

ערך 140010172

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה פללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררים: 1. סבג שרונה ת.ז 057278558

2. סבג יצחק ת.ז 056690464

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנו, הינו נכס ברחוב ד' 56 בתל אביב (נכס מס' 2000399784) (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררים

2.1. טענת המשיב כי ההשגה הוגשה באיחור מהווה הטעיה, שכן בשיקולי דחיית ההשגה לא הועלתה טענת איחור או שיהוי. אין כל איחור בהגשת הערר, ומשכך אין המשיב רשאי לתקן טענותיו בדיעבד או להעלות טענות חדשות שלא נטענו בשלב הטיעון בהשגה, תוך אימוץ טענות משלב מוקדם.

2.2. יש לדחות את טענת המשיב כי תשובתו תתייחס לשנת המס הנוכחית בלבד (2014), שכן בחשבון הארנונה שנשלח לעוררים, ואשר הוא מושא ההשגה מצוין מפורשות בחלקו התחתון: "תאריך עריכת החשבון 21.1.14", ואילו למועלה, בפירוט החשבון מצוין: "ארנונה כללית עד לתאריך 31.10.13 - 257,004.44 ₪, "חיובים שונים: הפרשי הצמדה וריבית 6,155.69 ₪. הערר הוגש בגין חשבון זה, שאינו רק לשנת 2014 בלבד אלא עד 31.10.13.

2.3. ההלכה קבעה כי אין המשיבה /או כדוגמתה רשאיות לגבות ארנונה באופן רטרואקטיבי, וכי ידו של בית המשפט "תהא קפוצה" בהתרת חיובי ארנונה רטרואקטיביים.

2.4. בניגוד לדרישות צו הארנונה, דרישת התשלום, נספה א', אינה כוללת כל הגדרה של הנכס הנישום, שיטחו אינו מצוין, סוג הנכס לא ידוע והשימוש בו לא ידוע.

לאור האמור לעיל יתכן כי המבנה הנישום הוא שטח מקורה שאין לשומו על פי הוראות סעיף 1.3.1 ד' לצו הארנונה.

2.5. המשיבה עצמה מציינת שחור על גבי לבן בחשבון הארנונה כי שמות המחזיקים בנכס הם: "טרם לוי, ישראלי טל, ישראלי אסף", ולא העוררים, אשר מכותבים לו בלבד, באופן שיש בו כדי להוות הודאה כי העוררים אינם חבים בתשלום הארנונה, שכן לא הם המחזיקים בנכס, אלא אחרים שזהותם ידועה לעירייה ונקובה.

2.6. יתר על כן, מחקירתו של מר גבי קדוש שהינו מנהל יחידה באגף לחיובי ארנונה ניתן ללמוד שהמשיבה מסתמכת על "רשימות מחלמיש" לקביעת זהות החייבים בנכס, אך מאידך גיסא נוקבת בשמות המחזיקים בחשבון עצמו, שאינם העוררים, ותובעת תשלום מהעוררים. כך, בעמ' 7 לפרוטוקול נאמר במפורש: "ת. אני לא יודע אם ניתן להתגורר בנכס בגינו תופעת העירייה ארנונה לא הייתי שם" ועוד: "ת. אם אני נשאל מדוע הייתי ממועד זה, אני משיב שזו לא החלטה שלי, זה החלטה מולל לכלל הנכסים בכפר שלם"; ועוד: "ת. אם אני נשאל

איך החלטתו לגבי זהות החייבים בנכס מושא הערר, אני משיב שאנחנו קבלנו רשימות של מחזיקים עם תעודות זהות מחלמיש..", ובעמ' 8: "ת. אם אני נשאל שיפול להיות שפנישהו אחר מתגורר שם ופשוט לא בדקנו, אני משיב שיפול להיות".

2.7. החובה לבדוק את זהות המחזיק חלה על העירייה (ת"א 26845-10-12 בבית משפט השלום בחיפה שלומי בר עוד נ' עיריית חיפה; ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי).

2.8. מושכלות יסוד הן כי החיוב בארנונה מושת על "המחזיק למעשה" (המחזיק הפונקציונאלי) ולא על מי שהוא בעל הזכות המשפטית לכאורה להחזיק, וכאשר קיימים מספר מחזיקים כהגדרתם בחוק, כגון בעל נכס ושוכר, חובת התשלום תחול על מי מביניהם שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבחינת התחוקה.

2.9. ה"תצהירים" של העוררים, שצירף המשיב, אינם חתומים ואינם מאומתים, והעוררים אף הוכיחו בתצהיריהם ובחקירתם, כי מעולם לא חתמו על תצהירים אלו או אתרים הדומים להם.

2.10. פסק הדין שניתן בעניין הנכס אינו רלוונטי ואינו יכול להוות ראייה כל שהיא כי העוררים מחזיקים בנכס, שכן מצוין שם בעמ' 3 סעיף 2 באופן כללי: "הנתבעים פולם הם בני משפחה אשר מתגוררים או התגוררו במקרקעין או בסמוך אליהם", אלא שלא מצוין מי בדיוק התגורר, היכן ומתי. ודאי שלא ניתן להשתמש בפסק הדין כראיה מקום שהעוררים לא לקחו כלל חלק בהליך המשפטי, לא העידו, לא נחקרו ואף לא נכחו באולם בעת הדיונים והאמירה הינה אוביטר מרוחק מהאמת, כללי וסתמי.

2.11. גם הבקשה לגילוי מסמכים ולהארכת מועד להגשת בקשת רשות להתגונן, שהוגשה על ידי המשיב, ואשר נתמכת בתצהירו של מר יחיאל תרם בלבד, ממילא לא מצוין את העוררים כמחזיקים בנכס כל שהוא, אלא אדרבא, מצוין באופן כללי כי "קיימים 14 בתי מגורים ובהם מתגוררים ילדי ובני זוגם, נכדי ובני זוגם ועמם ילדיהם הקטינים וכמופן רעייתי ואני". איזה נכסים? מי מתגורר ואיפה? היכן הם הנכסים? גודלם? מי מהילדים מתגורר בכל אחד מהנכסים? היכן הראייה כי העוררים באופן ספציפי מתגוררים בנכס ספציפי בר שומה? כלום!!

2.12. העוררים הוכיחו כי הם לא מחזיקים בנכס נשוא השומה, כי המשיב יודע שהם אינם המחזיקים, כי הוא יודע את זהות המחזיקים והוא ממשיך לטעון כנגד העוררים טענות סרק לתכלית זרה.

לפיכך, מתבקשת כבי הועדה הנכבדה לקבל את הערר ולהייב את המשיב בהוצאות לדוגמא.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. טענת העוררים כנגד אי חוקיותו של החיוב הרטרואקטיבי, אינה מצויה במסגרת סמכויותיה של ועדת הערר הנכבדה.

3.2. העוררים איחרו בהגשת ההשגה כיוון שהודעה מטעם המשיב נשלחה לעוררים כבר ביום 27.8.2013 ואף קודם לכן, בתאריכים 10.7.2013, 7.8.2011, אולם השגת העוררים התקבלה אצל המשיב רק ביום 6.1.2014, תוך חריגה ממסגרת המועדים הקבועים בחוק הערר להגשת השגה.

3.3. המועד להגשת ההשגה הינו מהיום בו נשלחה הודעת החיוב לעוררים, עליה אף ניתנה לעוררים הזכות להגיש השגה, ולא ממועד שליתת הודעת הדרשה שאינה מהווה הודעה עליה ניתנה זכות להגיש השגה. למנהל הארנונה אף אין סמכות בחוק הערר להאריך את המועד להגשת השגה.

- 3.4. לאור האמור, ובהעדר הסבר מניח את הדעת מדוע הוגשה 'ההשגה' במועד בו הוגשה, יש לקבוע, כי העוררים לא הוכיחו כי ההשגה הוגשה במועד.
- 3.5. במסגרת מידע שהועבר אליה ע"י חברת חלמיש, שהחלה לפעול בשנים האחרונות בשכונה לצורך קידום פרויקט פינוי בינוי, נודע לעירייה על הנכס של העוררים. במסגרת זו הובאו לידיעת העירייה פרטים על קיומם של נכסים חדשים רבים, אשר העירייה לא ידעה על קיומם, וכפועל יוצא על קיומם של מחזיקים רבים נוספים אשר לא היו רשומים כלל בספרי העירייה, וכן על קיומם של שינויים מהותיים בחיובם של נכסים אשר היו רשומים בספרי העירייה. בעקבות המידע החדש שהועבר לעירייה נפתחו עד היום מעל 400 יחידות שומה חדשות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר.
- 3.6. עד היום הוסדרו חלק מהחיובים, ולגבי אחרים קיימת עדיין התנהלות מול המחזיקים הן במסגרות משפטיות, והן במסגרת מדידות וביקורות שונות. המידע שהועבר לעירייה כלל, בד"כ, רשימת מתחמים גדולים בהם מחזיקה משפחה אחת, כאשר בשל העובדה שמדובר במתחם מגודר ומבוצר לא ניתן היה לדעת את התפלגות הנכסים בתוכו ואת תלוקת ההחזקה בנכסים השונים שבתוך המתחם בין בני המשפחה השונים.
- 3.7. מדובר בעבודה מאומצת ומורכבת המחייבת בדיקות במספר מאגרי מידע, תצלומי אויר ותיקי בית, והשוואת הנתונים לחומר המצוי בידי העירייה. רק עם איתור כל הנכסים הרלוונטיים יכולה הייתה העירייה להתחיל בחיוב הנכסים.
- 3.8. בשל מורכבות העניין, פנתה העירייה לכלל המחזיקים אשר הנתונים החדשים רלוונטיים לגביהם, בבקשה ליצור עימה קשר כדי לאפשר ביקורת בנכס, ומחזיקים (לרבות העוררים) נקראו לפנות לעירייה תוך 30 ימים כדי לאפשר תיאום ביקורת בנכס והוצאת חיוב בהתאם.
- 3.9. ועד שכונת עיריית שלם הגיע להסדר עם העירייה, שחיובי הארנונה לא יוצאו 7 שנים רטרואקטיבית כי אם מיום 1.1.09 בלבד.
- 3.10. משהעוררים לא פנו לעירייה, נאלצה העירייה ביום 10.7.2013 להוציא חיוב בהתאם לנתונים שהיו בידיה באותה העת. נתונים אלה התייחסו למתחם של 1,562 מ"ר ברחוב ד 56 בשכונת כפר שלם, המוחזק בידי משפחת טרם המורחבת. מאחר ומדובר בשטח מתוחם ומגודר, אשר לא ניתן לדעת כיצד הוא מחולק פיסית, ומי מחזיק בכל מבנה במתחם, נאלצה העירייה להוציא הודעה אחת לכלל בני המשפחה, אשר לפי הנתונים שהועברו לעירייה מחזיקים במתחם.

בענייננו, בנוסף למידע שהתקבל בעירייה, הגישה חברת חלמיש ועיריית תל אביב תביעה לסילוק ידם של העוררים ובני משפחתם מהמקרקעין, במסגרתה הגישו העוררים בעצמם תצהיר לבית המשפט, בו הצהירו כי הם מחזיקים בנכס שבמחלוקת.

3.11. העוררים טענו טענות עובדתיות סותרות בהליכים שונים, יש לראות בערר דגן כלוקה בחוסר תום לב וחוסר נקיון כפיים, ויש לדחותו מטעמים אלו בלבד. לא יתכן כי העוררים בהליך לסילוק ידם, יטענו כי הם מחזיקים בנכס יחד עם ילדיהם, מטעמים ברורים (הכרה בוועדת פינויים לפיצוי כספי), אולם בהליך שעניינו חיוב בארנונה בגין הנכס, יטענו העוררים טענה סותרת לחלוטין, כי הם לא מחזיקים בנכס. העוררת אף לא נתנה הסבר מניח את הדעת מדוע במשך 20 שנה היא לא שינתה את הפרטים בתעודת הזהות שלה, שם מופיעה כתובתה הרשמית ככתובת הנכס.

3.12. בענייננו אף מתקיים התנאי להתקיימותו של השתק השיפוטי, שכן שאלת החזקה של העוררים בנכס כבר הוכרעה בבית המשפט.

3.13. טענת העוררים, כי התצהירים אינם התומים, ולכן אין מקום להתייחס לאמור בהם, הינה טענה הנגועה בחוסר תום לב ואי נקיון כפיים. העוררים אינם חולקים על כי היו חלק מההליך בבית המשפט בתביעת הפינוי, והיו מיוצגים ע"י עו"ד חריש, שהגיש תצהיריהם לבית המשפט. התצהירים הוגשו לבית המשפט במסגרת תביעת הפינוי כפי שאלו הוצגו בוועדה הערר, ראיה לכך היא מכתבו של עו"ד חריש, המאשר כי התצהירים הוגשו כך. זאת ועוד, בהרבה מאוד מקרים במהלך דיון ההוכחות בבית המשפט מאשרים המצהירים במהלך עדותם בבית המשפט, כי האמור בתצהיריהם הינו אמת, והתצהיר מתקבל כדין. וועדת הערר הנכבדה מתבקשת להתייחס לתצהירים של העוררים שהוגשו לבית המשפט.

3.14. בנסיבות אלה, טענות העוררים כנגד החיוב, שהוצא לתקופה שהינה מצומצמת עשרות מונים מהתקופה לגביה טענו העוררים בבית המשפט, כי הם מחזיקים, לוקה בחוסר תום לב, והינה בבחינת טענת הקוזאק הנגזל. העוררים הם אלה שלא מסרו לעירייה את המידע הנדרש לצורך החיוב. דווקא כשמדובר בשכונה אשר המורכבות והבעייתיות שבה ברורה לכל, מקבלת חובה זו משמעות גדולה שבעתיים. גם כאשר פנתה העירייה לעוררים עוד טרם החיוב בבקשה לפנות אליה כדי להסגיר את חיובם, התעלמו העוררים מפניה זו.

3.15. המשיב מתנגד לפסיקת הוצאות נגדו. ועדת הערר הנכבדה אינה נוהגת לפסוק הוצאות כנגד צד להליך בפניה, אלא במקרים חריגים מאוד.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.

4.2. ראשית נבהיר, כי אנו דוחים את טענת המשיב בדבר הגשת ההשגה באיחור.

4.3. מבלי להביע עמדה בשאלה האם ההשגה אכן הוגשה באיחור, הרי שמשעה שמנהל הארנונה לא דחה את ההשגה על הסף, מן הטעם שהוגשה באיחור, אלא דן בה לגופה ודחה אותה מהטעמים שפורטו בתשובה, ואף העלה טענותיו בעניין זה לראשונה בפני ועדת הערר, הרי שאין לדחות את הערר בשל האיחור בהגשת ההשגה.

4.4. יפים לעניין זה דבריו של בית המשפט העליון (כבוד השופטת ברק-ארז) בבר"ס 901/14 עב"ד ויקטור נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו):

"אני סבורה כי משעה שמנהל הארנונה נמנע מודחיית ההשגה על הסף (בהתאם לסמכות הנתונה לו באמור להארכת מועד להגשת ההשגה), המשיבה הייתה מנועה מלהעלות בפני ועדת הערר טענה זו, מפני חובת ההגינות שבה היא חייבת (ראו: ארנונה עירונית ב, שם; ע"ש (מחוזי חיפה) 5245/99 הוולס נ' ועדת הערר ארנונה – עיריית חיפה [פורסם בנבו] (5.5.1999)). בהתאמה, גם ועדת הערר לא הייתה רשאית לדחות את הערר רק בשל האיחור בהגשת ההשגה בנסיבות אלה."

וכן דבריו של כבוד השופט פוגלמן באותו פסק דין:

"משעה שמנהל הארנונה לא ראה לדחות את ההשגה על הסף, אלא דן והכריע בה לגופה, המשיבה היתה מנועה מלטעון לפני ועדת הערר כי יש לדחות את הערר בשל איחור בהגשת ההשגה."

4.5. שנית, ולגופם של דברים, על פי הראיות והעדויות שהוצגו בפנינו, שוכנענו, כי העוררים הם אינם בעלי הזיקה הקרובה לנכס, וכי הם לא התזיקו ואינם מחזיקים היום בנכס.

4.6. עדויותיהם של העוררים, כי הנכס אינו בבעלותם, בשליטתם או בחזקתם, כי מעולם לא היתה להם זכות רשומה או לא רשומה בנכס, כי למן מגוריה של העוררת כילדה בשנת 1990, לא התגוררה בנכס (והעורר מעולם לא התגורר בו), כי מעולם לא שכרו או השכירו את הנכס, וכי מעולם לא החזיקו בנכס או בזכות בנכס, אמינה עלינו, והיא לא נסתרה על ידי המשיב.

4.7. המשיב לא הציג בפנינו ולו ראיה אחת ממנה עולה, כי העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה לנכס. תצהיריהם של העוררים, אותם הגיש המשיב, בהם כביכול הצהירו העוררים על זיקתם לנכס, אינם חתומים על ידי העוררים, ואינם יכולים להוות ראיה לאמור בהם.

4.8. גם הודעת עורך דין חריש, לפיה תצהירים אלה (יחד עם תצהירים נוספים) יחתמו תוך ימים ספורים אין בה כדי להועיל למשיב, שכן אין בה כדי להעיד כי תצהירים אלו נחתמו בפועל.

4.9. גם בפסק הדין שניתן בתביעה שהגישה חברה ממשלתית עירונית לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו נגד העוררים ומשפתם אין אזכור לתצהיר שהוגש מטעם העוררים, או התייחסות ספציפית לזיקתם של העוררים לנכס (בניגוד לבני משפחה אחרים, לגביהם יש התייחסות ספציפית בפסק הדין).

4.10. ויודגש, עסקינן במידע שניתן היה לבררו, והמשיב יכול היה לפנות לעו"ד חריש ולגבות עדות הימנו, ומשלא עשה כן אין לו אלא לחלין על עצמו.

4.11. גם העובדה שעל אף שבחשבון הארנונה (נספח "א" לסיכומי העוררים) מציין המשיב את שמות המחזיקים בנכס, הרי העוררים אינם רשומים כמחזיקים, יש בה כדי להעיד, כי המשיב יודע מי הם המחזיקים בנכס וכי לשיטתו הוא העוררים אינם מחזיקים בנכס.

4.12. יצוין, כי העובדה כי העוררת לא שיתנה את כתובתה בלשכת רישום האוכלוסין משך שנים כה רבות אכן תמוהה, אך אין בה כדי להעיד על זיקה לנכס, שבכוחה לחייב בארנונה.

4.13. באשר לטענת המשיב בדבר השתק שיפוטי, הרי היות וכאמור לעיל, לא הוצגו בפנינו טענות שטענו העוררים בהליכים אחרים (שכן, תצהיר שאינו חתום על ידם אינו בבחינת ראיה), הרי שלא ניתן לדחות את הערר מחמת השתק.

4.14. למניעת ספק נבהיר, כי מטבע הדברים, העוררים יהיו מושתקים מלטעון בהליך אחר, ובפני ערכאות שיפוטיות אחרות, כגון וועדת פינויים לפיצוי כספי, טענות הסותרות את טענותיהם בהליך זה, לפיהן הם אינם מתזיקים בנכס, וכי העוררת לא התגוררה בנכס למן שנת 1990.

4.15. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי בהיעדר ראיה לזיקתם של העוררים לנכס, לא ניתן לחייב את העוררים בארנונה בגין הנכס.

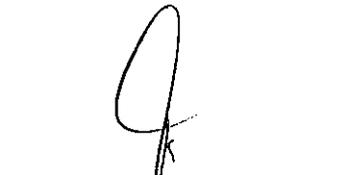
4.16. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

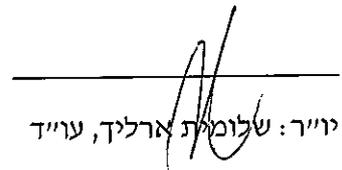
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 15/10/2015.


חברה: שירלי קדם, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

ערך 140009815

בפני ועדת הערך לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

פסגת הרצל בנייה וייזום בע"מ ואח'

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנו, הינו המחסן המשותף המצוי בבניין שברחוב הרצל 103 בתל אביב (להלן: "הנבס" או "המחסן").

2. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין ותחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות ברובו, ולהתקבל בחלקו בלבד.

3. הצדדים לערר

3.1. בסיכומיה פתחה העוררת וטענה כי הערר הוגש בשם העוררת, שהינה בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, וכן בשם בעלי הדירות בקומה הראשונה, המוכרות כתתי חלקות 6-13.

3.2. בסיכומיו השיב המשיב לטענה זו וטען, כי הערר הוגש אך ורק בשם בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, וכי לכן התחלטה בערר זה, עניינה אך ורק הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20.

3.3. לשם השלמת התמונה נפרט, כי בתגובתו לבקשה לתיקון פרוטוקול הדיון המקדמי שהגישה העוררת, שעסקה בתיקון שם העוררת, ביקש המשיב, להורות לעוררת "לציין ברחל בתך הקטנה מהם הנכסים שבגינם הגישה את הערר שלפנינו".

3.4. ביום 11.5.2014 נעניתי לבקשה והוריתי לעוררת להגיב לבקשה זו של המשיב.

3.5. בתגובה הגישה העוררת הודעה לפיה הערר הוגש בשם פסגת הרצל בניה ויזום בע"מ, שהינה בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, ובשם בעלי הדירות בקומה הראשונה, המוכרות כתתי חלקות 6-13, המיוצגים על ידי עו"ד צביקה ציפוק, אשר ביקש כי הערר יוגש אף בשמם.

3.6. ביום 13.5.14 הוריתי להעביר את הודעת העוררת לידיעת ב"כ המשיב ולתגובתו.

3.7. בהעדר תגובה מאת המשיב, ולאור טיעוני הצדדים בסיכומיהם, ביום 27.7.15, הורינו לב"כ העוררת להציג בפנינו יפויי כח, המייפים את כוחו של עו"ד צביקה ציפוק, להצטרף לערר, ואשר מכוחם זכאי היה עו"ד ציפוק ליפות את כוחו של ב"כ העוררת דיכאן, עו"ד גולדשטיין.

כן קבענו, כי אם לא יוצגו יפויי כח כאמור עד ליום 25.8.15, ייראה הערר כאילו הוגש על ידי העוררת – שהינה בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, ועל ידה בלבד.

~~3.8. ביום 28.7.15, הגיב ב"כ המשיב להחלטתי זו, וטען כי לכאורה, ביום 15.5.14, הוא הגיש תגובה, בה התנגד למבוקש, וביקש כי אעיין שוב בהחלטתי מיום 27.7.15.~~

מבדיקה נוספת עלה, כי תגובה זו אינה מצויה בתיק.

3.9. מכל מקום, היות ולא ניתנה החלטה שמקבלת את עמדת המשיב, כפי שבאה לידי ביטוי באותה תגובה, וממילא המשיב לא יכול היה לצאת מהנחה שהתנגדותו התקבלה, ולאחר שחזרנו ושקלנו את טיעוני הצדדים לא מצאנו לנכון לשנות מהחלטתנו האמורה.

3.10. ביום 24.8.2015 הגיש ב"כ העוררים יפויי כח, אשר לטענתו התקבלו מעוה"ד המייצג את בעלי הדירות המוכרות כתתי חלקות 6-13.

3.11. דא עקא, שיפויי הכח שהוצגו הינם ישנים, חלקם מ-2005, ובכל מקרה הם אינם עוסקים בהליך שבפנינו.

3.12. אשר על כן, ביום 24.8.2015 הורינו, כי ככל שלא יוגשו יפויי כח רלוונטיים עד ליום 26.8.2015, ייראה הערר כאילו הוגש על ידי בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, ועל ידה בלבד.

3.13. ביום 26.8.2015 הגיש ב"כ העוררת בקשה להארכת מועד להצגת יפויי כח עד ליו 3.9.2015, לה נעתרנו.

3.14. על אף חלוף המועד, לא הגיש ב"כ העוררת יפויי כח המייפים את כוחו לנהל את ההליך מטעם בעלי הדירות המוכרות כתתי חלקות 13-6, ואשר על כן, אנו קובעים כי הצדדים להחלטה זו הינם העוררת והמשיב והם בלבד.

4. תקופת הערר

צודק ב"כ המשיב כי ההשגה והערר הוגשו במהלך שנת 2013, וכי אין בפנינו השגה ו/או ערר שהוגשו בשנת 2014, ואשר על כן, תחולתו של ערר זה הינה 31/12/13 – 1/1/12.

5. אין למחוק את הערר בשל העדר נימוק מספק בתשובה להשגה

5.1. בסיכומיה טענה העוררת כי יש לקבל את הערר, שכן תשובת המשיב להשגה היתה בלתי מנומקת, וזאת, לטענתה, בניגוד להוראות סעיף 2 לחוק לתיקון סדרי מנהל (החלטות והנמקות) התשי"א – 1958, הקובע כי על מנהל הארנונה לנמק החלטתו.

5.2. לטענת העוררת, מאחר שהתשובה לא נומקה בהתאם לנדרש בחוק לתיקון סדרי המנהל (החלטות והנמקות), תשי"ט – 1958, הרי כאילו לא ניתנה תשובה, ולכן, בהתאם לסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976, יש לראות את ההשגה כאילו התקבלה.

5.3. אין בידינו לקבל טענה זו.

5.4. ככל שסברה העוררת כי השגתה התקבלה, היה עליה לנקוט בדרך אחרת ולא להגיש ערר על החלטתה, שאם אין עסקינן בחלטת, מדוע הצורך בהגשת ערר?

5.5. ברי בכל מקרה, כי מדובר בטענה, אשר אינה יכולה להוות עילה לערר, וממילא איננו מוסמכים לדון בה.

5.6. למעלה מן הצורך, נבחר, כי איננו סבורים כי עסקינן בתשובה שאינה מנומקת, ובכל מקרה, אנו סבורים כי הסנקציה הקבועה בסי' 4(ב) לחוק הערר נועדה למקרים בהם לא ניתנה תשובה כלל, ולא למקרים כגון דא.

6. המחסן אינו בבחינת שטח משותף הפטור מארנונה

6.1. לגוף העניין, המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב השאלה האם הנכס הינו בבחינת רכוש משותף שחל עליו סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה של עיריית תל אביב לתקופה הרלוונטית, הקובע כי שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב בארנונה.

6.2. טוענת העוררת, כי הכלל על פי צו הארנונה הוא, כי שטח משותף פטור מארנונה, כי החרג הוא שטחים המשמשים לרווחת הדיירים כמו בריכה וחדר משחקים, וכי מחסן אינו נמנה עם החרגים החייבים בארנונה.

6.3. לטענת העוררת, כוונת המחוקק בהחריגו שימושים הדומים לשימוש בדירה, כמו חדר משחקים, הייתה למנוע הערמה בדרך של הפיכת שטחים לתדרי משחקים, והוא לא התכוון להחריג מהפטור שימושים מקובלים כמו מחסן משותף.

עוד טוענת העוררת, כי שימוש בחדר משחקים ובריכה שונים מהותית מהשימוש במחסן משותף. בראשונים נמצאים זמן רב, נהנים ונוהגים כמעט כמו בדירה, ואילו במחסן משותף, נמצאים מעט מאוד זמן, לא נהנים וכו', וכי הדבר נכון שבעתיים במחסן דוגמת המחסן דגן, בו הדיירים לא עשו אף לא שימוש מועט.

6.4. אין בידינו לקבל את טענות העוררת. תכליתו של סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה, הינה לפטור שטחים משותפים בבנייני מגורים כגון חדרי מדרגות, מעליות, לובי המבנה וכו', אשר מטיבם משמשים הן את בעלי הדירות והן את המבקרים בבניינים אלה, וזאת להבדיל משטחים שהינם בשימוש משותף של כלל הדיירים. אין הבדל מהותי בין מתסנים "אישיים" ונפרדים, המשויכים כל אחד לדירה מסוימת, לבין מחסן "כללי", המיועד לשימוש של כל דיירי הבניין.

6.5. אשר על כן ולאור האמור לעיל אנו דוחים טענה זו, וקובעים, כי המחסן אינו בבחינת שטח משותף הפטור מארנונה.

7. אין להשית את החיוב בארנונה על מוסך האופנועים

7.1. בסיכומיה העלתה העוררת לראשונה, את הטענה כי אם יוחלט כי יש לחייב את המחסן בארנונה, כי אז יש להשית את החיוב על מוסך האופנועים שברח' הסדנא 16.

7.2. העוררת הוסיפה וטענה כי המשיב ידע אודות המחזיק האמור, והפנתה לצורך כך, לדו"ח החוקר מטעם המשיב.

7.3. אין בידינו לקבל טענות אלה של העוררת, שעלו לראשונה במסגרת הסיכומים, באשר עסקין בהרחבת חזית אסורה.

7.4. מבלי לגרוע מהאמור, ולשם השלמת התמונה בלבד יצוין, כי ממילא דו"ח הביקורת נערך על ידי המשיב בשנת 2014, וכי כאמור לעיל, ערר זה אינו מתייחס לתקופה זו.

8. אין להטיל על העוררת חיוב בגין החלק היחסי של הקומה המסחרית

8.1. בהסכם פשרה שנערך בין הבעלים של בעלי הקומה המסחרית - תתי חלקות 5-1, אשר קיבל תוקף של החלטה, הסכים המשיב לפטור את בעלי החלקות האמורות מארנונה בגין שטח הנכס, ולחלק את הארנונה בגין שטח זה, על שאר בעלי היחידות (תתי חלקות 20-6).

8.2. העוררת כמו גם בעלי היחידות האחרות בבניין, לא היו צד להליך האמור, עמדתם לא נשמעת, וממילא אין בהחלטה האמורה כדי לחייבם ו/או להשתיקם.

8.3. לא הובאה בפנינו כל ראיה המצדיקה את מתן הפטור לבעלי היחידות המסחריות.

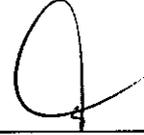
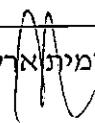
- 8.4. את הטענה היחידה שהעלה המשיב בעררו בעניין זה, לפיה מדובר בשטח השייך לבניין המגורים בלבד, זנת המשיב בעררו, וטוב שעשה כן, שכן לא הובאה כל ראיה לתמיכה בכך.
- 8.5. הטענות האחרות שהעלה המשיב בסיכומיו בעניין זה, לפיהן לכאורה מדובר במחסן, אשר נועד מטיבו ומטבעו לשמש את העוררת ואת שאר דירות המגורים בבניין, ולא את החנויות, ואו כי החזקה בנכס מצויה בפועל בידי העוררת, וכי לה הגישה הבלעדית לשטח המחסן, הינן בבחינת הרחבת חזית אסורה. המשיב מופנה בעניין זה לטיעונו הוא, מדוע אין להסכין עם הרחבת חזית בסיכומים.
- 8.6. באשר לטענת המשיב כי היה על העוררת לצרף את בעלת היחידות האמורות לערר, מוטב היה לה לולא נטענה. המשיב הוא שבחר להתקשר עם בעלת היחידות האמורות בהסכם פשרה, אשר להבדיל מהעוררת שאינה צד לו, המשיב מחויב בו.
- 8.7. אשר על כן, אנו קובעים כי אין לחייב את העוררת בארנונה בגין החלק היחסי של הקומה המסתרית.

9. יש לחייב את בעלי היחידות בבניין בארנונה בגין הנכס, לפי יחס שטחי הדירות

- 9.1. בסיכומיה ביקשה העוררת להזכיר את הסיכום לפיו אם תגיע הוועדה הנכבדה למסקנה כי יש לחייב את מחזיקי היחידות בארנונה, יחול החיוב לפי שטחה היחסי של כל יחידה, ולא יחול עליהם באופן שווה.
- 9.2. בסיכומיו התעלם המשיב מטענת העוררת בעניין סיכום זה, וטען כי יש לחייב את בעלי היחידות באופן שווה.
- 9.3. היות ואכן כך סוכם במהלך הדיונים המקדמיים, והיות וס' 1.3.1 ז' לצו אינו נוקט בלשון חד משמעית לעניין שיטת החלוקה של השטחים המשותפים בני החיוב בין הדיירים השונים בבניין שרובו משמש למגורים, אנו עושים שימוש בשיקול דעתנו, וקובעים כי יש לחייב את בעלי היחידות באופן יחסי לפי יחס שטחיהן, כפי המופיע בספרי העירייה.
10. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את טענות העוררת בכל הקשור לפטור מחיוב ארנונה בגין שטח המחסן, וקובעים כי שטח המחסן הוא בר חיוב, וכי יש להטיל את החיוב על כל המחזיקים בבניין, כולל המחזיקים בקומה המסתרית, ולא רק על מחזיקי הדירות, וזאת כל אחד כפי חלקו היחסי, כפי המופיע בספרי העירייה.

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

12. ניתן בהעדר הצדדים ביום 15/10/2015

חברה: שירי לי קדם, עו"ד חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

37911105v

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 19.10.2015
בחשון תשעו
מספר ערר : 140012793 / 11:01
מספר ועדה : 11245

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ליברזון יהונתן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

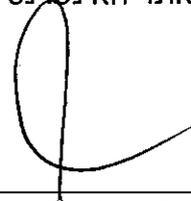
ניתן תוקף להחלטה להסכמה בין הצדדים.
הערר יתקבל חלקית באופן שפטור יינתן מיום 1/2/15 ועד ליום 15/3/15.

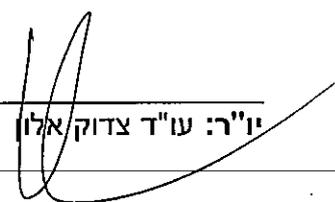
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 19.10.2015.

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 : 19.10.2015
ובחשון תשעו
מספר ערר : 140012818 / 11:22
מספר ועדה : 11245

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ברנשטיין גל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל חלקית באופן שיינתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה מיום 1/10/14 ועד ליום 31/10/14.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.10.2015.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד 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 : יד בחשון תשעו
27.10.2015
מספר ערר : 140012400 / 13:15
מספר ועדה: 11250

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

יאיר איתן נכסים בע"מ חברה פרטית 511610941
חשבון לקוח: 10757169
מספר חוזה: 625249
כתובת הנכס: שפרינצק 7

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי-חסיד

נוכחים:

העורר/ת: יאיר איתן נכסים בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי-חסיד

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 13:00. השעה עתה 13:15. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין.
אין זו הפעם הראשונה שהעוררת לא הופיעה לדיון. בפעם הקודמת נקבע שאם לא תתייצב העוררת בשנית, יידחה הערר.
לא רק זאת, אלא שבשיחת טלפון שקיימה המזכירות עם אחת העובדות של העוררת נאמר שהעוררת לא מתכוונת להגיע לדיון שנקבע להיום.
בגסיבות אלה יש להסיק שהעוררת זנחה את הערר ואנו מורים בזאת על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן זהודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.10.2015.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בחשון תשעו
28.10.2015
מספר ערר : 140011891 / 07:54
מספר ועדה: 11251

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: קדם הראל, פלס קדם דרורית אדל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים באופן בו הערר התקבל חלקית כאמור בהודעת המשיב לעיל אשר ב"כ העורר נתן לה את הסכמתו.

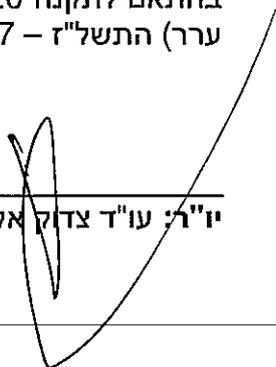
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.10.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי

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 : טו בחשון תשעו
28.10.2015
מספר ערר : 140012685 / 12:41
מספר ועדה : 11251

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מעדני ים (סי פוד) אטלנטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

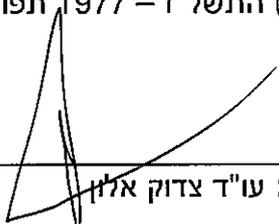
לאור הסכמת הצדדים הערר התקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 28.10.2015.

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 זור"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011597
140012004
140013369

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: אור מאניה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב מספר נכסים אותן שוכרת העוררת ברחוב היסוד 5 בתל אביב "בית מרכזים" ומחויבים על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת יש לסווג את הנכסים בסיווג "מחסנים".

להלן הנכסים:

הנכסים נשוא ערר 140011597:

נכס מספר 2000363567 (נכס בקומת הקרקע של הבניין אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 585 מ"ר)

נכס מספר 2000392320 (נכס בקומת הקרקע של הבניין אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 157 מ"ר)

נכס מספר 2000402595 (נכס בקומה א' של הבניין אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 218 מ"ר)

הנכס נשוא ערר 140012004:

נכס מספר 2000407991 (נכס בקומת הקרקע אליו נלווית קומת גלריה בשטח כולל של 225 מ"ר).

ביום 21.4.2015 החליטה ועדת הערר בראשותה של יו"ר הועדה הגב' אורה קניון על איחוד העררים שבכותרת וזאת בהתאם לבקשה מוסכמת של הצדדים לעררים.

בסעיף 6 לסיכומי העוררת מבקשת העוררת לקבל את הערר ביחס לנכס נשוא הערר 140012004 בטענה לפיה לא הגיש המשיב תשובה לערר זה וכי המצהיר מטעם המשיב לא התייחס בתצהירו לנכס זה.

אין לקבל את עמדת העוררת ביחס להעדר כתב תשובה מטעם המשיב בעניין ערר 140012004.

הצדדים פנו בבקשה משותפת ומוסכמת לוועדת הערר וביקשו כי יאוחדו העררים **לשם היעילות הדינית** ומאחר ו"הערר דנן מעלה שאלו זהות המצויות במחלוקת בערר מספר 140011597".

הצדדים בבקשתם אף ביקשו להורות על ביטול הדין המקדמי הנפרד שנקבע בערר זה.

עולה מבקשת הצדדים כי ויתרו למעשה על ההליך המקדמי הכולל בין השאר הגשת כתב תשובה מטעם המשיב.

באשר לטענת העוררת לפיה המשיב לא הביא ראיות ביחס לטענותיו בעניין השימוש בנכס נשוא ערר 140012004 הרי שטענה זו תיבחן לגופו של עניין במסגרת הדיון שיובא להלן בטענות הצדדים ביחס לכל אחד מהנכסים נשוא העררים המאוחדים.

הנכסים בערר 140013369

העוררת הגישה ערר לשנת 2015 בגין ארבעת הנכסים האמורים.

ביום 13/10/15 אישר יו"ר הוועדה את בקשת הצדדים מיום 16/9/15 לאיחוד ערר זה עם ערר 140011597, כך שהכרעת הוועדה בערר 140011597 תחול גם על ערר זה.

לגופם של העררים שבמחלוקת:

למעשה וכפי שיפורט להלן אין כמעט מחלוקת עובדתית בין המשיב לבין העוררת באשר לשימוש אותה עושה העוררת בנכסים.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפרשנות הראויה שיש לתת להוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע את התנאים המצטברים לצורך סיווגם של הנכסים תחת סיווג "מחסנים".

המשיב טוען כי משרדיה הראשיים של העוררת נמצאים בקומת הגלריה של אחד מהנכסים ולפיכך מנהלת העוררת בכלל הנכסים **"עסק ראשי המתמחה במכירת בגדים"** ולא עסק של אחסנה.

לטענת המשיב הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד שכן הנכסים משמשים למשרדיה הראשיים של העוררת וכי מאחר וכחלק מפעילותה של העוררת היא מייבאת סחורה מחו"ל פעילות זו מתנהלת אף היא מהנכסים ועל כן אינה מהווה פעילות של אחסון.

עוד טען המשיב כי לקוחות העוררת מבקרים בנכס שכן **"הסחורה מופצת באמצעות חברת שליחויות המגיעה לאסוף את הסחורה ולהעבירה ללקוחות העוררת / זכייניה"**.

זה המקום לציין כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 21.7.2014, בסעיף 2 לתשובה בו מפרט מנהל הארנונה את נימוקיו לדחיית ההשגה, פירט מנהל הארנונה רק חלק מהנימוקים שפורטו בכתב התשובה או בסיכומי המשיב כדלקמן:

"... נמצא כי בנכס מספר 2000363567 בקומת הגלריה קיים מעצב, הנהלת חשבונות, משרד המנכ"ל, לובי, פקידת קבלה, חדר ישיבות, ובגדים תלויים על קולבים, מנהל רשת ושירות לקוחות ומנהל שיווק ובקומת הקרקע חדר של שואו רום (תצוגה). בשאר השטח יש אחסון סחורה ומחסנאי."

לטענת העוררת כלל הנכסים משמשים לאחסנה בלבד, לקוחות העוררת אינם מבקרים בנכסים והנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה הרצופה לו.

העוררת טוענת כי חלק ממשרדי העוררת ממוקמים בקומת גלריה נפרדת ואילו אחסון הסחורה והוצאתה על מנת לספק לחנויות הרשת מתבצעת ממחסני העוררת שממוקמים בנפרד.

הנכסים אינם משמשים לשיווק והפצה אלא לאחסון בלבד.

הצדדים הביאו את ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית ועדי הצדדים נחקרו על תצהיריהם.

מאחר והעוררת לא העלתה טענה ביחס להרחבת חזית פסולה בשל עמדת המשיב כפי שעלתה בכתב התשובה ובסיכומי טענותיו הנתמכת בטענות שלא נזכרו בתשובת מנהל הארנונה להשגה לא נעשה זאת במקומה ונדון אחת לאחת בטענות המשיב.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים עדויותיהם והמוצגים שהוגשו במסגרת הבאת הראיות הגענו למסקנה לפיה עיקר העובדות הרלוונטיות להכרעה בערר הנוכחי אינן שנויות במחלוקת, וגם בשאלות העובדתיות שבמחלוקת (ביקור לקוחות העוררת בנכס ומיקום משרדי העוררת) התמונה העובדתית ברורה כדלקמן :

על פי התשתית העובדתית שהונחה בפני ועדת הערר הן על ידי העוררת בתצהיר מטעמה והן בדו"חות ממצאי הביקורת של המשיב עולה כי המחסנים נשוא העררים שאוחדו משמשים לאחסנה.

שטח הגלריה בנכס מספר 2000363567 (231 מ"ר) משמש למשרדים.

כך למשל קובע דוח ממצאי הביקורת של המשיב ביחס לנכס מספר 2000402595 :

"בנכס יש אחסון קרטונים רבים עם סחורה, במקום אין קבלת קהל ואין מבקרים בו. העסק הראשי נמצא בכתובת היסוד 5 (אותו הבניין).."

בדוח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 17.7.14 נתבקש הפקח מטעם המשיב לבדוק בין השאר את נכס מספר 2000365567 המשמש חלקו כמחסן וחלקו כמשרדים.

בדוח ממצאי הביקורת נקבע:

"אתר צריכה 2000363567 מורכב מקומת גלריה וקומת קרקע.... בקומת הגלריה יש מעצב, הנהלת חשבונות, ארכיון, מטבחון, מנכ"ל, מנכ"ל מעצב, לובי...."

"בקומת הקרקע יש חדר שואו רום בכתום ע"ג השרטוט... בשטח המסומן צהוב יש אחסון סחורה, במקום יש מחסנאי ומסדרי סחורה.."

"אתר צריכה 2000392320 יש אחסון קופסאות נעליים רבות עם סחורה..."

לדוחות ממצאי הביקורת של המשיב צורפו תמונות המתארות את שנכתב בדוח הן ביחס לאחסון הסחורה בקומת הקרקע והן ביחס לשימוש בקומת הגלריה.

צודקת העוררת כי ביחס לנכס מספר 2000407991 נשוא ערר 140012004 לא הציג המשיב ממצאים של ביקורת או כל ראיה אחרת הסותרת את טענת העוררת כפי שעולה בערר זה לפיה השימוש בנכס זה הינו לאחסנה אלא שגם העוררת לא טרחה להביא ראיות לתמיכה בעמדתה ביחס לנכס זה בתצהירו של העד עופר חזות אשר מתייחס לשלושה נכסים בלבד (לא כולל את נכס 2000407991).

יחד עם זאת עד העוררת העיד בעדותו לגבי נכס זה:

"יש מחסן נוסף שאליו עולים קומה נוספת שהוא ערר נוסף".

עד המשיב התייחס לנכס זה בחקירתו:

"הוא לא מופיע בדוח ממצאי הביקורת הנוכחי, בביקורת אחרת שערכתי ביקרתי בנכס הנוסף".

בעדויותיהם בפני ועדת הערר חיזקו עדי הצדדים את ההתרשמות שדלעיל.

עד העוררת השיב:

"..הנהלת החברה יושבת בגדול בקומת הגלריה... כל אלה יושבים בקומת הגלריה. שירות הלוקוחות יושב במחסנים, מנהל הרשת כולם בשטח"

"כל יום מועברת סחורה מהמחסנים לחנויות, הסחורה מתקבלת בדרך כלל מייבוא ומאוחסנת לעיתים חצי שנה ולעיתים שבועיים, זה משתנה. אנחנו מקבלים המון סחורות מחו"ל.... לקוחות לא מגיעים לבחור סחורה, מדובר בחנויות רשת בלבד. אנחנו מחליטים מה הם מקבלים.

הנכסים המפורטים בסעיפים 4.1, 4.2 ו 4.3 ממוקמים בקומת הקרקע, כלומר משרדי החברה הם באותה קומה אך הם בגלריה.

אין כניסות ויציאות מנכס אחד לשני, מדובר בנכסים נפרדים שכל אחד נמצא במרחק אחד מהשני, אין רצף בין הנכסים.

המחסן שנמצא מתחת לגלריית ההנהלה בינו לבין המחסן הצמוד יש מעברון כמו כביש קטן ולא קיר משותף."

עד המשיב העיד:

"...כשאתה שואל אותי לגבי שטח קומת הגלריה אני מאשר שהשטח הוא 231.49 מ"ר.... ראיתי במחסנים שביקרתי מחסנאים...ראיתי בחדר התצוגה בגדים תלויים ונעליים על מדפים, לא ראיתי שם לקוחות..."

לסיכום הפרק העובדתי נציין כדלקמן:

בכל הנכסים נשוא העררים המאוחדים נעשית פעילות לאחסנה למעט שטח קומת הגלריה בנכס מספר 20003633567 המשמש למשרדי הנהלת העוררת.

לקוחות העוררת אינם מבקרים בנכסים, כמו גם לא בחדר התצוגה.

כפי שעולה מהאמור לעיל, המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת משפטית, והיא מתייחסת לשאלת פרשנותו של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

היא נוגעת הן לשאלת מיקומם של הנכסים נשוא הערר בקומת "העסק אותו הם משרתים או בקומה רצופה לו" וזאת לאור מיקום משרדי הנהלת העוררת בקומת הגלריה והשאלה האם המחסנים משמשים את קומת המשרדים.

עוד נוגעת המחלוקת בין הצדדים לשאלת השימוש בנכס לשיווק והפצה.

כאמור אין מחלוקת כי לקוחות החברה אינם מבקרים בנכסים ואין מחלוקת עובדתית כי פרט לקומת הגלריה משמשים הנכסים כולם לאחסנה.

מבחינת לשון צו הארנונה הגענו למסקנה כי הפרשנות אותה מבקש מנהל הארנונה לייחס ללשון צו הארנונה במקרה דנן מתיישבת עם לשון הצו.

אומנם מטרת מתקין הצו בלשון הסעיף היתה לוודא כי בנכס לא מתבצעות פעולות של מכירה וקנייה של הסחורה המאוחסנת במחסן.

לא שהעובדה שמשרדי הנהלת העוררת נמצאים בקומת גלריה באחד הנכסים אינה יכולה לאפשר לנו לקבוע כי ביתר הנכסים, לרבות קומת הקרקע של הנכס בו נמצאת גלריית המשרדים משמשת העוררת לאחסנה.

פרשנות נכונה של צו הארנונה מבחינת פרשנותו המילולית מביאה למסקנה לפיה מדובר בנכסים הנמצאים בקומת העסק אותם הם משרתים שכן משרדי העוררת נמצאים כאמור באותה קומה.

בענייננו הוכח כאמור כי קיים רצף בין הנכסים ועל כן המסקנה המתבקשת היא שהנכסים משרתים את משרדי הנהלת העוררת. מסקנה זו אינה מתיישבת עם הרושם שקיבלנו מאופי העסק של העוררת, אולם לשון צו הארנונה והעובדה שמשרדי העוררת נמצאים באותה קומה של מרבית המחסנים אינה מאפשרת לנו להכריע אחרת.

זה המקום לציין כי שמורה לעוררת הזכות לשנות את מיקום המשרדים ולהביא את עניינה להכרעה מחודשת שכן לא קבלנו את טענות המשיב ביחס לכך שבנכס מתבצע עסק למכירת בגדים ולא אחסנה.

הדברים שונים ביחס למחסן שנמצא בקומה א' ושמספרו בתשריטים מסומן כמחסן 184 נכס מס' 2000402595 שכן מחסן זה אינו נמצא בקומת העסק ואינו נמצא בקומה רצופה לו ועל כן ביחס לנכס זה בלבד התקבל הערר.

סוף דבר, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ככל שהוא נוגע לכלל הנכסים למעט שטח מחסן מספר 184. עולה על סמך הראיות שהובאו בפני ועדת הערר כי הפעילות בנכסים אינה עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, המהווים תנאים במצטבר. (הנכס נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו).

מסקנתנו מתבססת על הפרשנות המילולית בשים לב להסתיוגויותינו לאור התרשמותנו כי פעילות העוררת בעיקר הנכסים הינה לאחסנה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.10.2015.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז בחשון תשעו
29.10.2015
מספר ערר : 140011145 / 08:24
מספר ועדה: 11252

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: אפיקי צמיחה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

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

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

תאריך : טז בחשון תשעו
29.10.2015
מספר ערר : 140011079 / 09:15
מספר ועדה : 11252

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: קירען ניהול ואחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.10.2015.

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

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



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

תאריך : טז בחשון תשעו
29.10.2015
מספר ערר : 140012880 / 11:43
מספר ועדה: 11252

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
העורר/ת:

אלכס אוריגניל בע"מ חברה פרטית 512238478
חשבון לקוח: 10192474
מספר חוזה: 140278
כתובת הנכס: ולנברג ראול 12

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
נוכחים: ע"י ב"כ עו"ד : רחל דיין ועו"ד שגב שביט
העורר/ת: אלכס אוריגניל בע"מ
גיא סופר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחל דיין ועו"ד שגב שביט

החלטה

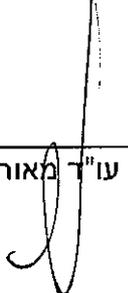
לאחר ששמענו את הצדדים, ולאור הסכמתם שהובעה לפנינו הנכס נשוא הערר יקבל פטור בגין מקלט מיום 6/2/15 ואילך ויחויב בסיווג עפ"י סעיף 3.2 בצו הארנונה בסיווג משרדים מ- 1/1/15 עד ליום 5/2/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.10.2015.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

צד ג': חברת מפעלי חיים בע"מ

החלטה

מבוא

1. הערר דנו עניינו חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב לוינסקי 108 ד' תל אביב, הרשום בפנקסי המשיב כמותק על ידי העוררת, החל מיום 28.4.2012 הידוע כנכס מס' 2000134468 בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים' (להלן: "הנכס").
2. העוררת טוענת כי התזקה בנכס לא נמסרה לה בפועל והתחייבות הצד ג' כעולה מהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ביום 28.4.2010 בתא"ק 1048-12-09 ע"י כב' השופטת עינת רביד לא בוצע ולא מומש בפועל. [להלן: "פסק הדין"]
3. פסק הדין המאשר את הסכם הפשרה, הוגש ע"י התמח"ת כנספח "ג" לתצהיר הגב' אורלי רותם העובדת אצל התמח"ת, להלן: "רותם".
4. אין חולק כי העוררת היא התובעת בתיק הנ"ל, הגישה תביעה נגד ה"ה קלמנטה די סניי והצד ג'.

עיקר העובדות שאין עליהן מחלוקת כעולה מהמסמכים שצורפו ע"י הצדדים.

5. ה"ה די סניי רכשו את הנכס נשוא הערר מהעוררת על פי חוזה רכישה מיום 1.11.1994 צורף כנספח "א" לתצהיר רותם.
6. הצד ג' חתמו עם אמיליה די סניי מיחידי הרוכשים, על חוזה קבלת הנכס במתנה וללא תמורה, על פי חוזה מיום 20.12.06 שצורף כנספח "ב" לתצהיר רותם.

7. החוזה נחתם על ידי בא כוח הגב' אמיליה, מבלי שקלמנטה צוין יחד אתה כמוכר ללא תמורה לצד ג'.
8. אין חולק כי על פי סעיף 3 להסכם הפשרה שהוצג לנו כנספח "ג", אמור היה צד ג' לחתום על חוזה עם העוררת, להעברת הנכס נשוא הערר ללא תמורה לידי העוררת.
9. לא הוכח לנו כי נחתם חוזה מתאים בין הצד ג' לבין העוררת, הסיבות אינן רלוונטיות לענייננו.
10. אין חולק כי העוררת הגישה בקשה לבית המשפט כנגד הצד ג' ונגד הרוכשים המקוריים ה"ה די סניי, לביזיון לפי סעיף 6 לפקודת ביזיון בית המשפט, בתאריך 26.12.2012. הדף הראשון לבקשה צורף כנספח "ה" לתצהיר רותם. הבקשה נסבה על העובדה שהצדדים לא העבירו את הנכס על שם העוררת כמתחייב מהסכם הפשרה שניתן לו תוקף של פסק דין כאמור לעיל.
11. כעובדה נציין כי על סמך הסכם הפשרה ואישורו בבית המשפט הודיע הצד ג' למשיב כי יש לרשום את העוררת כמחזיקה בנכס נשוא הערר.
12. המשיב רשם את הודעת הצד ג' כי החל מיום 28.4.2012 חדל מהחזקתו בנכס, ותחתיו נרשמה העוררת כמחזיקה. המשיב הודיע הן לצד ג' והן לעוררת על חילופי המחזיקים. ההודעה צורפה כנספח "ד" לתצהיר רותם.
13. המשיב, מנהל הארנונה הודיע לעוררת במכתבו מיום 30.1.2013 כי החיוב על שמה הוסב מכוח החלטת ביהמ"ש ופסק הדין. עותק המכתב צורף כנספח "ו" לכתב הערר מטעם העוררת.
-
14. ~~כתב הערר מטעם העוררת הוגש בתאריך 29.2.2013~~
15. עיקר הערר נסב על טענת העוררת כי מעולם לא קיבלה את החזקה בנכס וכי המשיב שגה עת רשם את העוררת כמחזיקה תחת הצד ג'.
16. דיון הוכחות התקיים בפנינו בתאריך 30.1.2014.

17. טרם נדון בערר לגופו נדגיש כי ניתנו לצדדים אורכות רבות על מנת להציג בפנינו את החלטת בית המשפט בסוגיית הביזיון שהגישה העוררת, שכן ראינו בהחלטה זו רלוונטיות להשלמת העובדות שהוגשו לפנינו.

18. סופו של יום בתאריך 4.5.2015 הודיע לנו ב"כ העוררת כי בית המשפט קבע כי הליך הביזיון אשר נקטה בו העוררת אינו מתאים לברור המחלוקת בין הצדדים והפנה את העוררת להגיש תביעה רגילה.

19. המשיב למעשה אינו חולק על העובדות והנספחים שצורפו לתצהיר הגב' רותם מטעם העוררת ובסיכומיה שהוגשו לנו ביום 22.4.2014 ביקשה להמתין להחלטת בית המשפט בשאלת הביזיון, זאת טרם הודע לה החלטתנו מיום 4.5.2015 שאין מקום להמשיך ולהמתין להחלטה מוסמכת מטעם בית המשפט במחלוקת שנפלה בין העוררת, צד ג' וה"ה די סניי.

20. למעשה השאלה היחידה בפנינו היא האם רשם המשיב את העוררת כדין כמחזיקה תחת הצד ג'.

21. בטרם נסקור את העובדות הספציפיות לערר זה, שכן העובדות כאמור אינן שנויות במחלוקת, מצאנו לציין על אתר, כי בנסיבות תיק זה, צודק המשיב שיש לדחות את הערר וכי פעל כדין עת רשם את העוררת תחת שמה של הצד ג' וחיובה בארנונה כהחלטתו.

22. יודגש על אתר כי החלטתנו הדוחה את הערר לא תהווה מעשה בית דין בין העוררת לצד ג' ולבין רוכשי הנכס ה"ה די סניי, ככול שבית משפט מוסמך יחליט לגופו של עניין בתביעה האזרחית שתוגש אם תוגש ע"י העוררת.

דיון.

23. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:

'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.'

24. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"

25. צודקת ב"כ המשיב בטענותיה כעולה מסיכומיה, לעניין הפרשנות הראויה לסעיפים הנ"ל הן מלשון החוק והן מהפסיקה. דעתנו כדעתה ונצטט מקצת מהפסיקה.

26. נפנה לע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנוק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור.

27. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיכששילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

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

28. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין לחפוף את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

29. מסקנתנו כי לא נפל פגם בהחלטת המשיב שכן אין זה מתפקידו להיכנס לסכסוכים אזרחיים בין צדדים ניצים, במיוחד שהצדדים בתיק זה, נתנו דעתם כי הסכם הפשרה שמכוחו פעל המשיב ומתוקף אישורו כפסק דין, שריר וקיים.

30. כך גם העוררת פעלה למימוש פסק הדין בבקשתה לביזיון, וקרוב לוודאי שתפעל כעת, כמצוות בית המשפט ותנקוט בתביעה אזרחית.

31. אין זה מתפקיד המשיב לבטח לא תפקיד הוועדה לחקור ולבלוש האם נקט הצד ג' בהתאם לפסק הדין או לא.

32. טענת ב"כ העוררת בסיכומיה כמצוין בסעיף 2.3 שם אינה מקובלת עלינו. אין באמור כדי לקבוע מסמרות ביחסים המשפטיים של העוררת וצד ג'. אין מניעה מהעוררת להוכיח בבית המשפט המוסמך כי אכן פעל הצד ג' בדרך לא דרך ועליו לשאת בתשלומי הארנונה החל מיום 28.4.2012

33. הצדדים עצמם לא השכילו להשיג החלטה משפטית בינם לבין עצמם. מה להם להלין על המשיב?!

34. אין אנו מקבלים את טענת הצד ג' שעל המשיב לרשום חזרה את הנכס על שם הרוכשים המקוריים. גם כאן, דרכו של הצד ג' לפעול בערכאות המתאימות אם ברצונו לבטל את עסקת המתנה בינו לבין הרוכשים המקוריים.

35. היפוכו של דבר, עו"ד ברקוביץ נציג הצד ג' אישר בעדותו כי תשלומי הארנונה החל ממועד חתימת הסכם המתנה בין הצד ג' לה"ה די סניי יחולו עליו. [נפנה גם לנספח "ב" שצורף לתצהיר רותם].

36. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררת ככתוב בסעיף 2.4 לסיכומיו, לפיה אמור היה המשיב להיווכח מפסק הדין שאישר את הפשרה לבדוק כי מדובר על התחייבות עתידי לחתום על הסכם העברת הזכויות בינה לבין הצד ג'.

37. לא מצאנו פגם ברישומה של העוררת כבעלת הזיקה הקרובה לנכס מיום 28.4.2012 מועד בו מחויבת בתשלומי הארנונה.

38. כל מה שמוכח ועל כך אין ספק בפנינו כי הסכסוך האזרחי בין העוררת לחברה- הצד ג' מקומו בהליכים משפטיים בערכאות שיפוטיות ולא בפנינו.

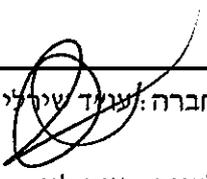
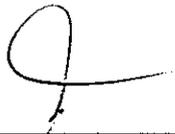
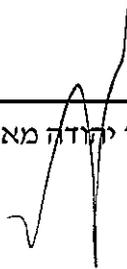
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו מי מהצדדים בהוצאות.

ניתן היום, 29 באוקטובר 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 ההחלטה.

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

 חברה: עו"ד עירלי קדם קלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד רוי"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
--	---	---

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

העוררת: ח.י אמיתי בע"מ ח.פ. 51-1080327

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, ברחוב גנני 5 בתל-אביב הרשומה כמחזיקה בנכס. המחלוקת בין הצדדים נסובה בגין הנכס הידוע כנכס מס' 2000357300 נשוא ח-ן לקוח מספר 10271069 בשטח של 206 מ"ר, בסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה: "בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; להלן: "הנכס".
העוררת החזיקה בנכס עד ליום 31.12.2014

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג הני"ל, כהחלטת המשיב, שכן יש לסווגה כקבוע בסעיף 3.3.1 לצו כ: 'בית מלאכה'. בנכס העוררת עוסקת בחיתוך זכוכית, ליטוש, והרכבה לרבות תיקון חלונות והרכבת מראות וויטרינות ללקוחותיה.
2. העוררת מדגישה כי לאורך תקופה ארוכה, החל משנת 2004 ועד למועד שינוי סיווגה פעלה באותו נכס באותה עבודה, באותם היקפים וסווגה ע"י המשיב, תמיד כבית מלאכה.
3. המשיב למעשה לא כופר בעובדה זו אך מציין כי ביקורת שנערכה מטעמו בתאריך 17.6.2014 מוכיחה כי לא ניתן לסווג את העוררת כבית מלאכה, אלא בסיווג שירותים ומסחר ומשכך תיקן את הסיווג החל משנת המס 2014.

4. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח הנכס.

5. אין חולק כי העוררת עזבה את המקום בסוף השנה והודיעה על כך למשיב.

הדיון בפנינו:

6. על אתר מצאנו לציין כי המשיב לא הביא בפנינו ראיות בעלות משקל על מנת להצדיק את השינוי בסיווג שהשית על העוררת בניגוד לסיווגה בעבר מעל 9 שנים.

7. גם לא מצאנו כי דווקא מצד העוררת הוסתרה מהמשיב עיסוקה לאורך שנים בנכס נשוא הערר. לעניין זה מצאנו להפנות לביקורת שערך המשיב בשנת 2012 אשר לא העלתה כי יש לשנות את הסיווג לאור ממצאי החוקר.
8. בממצאי החוקר אבי יעקב מיום 6.12.2012 שצורפו ע"י העוררת, נכתב בזו הלשון: "הנכס משמש בימ"ל לזגגות. במקום נראו חומרי גלם (זכוכיות), מכונות חיתוך, שולחנות עבודה, כלי עבודה".
9. מאידך, התרשמנו מעדות החוקר דוד צדוק, להלן: "צדוק", שערך את הביקורת הרלוונטית לשנת המס 2014 (ביום 17.6.14) כי עדותו לוקה בחסר, במיוחד שציין בפנינו כי: "כשאני נשאל מה פירוש מגוון כלי עבודה, אני משיב, אני לא יכול להגיד כרגע לוועדה למה התכוונתי שרשמתי מגוון כלי עבודה כי אני לא זוכר מה ראיתי".
10. בדו"ח מטעמו נרשם כי ראה שולחן עבודה, מגוון זכוכיות ומראות מונחים על מעמדים.
11. מעיון בתמונות שצרף לדו"ח במיוחד 4 התמונות בדף הצילום הראשון שצרף, לדעתנו ניתן להיווכח כי הנכס משמש כבית מלאכה.
12. עיון במוצגים, התמונות שסומנו על ידנו כמוצגים ע/1 ו- ע/2 תומכים במסקנתנו כי העוררת הינה 'בית מלאכה'.
13. לשיטתנו מקום שהמשיב משנה סיווג שנעשה על ידו במשך תקופה ארוכה, באותו נכס, מבלי שיראה כי השתנו נסיבות עובדתיות ומבלי לפרט האם חל שינוי בסגנון העבודה ובהיקפים של העוררת בין תקופת הביקורת האחרונה לבין קודמותיה [ונדגיש נראה כי היו 2 ביקורת האחת בשנת 2012 וקודמתה בשנת 2009], אין לנו אלא לקבל את טיעון העוררת וראיותיה.
14. מר רמי אמיתי, להלן: 'אמיתי', העיד בפנינו, לאחר שהצהיר בפנינו כי מה שפירט בעררו לוועדה זו האמת לאמיתה (יוער: מבלי שנחייבו להגיש תצהיר בשבועה מאומת ע"י עו"ד) אישר בפנינו מספר עובדות שלא מצאנו לכפור באמיתותן.
15. עיקרן של העובדות שהוכחו בפנינו הן כדלקמן:
- א. החל מחודש מאי 2004 ועד לחודש דצמבר 2014 הנכס נשוא הערר סווג בסיווג תעשייה ומלאכה.
- ב. ביקורות בנכס, ב- 2009 ו- 2012 מאשרות את פעילותה במקום כבית מלאכה וכך נשאר הסיווג עד לחודש יוני 2014.

ג. עיקר פעילות בנכס היא חיתוך זכוכית. המקום נבחר לאור קרבתו לחנויות ריהוט, גלריות לתמונות, ליצרני גופי תאורה שהן עיקר לקוחותיו שהשתמשו בזכוכיות מלוטשות על ידו.

ד. פירוט מטעמו נעשה בסעיפים 1 – 4 לערר בפנינו.

16. לא מצאנו גם שלא להאמין לדבריו שלמעשה בין ייתר עבודתו בבית המלאכה, שימש כזג לדיירי השכונות הקרובים לעסקו ובאופן כזה טיפל בתיקוני חלונות וזגוגיות בבתי השכונה הישנים הן מתוך בית מלאכתו והן בביקור בבתי לקוחותיו.

17. זג הנותן שירות בבית לקוחותיו וזה עיקר עיסוקו, אינו מחזיק בבית מלאכה בשטח של מעל 200 מ"ר, בו נמצא מיכון הדרוש לליטוש, שיוף, פוליש, וחיתוך כפי שנמצאו בבית המלאכה של העוררת, לרבות שבלונות וסחורות הנפרקות ממשאית כפי שנראה בתמונת החוקר מטעם המשיב.

18. פעילות של זג שכונתי יכולה להיחשב במקרים מסוימים כנותן שירות בבית הלקוח, במאובחן מהסנדלר השכונתי, אך לא שוכנענו כי זה עיקר עיסוקה של העוררת לפנינו.

19. נתנו אמון בכתוב מטעמו של אמיתי, שלא חל שינוי בתהליך הייצור במהלך השנים.

20. נדגיש כי בסיכומיו בע"פ בפנינו, פירט מר אמיתי את כלי העבודה המצויים תחת ידו ושימשו אותו למלאכתו, כגון: סרגלי חיתוך, דיסקים לליטוש ולשיוף, מכונות חיתוך, סולמות, פטישים וכלי עבודה שונים לרבות "ונטוזות" המשמשות להרמת זכוכיות תוך שימוש בוואקום.

21. פירוט כלי העבודה בנכס שנעשה ע"י העוררת, תואם בעיקרו לתיאור שפורט בדו"ח הביקור במקום בשנת 2012.

22. הדו"ח המונח בפנינו בערר זה לא סתר את עיקר הדברים, שכן החוקר צדוק מטעם המשיב בהגינותו הודה בפנינו שלא זכר לפרט מה ראה בנכס ומדוע לא פירט את כלי העובדה שראה.

23. משקל נתנו לעובדה שהיה על המשיב דווקא להוכיח כי אין מדובר בבית מלאכה, כבימים ימימה, ובנטל זה לא עמד.

24. ב"כ המשיב אינו חולק על העובדה כי בנכס בוצעה פעילות של חיתוך זכויות אך לשיטתו חיתוך זכויות בלבד אינו מהווה ראייה שאין מדובר בשירותים ללקוחות, במיוחד לאור העובדה שהעוררת לא צירפה דו"ח כספי שיכול לפרט התפלגות ההכנסות.

25. לא מצאנו בהימנעות מהגשת הדו"ח הכספי ע"י העוררת מפתת העובדה שלא ידע שהגשתו רלוונטית כדי לסתור את עיקר עדותו של אמיתי בפנינו.

26. נכונה הטענה מטעם המשיב שהחשבוניות שצורפו אינן ברורות וקריאתן אינה נוחה. יחד עם זאת במאמץ ניתן להבחין שיש קבלות שהונפקו לנגריות, יצרני דלתות, כמו ללקוחות פרטיים.

27. אין חולק כי בנכס לא נמצאו תצוגות של מוצרים מוגמרים, לא של מראות ממוסגרות ולא של מסגור תמונות לגלריות. העובדה שיבוא מוצרים מוגמרים מסין או מטורקיה שאינם מצריכים עבודות ליטוש או תהליך אחר של עיבוד, אינם ראייה שהעוררת לא עסקה בעיבוד וליטוש כנדרש ע"י לקוחותיה, למרות שלא הוכח בפנינו שהיקפי העבודה פחתו עקב אותו יבוא.

28. לדעתנו, העורר הצליח להרים את הנטל ולהוכיח בפנינו כי עיקר עיסוקו בחיתוך, ליטוש ושיוף של זכויות ומראות ולא במתן שירות ומסחר. מה גם שמקרה הקונקרטי לפנינו היה על המשיב להוכיח כי חל שינוי במהות העבודות ולא כבשנים עברו אין להכיר בעוררת כעת כבית מלאכה.

29. לעניין זה נפנה להחלטת בית המשפט העליון בפרשת 'זהר' עע"מ 2503/13 שם 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")."

30. כך גם אין צורך שבבית המלאכה תהא פעילות "ייצור", להבדיל מתעשייה. כך אין צורך בשטחים רחבים כדי להכיר בקיומו של בית מלאכה לעומת מפעל תעשייה, למרות שהשטח בפנינו די גדול.

31. 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".

סוף דבר

הערר מתקבל. חיוב העוררת בארנונה בגין שנת המס 2014 בסיווג שהושת ע"י המשיב יבוטל ותחתיו יבוא הסיווג של בית מלאכה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 29 באוקטובר 2015, 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

קלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שיר ליקדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: האוצר אגף המכס והמע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

שני הצדדים העלו בפנינו טענות מקדמיות אשר כל אחד מהם מבקש על סמך העובדות והמסמכים שבתיק, מחיקת ערר על הסף, או קבלת הערר ללא כל דיון. העוררת טוענת שאין כל החלטה מאת המשיב בהשגה, משכך יש לקבל את ההשגה במלואה על פי הקבוע בסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 ; לחילופין מבקשת הארכת מועד להגשת הערר. המשיב מעלה 3 סוגיות. האחת, השאלה האם הוגשה השגה כדין ובמועד; השנייה, האם ניתנה תשובה להשגה ואם אין הרחבת תזית בטענת העוררת; השלישית, האם הוגש ערר כדין ובמועד.

העובדות בתיק.

לאחר עיון בעובדות ובמסמכים שבתיק הוועדה, החלטנו לדחות את הערר על הסף ולגוף העניין תוך תיקוני שטחים ומועדי החיוב, על סמך עובדות מטעם המשיב עצמו, כמפורט לקמן:

א. מתאריך 25.6.2014 תחויב העוררת בנכס מספר 2000222304 בשטח של 1,834 מ"ר [1,756 מ"ר + 78 מ"ר שטח משותף יחסי בקומה] על פי סיווג כהחלטת המשיב 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

ב. מתאריך 25.6.2014 תחויב העוררת בנכס מספר 2000222349 בשטח של 68 מ"ר על פי סיווג כהחלטת המשיב 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

1. העוררת, באמצעות ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן, [להלן: 'ערך'] הגישה השגה נושאת תאריך 18.6.2014 אל מנהל הארנונה לגביית ארנונה, שנתקבל שם ביום 25.6.2014
2. אין חולק כי תשובה להשגה נחתמה ע"י מר אלברט גולבר מנהל המחלקה אצל המשיב, נושאת תאריך 30.7.2014 .

3. מכתב זה צורף כנספח "א" לכתב התשובה לערר מטעם המשיב הימנו עולה מהחותמת עליו כי נשלח לערך מיסוי עירוני בתאריך 6.8.2014.
4. בהודעת הערר שהוגש לוועדה בתאריך 17.12.2014 טענה העוררת כי תשובה זו הגיעה לידיעתה רק ביום 8.12.2014 כלשונה: "וזאת ככל הנראה בשל כשל דואר ו/או מסיבות אשר אינן ידועות לחברת ערך נכסים".
5. העוררת לא טענה בערר כי יש לקבל את הערר ככתבו וכלשונו מאחר ולא ניתנה התשובה ע"י מנהל הארנונה אלא ע"י מנהל המחלקה.
6. טענה זו נטענה לראשונה בסיכומי העוררת לטענות המקדמיות, שהוגש לוועדה בתאריך 27.8.2015.
7. המשיב טוען בסיכומיו כי טענה זו היא מבחינת הרחבת חזית אסורה שכן לא נטענה אלא בשלב הסיכומים.
8. שני הצדדים ראו במכתב גלובר מיום 30.7.2014 כתשובה להשגה. נפנה לנספח "ב" בהודעת הערר מטעם העוררת; ונספח "א" לכתב התשובה לערר מטעם המשיב.
9. אין אנו מקבלים את טענת העוררת כי בשל 'כשלי' בדאר קיבלה את התשובה באיחור כה ניכר היינו ביום 8.12.2014.
10. לא הוצגה בפנינו כל ראיה המצדיקה איחור כה גדל [קרוב לחצי שנה] בהגשת הערר. גם אם נכון שתשובת גלובר לא שוגרה בדאר רשום, חזקה היא לאור החותמת שעל גב התשובה כי זו שוגרה בדאר בתאריך 6.8.2014.
11. לאיחור כה רב לא בא כל מענה סביר ומוצדק מטעם העוררת.
12. בנוסף יוער כי חברה כה מנוסה כערך מיסוי עירוני, אמורה לבדוק ביוזמתה כיצד מכתב ששיגרה בחודש יוני 2014 נותר ללא מענה במשך חצי שנה, במיוחד לנוכח דרישתה במכתבה לקבל מהמשיב מדידות עדכניות ולא תשריט משנת 2003 עליו התבסס החיוב שקיבלה.

13. במכתבה לא ציינה 'ערך' מתי קיבלה את חיוב הארנונה ומתי פנתה לעיריה לקבל שרטוט עליו התבסס החיוב.

14. לא מצאנו לגופו של עניין כי התשריט שנערך ע"י 'ערך' ושוגר למשיב, נערכו על ידי מודד מוסמך אשר ניתן מהם לקבל ממצא עובדתי, אף ללא חקירה ודיון, בדבר השטחים הסותר את עמדת המשיב. [נפנה לנספחים להודעת הערר].

15. חזקה על 'ערך' כי תשריטים שיש בהם כדי לסתור את ממצאי המודד מטעם המשיב יש להגיש כשהם ערוכים כדין.

16. לא מצאנו להעתר לבקשת העוררת להאריך את המועד להגשת הערר. האמור מבלי לקבוע מסמרות האם לאור פסק הדין שניתן בבר"מ 901/14 בפרשת עבוד ויקטור ואח' נ. עיריית חיפה שניתן בתאריך 6.7.2014 - יש לוועדה סמכות להאריך מועד להגשת ערך, אם לאו. שאלה זו לא נדונה במפורש. נפנה לדעת כב' השופט פוגלמן: "אינני רואה, אפוא מקום לקבוע מסמרות בשאלה זו".

17. גם אם נאמץ גישה שיש לוועדה סמכות להארכת מועד להגשת ערר, הרי שהדעת נותנת שאת הסמכות צריך להפעיל לעיתים חריגות ובוהירות, כדרך הארכות מועד, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות של חיובי ארנונה.

18. כאמור טיעון על דרך הסתם כי תשובת המשיב לא הגיעה לידי העוררת כתוצאה מכשל בדאר או מסיבות אחרות שאינן בידיעת העוררת- אינה מספקת.

סוף דבר

הערר נדחה. החלטתנו חלה רק על שנת המס 2014.

ניתן היום, 29 באוקטובר 2015, 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.

י"ר: עו"ד יהודה מאור חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי חברה: עו"ד שירלי קדם
קלדנית: ענת לוי