא מוחזק בלעדית על ידי העוררת.

מנהל הארנונה מפנה לפוטנציאל השימוש כמצדיק את החיוב ובעניין הסיווג הרי שהנכס "סווג בהמשך ישיר וטבעי לשימוש המתקיים ברובם המכריע של הנכסים המאכלסים את הבניין כולו והמסווגים כאמור "בנינים שאינם משמשים למגורים"

ביום 23.2.16 הגיש המשיב כתב תשובה לערר בו ציין כי החליט לקבל חלקית את הערר כדלקמן:

"בהתאם למכתב שהתקבל מטעם רשות שדות התעופה האזרחית הוחלט לסיים את חיוב הנכס מיום 18.2.15 המועד בו בוטל רישיון הפעלת מנחת המסוקים שפעל בנכס".

בראשיתו של דיון ההוכחות ביום 30.5.2016 הודיענו ב"כ העוררת כי על אף הודעתו הנ"ל של המשיב בכתב התשובה לערר שב המשיב ותייב את העוררת בארנונה בגין השימוש בגג בשנת המס 2016.

ביום 14.6.2016 נעתרנו לבקשת הצדדים לאחד את שלושת תיקי העררים לשנים 2014, 2015 ו-2016 כך שהחלטתנו זו תחול בהתאמה.

הצדדים הביאו ראיותיהם.

עד העוררת הצהיר כי במהלך תקופת המחלוקת שטח הגג היה ללא כל שימוש ולא בוצע בו כל שימוש לרבות כמנחת מסוקים.

עד העוררת הסביר כי כשהבינה העוררת כי המשיב מחייב אותה בארנונה בשל ייעוד הגג כמנחת מסוקים פנתה לרשות שדות התעופה ביום 19.8.15 וביקשה לבטל את רישומו של הגג בבניין העגול כמנחת מסוקים.

בתשובה נתקבלה הודעת רשות שדות התעופה מיום 2.9.2015 ונצטט את עיקרה כדלקמן:

"מנחת עזריאלי... הופעל בעבר על ידי חברת כים ניר בע"מ לאחר שרשות שדות התעופה האזרחית העניקה לה רישיון להפעלת המנחת... בתאריך 18.2.15 רשות שדות התעופה שלחה הודעת ביטול רישיון הפעלת מנחת לחברת כים ניר בע"מ לבקשת החברה ומאז המנחת לא פעיל ולא רשום ברשימות רשות שדות התעופה כמנחת".

בחקירתו נשאל עד העוררת על הגישה לגג הבניין והשיב כי אין גישה חופשית לגג הבניין לדיירי הבניין מאחר ועל גג הבניין מוצבות מערכות באזור הטכני.

העד אישר כי בשנת 2014 הייתה נחיתה אחת של חברת כים ניר על גג הבניין.

לשאלת הועדה אישר העד כי מיד עם קבלת דרישת העירייה פנתה העוררת לרשות שדות התעופה כאמור לעיל וכי מאז פברואר 2015 אין שימוש בגג כמנחת מסוקים.

המשיב הגיש את דוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 3.12.14 באמצעות העד אריאל שרעבי.

בדוח נרשם כי הגישה לגג נעשתה באמצעות מפתח המצוי בידי מנכ"ל חברת הניהול וכי על משטח הגג נראו סממנים של מנחת כדלקמן:

"על משטח הבטון נראו מנורות השקועות ברצפה ומנורות איתות עומדות סביב היקפו. כמו כן נראה לוגו של מגדלי עזריאלי וסימונים בצבע כתום על רצפת המשטח"

באותו מעמד (3.12.14) טען נציג העוררת בפני עד המשיב כי הגג איננו משמש לנחיתת מסוקים אלא בשעות חירום ולבקשת גורמי שלטון.

לתצהירו של עד המשיב צורף מסמך מ/1 המתאר את ההחלטה שהתקבלה אצל המשיב בדבר חיוב מנחת מסוקים בתל אביב.

בחקירתו הודה עד המשיב כי אינו מכיר את מסמך מ/1 : "איני יודע להסביר אותו וזו הפעם הראשונה שאני רואה אותו. אני יכול להתייחס לדוח הביקורת בלבד..."

ראשית דבר נכריע ביחס לחיובים לשנת המס 2016 (ערר מספר 140014840)

אין חולק ביחס לעובדה כי בעקבות הודעת רשות שדות התעופה מיום 2.9.2015 לפיה בוטל רישום המנחת החל מיום 18.2.15 ביטל המשיב את חיובי הארנונה בגין המנחת מאותו מועד, כלומר מיום 18.2.15.

מסיבות שאינן ברורות (ואשר המשיב לא נתן להן מענה בדיון ו/או בסיכום טענותיו) הוטל פעם נוספת חיוב בגין שטח הגג כמנחת בשנת המס 2016.

בהעדר התייחסות ובניסיון למצוא את ההנמקה לחיוב החוזר פנינו לתשובת מנהל הארנונה מיום 7.4.2016 וחיפשנו בגוף התשובה מענה לסתירה, אך לא מצאנו כל התייחסות לכך.

המשיב הודיע בכתב התשובה לערר לשנת 2015 כי בשל הודעת רשות שדות התעופה הוא מקבל חלקית את הערר ומפסיק את חיוב הנכס מיום 18.2.2015.

חזקה על המשיב כי הפעיל שיקול דעת בטרם החליט להפסיק החיוב מאותו מועד והסתמך על הפסקת רישומו של הגג כמנחת מסוקים בכדי להפסיק את החיוב בגין הגג.

בהעדר כל נימוק או הסבר אחר הרי שנצמד גם אנו במסלול שהתווה מנהל הארנונה (תוך שאנו מביעים תמיהה על התנהלות מנהל הארנונה בעניין זה) ונכריע גם אנחנו כי מאחר והנסיבות לא השתנו וגג הבניין אינו רשום כמנחת מסוקים (בהתאם להחלטת רשות שדות התעופה הנ"ל) הרי שיש לבטל החיוב בגינו בשנת המס 2016 ודין הערר בעניין זה להתקבל.

נותר לנו להכריע במחלוקת הנוגעת לחיוב הנכס מיום 1.1.2014 ועד ליום 18.2.2015

עלינו להכריע בשלוש נקודות עיקריות:

- האם מדובר בנכס בר חיוב
- במידה והנכס הינו בר חיוב מי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ?
- האם רשאית ועדת הערר לדון בטענות ביחס לחיוב הרטרואקטיבי מיום 1.10.14 ואם כן, מה דין החיוב הרטרואקטיבי.

חיוב שטח הגג בארנונה:

אין לקבל את טענת העוררת כי שטח גג מהווה קטגורית שטח המצוי מחוץ למעטפת הבניין ובשל כך אינו נכלל בהגדרת בניין ואינו בר חיוב בארנונה.

לטענת העוררת בהגדרת בניין בצו הארנונה נכלל רק שטח שנמצא בתוך יחידת הבניין ואילו קירות חוץ אינם מחויבים בארנונה.

הטענה כאילו גג בניין מהווה "קיר חוץ" היא טענה חסרת בסיס ואף מיתממת. צו הארנונה עצמו עוסק בכמה וכמה סעיפים בעניין חיוב גגות, גם הפסיקה עסקה פעמים רבות בשאלות הנוגעות לחיוב שטחי גג.

לו היה ממש בטענת העוררת הרי שלא ניתן היה לחייב בכל מקרה שטחי גגות ואף שטחים נוספים רבים אחרים שהנישומים היו מצביעים עליהם כשטח חיצוני.

טענה נוספת של העוררת נוגעת לכך שחיוב בארנונה יש להטיל על פי השימוש בפועל ולא על פי ייעוד הנכס.

העוררת טוענת בעניין זה כי מיום הודעת החיוב היא הוכיחה כי לא הייתה כל נחיתה על הגג וכי עדות העד מטעמה בעניין זה לא נסתרה.

למעשה, בטענתה זו מודה העוררת כי מקום בו הוכח כי נעשה שימוש בגג הבניין להמראות ונחיתות הרי שיש לחייב את שטח הגג בארנונה וכי למעשה עד למועד בו הפסיקה את השימוש בגג כמנחת יש לחייבה בארנונה. .

המשיב הוכיח כי נעשה שימוש בגג כמנחת מסוקים.

הדברים עולים גם מנוסח מכתבה של רשות שדות התעופה, גם מפרסומיה של חברת כים ניר בע"מ וגם מעדויות עד העוררת במהלך דיון ההוכחות.

העוררת לא הניחה תשתית עובדתית המסבירה את מערכת היחסים בינה לבין כים ניר. (הסכם שימוש או הסכם שכירות)

העובדות היחידות המתייחסות לכך עולות מתוך פנייתה של העוררת לרשות שדות התעופה בה היא מודה כי בעבר נעשה שימוש במנחת אך **"מזה זמן רב לא מבוצע שימוש זה"**.

גם התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב מוכיחות כי על הגג קיים מנחת מסוקים עם תאורה מתאימה וסימון מתאים.

מכל האמור לעיל עולה שוב כי אין מחלוקת שהגג שימש כמנחת מסוקים, המחלוקת היחידה נוגעת לשאלה מתי הופסק השימוש בגג כמנחת מסוקים.

אמרנו ונשוב ונאמר כי הרלבנטיות למועד הפסקת השימוש נקבעה על ידי המשיב אשר פעמיים מצא כי הפסקת השימוש מהווה פרמטר להפסקת חיוב –

פעם אחת כשביטל את חיוב הגג של המגדל המשולש (בעקבות השגת העוררת) ופעם שניה כשביטל את חיוב הגג של המגדל העגול בעקבות מכתבה של רשות שדות התעופה.

משמצאנו כי הגג הינו בר חיוב בארנונה עלינו להכריע בשתי שאלות: שאלת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ושאלת החיוב הרטרואקטיבי.

כאמור העוררת בחרה שלא להניח בפני המשיב ו/או בפני ועדת הערר את העובדות הנוגעות למערכת היחסים בינה לבין כים ניר בע"מ.

מהראיות שהובאו בפנינו עולה בצורה ברורה כי הגישה לשטח הגג הינה בשליטתה היחידה והמוחלטת של חברת הניהול.

ראה לעניין זה את עדותו של עד העוררת במהלך חקירתו הנגדית **"אין גישה חופשית לדיירי הבניין"** ואת דוח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 3.12.14 שם צוטט ניסים, נציג העוררת כך:

"כמו כן טוען כי הגישה לגג מוגבלת רק לעובדי חברת הניהול וכי הגישה אליו נעולה והמפתח נמצא רק ברשות חברת הניהול".

אין חולק לפיכך כי השליטה והגישה לגג נמצאת בידי העוררת בלבד.

עוד עולה מהראיות שהובאו בפנינו כי העוררת העניקה לחברת כים ניר בע"מ את הזכות לעשות שימוש בגג הבניין לצורך המראות ונחיתות.

העוררת היא גם זו שפנתה לרשות שדות התעופה בעניין הגג.

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ועל כן יש לדחות את הטענה כי אין לראות בה מחזיקה בנכס.

ממילא יש לדחות גם את טענתה כי מדובר בשטח משותף אשר יש לחלק החיוב בו בין שאר בעלי הזכויות במגדל.

נותר לנו להכריע ביחס למועד החיובים כפי שחייב המשיב את העוררת :

הודעת החיוב נשלחה לעוררת בחודש אוקטובר 2014 עם תחולה רטרואקטיבית החל מיום 1.1.2014.

שאלת החיוב הרטרואקטיבי :

אין מחלוקת כי המשיב חייב את העוררת במהלך חודש אוקטובר 2014 רטרואקטיבית מיום 1.1.2014.

האם מוסמכת הוועדה לדון במקרה שבפנינו בטענת העוררת ביחס לחיוב הרטרואקטיבי :

הננו סבורים כי המחלוקת בסוגית החיוב הרטרואקטיבי בנסיבות העניין נתונה לסמכותה של הוועדה בשים לב לפסיקת בתי-המשפט המנהליים.

אמנם, ועדת הערר מוגבלת בסמכותה לרשימת העניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר לקביעת ארנונה, ובמקרה שבפנינו טענה העוררת ביחס לחיוב עצמו ו/או כי אינה "מחזיקה בנכס" אלא ששאלת החיוב הרטרואקטיבי במחלוקת שבפנינו הייתה חלק בלתי נפרד מסוגיית חיוב הגג בשל השימוש בו כמנחת מסוקים ובשאלת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, שאלות אשר אין חולק כי הן נתונות לסמכות הוועדה, ולפיכך, ובהתאם לפסיקה המתייחסת לסמכויות שלובות אלה לא ניתן לקבוע כי ההכרעה בשאלת תוקפם של החיובים הרטרואקטיביים חורגת מגבולות סמכויות הוועדה

לעניין זה ראה עמ"נ (י-ם) 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (1.4.12), בפסקה 12; שם נקבע כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת סיווג. וראה עמנ (י-ם) 22338-05-14 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים.

מאחר והגענו למסקנה כי בסמכותנו לדון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים כאמור לעיל עלינו לבחון, כמצוות פסיקת בתי המשפט בשאלת תוקף החיוב הרטרואקטיבי.

הכלל הוא כמובן שיש להתנגד לחיוב למפרע של מס במיוחד כאשר בדיני הארנונה לא קיימת הסמכה מפורשת לגבייה רטרואקטיבית של ארנונה.

בכדי לסתור את החזקה הנ"ל לפיה גבייה רטרואקטיבית של מס ארנונה הינה פסולה, נדרשים טעמים מיוחדים וטובים.

ראשית כמובן האינטרס הציבורי ומכוחו חבותה של הרשות לגבות מס אמת אלא שאין די בכך.

יש לבחון בכל מקרה ומקרה את נסיבותיו בכלל ואת התנהגות הנישום בפרט.

במקרה שלנו, לאור תקופת החיוב הרטרואקטיבית, אשר אינה חורגת משנת המס בה נשלחה הודעת החיוב ולאור העובדה שנעשה ככל הנראה שימוש בגג עוד שנים רבות קודם למשלוח הודעת החיוב (המשיב הציג פרסומים הנוגעים לשימוש משנים קודמות) אפשר לקבוע כי על הנישום הייתה קיימת חובה להודיע לרשות על השימוש בנכס.

מנימוקים אלה יש לקבוע כי החזקה האוסרת חיוב רטרואקטיבי נסתרה ונפנה בעניין זה לעמנ (י-ם) 22338-05-14 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, שם נקבע :

"הואיל וההחלה הרטרואקטיבית בענייננו – נועדה לאפשר לעיריית ירושלים לאכוף חיובי ארנונה מנישום בהתאם לשטח הנכס שבו הוא משתמש בפועל, לצורך גביית מס אמת, ובאופן המקדם נשיאה שוויונית בנטל בין כלל הנישומים"

מאחר ומצאנו כי נסתרה החזקה האוסרת חיוב רטרואקטיבי יש לבחון את סבירות החיוב במקרה שלנו :

נצטט מע"א 8517/09 בעניין ששון לוי :

“...כחלק מאינטרס הציבור, יש לעמוד על שיקולים שעניינם קיום החוק, גביית מס אמת ורווחת תושבי הרשות – רווחה אשר עלולה להיפגע, באם הרשות לא תגבה את הכספים המגיעים לה. כחלק מאינטרס הפרט, יש להתחשב בשיקולים הנוגעים לענייניו של הפרט בסופיות ההחלטה ולמידת ההסתמכות שלו על ההחלטה... במסגרת זאת, יש לתת את הדעת גם למשך הזמן שלגביו מבוצע החיוב הרטרואקטיבי, למידת הצדק, היעילות והנחיצות שבחיוב הרטרואקטיבי וכן להתנהלות הצדדים – הרשות המקומית, מחד גיסא, והנישום, מאידך גיסא”

בנסיבות בהן ידעה העוררת על השימוש בגג על ידי כים ניר בע"מ לא ייפגע אינטרס ההסתמכות של העוררת במיוחד לאור העובדה שהמשיב חייב אותה רק מתחילת שנת המס שזו הודעת החיוב. מכל האמור לעיל יש לדחות את טענות העוררת כנגד חיוב הנכס בארנונה החל מיום 1.1.2014.

מהעובדות שהובאו בפנינו התרשמנו כי השימוש בנכס למנחת מסוקים הופסק בפועל עוד קודם למועד שנקבע במכתב של רשות שדות התעופה, כלומר, לפני יום 18.2.2015.

עד המשיב ציטט את ניסים, נציג העוררת שנכח במועד הביקורת ביום 3.12.14 וציין ביחס לכך שהגג אינו משמש לנחיתת מסוקים אלא בשעת חירום בלבד.

גם עד העוררת העיד על כך בחקירה הנגדית :

“בשנת 2014 הייתה נחיתה אחת כל השנה, אני אומר זאת מידיעה אישית, הנחיתה בוצעה על ידי חברת כימניר”

כאשר נשאל על כך עד המשיב בחקירתו הנגדית הוא השיב:

“אני ביקרתי בנכס ביום 3.12.14, לא ערכתי עוד ביקורים בנכס. אני לא ראיתי נחיתות או המראות של מסוקים בעת הביקורת...”

מכל האמור לעיל מצטיירת תמונה עובדתית לפיה בנכס נעשה שימוש לנחיתות והמראות של מסוקי כים ניר, ככל הנראה הרבה לפני יום 1.1.14.

המשיב חייב את העוררת בהחל מיום 1.1.14 והודעת החיוב נשלחה במהלך חודש אוקטובר 2014.

הביקורת בנכס נערכה ביום 3.12.2014 ובמועד זה ככל הנראה כבר לא הורשתה חברת כים ניר לנחות בנכס.

אישור להפסקת רישוי הנכס כמנחת מסוקים התקבל ביום 18.2.2015.

יצוין כי בהשגת העוררת מיום 11.11.14 אין טענה לפיה הופסק השימוש בגג כמנחת.

בשים לב לכל הממצאים העובדתיים הנ"ל ובשים לב לעמדת המשיב לפיה הוא מפסיק את חיוב הגג בארנונה מיום 18.2.2015 מצאנו כי נכון וצודק יהיה לצמצם את תקופת החיוב ולהפסיק החיוב בגג לא מיום 18.2.2015 כי אם מיום הביקורת שנערכה בנכס, היינו 3.12.2015 שכן השתכנענו מהממצאים העובדתיים שהוצגו לנו כי במועד זה כבר הופסק השימוש בגג כמנחת מסוקים עבור חברת כים ניר בע"מ ו/או עבור העוררת.

סוף דבר

העררים מתקבלים חלקית

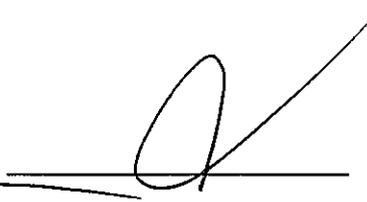
הגג יחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים כמגורים" מיום 1.1.2014 ועד ליום 3.12.2014, בשים לב לתוצאות הדין אין צו להוכחות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2016.

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

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


חבר: עו"ד גד גיטל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: סמרה זמירה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

בכל מקום בו מצוין בהחלטה זו "העורר" הכוונה היא לעוררת.

בכתב הערר נכתב:

"העוררת מעולם לא קיבלה לידיה את הנכס (החנות לה היתה זכאית) שכן הנכס מעולם לא היה ראוי לשימוש... הנכס דנו לא חובר למים או חשמל ולא בוצע לגביו פרויקט מסירה... הנכס ממוקם באזור אשר נחסם בזמנו ועדין חסום מכל צדדיו כך שלא ניתן להגיע פיסית לנכס דנו"

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

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

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

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

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

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

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

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העורר ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ..."

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

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

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

הצד השלישי :

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

בתיקים קודמים אלהם זומן הצד השלישי הוא העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים ונכון יהיה להזכירם כאן ולדון בהם :

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

לאחר שהעלה הצד השלישי את טענותיו כאמור הודיע כי התחנה המרכזית תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

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

ביום 06.06.16 הוגש תיק מוצגים מטעמו של הצד השלישי וזאת בהתאם להסדר דיוני מוסכם שהונהג בתיקים דומים, ביום 11.7.16 הגיש המשיב תצהיר עדות ראשית מטעמו.

ביום 11.7.16 קיבלה הועדה החלטה לפיה התיק יועבר למתן החלטה סופית ביום 1.8.16 אלא אם תתקבל התנגדות מי מהצדדים וכי ההחלטה תינתן על סמך חומר הראיות שבתיקן..

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו כאמור לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת התצהיר שהוגש הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי יחקר על תצהירו.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם להודעת הצד השלישי שנמסרה לו ביום 6.7.99. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהירה גבי רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"העירייה רשמה את המחזיקה בנכס ברחוב לוינסקי 108 שמספרו 2000135893 וזאת לאור הודעה שנמסרה בשנת 1999 מהתחנה המרכזית החדשה"

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו בדרך של תיק מוצגים:

חוזה המכר מיום 11.2.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 1.10.73.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לתשלום דמי ניהול ולהתייצב לקבל את החזקה.

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

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

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

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

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

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

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

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

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורך המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את העורך לקבלת את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כשמונה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורך ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתיק המוצגים מטעמה.

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

בהסכם שהוצג לנו במסגרת תיק המוצגים שהגיש הצד השלישי ואשר נחתם בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורך מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" והצדדים מתייחסים להסכם המקורי בו רכש העורך את זכויותיו במתחם.

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל לחתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורך דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורך כי העורך מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורך אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורך כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרש העורך לשלם שנשלחו לעורך.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעורך ואו כי בניית החנות הושלמה.

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורך החזקה .

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

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

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורך כמחזיק מחודש ינואר 1999.

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ואו הצד השלישי להוכיח כי העורך קיבל החזקה בנכס לידיו היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר ההחזקה בו מיוחסת לעורך קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורך והאם ניתן לזהותו בכלל.

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

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים .
סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2016.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140007491
140010960
140009334

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: בית הכנסת הגדול

רגעים לרגעים היפים שבדרך

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו שלושה עררים הנוגעים לחיובי ארנונה בקשר לבית הכנסת הגדול המצוי ברחוב אלנבי 110 בתל אביב על פי הסיווג השיורי לבניינים שאינם למגורים.

ערר מספר 140007491 (הוגש ביום 10.10.12) נוגע לדחיית החשגה שהגיש בית הכנסת הגדול ביחס לחיוב ארנונה אותו השית עליו מנהל הארנונה.

עררים 140009334 ו- 140010960 (ערר מיום 25.8.13 וערר מיום 8.8.14) נוגעים לחיובה של שותפות "רגעים לרגעים היפים שבדרך" בגין אותו הנכס כמתזיקה יחד ולחוד עם בית הכנסת הגדול בנכס נשוא העררים.

יצוין כי ביחס לבית הכנסת הגדול אין בפנינו אלא הערר שהוגש ביום 10.10.12.

על אף שמדובר בעררים שונים התקיים הדיון במשותף בשלושת העררים ועל כן החלטה זו מתייחסת לעררים כולם תינתן לכל ערר לגופו.

עלינו להכריע בשתי סוגיות.

הראשונה נוגעת להחלטת המשיב לחייב את בית הכנסת בארנונה שכן לטענת המשיב השימוש בנכס אינו מצדיק עוד מתן פטור מארנונה

השנייה נוגעת לשאלת חיובה של שותפות רגעים לרגעים היפים שבדרך כמתזיקה בנכס.

מובן שראשית עלינו להכריע בשאלת שלילת הפטור שכן רק אם נדחה את הערר בעניין זה תהיה רלבנטיות לשאלת החזקתה המשותפת של רגעים עם בית הכנסת הגדול בנכס.

נקדים ונאמר כי הדיונים המקדמיים בעררים הנ"ל התנהלו בפני ועדות הערר בהרכבן השונה מאז שנת 2012.

בעלי הדין הרבו להגיש בקשות לדחיית מועדי הדיון שנקבעו.

העוררות אף לא מילאו אחר הוראות סדרי הדין ופעמיים הורו ועדות הערר על מחיקת העררים מחוסר מעש, החלטות שבוטלו לבקשת העוררות.

זה המקום לציין כי בית הכנסת הגדול ניהל את הערר בצורה מסורבלת ומכבידה על בעלי הדין ועל הוועדה לרבות בקשות לשחרור בא כוחו מייצוג, דחיית מועדי דיון, החזרת הייצוג לבא כוחו, בקשות להגשת תצהירים נוספים של אותו עד שחקירתו הושלמה לאחר חקירה נגדית (ואשר בגין

בקשה זו ניתנה החלטה נפרדת) ובסופו של יום הימנעות מסיכום טענות שכן חרף החלטת ועדת הערר בחר בית הכנסת הגדול שלא לסכם טענותיו.

נכריע תחילה בשאלת שלילת הפטור על פי פקודת הפיטורין:

ואלו הוראות הסעיף הרלבנטי מפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 :

1א בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינו בו פעילות עסקית;

הסיבה לשלילת הפטור לפי תשובת מנהל הארנונה להשגת בית הכנסת אשר נשלחה לבית הכנסת ביום 13.8.12 היא כי "ממידע המצוי בידי העירייה עולה כי במקום פועל עסק בשם "רגעים- לרגעים היפים שבדרך" כך שבפועל הנכס משמש גם כאולם אירועים לעריכת חתונות, בר מצוות ועוד וכזוה השימוש הנעשה בו הינו מסחרי ולשם הפקת רווח כספי..."

מהסיבה הזו הודיע המשיב לבית הכנסת הגדול כי מאחר ומדובר בפעילות עסקית הרי שהנכסים אינם זכאים לחסות בצילו של הפטור על פי פקודת הפיטורין.

בית הכנסת הגדול הגיש ערר על החלטת המשיב .

בערר לא מתכחש בית הכנסת לעובדה כי בנכס מתקיימות חתונות אלא שהוא עמד על כך שמדובר בטקס דתי אשר נכלל במסגרת פעילות בית הכנסת.

רגעים ציינה בכתבי הערר שהגישה כי היא עוסקת בניהול אירועים לרבות חתונות בבית הכנסת הגדול בתל אביב . האירועים מתקיימים בניהולה של העוררת המשמשת כמתווכת בין מזמין האירוע לבין בית הכנסת.

לטענת רגעים אינה צד להסכם שנחתם בין מזמין האירוע לבית הכנסת ועל כן ביקשה לבטל את חיובה בארונה.

"בבית הכנסת מתקיימים אירועים בניהולה של השותפות בתדירות של 2-3 אירועים בחודש כאשר מבוצע תשלום אשר נגבה ממזמין האירוע לבית הכנסת בעבור כל אירוע ולא על בסיס חודשי"

רגעים צירפה לכתב הערר העתקי חשבונות שיצאו במהלך שנת 2013 מבית הכנסת למזמיני האירועים (ראה נספחים ב'1-9 לכתב הערר של רגעים) מהחשבונות ניתן ללמוד על תשלומים ששילמה רגעים לבית הכנסת בגין עריכת אירועים.

עוד צירפה רגעים את ההסכם שנחתם בין מזמין האירוע לבין רגעים המתייחס לקיום האירוע בבית הכנסת .

הצדדים הביאו ראיותיהם הן בדרך של תצהירים והן בדרך של חוות דעת מומחה אותה הגיש המשיב.

בית הכנסת הגדול הביא את תצהירו של שלמה פיבקו אשר שימש בעת הגשת התצהיר כיו"ר העמותה וטען כי בית הכנסת מנהל טקסי חופה דתיים בלבד. את הטקסים מארגנת "רגעים" והיא משלמת לבית הכנסת תשלום סמלי לכיסוי חלק מההוצאות. הטקסים הם דתיים ונערכים בתוך בית הכנסת בלבד ובית הכנסת אינו פועל לשיווק בית הכנסת כמקום לקיום חתונות.

עוד בטרם נחקר עד בית הכנסת הגדול על תצהירו עמדה גרסתו בסתירה לגרסתה של רגעים ובסתירה לממצאים העובדתיים שעלו מתצהירי רגעים ותצהיר המשיב.

בחקירתו נמצאה גרסתו, זו שהועלתה במסגרת תצהיר העדות הראשית שלו, כבלתי מהימנה ומתשובותיו לשאלות שנשאל בחקירתו הנגדית הצטיירה תמונה שונה מזו העולה מתצהירו:

ראשית הודה העד שלמה פיבקו כי לא שימש בתפקידו בשנים בהן התקשר בית הכנסת הגדול בהסכם ההתקשרות עם רגעים.

הוא העיד שרוב האירועים בבית הכנסת היו בהפעלת רגעים, רובם ככולם, וכי מי שפנה לבית הכנסת בבקשה לקיים אירוע היה מגיע לקו לו היו עונות בנות רגעים.

כאשר הוצגה לעד תמונה של הופעה של הזמר מוש בן ארי בתוך בית הכנסת השיב כי **"אין לי בעיה עם הופעה כזו כל עוד הוא שר שירים מתוך המסורת"**.

כאשר הוצגה לו תמונה של תזמורת עם נגנים ונגנו ללא הפרדה השיב כי זה לא מוצא חן בעיניו וזו אחת הסיבות לסיום ההתקשרות עם רגעים **"אבל אני מדגיש כל עוד אני בתפקיד לא יהיו שוב אירועים כאלה"**.

כאשר הוצגו לעורך תמונות של שוק שנערך בבית הכנסת, תמונה עם בר משקאות ברחבה החיצונית השיב כי אירועים אלה אינם מוכרים לו.

לשאלת הוועדה בעניין תשובתו זו הרחיב והשיב:

"הייתי באירועים שרובם היו חופות, אך לפני האירוע מתקיימת קבלת פנים עם כיבוד מסויים ברחבת הכניסה"

גם כאשר הוצגה לעד תמונה בה נראו שולחנות אירועים במקום ריהוט בית הכנסת השיב שאינו מכיר את התופעה והיא לא מקובלת עליו.

ב"כ המשיב עימתה את העד שלמה פיבקו עם נספח 13 לתצהירו של יעקב שינקיד שהעיד מטעם רגעים.

נספח 13 מהווה דף הנחיות שנשלח על ידי בית הכנסת הגדול לרגעים וכולל הנחיות ביחס לניהול האירועים בבית הכנסת לרבות הוראות ביחס למיקום החופה, קייטרינג, הצבת שולחנות וכיסאות בתוך בית הכנסת, הצבת רמקולים, ותשלום לבית הכנסת בסך 6000 ש"ח.

העד השיב (לאחר שהעיד קודם לכן שהיה חלק מהנהלת בית הכנסת באותם זמנים), כדלקמן:

"כשאת שואלת אותי האם נספח 13 לתצהיר יעקב שינקין מוכר לי כי הייתי חלק מהנהלת בית הכנסת באותה עת אני עונה שלא"

"כשהוועדה שואלת אותי אם בעת החפיפה שלי עם נאמן עברתי על מסמכים אלה אני עונה שעברתי על חלק מהמסמכים, המסמך הזה מוכר לי, אי אפשר להתעלם ממנו, אבל אני מדגיש כי כשאני נכנסתי לתפקיד עצרתי את זה"

הנה כי כן במהלך חקירתו שינה העד את גרסתו והודה כי הוא מכיר את המסמך ואת תוכנו.

מאוחר יותר בחקירתו אף ניסה להסביר את האמור בנספח 13 לתצהיר שינקיד ביחס לשימוש בקייטרינג בכך **"שהנאמן הקודם לא היה צלול בדעתו באותה עת" !!! ממש כך !**

בהמשך חקירתו הודה העד כי בבית הכנסת מתקיימות ארוחות שבת בתשלום וכי מרכז התהוות עושה שימוש בחלק מבית הכנסת ואף קיים מסיבה עם די גי ושתיה. הוא אף השיב שאינו רואה בעיה עם ניהול מסיבות שכאלה. הוא הודה שמרכז התהוות משלם לבית הכנסת 3,000 ש"ח בחודש.

כאשר נחקר על יד ב"כ רגעים למדנו מתשובתו כי רגעים אף ניהלו בנכס אירועים שאינם רק חתונות או טקסים דתיים אחרים כי אם גם ערב גיבוש לעובדי העירייה.

