

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בכסלו תשעח
18.12.2017
מספר ערר : 140017432 / 12:19
מספר ועדה : 11644

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: שביט דבורה, שביט אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

שמורה לעורר הזכות לפנות למשיב ולבקש לערוך ביקורת בדירה, אגב בקשת פטור מנכס ריק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.12.2017.

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

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: סוטר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מתזיקה בנכס ברחוב שביל המרץ 4 תל אביב .

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותה מארנונה ולדחות טענתה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. היא מבקשת לקבוע כי הנכס זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין שיפוצים מיום 28.6.2016 ועד ליום 4.9.2016 .

בכתב התשובה לערר שב המשיב והפנה לתשובתו להשגה .

בתשובתו להשגה מיום 31.7.16 דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת לפטור בטענה כי **"בבדיקה שערכנו במקום 3.7.2016 מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה, לפיכך לא ניתן לאשר את הפטור"**.

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען :

"ממצאי הביקורת ניתן לראות בבירור כי המדובר בנכס במצב פיזי עובדתי תקין לגמרי, וודאי שאין המדובר בנכס שנהרס וניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו או לעשות בו שימוש".

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הביאו את תצהירו של אייל אפלבוים.

בתצהירו מפנה עד העוררת לעבודות שיפוץ אותן החלה העוררת לטענתו ביום 28.6.2016, הוא מפנה לעלות השיפוצים ולחשבונות אותן צירף לתצהירו.

בחקירתו הנגדית כאשר עומת עד העוררת עם הטענה כי בחלק מקומת הקרקע לא בוצעו עבודות בנייה בעת הביקורת השיב: **"התמונות מדברות בעד עצמן....יש פסולת בניה יש ציוד ודי בכך"**.

עד העוררת נשאל לגבי התמונות מ/1 שצולמו בשטח הצהוב לגביו נטען על ידי עד המשיב כי לא נראו עבודות מבוצעות והוא השיב:

"אני משיב שהנכס הוא נכס אחד, זה יחידת חשמל אחד. כשפירקנו את החשמל אין חשמל בכל הנכס וגם אין מים....מדובר בנכס אחד לא ניתן לעבוד שם בזמן שמתבצעות עבודות".

באשר לטענת המשיב כי לא נראו עבודות שיפוצים בעת הביקורת השנייה (אוקטובר 2016) וכי מדובר רק בפינוי פסולת הבנייה השיב עד העוררת כדלקמן:

"כשאת אומרת לי שמהתמונות האלה מאוקטובר אפשר להבין שמה שבוצע ביולי הינו רק פינוי פסולת אני משיב שלכך הבאנו את הבניין בעבודות".

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקר השומה אלעד גרינבלט ושל חוקר השומה נעם אדלר. אלעד גרינבלט ערך ביקורת בנכס ביום 03.7.2016 וחילק את תשריט קומת הקרקע של הנכס לשני חלקים: חלק המסומן "ורוד" וחלק המסומן "צהוב".

ביחס לחלק הנכס המסומן ורוד ציין עד המשיב על גבי התשריט:

"שטח מרוצף, יש פסולת בנייה, ארוניות עץ, גופי תאורה מפורקים, צינורות ותעלות מיזוג חשופות".

ביחס לחלק המסומן צהוב:

"לא נראו עבודות/כלי עבודה או חומרי בנייה. שטח זה נראה ריק מכל חפץ ואדם"

ב"כ העוררת בחר שלא להעיד את עדי המשיב.

הנה כי כן מהעדויות בפנינו, הממצאים שצורפו לתצהירים, דוחות ממצאי הביקורת, תמונות הנכסים, והחשבונות שצורפו לתצהיר עד העוררת עולה התמונה כדלקמן:

ביום 28.6.2016 פנתה העוררת למשיב וביקשה להגיע לנכס ולערוך ביקורת לצורך קבלת פטור בגין שיפוץ.

הביקורת בוצעה ביום 3.7.2016 וביחס לדוח ממצאי ביקורת זו אין מחלוקת בין הצדדים.

עד המשיב חילק את קומת הקרקע והגלריה בנכס על פי חלק המסומן בצבע וורוד, וחלק המסומן בצבע צהוב בתשריט המסומן A.

מעיון בממצאי הביקורת, התמונות, עדות עד העוררת והראיות שצורפו לתצהירו התרשמנו כי אכן ביום 3.7.2016 החל שיפוץ יסודי בנכס וכי החלק המסומן ורוד בתשריט A וכן כל שטח בתשריט קומה א' המסומן ב היה במצב שנהרס לחלוטין.

לא התרשמנו כך ביחס לחלק המסומן צהוב בתשריט הנכס. העוררת מסבירה זאת בכך שתהליך השיפוץ החל באופן טבעי בחלקו הוורוד של הנכס ובקומה א ואילו הנכס כולו הושבת עם תחילת השיפוץ, תוך ניתוק מערכת החשמל והתשתיות.

יצוין כי דברי נציג העוררת בעת הביקורת כפי שתועדו בדוח ממצאי הביקורת תואמים את גרסת העוררת.

ביום 27.10.16 התקיימה ביקורת נוספת בנכס כאשר בהוראות לחוקר החוץ נרשם **"לבדוק האם יש התקדמות בעבודות השיפוץ וההריסה"**

ממצאי הביקורת מתארים נכס ריק, ללא שימוש אך לא במצב הרוס או במצב של שיפוץ יסודי המצדיק מתן פטור מארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש.

בביקורת זו אין התייחסות בנפרד לחלקים הורוד או הצהוב בקומת הקרקע ולא לקומה א', כך שנותר לנו להעריך מה התרחש מיום הביקורת הקודמת ועד לביקורת זו.

צודקת ב"כ המשיב בסיכומיה בקובעה כי הגרסה שהציגה העוררת לפיה המחזיקה הבאה בנכס היא זו שעשתה לאחר מכן את עיקר עבודות השיפוץ בנכס עומדת לרועץ לעוררת שכן היא מטילה ספק בדבר סדר הגודל והמהות של העבודות שהעוררת בעצמה ביצעה בנכס.

עלינו לפיכך להכריע בין גרסת המשיב אשר בעצם טוען כי העבודות שנחזו בחלק הוורוד של הנכס ובקומה א' היו עבודות פירוק או ניקוי של הנכס ולא עבודות המצדיקות מתן פטור מארנונה, לבין גרסת העוררת המבקשת להציג את מצב חלקו הורוד של הנכס וקומה א' כחלק משיפוץ מהותי ורציני המצדיק מתן פטור לנכס כולו.

כאמור התרשמנו כי בנכס החלו עבודות שיפוץ מסיביות שכללו עבודות תשתית בהיקף נרחב בחלק המסומן ורוד בתשריט ובקומה א' ואף הוצגו ראיות להשקעה כספית בעבודות אלה.

יחד עם זאת עיון ביתר הראיות ובתמונות של הנכס בשתי הביקורות מותיר את הרושם כי העוררת החלה בעבודות בהיקף מוגבל ולא השלימה את מלאכת השיפוץ של הנכס.

עד העוררת הודה בעדותו כי השיפוץ הנערך במהלך שנת 2017 אינו קשור בעוררת "השיפוץ ב-2017 לא קשור אליי, זה דייר אחר, זה מתזיק אחר. הוא משקיע בהתאמות של הנכס לשימוש והוא מתמודד מולכם בארנונה".

רוצה לאמר – הנכס שראינו בתמונות שצולמו בעת הביקורת מיום 27.10.2016 נמסר במצבו לשוכר אשר עושה בו התאמות לשימוש.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי עבודות השיפוץ המסיביות בנכס אשר הביאו למצב של נכס הרוס ולא ראוי לשימוש, החלו בחלקים מאד מסויימים מהנכס ביום 28.6.16 אך נמשכו לפרק זמן מוגבל ואף לא התרחבו ליתר חלקי הנכס.

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו כאמור רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס כמתואר לעיל.

אין חולק כאמור כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הנכס כולו, בתקופות בו לא נעשה בו שימוש כאמור "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס כולו כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו בתקופת המחלוקת החל מיום 28.6.2016 ועד ליום 4.9.16, אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס כזה בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

בנסיבות שהוצגו לנו הרי שלא כל הנכס אלא החלקים המסומן ורוד בתשריט מיום 3.7.2016 וקומה א' עומדים במבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לתקופה שמתחילה ביום 28.6.2016 ומסתיימת ביום 4.9.16.

לאור האמור לעיל הננו מחליטים כדלקמן:

דין הערר – להתקבל חלקית.

על פי האמור לעיל מתקבלת חלקית טענת העוררת ביחס לחלק המסומן ורוד בתשריט שצורף לביקורת מיום 3.7.2017 וכן ביחס לקומה א' וזאת לתקופה מיום 28.6.16 ועד ליום 31.7.2016, תקופה בה אנו מעריכים כי העוררת הביאה את החלק הוורוד בנכס ואת קומה א' למצבם כפי שנחזה בביקורת, מיום 30.10.16.

המשיב יערוך שומה של החלק המסומן ורוד בתשריט ושל קומה א' מיום 3.7.2017 ופטור חלקים אלה מארנונה לתקופה שמיום 28.6.16 הוא מועד ההודעה ועד ליום 31.7.16.

העוררת לא הביאה ראיות אחרות ביחס לביצוע עבודות דומות ביתר חלקי הנכס או בתקופה ארוכה יותר וקביעותנו מתבססות על דוח ממצאי הביקורת והתרשמותנו מהראיות שהובאו בפנינו.

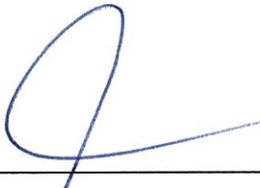
בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

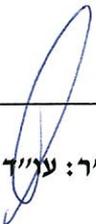
ניתן בהעדר הצדדים היום 18.12.2017.

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

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

העורר: שמואל בהר, אלי בכר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

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.

להחלטה זו מצורפת החלטה 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 ביתו של העורר שמואל בהר נכתב:

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

שמואל בהר נפטר למרבית הצער.

את הערר המשיך לנהל בשמו ובשם יורשי בהר השותף אלי בכר. (יורשי בהר ז"ל ואלי בכר יכונו להלן: "העוררים")

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 29.12.2016.

במסגרת תיק המוצגים הציג הצד השלישי טופס 6 המהווה לטענתו אישור למסירת החנות לעוררים חתום ומאושר על ידי התחנה המרכזית לצרכי בנק השכרות וכן טופס 5 (פרוטוקול קבלת חנות) החתום לכאורה על ידי העוררים. כמו כן הציג הצד השלישי הסכם שכירות בין העורר לתמח"ת לצורך העמדת החנות לבנק ההשכרות מטעם התמח"ת.

לבקשת העוררים הורתה הועדה על הגשת תצהירים בתיק זה וקביעתו לשמיעת הוכחות.

העוררים הגישו את תצהירו של העורר אלי בכר אשר טען כי על אף המסמך שהוצג כפרוטוקול מסירה על ידי הצד השלישי (טופס 5) מעולם לא קיבלו לא הוא ולא שותפו שמואל בהר ז"ל חזקה בחנות בתחנה המרכזית.

העורר הודה כי הוא ושותפו תתמו על הסכם שכירות עם התמח"ת לצורך העמדת החנות להשכרה אולם מאז 20 שנה אין להם גישה לחנות שכן **"התמח"ת חסמה את המעבר לאזור בו נמצאת החנות"**.

המשיב הגיש את תצהירה של רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב באגף לחיובי ארנונה והיא הצהירה כי **מבדיקה במסמכי העיריה, עולה כי בתאריך 6.7.1999 נשלחה הודעה לתחנה המרכזית החדשה, כי בהתאם לפנייתם לשם שינוי המחזיק בנכס, שונה שם המחזיק מהתחנה המרכזית החדשה לשמואל בהר וזאת החל מתאריך 1.1.99"**.

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף לתצהיר עדת המשיב כנספח א'.

ביום 10.7.2017 התקיים דיון הוכחות בפנינו בו נחקר העורר אלי בכר על תצהירו והשיב בחקירתו הנגדית בין השאר כדלקמן:

"אחרי שחתמנו על הסכם השכירות איש לא קרא לנו לבא ולקבל חזקה או את החנות... על מוצג ג (טופס 5) חתמתי כרוכש, אני לא חתמתי היכן שכתוב 4.1.94, אני לא זוכר את התאריך שזה נחתם. אמרו לי שהם ישכירו ויפתחו את החנות. אני לא זוכר אם היה משהו לאחר מכן. לא הלכתי לשם לבדוק ואני לא יודע אם החוזה בכלל נכנס לתוקף".

עדת המשיב נחקרה על תצהירה והשיבה:

"אינני יודעת להסביר את הפער בין שנת 93 עת נחתם פרוטוקול המסירה לבין ההודעה שקיבל המשיב כמפורט בתצהירי בשנת 99. אני יודעת רק לאמר שבשנת 99 התקבל דיווח מרוכז של התמח"ת ועל בסיסו נרשמו חילופי המחזיקים"

"פרוטוקול קבלת חנות" מיום 4.1.93:

המשיב לא הניח בפני הועדה תשתית עובדתית או משפטית הנותנת הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו ככל הנראה בשנת 1999 או בסמוך לכך, שנים רבות לאחר שנחתם "פרוטוקול קבלת החנות".

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

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

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העוררים ומעדותו של העורר אלי בכר ששופכת אור על נסיבות חתימת העוררים על המסמך, חתימה שנעשתה עובר להעברת הנכס לבנק ההשכרות של התמח"ת ולא קדמה לה או באה בעקבותיה מסירה בפועל של החנות לידי העוררים..

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות ומהראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל, נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה.

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

לפיכך הננו קובעים כי אין בפרוטוקול מסירת החנות מיום 4.1.1993 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעוררים החזקה מבחינת דיני הארנונה.

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

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דו"ח פירוט העברת זכויות שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר הוגשה ע"י המשיב כנספח ב' וכתב התשובה לערר).**

ראה הצהרת עדת המשיב המצוטטת לעיל ותשובותיה בחקירתה הנגדית.

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

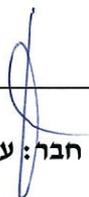
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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 העוררים בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.12.2017.

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: עזבון יוסף מלמד (שמסי) ז"ל

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 ברח' 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.

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 שהעוררים הינם בעלי 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 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 בסופו של דבר לאחר שנמצאו המסמכים והעוררים הצביעו על הקשר בין העיזבון לבין המסמכים שבידי התמח"ת והוגשו ביום 4.12.2017.

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 בין התמח"ת לבין מלמד שוקרלה מיום 7.11.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 11.11.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית חוזה ניהול ותעודות חיוב 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:

"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.

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 העוררים 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 לעוררים 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 18.12.2017.

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

מס' ערר: 140016755

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

העורר: סרג' סקנזי ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 22.3.2017 הוגש הערר בתיק זה.

בעת הגשת הערר עוד היה העורר בין החיים, הערר הוגש על ידי ב"כ העורר וב"כ רעייתו והם הפנו לנסיבות החריגות הנובעות ממצבו הרפואי הקשה של העורר שחלה בסרטן.

ב"כ הסביר כי נסיבותיו הקשות של העורר כפי שפורטו בהשגה מצביעות על כך שהנסיבות בהן היתה הדירה שלא בשימוש לא היו בשליטתו של העורר.

המשיב דחה את השגת העורר ואף צירף את תשובת ועדת ההנחות מאותו המועד (10.8.2016) בו נשלחה תשובתו של המשיב להשגה בה נקבע כי **"הועדה לא מצאה כי בנסיבות אלה מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל"**.

ביום 17.7.2017 בתום הדיון המקדמי נתקבלה החלטת ועדת הערר כדלקמן:

"לא ברור מתשובת המשיב מאיזה נימוקים נדחתה הטענה...גם מהחלטת ועדת ההנחות שצורפה למשיב לא נראה כי נערך דיון ביחס למצבו הרפואי של העורר בנסיבות אלה ותקשה ועדת הערר לקבל החלטה כאשר היא בוחנת את שיקול הדעת של מנהל הארנונה"

הורינו למשיב להודיע לוועדה האם נדונו טענות העורר ביחס למצבו הרפואי ולאיזה שנה מתייחס החיוב.

המשיב הגיש ביום 2.8.2017 הודעה בה מסר כי החיוב נשוא הערר מתייחס לשנת 2015 וכי טענות העורר בדבר מצבו הרפואי נדונו ונשקלו.

ביום 26.10.17 התקבלה הודעת ב"כ העורר בה נמסר לוועדה כי העורר נפטר ביום 15.8.2017.

ביקשנו את התייחסות ב"כ המשיב להודעה זו וביום 21.11.2017 שב המשיב על הודעתו מיום 2.8.2017.

כאמור, ביום 10.8.2016 הודיעה הגב' תמי לוי ממחלקת שומה א' כי ועדת ההנחות (שהוסמכה על פי תקנות ההסדרים לאשר תקופות שלא יבואו במניין תשעת החודשים לצורך חיוב נכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש וזאת בשל נסיבות שאינן בשליטת המחזיק) דנה בעניין הנכס שבנדון ביום 04.8.2016 ומצאה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

את עמדתנו ביחס לעמדת המשיב ו/או טענותיו ביחס לתשובות ועדת ההנחות הבענו כבר בהחלטותנו בעררים 140016626 ו- 140016048.

נשוב ונצטט את המובן מאליו מחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר."

במקרה שבפנינו השיב מנהל הארנונה להשגת העורר ביום 10.8.2016 וציין בסיפת תשובתו כי עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה.

לא זו אף זו, לתשובת מנהל הארנונה צורף כאמור מכתבה של הגב' תמי לוי מיום 10.8.2016 בו הודיעה לעורר כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 04.08.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הנה כי כן, תשובת מנהל הארנונה הפנתה להחלטת ועדת ההנחות והיא מהווה חלק בלתי נפרד משיקול הדעת שהנחה אותו לקבוע את סיווג הנכס שבפנינו.

תשובת מנהל הארנונה להשגת העורר כל כולה דנה בשאלת סיווג הנכס.

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 מסמיך את ועדת הערר לדון בסוגיות בגינן עומדת לעורר הזכות להשיג על שומה שנשלחה לו ובין השאר שאלת השימוש וסיווג הנכס כתוצאה מהשימוש בו.

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה להשגה כללה בתוכה גם את מכתבה של גב' תמי לוי מאותו היום בו הוא מודיע לעוררת כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 04.8.2016 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

מכאן אנו גם קובעים כי כדין הוגש הערר על החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הנכס בהתאם לשיקולים המפורטים בתשובתו ובמכתב שצורף לה.

למעלה מן הצורך נציין כי ועדת הערר מוסמכת לדון ולבחון את שיקול דעתו של מנהל הארנונה על כלל הנימוקים שפורטו בתשובתו עת החליט לסווג את הנכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש.

ועדת הערר אינה שמה עצמה כערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות. ועדת הערר בוחנת את שיקול דעתו של מנהל הארנונה אשר מסתמך כאמור על החלטות ועדת ההנחות ובתור שכזו ייבחן שיקול דעתו של מנהל הארנונה.

מנהל הארנונה לא צירף בשום שלב את נימוקי ועדת ההנחות בתיק זה. החלטתו של מנהל הארנונה שלא לשתף את הנישום ו/או את ועדת הערר בנימוקי ועדת ההנחות אשר שימשו אותו לקבלת החלטותיו עומדת לחובתו וזאת מבלי להביע דעתנו על עצם ההחלטה שלא לחשוף בפני אזרח את נימוקי ועדת ההנחות שדנה בעניינו.

אין צורך להרחיב הדיון במשמעות "הימנעות" של צד להליך מנהלי או משפטי מלהביא ראיות הקשורות במחלוקת, ראיות אשר אין חולק כי מצויות בידו. די לצטט את כתבי

התשובה והסיכומים בהם המשיב שב חדשות לבקרים על עמדה זו בהתייחס לנישומים המתדיינים בפנינו ונמנעים מהבאת ראיות המצויות בידו.

קביעת הפסיקה שהימנעות צד אחד מהבאת עד מוסיפה משקל לראיותיו של הצד שכנגד אינה דווקא באי הבאתו של עד אלא אף בכל מקרה בו נמנע צד אחד להביא כל ראיה "העומדת לרשותו".

הרציונל שעומד מאחורי קביעה זו נובע מכך שהימנעות שכזו מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי בעל הדין שנמנע מלהציג ראיות רלבנטיות אשר בידו חושש מחשיפת הממצאים שיעלו מראיות אלה ומשכך הימנעות זו פועלת לרעתו במשקל הראיות ומיטיבה עם הצד שכנגד.

את הרציונל הזה נחיל גם במקרה שבפנינו.

במיוחד אמורים הדברים בשעה שלמרובית הצער ובנסיבות פטירתו של העורר ניתן תוקף מהותי גם אם טרגי ביותר לנסיבות אשר הובאו לדיון בפני ועדת ההנחות ובפני מנהל הארנונה.

יש להצטער על כך שהמשיב לא מצא לשוב ולשקול את עמדתו עת שנודע על פטירתו של העורר.

בסופו של יום גם הרשות צריכה לזכור את שאמרו רבים לפנינו כי חוקים נוקשים הופכים לעיתים לאי צדק גדול.

מכל האמור לעיל, לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו ולמדנו על הנסיבות האישיות הקשות הקשורות במצבו הרפואי של העורר שמנעו את השימוש סיבות אשר לא היו בשליטתו של העורר ומנעו ממנו ומרעייתו לעשות שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית לערר, הגענו למסקנה כי לאור הנסיבות הקשות והטרגיות, יש להכיר בתקופה המתחילה ביום 1.1.14 ומסתיימת ביום 31.12.14 כתקופה שאינה נכללת במניין תשעת החודשים לצורך הגדרת הדירה כמבנה מגורים שאינו בשימוש.

החלטתנו זו יחד עם עמדתו של המשיב ושיקול דעתו כפי שעולה מתשובתו להשגה שכנעו אותנו כי טעה במקרה זה מנהל הארנונה עת סיווג את הנכס וקבע כי הנכס לא שימש למגורים דרך קבע.

החלטת המשיב שקבעה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל מוטעית במקרה זה ועל כן דין הערר כלל שהוא נוגע לסיווג הדירה להתקבל.

משלא נתבקשנו על ידי העורר לעשות כן - אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.12.2017.

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 הרשונות 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 : א בטבת תשעח
19.12.2017
מספר ערר : 140017420 / 11:25
מספר ועדה: 11649

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: צלניקר מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.12.2017.

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



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בטבת תשעח
19.12.2017
מספר ערר : 140017835 / 12:21
מספר ועדה: 11649

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העוררים: חיון רבקה, חיון רפאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור האמור לעיל נדחה בזה הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.12.2017.

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


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: אנבוי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר נמצאים ברח' גרשון שץ גגה 13 ת"א, האחד שטחו 879.12 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", והשני שטחו 150.62 מ"ר והוא מסווג בסיווג "מגרש חניה ללא תשלום".

2. עניינו של הערר הוא טענת העוררת כי יש ליתן לנכסים פטור מתשלום ארנונה לתקופה 1.8.16 עד 7.9.16 עפ"י סעי' 330 לפקי העיריות, בגין היותם נכס לא ראוי לשימוש. הפטור ניתן לעוררת מיום 8.9.16 בלבד.

טענות העוררת

3. העוררת טוענת כי היא חברה העוסקת בתכנון, עיצוב פנים, לזוי ופיקוח על פרויקטים של בניה, ובעיקר שיפוצים. במסגרת עבודתה היא שוכרת נכסים שאינם ראויים לשימוש, משפצת אותם ומשכירה אותם לאחר השיפוץ בשכירות משנה. זו הסיבה היחידה בגינה היא שכרה את הנכסים דנן, והשימוש היחיד שהיא עשתה בהם כל עוד החזיקה בהם, היה לשם שיפוצים.

4. ביקורת ראשונה נערכה בנכסים ביום 10.8.16 ולאחריה נדחתה בקשת הפטור שלה, בנימוק שהנכסים לא עומדים בקריטריונים למתן הפטור בגלל שאינם ריקים מתכולה.

5. לטענת העוררת מדובר בתכולה שהיתה בנכסים עם קבלת החזקה בהם, והעוררת, בין היתר, עסקה בפינויים. נוכח הכמות האדירה של החפצים פינויים ארך זמן רב. אין מדובר בשימוש לצורך אחסון. התכולה שהיה צריך לרוקן מהנכס, מהווה את אחת הסיבות בגינן לא ניתן לעשות בנכס שימוש.

6. בעקבות הביקורת השניה הוענק לעוררת פטור בגין היות הנכסים לא ראויים לשימוש, מיום 8.9.16.

7. העוררת טוענת כי ההבחנה שעושה המשיב בין מצב הנכס בשתי הביקורות היא מלאכותית. גם בביקורת השנייה נמצאה בנכסים פסולת וגם ממצאי הביקורת הראשונה מצביעים על שיפוצים שנערכו בנכסים, ולכן יש להעניק לה את הפטור גם לתקופה 1.8.16 עד 7.9.16.

טענות המשיב

8. לא כל שיפוץ מזכה נכס באופן אוטומטי בפטור לנכס לא ראוי לשימוש, ומשניתן פטור הוא לא מוקנה אוטומטית לכל תקופת השיפוצים.

9. במועד הביקורת הראשונה לא נראו עבודות שיפוץ ולעומת זאת נמצאו בנכס חפצים רבים.

10. עפ"י הפסיקה על הנישום להרים את הנטל ולהוכיח באופן פיזי אובייקטיבי כי מדובר בנוק משמעותי לפיו הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי.

11. כאשר הנכסים אינם ריקים מתכולה, גם אם לא נעשה בהם כל שימוש אחר, אין מקום להעניק את הפטור.

12. סעיף 330 לפקי העיריות לא נועד לצורך שיפוצים והרחבתו נעשתה רק במקרים בהם מדובר בשיפוצים מסיביים.

בביקורת הראשונה עדיין טרם החלו השיפוצים ולכן הנכסים טרם נכנסו תחת הגדרת הפטור. בביקורת השנייה נמצא שבנכסים החל שיפוץ מסיבי ולכן הוענק להם הפטור רק מיום ההודעה השנייה, ואין מקום להעניק אותו ממועד מוקדם יותר.

דיון ומסקנות

13. יצוין תחילה כי העוררת נימקה בסיכומיה לראשונה, את העובדה שפנייתה השנייה למשיב הוגשה רק לאחר מספר שבועות, בכך שחל עיכוב של המשיב בהמצאת תוצאות הביקורת הראשונה. טענה זו הועלתה ע"י העוררת לראשונה בסיכומים ולפיכך היא מהווה הרחבת חזית אסורה, שלא נדרש לה.

14. סעיף 330 לפקי העיריות {נוסח חדש} קובע כדלהלן:

"330. נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויתולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

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

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

15. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהליים, קבעו כי פטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אוביקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אוביקטיבי", נקבע כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".
עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".
ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.
בפס"ד הובהר כי המבחן שיש להשתמש בו הוא מבחן פיזי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר, וניתן להכריע בו לפי מבחן השכל הישר.

16. הלכה דומה נפסקה בעניין עמ"נ (ת"א-יפו) 29825-10-11 גלגלי הפלדה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, שם נפסק:
"כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.
המערערת חייבת הייתה אם כן להוכיח את שלושת התנאים הללו כתנאי לכך שהתקבל פטור מארנונה בהתאם לבקשתה".

17. מהאמור לעיל עולה כי על מנת שנכס יזכה לפטור מתשלום ארנונה בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, על הנישום לעמוד ב-3 תנאים מצטברים:
(1) הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו.
(2) בפועל אין יושבים בנכס.
(3) הוא מסר הודעה על כך לעירייה.

18. אין מחלוקת כי העוררת מסרה, לעירייה ביום 4.8.16 הודעה כי הנכס לא ראוי לשימוש וביקשה פטור מתשלום ארנונה, בד בבד עם הודעה על חילופי מחזיקים מיום 1.8.16.

19. עלינו לבחון עתה האם הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו, והאם בפועל לא ישבו בו בתקופה נשוא הערר 1.8.16 עד 7.9.16.

20. נבחן תחילה את השאלה האם בפועל לא ישבו בנכס בתקופה האמורה. המשיב מבקש להסיק מהעובדה שבנכסים נמצאו חפצים רבים, על כי נעשה שימוש בנכסים לאחת מבין תכליות השימוש שבצו הארנונה, דהיינו לאיחסון.

21. העד מטעם העוררת הצהיר שאין מדובר בחפצים מאוחסנים אלא בפסולת המיועדת להיזרק. תימוכין לכך ניתן למצוא בצילומים שצורפו לביקורת שנערכה ע"י המשיב ביום 10.8.16 ובהם נראה שאין מדובר בחפצים מאוחסנים אלא בפסולת. בהתאמה בדו"ח הביקורת עצמו נאמר שבחניה נראו בין היתר מכולה לפינוי פסולת ומספר ארגזי עץ. ואילו, החפצים שנראו בנכס המבונה מתוארים כדלהלן:

"פלטות גבס + תומכים, עגלות סופר, פחי שפכטל, ארוניות... מס' ארוניות ברזל.... סורגי ברזל מפורקים, 2 ספות, כורסא, שולחן, ומקרר.... סולם, סורגי ברזל מפורקים, כסאות, מנוע מזגן מפורק, ארונות, מזרן, ארגזים וכו'..."

לגבי אחת הקומות נאמר: "פסולת נמצאה זרוקה בפינתו".

יצויין שמדובר בנכס גדול בן כמה קומות, והחפצים המתוארים לעיל היו מפורקים במקומות שונים בנכס.

בצילומים שצורפו לביקורת נראים המטלטלין כגרוטאות המונחות בחלק מחדרי הנכס.

22. שוכנענו כי מלבד חומרי גלם וכלי עבודה ושיפוץ, התכולה שהיתה בנכסים באותה עת היתה תכולה שהיתה בהם עם קבלת החזקה בנכסים, תכולה שכללה כמות גדולה ביותר של פסולת וחפצים שנועדו להיזרק והיה צורך לרוקן מהנכס. תכולה זו היוותה את אחת הסיבות בגינן לא ניתן היה לעשות שימוש בנכס.

לא מדובר בשימוש לצורך אחסון.

ההחלטות בעררים ובפסה"ד אותם מצטט המשיב, לפיהם הפטור ינתן מיום פינוי המטלטלין, מתייחסות למטלטלין של הנישום שהיו מאוחסנים בנכס. לכן נקבע בהם כי הנישומים עושים שימוש בנכס לאחסון ציוד או ריהוט.

לא כך בענייננו. כאמור לא מדובר כאן בעוררת שעשתה שימוש בנכס לשם איחסון של מטלטלין, ציוד או רהיטים, אלא בפסולת אשפה ומטלטלין שאינם שייכים לעוררת ושהיא נדרשה לפנות אותם מהנכסים לפני תחילת השיפוץ, וכדי לאפשר את השיפוץ.

23. יוער כי בחלק מחדרי הנכס נמצאו עדיין פסולת ומטלטלין במועד הביקורת השנייה, אך המשיב לא ביקש להסיק מכך שבנכס נעשה שימוש לאחסנה, כמו שביקש לעשות לאחר הביקורת הראשונה.

24. מהאמור לעיל ניתן להסיק איפוא שבפועל לא "ישבו" בנכס בתקופה נשוא הערר.

25. עלינו להשיב עתה על השאלה האם הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו.
26. כדעת המשיב גם דעתנו היא כי סעיף 330 לפק' העיריות לא נועד לצורך שיפוצים, והרחבתו לעניין זה נעשתה כדי לשמש כאחד הקריטריונים לבחינת השאלה האם הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו. לכן, העובדה כשלעצמה שבביקורת הראשונה לא נראו בכל הקומות פועלים שעסקו בשיפוץ, אין בה כשלעצמה כדי לשלול את התשובה לשאלה הנ"ל.
27. כבר בביקורת הראשונה נצפו עבודות שיפוץ. היו במקום שלושה פועלים, שניים מהם עפ"י דו"ח הביקורת עסקו "בהנחת תשתיות (תומכים לגבס) כהכנה לבניית מחיצות פנים". בקומה אחרת נמצאו "פלטות גבס + תומכים" שאין ספק ששימשו לצורך השיפוץ. עוד נמצאו בשתי קומות סורגי ברזל מפורקים ומנוע מיזוג מפורקים, שעובדת קיומם מצביע על כך שהם פורקו לפני הביקורת. בנוסף, הממצאים בביקורת השנייה, שנערכה שבועות ספורים לאחר הראשונה, מצביעים על עבודות שיפוץ שנערכו עובר לביקורת השניה דהיינו בתקופה נשוא הערר. בכלל זאת נראו קירות ומחיצות פנים חדשות, סימני חציבה בקירות, הקירות באחת הקומות נראו לאחר צביעה ועוד.
28. הקבלן שביצע את השיפוץ הצהיר:
- "במשך שבועיים שלמים פועלים עסקו בעיקר בהכנת הבניין לצורך המשך עבודות השיפוץ, לרבות פינוי רהיטים וציוד, פירוק סורגים וברזלים מהחלונות ופירוק מחיצות של בלוקים וגבס. עבודות השיפוץ החלו בכל קומות הבניין במקביל. כבר בתחילת העבודה בבניין היה צורך להביא את הציוד הנדרש לשיפוץ, כגון: מכולה לפינוי פסולת, פלטות גבס וכיוצ"ב, בשלבים ראשוניים אלה של השיפוץ אין צורך שיהיו נוכחים פועלים רבים בבניין".
- כל האמור לעיל מעיד שגם בתקופה נשוא הערר נערכו בנכס עבודות שיפוץ.
29. זאת ועוד, מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת הראשונה, כמו גם מתצהירו של העד מטעם העוררת שוכנענו שהנכס לא היה ראוי לשימוש, כבר בתקופה נשוא הערר.
30. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי יש להעניק לעוררת פטור בגין היותם של הנכסים לא ראויים לשימוש גם בתקופה נשוא הערר, דהיינו מיום 1.8.16 עד 7.9.16.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 14.12.2017.

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 רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' ערר: 140016102

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: הררי מיכאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לשני נכסים ברחוב נמל יפו 107 תל אביב האחד בשטח של 526 מ"ר והשני בשטח של 1194 מ"ר וביחס לתקופת חיוב המתחילה ביום 6.2.13 ומסתיימת ביום 11.5.2014.

נקדים ונציין כי ערר זה הועבר להכרעתה של ועדת הערר לאחר שנדון בפני בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 8723-05-16 ובעקבות עתירה מנהלית אותה הגיש העורר כנגד המשיב.

ביום 9.11.2016 יצא פסק דין תחת ידו של בית המשפט בו נקבע כי הדיון בעתירה יועבר לוועדת הערר לענייני ארנונה ולא תיטען כלפי העורר טענת שיהוי.

בפסק דינו קבע בית המשפט כדלקמן:

"הדיון בוועדת הערר יתנהל על פי כתבי הטענות שהוגשו לבית המשפט במסגרת העתירה והתגובה המקדמית מטעם המשיבה.

במהלך הדיון הבעתי דעתי שראוי שוועדת הערר תשקול ואף תיתן החלטה בנוגע לטענה כי בידי המשיבה מצוי אישורו של קב"ט מנהל תפעול נמל יפו מיום 9.6.14 (נספח 1 לעתירה) לפיו העותר מיכאל הררי לא החזיק מעולם בנכס המדובר, לא פלש לנכס ולא עשה בו שימוש בעבודתו. יצוין כי המשיבה קיבלה על עצמה, באופן חלקי בלבד, את המסקנה המתחייבת מהאישור האמור, וחדלה לחייב את העורר בתשלום הארנונה בגין הנכס החל מהמועד שבו נכתב 9.6.14 אולם לאור העובדה שבאישור נכתב כי העותר מעולם לא החזיק בנכס המדובר, על ועדת הערר לבדוק מדוע יש מקום עדיין לחייבו בגין השנה המתחילה בשנת 2013 ועד 2014."

הנה כי כן, בית המשפט הורה באופן ספציפי לוועדת הערר לדון בטענות הצדדים ול'בדוק ולנמק מדוע יש מקום עדיין לחייבו בגין השנה המתחילה ב2013 ועד 2014'."

מצווים אנו כמובן לפעול כמצוות בית המשפט ועל כן בהחלטתנו שלהלן נדון בטענת העורר כי לא החזיק בנכסים נשוא הערר בשים לב לדברי כבוד השופטת אבניאלי בפסק דינה מיום 9.11.2016 ולאור מכתבו של קב"ט הנמל מיום 9.6.14.

בעתירתו ובכתב הערר טען העורר כי לא החזיק בנכסים נשוא הערר בתקופה נשוא המחלוקת.

בתשובתו להשגת העורר נימק מנהל הארנונה את החלטתו להשית על העורר את חיובי הארנונה *"פנייתו של מר הרר מיכאל אל אגפנו מיום 12.5.14 בדבר אי החזקתו נענתה על ידנו וכאמור אפשרנו לו להמציא אישור מטעם חברת מנהל מקרקעי ישראל כי לא החזיק בנכס כפי שטען, מסמך זה טרם הומצא למשרדנו....."*

ביום 24.4.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר בסיומו דחינו את בקשת המשיב להוסיף צד שלישי לדיון בערר זה ביחס למחזיקים פוטנציאליים. אמרנו בהחלטתנו ונשוב על כך כעת כי במקרה זה הצד השלישי שאת זימונו מבקשים אינו בבחינת מחזיק חלופי כי אם עד שעדותו נדרשת לדיון בטענות העורר כי לא החזיק בנכס.

הצענו למשיב לקבל את הערר ונימקנו הצעתנו בכך שהרצון לנהל בפנינו דיון שיביא לבירור בשאלת המחזיק בפועל בנכסים ולא בטענת העורר כי אינו מחזיק נוגד את החלטת בית המשפט. וכך קבענו בהחלטתנו:

"תשומת לב המשיב לכך שלא ראוי בעיני הוועדה שהתיק יתברר לצורך בחינת זהות המחזיק שכן בית המשפט העביר את התיק להכרעת ועדת הערר לצורך דיון בשאלה אחת והיא טענת העורר שלא החזיק בנכס בתקופה הנ"ל ובכלל".

בעקבות הודעת המשיב מיום 16.5.2017 שדחתה את הצעת הוועדה נקבע התיק לשמיעת ראיות.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו בו פירט את השתלשלות העניינים. הוא צירף את מכתב הקב"ט, תלושי שכר ומכתבים התומכים בטענתו כי מעולם לא החזיק בנכסים בנמל יפו.

המשיב הגיש תצהירים מטעם חוקר השומה, מפקח במרחב השמירה ברשות מקרקעי ישראל ותצהיר מטעם ממונה הגבייה בחברת עמידר.

ביום 18.9.2017 התקיים דיון ההוכחות בפנינו.

העורר נחקר על תצהירו והשיב כי עבד בנמל יפו והיה בקשר בעבודתו עם קב"ט הנמל. **"אני עובד בנמל כעובד אחזקה והוא היה הבוס שלי למעשה".**

כאשר נשאל מדוע לא ביקש מקב"ט הנמל להעיד לטובתו הסביר:

"לא פניתי לקובי שיעיד מטעמי. אחרי ששלחתי מכתבים לעירייה ולא ענו לי הלכתי קודם למנכ"ל הנמל כדי לשאול אותו מה לעשות. קובי הקב"ט ישב איתו ומיוזמתו צלצל למחלקת הארנונה לגב' ורדי כדי לברר למה לא התקבל הערר שלי בעירייה. זה היה בהתחלה לא עכשיו ולא בהערכות לדיוני ועדת הערר עכשיו. כרגע הוא בצרפת כי הוא לא עובד יותר בעירייה".

כשנשאל על ידי הוועדה על הביקור של המפקח במרחב השמירה ברשות מקרקעי ישראל (שלומי גרופר) השיב שאינו זוכר את הביקור, אינו יודע במי מדובר וכי מה שכתוב בדו"ח של שלומי גרופר מעולם לא היה **"לא שאלו אותי את השאלות שמצוינות שם ומעולם לא עניתי את התשובות האלה. אני עובד שם כאיש אחזקה".**

העורר סיפר כי הוא מועסק על ידי בני ירוחם או אשתו או חברה בשם צוות 3 שעובדת בנמל יפו ואף הפנה לצילום רכב מתוך דוח חוקר השומה שזהו הרכב של בני המעסיק שלו.

העורר נשאל מספר פעמים מדוע לא הביא אישור ממנהל מקרקעי ישראל כי אינו מחזיק בנכס והשיב בצורה עקבית את אותה התשובה:

"ורדי ביקשה שאני אביא אישור ממנהל המקרקעי ישראל שאני לא החזקתי בנכס המסוים הזה. אין כזה אישור בממ"י, אמרו לי שיכולים לאשר שאינני מחזיק בשום עסק אבל לא בעסק ספציפי"

עד המשיב דב אילוביץ העיד כי פנה בשם עמידר בשנת 2012 לחברת חקירות אשר סיפקה לו דו"ח בו צויין כי העורר הינו המחזיק בנכס נשוא הערר. בעקבות זאת אף הוגשה תביעה לסילוק ידו של העורר מהמקרקעין וביום 23.10.13 נתקבל פסק דין בהעדרו, בהעדר הגנה כמבוקש בכתב התביעה.

בחקירתו לא ידע העד אילוביץ להסביר את מהות הדו"ח של חברת החקירות או כיצד הגיעה החברה למסקנה כי העורר הוא המחזיק בנכס .

הוא אישר כי לא הוא צילם את התמונות שצורפו לתצהירו וכי אינו בקיא בפרטי הדוח שצורף לתצהירו.

"אינני יודע כנציג עמידר לאמר לך אם בעקבות הפסיקתא ננקטו איזה שהם הליכים לפינוי הנתבע מהנכס....."

גם לשאלת הועדה ענה העד כי אינו יודע מה נעשה במקרה זה בקשר למימוש הוראות הפסיקתא.

עד המשיב שלומי גרופר נחקר על תצהירו ונשאל לגבי דו"ח הפיקוח שערך ונספח ב/1 לתצהירו. הוא נשאל לגבי המכונת המופיעה בתמונה בדו"ח , אותה מכונת שהעורר טען כי היא בבעלות המעסיק שלו, והשיב: **"לא בדקתי מה מספר המכונת שמופיעה בתמונות ולא בדקתי מי הבעלים שלה."**

הוועדה הפנתה את עד המשיב לסתירה העולה מהדו"ח בקשר לייחוס האחזקה לעורר לתקופה של 7 שנים כאשר במקום אחר בדו"ח מצוין כי העורר מועסק כאיש אחזקה עבור קבלן והעד השיב כך:

"כשהוועדה שואלת אותי על סתירה שעולה בדו"ח לפיה העורר מחזיק 7 שנים במחסן ומצד שני הוא עובד כאיש אחזקה עבור קבלן, אני מציין שהדו"ח נערך לפני כ 5 שנים וקשה לי לזכור בדיוק את הפרטים. למיטב זכרוני המידע שנמסר לי מהעורר שהציווד שבמחסן הוא שלו ובנוסף הוא עובד אצל הקבלן.....הררי אמר לי שהציווד שלו . הוא משפץ ובונה דברים שם. אני לא זוכר אם הוא אמר שהעסק שלו..."

בשאלת בירור מיהות המחזיק השיב עד המשיב כדלקמן:

"כשאתה שואל אותי מדוע בנסיבות אלה לא פניתי לקבלן שמעסיק את העורר כפי שצינתי בדו"ח ושאלתי אם הוא מחזיק בנכס, אני משיב כי אינני זוכר. אני בצעתי מספר סיורים בהשתתפות חוקר. למיטב זכרוני יצא חוקר חיצוני לבדוק מי מחזיק שם. בשאר הסיורים לא ראיתי פעילות ולא ראיתי מי מחזיק כי הנכס היה נעול."

עד המשיב שלומי גרופר התייחס בעדותו גם לקב"ט הנמל ומסר כי את נספח ב/1 לתצהירו ערך לאחר שיחה עם הקב"ט. לטענתו הקב"ט הוא שסיפר לו כי העורר היה פולש בנכס.

כאשר עומת מר גרופר עם נספח 1 לתצהירו של העורר, מכתבו המפורסם של קב"ט הנמל השיב:

"אני אומר שזה מה שמסר לי הקב"ט, אין לי איך ליישב את הסתירה."

עד המשיב נעם אדלר הודה בחקירתו כי לא ראה את העורר, הוא לא מכיר אותו וכי כל שרשם בדו"ח ממצאי הביקורת נמסר לו מהמנהלת שכן בשעת הביקור היה הנכס סגור.

לאחר ששמענו את כלל הראיות בתיק עלינו להכריע בטענת העורר כי לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו.

אין זו החלטה רגילה מבחינתנו שכן סמכותנו במקרה זה הוגדרה גם בפסק דינו של בית המשפט אשר ביקש מהוועדה לדון בטענת העורר בשים לב למכתבו של הקב"ט קובי אבורמד מיום 9.6.2014

וכך כותב הקב"ט לגבי ורדי לוי נציגת המשיב:

"הריני לאשר כי מיכאל הררי לא החזיק מעולם בנכס המדובר."

מדובר בעובד פשוט שלא פלש לנכס המדובר ולא עשה בו שימוש בעבודתו.

אבקש התחשבותכם בנדון שכן מהיכרותי האישית מדובר באדם הגון וישר.

כידוע לכם בכל מצב של פלישה ו/או פריצה ו/או נסיון מכל סוג שהוא אנו מתריעים למינהל מקרקעי ישראל על הנכסים המדוברים אפילו שאינם באחריותנו.

החזקתו של העורר הופסקה עוד קודם למכתבו של הקב"ט – כך עולה ממכתבה של הגב' ורדי לוי מיום 19.5.2014 אשר מודיעה לעורר כי החזקתו הופסקה מיום 11.5.14 בהתאם להודעתו.

מהמסמכים שצורפו לתצהיר המשיב עולה כי בין העורר למשיב התנהלה התכתבות שכל כולה סביב נושא קבלת אישור ממנהל מקרקעי ישראל כי העורר אינו מחזיק בנכס נשוא הערר.

גם לשיטתם של המשיב ונציגיו לו היה מוצג אישור של מנהל מקרקעי ישראל כי העורר לא החזיק בנכס היה המשיב משנה את עמדתו ובוחר את ביטול החיובים.

מחובתנו לעשות שימוש בסמכות המסורה לנו בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 ולהכריע בטענת העורר כי הוא אינו ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

במקרה שבפנינו כבר נדרש כאמור בית המשפט לעניינים מנהליים לדיון בטענות העורר.

כל שנתר לוועדת הערר הוא לקבוע מתוך הממצאים העובדתיים שהוצגו לנו האם העורר החזיק בנכס בתקופה נשוא המחלוקת.

המשיב טען כי הואיל ולקביעתנו השלכות על מעמד צדדים שלישיים ו/או צד שלישי כלשהו, היה נכון לזמנו כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו, אולם קבענו בהחלטתנו מיום 24.4.2017 כי במקרה זה אין מדובר במחזיק או בטענה למחזיק כשלהו וכי הצדדים הצביעו על הצד השלישי בתור עד שעדותו עשויה לסייע בדיון בטענות העורר כי לא החזיק בנכס בתקופות הרלבנטיות.

מהממצאים העובדתיים שהוצגו לנו עולה כי היה בידי המשיב לברר ו/או לבדוק בין באמצעות החוקרים מטעמו, בין באמצעות רשויות הנמל ובין באמצעות מנהל מקרקעי ישראל האם קיים צד שלישי שמעורבותו נדרשת ואם היה בידינו מידע כזה חזקה עליו שהיה מבקש לצרפו ו/או להעביר את החיובים על שמו.

העורר כשלעצמו שב וטען בפניותיו למשיב כי אינו מחזיק בנכס, כי הוא מועסק כשכיר על ידי חברה שמנהלת את עסקיה בנכס ואף צירף את מכתבו של קב"ט הנמל, הקשור במשיב ומאשר כי העורר לא החזיק בנכס.

סוף דבר עלינו לשקול כמצוות בית המשפט את מכתב הקב"ט מיום 9.6.14 ולברר את הסיבה לחיוב העורר בארנונה לשנים 2013-1014.

שבנו והפכנו בתצהירים שהוגשו על ידי המשיב, בנספחים שצורפו להם ובעדויות עדי המשיב בפנינו. מדובר במידע רב הנוגע לשימוש במבנה ולטיפול הרשויות במבנה אך נותרנו עם הרושם כי לא הוצגה לנו תשתית ראייתית מניחה את הדעת לגבי האחזקה בנכס לצרכי ארנונה.

עדי המשיב הציגו גרסאות סותרות ומבולבלות ביחס למידע שהניחו בפנינו. העד מטעם עמידר לא הצליח להסביר את פשר מחדלה של הרשות בביצוע פסק הדין שיצא כנגדו של העורר בעוד המפקח מטעם מנהל מקרקעי ישראל לא הצליח לשכנע אותנו כי מצא ממצאים פוזיטיביים התומכים בטענה כי העורר הוא המחזיק.

אין ספק כי העורר עשה שימוש בנכס, אלא שנתר ספק רב האם עשה שימוש כזה כעובד של החברה שהעסיקה אותו או כפולש.

מקום בו קיים ספק רב, הרי שדווקא מכתבו של הקב"ט מיישב את הסתירות ומתיר את הספקות.

כל הגופים שהופיעו בפנינו הצביעו על הקב"ט כמקור המידע שלהם. אנחנו מפנים בעניין זה לעדותו של עד המשיב גרופר אשר הסביר כי המידע ששימש לעריכת הדוח שלו התקבל אצלו מהקב"ט.

הנה, בפני בית המשפט ובפני הוועדה עמד כאמור מכתבו של הקב"ט, נספח 1 לתצהיר העורר, הקובע שחור על גבי לבן כי העורר לא החזיק מעולם בנכס זה.

העורר הציג טופסי 106 לשנים הרלבנטיות המצביעים על כך שהועסק באותה התקופה כשכיר ואת הודעתו למשיב מיום 26.5.2013.

גם לשיטתו של המשיב אשר טען כי הוא פעל מיידית עם קבלת הודעת חדילת החזקה בשנת 2014 והפסיק את החזקתו של העורר, היה עליו לפעול כך גם עם קבלת הודעת העורר משנת 2013, ושנתקבל אצל המשיב ביום 26.5.2013 (נספח 3 לתצהיר העורר).

מכל האמור לעיל נותרנו עם הרושם כי קיים ספק רב בשאלת החזקתו של העורר בנכס נשוא הערר בשנים 2013, 2014.

הספק פועל במקרה זה לטובתו של העורר במיוחד לאור העובדה שגוף קשור לעיריית תל אביב הוא שאישר בכתב למחלקת הארנונה בשנת 2014 כי העורר לא מחזיק בנכס ולא החזיק בו או פלש אליו מעולם. ולראייה – המשיב פעל בעקבות מכתבו של הקב"ט והפסיק את החזקתו של העורר בנכס, אך זאת רק מיום קבלתו.

מאחר ומדובר בשטח שהמשיב ואו עיריית תל אביב מכירים ואו מנהלים אותו, חזקה על המשיב כי ידע להצביע על המחזיק הראוי והנכון באותן התקופות.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

ב"כ העורר ביקש להשית הוצאות נכבדות על המשיב בנסיבות המתוארות בסיכומיו וביחס לעוול שנגרם לעורר.

בשים לב לספק שנותר, לא מצאנו מקום להשית על המשיב הוצאות יתרות במקרה זה.

יחד עם זאת, ולאור תוצאות החלטתנו על המשיב לשאת בהוצאות ההליך בסך 1,000 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.12.17.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ב בטבת תשעח
20.12.2017
מספר ערר : 140016532 / 10:02
מספר ועדה: 11645

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פנדום בע"מ

- נ ג ד -

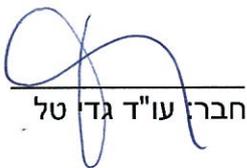
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

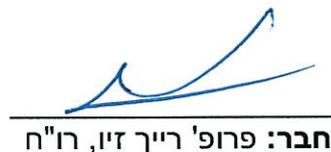
החלטה

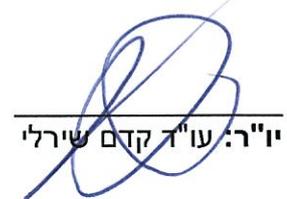
אנו מברכים את הצדדים על שהשכילו לסיים את התיק ונותנים בזאת תוקף של החלטה להסכמות שהושגו ביניהם.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.12.2017.

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 גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בטבת תשעח
21.12.2017
מספר ערר : 140016593 / 12:09
מספר ועדה: 11642

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בלולו יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

הערר מתקבל ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.12.2017.

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

העוררים: הלפרין זאב, הלפרין גבעונה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב אמיר גלבוע 9 בתל אביב-יפו, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000417632 ; ח-ן לקוח 10826803 בשימוש והחזקת העוררים למטרות 'מגורים'.
2. מדובר בדירה מספר 28 הממוקמת בקומה 10 בבניין מתוך 11 קומות הקיימות בבניין והיא במחלוקת בערר זה.
3. אין חולק כי באותו בניין, בקומה 11 ממוקמת דירה נוספת מספר 30 שאינה נשוא הערר.
4. המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלה כיצד יש לסווג, חלק משטח הדירה היינו האם כ'מרפסת' או כ'מרפסת גג' נוסחו בצו 'שטח גג מרוצף'. כלומר, האם שטח המרפסת שבמחלוקת תסווג על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה או על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו.
5. החלטת המשיב נושאת תאריך 5.5.2016 קבעה את השטח הכולל לחיוב בסגנון ~~מנוקב~~ על 300.66 מ"ר (כולל מחסן ביתי בשטח של 11.86 מ"ר וחלקם של העוררים בשטח המשותף).
6. חיובי המשיב כללו את שטח הדירה, עצמה, של 286.31 מ"ר. לשטח הדירה נוספו, שטח המחסן וחלק ברכוש המשותף. חיבורם המתמטי בצוותא, מביא לתוצאה של הנכס המחויב בשלמותו: 300.66 מ"ר.
7. לטענת העוררים: יש להפחית מהשטח של 286.31 מ"ר את השטח של: 88.40 מ"ר + 18.46 מ"ר, [סה"כ 106.86 מ"ר], כמצוין בתרשים המשיב, מפאת העובדה כי מדובר במרפסת גג ולכן יש לחייבה בשיעור של 30% מכלל שטח הדירה הנותר = 179.45 מ"ר.
[286.31 - 106.86 = 179.45 X 30% = 53.83 מ"ר.]

8. טענת המשיב: שטח המרפסת יש להכפיף להגדרה בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ב' כחלק מהדירה שבאותה קומה. אין מדובר במרפסת גג/שטח גג מרוצף, הזכאית לחישוב של 30% משטח הדירה הצמוד לגג.

9. לאחר בחינת הראיות וטיעוני הצדדים בסיכומיהם לרבות הפסיקה אליה הופנתה הוועדה, החלטנו כי בנסיבות הקונקרטיים של ערר זה לא נפל פגם בהחלטת המשיב ודין הערר להידחות.

דיון

10. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררים נחתם ע"י מר הלפרין זאב, הוגש לוועדה ביום 16.3.2017 בשמו ובשם רעייתו, להלן: "הלפרין".

11. תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב, הוגש לוועדה ביום 20.4.2017 ע"י מר ליאור יהודה, להלן: "יהודה" בתפקידו כחוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב.

12. לדו"ח יהודה צורף בסוגיה הרלוונטית בפנינו, תרשים המבנה בקומה 10 דירה 28 – היא דירת העוררים; וכן צורף תרשים קומה 11 דירה 30 שאינה נשוא הערר. לדו"ח צורפו תמונות לדירה נשוא הערר וכן תמונות הבניין כולו.

13. שתי הדירות הנ"ל, כונו ע"י העוררים דירות "פנטהאוז". [ראה סעיף 6 לתצהיר הלפרין].

14. מצאנו לבדוק, מיוזמתנו, את רישומי השטחים והחלוקה במ"ר בתרשימים בקומה 10- נשוא הערר.

דירה 28 קומה 10 היא דירת העוררים.

15. בתרשים עולה כי השטח לחיוב כולו עמד על 286.31 מ"ר. שטח זה כולל את ה- 88.40 מ"ר+18.46 מ"ר, סה"כ 106.86 מ"ר המתואר כמרפסת פתוחה כולל פרגולה (קיר 1). [לשטח זה נתייחס כשטח במחלוקת, ללא אבחנה 'פרגולה' או מרפסת רגילה או גג. נושא זה הובהר ע"י ב"כ העוררת בדיון מיום 14.2.2017].

16. שטח הדירה עצמה=175.11 מ"ר וכולל את השטחים:
 $9.92+2.32+11.90+5.00+2.39+108.17+28.31+7.10$

17. בתרשים נרשמו שטחים כ'הוספות' ריכוז השטחים מביא לתוצאה של = 4.34 מ"ר.

18. סה"כ: $4.34 + 106.86 + 175.11 = 286.31$ מ"ר. [כאמור ללא מחסן וחלק ברכוש המשותף].

19. בתרשים סומן שטח של 23.64 מ"ר כבריכת שחיה שטרם נבנתה. ובשל כך בהחלטתנו זו שטח זה נכלל במסגרת שטח המרפסת הפתוחה.

דירה 30 קומה 11 היא הדירה העליונה בבניין ואינה נשוא הערר.

20. באשר לדירה 30 אין חולק שהיא הדירה העליונה בבניין ואין מעליה שום דירה.

21. טענת האפליה אינה בסמכותנו אך ניתן להתרשם מתצהיר הלפרין בסעיף 12 בו שלגישתו, היה על המשיב להגיש את החישובים לשטח הגגות בקומה 11- לדירה שמעל לדירת העוררים.

22. מתשובות הלפרין בדיון בפנינו עולה כך: "בקומה 10 יש שתי דירות. 28 ו-29. שלנו דירה 28 . בקומה 11 יש דירה אחת. דירה 30. דירה 30 היא נסוגה, אבל חלק מדירתנו נמצאת מתחתיה. מתחתנו הבניין ברובו מגורים."

23. מעיון בנספח 5 לתצהיר הלפרין, שהוגש לא בשלמותו מאחר ולטענתו לא ניתן היה לצרף את כל התכניות (נפנה לסעיף 22 סיפא לתצהירו); תכניות שלגרסתו נמצאות אצל המשיב, [ויוער לדעתנו הכוונה לוועדת התכנון והבניה ולא המשיב], עולה תמונה שדירת העוררים מצויה ברובה מתחת לקומה 11 דירה 30 , והטענה העובדתית מתומצתת רק לעובדה כי הגג יסוגי מדירה 30 והוא פונה לחלל הרום, היינו מעל שטח זה לא נמצא שום דירה, ומשכך שטח זה יש לסווג כגג מרוצף ולא כמרפסת.

24. יודגש כי במועד הרלוונטי לערר לא נטענו עובדות בגין השימוש שנעשה ע"י העוררים בשטח שבמחלוקת, מכיוון שהדירה הייתה 'חדשה'. אין בכך כדי לפגום במסקנתנו לאור הפוטנציאל בשימוש בשטח זה. [יוער- גם אם לא יעשה בעתיד כל שימוש בשטח].

25. ניתן לקבוע, גם מפי ב"כ העוררים כעולה מדיון יום 14.2.2017 שטענת העוררים מתמקדת בטיעונה כך: "לאור התגובה של חברתי עולה כאילו אנחנו לא נמצאים ברום הבניין. אני טוענת שזו טעות. ישנה הדירה של העורר שהיא בקומה 10 ויש דירה נוספת שהיא דירה מס' 30 בקומה 11. מדובר בשתי דירות שהן נסוגות אחת מהשנייה, דהיינו, כל אחת נמצאת ברום הבניין, כל אחת בקומתה". [הדגשה שלנו].

26. טענה זו אינה מדויקת. בנספח 5 לתצהיר הלפרין נראה כי דירתו מצויה מתחת לקומה 11, כל מה שנראה שהשטח שבמחלוקת רק הוא פונה לרום הרקיע, ברם אינו מצוי בקומה העליונה של הבניין.

27. נתמקד אך ורק בסוגיה האם בדירה 28 בקומה 10 היא דירת העוררים, יש לסווג את השטח שבמחלוקת, כשטח גג מרוצף, או שצדק המשיב בהוספת שטחים אלה לחיוב הרגיל מפאת היות שטח זה 'מרפסת', ככוונה בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

28. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך :
"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."
29. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע :
"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו).
30. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע: 'בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו "קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
31. הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:
"בניין - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
32. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא יגג מרוצף או 'מרפסת'.
33. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".
34. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך :
"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם ;
35. לא מצאנו שעלינו להקיש מהוראות התכנון והבנייה כפי שב"כ העוררים טוענת בסעיף 16 לסיכומיה, גם אם המונח "גג" הוגדר בתקנה 4 (ח) (עד לביטולו), שכן ההוראות הנ"ל באות לקבוע חישובי שטחים ואחוזי בנייה מותרים בתכניות המוגשות וההיתרים המונפקים.
36. מסכימים אנו לטענה שיש מקום להכניס הגדרות מדויקות לצו הארנונה בכל הקשור לשטח גג מרוצף ולמרפסת; אך פסיקות בתי המשפט וועדות הערר נתנו מענה מתי שטח יסווג כשטח גג מרוצף ומתי כמרפסת.
37. להפיס דעתה של ב"כ העוררים נציין כי לו 2 הדירות המכונות "פנטהאוז" היו ממוקמות באותו גובה קרי רום הבניין בקומה העליונה באותו בניין, והיה סיווג שונה לשטחים המכונים "גג מרוצף" או "מרפסת" היה מקום להתערבותנו.

38. לא זה המקרה הקונקרטי שלפנינו. דירת העוררים, מרבית שטחה, כמוכח בפנינו מצויה מתחת לדירה 30 (קומה 11) והעובדה ששטח המחלוקת כלשון העוררים "נסוגה" מקומה 11 אינה יכולה להוות ראיה כי מדובר בשטח שהוא בבחינת "גג מרוצף" רק מפאת היותו "פתוח" לחלל הרקיע.

39. יכול להיות מצב מבחינה ארכיטקטונית כטענת ב"כ העוררים כי ישנם מספר גגות מרוצפים באותו בניין. ב"כ העוררים נסמכת על החלטת ועדת הערר בפרשת לוי חנה ואמנון (ערר 140014038) אך לדעתנו העובדות שם היו שונות, מיוחדות ולא היה בהחלטת הוועדה כדי להשליך על פרשנות סעיף 1.3.1 ו' לצו, או לקבוע פרשנות אחרת במקרים של בניינים מדורגים או מרפסות מדורגות.

40. שם נקבע: "כי מיקומו של הגג במקרה זה מעל לחלק המסחרי הנמוך ממגדל המגורים ובשטח שהוגדר על ידי רשויות התכנון והבנייה כחלק מ"הגגות הנמוכים"...כחלק המכסה העליון של הבניין הנמוך בו נבנו החלקים המסחריים, המשרדים וקומת המגורים ואשר בניגוד לקומות המגורים במגדל המגורים הוא מכוסה ב"גגות נמוכים" משלו. כלומר הנכס נשוא הערר נמצא על גג הבניין המסחרי מה שמאפשר לראות בו שטח גג בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד המהווה חלק מגג צמוד ולא מרפסת ברת חיוב....יותר נכון לקבוע שמרגע שנכפה על העוררים מצב תכנוני לפיו דירתם נמצאת במפלס הגגות הנמוכים של המבנה המסחרי, המשרדים וקומת המגורים שנמצאים מתחת לדירתם הוצמדה להם "מרפסת גג" אשר חסרת פרופורציה לדירתם ואשר לא ניתן לעשות ברובה שימוש...שוכנענו כי במקרה שבפנינו לבניין יש לפחות שני סוגי גגות".

41. לא מצאנו בראיות בתיק שלפנינו כי לבניין בו נמצאות 2 הדירות, דירת העוררים ודירה 30 (בניין 138) יש סוגי גגות. לא ניתן לקבוע כי בדירת העוררים השטח שבמחלוקת מהווה סוג שונה של גג מהגג הקיים ברום הבניין. העובדה שמעל השטח שבמחלוקת לא נמצאת שום קומה נוספת, אינה הופכת אותו לגג מרוצף.

42. לדעתנו פרשנות המשיב להיות שטח זה מרפסת ומשכך שטחה נשום כייתר הדירה אינו מוטעה. אגב יוער כי שטח התשריט בדירה 30 [55 מ"ר], בו מוקמה פרגולה, נשום כחלק מהדירה ולא כשטח גג מרוצף.

43. הפרשנות המילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון. ראה במילון אבן שושן המגדיר "גג" "המכסה העליון בבניין".

44. מעבר לקביעתנו כי השטח שבמחלוקת אינו שטח גג מרוצף אלא מרפסת, גם אם לא נייחס משקל רב לפרשנות הלשונית למושגים 'גג', ו'מרפסת' במילונים השונים לצערנו מתעלמות ב"כ העוררים ממה שנקבע בפסיקה בעמ"נ 15-12-25351-17.3.2016 מיום 17.3.2016 בפרשת גולן, על מכלול האסמכתאות שם.

45. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.
46. ראה: עת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו [פורסם בנבו]; בר"ס 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, שם נקבע בזו הלשון: 'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו'.
47. באותו אופן קבע כב' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: 'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" יחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה'.
48. נושא השימוש בפועל לא היה בפנינו, אך ניתן לשער מכוח ההיגיון והשכל הישר, כי בעתיד יעשה בשטח שימוש כמרפסת. נפנה גם לתמונות שהוצגו ע"י יהודה תמונות 19 – 23 ודברי תשובתו לב"כ העוררים: "אני מציג לך את התמונות של דירה 28. יש צילום של המרפסת מתוך הדירה. מפנה לתמונות 19 עד 23."
49. הנראה מהתמונות ומעדותו בפנינו לא נסתר. הוכח לנו פוטנציאל השימוש שיכולים לעשות העוררים בשטח שבמחלוקת ולרציפות הגישה הקלה והנגישות הגבוהה מתוך הדירה למרפסת. מאידך, לא בא טיעון בפנינו (כפי שהיה בפרשת לוי חנה ואמנון), כי בשטח 'לא ניתן לעשות ברובה שימוש'.
50. לעניות דעתנו, פוטנציאל השימוש במרפסת קומה 10, אינו שנוי במחלוקת ומתאים למרפסת ולא גג. במיוחד כשדירת העוררים אינה ממוקמת ברום הבניין.
51. גם אם שטח המרפסת בקומה 10 מהווה "גג" לקומה מתחתיו, דירה אחרת שאינה בבעלות העוררים, [ויוער כי מנספח 5 לתצהיר הלפרין לא ניתן לקבוע עובדתית מה מתחת לשטח שבמחלוקת], יחד עם זאת העיד הלפרין כי: "מתחתנו הבניין ברובו מגורים"; עדיין לא ניתן לכנותה כ-'גג מרוצף' לאור השימוש ופוטנציאל השימוש שיכולים לעשות העוררים בשטח זה ולרציפות הגישה מתוך דירתם.
52. לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

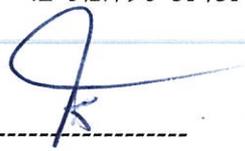
סוף דבר

לאור האמור לעיל הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררים בהוצאות המשיב.

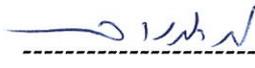
ניתן היום, 21 בדצמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: הלפרין זאב, הלפרין גבעונה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב אמיר גלבע 9 בתל אביב-יפו, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000417632 ; ח-ן לקוח 10826803 בשימוש והחזקת העוררים למטרות 'מגורים'.
2. מדובר בדירה מספר 28 הממוקמת בקומה 10 בבניין מתוך 11 קומות הקיימות בבניין והיא במחלוקת בערר זה.
3. אין חולק כי באותו בניין, בקומה 11 ממוקמת דירה נוספת מספר 30 שאינה נשוא הערר.
4. המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלה כיצד יש לסווג, חלק משטח הדירה היינו האם כ'מרפסת' או כ'מרפסת גג' נוסחו בצו 'שטח גג מרוצף'. כלומר, האם שטח המרפסת שבמחלוקת תסווג על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה או על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו.
5. החלטת המשיב נושאת תאריך 5.5.2016 קבעה את השטח הכולל לחיוב בסיווג 'מגורים' על 300.66 מ"ר (כולל מחסן ביתי בשטח של 11.86 מ"ר וחלקם של העוררים בשטח המשותף).
6. חיובי המשיב כללו את שטח הדירה, עצמה, של 286.31 מ"ר. לשטח הדירה נוספו, שטח המחסן וחלק ברכוש המשותף. חיבורם המתמטי בצוותא, מביא לתוצאה של הנכס המחויב בשלמותו: 300.66 מ"ר.
7. לטענת העוררים: יש להפחית מהשטח של 286.31 מ"ר את השטח של: 88.40 מ"ר + 18.46 מ"ר, [סה"כ 106.86 מ"ר], כמצוין בתרשים המשיב, מפאת העובדה כי מדובר במרפסת גג ולכן יש לחייבה בשיעור של 30% מכלל שטח הדירה הנותר = 179.45 מ"ר.
[286.31 – 106.86 = 179.45 X 30% = 53.83 מ"ר.]

8. טענת המשיב: שטח המרפסת יש להכפיף להגדרה בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ב' כחלק מהדירה שבאותה קומה. אין מדובר במרפסת גג/שטח גג מרוצף, הזכאית לחישוב של 30% משטח הדירה הצמוד לגג.

9. לאחר בחינת הראיות וטיעוני הצדדים בסיכומיהם לרבות הפסיקה אליה הופנתה הוועדה, החלטנו כי בנסיבות הקונקרטיים של ערר זה לא נפל פגם בהחלטת המשיב ודין הערר להידחות.

דיון

10. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררים נחתם ע"י מר הלפרין זאב, הוגש לוועדה ביום 16.3.2017 בשמו ובשם רעייתו, להלן: "הלפרין".

11. תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב, הוגש לוועדה ביום 20.4.2017 ע"י מר ליאור יהודה, להלן: "יהודה" בתפקידו כחוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב.

12. לדו"ח יהודה צורף בסוגיה הרלוונטית בפנינו, תרשים המבנה בקומה 10 דירה 28 – היא דירת העוררים; וכן צורף תרשים קומה 11 דירה 30 שאינה נשוא הערר. לדו"ח צורפו תמונות לדירה נשוא הערר וכן תמונות הבניין כולו.

13. שתי הדירות הני"ל, כונו ע"י העוררים דירות "פנטהאוז". [ראה סעיף 6 לתצהיר הלפרין].

14. מצאנו לבדוק, מיוזמתנו, את רישומי השטחים והחלוקה במ"ר בתרשימים בקומה 10- נשוא הערר.

דירה 28 קומה 10 היא דירת העוררים.

15. בתרשים עולה כי השטח לחיוב כולו עמד על 286.31 מ"ר. שטח זה כולל את ה- 88.40 מ"ר+18.46 מ"ר, סה"כ 106.86 מ"ר המתואר כמרפסת פתוחה כולל פרגולה (קיר 1). [לשטח זה נתייחס כשטח במחלוקת, ללא אבחנה 'פרגולה' או מרפסת רגילה או גג. נושא זה הובהר ע"י ב"כ העוררת בדיון מיום 14.2.2017].

16. שטח הדירה עצמה=175.11 מ"ר וכולל את השטחים:
 $9.92+2.32+11.90+5.00+2.39+108.17+28.31+7.10$

17. בתרשים נרשמו שטחים כ'הוספות' ריכוז השטחים מביא לתוצאה של = 4.34 מ"ר.

18. סה"כ: $4.34 + 106.86 + 175.11 = 286.31$ מ"ר. [כאמור ללא מחסן וחלק ברכוש המשותף].

19. בתרשים סומן שטח של 23.64 מ"ר כבריכת שחיה שטרם נבנתה. ובשל כך בהחלטתנו זו שטח זה נכלל במסגרת שטח המרפסת הפתוחה.

דירה 30 קומה 11 היא הדירה העליונה בבניין ואינה נשוא הערר.

20. באשר לדירה 30 אין חולק שהיא הדירה העליונה בבניין ואין מעליה שום דירה.

21. טענת האפליה אינה בסמכותנו אך ניתן להתרשם מתצהיר הלפרין בסעיף 12 בו שלגישתו, היה על המשיב להגיש את החישובים לשטח הגגות בקומה 11- לדירה שמעל לדירת העוררים.

22. מתשובות הלפרין בדיון בפנינו עולה כך: "בקומה 10 יש שתי דירות. 28 ו-29. שלנו דירה 28. בקומה 11 יש דירה אחת. דירה 30. דירה 30 היא נסוגה, אבל חלק מדירתנו נמצאת מתחתיה. מתחתנו הבניין ברובו מגורים."

23. מעיון בנספח 5 לתצהיר הלפרין, שהוגש לא בשלמותו מאחר ולטענתנו לא ניתן היה לצרף את כל התכניות (נפנה לסעיף 22 סיפא לתצהירו); תכניות שלגרסתו נמצאות אצל המשיב, [ויוער לדעתנו הכוונה לוועדת התכנון והבניה ולא המשיב], עולה תמונה שדירת העוררים מצויה ברובה מתחת לקומה 11 דירה 30, והטענה העובדתית מתומצתת רק לעובדה כי הגג 'נסוג' מדירה 30 והוא פונה לחלל הרום, היינו מעל שטח זה לא נמצא שום דירה, ומשכך שטח זה יש לסווג כגג מרוצף ולא כמרפסת.

24. יודגש כי במועד הרלוונטי לערר לא נטענו עובדות בגין השימוש שנעשה ע"י העוררים בשטח שבמחלוקת, מכיוון שהדירה הייתה 'חדשה'. אין בכך כדי לפגום במסקנתנו לאור הפוטנציאל בשימוש בשטח זה. [יוער- גם אם לא יעשה בעתיד כל שימוש בשטח].

25. ניתן לקבוע, גם מפי ב"כ העוררים כעולה מדיון יום 14.2.2017 שטענת העוררים מתמקדת בטיעונה כך: "לאור התגובה של חברתי עולה כאילו אנחנו לא נמצאים ברום הבניין. אני טוענת שזו טעות. ישנה הדירה של העורר שהיא בקומה 10 ויש דירה נוספת שהיא דירה מס' 30 בקומה 11. מדובר בשתי דירות שהן נסוגות אחת מהשנייה, דהיינו, כל אחת נמצאת ברום הבניין, כל אחת בקומתה". [הדגשה שלנו].

26. טענה זו אינה מדויקת. בנספח 5 לתצהיר הלפרין נראה כי דירתו מצויה מתחת לקומה 11, כל מה שנראה שהשטח שבמחלוקת רק הוא פונה לרום הרקיע, ברם אינו מצוי בקומה העליונה של הבניין.

27. נתמקד אך ורק בסוגיה האם בדירה 28 בקומה 10 היא דירת העוררים, יש לסווג את השטח שבמחלוקת, כשטח גג מרוצף, או שצדק המשיב בהוספת שטחים אלה לחיוב הרגיל מפאת היות שטח זה 'מרפסת', ככוונה בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

28. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:
"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."
29. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:
"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו).
30. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע: 'בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו"קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
31. הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:
"בניין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
32. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא יגג מרוצף או 'מרפסת'.
33. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".
34. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:
"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;
35. לא מצאנו שעלינו להקיש מהוראות התכנון והבניה כפי שב"כ העוררים טוענת בסעיף 16 לסיכומיה, גם אם המונח "גג" הוגדר בתקנה 4 (ח) (עד לביטולו), שכן ההוראות הנ"ל באות לקבוע חישובי שטחים ואחוזי בניה מותרים בתכניות המוגשות וההיתרים המונפקים.
36. מסכימים אנו לטענה שיש מקום להכניס הגדרות מדויקות לצו הארנונה בכל הקשור לשטח גג מרוצף ולמרפסת; אך פסיקות בתי המשפט וועדות הערר נתנו מענה מתי שטח יסווג כשטח גג מרוצף ומתי כמרפסת.
37. להפיס דעתה של ב"כ העוררים נציין כי לו 2 הדירות המכונות "פנטהאוז" היו ממוקמות באותו גובה קרי רום הבניין בקומה העליונה באותו בניין, והיה סיווג שונה לשטחים המכונים "גג מרוצף" או "מרפסת" היה מקום להתערבותנו.

38. לא זה המקרה הקונקרטי שלפנינו. דירת העוררים, מרבית שטחה, כמוכח בפנינו מצויה מתחת לדירה 30 (קומה 11) והעובדה ששטח המחלוקת כלשון העוררים "ניסוגה" מקומה 11 אינה יכולה להוות ראיה כי מדובר בשטח שהוא בבחינת "גג מרוצף" רק מפאת היותו "פתוח" לחלל הרקיע.
39. יכול להיות מצב מבחינה ארכיטקטונית כטענת ב"כ העוררים כי ישנם מספר גגות מרוצפים באותו בניין. ב"כ העוררים נסמכת על החלטת ועדת הערר בפרשת לוי חנה ואמנון (ערר 140014038) אך לדעתנו העובדות שם היו שונות, מיוחדות ולא היה בהחלטת הוועדה כדי להשליך על פרשנות סעיף 1.3.1 ו' לצו, או לקבוע פרשנות אחרת במקרים של בניינים מדורגים או מרפסות מדורגות.
40. שם נקבע: "כי מיקומו של הגג במקרה זה מעל לחלק המסחרי הנמוך ממגדל המגורים ובשטח שהוגדר על ידי רשויות התכנון והבנייה כחלק מ"הגגות הנמוכים"... כחלק המכסה העליון של הבניין הנמוך בו נבנו החלקים המסחריים, המשרדים וקומת המגורים ואשר בניגוד לקומות המגורים במגדל המגורים הוא מכוסה ב"גגות נמוכים" משלו. כלומר הנכס נשוא הערר נמצא על גג הבניין המסחרי מה שמאפשר לראות בו שטח גג בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד המהווה חלק מגג צמוד ולא מרפסת ברת חיוב.... יותר נכון לקבוע שמרגע שנכפה על העוררים מצב תכנוני לפיו דירתם נמצאת במפלס הגגות הנמוכים של המבנה המסחרי, המשרדים וקומת המגורים שנמצאים מתחת לדירתם הוצמדה להם "מרפסת גג" אשר חסרת פרופורציה לדירתם ואשר לא ניתן לעשות ברובה שימוש... שוכנענו כי במקרה שבפנינו לבניין יש לפחות שני סוגי גגות".
41. לא מצאנו בראיות בתיק שלפנינו כי לבניין בו נמצאות 2 הדירות, דירת העוררים ודירה 30 (בניין 138) יש סוגי גגות. לא ניתן לקבוע כי בדירת העוררים השטח שבמחלוקת מהווה סוג שונה של גג מהגג הקיים ברום הבניין. העובדה שמעל השטח שבמחלוקת לא נמצאת שום קומה נוספת, אינה הופכת אותו לגג מרוצף.
42. לדעתנו פרשנות המשיב להיות שטח זה מרפסת ומשכך שטחה נשום כייתר הדירה אינו מוטעה. אגב יוער כי שטח התשריט בדירה 30 [55 מ"ר], בו מוקמה פרגולה, נשום כחלק מהדירה ולא כשטח גג מרוצף.
43. הפרשנות המילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון. ראה במילון אבן שושן המגדיר "גג" "המכסה העליון בבניין".
44. מעבר לקביעתנו כי השטח שבמחלוקת איננו שטח גג מרוצף אלא מרפסת, גם אם לא נייחס משקל רב לפרשנות הלשונית למושגים 'גג', ו'מרפסת' במילונים השונים לצערנו מתעלמת ב"כ העוררים ממה שנקבע בפסיקה בעמ"נ 25351-12-15 מיום 17.3.2016 בפרשת גולן, על מכלול האסמכתאות שם.

45. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.
46. ראה: עת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו [פורסם בנבו]; בר"ס 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, שם נקבע בזו הלשון: 'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו'.
47. באותו אופן קבע כבי' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורזב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: 'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" יחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה'.
48. נושא השימוש בפועל לא היה בפנינו, אך ניתן לשער מכוח ההיגיון והשכל הישר, כי בעתיד יעשה בשטח שימוש כמרפסת. נפנה גם לתמונות שהוצגו ע"י יהודה תמונות 19 – 23 ודברי תשובתו לב"כ העוררים: "אני מציג לך את התמונות של דירה 28. יש צילום של המרפסת מתוך הדירה. מפנה לתמונות 19 עד 23."
49. הנראה מהתמונות ומעדותו בפנינו לא נסתר. הוכח לנו פוטנציאל השימוש שיכולים לעשות העוררים בשטח שבמחלוקת ולרציפות הגישה הקלה והנגישות הגבוהה מתוך הדירה למרפסת. מאידך, לא בא טיעון בפנינו (כפי שהיה בפרשת לוי חנה ואמנון), כי בשטח 'לא ניתן לעשות ברובה שימוש'.
50. לעניות דעתנו, פוטנציאל השימוש במרפסת קומה 10, אינו שנוי במחלוקת ומתאים למרפסת ולא גג. במיוחד כשדירת העוררים אינה ממוקמת ברום הבניין.
51. גם אם שטח המרפסת בקומה 10 מהווה "גג" לקומה מתחתיו, דירה אחרת שאינה בבעלות העוררים, [נויער כי מנספח 5 לתצהיר הלפרין לא ניתן לקבוע עובדתית מה מתחת לשטח שבמחלוקת], יחד עם זאת העיד הלפרין כי: "מתחתנו הבניין ברובו מגורים"; עדיין לא ניתן לכנותה כ-גג מרוצף' לאור השימוש ופוטנציאל השימוש שיכולים לעשות העוררים בשטח זה ולרציפות הגישה מתוך דירתם.
52. לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

סוף דבר

לאור האמור לעיל הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררים בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 21 בדצמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: בן שמעון שלומי בועז

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

הערר דנן שהוגש ביום 16.1.2017 עניינו בטענת העורר "אינני מחזיק" לגבי הנכסים הבאים:

נכס מספר 2000130113 בשטח 84 מ"ר אשר מסווג מסחר קמעונאי.

נכס מספר 2000160123 בשטח 25 מ"ר אשר מסווג קרקע תפוסה.

בדיון שהתקיים ב- 26/4/17 נקבע התיק לדיון הוכחות מקדמי. עד למועד זה לא הוגשו תצהירי העורר וזאת למרות אין ספור החלטות שניתנו לפני משורת הדין להגשת התצהירים מאז ועד כה. האורכות אף נשלחו לעורר בדואר רשום ובהתאם למעקב המשלוחים עולה כי הדואר הגיע ליעדו.

אי לכך ובהתאם לזאת הערר נמחק מחוסר מעש.

יתר על כן נציין כי בערר הנ"ל קיימות טענות מקדמיות של חוסר סמכות וסכסוך בין מחזיקים שהיו אמורים להתברר באם הערר אכן יכול להיות נדון בפתחו.

די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העוררת.

סוף דבר

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 28.12.2017 בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי