

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

העוררים: מהאגרפחה ציון, נחמיאס יהודה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

החלטה זו ענינה ערר נוסף מבין שורה ארוכה של עררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה 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.

העוררים, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגישו את הערר באמצעות בנו של נחמיאס יהודה, רז נחמיאס, אשר אביו יחד עם מהאגרפחה ציון הינם בעלי הזכויות המקוריים של חנות מספר 1145 תוך שהם מקפידים לטעון כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי זיו נחמיאס בשם העוררים נכתב:

"לעולם לא קיבלתי מפתח ולעולם לא ראיתי את החנות.....אם הייתה בדיקה בחנות והחנות מאוכלסת זה לא בידיעתי ולא בבעלותי, מעולם לא ראיתי את החנות".

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

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

העוררים הגישו את הערר וביקשו לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליהם בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה להם החזקה בו ומעולם לא ראו את הנכס.

בדיון המקדמי הצהיר רז נחמיאס:

"אבי רכש את החנות לפני 40 שנה, הוא מעולם לא קיבל את החנות והוא אפילו לא יודע היכן החנות".

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

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

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

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בתנויות 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 התנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

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

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

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

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

בדיון המקדמי שנתקיים בפני ההרכב בראשותו של עוה"ד אמיר לוי הורה ההרכב על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

ביום 29.4.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה בהשתתפות הצד השלישי ובתום הדיון הורינו על קביעת התיק לשמיעת הוכחות.

עוד יצויין כי לאחר ששמענו את נימוקי רז נחמיאס ולהסרת ספק הורינו על הארכת המועד להגשת הערר בתיק זה עד ליום 2.9.14 כך שלא היה עוד צורך להידרש לבקשה שהגיש המשיב לדחיית הערר על הסף בשל האיחור בהגשתו.

הצד השלישי :

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

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי

ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המתייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
 - הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
 - הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
 - תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
 - המבקשת אינה נישומה.
- בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא 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.

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין 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.

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

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

ביום 5.1.2016 לאחר מספר ארכות שניתנו לבקשת בא כוחם של העוררים (שמונתה בינתיים) נתקבלו תצהירי העדות הראשית מטעם העוררים.

ביום 24.1.16 הארכנו את המועד להגשת תצהירי המשיב עד ליום 6.2.16.

לגבי הצד השלישי קבענו כדלקמן:

“הצד השלישי יכול להגיש תצהיריו ויכול לבחור בדרך של הצגת מסמכים כפי שבחר לעשות בתיקים אחרים באותו העניין”

ביום 11.2.2016 הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם המשיב.

ביום 22.2.2016 הגיש הצד השלישי תיק מוצגים מטעם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב.

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 כתיק מוצגים הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שיוגש מטעם הצד השלישי תצהיר עדות ראשית.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

בדיון ההוכחות השיב העורר יהודה נחמיאס לשאלות בב"כ המשיב ואמר:

“לא ידוע לי אם מר מהגרפחה קיבל מפתח לחנות, בפעם האחרונה שהייתי איתו בקשר זה היה לפני 20 שנה.... בחיים שלי לא נסעתי לתל אביב, לא יודע לענות לך אם מהגרפחה עשה שימוש אי פעם בחנות”

לשאלות בב"כ התחנה המרכזית השיב העד:

“לא פניתי לאף אחד ולא יודע בכלל איפה החנות. אף פעם לא חתמתי על כלום. כל פעם סוגרים לי את החשבון בגלל החנות ומעקלים לי אותנו. אני חי מביטוח לאומי ולא יודע איך להתמודד עם זה”

יצויין כי בתצהיר העדות הראשית שלו הסביר העורר כי רכש יחד עם ציון מהגרפחה את החנות בשנות ה 70 אולם זמן לא רב לאחר הרכישה חלה מר מהגרפחה במחלה נפשית ומאז ועד היום הוא מאושפז בבית חולים לחולי נפש.

עוד הצהיר מר נחמיאס בעדותו אשר לא נסתרה בחקירתו הנגדית:

"אני מעולם לא קיבלתי את המפתח לחנות ואת החזקה בה".

המשיב הגיש את תצהירה של רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים באגף לחיובי ארנונה . הגבי דורון הצהירה כי עיינה בתיק הנכס בעירייה ומצאה טבלה שצורפה להודעת התחנה המרכזית אשר בהתבסס עליה נרשמו העוררים כמתזיקים בשנת 1999. הטבלה צורפה לתצהיר עדת המשיב.

עד המשיב הנוסף פז וברמן נחקר על דוח ממצאי הביקורת שערך ואשר צורף לתצהירו והשיב בין היתר כדלקמן :

"...הגישה לקומה הזאת היא דרך מעבר להולכי רגל מקומה 3 לקומה 1. אני לא יודע למה יש גישה לקומה כי מה יש לבן אדם לחפש שם, אולי בגלל המחסנים או יציאה לחניון. אזרח מן השורה אין לו מה לעשות שם..."

בעדותו , כמו גם מדוח ממצאי הביקורת עלה הרושם כי אכן מדובר בקומה חסומה עם נכסים אטומים אשר אינה משמשת למסחר או לשימוש אחר.

כאשר נשאל העד לגבי הנכס נשוא הערר ענה :

"באחת הביקורות שהייתי בינואר 2014 רשמתי לעצמי הערה "אטום". ניתן לראות ציוד רב במקום ולאחר מכן בביקורת אחרת רשמתי ש"אטום ולא ניתן לראות", אני לא יודע לאמר מי שם את המנועולים , לגבי השלט על החנות אני לא יודע לאמר מי שם אותן, לא ידוע לי אם בנכס הספציפי משתמשת חברת הניהול".

ב"כ המשיב ביקשה להעיר בתום הדיון כדלקמן :

"ברור כי במקרה שבפנינו נעשה שימוש בנכס, לא ברור מחמת הראיות האם השימוש נעשה על ידי אחד המחזיקים הרשומים /או מי מטעמם..."

בתום הדיון הוסכם כי תינתן החלטה על סמך חומר הראיות שנשמע והוצג מבלי שהצדדים יסכמו את טענותיהם אולם אפשרנו לצד השלישי להתייחס אם יחפוץ בכך לראיות שהוצגו במועד הדיון שכן תצהירי העוררים לא היו בפניו ערב הדיון.

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 .

בתצהירי המשיב שהוגש ע"י הגב' רונית דורון בסעיף 4 נאמר: "בתיק הנכס נמצאת טבלה שצורפה להודעת התחנה המרכזית, אשר בהתבסס עליה נרשם העורר כמתזיק בנכס".

אולם לתצהיר המשיב לא צורפה הודעה למעט טבלה שצורפה כנספח לתצהיר.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות ביום 22.2.16.

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

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

במקרה זה הוצג בפנינו הסכם מחודש ינואר 1991.

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

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

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר 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 תזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח ג' 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 התלפת המחזיקים בנכס.

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

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

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

אין זה מענייננו להיזרש 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 כתשע 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 רכשו העוררים את זכויותיהם במתחם.

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

בסעיף 8 להסכם שהוצג לנו נקבע כי **"החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת**

**שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו
הגמור...”**

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

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

שמענו מעד העוררים כי לא התקבלה החזקה בחנות, טענה זו לא נסתרה על ידי המשיב או הצד השלישי.

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

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

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

גם מעדות עדי המשיב לא עולה כי נמסרה לעוררים החזקה . נהפוך הוא.

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

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

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

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

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

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

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

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניינין 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.

העוררים לא החזיקו בנכס.

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

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

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

עדת המשיב חיזקה בעדותה את גרסת העוררים לפיה לא נמסרה להם חזקה בנכס על אף הודעת הצד השלישי.

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

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה ל"הודעה" שמסר ככל הנראה בעניין העוררים למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררים קיבלו את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררים אשר פנו אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים

שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

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

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 מנהל הארנונה 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"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר:

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

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

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

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

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

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

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

ביום 12.4.16 הגישו הצדדים בקשה להחיל תוצאות ערר זה גם על שנת המס 2016. לפיכך הערר מתקבל גם ביחס לשנת המס 2016.

משלא נתבקשו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.6.2016

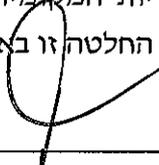
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בסיון תשעו
14.06.2016
מספר ערר : 140014273 / 09:57
מספר ועדה: 11378

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: כלוף חמדה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

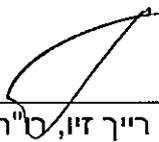
כמבוקש.

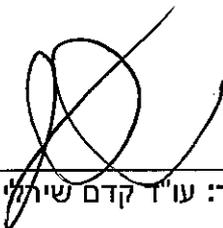
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י' בסיון תשעו
16.06.2016
מספר ערר : 140013525 / 09:10
מספר ועדה: 11380

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דיל יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

החלטנו לא לקבוע את התיק לסיכומים.

לאחר עיון בחומר, בתצהירים, בצילומים ובטענות הצדדים הגענו למסקנה שלמרות שמדובר בנכס שמתקיימת בו פעילות ייצורית של הדפסת מדבקות ופוסטרים, באמצעות גדולות ומשוכללות.

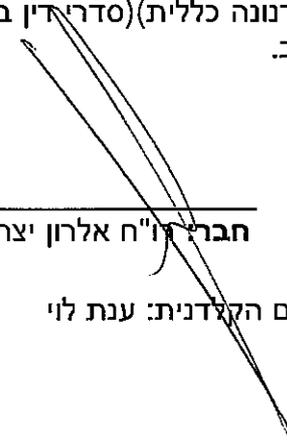
על כן לדעתנו מדובר ב"יש חדש" שנוצר ומיוצר במקום. בנוסף, הפעילות משלבת עבודת כפיים יחד עם מכונות ועונה בכך על מאפיינים של בית מלאכה.

יצוין כי הוצגו בפנינו חשבוניות שמהן ניתן ללמוד כי מדובר בייצור המוני ולמעשה מדובר בסוג של בית דפוס.

אשר על כן הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.06.2016.

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: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בסיון תשעו
16.06.2016
מספר ערר : 140014288 / 10:53
מספר ועדה : 11380

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: א.ד. רוזן נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

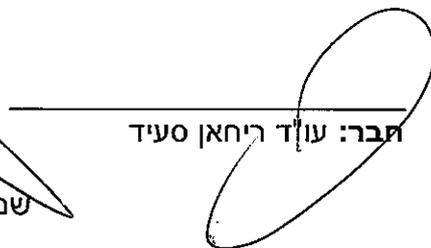
החלטה בערר

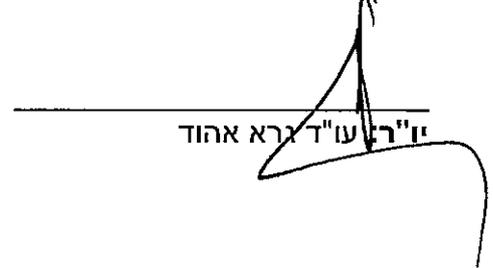
לאחר עיון בערר ובכתב התשובה החלטנו לקבל את הערר בחלקו. יאמר מיד כי איננו מקבלים את עמדתו של העורר לפיה על העירייה לוודא בשטח את הדיוק של הודעות שהיא מקבלת על החלפת מחזיקים. יש להניח כי מדובר במאות הודעות בשבוע והדבר הוא מעבר ליכולתה. עם זאת, במקרה דנן לאחר שהעירייה קיבלה עפ"י מסמכים שהציגה בפנינו ביום 1/12/15 את ההודעה על החלפת המחזיק, אין הצדקה לכך שהודעתה על ביצוע השינוי של הרישום תשלח לכל המוקדם בתאריך 20/12/15 שהוא המועד שהדבר נעשה בפועל. העתק ממכתב זה נשלח גם לעוררת והגיע אליה מן הסתם בסוף החודש. אילו היה המכתב נשלח ביום 1/12/15 או מיד לאחריו, היה סיפק ביד העורר לפעול מול השוכר. לפיכך, אנו מחליטים לקבל את הערר בחלקו במובן זה שבגין חודש דצמבר 2015 יחויב העורר לשלם ארנונה עבור 10 ימים בלבד.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 16.06.2016.

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: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

12101
ערר מס' 14000230731

2941

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה
כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ש.י. גלילות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. העוררת מבקשת מהוועדה להורות למשיב לתת לה פטור מארנונה על נכס ריק לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993. הנכסים נשוא הבקשה הם נכסים מס' 2000230731 ו-2000230786 [להלן ביחד 'הנכס'], שמצא ברח' הברזל 34 אגף B רמת החי"ל, ושטחו 267 מ"ר.
2. התקופה בגינה מבוקש הפטור היא מיום 15.7.14 עד ליום 26.10.14. זאת, לאחר שהעוררת קבלה פטור לתקופה שמיום 26.10.14 ועד 27.4.15. כלומר: העוררת מבקשת פטור לתקופה של כשלושה וחצי החודשים הקודמים לשלושת החודשים בהם ניתן לה הפטור [להלן 'הפטור לתקופה המבוקשת'].
3. כפי שהובהר לנו, הנכס זוכה בהנחת נכס ריק החל מיום 26.10.14, ולפטור שניתן לנכס לא ראוי לשימוש מיום 29.12.14.
4. המשיב מתנגד לתת לעוררת את הפטור לתקופה המבוקשת מהטעם שבביקורת שנערכה בנכס ביום 29.7.14 התברר כי הנכס לא היה ריק. לטענתו, עובדה זו אינה שנויה במחלוקת, וכי לא הייתה למשיב אפשרות חוקית להעניק את הפטור.
5. עם זאת, לאחר שהחפצים שהיו בנכס פונו ממנו, ניתן לעוררת פטור מיום 26.10.14. הערר כאמור נסב על התקופה שלפני כן.
6. העוררת טוענת כי נציג המשיב שערך את הביקורת בנכס ביום 29.7.14 לא ציין בפני נציגה מר צרור כי על הנכס להיות ריק לחלוטין על מנת לקבל את הפטור, או שבשל כך שישבו פריטי ריהוט היא אינה זכאית לקבל את הפטור.
7. יצוין, כי דחיית הבקשה לקבל את הפטור נכללה במכתב של המשיב מיום 14.8.14, שלטענת העוררת שנתמכת בתצהיר נתקבל אצלה רק ביום 22.9.14. לאחר קבלת המכתב השלימה העוררת את פינוי הנכס, והפטור התקבל.
8. העוררת טוענת, כי לאחר הביקורת שנערכה ביום 29.7.14 היא פנתה מספר רב של פעמים בכתב ובעל פה על מנת לקבל תשובה, אך תשובה לא ניתנה לה, ורק לאחר זמן נשלחה אליה תשובה לכתובת שגויה.

9. העוררת אף 'מאשימה' את המשיב על-פי 'ניסיונה' בנכס אחר בסחבת מכוונת, ואף טוענת לכך שהיא הופלתה ביחס לנכס של מחזיק אחר שנמצא בסמיכות אליה.
10. המשיב דוחה את טענותיה האחרונות של העוררת. לטענתו המשיב התנהל ביעילות ובמהירות ודווקא העוררת היא זו שלא הזדרזה לפעול. גם טענותיה על נקיטת סחבת ואפליה כלפיה נדחות על ידו.
11. המשיב מבקש מהוועדה לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות.

דיון והכרעה

מבוא

12. השאלות אשר לדעתנו טעונות הכרעה בערר זה הן אלה:
- האם העוררת עמדה בתנאי הפטור לנכס ריק לתקופה המבוקשת?
 - אם היא לא עמדה בהם, מה הייתה התרומה שלה לכך, ומה הייתה התרומה של המשיב?
 - אם הייתה למשיב תרומה כאמור, האם יש בכך כדי לזכות את העוררת בפטור לתקופה המבוקשת?
13. בטרם נדון בשאלות אלה נבהיר כי הוועדה דנה בערר שמונח לפניה ושהוגש על החלטתו של המשיב. זו סמכותה ואין בלתי. הוועדה אינה דנה באירועים נטענים אחרים, דגמת אפלייה והתייחסות 'בררנית'. מבחינתה אלה אינם רלבנטיים להכרעתה בערר, ומוטב היה אלמלא הועלו.

האם העוררת עמדה בתנאי הפטור לתקופה המבוקשת?

14. העוררת עצמה מאשרת, בכתב הערר, בתצהיר ובסיכומים כי בעת הביקורת ביום 27.9.14, היו בנכס פריטי ריהוט, חלקם מחוברים וחלקם לא מחוברים, של השוכר היוצא, לטענתה. עובדה זו אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.
15. בתקנה מס' 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 נקבע כי:
- (א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:
- (1) עד 6 חודשים – עד 100% ;
- (2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 עד 66.66% ;
- (3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50%.
- (ב) תחילת חישוב התקופה המצטברת הנזכרת בתקנת משנה (א) תהא ביום תחילתה של תקנה זו.
- (ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנזכרת בפסקאות שבה (להלן – התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבניין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבניין בנין ריק שאין משתמשים בו, כאמור בתקנה 12 ובתקנת משנה (א), ימציא המחזיק בבניין ראיות על פי הוראות המועצה.
16. מועצת עיריית תל אביב -יפו קבעה, כסמכותה בהתאם לסעי' (א)(1), הנחה מלאה - משמע: פטור - של 100% לתקופה מצטברת בתקופת בעלותו של אדם אחד, עד 6 חודשים. משכך, הפכה ה'הנחה' ליפטורי שניתן לתקופה מצטברת וקצובה זו.

17. יודגש כי הנורמה הכללית היא שמי שמחזיקים בבניינים בתחום הרשות המקומית חייבים לשלם בגינם ארנונה, שהיא מקור המימון העיקרי של השירותים שניתנים על ידי העירייה. מתן הנחה או פטור מתשלום הארנונה, הוא מצב שחורג מהנורמה, שבו, מטעם מוצדק זה או אחר ניתנת למחזיק הנחה או שניתן לו פטור.

18. יצוין, שהלכה פסוקה היא שהנטל להוכיח את עמידת המבקש בתנאי הפטור מוטלת עליו; ועוד יצוין כי הפרשנות שניתנת לפטורים היא פרשנות מצמצמת.

19. נוסח תק' 13 הוא חד-משמעי: הפטור ניתן "לבניין ריק שאין משתמשים בו". לדעתנו, כל פרשנות אחרת תחטא ללשון הסעיף ולתכלית שלו. יתר על כן, הגמשה של המלים תגרום למשיב ולמקבילים לו בערים אחרות להצטרף לדון בשאלות כגון: מתי הבניין ריק ומתי לא? כמה כסאות מותר שיהיו בו? מה בנוגע לפסולת שנותרה בחדרים? לדעתנו, ועדות הערר שיאלצו לדון בשאלות אלה, ייכשלו במלאכתן, והפטור יחליק ב'מדרון חלקלק' עד להתרסקותו.

20. פתרון ראוי למצב שבו מתברר שמבקש אינו עומד בתנאי הפטור אך יכול לעמוד בהם הוא על ידי מתן של 'הזדמנות שנייה' לפנות, לבקש ולקבל פטור, כפי שארע במקרה דנן.

21. ואמנם, ביום 1.12.14 נערכה ביקורת נוספת בה נמצא כי הנכס עומד בתנאי הפטור, וזה ניתנה לו מיום 26.10.14 ואילך.

22. לסיכום, התשובה לשאלה הראשונה היא שהעוררת לא עמדה בתנאי הפטור לתקופה המבוקשת.

מה הייתה התרומה של העוררת לאי-עמידתה בתנאי הפטור, ומה הייתה זו של המשיב?

23. העוררת פנתה בחודש יולי 2014 בבקשה לקבל את הפטור. ביום 29.7.14 נערכה ביקורת בנכס. לטענת מר יגאל צרור בתצהירו "ניצג העירייה שביקר ... לא אמר לי דבר על כך שבשל פריטי הריהוט שנותרו בנכס, לא יינתן פטור בגין נכס ריק". לדות הביקורת צורפו צילומים שמעידים על כך שהנכס מכיל רהיטים רבים. על גבי התשריט נכתב כי הנכס "נמצא לא פעיל. בשטח נראו מסי כסאות + ארוניות מגירות". בדוח אין פירוט על חילופי דברים בין המבקר ומר צרור.

24. בחקירתו בפנינו השיב המבקר לשאלת העוררת כי "אני לא זוכר מה דיברתי אתך בזמן הביקורת, ואם אמרתי לך שכדי לקבל את הפטור על הנכס להיות ריק לחלוטין".

25. לאחר ששקלנו את הדברים, נראה לנו, כי הכף נוטה לכך שהמבקר אכן לא העיר את שימת לבו של מר צרור שעל מנת לקבל את הפטור, על הנכס להיות ריק לחלוטין.

26. עם זאת, לדעתנו אין זה מתפקידו של המבקר להסביר למבוקר את מרכיבי הפטור ואת פירושים כלל ועיקר. לא ביחס לפטור זה או אחר, ולא ביחס לסיווג הנכס במקרים אחרים. המבקר הוא 'העניינים' של המשיב ולא הפה שלו. הוא כותב ומצלם את מה שראה ושמע, ומעביר זאת הלאה. ההחלטה אינה שלו, והמחזיק קורא אותה לראשונה במכתב התשובה של המשיב.

27. נציין עוד לדעתנו, כי 'נכס ריק' פירושו גם ריק מרהיטים וכד'. בני אדם נכנסים ויוצאים בנכסים, לעתים הנכס ריק בהם ולעתים מלא. לא כן רהיטים וכו', שטבעם לעמוד על מקומם. המבקר מצא כי אמנם הנכס אינו פעיל, משמע אין בו אנשים, אך כי הוא מכיל רהיטים וכו'. מסקנת המשיב כפי שבאה לביטוי במכתב מיום 14.8.14 לפיה הנכס חייב להיות ריק ובמקרה דנן הוא לא היה ריק היא על כן מסקנה נכונה.

28. כאמור מכתב התשובה של המשיב נושא את התאריך 14.8, כ-15 יום לאחר מועד הביקורת. לטענת העוררת המכתב נתקבל אצלה רק ביום 22.9.14. המכתב נשלח לכתובת "ש.י. גלילות בע"מ עבור יגאל צרור האשד 11 רעננה". כתובת זו היא כתובתה של העוררת

והיא מופיעה על גבי כל המסמכים והניירת שנכתבה על ידי העוררת. בנוסף, כאמור, המכתב הגיע ונתקבל.

29. לדעתנו, אין זה סביר כי המכתב התקבל אצל העוררת כחמישה שבועות לאחר שנשלח. בנוסף, ולא מצאנו לנכון להרחיב בעניין זה, לא נוכחנו כי העוררת, לאחר שפנתה לבקש את הפטור, ולאחר שנערכה ביקורת אלה, התאמצה לקבל את תשובת המשיב שלטענתה התמהמהה.

30. לסיכום הנקודה: איננו סבורים שהעירייה נושאת באחריות לכך שהעוררת לא עמדה בתנאי הפטור בשלב הביקורת הראשונה ולאחריה, עד לקבלת התשובה.

אם הייתה למשיב תרומה כאמור, האם יש בכך כדי לזכות את העוררת בפטור לתקופה המבוקשת?

31. מאחר שמצאנו כי לא המשיב לא תרם לכך שהמשיבה לא קבלה פטור ממועד הביקורת הראשונה או בסמוך לאחריה, מתייתרת התשובה לשאלה זו.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר ולהטיל על העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן והודע ביום 16.6.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

.....
חבר: רוי"ח אלרון יצחק
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
יו"ר: עו"ד גיא אהוד
קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: אליזבט ביטאר
עייזבון סימוניאן אשקין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. עניינו של הערר הם חיובי ארנונה של נכס בבעלות העוררת, שנמצא ברח' בן עזריה 7 (ח-ן 2000353580 נכס מס' 10795977). שטח הנכס הוא 71 מ"ר בסיווג של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
2. לטענת העוררת היא אינה מחזיקה בנכס מיום 1.7.15, וכי מי שמחזיק בו הוא מר סרגיי אנציפולובסקי (להלן – "סרגיי") במעמד של שוכר.
3. הטלת הארנונה על העוררת נעשה לאחר שביום 1.7.15 ערכה בנכס ביקורת, לאחר שעליו הצטברו חובות ארנונה. הנכס נמצא סגור בביקורת והשכנים אמרו שאינם מכירים את המחזיק. השוכר סרגיי היה רשום בעירייה כמחזיק. בשלב זה פנתה העירייה ודרשה מהעוררת לתת לה מידע אודות המחזיק, בתוך 30 יום, ולאחר שדרישתה לא נענתה, היא הסבה את הנכס על שם העוררת החל מיום 1.7.15.
4. על פעולתו זו של המשיב מוגש הערר.
5. יצויין כי ביקורת נוספת שהמשיב ערך בנכס ביום 1.10.15 הסתיימה אף היא בלא כלום. בנוסף, התברר עוד כי חוזה השכירות של סרגיי הסתיים בחודש 3/14.
6. העוררת, בערר שהגישה, טוענת כי המשיב העביר שלא כדין את רישום הנכס של שמה במקום לגבות את הארנונה מהשוכר סרגיי, על אף שב"כ מסר לה את תשובתו לפיה "הדייר חי וקיים ומשתמש בנכס לפרנסתו עד עצם היום הזה ברציפות".
7. החלטנו לדחות את הערר.
8. מהעובדות שהוצגו בפנינו בכתב התשובה ונספחיו עולה כי העירייה לא חסכה מאמצים לזהות את המחזיק בנכס, ומאמציה אלה עלו בתוהו לאחר שהנכס היה סגור, וזאת בשעות העבודה.

9. בנוסף, כפי שראינו, חוזה השכירות עם השוכר פג בחודש מרץ 2014, עובדה המסבירה את היות הנכס סגור ואת אי – תשלום הארנונה בגינו.

10. בהסתמך על סעי' 7 לחוק ההסדרים וסעי' 269 לפקודת העיריות וכן על פי סעי' 1 לפקודת העיריות, וכפי שהדבר פורש בפסיקה, המחזיק בנכס הוא "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס". באשר הנכס מושכר, בעל הזיקה הזאת הוא השוכר, והבעלים "נדחק למקום השני", כאשר השוכר "יודח מן התמונה" חוזר הבעלים לעמוד מול הרשות, ללא חציצה (ראו בר"ע 422/85 חברת בתי גן נ' עת"א).

11. בסעי' 325 לפקודת העיריות קובע כי כאשר המחזיק בנכס חדל להיות מחזיק, עליו למסור הודעה על כך לעירייה. עם זאת, בהעדר הודעה כאמור, זכאית העירייה ואף חייבת לנסות ולברר את מיהות המחזיק בנכון.

12. במקרה דנן פעלה לדעתנו העירייה כראוי והטילה, ממועד הביקורת-1.7.15 – ואילך את תבות הארנונה על העוררת. בהקשר זה יובהר כי נטל הראיה בענייננו מוטל על העוררת, נטל שהיא לא עמדה בו, ולא על העירייה.

13. ביום 7.4.16 קיימה הוועדה דיון בערר, העוררת או מי מטעמה לא התייצבו בפנינו. משכך, החליטה הוועדה שהמשיב בתאום עם ב"כ העוררת יערוך ביקור בנכס ויתרשם מיהו המחזיק הנכון בו.

14. ביום 17.4.16 הודיע המשיב לועדה כי "ב"כ העוררת מסר בשיחת הטלפון כי אין מקום לקיום הסיור, היות ומדובר בטענות הנוגעות לרישום המחזיק בנכס לתקופות "עבר". יוסף כי לאורך ההליך כולו לא נוצר כל קשר עם סרגיי הנ"ל.

15. יצויין כי העוררת טענה בשלהי שנת 2015, כי הדייר ממשיך להחזיק בנכס מאז כניסתו ברציפות, ולא העלה כל טענה על שינוי במצב.

לסיכום: נוכח כל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר, אך בנסיבות העניין בלא להטיל הוצאות.

ניתן והודע ביום 16.6.2016 בהעדר הצדדים.

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

חבר: רוי"ח אלרון יצחק

חבר: עוי"ז ריחאן סעיד

יו"ר: עוי"ז גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה
כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

ערר מס' 140012623

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: מונטיפיורי נכסים

- נ ג ג -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת בין הצדדים

טענות העוררת

1. העוררת הגישה ערר, שנתקבל בוועדה ביום 2.4.15, על החלטתו של המשיב במכתב מיום 5.2.15 בו הוא דוחה את השגתה של העוררת.
2. העוררת השיגה בפני המשיב על חיובה בארנונה בגין נכס מס' 20900192009 רח' שמאי 10, קומת הגג. החיוב נעשה רטרואקטיבית מיום 1.1.14.
3. להשגה ולהחלטה אלה קדמה התכתבות שנערכה בין הצדדים בשלהי שנת 2014. בין היתר, העוררת בקשה מהמשיב שיפרט בפניה את הבסיס המשפטי לחיוב הגג. לטענתה המשיב לא נענה לדרישתה. עם זאת, התברר כי המשיב תיקן את שטח הנכס לחיוב בעקבות ביקורת שנערכה במקום.
4. העוררת מעלה בעררה טענה משפטית. לטענתה, הגג אינו נמצא ב"שטח שבתוך יחידת הבניין" כפי שנדרש בס' 1.3.1 ב' לצו הארנונה; 'גג', לטענתה, לפי פרושו הרגיל נמצא מעל לקומה העליונה, משמע 'מחוץ ליחידת הבניין' ולא 'בתוכה'.
5. בנוסף טוענת העוררת כי בגג לא מתקיימת כל 'פעילות משרדית'. מצבו של הגג, המרוצף, לא השתנה מאז נרכש הבניין על ידי העוררת, והוא אף לא חויב בארנונה לפני שנת 2014.

6. העוררת טוענת שלפי מבחן השימוש, שחוק ההסדרים מתנה בו את הטלת החיוב, לא נעשה בגג כל שימוש, פרט לייעודו כגג, שמנקז את מי הגשמים; לטענתה, הוא אינו משמש את העותרת יותר מכל שטח שרות אחר; והעיקר, העובדה שהוצבו בו שולחנות, כיסאות ואדניות, אין בה כדי לחייב אותה לשלם בגינו ארנונה.
7. העוררת מציינת כי רק לה מפתחות לגג, וכי במשך רוב שעות היממה דלת הכניסה אליו, נעולה.
8. העוררת הסתמכה על שני פסקי דין [עמ"נ (ת"א) 264/06 ועמ"נ (ת"א) 217/04] שדנו בשאלת חיוב גגות בארנונה. בנוסף, הסתמכה העוררת על עמ"נ (ת"א) 17800-03-10 וטענה כי מאחר ועל פי היתר הבנייה של הבניין לא ניתן לעשות בגג שימוש, על כן אין לחייבה בגינו בארנונה.
9. עד כאן טענותיה של העוררת לפיהן אין להטיל עליה לשלם ארנונה בגין הגג.
10. לחילופין טענה העוררת, שהיה וטענתה הראשונה תידחה, כי המשיב שגה בקביעת גובה החיוב. לטענתה, בהיות הבניין מצוי באזור 1 של צו הארנונה, החיוב הנכון – לפי סעי' 3.2 לצו – הוא 364 ש"ח למ"ר ולא לא 463 ש"ח, כפי שחויבה. נראה כי בהמשך הדרך וויתרה העוררת על טענה זו.
11. העוררת מוסיפה וטוענת כי לא היה מקום כלל לשנות את סיווג הנכס מ'מלאכה' ל'משרדים' כפי שנעשה; כי לא היה מקום להטיל על חובה הנטען ריבית והצמדה; וכי לא היה בכל מקרה מקום לחייב אותה לתקופה שלפני המדידה. לטענתה, מאחר והמשיב לא התייחס כלל לטענתה האחרונה, דינה להתקבל עקב כך. אף טענות אלה נזנחו בהמשך, וטוב שכך.

תשובת המשיב

12. המשיב דוחה את טענות העוררת.
13. בתשובתו הוא טוען – מבחינת הדין – כי "על-פי סעי' 8(א) לחוק ההסדרים תעריפי הארנונה נקבעים בהתאם לשימוש בפועל בעת הביקורת, לאזור וסוג הבניין, וללא קשר לאפשרויות השימוש וההנאה...".
14. באשר לעובדות, משיב המשיב כי "על פי ממצאי הביקורת מדובר בשטח גג המרוצף בדק עץ, מוגבה, ובו שולחן, כסאות ואדניות. כמו כן הגישה אל שטח הגג היא מהמשרד בו מחזיקה העוררת".
15. המשיב ציטט בפניו פסיקה מאוחרת [עמ"נ (ת"א) 254/08] שבה הבהיר בית המשפט – כב' השו' מיכל רובינשטיין – שאין להסיק מעמ"נ (ת"א) 264/06 את המסקנה שלא ניתן לחייב גגות בארנונה. יצוין שבית המשפט קבע שבפסק הדין הראשון דובר ב"גג ריק געול [ו]חסר שימוש", שלא כבענייננו. המשיב מציין עוד

כי פסק הדין בעמ"נ (ת"א) 254/08 אושר על ידי בית המשפט העליון בברמ 8940/10.

16. המשיב מוסיף וטוען, כי בהיות הגג חלק מהשטח שמוחזק על ידי העוררת, הרי גם אם השימוש בו אינו קבוע, עצם ההחזקה בו גוררת את החיוב בארנונה. הרציונל לכך הוא [ראו עמ"נ (ת"א) 30710-11-10] "שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגיבו".

17. המשיב ממשיך ודוחה את טענת העוררת, כי מאחר והשימוש בגג אינו מותר בהיתר הבניה של הבניין, על כן אין לחייבה בארנונה. המשיב מצטט בין היתר פסק דין שתומך בטענתו במפורש [בע"א 110/96, 110/97], ומבהיר כי דיני הארנונה ודיני התכנון והבניה הם שני תחומי משפט שונים.

18. אשר לטענתה של העוררת על החיוב הרטרואקטיבי הוא משיב [בהתבסס גם על פסה"ד בעע"מ 5640/04] כי הוועדה אינה מוסמכת, על פי חוק הרשויות המקומיות ערר על ארנונה, לדון בטענה זו, וכי על העוררת להפנות אותה לבית המשפט המוסמך. בנוסף טוען המשיב, כי יש מקרים בהם ניתן להטיל חיוב רטרואקטיבי, וכי מקרה זה הוא אחד מהם.

בירור הערר

19. ביום 28.7.15 התקיים דיון מקדמי בערר בפני הוועדה, והוחלט לקבוע אותו להוכחות.

20. מטעם העוררת הוגש תצהיר של מנהלה שתמך בעובדות שנטענו על ידה ופורטו לעיל. לתצהיר צורפו חשבון ארנונה תקופתי, צילומים של הגג וצילום של התר בנייה.

21. מטעם המשיב הוגש תצהיר בחתימת חוקר שומה אליו צורף דוח ממצאי ביקרת חוץ מיום 3.8.14. בענייננו - חלק מנכס מס' 20900192009 - נכתב בדו"ח כי "במקום נראתה רצפת דק מוגבהת ובה שולחן קפה, כסאות ואדניות גדולות".

22. לדוח צורף תשריט, ושטח זה סומן עליו בצבע צהוב. בצמוד אליו סומן בצבע וורוד שטח שתואר כ"משרד לשיווק וניהול נדלן" - הוא משרדה של העוררת. יתרת שטח הגג סומנה בכחול. עוד נכתב בדוח כי "הגישה לשטח זה [הצהוב] דרך המשרד המסומן בוורוד". לדוח גם צורפו צילומים המתארים את השטח הצהוב.

23. ביום 14.12.15 קיימה הוועדה ישיבת הוכחות בהרכב חסר.

24. המצהיר מטעם העוררת נחקר חקירה קצרה על תצהירו. בחקירתו לא עלו כל עובדות חדשות או נוספות.

25. לאחר מכן נחקר חוקר השומה מטעם המשיב חקירה ארוכה על תצהירו. הגם שבחקירתו הורחבה מעט היריעה, אין לדברים השלכה לענייננו, ולא נפרט אותם.

26. בתום הישיבה החליטה הוועדה כי הצדדים יסכמו את טענותיהם בכתב, וסיכומים אלה הוגשו לנו במועדם, והיטיבו לחדד ולבאר את הדברים בפנינו.

דיון והכרעה

27. נקדים ונאמר כי החלטנו לדחות את הערר.

28. מבחינה עובדתית לא התגלתה לנו מחלוקת כלשהי, או למצער מחלוקת שיש לה רלוונטיות להחלטה, בין הצדדים.

29. הבניין נשוא הערר הוא בניין תל אביבי טיפוסי, שבראשו גג ועל הגג חדר. במקור, אלו הם שניים: חדר וגג. עם השתנות העתים, מבחינה תכנונית, נדלנית ואפילו טכנית [הפצת מכוונות הכביסה והייבוש], השניים הפכו לשלושה: חדר [או משרד], מרפסת וגג. כך בבניינים רבים וכך גם בבניין זה.

30. בצו הארנונה בסע' 1.3.1 ח' נקבע כי "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

31. לטענת העוררת, עצם העובדה כי השטח שבמחלוקת נמצא על הגג מוציאה אותו פשוטו כמשמעו מהשטח הכלול בתוך יחידת הבניין. אכן, לפני שהעוררת הפכה את הגג לחלק מיחידת הבניין וגם הפכה אותו, הלכה למעשה, למרפסת צמודה למשרדה, היה טעם בטענתה; אך לאחר השינויים הפיסיים שנעשו בגג והשמשתו לעצמה, נופלת הטענה. זאת ועוד,

32. לא רק הפרשנות המילולית של 'תכולת' ההגדרה הולמת את הרחבת שטח הנכס כך שהוא כולל את חלק הגג ש'סופח' למשרד. גם הפרשנות התכליתית שלה מחייבת זאת. תכלית ההגדרה, גם מהטעם שיפורט להלן, היא לכלול בשטח את כל 'יחידת הבניין', וזו לדעתנו כוללת גם את 71 המ"ר שבגדר הסימון הצהוב.

33. פרשנות זו הולמת את הפסיקה העקבית, המאוחרת והמשכנעת בעניין זה שהוצגה בפנינו על ידי ב"כ המשיב, לרבות זו שמפרידה בין סוגיות של תכנון ובנייה לסוגיות של ארנונה.

34. נציין כי גם מסיגי גבול חסרי כל זכות והיתר מחויבים בארנונה בגין שטחים שהם מחזיקים בהם, לפי השימוש בפועל או בכוח.

35. בהיות הארנונה בגדר מס שמממן חלק גדול מהשירותים העירוניים, חייבים המחזיקים לשאת במלוא הארנונה המגיעה מהם. כל הימנעות או התחמקות מתשלום ארנונה כדין, מקשה על העירייה לתת את השירותים ומטילה עומס נוסף על יתר המחזיקים.

36. ולבסוף, אנו גם מקבלים את טענתו של המשיב, לפיה איננו מוסמכים לדון בטענה של העוררת על כך שהחוב שהוטל עליה היה רטרואקטיבי וכן לפטור אותה מתשלום הפרשי הצמדה וריבית על חובה.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר ולהטיל על העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 1,000 ש"ח.

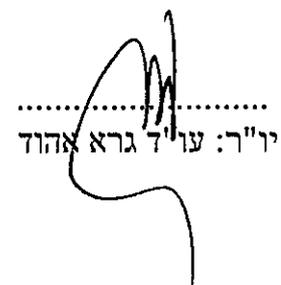
ניתן והודע ביום 16.6.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


.....
חבר: רנ"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד


.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: הבורסה לגיירות ערך בתל אביב בע"מ

- נ ג 7 -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה ב-3 עררים

המתלוקת בין הצדדים

1. הנכס נשוא הערר הוא בניין ברח' אחד העם 54 המוחזק על ידי העוררת ושימש את הבורסה לגיירות ערך [להלן 'הנכס'] עד שעברה למשכנה החדש ברח' אחוזת בית 2.
2. המחלוקת בין הצדדים שלפנינו נסבה כפי שהיא הוגדרה על ידי העוררת בסיכומי התשובה שלה על השאלה: "האם די במעט ציוד נטוש (אשפה) ו/או ציוד מחובר לקיר ולרצפה בכדי לשלול פטור לנכס ריק מכוח תקנה 13 לתקנות, במידה וכן, לאיזה שטח יש לשלול את הפטור".
3. לטענת העוררת, נותר הנכס ריק וללא לשימוש החל מחודש אוגוסט 2014 ואילך, ומשכך זכאית העוררת לקבל פטור מארנונה לכלל הבניין מכוח תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993.
4. לטענתה, דרישתה נתקבלה באופן חלקי וביחס לשתי קומות בלבד. העוררת חולקת על כך וטענת כי פרט לקומת הכניסה, מקום מושבו של השומר, ולחדר המחשב נותר הנכס ריק ולא שימוש.
5. המשיב דוחה את טענותיה של העוררת. לשיטתו, וכפי שהשיב ביום 5.10.14 להשגת העוררת, היא אינה זכאית לפטור המבוקש מהטעם ש"בהתאם לממצאי ביקורת שערכנו במקום, מצאנו כי רק שטח של 1,139 מ"ר (קומות 5 ו-3 מכלל הקומות של הבניין), ריקות מכל חפץ ואדם, בעוד ששאר שטח הנכס היה פעיל או שימש לאכסון".
6. לשיטת המשיב, הנחת נכס ריק, או למעשה פטור מארנונה לתקופה קצובה, ניתנת "רק כאשר הנכס ריק מכל חפץ ואדם ולא נעשה בו כל שימוש". לפי ממצאי הביקורת רק 1.139 מ"ר משטח הנכס היו ראויות לפטור. בניגוד לכך, לדעת העוררת, "השטח שנמצא ריק לחלוטין עומד על 6,474 מ"ר מתוך 6,824 מ"ר", משמע, רק 350 מ"ר לא היו 'ריקים'.

טענות העוררת

7. העוררת מאשרת כי קומת הקרקע נותרה פעילה, אך טוענת היא כי קומות 2,3,4 ו-6 נמצאו ריקות לחלוטין.

8. העוררת טוענת כי הציוד שהושאר בנכס למעשה ננטש בו, והוא נועד לזריקה, משמע שהוא אשפה [להלן 'החפצים']. העוררת מאשרת כי החפצים אכן הושאר בנכס ובמקומות רבים בו. מבחינתה, זהו ציוד חסר ערך שנועד לזריקה, כגון כסאות שבורים וכד'.
9. העוררת מסכימה כי "אין מחלוקת לגבי קיומו של הציוד/אשפה שנצפה בנכס במהלך הביקורות מטעם המשיב. ברם העוררת טוען כי אין לקבל את מסקנת המשיב כי ציוד מינימלי המשתרע על עשרות מ"ר בודדים (על אחת כמה וכמה כשמדובר בציוד שבור, מקולקל וחסר ערך) מהווה ראייה לכך שהנכס אינו ריק".
10. וביחס לציוד היא אף טוענת, כי הואיל והמשיב לא טען "כי מדובר בציוד שמיש", דינה של טענתה שמדובר באשפה' להתקבל.
11. העוררת טוענת כי פרשנותו של המשיב, לפיה די ב'מעט ציוד נטוש' לשלול את מתן הפטור, מעקרת את הפטור ממשמעותו. היא תומכת את טענתה זו בכתוב בספרם של דר' רוטוביץ', גלעד, וקנין ולב 'ארנונה עירונית' בהוצאת המכון למיסוי המוניציפלי [בעמ' 712].
12. עם זאת, העוררת לא הביאה פסיקה שתומכת בטענתה. העוררת אמנם צטטה שני פסקי דין, אך בשני אלה לא הוחלט כלל לתת פטור למחזיק. בעמ"ג (ת"א) 36528-03-12 נמצא כי הנכס שימש לאחסון, ואילו בע"ש 261/92 נמצא כי היו בנכס מטלטלין שנועדו למכירה וכיו"ב.
13. העוררת מבקשת להסיק מפסקי הדין מאחר והיא זנחה את החפצים [להבדיל מאחסון או מכירה] הרי שהנכס, למרות שהוא מכיל את החפצים, נחשב לנכס ריק. העוררת לא צטטה פס"ד שבו ניתן פטור לנכס שהכיל פריטים דוגמת 'החפצים' שהושאר על ידה בנכס דנן.
14. לחילופין טוענת העוררת, כי גם אם תידחה טענתה זו, כי אז היא עדיין זכאית לקבל פטור עבור אותם שטחים שהיו ריקים בפועל מ'החפצים', וכי רק אותו שטח מינימלי שלמעשה הכיל 'חפצים' לא יזכה אותה בפטור.
15. כאמור, העוררת טוענת כי אין מחלוקת כי קומות 2, 3, 5, ו-6 וכן קומת הגג נמצאו ריקות לחלוטין. היא תומכת את טענתה בעדויותיהם של מר חנוך ומר יפים. עם זאת, מודה העוררת כי בקומה 2 "נמצא ציוד נטוש בשטח של 8 מ"ר".
16. בנוגע לקומה 4 טוענת העוררת כי הוכח שלמעט חדר מחשב בשטח של 56 מ"ר, יתרת הקומה בשטח של 510 מ"ר נמצא ריק.
17. באשר לקומה 1 טוענת העוררת כי הקומה ששטחה הוא 812.57 מ"ר "נותרה ריקה לחלוטין מכל חפץ ואדם למעט ציוד נטוש שהונח בפינת הקומה בשטח של 34.79 מ"ר".
18. באשר לקומה 1- טוענת העוררת כי "נותרה ריקה למעט ציוד מועט חסר ערך". בקומה זו גם נותר עובד אחד שתפקידו לשמור על המבנה. ביחס לקומה 1- בקשה העוררת לפטור אותה מארנונה בגינה או לחילופין לפטור את מחצית שטחה [683.81 מ"ר] מארנונה.
19. באשר לקומות החניון טוענת העוררת, כי למעט כלי רכב שהזדמנו אליו בקשר עם הביקורת שנערכה בו בחודש ספטמבר 2014 ו"ציוד שנועד לזריקה" ש"רוכז בפינת הקומה בשטח שאינו עולה על 10%", הרי שחיוב כל הקומה בגינו יהיה "התעמרות שלא כדין בעוררת".

טענות המשיב

20. לטענת המשיב, העוררת קבלה פטור לנכס ריק בגין הקומות שנמצאו ריקות. בנוסף, לטענתו, כל קומה מהווה יחידה אינטגרלית שלא ניתן לפצל אותה.
21. לטענתו, רק נכס שהוא ריק ולא נעשה בו שימוש זכאי להנחת פטור לנכס ריק. לטענתו אותן קומות שלא זיכו את העוררת בפטור לא עמדו בתנאים אלה. המשיב תומך את עמדתו בפסה"ד בע"ש (ת"א) 261/92 לפיו "על הנכס להיות ריק מכל חפץ באופן מוחלט".
22. המשיב מפרט על-פי דוחות הביקורת, לרבות הצילומים, התצהירים והחקירות את מסקנותיו ועמדתו. ביחס לקומות החניון הוא מציין כי נמצאו בהם כלי רכב ופריטי ציוד רבים השוללים את מתן הפטור. כך גם ביחס לקומה 1. ביחס לקומת הקרקע מוסכם שהיא קומה פעילה. בקומה 1 לא התאפשר למבקרים לבדוק את כל חלקיה. בנוסף, נמצאו בחלק שבדק פריטים שונים. בקומה 2 התברר כי 'נכחו עמדות מחשב'. קומה 3 זכתה לפטור המבוקש. לעומתה, בקומה 4 נמצאו חדר מחשב, קרטונים מלאים, רהוט ועוד. קומה 5 זכתה לפטור המבוקש.
23. ביחס לקומת הגג - הטכנית טען המשיב כי על-פי טבעה לא ניתן להעניק לקומה זו הנחת נכס ריק. לדבריו, השאלה הנכונה לגביה, שלא עלתה לדיון כאן היא, אם הקומה ברת חיוב.

דיון מסקנות והכרעה

24. התמונה העובדתית שהתבררה לפנינו עולה מתוך דוחות הביקורת והצילומים, וכן מתוספות והסברים שעלו בתצהירים ובחקירות. לדעתנו, התמונה העובדתית שהציג בפנינו המשיב היא תמונה נכונה ואמינה, וגם העוררת למעשה אינה חולקת עליה. אין ספק כי קומות הנכס שלא זכו לפטור, למרות בקשת העוררת, לא היו ריקות.
25. טענות העוררת, הן למעשה שתיים:

- האחת, כי טיב הפריטים שהושארו על ידי העוררת מאחור - פריטים שונים שלעוררת אין חפץ בהם - הוא כזה, שהשאתם עונה על תקנה 13 הנ"ל, וכי על אף שהם נותרו בנכס, היא עדיין זכאית לפטור; ולחילופין,
- כי במידה והטענה הראשונה תידחה, כי אז תחויב העוררת בארנונה רק בגין אותו שטח קומה שנתפס בפועל על ידי הפריטים.

26. החלטנו לדחות את שתי טענותיה אלה של העוררת.

27. בערר מס' 140012623 כתבנו במקרה דומה את הדברים האלה:
"בתקנה מס' 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשל"ג-1993 נקבע כי:

(א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בגין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

- (1) עד 6 חודשים – עד 100%;
- (2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 עד 66.66%;
- (3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50%.

(ב) תחילת חישוב התקופה המצטברת הנוכרת בתקנת משנה (א) תהא ביום תחילתה של תקנה זו.

(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנוכרת בפסקאות שבה (להלן – התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבניין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבניין בנין ריק שאין משתמשים בו, כאמור בתקנה 12 ובתקנת משנה (א), ימציא המחזיק בבניין ראיות על פי הוראות המועצה.

מועצת עיריית תל אביב-יפו קבעה, כסמכותה בהתאם לסעי' (א)(1), הנחה מלאה - משמע: פטור - של 100% לתקופה מצטברת בתקופת בעלותו של אדם אחד, עד 6 חודשים. משכך, הפכה ה'הנחה' ל'פטור' שניתן לתקופה מצטברת וקצובה זו.

יודגש כי הנורמה הכללית היא שמי שמחזיקים בבניינים בתחום הרשות המקומית חייבים לשלם בגינם ארנונה, שהיא מקור המימון העיקרי של השירותים שניתנים על ידי העירייה. מתן הנחה או פטור מתשלום הארנונה, הוא מצב שחורג מהנורמה, שבו, מטעם מוצדק זה או אחר ניתנת למחזיק הנחה או שניתן לו פטור.

יצוין, שהלכה פסוקה היא שהנטל להוכיח את עמידת המבקש בתנאי הפטור מוטלת עליו; ועוד יצוין כי הפרשנות שניתנת לפטורים היא פרשנות מצמצמת.

נוסח תק' 13 הוא חד-משמעי: הפטור ניתן לבניין ריק שאין משתמשים בו. לדעתנו, כל פרשנות אחרת תחטא ללישון הסעיף ולתכלית שלו. יתר על כן, הגמשה של המלים תגרום למשיב ולמקבילים לו בערים אחרות להצטרך לדון בשאלות כגון: מתי הבניין ריק ומתי לא? כמה כסאות מותר שיהיו בו? מה בנוגע לפסולת שנותרה בחדרים? לדעתנו, ועדות הערר שיאלצו לדון בשאלות אלה, ייכשלו במלאכתן, והפטור יחליק ב'מדרון חלקלק' עד להתרסקותו.

28. לדעתנו, וכך כתבנו בהחלטות שנתנו בעררים רבים, לא ניתן להגמיש את המונח "בניין ריק שאין משתמשים בו", לא ביחס לטיב החפצים שהושארו, ולא ביחס לשטח הרצפה שנתפסו על ידם. במקום אחד אף כתבנו כי האשפה של האחד יכולה להיות הרכוש של האחר.

29. עם זאת, המחוקק היה מודע לתוצאה הקשה שכל התרשלות מצד מחזיק לרוקן את הנכס מכל תכולתו עלולה לגרום לו; לעל כן, כפי שכבר כתבנו על כך, "פתרון ראוי למצב שבו מתברר שמבקש אינו עומד בתנאי הפטור אך יכול לעמוד בהם הוא על ידי מתן של 'הודמנות שנייה' לפנות, לבקש ולקבל פטור.!! [שם]."

30. לפיכך ומטעמים אלה החלטנו לדחות את הערר ביחס לקומות: חניונים, 1-, 1, 2 ו-4.

31. עם זאת החלטנו לקבל באופן חלקי את טענת העוררת ביחס לקומת הגג - הטכנית. לדעתנו, נוכח מתן הפטור על שתיים מקומות הבניין, יש לפטור את קומת הגג - הטכנית מהחלק היחסי של הארנונה שמוטלת, לפי היחס שבין קומות הפטור [3 ו-5] לכלל הנכס, ולגבות בגינה ארנונה מופחתת.

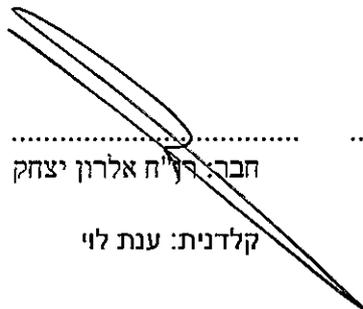
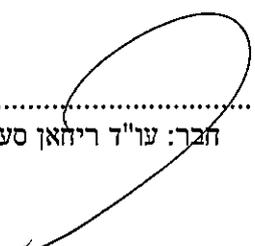
32. ההיגיון שמאחורי החלטתנו זו נובע מהשכל הישר לפיו הקומה הטכנית משרתת את כלל הנכס. אילו היה כל הנכס ריק, כי אז כולו היה זוכה בפטור, לרבות הקומה הטכנית. לפיכך, בהיותו פטור חלקית, ראוי לפטור את הקומה הטכנית באופן יחסי, כפי שפורט לעיל.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר למעט באופן חלקי ביחס לקומת הגג-טכנית. בנסיבותיו החלטנו שלא לתת צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 16.6.2016 בהעדר הצדדים.

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

		
חבר: רנ"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריהון סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: בנק מזרחי טפחות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת בין הצדדים

1. הנכס נשוא הערר - חשבון הלקוח הא 10030520 – הוא שטח בן 138 מ"ר שנמצא בקומה החמישית במשרדי העוררת, שהיא 'בנק', ברח' החשמונאים 123. בנכס מתקיימת פעילות 'עצמאית' של קבוצה לא קבועה של לקוחות הבנק, שמבצעים שם 'קניה' ומכירה של ניירות ערך בחשבונותיהם הם.
2. הפעולה מתאפשרת על ידי העוררת, שאינה מתערב בה, למעט העמדת המקום, המחשבים והתקשורת לרשות הלקוחות. במקום נמצא רק עובד אחד של הבנק. אין בנכס כספת, טלרים וכיו"ב, והפעילות היחידה האפשרית היא המסחר האמור בניירות ערך. הכנסתה של העוררת נובעת מעמלות שמוטלות על הפעילות האמורה.
3. המחלוקת בין הצדדים היא כיצד ראוי לסווג את הנכס, על-פי הפעילות שתוארה לעיל. המשיב מסווג את הנכס כ'בנק' לפי סעי' 3.3.4 לצו הארנונה והתעריף המיועד ל'סניף בנק' (סמל 668). לעומתו טוענת העוררת כי יש לסווג את הנכס כ'בנק' אך בתעריף השיווי של 'שטח המשמש בנק ושאינו משמש סניף או מרכז הדרכה ארצי' (סמל 669).

טענות העוררת

4. הערר טוען שהפעילות הזו היא ייחודית לו; בנכס לא מתבצעות פעילויות שמאפיינות סניפי בנק [דוגמת פתיחת חשבונות, הפקדת כספים, משיכת כספים, קבלת אשראי וכד']; מטעם הערר נמצא בנכס רק עובד אחד שפותח, נוכח וסוגר את המקום.
5. פעילות הבנק בנכס מסתכמת בהעמדת מערכות המחשוב לרשות המשקיעים, והרווח שלו נגזר מהעמלות שנגבות בגין הפעילות. לטענתו העוררת בכך מסתכמת פעילות הבנק בנכס. לנכס יש כניסה נפרדת ורק למשקיעים יש את הסיסמא שמאפשרת להם להיכנס.
6. העוררת מוסיפה, כי אותה פעילות יכלה להתבצע מביתו של המשקיע או ממקום אחר, וזאת, שלא בדומה לסניף בנק; וכן כי לנכס אין היתר לפעול כסניף וממילא אין לו גם 'מספר סניף'. העוררת מוסיפה שבאתו בניין, בקומת הקרקע, קיים ופועל סניף שלה.
7. העוררת מסכמת את טענותיה בכך שהפעילות בנכס "אינה פעילות של סניף בנק", והיא מבקשת מהוועדה לקבל את הערר "ולסווג את הנכס לפי סיווג שיווי תחת פריט בנק סמל 669", כמפורט לעיל.
8. מצד העוררת הצהיר מר מנור דעדי מנהל הברוקראז' בבנק.

טענות המשיב

9. טענת המשיב, השירותים שהמשקיעים - שהם לקוחות של הבנק - מקבלים בנכס משפיעים הן על חשבונות הבנק שלהם והן על הכנסות הבנק; לטענתו העוררת מקיימת פיקוח על המשקיעים ועל זהותם; היא מקבלת דינים וחשבונות על הפעילות; וכן, כי עובד שלה נמצא במקום וכל הציוד שבמקום הוא שלה. לטענת המשיב אלו הם מאפיינים של סניף בנק.
10. המשיב אינו חולק על כך שבנכס לא מתקיימת פעילות עובר ושב, וכן כי אין במקום כספת. בנוסף הוא טוען, כי הנכס אינו משמש את הנהלת הבנק, וכי לא מתקיימת בו פעילות הדרכה.
11. על יסוד זאת, המשיב טוען, כי באין הגדרה בצו הארנונה ליסניף, יש לתת לו את המשמעות הרגילה שמיחסים לו בני האדם. לטענתו "המשמעות הרגילה של המונח 'סניף בנק' היא מקום בו ניתן שירות ללקוחות הבנק - להבדיל מנכסים אחרים של הבנק, המשמשים את הנהלתו ובהם לא מסופקים שירותים ללקוחות".
12. לטענתו, העובדה שבנכס מסופק ללקוחות רק סוג אחד של שירותים, אינה מעלה ואינה מורידה.
13. מטעם המשיב הצהיר מר אריאל שרעבי חוקר חוץ של המשיב.

דין והכרעה

14. מצאנו כי בין הצדדים אין מחלוקת ביחס לעובדות המהותיות, והמחלוקת ביניהם היא משמעותן של העובדות נוכח הפרשנות יש לתת למושג 'סניף' של בנק. בעניין זה הם חלוקים.
15. כפי שפתחנו את החלטתנו וכתבנו, המחלוקת היא כיצד לסווג את הנכס: האם כ'בנק' לפי סעי' 3.3.4 לצו הארנונה לפי התעריף המיועד ל'סניף בנק' (סמל 668) - כטענת המשיב; או בתעריף השיורי של 'שטח המשמש בנק ושאינו משמש סניף או מרכז הדרכה ארצי' (סמל 669) - כטענת העוררת.
16. לאחר שדנו בטענות הצדדים החלטנו שהדין הוא עם העוררת.
17. המשיב מציע לנו לנקוט מהלך פרשני כפול: בשלב ראשון, באין בצו הגדרה של 'סניף בנק', לתת למונח משמעות 'רגילה', שהיא רחבה מאוד, לדעתו; ובשלב שני, לכלול את הפעילות שנעשית בנכס בתוך ההגדרה.
18. שקלנו את עמדתו של המשיב והחלטנו לדחות אותה. לשיטתו, 'סניף בנק' הוא כל מקום שבו ניתן שירות "ללקוחות הבנק - להבדיל מנכסים אחרים של הבנק, המשמשים את הנהלתו ובהם לא מסופקים שירותים ללקוחות". המשיב לא תמך את עמדתו בפסיקה או בהגדרות מילוניות, אלא רק בהגיונו שלו.
19. אנו סבורים, כי "המשמעות הרגילה שמיחסים ... בני האדם" ליסניף בנק' לא מתאימה לנכס. לדעתנו, 'בני האדם' - בהיזכרם בסניף הבנק המוכר להם - לא יגדירו את הנכס כ'סניף'. מן הסתם, הם יבחרו בהגדרה אחרת, 'חדר עמדות למסחר בני"ע', למשל או בהגדרה דומה. על כן, ונוכח טענות העוררת בנקודה זו, לא נוכל לקבל את הצעתו של המשיב.
20. נוסף כי ההגדרה של סניף בנק בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 שכוללת את המלים "כל מקום שבו תאגיד בנקאי ... מנהל עסקים עם לקוחותיו ... אינה הולמת את הנכס. העסקים [עסקות] שמתנהלים בנכס הם בין הלקוחות לצדדים שלישיים ללא התערבות העורר. לכל היותר ניתן לראות במעורבותו של העורר כמתן רשות ללקוחות לעשות זמנית שימוש בנכס. אין בכך, לדעתנו ניהול עסקים בין הבנק ללקוחות.

21. נציין, כי איננו מתעלמים מכך שהבנק נותן בנכס סוג של שירות ללקוחותיו, כי הם פועלים בחשבונות שלהם, וכי הבנק נהנה כלכלית מפעילות זו. עם זאת, הגדרה זו הינה כללית ומופשטת יתר על המידה, וככל ששירותים לפרטי הפעילות כך מתרחקים מהגדרת 'הסניף' בלשון בני האדם, כפי שהמשיב הציע לנו.

22. עוד נוסף כי בעררים 140002223 ו-140002678 שנדונו בפני מותב אחר, היו העובדות שונות באופן מהותי. באותם עררים הייתה הפעילות שהתבצעה בנכס "רק בתחום ההשקעות בניירות ערך ולא בתחומים אחרים (כמו משיכת כספים, הפקדת שיקים, המרות מט"ח וכו')", אבל שם, בניגוד לערר שלפנינו, "היה מדובר בפעילות של ייעוץ ללקוחות הבנק וביצוע פעולות עבור לקוחות הבנק בשוק ההון". כלומר: ועדת הערר קבעה שם ובדין כי "פעילות זו היא חלק ממכלול פעולות ושירותים מובהקים...".

23. איננו סבורים כי ועדת הערר שם טעתה. לדעתנו יש שוני מהותי בעובדות. במקרה זה, וכפי שתואר בפרוטרוט לעיל, פעילות הבנק בנכס מסתכמת בהעמדת מערכות המחשוב לרשות המשקיעים שפועלים בו בעצמם. זו בפירוש אינה פעילות מובהקת של בנק.

24. על יסוד זאת הגענו איפוא למסקנה כי אין לפנינו 'סניף בנק', וכי סעיף הסל של 'שטח המשמש בנק ושאינו משמש סניף או מרכז הדרכה ארצי' (סמל 669) אכן הולם את הפעילות שנעשית בנכס, על דרך השלילה. זו דרכו של סעיף סל, שאינו מתאר את הפעילות עצמה, אלא על דרך השלילה 'אינו משמש סניף בנק'. אחרת לא היה זה סעיף סל.

25. לדעתנו, סעיף הסל ודומיו נועדו בדיוק למטרה זו, וראוי לעשות בו שימוש בענייננו. נציין, כי המשיב, הגם שניסה בכישרון רב לשכנע אותנו לקבל את עמדתו, לא הציע לנו נימוקים טובים שלא לקבל את הצעת המעוררת.

26. החלטתנו זו תחול גם על ערר 14001321.

לסיכום, אנו מחליטים לקבל את הערר, ובנסיבותיו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 16.6.2016 בהעדר הצדדים.

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

.....
חבר: דניאל אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

מס' עררים: 140012480
140012200

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: גרנד קפה טורקיז בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בבית קפה בקניון רמת אביב .

העוררת טוענת כי יש לחייבה בארנונה בגין שטחי הישיבה של לקוחותיה מחוץ למסעדה עצמה ,
הן בשטח חיצוני לקניון והן בתוך הקניון עצמו על פי הוראות סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה הקובע כי
: "שטחים בחצר , במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה יחוייבו ב 50%
משטחם המפורט בסעיף 3.2."

השטחים שבמחלוקת הינם כדלקמן :

שטח חיצוני של 22.90 מ"ר – לגבי שטח זה טענה תחילה העוררת כי אינו בשימושה אולם מאוחר
יותר שינתה מעמדתה ובפתח דיון ההוכחות ביקשה להחיל על שטח זה את הסיווג של מעברים
לפי סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה ולא לפטור אותו מארנונה.

שטח חיצוני של 226.73 מ"ר – העוררת טוענת כי שטח זה צריך להיות מחויב כשטח בחצר
בהתאם לסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה

שטח ישיבה בתוך הקניון בשטח של 343.36 מ"ר - לגביו טוענת העוררת כי יש לסווג בהתאם
לסעיף 1.3.1 י' לצו.

עמדת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת ובכתב התשובה
לערר הינה כדלקמן :

שטח חיצוני של 22.90 מ"ר – מדובר בשטח מקורה הצמוד לשטחה של העוררת , העוררת עושה
בו שימוש ויש חייבו בתעריף מלא.

שטח חיצוני של 226.73 מ"ר – מדובר בשטח בנוי ומקורה בשמשיות מקובעות ומשמש את בית
הקפה כחלק אינטגרלי ממנו. אין מדובר ב"חצר" או "מעבר" . כך או כך יש לחייב שטח זה
בתעריף עסקים מלא.

בכתב התשובה לערר העלה המשיב טענה חלופית נוספת אשר לא נזכרה בתשובת מנהל הארנונה
להשגה לפיה בכל מקרה יש לחייב את העוררת בגין השטח החיצוני בתעריף מלא שכן ניתן לראות
בו מרפסת גן כהגדרתה בצו הארנונה.

שטח ישיבה בתוך הקניון בשטח של 343.36 מ"ר - אין מדובר בשטח "מעבר" כי אם בשטח המצוי בתוך יחידת הבניין, הוא משמש את בית הקפה ומהווה חלק אינטגרלי ממנו.

העוררת הגישה את תצהירו של גלעד שקד אליו צורף הסכם השכירות.

בהסכם השכירות ההתייחסות הן לשטח החיצוני שבמחלוקת והן לשטח הישיבה שבמחלוקת שבתוך הקניון.

ביחס לשטח החיצוני שבמחלוקת נקבע:

על פי הסכם השכירות קיבלה העוררת הרשאה לעשות שימוש "בשטח הסבה מחוץ לקניון בגודל שלכל היותר 200 מ"ר ברוטו בצמוד לדופנו הצפונית של המושכר, מחוץ למבנה הקניון והכל כמסומן בצבע כחול בתשריט" (להלן: "שטח ההסבה החיצוני")

ביחס לשטח הישיבה שבמחלוקת בתוך הקניון נקבע:

"שטח הסבה בתוך הקניון-שטח בגודל כ-286 מ"ר המצוי בקומת הקרקע בתוך מרחב הקניון והכל כמסומן בצבע ירוק בתשריט" (להלן: "שטח ההסבה הפנימי")

עוד נאמר בהסכם השכירות הן ביחס לשטח החיצוני והן ביחס לשטח הפנימי:

"השוכר מתחייב כי שטחי ההסבה בלבד ישמשו להסבת לקוחות השוכר בלבד, למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר מתחייב בהתחייבות יסודית לשאת בכל התשלומים במלואם ובמועדם בגין הממ"מ ושטחי ההסבה (למעט דמי שכירות) ובכלל זה אך לא רק – דמי ניהול וארנונה בהתאם לקביעת העירייה"

בפרק דמי הניהול בחוזה השכירות הסכימו הצדדים על תעריף דיפרנציאלי לדמי הניהול ביחס לשטחים שונים במושכר כאשר בגין שטח ההסבה הפנימי משלמת השוכרת דמי ניהול הגבוהים מדמי הניהול בגין המושכר ואילו ביחס לשטח ההסבה החיצוני פטורה השוכרת מתשלום דמי ניהול.

לתצהיר עד העוררת צורף תשריט בו סומנו בצבעים החלקים השונים בהם עושה שימוש העוררת ובהתאמה לשטחים שבמחלוקת בערר זה.

המשיב הגיש את תצהירי החוקרים ניר לוי, אלדד משולמי ויוסי שושן אליהם צורפו דוחות ממצאי הביקורות שערכו בנכס בצירוף תמונות המתארות את השטחים שבמחלוקת.

ביום 28.12.15 נחקרו עדי הצדדים על תצהיריהם.

עד העוררת הודה כי שיפוץ הנכס והתקנת הציוד מחוץ לנכס לרבות הדק וגדר הזכוכית נעשו על ידי העוררת ועל חשבונה.

במהלך חקירתו נחקר עד העוררת על טענתו לפיה יש גישה לקניון משטח ההסבה החיצוני.

התרשמנו מהתמונות שהוצגו לנו ומתשובות עד העוררת בעדותו כי שטח ההסבה החיצוני אינו משמש כשער כניסה לקניון או כאזור ממנו נכנסים מבקרים לקניון.

התרשמנונו זו התחזקה לאחר עיון בחוזה השכירות ולאחר שנשמעה עדות עדי המשיב שהעידו כי הגישה לקניון נעשית דרך הכניסות הראשיות המאובטחות וכי לא ראו שימוש בשערים בגדר הזכוכית לכניסת מבקרים.

ניתן לאמר כי בגדר הזכויות שהתקינה העוררת אכן הותקנו שערים המאפשרים כניסה ויציאה אך לא התרשמנו כי משערים אלה נעשה שימוש המאפשר גישה לאורחי הקניון כדרך כניסה או מעבר.

עד העוררת אף הודה כי הושבת האורחים באזור החיצוני מבוקרת על ידי העוררת והמארכת מטעם העוררת.

ביחס לשטח של 22 מ"ר הנמצא מתחת לקולונדה הודה עד העוררת כי מדובר בשטח הנראה בתמונות 75-77 שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת וכי מדובר בשטח הסמוך לדלת הכניסה למטבח.

בהתאמה יש לציין כי עדותו של עד המשיב יוסי שושן ביחס לממצאי הביקורת שערך בעניין השטח של 22 המ"ר לא נסתרה.

בסיכומי העוררת מבקשת העוררת ליחס משקל מופחת לעדות עדי המשיב שכן מדובר לטענתה בעדויות טכניות בלבד המורכבות מדוחות חסרי פירוט ובשל טעויות במידות.

לא מצאנו מקום להתייחס לטענת העוררת ביחס להפרשים במידות או לאי התאמה במידות שכן אין מחלוקת בין העוררת למשיב ביחס למידות השטחים כי אם לסיווגם.

יחד עם זאת יש לתת משקל לטענה לפיה בתשריט שצורף לתצהירו של עד המשיב ניר לוי, תשריט בו סומנו שטחי הישיבה העיקרי בצהוב ושטח השולחנות והכיסאות בכתום ונכתב ברחל בתך הקטנה ביחס לשטח המסומן כתום כך: "שטח מדוד 584 מ"ר שטח לחיוב 50%". כמו כן לתצהיר עד העוררת צורף תרשים המבנה, נספח ע 2 ערוך ע"י המשיב, עליו ציין המשיב את סך השטח כ"קרקע התפוסה" מחוץ למבנה בגודל 226.73 כאשר מתוכו לחיוב רק 50%.

עוד יצוין כי לאחר השלמת הבאת הראיות הגישה העוררת בקשה להביא בפני הועדה ראייה המוכיחה כי שטח חיצוני הסמוך לעסקה של העוררת, המשמש את בית הקפה "ארקפה" מחויב כחצר בתעריף המזול של 50%.

המשיב טען ביחס לכך כי "משהתגלתה הטעות בחיוב הוחלט לשנות את חיובה של ארקפה בהתאם".

נותר לנו לפיכך להכריע במחלוקת שבין הצדדים:

שטח ההסבה החיצוני:

העוררת ביקשה בסיכומיה לתקן תיקון סופר ולעדכן את התעריף לו היא עותרת וחזרה בה מהטענה לפיה יש לחייב את השטח החיצוני בגודל של 226.73 מ"ר כקרקע תפוסה.

העוררת מבקשת אפוא לחייב שטח זה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 י" לצו הארנונה כשטח חצר המשמש בית קפה או מסעדה ויחויב לפיכך ב 50% מהשטח בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

המשיב מבחין בין שטח בגודל 38.75 מ"ר ולשטח של 187.98 מ"ר, המרכיבים יחד את סך שטח ההסבה החיצוני.

בנספח ע"2 לתצהיר עד העוררת ניתן להתרשם מהחלוקה בין שני שטחים אלה כאשר אין מחלוקת בין העוררת למשיב כי השטח של 38.75 מ"ר נמצא תחת גג מקורה, או כלשון העוררת תחת "קולונדה" ואילו השטח של 187.38 מ"ר נמצא תחת כיפת השמיים ומוצלל בשמשיות.

המשיב טוען כי מדובר בשטח השייך לעוררת בלבד, שטח מתוחם אליו לא קיימת כניסה של באי הקניון אלא רק של לקוחות העוררת ולפיכך יש לחייבו בחיוב מלא.

לא מצאנו בסיכומי המשיב התייחסות לטענה כי מדובר בשטח חצר. בתשובת המשיב להשגה נימק המשיב את עמדתו בכך שמדובר בשטח המוגבה הגבהה מלאכותית משטח המעבר להולכי רגל, ובשטח הנמצא מעל לשטח החניון של הקניון, טענה אשר אין בה בכדי להשליך לענייננו.

המשיב לא הניח תשתית ראייתית או משפטית המשכנעת כי סעיף 1.3.1 י"א אינו חל במקרה זה. להפך מהתנהגותו במקרה דומה (זאת מבלי שנדון בטענת אפליה) בעסק הסמוך לעסקה של העוררת, מצא מנהל הארנונה כי יש להחיל את סעיף 1.3.1 י"א על חצר דומה. ראה לעניין זה מכתבו של אלברט גולבר מיום 10/9/2013 בעניין "ארקפה" והתשריט שצורף למכתב זה בו נכתב שחור על גבי לבן שטח לשולחנות וכיסאות לא מקורה לחיוב ב- 50%. לא מקובלת עלינו עמדת המשיב כי מדובר ב"טעות שנתגלתה". מכתבו של אלברט גולבר מדבר בעד עצמו ומעיד על שקול דעת שהופעל.

לאחר שעיינו בראיות שהביאו הצדדים לעניין שטח ההסבה החיצוני לרבות דוחות ממצאי הביקורת, עדויות הצדדים, מסמכי המשיב והסכם השכירות הגענו למסקנה כי דין הערר ביחס לשטח של 187.38 מ"ר להתקבל.

הגענו למסקנה העובדתית כי מדובר בשטח העונה על הגדרת "שטחים בחצר" כקבוע בסעיף 1.3.1 י"א לצו הארנונה: מדובר בשטח מחוץ לקניון, בצמוד לעסק שהושכר לעוררת, תחת כיפת השמיים ובצמוד לעסקה של העוררת.

ביחס לשטח של 38.75 מ"ר לא ניתן להגיע למסקנה זהה שכן חלק זה של הנכס בו נעשה שימוש על ידי העוררת לעסקה נמצא תחת גג מקורה ולפיכך לא ניתן לראות בו שטח חצר.

להסרת ספק נבחר כי טענת העוררת החלופית לפיה סך שטח ההסבה החיצוני מהווה חלק משטחי מעבר אינה מתקבלת.

לא מצאנו מקום להתייחס לטענתו המאוחרת של המשיב כי מדובר במרפסת גן. טענה זו הועלתה באיחור ולא נאפשר הרחבת החזית בנושא זה.

שטח בגודל של 22.9 מ"ר:

הוכח במהלך הבאת הראיות כי שטח זה מוחזק על ידי העוררת ונעשה בו שימוש להצבת ציוד, חפצים וכיוב. השטח נמצא בסמוך לדלת המטבח כך שאין חולק כי הוא משמש את העוררת.

הואיל ומדובר בשטח מקורה בסמוך לעסקה של העוררת דין הערר בעניין שטח זה להידחות.

שטח ההסבה הפנימי בגודל של 343.36 מ"ר:

מהעובדות והראיות שנפרסו בפנינו אין מחלוקת כי שטח זה נמצא בשימושה הבלעדי של העוררת.

מהתמונות שהוצגו לנו נראה בבירור כי מדובר בחלק משטח בית הקפה ולא חלק מהקניון, הוא מעוצב כחלק מבית הקפה, הכניסה אליו נעשית דרך עמדת המארחת ושילוט מפנה לשטחים אלה כחלק מבית הקפה.

לא נטען ומילא לא הוכח כי שטח זה מהווה מעבר בין שטח מסוים בקניון לשטח אחר.

עד העוררת נתן הסבר עובדתי מאולץ בחקירתו לטענה כי מדובר בשטח מעבר וטען כי דרך שטח זה ניתן להיכנס למסעדה, לעקוף את הבר ולצאת לשטח החיצוני המוחזק על ידי המסעדה וממנו החוצה. לא רק שלא הוכח כי מבעד לשטח החיצוני ניתן לצאת מחוץ לקניון אלא שמסלול המבוך המוצע על ידי עד העוררת בניסיונו לשוות לשטחי ההסבה הפנימיים אופי של מעבר אינו הגיוני ואינו משקף את התמונה העובדתית הברורה שעלתה מראיות הצדדים.

לאחר שעיינו בחומר שהוצג לנו, בראיות שנשמעו בפנינו, בתמונות שצורפו לתצהיר המשיב, בדוח הפיקוח ובתשריט שצורף לו ובהחלטות קודמות של ועדות הערר הגענו למסקנה כי דין הערר

בעניין שטח ההסבה הפנימי להידחות וכי אין לחייב את שטח ההסבה הפנימי לפי סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה.

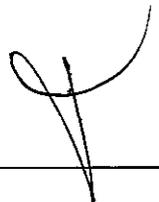
בשטחים בהם הציבה העוררת כסאות, שולחנות, שילוט, תפריט ועמדת מארחת נעשה שימוש בלעדי ובלבדי של העוררת במשך כל שעות הפעילות של הקניון ואף מעבר לשעות הפעילות (ראה את הסכם השכירות שהוצג לנו) לא ניתן לעבור דרכם או לעשות בהם שימוש לבאי הקניון אשר אינם מאורחי המסעדה, הם אינם משמשים כמעבר בתוך הקניון אלא כחלק אינטגרלי מהמסעדה. לאור השימוש בשטחים אלה בפועל באופן בלעדי לאורחי המסעדה ומאחר ולא ניתן לעשות בהם שימוש לכל צורך אחר, אין לראות בשטחים אלה כחלק משטחי המעברים בקניון.

לאור תוצאות הערר כמפורט לעיל לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.6.2016.

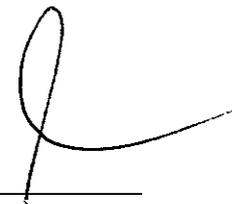
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררת: רונית רפאל מדע היופי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגת העוררת בגין שומת הארנונה ביחס לנכס ברחוב אשתורי הפרחי 7 תל אביב.

לטענת העוררת שגה מנהל הארנונה בשני סעיפים והיא מבקשת מוועדת הערר להורות כדלקמן:

- הפחתת שטח בהיקף של 125 מ"ר המוחזק לטענתה בחניון על ידי המחזיקה קופת חולים לאומית (בהתאם להודעה שנמסרה למשיב על כך).
 - הפחתת שטח של 72 מ"ר בגין חיוב שטח מתקנים על הגג ו/או לחילופין שינוי הסיווג בגין חיוב זה לסיווג "קרקע תפוסה". ו/או סיווג "תעשייה ומלאכה" כפי שהוסכם בעבר.
- בכתב התשובה הפנה המשיב לתשובת מנהל הארנונה, דחה את העתירה להפחתת חיובים בטענה כי לא הוצגו לו חוזי שכירות המעידים על חלוקת שטחי החניון בין העוררת לבין קופת חולים לאומית. לטענת המשיב לקופת חולים לאומית זכות לחנות בחניון המוחזק על ידי העוררת אך אין היא מחזיקה בחניה ספציפית. בשל כך אין קופת חולים לאומית יכולה להירשם כמחזיקה בשטחי החניה המיוחסים לה בערר.

ביחס לטענה לפיה יש להפחית את שטח מתקני הגג טוען המשיב כי שטחי גג אינם פטורים מתשלום ארנונה, אין מדובר בקרקע אלא בחלק אינטגרלי מהמבנה המשמש את העוררת בפועל להצבת מתקנים למיזוג אוויר.

ביום 01.01.2016 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר

במעמד אותו הדיון הרחיב ב"כ העוררת את טענתו בעניין החניון וטען:

"הטענה שלנו כי מרגע שניתנה הודעה על ידי שני הצדדים העירייה מחויבת לרשום את שינוי החזקה בלי קשר לשאלה האם מדובר בחניות "צפות" או חניות מסומנות ספציפיות. דומה הדבר לחיוב של חלק יחסי בשטחים משותפים או שימוש משותף בשטח...."

ב"כ המשיב השיבה כי סירוב העירייה לרשום את בקשת העוררת אינו נוגע רק לנוהלי העירייה כי אם לסמכות שעוגנה בפסיקה אליה הפנה המשיב בכתב התשובה.

"גם מבחינה מעשית חיוב של נכס נקבע בדרך כלל בהתאם לתשריט מדידה ומיקום ושטח מוגדרים על מנת שניתן יהיה לאתר אותו..... לעניין חיוב יחסי בשטחים משותפים אכן מדובר בחיוב רעיוני, אולם מדובר בחיוב יחסי שנגזר מהשטח העיקרי ובענייננו אין שטח עיקרי ולכן הדוגמא אינה רלבנטית..."

ביחס לטענה השנייה בעניין המתקנים על הגג טען ב"כ העוררת:

"...יש על גג הבניין מזגנים , חדר מכונות, חדר מעלית, הנושא הזה נבחן בעבר בפני הועדה הנכבדה. בסופו של יום החליטו הצדדים להגיע להסכם והוחלט איך לחייב שטחים אלה על הגג. סוכם שהשטחים האלה יחויבו בתעריף מלאכה ותעשייה , לא השתנה דבר . מפנה לסעיף 5 להסכם שקיבל תוקף החלטה ביום 31.1.2007...."

לעניין זה השיבה ב"כ המשיב כי תוקף ההסכם פג והשטח בו נעשה שימוש גדל.

בסיומו של הדיון המקדמי, משהגענו למסקנה כי אין בין הצדדים מחלוקת עובדתית , קבענו כדלקמן :

"למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים למעט השאלות העולות מהפרוטוקול והן בעיקרן משפטיות. אם צד סבור שהיה על הצד השני להביא ראיות נוספות ויש לכך השפעה על המסקנה המשפטית יתייחס לכך בסיכומיו"

הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם והם עשו כך ומכאן החלטתנו הסופית בערר :

ביום 21.3.2016 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להחיל את תוצאות הדיון בערר זה גם על שנת המס 2016 והחלטה ניתנה כמבוקש.

המחלוקת בעניין חיוב העוררת בשטחים בחניון :

הנה כי כן עלינו להכריע בעניין החניון בשאלה האם יש להפחית מחלקה של העוררת את החלק אותו ביקשה קופת חולים לאומית לרשום על שמה כמחזיקה .

כאמור עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב דרישת המשיב מהעוררת להוכיח בהסכמי שכירות או בהסכמים אחרים את חלוקת השטחים הספציפית בחניון בין העוררת לקופת חולים לאומית.

אין מחלוקת בין הצדדים כי השטח עליו הודיעה קופת חולים למשיב שהיא מבקשת לרשום על שמה כמחזיקה בחניון אינו שטח מסומן בחניות ספציפיות .

העוררת טוענת כי די בהסכמה בין העוררת לבין קופת חולים לאומית לפיה העוררת מתחייבת להקצות בכל זמן נתון חמש חניות בשטח החניון בכדי להסב על שמה של קופת חולים לאומית שטח השווה ל 125 מ"ר מסך שטחי החניון לצורך חיובם בארנונה.

העוררת מבקשת ללמוד גזירה שווה מחיוב יחסי של חלק משותף בנכס לדיירים שונים .

עוד טוענת העוררת כי קופת חולים לאומית היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לחלק זה בנכס אולם לא פירטה טענתה זו ולא נימקה מדוע יש לראות בה את בעלת הזיקה הקרובה ביותר לחלק זה בנכס.

המשיב טוען כי קופת חולים לאומית מקבלת מהעוררת זכות לחנות , כמו כל משתמש אחר בחניונים שונים ברחבי העיר ואין היא מחזיקה בחניה ספציפית.

המשיב מפנה לפסיקה שקבעה הסדר ספציפי ביחס לרישום מחזיק בחניות כמחזיק לצרכי ארנונה.

המשיב מפנה בין השאר לפסק הדין בעניין **חברת לב גן העיר בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** אשר אושר בבית המשפט העליון (בר"ם 388/10) שם לטענתו קבע בית המשפט בין השאר כי לא ניתן לראות במנוי או מורשה נטען זה או אחר כמחזיק לצורכי ארנונה במקום בו לא מסומנת עברו חניה ספציפית בחניון.

כך אומר בית המשפט בעניין לב גן העיר הנ"ל :

”...למעלה מן הצורך אציין כי, לעמדתי, לא ניתן לראות במנוי או מורשה נטען זה או אחר, כמחזיק לצורך ארנונה, מקום בו לא מסומנת עבורו חניה ספציפית בחניון.”

זה המקום לציין כי באותו פסק דין מפנה כבוד השופטת גדות לעמדת המשיב ביחס לסימון חניות ומאמצת אותה, נביא הדברים שכן הם רלבנטיים למחלוקת המתבררת בפנינו :

”אשר על כן, מקובלים עלי הדברים האמורים בסעיפים 31-30 לתגובת המשיב, כדלקמן :

”30. ... עניין לנו בחניון לצרכי חניה בתשלום, שהוא יחידה עסקית אחת שמופעלת

על ידי המערערת 1. אין מחלוקת בין הצדדים, כי מקומות החניה בחניון אינם מסומנים ואינם שמורים (למעט 11 חניות בודדות), כאשר כל לקוח יכול לחנות היכן שיחפוץ... במצב דברים כזה, הרי שלא ניתן לראות במנוי נטען זה או אחר 'מחזיק' בחניה ספציפית לצורכי ארנונה, ולא ניתן לראותו כבעל הזיקה הקרובה ביותר אליה” (ההדגשה במקור - ש.ג).

”31. ברור, כי לסימון חניה עבור מנוי קבוע יש השלכות כלכליות עבור מפעיל החניון.

במצב כזה, נגרעת אותה חניה שמורה ממצבת החניות ולא ניתן לעשות בה עוד שימוש עבור לקוחות מזדמנים. רוצה לומר, כי אף לו ביקשה המערערת 1 לרשום מנויים אלה או אחרים כמחזיקים בחניות שונות ואף לו הציגה הסכמי שכירות מתאימים (דבר שלא נעשה בפועל), עדיין לא ניתן היה לעשות כן, מאחר ואין מדובר בחניות מסומנות או שמורות. מפעיל חניון הבוחר שלא לסמן את חניותיו, מאפשר לעצמו ניצול מקסימלי של מקומות החניה שברשותו – ואין הוא יכול לבקש ליהנות מכל העולמות (מחד למקסם את השימוש בחניות ומאידך לדרוש כי אלה ירשמו על שם מנוי זה או אחר לצורכי ארנונה).”

לאחר שעיינו בכתב הערר ובכתב התשובה, בסיכומי הצדדים ובפסיקה הרלבנטית הגענו למסקנה כי דין הערר בשאלה זו להידחות.

קבלת הערר תביא לדעתנו לקביעה מלאכותית לפיה קופת חולים לאומית מחזיקה בשטח של 125 מ"ר מתוך החניון בשעה שאין היא מחזיקה בשטח ספציפי ואף אין טענה כי היא מחזיקה בשטח ספציפי שכזה.

אין די במסירת הודעה למשיב על פי סעיף 325 לפקודת העיריות שאיננה מתייחסת לאחזקה בבניין או קרקע, בוודאי אין די באחזקה וירטואלית או אחזקה יחסית במשותף.

לאור האמור בפקודה, על מנת שטענות המערערת לפיהן יש לרשום את קופת החולים הלאומית כמחזיקה בחלק משטחי החניה, היה עליה להגיש הודעות כדין על החזקת חלק משטחי החניה על ידי השוכרת, בהתאם לדרישת סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, בצירוף הסכמי שכירות מתאימים, כאשר רישום קופת חולים לאומית כמחזיקה ייעשה בהתייחס לחניות מסומנות בחניון ו/או על גבי תשריט ו/או באמצעות שילוט מתאים.

כפועל יוצא מהדיון הנ"ל יש לדחות טענת העוררת כי קופת חולים לאומית הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס אותו יש להפחית מסך חיובי העוררת. לא בכדי לא הרחיבה העוררת טיעון זה בסיכומיה שכן לא ניתן לייחס לנישום זיקה קרובה לנכס בלתי מסויים, נכס שאין לו כל גישה קבועה אליו או שליטה כלשהי ו/או זכות שימוש ספציפי בו.

כאמור חלק הערר המתייחס להפחתת סך 125 מ"ר משטח החניון נדחה.

המחלוקת בעניין קומת הגג :

בעניין חיוב העוררת בגין שטחים בגג המבנה בשטח 72 מ"ר אין העוררת חולקת על כך כי נעשה שימוש בשטח זה לגג טכני, חדר מעלית, חדר מכונה, חדר מדרגות, צנרת ומנועים.

העוררת טוענת כי שטחים אלה אינם בני חיוב בארנונה שכן הם בגדר "קרקע שעיקר שימושה עם המבנה" וכי אין מדובר במתקנים שהם "בתוך יחידת הבניין".

לחילופין טוענת העוררת כי יש לחייבה בגין שטחי הגג בתעריף "קרקע תפוסה".

העוררת מפנה לחילופי חילופין להסכם הפשרה שנקשר בינה לבין המשיב בשנת 2007 על פיו יחויבו שטחי המתקנים בגג לפי תעריף מלאכה. לטענת העוררת אין הצדקה לשינוי עמדת המשיב בעניין זה.

הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה מסמיכות לדעתנו את המשיב לחייב חברת ניהול בשטחים במבנה, המשמשים לצרכים טכניים לרבות על גג המבנה.

העוררת לא העלתה טענה וממילא אינה חולקת על כך שהיא זו שעושה שימוש בשטחים בגג המבנה.

בהתאם להוראות הפסיקה (ברמ 8940/10 **אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו**) שטחים טכניים על גג מבנה הינם שטחים בני חיוב וכל מקרה ייבחר לגופו בהתאם לשימוש.

מאחר והעוררת טוענת טענה כללית כאילו באופן קטגורי שטחים אלה אינם בני חיוב הרי שדין טענתה להידחות.

בסיכומי המשיב אין התייחסות לטענת העוררת ביחס להסכם הפשרה משנת 2007.

בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת לשנת המס 2016 עונה המשיב לעוררת בעניין זה ומציין כי תוקפו של הסכם הפשרה פג וכי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי היקף השימוש בגג גדל.

יחד עם זאת לא הובאו בפנינו הנסיבות המתאימות אשר עשויות היו להצדיק שינוי בשקול דעתנו של המשיב. לא מצאנו שינוי נסיבתי או משפטי המצדיק שינוי סיווגו של השטח כפי שמצאו הצדדים כי יש לסווגו בעת שהסכימו בעבר על סיווגו כבית מלאכה.

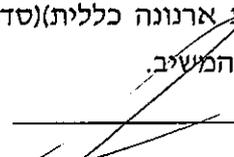
מאחר ואין העוררת טוענת להיקף השימוש בגג כי אם לסיווגו הרי שדין הערר להתקבל ככל שהוא נוגע לשאלת הסיווג בלבד אולם לא ביחס להיקף השימוש באופן בו יסווגו שטחי הגג בסיווג "מלאכה".

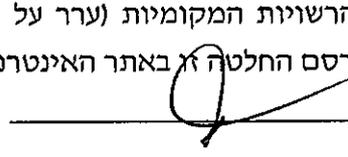
לאור תוצאות החלטתנו דלעיל איננו עושים צו להוצאות בתיק זה.

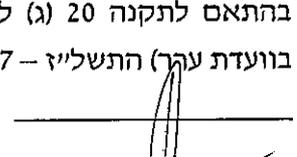
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.6.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יד בסיון תשעו
20.06.2016
מספר ערר : 140013935 / 13:13
מספר ועדה: 11381

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ד"ר טלי פרידמן בע"מ חברה פרטית 514550680
חשבון לקוח: 10747257
מספר חוזה: 615988
כתובת הנכס: ברודצקי 43

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ד"ר טלי פרידמן בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

השעה 13:15. אין התייצבות לעורר וזוהי הפעם השנייה שהעוררת אינה מתייצבת לדין על אף שזומנה כדין. כאמור בהחלטתנו מיום 2/5/16 ידחה הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.06.2016.

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.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בסיון תשעו
20.06.2016
מספר ערר : 140013303 / 13:04
מספר ועדה: 11381

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הרקולס יצור אביזרים לרכב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

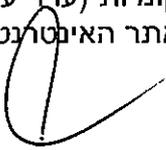
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

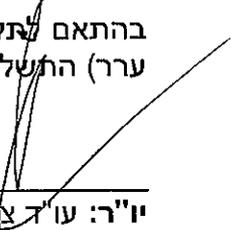
הערר התקבל חלקית כאמור ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.06.2016.

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


חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום


חבר: עו"ד טל גדי


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: משיח מרדכי

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.

העורר הגיש בתחילה את הערר בעצמו ולאחר מכן במהלך דיוני הערר שכר את שרותי בא כוחו. במסגרת הערר שהגיש טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"החנות לא ראויה לשימוש ואין גישה אליה, הנהלת התחנה חסמה גישה לחנות ואין ביכולתי לגשת לחנות כלל, אין לה תקרה ואינה ראויה כלל וכלל....כמו כן אף יום אחד לא הפעלתי את החנות ולעולם לא הסתיימה בנייתה."

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.

בדיון ההוכחות התברר כי העורר מינה לעצמו עו"ד.

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

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

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

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

מדי יום דיונים פוגשים או בשימושים 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 :

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

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

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

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

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

ביום 18.01.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם הצד השלישי, ביום 21.02.2016, נתקבלו ראיות מטעמו של המשיב.

את עדותו הראשית של העורר שמענו בפתח דיון ההוכחות ביום 23.5.16.

בתום דיון ההוכחות אפשרנו לב"כ הצד השלישי אשר בשל טעות טכנית לא התייצבה לדיון להתייחס בכתב לעדויות שנשמעו במהלך הדיון ככל שהיא תחפוץ בכך אולם הודעה כזו לא נמסרה ונתייחס לתצהיר הצד השלישי כאילו הוגש וניתן המשקל הראוי לראיות שצורפו לו.

ב"כ הצדדים ביקשו אותנו לתת החלטתנו על סמך החומר שבתיק ללא הצורך בסיכום טענותיהם.

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/טבלה אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב.**

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

"העירייה רשמה את העורר כמחזיק הנכס ברחוב לוינסקי 108 לאור הודעה שנמסרה לעירייה 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 תצהירו של מיקי זיו אליו צורפו מוצגים :

חוזה המכר מיום 16.4.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 2.3.75.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לתשלום 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 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 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 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 לעורר ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספת 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 כשמונה 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 במותם.

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.

"אנו לא קבלנו את החנות. לא מפתח ולא כלום. החנות נמצאת בקומה החמישית הכל סגור מסביב ואין גישה לחנות. מעולם לא הפעלתי אותה "

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 מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר 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 /או הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידיו 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 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 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 /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 ה"הודעה" שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

איננו מקבלים את עמדת המשיב לפיה העורר הגיש בשנת 99 השגה שנדחתה עליה לא הוגש ערר וכי ישב כך בכדי להביא לכך שטענתו היום דינה להידחות.

שהרי מצאנו כי לא נעשה דבר בעבר ולא נמסרה חזקה לעורר. חילופי המחזיקים שנרשמו על ידי המשיב כאילו לא נרשמו ואין להם כאמור תוקף ממנו יש ללמוד על החזקתו של העורר.

לו נדרש, להסרת ספק, לקבוע כי ניתנת לעורר ארכה להגשת ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתו בשנת 99 הרי שארכה כזו ניתנת בזאת.

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 ל"הודעה" 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 ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיחותו 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 למיחות 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 כד:

"...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 הקונקרטיה של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפיסקה 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 ל"הודעת" 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 התזיק 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.

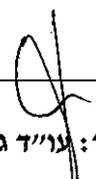
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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.

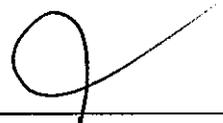
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.6.2016.

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

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: סלה כהן ז'קלין

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.

בכל מקום בהחלטה זו בה תכונה העוררת כעורר ובלשון זכר יש לראות הדברים כמתייחסים לעוררת. הפעולות והתכתובות בתקופות טרם פטירתו של בעל העוררת והורשת הנכס לעוררת יוחסו לעוררת.

העוררת הגישה בתחילה את הערר בעצמה ולאחר מכן במהלך דיוני הערר ייצג אותה בנה. במסגרת הערר שהגישה טענה העוררת כי מעולם לא קיבלה את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי הגב' זקלין סלה כהן בעצמה נכתב:

"מעולם לא קיבלתי את הנכס לידי, הנכס אינו ראוי לשימוש והבניה בו לא הושלמה ולא התאפשר כל מצב בו נוכל להשתמש בו לייעודו כחנות... מאחר שכל הקומה נשארה אתר בנייה מסוכן העירייה גידרה את כל הקומה."

לטענתי על אי חזקה בנכס השיבה העירייה כי על פי דיווח שנתקבל בעירייה מאת בעלי הזכויות בנכס, התחנה המרכזית החדשה סלה כהן ז'קלין הינה המחזיקה שבנכס שבנדון וכל כן נרשמה כדין – אני כופרת בטענה זו מעולם לא קיבלתי את החזקה בחנות..."

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעוררת 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 והעוררת שבפנינו בפרט.

העוררת הגישה את הערר וביקשה לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליה בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לה החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי התייצב בנה של העוררת ואמר:

"אני נמצא כאן בשמה של אמי שהיא אישה מבוגרת וחולה. היא בעלת הזכויות, היא ירשה את זה מאבא שלי שקנה את החנות. היא מעולם לא קיבלה את החנות ולא קיבלה חזקה. מדובר בחנות בקומה שנייה מדובר בקומה סגורה."

בתום הדיון המקדמי, במהלכו הגישה ב"כ הצד השלישי תיק מוצגים מטעמה, קבענו את התיק לשמיעת ראיות אולם הודענו כי העוררת פטורה מהתייצבות או מהבאת ראיות וכי מטעמה יוכל להביא ראיותיה.

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

בהתאם לשינוי חובה העוררת בתור המחזיקה הרשומה בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

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

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

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

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים 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 כזין 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 אחרים שהתבררו בפנינו באותו העניין טען הצד השלישי טיעונים ביחס למעמדו בהליכים המתנהלים בפנינו בעניין חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

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

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

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

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

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

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

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

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי בתיקים האחרים שהתבררו בפנינו 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.

כאמור ביום 24.1.2016 בעת הדיון המקדמי נתקבלו ראיות מטעמו של הצד השלישי.

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

בדיון שנקבע לשמיעת ראיות ליום 9.5.2016 התברר כי ראיות המשיב לא הוגשו ובי"כ המשיב הודיע כדלקמן:

"אדאג כי תצהיר ו/או המסמכים על פיהם נרשמו המחזיקים בשנת 99 או כאשר בוצעו החילופים יועברו לוועדה וזאת עד ליום 22.5.2016"

באותו הדיון הודיעו הצדדים:

אנו מוותרים על הצורך בחקירת העדים או הבאת ראיות נוספות למעט החלטת הועדה בעניין ראיות המשיב שיוגשו עד ליום 22.5.16 ואנו מבקשים מהוועדה לתת החלטה על סמך החומר שבתיק".

המועד להגשת ראיות המשיב חלף ולא הוצגו לנו ראיות.

ביום 5.6.2016 נתנו את ההחלטה הבאה:

"תיק זה הובא להחלטה סופית. מתברר כי על אף הודעת בי"כ המשיב מיום 9.5.2016 לא הוגש בתיק זה תצהיר ולא הוגשו מסמכים מטעם המשיב על פיהם רשם המשיב את העוררת כמחזיקה בנכס. ניתנת למשיב ארכה אחרונה בהחלט להגשת ההודעה ו/או המסמכים ו/או התצהיר לתיק הוועדה עד ליום 9.6.16"

ביום 7.6.16 הודיע המשיב בעקבות החלטת הועדה כי אין בכוונתו להגיש מסמכים נוספים בתיק שבנדון.

בטרם ניתן החלטתנו נתייחס לעמדתו זו של המשיב ונציין כי אנו רואים טעם לפגם בהחלטתו של המשיב להימנע מלהציג את הראיות על פיהן פעל בעת שהחליט לרשום את העוררת ו/או המחזיקים כמחזיקים לצרכי ארנונה בתיק זה ובכלל.

במיוחד אין להקל ראש בעמדתו זו של המשיב משעה שכבר הניח בפני הועדה והנישומים בעשרות תיקים אחרים את התשתית הראייתית שהביאה אותו לרשום את המחזיקים בתחנה המרכזית החדשה כמחזיקים לצרכי ארנונה.

עוד יש לתת את הדעת על כך שהחלטת המשיב להימנע מלהציג ראיות אלה תיבחן באספקלריה של החלטות ועדת הערר השונות אשר כבר התייחסו לפעולת המשיב בשנת 1999 עת רשם את המחזיקים השונים כמחזיקים לצרכי ארנונה על פי "הודעת" התחנה המרכזית החדשה.

בשים לב למעמדו של המשיב כרשות מנהלית ציבורית ולאור משמעות פעולותיו או מחדליו בעת רישום המחזיקים בכלל והעוררת בפרט כמחזיקה תחת התחנה המרכזית החדשה בעבר הרי שיש לבקר את המשיב על עמדתו זו ולייחס לה את המשקל הראוי בעת מתן החלטתנו.

ניתן החלטתנו לפיכך על סמך חומר הראיות בתיק הוועדה.

ביחס לעמדת המשיב נציין כי בכתב התשובה הודיע המשיב שפעל כדין בעת רישום העוררת כמחזיקה.

המשיב ציין כי הוא רואה בעוררת מחזיקה בהיותה הבעלים על הנכס ובשל כך בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

המשיב אינו מתייחס בכתב התשובה לרישומה של העוררת כמחזיקה על ידו אולם מצייין כי על הנישומה מוטל הנטל להראות כי הודיעה על חדילת תזקה.

כאמור בדיון מיום 9.5.2016 הסכימו הצדדים לוותר על הבאת ראיות נוספות וחקירת עדים וביקשו מהוועדה לתת החלטה על סמך החומר שבתיק.

מהראיות שהוצגו לנו בתיקים אחרים שנדונו בפנינו באותה מסכת עובדתית ובאותן העילות נמצא כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי "הודעת" הצד השלישי בהתאם לדיוח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ה"הודעה" מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב במרבית התיקים שנדונו בפני הוועדה).

כך הצהירו נציגי המשיב בתיקים רבים שנדונו בפנינו ואף ליוו את עדותם בהודעות התחנה המרכזית החדשה.

משתיקתו של המשיב בתיק זה יש להסיק כי גם במקרה זה פעל המשיב על פי "הודעת" הצד השלישי במהלך שנת 1999 ובאותה הדרך רשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

חזקה על המשיב כי לו היה מוצא שינוי עובדתי במקרה זה, היה טורח להציג ראיות המעידות על כך.

עוד נמצא כפי העולה מכתב התשובה ומהראיות שהוצגו בפנינו כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעות העוררת כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תיק מוצגים אליו צורפו :

חוזה המכר מיום 8.11.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 8.5.68.

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

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

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה 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 המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

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

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

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

אין לנו ספק כי המשיב רשם את העוררת כמחזיקה של הנכס נשוא הערר על פי ה"הודעה" משנת 1999.

כאמור, לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררת או מי מטעמה המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את בעלה של העוררת לקבל 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 הלפו ככל הנראה כאחת עשרה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לבעלה של העוררת 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 כאחת עשרה 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 בעלה של העוררת 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 לבעלה של העוררת 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 בעלה של העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעוררת כי העוררת מעולם לא קיבלה את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העוררת אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העוררת כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לה ו/או לבעלה החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשה העוררת לשלם שנשלחו לעוררת ו/או לנציגה.

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעוררת החזקה .

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

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

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

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

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

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 העוררת קיבלה החזקה בנכס לידיה היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האתזקה בו מיוחסת לעוררת קיים.

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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 לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות ה"הודעה" שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררת לא החזיקה בנכס.

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

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

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

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 ל"הודעה" שמסר ככל הנראה בעניין העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררת קיבלה את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררת אשר פנתה 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 ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 מנהל הארנונה 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"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 דעתנו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, 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 בעוררת בתור הבעלים על הנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי היא לא החזיקה בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשה זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבלה את הנכס בהתאם להסכמים שנחתמו לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים לה זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררת 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 20.6.2016

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בסיון תשעו
22.06.2016
מספר ערר : 140014343 / 11:00
מספר ועדה: 11383

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: הלפרין עדי זהב

- נ ג ד -

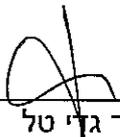
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

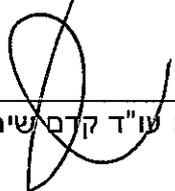
אנו מברכים את הצדדים על שהגיעו להסכמה ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בסיון תשעו
22.06.2016
מספר ערר : 140014305 / 12:18
מספר ועדה: 11383

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מחנאי שמואל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

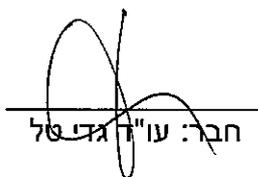
החלטה

כמבוקש.

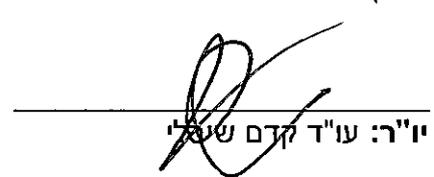
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 22.06.2016.

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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז בסיון תשעו
22.06.2016
מספר ערר : 140014322 / 12:23
מספר ועדה : 11383

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חכמון דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

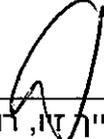
אנו מברכים את ב"כ המשיב.

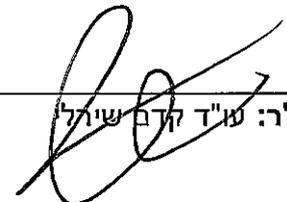
נותנים תוקף להסכמתו לקבלת הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בסיון תשעו
22.06.2016
מספר ערר : 140014323 / 12:31
מספר ועדה : 11383

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בן דב שרון, בן דב זיו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

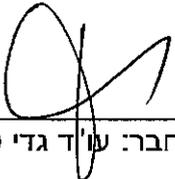
החלטה

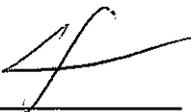
כמבוקש.

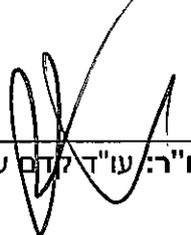
הערר מתקבל באופן חלקי ונותנים תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים בלבד היום 22.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בסיון תשעו
23.06.2016
מספר ערר : 140014333 / 11:47
מספר ועדה : 11384

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דומב עמית

- נ ג ד -

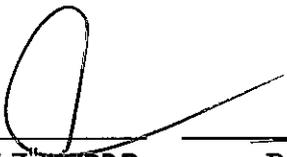
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

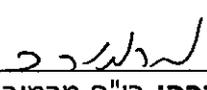
החלטה

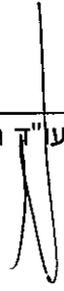
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.06.2016.

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: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יז בסיון תשעו
23.06.2016
מספר ערר : 140013823 / 13:07
מספר ועדה: 11384

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קרדבידובה דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

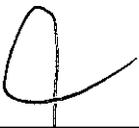
החלטה

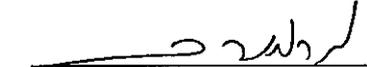
כמבוקש הערר מתקבל לגבי נכס 10569779.
טענות לגבי נכס 10048378 ברחוב לוינסקי 108 ת"א נדחות על הסף. העורר ינקוט בהליכים נפרדים לגבי נכס זה ככל שימצא לנכון.

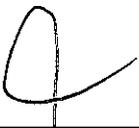
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.06.2016.

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.


יו"ר: עו"ד מאור יהודה


חברה: רו"ח מרמור רונית


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כא בסיון תשעו
27.06.2016
מספר ערר : 140013991 / 08:39
מספר ועדה : 11385

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קלבו רוטשילד בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

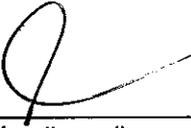
החלטה

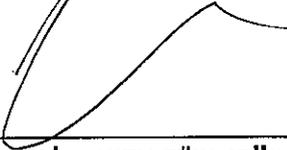
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים. הערר מתקבל חלקית כאמור ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 27.06.2016.

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 : כא בסיון תשעו
27.06.2016
מספר ערר : 140014327 / 12:01
מספר ועדה: 11385

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מזנסקי יבגני

- נ ג ד -

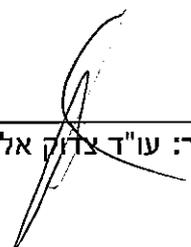
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 27.06.2016.

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		

מס' עררים: 140012819
140010249

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: : איחוד ארגוני ישראל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה חיובי ארנונה ביחס לנכסים המותזקים על ידי העוררת ברחוב שתולים 70 ב' בתל אביב.

בהשגה מיום 15.2.2014 טוענת העוררת כי עד לחודש מרץ 2011 חויבה העוררת בגין כלל המתחם בסיווג מחסנים ואילו באותו המועד שונו הסיווגים והעוררת קיבלה חיובים בגין קרקע תפוסה, משרדים, שטחים טכניים ומחסנים.

העוררת טענה בהשגתה כי החלטת המשיב לבצע פיצול של השטחים הבנויים בין המחזיקים השונים נבחנה על ידי ועדת הערר ונמצאה מוצדקת אולם המשיב בחר שלא לבצע את אותו הפיצול בין המחזיקים ביחס לקרקע התפוסה ומכאן השגתה.

עוד טענה העוררת בהשגה כי יש לבטל החיוב בגין 73 מ"ר משרדים שכן המשרד משמש את העוררת לאחסנה ועל כן יש לסווגו בסיווג מחסנים.

עוד העלתה העוררת בהשגתה טענה ביחס לחיוב שטחים טכניים משותפים, טענה שזנחה בהמשך על ידי העוררת.

בתשובתו להשגה דחה מנהל הארנונה את טענות העוררת והשיב כי המשיב בחן את סך שטח הקרקע התפוסה במתחם, ייחד חלקים רלבנטיים למחזיקים שונים והותיר שטח של 8,159 מ"ר (לעומת 10,741 מ"ר) בחזקתה של העוררת. עוד ציין מנהל הארנונה כי שטח הקרקע התפוסה עודכן ביום 14.11.2010.

ביחס לטענה בדבר סיווג המשרדים השיב מנהל הארנונה כי הנכס הספציפי אינו עונה על המבחנים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

מכתב התשובה לערר למדנו כי בין הצדדים תלוי ועומד הליך של ערעור מנהלי שהגישה העוררת לבית המשפט לעניינים מנהליים וכי הצדדים הסכימו ביניהם כי ההחלטה שתתקבל במסגרת הערעור תחול גם של שנת המס 2013.

ביום 3.7.2014 הודיעו הצדדים במסגרת הדיון המקדמי כי הערעור המנהלי הנ"ל נמחק בהמלצת בית המשפט אך תוך כדי הסכמה לפיה העוררת תגיש הודעה בה יפורטו המחזיקים בכל שטח הקרקע על פי הפיצול לו עותרת העוררת.

מאותו המועד שבה ופנתה העוררת לוועדת הערר מדי פעם והודיעה כי מסרה הודעה למשיב כמתחייב וכי היא מבקשת מהמשיב לערוך סיוור משותף בנכס בכדי לבדוק טענותיה.

לאחר מספר הודעות נוספות הודיעה העוררת לוועדה ביום 13.5.2015 (!) כי המגעים בין הצדדים לא הבשילו כדי הסכמה וכי היא מבקשת כי התיק הנדון ייקבע לדיון בפני הועדה.

בעקבות בקשת העוררת הורינו ביום 18.5.15 כדלקמן:

"העוררת תודיע עד ליום 5.6.15 מה הן עילות הערר שנותרו לביורר בתיק זה או אז יוחלט האם יש מקום לדון בתיק זה או שהערר יימחק"

ביום 18.5.15 הודיעה העוררת כמצוות הועדה כדלקמן:

"..בכדי שהעוררת לא תאבד את יומה בהתייחס לשנת המס 2014 מבקשת העוררת לנהל התיק בפני ועדת הערר וזאת ביחס לכלל הטענות שנטענו בערר לרבות הטענה ביחס לשטחי הקרקע"

בהתאם קבענו את התיק לשמיעת ראיות ולהגשת תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים.

ביום 1.6.2015 הורינו על איחוד העררים שבנדון כבקשת הצדדים.

העוררת הגישה את תצהירו של בני טרן .

לתצהירו צירף עד העוררת את פניית העוררת למשיב מיום 26.8.2014 הכוללת את רשימת המחזיקים לרבות פירוט השטחים הבנויים ככל שידוע לעוררת המחזיקים על ידי כל אחד מהמחזיקים. בהתאמה ביקשה העוררת בפנייה זו להורות על פיצול שטחי הקרקע באופן יחסי לאחזקות המפורטות במכתב.

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקרי השומה מאור שמאי ואלעד גרינבלט.

ביום 9.12.15 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

בדיון נשאל עד העוררת לגבי הקרקע התפוסה והשיב כדלקמן:

"אנחנו מחזיקים בקרקע ואיני יודע למה את מתכוונת שאת שואלת על בעלות. אנחנו אלה שמשכירים את הנכסים. בחוזים אין התייחסות לשטח הקרקע. השימוש בקרקע התפוסה הוא אותו שימוש על ידי כל הדיירים, אחד עושה את זה עם משאיות ואחד עם טנדרים, הכל לפי גודל הנכס... היום כל אחד יודע מה החלק שלו בקרקע, אין סימון מפורש על הקרקע. כל אחד מכיר את השטח שלו..."

בהמשך חקירתו נשאל עד העוררת לגבי ההבדל בין המחזיקים שצורפו לרשימת העוררת לבין המחזיקים "ארזים" ו"סימון פתרונית" בעניינם דיווח העוררת על אחזקה בקרקע תפוסה על ידי המחזיקים והשיב:

"להם יש שטח פתוח שהשימוש בו הוא לא מחסן, אלא שטח פתוח להעמדת סחורה, רכבים.. ועל זה הם משלמים לי שכ"ד... זה נכון שהשטח של פתרונית ישיבה מגודר וזה שטח נוסף. אם אני רוצה להשוות בין סימון לאחרים... אני אומר שבסימון יש אחסנה של ציוד שלו בשטח הקרקע השכור ואילו האחרים משתמשים בקרקע התפוסה לפריקה חניה ולא לאחסנה".

כאשר שאלה הועדה את עד העוררת האם הבקשה לפצל את שטחי הקרקע התפוסה בין המחזיקים ברשימה שהועברה לעירייה תואמה עם המחזיקים וקיבלה את הסכמתם השיב עד העוררת בשלילה.

עד המשיב מאור שמאי נשאל ביחס לשימוש בקרקע התפוסה על ידי המחזיקים השונים והשיב:

"כל המחזיקים עושים שימוש בקרקע התפוסה... כפי שציינתי בביקורת... אינני זוכר שראיתי בשטח שלטים של שוכרים שהם טוענים כי שטח מסוים הוא שטח שלהם"

העד הסביר כי נתבקש על ידי המשיב לבדוק אם יש פיצול פיזי בשטח בין מחזיקים וכי נציגי העוררת הסבירו לו בעת עריכת הביקורת כי יש לחלק את שטח הקרקע התפוסה באופן יחסי בין המחזיקים ולא על פי חציצה פיזית בשטח.

עוד העיד עד המשיב:

"כשאתה שואל אותי אם ניסיתי לבדוק כל מחזיק ומחזיק מה שטח הקרקע בו הוא עושה שימוש אני טוען שלא ניתן לבדוק כזה דבר היות ומדובר במתחם שאינו מפוצל... לכאורה כל המחזיקים עושים שימוש בכל שטח הקרקע..."

בטרם נתייחס לגופן של הטענות נתייחס לבקשה המשיב לדחות על הסף את הערר בשל מעשה בית דין.

המשיב טוען בסיכומים כי ביום 17.1.2013 נתנה ועדת הערר את החלטתה בעניין טענות העוררת בקשר לשטח הקרקע התפוסה וביחס לסיווג שטח המשרדים.

המשיב מציין בהגנותו כי ביחס לשטח הקרקע התפוסה מעלה כיום העוררת טענה חדשה אולם בעניין סיווג שטח המשרדים כבר נתנה ועדת הערר את החלטתה הסופית ודחתה את הערר.

עיינו בהחלטת ועדת הערר מיום 17.1.2013.

החלטת ועדת הערר מיום 17.1.2013 מתייחסת לטענת העוררת הנטענת שוב בפנינו וועדת הערר, מנתחת את הראיות שהובאו בפניה בעניין זה על ידי העוררת וקובעת כדלקמן:

"יבכל הנוגע לסיווג המשרד מן העובדות שהובאו בפנינו אנו סבורים כי המשרד משמש לניהול עסקי השכירות במקום וביצוע עבודות תחזוקה. בנסיבות העניין לא נפל פגם בסיווג המשרד בשונה מסיווג מחסנים ופיצול הסיווג של הנכס בהתאם לשימוש המתבצע בפועל בנכסים השונים בין היתר לנוכח העובדה כי העוררת לא הוכיחה בפנינו ברמה הנדרשת דבר הפעילות המבוצעת בנכס זה."

העוררת לא התייחסה בכתבי הטענות לעובדה כי ועדת הערר כבר הכריע בעניין זה, ממילא לא העלתה כל טענה ביחס לשינוי עובדתי ואו משפטי בכל הנודע לשימוש בנכס אשר לטענתה יש לסווגו כמחסן ולא כמשרד.

נציין כי לאחר עיון בהחלטת ועדת הערר מיום 17.1.2013 למדנו כי בפני ועדת הערר הובאו בזמנו גם טענות העוררת לפיהן יש לבטל החיוב בגין קרקע תפוסה בהיותה שטח רחוב הפתוח לכלל הציבור. גם טענה זו של העוררת נדחתה בהחלטת ועדת הערר מיום 17.1.2013 וגם על טענה זו חזרה העוררת בערר המתברר בפנינו כעת.

נכריע לפיכך בשאלת מעשה בית הדין וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 17.1.2013.

ועדת הערר החליטה באותו העניין לדחות את הערר ביחס לטענות בעניין חיוב שטח המשרד ובעניין פטור לקרקע בטענה כי מדובר ברחוב וזאת לאחר ששמעה את הצדדים, קיימה הליך הוכחות וניתחה את הממצאים העובדתיים שהובאו בפניה.

הועדה דחתה את הערר.

בסיכומי הטענות לא מתכחשת העוררת לכך שכבר ניתנה החלטה על ידי ועדת הערר באותם העניינים.

אף למדנו מהצדדים כי ערעור מנהלי שהגישה העוררת על אותה החלטה נמתק.

עיון בכתב הערר שהוגש על ידי העוררת בעניין שנות המס הנדונות בפנינו מלמד כי העוררת מעלה את אותן הטענות בדיוק והיא מבקשת מוועדת הערר לקבוע כי הסיווג הראוי לסווג בו את פעילות העוררת בנכס הינו מחסן ולא משרד ולפטור את החיוב בגין הקרקע התפוסה בטענה כי מדובר ברחוב.

גם לו הייתה מעלה העוררת טענה ביחס לאי תחולתו של העיקרון בדבר מעשה בית דין בעניינים פיסקאליים הייתה טענה זו נדחית שכן העיקרון לפיו לא חל מעשה בית דין או השתק פלוגתא בעניינים פיסקאליים מסויג לנסיבות בהן חל שינוי במצב העובדתי או במצב המשפטי הנוגע למחלוקת נשוא הפסיקה הקודמת.

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

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

ראה לעניין זה :

עמ"מ 12900-03-09 סאיכלון מוצרי תעופה בע"מ נגד המועצה האזורית אשר.

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

ע"א 823.08 חזן נ' רשות המיסים

ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרשיים נ' דינרמן חברה לבניין ופיתוח.

בשים לב לפסקי הדין הנ"ל ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שאין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותן הפלוגתאות שעלו בהתדיינות הקודמת ואף אין חולק כי נערך דיון בין הצדדים באותן הפלוגתאות בפני ועדת הערר ולעוררת היה את יומה בפני ועדת הערר.

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

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

בנסיבות אלה בהן העוררת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי חל שינוי משפטי או עובדתי בין ההתדיינות הראשונה להתדיינות שבפנינו, דין הערר ככל שהוא נוגע לטענה בדבר סיווג הנכס בשטח של 73 מ"ר כמשרד ובטענה בדבר פטור ביחס לשטח הקרקע התפוסה שכן הינו מתחם פתוח המהווה רחוב להידחות על הסף.

ביחס לטענת העוררת בעניין פיצול שטח הקרקע התפוסה בין המחזיקים השונים :

כאמור מבססת העוררת את טענתה כי יש לקבל את הערר ביחס לפיצול שטח הקרקע התפוסה על רשימת שמות המחזיקים ששלחה למשיב (בעקבות מחיקת הערעור המנהלי בבית המשפט לעניינים מנהליים).

העוררת מבקשת לדחות את טענת המשיב כי לא ניתן לפצל את השטח התפוס לשטחים ספציפיים לכל מחזיק ומחזיק מהטעם שהמשיב הוא שפיצל את שטחי המחסנים בין המחזיקים וכפועל יוצא מכך עליו החובה ואף בידיו הכלים לבצע את הפיצול המבוקש.

העוררת אינה מרחיבה בסיכום טענותיה את התייחסותה לדיון העובדתי ולהוכחת טענתה לפיה יש ליחס לכל מחזיק ומחזיק שטח קרקע ספציפי.

כאמור לעיל הצדדים הביאו ראיותיהם ביחס לאופי השימוש בקרקע התפוסה, לייחוד שטחים ביחס למחזיקים מסוימים ולשימוש משותף או "צף" על ידי יתר המחזיקים. לכל אלה אין העוררת מתייחסת בסיכומיה והיא סומכת את טענותיה רק על העיקרון לפיו מקום בו המשיב פיצל בעבר את האחזקה במבנים בין מחזיקים שונים מחובתו לפצל גם את שטח הקרקע התפוסה במתחם.

נציין כי לא כך התרשמנו מהעובדות והראיות שהובאו בפנינו. התצהירים ודיון ההוכחות עסקו לא מעט בשאלת אופי השימוש בשטח הקרקע התפוסה על ידי המחזיקים השונים ועל ידי העוררת.

למעשה טוענת העוררת כי ביחס לשטח הקרקע התפוסה היא אינה מחזיקה בו, אינה עושה בו שימוש וממילא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה.

המשיב לעומת זאת טוען כי העוררת היא שמחזיקה בשטח הקרקע התפוסה, היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס (נושא שכבר נבחן על ידי ועדת הערר בהחלטתה הקודמת), היא מנהלת את המתחם ומשתמשת בשטח הקרקע התפוסה לפריקה, טעינה, דרכי גישה ואף אחסון סחורה לפריקת זמן קצרים. אין במתחם הפרדה פיזית בין השוכרים השונים ואין סימון של המשטחים לפי המחזיקים. למתחם כניסה אחת ושער ברזל ראשי אחד. המתחם מגודר ומתוחם מכל צדדיו ומהוה שטח אינטגרלי שאין בו חלוקה לאזורים ספציפיים.

כאמור לכל טענות אלה לא התייחסה העוררת בסיכומיה.

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, תצהירי הצדדים, סיכומי הצדדים ולאחר שהתרשמנו מעדויות עדי הצדדים בפנינו הגענו למסקנה כי הוכח שהעוררת היא המחזיקה בשטח הקרקע התפוסה כולו וכי היא שעושה שימוש בנכס זה.

בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל קובע בית המשפט את המסגרת הדיונית המחייבת לבחינת חיובה בארנונה של קרקע תפוסה.

כבוד השופט רבלין באותו פסק דין קובע בין היתר:

"... לשיטתי, ניתן לשלב, בהתאם לנסיבות, בין שתי הגישות גם יחד; לאמור: ה"החזקה הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" יכולה לבוא לידי ביטוי באחד מתוך שניים – קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרקע או "החזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית, במידה כזו או אחרת, בקרקע. זוהי המסקנה המתבקשת מתכליתם של דיני הארנונה...."

..... ודוק: יש לזכור כי יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה הוא ליסוד נוסף – הוא יסוד ה"שימוש". ואכן, כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית. עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי: שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע על-ידי כלל הציבור (למשל: השימוש שנעשה בגנים ציבוריים). הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לגורם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית-קניינית בקרקע או בהינתן שליטתו בקרקע באופן פיזי....."

... עם זאת, יש להודות כי יישומן של ההגדרות בדבר "שימוש" בקרקע ו"החזקה" בקרקע אינו תמיד פשוט. בפרט, לא ברור מהו אותו "שימוש" מינימאלי או מהי אותה "החזקה" מינימאלית, אשר די בהם כדי לקיים את יסוד ה"שימוש" או את יסוד ה"החזקה", בהתאמה.

על כן, ואף שכאמור מדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי-לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש

להגיע לאחר שקלול של שני היסודות יחדיו. זהו מבחן משולב. כמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה".

נותר לנו אפוא להכריע בשאלת השימוש והחזקה במקרה שבפנינו.

העוררת לא הניחה תשתית עובדתית השוללת את הטענה כי היא בעלת החזקה בשטח הקרקע התפוסה, נהפוך הוא. עד העוררת העיד כי העוררת היא המשכירה של כלל השטחים והיא שמחליטה אם לכלול את שטח הקרקע התפוסה או חלקים ממנו בהסכמי השכירות עם המחזיקים השונים אם לאו.

למעשה אין מחלוקת באשר ליסוד ה"חזקה" בשטח הקרקע התפוסה.

דוחות ממצאי הביקורת, עדויות הצדדים והראיות שהוצגו לנו שכנעו אותנו כי אין כל חלוקה או הפרדה ביחס לשטח שבמחלוקת, בין המחזיקים השונים במתחם אשר חתמו על הסכמי שכירות עם העוררת עד העוררת אף הודה כי רשימת המחזיקים שהועברה למשיב לא תואמה ו/או לא נקבעה בהסכמה של המחזיקים השונים הנכללים ברשימה.

באשר לשימוש בשטח - העוררת לא הצליחה לשכנע כי לא היא שעושה שימוש בשטח ולא הוכיחה כי השימוש בשטח זה נעשה בלבדית על ידי המחזיקים השונים, כל אחד בשטח אותו היא מבקשת לייחס לו. (לא בכדי לא ביקשה כנראה העוררת לצרף מחזיקים אלה כצדדים שלישיים לדיון בתור נישומים פוטנציאליים העלולים להיפגע מהחלטת הועדה לפטור את העוררת מחיובה בגין שטח הקרקע התפוסה).

הראיות שהובאו בפנינו שכנעו אותנו כי מדובר במתחם סגור ומתוחם בעל כניסה ראשית אחת אשר השימוש בו נעשה באופן כללי על ידי העוררת ולא ספציפית על ידי מחזיקים שונים. הוכח כי בשני מקרים בהם מצאה העוררת כי נעשה שימוש בשטח הקרקע התפוסה על ידי מחזיקים ספציפיים היא חייבה אותם בשכר דירה בגין השימוש הזה ואף דיווחה עליהם כמחזיקים בשטח הספציפי למשיב.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי במקבילית הכוחות בין מבחן החזקה למבחן השימוש יש להגיע למסקנה במקרה זה כי על פי מבחן החזקה, אכן החזקה בשטח שבמחלוקת לצרכי ארנונה הינה של העוררת.

באשר ליסוד השימוש לא הונחה תשתית ראייתית בפנינו המוכיחה כי העוררת אינה עושה שימוש בשטח שבמחלוקת.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין טענת העוררת לפיה יש לחלק החיוב בגין שטח הקרקע התפוסה בין מחזיקים שונים ולפטור את העוררת מחיוב זה להידחות.

הוכח בפנינו כי העוררת היא המחזיקה בשטח נשוא הערר.

העוררת לא הוכיחה כי אינה עושה שימוש בשטח הקרקע התפוסה.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות על כל סעיפיו.

בשים לב להחלטתנו דלעיל בעניין דחית חלק מסעיפי הערר על הסף הננו קובעים כי העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.6.2016.

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) התש"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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: פנינה ושמעון גרש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר בשל חיובם בארנונה בגין חנויות שבבעלותם ברחוב נווה שאנן 44-42 תל אביב.

העוררים מבקשים מועדת הערר לקבוע כי בתקופה שמתחילה ביום 1.3.2014 ועד ליום 6.10.2014 (עת העביר המשיב את חשבון הארנונה על שמם של העוררים לאתר קבלת הודעתם) יש לרשום כמחזיק בנכס את השוכר אשר נרשם כמחזיק, על פי החלטת המשיב, רק מיום 6.10.14 .

העוררים טענו בפני ועדת ערר כי אין לראות בהם המחזיקים בנכס בתקופה שבמחלוקת וזאת מאחר והשכירו את הנכס לשוכר דאזנשווילי החל מיום 1.3.2014 .

העוררים טענו כי למשיב הייתה "ידיעה פוזיטיבית" בדבר שינוי זהות המחזיק מהעוררים לשוכר וזאת כבר מיום 1.3.2014 .

המשיב דחה את טענות העוררים וטען כי הוא מחויב לפעול על פי הוראות החוק וכמצוות המחוקק משנתקבלה אצלו הודעת העוררים על הסכם השכירות שנחתם בינם לבין השוכר רק ביום 6.10.14 פעל על פיה ושינה את הרישום בהתאם. המשיב דחה את טענת העוררים כי על המשיב לרשום את השינוי במחזיקים רטרואקטיבית, במיוחד לאור העובדה, עליה אין מחלוקת בין הצדדים, לפיה הסכם השכירות נחתם בסמוך למסירת ההודעה למשיב ולא ביום תחילת תקופת השכירות הרשומה בו.

ביום 13.10.15 לאחר ששמענו את ב"כ הצדדים בדיון המקדמי סברנו כי יש מקום לזמן את הצד השלישי (אשר העוררים טענו כי יש לחייבו בארנונה בגין התקופה שבמחלוקת) לדיון מקדמי נוסף.

במועד שנקבע לדיון המקדמי הנוסף 21.12.2015, לא התייצב הצד השלישי הואיל ולא זומן, שכן מועד הדיון נדחה לבקשת העוררים ולדיון הנדחה לא זומן הצד השלישי.

כאמור אין מחלוקת בין הצדדים כי קודם למועד בו שינה המשיב את רישומם של העוררים כמחזיקים בנכס לא הוצג לו חוזה שכירות תתום.

כך הבהיר גם ב"כ העוררים בדיון ביום 22.12.2015 :

"פניתי הראשונה בכתב מ 1.10.14 הייתה לאחר פניות רבות ופגישות בעירייה בהן הובהר לי שלא יועבר הרישום ע"ש המחזיק טרם הצגת חוזה בתוקף לשנה לפחות. החוזה נחתם ב 2.11.14 וכמו שפניתי בכתב ב 1.10.14 יכולתי לפנות לפני זה, אך עשיתי זאת רק אחרי שהבנתי שמועד החתימה על החוזה מתארך ועלי להציג מסמכי פניה להוכחת פניותי הקודמות לעירייה".

בתום הדיון המקדמי ומאחר ולא נמצאה מחלוקת עובדתית בין הצדדים קבענו את התיק לסיכומים גם בשאלה שבמחלוקת וגם בטענותיו המקדמיות של המשיב.

לאחר שבררנו עם הצדדים במהלך הדיון את סוגיית הסדרת התשלום בגין התקופה שבמחלוקת על ידי השוכר החתום על הסכם השכירות ולאחר ששמענו כי גם לאחר התקופה שבמחלוקת הוא משלם את חובות הארנונה באופן חלקי קבענו בהחלטתנו כדלקמן:

"היה ועד למועד הגשת הסיכומים ע"י העוררים יודיעו העוררים כי הצד השלישי הסדיר את חובותיו למשיב לרבות בגין התקופה שבמחלוקת לא יהיה עוד צורך לדון בערר זה והעוררים תהיה פטורה מהגשת סיכומים".

הטענה המקדמית בדבר האיחור בהגשת ההשגה:

למעשה טוען המשיב כי אין בפנינו השגה ומשכך דין הערר להידחות על הסף.

לטענת המשיב לאחר שהעוררים פנו למשיב ביום 1.10.14 והודיעו על השכרת הנכסים נשוא הערר נשלחה לעוררים תשובת המשיב לפיה שונה שם המחזיק בנכסים רק מיום 6.10.14 ועל הודעה זו עמדו לרשות העוררים 90 יום להגשת השגה. (ראה נספח ג' לכתב התשובה לערר)

העוררים לעומת זאת טענו כי מכתב זה נשלח רק למחזיק.

אכן, לכתב הערר צורף כנספח ד' מכתב הנושא תאריך 30.10.2014 המופנה למחזיק/לשוכר בלבד ולא לעוררים. בסופו של מכתב זה מודיע המשיב למחזיק כי עומד לרשותו פרק זמן של 90 יום להגשת השגה על קביעת מנהלה ארנונה.

לעומת נספח ד' לכתב הערר אשר לא נשלח לעוררים צרף המשיב את נספח ג' לכתב התשובה הזהה בנוסחו למכתב שנשלח לשוכר אלא שמכתב זה נשלח לב"כ העוררים עוה"ד טובי גרש ביום 17.11.14.

אמנם משלוח מכתב זה לב"כ העוררים לא הוכחש אולם במכתב זה, לעומת המכתב שהופנה לשוכר, לא צוין כי לעוררים עומדת הזכות להגיש השגה על החלטת מנהל הארנונה. המכתב גם לא נשלח על ידי מנהל הארנונה.

הואיל ולא ניתן לראות במכתב נספח ג' לכתב התשובה לערר את תשובת מנהל הארנונה עליה היה על העוררים להגיש השגה לא ניתן לקבל טענת המשיב לפיה אין בפנינו השגה שכן על מכתב זה לא הוגשה השגה. בבקשה לדחייה על הסף יש להיזהר זהירות יתרה בטרם נעתר לבקשה שמא תפגענה זכויותיו הדיוניות של העורר פגישה דרסטית.

לאור האמור לעיל נדחית בקשת המשיב לדחייה על הסף של הערר בטענה כי אין בפנינו השגה ואו בטענה כי השגת העוררים הוגשה באיחור.

לפנים משורת הדין נקבע כי ההשגה מיום 10/3/2015 הוגשה במועד ונאפשר לעוררים ליהנות מהספק בעניין זה.

לגופן של טענות העוררים:

לאחר ששמענו את ב"כ העוררים ולאחר שעיינו בכתבי הטענות ובסיכומים ניתן לקבוע כי מחלוקת עובדתית אינה קיימת בין המשיב לעוררים במקרה זה שכן אין חולק על כך שהודעות על חדילת חזקה של העוררים התקבלו אצל המשיב ביום 6.10.14.

נותר לנו לקבוע האם יש להחיל לבקשת העוררים רטוראקטיבית את תוקפה של פעולת המשיב אשר פעל בהתאם להודעה שנמסרה לו ביום 6.10.14 ולהעביר הנכס על שם השוכר דז'אנשווילי מלחז כשוכר הנכס מיום 1.3.2014 או שמא יש לקבל את עמדת המשיב לפיה על המשיב לפעול בהתאם להודעה שנמסרה לו על חדילת חזקת העוררים מהמועד בו היא נמסרה.

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

על פי המסגרת החוקית שנקבעה בדיני הארנונה ועל בסיסה מכלכל המשיב את פעולותיו. הוא אינו נדרש לבחון לעומק את תוכן של ההודעות המוגשות לו במסגרת מסמכים שמצרפים מחזיקים להודעות הנמסרות על ידם בעניין החזקת נכס או חדילת חזקה שכזו.

הגם שבמסגרת טענותיו וסיכומיו מעלה העורר טענות באשר להתנהלות המשיב הרי שאין בהן בכדי להפוך את נטל ההוכחה או הנטל לחוב בארנונה.

הציבור ייצא ניוזק אם החובה לברר כל סכסוך או התדיינות בין משכיר של נכס לשוכר מטעמו תתגלגל לפתחה של הרשות הגובה. לא זו אף זו, לא ניתן לעצום עיניים לנוכח המידע שהובא בפני הועדה באשר לתשלום חיובי הארנונה השוטפים על ידי השוכר מיום שהועברה על שמו החזקה ומהעובדה שהעוררים לא הצליחה להביא בפני הועדה את התחייבותו של הצד השלישי לשאת בחיובי הארנונה מיום 1.3.2014.

בעע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב נקבע כי מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מוסמך ומחויב לחדול מלחייב את המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות אינו מטיל חובה על המשיב לבדוק את תוכן ההודעות או מהימנותן ולהפך, מטרת סעיפים 325-326 הייתה ועודנה להקל על המשיב.

בית המשפט מתייחס בעניין בנימין הנ"ל לנטל המוטל על המשיב (העוררים בענייננו גורסים כי הנטל על המשיב לבחון את אופי החזקה בנכס עוד בטרם נמסרה לו הודעה על חדילת חזקה ו/או להיכנס לעובי היחסים בין השוכר למשכיר והעובדה כי רק כחצי שנה לאחר שתפס חזקה בנכס נאות השוכר לחתום על חוזה שכירות ולדווח עליו למשיב). בית המשפט מסכם את המצב המשפטי בעניין זה כדלקמן:

לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיהו המחזיק בנכס. אין בידינו לקבל טענה זו. סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה הודעה זו "לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה". על תכלית ההסדר עמד בית משפט זה:

"הנה, מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, 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" (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (לא פורסם) (השופט דנציגר), וראו גם חוות דעתה של השופטת פרוקצ'יה (להלן פרשת דור אנרגיה - חיפה)).

ועוד:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..." (בר"מ 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (לא פורסם) (השופטת נאור)).

ההלכה הפסוקה היא כאמור ברורה, מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא . סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי. העוררים לא הרימו את הנטל הכבד המוטל על כתפי נישום המבקש לקבוע כי אין לראות בו מחזיק על אף הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות, כלומר , אין לראות בהם נישומים לתקופה שקדמה למועד מסירת ההודעה למשיב. העוררים לא הניחו תשתית לטענתה וממילא לא הוכיחו כי המשיב התרשל ואו עצם עיניים ואו נהג בדרך אחרת שיש בה בכדי להצדיק סטייה מהעיקרון הברור הנ"ל.

טענות העוררים בעניין עצימת עיניים או ידיעה קונסטרוקטיבית של המשיב נטענו בעלמא מבלי שהעוררים הצביעו על נסיבות המבססות טענות כאלה.

בפנינו הונחה תשתית עובדתית שאין עליה עוררין לפיה הפניות הראשונות למשיב נעשו בסמוך לחתימת הסכם השכירות ולא בתקופה לגביה מבקשים העוררים כי יינתן לה הסעד נשוא ערר זה.

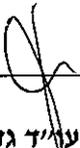
מכל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר.

משלא התבקשנו לעשות כן , אין צו להוצאות.

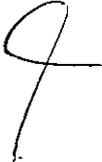
ניתן בהעדר הצדדים היום 27.6.2016.

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



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

**העוררים: עובדיה יצחק, עובדיה חגית, עובדיה עדי, עובדיה בן,
עובדיה שמרית, מירב עובדיה**

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 12.3.2015 נתנה ועדת הערר החלטת ביניים בתיק זה.

בהחלטתנו הורינו על היפוך סדר הבאת הראיות באופן שהמשיב נצטווה להגיש ראיותיו קודם להגשת ראיות העוררים.

החלטתנו ניתנה לאחר שהמשיב לא מילא אחר החלטת ועדת הערר שציוותה עליו למסור פרטים נוספים ביחס לזיהוי הנכס נשוא הערר וייחוס המחזיקים בנכס בדרך של תצהיר.

בטרם ניתן החלטתנו הסופית נזכיר בקצרה את המחלוקת שהתבררה בערר זה:

העוררים הגישו ערר בשל חיובם בארנונה בגין שני נכסים ברחוב לובטקין 19 בתל אביב, בשטח של 1840 מ"ר ובשטח של 548 מ"ר.

העוררים העלו טענת איני מחזיק, טענו כנגד חיוב רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2007 וטענו כי שלא כפי שנוהג מנהל הארנונה ביחס לכלל החיובים בארנונה בתחומי העיר תל אביב במקרה זה "גולגלי" נטל הראייה לעוררים להוכיח כי אינם מחזיקים בנכסים ואילו המשיב חייב את כלל בני משפחת עובדיה בתיק זה ובתיקים אחרים כמחזיקים בשטחים הנ"ל בכדי להפעיל עליהם לחץ על מנת שיצביעו על המשתמש והמחזיק הנכון.

בכתב התשובה הסביר המשיב כי העוררים נרשמו כמחזיקים בנכס יחד עם מחזיקים נוספים כמפורט בתשובת המשיב להשגה כבר ב 2007 ומכוח היותם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס ובשל העובדה כי המחזיקים או מי מטעמם סירבו לפנות לעירייה לאפשר מדידה בנכס.

במהלך הדיון בתיק זה הגיש המשיב הודעה בתיק זה ובתיקים אחרים בה מסר כדלקמן:

"לאחר הדיון המקדמי האחרון נפגש מר אלי עובדיה עם מנהל הארנונה. לאחר שהעורר אלי עובדיה הצהיר כי שטח של 1657 מ"ר שנמדד הוא בחזקתו ובשימוש למגורים ולאחר בדיקות נוספות ומעמיקות שנעשו לאור מורכבותו של המתחם, הסכימה העירייה להסב את חשבון 2000399686 בשטח של 1429 מ"ר על שם אלי עובדיה בלבד ממועד תחילת החיוב, החל מתאריך 2.4.14 נמצא כי בוצעה תוספת בניה בסך 228 מ"ר דהיינו השטח לחיוב יהיה ממועד המדידה 1657 מ"ר.... במעמד החיוב זה, יוותר המשיב על חיוב יתר העוררים בשטח זה".

ביום 21.12.2014 התקבלה החלטת ועדת הערר כדלקמן:

"לאור האמור לעיל ולאחר שנמצא, בהסכמת הצדדים בתיק 14009908, כי אלי עובדיה הוא המחזיק בנכס על פי תשריט מ/1 מיום 17.9.13 ולאור הצהרת ב"כ המשיב כי המשיב אינו רואה מחזיקים אחרים כחייבים בגין התקופה שלפני מועד זה, הרי שדין הערר הנוכחי להתקבל חלקית ביחס לשטח זה. נכס מספר 2000399686.

הוועדה תמשיך ותדון בטענות העוררים כי הם אינם מחזיקים בשטח של 548 מ"ר נכס מס' 2000390046 אולם החלטה בעניין זה תתקבל בנפרד שכן תלויה ועומדת בקשת העוררים לקבל את הערר בעניין זה בשל אי עמידת המשיב בהוראות הוועדה על פי החלטתה מיום 11.8.14.

בעקבות החלטה זו נותרה להכרעה הסוגיה הנוגעת לטענת העוררים כי הם אינם מחזיקים בשטח של 548 מ"ר כפי שחויבו על ידי מנהל הארנונה.

אמרנו בהחלטתנו מיום 12.3.2015 כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 10.11.13 אין התייחסות לנכס נשוא המחלוקת שנותרה להכרעה, אין זיהוי ספציפי של אחזקת העוררים ואין הפנייה לאחזקה אישית של העוררים בנכס זה.

ברור, כפי שעולה מהבקשות, התגובות לבקשות, הודעות המשיב והדיונים שנתקיימו בפנינו כי חיוב העוררים במקרה זה יחד ולחוד עם עוררים נוספים בני משפחת עובדיה נעשה באופן כללי, לא ספציפי וכפועל יוצא מכך שלטענת המשיב לא אשרו לו העוררים לבצע מדידה בשטח וליחס את האחזקה בנכס זה ספציפית לנישום מסוים.

כאמור, וועדת הערר עשתה שימוש בסמכותה לפי תקנות 14 ו- 18 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשלי"ז-1977 ותורתה למשיב להגיש תצהיר בו ימסרו פרטים נוספים ביחס לעמדת המשיב בעניין זיהוי הנכס נשוא הערר ויחוס המחזיקים לנכס.

בהחלטת הביניים מיום 12.3.2015 נדרשנו לבקשת העוררים לקבל את הערר לאור הימנעות המשיב מלמלא אתר החלטת הוועדה ואי הגשת התצהיר הנ"ל.

ערכנו דיון בהחלטתנו הקודמת בשאלה האם מוסמכת ועדת הערר לקבל את הערר על יסוד התעלמות המשיב מהחלטות הוועדה וציינו כי מתקין התקנות שותק בעניין זה.

יחד עם זאת ציינו כי תקנה 9 לתקנות מאפשרת לוועדה לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא לפניה ובהעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש בכתב להתייצב לפניה על מנת להשמיע טענותיו.

עוד הפנתה ועדת הערר לתקנה 17 לתקנות המאפשרת לוועדה שלא להיזקק לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק.

בהתייחס להשתלשלות העניינים דלעיל ועל מנת להביא לסיום הדיון בתיקים אלה קבענו בהחלטתנו הקודמת כי אין מנוס משמיעת ראיות ביחס לחלק הערר בגינו טרם ניתנה הכרעתנו והורינו כאמור על שינוי סדר הבאת הראיות.

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' ורדי לוי המשמשת כמנהלת מחלקת בחינת חיובים באגף לחיובי ארנונה.

עדת המשיב שבה וציינה כי במשך שנים לא מאפשרים בני משפחת עובדיה לנציגי העירייה לבצע ביקורת בשטח.

עדת המשיב צירפה לתצהירה תצלום אויר ומפת מדידה של המתחם.

היא ציינה כי בעבר חויב שמואל עובדיה בגין שטח של 724 מ"ר אשר כלל בתוכו את השטח שנותר במחלוקת בערר זה ולאחר מכן חויבה המחזיקה א.ב.עץ דקו (1991) בעקבות ביקורת שנערכה במקום.

עדת המשיב הרחיבה ופירטה את השתלשלות העובדות שהביאו לרישום א.ב.עץ דקו 2011 חומרי בניין ברק בע"מ וזאת עד להתייצבותו של מר ברק עובדיה אצל המשיב ובקשתו הייתה לצמצם את שטח האחזקה של החברה שבשליטתו.

בעקבות החלטת ועדת הערר בעררים 14005445 ו 14006784 בה נקבע כי א.א. עץ דקו 2011 בע"מ מחזיקה רק בשטח של 252 מ"ר העביר המשיב (כך על פי עדות עדת המשיב) שטח של 548 מ"ר על שמו של שמואל עובדיה (בהתאם להצהרתו של ברק עובדיה).

בהתאם לעדותה הראשית של עדת המשיב לאחר ששמואל עובדיה הודיע כי אינו מחזיק בנכס ולאור העובדה שכל בני משפחת עובדיה מחזיקים במתחם זה הוסב חשבון הארנונה על העוררים בערר דנן :

עדת המשיב מסבירה בתצהירה את רישומם של העוררים כמחזיקים כך :

"טענתם של העוררים שכביכול לא החזיקו בנכס, אינה עולה בקנה אחד עם רישומי העירייה כמפורט לעיל או עם התנהלותם במשך השנים. כך למשל נכחו חלק מהעוררים בביקורות שנערכו בנכס בשנים בהן הייתה עץ דקו על גלגוליה השונים רשומה כמחזיקה בנכס".

נציין כבר כעת. לתצהיר עדת המשיב לא צורפה ראייה פוזיטיבית כלשהי הקושרת את העוררים עם הנכס נשוא הערר כדוגמת חוזה ו/או עדות על שליטה ו/או ראייה על קבלת דמי שכירות מהשכרת המתחם ו/או עדות על שימוש בנכס ו/או כל ראייה או קצה קציה של ראייה אשר יכולה להצביע על זיקתם של העוררים לנכס זה.

למעשה מודה עדת המשיב כי ההחלטה להשית את חיובי הארנונה על העוררים נעשתה בדרך שיווית וכברירת מחדל לאור העובדה שלא היה בידי המשיב מידע ביחס למחזיק הנכון שעושה שימוש בנכס נשוא הערר.

העוררים הגישו תצהיריהם של יצחק עובדיה, חגית עובדיה, עדי עובדיה, בן עובדיה ומירב עובדיה.

העוררים טענו כי אינם מכירים את הנכס, אינם יודעים ביחס לאיזה נכס מיוחסת להם האחזקה וכפועל יוצא מכך חיובי הארנונה.

הם הצביעו על כך שאין התאמה בין כתובתם הרשומה במשרד הפנים לבין המיוחס להם מבחינת אחזקה בנכס.

ביום 2.8.2015 התקיים דיון ההוכחות בתיק זה.

עדת המשיב נחקרה על תצהירה ועדותה לא הוסיפה או שינתה מהרושם שהתקבל מתצהירה.

היא אומנם צירפה סוף סוף לתצהירה תצלום אוויר ועליו מידות (נספח א) אך לא העידה כי הייתה בנכס או ראתה מי מחזיק בו אלא ציינה כך :

"כשאתה אומר לי שלא צרפתי אסמכתאות כי לא הייתי בנכס אני משיבה שלא הייתי בנכס כי לא התאפשרה כניסה לנכס... 548 מ"ר מחויב בהתאם להשתלשלות החיובים כפי שתיארת לעיל ובתצהירי"

לשאלת הוועדה השיבה עדת המשיב :

"נספח א 1 המפרט מידות בסך כולל של 724.76 מ"ר הוא השטח הכולל בתוכו גם את השטח נשוא הערר הזה המתייחס למדידה שנעשתה ביום 5.11.98.."

העדה המשיכה והשיבה :

"אינני יודעת מה יש בשטח זה. לא יכול להיות שמדובר בקרקע תפוסה שכן רואים בתצ"א נכסים בנויים. השימוש יכול להיות גם למגורים...אני מודה שאינני יודעת מי מבני משפחת עובדיה מחזיק בפועל בשטח נשוא הערר...כשחייבנו את כולם עשינו זאת על פי הנתונים שהיו לנו לגבי כל משפחה פלוס מסמכים נוספים שהתקבלו על ידי חלמיש לגבי כל המתחם כולו ובהתאם לכך חייבנו את כל בעלי הזיקה וזאת לאחר ששלחנו מכתב בשנת 2011 לכל המחזיקים במתחם לפנות אלינו לצורכי מדידה ולא נענינו"

העוררים עדי אלכסנדר עובדיה וחגית עובדיה נחקרו על תצהיריהן אולם בחקירתן הנגדית לא השיבו תשובות הקושרות בינן לבין הנכס נשוא הערר.

התמונה העובדתית העולה מהראיות שהובאו בפנינו ברורה על אף מורכבותה.

המשיב לא הצליח להציג ראיה הקושרת בין העוררים לבין שטח המריבה ומקימה זיקה בינם לבין הנכס נשוא הערר.

איננו טומנים ראשנו בחול ואיננו מתעלמים מהנסיבות המתוארות על ידי עדת המשיב בגינן אין בידי המשיב ראיות המצביעות על המחזיק בפועל בשטח נשוא הערר.

יחד עם זאת, לא נוכל לתת ידונו לשיטת חיוב המתבססת על גבייה רוחבית של כל הגובלים בשטח מסוים או כל מי שקשור בקשר משפחתי או חברתי כזה או אחר בסביבת הנכס ואשר בקשר זה יש בכדי לקשור אותו לחיוב, כל זאת במטרה להפעיל לחץ על המחזיק הנכון להתחייב בעצמו בחיובים בכדי למנוע חיובי שווא על בני משפחתו או שכניו או הקרובים לו בקרבה כלשהי.

למשיב עומדים כלים חוקיים להתמודד עם המכשולים שמטילים עליו צדדים שלישיים ביחס לבחינת החיובים בגין הנכס נשוא הערר גם אם בין המקשים עליו נמצאים הנישומים הפוטנציאליים.

השתלשלות העניינים בתיק זה כפי שתובא להלן מוכיחה כי אכן ניתן להגיע להחלטה ביחס לנישום הנכון אשר אותו יש לחייב וכי שיטת ההטלה הכללית אינה ראויה.

גם אם מדובר ב"קשירת קשר שתיקה עברייני" כדברי ב"כ המשיב בסיכומיו הרי שלא ניתן בשל החשש כי מספר נישומים התקבצו יחד בכדי למנוע מהמשיב גביית אמת של מס בכדי להטיל על קבוצה מוגדרת את סך החיובים. אם אכן קשרו אזרחים במתחם לובטקין בתל אביב קשר שתיקה עברייני בכדי למנוע מהמשיב להפעיל סמכויותיו, הדרך להתמודד עם התנהגות תמורה שכזו אינה בדרך של השתת חיוב ארנונה כללי, כמעט ערטילאי. אין זו דרכה של רשות שלטונית

ביום 25.5.2016 הגיש ב"כ העוררים בקשה להוספת ראיה לתיק ערר זה וזאת על אף שנסתיים פרק הבאת הראיות בערר זה.

בהחלטתנו ביחס לבקשה זו העברנו את הבקשה לתגובת ב"כ המשיב ולאור תוכנה המלצנו למשיב לשקול קבלת העררים ללא צו להוצאות.

חשבנו כי הראיה שצירופה מתבקש יש בה כדי ללמד כי בידי המשיב יש כיום מידע ספציפי ביחס למחזיק הנכון בשטח נשוא הערר וזאת בהתאם למכתבו של מנהל היחידה לבחינת חיובים במגורים אשר כתב לברק עובדיה (אחד העוררים בתיק אחר) ממש כך:

"בהתאם לביקורת שערכנו במקום ביצענו שינוי ברישום המחזיק בנכס שבנדון כמפורט"

ביום 27.6.2016 התקבלה הודעה מטעם המשיב בה הביע המשיב עמדתו בהמשך להמלצת ועדת הערר.

המשיב מתאר את השתלשלות העניינים העובדתית מבחינתו בתיק זה ומודיע כי בניגוד לנסיבותיו הקודמים לערוך ביקור בשטח הנכס נשוא הערר רק בתחילת 2016 צלחה דרכו של המשיב לחדור למתחם ולבצע בדיקה ראשונית של השטחים במתחם לרבות הנכס נשוא הערר.

"בבדיקה זו נמצא כי העורר שמואל עובדיה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבין יתר בני המשפחה, במצב דברים זה יהיה נכון יותר לחייבו בגין התקופה שבמחלוקת באופן בלעדי"

"מן האמור עולה שהמשיב מסכים להצעת ועדת הערר מתאריך 25.5.16 לקבל את העררים שהוגשו על ידי יתר בני המשפחה המתגוררים במתחם ללא צו להוצאות"

הנה כי כן, אין עוד צורך להכריע בבקשת העוררים שכן המשיב בעצמו מצטרף לעמדת העוררים לפיה בעצם ההחלטה להעביר על שמו של שמואל עובדיה את החיובים לאחר הבדיקה יש גם לקבל את הערר שהוגש על ידי יתר העוררים.

עולה גם מעמדת המשיב כי מתקבלת טענת העוררים לפיה לא החזיקו בנכס זה במועד שקדם להעברת החיוב משמו של שמואל עובדיה.

מכל האמור לעיל ולאור עמדת המשיב דין הערר בעניין זה להתקבל.

לכאורה ובשים לב להתמשכות ההליכים בתיק זה ותוצאת הדיון היה נכון כי נעתר לבקשת ב"כ העוררים ונשית על המשיב הוצאות ראליות ביחס לניהול הליך זה שכן ב"כ העוררים טען מיום קבלת החיובים ובאופן עקבי כי אין בסיס לחיוב העוררים בארנונה בגין הנכס נשוא הערר.

אלא שכפי שוועדת הערר אינה יכולה לעצום עיניה ולהתעלם מהחשש לפגיעה בזכויות הנישומים (כפי העולה בהחלטתה) הרי שאין הועדה יכולה להתעלם מהתנהלות הנישומים בסביבת מתחם לובטקין הני"ל בכלל והתנהלות העוררים נשוא החלטה זו בפרט בכל הקשור למסירת מידע למשיב על המחזיקים במתחם.

תשובות עדות העוררים במהלך דיוני ההוכחות הותירו תחושה כי העוררים יודעים גם יודעים איזה שימוש נעשה בנכס נשוא הערר ואף על יד מי זהם בוחרים להימנע ממסירת מידע שכזה למשיב.

כמו כן, המשיב פעל בסופו של יום על פי המלצת ועדת הערר מיום 25.5.2016 והסכים לקבלת הערר ללא צו להוצאות.

אשר על כן בבואנו לבחון את בקשת ב"כ העוררים להשית על המשיב את הוצאות ניהול ההליך לא נוכל להתעלם מהתנהלות הדברים, מתפקידו של המשיב וחובתו לפעול לגביית מס אמת בגין כל נכס ברחבי העיר ומהעובדה שהמשיב פעל בהתאם להמלצת ועדת הערר ונתן הסכמתו לקבלת העררים.

סוף דבר

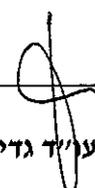
הערר מתקבל.

בשים לב לאמור לעיל החלטנו שאין להשית על המשיב הוצאות בערר זה.

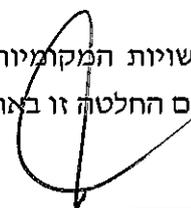
ניתן בהעדר הצדדים היום 27.6.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בסיון תשעו
28.06.2016
מספר ערר : 140014372 / 13:29
מספר ועדה : 11386

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אושרי עמנואל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

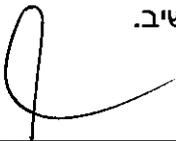
החלטה

כמבוקש.

אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.06.2016.

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 אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בסיון תשעו
28.06.2016
מספר ערר : 140014373 / 14:08
מספר ועדה : 11386

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רורברג בנין להשכרה ברחוב עוזיאל מספר 8 ב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

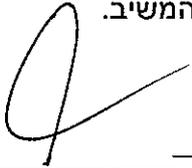
החלטה

כמבוקש.

אנו מורים בזה על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן זהודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 28.06.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בסיון תשעו
29.06.2016
מספר ערר : 140014370 / 11:10
מספר ועדה: 11387

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן ציון תעודת זהות

- נ ג ד -

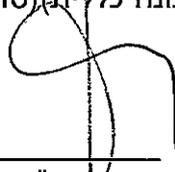
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

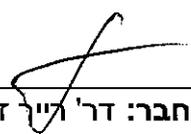
החלטה

לאחר שהסברנו לעורר כי לא ניתן לתת פטור מגכס ריק מקום בו עפ"י רישומי המשיב ניתן בעבר פטור לאותו נכס, אנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.06.2016.

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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בסיון תשעו
29.06.2016
מספר ערר : 140014309 / 12:08
מספר ועדה: 11387

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: GOZLAN YVES ISAAC דרכון 14 UZAN, AF15409
VERONIQUE CAMILLE

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

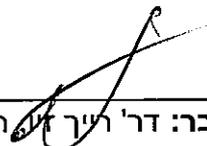
כמבוקש.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.06.2016.

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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בסיון תשעו
30.06.2016
מספר ערר : 140014563 / 13:16
מספר ועדה : 11388

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מרכז אמא לרפואה טבעית בע"מ חברה פרטית 513457911, עדאור ע.ס.
אינטרנשיונל בע"מ חברה פרטית 513427963
חשבון לקוח: 10806150
מספר חוזה: 675252
כתובת הנכס: הברזל 15
ע"י ב"כ עו"ד : גל וולקוביץ

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מרכז אמא לרפואה טבעית בע"מ, עדאור ע.ס. אינטרנשיונל בע"מ
נחמה פרנקל
ב"כ העורר/ת עו"ד : גל וולקוביץ

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגיעו הצדדים להבנה כי הפטור שיוענק לנכס יוארך ב- 10 ימים.
אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסכמה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.06.2016.

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.

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