הוא התייחס לשינוי בתעריף שגבה בית הכנסת מ 2000 ₪ לאירוע ל 6000 ₪ לאירוע והעיד כדלקמן:

"הסיבה לשינוי בתעריף מ 2,000 ₪ ל 6,000 ₪ זה מאחר שבמשך שנים לא העלו מחירים. בית הכנסת שילם מים וחשמל"

אפשר לסכם את עדותו של עד בית הכנסת הגדול כעדות שתומכת בגרסת המשיב לפיה בבית הכנסת התנהלו אירועים מכל מיני סוגים – חתונות, מסיבות בר או בת מצווה ואף ערבים אחרים כמו ערב גיבוש לעובדי עיריית תל אביב.

באירועים הוצבו כיסאות ושלחנות המתאימים לאירועים ברחבת התפילה ובסמוך לארון הקודש. באירועים הוגש מזון על ידי חברות קייטרינג.

באירועים נעשה שימוש בבר לצורך קבלת פנים.

בית הכנסת הגדול גבה תעריף קבוע מרגעים עבור השימוש בבית הכנסת לעריכת אירועים, תעריף שעודכן עם הזמן. עובד בית הכנסת יוסי מדר סייע לעריכת האירועים ואולי אף זכה לתשלומים מרגעים על שירותיו.

בית הכנסת הקפיד על דרישות ונהלים במסגרת ניהול האירועים לרבות הוראות ביחס להצבת מערכות הגברה, ריהוט, קייטרינג וכיו"ב.

בית הכנסת ביקש להסדיר מול מחלקת רישוי עסקים בעירייה את ניהול העסק לצורך עריכת אירועים.

בתקירתו הנגדית, הוזמה לחלוטין גרסתו של עד בית הכנסת הגדול כאילו בבית הכנסת נוהלו טקסים דתיים במקביל לעריכת תפילות.

העד שלמה פיבקו שכח בשלב כלשהו בעדותו שהוא אמור להאיר את עיני הוועדה ביחס לעובדות והעדיף להביע את דעתו ביחס לאופן שבו ראוי לנהל את בית הכנסת תוך שהוא מבקר את הדרך בה ניהל קודמו את בית הכנסת ואת עריכת האירועים בבית הכנסת.

בכך למעשה הודה עד בית הכנסת הגדול בגרסת המשיב.

ולא די בעדות שלמה פיבקו כאמור לעיל, הרי שתצהירי העדות של עדי רגעים תומכים למעשה אחד לאחד בגרסת המשיב לפיה בבית הכנסת הגדול נערכו בתכיפות חתונות, מסיבות ו/או ארועים אשר בינם לבין תפילה אין דבר וחצי דבר עם כל המאפיינים של אירועים כמו קייטרינג, בר משקאות, תאורה, הגברה, מופעים מוסיקליים וכיו"ב.

הנספחים הרבים שצורפו לתצהירי רגעים לרבות טפסים להחתמת לקוחות, נוהלים פניימים וכיו"ב מלמדים ללא כל ספק על כך שבנכס התנהל עסק לעריכת אירועים.

בדף הפייסבוק של רגעים תועדו אירועים שנערכו ברחבת בית הכנסת ומחוצה לו. די לעיין בתמונות בכדי להתרשם כי אין מדובר בבית תפילה כי אם בבית כנסת שהוסב לאולם ארועים עם כל המאפיינים של אולם ארועים: שולחנות תקרובת, סידורי פרחים, תאורה, הגברה, בר משקאות, הופעות מוסיקליות ועוד כפי העולה מהתמונות.

חלק מתמונות מתארות כאמור שוק אוכל שנוהל ברחבת בית הכנסת בצהרי יום שישי.

גם תוכן תיאור האירועים במסגרת דף הפייסבוק של רגעים אינו משתמע לשתי פנים.

די בהתבסס על העובדות המתוארות לעיל (אף מבלי שנידרש לחוות דעת המומחה עופר אלקלעי שהוגשה מטעם המשיב) בכדי להביא למסקנה עובדתית נחרצת לפיה בנכס נוהל עסק לעריכת אירועים.

למעלה מן הצורך נתייחס לעדותו של עופר אלקלעי אשר נשמעה ביום 14.3.2016.

העד אלקלעי מונה מטעם המשיב לערוך חוות דעת באשר לעמידת העוררת בדרישות לקבלת פטור מארנונה.

בחקירתו הנגדית לא הוזמה גרסתו כפי שעולה מחוות דעתו ממנה עולה כי לאחר שנפגש עם נציגי בית הכנסת ובדק את ספרי בית הכנסת הגיע למסקנה כי בנכס מתנהל עסק לעריכת אירועים.

חוות דעתו של עד המשיב נמצאה כחוות דעת מקיפה ומקצועית שמהימנותה לא נפגעה בעת חקירתו. הוא בדק את ספרי החשבונות של בית הכנסת הגדול, תמונות וסרטים המתעדים אירועים שנערכו בבית הכנסת ואף קיים שיחות עם נציגי "רגעים".

הוא תיאר בחוות דעתו את הנתונים שנמסרו לו על ידי יו"ר העמותה מר יצחק נאמן אשר תיאר בפניו את אופן עבודת בית הכנסת מול "רגעים".

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי מכלל הראיות שהוצגו לרבות תמונות, חוות הדעת, תצהירים, נספחים לתצהירים, מוצגים ותמליל החקירות עולה אין חולק שהעוררת "בית הכנסת הגדול" לא עמדה בתקופות הרלבנטיות לערר בתנאים הקבועים סעיף 5(ה)(1)(א) לפקודת הפיטורין שכן בשטחים אלה התבצעה גם פעילות עסקית.

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

יש להניח כי המחוקק התכוון בעת שקבע פטור מארנונה לבית כנסת, למבנה שמשמש באופן פעיל ורציף כבית כנסת, מקום בו נערכות תפילות ו/או פעילות אחרת דרך קבע ללימוד תורה ולצרכים הנובעים מקיום תפילה, ולא נכס אשר חלקים ממנו משמשים דרך קבע לעריכת אירועים עסקיים גם אם אירועים אלה נעשים בשיתוף עם גוף עסקי וכנגד גביית דמי שימוש.

נכס המשמש לאירועים כגון חתונות אינו נכס המשמש כבית התפילה המוכר לכל אחת ואחד מאתנו. על פי הסממנים שהוצגו בפנינו הרי שבעת עריכת האירועים אין מדובר בבית תפילה כי אם באולם אירועים.

טענת העוררת כי קיבלה פטור מקבלת רשיון עסק לאירועים המתנהלים בשטח בית הכנסת לא רק שאינה רלבנטית לשאלת החיוב בארנונה אלא שמעצם העיון בפרוטוקול המתעד את הישיבות במחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב ביחס להסדרת השימוש ניתן ללמוד כי אכן מדובר בעסק ולא בבית תפילה גם אם מדובר בעסק שאינו טעון רישוי.

נדגיש ונציין כי בפני ועדות הערר לרבות הרכבה הנוכחי של ועדת הערר נדונו מקרים בהם נעשה שימוש חלקי בבתי כנסת לצורך עריכת אירועים או שנעשה שימוש לעריכת חתונות או אירועים בחלקים מהנכס, מקרים בהם נדרשו ועדות הערר לאבחן בין חלקים שונים בנכסים בעניין שימוש כזה או אחר כגון לערכית אירועים במקביל להיות הנכס בית כנסת.

אין זה המקרה שבפנינו.

במקרה שבפנינו נעשה שימוש באופן מובהק ויוצא דופן בנכס לעריכת אירועים, בצורה כה משמעותית שמצמצמת עד כדי מבטלת את השימוש בנכס כבית תפילה.

מכל האמור לעיל דין ערר 140007491 להידחות.

חסד נעשה עם בית הכנסת הגדול ולא נשית עליו את הוצאות המשיב בהליך זה שכן נדמה לנו שהדבר יהווה מעמסה על בית הכנסת ללא קשר להתנהלות נציגיו בפני ועדת הערר.

באשר לעררים 140010960, 140009334 :

האם יש לקבל את טענת "רגעים" לפיה איננה מחזיק בנכס נשוא הערר?

המשיב טוען כי "רגעים" מחזיקה בנכס יחד עם בית הכנסת הגדול וזאת בשל היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

המשיב מצטט בסיכומיו מתוך רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה נ' עירית תל אביב בעניין הגדרת בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ומסביר באמצעות הציטוט כי גם מי שאינו בעלים של הנכס יכול להיחשב כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

אלא שהציטוט שאותו מביא ב"כ המשיב מתייחס למצב בו נדחת זיקתו של הבעלים מפני זיקתו הקרובה יותר של השוכר או המחזיק **"זיקתו של בעל נכס יכולה להידחק למקום השני"**.

המשיב במקרה שבפנינו אינו טוען כי זיקתה של "רגעים" דוחקת את זיקתו של בית הכנסת הגדול כי אם לכך ששני בעלי הדין מחזיקים יחד ולחוד בנכס.

המשיב לא הרחיב במסגרת הבאת ראיותיו בנושא להוכחת זיקתה הקרובה של "רגעים" לנכס.

הראיות היחידות שהובאו מבחינתו של המשיב הן חלקים מחוות דעתו של המומחה מטעמו שטען כי "הפעילות בכותלי בית הכנסת מנוהלת ומשווקת על ידי שותפות בשם "רגעים" אשר עיסוקה הפקת תזונות ואירועים. רגעים אינה מלכ"ר והיא פועלת למטרות רווח. מתן פטור לרגעים יגרום לתוצאה לא סבירה של פעילות עסקית אשר בגינה לא משולמת ארנונה בניגוד גמור למטרות הפטור"

את דעתנו באשר למתן הפטור בעניין השימוש בנכס אמרנו לעיל.

אלא שהמומחה מטעם המשיב מונה לבדוק את השימוש בנכס על מנת לבחון המשך העמדת הפטור לנכס ולא בכדי לבדוק את זיקתה של רגעים לנכס.

הוא אף לא הניח תשתית ראייתית הנוגעת לזיקתה של רגעים לנכס.

בשל כך אין כל משמעות ראייתי להערתו לעיל באשר להעמדת הפטור לרשות "רגעים"

"רגעים" לא עתרה לקבלת פטור מארנונה לנכס וכל טענתה מתמצית בכך שעבדה כסוכן או מתווך שהעמיד שירותים לטובת בית הכנסת ואף שילם על זכות השימוש בבית הכנסת לצורך עריכת האירועים.

"רגעים" הניחה תשתית ראייתית נרחבת ביותר באשר למערכת היחסים בינה לבין בית הכנסת הגדול לרבות הנחיות ל"רגעים", הגישה שני תצהירי עדות ראשית אליהם צורפו מסמכים על ניהול אירועים, הסכמי הזמנת אירועים, התחשבות כספית והתכתבות אחרת.

עדותו של הבעלים של "רגעים" יעקב שינקינד לא נסתרה. הוא תיאר את השתלשלות העניינים שהביאה להתקשרות בין רגעים לבין יצחק נאמן יו"ר בית הכנסת בתקופה הרלבנטית וניתן להתרשם כי מדובר היה בהתפתחות הדרגתית של קשר בין שני הגופים כאשר העוררת רגעים משמשת כסוכנת של בית הכנסת הגדול לעניין שיווק בית הכנסת כאתר אקזוטי ועל ייחודיותו לעריכת אירועים ואף שימשה כמפיקת האירועים. העוררת גבתה את הכספים מעורכי האירועים והעבירה את חלקם לבית הכנסת כדמי שימוש ו/או החזר הוצאות.

לא הוצג לנו הסכם שכירות או הסכם התקשרות אחר המקים זיקה קבועה או קשר קבוע של "רגעים" לנכס וממילא לא דיווחו הצדדים למשיב על תילופי מחזיקים או הוספת מחזיקה בנכס.

עד בית הכנסת הגדול לא ידע להשיב מדוע לא דיווח בית הכנסת הגדול על "רגעים" כמחזיקה בנכס והוא רק ניסה לגלגל שוב את הטיפול בעניין זה ליצחק נאמן.

מהמסמכים שצורפו כנספחים לתצהיר יעקב שינקינד ניתן ללמוד כי מר נאמן, יו"ר של בית הכנסת ידע לערוך מסמכים, לכתוב נוהלים, לפנות לגורמים כמו מחלקת רישוי בעירית תל אביב

ועוד. חזקה עליו כי לו היה רוצה היה מחתים את רגעים על הסכם שכירות ואו הסכם שימוש בלעדי ואף היה מדווח למשיב על חילופי המחזיקים.

הימנעותו מלעשות כן, בשים לב לתוכן המסמכים לרבות נספחים 12 ו-13 לתצהיר יעקב שינקינד מלמדת על מערכת יחסים של מקבל שירות מול ספק ולא של שני מחזיקים במשותף בנכס.

גם עדותה של שירלי ליבוביץ בעניין זה לא נסתרה.

בחקירתם הנגדית עדי רגעים נשאלו על מערכת היחסים בינם לבין בית הכנסת הגדול וכך השיבה הגב' ליבוביץ' לשאלות ב"כ המשיב:

"כל מערכת היחסים הייתה מנוהלת על ידי מר נאמן, היינו העובדות שלו. לא קיבלנו משכורת. כל הנהלים וההתנהלות נקבעה על ידי נאמן. נאמן ביקש שנגייס אירועים, תרומות וכסף לבית הכנסת, גם השיווק של האתר, נאמן ביקש ששם דף הפייסבוק ייקרא בית הכנסת הגדול וגם הכתובת שזה יהיה אלנבי" ..

"דוח האירועים שצורף לתצהירי הוא דוח אירועים שנערכו רק בבית הכנסת. לא צרפתי דוח אחר כי זה לא רלבנטי. אני מפנה לדוח רווח והפסד שצורף לתצהירו של יעקב, שם מפורטות הכנסות גם מאירועים אחרים"

מר שינקינד השיב בין השאר:

"...יצחק נאמן ביקש בתחילת הדרך לשווק ולהקים אתר לבית הכנסת, הוא ביקש שאנחנו נקים את האתר ולכן הכנסנו את השמות שלנו... רגעים קיבלה הכנסות מאירועים נוספים לכל השנים למשל משפחת שקד. עשינו אירועים במועדון התיאטרון, ארכה ובהרבה מקומות אחרים.."

"אנחנו שילמנו לבית הכנסת לפי רשימת האירועים וציינו ברשימה כל אירוע ואירוע כמה התקבל פחות ההוצאות שלנו והרווח שלנו. בכל אירוע קבע יצחק נאמן כמה הסכום שבית הכנסת יקבל ולפעמים יקבל בגין אותו אירוע בגלל זה לא נשאר כמעט כסף לבנות".

בבואנו לבחון את מידת הזיקה של "רגעים" לנכס, עלינו לתת משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה (ר' למשל רע"א 9813/03 משרד הבריאות נ. עיריית ראש"צ.

בית המשפט בעניין עמנ (תל אביב) 242/07 א. קלור בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

התייחס לעניין דומה וכך אמרה כבוד השופטת רות רונן:

"... פקודת העיריות הניחה כי כל עוד המחויבות החוזית מכוח הסכם השכירות כלפי בעל הנכס נותרה של השוכר הראשי (וכך הוא המצב במקרה של השכרת משנה – בניגוד למקרה של העברת השכירות) – ממשיך השוכר הראשי להיות חייב בתשלומי הארנונה כלפי העירייה, גם אם במושכר כולו או חלקו מצוי אדם אחר, החייב כלפי השוכר לשלם לו, לשוכר, דמי שכירות.

לכן, ודאי שזה המצב כאשר השוכר הראשי לא השכיר את הנכס בשכירות משנה, אלא רק העניק שירותי אחסנה ושירותים אחרים לגוף אחר. בכך כשלעצמו אין כדי לראות העברה של החזקה בנכס, ואין מקום – מכוח עובדות אלה – להגיע למסקנה לפיה טכנוסול חדלה להחזיק בנכס, או אף למסקנה של ועדת הערר לפיה המערערת מחזיקה בנכס יחד עם טכנוסול.

מאחר שכך, אין גם משמעות לעובדה כי כל המטלטלין בנכס היו בבעלותה של המערערת. אם טכנוסול מעניקה למערערת שירותי אחסנה, הרי סביר להניח כי המטלטלין המאוחסנים בנכס יהיו של המערערת. גם העובדה שלמנהל המערערת היה

מפתח של הנכס איננה צריכה לשנות את המסקנה האמורה – מטעמים דומים (ר' פס"ד עיריית ראשל"צ שנזכר לעיל)..."

מעניינת התייחסות בית המשפט באותו המקרה לעובדה כי כתובתה של המחזיקה שטענה כי אינה מחזיקה רשומה בנכס נשוא הערר :

"...הטענה כי המערערת הציגה את כתובתה בנכס, אין די בה – שכן המערערת הציגה גם מסמכים מהם עולה כי כתובתה ב"דפי זהב" הייתה במושב צפריה, ומספר הטלפון שלה היה שונה מזה של הנכס. ועדת הערר הסתמכה על פרסום נטען באינטרנט המעיד כי מספר הטלפון של המערערת זהה לזה של טכנוסול, אולם לא הובהר מקורה של הראייה הנטענת בדבר פרסום זה.

כך או אחרת, אף אם המערערת הציגה בהקשרים כאלה או אחרים את כתובת הנכס ככתובתה, אין די בכך כדי לקבוע כי היא תפסה חזקה בנכס לצורך פקודת העיריות – לאור כל האמור לעיל ביחס למערכת היחסים בין המערערת לבין טכנוסול, וטיבם של שירותים שהמערערת קבלה מטכנוסול. יוער בהקשר זה כי שוכר משנה עשוי אף הוא להציג את כתובתו בכתובת של הנכס אותו הוא שוכר כשוכר משנה – ואף על פי כן, על פי הוראות הפקודה הוא לא ייחשב כ"מחזיק" בנכס לצורכי ארנונה. הדברים יפים כאמור גם ביחס למערערת דנן, אשר ניתן לכול היותר לראותה כשוכרת משנה של טכנוסול בנכס. ..."

סוף דבר –

המשיב הוכיח כי התקיים קשר עסקי בין "רגעים" לבין בית הכנסת הגדול כפי שעלה מהממצאים העובדתיים המתוארים לעיל אלא שקשר זה אין בו כדי להקים יחסי משכיר שוכר בין בית הכנסת לבין רגעים אף לא יחסי שוכר משנה.

ממילא לא דיווחו הצדדים על חילופי מחזיקים ו/או על הסכם שכירות ו/או על שינוי המחזיקים בנכס.

נדמה כי הוספתה של "רגעים" כמחזיקה בנכס מקורה בשיקולי גבייה ולא בממצאים בדבר היותה בעלת הזיקה הקרובה לנכס. חזקה על המשיב שלו היו בידיו ממצאים עובדתיים התומכים בהחלטתו להוסיף את שמה של העוררת רגעים כמחזיקה בנכס היה מניח אותם בפני ועדת הערר. שתיקתו בעניין זה מתפרשת כנגדו.

מכל האמור לעיל הננו מורים על קבלת העררים 140009334 ו- 140010960 וביטול החיובים כנגד "רגעים לרגעים היפים שבדרך"

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.9.2016.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי