

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: מייקי קוהל ענבר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה בסיווג נכס בשטח של 28.7 מ"ר המצוי ברחוב רוחמה 16 תל אביב.

העוררת הגישה השגה בטענה כי יש לשנות את סיווג הנכס ולסווגו תחת "מלאכה ותעשייה". עוד העלתה העוררת טענה לפיה יש לסווג את הנכס כסטודיו או סטודיו לאומן.

בנוסף, טענה העוררת בהשגה לעניין הסיווג כי מדובר בסטודיו בו מבוצעת עבודת עיצוב בגדים, אופנה ואביזרים ועל כן יש לסווגו כבית מלאכה.

בטרם נכריע בשאלת הסיווג נסכם את הממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו ואשר מתארים את השימוש בנכס בשוא הערר.

העוררת העידה בתצהירה על הפעילות אותה היא מבצעת בנכס. היא תיארה את השימוש בנכס לצורך הקמת פרויקט אומנותי המשלב בין אובייקטים פיסוליים. **"אציין כי את האלמנטים אובייקטים הללו אני מייצרת בעצמי בעבודת יד כאשר מעת לעת אני מסתייעת באופן נקודתי בבעלי מקצוע שונים."**

לצורך המחשה צירפה העוררת לתצהירה תמונות של אובייקטים שיוצרו על ידה כמו אובייקט ראש עשוי מחבל, פליז ועץ או חצאית קרינולינה.

ביחס לחומרי הגלם שניצפו בביקורת העידה העוררת כי בנכס נמצאים חומרי גלם המשמשים אותה ליצירה כגון בדים, חוטים וכפתורים.

כך העידה העוררת בחקירה הנגדית כדלקמן:

"אני תופרת ידנית, לא תפרתי עם מכונת תפירה.....חלק מהאובייקטים אינם מערבים יצירה במהלך היצירה שלהם... אנחנו רואים בתמונה אובייקט ראש שהוא עבודה כוללת של אומנות רב תחומית"

"כשאני מתבקשת לאפיין את השימוש שלי לקומת הקרקע והגלריה אני משיבה שבקומת הקרקע אני בעיקר עובדת ובקומת הגלריה אני מאחסנת את חומרי הגלם"

עד המשיב פז וברמן ביקר בנכס ביום 14.4.16 ותיאר את הנצפה בעת ביקורתו:

"בקומת הקרקע נראו בגדים תלויים על סטנד היורד מהתקרה, קרש גיהוץ, כוננות ועליה בגדים מקופלים, מכונת תפירה המשמשת כשולחן...קומת הגלריה נראו גלילי בדים, גזרות, קופסאות עם חפצים..."

בחקירתו הנגדית הוסיף :

לא זוכר שראיתי בביקור קופה רושמת ולא ראיתי מכשיר לחיוב אשראי...לא ראיתי פעילות מכירה בנכס..."

מכלל הראיות שהובאו בפנינו לרבות תצהירי הצדדים, התמונות, תשריטים ותשובות העדים במהלך החקירה עולה המסקנה כי הפעילות הנעשית בנכס על ידי העוררת הינה פעילות לעיצוב ו/או יצירת יצירות אומנות רב תחומית ולא פעילות מסחרית ו/או עסקית. השתכנענו כי העוררת עוסקת בנכס בעיצוב עבודות האומנות שלה בעבודת ידיים, אם תרצו עבודת כפיים.

המשיב מתנגד לסיווג הנכס בסיווג בית מלאכה בטענה כי אין מדובר במלאכת כפיים במובנה המסורתי ו/או במקצוע חיוני לסביבה הקרובה כגון סנדלר ו/או נגר.

ביחס לסיווג הנכס כסטודיו התנגד המשיב לסיווג הנכס תחת סעיף זה בטענה כי מדובר בהרחבת חזית פסולה שכן העוררת לא טענה לסיווג זה בהשגתה או בכתב הערר.

עיינו בהשגת העוררת ובכתב הערר ומצאנו כי המשיב טועה בטענתו זו.

העוררת מציינת כבר בהשגתה כי הנכס נשכר למטרת סטודיו לעיצוב בגדים וכי בנכס לא נעשית פעילות אחרת.

נכון שהעוררת מצביעה על השימוש בנכס כבית מלאכה אך טוענת, ולא פעם אחת, כי טעה המשיב בסיווג הנכס בסיווג עסקי וכי היה עליו לסווג בסיווג סטודיו.

לא נידרש לפיכך לשאלה האם עיקר הפעילות של העוררת בנכס הינה ייצורית או פעילות העונה על הגדרת בית מלאכה.

בנסיבות שהוצגו בפנינו אין חולק כי מדובר בסטודיו העונה להגדרת סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

המשיב מתנגד לסיווג הנכס בנסיבות אלה תחת סעיף 3.3.18 לצו הארנונה בטענה כי הנכס אינו משמש לסטודיו בלבד שכן בקומת הגלריה נעשה שימוש לאחסנה.

התרשמותנו שונה.

התרשמנו מהראיות שהובאו בפנינו כי הנכס כולו שימש את העוררת לציור או פיסול כולל החלק בו מאחסנת העוררת(גם על פי דוח ממצאי הביקורת) את החומרים בהם היא משתמשת ליצירתה.

הדיון באשר להגדרתו של עולם האומנות על פי מבחנים מסורתיים של ציור או פיסול במובנם הפרשני הצר הסתיים זה מכבר בפסיקה .

אומן שעוסק באומנות רב תחומית ומשלב ציור או פיסול באומנותו כפי שעשתה העוררת במקרה שבפנינו אינו צריך להשתמש בעבודתו בכן ציור מסורתי או בכלי פיסול בסיסיים ודי בכך שהנסיבות הכוללות יעידו על כך שמדובר ביצירה אומנותית המשלבת פיסול ו/או ציור בכדי לסווג תחת סעיף 3.3.18 לצו.

בנסיבות אלה סיווג פעילותה של העוררת בנכס אליו העתיקה את פעילותה מהנכס נשוא הערר לרחוב מרכז בעלי מלאכה 31 בתל אביב בסיווג "חדר עבודה של אומן" משמש כראיה נסיבתית נוספת התומכת בעמדתה של העוררת. (בשנת 2017 שונתה הגדרת הסעיף ל"חדר עבודה של אומן..")

ניתנה למשיב ההזדמנות להתייחס להודעתה של העוררת מיום 4.12.2017 ביחס לסיווג בנכס זה וכל שהוא מצא לאמר היה כי מדובר בנכס אחר...

סיווג העוררת בסיווג עסקים יחטא למטרת המחוקק ויעשה עוול לעוררת.

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להתקבל.

הנכס יסווג תחת סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 1,000 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.5.2018.

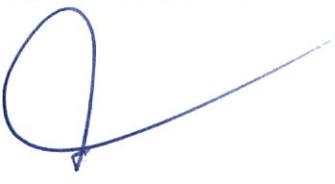
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: רון ישראל קציר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס ולא להחיל עליו עוד את הסיווג הקבוע בצו הארנונה לסטודיו לציר ופיסול.

עניינו של ערר זה יוכרע על בסיס הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה הקובע כי:

"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה מכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה.."

ענינו של הערר נכס בשטח של 95.29 מ"ר ברחוב מנחם בגין 14 תל אביב אשר סווג בעבר בסיווג סטודיו על פי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה ואילו לאחר ביקורת בנכס קבע המשיב בתשובתו להשגת העורר כי **"בנכס נצפו קלטות וידאו על מדפים, שולחנות, כיסאות, ספה, כלי נגינה (תופים, פסנתר), רמקולים, טלוויזיות, מיקסר של מערכת הגברה, מיקרופון, חצובות של רמקולים/מיקרופונים, כבלים ועוד"** עוד הפנה המשיב בכתב תשובתו להשגה לפרסומים באינטרנט אודות השימוש בנכס למרכז תרבות קהילתי שיתופי, המשמש לשימושים נוספים כמו בית ספר ועונה לשם "צימר".

בעת הדיון המקדמי ביום 12.12.2016 הסביר העורר כי החזיק בנכס במשך כשמונה שנים ואילו המחלוקת מתייחסת רק לתקופה בה שינה המשיב את סיווג הנכס היינו מיום 16.2.16 ועד ליום 3.5.16.

עוד טען העורר בדיון המקדמי כי שינוי השימוש בנכס נובע מהתפתחות אומנותית ויצירתית וביקש להצביע על השימוש בנכס במסגרת פיסול אולם במשמעותו המתפתחת והגדיר זאת כך:

"אני עוסק באומנות חברתית בדיוק כמו פסל שמפסל מהסלע".

בתום הדיון המקדמי, לאור מורכבות הסוגיה מחד והיקף המחלוקת המצומצם מאידך הצענו לצדדים הצעת פשרה אולם המשיב הודיענו כי לא יכול לקבל ההצעה.

התיק נקבע להוכחות והעורר הגיש תצהיר עדות ראשית בו טען כי הוא עוסק בשנים האחרונות בפיסול חברתי. הוא תיאר עבודה שפיסל בשנת 2012 בה היו משולבים הציבור ואמצעים טכנולוגיים.

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' מלכה בנד שהפנתה בין השאר לדוחות ממצאי הביקורת בנכס. היא אף תיארה את הבדיקה ההשוואתית שעשה המשיב בין דוח ממצאי ביקורת שבדק את פעילות העורר בשנת 2012 לעומת 2016 **"ונמצא כי חל שינוי עובדתי בין הפעילות שנצפתה בשנת 2012 לעומת הפעילות שנצפתה בשנת 2016"**.

עוד הגיש המשיב את תצהירו של חוקר החוץ גבי מבורך אשר ביקר בנכס ביום 12.2.2016 ותיאר את ממצאי הביקורת שלו בפרק 3 לדו"ח. ממצאי הביקורת נזכרו כאמור בתשובת מנהל הארנונה להשגה.

אמרנו בעבר בעניינה של עוררת אחרת כי היינו מעדיפים שלא וועדת הערר היא שתכריע בשאלה הנוגעת לדיון בסוגיות כגון: מהי אומנות או מה ניתן להגדיר כחלק מאומנות הפיסול.

בתום דיון ההוכחות התרנו לעורר להגיש חוות דעת של אוצרת המתייחסת לפיסול החברתי.

ביום 6.12.2017 הגיש העורר את מכתבה של הגב' הדס קידר המשמשת כמנהלת אומנותית של תכנית שהות אומנים "ערד אומנות אדריכלים".

במכתבה קובעת הגב' קידר כי "פיסול חברתי הינו ענף של פיסול מודרני, עוסק במגע עם הסביבה האנושית, פסל אנושי מבצע סך כל הפעולות המציעות שינוי ממשי במרקם האנושי".

כך או כך התגלגלה לפתחנו ההכרעה בשאלה האם פעילותו של העורר בנכס תחת התיאור שהוא מייחס לפעילות כפיסול חברתי עונה להגדרה שקבע מחוקק המשנה בצו הארנונה בסעיף 3.3.18 עת נקב במונח פיסול.

האם עיסוקו של העורר בנכס יוצר פסל ואם התשובה לשאלה הראשונה חיובית האם יש לראות בו בשל כך פסל ובעיסוק בנכס כפיסול על פי צו הארנונה.

אין חולק כי מטרת מתקין צו הארנונה הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אומנים העוסקים באומנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בעניינם של ציירים פסלים, או שמא אומנים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

אמרנו בעבר בעניין דומה כי תפקידנו אינו מאפשר לנו להותיר ואקום סביב שאלת עיסוקו של העורר על אף שאין אנו בקיאים בסוגיות הקשורות באומנות או בסיווג תתי ענפים הקשורים באומנות.

נכריע על סמך הראיות שהובאו בפנינו ובשים לב לפרשנות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

מהראיות שהובאו בפנינו ומחקירת עדי הצדדים בדיון ההוכחות נתקבלה תמונה עובדתית ברורה.

בנכס נראו בעת הביקורת ציוד הגברה, כלי נגינה וכיו"ב.

לא נצפתה מלאכת פיסול במובנה המסורתי.

העורר אף הודה בחקירתו כי לנכס הגיעו להקות ונגנים להופיע ואף אישר את המידע שמסר בכתבה שהתפרסמה באינטרנט ביחס לאופי ה"צימר" והפעילות המתבצעת בנכס.

גם אם נקבל את עמדתו של העורר ביחס לפיסול סביבתי כחלק מהגדרת פיסול הרי שעיון בחוות הדעת שצירף, מכתבה של הגב' הדס קידר, מותיר ספק באשר לפעילות המתבצעת בנכס כפעילות העונה על התיאור במכתבה של הגב' קידר.

מהעובדות שהובאו בפנינו לא מצאנו תשתית העונה להגדרתה של הגב' קידר לפיה בנכס מתבצעת פעילות המשלבת פיסול בשפה, מחשבה ופעולות.

העורר לא הניח תשתית עובדתית התומכת בחלקה השני של מכתבה של הגב' קידר לפיו כל אחד משותפי הקהילה לוקח חלק בסטודיו כחלק מהיצירה הכוללת.

אמרנו בעבר כי גם אם התכוון מתקין צו הארנונה לפיסול במשמעותו המסורתית הרי שהשינוי בפועל בחיי היום יום ובאומנות על שלל ענפיה מחייב שיקול דעת וראייה גמישה ורחבה.

יחד עם זאת, במקרה שבפנינו גם אם נאמץ גישה פתוחה ופשטנית לא נמצא הנכס כסטודיו העונה למאפיינים בסיסיים כמו אזור עבודה, שולחן עבודה, כלי עבודה לפיסול או דוגמאות לפסלים שכבר הושלם הפיסול שלהם.

לא מצאנו בסיס פרשני, לא מילולי ולא משפטי שיכול לבסס את הקביעה כי המונח פיסול בצו הארנונה כולל גם את ענף הפיסול החברתי הגם שלא השתכנענו כי הפעילות בנכס עונה על תיאור פיסול חברתי כפי שהוצג לנו על ידי העורר.

מכל האמור לעיל השתכנענו כי החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס התבססה על שינויים עובדתיים בפעילות העורר, שינויים שהוא אינו מתכחש להם.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.5.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140016503
140017050

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: טקיפי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגת העוררת בגין שומת הארנונה ביחס לנכס בשטח כולל של 755.6 מ"ר בו מחזיקה העוררת ברחוב פנחס רוזן 72 תל אביב.

לטענת העוררת שגה מנהל הארנונה עת חייב אותה בשטח משותף כולל של 401 מ"ר לפי החלוקה הבאה: 349.23 מ"ר מרפסת מקורה, 51.79 מרפסת פתוחה ו 9.15 מ"ר שירותים והיא מבקשת מוועדת הערר להורות כי שטח זה יהיה פטור מחיוב בארנונה.

בכתב הערר טענה העוררת כי השטח נשוא המחלוקת הינו שטח טכני המהווה שטח משותף למספר מחזיקים, הינו פתוח לכלל הציבור, יש בו שתי מעליות אשר פתוחות וזמינות לכל מבקש וכן בשטח מנועי מיוזג של מחזיקים שונים שאינם קשורים לעוררת.

בכתב התשובה הפנה המשיב לתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת בה השיב מנהל הארנונה וקבע כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי ישנה דלת כניסה משטח הנכס המוחזק על ידי העוררת לשטח המרפסת המקורה וכי בשטח המרפסת נמצא ציוד רב השייך לעוררת כמו כסאות, מתקני כושר אופניים חשמליים ואף דשא סינטטי. שטח הנכס לפיכך אינו פטור מתשלום ארנונה, מדובר בחלק אינטגרלי מהמבנה המשמש את העוררת בפועל והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

ביום 05.06.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר

במעמד אותו הדיון הודיעו הצדדים כך:

"אנחנו מנהלים משא ומתן לסיים את התיק בצורה מוסכמת. נבקש לקבוע את התיק להוכחות ובתקופה הזו נשתדל להודיע לוועדה האם הגענו להסכמה"

הצדדים לא הגיעו להסכמה וביום 18.10.2017 הגישה העוררת תצהיר מטעמה.

עד העוררת הצהיר כי שטח של 9.15 מ"ר משמש כשירותים משותפים לקומה. ביחס לשטח של 391.89 מ"ר הצהיר עד העוררת כי ניתן להיכנס לשטח זה מהמעליות ולא משטחה של העוררת.

ביום 18.12.2017 נחקר עד העוררת על תצהירו בחקירה נגדית.

הוא חזר על שאמר בתצהיר ביחס לגישה לשטח הגג אלא שהוסיף ביחס לשימוש בגג כך:

"בשטח הזה מאוחסנים שולחנות, כסאות וארונות, בחלק שלנו וחלק של אחרים שאני לא יודע מי הם...יש לנו שם כסאות פלסטיק שאנו מאחסנים שם, קצת דפים, שולחן אבל כל האזור של המעליות מלאים בדברים שלנו ודברים שגם לא שייכים לנו...רוב שטח הגג ריק. יש הרבה מזגנים, שטח גדול לא משמש לכלום. ליד הדלת שלנו יש קצת דברים שלנו ... המרפסת היא מקורה. בנוסף יש מרפסת פתוחה ואני חושב שאנחנו לא מחזיקים שום ציוד"

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה ליאור בארי אשר צירף את דוח ממצאי הביקורת
שערך בנכס ביום 16.3.2017.

עד המשיב צירף לתצהירו תשריט של שטח המחלוקת. הוא חילק אותו לשטח A ושטח B
המופרד בקו מקווקו משאר השטח. כך על פי התשריט ישנם שלושה חלקים בתוך השטח
המסומן ירוק: שטח A. שטח B והשטח שביניהם.

עד המשיב סימן בוורוד את הגישה לשטחים אלה מהנכס של העוררת ואף סימן בתץ שחור את
אזור הכניסה מהמעליות.

הוא ציין בדוח ממצאי הביקורת כי בשטח המסומן A פרוס דשא סינטטי וכי בשטח B נראה
ריהוט.

בחקירתו הנגדית השיב עד המשיב לשאלת הוועדה ואמר:

**“כשהוועדה שואלת אותי על הציוד בתמונה מ/1, באיזה חלק של הנכס, אני מפנה לקו המקווקו
ב B שם מרוכז הציוד ובשאר השטח אין ציוד אלא בחלק דשא סינטטי”**

עוד השיב עד המשיב ביחס לתמונה מ/2 בה נראית דלת יציאה לשטח עליו מונח שטיח סינטטי:

“מ/2 זו היציאה מהשטח של העוררת”

כאמור אין העוררת חולקת על כך כי נעשה שימוש בחלק מהשטח שבמחלוקת על ידה.

חרף הודאתה העוררת טוענת כי כלל השטח זה אינו בר חיוב.

בטרם נכריע במחלוקת בין הצדדים נסכם את הממצאים העובדתיים:

אכן, קיימת יציאה משטח העוררת לנכס שבמחלוקת. היציאה הינה לחלק המסומן A בתשריט
המשיב בו קיים דשא סינטטי.

לנכס גם גישה מאזור המעליות במקום בו סימן עד המשיב חץ שחור והוכח כי מאזור זה יש גישה
לכל מי שחפץ בכך בניגוד לגישה מהנכס של העוררת אשר היא גישה בלעדית שלה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי בשטח B מאוחסן ציוד לרבות ריהוט. העוררת טוענת כי לא כל הציוד
שלה. היא לא ידעה לאמר מי עוד עושה שימוש בשטח זה, שזכה לסימון B.

אין מחלוקת כי בשטח המרפסת המקורה בין שטח A לשטח B לא נצפה שימוש.

העוררת סיכמה את טענותיה ולא התמודדה עם הראיות המצביעות על כך שבחלק מהגג היא
עושה שימוש.

המשיב לא הגיש סיכומים מסיבות השמורות עימו.

הצדק עם המשיב במחלוקת זו.

בנסיבות שפנינו אין חולק כי חלק מהשטח שבמחלוקת מוחזק על ידי העוררת והיא עושה בו
שימוש לצרכיה.

בנסיבות השימוש אשר אין מחלוקת ביחס אליו אין לקבוע כי חלק זה של שטח הגג פטור מחיוב.

ביחס לשטח השירותים הצדק עם העוררת. מדובר בשירותים משותפים. לא הוצגו ראיות הסותרות טענתה זו של העוררת ואף דוח ממצאי הביקורת אינו מציג תמונה אחרת.

הפסיקה הקיימת הינה כי חדרי שירותים הממוקמים מחוץ למשרדי הנישומים הינם שטח משותף הפטור מארנונה. (עמ"נ (ת"א) 56022-01-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל)

החזקה כי שטח השירותים במקרה זה משמש יותר ממחזיק אחד לא נסתרה על ידי המשיב במקרה זה ואף לא נטען כי העוררת מחזיקה ביותר מ 80% משטח הקומה.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כדלקמן:

- דין הערר ביחס לשטח השירותים המשותפים בקומה בשטח של 9.15 מ"ר להתקבל.
- דין הערר ביחס לשטח המסומן בתשריט המשיב בירוק ובאות A המצוי בסמוך לדלת היציאה משטח העוררת להידחות. הוכח כי העוררת עושה שימוש בשטח זה, היא הניחה שם דשא סינטטי ובשים לב לדלת היציאה המאפשרת גישה לשטח זה מנכס העוררת יש לקבל טענת המשיב כי העוררת עושה שימוש בלעדי בשטח זה ולה הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה.
- ביחס לשטח המסומן B בירוק בתשריט המשיב הוכח כי העוררת עושה שימוש בשטח זה. היא הציבה בו חפצים ורהיטים וטענה כלאחר יד כי גם מחזיקים אחרים עושים שם שימוש מבלי שהיא מציגה ראיות לכך או מפרטת טענה כללית זו. לפיכך דין הערר ביחס לשטח המסומן B בתשריט המשיב להידחות.
- הוכח כי בשטח הירוק המצוי בין השטח שסומן A לבין השטח שסומן באות B בתשריט המשיב מצוי שטח בו לא נעשה שימוש על ידי העוררת. לשטח זה גישה משטח המעליות ואין אליו גישה בלעדית של העוררת. בהעדר שימוש יש לראות בו שטח משותף ומאחר והעוררת אינה מחזיקה ביותר מ 80% משטח הקומה יש לקבל עמדתה לפיה יש לפטור שטח זה מחיוב בארנונה. לפיכך דין הערר ביחס לשטח המסומן ירוק ונמצא בין השטח המסומן A לבין השטח המסומן B להתקבל.

בשים לב לתוצאות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.5.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140015708
140017631

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מאירסדורף דוד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' בצרון 4 ת"א ושטחו 58 מ"ר.
2. עניינו של הערר הוא סיווגו של הנכס כדירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1 בדצמבר שלפני שנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה, עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.
בהסכמת הצדדים אוחד ביום 20.2.18 הדיון בשני העררים שבכותרת.

טענות העורר

3. העורר מאשר שאיש לא התגורר בדירה בתקופה נשוא הערר, אולם הוא טוען כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מגורים" רגיל, בנימוק שהוא היה מנוע מלעשות שימוש בנכס כוון שמדובר בדירת ירושה מהוריו, הוא אינו היורש היחיד של הדירה, והוא גם אינו הבעלים הרשום בטאבו של הדירה.
4. העורר מוסיף כי לאחר מות הוריו התגורר בדירה אחיו, שהלך אף הוא לעולמו.
העורר נרשם בעירייה כמחזיק בנכס, כדי למנוע הצטברות של חובות ארנונה, אולם הדירה עדין היתה רשומה ע"ש הוריו ובתקופה נשוא הערר טרם ניתן צו ירושה לנכס. לכן הוא לא היה רשאי להשכירו או לשפצו. צו ירושה ניתן עפ"י הודעת העורר רק בחודש אפריל 2017, ולפיו הוא זכאי ל- 50% מהזכויות בנכס ואלה נרשמו על שמו ב- 18.6.17.
בנוסף, מצבו של הנכס לא איפשר את השכרתו, וכדי לשפצו יש להשקיע בו כספים רבים, שאין הוא יכול להשקיעם, גם מהסיבה שהוא אינו הבעלים היחיד של הנכס.
העורר טוען כי למעשה אין לו שליטה על הנכס, הוא לא מחזיק בו ולא יכול לעשות בו שימוש.

5. העורר טוען שסעיף 1.1 ד' לצו הארנונה אינו חוקי.

טענות המשיב

6. המשיב טוען כי אין מחלוקת שעסקינן בדירה המיועדת למגורים, והשאלה היחידה העומדת להכרעת הועדה היא האם נעשה בנכס שימוש למגורים דרך קבע בתשעה מבין 12 החודשים שקדמו ל-1 לדצמבר לפני שנות הכספים שבעדם מוטלת הארנונה. נוכח הצהרת העורר כי איש לא התגורר בדירה בתקופה נשוא הערר, חיובו של העורר בהתאם לסעיף 1.1 ד' לצו הארנונה, נעשה כדין.

7. העורר לא הוכיח שהייתה קיימת מניעות משפטית – דהיינו החלטה שיפוטית שלא לעשות שימוש בנכס. טענות העורר על כך שבתקופה נשוא הערר טרם ניתן צו ירושה לגבי הנכס לא משמשות הגנה מפני החיוב הנ"ל.

8. עוד טוען המשיב כי באשר למצבו הפיזי של הנכס, טען העורר עצמו כי פרט לתשתית האינסטלציה, מצב הנכס בסדר. מכל מקום העורר לא הגיש בעניין זה בקשה במועד ואי אפשר היה לבדוק את מצב הנכס בזמן אמת, כנדרש. גם לאחר הגשת הערר העורר לא איפשר למשיב לערוך ביקורת בנכס.

9. טענות העורר הובאו בפני ועדת ההנחות בעירייה, אשר החליטה שלא לאשר את בקשת העורר לסווג את הנכס בסיווג "מגורים".

דיון ומסקנות

10. עפ"י הדין לא ניתן לקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש, למועד קודם למתן ההודעה על היות הנכס לא ראוי לשימוש. העורר לא טען במועד שמגיע לו פטור מתשלום ארנונה בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש בתקופה נשוא הערר, ולא הגיש למשיב במועד בקשה לקבלת פטור כזה כנדרש לפי סעיף 330 לפק' העיריות. לפיכך המשיב לא יכול היה לבחון את מצבו של הנכס בזמן אמת.

לא רק זו אלא, שגם לאחר הגשת הערר לא איפשר העורר לנציג מטעמו של המשיב לבדוק את מצבו של הנכס.

העורר גם לא המציא ראיות התומכות בטענה שהנכס לא היה ראוי לשימוש. בנסיבות אלה אין אנו נדרשים לדון ולהכריע לגבי מצבו הפיזי של הנכס.

11. סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה חל מקום שבדירה לא התגורר איש דרך קבע. העורר הצהיר שאיש לא התגורר בנכס דרך קבע באף אחת מהשנים נשוא הערר.

12. טענות העורר כי הוא היה מנוע מלעשות שימוש בנכס או להשכירו בתקופה נשוא הערר בשל העובדה שטרם ניתן באותו מועד צו ירושה לנכס, לא יכולות לעמוד לו כהגנה מפני החלת סעיף 1.1 ד לצו הארנונה.

טענת מניעות מהשכרת דירה הנוגעת לזכויות ירושה ורישומה, אשר אינה מגובה או נתמכת באישור משפטי שלא לעשות שימוש כלשהו בנכס, אינה בסמכות ועדת הערר.

13. העורר פנה בבקשה לסווג את הנכס בסיווג מגורים ולא לחייבו עפ"י סעיף 1.1 ד' גם לוועדת ההנחות שבעיריית ת"א. ועדת ההנחות החליטה לדחות את בקשת העורר. לוועדת הערר אין סמכות לשמש כערכאת ערעור על החלטת ועדת ההנחות. אולם, העורר רשאי היה אם היה מוצא זאת לנכון, לתקוף את החלטת ועדת ההנחות, בפני בית המשפט לעניינים מינהליים (ראה בעניין זה ת.א. (ח"ד) 856-12-10 חסון ותד נ. עיריית באקה אל גרבייה – ג'ת)

14. ככל שהעורר טוען לאי חוקיות הסיווג יאמר כי טענה כזו אינה מעוגנת בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, ולפיכך אין היא בסמכות ועדת הערר.

(ראה עע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ. מועצה אזורית לכיש) עם זאת במאמר מוסגר יצויין כי, סמכות העירייה לחיוב מוגדל של הארנונה, נשוא הערר דנן, מעוגנת בהוראות סעיף 9 לחוק ההסדרים במשק המדינה {תיקוני חקיקה להשגת ייעדי התקציב} תשנ"ג והתקנות שהותקנו על פיו; בתקנות ההסדרים במשק המדינה {ארנונה כללית ברשויות המקומיות} {הוראת שעה} התשע"ד – 2014, ובסעיף 1.1 ד' לצו הארנונה של עיריית ת"א (ראה עמ"נ 56443-03-17 שטראוסמן (המנוח) ואח' נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה).

15. העורר טען כי עפ"י צו הירושה שהוצא רק בשנת 2017 הוא זכאי ל- 50% מהזכויות בנכס. העורר לא טען במפורש, אולם ככל שמשמע מטענה זו שעל העירייה היה לחייבו רק ב- 50% מהארנונה המוגדלת שהוטלה על הנכס, גם טענה זו אינה בסמכות ועדת הערר, שכן משתמע ממנה כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים שהסמכות לדון בו הוענקה לבית המשפט לעניינים מינהליים (ראה עת"מ 594/02 אגף מרכז מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה, וגם עת"מ (ח"י) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה שבו נקבע:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה, או לרשות המינהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים, זאת מקום ואין לה את הכלים לעשות כן. אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקודת העיריות ולפעול על פיהן".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית החזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי".

16. מכל המקובץ אנו דוחים את העררים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15/5/18.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: קרצמן נתן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' כיכר קדומים 18 ביפו ושטחו 48 מ"ר. יוער כי המשיב בחר שלא להגיש תצהירים מטעמו, וכי העורר שהגיש תצהיר, נחקר על תצהירו, אך עדים אחרים שלו לא הופיעו לדיון ההוכחות.

2. עניינו של הערר דנן הוא סיווגו של הנכס כדירה המיועדת למגורים ולא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1 בדצמבר שלפני שנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה, עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה. לפי הצהרת ב"כ המשיב בדיון מיום 5.9.17, בשנת 2016 כבר סווג הנכס בסיווג "מגורים".

טענות העורר

3. העורר טוען שיש לסווג את הנכס בסיווג מגורים רגיל. לטענתו הוא ניצול שואה בן 84 ועקב גילו הוא נזקק לעזרה בפעילותו היומיומית. הוא מחלק את זמנו בין חו"ל לישראל, כאשר הוא מתגורר בארץ כ- 6-7 חודשים בשנה. בתקופות בהן הוא נמצא בישראל הוא מחלק את זמנו בין דירתו בכיכר קדומים 18 ביפו העתיקה, (הנכס נשוא הערר) לבין הדירה שהיתה דירת אימו עד לפטירתה, ברח' גורדון 25 בת"א.

4. בנכס נשוא הערר הוא מבלה את רוב שעות היום, עד רדת החשיכה, וזוהי הדירה בה הוא התגורר במשך שנים רבות עם אשתו המנוחה.

5. הדירה עמוסה בעשרות ציורים של אביו המנוח, אשתו המנוחה ושלו. בדירה הוא קורא, כותב את זכרונותיו ונפגש עם מכריו מיפו העתיקה. זוהי הדירה המשמשת למרכז חייו. אולם, מאחר שאין במקום תחבורה נוחה, ואין חנות מכולת קרובה, והוא מתקשה בהכנת אוכל

לעצמו וברחצה, הוא מגיע כל ערב עם רדת החשיכה לדירה ברח' גורדון בת"א כדי לאכול להתרחץ ולישון.
מסיבות אלה הוא לא עושה שימוש בחשמל או מים בנכס נשוא הערר.

6. באשר לטענת המשיב כי העורר בחר לקבל הנחה בארנונה של אזרח ותיק עבור הדירה בת"א, השיב העורר שהדבר נעשה מטעמי נוחות, על אף שהדירה נשוא הערר הנמצאת ביפו היא מרכז חיון.
מכל מקום בינואר 2017 הוא מכר את הדירה בת"א לאחר שנקלע למצוקה כלכלית.

7. העורר הוסיף כי בשנים האחרונות המבנה ביפו בו מצוי הנכס נשוא הערר, היה מסוכן לשימוש, לאחר שהתגלו בו בעיות חמורות שהצריכו עבודות ייצוב ושיקום.
תימוכין לכך ניתן למצוא במכתבו של שפר רונן מהנדסים, ממרץ 2017, לפיו "בשלוש השנים האחרונות לא ניתן היה לשבת בה עקב הסכנה.... כיום לאחר עבודות ייצוב ושיקום אנו מאשרים כי ניתן להשתכן במבנה הקיים".
משהסתיימו עבודות אלה, הוא משפץ את הדירה עצמה ומתכוון לעבור לגור רק בה.

טענות המשיב

8. המשיב טוען כי בשנת 2014 העורר התגורר בדירה ברח' גורדון 25 בת"א.
בדירה נשוא הערר הנמצאת ביפו לא צרך העורר מים או חשמל ועפ"י עדותו הוא לא אכל ולא ישן בדירה.
בהתאמה ביקש העורר וקיבל, הנחה מתשלום ארנונה לאזרח ותיק לדירה ברח' גורדון בת"א נוכח הצהרתו שזו הדירה בה הוא מתגורר.

9. באשר לטענה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש, טוען המשיב כי לא הוגשה לו כל בקשה לקבלת פטור מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות, ועפ"י הדין לא ניתן לקבל פטור כזה למועד הקודם למתן הודעה על היות הנכס לא ראוי לשימוש.
העורר גם לא הוכיח, לטענת המשיב, כי הוא זכאי לפטור על היות הנכס לא ראוי לשימוש.

דיון ומסקנות

10. בראש וראשונה יש לציין כי העורר לא טען שמגיע לו פטור מתשלום ארנונה בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש בתקופה נשוא הערר ולא הגיש למשיב במועד בקשה לקבל פטור כזה לפי סעיף 330 לפקודה. בנסיבות אלה המשיב לא יכול היה לבדוק את מצבו של הנכס בזמן אמת כנדרש. לפיכך אין אנו נדרשים לדון או להכריע לגבי מצבו הפיזי של הנכס.

11. השאלה העומדת להכרעה בפנינו היא האם העורר התגורר או לא התגורר דרך קבע בדירה נשוא הערר בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1 בדצמבר שלפני שנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה.

12. המשיב לא חלק על טענת העורר לגבי אורך התקופה בה עשה העורר שימוש בדירה, שלגרוסו עומד על 6 – 7 חודשים בשנה. השאלה שבמחלוקת היא האם היה זה שימוש למגורים אם לאו.

13. אנו מודעים לכך כי אחד הקריטריונים לבדיקת השימוש למגורים שנעשה בדירה הוא צריכת מים וחשמל.

בענייננו אין מחלוקת שבדירה דגן לא נעשה שימוש במים או חשמל בתקופה נשוא הערר. אולם, זהו רק אחד הקריטריונים שיכל לשמש אינדיקציה להכרעה בשאלה, האם בדירה נעשה שימוש למגורים דרך קבע בתקופה הנ"ל.

14. בפסה"ד של ביהמ"ש העליון ע"א 4127/95 יעל זולקינד (מיכאל) ושרה זולקינד נ. בית זית מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ ומינהל מקרקעי ישראל י-ס, קבע ביהמ"ש כי: "רק שילוב של מבחנים אובייקטיביים, המצביעים על ארעיות הניתוק, ומבחנים סובייקטיביים המלמדים על הכוונה להמשיך לחיות במושב, יסייע לנו לקבוע אם נתקיים הכלל של מגורים בקביעות". ביהמ"ש מבהיר כי המבחן האובייקטיבי הוא המבחן הפיזי, והמבחן הסובייקטיבי הוא המבחן הרגשי.

15. ביהמ"ש קובע עוד:

"זיקת המגורים מבטאת את הקשר המהותי שבין אדם לביתו לא רק במובן הפיזי, אלא את הקשר שבינו לבין מרכז חייו, הציר שסביבו סובבים חייו מבחינה מעשית, פיזית ורגשית. על משמעותה של זיקת המגורים נאמר מפיו של השופט ברנזון בדונו בעניין זה במסגרת חוק הגנת הדייר כי "מגורים במקום שנחשב לביתו של אותו אדם, המקום בו הוא חי בעבר וימשיך לחיות בו בעתיד ואם הוא נעדר ממנו, הרי זו רק היעדרות זמנית שאינה מכוונת להעקת מגוריו וחיו בקביעות למקום אחר (ע.א. 17/66 וירה וודק נ. זלמן צבעוני)".

16. בענייננו שוכנענו כי מרכז חייו של העורר הוא הנכס דגן שנמצא ביפו. שוכנענו כי זה הציר שסביבו סובבים חייו מבחינה מעשית ורגשית. דהיינו מן הבחינה הסובייקטיבית זהו מקום מגוריו של העורר.

17. זאת ועוד, לא נסתרה טענתו של העורר כי הוא התגורר בעבר אך ורק בדירה דגן, והעובדה שכאשר הוא נקלע לקשיים כלכליים הוא מכר את הדירה בת"א ולא את הדירה דגן, לרבות הצהרתו כי הוא משפץ אותה לשם מגורים בלעדיים בה. עובדות אלו מחזקות את המסקנה דלעיל.

בפסה"ד בעניין זולקינד, מצטט ביהמ"ש את כב' השופט זילברג בבג"צ 4/51 משה שוואלב נ. פתח רשיש ואח' (הדן בסעי' 120 (1) לפק' העירויות), ביהמ"ש קובע:

"במקרה של כפילות מדומה, הרי מקום המגורים הקבוע, או ארץ המגורים הקבועה, הם אותו מקום וארץ אליהם קשור אותו אדם מבחינה "ביתית", יותר מאשר לכל מקום אחר או לכל ארץ אחרת".

כמו שם גם בענייננו, ניתן לומר כי עסקינן ב"כפילות מדומה", ואנו שוכנענו כי העורר קשור "מבחינה ביתית" לנכס נשוא הערר, יותר מאשר לנכס בת"א שאליו רק היה מגיע עם חשיכה לאכילה, רחצה ושינה.

18. העורר לא הסביר מדוע לא ביקש הנחת אזרח ותיק עבור הדירה ביפו – נשוא הערר, מלבד אמירה סתמית שעשה זאת מטעמי נוחות.

אולם, ההצהרה מכוחה הוענקה לעורר הנחת אזרח ותיק מארנונה לא הומצאה לנו, ואיננו יכולים ואנו אף סבורים, שאין זה מתפקידנו להכריע בשאלה בגין איזו מהדירות היה העורר זכאי לקבל הנחת אזרח ותיק.

לפיכך אין בעובדה שהנחה זו ניתנה לו עבור הדירה בת"א כדי לשנות ממסקנתנו, שהדירה המהווה את מרכז חייו של העורר, היא הדירה ביפו דהיינו הדירה נשוא הערר, והיא שימשה אותו למגורים דרך קבע בין 6 ל-7 חודשים בשנה הרלבנטית.

19. תימוכין למסקנה דלעיל ניתן גם למצוא בהצהרת המשיב מיום 5.9.17, כי בשנת 2016 סווג הנכס בסיווג "מגורים".

20. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי אין להחיל על הנכס נשוא הערר את סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה בגין התקופה נשוא הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15/11/18.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : א בסיון תשעח
15.05.2018
מספר ערר : 140018155 / 12:13
מספר ועדה: 11727

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

העורר/ת: מגנג'י אלפונסו ולקר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

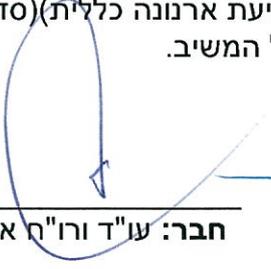
כמבוקש.

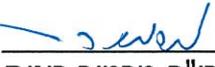
ניתן לזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.05.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : א בסיון תשעח
15.05.2018
מספר ערר : 140018190 / 12:47
מספר ועדה: 11727

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רימון טיולים בעמ, אביטל נכסים (ח.כ.) בע"מ.י. בן מנחם בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.05.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בסיון תשעח
16.05.2018
מספר ערר : 140018197 / 12:57
מספר ועדה: 11717

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צרפתי פלורה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הדיון להיום נקבע זה מכבר. בזימון לדיון נמסר לעוררת כי מוזמנת להתייצב בפני הוועדה להשמיע את טענותיה ואם לא תעשה כן תהיה רשאית הוועדה לדון בערר ולהחליט בו בהעדרה על יסוד החומר שהמציאה.

העוררת לאחר שקיבלה את הזימון לדיון בחרה שלא להופיע בפני הוועדה. מעיון בתיק, דו"ח המשיב שהוגש לנו וכן מקריאה של טענות הצדדים עולה כי הצדק עם המשיב ויש לדחות את הערר.

כפי שציין המשיב העוררת קיבלה פטור לנכס לא ראוי לשימוש עד ליום 4/10/17. ביום 6/11/17 ביצע בר בן ישי מטעם המשיב ביקורת בנכס, לפיה עולה כי בנכס יש מיטה, ארון, כסאות, מקרר, ארון חשמל עם חוטים גלויים. מעיון בתמונות שצורפו לדו"ח נראה כי הנכס אינו עומד בתנאי הפטור של סעיף 330, בנוסף, נציין כי ארון החשמל נראה תקין ואין חוטים שיוצאים ממנו. לאור האמור אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 16.05.2018.

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 גדי טל

חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג בסיון תשעח
17.05.2018
מספר ערר : 140018201 / 12:14
מספר ועדה : 11730

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חינאוי פול, חינאוי ג'וני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.05.2018.

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

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

ערר מס' 140017521

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

העורר: איתן אורי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית סיווגו של הנכס, האם כטענת העורר שמדובר בדירת מגורים או לפי החלטת המשיב שיש לחייב את הנכס בסיווג מסחר כללי בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.
2. הנכס בענייננו נמצא ברחוב יסוד המעלה 6 תל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב, על שם העורר, כנכס מספר 2000147147 ח-ן לקוח 10857094 בשטח 21.93 מ"ר בסיווג "מסחר קמעונאי כללי", להלן: "הנכס".
3. תשובת המשיב נושאת תאריך 5.6.2017 שוגרה לכתובת מגוריו של העורר ברחוב גרינבאום 4 תל-אביב כפי שרשם בערר שהוגש לוועדה בתאריך 4.7.2017.
4. בעררו רשם העורר כי הינו מבקש לשנות סיווג הנכס למגורים החל מתאריך 5.3.17 וכן ציין שלא ידע שעליו לבקש פטור מפאת היות הנכס בשיפוצים. עוד רשם העורר כי הוא כבד שמיעה בן 85 שנה ולא שמע את דברי הפקח מטעם המשיב שצלצל אליו.
5. בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 18.10.2017, נרשם בו כי המשיב חוזר על האמור במכתבו מיום 5.6.2017, ודוחה את בקשת שינוי הסיווג לדירת מגורים שכן לא רק שלא הוכח כי מדובר בדירת מגורים, אלא שמתברר בביקור במקום מטעם חוקר המשיב, שמדובר בנכס בו ניתנים שירותי ליווי בתשלום. אין כל התייחסות לנטען בערר כי הנכס זכאי לפטור עקב שיפוצים, שכן לדברי הכתוב בערר, הוא עצמו לא ידע שיש לעלות טענה כזו לשם בדיקתה ע"י המשיב.
6. לכתב התשובה לערר צורף דו"ח ממצאי הביקורת מטעם החוקר מאור שמאי שנערך בנכס ביום 13.6.2017, וביקורת נוספת מתאריך 22.6.2017 בנוכחות החוקרים מאור שמאי ודני מאיר.

7. בדו"ח האחרון נרשם בבירור כי דני נכנס לנכס וביקש שירותי ליווי, יצאה לכיוונו בחורה ואמרה כי העלות היא 100 ₪.
8. בדיון המקדמי בפנינו בתאריך 28.12.2017 אליו זומן העורר אך לא התייצב, נרשם כי אף שמדובר בעורר מבוגר לא נוכל לפטור אותו מהופעה ומהוכחת טענותיו בפנינו.
9. משכך הורינו לעורר להגיש תצהירי עדות ראשית לביסוס טענתו שמדובר בדירת מגורים ולא מתנהל בנכס עסק.
10. העורר לא הגיש ראיות לביסוס טענתו ושוגרה אליו החלטתנו מיום 6.3.2018 שאם לא יוגשו תצהיריו תוך 14 יום, ימחק הערר מחוסר מעש.
11. לא הוגשו לוועדה ראיות מטעם העורר ובשיחה טלפונית ביום 8.3.18 לטלפון הרשום בערר עצמו, נרשמה הערת המזכירות כי הטלפון אינו שייך לעורר ונשלחה ההחלטה גם בדואר רשום.
12. דבר הדואר הרשום חזר בציון הערה "לא ידוע".
13. עד למועד כתיבת החלטתנו לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העורר אף לא באה כל התעניינות מצדו בערר שלפנינו.
14. על פניו נראה כי העורר למעשה זנח את הערר ולא מצא בו יותר עניין ולא מצא לנכון להביא ראיותיו בפנינו או לבקש בקשה כל שהיא לאורכה כדי לשמוע טענותיו.
15. די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.
16. עיינו בדו"ח החוקרים מיום 22.6.2017 ולא מצאנו דופי ברישומיהם מהם עולה כי הנכס משמש בפועל "למתן שירותי ליווי".
17. טענת המשיב כמפורט בסעיפים 5 – 8 לכתב התשובה לערר מקובלות עלנו. למען הזהירות נדגיש כי אין בממצאי הדו"ח כדי לקבוע שהעורר עצמו מנהל שם את "שירותי הליווי", ואולי מדובר בדייר ששכר את הנכס הימנו.
18. מכל מקום מאחר והעורר רשום כמחזיק בנכס ברישומי העיריה ולא מצא לנכון להביא ראיות סותרות בפנינו, אין מנוס מלמחוק את הערר מפאת חוסר מעש והעדר ראיות.

סוף דבר

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות. מזכירות הוועדה תשגר החלטתנו לכתובת הנכס וכן לכתובת שצוינה ככתובת מגוריו.

ניתן היום, 17 במאי 2018, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (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 אג'ונדה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

תאריך : ג בסיון תשעח
17.05.2018
מספר ערר : 140017776 / 13:37
מספר ועדה : 11730

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אבי גואטה הפקות בע"מ 512871435

- נ ג ד -

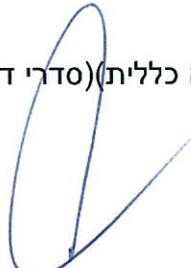
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

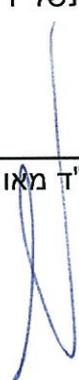
לאחר ששמענו את דברי הצדדים ולאחר שהתרשמנו כי הנכס אכן לא היה ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לכל הפחות מיום 19/7/17 מועד הפניה ולאור נתוני הביקורת שהוצגו בתיק, העוררת תקבל פטור בגין סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 19/7/17 עד ליום 3/10/17.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.05.2018.

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

מס' ערר: 140014451

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

הערור: יעיש אבשלום

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 5.2.2018 נתנו החלטת ביניים בתיק זה.

עניין לנו בערר שהגיש העורר על החלטת מנהל הארנונה לסווג את הנכס אותו החזיק בשטח של 134 מ"ר בשדרות ירושלים 24 תל אביב בסיווג השיורי לעסקים ולא בסיווג הקודם בו סווג הנכס "סטודיו לציור פיסולי".

למעשה משיג העורר על החלטת מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס ולא להחיל עליו עוד את הסיווג הקבוע בצו הארנונה לסטודיו לציור ופיסול.

הנכס סווג מיום 1.8.2011 בסיווג סטודיו לציור פיסול, ממועד תחילת החזקתו של העורר בנכס.

החל מיום 1.1.2013 שונה סיווג הנכס וזאת עד לחודש דצמבר 2015.

לאחר דיון ההוכחות ולאחר שעיינו במסכת הראיות שבפנינו הורינו למשיב להביא בפנינו עוד נתונים ביחס להחלטה שהביאה לשינוי סיווג הנכס.

וכך קבענו בהחלטתנו מיום 5.2.2018 :

"בטרם נשלים את החלטתנו ובשים לב לתצהיר שהגיש המשיב על ידי מר אייל שר ישראל (ממנו עולה כי הנכס סווג מיום 1.9.11 ועד ליום 31.12.2012 בסיווג סטודיו) ובשים לב למסמך שהוצג לנו אשר נכתב על ידי אגף התרבות והאומנויות, המחלקה לאומנויות, בעיריית תל אביב המתייחס לביקור בסטודיו נשוא הערר בשנת 2015 נבקש מהמשיב להמציא לוועדה עד ליום 25.2.2018 הודעה בה יפרט מה הביא לשינוי הסיווג של הנכס ביום 1.1.2013 (כעולה מסעיף 4.2. לתצהירו של אייל שר ישראל).

המשיב יצרף להודעות כל מסמך רלבנטי לנושא שינוי הסיווג לרבות דוח ממצאי ביקורת מאותו המועד.

ביום 12.3.2018 הוגשה הודעת המשיב בהתאם להחלטת הועדה מיום 5.2.2018.

למרבית הצער לא פעל המשיב בהתאם להחלטת הועדה ולא פירט מה הביא לשינוי הסיווג של הנכס ביום 1.1.2013.

במקום למלא אחר החלטת הועדה הפנה המשיב לדוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 4.4.13 וקבע כי **"בהתאם לממצאי הביקורת שונה סיווג הנכס מסיווג סטודיו לסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים וזאת החל מיום 1.1.13"**.

כפי שנפרט בהמשך, דו"ח ממצאי הביקורת מיום 4.4.13 אינו מצביע על כל ממצאים המצדיקים שינוי הסיווג.

במהלך הדיונים שמענו את העורר במסגרת דיון ההוכחות ביום 22.1.2018 .

העורר ויתר על חקירת עדי המשיב.

המשיב טען כי הערר הוגש באיחור רב ומכאן כי דין הערר להידחות.

לטענת המשיב תשובתו להשגה נשלחה ביום 28.12.2015 ואילו הערר הוגש באיחור.

ביום 13.7.16 נתנה כבוד היו"ר עוה"ד שלומית ארליך את ההחלטה הבאה בבקשה לדחיית מועד להגשת ערר שהגיש העורר:

"המשיב לא הגיש תשובתו למרות חלוף המועד, לאור האמור יוארך המועד להגשת הערר עד ליום 31.7.2018"

כתב הערר הוגש ביום 2.8.2016.

מהאמור לעיל עולה כי אין עוד להידרש לטענת המשיב לפיה דין הערר להיות מסולק על הסף מפאת איחור בהגשתו.

גם תשובת מנהל הארנונה להשגה בגין שנת 2015 העמידה לעורר זכות להגשת ערר.

ביחס לאי הגשת שומות לשנות המס 2013-2014 טען העורר בעת דיון ההוכחות כך:

"כשהבנתי שביטלו לי את הסיווג המוזל לסטודיו לאומנים פניתי לעירייה, אולם זה היה בשנת 2015 בדצמבר וכשאת שואלת אותי אם פניתי בשנים 2013-2014 אני אומר שלא כי לא ידעתי שהסיווג המוזל בוטל"

המשיב צירף להודעתו מיום 12.3.2018 לא רק את דוח ממצאי הביקורת משנת 2013 אלא גם את המכתב שנשלח לעורר ביום 28.5.2013 בו הודיע לו המשיב כי החליט לעדכן את חיובי הארנונה בנכס החל מיום 1.1.2013 שכן **"בדיקת הנכס שבנדון העלתה נתונים שונים מאלה המופיעים בספרי העירייה בנוגע לחיוב הנכס"**.

בדקנו את הכתובת אליה נשלחה הודעת המשיב והיא זהה לכתובת אליה נשלחה תשובת המשיב להגשת העורר ומסמכים נוספים.

מכאן שעל פניו אכן לא הגיש העורר ההשגות לשנות המס 2013 ו-2014.

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

כבר בראשית הדברים נציין כי לא מצאנו בטיעוני העורר עובדות או אסמכתאות שישונו את שנפסק בנושאים דומים בעבר.

משמצאנו כי העורר לא הגיש השגות לשנות המס 2014, 2015 הרי שאנו נתקלים בבעייה לדון בערר שהגיש ו/או לקבל את הערר שכן אין בסמכותנו לדון בערר במקום בו לא נדחתה השגה. קבלת הערר תביא לפגיעה בלתי מוצדקת בקופה הציבורית ותושבי תל אביב. כמעט מיותר לציין כי חזקה התקינות חלה במקרה זה על פעולותיה של הרשות וחזקה זו לא נסתרה על ידי העורר.

המחוקק קבע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה הכללית) תשל"ו-1976 דרך ברורה וסד זמנים קבוע להגשת השגה. בהיעדר השגה הופכת השומה לחלוטה וסופית ולא ניתן להשיג עליה.

בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי משחלף המועד החוקי להגשת השגה הופכת השומה לחלוטה והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיוביו בארנונה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

המקרה שבפנינו אינו נוגע להקפדה דווקנית על הוראות הפרוצדורה אלא מהווה עניין מהותי הקשור בתכנון תקציב העירייה ובהקפדה על הנוהל שנקבע בחוק לבחינת השגותיהם של הנישומים בראשיתה של כל שנת מס.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק, שאין בהם עניין פרוצדוראלי כי אם עניין מהותי המשליך על זכויותיהם של הצדדים להליך.

אשר על כן אנו יש לקבל את טענת המשיב לפיה אין לדון בשומות לשנות המס 2013-2014 בהיותן שומות חלוטות.

ביחס לשנת המס 2015 עלינו לדון בדחיית ההשגה.

הפנינו את המשיב בהחלטתנו מיום 3.4.2017 לנסיבותיו האישיות של העורר.

לאחר שעיינו בהודעת המשיב מיום 12.3.2018 ולאחר ששמענו את הראיות בתיק זה לא השתכנענו כי בפני המשיב עמדה תשתית ראייתית שהצדיקה את שינוי סיווג הנכס בשנת 2013.

עיון בדוח ממצאי הביקורת מיום 4.4.13 אינו מלמד על כל שינוי במצב הנכס לעומת שנים קודמות.

נדמה כי המשיב לא הציב כל תשתית ראייתית המצדיקה את החלטתו לשנות את סיווג הנכס.

ידינו כאמור כבולות באשר לשנות המס 2013 ו-2014, אולם דין הערר ביחס לשנת המס 2015 להתקבל שכן מהעובדה שבפנינו, דו"ח ממצאי הביקורת והראיות שנשמעו עולה כי שגה מנהל הארנונה עת שינה את סיווג הנכס. לפיכך הערר מתקבל חלקית ביחס לשנת המס 2015.

כוחנו וסמכותנו נשאבים מדחיית ההשגה על ידי מנהל הארנונה.

מקום בו לא הוגשה השגה, אין בסמכותנו להעביר את שיקול דעתנו של מנהל הארנונה תחת שבט ביקורתנו.

ראוי ונכון יהיה שהמשיב יתחשב בעמדת ועדת הערר ויעשה הכל בכדי להגיע להסדר ראוי מול העורר, אשר לא הגיש כאמור השגות לשנת 2013/2014, אך בשים לב לנסיבותיו האישיות ולראיות שהוצגו לנו, היה נכון יותר אם היה ממשיך ומשלם ארנונה על פי הסיווג הקודם ולא בסיווג עסקי.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.5.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140011983

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: קוקיזקרים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה ביחס לנכס ברחוב אלנבי 99 תל אביב.

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס, בשטח של 109 מ"ר, בסיווג סטודיו לציור ופיסול.

המשיב טוען כי המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה היא להעניק לציירים או פסלים העוסקים בנכס אך ורק בפיסול או ציור הקלה בנטל המס.

לטענת המשיב אין זה המצב העובדתי במקרה דנן שכן בנכס זה עלה מביקורת שנערכה בו כי חלקו משמש לאחסון ואילו חלקו מושכר על בסיס שעתי. עוד טען המשיב כי הנכס משמש גם כבר מסעדה.

מאחר וסעיף 3.3.18 קובע כי רק אמן שהסטודיו משמש אותו ליצירה בלבד יהיה זכאי להנות מההוזלה הקבועה בסעיף, דין הערר להידחות.

ערר זה הוגש בשנת 2015 והובא לדיון מקדמי בפני המותב בראשותו של עוה"ד אהוד גרא ביום 7.7.2015.

לאחר שהעוררת לא הגישה תצהירי עדות ראשית כמצוות הועדה החליטה ועדת הערר ליתן החלטה סופית על סמך החומר שבתיק וביום 13.1.2016 נתקבלה החלטה סופית הדוחה את הערר.

ביום 1.6.2016 קיבלה ועדת הערר את בקשת העוררת לבטל את ההחלטה הסופית ולאפשר לה להגיש תצהירי עדות ראשית כאשר "שאלת הוצאות ההליך תידון בשלב קבלת ההחלטה הנוספת".

בהמשך הוגשו על ידי העוררת ארבע בקשות להארכת מועד להגשת התצהירים מטעם העוררת וביום 9.10.2016 הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת.

התצהירים הוגשו מטעם מנהל העוררת ומטעם יפעת ניסמפור, סוניה קזרוב ומירית רכטר אשר הצהירו כי שכרו מהעוררת חדר ששימש אותן כסטודיו לעבודתן האומנותית.

הן העידו כי בחלק מהתקופה שכרו אומניות נוספות חלק מהנכס.

המשיב הגיש ביום 13.11.2016 את תצהירו של חוקר השומה אבי חנוך.

ביום 28.11.2016 התייצבו הצדדים לדין הוכחות בפני המותב הנוכחי אלא שמנהל העוררת חלה ולא התייצב, כמו גם המצהירות האחרות מטעם העוררת

ב"כ העוררת בהגינותה הודתה:

"אנחנו הגשנו תצהירים נוספים.. ואינני יודעת מדוע הם לא התייצבו"

ב"כ המשיב התנגדה לדחיית הדיון בטענה שנערכה לחקירת ארבעה עדים ובהעדר אישורים רפואיים.

הועדה החליטה כי על מנת להימנע מבזבוז זמנם של הצדדים ייחקר באותו המועד עד המשיב על תצהירו ועם תום הדיון ייקבע מועד נוסף לשמיעת עדי העוררת.

באשר לבקשת המשיב להשית על העוררת את הוצאות ישיבת אותו המועד קבעה הועדה:

"פסיקת ההוצאות בגין ישיבת היום לבקשת ב"כ המשיב תדחה לאחר שיתקבל האישור הרפואי ולאחר הדיון הבא ככל שיתקיים".

העוררת המציאה ביום 30.11.2018 אישור רפואי ביחס לאי התייצבותו של עד העוררת להיחקר על תצהירו.

בהמשך הוגשו על ידי הצדדים ארבע בקשות נוספות לדחיית מועד הדיון וביום 10.7.2017 התייצב עד העוררת להיחקר על תצהירו.

בתום הדיון ביקשה ב"כ העוררת לקבוע מועד נוסף בו תשמענה עדות העוררת אשר לא התייצבו למועד שנקבע.

הועדה החליטה בתום הדיון כי על אף הדחיות החוזרות והנשנות ייקבע מועד נוסף בו תשמענה עדות העוררת ונושא ההוצאות ייבחן בעת מתן החלטה סופית בתיק.

לאחר שהוגשו עוד שלוש בקשות דחייה על ידי העוררת ולאחר שנדחתה בקשתה האחרונה של העוררת הודיעו הצדדים ביום 27.11.2017 כי הגיעו להסדר לפיו מועד הדיון שנקבע לשמיעת עדות העוררת יבוטל, תצהירי העדים שעדותם לא נשמעה יוצאו מהתיק והצדדים יסכמו טענותיהם בכתב.

הועדה קצבה מועד להגשת סיכומי העוררת עד ליום 31.12.2017 וביום 8.1.2018 לאחר שסיכומי העוררת לא הוגשו במועד שנקבע ניתנה החלטה לפיה במידה ולא יוגשו סיכומי העוררת עד ליום 15.1.2018 ימחק הערר.

הצדדים הגישו בקשה מוסכמת להארכת מועד וגם בחלוף 30 יום נוספים לא הגישה העוררת את סיכומיה.

ביום 20.2.2018 קיבלה הועדה את החלטה הבאה:

חרף כל הארכות שניתנו לבקשת העוררת, לא הוגשו סיכומי העוררת.

לא תינתן ארכה נוספת.

התיק יובא למחיקה מחוסר מעש ביום 25.2.2018.

ביום 25.2.2018 הוגשו סיכומי העוררת.

ביום 28.3.2018, לאחר ארכה, הוגשו סיכומי המשיב.

פרטנו את השתלשלות העניינים בכדי להסביר איך וכיצד מגיע ערר שנפתח בשנת 2015 לשלב ההכרעה רק בחודש מאי 2018.

כפי שניתן יהיה להתרשם מהחלטת הוועדה לא היתה כל הצדקה לדחיות החוזרות והנשנות. המחלוקת אינה סבוכה והתמונה העובדתית ברורה.

העוררת סירבלה את הדיון מסיבותיה שלה והדחיות החוזרות ונשנות בבירור העובדתי נובעות מהתעקשותה להעיד עדות מטעמה אשר על אף שחתמו על תצהירים לא התייצבו להעיד עליהן, הגם שמתברר כעת כי התצהירים, גם כשלעצמם, אינם תומכים בטענת העוררת.

הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה קובעות :

"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה מכירה או להוראות אומנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה.."

העורר מודה בתצהירו כי החליט להשכיר את הנכס לאמנים תמורת דמי שכירות בסכום סמלי. בתקירתו הנגדית, נשאל עד העוררת לגבי הקשר של שתיים מהשוכרות לבר המנוהל בקומה התחתונה בנכס והוא אישר כי אחת מהן עבדה גם בבר.

עוד אישר כי חלק מהציוד שנצפה היה של מחזיק קודם אולם מדובר בציוד בהיקף זניח.

עד המשיב ערך ב 4.11.2014 ביקורת בנכס.

הוא אכן צפה בחלק מהחדרים בתמונות וציורים ובציוד המאפיין סטודיו לציור ותיאר את המפגש שלו עם מירית אשר הסבירה לו שהיא שוכרת את הנכס עם שוכרות נוספות, לעיתים על בסיס שעתים ואף הציגה בפניו סידור שבועי של השוכרים במקום.

עד המשיב צילם את הסידור וצרפו כחלק מראיות המשיב. (התמונה צורפה וסומנה מסי 50)

עד המשיב אישר כי שטח של 6.13 מ"ר אטום ואין אליו גישה מהנכס.

אין חולק כי מטרת מתקין צו הארנונה הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אומנים העוסקים באומנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בעניינם של ציירים פסלים, או שמא אומנים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

התרשמנו מהתמונות שצורפו לדוח הפקח מטעם המשיב ומעדות עד העוררת כי הנכס נשוא הערר לא שימש את העוררת או העד מטעמה, אלא הועמד לטענתו לרשותן של שוכרות אשר עסקו לטענת העוררת בנכס במסגרת עיסוקן כציירות.

לא הונחה תשתית ראייתית ע"י העוררת (השוכרות לכאורה, לא הגיעו להעיד) כי השימוש בנכס היה ע"י אומנים או צריים או פסלים ועל כן אין לסווגו בהתאם לסעיף 3.3.18.

הצדק עם המשיב כאשר טוען הוא כי התעריף המופחת הקבוע בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה נועד למי שזו פעילותו הבלבדית בנכס ויש לפרש את הוראות הצו כהוראה מקלה שנועדה להקל עם האומן אשר הסטודיו משמש אותו במסגרת יצירתו.

אין זה המקרה שבפנינו.

הנכס נשוא הערר הושכר לטענת העוררת למשתמשות.

עד העוררת נשאל מדוע לא דיווח למשיב על השוכרות כמחזיקות ישירות בנכס אך תשובה עניינית לכך לא נתקבלה.

בשולי הדברים נציין כי מהראיות שהובאו בפנינו לא ניתן לסתור את עמדת המשיב לפיה בצד הפעילות בנכס נעשתה פעילות אחרת הקשורה בשימוש בקומת הקרקע כבר. חלק מהראיות שהוצגו לוועדה כמו גם העובדה שבנכס היה ציוד שלא שייך לסטודיו ושאחת המשתמשות עבדה בבר מעידות על קשר אפשרי כזה.

מכל האמור לעיל עולה כי עיקר הפעילות שנעשתה בנכס על ידי העוררת לא נעשתה לצרכי פיסול או ציור אלא למטרת השכרה. אין לראות בכך שהנכס הועמד לרשות אומנים כנימוק המצדיק במקרה זה סיווג הנכס על פי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

באשר לטענת העוררת כי שטח של 6.13 מ"ר מסך השטח המיוחס לה היה אטום הרי שטענה זו נמצאה נכונה עובדתית.

יחד עם זאת עצם העובדה שהנכס אטום אינה פוטרת אותו מתשלום ארנונה.

העוררת לא הציגה ראיה לכך שחלק זה של הנכס לא הושכר לה ו/או לחילופין לא הצביעה על צד שלישי שמחזיק בנכס זה.

משלא הוצגו ראיות שכאלה אין מקום לפטור את העוררת מארנונה גם בגין חלק זה של הנכס.

מכל האמור לעיל, על סמך הראיות שנשמעו בפנינו, על סמך דוח ממצאי הביקורת, עדות עד העוררת ועדות ועד המשיב הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

אין זה המקרה אליו כיוון מתקין הצו עת קבע את התעריף המופחת הקבוע בסעיף 3.3.18.

בשים לב להתנהלות העוררת במהלך שנות ההתדיינות ובשים לב להחלטות קודמות של המותב בראשות עו"ד גרא והמותב הנוכחי תישא העוררת בהוצאות המשיב בסך ₪3,500.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.5.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אהרון צדוק ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

עת הוגש הערר בשנת 2016 היה העורר המנוח עוד בין החיים.

המשיב הגיש כתב תשובה במסגרתו הפנה כמו בתיקים אחרים בעניין התחנה המרכזית להודעת התחנה המרכזית משנת 1999 על בסיסה ביצע את חילופי המחזיקים בכלל ובמקרה זה בפרט.

הצדדים הגיעו להסדר דיוני בתיק זה (כמו בתיקים אחרים) אשר על פיו תקבל החלטה בתיק זה על סמך חומר הראיות שיגישו הצדדים וסיכום טענותיהם מבלי שתשמענה ראיות.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר נכתב:

"יועזר כי מדובר בחנות ריקה שאינה ראויה לשימוש ... יובהר כי מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינן אליה גישה, כמו ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"...

כאמור, כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבייכ

הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 20.12.2016.

במסגרת תיק המוצגים הציג הצד השלישי טופס 6 מיום 20.7.93 המהווה לטענתו אישור למסירת החנות לעורך תתום ומאושר על ידי התחנה המרכזית וכן טופס 5 (פרוטוקול קבלת חנות) החתום לכאורה על ידי העורך. כמו כן הציג הצד השלישי את הסכם רכישת החנות והסכם הניהול.

לבקשת העורך קיבלה ביום 2.1.17 הועדה החלטה לאפשר לעורך להגיש תצהיר מטעמו ו/או להעיד בפני הועדה וקביעת התיק לשמיעת הוכחות.

ביום 22.3.2017 הוגשו תצהירים של העורך ושל בנו רועי צדוק.

ביום 27.3.2018 בסמוך לדיון שנקבע לשמיעת עדי העורך נתקבלה בקשה לדחות את הדיון בשל מחלה קשה בה לקה העורך. הדיון נדחה.

לקראת מועד הדיון הנדחה הוגשה בקשה נוספת ממנה עלה כי בשל מצבו הרפואי של העורך לא ניתן יהיה לזמנו לדיון והועדה נתבקשה לקבל החלטה על סמך החומר הקיים בתיק הערר.

ועדת הערר קיבלה את ההחלטה הבאה:

"מאחר ובקשת העורך הייתה לזמנו לדיון הרי שבנסיבות שנוצרו יש לכבד בקשתו לפטור אותו מהתייצבות.

הדיון מבוטל.

החלטה תינתן על סמך חומר הראיות שבתיק אולם על ב"כ העוררת להתייחס בכתב בתוך 14 יום מהיום, למעמד טופס 5/6 שצורפו לתיק המוצגים מטעם התמח"ת."

ביום 28.5.2017 התקבלה החלטה על הגשת סיכומים בכתב מטעם בעלי הדין בטרם תינתן החלטה סופית בתיק.

המשיב שב בסיכומיו על עמדתו כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התשובה.

התחנה המרכזית החדשה סיכמה טענותיה וטענה כי הנכס נמסר לעורך ואינו עוד בחזקת התחנה המרכזית.

התמח"ת השיבה לטענות העורך כי בניית החנות לא הושלמה כי טופס 5 החתום על ידי העורך עומד בסתירה לטענה זו ומוכיח כי בניית החנות הושלמה והיא נמסרה לעורך.

העוררים הגישו כאמור את תצהיריהם של העורך ובנו אשר טענו כי על אף המסמך שהוצג כפרוטוקול מסירה על ידי הצד השלישי (טופס 5) מעולם לא קיבל העורך את החנות וכי מצבה של החנות אשר הגישה אליה חסומה לא היה מעולם במצב שאיפשר מסירה.

ביום 19.7.2017 הודיעה ב"כ העורך לוועדה כי העורך נפטר וביקשה לדחות את המועד להגשת סיכומי העורך עד להתבהרות נושא הירושה.

ביום 16.1.2018 הודיעה ב"כ העורך כי בני המשפחה מבקשים להמשיך ולברר את הערר על אף שטרם ניתן צו ירושה והציגה ייפוי כוח חתומים מכל היורשים הפוטנציאליים.

ביום 25.2.2018 ביקשה ב"כ העורך להוסיף ראיה לראיות העורך – "טופס 2" שלטענתה נמסר למשרדה טרם פטירת המנוח, בתגובה לסיכומי המשיב והתמח"ת, טופס אשר לטענתה של ב"כ העורך ניתן ללמוד ממנו על נסיבות מסירת החנות לעורך.

לאחר שנתקבלה תגובת התמח"ת המתנגד לצירוף המסמך ביום 28.2.2018 נתקבלה החלטת ועדת הערר כדלקמן:

"כפי שנקבע בהחלטת הועדה מיום 26.2.2018 יינתן משקל לעמדות הצדדים ביחס לקבילות המסמך בעת מתן החלטה סופית בתיק"

כאמור המשיב טען בכתב התשובה כי חילופי המחזיקים בנכס בוצעו מכח הודעת התמח"ת שנמסרה בשנת 1999 למשיב. לכתב התשובה צורפה הודעה של התמח"ת.

העורר העיד בתצהירו כדלקמן:

"אינני זוכר את נסיבות החתימה על טופס 5 שהוצג על ידי התחנה המרכזית אך בוודאות לא קיבלתי מעולם חזקה על החנות וכן מעולם לא קיבלתי מפתח לחנות."

בנו של העורר העיד על מצב החנות בעת ביקורו בנכס בשנת 2017 וביקש ללמוד מכך על חוסר הסבירות כי החנות נמסרה לאביו שכן בנייתה לא הושלמה והיא מצויה בקומה שהגישה אליה נחסמה:

"אלמלא ליווה אותי מאיר לחנות, פתח לי את שער המעבר לקומה השנייה והראה לי את מיקום החנות, לא הייתי יודע כלל כיצד לגשת אליה. אין לי ולאבי שום גישה לחנות אלא באמצעות הנהלת התמח"ת, ובאמצעותם בלבד."

"פרוטוקול קבלת חנות" מיום 28.7.93 :

המשיב לא הניח בפני הועדה תשתית עובדתית או משפטית הנותנת הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו בשנת 1999 ("פרוטוקול קבלת החנות").

לא נתמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

על פניו מדובר באישור לפיו קיבל העורר את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1993.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העורר ומתצהיריהם של העורר ובנו.

המסמך עצמו כולל עבודות שיש להשלים את ביצוען ואילו טופס 2 שנחתם באותו המעמד בו שינה העורר בכתב ידו את המילים "שקיבלנו" ל"שאקבל" מתיישב במבחינה הגיונית עם האמור בטופס 5.

לא מצאנו מדוע להתנגד לקבלת טופס 2 כפי שהגישה אותו ב"כ העורר שכן גם טופס 5 וטופס 6 שהוגשו על ידי התמח"ת הוגשו במסגרת ההסדר הדיוני שנקשר בין הצדדים ולא באמצעות עדים.

אם נקרא את טופס 5 במנותק מטופס 2 או במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה במיוחד העובדה שהתמח"ת לא דיווחה על העורר כמחזיק בנכס ביום 28.7.1993 אלא כשש שנים לאחר מכן.

אכן יכול להיות שלמסמך פרוטוקול המסירה של החנות ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העורר לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב בשנת 1999. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העורר כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדו.

לפיכך הננו קובעים כי אין בפרוטוקול מסירת החנות מיום 28.7.1993 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעורר החזקה מבחינת דיני הארנונה.

ההכרעה בערר זה, כמו במקרים דומים בעניינם של בעלי נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה תתבסס על בדיקת טענת העורר כי אינו מחזיק בנכס ככל שטענה זו מתייחסת לחזקה שיוחסה לו על ידי המשיב משנת 1999, הוא המועד בו נמסרה למשיב לטענתו הודעה מבעלת הזכויות בנכס על חילופי מחזיקים ובשים לב למצב הנכס בהתאם לראיות שהובאו בפני הועדה.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי פניית הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה לכתב התשובה מטעם המשיב).

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

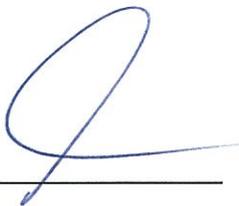
ניתן בהעדר הצדדים היום 21.5.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140014427

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

140017511

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: חברת יעקב עובדיה פיתוח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 1.1.2018 ניתנה החלטתנו הסופית בתיק זה.

דחינו במסגרת החלטתנו את טענת העורר לפיה יש לפטור מארנונה את כלל שטחי הנכס.

יחד עם זאת, קבענו בשולי ההחלטה כי יש לבחון בצורה יסודית את טענת העוררת באשר לשטחים שהיו קיימים בעבר ואינם קיימים עוד.

אמרנו בהחלטה בין השאר:

"לגופו של עניין יש לבחון בכובד ראש את טענתה של העוררת אשר נתמכת בתצהירו של האדריכל שלא נסתר כי רק 25% מהבניין המקורי נותרו ועל כן אין לחייבה בגין השטחים המסומנים צהוב בתשריטי המדידה ובמיוחד לאור העובדה שמנהל הארנונה קיבל טענת הארנונה ביחס לקומת הקרקע."

"לפיכך הננו מורים למשיב לבצע ביקורת נוספת בנכס, בנוכחות נציגי העוררת. מומלץ כי לביקורת יגיעו חוקרי השומה מצוידים בתכניות ההיתר החדשות ובתוכניות ההיתר של הנכס הישן וישוו בין הקיים לבין שהיה בעבר."

המשיב יפחית מסך חיובי העוררת את אותם השטחים שהיו בעבר בבניין הישן ונהרסו, ככל שיש כאלה.

המשיב יגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו בצירוף תוצאות הביקורת הנוספת וזאת עד ליום 1.2.2018."

ביום 4.2.2018 הגיש המשיב בקשת ארכה להגשת תצהיר מטעמו.

על פי הבקשה נעשו מספר ניסיונות ליצור קשר עם בא כח העוררת ולתאם ביקורת נוספת
בנכס אך לא היה מענה במשרדו של ב"כ העוררת. לאור האמור לעיל נתבקשה הוועדה
להאריך המועד להגשת התצהיר מטעם המשיב.

ביום 5.2.2018 נעתרה הועדה לבקשה והאריכה המועד להגשת התצהיר עד ליום
5.3.2018.

ביום 5.3.2018 הגיש המשיב הודעה בזו הלשון:

**"מבדיקה שנערכה מול מנהל צוות חוקרי החוץ, עלה כי בשלב זה, כשהעבודות בעיצומן,
במידה ונותרו חלקים מתוך הבניין הישן, הם "נבלעו" בתוך שטחי התוספת החדשים, כך
שבמצב הנתון לא ניתן לבצע ביקורת ולקבוע מה ישן ומה חדש...במידה והועדה תבקש
לעשות כן ותורה על כך, יוכל חוקר מטעם המשיב לסמן על גבי תרשים אילו חלקים
נהרסו אילו נותרו..."**

קיבלנו את ההחלטה הבאה בעקבות הודעת המשיב:

1. בהתאם להחלטת הוועדה היה על המשיב לערוך ביקורת בנכס בנוכחות נציגי העוררת

2. בסעיף 2 להודעה מטעם המשיב עושה המשיב דין לעצמו

**3. העוררת תתייחס בכתב להודעה זו בתוך 14 יום והתיק יועבר למתן החלטה סופית
ביום 15.4.2018**

העוררת הגיבה להודעת המשיב ביום 11.3.2018 וגם היא שבה על עמדתה המקורית כי יש
לפטור את כלל שטחי הנכס מארנונה ולא התמקדה בהחלטת הוועדה מיום 1.1.2018.

יחד עם זאת שבה העוררת והפנתה לכך שהמשיב ויתר על חקירת האדריכל המצהיר מטעם
העוררת, אשר בתצהירו הצביע על השטחים שעל פי עמדת העוררת נהרסו ולא קיימים עוד.

בנסיבות שנוצרו עלינו להשלים החלטתנו מיום 1.1.2018.

לא נסיים מלאכתנו מבלי להתייחס להחלטתו של המשיב שלא לפעול על פי החלטת הועדה.

מעבר למשמעות של רשות מנהלית שבוחרת שלא לקיים אחר החלטות ערכאה כדוגמת
ועדת הערר הרי שלגופו של עניין מסב המשיב בהחלטתו נזק לעניין עצמו. בידי המשיב
הכלים, בעצמו ו/או באמצעות מחלקת רישוי בנייה, לערוך ביקורת בנכס ולתת תשובה
אובייקטיבית ואמינה ביחס לשאלת חלקי הבניין שנהרסו ואשר אינם קיימים עוד.

ולראייה, המשיב בעצמו פטר את העוררת מחלקים אלה בהיקף של כ 250 מ"ר בקומת
הקרקע והפחית חלק גדול מהחייבים באותה הקומה.

בהעדר התייחסות מטעם המשיב כל שנותרו בפנינו הן הראיות שהוגשו לנו במהלך הדיונים.

עד העוררת האדריכל יובל צפנת הגיש תצהיר מפורט בעניין זה (ראה סעיף 10 לתצהירו
ונספח 3) וצירף אליו תשריטים של כל קומה כאשר בכל קומה סימן בצבע צהוב את השטחים
שנהרסו ובצבע וורוד את השטחים שנהרסו ושוחזרו.

בסעיף 10 לתצהירו סימן עד העוררת כ 1,000 מטרים שנהרסו.

בדיון ביום 3.4.2017 ויתר המשיב על חקירת עד העוררת.

בסיכום טענות העוררת ביקשה העוררת כטענה חלופית, שאם תידחה טענתה כי יש לפטור את כל הבניין מארנונה תורה הוועדה לחייבה רק בשטח של 570 מ"ר שלא נהרס.

על פי הנתונים שבפני הוועדה מחויבת העוררת על פי החישוב הבא:

בגין נכס 2000275621 בשטח של 998 מ"ר.

בגין נכס 2000275626 בשטח של 921 מ"ר.

על פי סעיף 10 לתצהירו של עד העוררת צפנת יש להפחית מסך שטחים אלה 970 מ"ר.

שטח של 250 מ"ר (מעבר לסך 970 מ"ר) כבר הופחת בגין שטחים שנהרסו בקומת הקרקע.

אשר על כן הננו מורים למשיב להפחית מסך החיובים, מעבר לחיובים שכבר הפחית בגין קומת הקרקע, סך 970 מ"ר אשר הם שטחים שנהרסו ואין עוד לחייבם בארנונה.

סוף דבר. תם ונשלם.

את החלטתנו זו יש לקרא יחד עם החלטתנו מיום 1.1.2018.

הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

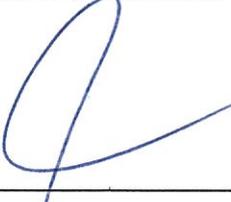
המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.5.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בסיון תשעח
22.05.2018
מספר ערר : 140018232 / 15:03
מספר ועדה: 11731

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר/ת: בלנדר עיצוב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.05.2018.

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


יו"ר: עו"ד רות פרינץ חבר: עו"ד משה קורן חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

ע"ש לוי
בנין עמק, קמחן שפיראוי נצח
לש"ל קמ

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: מושקוביץ מירב ואילן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר ביחס לנכס בו היא מחזיקים ברחוב בנימין מטודלה 67 תל אביב בשלוש טענות:

- הפחתת שטח פרגולה בחצר הנכס בשטח של 24.82 מ"ר משטח הנכס.
- הפחתת שטח חניה בשטח של 7.47 מ"ר.
- חיוב שטח מרתף בשיעור 75%.
- הפחתת חלק משטח מרפסת – לטענת העוררים אין לחייב את שטח אדן המרפסת.

המשיב דחה את טענות העוררים:

בתשובת מנהל הארנונה מיום 3.4.2017 בו דחה מנהל הארנונה את השגת העוררים קבע:

- **"...לעניין שטח של 24.82 מ"ר בקומת הקרקע שטח זה הינו סככה לפיכך הינו בר חיוב בארנונה..."**
- **"לעניין שטח המקלט נשיב כי הינו שטח אינטגרלי משטח הנכס ולכן בר חיוב בארנונה..."**

ביחס לטענות הנוספות של העוררים השיב מנהל הארנונה בכתב התשובה כי מדובר בהרחבת חזית פסולה אולם נדמה כי זנח טענה זו בהמשך הדיון שכן בסיכומיו ובמהלך דיון ההוכחות התייחס לטענות ביחס לחניה ולאדן המרפסת, נביא לפיכך התייחסותו לנושאים אלה בכתב התשובה:

- **השטח לגביו נטען כי הינו מרתף משמש כמחסן ומצוי במפלס קומת הקרקע. לפיכך אין מדובר במרתף.**
- **לגבי החניה טען המשיב כי לא הונחה כל תשתית ראייתית לתמיכה בטענה זו.**
- **לגבי חיוב שטח המרפסת טען המשיב כי בהתאם לתשריט המדידה מטעם העירייה השטח לגביו נטען כי יש להפחיתו מהווה חלק משטח הבניין לחיוב.**

בעלי הדין הגיעו להסכמה לפיה תוצאות הדיון בעררים המאוחדים יחולו גם על שנת המס 2018.

שטח הפרגולה/סככה :

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם יש לסווג שטח זה במסגרת סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה כפרגולה או שטח בניין כטענת המשיב לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

המחלוקת נוגעת לפרשנות אותה יש לתת להוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה /או סעיף 1.3.1 ב' בהתאמה.

המחלוקת נובעת מהעובדה שהפרגולה מכוסה בפלסטיק קשיח שאטום למים.

עיינו בדוח ממצאי הביקורת, בתשריט ובתמונות, שמענו את עדי הצדדים ואין מחלוקת כי לולא כיסוי הפלסטיק שהונח על הרלסים מהעץ המהווים את סכך הפרגולה היה המבנה עונה לתנאי סעיף 1.3.1 י"ג לצו ומסווג כפרגולה.

המשיב טוען כי מדובר בשטח מקורה וככזה יש לסווגו שחלק משטח הבניין.

המשיב מסתמך בפרשנותו זו על כך שמדובר בקירוי וכיסוי קבוע מעל הפרגולה.

במחלוקת בין המשיב לעוררים הננו סבורים כי הצדק עם המשיב:

אין חולק כי עצם קיומו של קירוי הפלסטיק מבטל את הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

מצאנו כי קירוי הפרגולה בכיסוי פלסטיק המונע טפטוף מים משנה את מהותה של הפרגולה והופך את השטח לשטח מקורה.

נדמה כי זו הייתה כוונת מתקין הצו בעת שהבחין בין פרגולה לבין שטח מקורה.

העוררים הציגו את היתר הבנייה של הבית בו מוגדר השטח שבמחלוקת כפרגולה ונדמה כי הפנייה לדיני התכנון והבנייה ועיון בהגדרות לפרגולה ולהצללה אינה רלבנטית במקרה זה ואינה תומכת בעמדת העוררים לפיהן הכוונה בהצבת תנאים למצללה ואטימות מתייחסת לאור ולא למים.

מרגע שקירו העוררים את הפרגולה הפכו אותה למעשה לסככה.

מכל האמור לעיל, מעדויות הצדדים, מדו"ח ממצאי הביקורת ומהתמונות שצורפו לכתב הערר ולדוח ממצאי הביקורת הגענו למסקנה כי דין הערר ביחס לשטח הפרגולה להידחות.

הפחתת שטח חנייה:

העוררים טוענים כי השטח שבמחלוקת משמש לחנייה בלבד ועל כן ובהתאם לסעיף 1.3.1 ד' לצו הארנונה יש להפחית שטח זה מסך השטח לחיוב בנכס.

שלא כמו בנושא הפרגולה, כאן מבקשים העוררים להתעלם מהוראות היתר הבנייה של הבית ולסווג את הנכס כשטח חנייה על אף שבהיתר הבניה מוגדרים שני מקומות חנייה אחרים.

העוררים טוענים במקרה זה כי היתר הבנייה אינו רלבנטי לקביעת הסיווג.....

המשיב סירב להפחית שטח זה מאחר ובביקורת בשטח נמצא כי פונקציונאלית לא ניתן לעשות שימוש בשטח זה לחנייה.

הוסף לכך שמבחינה תכנונית (היתר הבניה) ותקנית אין השטח מתאים לשמש כחנייה בה בשעה שבסמוך לו נמצאות שתי חניות תקניות הרי שאין לסווגו שטח חנייה ובכך הוכח פוטנציאל השימוש.

העוררים התבססו על כך שבעת הביקורת חנה רכב בשטח נשוא המחלוקת ואף הרחיקו וטענו כי שטח חניה, גם אם הוא קטן או צר, יכול שישמש לאופניים או אופנוע ולא רק לרכב.

לאחר שעיינו בדוח ממצאי הביקורת, בתמונות, במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים ובעדויות בפנינו הגענו למסקנה כי השטח שבמחלוקת אכן משמש כחניה.

מבחן השימוש הוא המבחן המנחה בעת בחינת שיקול דעתו של מנהל הארנונה. מקום בו יש מחלוקת נעזרים אנו בנתונים נוספים כדוגמת דיני התכנון והבנייה. הוראות התקן והשכל הישר.

סקול כל הנתונים הנ"ל, עיון בתמונות והעובדה כי בעת הביקורת חנה רכב בשטח זה מלמד כי השטח משמש פונקציונאלית כחניה על אף הספקות שהעלה המשיב בעניין.

מכל האמור לעיל דין הערר בנושא הפחתת שטח ה"חנייה" להיתקבל.

שטח הממ"ד/מרתף:

העוררים טוענים כי השטח שבמחלוקת מצוי בשטח המרתף, מתחת למפלס הקרקע של הבית ולפיכך ובהתאם לסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה יש לחייבו ב 75% משטחו בלבד.

המשיב טען כי מדובר בשטח של 8.77 מ"ר המצוי בקומת הקרקע ולא במפלס המרתף.

עלינו להכריע האם שטח זה נמצא כהגדרת הצו בסעיף 1.3.3 ד': **"חלק פנימי של בניין שנמצא ברובו מתחת לפני הקרקע לפי הכניסה הראשית ליחידה"**.

בדוח ממצאי הביקורת שצורף כחלק מראיות המשיב מצוין ביחס לשטח זה :

"שטח הממוקם 6 מדרגות מתחת לקומת הקרקע כפי שנמדד על ידי זייד. בשטח זה אוחסן ציוד, קיים חלון מילוט ודלת ברזל מאסיבית"

בשים לב לדוח ממצאי הביקורת, לעדותו של המודד מטעם המשיב לתשריט המדידה המציין את גובה הממ"ד לעומת גובה הכניסה הראשית ולעדותו של העורר שהעיד כי המרתף נמצא מתחת למפלס הכניסה ובשים לב להוראות היתר הבנייה מצאנו כי יש לסווג שטח זה על פי סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה שכן הוא **"ברובו מתחת לפני הקרקע לפי הכניסה הראשית ליחידה"**.

לפיכך דין הערר בעניין שטח המרתף להתקבל.

הפחתת חלק משטח המרפסת :

העוררים טוענים כי יש להפחית את שטח אדן המרפסת שכן על פי שיטת המדידה הנהוגה אצל המשיב אין לכלול קירות חוץ וקירות פנים בתוך שטח הבניין.

עיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת כמו גם בתצהירי הצדדים והשתכנענו כי מדובר בשטח המהווה חלק מהמרפסת הפתוחה המשמש את העוררים ואין מדובר בחלק מקירות החוץ של המבנה.

העוררים לא הניחו כל תשתית ראייתית או משפטית המצדיקה סיווג שטח זה כחלק משטח הקיר החיצוני של הבניין. מדובר בחלק מהמרפסת, נכס בר שימוש על ידי העוררים ואף תשובות עד המשיב בעניין זה בחקירתו מלמדות כי גם במקרים דומים ו/או אחרים היה המשיב מחייב שטח דוגמת שטח זה כחלק משטח הבניין.

מכל האמור לעיל דין הערר בעניין שטח המרפסת להידחות.

סוף דבר , הערר מתקבל חלקית בנושא שטח החניה והמרתף.

הערר נדחה ביחס לשטח הפרגולה ולשטח המרפסת.

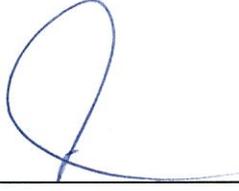
אין צו להוצאות.

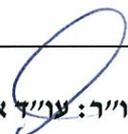
ניתן בהעדר הצדדים היום 21.5.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי