

16.2.2014
מספר ערר : 140007727

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת:
ניו בר שירותי מזון בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

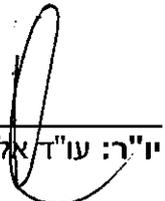
ניתן תוקף של החלטה להסדר בין הצדדים. נספח א מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.
תשומת לב המזכירות לכך שהחלטה זו מביאה לסיום התדיינות גם בתי 140008844 והעתק
מהפרוטוקול יועבר לתיק זה בהתאם.

אנו מברכים את הצדדים על המאמץ שעשו כדי להביא להסדר מוסכם בתיק זה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אלינה איגל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אכן הוראות החוק בדבר מתן פטור לנכס ריק ברורות ואינן מאפשרות להיעתר לבקשת העוררת שכן הנכס אינו ריק מכל חפץ או אדם.

ביחד עם זאת על כולנו לשים לב לנסיבות המיוחדות בתיק זה. מדובר בניצולת שואה מבוגרת אשר רשויות כבר הכירו במצבה ואף האגף לגביית ארנונה מצא כי ראוי לתת לה הנחה בשיעור של 70% החל מיום 1/11/13. על כן אנו מפנים את העוררת לאגף לגביית ארנונה ו/או למי שאחראי אצל המשיב לנושא ההנחות ומבקשים לבחון בחיוב את הרחבת תקופת ההנחה כך שתחול החל מיום 11/6/13 גם אם מדובר בהחלטה שהיא לפני משורת הדין.

העוררת תציג המלצתנו זו למנהלת שרות מחלקת לקוחות ואנו נבקש שמחלקת שרות לקוחות תתכבד ותודיע לעוררת האם ניתן להיעתר לבקשה מיוחדת זו וזאת בתוך 30 יום מהיום.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.2.2014.

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

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


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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אורה קניון
חבר: רו"ת רונית מרמור
חבר: עו"ד שירלי קדם

העוררים: 1 י.מ.א. סחר שיווק בע"מ
2 מכלולף יגאל דאלחרר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג' (1) איי.וי.אם בע"מ
(2) אפרים בן שושן

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' פיגיוטו 21 א' ת"א, שטחו 104 מ"ר והוא סווג לצרכי ארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
התקופה נשוא הערר היא החל מ- 10.6.10 עד 30.4.11.
השאלה הצריכה הכרעה בערר היא האם העוררים החזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר. הצדדים לערר זה מלבד המשיב הם ארבעה:
העוררת 1 שהיא השוכרת הראשונה של הנכס. (להלן "העוררת")
העורר 2 הוא בעל השליטה בחברה של העוררת 1. (להלן "העורר")
צד ג' 1 היא השוכרת החלופית של הנכס.
צד ג' 2 הוא הבעלים של הנכס. (להלן "הבעלים")
לגבי הנכס נחתמו 2 חוזי שכירות:
חוזה שכירות ראשון לתקופה 1.12.09 עד 30.11.10 בין הבעלים לבין העוררת.
חוזה שכירות שני לתקופה 1.6.10 עד 30.11.10 בין הבעלים לבין צד ג' 1.

טענות העוררים

2. העוררים טוענים שהם לא החזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר ולכן אין לחייבם בארנונה בגינו.

לטענתם העוררת שכרה את הנכס מהבעלים אפרים בן שושן, לתקופה מיום 1.12.09 עד 30.11.10 אולם, ביום 1.6.10 הושכר הנכס בהסכמה לתקופה 1.6.10 עד 30.11.10 לשוכר חילופי – אי.וי.אם בע"מ (צד ג' 1), עפ"י חוזה שכירות שנחתם בין הבעלים לבין אי.וי.אם בע"מ. לטענתם המשיב ידע על כך אך למרות זאת הוא לא שינה את שם המחזיק.

עורך 2 טוען שאין לחייב אותו כבעל השליטה בחברה, מאחר שהוא אישיות משפטית נפרדת.

העוררים מוסיפים וטוענים כי בהשכרה לתקופה קצרה משנה אחת, המשכיר דהיינו הבעלים, הוא מי שחייב בתשלום ארנונה.

טענות המשיב:

3. המשיב טוען כי לא קיבל מהעוררת הודעה על תדילת חזקה בנכס, וגם לא מתקיימת לגביו ידיעה פוזיטיבית של שם המחזיק. בנסיבות אלה, לטענת המשיב, תרופתו של הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס, והמשיב אינו צד לסכסוך זה. עוד טוען המשיב כי הסכם השכירות החלופי הוא לתקופה של 6 חודשים, ועפ"י סעיף 326 לפק' העיריות, לא ניתן לרשום את השוכרת החלופית כמחזיקה בנכס, מאחר ומדובר בחוזה לתקופה קצרה מ- 12 חודשים. באשר לעורך 2 טוען המשיב, כי ככל שהערר הוגש מכת סעיף 3 (4) לתוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, ועדת הערר מוגבלת לדון בשתי טענות בלבד, "אינני בעל שליטה", או "חוב הארנונה בגינו פעלו נגדו, נפרע".

טענות צד ג' 1 (חב' אי.וי.אם בע"מ)

4. החברה שכרה את הנכס לתקופה של 6 חודשים בלבד החל מ- 1.6.10 ועד 30.11.10, ולכן לפי פק' העיריות אין להטיל עליה חיובי ארנונה. החברה עזבה את המושכר כבר לאחר 3 חודשים וביקשה להשיבו לבעלים, בגלל גורמים עבריינים שהשתלטו עליו, אולם הבעלים סרב לקבל את הנכס חזרה. לחברה אין ולא היו חוזיים כלשהם עם העוררים והיא לא נכנסה לנעליה של העוררת. לעוררת היה חוזה שכירות נפרד ועצמאי עם הבעלים וכל הטענות ביחס אליו הוסדרו במסגרת הסכם פשרה ביניהם.

טענות צד ג' 2 (הבעלים אפרים בן שושן)

5. הבעלים לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר. העוררת שכרה את הנכס לתקופה של שנה, והיה עליה להודיע על כך למשיב ולהרשם כמחזיקה בנכס. על אף זאת היא לא עשתה כך. צד ג' 1 – חב' אי.וי.אם בע"מ, באה בנעליה של העוררת ושני אלה צריכים לפתור בבית משפט מוסמך את היחסים בינם לבין עצמם. מאחר שצד ג' 1, המחזיקה החלופית, לא יכולה היתה להירשם כמחזיקה בגלל תקופת השכירות הקצרה, יש לראות את העוררת כמחזיקה כדין.

בן שושן אישר אמנם שהעוררת לא החזיקה בנכס בתקופה נשוא הערר, אולם לטענתו היא היתה המחזיקה המשפטית בנכס מכח חוזה השכירות. הן השוכרת והן השוכרת החלופית התחייבו עפ"י הסכמי השכירות לשלם את מיסי הארנונה.

דיון ומסקנות

6. בטרם נבחן את טענות הצדדים, עלינו להדגיש כי השאלה העומדת להכרעה בפנינו היא אך ורק האם מי מהעוררים היו המחזיקים בנכס בתקופה נשוא הערר. צדדי ג' הצטרפו לדיון רק כדי שיוכלו להשמיע את טיעוניהם, מאחר שזכויותיהם עלולות להיפגע מההחלטה שתתקבל בעניינם של העוררים. אולם, אין אנו רשאים או מוסמכים במסגרת ערר זה, לחייב או לפטור מחיוב את צדדי ג'.

7. אין מחלוקת בין כל הצדדים על כי בפועל העוררים לא החזיקו בנכס ולא עשו בו שימוש בתקופה נשוא הערר. על כך הצהירו הן העוררים, הן הבעלים של הנכס והן השוכרת החלופית (צד ג' 1) כך גם עולה בין היתר מהצהרות הצדדים שניתן להם תוקף של החלטה בעת הדיון שהתקיים בפנינו ביום 21.5.13. בנסיבות אלה עלינו להכריע איפוא בשאלה האם מהבחינה המשפטית יש לראות בעוררים כמחזיקים בנכס אם לאו.

8. סעיפי החוק הדרושים לענייננו הם סעיפים 325, 326 לפק' העיריות. סעיף 325 לפקודת העיריות קובע:

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

ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העיסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר, כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלמה ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

9. ביהמ"ש העליון דן באריכות ביישומם של שני סעיפים אלה של הפקודה, בפסה"ד בעניין בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ. דור אנרגיה (1988) בע"מ ואח', כב' השופט דנציגר התייחס לתכלית העומדת מאחרי סעיפים אלה וקבע כי: "מטרתם להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת

- נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה".
- עוד קבע כב' השופט דנציגר כי עפ"י סעיפים אלה של הפקודה "על הנישום מוטלת החובה האקטיבית להודיע לרשות המקומית בכתב על חדילתו מבעלות או מהחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית (ההדגשה אינה במקור א.ק.) העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה".
- ממשיך כב' השופט ומבהיר כי תכליתו של ההסדר הוא להקל על הרשות בגביית ארנונה.
10. על אף זו נדונה בפסה"ד בין היתר, השאלה האם יתכנו מקרים מסויימים שבהם תוחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה והתרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים בשטחה.
- בין כלל הנסיבות שמונה כב' השופט דנציגר הוא קובע, כי אחד המקרים הוא ידיעתן הפוציטיבית של מחלקות אחרות של הרשות המקומית. אמנם, קובע כב' השופט כי: "אין בכך כדי לפטור את הנישום מחובתו עפ"י סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, אולם לא ניתן לדעתי להתעלם, במקרים המתאימים, מנסיבות בהן מחלקות אחרות של הרשות המקומית ידעו באופן פוציטיבי על כך שהחזקה בנכס הועברה לאחר שאינו הנישום הרשום, נסיבות המטילות על העירייה את חובת הבדיקה מיהו הנישום הנכון והראוי לצורך חיוב הארנונה".
11. גם כב' השופטת ארבל קובעת באותו ערעור כי הוראות סעיפים 325, 326 לפקודת העיריות מטילות על המחזיק היוצא את הנטל להודיע לרשות בכתב על שינוי זהות המחזיק בנכס. אולם ממשיכה כב' השופטת וקובעת: "יחד עם זאת, באותן נסיבות חריגות בהן ישנה ידיעה בפועל מצד המחלקה הממונה על גביית הארנונה על דבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל, החלטתה של העירייה להמשיך ולגבות את תשלומי הארנונה מאת המחזיק היוצא אינה יכולה, לטעמי להיחשב סבירה. בנסיבות אלו, איפוא, יש לראות במחזיק כמעין "מודיע קונסטרוקטיבי", קרי-כמי שמילא את חובתו על-פי הוראות הפקודה".
12. חוזה השכירות עם העוררת נחתם כאמור לתקופה 1.2.09 – 30.11.10.
- העוררת לא הודיעה למשיב על שינוי שם מחזיק, ובשל כך עד 9.6.10 היה הבעלים רשום כמחזיק בנכס. ביום 9.6.10 שינה המשיב את שם המחזיק, לשמה של העוררת, וזאת בעקבות פניית הבעלים למשיב. הודעה על שינוי שם מחזיק נשלחה ביום 28.6.10 לבעלים ולעוררת.
- העוררת לא פנתה למשיב לאחר קבלת ההודעה הנ"ל ולא הודיעה לו על הפסקת חזקתה בנכס.
13. השאלה הדרושה הכרעה היא האם בנסיבות העניין יש לראות את המשיב כמי שידע ידיעה פוזיטיבית על דבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, והאם יש בנסיבות העניין כדי לרפא את מחדלה של העוררת, שלא מסרה הודעת חדילה לעירייה.

כדי להשיב על השאלה דלעיל שבמחלוקת עלינו לבחון את פרטי מסירת ההודעה הנ"ל של הבעלים למשיב.

14. הבעלים בן שושן העיד כי ביום 9.6.10 הוא הגיע למחלקת הארנונה בעירייה. העד הצהיר: "בפני הפקידה במחלקת הארנונה הצגתי שני חוזים – זה של העוררת וזה של השוכרת החילופית - כדי להוכיח את טענתי שאני לא המחזיק. לדברי הפקידה היא לא יכולה עפ"י החוק לרשום כמחזיק שוכר שחווה השכירות שלו הוא לתקופה הנמוכה מ- 12 חודשים, ולכן היא בתרה לרשום את העוררת כמחזיקה, וזאת משום שהחווה שלה היה לשנה והשנה טרם הסתיימה". על הצהרה זו חזר העד גם בחקירה נגדית, באומרו: "אני הראיתי לפקידה את החוזים, היא החליטה והיא רשמה, אני לא קובע לה מה לעשות".

15. מהעדות עולה שבן שושן הציג לעובדת העירייה את העובדות לפיהן במועד התייצבותו בעירייה, העוררת כבר לא החזיקה בנכס. העוררת אומנם חתמה איתו על חווה שכירות לשנה, אולם כעבור מס' חודשים היא עזבה את הנכס והוא חתם על חווה שכירות חדש עם צד ג 1. עדותו זו של הבעלים אמינה עלינו, והיא לא נסתרה ע"י המשיב. לא רק זו אלא, שהמשיב לא מצא לנכון להביא לעדות את העובדת שטיפלה בפנייתו של בן שושן, ויכולה היתה להבהיר את נסיבות מסירת ההודעה של בן שושן. במקומה זומן עובד אחר, שהוא בוחן חיובים באגף לחיובי ארנונה בעירייה. בחקירתו הנגדית העיד העד: "לשאלתך מי טיפל במר בן שושן כשהוא הגיע לעירייה עם חוזי השכירות, אין לי מושג כי אין לי צילום מכך של ההודעה הראשית, הוא הגיע לקבלת קהל ואין לי כרגע את הרישומים". העד ממשיך ומעיד: "קיימת סבירות גבוהה שבבדיקה יהיה אפשר להגיע לשמה של העובדת שטיפלה במר בן שושן באותו יום".

16. ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקראר חברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602:

"...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת נגדו".

על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם בע.א. 27/91 קבלו נ' שמעון, עבודות מתכת בע"מ ואח' פד"י מ"ט (1) 450 בע"מ 457:

"הימנעות מלהביא ראייה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה.... כלל זה הינו

יפה הן במשפטים פליליים והן במשפטים האזרחיים – ראה י' קדמי, על הראיות (דיונון, תשנ"א) 917-922.

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה." ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

כך גם בע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ(פיסקה 26): "לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פעולת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראיית לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה: עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית ת"א יפו, שם נדחה ערעור המערערת על אי סיווגה כ"בית תוכנה". ביהמ"ש קבע כי כתוצאה מאי הצגת המסמכים והנתונים על הכנסות המערערת, לא הוצגה תשתית ראייתית מבוססת, התומכת בגרסת המערערת על כי עיקר פעילותה היא ייצור תוכנה.

17. מכל המקובץ אנו קובעים כי למחלקה הממונה על גביית הארנונה הייתה ידיעה על דבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל, "נסיבות המטילות על העירייה את חובת הבדיקה מיהו הנישום הנכון והראוי לצורך חיוב הארנונה", כדברי כב' השופט דנציגר שהובאו לעיל.

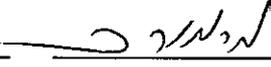
18. לאור האמור לעיל אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העוררת 1 לא רק שלא החזיקה בפועל בנכס בתקופה נשוא הערר, אלא שגם אין לראות בה את מחזיק הנכס מן הבחינה המשפטית. כפועל יוצא מכך גם אין לראות את העורר 2, כמחזיק בנכס.

19. באשר להוצאות ההליך, אמנם הצדדים השלישיים האריכו שלא לצורך את הדיון בערר דן בכך שלא הופיעו לחלק מהדיונים שנקבעו לשמיעתו. אולם, להארכת משך הדיונים בערר תרמו גם העוררים עצמם, לאחר שעל אף שהוברר בדיון מיום 21.5.13 כי המחלוקת בין הצדדים היא משפטית בלבד, עמדו על כך שיתקיים דיון הוכחות והמצהירים יחקרו על תצהיריהם. בנסיבות אלה אנו קובעים כי כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.2.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד שירלי קדם


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר :
יו"ר: עו"ד אורה קניון
חברה: רו"ח רונית מרמור
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: חברת חניוני הצלחה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

1. הערר דן הוגש על חיובי ארנונה בגין הנכס המצוי ברח' הרברט סמואל 4 בת"א. התקופה נשוא הערר היא 1.6.08 עד 31.8.11. שטח הנכס הוא 908 מ"ר והוא סווג בסיווג "קרקע תפוסה המשמשת למגרש חניה בתשלום".
2. העוררת טוענת כי לא החזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת והוא לא היה מעולם בשליטתה, בבעלותה או בשימושה. לטענתה היא רק החזיקה בשני נכסים אחרים ברח' דניאל 8 פינת רח' הרברט סמואל ת"א, ואשר בצמוד להם נמצא שטח הקרקע של הנכס נשוא הערר. בגין הנכסים שהיו בחזקתה היא שילמה ארנונה, אך אין לחייבה בגין הנכס דן, שלטענתה כאמור לא היה בחזקתה או בשימושה.
3. המשיב טען כי העוררת החזיקה והשתמשה בנכס בתקופה נשוא הערר. מעבר לכך טען המשיב כי דין הערר להידחות על הסף מכמה טעמים:
(1) ההשגה והערר הוגשו בחריגה ניכרת ממגבלת הזמן הקבועה בסעיף 3(א) לחוק הערר: פניית העוררת למשיב הייתה ב- 12.9.11 ואין לראות בה השגה. תשובת העירייה לעוררת הייתה ב- 10.10.11, והערר הוגש רק ב- 31.7.12.
(2) ההשגה הוגשה ע"י מי שאינו מחזיק בנכס לכן הוא אינו זכאי להגיש השגה או ערר בגינו.
(3) עניינה של העוררת כבר הובא בפני ועדת ערר במסגרת תיק 140003420, שם נדחה הערר ביום 25.1.11 בנימוק שטענות העוררת לעניין החזקה בנכס לא הוכחו. לא הוגש ערעור על החלטה זו. משלא הוגש ערעור על החלטת הועדה, הפכה השומה עד סוף

שנת 2010, לשומה סופית וחלוטה. זאת ועוד, בערר דנן לא חל כל שינוי במסכת העובדתית, ולכן אין העוררת זכאית להעלות שנית אותן טענות. (4) טענות העוררת המתאייחסות לחוקיות צו הארנונה וסבירות החיוב לפי דיני ההקפאה, כמו גם טענות אפליה, ורטוראקטיביות אינן בסמכות הוועדה.

4. כשהועלו ע"י צד טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף, אנו סבורים כי יש להכריע בהן תחילה, בטרם נדון בערר לגופו. לפיכך, הורינו לעוררת להשיב בכתב לטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב.

5. בתגובתה לטענות המקדמיות טענה העוררת:

- (1) העוררת הגישה השגה ביום 12.9.11. לטענתה רק ביוני 2012 היא קיבלה את תשובת המשיב להשגה, ולכן הערר שהוגש ביולי 2012 הוגש במועד.
- (2) המשיב לא יכול מחד לחייב את העוררת בגין השטח נשוא הערר, ומאידך לטעון כי מאחר שהחזקה של העוררת בנכס הופסקה ב- 31.8.11, אין באפשרותה להשיג לגביו.
- (3) העוררת לא הגיבה על יתר טענות המשיב שהועלו במסגרת הטענות המקדמיות.

דיון ומסקנות

סופיות השומה, והעדר סמכות להאריך את המועד להגשת השגה

6. חזקה שבדין היא כי הודעת התשלום נמסרה לעורר כדין ובמועד. חזקה זו מעוגנת בסעיף 344 לפקודת העיריות, וכן בסעיף 57ג' לפקודת הראיות {נוסח חדש} התשל"א – 1971. לא זו אף זו, צו הארנונה של עיריית תל אביב קובע בכל שנה בסעיף 1.4 את מועדי תשלום הארנונה הכללית לאותה שנת מס. לעניין שנת מס. לעניין שנת 2011 סעיף 1.4.1 קובע כי "המועד לתשלום הארנונה לשנת 2011 יחול ב- 01.01.2011". וסעיף 1.4.2 קובע כי, לנוחות האזרחים ניתן לשלם את תשלומי הארנונה בשישה תשלומים דו-חודשיים. הודעת התשלום יוצאת טרם תחילת שנת המס. החלטה זו מתחייבת לפי הוראת סעיף 276 לפקודת העיריות {נוסח חדש}, התשכ"ד-1964 אשר קובע כי "החלטת מועצה בדבר הטלת ארנונה כללית תתקבל לא יאוחר מיום 1 בדצמבר שלפני שנת הכספים שלגביה מוטלת הארנונה". בהתאם, חייבת העירייה לקבל החלטה בדבר הטלת ארנונה כבר ביום הראשון לחודש דצמבר בשנה הקודמת לשנת המס מושא ההחלטה, ועל כן הודעות התשלום, קרי השומה, נמסרת לנישום לכל המאוחר במועד הקבוע בצו הארנונה, בעניינו ביום 1/1/11. העוררת לא הוכיחה אף לא טענה כי קיבלה את דרישת התשלום לאחר 1/1/11. המסקנה מכך היא שדרישת התשלום הגיעה לידי העוררת עד מועד זה. לפיכך המסמך המכונה על ידה "השגה" שהוגש רק ביום 12.9.11, ונתקבל אצל המשיב ב- 14.9.11, הוגש זמן רב לאחר חלוף 90 הימים הקבועים בחוק להגשת השגה.

יוער כי ביום 25.1.11 נדחו ע"י ועדת הערר טענות דומות של העוררת לעניין החזקה בנכס, שהעלתה העוררת בערר מס' 140003420. דהיינו עמדת המשיב שקיבלה תוקף של החלטה ע"י ועדת ערר בכל הנוגע לזהות המחזיק בנכס, הייתה ידועה לעוררת גם מטעם זה. על אף זאת פנתה העוררת למשיב לראשונה רק כ- 9 חודשים לאחר מכן.

7. באשר למועד הגשת הערר, טענת העוררת כי רק בחודש יוני 2012 היא קיבלה לידיה את תשובת מנהלת יחידת הארנונה מיום 10.10.11 שנשלחה לב"כ הקודם של העוררת תמוהה ולא גובתה בראיה כלשהי. באין הוכחות אחרות, חזקה היא שהתשובה שנשלחה כאמור לב"כ הקודם של העוררת הגיעה ליעדה מספר ימים לאחר שנשלחה. בנסיבות אלה גם אם ניתן היה לראות בפנייתה של העוררת השגה, הרי הערר דנן שהוגש ביום 31.7.12, הוגש לאחר שחלף זה מכבר המועד הקבוע בחוק להגשתו.

8. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן חוק הערר) קובע כדלהלן:

9. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחיוב הופך לחיוב חלוט ולא ניתן עוד לערער עליו. נזכיר להלן רק קומץ מפסקי הדין שהכריעו בנושא זה:

- (1) ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה.
- (2) בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
- (3) עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ לייב בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
- (4) עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר וועדת ערר לענייני ארנונה.
- (5) עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.
- (6) עמ"נ (ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.
- (7) בר"מ 6333/09 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

10. בעניין הד הקריות קובע כב' השופט ביין:
"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, תוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י 1375, 1383).
כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

מוסיף כב' השופט ביין וקובע כי בענייננו ההוראה היחידה הנוגעת להארכת מועדים, מצויה בסעיף 4(ב) לחוק, הנוגעת לסמכות ועדת הערר להאריך למנהל הארנונה את המועד להגשת תשובה להשגה.

מהעובדות שזהו הסעיף היחיד המאפשר להאריך מועד יש ללמוד הסדר שלילי שאין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים אחרים הקבועים בחוק. "עוסקים אנו בסוגיית הארכת מועדים הקבועים בחיקוק. ענין זה הוא כמוסבר מתחום סדרי הדין ותחום זה מוסמך להסדיר מחוקק המשנה בלבד. ומכאן שבהעדר הסכמה מפורשת "אין סמכות לבית המשפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק" ואם לגבי בתי משפט כך, קל וחומר שזהו הדין לגבי טריבונל מינהלי".

11. כב' השופטת גרסטל בתיק ויתקין מרקט בע"מ, קובעת גם כן כי:
"זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

לא רק זו אף זו, כב' השופטת גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים.

12. הלכה דומה נקבעה בעניין רס-חן תניונים. כב' השופטת רות רונן בנתתה את פסה"ד בעניין המקום של שמחה קבעה כי "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על "חיובו בארנונה".

כב' השופטת ממשיכה וקובעת:
"לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דיונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה. לכן, אף אם העירייה איננה מגיבה לטענות הנישום במועד, וגם אם בתשובתה הראשונית היא איננה מעלה את טענת האיחור – אין בכך כדי ל"החיות" את הזכות".

13. גם כב' השופטת קובו בפסה"ד בעניין אפרתי מדפיס נכסים בע"מ קבעה כי למנהל הארנונה, ואף לוועדת הערר, אין סמכות לדון בהשגה שהוגשה באיחור. מוסיפה כב' השופטת כי את שאלת זכותו של הנישום להשיב לו תשלומים עודפים יש להכתיר "כתביעה כספית" כזו שאינה נכללת בגדרו של סעיף 3 (א) לחוק הערר". וכי "הסמכות לדון בדרישת השבה אינה למנהל הארנונה ולועדת הערר".

14. מהאמור לעיל עולה שאין לוועדת הערר סמכות להאריך את המועד להגשת השגה, וגם אין לה סמכות לדון בערר שהוגש על תשובת מנהל הארנונה, להשגה שהוגשה באיחור.

15. כאמור, פניית העוררת למשיב ביום 12.9.11 נעשתה זמן רב לאחר חלוף 90 הימים הקבועים בחוק להגשת השגה. ומקום שזו הוגשה באיחור, אין לראות בפניית העורר "השגה" כדין, ואין לראות בתשובת העירייה לעוררת תשובה להשגה. בנוסף, גם הערר עצמו הוגש זמן רב לאחר שנשלחה לעוררת תשובת המשיב. לפיכך אין בפנינו ערר כדין. כבר מטעמים אלה דין הערר להידחות על הסף.

משהגענו למסקנה זו, אין לנו נדרשים לטענת המשיב על כי העוררת כלל לא הייתה רשאית להגיש השגה במועד שבו היא פנתה למשיב מאחר שהיא נעשתה לאחר 31.8.11, מועד שהעוררת כבר לא הייתה רשומה כמחזיקה בנכס.

חוסר סמכות לדון בטענות אי חוקיות, טענות אפליה, ורטוראקטיביות

16. טענות העוררת ביחס לתקופה המסתיימת בסוף שנת המס 2010 נדחו ביום 25.1.11 ע"י ועדה אחרת שדנה בערר קודם (140003420) שהגישה העוררת. על החלטה זו לא ערערה העוררת, ולפיכך השומה לגבי התקופה המסתיימת בסוף שנת המס 2010 הפכה לשומה סופית וחלוטה.

באותו ערר גם נדחו טענותיה של העוררת לאי חוקיות צו הארנונה וסבירות החיוב לפי דיני ההקפאה, כמו גם טענות אפליה וחיוב רטוראקטיבי. משלא הוגש ערעור הפך גם חלק זה של החלטה לחלוט. משהפכו ההחלטות לחלוטות, העוררת אינה זכאית לתזור ולהעלות אותן טענות חדשות לבקרים. עם זאת לנו מוצאים להרחיב ולפרט את ההלכה בעניין זה.

17. בשורה של פסקי דין נקבע, כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד. כך לדוגמא בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואח' קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלית ע"י המערערת נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערערת, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשטות. הטענות שמעלה המערערת בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נתזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

18. הלכה דומה נקבעה בעת"מ (ת"א יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א, ע"י כב' השופטת קובו :

"במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת :

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

19. לא רק זו אלא, שבבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה. קבעה כבוד השופטת ארבל בעניין סמכות ועדת הערר :

"... בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק תהסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים :

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהייה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית".

יצוין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא)

20. בדומה לכך קבע ביהמ"ש העליון כי אין לועדת הערר סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות.
בע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.2002, נקבע:

" חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד תיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א) (2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראויה היא לברור בבית המשפט האזרחי."

21. סוף דבר

מכל המקובץ אנו קובעים כי דין הערר להידחות על הסף.

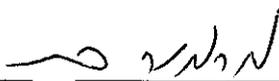
ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.2.2014.

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

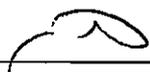
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד עיאל קדום



חבר: רו"ת רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר :
יו"ר : עו"ד אורה קניון
חברה : רו"ח רונית מרמור
חברה : עו"ד שירלי קדם

העוררת: צביה הרצוג

דוד פאר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' יצחק אלפסי 20 ת"א, שטחו 124 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס. ביום 9.7.13 אוחד לבקשת הצדדים הדיון בשני העררים שבכותרת, (שמתייחסים לשנים 2012, 2013)
2. העוררים טוענים שיש לסווג את הנכס בסיווג "סטודיו של ציירים ופסלים". טענות אחרות שהועלו ע"י העוררים בערר, נזנחו על ידם ולפיכך לא נדרש להן.
3. לטענת העוררים השימוש שהם עושים בנכס תואם את דרישות צו הארנונה ואין בנכס פעילות כלשהי למעט פעילות של סטודיו לפיסול.
4. המשיב טוען כי לאור ממצאי הביקורות שנערכו בנכס, הנכס משמש בין היתר כסדנא להוראת הפיסול, ולכן הוא לא עומד בדרישות סעי' 3.3.18 של צו הארנונה שענינו "סטודיו של ציירים ופסלים", וסיווגו נעשה כדין.

דיון ומסקנות

5. סעי' 3.3.18 לצו הארנונה קובע תעריף מופחת ל"סטודיו של ציירים ופסלים" כדלהלן :
"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, למכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה, יחויב בכל האזורים לפי התעריפים....".
המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת הנ"ל בצו הארנונה, היא להעניק הקלה בנטל תשלומי הארנונה לציירים או פסלים העוסקים אך ורק בציור או בפיסול. הצו מחריג במפורש נכסים שמתקיימות בהם פעילויות אחרות, גם אם הן מתחום האומנות. עלינו לבחון איפוא האם העורר עומד בתנאים הנ"ל של צו הארנונה.

שנת 2012

6. בשנה זו נערכו בנכס 3 ביקורות מטעם המשיב. שתי ביקורות נערכו בחודש יוני 2012 וביקורת נוספת בספטמבר 2012.
- בשתי הביקורות הראשונות שנערכו ביוני 2012 היה הנכס סגור וחוקר החוץ מטעם המשיב בחן את הנכס ואף צילם אותו דרך החלון. בחוות דעתו ציין חוקר החוץ שמדובר בבית ספר ללימוד פיסול, ובמקום מוצגות תערוכות.
- מסקנתו זו נובעת בין היתר מהעובדה שנראו במקום עבודות מוצגות, כמו גם שולחנות וכיסאות רבים.
- בנוסף, היה בחוץ שלט שצולם גם הוא, בו נרשם: "סקולטורה, סדנא להוראת הפיסול," בצירוף כתובת אלקטרונית ומס' טלפון.
- בחוות הדעת כמו גם בעדותו ציין חוקר החוץ כי בעת עריכת הביקורת הוא התקשר לעורך, שאישר לו שמדובר בסדנא ללימוד פיסול.
- יש עוד להוסיף כי גם עפ"י פרסום של העוררים באינטרנט, הוצג המקום כ"סדנא להוראת הפיסול".
7. בביקורת הנוספת שנערכה בנכס בספטמבר 2012, נכת העורך. חוקר החוץ ציין כי העורך טען בפניו שמדובר בסטודיו לפיסול והוא לא מלמד שם יותר.
- חוקר החוץ פירט את הציוד שהוא מצא במקום, והעיר בשולי חוות דעתו, כי יש לערוך מעקב אחרי פרסומים באינטרנט ובמקום עצמו, כדי לוודא שהעורך לא מלמד שם יותר.
8. מסקנות חוקר החוץ על כך שהנכס לא משמש כסטודיו בלבד מוצאות תימוכין בעדותו של העורך. בתצהירו אישר העורך שבעבר קיימו בנכס סדנאות. בתקירה נגדית אישר העורך כי בשנת 2012 היה קיים בנכס שילוט שלפיו מתקיימות בו סדנאות לציור ופיסול, וכך גם עולה מהפרסום באינטרנט. לטענתו הוא הסיר את השלטים משהוברר לו שעליו לשלם אגרת שילוט בגינם. העורך לא נקב במועד מדויק להסרת השלטים. הוא העיד: "אני רוצה להבהיר בשנת 2012 שזאת השנה שלגביה בין היתר מתייחס הערר... השלטים היו קיימים.... אם אני לא טועה בסוף שנת 2012 או בתחילת שנת 2013 הורדו השלטים"
9. מהאמור לעיל שוכנענו כי בשנת 2012 שימש הנכס גם כסדנא להוראת ציור ופיסול, ולא כסטודיו בלבד של ציירים ופסלים, ולכן סיווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין.
10. יוער כי העורך העיד על כך שבכל שנה מתקיימת בנכס תערוכה במסגרת פרויקט "אוהבים אומנות עושים אומנות" שבחסות עיריית ת"א, ובכלל זאת היא קוימה גם בשנים 2012, 2013.
- משהגענו למסקנה כי בשנת 2012 ממילא לא שימש הנכס כסטודיו בלבד של ציירים ופסלים, נדרש לטענות הצדדים בנקודה זו, רק בהחלטתנו לגבי שנת 2013, שתפורט להלן.

שנת 2013

11. חוקר החוץ מטעם המשיב העיד כי הוא ביקר בנכס גם בשנת 2013. אולם, למרבה הפלא חוות דעת בעקבות ביקור זה לא הוגשה ע"י המשיב. הביקורת שנערכה בשנת 2013 חשובה במיוחד בענייננו, לאור העובדה שהחוקר סבר שיש לערוך מעקב כדי לוודא שסדנת הלימוד שהיתה במקום בעבר, כבר אינה מתקיימת. את היעדרו של דו"ח הביקורת לשנת 2013 יש לראות כהימנעות צד מלהביא ראיה.

12. ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקראר חברה בע"מ פד"מ (4) 595 בע"מ 602 :

"...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בתזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו".

על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם בע.א. 27/91 קבלו נ' שמעון, עבודות מתכת בע"מ ואח' פד"מ מ"ט (1) 450 בע"מ 457 :

"הימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה.... כלל זה הינו יפה הן במשפטים פליליים והן במשפטים האזרחיים – ראה י' קדמי, על הראיות (דיונון, תשנ"א) 917-922".

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה." ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

כך גם בע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציווד בניה בע"מ(פיסקה 26):
"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פעולת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה:

עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית ת"א יפו, שם נדחה ערעור המערערת על אי סיווגה כ"בית תוכנה". ביהמ"ש קבע כי כתוצאה מאי הצגת המסמכים והנתונים על הכנסות המערערת, לא הוצגה תשתית ראייתית מבוססת, התומכת בגירסת המערערת על כי עיקר פעילותה היא ייצור תוכנה.

13. חשיבות נוספת יש לייחס לביקורת שנערכה בנכס בשנת 2013, נוכח העובדה שאינה במחלוקת, כי העורר הסיר את השלטים שהעידו על קיומה של סדנת לימוד אומנות בנכס. בהעדר חוות דעת לא ניתן לקבוע את המועד המדויק שבו הוסרו השלטים. חוקר החוץ אישר כי במועד הביקורת בשנת 2013 השלטים כבר לא היו בנכס, אך הוא לא זכר באיזה חודש זה היה. בנסיבות אלה אין לנו אלא לקבל את עדות העורר לפיה השלטים הוסרו לכל המאוחר בתחילת שנת 2013.

14. העורר העיד שמדי שנה, גם בשנת 2012 וגם בשנת 2013, הגיעו לנכס מבקרים במסגרת פרויקט "אוהבים אומנות עושים אומנות". לטענתו מדובר באירוע חד שנתי ואין בו כדי לפגוע בדרישות צו הארנונה לאי שימוש בנכס לצורכי תצוגה וסיווג של הנכס כסטודיו לציירים ופסלים. לעומתו טוען המשיב כי יש לראות בכך קיום של תצוגה בנכס, ולהסיק מכך שהעוררים אינם עומדים בתנאי צו הארנונה לאי שימוש בנכס לצרכי תצוגה.

15. בעניין פתיחת הנכס לקהל במסגרת פרויקט "אוהבים אומנות עושים אומנות", דעתנו כדעת העורר. אירוע זה נערך בחסות ובעידוד עיריית ת"א. מחד במסגרת "אוהבים אומנות" נפתחים לקהל גלריות, חללי תצוגה ומוזיאונים, ומאידך במסגרת "עושים אומנות", אומנים הפועלים ברחבי העיר פותחים את הסטודיו שלהם לקהל הרחב. דהיינו האומנים פותחים לקהל הרחב את אותו סטודיו המשמש אותם כל השנה כסטודיו בלבד לציירים ופסלים.

אנו סבורים כי בנסיבות אלה, קיומו של אירוע חד שנתי זה של "עושים אומנות" אינו פוגע בדרישות צו הארנונה לאי שימוש הנכס לצרכי תצוגה.

16. מהאמור לעיל שוכנענו כי בשנת 2013 עמד הנכס בדרישות סעיף 3.3.18 של צו הארנונה, ויש לסווגו בסיווג "סטודיו של ציירים ופסלים".

סוף דבר

17. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר לגבי שנת 2012 וקובעים כי סיווגו של הנכס בשנה זו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין. לעומת זאת אנו מקבלים את הערר לגבי שנת 2013 וקובעים כי לגבי שנה זו יש לסווג את הנכס בסיווג "סטודיו של ציירים ופסלים".

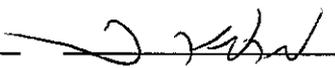
אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 18.2.2014.

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 הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד שיהאי קדם
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

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

העוררת: טלנכסים בע"מ
חשבון לקוח: 10582166
מספר חוזה: 448043
כתובת הנכס: 2 3335

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, ברחוב 3335 מס' 2 יפו, הרשומה כמחזיקה בנכס, הידוע כנכס מס' 2000353956 ת-ן לקוח מספר 10582166 בשטח של 41 מ"ר, בקומת הקרקע, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; להלן: "הנכס". עיקר המחלוקת בין הצדדים בערר זה נסובה על קביעת המשיב כי העוררת מחזיקה בנכס מיום 28.2.2012 והאם השימוש תואם לסיווג הנ"ל. אין מחלוקת לעניין גודל הנכס. בדיון בפנינו מיום 20.6.2013, הסכימו הצדדים שתקופת המחלוקת הינה מיום 1.3.2012 ועד ליום 19.10.2012

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה שכן לא החזיקה בנכס נשוא הערר. את החזקה קיבלה בהתערבות משטרת ישראל רק ביום 19.10.2012
2. קודם לכן הוחזק הנכס על ידי ג'ימיל ציפורי מכוח הסכם שכירות שצורף כנספח א' לתצהיר מר אייל רונלי אלעזר מטעם העוררת. בין לבין, נפטר מר ג'ימיל ציפורי ז"ל והחזקה נותרה בידי עובדו.
3. לטענת העוררת בהעדר הודעה בדבר חדילה התזקה בנכס מטעם העיזבון לא היה מקום לחייבה תחת חיוב העיזבון.
4. ממשיכה העוררת וטוענת כי היה על המשיב לפתוח בחקירה ולברר מי מחזיק בנכס עת נודע לו שהמחזיק נפטר.

5. המשיב מציין כי העוררת נרשמה כמחזיקה בפנקסי העירייה בהתאם להודעה שהתקבלה במשרדי העירייה בדבר פטירתו של המחזיק הקודם ולאור ממצאי דו"ח ביקורת שערכה בנכס.

6. המשיב טוען כי העובדה שלא נמסרה הודעת חדילה מטעם ציפורי, אינה פוטרת את העוררת מלשאת בחיובי הארנונה, ומפנה לע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' שמי בר מקרקעין 1993 בע"מ שם קבע בית המשפט כי הסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות נועדו להקל על העירייה בהליכי גביית הארנונה ואין בהם כדי לפטור את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מאחריות לחיוב.

7. עוד מציין המשיב כי העוררת לא שעתה לפניות בכתב ששוגרו אליה, כפי שפורטו בסעיפים 4, 5 לסיכומיה של ב"כ המשיב.

העובדות שבפנינו.

8. הנכס נשוא הערר הוחזק ע"י ג'מיל (סמי) ציפורי ז"ל, [להלן: "ציפורי"], מכוח חוזה שכירות בינו לבין העוררת מיום 11.3.2010 ותקופת השכירות נקבעה מיום 1.4.2010 עד ליום 31.3.2011 [נספח א' לתצהיר העוררת].

9. תקופת השכירות הנ"ל לא הוארכה ע"י הצדדים. המצהיר מטעם העוררת אישר בעדותו בפנינו שהסכם השכירות הסתיים ביום 31.3.2011 ומוסיף כלשונו: 'ג'מיל ציפורי נשאר במקום ללא הסכמתו ולא ערכנו שום מסמך המאריך את תקופת השכירות'.

10. מטרת השכירות כקבוע בהסכם בין הצדדים, כקבוע בסעיף 2 בו, היא למטרת מוסך לסיכה.

11. לתצהיר העוררת צורף המסמך א'-1 מיום 16.5.2010 הימנו עולה שהמשיב רשם את ג'מיל ציפורי כמחזיק בנכס, במקום העוררת, וקבע את השימוש: 'מסחר קמעוני כללי'. על הסיווג הנ"ל לא הוגשה השגה מטעם 'ציפורי'.

12. ב"כ העוררת שיגר מכתב התראה לציפורי נושא תאריך 24.8.2011 בו הודיע על הפרת הסכם השכירות, ביטולו ודרישת פינויו מהנכס. [נספח ב' לתצהיר מטעם העוררת].

13. העוררת הגישה לבית המשפט תביעת פינוי כנגד ציפורי. כמו כן הוגשה תביעה כספית לתשלום דמי שכירות ופיצויים בגין הפרת הסכם השכירות בסך כולל של 49,255 ₪ [נספח ג' לתצהיר העוררת- ת.א. 11-10-35255 ו- ת.א. 11-10-36050].

14. ציפורי הגיש מטעמו כתב הגנה לתביעת הפינוי; ובקשת רשות להתגונן. [נספח ד' לתצהיר העוררת].

15. העוררת לא המציאה פסק דין לעניין התביעות הני"ל שכן במהלכן נפטר ציפורי ומתברר כי לא הוגשה בקשה להמשך התביעות נגד עיזבון ציפורי.

16. לא הוכח בפנינו מה המועד המדויק לפטירת ציפורי. גם לא הוכח שבידי המשיב קיים מסמך מטעם העיזבון בדבר חדילת החזקה בנכס.

17. המשיב מטעמו מודה כי ביום 23.2.2012 הובא לידיעתו דבר פטירת ציפורי. ביוזמתו ערך ביקורת בנכס בתאריך 28.2.2012 ע"י חוקר השומה מר ליאור מלקי הימנו עולה כי הנכס סגור וללא מענה. [ביקורת זו צורפה לתצהירו של מר גלעד נחום בוחן חיובים מטעם המשיב, והן לסיכומי המשיב כנספח א'].

18. הוכח בפנינו ע"י המשיב כי ביום 6.3.2012 נשלח מכתב לעוררת בעלת הנכס ובו נדרשו להמציא ראיות מי מחזיק בנכס. המכתב הנושא תאריך 5.3.2012 צורף הן להודעת המשיב מיום 18.2.2013 בדבר יישום החלטת הועדה מיום 7.2.2013, והן לסיכומי המשיב כנספח ב'.

19. על מכתב זה לא השיבה העוררת בכתב.

20. בהעדר מענה, שיגר המשיב שני מכתבים נוספים. האחד נושא תאריך 24.4.2012 בדבר חילופי מחזיקים; השני מכתב לעיזבון ציפורי מיום 29.4.2012 בדבר חדילת חזקה כמפורט בנימוקי המכתבים. המכתבים צורפו הן להודעת המשיב מיום 18.2.2013 בדבר יישום החלטת הועדה מיום 7.2.2013, והן לסיכומי המשיב כנספחים ג' ו-ד' בהתאמה.

21. בדיון בפנינו מיום 20.6.2013 הסכימו הצדדים שאין מחלוקת שמסמכי התביעה וההגנה שפורטו לעיל [סעיפים 13, 14], הוגשו למר יעקב קוריאט העובד בעיריית ת"א, נוהלו עמו שיחות טלפון, ברם שום צד במיוחד לא העוררת, לא יכול היה לומר בוודאות מה מועד קבלת המסמכים.

דיון ומסקנות.

22. אין חולק כי המחוקק מודע למציאות לפיה החזקה בנכס מחליפה ידיים, וזהות השוכרים משתנה לעיתים תכופות, ובהתחשב בעובדה, כי הארנונה מוטלת על פי החוק על המחזיק בנכס, זכותו ואף חובתו של המשיב לבחון מי המחזיק בנכס ובמיוחד נכון הדבר כאשר חובות הארנונה מצטברים ולא משולמים.

23. במקרה הנדון בפנינו, משהוברר למשיב כי המחזיק בנכס נפטר ולאחר שבקורת בנכס העלתה כי הנכס סגור ואינו פעיל ולאחר מספר פניות בכתב לעוררת, שלא נענו, כאמור לעיל, נקט בפעולה המתבקשת של העברת הנכס על שם הבעלים, בעלי הזיקה הקרובה ביותר, היא העוררת.
24. אין אנו מקבלים את טענת העוררת שדי בהמצאת כתבי התביעות שניהלה מול השוכר ציפורי, כדי להוות תחליף להודעה על המחזיקים בנכס לאחר פטירתו. במיוחד מקום שהעוררת נתבקשה בכתב להודיע מי המחזיק ולא פעלה כנדרש.
25. טענותיו של המצהיר מטעם העוררת, כי לא קיבל פסק דין לפינוי עקב פטירתו של המחזיק ציפורי, אינן מקובלות עלינו שהרי יכול ואולי צריך היה לנקוט בהליך דומה כנגד העיזבון, כפי שלטענתו הודע ע"י בית המשפט. לעניין זה נפנה לסעיף 13 בתצהירו של אלעזר מנהל העוררת.
26. גם בחקירתו בדיון בפנינו מיום 20.6.2013 ציין כי לא הגיש תביעה לפינוי כנגד העיזבון, מבלי לפרט מדוע. כמו כן ציין מר אלעזר בחקירתו: "ראיתי שהילדים שלו מפעילים את המקום".
27. העוררת לא פעלה להוכיח למשיב, מי המחזיק, וכי ילדי המנוח מפעילים את המקום. מחדלה של העוררת שלא לענות לפניות המשיב, כמפורט לעיל, רובצות לפתחה, ואין לה אלא להלין על עצמה, לבטח לא אל המשיב.
28. העובדה שהעוררת קיבלה את החזקה בנכס בהתערבות המשטרה, [כעולה מסעיף ב' לתצהירו], זאת לאחר שמנהל העוררת הגיש תלונה על תקיפתו ע"י ילדי המנוח [ראה נספח ה'-1 לתצהירו], אינה מהווה ראיה המתייבת את המשיב, להמשיך ולחייב את ציפורי או עזבונו בארנונה. יודגש כי גם אם נאמץ את כל התיאור כפי שפירט מר אלעזר בסעיף 27 לתצהירו, ואין אנו מפקפקים בדבריו אלה, לא נוכל לאמץ את גירסתו כי המועד הקובע לקבלת החזקה ע"י העוררת הוא 19.10.2013 וכי מועד זה מחייב את המשיב.
29. לגופו של עניין אנו בדעה כי צודק המשיב בטענתו שהעוררת לא מסרה הודעה כדין על קיומו של 'פולש' ולכן עליה לשאת בתשלומי הארנונה מהיותה בעלת הזיקה הקרובה לנכס בתור בעליו.
30. בחקירתו בפנינו מציין מר אלעזר כך: "אין חוזה שכירות תקף לתקופה שבמחלוקת בין טלנכסיס לגימיל ציפורי. הוא הפך להיות פולש מרגע שפג תקוף של החוזה...". יוער כי העוררת לא הודיעה למשיב שאין לבטל את רישומי ציפורי כמחזיק בנכס למרות שהיא רואה אותו כ'פולש'.

31. מתובתם של בעלי נכסים, כדוגמת העוררת, להודיע למשיב מי המחזיקים בנכס, במיוחד אמור הדבר בנסיבות ערר זה לפיהן נמצא הנכס סגור לאחר שנודע על פטירתו של המחזיק לשעבר ולאחר פניות המשיב לעורר שלא נענו. משלא השיבה העוררת לפניות המשיב, כמפורט לעיל, יתכבדו וישלמו את חשבונות הארנונה.

32. פועל יוצא מכך, הוא שהמועד הקובע לשינוי שם המחזיק בנכס בספרי הערייה אינו המועד שכתוב בהסכם השכירות או המועד בו התערבה המשטרה ואישרה לעוררת להחליף מנעולים בנכס.

33. לאור האמור לעיל, לא נוכל להיעתר לבקשת העוררת להסב את מועד החזקתה בנכס החל מיום 19.10.2012.

34. לא מצאנו לבטל את סיווג הנכס כפי שקבע המשיב ולסווגו כבקשת העוררת כבית מגורים או בית מלאכה או בסיווג הזול ביותר שכן לא הוכח שהנכס היה ריק מכל אדם וחפץ וללא שימוש. אלעזר מנהל העוררת מאשר, ראה סעי' 27 לתצהירו, כי ילדיו של המנוח ציפורי איימו עליו לבל יכנס לנכס וכי במקום חפצים וציוד של אביהם.

35. הניסיון להסתמך על תביע 2530 כנטען בתצהיר מטעם העוררת, אינו יכול לסייע בידה, שכן מעיון בסעיף 10 1 (ג) לנספח שצורף מטעמה כנספח ח-3 – מותרים גם שמושי מסחר קמעוני. לעניין זה יוער שתחת הסיווג מסחר קמעוני כללי, כך רשום היה ציפורי בשעתו עת ניהל שם עיסקו. [ראה נספח א-1 לתצהיר אלעזר].

36. ככול שהעוררת בדעה כי על עיזבון ציפורי לשאת בתשלומי הארנונה, פתוחה הדרך בפניה להגיש תביעה מתאימה. המשיב אינו נדרש להכריע בסכסוכים המשפטיים כפי שתוארו לעיל.

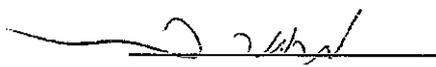
סוף דבר

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

ניתן היום, 18/2/14, 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) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: רו"ח רונית מרמור
קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: אור יובל אברהם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 31.5.12 שלא לסווג את הפעילות המתבצעת על ידי העורר בנכס, בסיווג מלאכה ותעשייה אלא בסיווג משרדים.

טענות העורר

1. העורר טען בכתב הערר כי הוא בוגר קאמרה אובסקורה בית ספר לאומנות משנת 2001 וכי התמחה בתחום עריכת סרטים. במסגרת עבודתו הוא עורך סרטי תעודה, סרטים עלילתיים, פרסומות, טריילרים וקליפים ותוצרי עבודתו משמשים את הציבור הישראלי בבתי קולנוע ובערוצי הטלוויזיה השונים.
2. העורר טען כי יש לסווג את הנכס, אשר משמש כחדר עריכה, בסיווג מלאכה ותעשייה, כאשר הפעילות עומדת במבחנים השונים שנקבעו לעניין זה.
3. העורר טען כי הוא יוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, תוך עיבוד חומרי הגלם באמצעות פעולות גזירה, חיתוך, ערבול, הדבקה ובניה והיצירה הופכת למוצר מדף בתחום תעשיית הסרטים; הסרט מיועד ללקוח ספציפי אולם הוא מופץ בסופו של יום לקהל הרחב ומשכך, הוא עומד במבחן היקף השימוש במוצר המוגמר.

4. לטענת העורר מרכז הכובד של פעילות העורר הינו בתחום הייצור.
5. עוד טען העורר כי הנכס מצוי בין מבני תעשייה, ואף עובדה זו מלמדת על הסיווג הנכון ולכן יש לסווג את הפעילות בסיווג ספציפי כמלאכה ותעשייה או כ"סטודיו של ציירים ופסלים" ולא בסיווג כללי של עסקים.

טענות המשיב

6. המשיב טען בכתב התשובה כי העורר לא הצביע על תהליך של "ייצור" המתבצע בנכס.
7. לטענת המשיב, השירות הניתן בנכס ללקוחות גובר על האלמנטים הטכניים הנעשים בנכס וכי כל הפעילות בנכס נעשית באוריינטציה של לקוח ספציפי, כך שגם אם במסגרת הפעילות נעשה שימוש באמצעים טכניים שונים, הם אינם מהווים את לב הפעילות הנעשית בנכס.
8. המשיב הפנה לפסיקה וטען כי יש לתת פרשנות מצומצמת ודווקנית לנכסים שייכנסו בגדר הסיווג תעשייה, בשים לב לכך שתכלית הסיווג המופחת לתעשייה הינה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח שיש להם צורך הכרחי בשטחים גדולים לצורך העמדת מכונות ייצור וכו'. במקרה הנוכחי, מדובר בשטח קטן, כאשר הפעילות בו הינה פעילות שירותית שאינה ייצורית ולא מדובר בעסק אשר אופי פעילותו מצדיק חיובו בתעריף מוזל.
9. לאחר שאפשרנו לצדדים להגיש בפנינו את ראיותיהם והתקיים דיון הוכחות במהלכו נחקר העורר, נשמעו סיכומים בעל פה על ידי העורר והוגשו סיכומים בכתב על ידי המשיב, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

10. העובדות בענייננו לא היו שנויות במחלוקת בעיקרן. העורר עורך סרטים. הוא מקבל מהלקוח חומר גלם, לעיתים מדובר במאות שעות של צילום, ותקופת העבודה על סרט הינה בין שלושה חודשים לשנה ואפילו יותר. התוצר הוא סרט קולנוע או טלוויזיה.
11. העורר הסביר כי הלקוחות מגיעים לנכס, חלקם מגיעים כל יום ויש לקוחות שמגיעים פעם בשבוע. לקוחות מסוימים באים רק לאשר את הסרט.
12. העורר הצהיר בפנינו כי הוא מתגורר בנכס אחר בתל אביב והנכס משמש אותו לצורך עשייתו בלבד.

13. העורר ציין כי הוא ערך סרטי תדמית אולם לא מאז שהוא יושב בנכס נשוא הערר. בנכס זה הוא עובד על סרט ביחד עם חבר וכן עובד על סדרת טלוויזיה.
14. בכל הנוגע לאופן העבודה שמתבצעת בנכס, ציין העורר כי יש מחשבי עריכה, תוכנות עריכה מיוחדות, טייפס, מוניטורים מיוחדים לעריכה וכי במהלך העבודה עושה שימוש העורר בעיקר בראש. לעיתים יש עבודת קריינות שמוקלטת בנכס.
15. כאשר נגמר האופליין התוצר יוצא לתברות אחרות והסרט מסתיים ויוצא לסידורים אחרים בחברות אחרות, כגון חברות סאונד.
16. העורר טען כי הנכס נמצא בתוך בית דפוס, באזור מוסכים ברחוב נחלת יצחק בעיר.
17. העורר ביקש לאבחן בין הפעילות אשר מתבצעת על ידו לבין פעילות המתמחה בתחום הפרסום, השיווק והתדמית. כמו כן, פעילותו נמשכת תקופה ארוכה בהשוואה לפעילות להפקת סרטי תדמית.
18. בהתאם לפסיקה הנהוגה לענייננו, קיומה של "פעילות ייצורית" נדרשת על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה".
19. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שהופיעו נקבעו בפסיקה בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:
- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
 - ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
 - ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
 - ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.
20. בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בציינו, כדלקמן:
- "מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור**

הארנונה. (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א' רובינשטיין).

21. בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

22. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה.

23. פעילות של עריכת סרטים, ופעילויות משיקות, נדונה בערכאות ובכלל זה בוועדת הערר:

(א) בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 27754-05-11 **אשל מאיר נ' ועדת ערר לקביעת ארנונה בעיריית תל אביב** (להלן: "עניין אשל"), נדונה פעילות של אולפן הקלטה והפיכת השמע למוצר אשר יכול להימכר לציבור ע"ג דיסק/קלטת. בית המשפט קבע כי הסיווג לפעילות זו יהא מלאכה ותעשייה.

(ב) בעמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 **איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 8.3.2012) (להלן – "עניין איי אל וויפוינט"), נדונה פעילות העוררת אשר עוסקת ביצירת סרטי הדמיה בטכנולוגיה של אנימציה ממוחשבת עבור פרויקטים בתחום הנדליין. בית המשפט קבע כי הוא אינו רואה כיצד ניתן לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. גם מבחינה תכליתית נקבע כי אין הצדקה לסיווג הנכס תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה ולא ניתן להקביל את התוצרת של סנדל או תופר לסרט הדמיה שנוצר על ידי המערערת שמטרתו היא ליצור המחשה ויזואלית לקונים פוטנציאליים כיצד יראה הפרויקט לכשתסתיים בנייתו. (נוסיף אנו כי נראה שהתוצר מהווה חלק מתהליך שיווק הפרויקט).

(ג) בעניין ערר 1400053000 **בועז שמעון לאון נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 24.9.12) דנה הוועדה בפעילות העורר כעורך סרטים. ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כי סיווגו של העורר יהא סיווג מלאכה ותעשייה וזאת בהסתמכות על פסק הדין שניתן בעניין **אשל**. ועדת הערר קבעה כי העורר מקבל חומר גולמי הכולל כמות גדושה ביותר של חומר מצולם ומוקלט והוא מבצע בו תהליך של עיבוד ייצורי מקצועי על ידי בעלי מקצוע מתחום העריכה, במסגרתו "ממיינים ובוררים את קו העלילה, את הקצב והצורה, מוסיפים מוזיקה, קריינות, כתוביות גרפיקה וכו'" באמצעות תוכנות ומחשבי עריכה מיוחדים ויעודיים לעריכת סרטים. הוועדה קבעה כי יש בפעילות של עריכת סרטים משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". מבחינת טיבו של ההליך נקבע כי מדובר

בתהליך של עריכת סרטים והוא כולל עיבוד של חומרי גלם רבים תוך עבודת ייצור והפיכתם לכדי סרט שהוא המוצר הסופי. לעניין מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" נקבע כי הסרט מופץ לקהל הרחב והוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזומין. הועדה קבעה כי מרכז הכובד של פעילות העוררת היא ייצורית על פנית מתן שירותים.

(ד) בעניין ערר 140007877 **אתי ויזלטיר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 2.10.13) דנה הוועדה בפעילות העוררת בתחום של עריכת סרטים לקולנוע ולטלוויזיה ונקבע באופן דומה לעניין בועז שמעון לאון, כי סווג פעילות העוררת יהא סיווג מלאכה ותעשייה.

(ה) בעניין ערר 140005114 **ת'רי די גאראז' בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 10.10.2012) נדונה פעילות של העוררת לעריכת סרטים. ועדת הערר קבעה כי מעדות מנהל העוררת עולה כי פעילותה דומה במידה רבה לפעילות של משרד קריאייטיב ופעילותה אינה מתאימה לסיווג מלאכה ותעשייה. ועדת הערר הפנתה, בין היתר, לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 30939-10-10 **איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** בו נקבע כי בשל העובדה שכלי העבודה הם מחשבים, מצלמות מערכות עריכה קולנועית, לא קיים הבדל בין הפעילות המתבצעת לבין זו של מחלקת קריאייטיב או משרד פרסום אשר לגבי פעילותם נקבע כי אינה נחשבת לפעילות המזכה בסיווג מלאכה ותעשייה.

(ו) בעניין ערר 140006862 **זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (החלטה מיום 29.7.2013) נדונה פעילות של עריכת סרטים, סרטונים, כפרסומות לטלוויזיה, רדיו, קולנוע, אינטרנט, פרומואים וסרטים לשוק המוסיקה. ועדת הערר קבעה כי יש לאבחן מקרה זה מעניין אשל, אשר דן בפעילות של אולפן הקלטות, היות ופעילות הפוסט פרודקשן כמכלול אינו מהווה יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, ונכון יותר לקבוע כי מדובר במגוון שירותים שניתנים לצורך השלמת תהליך יצירת הסרט או הפרסומות. זאת בדומה לשירות שניתן על ידי משרד הפקה או משרד פרסום ולא לפעילות אולפן הקלטה או עריכה.

(ז) בעניין ערר 140007988 **פרומותאוס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב** (החלטה מיום 30.9.2013), נדונה פעילות של ייצור ממשקי קדימונים עבור ערוצי שידור שונים. עיקר הפעילות עריכת סרטונים. ועדת הערר דחתה את הערר במסגרתו נטען לסיווג מלאכה ותעשייה. הועדה קבעה כי מרכז הכובד בהגדרת המונח "בית מלאכה" הוא במונח "עבודת ידיים" או עבודת כפיים וכי מונח זה מגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים מובהקים נוסף על השימוש בידיים. הוועדה ציינה כי אלמנט העבודה הפיזית הינו נדבך מרכזי בהגדרת הסיווג נשוא הדיון מאחר ואין כמעט מקצוע שבו לא נדרש העוסק לשימוש בידיו במהלך עבודתו ולדוגמא מקצוע עריכת הדין. הועדה קבעה כי עריכת סרטים אינה בגדר עבודה פיזית ומכאן שאינה עבודת כפיים ממש והקלדה במקלדת אינה עבודת כפיים. אומנם מדובר בשימוש בידיים אך לא בהקשר בו עוסקת ההגדרה המילונית של המילה "מלאכה".

(ח) בעניין ערר מס' 140007276 **קבוצת ממש הפקות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, נדונה פעילות של עריכת סרטי תדמית ושיווק לרבות אנימציה וגרפיקה. בתיק זה

קבענו כי ממכלול העובדות שהונחו בפנינו, דומה כי אין מקום לשנות את סיווגם של נכסי העוררת לסיווג מלאכה ותעשייה, בשים לב לכך שהעבודה המתבצעת בנכסי העוררת במהותה אינה שונה מפעילויות שונות שלא הוכרו כתעשייה ומלאכה. אומנם בפעילות העוררת יש "תוצרים", אולם פעילויות רבות מנפיקות "תוצרים" שונים ואין בכך חזות הכל. כמו כן, לאור מכלול הפעילות לא ניתן לקבל את הטענה כי מדובר בתהליך של ייצור, השבתת תוצרים ופעילות כלכלית של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר שנראה כי ליבת הפעילות נוטה לעבר מתן שירותים ולא להליכי ייצור.

24. לאור האמור, הפסיקה אינה אחידה ואינה קובעת גבולות ברורים לעניין פעילות העורר ושאלת הסיווג המתאים. אומנם קיים שוני בתוצרים וכן בסוגי סרטים, היקפם וייעודם, ומטבע הדברים קיים שוני בצורת העבודה של העריכה, אולם המהות וצורת הפעילות בעיקרה, אינה שונה במהותה ולכל הפחות לא בהיקף קיצוני ומכריע, מתחום לתחום.

25. בבחינת המבחנים הרלוונטיים לעניין סיווג תעשייה או ספורט כי הסרט נוצר מחומרי גלם שונים; הפעילות מתבצעת באמצעות מיחשוב ותוכנות; פעילות העורר בעריכת חומרי הגלם מהווה השבחה של חומרי הגלם; בבחינת מבחן הפעילות וחיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה, או ספורט כי מרכז הכובד נוטה לתחום העסקי ולא לתחום התעשייה.

26. בעניין **איי אל וויפוינט** נקבע על ידי בית המשפט המחוזי כי אין הוא רואה כיצד ניתן על פי הפרשנות שניתנה בעניין מישל מרסייה לראות בשימוש שעושה המערערת בנכס כשימוש לתעשייה או לבית מלאכה. כלי העבודה של המערערת הם מחשבים, מצלמות ומערכת עריכה קולנועית ולא נראה כי בהיבט זה קיים הבדל בין הפעילות המתבצעת על ידה לבין זו של מחלקת קריאטיב אשר לגביה נקבע בפסיקה כי אינה נחשבת למלאכה או לתעשייה. גם מבחינה תכליתית לא מצא בית המשפט הצדקה לסווג את הנכס תחת הסיווג מלאכה ותעשייה וכי אין הבדל של ממש בין פעילות המערערת לבין פעילותם של אדריכלים או מהנדסים שאינה מסווגת כפעילות של בית מלאכה או תעשייה.

27. אומנם פעילות העורר הינה לעריכת סרטים, מחומרי גלם רבים, לצפיית ציבור רחב ובפעילות העורר בעריכת סרטים יש השבחה מסוימת של החומרים המצולמים, אולם בשים לב לאמור לעיל, בעריכת חומרי גלם על ידי העורר לצורך הכנת סרט או סידרת טלוויזיה אינה שונה במהותה מפעילויות שונות שלא הוכרו כסיווג מלאכה ותעשייה או לכל הפחות לא הוכח בפנינו שוני קיצוני ומכריע המצדיק התייחסות שונה. דומה כי לא בנקל ניתן לאבחן בין פעילות עריכה מסוג אחד לאחרת כאשר בוחנים את המהות.

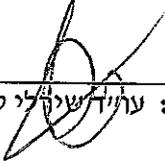
28. או ספורט כי שונה ענייננו מעניין **אשל** בו נדונה פעילות של אולפן הקלטה והפיכת השמע למוצר אשר יכול להימכר לציבור ע"ג דיסק/קלטת.

29. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

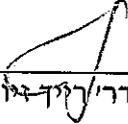
ניתן בהעדר הצדדים ביום 18/02/2014

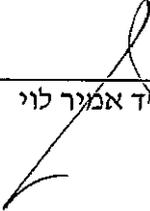
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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


חבר: עו"ד עייל שקלן קדם

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' עייל שקלן, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

תאריך : יט באדר-א תשע"ד
19.02.2014
מספר ערר : 140009493 / 12:10
מספר ועדה : 10957

1

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בן אהרון רפאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגיעו הצדדים להסכמה לפנים משורת הדין לפיה החל מיום 21/3/13 יחויב הנכס בסיווג סטודיו ואילו עד למועד זה מ- 1/1/13 בסיווג עסקים.
אגו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להבנה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.02.2014.

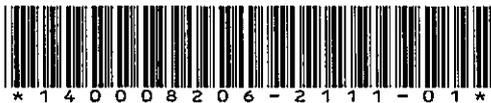
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כ באדר-א תשע"ד
20.02.2014
מספר ערר : 140008206 / 09:56
140008897
מספר ועדה: 10958

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: י.ר. גולן - פינות אוכל (1988) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בכפוף לאמור העררים מתקבלים בחלקם ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.02.2014.

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

חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

**העוררים: דורית לב אשכולות
ירון אשכולות**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הינו בשאלה האם הנכס בבעלות העוררים ברחוב כפר יונה 19 תל-אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000394981, ח-ן לקוח 10612438 בשטח של 207 מ"ר בסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס") עונה על הקריטריונים של "וילה" כאמור בסעיף 1.3.3 ה' לצו הארנונה הקובע כי שטח מרתף בוילה המשמשת למגורים בלבד, יחויב ב- 75% משטחו בלבד.
העובדות בתיק.

1. למעשה, אין מחלוקת בין הצדדים כי הבניין בכתובת הנכס הוא בניין רכבת/טורי של 2 קומות ובחזיתו 2 חדרי מדרגות משותפים.
2. העוררים מסכימים כי הנכס נשוא הערר הינו חלק מבניין ובו 8 דירות כמוצהר בסעיף 1 לתצהיר העוררת.
3. לדיירים שמתגוררים בצמוד לעוררים יש כניסות אחרות משותפות דרך חדרי מדרגות משותפים להם בלבד.
4. אין מחלוקת כי לנכס נשוא הערר קיימת כניסה נפרדת שאינה מתדר המדרגות המשותף ומצויה בצדו של הבניין.

5. מטעם העוררים הוגש תצהיר מטעם הגב' דורית לב-אשכולות להלן: 'אשכולות', מיום 20.5.2013 ובדיון בפנינו ביום 1.9.2013 הוסכם על דעת המשיב, על הגשת 5 תמונות מאת העוררים, שסומנו על ידנו כמוצגים ע/1 עד ע/5.

6. מטעם המשיב הוגש תצהיר מר אייל פינטו, להלן: 'פינטו', מיום 25.4.2013 המשמש בתפקיד עובד פנים באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב. לתצהיר צורפו 3 תמונות אשר סומנו על ידנו כמוצגים מ/ש1, מ/ש2 ו- מ/ש3.

עיקר טענות הצדדים:

7. באי כוח הצדדים, שניהם מודעים לפסק הדין שניתן בעמ"ן 20420-07-12 חרחס נ'. מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב, שניתן ביום 31.1.2013 ע"י כבי' השופטת צילה צפת, ברם כל אחד מהם נותן לו פרשנות אחרת. המשיב טוען שפסק הדין תומך בגרסתו גם לתיק הערר שלפנינו; ואילו ב"כ העוררים טוען שאין האמור בו על קביעותיו העובדתיות זהה לעניינינו ויש לעשות הבחנה ברורה בין מה שנקבע שם לבין העובדות בערר לפנינו.

8. טענת העוררים שיש להכיר בנכס נשוא הערר כוילה במשמעותו בצו הארנונה.

9. טענת המשיב שאין להכיר בנכס נשוא הערר כוילה מאחר ואינו עונה לסעיף הרלוונטי בצו הארנונה ושעל פי הראיות, הצילומים ותצהיר המשיב עולה בבירור שאין עסקינן ב: "וילה".

10. ודוק. המחלוקת היא האם המצב העובדתי של הנכס נשוא הערר עונה על דרישת סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה ויש לראות בנכס העוררים "וילה" כמשמעותו בצו, משכך זכאים העוררים ששטח המרתף בדירתם יחויב ב- 75% משטחו בלבד.

11. אין מחלוקת בין הצדדים על שטח הנכס בכללותו.

דיון ומסקנות.

נביא לצורך הדיון בפנינו את סעיפי הצו והחוק הרלוונטים:

12. צו הארנונה קובע בסעיף 1.3.1 ה' כך: "שטח מרתף בוילות, המשמשות למגורים בלבד, יחויב ב- 75% משטחו בלבד."

13. צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 1.3.3 ה' מגדיר וילה בזו הלשון: "וילה- בניין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר ולכל אחת מהן פניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף." [הדגשה שלנו].

14. צו הארנונה מגדיר את המונח "שטח הבניין" בסעיף 1.3.1 ב. וקובע: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה".

15. סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] מגדיר מהו בניין: "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.

16. לאחר עיון בסיכומי הצדדים בתיק, בראיות מטעם הצדדים בתצלומים שנתקבלו כמוצגים, אנו מחליטים לדחות את הערר וקובעים כי צודק ב"כ המשיב בטענה כי אין לסווג את נכס העוררים כוילה משכך אין מקום לחייב את שטח המרתף בשיעור המבוקש ע"י העוררים.

17. מתצהירו של מר פינטו בסעיף 4 והתמונות שצירף עולה בבירור כי מדובר בנכס המצוי בבניין רכבת/טורי. לבניין מספר כניסות כשלנכס כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף. לשאר הדיירים כניסה לבתי המגורים שלהם דרך חדר מדרגות משותף.

18. הצדדים מסכימים כי הנכס מצוי בקומת קרקע ומתחתיו בנו העוררים מרתף. העוררת מאשרת כי הנכס הינו חלק מבניין ובו 8 דירות. לבניין שתי קומות ובחזיתו 2 כניסות ל- 2 חדרי מדרגות משותפים. הכניסה לביתה מכניסה נפרדת העוברת דרך חצר השייכת לעוררת. שאר דיירי הבניין נכנסים דרך כניסה משותפת דרך חדר מדרגות משותף.

19. העובדות כאמור אינן שנויות במחלוקת, כך גם מעידות התמונות שצורפו ע"י הצדדים.

20. העוררת בעדותה בפנינו מאשרת כי למרתף נכנסים מכניסה נפרדת כפי שניתן לראות ממוצג ע/3 בתוך הבית יש מדרגות פנימיות המובילות למרתף. גם עובדה זו מוסכמת על הצדדים.

21. מר פינטו מטעם המשיב, מאשר בעדותו בפנינו כי הכניסה הצדדית כמופיע בתמונתו מוצג מש/3 היא כניסה המשרתת אך ורק את העוררים ומחדר המדרגות המשותף אין כניסה לתוך בית המגורים של העוררים.

22. לא נוכל לאמץ את הפרשנות המרחיבה אותה מציע ב"כ העוררים למונח "וילה" המוגדר בצו בארנונה שכן ההגדרה ברורה. מדובר ב: "בניין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר ולכל אחת מהן כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף" - [הדגשה שלנו].

23. פרשנות אשר תכניס לגדרו של המונח את נכסה של העוררת וכפועל יוצא, יחול עליו סעיף 1.3.1. ה לצו הארנונה, נכון הוא במקרה ומדובר בבניין טורי בו לכל אחת מיחידות הדיור בו כניסה נפרדת.

24. היינו מאמצים את האיור שמוצג בסיכומי ב"כ העוררת בסעיף 7, לו היה מדובר בוילות טוריות באותו בניין כשלכל אחת מהוילות הטוריות כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף.

25. העובדה שלפנינו היא שבאותו בניין יש 8 דירות שאין לאף אחת מהן כניסה נפרדת פרט לדירת העוררים. לו היו ליתר דירות הבניין, כנוסח הצו 'לכל אחת מיחידות הדיור בו כניסה נפרדת', מה שידוע במקומותינו כוילות או קוטגים טוריים, היינו מקבלים את פרשנות העוררת שכן במקרה כזה לא הייתה כניסה לנכסים אלה, דרך חדר מדרגות משותף.

26. הסתמכות המשיב על הקביעות שנקבעו בפס"ד חרחס מקובלות עלינו.

27. גם אנו כועדת ערר מאמצים את מה שקבעה ועדת הערר בהחלטתה בעניין חרחס, עליה נסב הערעור שצוין לעיל. שם נקבע כי: "כל מי שענינו בראשו רואה כי אין המדובר בוילה במשמעותה המקובלת. הנכס נשוא הערר מצוי בקומת קרקע תחתיה נחפר מרתף, של דירה בבניין קומות בשיכון טורי. אין זו וילה".

28. די לעיין בתמונה המוצגת כנספח מש/2 כדי להיווכח שאין מדובר בוילה במשמעותה המקובלת התואמת לנוסח הצו.

29. העובדה שהכניסה לדירת העוררים מצויה בנפרד מהכניסה ליתר הדיירים בבניין אינה הופכת את הנכס לוילה.

30. אנו בדעה כי הן על פי הפרשנות הלשונית והתכליתית של המונח "יולה" המוגדר בצו הארנונה, הן לאור פרשנות המונח השגורה בשפת היום יום והן לנוכח תצהיר ועדות העוררת עצמה, אין להכליל את נכסה כאן תחת הגדרת המונח "יולה", שכן מדובר בפרשנות מרחיקת לכת, ואין הצדקה לחייב את שטח המרתף לפי 75% משטחו בלבד.

31. כאמור העובדה שאין בצו הגדרה מפורשת שניתן לחייב חלק מבניין כולה מקום שהוא מהווה נכס טורי מחובר ליתר הדירות בבניין, למרות שהוא נהנה מכניסה נפרדת ולא במשותף עם חדר המדרגות המשמש את יתר השכנים, לא מאפשר את קבלת פרשנות ב"כ העוררים, שכן גם הם אינם חולקים כי: 'הנכס הינו חלק מבניין ובו 8 דירות לבנין שתי קומות ובחזיתו 2 כניסות ל- 2 חדרי מדרגות משותפים' – ראה המוצהר בסעיף 1 לתצהיר העוררת.

32. ההבחנה שמציין ב"כ העוררת בסיכומיו בסעיף 8 ממנה מנסה ללמוד שאין העובדות בפרשת חרחס תואמות לעניינינו בגלל שכאן יש לנו 'כניסה נפרדת' שלא דרך חדר מדרגות משותף, אינה יכולה להועיל לעוררת. לשון הצו ופרשנות סעיפי החוק שצוטטו לעיל לא מאפשרים לנו להרחיב את הגדרת המונח 'יולה' כך שתכלול את נכס העוררים.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העורר בהוצאות המשיב.
ניתן היום, 20 בפברואר 2014, 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 החלטה.

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.

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

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: גודיאנו גילי, אופיר צויביל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג': ישראל איילון
אורייה איילון מאיר אורנשטיין

החלטה

העוררת גילי גודיאנו הגישה ערר בשל חיובה בארנונה בגין הנכס נשוא הערר.
העוררת טוענת כי שכרה את הנכס נשוא הערר על פי הסכם שכירות עם מר דודי כהן לפיו דמי השכירות כללו את דמי הארנונה החודשיים.
העוררת טענה כי עזבה את הנכס במחצית חודש ינואר 2012. אולם, בעקבות עיקולים שהוטלו על חשבונה התברר לה כי לאחר שעזבה את המושכר העביר המשיב את חשבון הארנונה על שמה החל מ- 1/1/12 וזאת לבקשת צד הטוען לבעלות בנכס.
גם שותפה של העוררת, אופיר צויביל קיבל מהבנק הודעה על עיקול חשבונו.
המשיב טוען כי משעה שקיבל הודעה מבעל הנכס על תפיסת חזקה של העוררים בנכס קמה חובה על המשיב לרושםם כמתזיקים בהתאם לתנאי סעיפים 325-326 לפקודה.
ביום 14.4.2013 בעת הדיון המקדמי בתיק הוחלט על זימון ישראל איילון כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה וזאת באמצעות ב"כ עו"ד משה בן חיים.
בעת הדיון שנקבע להוכחות ביום 12.8.2013 התברר כי תצהירי הצד השלישי לא הוגשו מבעוד מועד לב"כ העוררים ובהתאם פוצל הדיון לשני מועדי דיון.
בדיון שנקבע לאחר מכן לא התייצב הצד השלישי ונתקבלה החלטה לפיה הדיון יידחה בכפוף לתשלום הוצאות על ידי הצד השלישי.
על החלטה זו הוגשה בקשה לביטולה ונקבע ביום 2.12.2013 כי שאלת החיוב בהוצאות הישיבה מיום 9.10.13 תוכרע במסגרת ההכרעה בתיק העיקרי.
העוררת העידה ביום 12.8.2013 על מערכת היחסים בינה לבין מי שנחזה כבעלים על הנכס. מעדותה שנמצאה כמהימנה עולה כי היא שכרה את הנכס מאחד בשם דוד כהן וכי אכן לאחר כמה שנים הגיעו אחרים שטענו לבעלותם בנכס, בעקבות זאת ולאחר תקופה נוספת פנה אל העוררת עו"ד בן משה ובקבות פנייתו ולאחר שנפרעו השיקים ששילמה מראש לבעל הנכס כפי שנחזה בחוזים שנחתמו עימה עזבה את המושכר.

העוררת מעולם לא נרשמה קודם לכן כמחזיקה בנכס שכן חוזה השכירות כלל במסגרת דמי השכירות את תשלומי הארנונה.

באותה ישיבה העידו גם ישראל איילון ואוריה איילון.

מעדותם הצטיירה תמונה לפיה בשנת 2009 אכן נודע להם שהנכס הושכר לעוררים על ידי מאן שהוא אך הם לא פעלו לפנות את העוררים מהנכס או לדווח עליהם כמחזיקים.

העדים העידו כי לא היו בנכס וכי ידוע להם שעוה"ד מטעמם דיווח לעיריה כי החל מיום 1.1.12 מחזיקים העוררים בנכס.

העדים מטעם הצד השלישי לא טענו ו/או לא העידו כי העוררים החזיקו בנכס החל מיום 1.1.2012 וממילא לאור תשובותיהם בחקירות לא יכלו להעיד כי ראו את העוררים מחזיקים בנכס החל ממועד זה ואילך.

ביום 2.12.2013 נשמעה עדותו של צויבל אופיר אשר חיזקה את מהימנות גרסתם של העוררים.

העד העיד כי השוכרים/העוררים עזבו את הנכס ביום 15.1.2012 ועדותו זו לא נסתרה.

עדותו של ישראל איילון לא הוסיפה וזאת בלשון המעטה לגרסת הצד השלישי. מתברר כי הוא לא ביקר בנכס ואינו יודע מי החזיק בו בתקופה נשוא המחלוקת, כל שהוא ידע לאמר שהוא לא היה בנכס משנת 2008 וכי אינו יודע אם השוכרים (העוררים) עזבו את הנכס בשנת 2012.

די לעיין בתשובות מר ישראל איילון בעמ' 3 לפרטיכל בכדי להגיע למסקנה כי אין לקשור את העוררים לנכס לאחר יום 15.1.2012.

עדותו של מאיר אורנשטיין המנהל את החשבונות מטעם הצד השלישי חזרה על אותם עקרונות לפיהם הצד השלישי או מי מטעמו לא ביקר בנכס וכי כל הפעולות נעשו ע"י עוה"ד בן משה.

מכל האמור לעיל עולה כי הודעת הצד השלישי אשר בעקבותיה שינה המשיב את שם המחזיק בנכס נמסרה ללא כל בסיס עובדתי או משפטי ומבלי שיש בה בכדי לתאר נכונה את המצב העובדתי ביחס לאחזקה בנכס.

מהעובדות שהונחו בפני ועדת הערר והראיות שהוצגו לפנינו יש לקבוע בוודאות כי העוררים לא החזיקו בנכס החל מיום 15.1.2012.

ברור מהתמונה העובדתית שהוצגה לפנינו כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס החל מיום 15.1.2012 ואילך היה הצד השלישי, היינו הבעלים על הנכס.

המשיב בסיכום טענותיו הודיע כי קבע את שינוי שם המחזיק בעקבות הודעתו של הבעלים על הנכס והואיל ומדובר בסכסוך בין מחזיקים הותיר למעשה את ההחלטה האם לקבל את הערר בידי ועדת הערר.

בסיכומים שהוגשו ע"י הצד השלישי, מקבל למעשה הצד השלישי את טענת העוררים לפיה עזבו את הנכס ב- 15.1.2012 אלא שהוא מעלה טענות, שאינן ממין עניינו, בקשר להסכם השכירות שנחתם בין העוררים לבין דודי כהן.

כבר נקבע על ידי בתי המשפט שדנו בנושאים דומים כי מבחן ה"מחזיק" עפ"י פקודת העיריות מורכב ממבחנים עובדתיים, אך גם משפטיים, (ראה למשל עמ"נ (מחוזי חי') 254/05 - סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית כרמיאל).

עוד נקבע בפסיקה מבחן משפטי עובדתי אשר יסייע לקבוע מיהו המחזיק בנכס, בהתאם לסעיף 1 לפקודת העיריות, והוא המבחן לקביעת הגורם בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס בתקופה הרלוונטית, כמתואר בעמ"נ (מחוזי חי') 309/06 - עופר קעה נ' עיריית חדרה.

במקרה שבפנינו עולה כאמור כי לעוררים לא היתה כל זיקה לנכס לאחר יום 15.1.2012.

בבואנו לקבוע מי הוא המחזיק בנכס במקרה זה לפי פקודת העיריות הרי שאין אלא להיעזר במבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולשקול גם את השיקול העובדתי וגם השיקול המשפטי.

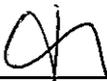
המסקנה המתבקשת מהעדויות שנשמעו בפנינו ומהמצב המשפטי הנוכחי היא כי הצד השלישי היינו הבעלים הינם בעלי הזיקה הקרובה לנכס, בין מהסיבות העובדתיות והן מהנימוקים המשפטיים ועל כן יש לקבל את הערר.

לאור החלטתנו מיום 2.12.2012 ולאור תוצאות הדיון בהליך כולו יישא הצד השלישי, היינו ישראל איילון, בהוצאות העוררים והמשיב כאמור בהחלטה מיום 9.10.13.

ניתן והודע ביום 23.2.2014 בהיעדר הצדדים.

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

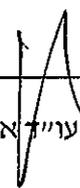
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



חבר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: הפדרציה הפרוטסטנטית של צרפת בישראל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה במספר נכסים בשנת המס 2012.

עיקרו של הערר נוגע לדחיית בקשתה של העוררת לפטור אותה מארנונה בטענה כי היא זכאית לפטור בהתאם לפקודת מסי עירייה ומסי ממשלה (פיטורין) 1938. להלן: "פקודת הפיטורין".

המשיב בתשובתו לערר הבהיר כי מתוך כלל השטחים המוחזקים על ידי העוררת לשטח של 331 מ"ר ניתן פטור לפי פקודת הפיטורין.

לנכס מס' 200320997 בשטח של 136 מ"ר (קרקע תפוסה) ולחלק מנכס 2000321001 (יתרת השטח בין 331 מ"ר שהופטרו לבין 597 מ"ר המהווים את סך שטח הנכס) לא ניתן פטור מאחר ולטענת המשיב השימוש בשטחים אלה אינו עונה על התנאים המצטברים הקבועים בפקודת הפיטורין.

ביום 26.2.2013 עת שהתקיים הדיון המקדמי בפני ההרכב בראשותו של עו"ד גרא אהוד צמצמו ב"כ הצדדים את המחלוקת לקומת הגג ולקומת המרתף.

בתחילת דיון ההוכחות הבהירו ב"כ הצדדים את המחלוקת כדלקמן:

קומת הגג, 64 מ"ר מתוך קומת המרתף ושטח תפוס (בכפוף לבדיקת ב"כ המשיב כי שטח זה אכן מחויב על ידי המשיב).

הצדדים הביאו את ראיותיהם באמצעות עדים מטעמם. עד העורר ג'ק אלבו נתקר על תצהירו ביום 21.10.2013 ונשאל ביחס לשימושים הנעשים בקומת הגג ובקומת המרתף:

לגבי שטח הגג :

"בהתייחס לסעיף 11 לתצהירי בגג יש כרוגע פלישה, לפני הדלת בכניסה לגג יש מיטה ואחרי הדלת יש קומפרסור של המפעל הוא מפריע מבחינה אקוסטית אי אפשר לעבור ולהיכנס לגג. אני מודה שאין שימוש בגג אך אי אפשר לעשות שימוש בגג כי לא ניתן להיכנס אליו. יש גם חדר מעלית בו מאוחסנות מיטות של העובדים של הפולש, אסור לישון שם."

תמונות הגג הוצגו במהלך חקירת העד וסומנו מ/1 ומ/2 והעד אישר כי התמונות מתארות את הגג.

כפי העולה מסיכומי העוררת יומיים לאחר דיון ההוכחות ניתן פסק דין בתביעת העוררת נגד הפולש לגג ובעקבות פסק הדין פינתה הפולשת את השטחים אליה פלשה, פנייה ברוח זו נשלחה למשיב על ידי העוררת ביום 27.11.2013.

ביום 5.2.2014 הגישו הצדדים הודעה מוסכמת ביחס להסדר דיוני חלקי ביניהם בעניין הערר נשוא החלטה זו ובעניין ערר מס' 140009173 המתברר בעניין שנת המס 2013.

ההסכמה בין הצדדים מתייחסת בסעיפים 1-2 לגג. בסעיף 2 מסכימים הצדדים כי ההחלטה שתינתן בערר שבפנינו בעניין הגג תחול גם על התקופה מתחילה ביום 1.1.2013 ועד ליום 23.10.2013 שכן **"המצב העובדתי עד ליום 23.10.2013"** לא השתנה.

הנה כי כן אין מחלוקת עובדתית למעשה באשר לשימוש בגג בתקופת המחלוקת.

נותר לוועדת הערר להכריע האם חרף העובדה, עליה אין עוררין לפיה העוררת לא עשתה שימוש בגג ו/או לא יכולה הייתה לעשות שימוש בגג היא עדיין זכאית לפטור בתקופה זו מכוחה של פקודת הפיטורין.

פקודת הפיטורין קובעת ספציפית ביחס לבית תפילה כי לא תוטל ארנונה כללית או אגרה על שטח נכס המשמש לבית כנסת, כנסיה, מסגד או בית תפילה אחר, והכל לגבי השטח המשמש לצורכי תפילה ואשר אין בו פעילות עסקית.

האם במקרה דנן בו עיקר הנכס מוחזק על ידי העוררת לשימוש לבית תפילה, יש לקבוע כי שטח הגג הינו שטח נלווה לפעילותה כבית תפילה על אף שהיא מודה שאין היא יכולה לעשות שימוש בגג.

נדמה כי גם העוררת אינה סבורה כי על המשיב לפטור אותה מארנונה בגין הגג כל עוד איננה משתמשת בו. די לעיין בסיכומי הטענות של העוררת בסעיפים 6-9 בכדי להגיע למסקנה כי העוררת מבינה כי לא נעשה שימוש בגג לבית תפילה וכי החיוב שיש להטיל על השימוש בגג ראוי שיגולגל לפתחה של הפולשת אשר באמצעים משפטיים סולקה מהנכס.

הנה כי כן, גם העוררת מבינה כי בשעה שהנכס היה תפוס על ידי פולש ולא ניתן היה לעשות בו שימוש לבית תפילה לא ניתן לעשות שימוש בפטור, אשר מצוים אנו לעשות בו שימוש במשורה, שכן, פשוטו כמשמעו בתקופת המחלוקת לא נעשה שימוש על ידי העוררת בשטח הגג ל"צורכי תפילה".

מכל האמור לעיל דין הערר ככל שהוא נוגע לשטח הגג להידחות.

לגבי המרתף ושטח הקרקע התפוסה :

בתצהיר עד העוררת אין התייחסות לשטח הקרקע התפוסה. התייחסותו לקומת המרתף הינה כללית והוא מציין כי כאשר מתקיימת אסיפה או תפילה בקומת הקרקע מתנהלות במקביל בקומת המרתף פעילויות לילדים שנועדו להעסיק את הילדים בזמן שהוריהם מתפללים. כמו כן מתבצעות במרתף פעילויות שתוכנן דתי, כמו גם תפילות או שיעורי תנ"ך למבוגרים. בחקירתנו על תצהירו, כאשר נשאל העד על שטח המרתף המסומן בצהוב בתשריט המצורף לתצהיר עד המשיב השיב :

"כשאת מפנה אותי לתשריט מיום 1/5/2011 שעודכן ביום 6/7/2011 ועליו מסומן שטח צהוב, אני עונה שקבלנו את השטח הזה מאוגוסט 2012, עד אז השטח היה תפוס ע"י פולשים וכרגע הוא משמש לתלמוד תורה, לימודי תנ"ך והברית החדשה."

"...אני מאשר שעד לחודש אוגוסט 2012 לא היה בקומת המרתף שימוש לבית תפילה"....

כאשר נשאל עד המשיב לגבי ביקור בשטח המרתף בשנת 2012 ענה :

"לא נכנסתי לשטח המסומן בצהוב בקומת המרתף. אני לא יכול להעיד מה קורה שם"

לאחר מכן בחקירתו החוזרת הוסיף העד ואמר :

"ביקשר לשטח הצהוב שבמרתף רחל נציגת הפדרציה מסרה לי שהשטח הזה לא מוחזק על ידי הפדרציה אלא ע"י מודה."

לאור האמור לעיל, לאור תצהירו של עד העוררת ותשובותיו המהימנות בעת חקירתו, לאור התאמת גרסתו לאמור בדוח ממצאי הביקורת ולאור העובדה שעד המשיב לא ביקר בשטח הצהוב בקומת המרתף בשנת 2012 ועדותו עומדת בחלקה בסתירה למצוין בדוח ממצאי הביקורת, יש לקבל את עמדת העוררת ביחס לשימוש בשטח זה החל מתחילת אוגוסט 2012 לצרכי תפילה.

לפיכך דין הערר להתקבל ככל שהוא מתייחס לשטח המסומן צהוב בתשריט שצורף לתצהיר עד המשיב (עודכן ביום 6.7.2011) וזאת החל מיום 1.8.2012.

ביחס לשטח הקרקע התפוסה:

העוררת לא הביאה ראיות התומכות בטענתה כי בשטח הקרקע נעשה שימוש על ידה.

עד העוררת נשאל על כך בעת חקירתו וענה:

"כשאת שואלת איפה התייחסתי בתצהיר לשטח החצר אני מפנה לסעיף 5 בתצהיר, יש לנו בצד שמאל לנכס חנייה ושם אנחנו מתפללים"

לעומתו עד המשיב העיד על כך שבשטח הקרקע התפוסה נעשה שימוש על ידי צד ג' כלשהו לצורך חניית רכבים או כל שימוש אחר, עדותו לא נסתרה.

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לתקופה שקדמה לחודש 8/2012 שכן יש הסכמה כי עד למועד זה תפסה החברה הפולשת חזקה בשטחים והחנית רכבים ללא רשות, (ראה סעיף 3 לסיכומי העוררת).

ביחס לתקופה שלאחר מכן העיד עד המשיב:

"...בזמן הביקורת היו מכונניות שלא היו שייכות לפדרציה ולמכונניות היה מפתח למנועל על אף שהם לא מהפדרציה..."

הנה כי כן העוררת לא הצליחה להרים את הנטל כי היא בעצמה עשתה שימוש בשטח הנ"ל ובוודאי שלא הצליחה להרים את הנטל להוכיח כי מדובר בשטח המשמש לצרכי תפילה.

לפיכך דין הערר ככל שהוא מתייחס לקרקע תפוסה להידחות.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים היום 23.2.2014.

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 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 ור"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד אלון צדוק

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: מיכאל בצלאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בגין נכס מס' 10180219 בשטח 102 מ"ר בהם הוא מחזיק ברחוב ריב"ל 6 תל אביב בטענה כי יש לסווג את הנכס תחת "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סעיף העסקים. נכס מס' 10180178 סווג בסיווג בית דפוס, כלומר מלאכה ותעשייה.

העורר טוען כי בפועל שני הנכסים הנ"ל משמשים במאוחד כבית הדפוס של העורר ונעדרי קיום עצמאי כלשהו.

המשיב טען כי מביקורת שנערכה בנכס ביום 27.9.12 נמצא כי קיימת הפרדה בין שני הנכסים. כי בנכס הראשון העוררת עושה שימוש לבית דפוס ואילו בנכס השני נשוא ערר זה נעשה שימוש משרדי עסקי ולא ייצורי.

כמו כן טען המשיב כי ההשגה הוגשה באיחור ועל כן אין הועדה מוסמכת לדון בעניין זה.

בדיון המקדמי ביום 20.2.2013 עמדה ב"כ המשיב על בירור טענתה המקדמית לפיה ההשגה הוגשה באיחור.

ב"כ העורר טען כי מרגע שנתקבלה תשובת מנהל מחלקת שומה ג' לפניית העוררת הרי שהמשיב למעשה הפעיל שיקול דעת ולפיכך יש לשמוע את הערר ולדון בהחלטת המשיב.

ועדת הערר החליטה לאפשר לצדדים להגיע להסדר דיוני בדבר בירור הטענות המקדמיות קודם שייערך דיון לגופו של עניין.

ביום 6.3.2013 הודיעו הצדדים כי הסכימו שהחלטת ועדת הערר תחול גם על שנת המס 2013 תוך שמירת טענתיו המקדמיות של המשיב ביחס לשנת המס 2012.

ביום 12.8.2013 נתקיים דיון הוכחות בפני הועדה בו נשמעה עדותו של העורר בעצמו, ב"כ העורר ויתר על חקירת העד מטעם המשיב.

עוד הוסיף ב"כ העורר וטען בפנינו כי העסק היה פעיל שנים רבות בנכס אחר ותחת סיווג מלאכה ותעשייה ובעקבות מעבר לנכס אחר שונה הסיווג.

בהתאם להסכם בין הצדדים ביקשנו מהצדדים לסכם טענותיהם. העורר ביקש מהועדה לראות בכתב הערר את מיצוי וסיכום עמדתו ולראות בכתב הערר ובכתב התשובה כממצאים העובדתיים התומכים בעמדתו.

המשיב סיכם טענותיו.

העורר פירט בתצהירו ובחקירתו את השימושים הנעשים בנכס ועולה מתצהירו, כמו גם מתשריט C שצורף לתצהיר המשיב תמונה עובדתית לפיה לא ניתן לקבל את עמדת המשיב הגורסת כי יש לחלק השימושים בין קומות העסק ולסווגם שלא על פי אותו סיווג.

השימושים שתוארו בנספח C (גרפיקאי, משרד מנהל, קבלה והנהלת חשבונות, אחסנת חומרי גלם), בחקירת העורר, בדוח המשיב ובתמונות שצורפו אליו מציגים תמונה לפיה היישומים בכללותם הינם חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מבית הדפוס ונעדרי קיום עצמאי. התמונות שצורפו לתצהיר המשיב ותשובות העורר בחקירתו תוך הפנייה לתשריט C מלמדות כי הפעולות אותן מבקש המשיב ליחס לתהליך שיווקי או תהליך של הפצה הרי שאין להן קיום עצמאי והן מהוות חלק מתהליך ייצורי המתנהל בנכס.

למעשה אין מחלוקת ביחס לאופי הפעילות הייצורית בנכס, אלא ביחס לחלוקה אותה מבקש המשיב לעשות בפועל, לפיה בחלק מהנכס נעשית פעילות שאינה ייצורית.

לאור מסקנתנו לעיל אין לקבל את החלוקה והפיצול המלאכותי שנעשה כאמור ויש להחיל את הסיווג בעניין הפעילות הייצורית על כלל הנכס.

באשר לטענת המשיב לפיה בשנת 2012 לא הוגשה השגה במועד וממילא אין ערר בפנינו הרי שיש לציין כי ב"כ העורר לא העלה טענות בעניין. בסיכומיו התייחסו לעניין האיחור מסתכמת בדבריו בדיון המקדמי. אלא שבתשובת מר אלברט גולבר מיום 21.10.12 נאמר במפורש שההשגה הוגשה באיחור. לפיכך אין לקבל טענת ב"כ העורר בעניין זה. אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

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

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי, על כן גם אין להיעתר לבקשה סתמית ובלתי מנומקת שנוכרה בכתב הערר להאריך את המועד להגשת ההשגה, כאילו עניין לנו בסוגיית טכנית שאינה מהותית.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק.

לפיכך דין הערר להתקבל ככל שהוא חל על שנת המס 2013.

הערר ביחס לשנת המס 2012 יידחה על הסף.

בנסיבות ההחלטה בתיק אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים היום 23.2.2014.

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 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.

י"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד דרור אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל
שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140005619
140006442

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: d.j associates inc

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בשל חיובה בארנונה בגין נכס שבבעלותה. העוררת טענה כי טעה מנהל הארנונה כאשר קיבל את הודעת השוכרת "המרכז לעיצוב ע"ש ברנס" (להלן: "השוכרת") על חדילת חזקה בנכס, שכן השוכרת לא עזבה בפועל את הנכס והנכס, בתקופת החיוב נשוא המחלוקת, עדיין מוחזק על ידי השוכרת.

המשיב טוען כי משנמסרה הודעה למשיב על חדילת חזקה על ידי השוכר, פעל המשיב בהתאם להוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

הראיות בתיק זה נשמעו בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של עו"ד בדראן אמיר (אשר נתן החלטה על איחוד הדיון בעררים) אולם בשל נבצרותו של ההרכב להמשיך בתפקידו הועבר תיק זה למתן החלטה על ידי ההרכב הנוכחי.

ביום 12.1.2014 זומנו הצדדים לדיון מקדמי בפני הרכב זה ובעקבות הדיון הודיע ב"כ העוררת ביום 21.1.2014 כי העוררת מסכימה שיינתנו החלטות בעררים שאוחדו על סמך הראיות והתומר המצוי בתיקי העררים. המשיב הסכים גם הוא לכך.

לאור האמור לעיל תינתן החלטתנו על סמך כל התומר שבתיק לרבות פרטיכל הדיון מיום 7.6.2012. וסיכומי הצדדים אשר האחרון שבהם הוגש על ידי המשיב ביום 26.8.2012.

למעשה אין כמעט מחלוקת עובדתית בין הצדדים. בין העוררת לבין השוכרת נחתם הסכם שכירות מיום 15.9.2008 והודעה מתאימה נמסרה למשיב.

ביום 21.8.2011 הודיעה השוכרת למשיב על חדילת חזקתה בנכס ובהתאם שינה המשיב את שם המחזיק והעבירו על שם העוררת.

כאמור, העוררת טענה בפני ועדת הערר כי אין לראות בה המחזיקה בנכס וכי על המשיב לסטות מהמסלול המקובל בהתאם למתווה הקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות ולא לקבל את הודעת השוכרת על חדילת חזקה בנכס מהסיבות שפרטה בכתב הערר. בסיכומיה, מדגישה העוררת כי הנסיבות בתיק זה אינן מצדיקות מתן "הגנה" למשיב על פי סעיף 325 לפקודת העיריות, המשיב התרשל ולא פעל בהתאם לחובתו לבדוק את מהימנות הודעת השוכרת על חדילת החזקה בנכס, המשיב שלח את ההודעה על שינוי המחזיק לכתובת הנכס ולא לכתובת העורר, הביקורת שנערכה לבקשת העורר בנכס נעשתה בצורה רשלנית.

המשיב דחה את טענות העוררת וטען כי הוא מחויב לפעול על פי הוראות החוק וכמצוות המחוקק. משנתקבלה אצלו הודעת השוכרת על חדילת החזקה בנכס, פעל על פיה ושינה את הרישום

בהתאם. המשיב טוען כי אינו יכול להיות תלוי בתוצאות סכסוך בין מחזיקים כדוגמת המחלוקת שנתגלעה בתיק זה בין העוררת לבין מי ששכרה ממנה את הנכס, אין לוועדת ערר סמכות לדון בטענת התרשלות של המשיב כמו גם לא ב"חובת ההגיונות" עליה מבססת העוררת את טיעוניה.

לאחר שנשמעו העדויות כאמור ולאחר שעיינו בכתבי הטענות ובסיכומים, ניתן לקבוע כי מחלוקת עובדתית אינה קיימת בין המשיב לעוררת במקרה זה שכן אין חולק על כך שהודעות על חדילת חזקה נמסרו למשיב על ידי השוכרת ביום 21.8.2011 לפיה תקופת השכירות הסתיימה ביום 15.8.2011.

נוטר לנו לקבוע האם יש לבטל את תוקפה של פעולת המשיב אשר פעל בהתאם להודעה שנמסרה לו ביום 21.8.2011 והעביר הנכס על שם העוררת בהיותה הבעלים על הנכס והצד הקרוב לו ביותר, או שמא יש לקבל את עמדת העוררת לפיה על המשיב להתעלם מההודעה שנמסרה לו על חדילת חזקה.

לאחר שעיינו בפרוטוקול הדיונים, בכתבי הטענות ובכתבי הסיכומים הננו קובעים כי דין הערר להידחות.

העוררת פנתה למשיב וביקשה לקיים ביקורות בנכס במטרה לשכנעו כי השוכרת עדיין מחזיקה בנכס וכי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס וביקורת כזו אף נערכה, אך המשיב לא שינה מעמדתו.

גם העוררת בסיכומיה מודה כי על פי סעיף 325 לפקודת העיריות, במקרה בו חדל אדם להיות בעלים או מחזיק בנכס די במסירת הודעה בכתב על כך למשיב. אלא שהעוררת טוענת (ראה סעיף 12 לסיכומיה) כי במקרה דנן התקיים החריג לפיו למשיב אסור לנהוג בעצימת עיניים שכן זהו המקרה בו מוטל על המשיב לבדוק אקטיבית אם אכן חדלה השוכרת מלהחזיק בנכס.

גם אם נלך בדרך בה מבקשת העוררת לבחון את ההודעה שנמסרה על ידי השוכרת ביחס לחדילת חזקתה, הרי שלאחר שעיינו במכלול הראיות שהונחו בפני ועדת הערר לא השתכנענו כי זהו המקרה בו לאחר גילוי אקטיבי או בחינה מדוקדקת של העובדות, יש מקום לשנות מהחלטת המשיב או מהוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

התמונה העובדתית שהתבררה לאחר שמיעת הראיות אינה תומכת בגרסת העוררת.

מעדויות עדי העוררת בעצמם מצטיירת תמונה עובדתית המלמדת על כך שמערכת היחסים בין העוררת לשוכרת לא הייתה לאחר מועד מסירת ההודעה, כפי שהייתה קודם. השוכרת חדלה מלשלם את דמי השכירות ולא נראתה על ידי העוררת בנכס. אמנם לטענת העוררת השוכרת הותירה ציוד בנכס אולם לא נשמעו ראיות הקושרות את השוכרת לנכס מלבד הותרת ציוד בנכס.

ראה לעניין זה עדותו של עד העוררת משה הרשתיק:

"התבקשתי ללכת לבדוק אם הנכס פונה ע"י השוכר בספטמבר 2011... לא קיבלתי תשובה מהשוכר ואז נכנסתי לבדוק עם המפתח שלי, ראיתי שם ציוד במקום וסגרתי בחזרה...לא נכנסתי לתוך הנכס מספטמבר 2011 ועד פברואר 2012..."

עד העוררת אסף אבירס העיד:

"...תשלומי השכירות בגין השכירות מחודש אוגוסט 2011 ואילך לא שולמו לעוררת על ידי המחזיק...עד חודש אוגוסט דמי השכירות שולמו כנדרש... אחרי שקיבלנו הודעה מהעירייה שנרשמו כמחזיקים במקום השוכרים ניסיתי ליצור קשר עם השוכרת ולא הצלחתי...אחרי שקבלנו דוח מפקח מטעם העירייה הוא שלח לנו תמונות שרואים בהם שהנכס עמוס בציוד..."

עד המשיב העיד:

"...הבחור שהתלווה אלי ששמו חיים הוא אב הבית בבניין יש לו את המפתח, הוא פתח את הנכס וראיתי את הציוד. מה השימוש נעשה שם בפועל אינני יודע... ניסיתי לברר עם חיים שאמר שהוא לא יודע ואז התקשרתי למשה הרשתיק שטען שהוא לא זוכר מי מחזיק בנכס ואף אינו יודע לגבי השימוש במקום.."

לא התעלמנו בעת שגיבשנו מסקנתנו דלעיל מן הטענות שהציגה העוררת באשר למערכת היחסים בינה לבין השוכרת (על אף שהציגה ראיות מעטות התומכות בטענות אלה). אך נדמה כי הטענות הנ"ל מקומן להתברר ולהישמע בפני ערכאה אחרת אשר לה הסמכות לדון בטענות העוררת כנגד השוכרת.

על פי המסגרת החוקית שנקבעה בדיני הארנונה ועל בסיסה מכלכל המשיב את פעולותיו, הוא אינו נדרש לבחון לעומק את תוכן של ההודעות המוגשות לו במסגרת מסמכים שמצרפים מחזיקים להודעות הנמסרות על ידם בעניין החזקת נכס או תדילת חזקה שכזו.

הגם שבמסגרת טענותיה וסיכומיה העלתה העוררת טענות באשר להתנהלות המשיב הרי שאין בהן בכדי להפוך את נטל ההוכחה או הנטל לחיוב בארנונה.

הציבור ייצא ניזוק אם החובה לברר כל סכסוך בין שותפים או בין בעל בית לשוכרת מטעמו תתגלגל לפתחה של הרשות הגובה.

בע"מ 2611/08 **בנימין נ' עיריית תל אביב** נקבע כי מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חזקה הרי שהמשיב מוסמך ומחויב לחדול מלחייב את המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות אינו מטיל חובה על המשיב לבדוק את תוכן ההודעות או מהימנותן ולהפך, מטרת סעיפים 325-326 הייתה ועודנה להקל על המשיב.

בית המשפט מתייחס בעניין בנימין הנ"ל לנטל המוטל על המשיב (העורר בעניינינו גורס כי הנטל על המשיב לבחון את מהימנות ההודעה של המחזיק על חדילת החזקה ו/או את הסכם השכירות בינו לבין המחזיק). בית המשפט מסכם את המצב המשפטי בעניין זה כדלקמן:

לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיהו המחזיק בנכס. אין בידינו לקבל טענה זו. סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה הודעה זו "לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה". על תכלית ההסדר עמד בית משפט זה:

"הנה, מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה" (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (לא פורסם) (השופט דנציגר), וראו גם חוות דעתה של השופטת פרוקצ'יה (להלן פרשת דור אנרגיה - חיפה)).

ועוד:

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

השינויים בחוקה... (בר"מ 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (לא פורסם) (השופט נאור)).

ההלכה הפסוקה היא כאמור ברורה, מקום בו נמסרה למשיב הודעה בדבר חילופי חוקה הרי שהמשיב מחויב לחדול מחיוב המחזיק היוצא. סעיף 325 לפקודת העיריות ברור וחד משמעי. העוררת לא הרימה את הנטל הכבד המוטל על כתפי נישום המבקש לקבוע כי אין לראות בו מחזיק על אף הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות, היא לא הוכיחה כי המשיב התרשל ו/או עצם עיניים ו/או נהג בדרך אחרת שיש בה בכדי להצדיק סטייה מהעיקרון הברור הנ"ל.

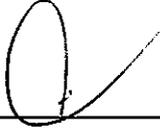
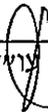
מכל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר.

לאור דרך התנהלות התיק החלטנו שלא לחייב את העוררת בהוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים היום 23.2.2014.

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 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.

 חבה: עו"ד נדי טל	 חבר: עו"ד ורני"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד אלון צדוק
שם הקלדנית: ענת לוי		

מס' ערר: 140006779
140004353
140003363

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: מוטו מדיה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בגין חיובו בארנונה לשנת המס 2010.

בכתב הערר טענה העורר כי יש לקבל את הערר מהטעם שמנהל הארנונה לא השיב להשגת העוררת בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק ולפיכך ובהתאם להוראות סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976, ייתשב הדבר כאילו קיבל את ההשגה.

לגופו של עניין עתרה העוררת לשינוי סיווג הארנונה לסיווג מלאכה ותעשייה בטענה כי מדובר בהוצאה לאור של עיתונים וספרים העוסקת במגוון של פעילויות ייצוריות.

העוררת הצביעה על החלטת ועדת ערר בעניינה משנת 2007 לפיה נקבע כי העוררת עוסקת בפעילות ייצורית המתאימה לסיווג תעשייה ואשר החליטה על חלוקת סיווג הנכס לפי 30% מהשטח לפי משרדים ו 70% לפי תעשייה.

העוררת הפנתה להשגה וערר שהגישה בשנת המס 2008. בעקבות החלטת ועדת הערר לקבל את הערר הגיש המשיב ערעור באותו עניין אשר הסתיים בפשרה לפיה הנכס יסווג לפי החלוקה דלעיל (70/30) עד וכולל שנת 2009.

מעבר לטענתה לפיה בנכס מתבצעת פעילות ייצורית, טענה העוררת כי מאחר ולא חל כל שינוי עובדתי בפעילותה בנכס, מנוע המשיב מלשנות את סיווג הנכס שכן כל עוד לא חל שינוי מהותי בנכס קיים למעשה מעשה בית דין בעניינה והמשיב מנוע מלשנות פעם נוספת את סיווג הנכס באותו עניין.

לאחר הגשת הערר הגישה העוררת בקשה לקבל את הערר בהיעדר כתב תשובה שכן כתב התשובה מטעם המשיב לא הוגש במועד.

המשיב הגיש את כתב תשובתו ביום 4.11.2010 לאחר שהציג החלטות לפיהם ניתנה לו ארכה להגיש את כתב תשובתו להשגה ולערר באיחור.

ועדת הערר בהרכבה הקודם (בראשות עו"ד יבין רוכלי) הורתה לצדדים לסכם טענותיהם המקדמיות וביום 29.6.2011 נתנה החלטתה בטענות המקדמיות לפיה נדחו טענותיה המקדמיות של העוררת.

ביום 18.7.2011 אוחד הדיון בערר 140004353 עם ערר מס' 140003363

ביום 2.9.2012 אוחד הדיון בערר 140006779 עם ערר מס' 140004353.

לפיכך ובהתאם להחלטות ועדות הערר תחול החלטה זו ביחס לשנות המס 2010, 2011, 2012.

ביום 6.9.2012 נתקיים דיון ההוכחות בפנינו.

בדיון נשמעה עדותו של אילן ציוני עד העוררת ובתום הדיון ביקשנו מהצדדים לבחון את הצעתנו לפיה יאומץ ההסדר שחל בשנים הקודמות גם על שנות המס הבאות (2010-2012).

ביום 21.10.2012 הודיע המשיב כי לאור בחינת העובדות בתיק ולאור פסד הדין בעניין הוצאת ספרים עם עובד נ' עיריית תל אביב אין מקום להתפשר בתיק זה ויש להשלים הבאת הראיות.

ביום 29.11.2012 נשמעה עדותו של עד המשיב. גם בסיומו של דיון זה ולאחר שנשמעה עדות המשיב, שבנו והצענו לצדדים לבחון את האפשרות להגיע להסדר מוסכם ברוח ההסדר מן העבר ובהתבסס על דוח ממצאי הביקורת.

הצדדים ניהלו מגעים במשך תקופה ממושכת, גם לאחר שכל צד הגיש את סיכומי טענותיו והגישו מדי פעם הודעות מוסכמות לוועדה שתידחה את מתן החלטתה בשל המגעים ביניהם. אך המגעים לא צלחו כדי הסדר שכן ביום 12.12.2013 הודיעו הצדדים כי: **"חרף ניסיונות שנמשכו עד לאחרונה לא הגיעו הצדדים לכדי הסכמה ולכן מתבקש ליתן החלטה בתיקים על בסיס החומר שנמצא זה מכבר בתיק הוועדה."**

כאמור לעיל ביחס לשנות מס קודמות (2007-2009) החליטו ועדות הערר (בהרכב אחר) ו/או נתנו תוקף של החלטה להסכמה, כי יש לסווג את הנכס שוא הערר תחת הסיווג "מלאכה ותעשייה" לפי חלוקה של 70% מהנכס בסיווג תעשייה ומלאכה ו 30% בסיווג משרדים.

העוררת טענה כאמור כי בהיעדר שינוי בפעילותה יש לסווג את הנכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה, העוררת מבקשת לסווג את כלל הנכס תחת סיווג זה או לפחות שלא לסטות מהחלטות קודמות של ועדת הערר ולחייבו לפי החלוקה של 70/30 כאמור לעיל.

העוררת מפנה לתצהיר עד העוררת בסעיף 5 בו העיד אילן ציוני כי לא חל כל שינוי עובדתי בפעילות בנכס בשנת 2010 לעומת השנים שקדמו לה.

עדותו של אילן ציוני בעניין זה לא נסתרה בעת חקירתו.

עד העוררת אף סקר בתצהירו את הפעילות הנעשית בנכס ונחקר על כך בעת עדותו:

ראה סעיף 7 לתצהיר עד העוררת.

בתקירתו הוסיף העד:

" את כל הפעילויות הן יוזמות שלנו. את כל התהליך אנחנו יוזמים מאפס החל מהרעיון דרך צילום וכתיבה"

"...יש לנו הרבה פליירים שאנחנו מדפיסים אצלנו או חוברות קטנות..."

"...אנחנו עובדים במחשבים, תוכנות המדפסות אלה כלי העבודה שלנו..."

"... אני מפנה למדפסות המופיעות אצלך בתמונות ומשמשות להדפסות שמבוצעות אצלנו בנוסף יש גם קומה 4 מדפסות דיגיטליות ובכל קומה אחרת. בקומת המרתף מצויות 3-4 מדפסות דיגיטליות..."

"...פעולת העריכה של המגזינים מתבצעת ברובה בנכס..."

כל העובדים מוכשרים בהתאם לתפקיד.. כדוגמא מחלקת גרפיקה מורכבת מגרפיקאים אשר מקבלים הכשרה קבועה אצלנו..."

עד המשיב ליאור בארי העיד כי :

"לא ראיתי במקום פעילות מכירה שמתבצעת במקום ...

...., כל מה שראיתי מפורט בביקורת ובשרטוטים..

...למשל בקומה ראשונה ראיתי הרבה מגזינים לפני אריזה...

.... אם זו כוונתך לחומרי גלם, אז ראיתי חומרי גלם...

...אני חושב שראיתי בשטח נייר שהולך להדפסה, בטרם הדפסה, בקומת הקרקע....

...לא זכור לי שראיתי מכוונות גדולות של דפוס...

.. אולי בקומת המרתף ראיתי מחשבים ועמדות גרפיות...

...ביקרתי בעוד בתי דפוס ..

...להבנתי אין נכס זה דומה לבתי דפוס שראיתי..."

בטרם נתבקש להכריע בשאלת אופי השימוש שבנכס והסיווג המתאים לו יש להתמקד בעניין שינוי הסיווג בשנת המס 2010 לעומת שנות המס הקודמות בשים לב להחלטות הקודמות של ועדת הערר ולהסדר המוסכם אליו הגיעו הצדדים בעקבות הערעור המנהלי שהוגש לבית המשפט לעניינים מנהליים, הסכם שהוגבל בתוקפו עד ליום 31.12.2009 .

לטענת המשיב בשנת המס 2010 ערך מנהל הארנונה בחינה מחודשת של השימוש בפועל בנכס ונתמך גם בשינוי באקלים המשפטי לאור הפסיקה שקבעה כי יש לחייב הוצאות לאור בסיווג זה (בר"ם 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב) .

המשיב סקר מספר פסקי דין של בתי המשפט הקובעים כי בתחום הפיסקאלי מותר לרשות להשתחרר מהסכם פשרה וכי אין לטעון מעשה בית דין לגבי שנת מס אחת כתוצאה מהסכם פשרה ביחס לשנת מס אחרת.

אלא שפסקי הדין האלה, אומנם קובעים כי הרשות אינה כבולה לעולמי עד בכבלי הסדר הפשרה אך מפנים לשינוי עובדתי ולבדיקה חוזרת של העובדות בשטח בכל שנת מס.

הרשות אמנם אינה צריכה על פי הפסיקה לנקוט בהליך לביטול הסכם הפשרה או להשתחרר ממנו, אך עליה לבחון את העובדות בשטח ולהפעיל את שיקול הדעת המנהלי בכל מקרה ומקרה.

האם חלו שינויים עובדתיים בעניינינו המצדיקים סטייה מהוראות ההסדר שחל בשנות המס הקודמות. האם השינוי ב"אקלים המשפטי" כהגדרת המשיב מצדיק את הסטייה מההסדר אליו הגיעו הצדדים בשנים קודמות ואשר וועדות הערר ובית המשפט אישרו אותו ?

המשיב לא הציג תשתית עובדתית לשינוי שחל בפעילות בנכס.

הוא אף לא טוען לשינוי כזה.

טענת המשיב, אשר חוזרת גם בסיכום טענותיו כי **"הוא פעל כדין עת העמיד למבחן את שאלת סיווג הנכסים נשוא הערר"**.

עיינו בפסק דינה של כבוד השופטת קובו בעניין הוצאת הספרים עם העובד. פסד הדין ברור אלא שהוא מתייחס לתשתית עובדתית שאינה דומה אחד לאחד למקרה שבפנינו, ודאי לאחר ששמענו את עדי הצדדים. בעניין עם עובד נמצא חד משמעית כי פעילות ההדפסה והכריכה מתבצעות מתוך לנכס וכי בנכס מתבצעות פעולות כגון שיווק, הנהלת חשבונות ורכישת זכויות.

אנו מצביעים על ההבדל העובדתי מאחר והמשיב טוען כי לאור פסק הדין בעניין הוצאת הספרים עם עובד חל שינוי באקלים המשפטי המצדיק את סטיית המשיב מההסדר שחל בשנות המס הקודמות ביחס לנכס נשוא הערר.

נדמה לנו כי מאחר ואין זהות בממצאים העובדתיים בין פסק הדין בעניין הוצאת הספרים עם עובד לבין תיאור הפעילות בנכס כפי שנשמעה בפנינו מפי עד העוררת ועד המשיב, פער זה אינו יכול להצדיק התבססות על פסק הדין בעניין הוצאת הספרים עם עובד כשינוי באקלים המשפטי המצדיק סטייה מההסדר שנמצא נכון לשנות מס קודמות, במיוחד לאור העובדה שאין עליה למעשה עוררין לאחר שמיעת הראיות ועיון בסיכומי הצדדים, כי לא חל שינוי עובדתי בפעילות בנכס בשנות המס 2010-2012 לעומת שנת המס 2009.

לאור האמור לעיל ומאחר ולאחר שמיעת הראיות לא השתכנענו כי חל שינוי עובדתי בין מצב הנכס בעת מתן החלטות ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים בשנות המס 2007, 2008-2009 לבין מצבו בשנות המס הנדונות בערר זה, נכריע ראשית בעניין הסטייה בשנים 2010-2012 מההסדר שחל בשנות המס הקודמות.

ברור לכל כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטות הרכבים קודמים לה שניתנו באותו עניין. אין זה מסמכותה ואין זה ראוי מבחינת כלל כיבוד הערכאות והיציבות הנדרשת ממערכת מנהלית. האזרח, כמו גם הרשות, מסתמכים על יציבות זו, על כלל כיבוד הערכאות ועל השאיפה ליצור רצף הגיוני של החלטות שיפוטיות ומנהליות בכדי שניתן יהיה לכלכל את מדיניותם תוך הסתמכות סבירה.

מהסיבות דנן, מקום בו בחרו הצדדים להגיע להסכם פשרה שתשתיתו בהחלטה משנה קודמת המבוסס על עובדות מסוימות ואף הביאו אותו לאישור ועדות הערר או ערכאת הערעור, ועל אף שתחמו את תוקפו בזמן, הרי שבאותו עניין מצווים אנו לבדוק האם חל שינוי עובדתי או משפטי ביחס לעובדות ולמצב המשפטי שהיו בסיס להחלטות קודמות יותר של ועדת הערר.

במקרה דנן נמצא כי לא שינוי עובדתי שנמצא במסגרת ממצאי ביקורת הוא שהביא את העוררת לסווג את הנכס נשוא הערר בשונה מן העבר.

גם במסגרת עדותו של עד המשיב לא נמצאה, לא בתצהירו כמו גם לא בתשובתו במסגרת חקירתו ראייה התומכת בעמדה כאילו חל שינוי עובדתי בין מצב הנכס עובר לקבלת החלטות קודמות או הסכם הפשרה הקודם לבין מצבו בשנות המס 2010-2012.

לו היינו מוצאים כי יש מקום לסטות מהחלטות קודמות של ועדת הערר בטענה כי חל שינוי עובדתי עם השנים ו/או שינוי באקלים המשפטי, אפשר שהיינו מתרשמים מהראיות שהובאו בפנינו ביחס לסיווג הנכס כולו או חלקו אחרת כיום. אך בהחלטתנו זו איננו נכנסים לדיון ענייני בעניין סיווג הנכס או המבחנים לבחינת השימוש כשימוש כפעילות ייצורית או פעילות העונה לסיווג תעשייה.

אלא שלא יינתן לה לעוררת להחזיק במקל משני קצותיו. מרגע שבחרה להגן על החלטות קודמות של ועדת הערר אין להיעתר לטענה חלופית הקובעת כי יש לסווג את כל הנכס תחת סיווג "תעשייה".

הכלל עליו מבקש המשיב להתבסס לפיו אין הכרעה שיפוטית שניתנה בהתדיינות לגבי שנת מס אחת מקימה מחסום לפני התדיינות נוספת בין אותם צדדים לגבי שנת מס אחרת הוא נכון ומקובל באופן עקרוני וכללי, אך בבואנו לפרוט אותו לפרטים ולבחון האם יש ליישמו במקרה דנן לא מצאנו כל נימוק לעשות כן.

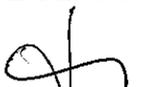
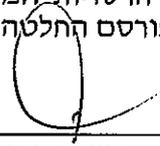
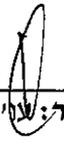
אשר על כן אנו מקבלים את הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכסים לפי ההסדר שנקבע בעבר ביחס לשנת המס 2009 וקובעים כי בשנות המס 2010-2012 יסווג הנכס לפי החלוקה שנקבעת בעבר כך ש 70% משטח הנכס יסווג תחת סיווג תעשייה ו 30% משטח הנכס תחת סיווג משרדים.

משלא נתבקשנו לעשות כן אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים היום 23.2.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 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 ור"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד אלון צדוק
שם הקלדנית: ענת לוי		

140009004 עררים מס'
140005800
140006822

שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סמארט סקול בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס בשטח 100 מ"ר ברחוב נחל איילון 37 תל אביב.

המשיב חייב את העוררת במחצית מהנכס בחיוב "משרדים" ובמחציתו השנייה בסיווג "בית תוכנה".

העוררת טוענת כי יש לסווג את כלל שטח הנכס תחת סיווג "בית תוכנה".

המשיב בחן את השימוש הנעשה על ידי העוררת בנכס ובהתאם לממצאי הביקורת הגיע למסקנה כי עיקר הפעילות בנכס והמודל העסקי לפיו מתנהלת העוררת, אינם מצדיקים להחיל את התעריף המוזל של בית תוכנה על כלל הנכס. לטענת המשיב "לפנים משורת הדין, סווגה מחצית משטח הנכס תחת סיווג "בית תוכנה".

תיק זה נדון ונשמע בפני הרכב קודם של ועדת הערר בראשותו של היו"ר עוה"ד בדראן אמיר אך עקב נבצרותו של ההרכב מלהמשיך ולדון הועבר להמשך דיון בפני הרכב זה.

הצדדים הגישו הודעה מוסכמת בדבר איחוד העררים דן עם ערר מספר 140009004 כך שהכרעת ועדת הערר תחול על שנות המס 2011-2013.

הצדדים הגיעו להסכמה לפיה הרכב הועדה הנוכחית ייתן החלטה בתיק בהתאם לחומר המצוי בתיק.

בהתאם לכך תינתן החלטתנו על סמך כתבי בית הדין, הראיות שהוצגו להרכב הקודם של הועדה וסיכומי טענות הצדדים אשר האחרון שבהם הוגש על ידי המשיב ביום 14.3.2013.

רבות נכתב ונפסק בעניין מחלוקות הדומות למחלוקת שבפנינו ובפרשנותו של הסעיף בצו הארנונה הקובע כי בית תוכנה צריך שיהיה עסק שעיסוקו העיקרי ייצור תוכנה.

האם הרימה העוררת את נטל הראיה לפיה בנכס נשוא הערר מתבצעת בעיקר פעילות ייצור תוכנה?

לאחר שבחנו את תצהירי הצדדים ואת העדויות שנשמעו בפנינו על ידי עד העוררת ועד המשיב הננו קובעים כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה ביחס לסעיף 3.3.3. לצו הארנונה והיא לא הצליחה לשכנע כי עיקר הפעילות בנכס הינה "ייצור תוכנה".

לא השתכנענו כי מבחינה כמותית ומהותית בנכס מתבצעת בעיקר פעילות לייצור תוכנה.

עדות עד העוררת כמו גם ממצאי הביקורת שהוצגו על ידי עד המשיב מראים כי מוצרה העיקרי של החברה פותח בעבר. אמנם העוררת טוענת שהיא עוסקת בשיפור ופיתוח תוכנות כמו סמארט סקול, ווב טופ ועוד אך עולה מהראיות שהובאו בפני ועדת הערר כי בנכס מתבצעות פעולות נוספות אשר אינן פעולות ייצור תוכנה כמו: מכירות, מתן שירות ללקוחות החברה שרכשו תוכנות, ופיתוח עסקי של תחומי עיסוק נוספים, גם אם הם משיקים לעולם הפיתוח התוכנה.

עד העוררת העיד כי לחברה 400 לקוחות שהם בתי ספר בארץ. מעדותו ניתן ללמוד כי ביחס ללקוחות אלה לא מתבצעת אך ורק פעילות ייצורית כי אם גם מתן שירות ו/או מכירות.

בעמ' 2 לפרוטוקול מיום 13.9.2012 מסביר עד העוררת באריכות את תהליך פיתוח התוכנות עבור בתי הספר ואת דרך התקנתן העצמאית על ידי הלקוח. יחד עם זאת עד העוררת מסביר כי נלווית לפעילות פיתוח התוכנה גם פעילות מכירתית ("יש לנו אשת מכירות שתפקידה מחולק קביעת פגישות ... עיקר הכנסות החברה הם ממכירת תוכנות לבתי ספר ... יש לנו פונקציה של תמיכה טכנית שתומכת בלקוחות ... יש אפשרות לא לרכוש את התוכנה אלא לקבל שירות של שינוי ... לרוב הלקוחות יש גם את השינוי וגם את התוכנה .. אנחנו משלמים למשכרים ...")

בעמ' 3 לפרטיכל מוסיף עד העוררת :

"התשלום שאנחנו מקבלים כולל את התוכנה, הפיתוחים העתידיים שלנו, את אחסון בשרתים ואת התמיכה.... במקרים מסוימים אנחנו מתבקשים להגיע ללקוח לבית הספר להעביר הדרכה למורים כאשר הם אינם מסוגלים בעצמם להטמיע את התוכנה..."

ראה גם את סעיף 8 לסיכומי העוררת המתאר את מצבת העובדים של החברה.

ראה גם את תצהיר עד המשיב ודו"ח ממצאי הביקורת (סעיפים 6-7 בעיקר) עדות שלא נסתרה בעת חקירת עד המשיב על תצהירו.

דומה שאין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת מפתחת לפחות בחלק מהנכס תוכנה. כתיבת תוכנה ופיתוחה נכנסת תחת מסגרת סיווג הנכס כ"בית תוכנה" על פי צו הארנונה אלא שחלק הנכס שלא סווג תחת "בית תוכנה", אינו חוסה בצילו של סעיף 3.3.3. לצו הארנונה.

על כל פנים, העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח אחרת.

בית המשפט אמר את דברו באשר לסיווג נכסים כבתי תוכנה והציע סיווג מחמיר אשר בין השאר יתבסס על ההוכחה לפיה בנכס עוסקת העוררת ביצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. (ראה לעניין זה עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עירית תל אביב). בפרשת ווב סנס נתן בית המשפט דגש הן לעניין המבחן המהותי אך גם למבחן הכמותי. בחינת אופי העסק כפי שעלה מעדויות הצדדים במקרה דנן מלמד כי העוררת לא הוכיחה כי עיקר הפעילות בנכס, הינה פעילות ייצורית.

העוררת לא הוכיחה כי עיקר העיסוק בתוכנה מהווה למעשה יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. זאת בנוסף לקיומן של פעילויות נוספות בנכס כמו מכירות ושירות לקוחות כאמור.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר וקובעים כי העוררת לא הרימה את הנטל הנדרש בכדי לשנות את החלטתו של מנהל הארנונה בכל הקשור לסיווג הנכס כולו. לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת מנהל הארנונה לסווג רק את מחצית מהנכס כבית תוכנה, לא התעלמנו מהערות לפיה החלטתו זו נתקבלה "לפנים משורת הדין".

בשל דרך התנהלות התיק לא מצאנו מקום לחייב את העוררת בהוצאות.

ניתן והודע ביום 23.2.2014 בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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 אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כד באדר-א תשע"ד
24.02.2014
מספר ערר : 140007691 / 08:24
140007779
מספר ועדה: 10960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: זכריה אליהן

- נ ג ד -

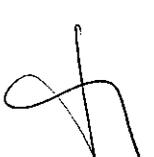
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

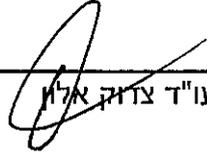
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה הערר התקבל חלקית בהתאם להסכמת הצדדים לפיה: יינתן פטור בגין נכס ריק החל מיום 12/3/2012 (בכפוף לכך שפטור כזה לא נוצל ע"י המחזיק ו/או הבעלים הנכחי) ואילו החל מיום 12/9/2012 יינתן לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש וזאת עד תום שנת 2013.
ביחס לשנת 2014 העורר ו/או כונס הנכסים ככל שקיים כזה, יהיו רשאים כמובן להגיש בקשה להמשך תחולת הפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש שתבחן ע"י המשיב בנוהל המקובל לרבות ביקורת בנכס.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2014.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדות 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 : כד באדר-א תשעד
24.02.2014
מספר ערר : 140009513 / 11:27
מספר ועדה: 10960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טויטו שלמה

- ד ג נ -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2014.

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



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

תאריך : כד באדר-א תשעד
24.02.2014
מספר ערר : 140009457 / 11:39
מספר ועדה: 10960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עיצובי פז בע"מ

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ככל הנראה זנחה העוררת את הערר.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

תאריך : כד באדר-א תשעד
24.02.2014
מספר ערר : 140009690 / 11:46
מספר ועדה: 10960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: עקביאן הרצל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

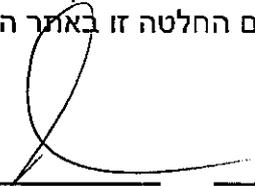
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 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 לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד באדר-א תשע"ד
24.02.2014
מספר ערר : 140008870 / 12:27
מספר ועדה : 10960

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

העורר/ת: המבחן של המדינה - מבחן הכדאיות והאיכות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 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 ור"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כד באדר-א תשעד
24.02.2014
מספר ערר : 140009318 / 13:06
מספר ועדה: 10960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סוירי אילן

- נ ג ד -

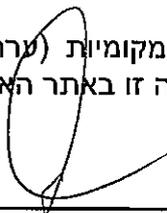
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

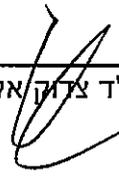
החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדות ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי