

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: אנובה הפקות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הצדדים הגיעו לפשרה במחלוקת ביניהם וניתנה החלטה ע"י הוועדה בראשות היו"ר אהוד גרא ביום 7.2.2016 המאשרת אותה.

השאלה היחידה שנותרה במחלוקת בין הצדדים נסבה סביב מסדרון בשטח של 52 מ"ר, האם יש לסווגו כשטח משותף או שיש לסווגו כשטח בשימוש משותף של העוררת ושוכר נוסף, שלא הגיש ערר מטעמו.

באי כח הצדדים נתנו הסכמם כי המחלוקת תוכרע על סמך החומר המצוי בתיק, על סמך טיעונים משפטיים, מבלי לקיים דיון הוכחות בסוגיה היחידה שנותרה.

לאור הנ"ל, נבחן את טענות הצדדים על סמך הראיות שבתיק, ונפרש את הוראת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה בהתאם לחומר המצוי.

על אתר אנו קובעים כי במחלוקת בין הצדדים, יש לקבל את טענת המשיב ולדחות את הערר בנקודה זו.

דיון

1. סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה המתייחס לחיוב 'שטח משותף' (להלן: סעיף הפטור), קובע בזו הלשון:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלה יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".

2. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בסיכומיהם ובהסתמך על החומר המצוי בתיק הוועדה המוסכמות עליהם כמפורט במבוא, לדעתנו יש לאמץ במקרה העובדתי שבפנינו את הפרשנות התומכת בגרסת המשיב.

3. ראשית יודגש כי בין לבין הכנת סיכומי הצדדים והגשתם לוועדה, ניתן פסק דין ביום 29.3.2016 בעמ"נ 11515-01-16 עיריית תל-אביב-יפו נ' א.ס.אל. פי מוצרי מעבדות בע"מ.

4. לאור חשיבותה של ההלכה שנקבעה שם, מצאנו לצטט מתוכו, בהרחבה, בין היתר כך:
"כאמור, **נקודת המוצא לענייננו היא קיומו של פטור** מתשלום ארנונה בגין שטח משותף בבניינים שאינם למגורים. **החריג הוא השתת ארנונה** בגין שטח משותף, אך זאת בתנאי, והוא: החזקה על ידי מחזיק אחד ב-80% ומעלה מן השטח הלא משותף בקומה או בבניין, לפי העניין.

עלינו לתת את הדעת לא רק ללשונו של סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, אלא גם לתכליתו. בניגוד לשטחים משותפים בבתי מגורים, אשר מצורפים לשטח הדירה ומחויבים בתשלום ארנונה, ראתה העירייה להקל עם מבנים שאינם משמשים (ברובם) למגורים, בהענקת פטור בנסיבות מסוימות בגין שטחים משותפים. זאת, ככל הנראה בשל כך שסכום הארנונה המוטל על הבניינים שאינם למגורים גבוה משמעותית מאשר זה המוטל על דירות.

נוסף על התכלית האמורה, יש לתת את הדעת גם למהותו של אותו שטח משותף המועמד לשאת חיובי ארנונה. השילוב בין השניים יולך לתוצאה הפרשנית הראויה.
"בכל הנוגע לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, יש לנקוט מבחן **תלת** שלבי כדלקמן:
ראשית, יש לאתר את השטח המשותף, את מיקומו, תכליתו ומאפייניו.

שנית, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו, את **כלל דיירי הבניין** (כגון לובי כניסה, חדר מדרגות או חדר אשפה), או שמא את **דיירי הקומה הספציפית** (כגון שירותים, לובי, מטבחון או חדר אשפה קומתיים).

שלישית, יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור החזקה. כך, שעה שענייננו **בשטח המשותף לכל דיירי הבניין**, נדרש לבחון אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין כולו – יחסה השטח המשותף בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין – כי אז לא יחול הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף זה יחויב בארנונה. הארנונה תשולם על ידי כלל המחזיקים בבניין, באופן יחסי להחזקתם, בין אם עושים הם שימוש בשטח משותף זה ובין אם לאו (כפי שעולה מפרשת **הולנדיה הנ"ל**).

אם ענייננו **בשטח משותף קומתי** נדרש לבחון אם דייר אחד מחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף **בקומה שבה מדובר**, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה זו – יחסה השטח המשותף, שבקומה המדוברת, בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה הספציפית – כי אז יחול החריג, לא הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף קומתי זה יחויב בארנונה. היא תשולם על ידי כלל המחזיקים בקומה הנדונה, באופן יחסי להחזקתם (ושוב: שאלת השימוש בפועל על ידי דייר זה או אחר באותה קומה, אינה רלוונטית. על פי פרשת **הולנדיה**, בריח התיכון הוא החזקה, לא השימוש)."

5. עוד מצאנו להפנות להחלטות ופסקי דין בסוגיית ה"החזקה ו/או השימוש המשותפים" של מחזיקים בקומה.

יפים לעניין זה דבריו של השופט א. הומינר ע"ש 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נגד השירות המשפטי עיריית תל אביב (פורסם בנבו): "גם אם קיים בנכס האמור, שטח המשותף לשני השוכרים, הרי הוא בר חיוב בארנונה, והדוגמא שנתן ב"כ המערערת מקובלת עלי, ואפשר להביא דוגמאות רבות אחרות. נכס המהווה יחידה עצמאית ונפרדת, אם הוא מוחזק על ידי שני מחזיקים דוגמת פרוזדור הכניסה כמו בעניינו, הרי השטח המשותף האמור, הוא בר חיוב בארנונה כללית..."

דברים דומים נאמרו בקשר לשטח מרפסת המוחזק במשותף על ידי 2 מחזיקים בערר 140008074 מגדל הפרקליטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב: "אנו סבורים כי לא ניתן לראות בשטח זה כ"שטח משותף" שאינו נמצא בחזקתו של דייר כלשהו וכי כלל הדיירים בבניין רשאים להיכנס אליו ולעשות בו שימוש ללא ייחוד. היות והכניסה הבלעדית לשטח המרפסת היא דרך שני המחזיקים יש לראות בהם כמחזיקים משותפים בשטח ולא ניתן לראות בו כאמור כמשותף".

6. מעיון בטענות העובדתיות שמצאנו בתיק, ונדגיש- בהסכמת הצדדים הם ויתרו על הגשת תצהירים וחקירה עליהם, מסקנותינו, הכל בהסתמך על תרשימי המשיב שצורפו לכתב התשובה לערר, כדלקמן:

- א. העוררת מחזיקה בנכס 2078 שטחו 121.88 מ"ר. [קומה ראשונה].
- ב. העוררת מחזיקה בנכס 1974 שטחו 125.30 מ"ר. [קומה ראשונה].
- ג. העוררת אינה מחזיקה בנכסים המשורטטים בתרשים הכללי של קומה ראשונה, בנכסים הממוספרים כנכסים: 012, 014, 050, 015.
- ד. בתרשים הכללי [יוער אין מחלוקת לעניין שטחו: 52 מ"ר] רשום תיאור "מעבר משותף".
- ה. עיון בתשריט 'תרשים כללי', מראה כי אותו מסדרון או מעבר משותף, אינו ממוקם לאורך כל הקומה הראשונה.
- ו. התרשים מראה לנו כי המעבר ל- 2 נכסי העוררת הוא מתוך אותו מסדרון. בעניין זה נרשם בדו"ח החוקר מיום 10.8.2014 כך: "יש לציין כי יש שער כניסה ושטח מעבר אשר משמש בעיקר את החברה כמו כן יש עוד נכס אחד בשטח זה של מחזיק אחר 012 בתרשים".
- ז. בתרשים החוקר מיום 19.5.2015 נרשם כך: "יש לציין כי אין מעבר פנימי בין שני א.צ. הנ"ל [הכוונה לנכסי העוררת 2078 ו- 1971] ולכל אחד מהם כניסה נפרדת.
- ח. מסקנתנו לאחר עיון בתרשימי המשיב כי אותו מסדרון משמש את העוררת ככניסה לנכסיה.
- ט. מהתרשים הכללי ניוכח לדעת כי המסדרון אינו פרוס על כל הקומה הראשונה. אינו משרת לבטח את הנכסים 015, 050; לא בא טיעון כי הוא משרת את היחידה 014; ומוסכם על העוררת כי הוא משרת גם את היחידה 012.

י. מטיעון העוררת יכולים אנו להסיק כי המסדרון משמש גם ככניסה לנכס המוחזק ע"י אחר, נכס: 012.

יא. מטענות הצדדים ניתן להסיק מסקנה כי העוררת תחמה את המסדרון בשער הניתן לפתיחה באמצעות 'אינטרקום'. נפנה לסעיף 4 לסיכומי ב"כ המשיב, ולסעיף 7 בסיכומי ב"כ העוררת.

יב. מטענות ב"כ העוררת עולה כי העוררת עושה שימוש במסדרון (א.) ככניסה בדומה מאד לדלת כניסה ללובי של בנין. (ב.) מוגדר לטענת העוררת כשימוש מינורי במסדרון לצורכי עישון ומנוחה, כפי שנהוג לעשות בשטחים משותפים.

יג. לדעתנו שטח מסדרון שאינו משמש את כל הקומה, אלא ממוקם רק בצמוד ל-3 נכסים, היינו השניים של העוררת, ועוד משתמש. [בהעדר ראיות לעניין נכס 014 אנו מוכנים לקבוע כי המסדרון הנ"ל אינו משמש את המחזיק בו, כך לא את הנכסים 015, 050]; ולאור העובדה כי המסדרון משמש לעישון ומנוחה, סביר של כל 3 הנכסים, מסקנתנו כי מדובר **בשימוש משותף** של המחזיקים ולא חל עליו החריג של 1.3.1 ת. בצו הארנונה.

יד. כל זאת אנו קובעים בהינתן הדעת לפסקי הדין שצוינו לעיל.

7. התרשמנו כי השימוש במסדרון תוך שליטת העוררת באינטרקום המוביל למסדרון ומשם למשרדה, כנראה גם לנכס 012; והטענה כי משמש למנוחה ולעישון, דומה לשימוש ב'מרפסת' הצמודה - 2 מחזיקים; ואין מקום לקבוע כי החלטת המשיב שגוייה. בגדון זה אנו מאמצים את גישת ב"כ המשיב כנטען בסיכומיו בסעיף 5.

8. אין אנו יכולים להימנע מחיוב העוררת בהסתמך על הסעיף 1.3.1 ת. לצו הארנונה, שכן גם אם נכס משותף בקומה, למשל 'מקלטי' המיועד לשימוש כול באי אותה קומה, אך בפועל משתמש אחד מהקומה שעושה בו שימוש בלעדיו- אין מקום לפטור אותו מארנונה. [נפנה כדוגמא לפסק הדין עמ"נ 14-02-56524 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ אשר אוזכר בפסק הדין בעמ"נ 16-01-11515

9. יוער כי מבחן השימוש הבלעדי הביא אותנו למסקנה דומה בערר בפרשת 'בזק' ערר מס' 140011207 שעסק בגרם מדרגות חיצוני, לעומת עררים הקודמים באותו עניין מספרים 140004744 ו-140006928.

סוף דבר

הערר נדחה . בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות .

ניתן היום, 14 ביולי 2015, בהעדר הצדדים.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בתמוז תשעו
14.07.2016
מספר ערר : 140014125 / 12:10
מספר ועדה: 11397

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: 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 : ח בתמוז תשעו
14.07.2016
מספר ערר : 140014263 / 12:40
מספר ועדה : 11397

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: כל טבק בערבון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

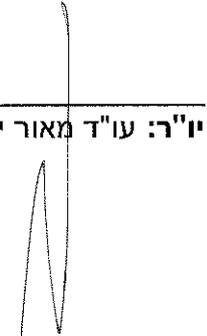
החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2016.


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: בריו אנימציה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, ברחוב נחלת בנימין 47 בתל-אביב הרשומה כמחזיקה בנכס. המחלוקת בין הצדדים נסובה בגין הנכס הידוע כנכס מס' 2000377953 נשוא ח-ן לקוח מספר 110656428 בשטח של 35 מ"ר, בסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה: "בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; להלן: "הנכס".

בעבר (עד סוף שנת המס 2014) המשיב חילק את השטח נשוא המחלוקת כך שמחציתו סווגה בסיווג 'תעשייה ומלאכה' ומחציתו 'משרדים'. כעת, על פי החלטת המשיב מיום 20.4.2015 סווג כל השטח בסיווג 'משרדים'.

הסוגיה המשפטית שעלינו לתת את הדעת, האם פסק הדין של בית המשפט העליון בפרשת 'ברודקאסט' [ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ. מנהל הארנונה בתל אביב-יפו, בר"ם 1676/15] יצר 'מהפכה' באופן המשנה סדרי בראשית, כך שכל העוסק באנימציה תלת מימדית ייצור אפקטים ויזואליים לסרטי קולנוע והדמיה ממוחשבת, יסווג כבית מלאכה/תעשייה. לדעתנו התשובה שלילית ויש לבדוק כל מקרה ומקרה על מכלול עובדותיו.

הדיון בפנינו:

1. מטעם העוררת הוגש תצהיר המנכ"ל מר הראל בן ארי, להלן: 'הראל', שהצהיר בסעיף 4 לתצהירו כך: "החברה עוסקת בתחום האנימציה התלת מימדית, ייצור אפקטים ויזואליים לסרטי קולנוע בינלאומיים והדמיה ממוחשבת".

2. בעדותו בפנינו וכמענה לשאלות ב"כ המשיב, מאשר הראל כי: "אנחנו מקבלים את התשלום מחברה בשם ארנט. זאת חברה שמחזיקה בבעלות מותג בשם ג'ימס הלן שזה בעצם אתר אינטרנט למכירת תכשיטים ויהלומים הכי גדול בעולם...העבודה שלנו מתמקדת מול הלקוח היחיד שלנו שהוא ג'ימס הלן...יש רשימת עובדים ואני מפנה לדו"ח החוקר מטעמם מיום 19.4.15 "

3. ב"כ העוררת ויתר על חקירת החוקר מטעם המשיב מר אבי חנוך משכך הכתוב שם כלל לא נסתר בפנינו.
4. עיון בדו"ח מגלה כי לעוררת 4 עובדים. שניים הם השותפים: המצהיר בפנינו ומר איתן ארנון שעיסוקם הוא **ניהול החברה**. העובדים הנוספים 2 במספר עוסקים בבניית מודלים ממוחשבים. לעניין שטח הנכס 34.83 מ"ר אין מחלוקת. מכל מקום ברי כי לצורך פעילות של פוסט פרודקשן אין די בעובד אחד או שניים (השוו לעניין מישל מרסייה, בפסקה כ"ז).
5. בפרשת ברודקאסט הנ"ל עסקו בשטח של **700 מ"ר** ועשרות עובדים.
6. בניגוד לדיון שהיה בין העוררת למשיב בערר 140006867 מכוחו הושגה פשרה, שם צויין כי העוררת עסקה באמצעות טכנולוגית תלת מימד מול חברת 'דיסני' שקיבלה מהעוררת סדרה של 27 פרקים לגיל הרך. בעניינו אמנם ניטען כי העוררת עוסקת בייצור אפקטים ויזואליים לסרטי קולנוע בינלאומיים, יחד עם זאת לא הוצגו בפנינו שום ראיות לעניין 'סרטים בינלאומיים' או אחרים. גם בפן זה העובדות שונות ממה שהיה בפרשת ברודקאסט. כך גם היו עובדות שונות בערר שבו החלטנו להכיר בעריכת סרטים כתעשייה. [נפנה לערר האחים הימן ערר מס' 140012056]
7. בפועל מקבלת העוררת חתכים של תכשיטים מחברת ארנט ומעבדת אותם למצגת של 'תכשיט' המוצג באתר האינטרנט. עיון באתר האינטרנט של העוררת מאשר עובדה זו.
8. פעילות העוררת בפנינו שונה בתכלית מהעובדות בפרשת ברודקאסט. שם נדונה הסוגיה של פעילות המכונה "פוסט פרודקשן" (Post Production) לקולנוע ולטלוויזיה. העוררת לא ביססה את העובדה כי עיסוקה בתחום הקולנוע והטלוויזיה. יותר מכך. העובדה שנטענה בערר הקודם, היינו יצור סדרות לחברת דיסני, שם הושגה הפשרה לחלוקת השטח הקטן ממילא, לשני נכסים, לא נטענה בפנינו.
9. לא נוכל לאמץ את הגישה שכל העוסקים באנימציה ממוחשבת יסווגו כתעשייה ומלאכה. למעשה הראל עצמו בעדותו טען כי הקבצים הדיגיטליים של חתכים של תכשיטים הם כמו שארכיטקטים עובדים.
10. לא נוכל להגמיש באופן כה רחב ומלאכותי שנסווג את פעילות הארכיטקטים ככאלה העוסקים במלאכה/תעשייה. כפי שהעוררת עוסקת במחשב ובתוכנה מיוחדת, כך ארכיטקטים 'היוצרים' הדמיות של הבניינים המתוכננים על ידם- עדיין, לא יחשבו כתעשייה. לא לכך הכוונה בסיווג המיוחד שבצו הארנונה לעניין הסיווג הספציפי של מלאכה ותעשייה.

11. התלבטנו אם אין מקום לאמץ את הפשרה שהושגה בעניין העוררת ולהותיר את החלוקה מחצית כבית מלאכה ומחצית למשרדים, אך הגענו למסקנה כי אין מקום להורות כך, שכן מעיון בפרוטוקול הדיון שם [נספח 4 לערך בפנינו] ניוכח לראות כי עסקו שם עם לקוחות נוספים ולא אחד ויצרו סדרות קולנוע או טלוויזיה לחברת דיסני.
12. גם אם נקבל את גישת העוררת כי באתר האינטרנט מוצגים תכשיטים שלא קיימים ורק לאחר ביצוע הזמנה אצל ארנט מכינים אותם- לא שוכנענו כי לעוררת כלשונה: "כל שאר תהליך הייצור שלנו הוא אוטומטי כי פתחנו פס ייצור". שימוש במונח 'פס ייצור' אינו הופך את העוררת לייצרנית על פי המבחנים שנקבעו בפסיקה. גם אלה שעליהם מבוסס פס"ד בפרשת ברודקאסט.
13. לא מצאנו לחזור ולסקור את כל המבחנים שעדיין כוחם במותנם כפי שנסקרו בפרשת ברודקאסט הנ"ל. בנדון נפנה לסעיפים 26 - 32 בפסק הדין.
14. מצאנו לציין כי צודק ב"כ המשיב בטענתו שאין בפנינו "מעשה בית דין" מכוח הסכם הפשרה בעררה הקודם של העוררת שכן סיווג העבר נעשה בהסכמת הצדדים לאור העובדות שהוצגו שם.
15. המשיב רשאי בביקורת יזומה מטעמו, בכל שנת מס, לבדוק את מצב הנכס והאם סיווגו כדין או שיש מקום לשנותו.
16. במקרה כזה הנטל לסתירת החלטת המשיב מוטל על כתפי העוררת ולא המשיב. [ראה עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו].
17. ב"כ העוררת לא חקר את מר אבי חנוך על ממצאי הביקורת מיום 15.4.19 וגם מה שנרשם בדו"ח – אמנם על פי הדברים שמסר מר הראל, לא שכנעו אותנו לסווג את העוררת כבית מלאכה/תעשייה.
18. לדעתנו, יש טעם רב בטענות ב"כ המשיב כפי שעלו בסיכומיו בסעיפים 6 – 11. עיסוקה של העוררת כפי שמוכח בערר זה, נוטה לכיוון של מתן שירותי אנימציה לחברת התכשיטים אתה היא עובדת.
19. העוררת עצמה אינה מעידה על עצמה שעיסוקה 'פוסט פרודקשן' במובן 'גמר הפקה' כלשונה של כבי' השופט רובינשטיין בפרשת ברודקאסט.

20. לדעתנו ולאור פסיקת בית משפט העליון, בפרשת 'זהר' [עע"מ 2503/13] ובפרשת ברודקאסט [בר"ם 1676/15] – העובדות שהוצגו בפנינו אינן מספקות כדי להכיר בנכס העוררת כבית מלאכה/תעשייה.

21. בפרשת זהר נקבע בין היתר כך:

"בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן")."

ועוד:

"נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי".

22. על כך נוסף הרציונל להקלה בארנונה לבעלי מלאכה שהוזכר בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ שתכליתה בטעם סוציאלי של "שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס".

23. היה צורך להביא ראיות יותר מסתם אמירה, לעניין פעילות העוררת אותה מגדיר הראל כך: "...אני מקבל מהלקוח קבצים דיגיטלים של חתכים של תכשיטים כמו שארכיטקטים עובדים. מהחתכים האלה אנחנו מכינים מודלים שהעובדים שלנו בונים אותם...כל שאר תהליך הייצור שלנו הוא אוטומטי כי פתחנו פס ייצור. הלקוח מקבל סרטים להציג את התכשיט באינטרנט".

24. בכל הכבוד הראוי- לא שוכנענו כי תיאור זה מצדיק סיווג העוררת כתעשייה/מלאכה. הראיות הצביעו שלמעשה ניתנים שירותים ללקוח ספציפי יחיד, [אר2נט] והיא המשלמת לעוררת.

25. לאור האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר.

סוף דבר

הערר נדחה. חיוב העוררת בארנונה בגין שנות המס 2015 ו-2016 [כמוסכם] יותר בעינו בסיווג שהושת ע"י המשיב.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 4 ביולי 2016, בהעדר הצדדים.

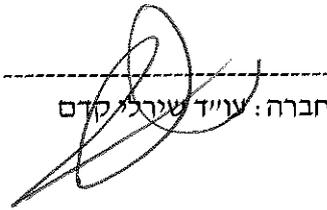
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד ורני"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: עו"ד שירלי קדם
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: גור ברוך, אלכסנדרוביץ חרמונה, פולק מאירה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

השאלה בערר נסבה סביב בקשת העוררים ליתן להם פטור מתשלום ארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, הכל בגין הנכס המצוי בשדרות הר ציון 4 ת"א, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000184831, ח-ן לקוח: 10711559 בשטח של **11** מ"ר; בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: 'הנכס').

אין חולק כי העוררים פנו למשיב בתאריך 1.3.2015 בבקשה להענקת הפטור, אשר בעקבותיה נערך ביקור במקום בתאריך 23.3.2015 ועל סמך ממצאי הביקורת החליט המשיב בתאריך 24.3.2015 לדחות את הבקשה.

על אתר יאמר כי יש ממש בטענות ב"כ המשיב שציין בסעיפים 8 - 13 לסיכומיו שאין מקום לקבוע ממצאים עובדתיים על סמך תמונות הנכס שהגישו העוררים בסיכומיהם. (ללא רשות הוועדה).
הגם שהעוררים לא היו מיוצגים ואינם מכירים כללי סדרי הדין וראיות, לא מצאנו כי התמונות שצורפו ע"י חוקר המשיב בעצמו, שונים באופן מהותי, מהתמונות שהוגשו בסיכומי העוררים.

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

1. עיקר המחלוקת כאמור עניינה בשאלה אם הנכס עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות ובהתאם זכאים העוררים לקבל פטור מחיוב בתשלום ארנונה בגין הנכס, אם לאו.

2. סעיף 330 לפקודת העיריות, דן כאמור, בקריטריונים לקבלת פטור מתשלום ארנונה בגין נכסים ניזוקים שלא ניתן לעשות בהם שימוש, וקובע כדלקמן:

"330. נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן - תקופת הפטור הראשונה);
(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה - תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
הוספת פסקה 330(3)(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

3. מקריאת סעיף 330 לפקודת העיריות עולה, כי על מנת שמחזיק בנכס יקבל פטור מתשלום ארנונה, עליו לעמוד בשלושה תנאים: האחד, כי הבניין שבגינו מבוקש הפטור נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; השני, כי בפועל, אין יושבים בבניין; והשלישי, כי מחזיק הנכס מסר הודעה בכתב לעירייה בדבר מצב הנכס.

4. לאחר שנקבעה ההלכה בבר"מ 5711/06, בר"מ 7261/07, בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח ואח' נ' עיריית תל אביב ואח' (30/12/09) (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), נזנח תוקפו של מבחן הכדאיות הכלכלית ונקבע, כי במקרים בהם מבוקש לקבל פטור מתשלום ארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, השאלה איננה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובייקטיבי אלא שהשאלה אם בניין מסוים ראוי לשימוש, אם לאו, צריכה להיות מוכרעת על פי אמות מידה אובייקטיביות - לפי מבחן השכל הישר.

5. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת מצבו של הנכס נשוא הערר והאם במועדים הרלבנטיים הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו".

6. בעניין זה, טען מר גור ברוך, אחד העוררים, להלן: 'ברוך' בתצהירו בסעיפים 7, 8 כך: "במהלך נובמבר 2014 הגעתי לחנות/בסטה בפעם הראשונה מאז קבלת המפתח, חשכו עיני, כל החנות/הבסטה הרוסה לחלוטין, חוטי חשמל חתוכים וחשופים, תקרה הרוסה, חיפויי קירות שבורים ומפוררים וריצפה הרוסה. עקב חוטי חשמל חתוכים וחשופים והסכנה להתחשמלות בוצע ניתוק חשמל ע"י חברת החשמל".

7. בעדותו בפנינו מודה ברוך כי: "בהתייחס לסעיף 7 בתצהירי, אין לי מושג מי הביא את הנכס למצבו המתואר. לא הייתי שם. כשהגעתי בנובמבר המנועול היה פרוץ. אולי מי ששכר את הנכס לפני זה כי היה לנו 3 שנים דיונים איתו".

8. בעדותו מציין ברוך כי: "אין תקרה שלמה בנכס, היא שבורה. אני לא יודע מאיזה חומר זה. התקרה אינה תקרה אקוסטית. מעל זה יש פח. אני לא יודע אם תקרת הפח שלמה, אני יודע שחודר משם מים. אין מים ואין חיבור למים. יש כבלים דל חשמל מנותקים וחשופים. אין חיבור חשמל".

9. מצאנו לתת אימון בתצהירו ובעדותו. לחיזוק טענותיו צורף כמוצג ע/1 פסק הדין לפינוי נגד השוכר הקודם בנכס, שניתן בבית משפט השלום בתל-אביב ביום 27.11.2013
10. מטעם המשיב הוגש תצהירו של מר נועם אדלר להלן: 'אדלר', חוקר אצל המשיב שערך ביקור הנכס ביום 23.3.2015
11. בממצאיו רשם אדלר: 'תקרה שבורה, ללא חשמל ומים, רצפה תקינה'. עוד נרשם על ידו כי ראה: "התקרה אקוסטית שבורה בחלקה. בנכס נראו חלקי תקרה אקוסטית על גבי הרצפה. חלקים מאריחי הקירות שבורים. הנכס נראה עם חוטי חשמל חשופים, ללא מערכת חשמל תקינה".
12. עיינו ב- 8 התצלומים שצורפו לדו"ח. האמת תאמר כי ממראה עינינו יש מקום לקבוע כי הנכס הרוס ואינו ראוי לשימוש. לא מצאנו מצגים שונים בתמונות מתמונות שצורפו לסיכומי העוררים. גם שלא נתייחס אליהם, ניתן כאמור לקבוע בבירור כי אין מדובר 'בפסולת רגילה' שניתן לפנותה ולהשמיש את הנכס.
13. לדעתנו די בעיון בתמונות שהוצגו בפנינו מטעם מר אדלר, ומהם להתרשם כי הנכס נשוא הערר ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ולמעשה העוררים לא יושבים בו, לפחות החל ממועד פינויו של השוכר לאחר מתן פסק הדין.
14. גם אם נאמץ את עדות החוקר אדלר ותצהירו כי לא ראה שהרצפה שבורה ולא קירות הרוסים, אלא רק את החיפויים שלהם הרוסים והתקרה האקוסטית הרוסה, הרי ששוכנענו כי הנכס מנותק מחשמל, חוטי חשופים, גופי תיאורה מנותקים. ויוער אין אנו מסכימים לטענת ב"כ המשיב כנטען בסעיף 26 לסיכומיה, בה נטען כי מדובר בנייתוק חשמל 'פרוביזורי' מאחר וקודם הושכר הנכס בשכירות והיה בו חשמל תקין והיה בו חיבור למים.
15. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב כי מצב הנכס הוא רק 'למראית עין' ובפועל העוררים מבקשים למכור את הבניין לרבות הנכס נשוא הערר.
16. לאחר ששמענו את הצדדים נתנו דעתנו לתמונות החוקר, אנו קובעים כי מצבו הפיזי של הנכס הינו בכי רע, באופן, שאדם סביר לא היה עושה בו שימוש. גם אם מקור 'המצב' הוא בגלל הדייר הקודם או שגם מתוך הזנחת העוררים מטעמיהם האישיים.

18. בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו, בשים לב לעדויות ולמראה התמונות שהוגשו לעיוננו, אנו קובעים כי הנכס נשוא הערר עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שמזכה את העוררים בפטור מתשלום ארנונה בגינו.

19. הפטור יחול החל ממועד משגור הודעת העוררים למשיב ביום **1.3.2015** ואילך כל עוד לא שונה מצבו הפיזי.

סוף דבר

הערר מתקבל.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 4 ביולי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: עו"ד שירלי קדם
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: א.ק. נחום השקעות (2005) בע"מ, אלי נחום

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000347180 ח-ן לקוח 100509006 ברחוב הרבי מבכרך 10 ת"א, בשטח של 100 מ"ר, האם לסווגו כטענת המשיב "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" או כטענת העוררים כבית מלאכה, שבו הם מבצעים עבודות של גזירת בדים תפירה, עיצוב וייצור מודלים של בגדי גברים, משכך הנכס עונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1.

2. ב"כ העוררים הסכים בדיון מיום 3.3.2016 שלא לחקור את העד מטעם המשיב על הדו"ח והתמונות שצורפו לו, משכך החומר שהוצג בפנינו ע"י המשיב יחשב ככזה שלא נסתר כלל.

3. הצדדים הסכימו כי ההחלטה שתינתן תחול על שני העררים הנ"ל.

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

4. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררים הוגש ע"י קרן נחום, להלן: "קרן", בתפקידה כבעלים ומנכ"לית ביום 29.12.2015 וצורף לתצהירה- כנספח '1' רשימת עובדים, 6 במספר בתיאור תפקידם.

5. תצהיר עדות חוקר השומה מטעם המשיב הוגש ביום 2.2.2016 בצירוף תשריט ותמונות הנכס וכאמור נתקבל ללא חקירה כראיה בתיק.

6. בתצהיר קרן נאמר כי בנכס מעצבים, גוזרים, תופרים ויוצרים מודלים של בגדי גברים, כמו כן בנכס מצויים מכוונות תפירה, שולחנות עבודה וחומרי גלם שונים (גלילי בד, כפתורים ועוד), ומאשרת כי נמצאת תוצרת גמורה טרם הפצתה לחנויות הקמעוניות.

7. מעיון בנספח 1 לתצהירה, ניווכח לראות כי בעלי התפקידים כוללים, תופרות, גזרנים, מודליסט ומעצבים.
8. יוער כי על נספח 1 לא נחקרה המצהירה מטעם העוררים, משכך אין לנו אלא לאמץ את אותם נתונים שפורטו בו.
9. בדיון, השיבה 'קרן' לשאלות הוועדה כך: "יש לי במקום 3 מכונות תפירה ואני מפנה לתמונות 71,69, 74 רוב העבודה וההזמנות במקום בכמות פחות מ- 100 פריטים".
10. בחקירת ב"כ המשיב נשאלה קרן, בפועל, על ממצאי של החוקר ונצטט מתשובתיה כך: "בהתייחס לצבע הורוד/סגול המסומן בשטח של 36.57 מ"ר, המפנה לתמונות 077 – 079, אני משיבה כי המקום הזה משמש כדוגמאות של מודלים שאנחנו תופרים במקום, לא מיועדים למכירה, אלא הם רק דוגמאות שלנו". למיקום זה מאשרת קרן כי: "...כשהלקוח רוצה לראות את זה פיזית הוא יכול להגיע לשטח הורוד/סגול בנכס ולראות את הדגם, לחוש ביד, לברר את טיבו וכו' הלקוח יכול לבצע הזמנה במידות ובכמות כמה שהוא רוצה. המקום הזה מיועד למכירה לסיטונאות בלבד. אין מכירה ליחידים. הייצור נמצא בקומה השנייה, בקומת הגלריה". [הדגשה שלנו].
11. מכירה לסיטונאים והצגת דוגמאות לבדיקה פיזית של המוצר תומכת בדעת המשיב כי מדובר בשטח המיועד לשרת את העסק הסיטונאי של העוררים במקום. כאמור רובו ככולו ממוקם בקומת הקרקע.
12. ממשיכה קרן ומאשרת כי בקומת הגלריה המופיעה בתשריט המשיב, בשטחים של 40.08 ו- 15.02. ומפנה גם לשטח הצהוב בקומת הקרקע בשטח של 6.28 מ"ר מבוצעות עבודות גרפיקה (תמונה 076) ועיצוב. שם יושבים גם מעצבים שלנו. תמונה 76 שצורפה לדו"ח המשיב מבוצעת עבודת עיצוב וגרפיקה. כך מאשרת שאת המתפרה נמצא בקומת הגלריה תמונות 69 – 74.
13. לא מצאנו כי עדותה סותרת את ממצאי החוקר מטעם המשיב. אין חולק כי שטח הגלריה משמש כשטח ייצור. לכך נוסף כי השטח בקומת הקרקע, מסומן בצהוב 6.28 מ"ר בו מבוצעת עבודות גרפיקה תומך בעבודות הייצור.
14. נוכל לקבוע על פי דו"ח החוקר, בהתייחסות לעדות קרן, כי אין סתירה מהותית בין הכתוב והתמונות לבין עיקר עדותה בפנינו.

15. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררת כי שטח זה של 36.57 מ"ר בקומת הקרקע, הוא טפל למטרות בית המלאכה ולכן יש לקבוע כי כל שטח הנכס יסווג כבית מלאכה.

16. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררים כנטען בסעיף 29 לסיכומיו לפיה קיימת טעות ברישומי המשיב. ראשית. לא באה ראייה מטעמו כי נפלה שגגה במדידות. שנית, עיון ברישומים מגלה כי הנכס חויב ב'ריגיל' 42.85 מ"ר, הכולל שטח של $42.85 = 36.57 + 6.28$ מ"ר [ללא מדרגות].

17. המסקנה המתבקשת בהסתמך על תשריט המשיב וכך אנו קובעים:
א. מכלל שטח הנכס על פי התשריט 100.06 מ"ר, יסווג כבית מלאכה שטח כולל של 63.49 מ"ר. חיבור השטחים: $2.13 + 15.02 + 40.06 = 57.21$ מ"ר (גלריה) + 6.28 בקומת הקרקע = 63.49 מ"ר.
ב. יתרת השטח של 36.57 מ"ר בקומת הקרקע יסווג כהחלטת המשיב מסחר ושירותים.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר מתקבל בחלקו.

הסיווג יתוקן כבית מלאכה בשטח כולל של: 63.49 מ"ר, ושטח של: 36.57 מ"ר בסיווג מסחר. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 14 ביולי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום
קלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בתמוז תשעו
18.07.2016
מספר ערר : 140014572 / 10:30
מספר ועדה : 11398

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קפליוק תמר

- נ ג ד -

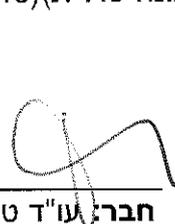
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

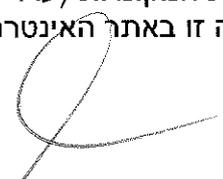
החלטה

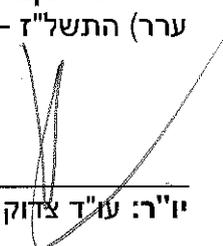
ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.
הערר מתקבל חלקית באופן שינתן פטור בגין נכס ריק לנכס מיום 21/6/16 ועד ליום 31/7/16.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.07.2016.

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 : יב בתמוז תשעו
18.07.2016
מספר ערר : 140014255 / 11:06
מספר ועדה: 11398

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

סלמן שלמה משה
חשבון לקוח: 10754914
מספר חוזה: 622973
כתובת הנכס: שיינקין 48

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סלמן שלמה משה – אין נוכחות

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

החלטה

השעה 11:08. אין התייצבות לעוררים וזוהי הפעם השנייה על אף שהעוררים מזומנים כדין והם אינם מתייצבים לדיון וככל הנראה הם זנחו את הערר.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 18.07.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בתמוז תשעו
18.07.2016
מספר ערר : 140014444 / 11:09
מספר ועדה: 11398

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מדואל יהל צביה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

אין בהסדר בין הצדדים בכדי לגרוע מזכותה של העוררת להגיש השגה על היקף החיוב מיום השלמת השיפוץ ככל שהגישה השגה בעניין זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.07.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

תאריך : יב בתמוז תשעו
18.07.2016
מספר ערר : 140014447 / 11:21
מספר ועדה: 11398

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אנויה וואן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

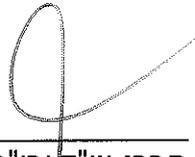
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.07.2016.

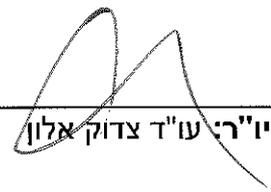
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



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 : יב בתמוז תשעו
18.07.2016
מספר ערר : 140014445 / 12:00
מספר ועדה : 11398

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ערן לס שמאות מקרקעין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

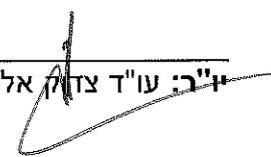
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.07.2016.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנת 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 זורח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013256

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

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

העורר: אליהו עובדיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

פעם נוספת נדרשת ועדת הערר לדון בעניינו של אותו הנישום ובאותה הכתובת.

ועדת הערר כבר דנה בעניינו של העורר ובעניין טענתו כי אינו מחזיק בנכס שמספרו 2000390046 ברחוב לובטקין 19 בתל אביב.

ענינו של ערר זה נתברר בפני ועדת הערר בתיק 140009908 יחד עם תיקים נוספים שעסקו באותו העניין ובאותו הנכס.

ביום 21.12.2014 ניתנה החלטת ביניים בתיק ערר 140009908 אשר במסגרתה ניתן למעשה תוקף להסכמה בין הצדדים לפיה הודה העורר כי הוא המחזיק בנכס בשטח של 1657 מ"ר במתחם רחוב לובטקין 19 תל אביב.

בעקבות החלטתנו זו שונתה שומת החיוב בגין נכס זה והתקבל עררם של מחזיקים אחרים מבני משפחת עובדיה אשר טענו לעניין נכס זה טענת איני מחזיק.

העורר, אלי עובדיה, לא ערער על החלטת הועדה שכן ההחלטה נתקבלה מתוקף הסכמתו כפי שהצהיר עליה בא כוחו במהלך הדיון בתיק 14009908 ביום 21.12.2014.

נצטט מהחלטת ועדת הערר באותו היום ובאותו הדיון:

"למעשה מסכימים הצדדים ביחס להיקף החיוב וסיווג הנכס מיום 17.9.2013 והם נותרו חלוקים ביחס לחיוב הארנונה בגין נכס זה לתקופה שקדמה ליום 17.9.2013 ומתחילה ביום 1.7.2007".

מה רבה הייתה הפתעתנו עת נתגלגל לפתחה של ועדת הערר הערר הנוכחי אשר דן באותו הנכס ולמעשה באותן הטענות.

בכתב הערר קובע ב"כ העורר כדלקמן:

"העורר יטען כי הנכס האמור אינו שייך לו ואינו מוחזק על ידו ולפיכך יש לבטל החיוב למפרע מיום הטלתו".

בהמשך פירט ב"כ העורר שתי טענות עיקריות:

שטח הנכס אינו 1657 מ"ר כפי שהסכימו הצדדים כי אם 1400 מ"ר.

יש לחלק את השטח ליחידות משנה בהתאם לשוכרים השוכרים מהעורר יחידות דיור במתחם ולהעביר חיובי הארנונה על שמם.

ביום 9.5.16 התקיים דיון מקדמי בפנינו ולגופו של עניין הצענו לצדדים הסדר אשר ימנע דיון בבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בטענה של מעשה בית דין ויביא לפתרון סופי של המחלוקת.

ב"כ העורר הסכים למתווה שהצענו וכך כתבנו בסופו של הדיון :

"למעשה לא נותרה מחלוקת רבה בין הצדדים, כל שנותר הוא לבדוק את טענותיו של העורר כי בשטחים אותם לא סימן בצהוב ב ע/1 אין הוא מחזיק ואין לחייבו בארנונה (הקונטיינרים והנכסים המוחזקים לטענתו על ידי בנו).

המשיב יתאם ביקורת נוספת בנכס בה ייבדקו טענות העורר ולאחר קבלת עמדת המשיב אפשר יהיה לקבל החלטה סופית בתיק זה וללא צורך בשמיעת ראיות ככל שלא תהיה מחלוקת בין הצדדים.

עם סיום הדיון בערר שמורה לערר הזכות כמו כל נישום לדווח למשיב על מחזיקים שמחזיקים בשטח.. לאחר הדיווח יעדכן המשיב ככל שישנם שטחים להפחתה .. את סך החיוב...."

ביום 18.5.2016 התקבלה הודעה מהמשיב לפיה העורר אינו מאפשר לו לקיים בקורת בנכס חרף החלטת הועדה.

ב"כ המשיב ביקש לדון בטענה לפיה יש לדחות את הערר על הסף.

ב"כ העורר אכן שלח לוועדה הודעה ביום 25.5.16 בה ציין :

"בנסיבות אלה וכל עוד לא יתקיים דיון ממצה ועניני בכל טענות העורר נגד עיריית תל אביב,ואולם מרשי יסכים לביצוע המדידה כאשר ייכרת הסדר כולל".

למעשה מדובר בהפרה של החלטת ועדת הערר, אשר במקרה זה אף ניתנה בהתאם לרצון הצדדים.

בעקבות הסירוב לבצע מדידה בנכס לא נותר לנו אלא להורות לצדדים לסכם טענותיהם בכתב.

הצדדים סיכמו טענותיהם כאשר ב"כ המשיב עומד על בקשתו לדחייה על הסף של הערר מהסיבות המפורטות בכתב התשובה לערר ואשר מתמקדות בשתי טענות : מעשה בית דין לאור החלטת הועדה בערר הקודם כאמור לעיל והעובדה כי אין בפני הועדה ערר למעשה שכן לא הייתה בפני מנהל הארנונה השגה כך שממילא לא ניתנה לעורר תשובה להשגה עליה ניתן לערר.

אין מחלוקת בין הצדדים כי שאלת המחזיקים בנכס זה נדונה בפני ועדת ערר בתיק מספר 14009908.

נציין עוד כי הדיון בערר 14009908 נסתיים חלקית שכן טרם ניתנה הכרעת הועדה ביחס לסמכותה לדון בחיובים רטרואקטיביים המתייחסים לתקופה שקדמה ליום 17.9.2013 .

בערר מספר 14009908 קבעה ועדת הערר כאמור כי המחזיק בנכס בשטח של 1657 הינו אלי עובדיה.

למעשה מערער העורר על החלטת ועדת הערר הקודמת בה נקבע כי הוא מחזיק בשטח של 1657 מ"ר.

אפשר גם להבין מטענותיו בערר כי הוא משיג על כך שלא נרשמו המחזיקים השוכרים ממנו את יחידות הדיור בשטח של 1657 מ"ר אלא שהעורר אינו טוען כי הגיש למשיב חוזי שכירות ודיווח לו בהתאם לחוק על המחזיקים בכל אחד מחלקי הנכס, גם לא לגבי החלק המוחזק לטענתו על ידי בנו.

לפנים משורת הדין הסכים כאמור המשיב לערוך ביקורת בנכס ולהתרשם מי המחזיקים ביחידות השונות אך העורר לא אפשר זאת.

אין אנו מוסמכים לדון שוב באותן טענות שהוכרעו כבר בערר 14009908 ובוודאי שאם כוונת העורר לערער על החלטת ועדת הערר הקודמת הרי שאין אנו מוסמכים לדון בטענות שכאלה.

ברור לכל כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטות הרכבים קודמים לה שניתנו באותו עניין. אין זה מסמכותה ואין זה ראוי מבחינת כלל כיבוד הערכאות והיציבות הנדרשת ממערכת מנהלית תוך שהאזרח, כמו גם הרשות, מסתמכים על יציבות זו, לערער את יסודות כלל כיבוד הערכאות והשאיפה ליצור רצף הגיוני של החלטות שיפוטיות ומנהליות בכדי שניתן יהיה לכלכל את מדיניותם תוך הסתמכות סבירה.

לפיכך מתקבלת טענת המשיב ודין הערר ככל שהוא מתייחס לטענת אינני מחזיק בשטח של 1657 מ"ר ו/או אינני מחזיק בנכס מספר 2000390046 להידחות.

ביחס לטענות העורר כי היה על המשיב לרשום מחזיקים שונים לרבות את בנו של העורר כמחזיקים בשטחים שונים כחלק מהנכס הנ"ל (ככל הנראה) הרי שהעורר לא הצביע על השגה ו/או הודעה שהוגשו למנהל הארנונה בעניין זה וממילא לא יכול היה לערור על החלטתו של מנהל הארנונה לסרב לרשום הודעות שמסר על מחזיקים ו/או על דיווח שמסר על חילופי מחזיקים כנהוג במקרים שכאלה בצירוף הסכמי שכירות ותשריטי זיהוי של החלקים מהנכס המושכרים לצדדים שלישיים.

העורר אף לא טען כי הגיש דיווח שכזה.

בנסיבות אלה ומאחר ואין בפני ועדת הערר השגה הרי שלא יכול להיות שמנהל הארנונה דחה את השגת העורר ועל כן ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בטענות אלה.

לפיכך גם דין חלק הערר המתייחס לרישום המחזיקים השוכרים מאלי עובדיה יחידות דיוור בנכס הנ"ל ו/או מתייחס לבנו המחזיק בחלקים שאינם מסומנים צהוב בע/1, להידחות.

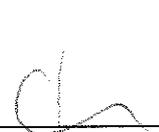
שמורה לעורר הזכות לדווח לעיריית תל אביב על המחזיקים בנכסים בצירוף הסכמי שכירות ותשריטי הנכסים ותוך שהוא מאפשר לנציגי המשיב לבקר בנכסים ולאמת את הדיווחים.

לא מצאנו מקום לחרוג מהחלטותינו הקודמות בעניין מתחם לובטקין ועל כן לא יחויב העורר בהוצאות המשיב במקרה זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.7.2016.

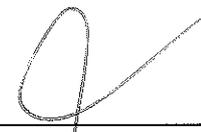
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

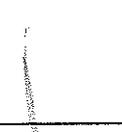


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140009908

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אלי עובדיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בהחלטתנו מיום 12.3.2015 הורינו על היפוך סדר הבאת הראיות באופן שהמשיב נצטווה להגיש ראיותיו קודם להגשת ראיות העורר.

בעקבות החלטתנו זו קיימנו דיון ביום 2.8.2015 בו נשמעו ראיות הצדדים ביחס למחלוקת בשאלת חיוב השטח של 548 מ"ר.

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:

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין שני נכסים ברחוב לובטקין 19 בתל אביב, בשטח של 1840 מ"ר ובשטח של 548 מ"ר.

העורר העלה טענת איני מחזיק, טען כנגד חיוב רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2007 וטען כי שלא כפי שנוהג מנהל הארנונה ביחס לכלל החיובים בארנונה בתחומי העיר תל אביב במקרה זה "גולגל" נטל הראייה לעורר להוכיח כי אינו מחזיק 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 העורר נרשם כמחזיק 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 לעירייה לאפשר מדידה בנכס.

במהלך הדיון בתיק זה ביום 21.12.2014 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".

בסיום הדיון ביום 21.12.2014 נתקבלה החלטת ביניים אשר למעשה נתנה תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים וזו לשון ההחלטה:

" עיקר הדיון נסוב סביב תשריט מדידת הנכס מיום 17.9.2013 (מ/1), למעשה מסכימים הצדדים ביחס להיקף החיוב וסיווג הנכס מיום 17.9.2013 והם נותרים חלוקים ביחס לחיוב הארנונה בגין נכס זה לתקופה שקדמה ליום 17.9.2013.

משמעות תוצאות הדיון היום היא שחלק מהעוררים של חלק מבני משפחת עובדיה יתקבלו בחלקם ותיוותרנה מחלוקות ביחס לחיובים לתקופות שקדמו ליום 17.9.2013 וביחס ל 548 מ"ר בחיוב שאינו למגורים".

ביום 21.12.2014 התקבלה החלטת ועדת הערר בתיקים אחרים אשר אינם נוגעים לעורר בה נקבע 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 העורר 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 .

ביום 29.3.2015 הגיש המשיב את סיכום טענותיו ביחס לשאלת החיוב הרטרואקטיבי.

ביום 31.5.2015 הגיש העורר את סיכום טענותיו ביחס לשאלת החיוב הרטרואקטיבי.

נותר לנו לפיכך להכריע שתי מחלוקות:

האחת – האם יש לקבל את הערר של העורר כנגד חיובו בארנונה בשטח של 548 מ"ר

השניה - האם יש לקבל את ערר העורר כנגד חיובו בארנונה ביחס לשטח על פי תשריט מ/1 בשטח של כ 1657 מ"ר לתקופה הקודמת ליום 17.9.2013 .

נכריע תחילה בשאלה הראשונה הנוגעת לחיובו של העורר בשטח של כ 548 מ"ר מעבר לשטח של 1657 מ"ר.

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

ברור, כפי שעולה מהבקשות, התגובות לבקשות, הודעות המשיב והדיונים שנתקיימו בפנינו כי חיוב העורר 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 ולייחס 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 בוועדת ערר), תשל"ז-1977 והורתה למשיב להגיש תצהיר בו ימסרו פרטים נוספים ביחס לעמדת המשיב בעניין זיהוי הנכס נשוא הערר וייחוס המתזיקים לנכס.

בהחלטת הביניים מיום 12.3.2015 נדרשנו לבקשת העורר לקבל את הערר לאור הימנעות המשיב מלמלא אחר 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 לפניו ובהעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש בכתב להתייצב לפניו 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 למחלוקת בערר זה ולאחר מכן חויבה המחזיקה א.ב.עף דקו (1991) בעקבות ביקורת שנערכה במקום.

עדת המשיב הרחיבה ופירטה את השתלשלות העובדות שהביאו לרישום א.ב.עף דקו 2011 חומר בניין ברק בע"מ וזאת עד להתייצבותו של מר ברק עובדיה (העורר בתיק זה) אצל המשיב ובקשתו לצמצם את שטח האחזקה של החברה שבשליטתו.

בעקבות החלטת ועדת הערר בעררים 140005445 ו 140006784 בה נקבע כי א.א.עף 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 עף דקו על גלגוליה השונים רשומה כמחזיקה בנכס".

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

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

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו בו טען כי אינו מחזיק 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 אויר 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"

העורר אלי עובדיה נחקר על תצהירו והעיד כי אינו מחזיק בנכס. הוא העיד שהוא מכיר את הנכס אך אמר כי אינו יודע מי מחזיק ביתרת 548 המ"ר.

"בחיים לא החזקתי בשטח זה, מעולם לא עשיתי בו שימוש...אני יודע איפה זה...אבל אני לא יודע מי מחזיק את זה"

התמונה העובדתית העולה מהראיות שהובאו בפנינו ברורה על אף מורכבותה.

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

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

יחד עם זאת, לא נוכל לתת ידינו 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 כנגד התנהגות חמורה שכזו אינה בדרך של השתתת חיוב ארנונה כללי, כמעט ערטילאי. אין זו דרכה של רשות שלטונית.

ביום 25.5.2016 הגיש ב"כ העורר 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 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 לניסיונותיו הקודמים לערוך ביקור בשטח הנכס נשוא הערר רק בתחילת 2016 צלחה דרכו של המשיב לחזור 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 העורר 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 העורר לפיה לא החזיק בנכס זה במועד שקדם להעברת החיוב משמו לשמו של הנישום החדש.

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

לכאורה ובשים לכל התמשכות ההליכים בתיק זה ותוצאת הדיון היה נכון כי נעתר לבקשת ב"כ העורר ונשית על המשיב הוצאות ראליות ביחס לניהול הליך זה שכן ב"כ העורר טען מיום קבלת החיובים ובאופן עקבי כי אין בסיס לחיוב העורר 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 לובטיקן הנייל בכלל והתנהלות העורר נשוא החלטה זו בפרט בכל הקשור למסירת מידע למשיב על המחזיקים במתחם.

תשובות העורר במהלך דיוני ההוכחות הותירו תחושה כי העורר יודע איזה שימוש נעשה בנכס נשוא הערר, הוא מכיר את הנכס הסמוך לנכס שלו ואף יודע על ידי מי נעשה השימוש. מסיבותיו שלו הוא בוחר 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 העורר 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.

בעניין השטח של 548 מ"ר הערר מתקבל.

בשים לב לאמור לעיל החלטנו שאין להשית על המשיב הוצאות בגין חלק זה של הערר.

שאלת החיוב הרטרואקטיבי:

כאמור לעיל אין מחלוקת בין העורר למשיב ביחס לחיוב השטח של 1657 מ"ר החל מיום 30.9.14. המחלוקת מתייחסת לכך שהמשיב חייב את העורר בגין שטח זה בהיקף של 1429 מ"ר מיום 1.6.2007 ו 228 מ"ר נוספים החל מיום 2.4.14.

ביחס לכך טען ב"כ העורר בדיון מיום 21.12.2014 כדלקמן :

"איננו מסכימים להחלת החיוב קודם ליום 17.9.2013 כפי שטען מרשי, הנכסים האלה הוחזקו על ידי צדדים שלישיים שלא אפשרו לו לעשות שימוש בנכס, אני אוסיף ואטען כי הנכסים האלה לא היו ראויים לשימוש לפני יום 17.9.2013"

ב"כ המשיב טען באותו הדיון :

"אנו טוענים כי לוועדת הערר אין סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי וסמכות הוועדה המוגבלת לשנות המס 2013-2014 בהתאם להסכמות בין הצדדים ומכל מקום מדובר בחיוב רטרואקטיבי שיעמוד בתנאי הפסיקה ואנו נגן עליו בערכאה המתאימה"

האם מוסמכת הוועדה לדון במקרה שבפנינו בטענת העורר ביחס לחיובים הרטרואקטיביים :

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

אמנם, ועדת הערר מוגבלת בסמכותה לרשימת העניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר לקביעת ארנונה, ובמקרה שבפנינו טען העורר כי אינו "מחזיק בנכס" וטענתו ביחס לגודל הנכס וכפועל יוצא מכך היקף החיובים, אלא ששאלת החיוב הרטרואקטיבי במחלוקת שבפנינו הייתה חלק בלתי נפרד מהסוגיות של ההתזקה בנכס או הטענות על גודלו של הנכס – אשר אין חולק כי הן נתונות לסמכות הוועדה, ולפיכך, ובהתאם לפסיקה המתייחסת לסמכויות שלובות אלה לא ניתן לקבוע כי ההכרעה בשאלת תוקפם של החיובים הרטרואקטיביים חורגת מגבולות סמכויות הוועדה

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

לאחר שהצדדים סיכמו טענותיהם בשאלת החיוב הרטרואקטיבי וסמכות הוועדה לדון בשאלות אלה נתקיים ביום 2.8.2015 דיון ההוכחות בתיק זה.

הצדדים לא התייחסו במהלך הבאת הראיות לטענות העורר ביחס לשנים בהן חוייב (2007-2013).

למעשה טענות העורר בעניין זה נטענו על ידי בא כוחו בדיון מיום 21.12.14 (אינני מחזיק ו/או נכס לא ראוי לשימוש) אולם העורר לא הביא כל ראיה להוכחת טענות אלה.

עיינו בתצהירו של העורר אולם גם בתצהיר זה לא הביא העורר ראיות לתמיכה בטענותיו אלה אולי בשל העובדה שהתצהיר הוגש עוד קודם להסכמה בינו לבין המשיב ביחס לאחזקה בנכס שבמחלוקת מיום 17.9.2013.

מאחר והגענו למסקנה כי בסמכותנו לדון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים כאמור לעיל ועל מנת שבכל זאת יינתן לעורר יומו בפנינו (על אף שניתנה לו ההזדמנות ולא עשה כן) נאפשר לצדדים להביא ראיותיהם לעניין טענות העורר ביחס לחיוב משנת 2007 ועד 2013 כפי שנטענו על ידי בא כוחו וכפי שציטטנו לעיל ובשתי העילות הנ"ל בלבד : אינני מחזיק ו/או אחזקה על ידי צד שלישי ונכס לא ראוי לשימוש.

למעלה מן הצורך נציין כי שתי הטענות אינן יכולות לחיות יחד כי אם אכן החזיק בנכסים צד שלישי כלשהו לא ניתן יהיה להוכיח כי הנכס ראוי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. לא זו אף זו, אם העורר טוען כי צד שלישי כלשהו החזיק בנכסים אלה קודם למועד בו הוא מודה שהוא מחזיק בהם (לפני 17.9.13) יתכבד ויודיע לוועדה עוד קודם למועד הדיון הבא על זהות הצדדים השלישיים על מנת שאלו יוזמנו לדיון שכן הם עלולים להיפגע מהחלטת הוועדה.

היה והעורר חוזר בו מהטענות ביחס לאי אחזקה ו/או נכס אינו ראוי לשימוש ומתמקד בשאלת החיוב הרטרואקטיבי כשלעצמה יודיע על כך לוועדה במקום להגיש תצהיר בעניין טענותיו הנייל יגיש את סיכום טענותיו ביחס לתוקף החיוב הרטרואקטיבי מבחינה משפטית והחלטת הוועדה תינתן בהתאם.

לאור האמור לעיל הננו קובעים כדלקמן:

בעניין השטח של 548 מ"ר הערר מתקבל.

בעניין השטח של 1657 מ"ר הננו קובעים כי הוועדה מוסמכת לדון בטענות העורר ביחס לחיובים הרטרואקטיביים בהתייחס לנכס זה מיום 1.6.2007 (חלק של 1429 מ"ר).

הננו מאפשרים לעורר להגיש תצהיר משלים לעניין טענותיו כי לא החזיק בנכס זה לפני יום 17.9.2013 ו/או כי הנכס לא היה ראוי לשימוש לפני יום 17.9.2013 וזאת עד ליום 25.8.2016.

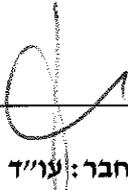
ניתנת לעורר האפשרות להגיש עד למועד זה הודעה לפיה הוא חוזר בו מהטענות העובדתיות אך עומד על כך שמבחינה משפטית המשיב אינו יכול לחייב אותו רטרואקטיבית בגין שטח זה לפני יום 17.9.13 ולהגיש את סיכום טענותיו המשפטיות בעניין זה באותו המועד בהיקף שלא יעלה על 2 עמודים.

היה והעורר יגיש תצהיר יגיש המשיב תצהיר משלים בתוך 30 יום מקבלת תצהיר העורר.

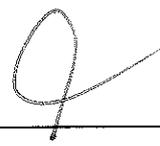
היה והעורר יגיש סיכומים יגיש המשיב סיכומיו באותו היקף בתוך 30 יום מקבלת סיכומי העורר.

בכל מקרה קובעים אנו תזכורת פנימית ליום 19.9.16.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.7.2016.


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

העורר: סער סעדה קובי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכס בשטח של 18 מ"ר ברחוב העליה 53 וביחס לתקופת חיוב המתחילה ביום 4.7.11 ומסתיימת ביום 11.12.13.

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין נכס זה

העורר מבקש מועדת הערר לקבוע כי בתקופת המחלוקת כאמור לעיל יש לקבוע כי לא הוא היה המחזיק לעניין חיוב בארנונה.

העורר טען כי הצדדים השלישים, הגב' מיטל מור ודניאל סוויסה הם שצריכים לשאת בנטל הארנונה שכן מיטל מור היא שצריכה להירשם כמחזיקה בנכס שבמחלוקת בתקופה שבמחלוקת וכפועל יוצא מכך לשאת בעצמה בחיובי הארנונה בגין נכס זה.

נתייחס לצדדים השלישיים בהחלטתנו בתור הצד השלישי ובלשון נקבה שכן הגב' מיטל מור הייתה העוררת בערר קודם שהתברר באותו עניין.

קודם לביור המחלוקת בפנינו במסגרת ערר זה נתברר הערר שהגישה הגב' מיטל מור כנגד החלטת המשיב לרשום אותה כמחזיקה בנכס נשוא המחלוקת.

בערר מספר 140007706 טענה הצד השלישי כי לא החזיקה בנכס נשוא הערר וכי המכתב הנחזה להיות מכתב שנשלח בשמה ומבקש לרשום נכס זה על שמה (נספח 6 לכתב הערר בערר שבפנינו) לא נשלח על ידה, זויף ויש לבטל את הפעולה שנתבצעה ברישומי המשיב מכוח הודעה זו.

בעקבות טענות הצד השלישי ובהתבסס על הדיווח שמסר העורר למשיב ביום 4.7.11 (מ/1) הסכים המשיב לביטול רישום הנכס על שמה של העוררת והשיב את הרישום על שמו של העורר.

בעקבות החלטת המשיב נמחק ערר מספר 140007706. (ראה נספח א' לתצהיר עד המשיב).

העורר טען בפני ועדת ערר כי אין לראות בו המחזיק בנכס וזאת מהנימוקים שפורטו בכתב הערר ובתצהירו של העורר וכי על המשיב לסטות מהמסלול המקובל בהתאם למתווה הקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ולא לקבל את הודעת הצד השלישי על חדילת חזקה בנכס כל זאת מהסיבות שפרט בכתב הערר ובסיכומיו והן על קצה המזלג: הנסיבות בתיק זה אינן מצדיקות מתן "הגנה" למשיב על פי סעיף 325 לפקודת העיריות, המשיב התרשל ולא פעל בהתאם לחובתו לבדוק את מהימנות הודעת הצד השלישי על חדילת החזקתו בנכס, הנכס היה רשום במשך כשנתיים על שמה של הצד השלישי ואילו המשיב שינה בדיעבד את רישום החזקה בנכס רק על פי הצהרתה של הצד השלישי ומבלי שבדק עם העורר את מהמנות טענותיה של הצד השלישי..

המשיב דחה את טענות העורר וטען כי הוא מחויב לפעול על פי הוראות החוק וכמצוות המחוקק משנתקבלה אצלו הודעת הצד השלישי על חדילת ההחזקה בנכס ועל כך שהנכסים שהועברו על שמה החל מיום 1.10.11 כוללים בטעות את הנכס נשוא הערר.

בעקבות דחיית השגתה של העוררת בעניין זה היא הגישה ערר 140007706 ובעקבות הערר נעתר המשיב לבקשתה ושב ורשם את הנכס נשוא הערר על שם העורר שכן הוא שהחזיק בו על פי דיווח שמסר למשיב ביום 4.7.11.

המשיב טען כי אינו יכול להיות תלוי בתוצאות סכסוך בין מחזיקים כדוגמת המחלוקת שנתגלעה בתיק זה בין העורר לבין מי ששכרה ממנו ו/או יחד איתו את הנכס, הסכם השכירות שדווח למשיב אינו כולל תשריט וממילא לא הוכח כי הוא מתייחס לנכס נשוא הערר וממצאי הביקורת בנכס העלו כי השטח המושכר לצד השלישי אינו כולל את הנכס נשוא הערר.

הצד השלישי טענה כי הנכס נשוא הערר הינו יחידת דיור אשר עם הזמן הפכה למחסן של הבניין, לגבי יחידה זו לא נחתם הסכם שכירות עם העורר ולא נעשה בה שימוש על ידי הצד השלישי.

הצד השלישי טענה כי הוכח במסגרת הערר כי טענת העורר לפיה מדובר במטבח של הבר שהושכר במסגרת הסכם השכירות נמצאה כשקרית.

הצד השלישי הפנתה לכך שגם העורר הודה במהלך דיוני הערר כי סירבה לצרף הסכמתה לתשריט הנכס הכולל את הנכס נשוא הערר וכי ממילא יתר המחלוקות בינה לבין העורר ותבררנה בערכאה המתאימה.

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית וביום 24.1.2016 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

לאחר ששמענו את עדי הצדדים ולאחר שעיינו בכתבי הטענות ובסיכומים ניתן לסכם את התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו כדלקמן:

העורר והצד השלישי הקימו שותפות להפעלת בר במבנה בו נמצא הנכס נשוא הערר.

העורר השכיר לשותפות בשכירות משנה את הנכס אותו שכר.

מסיבות הקשורות בתכנון המס בין השותפים חתמה הצד השלישי על הסכם השכירות בשם השותפות.

אין מחלוקת כי חוזה השכירות שדווח למשיב ביחס לבר לא כלל תשריט המציין מהו בדיוק השטח המושכר. (ראה מוצגים מ/1-4/מ)

אין חולק כי כאשר ביקש העורר מהצד השלישי לחתום על תשריט הכולל בין השאר את הנכס נשוא הערר סירבה הצד השלישי לעשות כך.

העורר העיד על כך:

"כשאת שואלת אותי איך בתור בעל מקצוע בתחום הנדל"ן, איך לא צירפתי להסכם תשריט שיציין מהו בדיוק השטח המושכר, אני משיב שלא היה בידי תשריט וכשהיה בידי תשריט השוכרים לא הסכימו לצרף את חתימתם"

במהלך עדותו אישר העורר כי בין העורר לצד השלישי נתונה מחלוקת עמוקה ביחס לשותפות ביניהם לרבות ביחס להסכם השכירות ואף תיאר בעדותו מערכת חוזית שכוללת הסכמות בעל פה, טענות לזיוף וכיוב'.

כך למשל השיב העד בעדותו:

"נספח 4 לערר אני טוען שחלקו מזויף, מחיר השכירות מזויף, נכתב מחיר לא בהסכמתי... מעולם לא ראיתי שקל מהעסק הזה. הייתי שותף פורמלי ולכן לא התעקשתי שירשם שמי בעירייה למרות שהיית שותף בעסק... הסיבה לכך שהשותפות לא שילמה שכירות נוגעת ליחסי עם השותפים ולשיקולים בין השותפים... כשאת שואלת אותי מדוע לא כל מה שמופיע בסעיף 3 לתצהירי שורה 4 מהסוף בא לידי ביטוי בהסכם השכירות עליו אני מבקש להסתמך לצרכי ארנונה אני משיב כי היו הסכמות גם בע"פ"

בכדי לקבל רושם נוסף ביחס למערכת היחסים בין הצדדים ניתן לצטט חלק מהתשובות שהשיב העורר לחקירתו הנגדית של ב"כ הצד השלישי, תשובות שבחלקן אף עומדות בסתירה לחלקה הראשון של עדותו:

"אני לא ויתרתי על תשלומי הארנונה מטעם השוכרת... יש הסכם שותפות ומה שכתוב בו הוא שקובע. לא היה סיכום ביננו שאני ווותר על ארנונה אלא רק על שכירות."

מיטל מור העידה בפנינו ביחס ליחסים בין הצד השלישי לבין העורר:

"העורר היה שותף בנכס עד שהוא ראה שאין לו רווחים, התחילו תלונות מאחת הדיירות וזה הסתבך והוא פרש... העורר היה חלק מהערבים, אני לא קובעת אם הוא עבד בעסק או לא אבל הוא היה מעורב... החלק שלי בהסכם השותפות היה שאני לוקחת על עצמי את כל הרישום כשוכרת הנכס בגלל שלכל אחד מהם הייתה עבודה נוספת"

גם דניאל סוויסה תמך בעדותו בתמונה העובדתית המצטיירת לעיל ביחס ליחסים בין בעלי הדין:

"הסכם השותפות היה עם 6 שותפים. לא רצינו לפתוח חברה בע"מ ולכן רשמנו רק על מיטל את הנכס... העורר היה שותף בעסק עד ספטמבר 2012..."

נסכם הדברים עד כאן:

ענין לנו בסכסוך בין שותפים לעסק אשר נושא הארנונה הינו רק נדבך אחד מתוך יתר המחלוקות.

העורר והצדדים השלישיים שכרו למעשה יחד את הנכס עליו דיווחו לעיריית תל אביב כי מיטל מור היא המחזיקה בו.

מסיבות שונות בחרו הצדדים ליצור מסכת חוזית שקרית ביחס לאופן ההחזקה בנכס ולתיאור התשלומים המשתלמים בגינו.

הצדדים הודו כי הסכם השכירות אינו מתאר נכונה את מי שהחזיק בנכס. העורר הודה כי הסכומים הנקובים בהסכם השכירות אינם מהמנים. הוא הודה כי ברצותו ויתר על סעיפים והתחייבויות מתוך הסכם השכירות וברצותו עמד על קיום ההסכם ככתבו וכלשונו.

אי אפשר להימנע מהקביעה כי עדותו של העורר בעניין זה הותירה רושם בלתי מהימן ותחושה כי הוא מנסה להתאים את העובדות לגרסה הנוחה לעמדתו.

ובתווך, בין הניצים - המשיב, או במילים אחרות הציבור.

העורר מבקש היום מהמשיב, שיפעל באופן פורמלי על פי הוראות החוק ובהתאם להסכם השכירות שדווח לו בטענה כי ההסכם משקף נכונה את המסכת העובדתית הקשורה בשימוש ובחזקה בנכס.

גם אם נצעד בדרך בה מבקש העורר כי נלך בכדי לקבל את טענותיו הרי שמוטל עליו הנטל להוכיח כי הסכם השכירות עליו דיווח למשיב כלל בתוכו את הנכס נשוא הערר.

הננו קובעים, לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, בראיות שהוגשו לנו ובעדויות הצדדים בפנינו כי העורר לא הצליח להוכיח כי הנכס נשוא הערר נכלל בתוך השטח עליו דיווחו הצדדים למשיב

ביום 4.12.11 (3/מ) ולפיכך אין לקבל את טענתו כי הצד השלישי, מיטל מור, היא ששכרה בתקופה שבמחלוקת גם את הנכס נשוא הערר.

העורר הודה כי להסכם השכירות לא צורף תשריט. לא זו אף זו, הוא הודה כי כאשר ביקש לצרף תשריט הכולל את הנכס נשוא הערר סירבה הצד השלישי לחתום על התשריט.

העורר העלה בתצהירו ובדיון ההוכחות טענה חדשה כאילו החלק נשוא הערר היה חלק מהבר שהושכר לצד השלישי ושימש כמטבח העסק.

העורר לא העלה טענה זו בהשגה או בערר.

הוא הציג תמונות המעידות כביכול על כך שהחלק נשוא הערר מוסתר בוילון כאשר מאחוריו מצוי המטבח.

טענה זו נסתרה בעדויות הצד השלישי ובדוח ממצאי הביקורת שערך עד המשיב אשר ממנו לא עלו ממצאים עובדתיים התומכים בכך שהיחידה שבמחלוקת נשוא ערר זה משמשת כמטבח או כחלק מהבר.

דניאל סוויסה ומיטל מור העידו כי בעסק שניהלו במושכר לא היה כלל מטבח וכי המטבח הוקם לאחר שהעבירו זכויותיהם בנכס.

הם אף טענו כי תמונת המטבח שהוצגה על ידי העורר 5/ע-7/ע אינן מהימנות כיון שצולמו בעסק הנוכחי ולא במועד בו החזיקה הצד השלישי בבר.

העורר העיד כי אינו יודע לאמר אם בנכס היו מנדפים בטענה כי "אינו מבין במטבחים".

בשים לב לגרסתו כי הנכס נשוא הערר כלל מטבח ובשים לב לתמונות שהציג 5/ע-7/ע יש לקבוע כי מדובר בתשובה מתחמקת.

מהימנה עלינו עדותו של דניאל סוויסה כי תמונה 7/ע מתארת את המטבח המצוי היום בעסק ולא את המטבח שהיה בעסק בעבר. הוא ציין זאת בעדותו והדברים נרשמו בפרוטוקול ללא התנגדות העורר כי העורר אינו מכחיש זאת.

מכאן שהגענו למסקנה כי התמונות והראיות שהציג העורר מתוך כוונה להוכיח כי הנכס נשוא הערר שימש כמטבח של העסק אותו שכרה הצד השלישי מטעות ואין בהן כדי לתמוך בטענת העורר.

לכך יש להוסיף את ממצאי הביקורת של עד המשיב אשר לא נסתרו במהלך דיון ההוכחות (ביקורות שהעורר היה נוכח לפחות באחת מהן) ומהן עולה כי הנכס שהושכר לצד השלישי אינו כולל את הנכס נשוא הערר ואינו כולל מטבח.

באשר למסמכים שצורפו לסיכומי העורר ואשר לטענתו מוכיחים כי בבר הוגשו בעת פעילותו מזון ומאכלים הרי שאין בהם בכדי להוכיח כי הנכס נשוא הערר היווה חלק מהעסק או כי בחלק זה בישלה הצד השלישי את המאכלים שהוגשו. מדובר במסמכים שהוגשו לאחר סיום דיון ההוכחות ואין לאפשר הצגתם. למעלה מן הצורך נציין כי אין די בכך שבאירועים מסוימים הוגש אוכל במועדון בכדי להוכיח כי הנכס נשוא הערר היה חלק מהסכם השכירות ו/או שימש כמטבח העסק.

לא התעלמנו בעת שגיבשנו מסקנה זו מן הטענות שהציג העורר באשר למערכת היחסים בינו לבין הצדדים השלישיים אך נדמה כי הטענות הנ"ל מקומן להתברר ולהישמע בפני ערכאה אחרת אשר לה הסמכות לדון בטענות העורר כנגד השוכרים מטעמו.

למען הסר ספק נציין כי הממצאים העובדתיים המפורטים לעיל נוגעים רק למחלוקת הנוגעת לארנונה ולשאלה האם הנכס נשוא הערר דווח למשיב כחלק מהנכס בו נוהלה פעילות הבר ואין

בממצאים אלה בכדי להעיד על המחלוקות האחרות בין הצדדים ו/או בכדי לשמש כממצאים עובדתיים בערכאות המתאימות שיבררו את המחלוקות הכספיות ביניהם.

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 לחיוב בארנונה.

הציבור ייצא ניזוק אם החובה לברר כל סכסוך בין שותפים תתגלגל לפתחה של הרשות הגובה.

די לעיין בטענות ההדדיות שהעלו העורר כלפי הצדדים השלישיים ולהיפך בכדי להבין שאל לו למשיב למצוא עצמו צד לסכסוכים בין בעלי נכסים.

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 (העורר בענייננו גורס כי הנטל על המשיב לבחון את מהימנות ההודעה של הצד השלישי על חדילת החזקה ו/או את הסכס השכירות בינו לבין הצד השלישי). בית המשפט מסכם את המצב המשפטי בעניין זה כדלקמן:

לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיחו 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 יושט 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 חדילת חזקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי. העורר לא הרים את הנטל הכבד המוטל על כתפי נישום המבקש לקבוע כי אין לראות בו מחזיק

על אף הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות, הוא לא הוכיח כי המשיב התרשל ו/או עצם עיניים ו/או נהג בדרך אחרת שיש בה בכדי להצדיק סטייה מהעיקרון הברור הניל.

מהרושם שקיבלנו כאמור לעיל העורר אף הותיר רושם הפוך.

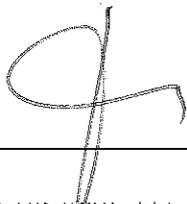
מכל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר.

משלא נתבקשנו לעשות כך – אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.7.2016.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140013533
מספר ישן 018-12-2008

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: שדמית מערכות תוכנה, מיבר יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 המאפשר לרשות המקומית לפנות במישרין בדרישה לתשלום חובות הארנונה של תאגיד אל בעלי השליטה בו תוך ירידה אל קניינם הפרטי באופן החורג מעיקרון האישייות המשפטית הנפרדת ומעיקרון הגבלת האחריות שבבסיסם של דיני התאגידים.

תקופת החיוב בגינה דורש המשיב את תשלום חוב הארנונה מהעורר מיבר יוסף מתחילה ביום 1.3.2006 ומסתיימת ביום 1.4.2007.

לטענת המשיב העורר היה בעל השליטה בעוררת בתקופה נשוא המחלוקת.

העורר לעומת זאת טען כי לא היה בעל שליטה בחברה החל מתחיל שנת 2006.

עוד טען העורר כנגד חיוב הארנונה והעלה טענה כי יש לסווג את הנכס בתקופה שבמחלוקת בסיווג בית תוכנה.

המשיב טען כי דין הערר להידחות על הסף בשל איחור משמעותי בהגשת הערר על החלטת מנהל הארנונה מיום 15.8.2006 : ערר שהוגש ביום 7.12.2008 !

עוד טען המשיב כי בתקופה שבמחלוקת היה העורר בעל שליטה בחברה העוררת.

האם המשיב יכול לעשות שימוש בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 המאפשר לרשות המקומית לפנות במישרין בדרישה לתשלום חובות הארנונה של תאגיד, רק במקרה שהתאגיד הפסיק את פעילותו.

סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים קובע כדלקמן:

"על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים והמחזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן ... ולא שילם המחזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן [א] כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה הסופי מבעל השליטה בחברה הפרטית ובלבד שהתקיימו לגביו הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה"

סעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה קובע:

[1] היה לחבר בני אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנתרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממני שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

[2] היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם ... בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.

[3] בלי לגרוע מהוראת פסקאות [1] ו-[2] היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו ללא תמורה וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה.

סמכות ועדת הערר בעניין המחלוקת שבפנינו הוגדרה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 . בסעיף 3 (א) 4 שזו לשונו :

"היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס."

העורר אינו טוען כי חוב הארנונה הכללית בשל הנכס נפרע בידי מחזיקת הנכס.

העורר מבקש כאמור מועדת הערר לקבוע כי אינו בעל השליטה כמשמעות ההגדרה בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים.

בטרם נכריע ביחס לטענות העורר נקדים ונתאר את השתלשלות העניינים בתיק זה :

הערר בתיק זה הוגש ביום 7.12.2008.

בתיק הועדה נמצא פרוטוקול דיון מיום 19.5.2009 בו העלו הצדדים אפשרות להביא לסיום מוסכם של הדיון במידה והצד השלישי חברת בראל את בראל בע"מ תמציא אישור כי היא שהחזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת וכי היא מתחייבת לשאת בתשלומי הארנונה.

לאחר הדיון הנ"ל נמצא בתיק הועדה מכתבו של בא כוחו הקודם של העורר עוה"ד ש. פסקא אשר הציע לוועדה ולמשיב (לאור העובדה כי לא ניתן להמציא את אישורה של בראל את בראל בע"מ כאמור לעיל) להביא לסיום הדיון בתיק בדרך מוסכמת על פיה ישונה סיווג הנכס לסיווג בית תוכנה עד לסוף שנת המס 2006, יופחתו החיובים בגין הפרשי הצמדה וריבית והעורר יקבל עליו אישית ההתחייבות לתשלום הסכום שבפשרה.

בעקבות הצעת ב"כ העורר דאז מיום 26.5.2009 הורה יו"ר הועדה דאז על קביעת התיק לדיון במעמד הצדדים אך מסיבות שאינן ברורות לא זומן הדיון כמבוקש.

תיק זה נקבע לדיון בפני הרכבה הנוכחי של ועדת הערר לחודש אוקטובר 2012 לאחר מספר שנים בהם לא התקיים דיון בתיק.

לאחר שהעורר זומן לדיון בפני הרכבה הנוכחי של ועדת הערר פנה הוא בבקשה לוועדה לפטור אותו מהחיוב האישי מהסיבות הנזכרות במכתבו הנ"ל של עוה"ד פסקא ומנסיבות אישיות קשות. בקשתו הועברה לתגובת המשיב אשר התנגד לבקשה.

עוד ביקשנו את תגובת המשיב לגופה של הצעתו של עוה"ד פסקא הנ"ל. ביום 3.1.2013 הודיענו המשיב כי לא ניתן להיעתר לבקשה לביטול חיובים וכי לא ניתן להיעתר להצעת עוה"ד פסקא הנ"ל.

ביום 6.5.2013 נתקיים דיון מקדמי בפני הרכבה הנוכחי של ועדת הערר.

הצדדים חזרו על טענותיהם בעת הדיון המקדמי.

בסיום הדיון קבענו כדלקמן :

"בשלב זה לא נערוך דיון בטענותיה של שדמית וקודם לבירור טענות אלה יתאפשר לעורך לפנות למחלקת הגביה ולנסות לשכנע כי אין לרדת לנכסיו האישיים של העורך כמצוות סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים. חזקה על העורך כי ימציא למחלקת הגביה נתונים ביחס למחזיק הנכון אשר צריך לשאת בחיובי הארנונה במקומו.

ב"כ העורך יודיע תוך 45 יום מהיום מה הייתה תוצאת פנייתו למחלקת הגביה ובהתאם ייקבע התיק להמשך דיון"

ב"כ העורך לא מסר הודעה כפי שהורינו לו ועל כן הוארך המועד למסירת ההודעה (ביוזמת הוועדה) עד ליום 26.6.13.

לאחר שגם במועד הנדחה לא נמסרה הודעה נראה היה כי העורך זנח את הערר ונתקבלה החלטה על מחיקתו.

לבקשתו של העורך בוטלה ההחלטה על מחיקת הערר מאוחר יותר.

ביום 4.8.2015 נתקיים דיון מקדמי נוסף בתיק ובסופו של הדין הורינו כדלקמן:

"ניסינו להביא את הצדדים להסכמה היום וכמעט שהצלחנו בכך, ניתן היה לחסוך זמן רב של התדייגויות במיוחד לאור העובדה שתיק זה מתנהל כבר משנת 2008.

אכן מאז 6.5.13 לא קיימת פעילות של העורך בתיק ובתקופה זו התיק לא אבד, הוא היה במזכירות הוועדה ואף הגיע מדי פעם לתזכורות לידי היו"ר. יחד עם זאת ומאוחר ולא הצלחנו להביא את הצדדים להסכמה, על אף שלפחות בנושא הסיווג ניתן היה להגיע להסכמה לצרכי פשרה, יינתן לעורך יומו הוא יכול לנסות ולשכנע בצדקת טענותיו. מובהר כעת כי כל איחור במועדים או אי מילוי אחר החלטת הוועדה יביאו לדחיית הערר"

בהחלטתנו הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

ביו 13.10.2015 ולאחר שחלף המועד להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם העורך הורינו כדלקמן:

"פעם נוספת לא עמד העורך במועדים שהוקצבו לו על ידי הוועדה. לאור משמעות החלטתנו מיום 4.8.2015 בדבר דחיית הערר ניתנת לו ארכה אחרונה בהחלט להגשת התצהירים עד ליום 1.11.2015"

ביום 2.11.2015 ולאחר ששוב לא עמד העורך במועדים שהוקצבו לו ניתנה ההחלטה הבאה:

"ככל הנראה ולאחר מספר פעמים בהם העורך לא עמד בהוראות וועדה, החליט כנראה העורך לותר על המשך קיום ההליך.

הערר נדחה ללא צו להוצאות"

העורך ביקש שוב לאחר תקופת מה לבטל החלטה זו מנימוקים שונים.

פעם נוספת נעטרנו לבקשתו.

בסופו של יום ולאחר מספר בקשות דחיה נוספות מסיבות אישיות של העורך /או בא כוחו נתקיים דיון ההוכחות בתיק זה ביום 28.3.2016 וזאת לאחר שהעורך הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו ביום 20.12.2015.

בדיון נחקר העורך על תצהירו. כמו כן נחקרו עדות המשיב ליאת רוני ויפית סולימני.

בסופו של הדיון הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב כאשר על העורך היה להקדים ולהגיש את סיכומיו בתוך 30 יום מהדיון וזאת בהיקף שלא יעלה על 3 עמודים.

ביום 29.3.16 הגיש העורר בקשה דחופה לצירוף נספחים לתצהיר עדות ראשית.

בבקשה ביקש העורר לצרף מסמכים אשר לטענתו התברר בדיון ביום 28.3.16 כי לא צורפו לתצהיר העדות הראשית.

העברנו הבקשה לתגובת המשיב אשר התנגד נחרצות לצירוף מסמכים נוספים לאחר סיום שמיעת הראיות בתיק זה.

ביום 12.4.2016 החלטנו בבקשה לצירוף ראיות כדלקמן:

"בקשת העוררים הוגשה לאחר שבתום יום הדיונים בו נשמעו ראיות הצדדים העירה הועדה לב"כ העוררים כי לא הרים על פניו את הנטל המוטל עליו.

הגשת הבקשה היום, לאחר שנים של התדיינות ולאחר שנשמעו הראיות בתיק זה.

העתרות לבקשה תביא לפגיעה בהליך ולפגיעה בזכויות המשיב.

לאור האמור לעיל ומנימוקי תגובת המשיב נדחית הבקשה.

מתוך התחשבות בעורר לא מצאנו לחייבו בהוצאות הבקשה"

ביום 9.5.16 ולאחר שלא הוגשו סיכומי העורר הורינו כדלקמן:

"העורר לא הגיש סיכומיו במועד. בשים לב להיסטוריית החלטות בתיק זה לרבות מחיקת העררים מובהר כי היה ולא יוגשו סיכומי העורר עד ליום 22.5.16 יובא התיק למתן החלטה סופית בהיעדר הסיכומים"

ביום 23.5.2016 הוגשו סיכומי העורר.

סיכומי העורר הוגשו בהיקף של 6 עמודים אליהם צורף תצהיר העורר משנת 2009.

ביום 1.6.2016 הגיש המשיב בקשה לוועדה שלא לעיין בחלק הסיכומים של העורר החורג מהיקף העמודים כפי שנקבע מהחלטת הועדה וזאת בטענה כי העורר עשה דין לעצמו והגיש סיכומים בהיקף של 6 עמודים ולא בהיקף של 4 עמודים כי שנקבע החלטת הועדה.

ביום 13.6.16 החלטנו כדלקמן:

"ביום 12.4.16 נתנה ועדת הערר החלטה הדוחה את בקשת העורר לצרף ראיות לאחר השלמת שמיעת הראיות בתיק זה.

ביום 19.5.16, ובאיחור, הוגשו סיכומי העורר אליהם צורפו מסמכים נוספים שלא הוגשו במהלך הדיון.

ניתנת לעורר האפשרות להגשת סיכומים מתוקנים בהיקף שלא יעלה על 3 עמודים וללא ראיות נוספות וזאת עד ליום 25.6.16

ארכה להגשת סיכומי המשיב מיום הגשת הסיכומים המתוקנים "

העורר לא הגיש כתב סיכומים אחר חלף הסיכומים אותם הגיש ביום 23.5.2016.

תחת זאת הגיש העורר ביום 13.7.16 "סיכומי תגובה" מטעמו בהם טען כי עמדת המשיב קטנונית וכי הוא משקר ומטעה בשעה שהוא טוען כי המסמכים אותם ביקש לצרף לתצהירו לא צורפו ו/או לא הוגשו בדיון שכן הם הוגשו בעבר בתיק.

בטרם ניגש להחלטה לגופה נתייחס לעניין המחלוקת סביב אורך הסיכומים.

הועדה אמרה דברה בעניין זה ואף אפשרה לעורר להגיש סיכומים נוספים מתוקנים בהתאם להחלטת הועדה.

העורר בחר לעשות דין לעצמו ולהותיר את סיכומיו באורך ובצורה שהגיש תוך התעלמות מהחלטת הוועדה ותוך שהוא רואה בעמדת המשיב קטנוניות.

סדרי הדין בכלל וסדרי הדין בתיק זה בפרט אינם עניין לבחירה ולא ראוי שיהיו נתונים לבחירתו או גחמתו של בעל דין.

אמנם לאורך כל ההתנהלות בתיק בחר העורר להגיש את המסמכים או ההודעות מטעמו במועדים הנוחים לו ואף בצורה הנראית לו ואמנם יש להודות כי הוועדה הקלה עימו בעניין זה מתוך התחשבות עם מצבו האישי כפי שהציג מפעם לפעם, אלא שאין לתת יד לאקורד הסיום הצורם הזה.

סיכומי העורר שהוגשו ישמשו כמסמך המסכם את טענותיו מטעמו בהיקף שהותר על ידי הוועדה היינו שלושה עמודים בכלל.

המסמכים שביקש לצרף לא יצורפו.

אם אכן הוגשו המסמכים הנ"ל בעבר הרי שהוועדה תעיין בהם בהחלטתה ותיתן החלטתה תוך מתן משקל למסמכים אלה.

נציין כי בתיק נמצא תצהיר עדות ראשית קודם מטעמו של העורר.

נכריע תחילה בבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר:

בפתח סיכומיו טען המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשתו.

המשיב טוען כי טענת העורר הראשונה בדבר הטעות בסיווג נכס נענתה בתשובת מנהל הארנונה מיום 15.8.06 (ראה נספח א לתצהיר עדת המשיב ליאת רונן עזרא).

על תשובתו זו של מנהל הארנונה לא הוגש ערר.

העורר טען בתצהירו כי תשובת מנהל הארנונה מעולם לא הגיעה ליעדה והוא לא קיבל אותה.

חסד נעשה עם העורר ולא ניעתר לבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בעניין סיווג הנכס על אף שלא הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה מיום 15.8.2006 שכן טענת העורר כי תשובת מנהל הארנונה לא נתקבלה במשרדי החברה לא נסתרה.

אמנם, חברה הפונה למנהל הארנונה בבקשה לסווג כבית תוכנה ואינה זוכה לכל מענה, חזקה עליה כי תפנה ותבדוק מדוע לא נתקבל מענה לפנייתה אלא שבחלוף כמעט 10 שנים מאותו המועד, לא מצאנו כי נכון יהיה להיעתר לבקשה לצעד כה דרסטי כמו דחייה על הסף בנסיבות ניהול ערר זה.

טענת העורר כי אינו בעל שליטה בחברת שדמית מערכות תוכנה:

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' ליאת רונן עזרא ממנו עולה כי בהתאם לרישום ברשם החברות העורר החזיק במועדים הרלבנטיים לחיובים נשוא ערר זה ב 100% ממניות חברת שדמית מערכות תוכנה בע"מ ועל כן הינו עונה להגדרת בעל שליטה בהתאם לחוק.

עדת המשיב צירפה לתצהירה תדפיס מרשם החברות נכון ליום 3.11.08 (נספח ד' לתצהיר).

אין חולק על מצב הרישום ברשם החברות במועדים הרלבנטיים למחלוקת נשוא ערר זה.

העורר מסביר בתצהירו מיום 5.4.2009 כך:

"לחילופין הנני טוען כי אינני בעל שליטה בחברה באשר 80% מהמניות המונפקות של החברה אינם בבעלותי... לצערי, ההודעה לרשם החברות בדבר העברת המניות נשלחה באיחור על ידי החברה אשר טיפלה גם ברישום שדמית מערכות תוכנה בע"מ"

בתצהיר הנוסף שהגיש העורר ביום 21.12.2015 הפנה העורר בסעיף 21 לזהות בעלי השליטה בחברה. ואף טען כי לא קיבל נכסים מהחברה ואף לא הוכח כך ועל כן אין עילת תביעה נגדו מלכתחילה.

נציין כבר כעת, סמכותנו מוגבלת לדון בשאלה האם העורר הינו בעל שליטה בחברה כן או לא.

אין בסמכותנו לדון ביתר השאלות הקשורות בחיובו של בעל שליטה לרבות לא בשאלת הקניית נכסים מהחברה לבעל השליטה. ממילא לא נתקיים דיון בענייננו בשאלה זו.

במהלך דיון ההוכחות נדרש עד העוררת לשאלת מועד העברת המניות בחברה משמו לבעלי השליטה החלופיים לטענתו:

"אין לי אישור מחודש מאי 2006 על העברת המניות...כשאתה שואל אותי מדוע הדיווח בע"ל לרשם החברות בוצע רק בשנת 2009 אני מסביר שניהלתי בחיי כמה חברות ועשיתי פעולות שדרשו דיווח לרשם החברות ומניסיוני הדיווחים האלה בדרך כלל נעשה שנה שנתיים לאחר מכן. גם כשמדובר במינוי דירקטור וגם בהעברת מניות ואף אחד לא מקדיש לכך חשיבות. מה שחשוב זה ההסכם עצמו והפעולות עצמן"

המשיב טוען כי העורר לא הצביע על כל הסכם או מסמך המצביע על העברת המניות קודם לשנת 2009.

העורר הגיש בקשתו לצירוף ראיות הסכם מחודש מאי 2006.

אמרנו את שאמרנו ביחס לבקשת העורר לצרף ראיות לתצהירו.

עיינו בתיק הערר והסכם זה לא צורף בעבר.

יחד עם זאת ולגופו של עניין נציין כי בהסכם זה אין להעלות או להוריד ביחס לשאלת הגדרתו של העורר כבעל שליטה, הואיל והרישום ברשם החברות הוא הבסיס לבחינת מעמדו של העורר כבעל שליטה בתקופה נשוא החיוב.

אין מסמכותה של ועדת הערר לקבוע כי העורר לא היה בעל שליטה בחברת שדמית מערכות במועדים הרלבנטיים למחלוקת נשוא ערר זה שכן הרישום המחייב בעניין זה על פי דין, הרישום בדבר האחזקות בחברה ברשם החברות קובע אחרת.

העורר מבקש כי נידרש מהותית לשאלת אחזקת המניות בחברה לאור הסכמים בינו לבין צדדים שלישיים שרכשו את מניותיו, סעד שוודאי שאינו בסמכותה של ועדת הערר, בודאי כאשר לא היה להם לצדדים שלישיים אלה את יומם בפנינו.

אין אנו מקבלים את עמדתו של העורר ביחס לערטילאיות שהוא מייחס לרישומים ברשם החברות וביחס לנוהג לפיו בעלי מניות או בעלי תפקידים בחברות מתעכבים ברישום העברת מניות או החלפת דירקטורים ברשם החברות.

מבלי להידרש לשאלה האם החזקה או ההנחה הזו נכונה עובדתית נציין כי חוק החברות והרישומים מכוחו הינם הבסיס לניהול ענייני התאגידים בכל חברה מתוקנת ואין לסטות מהם.

בדיוק לצורך בירור שאלות כדוגמת המחלוקת המתבררת בתיק שבפנינו הקים המחוקק את מאגר המידע הנוגע להתנהלותן של חברות ובעלי תפקידים בחברות וממילא אין כל החלטה שיפוטית הקובעת כי הרישום הנ"ל אינו מחייב.

לאור הראיות שהובאו בפנינו, לאחר עיון בתצהירי הצדדים, בחקירות שנשמעו בפנינו ובסיכום כתבי הטענות של הצדדים אנו קובעים כי לא ניתן לקבל את טענת העורר כי לא היה בעל שליטה בחברה במועדים הרלבנטיים למחלוקת נשוא הערר.

המחוקק אפשר ואולי אף חייב את המשיב לנסות ולגבות את חוב הארנונה של חברות כדוגמת חברת שדמית מערכות תוכנה בע"מ גם מבעלי השליטה שלהן, בתנאים במפורטים בסעיף 8 (ג)

לחוק ההסדרים והותיר בידיה של ועדת הערר לבחון רק את הטענה ביחס לשאלת היותו של הנישום בעל שליטה במועד הרלבנטי לחיוב.

בכך עסקנו ולא בכל טענה אחרת בעניין זה ובשאלה זו כאמור אין עוררין.

מכל האמור לעיל דין טענת העורר לפיה לא היה בעל השליטה בחברת שדמית מערכות תוכנה בתקופה המתחילה ביום 1.3.2006 ומסתיימת ביום 1.4.2007 להידחות.

נידרש כעת לטענת העורר לפיה יש לסווג את הנכס בתקופה זו בסיווג "בתי תוכנה":

העורר פנה למנהל הארנונה ב 29.6.2006 בבקשה לשינוי סיווג הנכס לבית תוכנה.

מנהל הארנונה השיב לפניית העורר במכתבו מיום 15.8.2006 לסרב לבקשתו בטענה כי הואיל ומפניית העורר עולה כי העסק בשלבי התארגנות עליו לשוב ולפנות למנהל הארנונה כאשר תיעשה בעסק פעילות לבית תוכנה.

על תשובתו זו של מנהל הארנונה אשר הוגדרה כתשובה להשגה לא הגיש העורר ערר.

אין חולק כי העורר לא הגיש פנייה מסודרת למשיב בנושא סיווג של הנכס כבית תוכנה.

לא הוצגו לנו פניות נוספות למשיב לאחר תשובתו להשגה, ממילא לא הוכח כי העוררת עמדה בנטל המוטל על נישום המבקש לזכות בתעריף המוזל בצו הארנונה המתייחס לבית תוכנה ואשר מהווה למעשה תת סיווג של סיווג למלאכה ותעשייה.

על נישום המבקש ליהנות מהסיווג המוזל של בתי תוכנה להציג למנהל הארנונה ראיות לכך שזו הפעילות שנעשית בנכס, דוחות כספיים, תיאור עיסוקם והכשרתם של המועסקים על ידו ותיאור המוצר או הפיתוח אשר בו עוסק הנישום ואשר בגינו יש לאפשר לו ליהנות מתעריף מוזל.

יחד עם זאת, אין מדובר בהתנהלות רגילה גם מבחינתו של המשיב.

המשיב לא סרב לפנייתו של העורר לסווג את הנכס כבית תוכנה לאחר שממצאי הביקורת בנכס העלו כי אין מדובר בבית תוכנה אלא נתפס בדברי העורר כי החברה נמצאת בשלבי התארגנות כנימוק המצדיק סירוב לבקשת הסיווג.

המשיב הסביר כאמור בתשובתו לפניית העורר כי הואיל והנכס נמצא בשלבי התארגנות לא ניתן עדיין לבדוק את טענות העורר כי הנכס ראוי להיות מסווג בסיווג בית תוכנה.

נוצר מצב בו על אף פניית העוררת לא נבחנה הפעילות בנכס. ניסיון להבין מה הביא לכך שבחינה עניינית שכזו לא בוצעה לא העלה תשובה חד משמעית.

אפשר להניח כי לו הייתה מובאת תשובת מנהל הארנונה להשגה לבחינתה של ועדת הערר בזמן אמת לא הייתה ועדת הערר מסתפקת בתשובה לקונית שכזו לפניית העוררת והצדדים היו נדרשים לבצע בדיקה מעמיקה בנושא סיווג הנכס.

העורר טען בתצהירו כי תשובת מנהל הארנונה לא הגיעה, לא אליו ולא אל החברה. הוא הסביר את חדלוננו בכך שידוע היה לו כי העירייה בודקת את בתי התוכנה על ידי צוות מקצועי וסבור היה כי גם במקרה של שדמית מערכות תוכנה תיעשה כך העיריה.

טענתו כי פנה פעמים ספורות טלפונית למשיב כי ישלח צוותי ביקורת לבדיקה לא נתמכה בראיות אך גם לא נסתרה.

צודק בא כוח המשיב כי אין אפשרות מעשית לבחון כיום את פעילות העוררת או העורר בנכס בשנות המס 2006 ו 2007.

ניסיון לעיין בראיות שהגיש העורר בעניין הפעילות בנכס וסיווג העוררת העלה את הממצאים הבאים :

במועד פניית העורר למנהל הארנונה (29 ליוני 2006) עדיין לא נעשה בנכס שימוש לבית תוכנה.

ביום 24.1.2007 אישר משרד המסחר והתעשייה כי החברה שדמית מערכות תוכנה מתקדמת עוסקת בפיתוח מערכות תוכנה משולבות ומתקדמות שרובן יופעלו באמצעות האינטרנט. (ראה נספח ד לתצהירו של העורר מיום 30.3.2009).

אלו הן הראיות היחידות היכולות לתמוך בטענות הצדדים.

בנסיבות המקרה המיוחדות ויוצאות הדופן מצאנו חובה לעשות מאמץ ולנסות להחזיר ככל שניתן את ה"גלגל" לאחור וליצור מצב כאילו היה לו לעורר את יומו בפני צוותי הביקורת של המשיב.

העורר טען כי התברה עזבה את הנכס ביום 15.10.2006 ואף הציג ראיות על הסכם שכירות חלופי ברמת גן ושובר תשלום ארנונה ברמת גן.

אין מחלוקת כי בעיריית תל אביב לא נתקבלה הודעת חדילת חזקה מהעורר או הודעה על חילופי מחזיקים.

העורר לא הוכיח אחרת.

בשים לב לעובדות המצביעות על התנהלות מסורבלת עד כדי רשלנית של העורר לא ניתן להתעלם מכך שבתקופה בה העוררת כבר החזיקה בנכס נוסף ברמת גן, ואף חויבה בגינו בארנונה לפי תעריף בית תוכנה היא המשיכה להיות מחויבת בנכס נשוא הערר בתעריף עסקים מלא.

בהסתמך על מכתבו של המשרד למסחר ותעשייה מיום 24.1.2007 ועל העובדה שעיריית רמת גן בחנה את פעילותה של העוררת בנכס בו היא עשתה שימוש ברמת גן יהיה זה צודק, גם אם יוצא דופן, לקבוע כי החל מיום 1.1.2007 ועד ליום 1.4.2007 יסווג הנכס נשוא הערר כבית תוכנה.

סוף דבר

הערר בעניין סיווג הנכס מתקבל בחלקו.

בתקופה מתחילה ביום 1.1.2007 ומסתיימת ביום 1.4.2007 יסווג הנכס כבית תוכנה.

על אף התנהלותו המסורבלת והבלתי שגרתית של העורר בדיוני הערר כמתואר לעיל ולאור נסיבותיו הקשות האישיות ונסיבות ניהול התיק כפי שתיארנו לעיל, לא מצאנו מקום לחייבו בהוצאות כבקשת המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.7.2016.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בתמוז תשעו
19.07.2016
מספר ערר : 140014127 / 09:45
מספר ועדה : 11399

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ש. כ. מאגרי אנוש בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

זו הפעם השנייה שאין התייצבות מטעם העוררת לדין בערר בפנינו. מעיון בהזמנה אנו נוכחים כי דבר הדואר נמסר ליעדו ומניחים כי לעוררת היה ידוע על הדיון היום. כידוע אין חובת התייצבות בפני הוועדה והוועדה רשאית לקבל החלטה בערר גם בלי לשמוע את העורר.

עיינו בערר ובכתב התשובה לערר. המשיב מעלה טענה מקדמית נכונה לפיה אין זהות בין העוררת חברת ש.כ. מאגרי אנוש בע"מ לבין מי שהשגתו נדחתה מר רמי חנוך. לטענתו של המשיב אין לעוררת זכות להגיש ערר והוא אף טוען כי העוררת נהנתה ולא נפגעה מהחלטת המשיב עליה הוגש הערר. מר חנוך לא הגיש ערר. בנוסף, מתברר מהערר כי לפנינו סכסוך בין מחזיקים ובעניין זה לא נוכל לקבל החלטה מבלי לברר את הערר לעומקו. לסיכום די בקבלת הטענה המקדמית של המשיב כדי לדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.07.2016.

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

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

תאריך : יג בתמוז תשעו
19.07.2016
מספר ערר : 140014041 / 12:02
מספר ועדה: 11399

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פייט בינה אורה, רוזן תמר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אנו נותנים בזה תוקף של החלטה להסכם בין הצדדים, לפיו הנכס נשוא הערר יוותר בסיווג מחסן עד 31/12/15. החל מיום 1/1/16 יסווג הנכס ל"מגורים".

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.07.2016.

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 ריחאן סעיד

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: צברי משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר עיון בערר ושמיעת העורר וכן בתשובת המשיב ובדברי באת כוחו החלטנו לדחות את הערר. בעקבות תיקון משנת 2013 תוקף הפטור לנכס לפי סעיף 330 לפקודה אינו עוד בלתי מסוים. במקרה דנן הסתיים הפטור המלא ביום 31/12/15 והחל מיום 1/1/16 חל על הנכס לפרק זמן קצוב גם כן, תעריף הארנונה המינימלי. במקרה דנן התעריף המינימלי נופל בשקלים ספורים בלבד מהתעריף הרגיל. על כן, כך נראה העורר סבור שהוא משלם תעריף רגיל. עם זאת, התעריף אינו רגיל אלא מינימלי גם אם שני תעריפים אלה זהים או קרובים זה לזה. משמע, שהמשיב נהג כשורה עת קבע את התעריף אשר השית על העורר. זכותו של העורר כפי שנקבע בהלכת המגרש המוצלח שלא לשקם את הנכס, אלא שאז עפ"י המצב המשפטי הקיים, הוא נאלץ לשאת בארנונה בגינו. לסיכום הערר נדחה בנסיבות המקרה החלטנו לא ליתן צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.07.2016.

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 ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בתמוז תשעו
19.07.2016
מספר ערר : 140014317 / 13:06
מספר ועדה : 11399

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

העורר/ת:
שנית דן תעודת זהות 008530800, גיל עמית תעודת זהות 028869444, שנית
גילי תעודת זהות 007837313
חשבון לקוח: 10438604
מספר חוזה: 304677
כתובת הנכס: שערי ניקנור 9

- נ ג ד -

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

העורר/ת: גיל עמית, שנית גילי, שנית דן – אין נוכחות

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

החלטה בערר

השעה 13:10, אין התייצבות מטעם העוררים. מבדיקה שנערכה התברר כי דבר הדואר הוחזר לשולח לאחר שהנמען אינו ידוע במען הנקוב עליו. המען הקרוב הוא שערי ניקנור 9 ובכל זאת זו הפעם השנייה שאין התייצבות מטעם העורר. לאחר עיון בטענות העורר ובתשובת המשיב ולנוכח אי הופעתו של העורר בפנינו החלטנו למחוק את הערר כפי שיפורט להלן. יתכן שהעורר זנח את הערר, אך מצד שני ייתכן כי יש קצר בתקשורת איתו. מחד על העורר מוטל הנטל להוכיח את הערר, אך מצד שני זכותו להופיע בפנינו ולצורך זה חשוב שההזמנה תימסר לידיו. ההזמנות נשלחו לכתובתו שרשומה של העורר, אך כאמור מטעמים שלא ידועים לוועדה לא הגיעו לידיו.
בנסיבות אלה אנו מחליטים למחוק ולא לדחות את הערר. פרושו של דבר שאם העורר יחליט להגיש ערר חדש באותה עילה או לחדש את הדין בערר הנוכחי בפנינו נעתר לבקשתו בכפוף לעמדת המשיב.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.07.2016.

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 ריחאן סעיד

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בתמוז תשעו
19.07.2016
מספר ערר : 140014462 / 13:17
מספר ועדה : 11399

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: קריסטל גלית, כהן ורדה 007752470

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אין הופעה מטעם העוררת. אין חובה על העוררת להופיע. הערר נדון בהרכב חסר. לאחר שעיינו בתמונות שצולמו ביום 2/2/16 החלטנו לקבל את הערר באופן חלקי במובן זה שהפטור שניתן לעוררת יאורך עד ליום 15/2/16 כולל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 19.07.2016.

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 ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

החלטה בערר

החלטנו לדחות את הערר. הטעם לכך שלא ניתן עפ"י נוסח סעיף 330 ליתן פטור גם אם יש לו מקום בטרם נמסרה על כך הודעה למשיב.
בנוסף, גם השיפוע הנטען לא הוכח אפילו לכאורה ע"י העורר.
לא מן הנמנע שהעורר לאחר שקרא את כתב התשובה מצא לנכון לזנוח את הערר.

לסיכום הערר נדחה אין צו להוצאות.

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.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 19.07.2016.

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בתמוז תשעו
19.07.2016
מספר ערר : 140014009 / 14:03
מספר ועדה : 11399

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חזן דניאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לדיון היום זומן העורר וזומנה גם הגב' נטלי כהן, אך שניהם לא התייצבו לדיון. אנו סבורים שיש בפנינו כל הראיות להכריע בערר ומתוקף סמכותנו אנו נותנים החלטה בהעדר העורר כדלקמן:

המחלוקת נשוא הערר נסובה על שטח המרפסת בגודל 13 מ"ר. טענת העורר שהובאו בדיון הקודם לפיהן מהמרפסת שתי כניסות לשני נכסים שונים. האחד, דירת העורר והשני חנות/מחסן בהחזקתה של הגב' נטלי כהן, תואמות את ממצאי הביקורת שהוגשו מטעם המשיב שכן גם בתרשים שהוגש מטעם המשיב ניתן לראות שמהמרפסת קיימות שתי כניסות לשני נכסים שונים.

לאור האמור הגענו למסקנה כי המרפסת נשוא הערר הינה שטח המוחזק במשותף ואנו מקבלים את הערר באופן שהעורר יחויב באופן יחסי בגין שטח המרפסת ולא יחויב בגין שטח המרפסת במלואה.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 19.07.2016.

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 ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יד בתמוז תשעו
20.07.2016
מספר ערר : 140014295 / 09:52
מספר ועדה: 11391

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יעקובוביץ איגור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

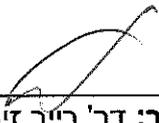
החלטה

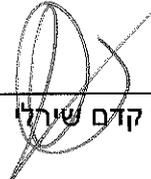
אנו מברכים את הצדדים על כי הגיעו להסכמות בתיק דגן ונותנים תוקף של החלטה להסכמות כאמור.
פטור לא ראוי יוארך עד ליום 8/2/2016.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.07.2016.

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר : בוכמן יפים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הוא נכס, אשר לטענת המשיב היה מוחזק על ידי חברה בבעלות העורר "גוד סיינס- שילוט ופרסום בע"מ" (להלן: "החברה") ברחוב הגדוד העברי 11 בתל אביב, הרשום בפנקסי השומה כחן מס' 10063835 המחויב בשטח 230 מ"ר בסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" (להלן: "הנכס").

טענת העורר היא כי הוא איננו בעל שליטה בחברה ולכן אין לחייבו בתשלומי הארנונה בגין הנכס.

דיון והכרעה:

1. ביום 17.2.2013 התקיים דיון מקדמי, בפני וועדה בראשות עו"ד שלומית ארליך בה הוחלט כי יש לוועדה סמכות לדון בטענת העורר כי איננו בעל שליטה בחברה.
2. ביום 29.3.2013 פנה העורר בבקשה לדחות את המשך ההליכים בערר דן וזאת עד למתן פסק דין בתביעה אותה הוא מנהל בבית משפט שלום, גם בעניין היותו בעל שליטה בחברה (ה"פ 13413-03-13 יפים בוכמן נ' רקגב ואחי). (להלן: פס"ד בוכמן יפים)
3. ביום 1.5.2013 הוחלט כי הדיון בערר ידחה עד להחלטה בתביעה כאמור לעיל.
4. ביום 3.2.16 קבלה ועדת הערר את פסק הדין בעניין וקבעה את התיק לדיון מקדמי נוסף.
5. ביום 19.4.16 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה, העורר לא התייצב למרות זימונו.
6. על אף העדרו של העורר קבעה הוועדה את התיק להגשת סיכומים מטעם הצדדים. העורר בחר שלא להגיש סיכומים מטעמו למרות החלטה שניה מיום 5.6.16 אשר האריכה את מועד הגשת הסיכומים פעם נוספת.
7. המשיב הגיש סיכומיו ביום 6.6.16.

8. לאחר שקראנו את סיכומי המשיב, אנו בדעה כי המשיב צודק בטענותיו וכי דין הערר להידחות.
9. תשובה להשגה שהגיש העורר ניתנה ביום 23.3.2010. כתב הערר הוגש ביום 8.11.2012 כלומר, הערר הוגש באיחור ניכר של שנתיים. העורר בחר שלא להמציא כל הסבר ו/או ראייה לעניין האיחור הניכר ולכן על הערר להדחות מטעם זה.
10. על פי החומר המצוי בתיק כמו גם החלטת בית משפט בפס"ד בוכמן יפים אין לנו אלא להורות על דחיית הערר. בית המשפט קבע כי התובע, בעניינינו העורר, לא הוכיח כי הוא אינו הבעלים של חברת "גוד סיינס" ולכן תביעתו בעניין זה נדחתה. לפיכך, ומשבחר העורר שלא להופיע בפנינו ולהציג ראיות נוספות, אין מנוס מלקבוע כי גם לגופו של עניין דין הערר להדחות.
11. הערר נדחה ללא חיוב בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.7.2016.

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

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





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

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יד בתמוז תשעו
20.07.2016
מספר ערר : 140014470 / 11:56
מספר ועדה: 11391

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ריקליס משולם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

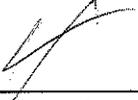
החלטה

אנו מברכים את הצדדים וגותנים תוקף של החלטה להסכמות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.07.2016.

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 זע, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בתמוז תשעו
20.07.2016
מספר ערר : 140014601 / 13:26
מספר ועדה: 11391

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: חן אמיר, חן אבנר

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

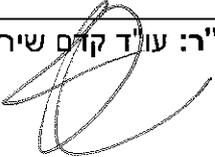
ב"כ העורר לא הופיע לדיון ולא הגיש שום בקשה מטעמו. בהתאם לפרוטוקול שהגיש ב"כ המשיב ניתן ללמוד שהטענות בערר זה הוכרעו ולא היה כל מקום עפ"י דין או מבחינה עובדתית להגיש ערר חדש. היה על ב"כ העורר לברר עובדות אלו בטרם הגיש ערר זה. לכל הפחות היה עליו להודיע עמדתו בטרם מועד הדיון היום. לאור האמור מצאנו כי יש למחוק את הערר ולחייב את ב"כ העורר בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 20.07.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנת 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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : רו"ח דר' זיו רייך

העורר: בנאי עזריאלי שטרן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הוא חיוב העוררים בתשלום ארנונה בגין 2 שטחי שירותים קומתיים המצויים בסמוך למשרדי העוררים בקומה 14 בבנין בכתובת הרכבת 60 תל אביב (להלן: "הנכס"). העוררים טענו במסגרת כתב הערר בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה שיש להורות על ביטול חיוב שטח זה מהחיוב המוטל עליהם, בהיות שטח זה שטח משותף.

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

דיון והכרעה

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

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

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

- 4.1 מדובר בחיוב העוררים בארנונה בגין 2 שטחי שרותים קומתיים.
 - 4.2 השירותים נמצאים במסדרון הקומתי.
 - 4.3 השירותים נמצאים מחוץ למשרד העוררים.
 - 4.4 בקומה יש מספר מחזיקים נוספים אשר עושים שימוש בשרותים.
 - 4.5 לעוררים אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.
 - 4.6 השרותים אינם נעולים.
 - 4.7 האחריות לתפעול ונקיון השרותים אינה של העוררים.
5. העובדות, המוסכמות על ידי הצדדים, מלמדות כי העוררים אינם הנהנים העיקריים. שטח השרותים אינו מסופת, סגור או משולט לטובת העוררים. השרותים נמצאים מחוץ למשרדי העוררים ונמצאים באחריות חברת הניהול או כלל הדיירים בבנין, ובכל מקרה, לא באחריותם הבלעדית של העוררים.
6. גם הטיעון שהעלה המשיב כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם ברי חיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס, אינו מתקבל על ידיו. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח הנכס, העורר עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כב' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:
- "שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבנין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".**
7. בהתייחס לטענה כי קיומם של שירותים הינו תנאי הכרחי על פי דיני רישוי עסקים נציין כי הטיעון מתייחס לעסקים פרטניים שאינם רלוונטיים לענייננו. על פי הטענה מדובר בעסקים לא רפואיים לטיפול בגוף האדם, לבתי אוכל, למעבדות רפואיות.

8. המשיב הפנה בסיכומיו למספר החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר בראשות עוה"ד סלי בסון, אולם הן ניתנו טרם ניתנה ההחלטה בעניין אליעד שרגא. בכל מקרה, הוועדה סוברנית להחליט באופן שונה בשים לב לעבודות שהובאו בפנינו (ראו החלטת הוועדה בתיק ערר 140006257). בנוסף, הפנה המשיב לבע"ש (מחוזי ת"א) 433/96 **אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א- יפו**, שם מדובר על נכס אחד, עם כניסה אחת, אותו שכרו 2 שוכרים. השטח המשותף המוזכר בפסק הדין מתייחס לשטח משותף בתוך הנכס אותו שכרו השוכרים. אין זה המקרה בעניינו.

9. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררים לא מחזיקים ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העוררים להתקבל.

10. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.

11. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.7.2016.

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

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

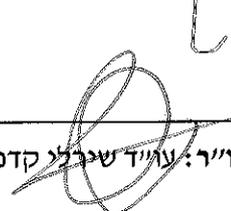


חבר: עו"ד דר' זיו רייך

כא



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : רו"ח דר' זיו רייך

העורר: רייסל אלן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו נכס ברח' טיומקין 11 בתל אביב, הרשום בפנקסי העיריה כח-ן 2000170674 ששטחו 99.12 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת כי היא מתגוררת בנכס וכי יש לחייב את הנכס בסיווג "מגורים".

דיון והכרעה:

1. ביום 9.2.16 הוגש ערר על החלטת המשיב להמשיך ולחייב את הנכס כעסק בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

2. ביום 15.6.16 התקיים דיון בו חזר המשיב על טענתו כי יש למחוק את הערר על הסף מחמת מעשה בית דין שכן ניתנה החלטה לעניין נכס זה, בערר שנוהל בין הצדדים, החלטה מספר 140009128.

3. לאור האמור הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם בטענה המקדמית בטרם נחליט האם נקיים דיון לערר גופו. הצדדים בחרו שלא לסכם בכתב וסיכמו את טענותיהם בעל פה, במעמד הדיון.

4. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בי דין.

5. עיון בערר שלפנינו מלמד כי ארבעת התנאים המקימים "השתק פלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העוררת נדונו והוכרעו בהליך הקודם. הפלוגתאות שהועלו בהליך הקודם הן אותן פלוגתאות המועלות בערר דנן, לעוררת היה יומה לאחר שטענותיה נשמעו, ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת, וההכרעה לא נאמרה אגב אורחא אלא הייתה חיונית לצורך ההחלטה.

6. העוררת מבקשת מאתנו לקבל החלטה שונה מההחלטה שניתנה בערר 140009128, וזאת על אף שלא הצביעה על שינוי משפטי ו/או עובדתי כלשהו, שיש בו כדי להצדיק דיון מחדש בפלוגתאות שכבר נדונו והוכרעו על ידי ועדת הערר. העוררת אף הצהירה בכנות כי השימוש בנכס לא השתנה מאז החלה את הפעילות בו בשנת 2007 ועד היום.

7. ברי כי לאור ההלכה הפסוקה, אין בידנו להעתר לבקשתה. ראו לעניין זה: עמ"נ 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) וכן תא (י-ס) 9157/07 גן שורק מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (פורסם בנבו).

כך למשל גם בעמ"נ 15019-11-10 עיריית פ"ת נ' נורקייט בע"מ שהזכיר המשיב בסיכומיו:

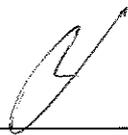
"אם לא הביאה המשיבה ראיות, שיכולה הייתה להביא בערעורים הקודמים (באשר לאפשרויות סעודה של מזדמנים) הרי שההחלטה הקודמת מחייבת אותה. אוסיף כי אין בשוני המועט הנטען בענייננו, באשר לצמצום האפשרות של סעודת מזדמנים, כדי לשנות את סיווג הנכס. בנסיבות אלו לא היה מקום שהועדה תסטה מהחלטתה הקודמת".

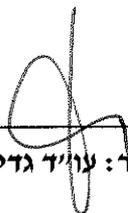
8. נוכח האמור לעיל, אנו מקבלים את בקשת המשיב ומורים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בית דין.

ניתן בהעדר הצדדיים היום _____

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

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


חבר: רו"ת דר' זיו רייך


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שובלני קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013944

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

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

העוררת: בני שבילי דוד חברה קבלנית בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו נכס ברח' המסגר 56 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה בח-ן 10790235 ששטחו 70 מ"ר בסיווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה. (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת 4 טענות:

1. כי יש לפטור את הנכס מארנונה כיוון שהגג אסור בשימוש ומשמש כשטח מילוט.
2. לחילופין, לפטור את הנכס מארנונה בשל אי היותו מרפסת אלא גג.
3. לחילופי חילופין, לחייב את הנכס בהתאם לייעודו על פי היתר בניה שכן לא נעשה בנכס שימוש.
4. בנוסף טוענת העוררת לעניין אי חיוב שטחים מסויימים משטח הנכס.

דיון והכרעה:

1. ביום 4.5.16 התקיים דיון בו חזר המשיב על טענתו כי יש למחוק את הערר על הסף מחמת מעשה בית דין שכן ניתנה החלטה לעניין נכס זה, בערר שנוהל בין הצדדים, החלטה מספר 140010940.
2. לאור האמור, הורינו לצדדים להעלות טיעוניהם בסוגייה מקדמית זו על הכתב.
3. המשיב טוען בסיכומי כי על הערר להידחות על הסף מהטעם שחל לגבי טענות העוררת מעשה בית דין.
4. העוררת טוענת מנגד כי נוכח העובדה שמספר סוגיות שהועלו על ידה לא נדונו בערר הקודם, הרי שיש מקום לדון בהם בערר זה.

5. לאחר שקראנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בית דין בהתייחס לשלושת הטענות הראשונות כאמור לעיל.
6. השאלה היחידה שנותרה לדיון, אותה בחרה העוררת להצניע בהשגה ובערר היא לעניין שטחו של הנכס. טענה זו לא הועלתה ולא נידונה בערר הקודם ונדמה כי לא היה בידי העוררת לטעון טענה זו בערר הקודם שכן טענתה המרכזית הייתה כנגד הסיווג לפיו נקבע שהיא צריכה לשלם. לכן, אין בהעלאת טענה זו לעניין שטח חיוב הנכס משום טענה החוסה תחת "השתק פלוגתא" או "השתק עילה" ויש בידי העוררת זכות להעלות טענה זו בפנינו. על כן, אנו מותירים את הדיון בשאלה זו בלבד.
7. בהתייחס לשלושת טענות העוררת כאמור לעיל הוועדה הגיעה לכלל דעה כי עסקינן במעשה בית דין וכי ארבעת התנאים המקימים "השתק פלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העוררת נדונו והוכרעו בהליך הקודם. הפלוגתאות שהועלו בהליך הקודם הן אותן פלוגתאות המועלות בערר דנן, לעוררת היה יומה לאחר שטענותיה נשמעו, ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת, וההכרעה לא נאמרה אגב אורחא אלא הייתה חיונית לצורך ההחלטה.
8. העוררת מבקשת מאתנו לקבל החלטה שונה מההחלטה שניתנה בערר 140009128, וזאת על אף שלא הצביעה על שינוי משפטי ו/או עובדתי כלשהו, שיש בו כדי להצדיק דיון מחדש בפלוגתאות שכבר נדונו והוכרעו על ידי ועדת הערר.
9. ברי כי לאור ההלכה הפסוקה, אין בידנו להעתר לבקשתה. ראו לעניין זה: עמ"נ 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) וכן תא (י-ס), 9157/07 גן שורק מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (פורסם בנבו).
10. בנוסף, לעניין טענת סיווג השטח, טוענת העוררת כי יש לחייב את השטח בהתאם להיתר הבניה. להוכחת טענה זו, צירפה העוררת מסמך, משנת 2004 שמלמד כי הבניין מותר לשימוש תעשייה ומלאכה. אין מסמך זה רלוונטי לענייננו שכן בהחלטה מספר 140010940 נקבע כי לא הוכחה טענת העוררת כי לא נעשה שימוש בנכס, החלטה שבאמור מהווה מעשה בית דין ולכן סיווג על פי היתר אינו רלוונטי כאשר בנכס מבוצע שימוש.
11. זאת ועוד, טוענת העוררת שהגג אסור לשימוש ומשמש כשטח מילוט וזאת לאור אטימת דרכי הגישה לנכס שהיו קיימות משטחי המשרדים באותה הקומה. טענה זו אינה רלוונטית לענייננו שכן אין בעובדה זו, אף אם היא נכונה, לשנות את החלטת הוועדה בערר הקודם, שדנה בעניין והחליטה כי העוררת לא הוכיחה כי חל איסור מטעמי בטיחות או מטעמים אחרים לעשות שימוש בנכס. אטימת דרכי הגישה אין בה כדי לקבוע כי הנכס עצמו אינו ראוי לשימוש, אף אם נחסמה הגישה אליו.
12. נוכח האמור לעיל, אנו מקבלים את בקשת המשיב לעניין שלושת הטענות כאמור ברישא להחלטה זו ומורים כי יש לדחות טענות אלה על הסף מחמת מעשה בית דין.

13. השאלה היחידה שנותרה במחלוקת בערר זה היא מהו השטח לחיוב הנכס. בשאלה זו בלבד יגישו הצדדים תצהירים.

העוררת יגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום מהיום.

המשיב יגיש תצהיריו תוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

עם קבלת תצהירי הצדדים יקבע התיק להוכחות והמצהירים יתייצבו לדיון.

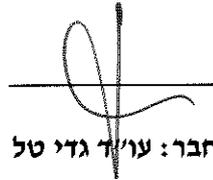
התצהירים יוגשו ב- 5 עותקים במזכירות הועדה ולא בפקס.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.7.2016.



חבר: רו"ח דר' זיו רייד

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירי קדם

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: אי אס סי אס בית תוכנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו סוגיית סיווגו של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הברזל 138 תל אביב ורשום בספרי העיריה כחן-10655840, שטח של 247 מ"ר המסווג ע"י המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שרותים ומסחר", וכן חן-10655843 בשטח של 16 מ"ר המסווג ע"י המשיב כ"מחסנים כלליים" (להלן: "הנכס").

לגישתה של העוררת, שימושה בנכס הינו לצורך פיתוח ויישום תוכנה, ועל כן יש לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה".

עיקר טענות הצדדים

1. העוררת עברה לנכס נשוא הערר ביוני 2013, לא הגישה השגה לשנים 2013 ו-2014. העוררת הגישה השגה לראשונה ביום 29.3.15 אך מבקשת כי ההחלטה נשוא ערר זה תחול גם על שנים 2013, 2014.
2. העוררת טוענת כי עיסוקה בנכס הוא פיתוח ויישום תוכנה, כי לא חל שינוי בפעילותה במקום משכנה הקודם, שם הוכרה כבית תוכנה וכי האישור שהמציאה מהמדען הראשי, כל אלה, מעידים על היותה "בית תוכנה" בהתאם לצו הארנונה.
3. המשיב טוען כי שומות המס לשנים 2013 ו-2014 הינן שומות חלוטות, ואין לוועדת הערר סמכות להכריע ביחס לטענות שנוגעות לשנים קודמות.
4. המשיב טוען כי העוררת אינה מייצרת תוכנה, אינה עומדת במבחני הפסיקה הן בעניין המהותי והן לעניין הכמותי ועל כן יש לדחות את הערר.
5. העוררת אינה עוסקת ביצירה של תוכנות חדשות, אלא במתן שירות על בסיס פלטפורמה קיימת ומתפקדת ולמעשה פעולות הפיתוח עליהן העוררת מבקשת להישען הינן בגדר התאמות בלבד, ולא פיתוח של תוכנה חדשה.

6. העוררת לא צירפה דו"ח רווח והפסד.

7. העוררת צירפה דו"ח כספי ממנו החסירה ומחקה פרטים אשר יש בהם לסייע מהו מודל ההכנסות וההוצאות.

דיון והכרעה

8. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

טענה מקדמית- דחיה על הסף שומות חלוטות

9. לעניין הטענה המקדמית, הצדק עם המשיב. העוררת לא הגישה השגה לשנים 2013 ו-2014. לטענת העוררת לא הגישה השגה מחוסר תשומת לב. אין בכך כדי לסייע לעוררת.

10. מדובר על שומות מס חלוטות שאין עוד זכות השגה על החיוב בגינן ולכן טענת העוררת בגין שנים 2013 ו-2014 נדחת.

טענת הסיווג "בית תוכנה"

11. **בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו כדלקמן:**

"3.3.3 בתי תוכנה

בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."

12. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים.

13. **ב 10-02-29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עירית ת"א יפו** נפסק כי לצורך סיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור", ו"תוכנה".

14. **ב"ווב סנס"** פסק הדין מפרט את הממצאים אשר הובילו את ועדת הערר לכלל מסקנה כי לא הוכח כי מרכז הכובד של פעילותה העסקית של החברה הינו פיתוח תוכנה. האחד, העובדה כי רוב שכר הטרחה נובע מהזמנות עבודה של תוספות טכניות לאתרים הנבנים וכן ששכר הטרחה אותה מקבלת החברה מתקבל באופן שוטף- "ריטיינר". השני, כי מצבת כח האדם מלמדת כי ליבת הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שרותים ללקוחות. השלישי הינו תדפיס מאתר האינטרנט של "ווב סנס" המציג אותה כחברת אינטרנט המתמחה בפיתוח ויישום אסטרטגיות שיווק באינטרנט, אך לא כבית תוכנה.

15. לאור הממצאים הללו, בחר בית המשפט בעניין "ווב סנס" שלא להתערב בשיקול דעת של ועדת הערר, ודחה את הערעור המנהלי בדיון אשר התנהל בפניו. בית המשפט פסק כי קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי. מוסיף בית המשפט וקובע כי אומנם אין מדובר בפרמטר חד משמעי, אך יש בו כדי להוות אינדקציה לכך כי במבט כולל בניית האתר ללקוח היא חוליה אחת, ראשונית בשרשרת הפעילות של "ווב סנס". בהקשר זה מציין בית המשפט כי אנשי התכנות של "ווב סנס" משמשים כציר מרכזי, אך תפקידם היה להשתרע על הפעילות המתמשכת של "ווב סנס" במתן תוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם. במצבת כח האדם של "ווב סנס", אנשי התכנות היוו כשליש מן המצבת הכוללת.

מן הכלל אל הפרט

16. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הוועדה עולה כי עיקר עיסוקה של העוררת בנכס אינו ייצור תוכנה.

17. על מנת לקבוע כי ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו
בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו)

18. מתצהיר המשיב, שלא נסתר על ידי העוררת, אנו למדים כי:

"לחברה קיימת פלטפורמה עבור ניהול מלאי וביצוע תהליכי אופטימיזציה בשרשרת אספקה של מוצרים אצל חברות קמעונאות ויצרני מזון שונים: "לדברי עידו הפלטפורמה יודעת לבצע חיזוי ועיתוד של מלאי של מוצרים בצורה אוטומטית על בסיס מודלים סטטיסטיים, הפלטפורמה מתממשקת למערכות מלאי קיימות של ארגונים עם מוצרים ואני ומנהלי הרכש והמלאי מקבלים המלצות לביצוע מקסום תהליך שרשרת האספקה שכולל הגדרות מכסות מלאי מקסימום ומינימום"

19. כמו כן, מתצהיר המשיב אנו למדים כי אצל העוררת עובדים 13 מתכנתים אשר מהווים קצת יותר משליש מעובדי העוררת. בנוסף, המתכנתים יושבים בשטח של 67.56 מ"ר מתוך שטח של 247 מ"ר.

20. העוררת הצהירה בפנינו כי ייצרה תוכנה אחת איתה היא עושה התאמות בהתאם לדרישות הלקוח. לעניין תהליך העבודה הסבירה העוררת כי:

"ההתקשרות שלי מול הלקוח נעשית בנוהל פיתוח תוכנה שנעשית במספר שלבים. שלב ראשון הוא התכנון והעיצוב שבו אנחנו מול הלקוח מגדירים את הדרישות. השלב השני הוא קופיגורציה שבו מתבצע קידוד של התוכנה ותכנות לפי הדרישות שהוגדרו בשלב הראשון. השלב השלישי, זה הבדיקות שבו הלקוח מבצע בדיקות של תוכנה אצלו בנכס. השלב הרביעי זה של תחזוקה שוטפת של תקלות, באגים וכדומה."

21. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפנינו, עולה כי עיסוקה של העוררת נוטה למתן שרותים ולא ל"ייצור תוכנה" כנדרש לסיווג "בתי תוכנה" בהתאם לצו הארנונה. העוררת אומנם מבצעת התאמות והטמעה של התוכנה אצל הלקוח אך אין היא מייצרת ו/או מפתחת תוכנה חדשה. העוררת נותנת למעשה מתן שירות ללקוחות על בסיס התוכנה הקיימת. כך גם לא הוכח כי הכנסותיה של העוררת נובעות בעיקר מפיתוח אלא הוכח ההיפך כי עיקר ההכנסות נובעות מתחזוקת הרשיונות.

22. לעניין זה ראה טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית ת"א:

"במקרה זה טענה הנערערת, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט...דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי שפיתחה".

23. בנוסף, העוררת, על אף הזדמנויות שניתנו לה, גם בהגשת הסיכומים מטעמה, בחרה שלא להציג מסמכים כדלקמן, אשר היה בהם כדי לסייע לה להוכיח טענותיה:

23.1.1 דו"ח רווח והפסד ממנו ניתן ללמוד על התפלגות ההוצאות וההכנסות לפיתוח תוכנה.

23.1.2 רשימה שמית של העובדים בצירוף תפקיד ותעודות העובדים מהם ניתן ללמוד על עבודתם בפועל.

24. גם המסמך שצירפה העוררת מרו"ח שלה מיום 16.4.2015 אין בו כדי לסייע לה. בהתאם למסמך מדווח רו"ח כי:

"...החברה עוסקת במכירת רשיונות לתוכנות ומתן שירותי הטמעה ופיתוח של תוכנות לניהול לוגיסטיקה ושרשרת אספקה. כמו כן החברה עוסקת בפיתוח פרויקט בתמיכת המדען הראשי".

ברי, עיסוקה העיקרי של העוררת איננו בייצור תוכנה, גם על פי אישור רו"ח מטעמה.

25. העוררת לא הוכיחה מהו נתח ההכנסות משירותי פיתוח תוכנה ביחס להכנסות האחרות.

26. לא הוכח בפנינו כי מרכז הכובד של הפעילות אשר מתבצעת בנכס נוטה באופן מובהק לתחום של פיתוח וייצור תוכנה. כל זאת, הן מבחינה כמותית בהתייחס לשימוש בשטח בנכס, מספר העובדים וחלוקתם והן מבחינה מהותית ביחס להיקף הפעילות שבנכס זה.

27. כמו כן, אף שאין בכך כדי לסייע לעוררת, נדחית טענתה כי החלטה זו תחול גם על שנים 2013 ו-2014.

28. לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

29. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.7.2016.

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

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

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : רו"ח דר' זיו רייך

העורר : בנאי עזריאלי שטרן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הוא חיוב העוררים בתשלום ארנונה בגין 2 שטחי שירותים קומתיים המצויים בסמוך למשרדי העוררים בקומה 14 בבנין בכתובת הרכבת 60 תל אביב (להלן: "הנכס"). העוררים טענו במסגרת כתב הערר בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה שיש להורות על ביטול חיוב שטח זה מהחיוב המוטל עליהם, בהיות שטח זה שטח משותף.

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

דיון והכרעה

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

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

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

- 4.1 מדובר בחיוב העוררים בארנונה בגין 2 שטחי שרותים קומתיים.
- 4.2 השירותים נמצאים במסדרון הקומתי.
- 4.3 השירותים נמצאים מחוץ למשרד העוררים.
- 4.4 בקומה יש מספר מתזיקים נוספים אשר עושים שימוש בשרותים.
- 4.5 לעוררים אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.
- 4.6 השרותים אינם נעולים.
- 4.7 האחריות לתפעול ונקיון השרותים אינה של העוררים.
5. העובדות, המוסכמות על ידי הצדדים, מלמדות כי העוררים אינם הנהנים העיקריים. שטח השרותים אינו מסופח, סגור או משולט לטובת העוררים. השרותים נמצאים מחוץ למשרדי העוררים ונמצאים באחריות חברת הניהול או כלל הדיירים בבנין, ובכל מקרה, לא באחריותם הבלעדית של העוררים.
6. גם הטיעון שהעלה המשיב כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם ברי חיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס, אינו מתקבל על דינו. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח הנכס, העורר עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כב' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:
- "שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".**
7. בהתייחס לטענה כי קיומם של שירותים הינו תנאי הכרחי על פי דיני רישוי עסקים נציין כי הטיעון מתייחס לעסקים פרטניים שאינם רלוונטיים לענייננו. על פי הטענה מדובר בעסקים לא רפואיים לטיפול בגוף האדם, לבתי אוכל, למעבדות רפואיות.

8. המשיב הפנה בסיכומיו למספר החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר בראשות עוה"ד סלי בסון, אולם הן ניתנו טרם ניתנה ההחלטה בעניין אליעד שרגא. בכל מקרה, הוועדה סוברנית להחליט באופן שונה בשים לב לעבודות שהובאו בפנינו (ראו החלטת הוועדה בתיק ערר 140006257). בנוסף, הפנה המשיב לבע"ש (מחוזי ת"א) 433/96 **אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א- יפו**, שם מדובר על נכס אחד, עם כניסה אחת, אותו שכרו 2 שוכרים. השטח המשותף המוזכר בפסק הדין מתייחס לשטח משותף בתוך הנכס אותו שכרו השוכרים. אין זה המקרה בעניינו.

9. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררים לא מחזיקים ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העוררים להתקבל.

10. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.

11. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.7.2016.

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

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

 חבר: עו"ד דר' זיו רייך 17/7	 חבר: עו"ד גדי טל	 יו"ר: עו"ד שירי לי סוזן
קלדנית: ענת לוי		