

תאריך : יט בשבט תשעז
15.02.2017
מספר ערר : 140015717 / 13:01
מספר ועדה : 11490

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: שפילריין אסתר, שפילריין גדליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

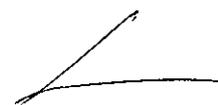
החלטה

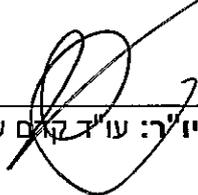
לאחר ששמענו את העוררים השתכנענו שלא מדובר בדירת מגורים שנטושה. העוררים מגיעים אליה לפחות פעמיים בשבוע, נמצאים ונחים בה. לעוררים בגדים בארונות הבגדים שבדירה. בנסיבות אלו עולה שלא מדובר בדירה שלא מתגוררים בה ועל כן אנחנו מחליטים לקבל את הערר באופן שישונה סיווג הנכס לסיווג מגורים. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.02.2017.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' 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 : פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: מובדט אפלטון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב יערי מאיר 26 בתל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כח-ן 10871087 מס' נכס 2000390309 בשטח של 90.15 מ"ר אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "מגורים". (להלן: "הנכס").

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

ביום 15.2.17 ביקשו הצדדים לוותר על דיון הוכחות. הצדדים ביקשו לסכם טענותיהם בעל פה וכך היה.

טענות הצדדים

1. העורר טוען כי הנכס זכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. העורר טוען כי היה בנכס שני מוקדי נזילות מתמשכות וחמורות מהתקרות. מוקד אחד הצליחו לפתור את הבעיה ובמוקד השני עדיין קיימים נזילות. הדייר הקודם שהיה בנכס ביקש לעזוב בגלל הנזילות.

2. העורר טוען כי אי אפשר להשכיר את הדירה.

3. הבניין הוא בניין חדש והקבלן אמור לטפל בליקויים שנוצרו.

4. המשלב טוען כי הנכס ראוי לשימוש.

5. המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 12.9.2016 ובה נמצא כי למעט מספר קילופי טיח בחדר הרחצה, מצבו של הנכס אינו מזכה בפטור.

6. מדובר בנכס-שצפתו, תקרתו וקירותיו תקינים.

דיון והכרעה

7. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

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

8. 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".

9. מביקורת שנערכה על ידי המשיב ביום 12.9.2016 נמצא כי לא נראה שיפוץ בנכס, לא נראו פועלים. תקרת הנכס נמצאה ללא ליקויים למעט קילופי טיח בשני מוקדים בחדר רחצה.

10. כלומר, עובדתית, הנכס לא הרוס במידה שלא ניתן לשבת בו. אנו מבינים כי קיימים בנכס ליקויי בניה וקיימת בעיה להשכיר את הנכס לאור הליקויים אותם הוא מציין. אך בעיה זו לא מזכה אותו בפטור מארנונה.

11. על העורך לפנות בערכאות המתאימות, ככל שיחפוץ כנגד מי שגרם לליקויים אותם הוא טוען.

12. בנוסף, מהתמונות שהוצגו על ידי המשיב, אשר לא נסתרו על ידי העורר אנו למדים כי הנכס עומד על תילו, כולל דלת כניסה, חלונות, ריצפה ותקרה תקינים, מטבח מאובזר כולל ארונות. נראו קילופי טיח בשני מוקדים בחדר רחצה.

13. אנו סבורים כי במקרה דנן, לא ניתן לקבוע כי הנכס עומד בסעיף החוק "נכס לא ראוי לשימוש".

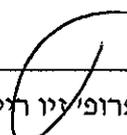
14. בנסיבות העניין אנו סבורים כי העורר לא עמד בנטל להוכחת זכאות לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.2.2017.

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: פרופ' זיו רזיך, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שיהלי סגד

תאריך : כ בשבט תשעז
16.02.2017
מספר ערר : 140015604 / 10:54
מספר ועדה: 11491

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מוקטוב אורית

- נ ג ד -

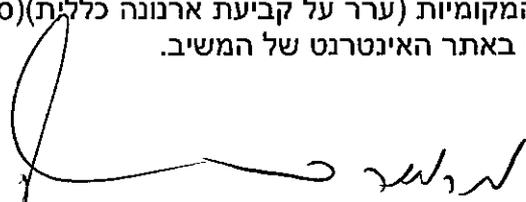
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.02.2017.

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 : כ בשבט תשעז
16.02.2017
מספר ערר : 140015606 / 11:41
מספר ועדה : 11491

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הר לבן לוי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

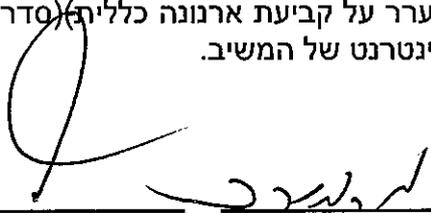
החלטה

לאור הצהרת העורר והמסמכים שצורפו אנו קובעים כי הערר התקבל והסיווג יוותר כדירת מגורים ולא בסיווג של מבנה מגורים שאינו בשימוש.

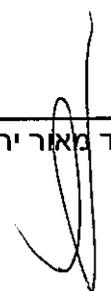
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.02.2017.

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.


חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

תאריך : כד בשבט תשעז
20.02.2017
מספר ערר : 140015543 / 10:33
מספר ועדה: 11492

כפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מילשטוק חנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

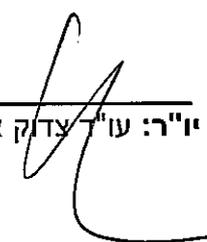
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.02.2017.

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 מאם 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: יהודה דוידיאן

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 בשנים 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 המתלוקת 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 שהגישו.

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 לחנות כל גישה.

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

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.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 26.12.2016.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

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

חוזה המכר מיום 28.11.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 25.4.68.

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).

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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 פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב /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 בתקופת המיוחסות לו על ידי המשיב.

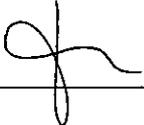
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.2.2017

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 אבשלום לוי

תאריך : כד בשבט תשעז
20.02.2017
מספר ערר : 140015584 / 14:03
מספר ועדה : 11492

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טנצר טובה (תיאה)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

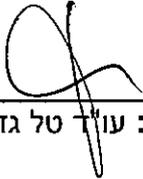
החלטה

לאור הצהרת בנה של העוררת עולה כי אין מדובר בדירה שלא נעשה בה שימוש ועל כן יש לקבל את הערר ולבטל את החיובים נשוא הערר.

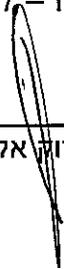
הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.02.2017.

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 : כד בשבט תשעז
20.02.2017

מספר ערר : 140016023 / 13:32
מספר ועדה : 11492

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: סימון אייל, סימון רועי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

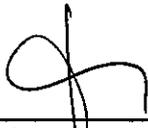
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

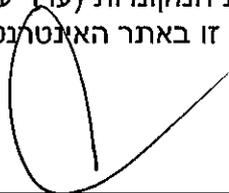
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.02.2017.

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 : כד בשבט תשעז
20.02.2017

מספר ערר: 1400145517/13:54
מספר ועדה: 11492

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חוף אברהם תעודת זהות 051424620
חשבון לקוח: 10551974
מספר חוזה: 417349
כתובת הנכס: רוזן פנחס 78

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: חוף אברהם – אין נוכחות

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

החלטה

השעה 13:55. אין הופעה מטעם העורר או מי מטעמו. הדיון היה קבוע לשעה 13:30. למרות שבתיק הוועדה קיים אישור מסירה. הודעת המשיב מיום 12/12/16 הועברה לתגובת העורר, אך העורר לא הגיב ובעקבות כך נקבע התיק לדיון מקדמי. ככל הנראה זנח העורר את הערר לאור תוצאות המדידה ועל כן יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.02.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בשבט תשעז
20.02.2017

מספר ערר : 140015263 / 13:58
מספר ועדה : 11492

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

יניב גוזלן, רואה חשבון חברה פרטית 513217711, עדי לוריא, רו"ח חברה
פרטית 513612754
חשבון לקוח: 10693774
מספר חוזה: 560721
כתובת הנכס: גולדברג 1

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: יניב גוזלן, רואה חשבון, עדי לוריא, רו"ח – אין נוכחות

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

החלטה

השעה 14:00. אין התייצבות לעורר או מי מטעמו למרות שיש אישור מסירה בתיק הוועדה. הדיון היה קבוע לשעה 13:45 וזוהיא הפעם השנייה שהעורר לא התייצב לדיון. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 2/1/17 בהעדר התייצבות העורר יימחק הערר.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במועד ב"כ המשיב בלבד היום 20.02.2017.

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: הקיקי אילנה

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. (יצויין כי הערר הוגש גם בשם עזבון הקיקי מאירסור ז"ל).

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע. ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים תנויות בתחנה המרכזית החדשה.

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

העוררת הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה כי לא החזיקה בנכס בכך שלא קיבלה מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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 שהעוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ומכתבים בין התמח"ת לבין ב"כ העוררת.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 17.1.2017.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

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

חווה המכר מיום 5.4.89.

עוד הציגה התחנה המרכזית את המכתב הקורא לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה בחנות לרגל פתיחתו הצפויה של בית הקולנוע וחיובים בגין הוצאות משותפות, כמו כן צירף הצד השלישי התכתבות עם ב"כ העוררת.

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).

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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

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

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

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 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.

העוררת לא החזיקה 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 העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה על ידי המשיב.

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

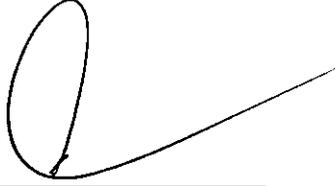
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומה העוררת בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.2.2017

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
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העורר: יעקב סגל

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 בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הגושו 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 שהגישו.

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 לחנות כל גישה.

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

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, מכתב לדרישת תשלום "חוב זעום" ומכתב בעניין חיוב בדמי 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 יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 26.12.2016.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

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

חוזה המכר מיום 29.8.93 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 01.10.73.

עוד הציגה התחנה המרכזית מכתב בעניין "חוב זעום" של העורר לתמח"ת ומסמך בקשר לחיוב הרוכשים בדמי ניהול.

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

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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 פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

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

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

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.

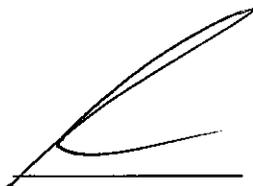
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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.

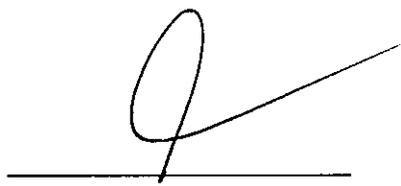
ניתן בהעדר הצדדים היום 20.2.2017

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.

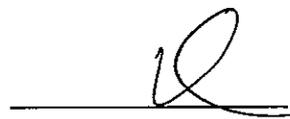
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: שרון נעמי

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 בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים תנויות בתחנה המרכזית החדשה.

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

העוררת (בתו של המנוח יוסף כץ ז"ל שרכש חנות בתחנה המרכזית החדשה) הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה כי לא החזיקה בנכס בכך שלא קיבלה מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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 שהעוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור דמי ניהול ומכתב התמח"ת לביצוע העברת זכויות בחנות לפי צו ירושה.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 26.12.2016.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

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

חווה המכר מיום 13.3.89 שבא במקומו של חווה המכר מיום 5.6.68 עם כיכר לוינסקי בע"מ.

עוד הציגה התחנה המרכזית את מכתב המאשר את רישום צוואת המנוח יוסף כץ ז"ל בספרי התמח"ת בכפוף למילוי טפסים, וכן מסמכים ביתס לחיוב בדמי 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).

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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 פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

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 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.

העוררת לא החזיקה 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 העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה על ידי המשיב.

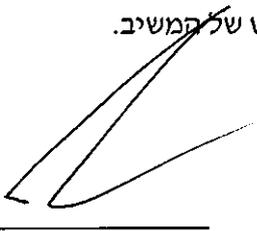
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררת לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.2.2017

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העורר: מרדכי בר זאב

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 המרכזית 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 בשנים 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 שהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד תילופי 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 לחנות כל גישה.

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

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ג' 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 יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאין אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 26.12.2016.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

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

חוזה המכר מיום 23.1.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את המכתב הקורא לרוכשי התחנה לבוא ולקבל חזקה בחנות לרגל פתיחתו הצפויה של בית הקולנוע וחיובים בגין הוצאות משותפות.

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

נצטט מכתב התשובה:

"ויודגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב /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 20.2.2017.

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

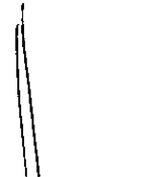
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140014910
140015381

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

העררים: בילי וזיו עירוני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העררים הגישו השגה ביחס לחיובי ארנונה בגין נכס אליו עברו להתגורר ברחוב זליג 19 בתל אביב.

בהשגתם העלו טענות ביחס לחיוב שטח החנייה וביחס לחיוב שטח של 29.09 מ"ר של חצר אנגלית הנמצאת במרתף.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 3.3.2016 הופחת שטח החנייה אולם נדחתה ההשגה ביחס לשטח ה"מרפסת האנגלית" בטענה שמדובר בשטח שהוא חלק מהמבנה, שטח מרוצף מתוחם מואר אליו יש גישה מהנכס ומהווה חלק בלתי נפרד מהדירה עצמה.

בכתב הערר בתיק 140014910 הועלו גם טענות היחס לחיוב שטח המדרגות הפנימיות (סעיפים 21-28 לכתב הערר).

המשיב טוען כי אין לדון בטענות אלה ויש לדחותן על הסף שכן בהשגת העררים לא עלה עניין המדרגות ועל כן מדובר בהרחבת חזית פסולה.

בעניין זה יש לבחון את ערר מספר 140015381 אשר הוגש בעקבות דחיית השגת העררים מיום 25.5.2016 בעניין המדרגות.

השגתם נדחתה על ידי מנהל הארנונה אשר הפנה אותם בשולי מכתבו לזכות העומדת להם להגשת הערר.

הערר הוגש בהתאם להגדרת ב"כ הערר למען הזהירות, ולמען היעילות ביקש ב"כ העררים לאחדו עם ערר 140014910.

ביום 8.9.2016 הגיש המשיב בקשה לאיחוד העררים בנימוק שהעררים מעלים שאלות דומות **"לאור האמור ולשם יעילות הדיון מבוקש לאחד את העררים ללא צורך בכתב תשובה נפרד וללא צורך בדיון נפרד כך שהכרעת הוועדה בערר 140014910 תחול גם על הערר דנן המתייחס לשנת 2016"**.

ועדת הערר נעתרה לבקשת המשיב בהחלטתה מיום 12.9.2016.

מדוע מלין כיום המשיב על הרחבת חזית פסולה מטעמים של העררים בשעה שהמשיב בעצמו ביקש לאחד את העררים ונימק זאת בכך שמדובר בשאלות דומות המצויות במחלוקת בשני העררים.

לו חשב המשיב כי הטענות העולות בערר 140015381 דינן דחייה על הסף, מן הסתם היה מתנגד לאיחוד העררים כבר אז או מעלה טענות אלה באותו המועד.

הכלל האוסר על הרחבת חזית פסולה נועד למנוע יתרון דינוני לאחד מבעלי הדין, אין זה המקרה וחבל שהמשיב הטריח את הצדדים לדון בטענה זו במקרה הזה.

לפיכך דין הטענה המקדמית להידחות.

ביום 14.9.2016 בעת הדין המקדמי הודיעו הצדדים כי הגיעו להסדר דינוני כדלקמן :

"מוסכם עלינו כי העובדות המתוארות בדו"ח ממצאי הביקורת ביחס לחצר האנגלית לרבות הצהרתו של העורר מהיום לפי המתקן המופיע בתמונה המתארת את חלק החצר הסמוך לפתח היציאה הממ"ד הינו משאבת חום (ראה תמונות מ-1/מ-2), כמו כן, האזור הנמצא צפונית לחלון הממ"ד משמש פתח מילוט לממ"ד".

בהתאם להודעת הצדדים החליטה ועדת הערר באותו המועד כי :

"בהסכמת הצדדים לא ישמעו ראיות בתיק זה וזאת בהתבסס על העובדות המוסכמות כאמור לעיל "

אפשרנו למשיב להודיע בתוך 30 יום האם ניתן לצמצם את החיוב בגין שטח החצר ולהפחית ממנו שטח של כ 10 מ"ר המשמש לאוורור, אור ופתח מילוט לממ"ד .

המשיב הודיעו כי לא נעתר לבקשת העוררים.

נותר לנו להכריע בטענות העוררים בעניין ה"חצר האנגלית" וחיוב שטח המדרגות.

טענות העוררים נגד החיוב בשטח ה"מרפסת האנגלית":

העוררים טענו שתי טענות חלופיות . האחת כי אין לחייב כלל וכלל את שטח החצר והשנייה טענה חלופית לפיה יש להפחית מסך שטח החיוב שטח של 10 מ"ר מהחצר המשמש למשאבת חום ופתח מילוט לממ"ד.

עניין חיוב "מרפסות אנגליות", כבר נדון בפנינו בעבר .

גם במקרה זה מבקשים העוררים לגזור גזירה שווה מהגדרת "חצר אנגלית" בתקנות התכנון והבנייה הקובעת כי חצר אנגלית הינה שטח בחצר הבניין שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה והוא מיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.

העוררים מבססים את טענתם על עמ"י 273/06 אייזן הלן נ' עיריית תל אביב שם הופחתו שטחי החצרות האנגליות משטח הנכס.

העוררים מפנים גם לעמ"י 20420-07.12 חרחס נגד עיריית תל אביב .

העוררים סיכמו את פרק סקירת הפסיקה (לרבות החלטת ועדה הערר בהרכבה הנוכחי בתיק 140014006) והצביעו על כך שעל פי הפסיקה יש לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו, כאשר התכלית היחידה היא אספקת אור ואור אין מדובר בנכס בר חיוב בארנונה גם אם יש פתח יציאה למרתף מתוך המרפסת .

גם העוררים מודים כי כאשר יש שימושים נוספים "אין לפטור את החצר".

המשיב מתנגד להפחתת שטח החצר האנגלית מסה"כ השטחים לחיוב בארנונה ומפנה לדוח ממצאי הביקורת מיום 28.2.2016 .

מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים ביחס לתיאור העובדות נפנה לדוח ממצאי הביקורת :

תרשים המבנה צורף לדוח ממצאי הביקורת ועל גבי התשריט ציין חוקר השומה של המשיב את הערותיו ביחס למרפסות האנגליות :

"שטח מרוצף לא מקורה, מתוחם קירות עד גובה מפלס הקרקע ומעקה גדר מתכת מעל. גישה לשטח זה דרך וטרינת הזזה מזכוכית. ראוי לציין כי בצידה המזרחי הוצבו מנועי מזגן / ציילר . לדברי-זיו-זה-גם-שטח-מילוט-מהממ"ד"

הדו"ח-מפנה-לתמונות-מספר-10-5-אשר-צורפו-לדוח-ממצאי-הביקורת-ומתעדות-את-המרפסת-נשוא-המחלוקת.

שני הצדדים מפנים את ועדת הערר לפסק דינו של כבוד השופט מודריק בעניין אייזן הנ"ל :

נצטט את החלק הרלבנטי לענייננו :

"...חצר אנגלית" מוגדרת בחלק ד' של התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל – 1970 (להלן: "התקנות") כד". שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק או ואורור לשטחים ולחללים במרתף הבניין. ההגדרה שותקת בעניין קיומו של פתח יציאה מן המרתף אל החצר האנגלית. היא מסתכמת בתיאור התכלית התפקודית (פונקציה) של החצר האנגלית. אילו בדקה הוועדה את ההשלכה שיש לפתח היציאה ש"נתגלה" בשלב הדיון לפנייה על התפקוד של החצרות כפי הגדרתו בתקנות ואילו קבעה שבהתקיים הנתון של פתח היציאה שוב אין לראות בחצרות הללו את התכלית של "חצר אנגלית" ויש להגדירן כ"מרפסות", היה עלי לשקול האם זו פרשנות סבירה של גורם מקצועי שעלי לנקוט דיסון עצמי עד שאני בא להתערב בה."

גם העוררים מסכימים כאמור בכתב הסיכומים מטעמם כי ההכרעה בעניין חיוב "חצרות אנגליות" צריכה להיות מבוססת על התכלית התפקודית של החצר האנגלית.

הפננו בהחלטתנו בערר 140014006 (בעניין ויינברג) להחלטה קודמת של ועדת הערר בערר 140003262.

בערר 140003262 התייחסה ועדת הערר לפסק הדין בעניין אייזן הלן וקבעה תוך שהיא מתארת מצב עובדתי דומה למקרה שבפנינו ("השטח שבמחלוקת מצוי במפלס התחתון של בית מגורי העורר. השטח שבמחלוקת מרוצף ותחום בקירות, ובינו ובין מרתף הבית ישנו מעבר באמצעות חלון גדול שראשיתו סמוך לרצפת המרתף וסופו סמוך לתקרה") כד –

"...אין חולק כי מדובר בשטח מרוצף שניתן להיכנס אליו מן המרתף דרך ויטרינה מכאן שהוא מספק למחזיקים בנכס יותר מאשר או ואורור בטרם סיום נציין כי עיינו היטב בפסק דינו של בית המשפט המחוזי (כב' השופט מודריק) אותו הציג העורר (עמ"נ 273/06) אך לא מצאנו כי יש בו כדי לשכנע בצדקת העורר. נסיבות המקרה שלפנינו שונות בתכלית שכן במקרה שלפנינו אין חולק כי יש יציאה לשטח החצר האנגלית. עובדה זו מביאה לכך שלשטח החצר האנגלית יש פוטנציאל שימוש מובהק..."

גם בעניין ערר 140003127, זהבה שם טוב, התייחסה ועדת הערר לפסק הדין בעניין אייזן הלן הנ"ל וקובעת כד :

"..ואכן אנו סבורים כי כאשר מבנה ומידות החצר האנגלית מלמדים כי לאותה חצר שימושים נוספים מעבר לאספקת או ואורר למרתף אין לומר שאותו שטח הינו חצר בית מגורים שמחזיקה פטור מתשלום ארנונה עבור החזקתה"..."

בערר 140004209 בעניין גל אוגר הביעה ועדת הערר את עמדתה ביחס להחלת הוראות תקנות התכנון והבנייה המגדירות שטח חצר אנגלית לעניין הפטור מארנונה וקבעה כך :

"הגדרת חצר אנגלית בתקנות התכנון והבנייה היא כדלקמן מכאן , שתכלית היחידה של חצר אנגלית היא אספקת אור ואוורור. במקרה שלפנינו מדובר בשטח מרוצף ומקורה הצמוד אל מרתף הנכס. בין המרתף והשטח שבמחלוקת ישנו רצף פיסי ופונקציונאלי מלא ולמעשה ניתן להיכנס אל השטח שבמחלוקת, לדרך עליו להניח עליו מיטלטלין ולעשות בו שימוש מגוון.."

בערר 140011695 בעניין רועי כהן ומנדלבוים יעל קבעה הועדה כי אין מדובר בשטח חצר אנגלית כי אם מרפסת שכן בדוח ממצאי הביקורת נקבע שמדובר בשטח מרוצף, מקורה רשת ברזל, מתוחם קירות עד לגובה מפלס הקרקע ויש גישה דרך ויטרינת הזזה ודלת זכוכית.

גם במקרה זה עמדה ועדת ערר על כך שתכליתן של חצרות אנגליות הינה אספקת אור ואוורור ואילו מקום בו הוכח כי יש יציאה מהדירה לשטח שבמחלוקת ועובדות נוספות המלמדות על שימוש נוסף מעבר לאוורור ואור הרי שאין מדובר בחצר אנגלית.

עיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת (ואשר הצדדים אינם חלוקים בגינם) והתרשמנו כי אין מדובר בחצר אנגלית במשמעותה בחוק התכנון והבנייה .

מדובר במרפסת אשר אין ספק כי יש אליה גישה משטח הקומה שבאותו המפלס וכמו שקבענו בעבר גם במקרה זה ניתן לאמר כי אילו לא היה מדובר במרפסת המצויה בקומה הנמוכה ממפלס קומת הקרקע לא היו אף העוררים מעלים בדעתם להגדירה כ"חצרות אנגליות" ולבקש בגינה פטור מארנונה.

המרפסת אינה משמשת לאוורור או אור בלבד, שטח המרפסת גדול, גם הוויטרינות דרכן ניתן להגיע למרפסת אינן ויטרינות שמשמשות לאוורור ותאורה בלבד כי אם לאפשר לדיירי הדירה לעשות שימוש במרפסת אשר הינה מרפסת גדולה שנחזה בה שימוש לרבות להצבת מזגן או משאבת חום.

הטענה כי מדובר בשטח מילוט או אוורור לממ"ד אינה עולה מהתמונות, ודאי שלא בשטח של 10 מ"ר. הטענה כי משאבת החום משמשת את הממ"ד עלתה לראשונה בדיון המקדמי, בעת הביקורת טען העורר בפני הפקח כי מדובר בפתח מילוט של הממ"ד.

מכל האמור לעיל דין הערר ביחס לשטח המרפסת להידחות, מדובר בשטח אשר אינו משמש רק לאוורור ותאורה של החדר הסמוך לו כי אם מרפסת לכל דבר ועניין.

לאור הממצאים המתוארים לעיל אנו דוחים גם את טענתם החלופית של העוררים הגם שהצדדים הסכימו עובדתית כי המתקן המופיע בתמונה משמש כמשאבת חום ונמצא ליד פתח המילוט כביכול מהממ"ד.

מאחר ואין מדובר בחלוקה פיזית של המרפסת הרי שהשימוש בחלק זה של המרפסת לצרכי הצבת משאבת חום תומך בעמדת המשיב ביחס לשימוש במרפסת.

חיוב שטח המדרגות :

על פי טענת העוררים צו הארנונה אינו מתייחס לאופן חישוב שטחן של מדרגות בפנים הדירה ולפיכך יש להידרש למקורות אחרים.

העוררים מפנים לחוות דעת של מודד מוסמך שהגישו ביחס לאופן בו יש לחשב את שטח המדרגות.

העוררים אינם מתעלמים בסיכומיהם מהחלטות קודמות של ועדות הערר אשר התבססו על הוראות פסק הדין הידוע בתור "פרשת דיקשטיין" שאישר את עיקרון ההשטחה. הם טוענים כי גם אם עיקרון ההשטחה מוצדק הרי שבמקרה שבפנינו הוא יושם בדרך לא נכונה.

פסק הדין הרלבנטי כאמור לעניין זה הינו פסק דינו של בית המשפט הנזכר לעיל בעניין דיקשטיין נגד עיריית רעננה (ת"צ 8254-11-13) שם הכריע בית המשפט בבקשה לתובענה ייצוגית באותו העניין באלה :

"האם ניתן לחייב על פי צו הארנונה של המשיבה נושא הדיון, את השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון בבנייה (להלן: "שטח המריבה") במקרה שהשטח שמתחתיו אטום, בנוסף לחיובו של גרם המדרגות הראשון באופן של "השטחתו" כלפי מעלה והבאתו בחשבון שטח הקומה אליו הוא מוביל".

אמרנו בהחלטתנו הקודמת בעניין דומה בערר 140013892 כי אמנם אין בפסק הדין בעניין דיקשטיין הנ"ל משום הלכה מנחה או מחייבת במקרה שלנו שכן באותו העניין הובאה להכרעת בית המשפט תובענה ייצוגית הנוגעת לצו הארנונה של עיריית רעננה ולא לצו הארנונה המתייחס לנישומים נשוא ערר זה.

יחד עם זאת, הנושא שנדון בבקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניין דיקשטיין ואשר נבחן לעומקו על ידי בית המשפט זהה למקרה שהובא בפנינו כך שנכון יהיה להשתמש בפסק הדין בעניין דיקשטיין ככלי פרשני מנחה.

גם בעניין דיקשטיין לא כלל צו הארנונה הוראה מפורשת או ספציפית ביחס לחיוב חלל מדרגות.

הצו, כמו הצו של עיריית תל אביב התייחס שם לחיוב כלל שטח דירה לרבות קירות חוץ ופנים בתוך השטח לחיוב.

בית המשפט על ידי כבוד השופטת מיכל נד"ב מגדיר שם את המחלוקת ואת פעולת המשיבה והגדרה זו נכונה גם למקרה שבפנינו :

"אין מחלוקת כי המשיבה בחישוב שהיא עושה משטיחה כל גרם מדרגות כלפי מעלה, כך גרם קומת המרתף מושטח בקומת הקרקע, גרם קומת הקרקע מושטח בקומה א', גרם קומה א' מושטח בקומה ב', גרם קומה ב' מושטח בקומה ג', גרם קומה ג' מושטח בקומה ד' סך הכל השטח של 5 גרמי מדרגות.משאין מחלוקת על שיטת ההשטחה שעושה המשיבה כלפי מעלה, יש לקבוע האם השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון יכול להוות שטח לחיוב על פי צו הארנונה. אני סבורה שכן ואלה טעמי..."

לדעת בית המשפט בעניין דיקשטיין הנ"ל ובהתבסס על כך שאין מחלוקת כי המשיבה רשאת לחשב את גרמי המדרגות בהשטחה כלפי מעלה הרי מוסכם כי כל שטח מושטח כזה מקורה על ידי ההשטחה שמעליו. מכאן שההשטחה של המדרגות העולות מקומת המרתף יוצרות את שטח המריבה. בית המשפט מצא שם כי שטח המריבה הוא שטח מקורה כהגדרתו בהגדרת שטח בצו הארנונה באותו העניין ומכאן שיש לחייבו בארנונה.

במקרה שלנו, טענת העוררים דומה, וחוות דעתו של המומחה שהוגשה במסגרת הסיכומים אינה מעלה ומורידה לעניין זה שכן המומחה מציע שיטת מדידה אחרת מזו שקיבלה הכשר בעניין דיקשטיין הנ"ל.

העוררים טוענים כי אין לחייבם שלוש פעמים בשטח החלל שמעל ומתחת למדרגות.

העוררים טוענים כי גם אם יש לקבל את עיקרון ההשטחה הרי שהוא יושם בצורה שגויה במקרה שבפנינו שכן יש לחייב רק פעמיים את חדר המדרגות מקומת המרתף לקרקע ומקומת הקרקע לקומה הראשונה. מאחר והקומה הראשונה היא הקומה האחרונה ואין ממנה עלייה נוספת יש לטענת העוררים להפחית חיוב אחד של חדר המדרגות ולחייב רק פעמיים.

אלא שהעוררים טועים ביישום הלכת דיקשטיין הנ"ל לנכס שלהם. אין חולק כי המדרגות נשוא הערר מקשרות בין שלושה מפלסים (קומת מרתף, קומת קרקע וקומה ראשונה) ועל כן בהתאם לעיקרון ההשטחה יש לחייב את שטח חדר המדרגות שלוש פעמים.

מכל האמור לעיל ולאור נוסח צו הארנונה ככל שהדברים מתייחסים להגדרת בניין לא מצאנו כי יש לשנות מחישוב שטח הנכס כפי שערך אותו המשיב ודין הערר גם בעניין זה להידחות.
בשים לב להחלטתנו בעניין דחיית המשיב לדחות על הסף חלק מהערר לא מצאנו לחייב את העוררים בהוצאות התליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.2.2017

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

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

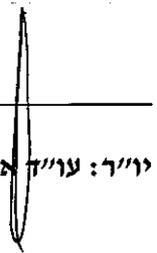


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : כה בשבט תשעז
21.02.2017
מספר ערר : 140015614 / 11:09
מספר ועדה: 11493

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בר אלי רחל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

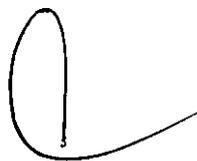
החלטה

אין מחלוקת שהנכס נשוא הערר היא דירה המיועדת למגורים.
נוכח הצהרת בנה של העוררת לפיה בנכס נעשה שימוש דרך קבע למגורים בשנים 2014 ו- 2015
ועד היום. אנו מחליטים לקבל את הערר לשתי שנות השומה 2015 ו- 2016.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 21.02.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

תאריך : כה בשבט תשעז
21.02.2017
מספר ערר : 140015615 / 11:28
מספר ועדה: 1493

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ירום דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אין מחלוקת שהנכס נשוא הערר הוא דירה מיועדת למגורים. נוכח הצהרת העורר לפיה הנכס נעשה שימוש דרך קבע למגורים בתקופה נשוא הערר, הצהרה המוצאת תימוכין גם בחשבונות החשמל שהוצגו ע"י העורר המעידים על צריכת חשמל בדירה בתקופה נשוא הערר, אנחנו מחליטים לקבל את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.02.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כה בשבט תשעז
21.02.2017
מספר ערר : 140015616 / 11:39
מספר ועדה: 11493

~~בפני חברי ועדת הערר:~~

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

העורר: בן-עמי חיים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אין מחלוקת שהנכס נשוא הערר הוא דירה מיועדת למגורים. נוכח הצהרת העורר לפיה בנכס נעשה שימוש דרך קבע למגורים בתקופה נשוא הערר, הצהרה המוצאת תימוכין גם בחשבונות החשמל שהוצגו ע"י העורר המעידים על צריכת חשמל בדירה בתקופה נשוא הערר, אנחנו מחליטים לקבל את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.02.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כה בשבט תשעז
21.02.2017
מספר ערר : 140015545 / 12:52
מספר ועדה: 11493

~~בפני חברי ועדת הערר:~~

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

העורר/ת: בר אל ציונה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

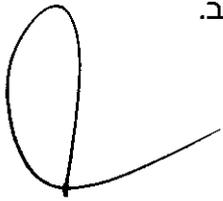
החלטה

אין מחלוקת שהנכס נשוא הערר הוא דירה מיועדת למגורים. נוכח הצהרת העוררת לפיה בנכס נעשה שימוש דרך קבע למגורים בתקופה נשוא הערר, דהיינו בשנת 2014 כמו גם בשנת 2015, שוכנענו כי אכן נעשה בדירה שימוש דרך קבע בתקופות אלה ולכן אנחנו מחליטים לקבל את הערר לשנת השומה 2015 ומאחר שהעוררת הגישה השגה גם לשנת השומה 2016 אנחנו מחליטים להחיל החלטה זו גם על שנת השומה 2016.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.02.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניין אורה

תאריך : כז בשבט תשעז
23.02.2017
מספר ערר : 140014713 / 09:04
מספר ועדה : 11495

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

העורר/ת: מכבי שירותי בריאות אגודה עותומאנית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 23.02.2017.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 23.02.2017.

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 הערר:

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

העורר/ת: שורץ אהרן, בן פורת אלברט, בייפוס רפאל, גפני אלמוג

- נגד -

מנה הארנונה בעיריית ת"א-יפו

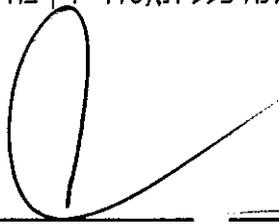
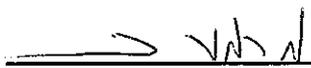
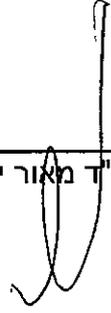
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.02.2017.

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

 חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 חברה: רו"ח מרמור רנית	 יו"ר: עו"ד מאור יהודה
שם הקלדנית: ענת לוי		

תאריך : כז בשבט תשעז
23.02.2017
מספר ערר : 140015833 / 13:45
מספר ועדה: 11495

בפני חברי ועדת הערה:

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

העוררים: רייכר עתיר יפתח, רייכר עתיר רבקה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.02.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז בשבט תשעז
23.02.2017
מספר ערר : 140015838 / 14:34
מספר ועדה : 11495

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: טחולוב טובה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את הצהרתו של העורר בפנינו כי השתמש בנכס נשוא הערר למגוריו במועד הרלבנטי לערר וכי הנכס צמוד לדירת הוריו, אנו מקבלים את הערר כך שהנכס יסווג כדירת מגורים ולא בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש".

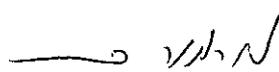
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.02.2017.

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

שם הקלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

~~יו"ר: עו"ד אלון צדוק~~

~~חבר: עו"ד רו"ח אבשלום לוי~~

~~חבר: עו"ד גדי טל~~

העורר: פנחס אברמוב

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 בשנים 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 תומר הראיות בהגישו.

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 לחנות כל גישה.

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

בניגוד לכתבי תשובה המוגשים דרך קבע בתיקים דוגמת תיק ערר זה הרי שבמקרה זה המשיב הגיש כתב תשובה אך לא צירף אליו את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 המהווה לשיטתו, כפי שהוא מציג זאת בעשרות תיקים אחרים בעניין התחנה המרכזית, 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 אולם לא פירט כיצד ועל סמך מה רשם את העורר כמחזיק בנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום בגין החנות ומכתב לרוכשים בעניין מצב החנות.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 15.2.2017.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

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

חוזה המכר מיום 13.1.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 28.9.70.

עוד הציגה התחנה המרכזית מכתב מיום 17.3.96 הקורא לעורר לבא ולקבל חזקה בחנות, וכן דרישות לתשלום בגין החנות ובגין הוצאות משותפות.

לא הוצגה ראיה בדבר מסירת חזקה לעורר בנכס נשוא הערר.

המשיב לא הציג לנו במקרה זה ראיות המעידות מתי ועל סמך מה שינה את רישום המחזיקים. בתיקים אחרים הציג המשיב דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

ונציין כי גם בכתב התשובה אין לכך התייחסות למעט הפנייה לתשובת מנהל הארנונה להשגה שם מתייחס מנהל הארנונה בכלליות לכך שהסב את רישום הנכס על שם העוררים על פי דיווח שנמסר לו מהתמח"ת ועל כן לטענתו מדובר בסכסוך בין מחזיקים.

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 פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים .

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 בזיעבד 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 העורר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

מכל האמור לעיל דין העורר 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 27.02.2017

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גרונדמן-ושות' שיווק-מוצרי ספורט בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

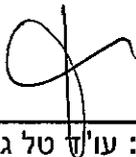
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

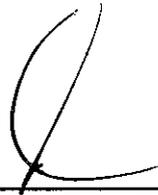
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2017.

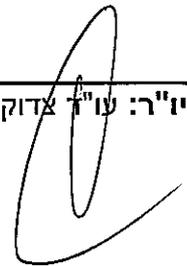
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : א באדר תשעז
27.02.2017
מספר ערר : 140016002 / 12:26
מספר ועדה : 11496

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לנגר כרמלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת הצדדים הערר מתקבל ללא צו להוצאות וסיווג הנכס יחזור להיות סיווג למגורים.
תשומת לב המשיב בעת

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2017.

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 : א באדר תשעז
27.02.2017

מספר ערר : 140015634 / 11:51

מספר ועדה : 11496

בפני חברי ועדת הערה:

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

העורר/ת: עמוס שניצקי ושות', עורכי דין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

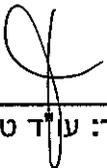
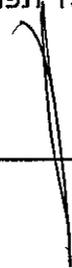
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2017.

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 : א באדר תשעז
27.02.2017
מספר ערר : 140016003 / 13:04
מספר ועדה : 11496

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מנזלי ארז

- ג ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתנת לגנסי הנחת נכס ריק עפ"י תקנה 12 ובהתאם לתשובת מנהל הארנונה מיום 14/9/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2017.

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

העורר: יעקב מלמד

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 בשנים 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 והמשיב את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וזאת בהתאם להחלטה על דרכי הדיון בתיק זה מיום 31.10.2016.

הצד השלישי, התמח"ת הגיש תיק מוצגים מטעמם ביום 21/2/17, הכולל חוזה מכר ותעודת חיוב בגין השתתפות בהוצאות.

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 לחנות כל גישה.

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

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 כאמור לעיל 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 מהחלטתו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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. הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות, המסמכים שהוצגו וחומר הראיות שבתיק תינתן החלטה סופית. הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הבאות: חוזה מכר מיום 28/11/88 ותעודות חיוב בגין השתתפות בהוצאות.

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).

נצטט מכתב התשובה:

"ויודגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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 27.2.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העורר: רן שילון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר ביחס לנכס ברחוב שדרות חבי"ד 33 תל אביב.

הערר הוגש על תשובת מנהל הארנונה מיום 23.3.2015 אשר נשלחה לעורר ביום 15.4.2015.

ביום 5.12.16 ניתנה החלטתה הקודמת של הודעה בתיק זה.

כאמור החלטנו הקודמת - בכתב התשובה לכתב הערר מתייחס המשיב לשתי טענות, טענה בדבר מועד החזקה המיוחס לעורר וטענה בדבר חיוב ה"פרגולה" בארנונה.

ביום 3.11.2015 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אהוד גרא.

בדיון התייחס העורר לעילות הערר כדלקמן:

"..הגן התחיל לפעול מיום 1.9.2012. בחיוב לשנת 2015 הוסיפו לנו שטחים חדשים/נוספים ועל כך הגשנו השגה שנדחתה והגשנו את הערר הזה"

בי"כ המשיב התייחסה במהלך הדיון לעילות הערר כדלקמן:

"במסגרת הערר יש שתי סוגיות שעומדות על הפרק. אחת הוא טוען שהוא נכנס לנכס שמסתיים בספרות 131 כחודש לאחר החיוב ביום 12.12.12 וסוגיה נוספת נוגעת לנכס המסתיים בספרות 127 שהעורר טוען שלא צריך לחייב את אותה סככה. אלה שתי הטענות שעומדות לדיון במסגרת הערר ואת יתר הטענות שהועלו העורר זנח בעררו."

נוכיר, כפי שפרטנו בהחלטתנו הקודמת, כי בסיום הדיון המקדמי הורתה הועדה בהרכבה הקודם לצדדים לסכם טענותיהם בכתב והעבירה התיק להכרעת הועדה על סמך הסיכומים במידה ולא תיפתר המחלוקת בדרך של פשרה.

ביום 23.3.2016 הוגשו סיכומי המשיב.

ביום 6.4.2016 הגיש העורר בקשה לזמנו לדיון נוסף ובקשתו נענתה בחיוב.

מפרוטוקול הדיון הנוסף שנערך ביום 19.7.16 בפני הרכב הועדה בראשותו של עוה"ד אהוד גרא עולה כי העורר ביקש להשיב לטענות שהעלה המשיב בסיכומים מטעמו.

בי"כ המשיב טענה כי אין זה נכון לאפשר לעורר לכלול במסגרת סיכומי התשובה ובשלב זה של ההליך להעלות טענות חדשות שלא נכללו בכתב הערר.

בהחלטת הועדה מאותו היום התירה הועדה לעורר להגיש סיכומי תשובה מטעמו וקבעה ביחס לטענות המשיב:

"הוועדה תדון בסיכומי התשובה כמו גם בסיכומי הצדדים עצמם ותקבל החלטה בהתאם לסדרי הדין שמחייבים אותה"

ביום 23.8.2016 הוגשו סיכומי התשובה מטעם העורר במסגרתם העלה העורר כאמור שמונה טענות נוספות פרט לשתי הטענות הנזכרות לעיל.

כמו כן התייחס העורר לטענות המשיב והכחיש אותן אחת לאחת תוך שהוא מתייחס גם למחלוקות עובדתיות הקיימות בינו לבין המשיב.

לסיכומי התשובה מטעמו צירף העורר מסמכים, תכניות וראיות התומכות בעמדתו.

ביום 28.11.2016 הועבר התיק למתן החלטה סופית על ידי הרכב הועדה הנוכחי.

לאחר עיון בסיכומי המשיב וסיכומי התשובה מטעם העורר הגענו אז למסקנה כי התיק אינו בשל למתן הכרעה על סמך סיכומי הצדדים וזאת מהנימוקים שפורטו בהחלטתנו מיום 5.12.16.

אמרנו בהחלטתנו כי מסיכומי התשובה של העורר עולה כי הצדדים חלוקים ביניהם עובדתית בין השאר בשאלות הבאות: מועד תחילת החזקה של העורר בנכס 2000365131, מספר הקירות אליהם מחוברת הפרגולה נשוא המחלוקת, העילות אותן יש לברר במסגרת הערר.

עוד עולה מסיכומי העורר כי לא נערך בירור עובדתי לשאלת מועד חיוב העורר בארנונה ביחס לנכס מספר 2000365131 שכן לכאורה מדובר בחיוב רטרואקטיבי מיום 12.12.12 ואם אכן מדובר בחיוב שכזה כיצד עומדת לעורר הזכות להעלות השגתו לאחר 3 שנים או לחילופין אם רק כעת הוחל החיוב רטרואקטיבית מדוע לא התייחסו הצדדים בסיכומיהם לנקודת חוקיות החיוב.

הודענו בהחלטתנו הנ"ל כי מאחר וכאמור נותרו מחלוקות עובדתיות בין הצדדים החלטנו לקבוע את התיק לדיון הוכחות בו תשמענה עדויות הצדדים ותבוררנה המחלוקות המפורטות לעיל.

עוד קבענו בהחלטתנו כי הצדדים יערכו לדיון בשאלת היקף המחלוקות לבירור במסגרת הערר, ובעניין זה על העורר להציג לוועדה את ההשגות שהגיש לטענתו ואשר נדחו על ידי מנהל הארנונה.

ביום 16.1.2017 נערך הדיון בפנינו בו נחקר העורר על תגובתו מיום 23.8.2016 כאילו הייתה תצהיר עדות ראשית.

נתייחס ראשית דבר לשתי העילות עליהן הצבענו בהחלטתנו מיום 5.12.16:

טענת העורר כי יש להתחיל חיובו בארנונה בגין נכס 2000365131 מיום 19.2.2013 ולא מיום 12.12.2012 כפי שרשם אותו המשיב:

העורר טען בעדותו בפנינו כי הבעלים של הנכס שילם את הארנונה עד למועד הנכון לטענתו אלא שלאחר שהעירייה שינתה את מועד חיוב העורר הוחזר לבעל הבית החלק היחסי ששילם והעורר חויב בארנונה מיום 12.12.2012.

"לבקשתי אשר הוגשה ביום 3.3.13 נרשמו כמחזיקים בנכס זה רטרואקטיבית מיום 19.2.2013 לאחר מכן לאחר שהגשתי את ההשגה הראשונה בתשובה להשגה חויבתי רטרואקטיבית על נכס 131 החל מיום 12.12.12 במקום 19.2.2013"

העורר טען במהלך עדותו כי על פי הסכם השכירות נמסרה לו החזקה בנכס ביום 11.1.13.

הועדה הפנתה את העורר לכך שבהסכם השכירות ביחס לנכס זה לא מצוין מועד המסירה כפי שהוא מצביע עליו.

אפשרנו בהחלטתנו בתום הדיון לעורר להגיש מסמך בחתימת הבעלים בכדי לנסות ולתמוך בטענתו כי קיבל את הנכס רק ביום 19.2.13, כמו כן אפשרנו לעורר להגיש הסכם שכירות ממנו עולה כי תקופת השכירות החלה ביום 11.3.2013.

לאחר שהעורר לא הגיש את המסמך הנ"ל ניתנה לו ארכה נוספת לעשות כן אולם העורר בחר שלא להגיש מסמכים כאמור לעיל.

המשיב הפנה לדוח ממצאי בקורת שנערך בשטח הנכס על ידי המחלקה לפיקוח הבניה מיום 12.12.12, בדו"ח נכתב כי נמצא בצד האחורי "בית קיים".

המשיב לא העיד את החוקר שערך מטעם מחלקת הפיקוח על הבנייה את הדוח.

עיון בדוח אינו מלמד מי מחזיק בבית המגורים במועד עריכת הביקורת ולא ברור מניין הגיע המשיב למסקנה שהוא החיוב.

המשיב לא הניח בפני הועדה ראיה אחרת הסותרת את טענת העורר כי לא החזיק בנכס במועד הביקורת אלא רק מיום 19.2.2013.

עדויות של העורר לפיה עד למועד זה חויב בעל הבית בארנונה, עדות שלא נסתרה מחזקת את גרסתו.

גם החיוב הרטרואקטיבי מעמיד בספק את החלטת המשיב לשנות בדיעבד את רישומו של העורר כמחזיק בנכס מיום 19.2.2013.

ההסבר שנתן העורר לתשובתו לפקח, לפיו התייחסה לתשובתו לנכס מספר 127 ולא לנכס 131 מניח את הדעת.

מכל האמור לעיל מתקבל הערר ככל שהוא מתייחס לטענת העורר כי לא החזיק בנכס 2000365131 בין התקופות 12.12.12 ועד ליום 18.2.2013.

טענת העורר כי אין לחייב בארנונה את שטח הפרגולה בטענה כי הפרגולה נתמכת בקיר אחד בלבד ועל כן פטורה מארנונה:

העורר טוען כי הפרגולה שנבנתה על ידו נבנתה על פי דרישות העירייה וכי היא אינה מוקפת בגדר ונבנתה על קיר אחד בלבד.

המשיב הפנה לדוח ממצאי הביקורת שנערכה בשטח ביום 11.3.2015 ממנו עולה כי שטח הפרגולה הוא שטח בלתי נפרד מהנכס, מקורה ומחופה מכל צדדיו ולכל אורכו ורוחבו בקירוי קשית. כמו כן הוכח לטענת המשיב כעולה מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת כי בשטח זה נעשה שימוש עיקרי.

המשיב טוען כי אין מדובר בפרגולה כי אם בחלק מהבניין או לחילופין מרפסת גן. ולראיה השטח מתוחם ומקורה מכל צדדיו.

העורר לא התכחש בעדותו לממצאי הביקורת ואף אישר בעדותו את התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת.

יש לאמר מיד כי מהתמונות מצטיירת תמונה של מרפסת מקורה ומגודרת ולא בפרגולה.

אין חולק כי מדובר בגג המקורה בקירוי פרספקס וכי מדובר בשטח מגודר ומתוחם.

גם עד המשיב אישר בחקירתו הנגדית את העובדות הנ"ל.

"הפרגולה מחוברת לקיר האחורי של הבית, אבל יש לה גדרות בנויות מעץ. מדובר בגדרות שעולים מהדק ומדובר בגדר קבועה. אני מפנה לתמונות."

מכל האמור לעיל, מעדויות הצדדים, מדו"ח ממצאי הביקורת ומתמונות מ/1 (אשר העורר אישר בעדותו כי הן תמונות הסככה נשוא המחלוקת) שצורפו לו הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ביחס לנכס זה.

אין חולק כי מדובר בחלק מהבניין ונכון עשה המשיב כאשר חייב חלק זה בארנונה במסגרת הוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

בדיון ביום 16.1.17 שב העורר על טענתו כי אין לחייבו בארנונה ביחס לשטח מ/2. לטענתו מדובר בשטח שהוא אינו עושה בו שימוש והוא אינו מהווה מרפסת. המשיב טען כי העורר לא הוכיח טענתו זו וכי דוחות ממצאי הביקורת משקפים שטח שנעשה בו שימוש על ידי העורר.

העורר טען כי בשטח זה יש צעצועים של הגן אולם 2/3 מהשטח המיוחס לו כמחזיק הינו שטח הנמצא בשליטת השכן ומעבר לגדר המפרידה בין הנכסים.

בהחלטתנו מיום 16.1.17 ביקשנו מהמשיב לבדוק טענתו זו של העורר וכי אם תהיה בידו תוצאת מדידה המשנה מעמדת המשיב יודיע לוועדה בטרם תינתן החלטתה.

ביום 6.2.2017 הודיענו המשיב כי נערכה ביקורת נוספת בשטח לבדוק את טענת העורר ונמצא כי העורר מחזיק במלוא השטח שסומן "ירוק" וכי אין ממש בטענתו כי חלק מהשטח נמצא מעבר לשטחו של העורר אלא בשטח השכן.

העורר לא הגיב להודעת המשיב.

מהאמור לעיל עולה כי העורר לא ביסס טענתו ולא הצליח להוכיח את טענתו כי אינו מחזיק בחלק מהשטח הירוק.

לפיכך טענות בעניין זה נדחית.

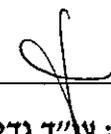
מכל האמור לעיל יש לדחות את הערר על סעיפיו למעט האמור ביחס למועד חיוב העורר ביחס לנכס 2000365131.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

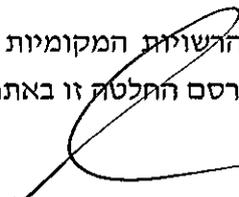
ניתן בהעדר הצדדים היום 27.2.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : ב באדר תשעז
28.02.2017

מספר ערר : 140015873 / 12:37
מספר-ועדה: 1497

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

העורר/ת:
פרידמן קלרה תעודת זהות 011854148
חשבון לקוח: 10369660
מספר חוזה: 168112
כתובת הנכס: האחים אל-כוויתי 3
ע"י ב"כ עו"ד : ויטנר שפיר דרורית

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פרידמן קלרה
פרידמן ישראל
ב"כ העורר/ת עו"ד : ויטנר שפיר דרורית

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

החלטה

לאור האמור בכתב הערר, ובתצהיר שצורף לו, ולאור מדיניות המשיב, אנו קובעים כי יש לראות בשימוש שנעשה בדירה כמספק לצורך חיוב הנכס כדירת מגורים. החלטתנו זו חלה על תקופת הערר בלבד.

הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.02.2017.

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

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי