

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

תאריך : טו בכסלו תשעז
15.12.2016
מספר ערר : 140014732 / 10:50
מספר ועדה: 11455

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ברגר קינג ישראל (ב.ק.י. 2014) בע"מ

- נ ג ד -

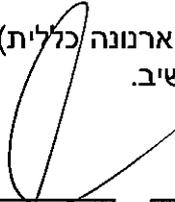
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

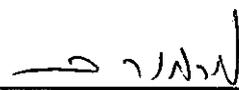
החלטה

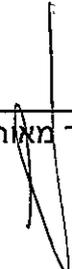
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 15.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אגאדיר בן יהודה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. העוררת הינה המחזיקה של נכס המצוי ברחוב בן יהודה 120 תל-אביב, בו מנהלת עסק של מסעדה, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000092892; ח-ן לקוח 10465167 בשטח רשום של 197.65 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. יודגש כי החלטתנו בערר שבנדון תחול גם על תיק ערר מס' 140014791 כפי שהוחלט ביום 8.9.2016 ע"י היו"ר.
3. ב"כ העוררת טען בסיכומיו מיום 5.7.2016 בסעיפים 5 עד 10, כי יש לאמץ את הקביעות שנקבעו בערר 140005069 בהחלטת הוועדה בראשות היו"ר אהוד גרא, וטען כי "מדובר בהחלטה מושכלת ולא ניתן לראות בה טעות טכנית".
4. כאן המקום להדגיש כי החלטת הוועדה בראשות היו"ר אהוד גרא מיום 17.7.2012, דנה בשתי טענות מקדמיות האחת איחור בהגשת ההשגה; השנייה בעניין ההחלה המדורגת של השינוי בסיווג הנכס, ומאחר ונתקבלה טענת הסף כי ההשגה הוגשה באיחור, לא דנו בטענה השנייה. הוועדה, החליטה כאמור לדחות את הערר על הסף.
5. משכך, אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררת כי יש משמעות להחלטה שם גם על ענייננו.
6. מעבר לנדרש יאמר כי אם סבר ב"כ העוררת כי בערר 140005069 ניתנה החלטה מנומקת המסווגת את שטחי המחלוקת כקבוע בסעיף 1.3.1 יי היה עליו להמציא לוועדה את מהלך הדיון שם, הראיות שהוגשו שם וחלותן לענייננו.
7. יוער כי הוועדה כאן עיינה מיוזמתה בתיק הקודם בעניינה של העוררת ולא מצאה בסיס להחלטת המבוקש לפנינו, שכן כאמור שם לא באו כל ראיות לעניין סיווג השטחים שבמחלוקת והערר נדחה על הסף.

8. לפי החלטת המשיב מיום 16.9.2015 השטח לחיוב בארנונה הוא 197.65 מ"ר [במעוגל 198 מ"ר] וכולל שטח של 17.92 מ"ר בו מוצבים שולחנות וכסאות. שטח זה חויב במלואו ולא בשיעור 50% כמופיע בנספח א' לערר. טענת המשיב כי שטח זה מוגבה ומהווה מרפסת והינו שטח אינטגרלי ובלתי נפרד מבית הקפה/מסעדה המוחזק ע"י העוררת.
9. לטענת העוררת יש להחיל את סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה, על שני שטחים: האחד בשטח של 32.45 מ"ר והשני בשטח של 17.92 מ"ר; להפחיתם משטח המסעדה כולו ולחייבם ב-50% בלבד כפי שקובע הסעיף הנ"ל.
10. טענת המשיב כי את כל השטחים הנ"ל, יש לחייב כהחלטת המשיב על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו, בשיעור כפי שקבע המשיב על כל שטח המסעדה, קרי בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
11. בפתח הדברים יצוין כי טרחנו וחיברנו את כל השטחים הרשומים בתשריט המשיב ואכן תוצאת חיבורם היא 197.65 מ"ר. חיוב זה כולל את השטחים 17.92 מ"ר + 32.45 מ"ר. שטחים אלה הם נשוא הערר.
12. לא מצאנו שבסך השטחים המחויבים, רשום השטח של 26.70 מ"ר המכונה 'אזור שולחנות וכסאות' אשר לגרסת ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיף 10 נטען כי שטח זה אינו במחלוקת בערר שלפנינו ואינו מחויב כלל בארנונה.
13. ב"כ העוררת לא חלק בסיכומיו על טענת ב"כ המשיב, או שטען עובדתית אחרת כך שמוסכם על הצדדים ששטח זה [26.70 מ"ר] אינו מחויב כלל בארנונה ואינו במחלוקת בערר שלפנינו.

דיון

14. יוער בפתח הדברים כי על פי התמונות שהוצגו בפנינו, השטח שאינו בדיון כאמור, הוא השטח המצולם בתמונות 1 ו-4 המצורפות לדו"ח החוקר ניר אלל מיום 19.11.14. עיון בהם מעלה כי שטח זה ממוקם בכניסה, בין אותן 'צלחות' המכונות מתקן שתיה לכלבים ועד לשלושת מדרגות העץ המגביהות את מפלס המדרכה ומובילות לתוך המסעדה. שטח זה מתוחם באדניות והן במפלס הרחוב/מדרכה. בשטח זה נראו כסאות ושולחנות.
15. מאחר ושטח זה אינו בערר, אין אנו יודעים מה הסיבה לאי החיוב של השטח הזה ולא נקבע לגביו כל מסמרות לעת הזאת. למרות זאת נצטט מתוך עדות אלל בפנינו שענה לחקירת ב"כ העוררת ואמר כך: "בתמונה מס' 1 רואים בחזית מתקן שתיה לכלבים. המעבר בין שתי אדניות מוביל למסעדה. לפני האדניות מדובר במדרכה שממנה נכנסים למסעדה. בתמונה מס' 4 רואים שני מפלסים. מפלס אחד בגובה המדרכה שכי היכן שציינתי מתקן שתיה לכלבים. המפלס השני, הוא שטח המסעדה כולה, הן לשטח הסגור והן לשטח הפתוח". לשאלת היו"ר ענה אלל: "בהתייחס לתמונה 1 אחרי האדנית זו מדרכה שמובילה לתמונה מס' 19 של החוקר אלון לחלק האחורי של המסעדה".

16. על פי תשריטי המשיב ועדותו של חוקר השומה בפנינו מר אלל, עולה כי השטח של 26.70 מ"ר המכונה 'אזור שולחנות וכיסאות' מצוי במפלס הרחוב ושם מוצבים שולחנות וכיסאות המשמשים את המסעדה. שטח זה מחויב באגרת שולחנות וכיסאות ברישוי עסקים, ברם אינו מחויב כלל בארנונה. שטח זה כאמור אינו שנוי במחלוקת בערר זה.

17. להבנת המחלוקת נביא את הנוסח המדויק של הסעיפים הרלוונטיים שבצו הארנונה התקף להיום.

18. העוררת חולקת על דעת המשיב שאת שטחי המחלוקת כאן הצמודים למסעדה, יש לסווג כ"מרפסת", וככזו מחויבת בתעריף מלא של ארנונה בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה שזו לשונו:

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

19. סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה קובע כי:

"שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה, יחויבו ב-50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2."

20. סעיף 3.2 לצו הארנונה, קובע כך:

"הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3

21. אין חולק כי בסעיף 3.3 לצו, בפירוט התעריפים המיוחדים, לא נמצא תעריף מיוחד ל: 'מסעדות'.

22. טענת העוררת לפיה חלק מהשטח נשוא המחלוקת אינו מקורה וקירוי החורף או סגירת החורף כבר הוסר לגרסתה, ושעליו משולמת בנפרד אגרת פרגודים לאגף רישוי עסקים, אין אנו מקבלים כטענה שיש לסווג את כל השטח בין מקורה ובין לא מקורה ב-50% שכן מדובר בחצר, מעבר וכד'.

23. העוררת באמצעות המצהיר מטעמה מר אמנון דסה להלן: 'דסה', לא הרימה את הנטל הראייתי המוטל עליה כך שנקבל את טענתה כי שטח המחלוקת מהווה חלק מחצר או מעבר ולכן יש לחייבה כקבוע בסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה.

24. ראשית, בעדותו בפנינו מאשר דסה כך: "בהתייחס לנספח ב' לתצהירי, היתר בניה, אליוף נריה הוא בעלי הנכס- ממנו אנו שוכרים את הנכס. אין לו מסמך המעיד על השטח שבו

פרוסים השולחנות והכיסאות שהוא פרטי או ציבורי. אני פשוט שוכר אותו. אין ברשותי כאן את חוזה השכירות של המסעדה הכולל תשריט שמעיד על השטח שאותו אני שוכר. "שנית, לאישור שצורף לתצהירו [מכתב הוועדה המקומית לתו"ב מיום 18.11.2008 ממוען לרשם המקרקעין] מפורט שטח פתוח, החצר ומתקנים טכניים בחצר המהווים חלק מהשטחים המפורטים בשימוש כל בעלי הדירות. למכתב זה צורף וסומן בצבע 'צהוב' מפרט, אשר לא צורף ע"י העוררת ואין אנו יכולים לקבוע כממצא עובדתי, מה שטח החצר והשטח הפתוח המיועד לשימוש כולם או בשימוש המסעדה.

25. **על העוררת מוטל הנטל להבאת ראיות ועל פיהן לשכנע אותנו שכל השטח שבמחלוקת המקורה והלא מקורה ממוקם בחצר הבניין.** בנטל זה לא עמדה.

26. דסה בתצהירו, סעיפים 4 ו-5 נסמך על העובדה שהמשיב ערך ביקורת קודמת למועד ערר זה וטוען כי לא חל שום שינוי עובדתי. לטענתו היה על המשיב לתת הסבר לשינוי, שלא ניתן לטענתו בערר זה. כך גם טוען כי שטח של 17.92 מ"ר חויב בעבר בשיעור 50%. אין אנו מקבלים מסקנה זו שכן היה על העוררת להוכיח טענותיה בערר שלפנינו. נחזור ונציין כי בערר עליו נסמך ב"כ העוררת בסיכומיו [5069] אין כל ראיה התומכת בטענה זו שכן הערר נדחה על הסף.

27. לא שוכנענו בהתאם לראיות שהציגה העוררת כי שטחי החצר והמעברים שלטענתה הושכרו לה, בין אם הם שטחי ציבור ובין אם שטח פרטי של הבעלים, כי יש לחייבם על פי הקבוע בצו בשיעור 50% בלבד.

28. העוררת לא המציאה מדידות מטעמה לפיה נאמץ את טענתה כי אמנם השטח שבמחלוקת מהווה חצר למבנה המסעדה, או שגם חלק הימנו, משמש כמעבר לציבור. כאמור לעיל, להיתר הבניה ולמכתב לרשם המקרקעין, לא צורף תשריט שניתן הימנו להסיק מסקנות לטובת העוררת.

29. הטענה כי כל השטח שבמחלוקת מצוי במפלס הקרקע, בין 'מקורה' ובין אם לאו, אינו משכנע כי מדובר בשטח שאינו חלק מהבניין כולו כמשמעותו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. מה גם שהשטחים שבמחלוקת אינם במפלס הקרקע.

30. מר דסה אישר בעדותו בפנינו כי תמונות התוקר [ניר אלל], מטעם המשיב 1, 2, ו-4 הם השטח של הבניין. לקוחות המסעדה יושבים בכיסאות והשולחנות שרואים בתמונות. השטח הנראה מתמונות 3, 6, ו-8 השטח המקורה בפרגוד משמש את לקוחות המסעדה. בהתייחס לתמונות 9 עד 11 השטח הוא חלק מהמסעדה.

31. לא שוכנענו מטענות העוררת, זאת בהעדר ראיה מצידה, כי כל השטחים שבמחלוקת, בהם הונחו שולחנות כסאות ושמשיות, לשימוש לקוחותיה, ממוקמים ב-'חצר' הבניין או שחלק מיועד גם למעבר הציבור.

32. כמו כן, נציין כי התרשמנו שהשטחים נשוא הערר כאן, מהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד משטח המסעדה. השטחים באותו מפלס, משמשים את המסעדה ולקוחותיה ואינה כוללים מעבר לציבור הרחב. בהעדר ראיה כי אין הפרדה בין השטחים 'המוגבהים' ואין מעבר לציבור כאמור, יש לסווג שטחים אלה כחלק מהבניין, בין אם קיים קירוי ובין אם לאו, בין אם שטחי המסעדה כולה באותו מפלס עם השטח נשוא המחלוקת, שכן בנוסח הצו אין דרישה כי מרפסות יהוו חלק מתוך הבניין.

33. חיוב העוררים בהסתמך על הנאמר בסעיף 1.3.1 ב. לצו נעשה כדין שכן כולל הוא שטח מקורה אחר וכן [והחיבור] מרפסות, סככות ובריכות שחייה.

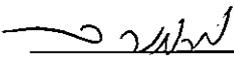
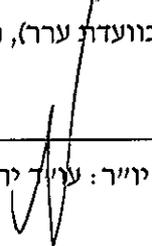
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 15 בדצמבר 2016, 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 ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

קלדנית: ענת לוי

מספר חוזה: 686710
כתובת הנכס: אבן סינא 41

ד.ש.א דוידזון בע"מ חברה פרטית 512864836, אייזנשטיין מיכל תעודת זהות
022309025, בנדיק-מינץ שלומית תעודת זהות 063731475, זקש דן תעודת
זהות 070155650, זקש אופירה תעודת זהות 003931185, ליברסקו אילה
תעודת זהות 024242588, לנדאו תימור תעודת זהות 315009761
חשבון לקוח: 10817446
מספר חוזה: 686711
כתובת הנכס: אבן סינא 41
ע"י ב"כ עו"ד : אלקיים דורון

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אייזנשטיין מיכל, בנדיק-מינץ שלומית, זקש דן, זקש אופירה, ליברסקו
אילה, ד.ש.א דוידזון בע"מ, לנדאו תימור – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : אלקיים דורון – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה

השעה 13:46. אין התייצבות לעוררת על אף שבתיק זימון לדיון שנשלח למשרד ב"כ.
אין זו הפעם הראשונה שהעוררת אינה מתייצבת, ככל הנראה העוררת החליטה לזנוח את הערר ועל
כן אין מגוס ממחיקתו.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 18.12.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: אבידן יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני , כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם 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.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העורר , המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של הראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לתנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בתנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

ביום 10.10.2016 הגישה ב"כ העורר בקשה לתיקון כתב הערר בה ביקשה לתקן את גרסתו של העורר לפיה החנות ממוקמת באזור הסגור של התחנה המרכזית החדשה , שכן החנות נמצאת באזור הפתוח של התחנה המרכזית.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

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 יכולו להתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

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

"...העורר לא קיבל את המפתחות לחנות ואין כל גישה אליה...אין מרשי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכסים..."

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

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

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

חוזה המכר מיום 4.5.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 17.6.68.

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

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית.

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

העורר כאמור טען כי התזקה 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 משנת 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 המיוחסות לו על ידי המשיב.

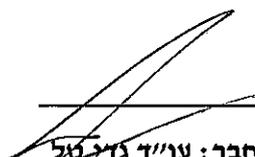
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

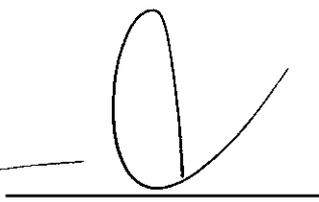
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.12.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון פדוק

מס' עררים: 140013215
140014681

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: צפון הירקון בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהגישה ישרוטל בע"מ (טרם הוחלפה בהסכמת הצדדים על ידי העוררת צפון הירקון בע"מ) בגין חיוב שטח של 15 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ברחוב הירקון 298 תל אביב.

במסגרת הערר טענה ישרוטל בע"מ כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה עבור שתי מכולות המוצבות בנכס בשטח של 15 מ"ר.

לטענת העוררת מדובר באתר בניה וככזה מדובר באדמת בניין הפטורה מחיוב.

בכל מקרה טוענת העוררת כי המבנים נשוא החיוב משמשים לבניה והינם טפלים לעיקר הקרקע המשמשת לבניה ובשל כך אין לחייבם בארנונה.

מנהל הארנונה השיב להשגת ישרוטל בע"מ והפנה אותה להוראות עת"מ (תל אביב- יפו) 2011-07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין נ' המועצה המקומית אלעד שם נקבע כי המונח בניין כולל מבנים ארעיים ואין בארעיותם כדי לגרוע מסמכות מנהל הארנונה להשית עליהם ארנונה.

עוד טען המשיב כי מאחר ומדובר בשטחי התארגנות לביצוע עבודות הבנייה של ישרוטל בע"מ הם אינם פטורים מארנונה והפנה את הצדדים לפסק הדין בעניין עת"מ 20811-03-13 דניה סיבוב נ' מועצה מקומית מגיד אל כרום.

לצורך הבנת המסגרת המשפטית לדיון במחלוקת בין הצדדים נצטט מהחלטת בית המשפט בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרם בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד:

"... הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי.

בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם, מיום 3.11.99), נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה ושהקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמניותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סעי' 269 לפקודת העיריות."

המבחן שראוי להחיל לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי ארנונה, הוא מבחן כלכלי הבוחן האם צמחה למחזיק או לבעלים בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת

ארנונה לפי תכלית המס (ה' רוטבוניץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון) (המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, התשס"א-2001; ת"א (רמ') 2005/98 עיריית ראש העין נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 19.7.01, מצוי במאגר "נבו").

המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה לשנים 1996-2000 (נספחים ה-5 לתגובה לעתירה המתוקנת)

טענת העותרת, כי רשויות מקומיות אחרות בהן פעלה, לא חייבו אותה בתשלום ארנונה בגין מכולות שהציבה באתרי הבנייה, לא זו בלבד שנטענה בכלליות ובסתמיות, מבלי שצויין באיזה רשויות מדובר ומבלי שהונחה בבסיסה תשתית עובדתית כלשהי, אלא שזו אינה רלוונטית, משהתברר כי המשיבה פעלה מכוח ההסמכה בחוק, וכי החלטתה לחייב מבנים מסוג זה, היא סבירה בנסיבות העניין (בש"א 3003/04 נזים (נסים) עדיקה נ' עיריית ירושלים, תק-של 2004(3) 2284).

מבחינה עובדתית אין מחלוקת בין הצדדים. גם ישרוטל בע"מ אינה מכחישה כי מדובר במגרש המהווה אתר בנייה אשר מוחזק ומתופעל על ידי צפון הירקון בע"מ

ביום 12.9.2016 נתנו תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה חברת צפון הירקון בע"מ תיכנס בנעליה של העוררת בערר זה ובמסגרת הסכמה זו נותרה להכרעה במחלוקת השאלה המהותית הנוגעת לעצם החיוב של המכולות ושאלת השימוש בהן ולא שאלת מיהות המחזיקה.

אייר שבו, העד מטעם העוררת העיד באותו הדין ביחס למכולה:

"אינני יודע מי הציב פיזית את המכולה, האם זו חברת הבניה או חברת הפיקוח...במכולה לא יושבים עובדי צפון הירקון בע"מ, נעשה בה שימוש במסגרת תהליך הבניה על ידי הקבלן או ע"י הפיקוח...הקבלן שעובד בשטח קשור עם חברת צפון הירקון".

המשיב הניח בפני ועדת הערר דו"ח ממצאי ביקורת שערכה בשטח ביום 22.3.15 אליה צורפו תמונות המעידות על השימוש בשטח ודוחות אלה הוגשו באמצעות תצהיריו של עד המשיב דוד צדוק.

מדוח ממצאי הביקורת, מתצהיר העוררת ומהעדות שנשמעה בפנינו עולה כי אין מחלוקת עובדתית ביחס לכך שהנכס נשוא המחלוקת משמש כמבנה ארעי במסגרת תהליך הבניה ומוצב על הקרקע עליה מבוצעות עבודות הבניה.

מבחינת הפן המשפטי, ברור מהאמור לעיל (והעוררת לא טענה אחרת או לא הציגה פסיקה סותרת) שבפסיקה נקבע (ראה ענין וקנין נ' אלעד לעיל) כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים מארנונה והם נכללים בהגדרת נכסים (ראה גם את עת"מ 20811-03-13 בעניין דניה סיבוס).

נותרה להכרעתנו השאלה האם השימוש הנעשה במבנים היבילים שהוצבו על הקרקע לבניין כחלק מעבודות הבניה (הפטורות מחיוב) כשטח התארגנות /או שטח משרדים /או שטח מחסנים המאפשר לעוררת לנהל את ביצוע העבודות ולפיכך משתמשת היא בשטח זה ואף מפיקה ממנו תועלת כלכלית לצרכיה הינו פטור מארנונה כטענת העוררת בשל העובדה שמדובר באדמת בניין הפטורה מחיוב או בשל העובדה שמדובר בשטח שהוא טפל לאתר הבניה אשר אינו מחויב, או כטענת המשיב דין המבנים להיות מחויבים וזאת בהתאם להוראות הפסיקה (וקנין נ' אלעד והחלטות ועדת הערר המצוטטות בסיכומי המשיב).

נכריע לפיכך במחלוקת על סמך תצהירי הצדדים, שהוגשו לנו, עדויות העדים והראיות שצורפו לתצהירים.

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

בשים לב לפסיקה שצוטטה לעיל בעניין חיוב מבנים יבילים ו/או קרקע תפוסה אגב ביצוע עבודות בנייה הרי שאין לקבל את טענת העוררת כי מדובר בשימוש נלווה לשימוש העיקרי כי אם, בהתאם לדברי בית המשפט בפסק הדין בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרם בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד :

"המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה...."

המשיב הפנה להחלטות קודמות של ועדות הערר בהרכביהן השונים בעניין א. דורי בניה בע"מ (140013694) ובעניין צ.מ.ח.מרמן בע"מ (140014617).

בהחלטות אלה אימצו ועדות הערר את עמדת הפסיקה המצוטטת לעיל.

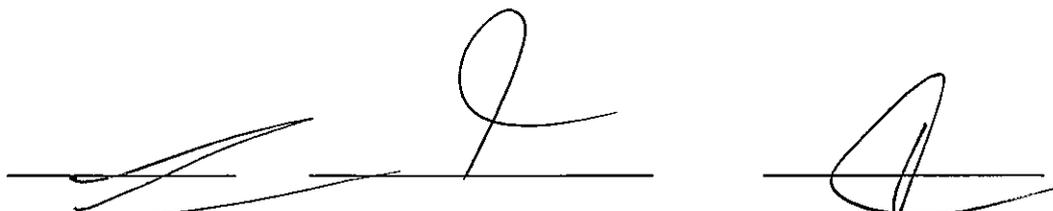
לא מצאנו מקום לסטות בהחלטתנו זו מעמדת הפסיקה ומההחלטות הקודמות של ועדות הערר.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות, ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.12.2016.

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

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


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

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כ בכסלו תשעז
20.12.2016
מספר ערר : 140015079 / 11:17
מספר ועדה: 11457

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מתימו"פ - מרכז התעשייה הישראלית למחקר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הודעת המשיב הערר מתקבל.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 20.12.2016.

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

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

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העורר: ארטור אריאן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס שהוחזק על ידי העורר, ברחוב כ"ג יורדי הסירה 1, תל אביב, הרשום בספרי העיריה כחן-10515807 בשטח של 71 מ"ר תחת הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

העורר טוען כי בתקופה מיום 1/3/11 ועד ליום 20/7/11 הוא לא החזיק בנכס ולכן אין לחייבו בתשלום ארנונה בגין הנכס.

תמצית טיעוני הצדדים

1. העורר, באמצעות אמו הגב' רימה סובול אשר מונתה כאפוטרופוס (להלן: "העורר"), טוען כי חתם על הסכם שכירות לגבי הנכס אך ורק בגלל שהכריחו אותו.
2. לטענתו, נפל לקורבן של סחיטה ואיומים על ידי עבריין בשם, גיל ספיר, אשר הורשע על ידי בית המשפט, ומרצה כיום את עונשו בכלא.
3. העורר לא היה בנכס ולא יודע מה התנהל שם. גיל ספיר הכריח אותו לחתום על הסכם השכירות, להביא המחאות בשמו וכך עשה.
4. העורר סובל מבעיות נפשיות.
5. גיל ספיר הוא זה שניהל משא ומתן על בעלי הדירה ולא העורר.
6. ההסכם הסופי של יציאת השוכר מהנכס נעשה עם גיל ספיר ולא מול העורר.
7. לעורר לא הייתה כל מעורבות ואף לא היו לו מפתחות.
8. גם בביקורת שבוצעה מטעם המשיב מצאו בנכס ציוד של גיל ספיר.
9. המשיב טוען כי לוועדה אין סמכות לדון בערר זה שכן מדובר בסכסוך בין מחזיקים.
10. המשיב פעל כדין. הסכם השכירות שהוצג למשיב כלל את חתימת העורר. העורר הודה כי חתם על הסכם השכירות.
11. אין במסמכים שהוצגו מטעם העורר כדי להעיד שגיל ספיר לוקח על עצמו או מודה בתשלום חוב הארנונה בגין הנכס שבנדון.

מסמכים אשר צורפו מטעם הצדדים

12. צו מינוי אפוטרופוס של העורר.
13. הסכם שכירות בין העורר ובין בעלי הנכס.
14. הסכם סופי לעזיבת העורר את הנכס.
15. מסמכים ממשפט פלילי שהתנהל מול גיל ספיר והעורר.
16. אישור על הגשת תלונה במשטרה כנגד גיל ספיר.

דיון והכרעה

17. לאחר עיון בחומר הראיות, שמיעת העדויות מטעם הצדדים, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.
18. אין אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה אין ועדת ערר זו מוסמכת לדון בטענות המועלות בערר ואת המחלוקת בנדון יש ללבן בין העורר השוכר.
19. ראשית נציין כי אנו דנים בשאלת מי המחזיק בנכס בתקופת הערר.
20. כפי שהעלה העורר בפנינו, לא ניתן היה לזמן את גיל ספיר לדיון כיוון ששוהה הוא בכלא ומרצה את עונשו. התרשמנו מדברי העורר באמצעות אמו, אך אין בכל כדי לפטור את העורר מתשלום ארנונה.
21. העורר חתם על הסכם השכירות, הגיע לפגישה עם המשכירים, הביא וחתם על המחאות מטעמו לגבי הנכס.
22. פנייתו הראשונה של העורר בקשר לנכס בוצעה רק מספר שנים לאחר מכן, בשנת 2015.
23. העורר לא הגיע לשום דיון שהתנהל בפנינו. אומנם אמו היא האפוטרופוס אך לא הוכח לנו כי העורר אינו יכול להתייצב בעצמו ולהשמיע את דבריו.
24. לא מצאנו פגם ברישום שבוצע על ידי המשיב.
25. גם בעלי הנכס שהופיעו בפנינו אישרו כי העורר הוא זה שחתם על הסכם השכירות ואף נתן המחאות מטעמו.
26. העובדה כי העורר לא היה בנכס ולא ניהל את העסקים שהיו שם אינה מעניינה של העירייה.

27. למצער, אף כי אנו מאמינים לדברי העורר אין לנו אלא לדחות את הערר. בנוסף, איננו יכולים לבחון ולהכריע בשאלות של סחיטה ואיומים, מרמה וזיוף ולכן לא נבחן טענות אלה שעלו על ידי העורר. אנו בוחנים את התנהלות העורר והתנהלות העירייה.

28. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

בר"מ 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

"העיקרון הבסיסי של חוב הארנונה הוא שהחוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה...".

29. על אף האמור לעיל, וכפי שנקבע בפסיקה, ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)).

30. אנו סבורים, כי במקרה דנן, לא יכל המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר שכן העורר פנה אליו לראשונה בשנת 2015, ולא היה באפשרות המשיב לבצע כל בדיקה מעמיקה 4 שנים לאחר מועד החוב.

31. לו היה פונה העורר בשנת המס הרלוונטית היה בוחן המשיב את טענותיו וייתכן והיה מסיר את שמו מחיובי הארנונה אך למצער, אין זה המקרה.

32. זאת ועוד, אין במסמכים שהוצגו לנו על ידי העורר כדי לסייע לעמדתו. העורר לא הופיע בפנינו בעצמו וכך גם גיל ספיר. אין במסמכים הסכמה או הודאה של גיל ספיר כי עליו לשאת בתשלומי הארנונה בגין הנכס והתקופה דנן.

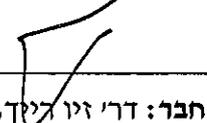
33. במצב דברים זה, אין לנו אלא לדחות את הערר.

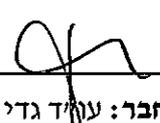
34. אין צו להוצאות.

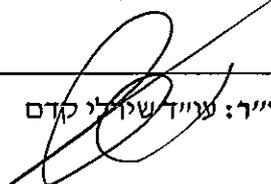
ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.12.16.

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

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


חבר: דר' זיו גליק, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: עוזי גדי טל


יו"ר: עוזי שילוני קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררים: רינה הושייה

ישראל הושייה ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה, כמו עניינם של עררים נוספים ורבים שנידונו בפני ועדות ערר בהרכביהן השונים, הינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה לצורך חיוב בארנונה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ערר זה הינו בקשר לחיוב העוררים, הגב' רינה הושייה והאדון ישראל הושייה ז"ל, אשר רכשו חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כחן מספר 10048313 ובגינה מחויבים העוררים בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

בהיבט הפרוצדוראלי נציין כי ועדה בראשות יו"ר יהודה מאור החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. ב"כ התמח"ת התייצבו לדיון והמציאו ראיות הכל כפי שיפורט להלן.

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

"העוררת מעולם לא קבלה חזקה בנכס, אינה מחזיקה בנכס ואף אינה משלמת להנהלת התחנה המרכזית דמי ניהול ואחזקה"

ביום 7.12.2016 התקיים דיון בנוכחות כל הצדדים.

בדיון זה, הסכימו הצדדים כי החלטה בתיק תינתן על סמך חומר הראיות וויתרו על הליך הוכחות וסיכומים. ב"כ התמח"ת הגישה תיק מוצגים מטעמה במעמד הדיון.

המשיב הגיש את הודעת "התחנה המרכזית החדשה תל אביב" משנת 1999 לפיה הועברה החזקה על שם העוררת.

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

התמח"ת הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש :

חוזה המכר מיום 21.10.90 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 17.6.69.

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

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

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית. כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים , כך על פי הודעת מנהל הארנונה , בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררים, באמצעות ב"כ טוענים כי, החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם. בהתאם לערר, העוררים לא מכירים את החנות, לא ראו אותה מעולם.

המשיב, לטענתו ובהתאם למסמכים שהוגשו מטעמו, פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה בתשובה לערר שיכול ומדובר בסכסוך בין מתזיקים.

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן :

"325. 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 לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים ; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן :

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

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה . אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי

בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

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

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

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

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

נדמה כי היה על המשיב לפעול בהתאם לידיעתו הפוזיטיבית באשר למתחם התחנה המרכזית ולא להעביר חזקה באופן אוטומטי על שם מחזיקים שונים, כמו גם העוררים בענייננו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס או בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להחזיק שכן אין גישה לנכס כלל ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתו בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

לפיכך, אנו קובעים כי לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

בנוסף, טענות העוררים בכתב הערר אמינות עלינו ואנו קובעים כי העוררים הרימו את הנטל להוכיח כי לא החזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר.

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

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

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

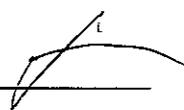
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי, התמח"ת.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.12.2016.

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

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

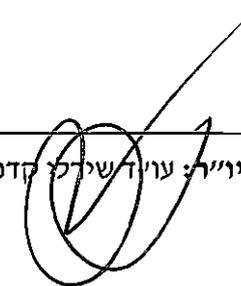


חבר: דר' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלך קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : רו"ת דר' זינו רייך

העוררת: ל.י.ר.א.ג נכסים השקעות ואחזקות בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הרצל 61 בתל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כחן-10518751 מס' נכס 2000092094 בשטח של 103 מ"ר אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "משרדים". (להלן: "הנכס").

לשיטת העורר יש לזכות את הנכס מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות שכן הנכס אינו ראוי לשימוש.

הצדדים זומנו לדיון בפני הוועדה ביום 7.12.2016.

העוררת שלחה "הודעה" ביום 6.12.2016 ובה הודיעה כי לא תוכל להתייצב לדיון בפני הוועדה וכי היא מבקשת שהוועדה תדון בתיק ללא נוכחותה.

המשיב חזר על טענותיו והתיק הועבר להחלטת הוועדה.

טענות הצדדים

1. העוררת טוענת כי הנכס זכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
2. בנכס מבוצעות עבודות בהתאם לשינוי יעוד הנכס ממשרדים למגורים. טרם נסתיימה העבודה בנכס לדוגמא, חיטוי ובדיקת צנרת המים בוצעה ביום 26.5.2016, התקנת חלונות ממ"ד ב- 30.5.2016.
3. אין זה מתקבל על הדעת שהעוררת תחויב בארנונה שעה שהיא לא יכולה להשכיר את הנכס או לעשות בו שימוש לפי היעוד החדש.
4. המשיב טוען כי נכס העוררת זוכה בפטור נכס לא ראוי מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.3.2016.

5. המשיב סבור כי אין להעניק המשך פטור שכן בהתאם לביקורות שבוצעו בנכס אין הנכס נמצא במצב אותו ניתן לכנות "אינו ראוי לשימוש" ע"פ הפקודה.

דיון והכרעה

6. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

7. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

8. מביקורת שנערכה על ידי המשיב ביום 11.4.2016 וביום 1.5.2016 ניתן ללמוד כי בשעת הביקורת מצבו של הנכס היה תקין. לא נראו ליקויים וכן לא היו פועלים או עבודות.

9. דהיינו, הנכס היה במצב ראוי לשימוש.

10. בנוסף, מהתמונות שהוצגו על ידי המשיב, אנו למדים כי הנכס עומד על תילו, כולל דלת כניסה, חלונות, ריצפה ותקרה תקינים, מטבח מאובזר כולל ארונות וכן כי יש חשמל בנכס.

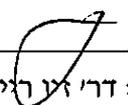
11. בנסיבות העניין אנו סבורים כי העוררת לא עמדה בנטל להוכחת זכאות לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.12.2016.

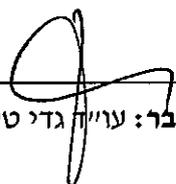
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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

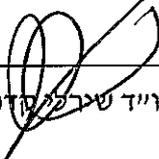


חבר: דר' ז'בי ריך, ר"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד עיאל גדי טל



יו"ד: עו"ד עיאל גדי טל

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ת דר' זיו רייך

העורר: כהן ברוך

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

צד ג' - תחנה מרכזית

החלטה

עניינו של ערר זה, כמו עניינם של עררים נוספים ורבים שנידונו בפני ועדות ערר בהרכביהן השונים, הינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה לצורך חיוב בארנונה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ערר זה הינו בקשר לחיוב העורר, האדון כהן ברוך אשר רכש חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כחן מספר 10046711 ובגינה מחויב העורר בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

בהיבט הפרוצדוראלי נציין כי ועדה בראשות יו"ר יהודה מאור החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. ב"כ התמח"ת התייצבו לדיון והמציאו ראיות הכל כפי שיפורט להלן.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

לא קיבלתי מפתחות מהתחנה המרכזית, מחויב על נכס שלא עבר אלי ולא היה פעילי.

ביום 20.12.2016 התקיים דיון בנוכחות כל הצדדים.

בדיון זה, הסכימו הצדדים כי החלטה בתיק תינתן על סמך חומר הראיות וויתרו על הליך הוכחות וסיכומים. ב"כ התמח"ת הגישה תיק מוצגים מטעמה במעמד הדיון.

המשיב צירף לכתב התשובה לערר את הודעת "התחנה המרכזית החדשה תל אביב" משנת 1999 לפיה הועברה החזקה על שם העוררת.

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

התמח"ת הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש :

חוזה המכר מיום 25.6.1989.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן הודעות חיוב בגין דמי ניהול והודעה באשר להסדרת החוב שנותר עבור רכישת החנות.

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

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית. כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורך, טען בפנינו בדיון, שהוא לא קיבל מפתח, שהחזקה בחנות מעולם לא נמסרה לו, שהיה פעם אחת בלבד בחנות, שהחנויות בקומה 2, היכן שהחנות שלו ממוקמת לא נפתחו.

המשיב, לטענתו ובהתאם למסמכים שהוגשו מטעמו, פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה בתשובה לערר שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

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

סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי

בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

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

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

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

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

נדמה כי היה על המשיב לפעול בהתאם לידיעתו הפוזיטיבית באשר למתחם התחנה המרכזית ולא להעביר חזקה באופן אוטומטי על שם מחזיקים שונים, כמו גם העורר בענייניו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס או בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק שכן אין גישה לנכס כלל ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

לפיכך, אנו קובעים כי לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

בנוסף, טענות העורר בכתב הערר ודבריו כפי שהציג בדיון בפנינו, אמינות עלינו ואנו קובעים כי העורר הרים את הנטל להוכיח כי לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר.

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

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

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

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היתסים בין העורר לבין הצד השלישי, התמח"ת.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.12.2016.

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

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



חבר: דר' זמרייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עוי"ד גדול טל



יו"ר: עוי"ד שרגל קזים

תאריך : כא בכסלו תשעז
21.12.2016
מספר ערר : 140010681 / 10:22
מספר ועדה : 11458

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ארגון נכי תאונות עבודה ואלמנות נפגעי עבו עמותה

- נ ג ד -

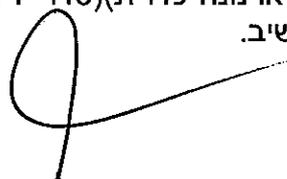
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

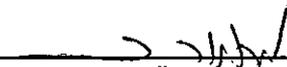
החלטה

בנסיבות העניין אני מאשר את ההסכמה של הצדדים.

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין 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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כא בכסלו תשעז
21.12.2016
מספר ערר : 140015124 / 11:17
מספר ועדה: 11458

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פרידיו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

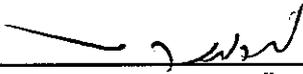
כמבוקש.

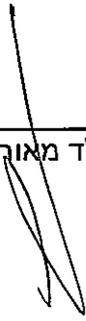
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 21.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כא בכסלו תשעז
21.12.2016
מספר ערר : 140015137 / 12:07
מספר ועדה : 11458

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פולד דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

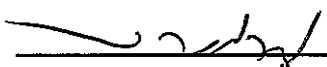
כמבוקש.

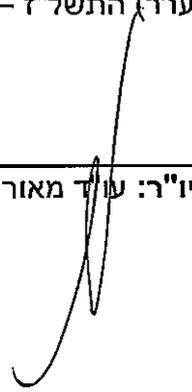
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 21.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בכסלו תשעז
22.12.2016
מספר ערר : 140013937 / 09:32
מספר ועדה : 11459

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

העורר/ת:

אולפני תל-אביב (הפקה ויזום פרוייקטים) ב חברה פרטית 512890757
חשבון לקוח: 10527581
מספר חוזה: 392997
כתובת הנכס: גולומב 42
ע"י ב"כ עו"ד : ברזילי מאיר

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אולפני תל-אביב (הפקה ויזום פרוייקטים) – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : ברזילי מאיר – אין נוכחות

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

החלטה

התיק קבוע להוכחות לשעה 9:30. השעה 10:00. העוררת לא התייצבה לדין. אין זו הפעם הראשונה בה עושה העוררת ככל העולה על רוחה ומתעלמת מזימונים והחלטות. המצהיר מטעם המשיב התייצב לדין במועד. ניסיון להשיג את העוררת טלפונית לא צלח. לאור האמור אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.12.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בכסלו תשעז
22.12.2016
מספר ערר : 140014982 / 10:44
מספר ועדה : 11459

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

העורר/ת:

כפיר אפרים תעודת זהות 052731411
חשבון לקוח: 10540095
מספר חוזה: 724990
כתובת הנכס: שדרות דוד המלך 57

כפיר אפרים תעודת זהות 052731411
חשבון לקוח: 10540095
מספר חוזה: 405557
כתובת הנכס: שדרות דוד המלך 57

- נ ג ד -

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

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגיעו הצדדים לכלל הסכמה לפיה בהסתמך על הצהרות העורר בעררו יפחת השטח המחויב בסיווג שרותים כללי ל- 7.15 מ"ר. המשיב הבהיר לעורר כי המשיב שומר על זכותו לשוב ולבדוק את הנכס וכי היה ויתברר כי השימוש העסקי בנכס נעשה בשטח גדול מ- 7.15 מ"ר, ישוב המשיב לחייב את העורר כפי שנעשה עובר לקבלת הערר.

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסכמה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.12.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בכסלו תשעז
22.12.2016
מספר ערר : 140014996 / 12:47
מספר ועדה: 11459

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

איירונסורס בע"מ חברה פרטית 514643626
חשבון לקוח: 10680481
מספר חוזה: 547266
כתובת הנכס: לילינבלום 30

איירונסורס בע"מ חברה פרטית 514643626
חשבון לקוח: 10693866
מספר חוזה: 561027
כתובת הנכס: לילינבלום 28

איירונסורס בע"מ חברה פרטית 514643626
חשבון לקוח: 10783787
מספר חוזה: 653096
כתובת הנכס: יהודה הלוי 23
ע"י ב"כ עו"ד : ישראל ארוגטי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

המשיב:

נוכחים:

העוררות: איירונסורס בע"מ
ב"כ העוררות עו"ד : ישראל ארוגטי

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

החלטה

לבקשת ב"כ הצדדים ההחלטה בעמ"נ 16-11-2573 תחייב את הצדדים גם בקשר לערר זה, וערר זה יימחק.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 22.12.2016.

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

חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום
שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשעז
26.12.2016
מספר ערר : 140013792 / 09:39
מספר ועדה : 11460

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

העורר: הרוניאן סולימן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.12.2016.

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

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

תאריך : כו בכסלו תשעז
26.12.2016
מספר ערר : 140015818 / 13:41
מספר ועדה: 11460

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אברזל אלישע יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

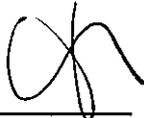
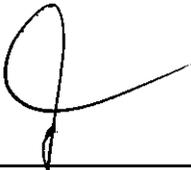
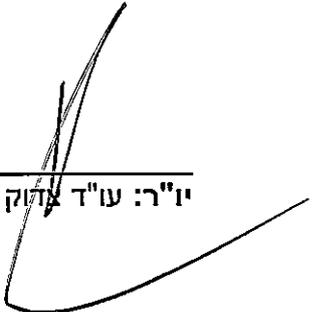
החלטה

העורר שכר את הנכס ביום 1/5/16 ושמענו ממנו כי בחודש הראש ערך שיפוץ יסודי, אלא שלא ידע כי עליו לפנות למשיב בבקשה לפטור ו/או בבקשה לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה מיום מסירת החזקה. התרשמנו מעדות העורר בפנינו כי בתום לב טעה וכי אכן השימוש שנעשה בנכס מיום שנמסרה לו החזקה תואם את השימוש שנמצא בביקורת מיום 24/7/16 ועל כן זה יהיה גכון וצודק להעתר לבקשתו ולקבל את הערר באופן שסיווג הנכס כאמור בתשובת מנהל הארנונה מיום 3/8/16 יחול מיום 1/5/16.

סוף דבר:
הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.12.2016.

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

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

העורר: משה גולדקלנג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בדירה ברחוב העלייה 17 תל אביב בשטח של 68 מ"ר.

העורר הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותו מארנונה ולדחות טענתו כי הנכס אינו ראוי לשימוש. יצוין כי השגת העורר (שנדחתה על ידי מנהל הארנונה) הוגשה בעקבות חיוב העורר בארנונה מוגדלת על פי התקנות המגדירות "מבנה מגורים שאינו בשימוש".

העורר פנה לראשונה בכתב למשיב ביום 4.5.2016 בבקשה ליתן לנכס פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נכס לא ראוי לשימוש).

העורר מבקש לפטור את הנכס מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בטענה כי מדובר בנכס שניזוק ונמצא במצב תחזוקה ירוד. יש צורך לטענתו בשיפוץ יסודי של החלפת אינסטלציה, ריצוף, תיקון חלונות ותאורה על מנת להשמיש את הדירה למגורים.

בכתב התשובה שב המשיב והפנה לתשובתו להשגה.

כמו כן הפנה המשיב לדו"ח ממצאי הביקורת שנערכה בדירה ביום 31.5.16.

בתשובתו להשגה מיום 14.7.16 דחה מנהל הארנונה את בקשת העורר לפטור בטענה כי על מנת לקבל פטור נכס שאינו ראוי לשימוש על הנכס לעמוד בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות הוסיף כי "בבדיקה שערכנו במקום מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה לפיכך לא ניתן לאשר הפטור".

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען:

"במסגרת ביקורת אשר נערכה ביום 31.5.16 נמצא כי קיימים בנכס חפצים שונים כגון מקרר, תנורים ופרטי ריהוט נוספים וזאת כפי שניתן לראות מהתמונות המצורפות לביקורת..."

ביום 7.11.16 בעת הדיון המקדמי הסביר העורר כי שילם ארנונה רגילה בשנת 2015 וכשקיבל את החיוב המוגדל התחיל בשיפוץ הדירה (אפריל 2016).

ב"כ המשיב הפנה לכך שלא ניתן בדיעבד לקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש ביחס לשנת 2015.

העורר שב על עמדתו כפי שעלתה בהשגה ובערר לפיה יש לפטור את הנכס בשל מצבו וזאת בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

העורר לא תקף את חיוב הדירה במסגרת סיווגה כנכס מגורים שאינו בשימוש על פי סעיף 1.1. די לצו הארנונה.

הואיל והעורר לא העלה טענה זו בהשגה כמו גם לא בערר לא נידרש לעניין זה.

בסיומו של הדיון המקדמי קבענו כי בטרם ניתן את החלטתנו נאפשר לעורר להגיש מסמכים נוספים אותם הוא מבקש להגיש בתמיכה לטענתו כי הנכס לא היה ראוי לשימוש.

ביום 21.11.16 הגיש העורר מסמך מיום 15/12/2014 החתום על ידי משה קרמר (ככל הנראה במסגרת ייעוץ כלכלי) ואשר בו ממליץ מר קרמר לעורר ליטול הלוואה במטרה לשפץ את הנכס.

העורר הגיש את המכתב בכדי שישי כראיה לכך שבעת עריכתו כשאר ביקר מר קרמר בדירה הוא צפה לדבריו בצינורות אינסטלציה סדוקים, נזילות מים, עובש, רטיבות, תריסים וחלונות שבורים וכיוב...
ביום 23.11.2016 הגיש העורר הצעה מחיר שקיבל לשיפוץ הדירה בסך כולל של 81,200 ₪.

אפשרנו למשיב להגיב בכתב לשני המסמכים שהוגשו.

ביום 4.12.2016 הוגשה התייחסותו של המשיב למסמכים הנ"ל בה שב על עמדתו וקבע כי העורר לא הציג ראיות התומכות בטענתו כי הדירה אינה ראויה למגורים. העורר לא הציג תמונות, לא ביחס למצבה של הדירה היום לא כל שכן ביחס למצבה בתקופה בגינה מתבקש הפטור.

המשיב הגיש כאמור את דוח הביקורת שנערך ביום 31.5.16 בו נקבע בין השאר כי :

"הנכס מרוצף, מטבח מורכב, שירותים ואמבטיה מורכבים, לשלשת ציפורים פזורה על רצפת הנכס, תנור אפייה מקרר, מזנון ועליו מונחים ספרים כסאות ועוד.."

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות.

הנה כי כן מדברי הצדדים בפנינו, הממצאים שהציגו, דוח ממצאי הביקורת, תמונות הדירה, והמסמכים שהציג העורר עולה התמונה כדלקמן:

הוראות החוק ברורות ומאפשרות למשיב ליתן פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת הראיות רק אם נמצא כי מדובר בנכס ריק ואשר אינו ראוי לשימוש.

המשיב אינו יכול לוודא כי זהו המצב בשעה שהביקורת הראשונה בנכס מזומנת לתקופה שלאחר מועד החיוב הרלבנטי.

אין טענה וממילא אין תיעוד לכך שהעורר פנה עוד בשנת 2015 או בסמוך לכך בבקשה לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

העורר לא הציג אסמכתאות או ראיות התומכות בטענתו כי קודם ליום 31.5.16 היה הנכס במצב שהוא נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

לפיכך נניח כי מצבו של הנכס בשנת 2015 היה זהה למצבו במועד הביקורת שנערכה בנכס.

ביחס למצב הנכס ביום 31.5.2016 הרי שהעובדה כי בנכס מאוחסן ריהוט כמפורט בדוח ממצאי הביקורת (עובדה שאין מחלוקת לגביה) מערערת את התנאי הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות לפיה נכס בגינו יינתן פטור על פי אותו סעיף הינו נכס שלא נעשה בו שימוש. (נעיר כאן כי העורר לא העלה טענה לשימוש בנכס בשנת 2015, טענה שיכולה היתה לסייע לו בהתמודדות כנגד סווג הנכס כנכס שאינו בשימוש)

העורר מודה כי הוא החל בשיפוץ הנכס רק בשנת 2016 לאחר שקיבל חוות דעת כלכלית שכדאי לו לעשות כך אלא שהרשות אינה יכולה להיות חלק ממכלול השיקולים הפיננסיים של העורר.

מהתמונות שהוצגו לנו לא נראה כי הנכס ניזוק ברמה המצדיקה ליתן לא פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש. גם אם עולה מהתמונות כי מדובר בנכס מוזנח שלא התגוררו בו ממושכות הרי שאין מדובר בנזק המצדיק את ההנחה כי לא ניתן לשבת בו.

גם המסמכים שהגיש העורר אינם מוכיחים את הטענה כי הנכס לא ראוי לשימוש אלא את הצורך בשיפוץ הדירה.

לא כל דירה מוזנחת תחשב אוטומטית כנכס שאינו ראוי לשימוש.

תשומת לב העורר לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין ברי"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), לפיה מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

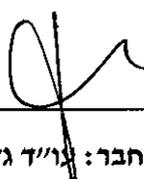
מכל האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להידחות.

בנסיבותיו האישיות של העורר ולאור חיוב הדירה בארנונה גבוהה בשל סיווגה כנכס שאינו בשימוש, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.12.2016.

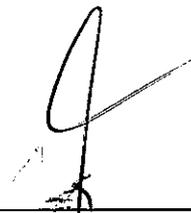
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : כז בכסלו תשעז
27.12.2016
מספר ערר : 140007667 / 10:13
140009999
140010674
140013506
מספר ועדה: 11461

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ששלט השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

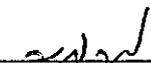
כמבוקש.

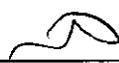
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 27.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז בכסלו תשעז
27.12.2016
מספר ערר : 140015163 / 12:40
מספר ועדה : 11461

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פרץ אורלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

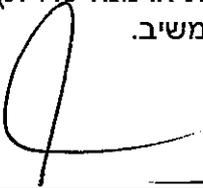
החלטה

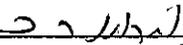
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה ינתן לעוררת פטור מתשלום ארנונה בגין היותו של הנכס לא ראוי לשימוש בתקופה 18/4/16 ועד ליום 24/4/16 כולל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 27.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רינד

העוררת: עיריית גביש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הוא חיוב העוררת בארנונה בגין נכס המוחזק על ידה ברחוב הרוגי המלכות 7 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה נכס מספר 2000238553 בשטח של 98 מ"ר (להלן: "הנכס").

הנכס סווג על יד המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים". עיקר טענות העוררת הן שיש לסווג את הנכס "כמוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".

עיקר טענות הצדדים:

1. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה, המקנה חיוב מופחת למוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית.
2. העוררת טוענת כי קיבלה הודעה ראשונה מהעירייה ב-1.3.2015 וחויבה חיוב רטרואקטיבי החל מיום 1.1.2015.
3. עוד טוענת כי לו ידעה על כך מראש ייתכן והייתה משנה את הסכם השכירות שלה.
4. בחודשי הקיץ הפעילות במקום דלה מאוד. העוררת גרושה ומפרנסת יחידה.
5. העוררת צירפה אישור רו"ח המעיד כי לא שינתה את פעילותה בנכס, מכתב מבית ספר "נווה שרת" אשר מודה לה על תרומתה לתברה וכן מכתב מ"שבט דן", מרכז צופים בשכונתה.
6. עוד טוענת העוררת, לראשונה בסיכומים שבעקבות פסק דין שניתן ב"קמרה אובסקורה" החליטה ועדת ערר בשנת 2004 לקבל ערר מטעמה.

7. המשיב טוען כי לצורך הסיווג המבוקש, על העוררת להוכיח, בין היתר, כי הנכס משמש כמוסד לימודי שיטתי והכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות או שירות התעסוקה.

8. מעדות העוררת עולה כי מלבד אישור לקורס גמול השתלמות לעובדי הוראה, שניתן על ידי קרנות השתלמות חברה בע"מ, לעוררת אין כל אישור או הכרה של משרד החינוך ומשרד התמ"ת.

9. מרבית עיסוקה של העוררת מוקדשת ללימודים של תלמידי בית ספר.

10. בנכס קיים רק קורס אחד לעובדי הוראה.

11. היה על העוררת להוכיח כי פועל בנכס מוסד המספק מערכת שיטתית וארוכת טווח של לימוד מקצוע והכשרה לעסוק בו וכן כי המוסד מוכר על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה וכי מטרת הלימוד היא הנפקת תעודת גמר.

12. המשיב מחויב בבחינה שיוויונית והחלה של הקריטריונים זהים על ציבור הנישומים.

דיון ומסקנות:

1. סעיף 3.3.24 לצו הארנונה קובע כדלהלן:
"גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית:
גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה, או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב".
2. כדי ליהנות מהסיווג המופחת עפ"י סעיף 3.3.24 לצו הארנונה על העוררת להוכיח את קיומם המצטבר של חמישה תנאים:
 - (1) קיום מסגרת ללימוד שיטתי.
 - (2) הקניית הכשרה מקצועית ו/או השכלה.
 - (3) הכרה ע"י משרד החינוך או שירות התעסוקה.
 - (4) הכשרה או השכלה שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם משרד החינוך או שירות התעסוקה.
 - (5) פתיחת שערים לציבור הרחב.

3. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת המסמכים שהוגשו מטעמם הגענו להחלטה כי לא ניתן להכיר בעוררת כמוסד לימוד על פי צו הארנונה, שכן העוררת לא עומדת בכל התנאים הקבועים בסעיף כאמור לעיל.
4. מדף האינטרנט של העוררת, אשר אישרה את תוכנו ביום דיון ההוכחות שהתקיים בפנינו, עולה כי עסקינן במרכז לימודים לתלמידי בית ספר, חטיבת ביניים, תיכונים ומחוננים. כלומר, רק מדף האינטרנט עצמו ניתן לקבוע כי הנכס אינו עומד בתנאי הסעיף. מרכז הפעילות היא פעילות לימודית, בהתאם לשיטה של העוררת, אשר מלמדת, נותנת תמיכה וחיזוק לתלמידים מעבר לשעות הקבועות במסגרות השונות של בתי הספר. אין כל זיקה למעשה בין התנאים הקבועים בסעיף לבין פעילותה. העוררת אכן מלמדת בנכס אך אין היא "בית ספר" אלא עסק פרטי המציע קורסים ותרגולים לכל המעוניין.
5. בנוסף, מעבר לפעילות כפי שהוצגה בפנינו גם מדפי האינטרנט וגם מהמסמכים שהוצגו בפנינו לא ניתן לסווג את הנכס בהתאם לסעיף.
6. העוררת הציגה אישור מיום 10.6.2015 "אישור לימודים לעובדי הוראה בשנת השתלמות תשע"ו". בסיפא של האישור מצוין כי "מסמך זה אינו מהווה אישור לגמול השתלמות". לעוררת אין למעשה ולא הוצג לוועדה כל אישור או הכרה של משרד החינוך ומשרד התמ"ת.
7. לגבי מהות ה"הכרה" הנדרשת בצו הארנונה, אנו מאמצים החלטות של ועדות ערר קודמות שדנו בנושא זה, ובכלל זאת עררים מאוחדים 140004533, 140006979, 140008621, 1400010700 מכללת רידמן נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו, ערר 08-2008-089 ברוך אריה לאון וגת נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, ערר 140001151 אורט ישראל נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א ועררים מאוחדים 140002882, 140003496 אי.איי.סי - מרכז הפרסום הישראלי בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, בהם נפסק: "לדעתנו, השימוש במונח "הכרה" בצו הארנונה נועד להבטיח, כי המוסד הרלבנטי אינו מוסד קיקיוני או פיראטי, כי הוא מתנהל בהתאם לדין, וכי תכנית הלימודים שלו עומדת ברמה מקצועית הנדרשת לצורך הכשרה מקצועית ו/או השכלה, כי רמת סגל ההוראה ראויה, כי קיימים תנאים פיסיים וטכניים ראויים, כי מתקיימים תנאי בטיחות, כי יש בסיס כספי לקיום בית הספר וכיוצ"ב דרישות שנתפסות בעיני המשרד הממשלתי הרלבנטי כחיוניות לצרכי רגולציה. במילים אחרות: ההכרה הנדרשת בצו הארנונה היא הכרה מהותית ולא פורמאלית".
- וגם:
- "אנו בעמדה, כי דרישת ההכרה במוסד לפי צו הארנונה היא מהותית ולא פורמלית. על הרגולטור לאשר, כי הוא מפקח ומאשר את המוסד המבקש הכרה, את מהות הלימודים הנלמדים בו, את הבסיס המדעי לתחומי הלימוד, את הרמה הפדגוגית של צוות ההוראה, את הרמה הנדרשת מן הסטודנטים לשם קבלה למוסד ואת הרמה הנדרשת מהם כדי להמשיך בלימודים ולסיימם בהצלחה".

8. מודגש כי מלשון הסעיף עולה דרישה ברורה כי ההכרה צריכה להינתן למוסד עצמו, להבדיל מהכרה שניתנת לקורסים מסוימים הנלמדים באותו מוסד.

9. העוררת הצהירה כי מלבד אותו קורס אין בידה מסמכים או אישורים נוספים על קורסים שאינם גמול השתלמות.

10. אנו מאמצים את קביעת ועדת ערר בעניין "קסין פילוסופיה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, ערר מספר 172-05-2006" שקבעה כי, התנאי להכרה במוסד ע"י משרד החינוך ו/או משרד התמ"ת הינו תנאי הכרחי. תנאי זה כאמור אינו מתקיים בערר דנן.

11. לאור האמור לעיל, לאחר בדיקת הטענות שהועלו על ידי הצדדים ובדיקת המסמכים שהוגשו מטעמם נראה כי אין מחלוקת כי עיקר הפעילות כמו גם ההכנסות בנכס מקורם מתלמידי בית ספר הלומדים בנכס מקצועות שונים כגון: אנגלית, מתמטיקה, היסטוריה וכד'.

12. העוררת אינה עומדת בתנאים הנקובים בסעיף 3.3.24 של צו הארנונה, לסיווג נכס בסיווג "מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".

כאמור, בסעיף זה של צו הארנונה עסקינן בתנאים מצטברים שעל נישום החפץ בסיווג המופחת, לקיים את כולם כלשונם. מקום בו רצה מתוקק המשנה לנקוב בלשון חלופית הוא עשה כך במפורש, ואין זה המקרה שבפנינו.

13. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שהעוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה שהיא מקיימת את התנאים המיוחדים המפורטים בצו הארנונה, המאפשרים לסווג את נכסה בסיווג המופחת של "מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.12.2016.

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

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

חבר: רוי"ח דר' זיו רייך
חבר: עו"ד גדי טל
יו"ר: עו"ד שמרלי קדם
קלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בכסלו תשעז
29.12.2016
מספר ערר : 140015223 / 12:24
מספר ועדה: 11463

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אסלן שמואל

- נ ג ד -

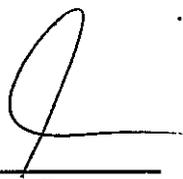
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

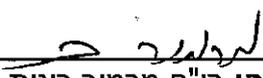
החלטה

הערר יימחק ללא דיון, שכן ניתנה החלטה לגופו של עניין בתיק האמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.12.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי