

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 1 באדר-ב תשעו
16.03.2016
מספר ערר : 140013654 / 11:48
מספר ועדה : 11332

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מילנד השקעות בע"מ, כסיף אהוד, מיזליץ כסיף גנית

נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה לפיה ככל שהעירייה תענה כי אכן דירת הגג סווגה לפני השיפוץ בסיווג מגורים היא תחויב לפי סיווג מגורים החל מיום 16.6.15 ולא החל מיום 20.9.15. במידה ולא יישאר הסיווג על כנו בגין התקופה האמורה.

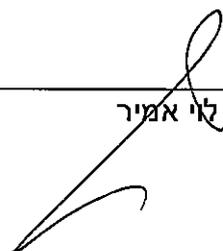
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.03.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

עֶרֶךְ 140011691

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

פרץ חדווה שמחה

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. ענייניו של ערר זה הינו נכס המוחזק ברח' אחד העם 20 בתל אביב הידוע כנכס מס' 2000137897 ת-ן לקוח 10010136 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. על פי היתר הבניה שהוצא לנכס ניתן לבעל הנכס אישור לבצע פעולות של הריסה בקומת הקרקע, ושל החלפת גג הרעפים בקומה ב'.
- 2.2. ביוני 2013 נהרס גג הרעפים ע"י בעל הנכס, באופן שפגע קשות בגלריה ובחנות.
- 2.3. לאור האמור, ביום 13/6/13 הודענו למשיב כי היות ואין גישה קבועה לגלריה, יש לבטל את החיובים בגין שטח הגלריה.
- 2.4. בתורף שלאחר מכן ירדו על המבנה מי גשמים עזים ביותר, שתדרו לתוך הגלריה ומשם לחנות, אשר גרמו נזק גדול מאוד לספרים.
- 2.5. לאור הבנייה והשיפוץ, לרבות ובמיוחד בגין הפיגומים והלוחות שהוקמו מסביב למבנה, נחסמה הגישה לנכס.
- החל מנובמבר 2013 הנכס היה הרוס, ועובדי בעל הנכס חסמו את הגישה לנכס, באמצעות פיגומים ולוחות מתכת.
- 2.6. לאור המצב דלעיל לא ניתן היה לשבת בנכס, ובפועל לא ישבו בו.
- 2.7. המצב המתואר לעיל מצדיק מתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, לגלריה מיוני 2013, ולחנות כולה מחדש נובמבר 2013.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. ביום 13.6.13 פנתה העוררת בבקשה לבטל את חיובי הארנונה בגין שטח הגלריה מאחר, ואין גישה קבועה לגלריה.
- 3.2. בעקבות ביקורת שנערכה בנכס ביום 16.6.13, במסגרתה עלה חוקר החוף מטעם המשיב לגלריה באמצעות מדרגות נסתרות (אקורדיון/סולם), והתברר כי בגלריה קיימת תקרה, ואין חור בקיר כטענת העוררת, אלא "קיר מקולף", נדחתה בקשה של העוררת.
- 3.3. אף שהסולם אינו מחובר דרך קבע לרצפת הנכס אלא לגלריה בלבד אין בכך כדי לבטל את חיוב הגלריה, שכן מתקן עליה לגלריה המחובר רק לגלריה מהווה גם הוא מתקן עליה קבוע.
- 3.4. ביום 23.4.14 פנתה העוררת בבקשה לביטול החיובים בגין הנכס החל מחדש נובמבר 2013, בטענה שהנכס והגלריה אינם ראויים לשימוש.
- 3.5. לאחר בחינה של הנכס ובקשת חברת אחד העם 20 בע"מ לבצע חילופי מתזיקים בנכס על שמה, בוטל רישום העוררת כמחזיקה בנכס החל מיום 27.4.14.
- 3.6. מבדיקה במסמכי העירייה אין פניה של העוררת לקבלת פטור נכס לא ראוי לשימוש בין שתי הפניות המצוינות לעיל, והעוררת אף אינה טוענת אתרת.

3.7. העוררת לא פנתה לקבלת הפטור במועד. על פי הפסיקה דרישת מסירת ההודעה היא קונסטיטוטטיבית, והפטור מוחל (ככל שיש עמידה בשאר תנאי הסעיף) מיום מסירת ההודעה בלבד. ההודעה היא מהותית על מנת לאפשר לבחון בזמן אמת את הטענות בדבר הנזק והשיפוצים. האינטרס הציבורי מחייב כי הקופה הציבורית לא תעניק פטורים והטבות, על חשבון הציבור כולו, אלא אם הם מוצדקים ומבוססים. נישום שמבצע שיפוץ אך לא מודיע על כך לעירייה שולל את האפשרות לבחון את טענותיו כראוי, ומסכל את היכולת לעמוד על טיבו של השיפוץ.

3.8. העוררת לא הציגה ראיות המוכיחות כי אכן עזבה את הנכס בנובמבר 2013. לדוגמא: קבלות על ביצוע מעבר החנות לכתובת אחרת, חוזה שכירות / רכישה בנכס אחר, אישור הגשת תלונה במשטרה (כפי שטוענת העוררת בתצהירה), ותמונות המציגות את מצבו הפיסי של הנכס וכו'.

3.9. העוררת הציגה אך ורק ריכוז חיובים / זיכויים של חברת השמל אשר אינם מעידים כי הנכס היה לא ראוי לשימוש, שכן היה חיוב בגין השמל אף אם הוא בהערכה כפי שטוענת העוררת, ועל כן לא ניתן לבחון כלל האם הנכס עומד בקריטריונים של מתן הפטור אף בטרם מתן ההודעה.

4. תמצית תשובת העוררת לתגובת המשיב

4.1. כל חשבונות החשמל של החנות נעשו על פי הערכה היות והחנות הייתה סגורה. לבסוף נבדק המונה והתקבל מחברת החשמל זיכוי, כעולה מדו"ח ריכוז חשבון חיובים וזיכויים, שהוגש על ידי העוררת.

4.2. דו"ח הביקורת שנערך מטעם המשיב נערך באופן חובבני ולא באופן מקצועי. בדו"ח כתב החוקר דברים שוליים ודברים שאינם נכונים, את הדברים החשובים החוקר לא זכר, דברים חשובים מתוך התלונות שהיה חייב לכתוב אותן בדו"ח הוא לא כתב.

4.3. בזמן הבדיקה החנות וכל המבנה היו תחת פיגומים. מסביב לחנות היו לוחות מתכת החוסמים את החנות. היו פתחים גדולים בקירות של החנות והגלריה וגג הרעפים היה הרוס, שיפוץ המבנה בוצע לפי היתר הבנייה שקיבל בעל הנכס.

4.4. מצב החנות והגלריה בתודש נובמבר 2013 הגיע לרמת חידלון, והנכס היה בלתי ראוי לשימוש. אנו עברנו מהחנות ועובדי הקבלן עבדו באותו זמן בתוך החנות.

4.5. המשיב לא חקר עדים ולא הציג שום ראיה בפני הועדה, והתמונות שצורפו לדוח הביקורת אין להם שום ערך ראייתי מהסיבה שלא היו הסברים מתחת לתמונות, ולא ניתן להבין את השייכות של התמונה למוצג בה.

5. דיון והפדעה

5.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר בחלקו.

5.2. הרינו דוחים את טענות העוררת באשר לבקשה למתן פטור לגלריה החל מיוני 2013, בהעדר גישה קבועה לגלריה.

צודק המשיב, כי הגם שהסולם לא היה אינו מחובר דרך קבע לרצפת הנכס אלא לגלריה בלבד, לא היה בכך כדי לבטל את חיוב הגלריה, שכן גם מותקן עליה המחובר רק לגלריה, מהווה מותקן עליה קבוע.

5.3. באשר למצב הגלריה באותה תקופה, מהימנה עלינו עדות החוקר מטעם המשיב, ולא מצאנו ממש בטענות העוררת בעניין זה.

5.4. באשר לבקשה למתן פטור מחודש נובמבר 2013, לנכס כולו, הרי אנו סבורים כי יש לקבלה בחלקה.

5.5. אין חולק על כי הודעת העוררת כי הנכס אינו ראוי לשימוש נשלחה למשיב רק ביום 23.4.14, וכי העוררת מבקשת להחיל הפטור החל מנובמבר 2013.

5.6. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

5.7. איננו חולקים על תשיבות מועד משלוח ההודעה בדבר היות נכס לא ראוי לשימוש, ועל חיוניותה לצורך מתן פטור, ואולם איננו מקבלים את טענת המשיב, כי מדובר בדרישה בלעדית אין.

ראה לעניין זה:

עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב;

ע"ר 140001158 ב.ת.א החזקות נ' עיריית ת"א;

רוסטוביץ, ארנונה עירונית, ספר ראשון, בעמ' 595.

5.8. נשאלת השאלה אם כן, האם העוררת המציאה די ראיות שיעידו על כי הנכס לא היה ראוי לשימוש וכי היא לא יושבה בו, גם קודם למשלוח ההודעה.

5.9. על פי ההלכה שנקבעה במגרש המוצלח יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיבנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אפידנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר."

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

5.10. מצב הנכס כפי שהיה בעת משלוח הודעת העוררת, העובדה שהעוררת אכן עזבה את הנכס ודווח על חילופי מחזיקים, עדותה של העוררת לה מצטרפים דפי ריכוז חשבונות החשמל המעידים על העדר חיוב בחשמל בחודשים מרץ ואפריל 2014, ועל מתן זיכוי בגין כמות קוויט"ש השווה לצריכה ממוצעת של כחודשיים, מביאים אותנו למסקנה, גם אם לא בלי היסוס, כי העוררת הרימה את הנטל להוכיח, הנכס לא היה ראוי לשימוש, וכי העוררת לא ישבה בו בחודשים ינואר - אפריל 2014.

5.11. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, וקובעים כי יש ליתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפק' העיריות, לחודשים ינואר - אפריל 2014.

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

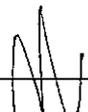
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 16.03.16


חברה: שיבל גורן, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חברה: עו"ד שירלי קדם
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העורר: בוקס יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב נחלת יצחק 32 בתל אביב, שהיה בחזקת העורר עד ליום 19.8.15.

טענות העורר

2. במסגרת הערר טען העורר כי בהתאם להודעה שניתנה על ידו וביקורת שנערכה בנכס, היה מקום לפטור אותו מתשלום ארנונה בעילה של פטור נכס ריק החל מיום 26.6.15 ועד למועד סיום החזקה בנכס.

3. העורר טען כי כל הציוד שנמצא בנכס בגינו לא הוענק הפטור, הינו 4 שולחנות ושידה שהתקבלו עם המשרד והעורר נדרש להשיבם עם סיום החוזה. כמו כן, המושכר כלל מחסן משותף עם דייר שכן, וכל הציוד שנמצא בו שייך לשכן.

טענות המשיב

4. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי בעקבות הבקשה שהוגשה על ידי העורר, נערכה בנכס ביקורת בתאריך 21.7.15. על פי ממצאי הביקורת, הנכס לא היה ריק והיה בו ריהוט משרדי רב כגון: ארונות, שולחנות, כונניות, ארגזים, קלסרים, כיסאות וכדומה.

5. המשיב טען כי בהתאם לסעיף 13(א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 מתן פטור נכס ריק כפוף לעמידה בתנאים כדלקמן:
"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור המפורט למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו."

6. כך, בהתאם לתקנות מחוייב הנכס להיות ריק וללא שימוש. המשיב הפנה לפסיקה הרלוונטית בהתייחס למונח "נכס ריק".

7. המשיב טען כי בנסיבות דנן אין אפשרות חוקית להעניק את ההנחה המבוקשת ויש לדחות את הערר.

מסגרת הדיון בערר

8. ביום 2.3.16 קיימנו דיון בנוכחות הצדדים. הצדדים טענו כי אין צורך בהליך של הבאת ראיות והוועדה התבקשה ליתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק.

דיון והכרעה

9. סעיף 13 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), קובע, כי:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן,
למחזיק של בנין רק שאין משתמשים בו במשך תקופה
מצטברת..."

10. בענייננו, הביקורת שנערכה בנכס ביום 21.7.15 העלתה כי בנכס ריהוט, חלקו במערום כדלקמן: בתמונות רואים כוננית, מחשב שולחני על הרצפה, קלסרים, שואב אבק, מספר שולחנות, מספר כיסאות, קלסרים. כמו כן נראו ארגזים שלפי דברי העורר בפנינו הם נמצאו בממ"ד שהוא משותף לדייר שכן, והעורר חוייב בגינו בשטח של 6 מ"ר בלבד.

11. בבחינת העובדות שהתבררו ועל פי הכללים שנקבעו בפסיקה לעניין זה, לא ניתן לראות בנכס כנכס ריק.

12. בע"ש 261/92 (ת"א) זניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.93), התייחס בית המשפט המחוזי לתנאים הנדרשים למתן פטור נכס ריק וקבע מפורשות כי הנכס מחוייב להיות ריק מכל אדם בחפץ:

"עלינו לתת לביטוי ריק את המשמעות הנודעת
בלשונו. במילה "ריק" התכוון המחוקק לקבוע שהנכס
יהיה ריק מכל חפץ באופן מוחלט. ואכן הפירוש של
המילה "ריק" במילון אבן שושן הוא: "אין בתוכו כלום
או שהוצא כל מה שהיה בו".

לסיכום: סבורני כי התכלית החקיקתית העומדת
בבסיס המילים "בניין ריק שאין משתמשים בו" הינה
כי לצורך קבלת הפטור מארנונה, אין די בכך שהנכס לא

יהיה בשימוש אלא יש צורך שיתמלאו שני תנאים מצטברים, והם: הבניין ריק ואין משתמשים בו. אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן לנכס מתשלום ארנונה כללית. בענייננו לא נתמלא התנאי לפיו הבניין "ריק" ולכן אין המערערות זכאיות לפטור הנדרש על ידן".

13. הנה כי כן, לא די בעובדה כי הנכס חדל מלהיות בשימוש. לצורך קבלת הפטור שומה היה לפנות את הנכס לחלוטין. אנו סבורים כי גם הנימוק שניתן על ידי העורר בדבר כך שמדובר בריהוט שצריך להישאר בנכס לצורך החזרתו למשכיר אינו נימוק מספק על מנת להתגבר על אי עמידה בתנאים לקבלת פטור נכס ריק. הבחינה היא בהתייחס למצב הנכס והנכס אינו ריק.

14. קביעתנו כאמור מתייחסת גם לממ"ד בו החזיק העורר במשותף עם דייר שכן, כאשר בחדר זה נמצאו ארגזים וגם הוא לא היה ריק. לא ניתן לשייך את החפצים שבחדר זה למאן שהוא, לא כל שכן בהיבט הרעיוני שכן החיוב הינו באופן יחסי להחזקה במשותף בכל השטח, ורק לצורכי חיוב, החיוב הינו באופן יחסי בין השניים.

סיכום

15. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

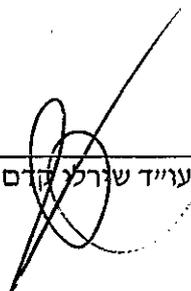
16. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

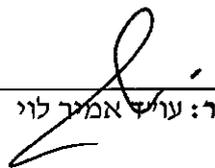
ניתן בהעדר הצדדים ביום 16.3.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שרלן קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חברה: עו"ד שירלי קדם
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העוררת: כח ישרון בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של הערר שבפנינו בסוגיית סיווגו של נכס שבחזקת העוררת ברח' רבניצקי 5 בתל אביב.

טענות העוררת

2. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי בהתאם להסכם פשרה בינה למשיב מיום 5.8.12 חויב הנכס בשטח של 128 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה ובשטח של 70 מ"ר בסיווג מסחר. העוררת טענה כי החל מתאריך 1.1.15 חויב הנכס בגין מלוא שטחו (198 מ"ר) בסיווג מסחר.
3. העוררת טענה כי בנכס נעשה שימוש כמעבדה לתיקון ולשיפוץ מוצרי חשמל ביתיים. הפעילות מתבצעת עבור מספר רב של יבואנים של מכשירי חשמל, רשתות למכירת מוצרי חשמל וחברות ביטוח. מוצרים תקולים שלא ניתן לתקן בבית הלקוח מובאים לנכס ושם מתוקנים על ידי טכנאי. בנכס לא נעשית כל פעילות אחרת למעט שיפוץ ותיקון מוצרי חשמל.
4. בקומת הקרקע מתזיקה העוררת יחידה נפרדת שמשמשת כמשרד ושמשוגת בסיווג מסחר. משם מפעילה העוררת גם אתר אינטרנט למכירת מוצרים שונים.
5. העוררת טענה כי החלטת המשיב בהשגה הינה מוטעית ונטולת בסיס. כן נטען, כי בנכס אין אחסון אלא רק מוצרי חשמל מקולקלים שהגיעו לנכס לצורך תיקון. לעוררת אין תצוגה או מלאי ואין כל נגיעה בין פעילות המכירה שבמשרד לפעילות המעבדה בנכס נשוא הערר.

טענות המשיב

6. בכתב התשובה טען המשיב כי בחלק מהנכס מתקיימת פעילות מסחרית מובהקת, כך למשל מודה העוררת כי היא עוסקת גם בניהול אתר אינטרנט למכירת מוצרי חשמל ולמכירת מיינקות לעגלים ולטלאים. פעילות זו הינה מסחרית מובהקת. כן נטען כי ממצאי הביקורת מעלים כי קיימים בנכס גם מוצרים חדשים.
7. מעבר לכך נטען, כי גם הפעילות שעניינה תיקון של מכשירי חשמל אינה עונה לדרישות הפסיקה לצורך סיווג בית מלאכה. העוררת הפנתה לפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט העליון בעניין עע"ם 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים. לעניין זה טענה העוררת כי פעילות מלאכה הוגדרה כך שיש בה רכיב של מתן שירות ללקוח קונקרטי המגיע לבית המלאכה והוא בעל מאפיין תעשייתי. המשיב טען כי לפי טענת העוררת לא מגיע איש לנכס לתקן את מוצרי החשמל שלו ולכן לא ניתן לטעון כי העוררת מספקת שירות מקצועי ללקוח קונקרטי המגיע לנכס.
8. כן נטען כי לא מדובר בשירות אישי ונחוץ שיהיה נגיש בדומה לפעילות של סנדלר או שען.
9. המשיב טען כי העוררת אינה אלא קבלן משנה אשר מספק שירות תומך ליבואנים ולרשתות החשמל ואין בפעילות זו משום בית מלאכה אשר קיימת הצדקה להקל עליו בסיווג הארנונה.

מסגרת הדיון בערר

10. ביום 11.11.15 קיימנו דיון מקדמי ולבקשת הצדדים נקבע התיק לדיון הוכחות. דיון ההוכחות התקיים ביום 20.1.16 לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים. בתום דיון ההוכחות נקבע התיק להגשת סיכומים ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.
11. נציין כי הצדדים הסכימו כי החלטה בתיק ערר זה תחול גם על שנת המס 2016 ללא צורך בהגשת השגה וערר נפרדים, ובכפוף לכך שלא יימצא שחל שינוי עובדתי או משפטי בנכס. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה כך שההכרעה בתיק ערר זה תחול גם על שנת 2016.

דיון והכרעה

12. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע על ידי בית המשפט כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר".

13. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

14. לענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה של עיריית תל אביב:

א. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר דן בבתי מלאכה ובמפעלי תעשייה.

ב. סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר דן בסיווג העסקי, 'בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר'.

15. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200; 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"), הם 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.

ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

16. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

17. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן להפנות גם למבחנים הבאים :

א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").

ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווג של הנכס כתעשייה.

18. בהתייחס לסיווג מלאכה נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון שניתן 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"). שם 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).

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.

19. על פי הפסיקה, בית המשפט העליון לא הוציא מכלל אפשרות ש"בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון – במידה רבה – יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור" (ר' עניין מישל מרסייה בפסקה כ"ט).

20. בעניין עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים דן בית המשפט העליון במשמעות המונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים". בית המשפט התייחס לסיווג מלאכה כן:

"בתווך בין שתי הקבוצות הללו (תעשייה בצד האחד ושירותים בצד השני – א.ל.), מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל'מלאכה', אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית. (הדגשה הוספה א.ל.).

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של 'מלאכה' או 'בית מלאכה'....".

21. בענייננו התבררו העובדות הבאות: בנכס מתבצעת פעילות של תיקון ושיפוץ מוצרי חשמל ביתיים. הפעילות מתבצעת כשירות עבור יבואני מכשירי חשמל, רשתות למכירת מוצרי חשמל וחברות ביטוח.

מוצרים שלא ניתן לתקנם בבית הלקוח מובאים לנכס לצורך תיקון. כמו כן, יבואנים מביאים לנכס דגמים חדשים של מוצרים לצורך בדיקה והתאמה לישראל. החברה נותנת להם חוות דעת לקבלת החלטה אם לייבא את המוצר אם לאו. לאחר מכן, המוצר נבדק על ידי מכון התקנים. כאשר טכנאי בודק מוצר בבית הלקוח אולם לא ניתן לתקנו במקום, מביאים את המוצר למעבדה לצורך התיקון ולאחר מכן מתזירים אותו ללקוח. בעדותו של מר רוני חרותי הוא הבהיר כי השירות יכול להינתן גם למשווקים עצמם בהתייחס למוצרים שטרם נמכרו וזקוקים לתיקון. בעסק פועלים 5 עובדים. כל העובדים הם טכנאי שירות. עובד אחד עוסק בתיקון מנועים במקום. מר חרותי מבצע את עבודת האלקטרוניקה במקום ובנוסף מועסקים שני טכנאי שירות חוץ (מאיר ויניב). למאיר תעודה בתחום הגז ולכולם יש ניסיון של שנים בתחום

עבודתם.

הכנסות החברה הם בעיקר מתיקונים של מוצרי החשמל. יש לחברה גם הכנסות מאתר האינטרנט אולם הפעילות המסחרית מתבצעת מהחנות בקומת הקרקע ולא מהנכס.

22. מר חרותי תאר את הממצאים מהתמונות שצורפו לדוח הביקורת מטעם המשיב והבהיר כי בתמונות ניתן לראות מכונת כביסה של יבואן שהביא אותה לבדיקה, כיריים שחזרו ממכון התקנים לאתר בדיקה-שייכים ליבואן. הפעילות מול מכון התקנים מתבצעת על ידי היבואן ולא על ידם. מר חירותי התייחס גם למקרר שנמצא בנכס ואשר משמש לצורך תכנות כרטיס אלקטרוני. הוא הסביר כי קיימים מקרים בהם לא ניתן או לא כדאי לתקן מוצר חשמלי ואז המוצר נזרק על ידם ולא נשאר בנכס.

23. לנכס כניסה נפרדת ישירות מבחוץ. בנכס עצמו אין משרד ובמקום שצויין בביקורת כמשרד שירות הכוונה היא שזו עמדת הטכנאי.

24. הקשר עם הספקים, הקריאות וההזמנות, הכל מתבצע באמצעות המשרד בקומת הקרקע ולא מהנכס.

25. בדוח הביקורת שהוגש מטעם המשיב במסגרת תצהיר מטעמו צויין כי הנכס משמש לתיקון מוצרי חשמל (מקררים, שואבי אבק, מכונות כביסה וייבוש וכו'). אופי העבודה במקום: קבלת מוצרי חשמל תקולים מסוחרים, תיקון, מסירת המוצר לאחר התיקון מתבצעת מהמקום לידי שליחים. אין קבלת קהל ללקוחות פרטיים. ע"ג תשריט הנכס צויין השימושים הבאים: אחסנת חלקי חילוף, מוצרי חשמל לפני תיקון, אחסנת חלקי חילוף+מעבדה, מעבדת תיקון, מוצרי חשמל לאחר תיקון, אחסנת+מעבדה לתיקון חלקי חשמל קטנים, משרד שירות.

26. בבחינת העובדות שהוכחו בפנינו ובכלל זה יישום המבחנים שנקבעו בפסיקה, אנו סבורים כי יש לראות בפעילות אשר מתבצעת בנכס ככזו אשר עומדת בתנאים לסיווג מלאכה ומשכך, יש לקבל את הערר.

27. כפי שהובהר בפסיקתו של בית המשפט העליון בעניין זהר אליהו, בתי מלאכה מאופיינים במרכיב שירותי, שהוא בעל מאפיין תעשייתי במובן של עבודת כפיים. בענייננו, בנכס מתבצעת פעולה של תיקון מוצרי חשמל על ידי אנשי מקצוע וטכנאים וזו ליבת הפעילות בנכס.

28. החלטת המשיב אינה יכולה לעמוד גם מהטעם שבבסיסה עומדת הטענה כי העוררת עוסקת בייבוא ובשיווק של מוצרי חשמל, וכי עיקר השימוש בנכס הנו לאחסנת מוצרי חשמל חדשים וישנים וחלקי חילוף.

29. כפי שהתברר מבחינה עובדתית, בנכס לא מתבצעת אחסנה. ומהנכס לא מתבצעת פעולה של ייבוא או שיווק של מוצרים. העוררת הוכיחה כי הפעילות המסחרית מתבצעת בחנות בקומת הקרקע ולא בנכס וכי בנכס אין מלאי או פעילות מסחרית. גם אם לעוררת כחברה בע"מ, פעילות נוספת תחת אותה יישות משפטית, המבחן אותו עלינו לבחון הוא מבחן השימוש בנכס. מעבר לכך שהעוררת הוכיחה כי אותה פעילות מסחרית אינה מתבצעת מהנכס אלא מהחנות בקומת הקרקע (כולל פעילות של אתר האינטרנט), הוכח כי בנכס עצמו מתבצעת עבודת הכפיים של תיקון המוצרים. גם העובדה שהעוררת מבצעת תיקונים גם בבית הלקוח אינה גורעת מעצם השימוש שמתבצע בנכס וכפי שהוכח, הנכס משמש את העוררת לצורך ביצוע תיקונים שלא ניתן לתקן בבית הלקוח כך שהעובדה שמתבצעת פעילות ראשונית בבית הלקוח ולאחר מכן מובא המוצר לנכס בליט ברירה לצורך התיקון, מחזקת עוד יותר את הקביעה כי בנכס מתבצעת פעילות כבית מלאכה, כמעבדה טכנית.

30. טענת המשיב כי השירות לא ניתן ללקוח ספציפי תמוה ולא ניתן לקבל. השירות ניתן ללקוחות ספציפיים וגם אם הדבר מתבצע באמצעות חוזי שירות ליבואנים ולמשווקים שונים, אין בכך כדי לגרוע מעצם הפעילות הטכנית שמתבצעת במקום שהיא הרלוונטית לעניין קביעת הסיווג.

31. נציין כי הקביעה האמורה לעיל עולה גם בקנה אחד עם ממצאי הביקורת שנערכה מטעם המשיב כאשר ממנה עולה כי הפעילות בנכס הינה פעילות של תיקון מוצרי חשמל שונים. זאת ניתן לראות הן בדוח הביקורת, הן מהכיתוב ע"ג תשריט הנכס והן מהתמונות עצמן שצולמו במקום. בתמונות ניתן לראות מוצרי חשמל שונים שבתיקון, חלקים שונים שמשמשים לתיקון, כלי עבודה ומכשירי תיקון ועבודה, שולחנות ועגלות עבודה. לא הוכח כי בנכס מלאי או מוצרים למכירה כלל. הוכח כי כלל המוצרים הם כאלה שנמצאים בנכס בשלב של "מעברי" לבדיקה ותיקון וחזרה ללקוח או למשווק, לו שייך המוצר.

32. נוסף כי תמיכה נוספת מצאנו גם בחומר הרב שצורף לתצהירו של מר חרותי ובכלל זה תעודות אחריות, חשבוניות וכו', מהם ניתן ללמוד כי בנכס מתבצעת פעילות של תיקון מוצרים מקולקלים. על פי תעודת אחריות של חברת י. שלום בע"מ למקרר מתוצרת שארפ, שירות התיקונים ניתן על ידי העוררת, כאשר המעבדה המרכזית באיזור המרכז היא בנכס; באופן דומה ניתן ללמוד את הדברים גם מתעודת אחריות של טכנולוקס מוצרי חשמל ביתיים, מתעודת אחריות למכונת כביסה שניתנה על ידי נ.ס. אלקטרוהו הפצת מוצרי חשמל

בע"מ, מתעודת אחריות למקרר ביתי של וולד אוף סאטילייט בע"מ, מתעודת אחריות של SNBN יבוא בע"מ, מתעודת אחריות למדיח כלים/מייבש כביסה מתוצרת KELVINATOR שניתנה על ידי חברת די.אס הידור בע"מ. כן הוצגו לנו מסמכים שניתנו על ידי העוררת בעבור תיקונים: מסמך מיום 7.10.14 שניתן על ידי העוררת לאבי סופר בעבור "תיקון מכונה במפעל" למקרר סמסונג. ע"ג המסמך צויין: פתיחת סתימות, כרטיס אינוורטר, עבודה; מסמך מיום 3.12.14 שניתן על ידי העוררת עבור תיקון מכונה במפעל בגין מכונת סמסונג.

33. הדברים שנקבעו בעניין אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, יפים לענייננו כאשר המאפיינים בנכס הינם תעשייתיים במובן של עבודת כפיים ועבודה טכנית ועומדים בהגדרת המונח מלאכה.

34. לאור האמור אנו מקבלים את הערר.

35. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

36. ניתן בהעדר הצדדים ביום 16.3.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העירייה.

חבר: ד"ר אורנה רויח

חברה: עו"ד שלמה קדם

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר 140011116

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העורר: צבי גבאי

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס המוחזק על ידי העורר ברח' גורדון יהודה ליב 77 בתל אביב, הידוע כנכס מס' 2000134016 ח-ן לקוח 10701027 (להלן: "הנכס")

2. תמצית טיעוני העורר

2.1. ערר זה הסתבך והסתרב לא לצורך, באשמתו הבלעדית של המשיב שבהתקשות בלתי מובנת סירב לאחד ערר זה עם ערר 140012127 בו נדון פיצול הנכס, וזאת הגם שברור שהנושאים שבמחלוקת כרוכים אחד בשני, זאת למרות בקשה שהוגשה בתחילת ההליכים, ובקשה נוספת עליה חזר העורר בסיום ההליכים.

החלטת הועדה היתה כי "הגם שניתן לייעל את ההליך ע"י איחוד תיקים, הגם שבשני העררים עולות סוגיות שאינן בהכרח זהות, אין אנו מוצאים לאחד בשלב זה את ההליכים לאור התנגדות המשיב. העורר יוכל להעלות נושא זה בסיכומיו ולדרוש הוצאות..."

לאור האמור, וללא קשר לתוצאות ההליך, העורר עומד על זכותו לפסיקת הוצאות בשים לב לכך שהתנהלות המשיב סרבלה ללא צורך דיון בערר פשוט.

2.2. העורר מחזיק בדירה זו קומתית, אשר נוצרה מאיחוד של שתי דירות גג שהיו בהיתר המקורי בבניין ברחוב גורדון 77.

2.3. בין השנים 1998-2007 התגוררה המשפחה בשתי הדירות ללא איחודן בהיתר, ובשנים אלו חויבה כיחידה אחת של 200 מ"ר, ולא כשתי דירות נפרדות בנות 100 מ"ר מה שהביא לחיוב גבוה יותר.

2.4. העורר ביקש מהעירייה לפצל את הדירה לשני חשבונות, ולהעביר על שם המחזיקה – גב' מארי בן דב, על פי הסכם שכירות שנכרת עימה, דירה בשטח 88 מ"ר.

2.5. המשיב סירב לבקשה תוך שהוא יוצא מנקודת הנחה שגויה ומוטעית, לפיה העורר הינו "עבריין בניה", שפיצל דירתו ללא אישור כדין.

2.6. ראשית, עמדת המשיב מנוגדת לדין. הסכם השכירות יחד עם מתן החזקה תופכים את השוכרת למחזיקה לכל דבר ועניין. הדין אינו מקנה למשיב סמכות להתעלם מהסכם שכירות או מהודעה על החלפת מחזיקים.

לא יעלה על הדעת שכשמוגשת בקשה שגרתית לשינוי מחזיק, המשיב יבדוק "בזכויות מגדלת" את המצב העובדתי והמשפטי. ככלל שיקול הדעת של העירייה לבדיקת זהות מחזיק הינו מצומצם ביותר.

יודגש כי בענייננו אין מחלוקת בדבר החזקה בין השוכרת לעורר.

החייב בארנונה הוא המחזיק, ללא קשר לזכויותיו ולטיבן, הוא יכול להיות גם ברשות, חוכר, פולש או מחזיק שלא כדין ללא רישיון או היתר.

2.7. שנית, לא ברור על מה ביסס המשיב טענותיו. לא זו בלבד שהעורר התייחס לכך בפירוט בתצהירו, והוכיח מעל לכל ספק, כי מדובר ב-2 קומות – 2 דירות נפרדות ע"פ היתר בניה כדין, אלא שבתצהירו המשיב אין זכר לטענה זו, וממילא לא הוצגו ראיות לכך. לא הוצג כתב אישום, מסמך באגף הפיקוח, פסק דין מרשיע, או הליך משפטי או מינהלי כלשהוא בעניין פיצול הדירות.

2.8. הדברים תמוהים במיוחד, לאור העובדה שכל המידע הנחוץ "להוכיח" את "אי החוקיות" כביכול נמצא במשרדי העירייה; הרי המשיב יכול היה לבדוק את הנושא ביסודיות, או לזמן עד מאגף הרישוי או להציג תצהיר פשוט על מנת להוכיח את טענתו או לפחות לשפוך אור על הנושא. טענות המשיב אף מגיעות כדי לשון הרע. העורר הינו אדריכל במקצועו, וחמור כי המשיב מאשימו בעבירות בניה ללא בסיס.

ראה לעניין זה:

עת"מ 2011-07 מפגש אנטבה ואח' נ' עיריית אור יהודה

2.9. לאור האמור, התשתית העובדתית היחידה הקיימת בנושא המצב החוקי הוצגה על ידי העורר, ויש לקבלה, מאחר ולא נסתרה בתקירתו הנגדית.

2.10. כפי שהעיד העורר, לדירתו 2 מפלסים אשר היו בעבר חלק מ-2 דירות נפרדות, בנות כ- 100 מ"ר כל אחת.

העורר עשה שימוש בשני הדופלקסים והעירייה, משיקוליה, צרפה את הדירות לדירה אחת בת כ- 200 מ"ר, לצרכי ארנונה.

רק בשנת 2007 הוצא היתר שמציג את מבנה הדירה הנוכחי, ולמעשה העירייה היא שפעלה באופן לא חוקי, כשהתעלמה מהמצב הקיים.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. נכון למועד הגשת הערר, וגם לאחר מכן, מבחינה תכנונית מדובר ביחידה אחת.
- 3.2. בסיכומיו צמצם העורר את טענותיו וכל בקשתו היא לחייב שטח של 88 מ"ר מתוך שטח הדירה, על שם הגב' מאירי בן דב, וזאת מיום 18/6/14.
- 3.3. בקשתו הראשונה של העורר לפיצול הנכס הוגשה רק בשנת 2014.
- 3.4. בסעיף 4 לתצהירו הצהיר העורר, כי בשנת 2007 אושר היתר נוסף לנכס, אך העורר לא טרח להציג היתר זה.
- 3.5. על אף שבחקירתו השיב: "...כשאני בודק בשנית צרפתי את היתר משנת 97 ולא מ- 2007, אם יש צורך אגיש זאת", הרי העורר לא טרח, להגיש היתר זה ו/או לבקש להגישו לאחר הדין.
- 3.6. הימנעות העורר מהצגת ההיתר משנת 2007, גם לאחר הדין, הינה הימנעות מכוונת מהצגת הראיה, ואין אלא להניח כי היתר זה היה עומד לו לרועץ אילו היה מוצג לוועדה. [ראו ע"א 143/08 קרצמן נ' שירותי בריאות כללית (פורסם בנבו, 26.5.10)].

- 3.7. דברים אלו מתחדדים נוכח העובדה שהעורר הינו אדריכל, וחזקה עליו כי משמעותם של היתרי בניה הינם מן הדברים אשר ידועים לו מעיסוקו, מקצועו והכשרתו.
- 3.8. בניגוד לטענת העורר, לפיה עסקינן בשתי דירות שאוחדו על ידי העירייה, הרי העורר הציג היתר משנת 1997, אשר בו ניתן היתר לתוספת 2 חדרים עבור 2 דירות הגג.
- בהיתר מצוין כי תוספת השטח תהפוך כל דירה (אחת מהן בלבד של העורר) לדירה בת 2 מפלסים המחוברים ביניהם עם מדרגות פנימיות.
- עוד מצוין בהיתר משנת 1997 כי לדירת גג אחת (ומכן למדים אנו שרק לאחת ולא לשנייה) צמודה מרפסת גג.
- ודוק – אין מדובר בהיתר לפיצול הנכס ל-2 דירות נפרדות, אלא היתר לתוספת שטח בלבד.
- 3.9. גם בעניין זה נשאל העורר והשיב: **"כל מה שרציתי להוכיח הוא שהיה לי אישור לשתי דירות ואת זה מוכיח נספח א. לא ראיתי צורך לצרף גם את ההיתר משנת 94 שממילא יגיד אותו דבר."**
- 3.10. העורר כאמור חושף טפח ומסתיר טפחיים, ואין אלא להניח כי הסיבה לכך היא שהצגת ההיתרים משנת 1994 ומשנת 2007 הייתה סותרת את טענות העורר.
- 3.11. לא זו אף זו, העורר לא טרח לצרף את כל המסמכים אשר מהווים חלק מההיתר משנת 1997, אלא רק עמוד אחד מתוכו, וכדבריו: **"לנספח א צורף במקור כל גוף ההיתר, אך זה לא רלוונטי לענייננו, מה שרציתי להראות שהנכס מפוצל לשתי דירות ואת זה רואים למה שצירפתי."**
- 3.12. בפני העורר הוצגו במהלך הדיון מסמכים נוספים מתוך ההיתר והוא אישר: **"העמודים שאתה מציג לי אשר סומנו מש' 1 הם חלק מהיתר לשנת 97."**
- 3.13. המשיב הציג בפני העורר את המסמכים המצורפים להיתר ואולם העורר התכחש למעשה למה שהוצג לפניו: **"דירה 8 לא קיבלה תוספת שטח. השטח שנוסף הוא לדירה שלי בקומה העליונה שלא נמצאת כאן בשלושת העמודים שאתה צרפת כמש' 1."**
- 3.14. ייתכן והעורר **ביקש** לבצע פיצול של הנכס בו הוא מחזיק אך הפיצול טרם אושר, וגם לא הוכח שהעורר עומד בתנאים לפיצול, וממילא העורר לא הוכיח זאת.
- 3.15. אין מקום לשנות מרישומו של מחזיק בנכס, כאשר שימוש זה נעשה בניגוד לדיני התכנון והבנייה, על ידי פיצול למספר יחידות דיוור, שלא על פי היתר קיים.
- 3.16. היות ונמצאו למדים כי השכרת חלק מהדירה לגבי בן דב נעשית בניגוד להיתר הבנייה, ולמעשה מדובר בפיצול דירת מגורים באופן המנוגד להיתר הבנייה, הרי יש לדחות את הערר.
- 3.17. לעניין בקשת העורר לפסיקת הוצאות, הועדה הנכבדה תתבקש לפסוק הוצאות לכיסוי הוצאות המשיב בגין הליך זה. העורר הוא שהעמיד קשיים בפני המשיב והועדה וסרבל את ההליך, כאשר נמנע מצירוף של ראיות אשר היו יכולות לשפוך אור, וככל הנראה אף היו מייצרות לחלוטין את הדיון, ואף בסירובו לאפשר לנציג המשיב לבחון את מצב הנכס.

3.18. אמנם, קיימות נקודות המשותפות, לערר זה ולערר הנוסף אליו מתייחס העורר, ואולם, בנסיבות העניין אין כל פסול ברצונו של המשיב לנהל הליך נפרד לבחינת סוגיות אלו, קל וחומר כאשר העורר עצמו בחר להגיש שני עררים נפרדים.

4. דין והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 4.2. בכתב הערר, טען העורר כי הגם שמבחינה תכנונית שתי הקומות מהוות יחידה תכנונית אחת, הרי הן מחולקות בפועל לשתי יחידות מאובלסות, אשר כל אחת מהן משרתת אנשים שונים, אשר כל אחד מהם הינו בבחינת מחזיק.
- 4.3. אכן צודק העורר כי "מחזיק" הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס, דא עקא שטועה הוא בהתעלמה מהוראותיו המפורשות של סעיף 269 לפקודת העיריות, המגדיר "מחזיק" כדלקמן:
"מחזיק" – למעט דייר משנה";
- 4.4. סעיף 269 לפקודה מגדיר דייר משנה כדלקמן:
"דייר משנה" – אדם הגר בחדר, או בחלק מהחדר, של בניין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי - שכירות בעדו";
- 4.5. על פי הדין, לא בכדי הוחרג דייר משנה מהגדרת מחזיק, שכן התחקות אחר דיירי המשנה תטיל נטל כבד מנשוא על הרשות.
ראה לעניין זה:
 עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל אביב;
 עת"מ (חל) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ' עיריית נהריה.
- 4.6. ההסדר הקבוע בפקודת העיריות לעניין דיירי משנה, נועד להקל על הרשות לגבות ארנונה, שלא תמצא עצמה נאלצת לפצל נכסים לרסיסי קומות וחדרים. מאידך גיסא, יוצרת פקודת העיריות איזון בין האינטרס של הרשות ואינטרס המחזיקים, כאשר בסעיף 327 לפקודה נקבע שהמחזיק רשאי לגבות מדייר המשנה את חלקו היחסי בתשלום הארנונה, באותה דרך שבה נגבים דמי השכירות
ראה למשל:
 ע"ש 1746/99 מנהל הארנונה בעיריית ת"א – יפו נ' שדמה סוכנות לביטוח בע"מ).
- 4.7. סוגיה דומה לענייננו, נדונה בבית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 16155-02-14 א' ג' ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית נתניה אח', שם קבע בית המשפט, כי הגם שאין עסקינן בפיצול תכנוני ניתן לפצל את הנכס לצרכי ארנונה.
 דא עקא, שפיצול זה הותר על ידי בית המשפט שם, לאחר ניתוח משפטי מפורט ומדוקדק, מקום בו הנכס מוחזק על ידי יותר ממחזיק אחד, אשר אף אחד מהם אינו דייר משנה.

- 4.8. לאור האמור לעיל, לא ניתן לפצל את חיובי הארנונה בין העורר לבין השוכרת לה השכיר חלק מהנכס, אלא אם פוצל הנכס לנכסים שונים.
- 4.9. העורר טען בפנינו, כי הגם שמדובר בדירה אחת, הרי דירה זו נוצרה מאיחוד של שתי דירות גג שהיו בהיתר המקורי, שבוצע על ידי העירייה, ולכן יש לראות בנכס כנכס מפוצל.
- 4.10. נקדים ונבהיר, וזאת מבלי לגרוע מהשאלה האם העובדה שבעבר היה הנכס מפוצל יש בה כדי להשליך לענייננו, מקום בו מוסכם על הכל, כי הנכס הינו יחידה תכנונית אחת, הרי כלל לא הוכח בפנינו כי הנכס נוצר מאיחוד של שתי דירות.
- 4.11. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה"

- 4.12. הגם שנקל להוכיח טענה זו של העורר, בחר העורר להציג בפנינו מסמכים חלקיים מההיתר משנת 1997, אשר בו ניתן היתר לתוספת 2 חדרים עבור 2 דירות הגג, ולא את כולו.

4.13. לא זו אף זו, העורר אף לא הציג בפנינו את ההיתר המקורי משנת 1994 והיתר נוסף משנת 2007.

4.14. העורר לא הציג בפנינו כל ראיה ממנה ניתן ללמוד כי עסקינו בשתי דירות של העורר, אשר הן שהפכו לנכס מושא הערר. נהפוך הוא.

4.15. מהראיות שבפנינו, ניתן להבין, כפי שהבין זאת המשיב, כי רק אחת מהדירות הינה של העורר, וכי ההיתר משנת 1997 אינו היתר לפיצול הנכס ל-2 דירות נפרדות, אלא היתר לתוספת שטח בלבד.

4.16. לא ניתן ללמוד מהיתר זה כי הנכס מושא הערר הינו 2 דירות נפרדות, ולכל היותר ניתן ללמוד ממנו כי לאחת הדירות המצוינות בהיתר, היא הנכס נשוא הערר, ניתן היתר לתוספת בניה, ותוספת זו אכן באה לידי ביטוי במצבה הנוכחי של הדירה, המתפרשת על 2 מפלסים, לרבות מרפסת בקומת הגג.

4.17. על פי ההלכה הפסוקה "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת כנגדו".

ראה לעניין זה:

ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736.

כן ראה:

ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בנבו):

"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 - פועלת 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 פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

4.18. לאור האמור לעיל אין לנו אלא להניח כי אילו היו מובאים מסמכים אלה בפנינו, היו אלה פועלים כנגד העורר, ואשר על כן, ומבלי לגרוע מהשאלה האם יש בכך כדי לשנות מקום בו ברי כי כיום עסקינו בנכס אחד שאינו מפוצל תכנונית, אנו קובעים כי לא הוכח בפנינו כי הנכס אכן מורכב משתי יחידות תכנוניות שאוחדו לאחת.

4.19. לאור קביעתנו דלעיל, נשאלת השאלה, האם זכאי העורר לפצל את הנכס לצרכי ארנונה, ולהשית את חיובי הארנונה על שוכרת חלק הנכס שפוצל בפועל, הגם שלא קיבל היתר לפיצול הנכס.

4.20. נושא פיצול דירות ללא היתר כדין נדון בע"א 15-03-1926 עיריית מודיעין עילית נ' משה עידן (פורסם בנבו). בית המשפט המחוזי קבע בעניין זה מפורשות כדלקמן:

"איננו שותפים לעמדתו של בית משפט קמא בכל הנוגע לדרך שבה יש לילך במצב שבו בעל נכס מפצל את הנכס ללא היתר כדין למספר יחידות דיור. עמדתנו היא כי במישור העקרוני אין לקבל מצב שבו אדם עובר עבירה, מפצל את הנכס ליחידות דיור שונות וכופה בדרך זו על הרשות המקומית לשנות רישומיה ולהתאימם להפרת החוק שנעשתה. המערערת פעלה בהקשר זה כדין, כאשר סירבה להכיר בפיצול הדירות והטילה חיוב מלא בארנונה על בעל הנכס הרשום כפי שהוא ולא על שוכרי יחידות הדיור שנוצרו כתוצאה מהפרת החוק."

4.21. פסק דין זה נדון בערכאה שלישית על דרך של רשות ערעור, ברע"א 4397/15 משה עידן נ. עיריית מודיעין עילית, שם חיזק כבוד השופט רונישטיין את ההלכה בקבעו כדלקמן:

"שונים פני הדברים כשעסקינן בבניה או בפיצול בלתי חוקיים על ידי המשכיר; כעניין נורמטיבי מובהק אין הדעת סובלת שיהא חוטא נשכר, ושהרשות – גם אם לא נזדרזה, התעשתה בשלב מאוחר – תהא מחויבת לחקור, לדרוש ולהידרש לשוכרים, והדברים נאמרים על דרך העיקרון, ומתוך עקרון-העל של שלטון החוק. אכן, איפוא השאיפה היא שחובת תשלום הארנונה תוטל על המחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר – ומתוך שיקולים מעשיים של צדק ושכל ישר (ארנונה עירונית, 264; ב"ש 28/90 אגד נ' עיריית דימונה, פסקה 22 לפסק-דינו של השופט – כתארו אז – גרוניס (1992)). ואולם, לא פחותה ממנה, ואדרבה, היא משמעות הגישה העקרונית שלא ליתן הכרה חוקית מניה וביה לפיצול הדירה שנעשה שלא כדין."

..... אמות, המשיבה (עיריית מודיעין עילית) ידעה על חילופי גברי בנכס, אך אין לכך השלכה כאן מיניה וביה לעניין הארנונה. אין די בזאת שהרשות מודעת לקיומו של אדם הגר בנכס, אלא יש להראות כי מודעת היא לכך שאותו אדם הוא החייב בתשלום הארנונה, ולא בדרך מפותלת כמו בפיצול נכס....."

4.22. מן האמור לעיל עולה, כי צדק המשיב בקביעתו, וכי לא ניתן לפצל את חיובי הארנונה בין העורר לשוכרת מטעמו.

4.23. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

4.24. באשר לדרישת העורר לפסיקת הוצאות בגין אי איחוד העררים, הרי איננו מוצאים לנכון להיענות לה, ובנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות. אכן העררים עוסקים באותה דירה, ואולם הם עוסקים בנושאים שונים ואינם תלויים זה בזה, יש לומר אפילו שותרים זה את זה, באשר בערר הנוסף טוען העורר לפיצול הדירה לשלוש יחידות, בעוד בערר זה טוען העורר לפיצול לשתי יחידות !!!

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 12/3/16.


 תברה: שירלי קדם, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

410\1105\ע

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

העוררת: אילנה גור מוזיאון פרטי (ע"ר)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים

1. המחלוקת בין הצדדים בתיק זה נסבה בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000303162 ברחוב סמטת מזל דגים 4 ת"א, האם לסווגו כטענת העוררת סמל 895 מוזיאונים בבעלות ציבורית, או להותיר הסיווג כטענת המשיב "מוזיאונים" סמל 898, קרי מוזיאונים אחרים.
2. את ההבחנה בין 2 הסוגים (סמלים), קבע מחוקק המשנה בסעיף 3.3.25 לצו הארנונה הרלוונטי, הקובע כך: "מוזיאונים (סמלים 895, 898) מוזיאונים בבעלות ציבורית (סמל 895) יחויבו בתשלום של 162.19 ₪ למ"ר לשנה, בכל האזורים. מוזיאונים אחרים (סמל 898) יחויבו בתשלום של 217.72 ₪ למ"ר לשנה, בכל האזורים."
3. מחלוקת נוספת עניינה האם זכאית העוררת לפטור (הנחה) מתשלום הארנונה בהסתמך על פקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 הקובע בזו הלשון: "סעיף 5(ט) - כל רכוש המשמש לבעליו אך ורק כבית נכאת ציבורי."
4. הצדדים הסכימו כי ההחלטה שתינתן בערר לשנת 2014 תחול גם על ערר שנת 2015.
5. לאחר שקראנו את תצהירי הצדדים, סיכומיתם וסיכומי התשובה מטעם העוררת, שמענו העדויות בפנינו ביום 18.6.2015 אנו מחליטים כי לא נפל פגם בהחלטת המשיב, העררים נדחים, והסיווג הנכון כפי שנקבע יהא על פי סמל 898 מוזיאונים אחרים ולא סמל 895 מוזיאונים בבעלות ציבורית כרשום בסעיף 3.3.25 לצו הארנונה. כמו כן לא מצאנו כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 5(ט) לפקודת הפטורין.

טענות הצדדים בקצרה.

6. לטענת העוררת רשויות המס הכירו בעמותה המנהלת את הנכס כמלכ"ר; העוררת הינה עמותה ציבורית שמטרותיה הן ציבוריות כמו ניהול מוזיאון, טיפוח חפצי אומנות וחינוך לאומנות.
7. לטענת העוררת אין חולק כי במוזיאון מצויים אוספי אומנות שונים, ולכן ובהסתמך על ההגדרה המילונית יש לראותה כבית נכאת ציבורי.
8. לשיטת העוררת אין בהגדרת צו הארנונה כל דרישה שהנכס יהיה בבעלות המדינה או רשות מקומית כדי שיחשב כמוזיאון 'ציבורי', די שהעוררת הינה עמותה ציבורית כדי להכניסה תחת כנפי הגדרת הסעיף הרלוונטי בצו.
9. לטענת העוררת יש לאמץ את פרשנותה לפקודת הפיטורין שכן עמותות ואירגונים שונים, מוסדות רבים כמו מעונות יום פרטיים ובתי ספר פרטיים נהנים מסעיפי פטור רלוונטים אחרים בפקודה.
10. עוד טוענת העוררת כי עובדת קיומם של אירועים פרטיים בנכס הינו טפל ושולי ואירועים כגון אלה אינם פוגעים בזכותה לקבלת הפטור; הראיה שמוזיאונים שונים בתחומי העיר, מוכרים, מקבלים את הפטור וגם במסגרתם מתקיימים אירועים פרטיים. [נפנה לסעיפים 13 – 17 לסיכומי התגובה מטעם העוררת].
11. מנגד, לטענת המשיב אין לקבל את הקביעה שכל גוף שמחזיק באישור הרשות המוסמכת כמלכ"ר הינו בהכרח גוף ציבורי לצורך ההכרה בסיווגו כמוזיאון ציבורי.
12. לדעת המשיב, אם כך נאמץ את פרשנות העוררת הרי לא תהא כל משמעות למונחים שבצו הארנונה המציינים שני סוגי מוזיאונים, אחד בבעלות 'ציבורית', השני 'אחרים' בשיעורי מס שונים.
13. בנוסף מפנה ב"כ העוררת לקבוע בעמ"ן 10846-02-12 אות המוצר הירושלמי בע"מ נ'. עיריית ירושלים, שבין היתר נסמך על חוק המוזיאונים וההבחנה שם בין מוזיאון 'מוכר' המהווה מוסד ציבורי לבין מוזיאון פרטי. הראיה כי העוררת מציינת באופן הברור בשמה ובתעודת המלכ"ר שצרפה, היותה מוזיאון פרטי כמצוות המחוקק בחוק המוזיאונים.

14. עוד נטען כי העוררת לא הוכיחה כי היא מוסד ציבורי על פי כל דין אחר. לא ניתן להכיר בהסתמכות העוררת על סיווג ארנונה מופחת שכן את פקודת הפיטורין יש לפרש בצמצום כמו את כל סעיפי צו הארנונה המעניקים פטורים או הנחות ממס.

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

15. לגופו של ערר מצאנו לציין כי דרישת צו הארנונה בסעיף הסיווג הרלוונטי קובעת תנאי שעל המוזיאון להיות בעלות ציבורית כדי לסווגה בסמל 895.

16. מתשובתה של הגב' שרה מרשנסקי מנכ"לית אצל העוררת נאמר מפורשות כך: "לשאלתך מי הבעלים של הנכס נשוא הערר לרבות מוצגי המוזיאון, אני משיבה כי האוסף במוזיאון מושאל לעמותה ל- 5 שנים ע"י אילנה גור ללא תמורה. הבניין נמצא בחכירה מול "יפו העתיקה" ע"י אילנה גור המשאילה את הנכס לעמותה ל- 5 שנים ללא תמורה."

17. אין לקבל את טיעון העוררת כי הבעלות במוזיאון היא 'בעלות ציבורית'. הבעלות היא פרטית הן של הנכס והן של המיצגים במקום. העובדה כי המוזיאון פתוח לקהל הרחב- 'כלל הציבור', אינה הופכת אותו מיניי וביי לבעלות ציבורית, או מוזיאון ציבורי, למרות שהינו לטובת הציבור ולמטרות ראויות.

18. הדגש של העוררת בסיכומיה ובסיכומי התשובה מטעמה, שמטרותיה הם ציבוריות ובין השאר: 'ניהול המוזיאון, טיפוח חפצי אומנות וחינוך לאומנות'- [ראה סעיף 1 לסיכומי התשובה], הם הקובעים שיש לסווג את הנכס כעמותה ציבורית, אינם משכנעים אותנו. אפילו נרחיב את המטרות כפי שרשום בתעודת הרישום של העוררת [נספח א' לתצהירה] עדיין אין לראותה, אלא כרשום בתעודת הרישום: "אילנה גור מוזיאון פרטי (ע"ר).

19. גם מוזיאון 'אחר' המנוהל ע"י מלכ"ר ומטרותיו זהות לפירוט הנ"ל מפי ב"כ העוררת, עדיין אינו מזכה לשיעור המופחת יותר בתשלום ארנונה כמופיע בצו בסמל 895.

20. לדעתנו, מוזיאון 'ציבורי' כדרישת סעיף 5 (ט) לפקודת הפיטורין אין כוונתו למוזיאון הפתוח לציבור. פרשנות אחרת תביא להרחבת המושג כך שיוענק פטור מארנונה לכל סוג מוזיאון באשר הוא, המאפשר כניסה אליו לכלל הציבור ללא הבדל בשיעור דמי הכניסה או בפיקוח עליו, גם המוזיאון הפרטי של העוררת שלפנינו.

21. מעבר לנדרש נציין כי מחוקק המשנה דרש בסיווגו 'בעלות ציבורית'; יתר המוזיאונים הגדרתם 'מוזיאונים אחרים' ודי בכך.

22. שני הסוגים זכו לשיעור מוקטן בחיובי הארנונה כשברור מעיון בצו כי השיעור הנמוך יותר נקבע למוזיאון **בבעלות ציבורית**. [יועזר כי הפערים ביניהם אינם כה גבוהים].

23. שאלה אחרת שבאה להכרעתנו כאן, נעוצה בטענת העוררת, **שגם** על פי חוק המוזיאונים, תשמ"ג-1983 ובהסתמך על אישורה כמלכ"ר, [נספח ב' לסיכומיה] והעובדה שהמוזיאון פועל כמוסד ללא כוונת רווח כספי, וקיומם של האירועים הפרטיים הינו טפל ושולי, יש לקבוע כי המוזיאון נחשב כמוזיאון לכל דבר ועניין.

24. לדעתנו נתפס ב"כ העוררת לטעות שמקורה נעוץ בהבדל שבין מוזיאון 'מוכר' בחוק לבין מוזיאון פרטי. שניהם ניתן לראותם כ"מוזיאון".

25. גם הטיעון שדמי הכניסה למוזיאון נמוכים ממה שגובים כמחירי כניסה כמקובל בשוק, כמוצהר בסעיפים 8, 9 לתצהיר גב' מרשנסקי, עדיין אינם הקריטריון העיקרי הקובע לבדיקה הנדרשת מטעם שר החינוך כמפורט בחוק המוזיאונים. אם סוברת העוררת כי עומדת היא בתנאים הנדרשים ע"י השר הממונה, תוכל לפנות ולדרוש בדיקתו והכרתו.

26. אין חולק כי מוזיאון פרטי חייב לציין עובדת היותו 'פרטי' בשם המוזיאון, אחרת יהא בכך עבירה על החוק. העוררת עמדה בהגדרה כמצוין בשמה 'מוזיאון פרטי'.

27. נשאר, לעת מצוא את ההכרעה בשאלה, אם העוררת תבקש משר החינוך להכיר בה כמוזיאון **מוכר**, על פי חוק המוזיאונים, האם אזי תסווג ע"י המשיב בסמל 895 או שתסורב.

28. פרשנות שנאמרה אגב אורחא בלבד, ניתנה בפסיקה ע"י בית המשפט העליון והמתוזי בפרשת 'היברו יוניון קולג'.

29. כך נאמר במחוזי ירושלים בעת"מ 854/06 :

"בעתירה נזכר כי העותר הגיש לממונה, על פי בקשתה, תצהיר בדבר מספר המבקרים הפוקדים את המוזיאון הפועל בנכס, על מנת שהממונה תחליט בענין זכאותו של העותר להנחה בנוגע למוזיאון לפי סעיף 5(ט) לפקודה (המתייחס ל"כל רכוש המשמש לבעליו אך ורק כבית נכאת צבורי"). בכתבי התשובה נאמר כי ההחלטה בנדון מופקדת בידי עיריית ירושלים, וכי העירייה דרשה מהעותר להמציא אישור של משרד החינוך לכך שהמוזיאון הקיים בנכס הנו מוזיאון מוכר לפי חוק המוזיאונים, תשמ"ג-1983 (ראו סעיף 2 לחוק). במהלך הדיון בעתירה הודיעה ב"כ העותר כי לנוכח עמדה זו יפעל העותר לקבלת הכרה במוזיאון ממשרד החינוך. מכאן, שאין צורך בהכרעת בית המשפט בסוגית המוזיאון".

30. כך נאמר בעליון ע"ם 8360/08 :

"אשר למוזיאון המופעל על ידי המשיב, הרי שמפסק דינו של בית משפט קמא עולה כי בין הצדדים הושגה הסכמה לפיה המשיב יפעל לקבל הכרה ממשרד החינוך כי מדובר במוזיאון מוכר על פי חוק המוזיאונים, תשמ"ג-1983, או-אז תקבל העירייה החלטה אם המשיב נכנס בגדר סעיף 5(ט) לפקודה, כך שאיננו נדרשים לסוגיה זו".

31. לדעתנו, ככל שהעוררת תפנה לשר החינוך ותבקש הכרה כמוזיאון 'מוכר', סוגיית הפטור תובא להכרעת המשיב, האם עונה לדרישות צו הארנונה – וזאת מבלי שנביע דעתנו, כעת, שדרישת מחוקק המשנה בעיריית ת"א דורשת 'בעלות' ולא מוזיאון מוכר, כהגדרתו בחוק המוזיאונים. [נשאר הכרעה כזאת לעת מצוא].

32. אין מחלוקת כי העוררת היא עמותה ללא כוונת רווח. אפילו לא הומצאו מסמכים למשיב לבדיקת הכנסותיה ושיקולי ההכנסות כידוע הוא לגיטימי, לא מצאנו כי רק בגלל עובדה זו יש לקבל בקשתה לסיווג מוזיאון 'ציבורי'.

33. מוסכם על הצדדים שלא מבצעים בנכס המוזיאון נשוא הערר מכירות של מיצגים, אלא בתנות שאינה נדונה בפנינו.

34. שוכנענו כי החלטת המשיב לסווג את העוררת בסיווג 3.3.25 בסימול 898 הינה צודקת ונכונה. כמו כן לא מצאנו כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 5(ט) לפקודת הפיטורין.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. נכס העוררת יסווג כהחלטת המשיב. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

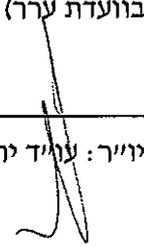
ניתן היום, 17 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי


חברה: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררים: נוגה 62 2010 בע"מ
אביתר פוגל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בתאריך 8.10.2015 התקיים דיון מקדמי בערר הנדון, בהשתתפות הצדדים.
 2. הורינו למשיב להמציא פרטים ומסמכים בכל הנוגע לעובדות העולות בתיק, כדי לאפשר לוועדה מתן החלטה לעניין אופן המשך הטיפול בתיק זה.
 3. המשיב המציא הודעתו בצירוף תצהירים ומקבץ ראיות מטעמו, בתאריך 8.12.2015.
 4. לאחר שקראנו את מכלול טענות המשיב, אנו בדעה כי המשיב צודק בטענותיו ואין לוועדה סמכות להמשיך ולדון בטענות הצדדים או לברר את מהות החוב של העוררים שכן עסקינן בהוראות סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים למשק המדינה (תיקוני תקיקה) להסדרת יעדי התקציב התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"); בצירוף הוראת סעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה.
 5. אין חולק כי דרישת העירייה שבעלי המניות יישאו בחוב הארנונה של החברה, מבוססת על הוראת ס' 8(ג) לחוק ההסדרים למשק המדינה (תיקוני תקיקה) להסדרת יעדי התקציב התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים").
- הסעיף קובע:

"על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה נכס שאינו משמש למגורים והמחזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב – 1972 (בסעיף זה – עסק) ולא שילם המחזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן (א), כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה מבעל השליטה בחברה הפרטית, ובלבד שהתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, בשינויים המחויבים..."

6. הסעיף מפנה אם כן לסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, הקובע בס"ק (3) בו כי:
- "בלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) ו-(2), היה לחבר בני אדם חוב מס סופי, והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה".
7. בית המשפט העליון קבע בבר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ. עיריית חיפה, כך:
- "ההכרעה בשאלה השנייה, שעניינה הפעלתו של סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים, ממילא לא הייתה בסמכותה של ועדת הערר, ולכן אינה יכולה לשמש בסיס לערעור מינהלי עליה או להגשת בקשת רשות ערעור. על פי סעיף 3(א)(4) לחוק הערר שתי הטענות היחידות שיכול להעלות נישום במסגרת השגה בקשר לסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים הן רק שהוא אינו בעל השליטה בחברה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. טענותיהם של המבקשים חורגות ממסגרת זו. כידוע, כאשר הטענה שאותה מבקש נישום להעלות איננה נכללת בסמכויותיה של ועדת הערר, הוא יכול להעלותה אך במסגרת עתירה מנהלית (עע"ם 5640/04 מקורות בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, בפסקה 6 ((5.9.2005)).
8. סעיף 119א(א)(3) – שההסדר בו אומץ בס' 8(ג) לחוק ההסדרים, קובע אם כן מספר תנאים ל"הרמת המסך הסטטוטורית". מדובר ב"חבר בני אדם" שהתפרק או הופסקה פעילותו, ושנותר לו חוב מס שלא שולם. ס' 8(ג) מוסיף תנאים נוספים – שמדובר בחוב בגין נכס שאינו משמש למגורים, המוחזק על ידי חברה פרטית שאינה דייר מוגן, שלא שילמה את הארנונה הכללית שהוטלה עליה.
9. כאשר התנאים הללו מוכחים, קובע הסעיף חזקה לפיה הנכסים שהיו לחברה במועד הפסקת פעילותה או פירוקה, הועברו לבעל-השליטה בה ללא תמורה. אין מדובר בחזקה בלתי ניתנת לסתירה – ובעל-השליטה רשאי לסתור אותה ולהוכיח אחרת.
10. מצאנו למחוק את הערר מבלי לחייב את העוררים בהוצאות המשיב.
11. יחד עם זאת אין בהחלטתנו זו כדי למנוע מהעוררים לפנות לערכאות המתאימות ולהוכיח שאין מקום להשית עליהם את החוב, כדרישת המשיב, אם בית המשפט המוסמך יקבל טענת מי מהעוררים שלא נתמלאו תנאי הסעיפים שצוטטו לעיל.

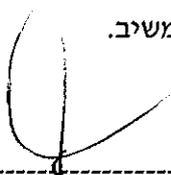
סוף דבר

הערר נמחק ללא חיוב להוצאות.

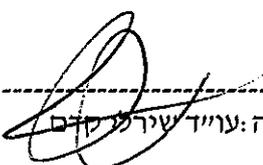
ניתן היום, 17 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

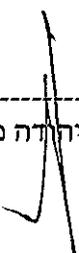
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שירי מל קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: שירלי קדם, עו"ד

העוררת: פרופיליו בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

המחלוקת היחידה שנותרה בערר זה הינה בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב אילת 4 בתל-אביב, זאת עד ליום 31.8.2015 נכס הרשום אצל המשיב כחן לקוח 10605079 נכס מס' 2000321469, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", כשלטענת העוררת יש לסווג את הנכס המוחזק על ידה כ-"מחסן"; אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח הנכס שהינו 57.55 מ"ר, להלן: "הנכס".

פשרה הושגה בין הצדדים ביום 11.5.2015 לפיה הנכס ברחוב אברבנאל 38 סווג 75% הימנו כבית מלאכה ו-25% בסיווג משרדים. צר לנו שהצדדים לא הצליחו להשיג פשרה גם בגין הנכס כאן.

יאמר במבוא כי הצדדים הסכימו שהראיות ישמעו בפני הרכב חסר, בהעדרו של החבר עו"ד ורו"ח אבשלום לוי.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג, כהחלטת המשיב, שכן מדובר בנכס שיש לסווגו "מחסן" מאחר והנכס משמש לאחסנה בלבד; כשבהשגה נטען כי יש לסווג את הנכס כבית מלאכה כפי שסווג הנכס ברחוב אברבנאל, כשבפועל לא נעשה שימוש בנכס כבית מלאכה אלא שימש אותה כמחסן.

2. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין וכפי שציין בתשובתו מיום 9.3.2014 הנימוק היה: "כי בנכס הנדון לא נעשית פעילות מכאן שלא נוכל לסווגו בתעריף המבוקש".

הדיון בפנינו:

3. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים,

- ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
4. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".
5. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:
- הנכס משמש לאחסנה בלבד;
 - לקוחות אינם מבקרים בו;
 - הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
 - הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
6. נחدد את המחלוקת, כשמצד אחד טוען המשיב כי בנכס הנדון "לא נעשית פעילות" ולכן לשיטתו יש לחייב בסיווג על פי סעיף 3.2 לצו; כשמנגד טוענת העוררת שבפועל השתמשה בשטח זה כמחסן ובמקור היה אמור לשמש נכס זה כבית מלאכה של העוררת.
7. בכתב תשובתו לערר לא טען המשיב כי יש לקבוע הסיווג על פי הייעוד המקורי של הנכס.
8. לא מצאנו צורך להחליט האם מי מהצדדים הגיש ראיה בדבר "היעוד המקורי של הנכס נשוא הערר" והאם קיים צורך לבדוק מה קובע היתר הבניה לנכס, שכן תפקידנו לבדוק על פי הראיות, מה השימוש בפועל בנכס נשוא הערר.
9. לא מצאנו כי העוררת טענה שהנכס ריק מכל אדם וחפץ. למעשה גם המשיב לא טען עובדה זו, אלא כאמור טען כי בנכס לא נעשית פעילות.
10. גם אם צודק המשיב, אין מקום לסווג נכס בסיווג היקר של שירותים ומסחר, מקום שאליבא לגרסתו – אין כלל פעילות.
11. בעדותו בפנינו וכמענה לשאלות ב"כ המשיב, ציין מר פקטור יונתן כך: "הנכס היה מחסן. ביעוד המקורי זה היה אמור להיות בית מלאכה. לא השתמשנו בו בפועל כבית מלאכה. זה היה מחסן נטו. אחסנו שם פרופילים מעץ ומפלסטיק, חומרי צביעה ועד שעברנו מקום אחסנו שם גם שולחנות. ברזלים אוחסנו שם... אני חושב שאפילו לא היה

חשמל. היינו מכניסים ומוציאים דברים מהמחסן. לפעמים זה הייתי אני ולפעמים עובד שלי. אם את שואלת אותי לאן אני מעביר את הסחורה מהמחסן, אני משיב, בהתחלה היה לרחוב אברבנאל אחרי זה היה לרחוב המחוגה. חלק מהדברים באו ישירות לנכס ברחוב אילת מהמפעל שלנו וחלק לרחוב המחוגה, תלוי לפי המקום שהיה בחנות...אני מאשר בפנייך שבנכס הזה לא הייתה פעילות עסקית."

12. בתצהירו בסעיף 5 מצהיר מר פקטור "הנני מצהיר כי הנכס שימש לאחסנת חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה ברח' אברבנאל 38 ומפעל במישור אדומים בלבד ומעת לעת היתה החברה משנעת חומרים אלו בן 2 בתי המלאכה/מפעל".

13. בעדות החוקר מטעם המשיב, פז וברמן ומעיון בתמונות שסומנו על ידנו כמש/1 – מש/3 ניתן לראות כי בנכס קרשים ומס' עצים מונחים במקום. בנכס לא נראה פעילות כלשהיא. " כך נראה שלט בכניסה המציין "עברנו לאברבנאל 38.

14. במחלוקת בין הצדדים, דעתנו כדעת העוררת ויש לסווג את הנכס, עד למועד פינויו, כמחסן. הנכס לא היה ריק מכל אדם וחפץ ונתנו אימון בדברי המצהיר מטעם העוררת כי עד לפינוי שימש הנכס בפועל כמחסן.

15. לא נוכל לקבל את החלטת המשיב לפיה בהעדר פעילות בנכס הסיווג יהיה מסחר ושירותים. גם אם על פי היעוד המקורי כך מסווג הנכס, הנכס לא היה ריק. צריכת החשמל מגלה אף שהנכס לא שימש לצורכי עסק מסחרי, גם אם נראו מספר מועט של קרשים ועצים הנכס מהווה מחסן, אפילו אם אוחסנו שם גרוטאות של חומרי גלם לא בשימוש.

סוף דבר

לאור הנ"ל, הערר מתקבל.

ניתן היום, 17 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: עייד שיטקא
קלדנית: ענת לוי


יו"ר: עייד שיטקא

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

העוררת: קליגולה תעשיות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב קיבוץ גלויות 32 (בניין מרכזים) בתל-אביב, נכס הרשום אצל המשיב כח-ן לקוח 10738313 נכס מס' 2000348584, בשטח 105 מ"ר; ונכס מס' 2000348588 ח-ן לקוח 10738325 בשטח 325 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", כשלטענת העוררת יש לסווג את הנכס המוחזק על ידה כ-"מחסן"; אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטחי הנכסים, להלן: "הנכס".

ראשית יאמר במבוא כי אין מחלוקת כי הנכס מצוי בקומה שלישית בבניין, בעוד שבקומה השנייה באותו בניין מצויים משרדי העוררת ומחסן לוגיסטי להפצה, המסווג כמסחר עפ"י הסיווג בצו בסעיף 3.2 ואין ערר זה דן בהם.

שנית יאמר כי דעתנו לא נוחה מהתוצאה שהגענו בערר זה [דחית הערר] שכן היה עלינו בפועל, לתת את הדעת לנוסחו של הצו, שאולי אינו שלם והגיוני, ברם קובע כי אחד מהמרכיבים בהגדרת 'מחסן' הוא רביב המיקום הפיסי של הנכסים, קרי קומה 3 מעל קומה שניה.

עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג, כהחלטת המשיב, שכן מדובר בנכס שיש לסווגו "מחסן" מאחר והנכס משמש לאחסנה בלבד; לקוחות אינם מבקרים בו, ואין פעילות מכירה משם או שיווק והפצה ללקוחות.
2. העוררת מדגישה כי עיסוקה העיקרי הוא יצור מוצרי הנעלה בסין ובחברון ואילו ניהול פעילות המשרד והלוגיסטיקה של השיווק מתבצעת מתוך הנכסים שבקומה השנייה לגביהם כאמור אין מחלוקת בפנינו.

3. לטענת העוררת אין בכוונתה לטעון נגד חוסר הסבירות בהגדרה שבצו הארנונה בסיווג 'מחסנים'. כל טענתה נגד הפרשנות אותה מעניק המשיב לניסוח שבהגדרה: "הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו". [הדגשה שלנו].

4. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין הן על פי המיקום הפיזי והן על פי השימוש בפועל שנעשה ע"י העוררת בנכס נשוא הערר.

הדיון בפנינו:

5. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערוכה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".

6. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".

7. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:

א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;

ב. לקוחות אינם מבקרים בו;

ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;

ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

8. נחدد את המחלוקת, בהנחה שכל 3 הפרמטרים: א, ב, ד, לעיל מתקיימים, האם התוצאה תשתנה עקב התנאי הנקוב בסעיף 3.2.8. לעיל, היינו אם "הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו";

9. נציין מצב בו בקומת העסק, ישנם נכסים אחרים ורבים באותה קומה של מחזיקים שונים, באופן שנכס אחד של העוררת מצוי בצדו הצפוני, והנכס השני מצוי בצדו הדרומי וביניהם מספר רב של נכסים המפרידים טריטוריאליים בין 2 הנכסים; ו/או הנכסים ממוקמים בקומות רצופות, באותו בניין, והאם יש הבדל בין היות הקומות רצופות במובן של קומה מעל קומה, או שמא יהא אותו דין, אם קומה ראשונה כמשל, אינה רצופה אלא ממוקמת בקומה חמישית באותו בניין. האם גם אז תכוננה כ'קומות רצופות'.

10. למעשה מבקשת העוררת כי נתעלם משאלת מיקומו הפיזי של הנכס נשוא הערר ואין לראות בקומה השלישית כקומה רצופה לקומה השניה, שם ממוקם המשרד ומחסנה הלוגיסטי, עליו אין עוררין לעניין סיווגו כעסק.

11. מצאנו להדגיש כי בית המשפט המחוזי בת"א בעמ"נ 10370-12-15 אור מאניה בע"מ נ'. מנהל הארנונה, דן במיקום נכס הזהה למיקום שבפנינו, קרי "בניין מרכזים" והגיע למסקנה שאין מנוס מדחיית הערר לאור הקביעה כי אחד מן הרכיבים בהגדרת מחסנים שבסעיף 3.3.2 הוא רכיב המיקום הפיסי של הנכסים. [החלטתו של כב' השופט מאיר יפרא, מיום 8.2.2016]

12. אין לנו צורך לקבוע מה ההיגיון בדרישת הצו שסמיכות נכסים באותה קומה בה מצוי העסק עצמו, או בקומה רצופה לו, משמיטה את הקרקע מאפשרות הסיווג 'מחסן' במידה וקיימת סמיכות טריטוריאלית.

13. יכול להיות שמחוקק המשנה רצה להקל על בדיקתו אם נכס מסוים עומד ב'תנאים הגיאוגרפים', בין אם מדובר בקומות רצופות ובין אם מדובר באותה קומה. כך יכול להיות שקיים היגיון בדרישה שלא לתת סיווג מחסן מקום שקיימת נגישות וקרבה לעסק עצמו כדי לשלול את סיווגו כמחסן.

14. נקבע כי: "ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו...למסקנה זו ניתן להגיע באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקח בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (תל-אביב-יפו), 08/09/2011).

15. בעמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך:

'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'.

16. לא נוכל לתת פרשנות השוללת את קביעת הצו לפיו נכס 'מחסן' מעל קומת העסק משמש את העסק, אפילו שהוא סגור והשימוש שנעשה שם אינו יום יומי, שכן הוא נגיש לעוררת.

17. אף אם נאמץ כעובדה שהנכס משמש לצורך אתסון סחורת הקיץ בחורף ואחסון סחורת החורף בקיץ (סעי' 10 לתצהיר העוררת), לא נוכל להתעלם מנוסת הצו הספציפי, השולל הכרה בסיווג מחסנים, כשיש סמיכות גיאוגרפית פיסית לנכס בו מנוהל העסק גופו.

18. ניסיון העוררת לשכנע אותנו כי אין מדובר בקומה 'רצופה' שכן בין הקומות חוצצת תקרה ורצפת בטון מזויין, אינה משמיטה את הקרקע מהפרשנות המילונית של המילה 'קומה רצופה'.

19. נביא מתוך פסיקת בית המשפט המחוזי בפרשת אור מאניה הנ"ל, שם נקבע כך:
"גישת המערער מתמקדת בתכלית הנכסים (קרי: השימוש שנעשה בהם) ובמצבם ביחס לעסק (כלומר: הפרדה פיזית מן העסק לא על ידי מחיצה מלאכותית, אלא משני עבריו של כביש גישה אל תוך בית מרכזים; קיומן של כניסות נפרדות לחלוטין לכל אחד מן הנכסים). גישה זו אינה מתחשבת כלל בשאלת מיקומם הפיסי לאמור: במקום כלשהו בקומת העסק (היא קומת הקרקע בענייננו), גם אם במרחק מן העסק עצמו. פרשנות צו הארנונה אינה יכולה שלא להתמודד עם אחד מן הרכיבים בהגדרת "מחסנים" שבסעיף 3.3.2, הוא רכיב המיקום הפיסי של הנכסים."

20. בעניין הקונקרטי לפנינו מנסה העוררת להסיק מסקנות שונות מעצם העובדה שהמצהיר מטעמה מר גרשון ברושי העיד כך:
"אני מצייין שיש לעבור כביש לצורך הגעה לגרם המדרגות. אני מפנה לתמונות 9 ו-10 בתצהירי. הכניסה לגרם המדרגות היכן שכתוב 970 והמשרדים נמצאים במרחק של כ-15 מטר מתמונה מס' 5 אחרי הסורגים כמה מטרים. הכניסה למשרד היא מדלת הברזל, הדלת השנייה שזה כ-25 מטר מהפתח לגרם המדרגות.... ההליכה מהמשרדים לנכס כ-45 מטרים דרך גרם המדרגות וכ-150 מטרים באמצעות המעלית. העוררת מחזיקה בקומות ב' ו-ג'."

סוף דבר

לאור הנ"ל, הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 17 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: פולס תל אביב 2012 בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. העוררת הגישה השגה בשנת 2013 ולאחר מכן הוחלט כי ההחלטה תחול גם על שנת 2014.
2. בתאריך 15.10.2015 ניתנה החלטת הוועדה לא לצרף את שנת המס 2015 לדיון.
3. מתוך עיון בתיק עולה כי היו דחיות מרובות מטעם הצדדים, איחורים בהגשת הראיות מצד העוררת, החלטת ביניים מטעם הוועדה ניתנה ביום 15.12.2014 בה ניתנה אורכה לב"כ העוררת להגיש ראיותיה.
4. בתאריך 14.1.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם ב"כ העוררת; תצהיר מטעם המשיב הוגש ביום 17.2.2015.
5. שמיעת הראיות התקיימה ביום 19.11.2015 לרבות שמיעת עדותו של מר יחזקאל גוטשל בעלי הנכס כולו באמצעות חברת לוינסקי 14/16 ת"א בע"מ.
6. סיכומי הצדדים הוגשו לוועדה במהלך חודשים ינואר- פברואר 2016
7. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב כפר גלעדי 14 בתל אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000400493 בשימוש והחזקת העוררת בסיווג "מלאכה ותעשייה".
8. נחدد את המחלוקת היחידה בערר זה, באופן שנחליט כי תשריט מטעם המשיב, מוכיח לנו כי שטח קומה 3 על פי תשריט מתאריך 12.2007 [מטעמו של המודד קובי זייד] מציין בקומה 3 : שטח מרפסת גג 43.32 מ"ר + 48.45 מ"ר = 91.77 מ"ר ; ורשום שם מרפסת גג

לא מרוצפת לא לחיוב. השטח בשלמותו = 172.98 מ"ר + 91.77 גגות = 264.75 מ"ר לחיוב.

9. כנ"ל רשום בתשריט מיום 7.2.2011 [קובי זייד] בה רשם אלמוג צוברי בתאריך 24.7.13 שהשטח מושכר לעוררת. הערת כוכבית [*] נרשם: "יצויין כי המרפסות המסומנות בירוק הינם מרוצפות עם מעקה בלוקים בגובה של כמטר". [נפנה למוצג מ/ש/3]

10. טענתה המרכזית של העוררת היא כי השטח שבמחלוקת: 91.77 מ"ר אין לחייבה כלל להיות שטח זה "גג" ולא "מרפסת"; כך שטח זה אינו מרוצף אלא ביריעות ביטומניות לצורכי איטום.

11. אין חולק כי המשיב ענה במכתבו נושא תאריך 3.11.2013 שבמהלך ביקורת נמצאה מרפסת מגודרת ומרוצפת שהציאה אליה הינה מהיחידה בה מחזיקה העוררת. כמו כן ציין כי בעבר מרפסת זאת הייתה לא מרוצפת ובהתאם לזאת לא חויבה.

דין

1. למועד ביקור החוקר מטעם המשיב, נמצאה העוררת כמחזיקה בקומה 3 ואילו בקומת הקרקע החזיקה חברת אחרת שעיסוקה חנות סיטונאית של צעצועים. יתר הקומות לא היו מושכרות למועד הביקורת.

2. מר יחזקאל גוטשל [בעלי הנכס], העיד בפנינו במועד הדיון ואמר כך: "הגג כולו היה גג. אני מדבר על קומה 3 דהיום שחלק ממנה הינו הנכס של העוררת וגם התמונות שמוצגות במש/1 ומש/2. בשנות ה-70 בניתי קומה נוספת על הגג. היא קומה 3 המוחזקת ע"י העוררת. מאז העירייה חייבה את השטח ללא השטחים במחלוקת. גם אחרי הבניה לא חויבו בארנונה השטחים נשוא המחלוקת. בפעם הראשונה השטחים חויבו ע"ש העוררת. העוררת מחזיקה בנכס מאז שנת 2013."

3. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו.)

4. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא 'גג' או 'מרפסת'.

5. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".

6. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:
- "מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;
7. ב"כ העוררת בסיכומיו מתמקד בטיעונים לפיהן השטח שבמחלוקת לא מרוצף ואין להגדירו כמרפסת אלא כגג; וטוען כי לאורך שנים רבות, מעל 10 שנים, מעולם לא חוייב שטח זה בארנונה.
8. הוכח גם ע"י עדות הבעלים כי שטח זה לא חוייב בארנונה. למעשה גם המשיב במכתבו מציין עובדה זו.
9. אנו בדעה כי נפלה שגגה מאת ב"כ העוררת, בפרשנותו ובהתמקדות בסוגיית 'אי קיומו של ריצוף' שכן הוכח לנו שלאחר בניית הקומה ה-3 בשנות ה-70 בפועל אותו שטח שהיה קודם הנקודה הגבוהה ביותר בבניין והוגדר נכון כגג, ברם לאחר הבניה, נוצר "גג" חדש שהוא מעל לשטח בו מנהלת העוררת את בית המלאכה שלה.
10. די לנו להתבונן בתמונות שסומנו על ידנו כמש/1 ו-מש/2 ולהיווכח כי קיים 'גג' המהווה קירוי עליון לנכס העוררת. אין הבדל האם 'גג' זה הוא בבניה קשה, או גג אזבסט או כל סוג אחר. במש/2 נראה כי קיים סולם המאפשר גישה לגג עליון.
11. המצהיר מטעם העוררת בעדותו מציין: "בהתייחס לתמונה מש/1 חלקים מהגג העליון הוא אסבסט, אבל רוב הגג הוא יצוק ועליו יריעות איטום...על מנת להיכנס למש/1 ולמש/2 אותם אני מכנה גג חייבים לעבור דרך העסק שלי. לעסק שלי יש מפתח. הכניסה למש/1 ולמש/2 תמיד פתוחה באמצעות דלת הזזה".
12. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי ניתן על מכלול הגג כפי שהגדיר המצהיר מטעם העוררת להתקין עליו מתקנים שונים לשימוש כלל דיירי הבניין.
13. גם אם נקבע כממצא עובדתי, ולדעתנו כך הוכח, שהגישה לנכס שבמחלוקת, היא רק מתוך בית המלאכה של העוררת [נפנה לתצלום המעיד כי דלת ההזזה היא המעבר לנכס שבמחלוקת]; והעוררת באדיבותה מאפשרת לכל שכניה, מעבר חופשי ומאפשרת התקנת אביזרים כמו מזגנים לכולם, הרי שהשימוש והשליטה בפועל בשטח זה הוא של העוררת בלבד. ברצותה תאפשר לאחרים מעבר דרך בית מלאכתה וברצותה תשלול מעבר כזה.

14. ההגיונות מחייבת, על כך לא באו ראיות מצדדים שלישיים, גם לא מעדות הבעלים, כי אם קיים שימוש **זהה** לכל דיירי הבניין, הרי שיש לחלק ביניהם את חיובי הארנונה באופן יחסי, ככול שאין מעבר למתקני עזר כמזגנים לכלל הדיירים ממקום אחר- אלא רק מתוך עסקה של העוררת, וככול שאין אפשרות להתקנים על הגג מבלי לעבור דרך נכס העוררת לתחזוקתם.

15. הוכחה כזו לא באה בפנינו, לכן דעתנו כי השימוש הבלעדי נעשה ע"י העוררת בלבד שכן אין חולק כי המעבר הינו דרך בית המלאכה שלה. גם השימוש כפינת עישון כפי שהעיד המצחיר מטעם העוררת- שימוש הוא.

16. גם אם מוכח כי הבניין בפועל הוא בעל נתונים מבניים, כך שאותו חלק השנוי במחלוקת משמש את **כל דיירי הבניין**, וכול דיכפין עובר דרך עסקה של העוררת ומשתמש בדלת ההזזה המופיעה בתצלום, תרופתה של העוררת תמצא בדרישתה מהבעלים לנכס, לחייב את כלל דייריו בעלות החיוב בגין שטח זה או לתת פיתרון גישה לאחרים להשתמש במתקני המזגנים, דודים, מערכות המעלית וביצוע אחזקה ותיקונים שלא דרך עסקה של העוררת.

17. העובדה כי הבעלים העיד שמעולם לא חוייב שטח זה, גם לא לאחר שבנה תוספת על גג הבניין- והוא כעת- נכס קומה 3 ושטח זה לא היה מרוצף אלא ביריעות איטום, עדיין אין לכנותו כ-גג, שמשמעו המילולית, הנקודה הגבוהה בבניין.

18. הוטרדנו בסוגיה אחת כי לאורך שנים, גם בהיות 'גגי' עליון לנכס של העוררת בנוי, לא חוייב השטח המוגדר ע"י המשיב כמרפסות. עובדת היותו מרוצף באריחים או כטענת העוררת ביריעות איטום, אינה משנה את העובדה המרכזית כי היציאה לשטח שבמחלוקת נעשית ונעשתה בעבר מתוך המושכר בו מפעילה העוררת את בית המלאכה.

19. ב"כ העוררת מלין בסיכומיו בסעיף 9 ושואל מדוע המשיב לא המציא ראיות או תצהיר ולא הסביר לוועדה היכן מצוי הגג בבניין.

20. טיעון זה היה יכול להיות נכון בטרם בנו הבעלים, כפי שהעיד מר גוטשל, על הגג, את הנכס המושכר לעוררת. לאותו נכס בנוי, אין ספק כי קיים 'גגי'- אותו ראינו במוצגים.

21. לא אחת נקבע בפסיקה, שלא די בפרשנות לשונית ובמשמעות לשונית של אותם מושגים כדי לקבל את הערר. העוררת לא המציאה ראיות מצד מחזיקים אחרים בבניין שאף הם משתמשים בשטח שבמחלוקת, תוך מעבר, מבית המלאכה של העוררת. כך שאין לנו אלא מסקנה הגיונית שהעוררת היא בעלת התזקה, השימוש והשליטה בנכס זה.

22. בית המשפט העליון קבע בבר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב בזו הלשון: 'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו'.

23. באותו אופן קבע כב' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: 'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה'.

24. מהראיות שבפנינו, ומדברי העוררת עצמה, ניתן להיווכח שעסקינן במרפסת ונעשה בה שימוש כמרפסת ולא כגג. המרפסת מתוחמת במעקה מסביב ואין בה מתקנים כדודים, אנטנות וכו' המאפיינים שימושים נפוצים בגגות עליונים של בתי דירות.

25. בתמונות נראה מזגן אחד מותקן הוא המשמש את העוררת.

26. ודוק. גם אם השטח שבמחלוקת מהווה "גג" לקומה מתחתיו, נכס אחר, עדיין לא ניתן לכנותה כ'גג' לאור השימוש שעושה העוררת בשטח זה ורציפות הגישה מתוך נכסה שלה- נמצא כי קיימת דלת הזזה המשמשת את הכניסה היחידה לאותו שטח שבמחלוקת.

27. הוכח בפנינו ולעניין זה נפנה לתרשים שהגיש המשיב, כי מצוי 'גג' בבניין והוא בחלקו העליון של בית המלאכה.

28. משמעות המילה 'גג' - משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין, ראה גג בפרשנות במילון אבן שושן, שם הוגדר "גג" כ"מכסה עליון בבניין".

29. גם אם נקבל את גישת העוררת ולכך באה תמיכה מאת מר גוטשל, שבמקור כל השטח היה 'גג' עליון, ובמועד כלשהו, בשנות ה-70 הוא בנה את הנכס בקומה השלישית, חלקה השכיר לעוררת לשימושה כבית מלאכה; עדיין יתרת השטח שנותר במחלוקת הוא המשך מפלס בית המלאכה, היא מרפסת, שהיציאה והכניסה אליה מתוך אותו נכס ששכרה העוררת.

30. בעמ"נ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א נקבע: ..
"... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא
בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים
העובדתיים המתאימים לשטח הגג".

31. ועוד הוסיפה כב' השופטת א. קובו, בסעיף 10 לפסה"ד: "מה הופך שטח ל"מרפסת"
במובחן מ"גג"? וציינה כי יש לבחון בין היתר את "אופי השימוש בשטח הגג לצורך
סיווגו".

32. כלומר, הסיווג נקבע גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל
מקרה ומקרה.

33. לדעתנו אופי השימוש בשטח שבמחלוקת ונתונו העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה
על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

34. העוררת לא המציאה ראיות שיתר בעלי הקומות משתמשים בשטח במחלוקת להתקנת
אביזרים השייכים להם, או כי על אותו שטח קיימים כל מתקני הבניין כמו דודים,
מזגנים, חדר מעליות והגישה לשם חופשית לכל אחד וכל שוכר עשה בשטח זה שימוש
משותף עם העוררת.

35. מהראיות בפנינו לא נוכל לקבוע בוודאות כי שטח זה משמש את כל דיירי הבניין. אין
באמור כדי למנוע מהעוררת לפעול מיוזמתה, מול הבעלים ומול ייתר השוכרים, לשאת
במשותף בעלות הארנונה או לחייב את הבעלים להתקין על הגג העליון מעל לבית
המלאכה שלה, את אותם מתקנים המשרתים את כל הבניין במידה וקעת כל מתקני
הבניין ממוקמים בשטח נשוא המחלוקת.

36. עדות המצהיר מטעם העוררת ולפי דבריו: "בתמונה מש/3 בשטח המסומן בירוק אנחנו
לא עושים שימוש מסחרי, לעיתים רחוקות יוצאים לעשן. יש שם 9 בסיסים למזגנים.
במש/2 רואים בקצה ליד הסולם מזגן מונח על הרצפה ואני מוסיף שמאחר והבנין היה
בזמן איכלוס ראשוני מאז התווספו יותר מזגנים. לא הגשתי תמונות מטעמי, אבל אני
מצהיר פה בשבועה כי על השטח הזה ליד המזגן ה-1 מצויים עוד כמה מנועים של
מזגנים שהם משמשים אותנו ואת הקומות התחתונות. לי יש רק 4 מזגנים ונדמה לי שיש
עוד שניים נוספים שמשמשים את היתר".

37. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח בפנינו כי: "מערכות המעלית, דודים וחלק גדול של
המזגנים של הבניין של כל 4 הקומות נמצאים על הגג שבקומה שלי, אנחנו מאפשרים

ללא שום הסתייגות לכל הדיירים לעבור דרכנו לצורכי תחזוקה של המתקנים שבבעלותם."

38. לא העוררת ולא הבעלים לנכס המציאו ראיות משכנעות כי השימוש בשטח נשוא המחלוקת הוא שימוש משותף של כל דיירי הבניין.

39. אגב יוער כי אותם תמונות שסומנו על ידנו כע/1 – ע/5 אין בהם משום ראיה מתי צולמו, ואם לא צולמו טרם בניית הקומה השלישית אותה השכירו הבעלים לעוררת. קיומו של ריצוף כזה או אחר, במועד הביקורת של המשיב, לא שכנעו אותנו כי מדובר בגג העליון של הבניין, בין אם הוא מרוצף ובין אם מדובר ביריעות ביטומניות לאיטום בלבד.

40. בעת"מ 2810/05 שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, בסעיף 3 לפסק הדין נקבע:

"מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל-אביב הם אף שטחים מקורים בתוך "יחידת הבניין" וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד, יחד עם סוגי שטחים אחרים כמו סככות ובריכות שחיה, בהחריגו אותה, במפורש, מכלל השטחים המקורים האחרים בבנין, עליהם הטיל את החיוב.

מלשון התקנה עולה, באופן ברור, כי המשיבה קבעה חיובי ארנונה לכל שטח מקורה בתחום הבנין, אך גם לכל שטח של מרפסת (וכן לשטחי סככות ובריכות), אף אם הוא לא מקורה.

לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש, אין כל רלוונטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פוטר את המחזיקים בה, מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבנין, עובדה שאף העותרים אינם חולקים עליה".

41. בענייננו העוררת לא טוענת כי אינה עושה שימוש במרפסת למרות שהעדר שימוש אינו פוטר מארנונה.

42. החוקר מטעם המשיב מר אלמוג צוברי, מעיד כי בביקורתו בשנת 2013 בדק את הנכס וציין כי: "מה שאני רואה במש/1 ומש/2 זה ריצוף וזה לא בטון. אין לי מושג למי שייך הגג. לא כתבתי שהגג משרת את כל הדיירים. אני ציינתי שכל קומה 3 הושכרה לחברת פולס...לא כל אחד יכול להיכנס לגג. מה שאני זוכר המעלית מגיעה עד לקומה של העוררת. הכניסה למרפסות רק דרך העסק של העוררת".

סוף דבר

לאור האמור לעיל, ועיון בעדויות ובראיות שהוצגו בפנינו אנו מחליטים כי צדק המשיב בסווגו את השטח שבמחלוקת כמרפסת שהינה ברת חיוב בארנונה, על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 בלצו. הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 17 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

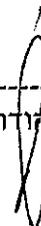
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד ענבל קדם



יו"ר: עו"ד יחודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: דגנית כהן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. העוררת מחזיקה בנכס הנמצא ברחוב יהודה הלוי 108 תל-אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000121248, ח-ן לקוח מס' 10005940 בשטח 70.61 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. הנכס סווג לצרכי ארנונה, תחת הסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים".
3. על פי הערר, הנכס משמש למגוריה של העוררת, משכך יש לבטל את הסיווג שקבע המשיב בגין נכס זה.
4. אין חולק כי העוררת מחזיקה בעוד 3 נכסים בתחום עיריית תל-אביב, שאינם במחלוקת בערר זה, והם נכס בכתובת סמוכה לנכס כאן, ברחוב יהודה הלוי 110 ת"א – משם מנהלת העוררת את עסקה ומסווג כעסק; נכס ברחוב אברבנאל 82 פינת סלמה 42 ת"א, המשמש את העוררת כמחסן לסחורה אותה היא מייבאת ממרוקו מסווג כך ע"י המשיב, נכס נוסף בו העוררת מתגוררת בבית מגורים ברחוב כנרת 9 בתל-אביב, בשטח של 196 מ"ר, שהוכר ע"י המשיב בסיווג 'מגורים'.
5. שלושת הנכסים הנ"ל אינם נדונים בערר זה, והעוררת אינה תולקת על סיווג המשיב את אותם שלושת הנכסים.
6. הערר כאמור מתמקד בסיווג הנכס ברחוב יהודה הלוי 108, ייקרא לשם הקיצור "108".

טענות הצדדים בקצרה.

7. לטענת העוררת היא מתגוררת גם בנכס נשוא הערר, ונכס זה אינו משמש את עסקה בכתובת הסמוכה, משכך סיווג הנכס, עפ"י השימוש הנעשה בנכס, אינו תואם את החלטת המשיב, ויש לסווג הנכס בסיווג "בניינים שמשמשים למגורים", לפי סעיף 2.3 לצו הארנונה.

8. המשיב טוען בקצרה כי הנכס אינו משמש למגורי העוררת. לביסוס טענותיו מצרף 2 דוחות מטעם מפקחי חוץ באגף השומה אצל המשיב, מר יהודה ארביב מיום 13.2.2014 והשני מטעם מר דורון ניימן מיום 6.3.2014 לדו"ח זה צורפו תמונות.

9. יודגש כי המשיב ביקש לצרף במועד מאוחר יותר, דו"ח נוסף מטעם החוקר יקיר משה שערך ביקורת בנכס בשנת 2015 אך בקשתו נדחתה על ידנו ביום 18.6.2015 מעצם העובדה כי הערר כאן נסב על שנת המס 2014 בלבד.

הדיון בפנינו.

10. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה ביום 15.3.2015 והעידה בפנינו בישיבת יום 17.12.2015.

11. אין מחלוקת לא מתצהירה ולא מהעדות בפנינו כי העוררת יחד עם בעלה מר יוסי כהן גרים בביתם ברחוב כינרת 9 ת"א. כתובת זו רשומה בתעודת הזהות שלה ככתובת מגוריה. כך גם לא חלקנו על הנטען על ידה עובדתית כי הנכס 108 שימש בעבר כמגורים וכפי שנאמר בסעיף 7 לתצהירה: "מאז רכשנו את הדירה ביהודה הלוי 108 ת"א היא תמיד שמשה למגורים אותנו ואת בני משפחתנו. נכון הדבר, כי לעתים עומדת היא ריקה מכל אדם, אך תקופה ארוכה הייתה גרה שם בתו של בעלי מנישואין קודמים, הגב' גליה כהן ואף היא הושכרה בעבר לשוכר שהוא לא בן משפחה".

12. עוד הצהירה כי מדי פעם היא עצמה עוזבת את ביתה לפרקי זמן קצרים (יום- יומיים) וישנה ב- 108, כך גם בנו של יוסי, מיכאל כהן המשרת כקצין בצבא מעדיף לגור שם בחופשותיו, מאשר בבית המגורים הקבוע בכנרת 9. בכל הכבוד לרצונה כפי שציינה בעדותה: "אני צריכה את השקט שלי ואני נמצאת בכתובת הזו לעיתים, כפי שאני מרגישה צורך", אין בכך ראייה על מגורים קבועים.

13. אין תולק כי 108 היא דירה שיעודה מגורים וכך השתמשו בה בעבר. השאלה המרכזית בערר זה, האם העוררת כאן, הגרה כלשונה יום-יומיים בנכס ואין זו כתובת מגוריה העיקרי, זכאית הדירה, לשנת הערר, להיות מסווגת בסיווג הקבוע בצו הארנונה לאור הראיות שבפנינו ולקבוע בפסיקה.

14. לדעתנו התשובה לכך שלילית והעוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח 'מגורים' באופן המצדיק שדירה זו תוכר לה בסיווג כזה, הגם שלקוחותיה של העוררת לא נכנסים לנכס 108 ואין שם קופה רושמת.

15. לשאלת ב"כ המשיב בנוגע לביקורת שנערכה בנכס במסגרתה נראו תגיות מחיר על מספר רהיטים המצויים בנכס, ציינה העוררת כי: "יכול להיות שהפקח ראה תגיות מחיר על מספר רהיטים שנמצאו בנכס נשוא הערר זה. יש לי שם ריהוט שלפעמים אני מסירה את התגיות ויכול להיות שבמקרה מסוים לא הסרתי את התגיות".

16. מר יוסי כהן העיד בפנינו ובעדותו ציין: "בהתייחס לביקורת שערך הפקה, לגבי התגיות, אין לי מה לומר על התגיות. אני לפעמים לובש חולצה עם התג עד שאומרים לי להוריד את התגית. לא באופן סדיר עוברת סחורה מיהודה הלוי 108 ל-110. יש לנו מחסן גדול של כ-400 מ"ר...אנחנו יכולים לפעמים לקחת ריהוט שייבאנו ממרוקו ולהציב אותו בדירתנו הפרטית, גם ברחוב כנרת וגם ביהודה הלוי 108...אני מאשר כי אין כל יבוא מחו"ל שמגיע ישירות ל-108. ישנם מצבים שאני לוקח פריט מסוים ומביא אותו לכתובת ב-108. בכל מקרה הוא לא מוצג למכירה שם. בכלל לא".

17. מדו"ח החוקר ארביב מיום 13.2.14 עולה כי העוררת סירבה לאפשר לו ביקורת ראויה, אך ציין בדו"ח כי: "ניתן היה לראות שבנכס אין מאפייני מגורים וקיים תצוגה של רהיטים עתיקים ועליהם תגיות מחיר".

18. גם מעיון בדו"ח מאוחר יותר של מר נימן מיום 6.3.14 נראה כי העוררת ביקשה להפסיק את הביקורת מאחר וצריכה לצאת לפגישה עם לקוחה.

19. גם אם בדו"ח נימן נרשם שלא נראו תגי מחיר, לא נוכל להשתחרר מהרושם, שכאלה כן היו, גם למקרא עדותו של יוסי כהן. העוררת צריכה הייתה לאפשר ביקורות תקינות ומלאות אם רצתה להביא בפנינו ראיות בעלות משקל שאמנם אין בנכס אלא שימוש מגורים אינטנסיבי.

20. בדו"ח נרשם כי נצפו מספר רב של מערכות ישיבה לסלון שכולל ספות, שולחנות קפה, כריות נוי, אגרטלים מעוצבים ונראה מזרון על גבי הרצפה עם מצעים, פרטי לבוש מועטים על גבי מדפים, וצורפו תמונות מהנכס.

21. העובדה כי העוררת לא אפשרה לחוקרים להשלים את ביקורתם פועלת לחובתה.

22. העוררת אישרה כי התמונות שסומנו על ידנו כמוצג **מש/2** למרות שהכיתוב למעלה רשום **110** – צולמו בנכס **108**. גם אם מצולמים פריטים בנכסים נוספים, עדיין אלה לא מוכיחים מגורים בפועל או שעיקר השימוש למגורים.

23. העוררת לא הרימה את הנטל כדי לשכנע אותנו שהנכס משמש **בעיקר למגורים**. עיקר מגוריה שלה ושל בעלה מצוי בכנרת 9 ת"א. לא הוכח בפנינו כי מישהו מתגורר **בקביעות** בנכס ומנהל שם משק בית פעיל המאפיין מגורים בלבד. [יוער כפי שכנראה היה בשנים קודמות לערר כאן].

24. אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב כעולה מסעיפים 19 – 22 לסיכומיה.

25. על פי הפסיקה, הביטוי מגורים פירושו "מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים אחסנת חפצי בית ועוד" [ראה עמ"נ 143/03 ליפשיץ דוד נ'. מועצה אזורית עמק חפר].

26. בפרשת רולדין, עת"מ 249-08, נקבע כי יחידת המרתף מהווה חלק מבית הקפה. נקבע שם כך:

"כמו בעניין הרחוב, כך גם לעניין המרתף, בנקודת המוצא מצויים ממצאי העובדה של וועדת הערר. אלה מראים ששטח המרתף משמש ראש וראשונה את צורכי העסק. אכן, ניתן היתר של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, **הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים "מגורים"**. למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית. בהקשר אחר מן העניין הנדון כאן הבעתי את דעתי ש"מגורים" פירושם מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד" [עמ"נ (ת"א) 143/03 ליפשיץ נ' מועצה אזורית עמק חפר]."

27. עוד נקבע שם: "העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה היא בצפון הארץ ומעדות בעל בית הקפה עולה כי "במרתף לא מנהלים משק בית ואני לא מסכים שינהלו שם משק בית. הם לא משלמים תשלומים כלשהם בגין המגורים וזה לא הבית העיקרי שלהם". נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצורכי אחסון של העסק, משמעם ששימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה."

28. בענייננו לא ניתן לקבל כממצא עובדתי כי העוררת מתגוררת ב- 108 באופן קבוע ועיקר השימוש שם בניהול משק בית ומגורים קבועים שלה ושל משפחתה. העובדה שהיא כדבריה לנה בנכס מדי פעם, כמו בנה החייל, כשכתובתה הקבועה היא בכתובת אחרת כרשום בתעודת הזהות שלה, אינה מאפשרת לנו לקבל את עררה.

סוף דבר

מכל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

ניתן היום, 17 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני

בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

חצרה: עו"ד עירלי קדם

תבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: אגסי עוזי, אגסי גליה, אגסי עפרה-חן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. ערר זה הינו בשאלת חיובם של העוררים, הרשומים כמתזיקים בנכסים ברחוב בני אפרים 276 בתל-אביב, נכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000268481 בשטח של 376 מ"ר המפוצל ל- 206 מ"ר בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחרי' ו- 170 מ"ר בסיווג 'מתסנים'; ונכס מס' 2000268496 בשטח של 363 מ"ר בסיווג 'מגרש חניה ללא תשלום' להלן: "הנכס". העררים אוחדו על פי החלטת הוועדה בפרוטוקול הדיון מיום 7.8.2014.
2. ועדת הערר נתנה אורכות ודחיות מרובות לצדדים תוך מחשבה ששני הצדדים ישכילו להגיע לפשרה בגין החיובים, כפי שטענו, אך כזו לא הושגה.
3. מצאנו בפתח הדברים לציין כי אנו דוחים את העררים שהוגשו על ידי העוררים בפנינו, ברם יחד עם זאת אין בהחלטתנו זו כדי להוות מעשה בית דין ושמורה דרכם של העוררים לפנות לערכאות משפטיות על מנת שתיבדק טענתם על סמך מה היסב המשיב את שם המחזיק משם החברה: "הפיל מסעדה ושירותי אירוח בע"מ, [להלן: "הפיל"]", על שם העוררים.
4. החלטתנו באה בהינתן העובדה שאנו בודקים את תשובות מנהל הארנונה כמענה להשגות שהוגשו בפניו.
5. לא מצאנו כל 'השגה' מצד העוררים המבוססת על הטיעון כי אינם מתזיקים אישית בנכס וטיעון נוסף שהסבת המחזיק משם החברה על שם האישי נעשה בשגגה ושלא כדין.
6. כעובדה נציין כי כבר בתאריך 21.3.2013 כתב מר אלברט גולבר מנהל המחלקה לעוררים, [יועזר ישירות למר אגסי עוזי לכתובת מגוריו ועותקים לשתי אחיותיו כולם העוררים כאן] כי שונה שם המחזיק משם המסעדה/החברה על שםם באופן אישי וזאת מהנימוק כי ניתן

- צו סגירה בבית המשפט לעניינים מקומיים, בתאריך 10.10.2012 ורישומם האישי כמחזיקים בנכס, נעשה על פי נסח טאבו המעיד על בעלותם בנכסים.
7. על מכתבו של מר גולבר הנ"ל, לא הוגשה השגה במועד למרות שנרשמה זכותם בסעיף 2 למכתב כי יש להם זכות להגשת השגה תוך 90 יום על החלטה זו.
8. בכתב הערר [9816] שהוגש בתאריך 15.12.2013 מצרף ב"כ העוררים **כנספח 1** לערר את השגתו נושאת תאריך 23.10.2013. [צורפה גם כנספח 1 לתצהיר העוררים].
9. בהשגה נטען כי התנהל בנכס עסק של מסעדה בשם הפיל, עסק שנסגר בצו שיפוטי ע"י עיריית תל-אביב ביום 12.10.2012 ומאז הנכס עומד ריק ללא כל שימוש. הקומה השנייה משמשת למגורים [על כך אין ערר בפנינו] והבקשה מצד העוררים לסווג את נכס המסעדה בסיווג 'מגורים' שכן סיווג הנכס כולו כעסק עומד בניגוד לתב"ע החלה על המקרקעין.
10. נדגיש. אין בהשגה כל טענה כי טרם הגשתה ניתן צו פירוק למסעדת הפיל, וזו אינה פעילה.
11. לא נוכל להתעלם ממתן צו הפירוק מיום 4.3.2013 [בעקבות בקשת פירוק שהוגשה ביום 31.12.2012] בתיק פירוק 10079-01-13 כנגד החברה שהחזיקה בנכס נשוא הערר, מסעדת הפיל, **קודם** לשינוי שמות המחזיקים. בפועל צו הפירוק "הולך אחורה" למועד הגשת הבקשה לפירוק ומועד ההגשה צוין על ידנו לאחור איתורו במערכת הכנ"ר. [נפנה לסעיף 265 לפקודת החברות].
12. יודגש כי ב"כ העוררים בפנינו ייצג את הפיל בדיון בבקשה לפירוק, כעולה מנספח 1 א לתצהיר עדות ראשית מטעם מר אגסי וידע כי ניתן צו פירוק.
13. מעיון בתשובותיו של מנהל הארנונה מתאריכים 19.11.2013 ו- 9.6.2014 – בשתי תשובותיו, לא מצאנו כי ישנה התייחסות לטיעון שהעוררים בפנינו אינם המחזיקים בנכס. לא באה תשובה כזו משום שב"כ העוררים **בהשגותיו** לא טען כי רישום העוררים-אישית כמחזיקים בנכסים, נעשה שלא כחוק.
14. בפועל עלתה טענה זו, **לראשונה**, בכתב הערר שהוגש לוועדה ביום 15.12.2013 שם כתב ב"כ העוררים בסעיף 2, ערר זה מוגש **גם** (הדגשה שלנו) על המרת שם החייב בארנונה משם המחזיק "הפיל מסעדה ושירותי אירוח בע"מ, על שם העוררים הם מרשיו ה"ה אגסי.
15. כך עלתה טענה זו בתצהיר עדות ראשית מטעם מר אגסי עוזי שהוגש לוועדה ביום 18.9.2014
16. אין חולק כי בהעדר **השגה** במועד מצד העוררים בסוגיית הסבת המחזיק משם החברה על שמם אישית בהסתמך על צו הסגירה, אשר לא הוצג בפנינו; יחד עם העדר ציון

- העובדה בפניות ב"כ העוררים למשיב בהשגותיו, שהחברה נכנסה לפירוק, אין אנו יכולים לבדוק את צדקת טענות העוררים או שנפל פגם בהחלטות המשיב.
17. תשובתו הראשונה של מנהל הארנונה, נושאת תאריך 19.11.2013 שוגרה לידי ב"כ העוררים. התשובה צורפה כנספת אי לכתב התשובה לערר מטעם המשיב.
18. תשובת המשיב הנ"ל, באה כמענה לבקשה לשינוי סיווג הנכס ל: "מגורים" בהתאם ליעודו המקורי, ותשובתו נסמכה גם על ביקורת שערך בנכס ביום 17.11.2013 לפיה נמצאו במקום מקררים תעשייתיים, כלי מטבח, שולחנות כסאות וכו' (סעיף 2 לתשובתו).
19. עיון בתשובת המנהל מוכיחה כי לא בא שום מענה לשאלה האם רישום העוררים נעשה מכוח צו הסגירה השיפוטי מאוקטובר 2012, או מצו הפירוק שניתן במרץ 2013.
20. ב"כ העוררים בסיכומיו לא נתן מענה משפטי לסוגיה האם צו סגירה לעסק שניתן בבית המשפט לעניינים מקומיים, בתאריך 10.10.2012 כעולה ממוצג מ/ש1 שהוצג במהלך הדיון ע"י המשיב עצמו, די בנתינתו לשנות שם מחזיק, משם החברה: "הפיל מסעדה ושירותי אירוח בע"מ, לשם העוררים.
21. יודגש כי צו הסגירה לא הוצג בפנינו. עולה מהמוצג מ/ש1 שהודפס ביום 21.3.2013 ושוגר למר אגסי עוזי בתאריך 3.4.2013 וחתום ע"י מר אלברט גולבר ולא המשיב, שמתן צו הסגירה הוא הסיבה שאפשר למשיב לבצע שינויים בשם המחזיק, מעצם היותם רשומים כבעלי המקרקעין.
22. אין אנו יודעים מה היו הנסיבות העובדתיות והמשפטיות בתיק הנדון ומה מועד מתן צו הסגירה. אין חולק כי מ/ש1 שכאמור הוצג לנו מטעם המשיב במהלך חקירתו הנגדית של מר אגסי, אינו מציין כי שינוי השם בוצע על סמך היות העוררים בעלי המקרקעין הרשומים בטאבו על הנכסים כאן.
23. גם משעלה בערר הנימוק בפנינו, בפועל מדובר בנימוק עובדתי שהיה מקום לטעון מפורשות בהשגה וליתן בסיכומי העוררים, מענה משפטי לסוגיה, שכן כעולה מהמסמך מ/ש1 שהציג בפנינו ב"כ המשיב, עובדה יחידה שצוינה שם בסעיף 1 למכתב מר גולבר, הנימוק להסבה לא היה כתוצאה מהודעה על שינוי חזקה, כמתחייב מהוראת סעיף 325 לפקודת העיריות, **אלא כתוצאה מצו הסגירה שניתן במסגרת התיק שאזכר שם.**
24. לדעתנו ב"כ העוררים אינו יכול לצפות כי הוועדה תיזום מיוזמתה בדיקת הצווים השיפוטיים שניתנו כנגד מסעדת 'הפיל', הן צו הסגירה והן צו הפירוק והאם בכותם של אלה כדי להוות בסיס משפטי לרישום העוררים כמחזיקים בנכס, ויותר מכך חבים ארנונה שהוטלה על החברה בעבר ולא שולמה על ידה. בנוסף נעיר כעובדה שלא הוכחה בפנינו שהעוררים הם בעלי הנכס כולו ורשומים בטאבו.

25. יודגש כי בפנינו לא באה כל אסמכתא מצד העוררים כי צו הפירוק העביר את החזקה מידי המפרק או הכנ"ר לידי העוררים; או כי ניתנה בידיהם האפשרות להמשיך ולנהל במקום מסעדה במקומה של 'הפיל'.
26. הוגשו לנו דוחו"ת ביקורת בנכס מטעם המשיב שנערכו בתאריכים 17.11.2013 ו- 20.5.2014. שתי הביקורות נערכו לאחר מתן צו הפירוק.
27. אגב יוער כי המשיב אמור היה לדעת על מתן צו הפירוק, שכן על פי המסמך שהוגש מטעמו וסומן על ידנו **מש/2** ששוגר למשיב בפקס בתאריך 16.7.2013 נראה כי ידע על קיומו של צו פירוק ולערוך ביקורת בנוכחות המפרק או לחלופין לרשום את המפרק כמחזיק החוקי במסעדה.
28. ספק בעינינו אם לעורר אגסי עוזי עצמו הייתה סמכות משפטית לפנות את ציוד המסעדה מהנכס לאחר מתן צו הפירוק, או ליטול לידי משפחתו את החזקה במקום ללא אישור מקדמי של המפרק. כך שטענת ב"כ העוררים בהשגה כי **הנכס ריק**, אינו מדויק לאור ממצאי הסוקרים מטעם המשיב.
29. עוד נציין כי תצהירה של הגב' לימור רחמים מטעם המשיב, בסעיף 7 בו ובהתייחס לנספחיו ב' ו-ג' בהתאמה, נראה בבירור כי המשיב היה אמור לדעת כי ניתן צו פירוק לאור הרשום בכתב ידו של אגסי ושיגורו בפקס למשיב.
30. יודגש כי בהגינותה הרבה ציינה לימור בפנינו כי: "בתצהירי לא התייחסתי לסוגיית העברת חיובי הארנונה בנכסים שבערר זה משם המסעדה לשם הבעלים." כך גם אישרה שאינה יכולה לענות במדויק מתי נודע לה שניתן צו סגירה למסעדה.
31. דעתנו כי במצב העובדתי כאן, משהוגשה בקשת פירוק כנגד המסעדה כבר בתאריך **31.12.2012** היה על המפרק לנקוט בהליכים של תפיסת רכוש החברה. שום צד לא טען כי המקררים התעשייתיים במקום לרבות כל הציוד שפורט בדו"חות המשיב ובתשובותיו להשגה, מהווה רכוש העוררים ולא של החברה בפירוק.
32. לבסוף יוער כי גם אם היינו רוצים להקל על העוררים ולמחול על מחדלם באי הגשת השגה במועד ואי הכללת נימוקים לעניין הסבת שם מחזיק משם מסעדת הפיל על שם, לא באה כל ראיה כי המפרק שמונה או מי מטעם הכנ"ר, ידע לאחר מינויו כי קיים הליך כזה בפנינו, או שהסמיך את העוררים כאן לפעול בשמו ובמקומו.
33. אין אנו יודעים אם הפירוק נסתיים, אם המפרק הוא בעל החזקה בנכסים ממועד מתן הצו, אם הוגשו הוכחות חוב למפרק בין מטעם העובדים ובין מטעם המשיב. כך לא ניתן לקבוע, כדעת ב"כ המשיב: "שאינן גם מתלוות כי החברה אינה מחזיקה עוד בנכס נשוא הערר". [ראה סעיף 5 לסיכומיו].

34. יודגש כי לא מצאנו כל ראייה בתיק הנדון, שהמפרק מסר את החזקה בשטח המסעדה לידי העוררים. לבטח לא נביע דעה האם למועד הנוכחי, המשיב רשאי בנסיבות העובדתיות בערר זה לקבוע את העוררים כמחזיקים בנכס מכוח היותם בעלי המקרקעין ככל שהינם הבעלים, למרות שניתן צו פירוק למסעדת הפיל, או שהם אישית משתמשים בנכס ומפעילים בו מסעדה.

35. כך ברור שלא נביע דעה משום שלא באה כל טענה כזו מצד העוררים, (אשר בכל מקרה אינה בסמכותנו), שניתן לחייב את העוררים אישית בחובות החברה, רק בהתאם לקבוע בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים שמאפשר חיוב בעל שליטה בחוב ארנונה שמוחס לחברה שבבעלותו, ובלבד שהתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, בשינויים המחויבים.

36. לכל הכשלים שצינו שבאו בעטיים של העוררים, יש לציין כשל נוסף הרובץ לפתחו של המשיב, בדמות חיוב העוררים בסיווג 'עסקים'.

37. נדגיש כי המבחן העיקרי לקביעת שימוש בנכס הוא מבחן "השכל הישר". במבחן "השכל הישר", קשה לנו לקבל את החלטת המשיב להמשיך ולסווג את המקום כמסעדה, רק בגלל שקודם לכן שכנה שם מסעדת הפיל. ניראה לנו כי אין מקום לסווג את הנכס כמסעדה מקום שניתן צו סגירה שיפוטי לנכס ושהחברה המפעילה מצויה בפירוק, אינה פועלת ככזו בנכס, וכעת העוררים יסווגו כמסעדה. גם אם נרשמו העוררים כדין כמחזיקים, ואין אנו מביעים דעתנו, היה מקום להוכיח שימוש בפועל כמסעדה / עסקים ולא משהו אחר.

38. בין השיטין נטען למרות שלא הוכח בפנינו הטיעון כי צו הסגירה ניתן למסעדה בהעדר רישיון עסק; עולה במרומז כי שימוש כמסעדה במקום ע"י הפיל, נעשה תוך תשלום בגין שימוש חורג. [נפנה לסעיף 44 בתצהיר מטעם העוררים].

39. לא הוצג בפנינו היתר הבניה למסעדת הפיל, כך לא הוצגה התביעה החלה על הנכס, כך לא הוצג בפנינו האם המסעדה פעלה תחת אישור כדין לשימוש חורג בנכסים; ולו הייתה מסעדת הפיל לא בסטטוס של פירוק, והנכס היה דיק, היה מקום לבדוק מהו השימוש המותר כדין שניתן לעשות במקום, בין מגורים ובין מחסנים או סיווג אחר, שהחיוב בארנונה הוא הנמוך ביותר. [נפנה ל: עע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ, עמ"נ 15-01-55466 בית ארלוזורוב (מפלגת העבודה) נ' תל אביב ואח'; עמ"נ (ת"א) 46446-05-15 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ].

סוף דבר

מכל האמור הערר נדחה, בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 17 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

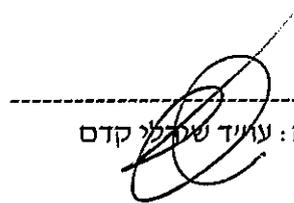
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שחלל קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

תאריך : י באדר-ב תשעו
20.03.2016

מספר ערר : 140011235 / 10:03
מספר ועדה : 11350

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

העורר: בריל ערן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג': אר טו אם בע"מ - שלמה אזולאי, עו"ד

החלטה

בטרם ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים חשוב לנו לברך את הצדדים על כך שעשו כל אחד מבחינתו צעד מרחיק לכת וכואב בכדי להביא לסיום מוסכם למחלוקת הכאובה נשוא תיק זה. אנו מפנים את תשומת לב מחלקת הגביה של המשיב לנסיבות המיוחדות בתיק זה ומבקשים לקבוע הסדר תשלומים נח ומקל ככל שניתן לצדדים בכלל ולעורר בפרט.

מאחר והליכים בתיק זה התמשכו זמן רב לאור מורכבותו ולאור ניסיונותיה של הוועדה להביא להסדר הרי שכמעט מבלי משים עלול העורר להיקלע למצב לפיו למרות שהצדדים נתנו הסכמתם להסדר שיש לו משמעות כספית כפי העולה מצו הארנונה והתעריפים הנקובים בו לחיוב גבוה יותר וזאת בשל ריבית על יתרת הסכום לתשלום בגין המועדים שנקבעו בהסדר הפשרה. זה המקום מבחינתנו לפנות פניה ספציפית למחלקת הארנונה/הגביה לערוך מיד עם קבלת הסדר זה תחשיב הנותן ביטוי לעקרונות הרשומים מעלה ולהפעיל את הכלים המצויים ברשותם כדי להביא ככל שניתן לחיוב נומינלי בהתאם לעקרונות שהסכימו הצדדים מבלי שחיוב הריבית יביא לסטייה להתחייבות הכספית שכל צד לקח על עצמו בהסדר זה.

תשומת לב מחלקת הארנונה והגביה להערת הוועדה בדבר התמשכות ההליכים אשר אוביקטיבית לא הייתה קשורה בנישומים אלא גבעה בין השאר מניסיונות הוועדה להביא לסיום הדיון בצורה מוסכמת ומהצורך מבירור מעמיק שניסיונות המורכבות של התיק.

ברור לוועדה כי סוגיית הריבית נוגעת רק לעורר שכן החיוב שנטל על עצמו השלישי יבוא לידי ביטוי בחשבון ארנונה חדש.

מובהר כי היה והתחשיב בסופו של יום יסטה בצורה ניכרת מעקרונות הפשרה שהוסכמו כאן לעיל תינתן לעורר האפשרות לפנות לוועדה ולהביא לביטולו של הסדר זה וזאת בתוך 14 יום מיום שיומצא לב"כ העורר חשבון הארנונה העדכני וזאת לכתובת הרצל 102/1 ת"א.

במקרה של ביטול ההסדר תבוטלנה כל ההסכמות המפורטות לעיל ולא יהיה באיזו מההסכמות של מי הצדדים בכדי לחייבו והוועדה לא תהיה קשורה בהחלטתה בעקרונות הסדר הפשרה שפורטו לעיל. אנו תקוה כי בכך מגיע לסיומו הליך זה ועל כן ומתוך שאנו מעריכים כי כל הנוגעים בדבר יתרמו את חלקם בעניין יישומו של ההסכם, אנו נותנים תוקף של החלטה להסדר כמפורט לעיל. בכך מגיע לסיומו הדיון בתיק זה.

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.03.2016.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא באדר-ב תשעו
21.03.2016
מספר ערר : 140014058 / 10:47
מספר ועדה: 11334

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

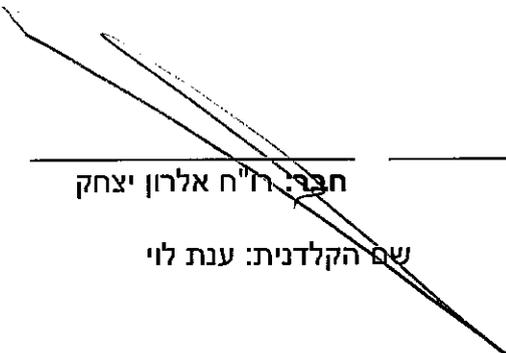
כמבוקש, הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.03.2016.

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


יו"ר: עו"ד גרא אהוד


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא באדר-ב תשעו
21.03.2016
מספר ערר : 140013839 / 11:04
מספר ועדה: 11334

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: כזורי כזורי זאדה דרכון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

הערר הוגש ביום 10/8/15 ועניינו מתן פטור לנכס מהטעם שהיה ריק ואינו ראוי למגורים ואינו ראוי לשימוש עכב עבודות תמ"ה 38.

לטענת העורר בערר הוא לא טיפל בנושא עכב העדרו מהארץ ובקשתו לדון ולבטל את חוב הארנונה שלו. העורר צרף לערר צילומים שמעידים לכאורה על כך שבנכס בוצעו עבודות. לפנייתו הנ"ל של העורר קדמה פניה מיום 13/7/15. פניותיו של העורר נדחו ע"י מנהלת מחלקת שומה ב במשרדו של המשיב, הן מחמת העובדה שהבקשה לא הוגשה במהלך התקופה בה היה הנכס כביכול ריק כי התקופה המבוקשת הייתה קצרה מ- 30 יום ועכב כך שהנכס אינו עומד בקריטריונים שבסעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 10/12/15 הוגש כתב תשובה לערר לבקשה לסילוק על הסף ע"י המשיב. המשיב מקדים וטוען כי לא ניתן לדון בערר מהטעם של חוסר סמכות באשר לא ניתנה תשובת מנהל הארנונה להשגה. המכתב שנשלח לעורר אינו נופל בגדר תשובה להשגה שלטענת המשיב לא הוגשה כלל. מעבר לכך טוען המשיב כי הערר הוגש ע"י העורר רק ביום 5/11/15 בעוד שפנייתו נדחתה ונשלחה לו ביום 1/9/15. בנוסף, מזכיר המשיב שהעורר פנה רק ביום 14/7/15 לקבל לגנס הנחת נכס ריק מיום 31/12/14.

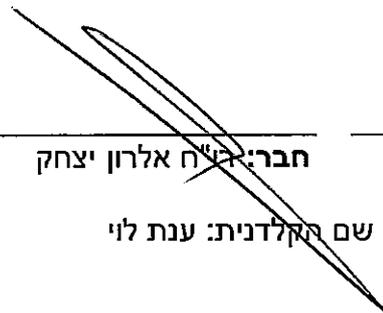
לאחר שעיינו בערר ובנימוקיו וכן במסמכים שצורפו אליו, החלטנו לקבל את בקשתו של המשיב ולדחות את הערר על הסף.

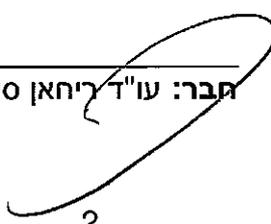
נעיר כי על אף שבדיון נכח עוה"ד טוירמן ב"כ המשיב, הוא לא התבקש על ידנו להשתתף בדיון. בגסיבות העניין החלטנו שלא לחייב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.03.2016.

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

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד
2


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: סופרסוניק אדס בע"מ

, - נ ג -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. הערר שלפנינו עוסק בשאלת סיווגה של העוררת כ'בית תוכנה' [סיווג 3.3.3]. העוררת מחזיקה בנכס מס' 2000137181, ח-ן לקוח מס' 10704261 ברח' אחד העם 9.
2. מקום מושבה הקודם של העוררת היה ברח' קויפמן 4.
3. המשיב סיווג את העוררת בסיווג השיורי 3.2 שחל על "משרדים שירותים ומסחר", ואילו העוררת טוענת שהסיווג הנכון שלה הוא כבית תוכנה - 3.3.3.
4. על דחיית ההשגה של העוררת הוגש הערר.

טענות העוררת

5. העוררת מעלה שתי טענות עיקריות שיפורטו להלן:
 - 5.1 הראשונה, העוררת טוענת כי שאלת סיווגה כבר עלתה, נדונה והוכרעה פעמיים, ובשתייהן לטובת העוררת.
 - 5.2 לטענתה, המשיב סיווג אותה פעמיים לפי סיווג 3.2, בשתי הפעמים היא הגישה על כך ערר ובשתייהן התקבלה טענתה, לפיה, הסיווג הנכון שלה הוא 'בית תוכנה', ולא סיווג 3.2.
 - 5.3 העוררת טוענת, כי משכך המשיב מושק מלהעלות פעם נוספת נקודה שבמחלוקת שכבר הוכרעה בעבר, ולא פעם אלא פעמיים.

והטענה השנייה,

5.4 העוררת טוענת, כי הגם שעקרה ממקום מושבה הקודם ברח' קויפמן 4 לרח' אחד העם 9, לא חל אצלה כל שינוי שייכול להשליך על אופן סיווגה. לטענתה, כפי שנכון היה לסווג אותה בעבר כבית תוכנה, כך נכון לעשות כן גם עתה.

טענת הסף

6. תחילה נדון בטענתה הראשונה של העוררת:
- האומנם מנוע המשיב מלחזור ולשנות את סיווגו של הנכס, לאחר ששני עררים [ולא אחד] של העוררת התקבלו?
 - האם הוא מושתק בכל הנוגע לסוגיה זו?
 - האם העובדה ששומות הארנונה הן שנתיות ומתעדכנות מעת לעת משליכה על כך?
 - האם העובדה שנטל הראייה מוטל על שכמ העורר משנה זאת?
 - האם גידול משמעותי בהיקף הפעילות, או מעבר מנכס לנכס [כמו במקרה דגן] או שינוי מהותי אחר מצדיק בחינה חוזרת, ומכאן גם שינוי הסיווג?
 - על איזה צד מוטל הנטל במקרה כזה?
 - כל אלה הן שאלות כבדות ובעלות חשיבות.

דין

7. העוררת הקדישה 20 סעיפי טענות בחלקו הראשון של הערר שלה לנושא זה. היא תקפה אותו מכל צדדיו. רק מסע' 21 ואילך לערר שלה היא טענה, למען הזהירות, לגופו של עניין.
8. העוררת צטטה שלשה תקדימים של ערעורים מנהליים על החלטות ועדות ערר, וכן פסק דין אחד של בג"ץ על סופיות הדיון בנושאים מנהליים.
9. המשיב מצדו התעלם לחלוטין בכתב התשובה שהגיש מטענת הסף של העוררת. התעלמות חריגה, לא מובנת ואף לא מנומסת. כתב התשובה שהגיש מתעלם מטענת הסף של העוררת, ומשיב רק על חלקו השני של הערר, משמע, לגופו של עניין.
10. יצוין, כי על אף ששני עררים קודמים של העוררת התקבלו, המשיב לא ערער על החלטות של ועדות הערר בפני בית המשפט, על אף זכותו לעשות כן.

הכרעה

11. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, החלטנו לקבל את הטענה המקדמית ואת הערר.
12. בערר זה עלינו ליישב בין שני שיקולים:
- 12.1 השיקול הראשון הוא היות הארנונה נקבעת מדי שנה מחדש על-פי צו ארנונה מעודכן, שניתן להשיג עליה; שניתן לערור [ולערער] על ההחלטה; וכן שתוקף ההחלטה 'הסופית' הוא לאותה שנת ארנונה בלבד.
- 12.2 השיקול השני הוא, עקרון 'סופיות הדיון' על כל היבטיו, ובמקרה דגן 'השתק פלוגתא' בין העוררת לבין המשיב בשאלה: כיצד ראוי לסווג את עיסוקה של העוררת בנכס.
13. לדעתנו, החלטות הוועדה, לרבות בשאלה זו, אינן אכסניה נאותה לחיבורים משפטיים ארוכים, עמוקים וכבדים. לפיכך, נכתוב אנו את דעתנו אנו בקיצור ולעניין.

14. לדעתנו, הדלת שמאפשרת למשיבה לחזור ולטעון כי יש לשנות החלטה [ובענייננו 2 החלטות] של ועדת הערר היא דלת סגורה, אך לא נעולה. על מנת לפתוח אותה, על המשיב להצביע על שינוי עובדתי שחל מאז ההחלטה הקודמת, שמצדיק בחינה מחדש של ההחלטה; או להצביע על שינוי שנעשה בצו; או על החלטה של בית משפט שיש לה השלכה על הערר; או להראות טעות מהותית שנפלה בהליך הקודם.

15. הוכחה לכאורה של כל אחד מאלה תצדיק דיון מחדש בהחלטה, אך אף לא אחד מהם לא הוכח ואף לא נטען ידי המשיב בערר דנן.

16. עמדתנו תובן יותר, אם במקום לברר אותה בקשר עם סיווגו של נכס נדגים אותה בקשר עם השטח שלו. נניח שהמחלוקת [שהוכרעה כבר פעמיים לטובת העורר] נסובה על גודל השטח של הנכס. האם יעלה על הדעת לדון בה בשלישית מבלי שהטוען לכך יביא ולו גם ראשית ראייה שמצדיקה זאת?

17. בנוסף לאמור לעיל התקיים בפנינו דיון הוכחות ביום 7/7/15. מהממצאים שהוצגו בפנינו השתכנענו כי מדובר בבית תוכנה.

לסיכום

הערר מתקבל. בנסיבות העניין ולאחר שלדעתנו לא היה מקום לדון בשלישית בשאלת הסיווג של העוררת, אנו מטילים על המשיב הוצאות בסך 1,000 ₪.

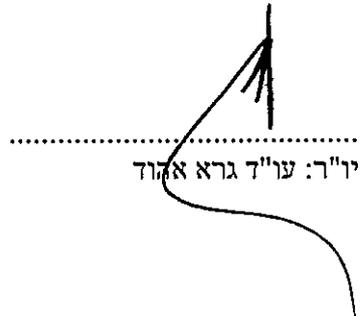
ניתן והודע ביום 21.3.2016 בהעדר הצדדים.

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

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


חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: ע"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחאן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת:

דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ש' וייסבוכ ור' אהרוני

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד קרן מלר

החלטה בעררים

הקדמה

1. נשוא הערר הם 8 נכסים, שמונה חנויות [ומתחת לכל חנות מרתף], בשני בניינים שהעוררת מחזיקה בהם. ששה ברח' חירותנו 2 ושניים ברח' לח"י 36 [להלן 'הנכס' או 'הנכסים']. הנכסים נמצאים במבנה חדש יחסית שנבנה באתר על ידי העוררת. הם נמצאים בקומת הקרקע שלו, והעוררת טרם הצליחה להשכירם או למכור אותם. הכול במועד בירור הערר.
2. לנכסים ניתן בעבר, לבקשת העוררת, פטור לנכס ריק לפי תק' 12 ו-13. לאחר שתמה תקופת הפטור המרבית, החל המשיב לחייב אותם בארנונה כחנויות.
3. לטענת העוררת הנכסים אינם ראויים לשימוש, וזאת מהטעם שהם מצויים, מבחינת בנייתם, ברמת מעטפת מינימאלית, אשר כל שוכר או קונה שיימצא וירצה להיכנס אליהם, יידרש לבצע בהם התאמות והשלמות. מהטעם הזה בקשה העוררת לקבל בגין הנכסים פטור לפי סע' 330 לפקודת העיריות.
4. לחילופין בקשה העוררת לסווג את החנויות בתעריף הנמוך יותר של מחסנים, ואף ציינה כי הן משמשות בליט ברירה לאחסון.
5. המשיב דחה את טענותיה של העוררת במכתב מיום 21.10.14. לשיטתו, אין מדובר כלל בהשגה שכן זו צריכה להיות מוגשת לו בתוך 90 יום מהודעת התשלום השנתית הראשונה, בעוד שהעוררת השיגה באיחור ועשתה זאת על הודעות תשלום שוטפות שקבלה. בנוסף, המשיב חלק על טענות העוררת בקשר עם מצבן של החנויות, וטען שכולן הושלמו ואחת מהן אף הושכרה. הוא הוסיף כי בשל היותן ריקות, קיבלה העוררת פטור לנכס ריק, עד שתקופת הפטור - המוגבלת לשישה חודשים - תמה.

6. בשאלת סיווג הנכסים, הטענה נדחתה על ידי המשיב, שטען כי הנכסים סווגו על-פי הייעוד המקורי שלהם, וכי אין מקום לשינוי.

7. עוד בקשה העוררת לצרף את הנכסים לנכס אחד וליהנות ממיסוי רגרסיבי. איחוד הנכסים היא סוגיה שחורגת מגדר סמכות הוועדה.

המחלוקת בין הצדדים

8. המחלוקת בין הצדדים היא - אם כך כפולה:

א. האם החנויות שבנייתן הושלמה, אך הן עדיין ריקות ומחייבות לבצע התאמות שונות עבור מי שישכור אותן, מזכות את העוררת לקבל פטור מארנונה;

ב. ואם לאו, ויש לחייב את העוררת בארנונה בגינן, כיצד יש לסווג אותן.

טענות העוררת

9. ביום 24.11.14 התקבל עררה של העוררת לשנת 2014 במזכירות הוועדה. בערר חזרה העוררת על טענותיה שהועלו בפני המשיב ופורטו כאן בתמצית, ותמכה אותן על אדנים משפטיים מפורטים יותר.

10. העוררת צירפה לערר צילומים של פנים הנכסים.

טענות המשיב

11. המשיב הגיש ביום 24.2.15 כתב תשובה ובקשה לדחייה חלקית על הסף של הערר. המשיב טען כי יש לדחות את הערר ביחס לתקופה שקדמה ליום 30.9.14, הוא היום שבו פנתה העוררת לראשונה למשיב, וזאת מהטעם שפטור לפי סעי' 330, במידה וזה ניתן, מתחיל "עם מסירת ההודעה", ולא לפני כן.

12. בנוסף ולחילופין, כפי שכבר נכתב לעיל, טען המשיב כי בנייתם של הנכסים נסתיימה, כי המבנה כולו פעיל ומתפקד, כי הנכסים מחוברים לתשתיות וכי יש להם תקרות, רצפות וכו' והם ראויים לאכלוס. בנוסף, טען המשיב, כי העוררת עושה בנכסים שימוש כמשרד שיווק, וכי היא גם מאחסנת בהם פריטים שונים.

13. המשיב טען כי על הוועדה לדחות את הערר בעניין הפטור, ולמצער לדחות אותו ביחס לתקופה שעד ליום 30.9.14 עת פנתה אליו לראשונה.

14. המשיב חזר ודחה את דרישת העוררת לסווג את הנכסים כמחסנים. לטענתו, היה על העוררת להוכיח מהו הייעוד התכנוני בנכס, ומהו השימוש הזול ביותר [מבחינת ארנונה] לייעוד זה. זאת, כך נטען על ידו, היא לא עשתה, ומבדיקה שנערכה על ידו עולה, כי מדובר בקומה שייעודה הוא מסחרי וכך היא סווגה.

15. ביחס לאיחוד השטחים השיב המשיב כי בסיווג הנוכחי שלהם אין לאיחוד משמעות כספית, וכן כי מדובר בנכסים נפרדים על-פי מהותם. בעיקר נטען על ידו כי אין לוועדה כלל סמכות לדון השאלה זו.

16. המשיב צרף לכתב התשובה דו"ח ביקורת וצילומים של הנכס.

שמיעת הצדדים

17. ביום 28.4.15 התקיים דיון מקדמי בערר, והוא נקבע להוכחות.

18. ביום 28.7.15 התקיים דיון הוכחות בתיק, ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים בכתב.

איחוד עררים

19. ביום 9.7.15 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת לאיחוד העררים שבכותרת, והוועדה החליטה לאחד אותם, כמבוקש. משכך ההחלטה שתפורט להלן חלה על שני העררים ועל שנות המס 2014 ושנת המס 2015.

דיון והכרעה

גדר סמכות הוועדה

20. כאמור, הוועדה נתבקשה בין היתר, להחליט על איחוד שטח הנכסים לכלל נכס אחד. המשיב מצדו הביע את התנגדותו לכך, מהטעם שלדעתו, וועדת הערר משוללת סמכות לדון בשאלות של איחוד או חלוקה של נכסים, לרבות לצרכי ארנונה.

21. שאלה זו של גדר סמכות הוועדה, נדונה על ידנו בעבר, וכפי שהחלטנו אז מצאנו גם עתה כי הצדק בעניין זה הוא עם המשיב.

22. בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 נתנה לוועדת הערר סמכות לדון בעררים על החלטות מנהל הארנונה. בסעי' 6 (א) לחוק נכתב "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

23. גדר סמכותו של מנהל הארנונה [ומכאן גם הסמכות של הוועדה] מפורטת שם בסעי' 3(א) ומסויגת בסעי' 3(ב) כך:

"(א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמישיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשלום – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א).

24. כפי שניתן להיווכח מעיון בפירוט הסמכויות של מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר, הסמכות לדון בשאלה של איחוד ו/או חלוקה של נכסים לעניין הארנונה [או לכל עניין אחר] אינה כלולה

ביניהן. סמכותה של הוועדה קבועה בדין והיא מוגבלת לשאלות המפורטות לעיל. ואין לוועדה רשות לחרוג מסמכותה. פעולה שלא בסמכות היא בטלה מעיקרה. לפיכך, החלטנו לא לדון - מחמת חוסר סמכות - על שאלת איחוד השטחים. מטעם זה, גם לא מצאנו לנכון לדון בשאר הנימוקים שהעלתה העוררת בעניין זה. עוד נוסף, כי בפני העוררת, ככל שתעמוד על רצונה לאחד את השטחים, פתוחות לכך דרכים אחרות.

פטור לנכס ריק

25. חיובה של העוררת בארנונה החל לאחר שפג תוקפו של הפטור שהיא קבלה בגין היות הנכסים ריקים. פטור זה ניתן לה, על-פי סעיף 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993, בו נקבע כך:

"(א) המועצה רשאית, לתקופה שלא תעלה על ששה חודשים, או חלק ממנה - לקבוע למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו ברציפות במשך תקופה כאמור לפחות, שתחילתה ביום שחדלו להשתמש בו - הנחה בשיעור עד 100%.

(ב) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לבניין ריק פעם אחת בלבד, כל עוד לא שונתה הבעלות בו.

(ג) גינתה הנחה לפי תקנה 12(א) לא תינתן הנחה לפי תקנה זו כל עוד לא שונתה הבעלות בבניין".

26. אין מחלוקת בין הצדדים על כך שהעוררת קבלה את הפטור הזה וכבר מצתה אותו. יצוין, כי פטור זה ניתן על ידי המשיב, ל"בניין ריק שאין משתמשים בו", גם אם הוא אינו 'הרוס' או ניזוק', כבסע' 330 אלא רק 'עובר הליכי בנייה מחדש'.

פטור לנכס שבבנייתו טרם הושלמה

27. טענתה הראשונה של העותרת בסיכומיה היא, כי בניית הנכס לא הושלמה, הוא אינו ראוי לשימוש מטעם זה, ועל כן אין לחייבה בארנונה בגינו; לחילופין, היא גם טוענת, שהנכס אינו ראוי לשימוש ועומד בדרישות הפטור בסע' 330 לפקודת העיריות. העוררת החריגה מטענות אלה שטח של 68.2 מ"ר אשר שימש לטענתה עד לחודש 12/14 כמשרד.

28. עוד טוענת העוררת כי מאחר ונטל ההוכחה על כך שבבניית נכס פלוני הושלמה מוטל על המשיב ולא עליה. משכך, לשיטתה, לא מוטלת על העוררת כל חובה להודיע דבר למשיב בקשר עם מצבו של הנכס.

29. העוררת טוענת בסיכומיה, כי הוכיחה שהנכס נמצא "ברמת מעטפת מינימאלית ביותר ללא חלוקה פנימית אשר כל שוכר ו/או רוכש שברצונו להיכנס לנכס יידרש לתוספת חומרים ועבודה רבה לצורך השלמת הנכס...".

פטור לבניין שנהרס או נזוק

30. טענתה החילופית של העוררת מתבססת על סעיף 330 לפקודת העיריות בו נקבע, כי היה ו-

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי-ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן-פירעונם לפני מסירת ההודעה".

31. העוררת, כסעד חלופי, מבקשת כי יינתן לה פטור מארנונה לפי סעיף זה. כידוע, נעשה בסעיף פטור זה שימוש גם במקרים שבהם מתבצעות בנכס עבודות שיפוץ והשלמה שאינן תוצאה של הרס או נזק, ושנועדו להכשיר אותו מחדש לייעודו. דעתה של הוועדה אינה נוחה מכך שפטור שנועד לעניין אחד ישמש גם לעניין אחר, בדרך של אנלוגיה.

מצב הנכס

32. הוועדה השתכנעה כי הנכס אכן נמצא ברמת מעטפת, וכי ככל שיימכר או יושכר יהיה צורך לבצע בו השלמות רבות לפי צרכי הקונה או השוכר. יוזכר כי מדובר במספר חנויות והמרתפים שמתחתיהן. בנוסף הועדה גם השתכנעה כי קומת הקרקע אכן מרוצפת, אך קומת המרתף אינה מרוצפת, וכן כי הנכס על כל חלקיו מחובר לתשתיות.

33. סוג הפטור שניתן לעוררת היה לפי **תקנות הסדרים במשק המדינה**, פטור שניתן לנכסים גמורים ש'מתרוקנים' זמנית ממשתמש, ולא נכסים שנמצאים ב'בניה'. בעניין זה, העוררת מנסה להטיל על המשיב את ה'אשם' לכך שלנכס ניתן פטור לנכס ריק, בעוד שהיה עליו - לטענתה - לבדוק ולהסיק ממצבו של הנכס כי הוא בעצם הכס שבנייתו טרם הושלמה.

34. המשיב דוחה את טענתה זו של העוררת. לטענתו, על סמך ממצאי הביקורות שנערכו, הנכס הושלם והוא ראוי לשימוש. לטענתו, "הבניינים קבלו טופס 4 מכוח תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה ביום 13.2013, שני הבניינים מאוכלסים ופעילים, ... ומדובר בחנויות שעונות להגדרת 'בניין' כהגדרתו בסעי' 269 לפק' העירונית". בנוסף, כאמור, לנכס ניתן פטור לנכס 'ריק' ולא לנכס לא גמור [או 'הרוס' או 'ניזוק'].

35. לטענת המשיב, בניית הנכסים הושלמה זה מכבר והעוררת התקשתה למצוא שוכרים או קונים לחנויות. היא לא העלתה את הטענה כי הבנייה לא הושלמה אלא רק לאחר שמיצתה את כל האפשרויות שהיו פתוחות בפניה לקבל פטורים.

סיכום

36. נקדים ונאמר כי אנו סבורים שהדין הוא עם המשיב, והחלטנו לדחות את הערר.

37. הוועדה לא השתכנעה כי הבנייה - מנקודת הראות של דיני הארנונה - לא הסתיימה במועד קבלת הפטור לנכס ריק. יתר על כן, אנו סבורים שלאחר קבלת פטור מארנונה לנכס ריק, מנועה העוררת מלטעון כי בנייתו של הנכס טרם הושלמה.

38. לדעתנו, אין לראות בעצם העובדה שחנויות הן במצב של מעטפת כאילו בנייתן לא הושלמה. העוררת לא הביאו כל תקדים משפטי לביסוס טענתה זו. גם 'פרשת גב ים' שצוטטה על ידי העוררת אינה מתאימה לענייננו. כאמור, עצם פנייה לקבלת 'פטור לנכס ריק' נעשית לנכס שמחויב בארנונה ויש בה משום הכרה והודאה בכך שהנכס הושלם, אך כי הוא ריק ולא נעשה בו שימוש.

39. לדעתנו, שכאמור אינה נוחה מהרחבת פטור שניתן לפי סעיף 330 לפקודת העירויות גם למצבים של 'בניה מחדש' של נכסים, אין מקום להרחיב עוד את השימוש בפטור, להתגלגל עוד ב'מדרון החלקלק' ולפטור את הנכסים נשוא הערר מארנונה, שכבר נהנו מפטור שניתן לנכסים חייבי ארנונה, כאילו היו נכסים ש'ניזוקו' או 'נהרסו'.

40. לאחר ששקלנו את המקרה החריג הזה, לא מצאנו לנכון לתת לעוררת אפשרות 'לחזור בזמן' אל ראשית שנת 2013 להעלות בשיהוי ניכר טענות על אי-סיום הבנייה, וזאת בנסיבות שפורטו לעיל ורק לאחר שנסתיימו חודשי הפטור שניתן לה. ספק אם הדבר כלל אפשרי מבחינת הדין.

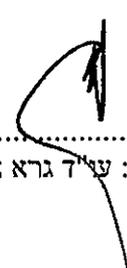
41. לסיום גוסיף, באשר לשאלת סיווג הנכסים, כי לא מצאנו בערר עילה לשנות את הסיווג של הנכסים.

הערר נדחה והעוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 1,500 ₪.

ניתן והודע ביום 21.3.2016 בהעדר הצדדים.

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

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

		
חבר: רונ"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחמן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

292

מס' ערר: 140014011

ועדת ערר לענייני ארנונה בללית
שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מאיה ארוך

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה ביחס לחלק מנכס אותו היא מחזיקה ברחוב דרך יפו 44 תל אביב.

לטענת העוררת טעה מנהל הארנונה כאשר לא קיבל בקשתה לסווג את חלק הנכס בו היא מחזיקה, בשטח של 45 מ"ר, בסיווג סטודיו לציור ופיסול. (חלקו השני של הנכס המוחזק על ידי מחזיקות אחרות בשטח של 58 מ"ר סווג על ידי המשיב בסיווג תעשייה ומלאכה)

העוררת טענה כי בחלק הנכס בו היא מחזיקה היא עושה שימוש למטרות ציור ופיסול.

הצדדים הסכימו כי הכרעתנו בערר זה תחול גם על שנת המס 2016.

אין מחלוקת עובדתית בין העוררת למשיב ביחס לשימוש אותו עושה העוררת בחלק הנכס המוחזק על ידה.

תיאור הממצאים בדוח המשיב לאחר ביקור הפקח מטעם המשיב בנכס ביחס לחלק הנכס המסומן A בו עושה העוררת שימוש ברור:

בביקורת מיום 22.6.15 נאמר:

"בשטח זה נראו מספר שולחנות, מיכלי צבע שונים, כלי עבודה, מספר ציורים, תיק ציורים, לוחות עץ, קרשים ועוד."

בביקורת מיום 11.11.15 נאמר:

"בשטח המסומן ורוד נראו הממצאים הבאים: מיכלי צבע/דבק, ציורים ע"ג דפים בגודל 4A, כלי עבודה ידניים וחשמליים, פסלים ומודלים שונים, כורסא ועוד"

ביחס לפיצול בין הנכס המוחזק על ידי העוררת לבין הנכס הסמוך לה נאמר:

"לנכס הנ"ל כניסה ראשית אחת. נראו שתי כניסות נפרדות לשטחים המסומנים ורוד וצהוב בשרטוט וכן לא נראה מעבר ישיר בין השטחים"

המשיב דחה את השגת העוררת בטענה כי הנכס נשוא הערר הינו חלק מבניין אשר אינו משמש בשלמותו לסטודיו לציור ופיסול שכן בחלק אחד ממנו נעשה שימוש לתעשייה ומלאכה ואילו בחלק האחר של הנכס נעשה שימוש על ידי העוררת לסטודיו לציור ופיסול.

למרות שב"כ המשיב טענה בדיון המקדמי ביום 18.1.2016 כי הנכס שבפנינו מורכב ממבואה ושני חדרים החליט המשיב לפצל את הנכס לשני נכסים מבחינת השימושים כאשר שטח הנכס המסומן צהוב בתשריט דוח ממצאי הביקורת סווג בסיווג מלאכה ותעשייה ואילו השטח מושא ערר זה המשמש כסטודיו סווג בסיווג השיורי לעסקים.

בסיכום טענותיו הסביר המשיב את עמדתו בכך שכאשר העניק המשיב סיווגים שונים לשימושים שונים הנעשים באותו הנכס לא הביא להיווצרותם של שני נכסים שכן מדובר בנכס אחד בו מתקיימים מספר שימושים.

"המשיב יטען כי פיצול שימושים באותו הנכס אינו אפשרי שעה שאחד מהשימושים הינו סטודיו וזאת לאור לשון סעיף 3.3.18 לצו הארנונה הקובע כי סיווג סטודיו יינתן לנכס המשמש לסטודיו בלבד"

לטענת המשיב המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה היא להעניק לציירים או פסלים העוסקים אך ורק בפיסול או ציור הקלה בנטל המס.

ביום 18.1.16 התקיים דיון מקדמי בפנינו ממנו עלה כאמור כי הצדדים אינם חלוקים ביניהם בשאלות העובדתיות.

בחלק הנכס המסומן ורוד בתשריט נעשה שימוש על ידי העוררת לסטודיו לציור ופיסול ואילו בחלק הנכס המסומן צהוב בתשריט נעשה שימוש המסווג כמלאכה ותעשייה.

נצטט מפי העוררת:

"אני חתמתי על הסכם שכירות ואין מחלוקת שאני עושה שימוש לסטודיו לפיסול וציור ואני שומעת מהעירייה כי יש בעיה לאשר לי את הסיווג הראוי, לא בגלל השימוש, אלא בגלל שהנכס לטענת העירייה אינו מפוצל, אבל אני מפנה לכך שהעירייה פיצלה את השימוש ואני מחויבת בנפרד ואני מפנה לתשובת מנהל הארנונה ולדוח ממצאי הביקורת"

לעיתים, יהיה זה מרענן לחפש אחר הפרשנות הראויה לצו הארנונה דווקא מנקודת מבטו של הנישום, במקרה זה נישום שלא היה מיוצג על יד יועצים משפטיים ושאל את עמדתו מהשכל הישר ומהשתלשלות העניינים העובדתית אשר כללה פנייה למשיב לבקר בנכס, מתוצאות שני הביקורים של המשיב וממצאי שתי בדיקותיו לפיהן, לאחר שבדק את השימושים בנכס, החליט לפצל את השימושים בו לשניים.

נקודת המבט המתבססת על העובדות, על ממצאי הביקורת ועל שיקול הדעת של מנהל הארנונה במקרה זה מובילה לתוצאה סופית שונה מזו שבחר מנהל הארנונה לאמץ.

מנהל הארנונה מצא כי ניתן לפצל את השימושים בנכס.

אלא שלאחר שמצא עובדתית כי ניתן לפצל את השימושים בנכס בגלל אופי השימושים והחלוקה בין שני החללים, החליט כי משפטית ניתן לפצלם לשימוש למלאכה ותעשייה מחד ולסיווג עסקים מאידך אך לא למלאכה ותעשייה מחד וסטודיו לציור ופיסול מאידך.

את טשטוש הגבולות סביב התוצאה הפרשנית של המשיב ניתן ללמוד מסיכום טענותיו כאשר מצד אחד הוא מסביר את פיצול השימושים בנכס כך:

"הענקת סיווגים שונים לשימושים הנעשים באותו הנכס אינו מביא להיווצרותם של שני נכסים. המדובר בנכס אחד בו מתקיימים מספר שימושים"

ומצד שני הוא טוען ממש כך :

"המשיב יטען שפיצול שימושים באותו הנכס אינו אפשרי שעה שאחד מהשימושים הוא סטודיו".

איננו מקבלים את עמדת המשיב.

מרגע שהמשיב מצא לנכון לפצל השימושים באותו הנכס, לאור הממצאים העובדתיים שמצא בנכס הרי שאין עוד מדובר באותו הנכס לעניין סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

ביחס לחלק המסומן בכחול בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת נקבע בדוח ממצאי הביקורת מיום 11.11.15 כי לא נראה מעבר בין השטחים וכי לשני הנכסים כניסות נפרדות עונה על תנאי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

מהממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו לאחר ששמענו את העוררת והמשיב אנו קובעים כי הנכס בו מחזיקה העוררת בשטח של 45 מ"ר משמש לסטודיו בלבד. הנכס בו מתבצע שימוש למלאכה ותעשייה מהווה נכס אחר לצרכי ארנונה.

(בשולי הדברים יצוין כי גם לו הייתה מתקבלת עמדת המשיב הרי שלא היה מקום לחייב את חלק הנכס בו מחזיקה העוררת בסיווג עסקים כי אם בסיווג מלאכה ותעשייה בבחינת השימוש הטפל ההולך אחר השימוש העיקרי בנכס הוא הנכס המאוחד לשיטת המשיב)

אין חולק כי מטרת מתקין צו הארנונה בעניין סעיף 3.3.18 לצו הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אומנים העוסקים באומנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בענינים של ציירים פסלים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הפעילות אותה עושה העוררת בחלק אותו שכרה הינה לצרכי פיסול או ציור ולא למטרות אחרות.

הפרשנות אותה בחר מנהל הארנונה לתת להחלטתו בדבר פיצול הנכס לשימושים אינה עולה בקנה אחד עם כוונת מתקין צו הארנונה.

מקום בו נקבע כי העוררת עושה שימוש בלבדי בחלק הנכס המסומן כחול בתשריט לסטודיו לציור ופיסול יש ליתן ביטוי לכוונת מתקין צו הארנונה ולאפשר לעוררת ליהנות מהתעריף המופחת.

המשיב מפנה בסיכום טענותיו להחלטת ועדת הערר בתיק 140014039 בעניין גיל עד מיכל.

החלטה זו יצאה תחת ידיו של מותב זה אלא שאין לגזור מאותו העניין ומאותן העובדות גזירה שווה לעניין שבפנינו.

אכן במקרה של ערר 140014039 החליטה ועדת הערר בלב כבד לדחות את הערר ולא לאפשר לעוררת, אשר עשתה גם שם שימוש למטרת סטודיו לציור ופיסול, ליהנות מהתעריף המופחת כיון שחלל הנכסים אותו חלקה עם שותפיה באותו הנכס לא פוצל ולא חולק. אלא שבאותו המקרה לא נמצא על ידי המשיב כי מדובר בנכסים מפוצלים כפי שנמצא במקרה שבפנינו.

לפיכך אין מדובר באותן העובדות ואין לגזור גזירה שווה בין המקרים.

עוד נתייחס להערת ב"כ המשיב בסעיף 14 לסיכומי המשיב המפנה לסיפת סעיף 3.3.18 לצו הארנונה ומבקשת מהוועדה ללמוד מהתייחסות הצו לשימושים מעורבים גזירה שווה לעמדת המשיב בעניינו.

דווקא סיפת סעיף 3.3.18 לצו יכולה ללמד כי כאשר מחוקק המשנה ביקש לחייב שימוש בסטודיו לציור ופיסול במעורב עם שימוש למגורים בסיווג מגורים הוא ציין זאת מפורשות.

במקרה שבפנינו לעומת זאת שותק הצו בבחינת מכלל הלאו ניתן ללמוד את הן.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20.3.2016.

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

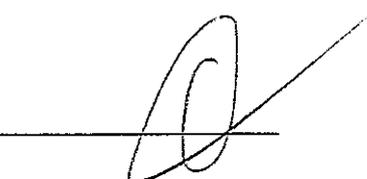
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העוררת: ד.ש. עוז ייזום והשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בראשית חודש פברואר 2012 או בסמוך לכך נודע למנהל העוררת (שהיה עורר מספר 2 בערר לפני שנמחק מכתב הערר) כי ביום 29.1.12 עוקל חשבון הבנק שלו.

מבדיקה שערך התברר לו כי החיוב נשוא העיקול נובע מחיוב בגין דמי ארנונה המגיעים למשיב מהעוררת ביחס לנכס ברחוב שונצינו 17 תל אביב בשטח של כ 200 מ"ר וזאת מיום 1.7.2003 ועד ליום 1.4.2005.

על פי תשובת מנהל הארנונה תויבה העוררת בארנונה בהתאם לחוזה שכירות שנחתם בינה לבין הצד השלישי קבוצת פלד בע"מ מיום 31.8.03 ומכתב מאת הבעלים שנשלח למשיב ביום 21.8.03 (התאריכים מופיעים על המסמכים שצורפו כנספחים ג' ו ד' לכתב הערר)

העוררת טוענת כי מדובר בנכס שאף פעם לא החזיקה בו, לא ביקרה בו ואינה מכירה את הנכס או את בעל הנכס שלכאורה חתם עימה על ההסכם השכירות. היא טענה כי הפסיקה את פעילותה כשלוש שנים לפני התקופה המיוחסת לה כתחילת ההחזקה בנכס.

עוד טענה העוררת כי פנתה למשטרת ישראל בשנת 2002 (לפני תחילת תקופת החיוב) בקשר לפריצת מכוניתו של מנהל העוררת וגניבת מסמכים הקשורים בעוררת ופעם נוספת בשנת 2012 לאחר שנודע לה כי חתימתה על הסכם השכירות נשוא החיוב הנדון בפנינו זוייפה לטענתה.

העוררת שטחה טענותיה בפניות למשיב ובכתב הערר תוך שהיא מפנה למסמכים, חותמות ועובדות המבססות את טענתה כי הפסיקה פעילותה כשלוש שנים קודם לתחילת תקופת החיוב, חתימתה על הסכם השכירות זוייפה ויש לקבל את טענתה לפי "לא החזיקה" בנכס בתקופה המיוחסת לה בשומה נשוא הערר.

המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה לסילוק על הסף של הערר בטענה כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות העוררים (באותה עת טרם נמחק מנהל העורר דניאל עוזרי כהן מכתב הערר במסגרת הסדר מוסכם בינו לבין המשיב).

לאחר הדיון המקדמי ביום 28.6.12 הורינו לצדדים לסכם טענותיהם המקדמיות בכתב בטרם נחליט בבקשה לדחייה על הסף.

לאחר מספר בקשות להארכת מועד להגשת סיכומי הטענות ובקשות שונות הקשורות בסיכומים שהוגשו על ידי הצדדים ניתנה ביום 6.5.2013 החלטה הדוחה את הבקשה לדחות על הסף את הערר.

בהחלטה מיום 6.5.2013 נקבע על ידי הועדה כי הערר יידון ותתקבל הכרעה בנושא חיוב העוררים לפי סעיף 8(ג') לחוק ההסדרים, היינו טענות העוררים לסתירת התזקה הקבועה בחוק וזאת מתוקף הזכות החוקית המוקנית להם על פי סעיף 119 א (א) ג לפקודת המיסים.

עוד נקבע כי ועדת הערר תכריע בשאלה האם הוגש הערר באיחור והאם השומות נשוא הערר הינן שומות חלוטות אשר ועדת הערר אינה יכולה לדון בהן.

בהחלטה יום 6.5.2013 הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

ביום 21.7.13 הגיש המשיב בקשה לזמן את קבוצת פלד בע"מ החתומה על הסכם השכירות עם העוררת בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר.

לאחר קבלת עמדת העוררת בבקשה זו הורינו על זימון הצד השלישי לדיוני ועדת הערר.

ביום 1.8.2013 נמחק העורר 2 מכתב הערר בהתאם להסכם פשרה שהוגש לאישורה של ועדת הערר בעניינו של העורר 2 בלבד.

תצהיר העדות הראשית מטעם העוררת הוגש ביום 10.6.2013.

תצהיר המשיב הוגש (לאחר מספר לא מבוטל של בקשות להארכת המועד להגישו) ביום 7.1.2014 !

ביום 30.6.2014 התקיים דיון מקדמי נוסף בפני ועדת הערר בו התייצב גם הצד השלישי.

ב"כ הצד השלישי טען בדיון כי הסכם השכירות עם העוררת נחתם כדין ובהתאם נמסרה הודעה למשיב על חילופי מחזיקים.

תצהיר העדות הראשית מטעם הצד השלישי הוגש ביום 30.7.2014 .

ביום 26.1.2015 במועד שנקבע לשמיעת ראיות בתיק לא התייצבה העוררת ליום הדיונים על אף שקיבלה זימון כדין.

ב"כ המשיב ביקשה באותו הדיון להכריע בבקשה לדחייה על הסף בשל האיחור במועד הגשת הערר וזאת על סמך חומרי הראיות שהוגשו עד לאותו מועד לתיק הועדה.

ב"כ הצד השלישי הצטרף לבקשתה.

בהחלטתנו מאותו היום אפשרנו לעוררת לסכם טענותיה ביחס לסיכומי המשיב ולסיכומי הצד השלישי שנשמעו בפנינו באותו היום בשאלת האיחור בהגשת הערר.

ביום 4.8.2015 ניתנה החלטתנו הדוחה את הבקשה לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשת הערר.

הורינו למזכירות לקבוע את התיק לשמיעת ראיות בשאלת טענת העוררת כי לא התזיקה בנכס נשוא הערר.

לאחר מתן החלטתנו הגיש הצד השלישי בקשה להורות על חיוב העוררת בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות הצד השלישי בהליך.

ביום 13.10.2015 , לאחר קבלת עמדת העוררת , הורינו על דחיית הבקשה ועל קביעת התיק לשמיעת ראיות. ביום 21.10.15 סירבנו לבקשת המשיב לדחות את מועד שמיעת הראיות לאור פרק הזמן המתמשך שחלף מיום שנפתח תיק הערר וריבוי ההליכים שהוגשו על ידי הצדדים לאורך חיי התיק.

ביום 28.10.15 נשמעו ראיות הצדדים בפנינו.

בתחילת יום הדיונים שב הצד השלישי על עמדתו לפיה הוא שומר על זכותו להעלות את הטענה כי ועדת הערר אינה מוסמכת לצרפו כצד להליך.

לבקשת הצד השלישי ניתנה החלטתנו בזו הלשון :

”זימון לצד ג’ נשלח בתור צד שעלול להיפגע מהחלטתנו בשל בירור עובדתי שמתקיים על ידי גוף מנהלי ואשר לתוצאותיו עלולות להיות השלכות על הצד השלישי.

יחד עם זאת, איש אינו מחייב את הצד השלישי להשתתף בדיונים וההחלטה אם לקחת חלק בהליך זו היא בסופו של דבר החלטתו”.

באשר לראיות הצדדים :

ב”כ המשיב ויתרה על חקירה נגדית של עדי הצדדים.

עד העוררת נחקר בחקירה נגדית על ידי ב”כ הצד השלישי.

עדי המשיב ועד הצד השלישי נחקרו אף הם על תצהיריהם.

בטרם נכריע נביא את עיקר הממצאים העובדתיים כפי שעלו מתצהירי הצדדים, המוצגים שהוצגו במהלך הדיונים וחקירתם הנגדית של העדים :

העוררת עסקה בתחום הבניין וביצעה פרויקטים בתחום זה עד שנקלעה לקשיים בשנים 1998 - 1999 .

החברה הפסיקה את פעילותה בשנת 2000, סגרה את תיק המע”מ והגישה את הדוחות האחרונים למס הכנסה. ראה אישורו של רואה החשבון נדלר צבי מיום 21.3.12 אשר צורף כנספח א/ לתצהיר העוררת.

על פי העתקי החשבוניות שצורפו לתצהיר עד העוררת כתות העוררת על גבי חשבוניות וקבלות משנת 2000 נושאות כתובת אחרת ולא את כתובת הנכס (נספח ה' לתצהיר העוררת) . גם כתובת העוררת בעת שהגישה דיווח אחרון למס הכנסה נושא כתובת אחרת שאינה כתובת הנכס נושא הערר. (נספח ו' לתצהיר העוררת).

בחקירתו הנגדית לא נסתרה גרסתו של עד העוררת לפיה העוררת מעולם לא התזיקה בנכס וכי חתימתה על הסכם השכירות שהוגש למשיב זויפה.

מצאנו כי תשובת עד העוררת ביחס לעובדה כי בניגוד לעדותו לפיה הייתה לחברה חותמת אחת בלבד, נמצא כי לחברה חותמת נוספת , נתנה מענה סביר לתהייה ולא פגעה באמינות עדותו או במהימנות גרסת העוררת. בחלוף השנים ולאור הראיות שצורפו לתצהיר עד העוררת נראה לנו סביר כי בידי רואה החשבון מטעמה של העוררת הייתה חותמת נוספת של החברה .

העד מטעם הצד השלישי שנחקר בדיון על תצהירו לא הצליח לזהות את העוררת או את מנהלה על אף שהעיד כי הוא שנכח במעמד החתימה על הסכם השכירות. הוא אף לא ידע לאמר אם בין השנים 2003 ל 2005 ביקר בנכס.

העד זכר את שמה של המחזיקה אוטופראס בנכס, אך הוא לא ידע להסביר מדוע היה על העוררת להודיע למשיב בתחילת שנת 2004 על הגדלת השטח אותו היא מחזיקה בנכס במקומה של אוטופראס (נספח ג' לתצהירו של עד המשיב אלברט גולבאר).

”כשאתה מראה לי את נספח ג' לתצהירו של אלברט גולבאר אינני יודע לאמר לך מדוע חברת דש עזר תשלח מכתב כזה למשיב זה לא קשור בנו או לא בהתאם לסיכום ביננו”.

העד לא ידע להסביר מדוע לא צורפו לתצהירו השיקים באמצעותם שילמה לכאורה העוררת את דמי השכירות, למעשה הוא לא ידע להשיב האם העוררת שילמה דמי שכירות למשכירה.

עד המשיב אלברט גולבאר נימק את העובדה שהמשיב הגדיל את החזקתה של העוררת כחצי שנה לאחר שתפסה לכאורה חזקה בנכס ובדיעבד בנספח ג' לתצהירו. הוא אף הסביר כי בשעה שמחזיק הרשום כבר בספרי המשיב כמחזיק מבקש להגדיל את שטח החזקתו מתקבלת בקשתו ללא הצורך בצירוף הסכם שכירות לבקשה.

מאחר ובאותו מועד כבר החזיקה לכאורה העוררת בנכס כחצי שנה ולא שילמה דמי ארנונה נשאל עד המשיב האם לא נדלקה לו נורה אדומה עת קיבל את בקשת העוררת להגדיל אחזקתיה והשיב:

"כשאתה שואל האם נדלקה לי נורה אדומה שבאותו מועד שחברת דש עוז לא שילמה שקל ארנונה לתקופה של חצי שנה אני אומר שלא נדלקה לי נורה אדומה".

עד המשיב אף נשאל ביחס לדוח תפיסת מטלטלין בנכס שבוצע ביום 2.5.2004 בו נכתב כי בנכס נמצאת חברת אוטופראס בע"מ והשיב:

"...אני רואה אותו לראשונה.... וכשאתה שואל אותי אם עשינו משהו עם המידע הזה אני משיב שלא"

עדת המשיב יפית סולימני הסבירה את התהליך בו נשלחו לעוררת מכתבי הדרישה לכתובות בהן לא נדרשו.

היא הסבירה כי על אף שהיה ידוע לה שהעוררת עוסקת בהשקעות לא נדלקו אצל המשיב נורות אזהרה עת נמצא כי בנכס מוחזקים חלקי חילוף לרכב.

בתשובתו להשגת העוררת טען מנהל הארנונה כי החיוב בארנונה בגין התקופה הנ"ל נעשה בהתאם לחוזה השכירות שנתקבל במשרדי העירייה וכי אין לעירייה לא את הכלים ולא את הסמכות לבדוק את אמינות המסמכים המתקבלים במשרדי העירייה.

אין חולק כי בעלת זכות החכירה בנכס היא הצד השלישי, קבוצת פלד בע"מ אשר שלחה ביום 21.8.13 הודעה למשיב על הוספת מחזיק לנכס במקום אוטו פרס בע"מ

תמונה העובדה כי חוזה השכירות שצורף להודעת הצד השלישי נושא תאריך מאוחר להודעה – 31.8.2013.

העוררת כאמור טענה כי מעולם לא פגשה את נציגי הצד השלישי, לא שכרה את הנכס ולא החזיקה בו וממילא בתקופה בה מיוחסת לה אחזקתה לא הייתה כלל פעילה.

מכל האמור לעיל הוצגה לנו תשתית עובדתית המבססת את טענת העוררת כי לא חתמה על הסכם השכירות אשר מכוחו לכאורה נרשמה כמחזיק אצל המשיב.

המשיב לא הציג תשתית ראייתית ברורה ביחס להודעה שנמסרה לו על ידי הצד השלישי ביחס להחזקתה של העוררת בנכס למעט ההודעה מיום 21.8.03 וההודעה מתחילת שנת 2004 בדבר הגדלת שטח החזקה.

המשיב לא ביקר בנכס באותה התקופה ולא יכול להצביע על דו"ח ממצאי ביקורת המאמת את ההחזקה המיוחסת לעוררת או סותר את טענתה כי לא החזיקה בנכס באותה תקופה.

הצד השלישי הודה כי אינו יכול לזהות את עד העוררת או לזכור את מעמד החתימה על הסכם השכירות. הוא גם לא יכול היה לסתור את טענת עוררת כי לא שילמה לו דמי שכירות בגין "שכירות" לכאורה.

ראיות העוררת התומכות בטענתה כי הפסיקה פעילותה בשנת 2000 לא נסתרו.

מכלל התשתית הראייתית, אין זה סביר להניח כי העוררת אכן החזיקה בנכס נשוא הערר בתקופה המיוחסת לה על ידי המשיב.

בדרך כלל במקרים כגון דא הצדק עם המשיב, אשר המחוקק הקל בנטל המוטל עליו בכל הקשור לבדיקת זהות המחזיק המדווח לו ביחס לנכסים ברחבי העיר.

במקרה זה אין לפעול על פי הכלל, שכן כעולה מהראיות והנסיבות שהוצגו לנו לא ניתן להצדיק את החלטת המשיב לרשום את העוררת כמחזיקה בנכס, ודאי שהדברים נכונים בדיעבד לאור הראיות שהובאו לפנינו בעת הדיון לרבות דוחות תפיסת המטלטלין מטעמו של המשיב המוכיחים לכאורה כי בתקופה המיוחסת לעוררת החזיק מחזיק אחר בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההתזקה בו לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ובלתי אמינה כגון ההודעות שנמסרו למשיב במקרה הנדון בפנינו.

אפשר לקבוע כי העוררת הרימה את נטל ההוכחה הכבד הנדרש מצדדיק סטייה מההסדר הקבוע בפקודת העיריות.

קבלת טענת העוררת לפיה לא חתמה על חוזה השכירות ולמעשה כי לא נעשה דבר; היא לא חתמה על הסכם השכירות ולא היה לה כל קשר לנכס, מביאה בהכרח למסקנה כי ביחס לנכס נשוא הערר לא יכולה הייתה העוררת למסור הודעה על חדילת חזקה כמתחייב מהוראות סעיף 325 לפקודת העיריות שכן לא ידעה ולא יכולה הייתה לדעת כי מאן דהו דיווח למשיב על שמה כמחזיקה ועל כן אין לראות בה לעניין זה אף "מחזיק קונסטרוקטיבי".

לפיכך הננו מקבלים את הערר וקובעים כי העוררת לא החזיקה בנכס זה בתקופות המיוחסות לה.

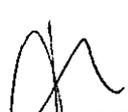
ביום ביום 30.6.2014 החלטנו לחייב את העוררת בהוצאות הישיבה בסך 1,000 ₪ + מע"מ אולם דחינו את תשלום ההוצאות עד להכרעה במועד התיק כולו.

לאור החלטתנו הסופית הננו מבטלים את ההחלטה מיום 30.6.2014 לחייב את העוררת בהוצאות, אולם בנסיבות ניהול התיק על ידי בעלי הדין בתיק זה בכלל והעוררת בפרט לא מצאנו מקום לחייב את המשיב ו/או הצד השלישי בהוצאות ההליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140013642

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: טל רונן נעמי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהגישה העוררת בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בשטח של 15 מ"ר המסווג בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" ברחוב המרד 29 תל אביב.

העוררת הגישה השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".

העוררת טוענת כי שטח הנכס משמש את העוררת לייצור תכשיטי אופנה שהינה עבודת מלאכת כפיים ומכאן יש לסווגו כבית מלאכה או תעשייה.

המשיב לעומת זאת טוען שבביקורת שנערכה בנכס נמצא כי מלבד שטח מצומצם של 2 מ"ר בו נראו כלי עבודה, חוטים ומנעולים לשרשראות, יתרת שטח הנכס משמשת את העוררת לתצוגה של תכשיטים המיועדים למכירה בנכס. לטענת המשיב החלת המבחנים שנקבעו בפסיקה תביא למסקנה כי תכלית ההקלה עם בעלי מלאכה אינה חלה על עסק כדוגמת העסק של העוררת אשר אינה מעניקה לטענתו שירותי צורפות ללקוחותיה כי אם עוסקת במכירות.

ביום 14.3.2016 התקיים דיון מקדמי במסגרתו פרסה העוררת את טענותיה בפני הועדה :

"אני מייצרת ומעצבת תכשיטים , אני מפנה לתמונות שצולמו במהלך הביקורת וכמוכן שאני מציגה את התוצרת שלי במקום...המטראז במקרה זה לא רלבנטי, מרכז הכובד של העסק הוא מלאכה ותעשייה שכן אני מייצרת את כל המוצרים במקום וגם אין צורך בהצבת מכונות במרביית הנכס ...

אני משרתת את האוכלוסייה הקרובה , אני מייצרת מוצרים זולים ומאפשרת לעובדות בבניין לרכוש ממלאכת ידי במחירים זולים ולכן אני עומדת בדרישות הפסיקה שהוזכרה בכתב התשובה לערר"

בי"כ המשיב התייחסה לטענות העוררת כדלקמן:

"מהות הנכס הינה תצוגה ומכירה של תכשיטים. עמדת העבודה הינה עמדה בה נמצאת גם הקופה הרושמת ואינה רק עמדת עבודה . העוררת בעצמה טוענת כי בנכס נעשות מכירות של הסחורה ..."

הצדדים הסכימו כי החלטתנו תינתן על סמך חומר הראיות שבתיק ללא הצורך בשמיעת ראיות.

המשיב צירף לכתב התשובה את דו"ח ממצאי הביקורת מיום 20.07.15 .

בביקורת זו רשם חוקר החוץ מטעם המשיב תחת תיאור הממצאים העובדתיים את הדברים הבאים :

"נראו במקום תכשיטים מוצגים בויטרינות. נראתה עמדה שגודלה 1.3X1.5 ובה נראו סולק אשראי, מחשבון, שקיות עם מתכות שונות בצורות טבעות או שרשראות, לולאות, מנעולים לשרשראות, חוטים, חוטי מתכת, מספר צבטות/קרטים ומעט ציוד שונה.."

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות.

לאחר שעיינו בדו"ח ממצאי הביקורת, בתמונות שצולמו בנכס, כתב הערר, כתב התשובה ודברי הצדדים כפי שהובאו בפנינו בדיון המקדמי מוטל עלינו להגיע למסקנה האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות יצורית שתסווג למלאכה ותעשייה.

האם עולה מהתיאור העובדתי הנ"ל ומתיאור פעילות העוררת בנכס כפי שבאה לידי ביטוי בכתב הערר כי השימוש בנכס מצדיק סיווגו תחת הסיווג מלאכה ותעשייה?

המסקנה במקרה זה נקבעת בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשות מישל מרסייה ובעניין אליהו זוהר (עמ"מ 2503/13).

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

" בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

האם במקרה של עסק דוגמת העסק נשוא הערר שבפנינו מתקיימת פעילות המאפיינת שילוב של עבודת כפיים עם מיכון מקצועי מתאים כדוגמת נגריה מסגריה וסנדלריה או עסק המספק שירות אישי ללקוחותיו הנוטה יותר לכיוון של בעלי מקצועות חופשיים ?

המשיב סיווג את הפעילות הנעשית בנכס לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה שכותרתו "בנינים שאינם משמשים למגורים" תחת הגדרה זו נקבע "לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

לטענת המשיב מרכז הפעילות המבוצעת בנכס נוטה לשירותים או מכירות שכן המימד של הענקת שירות הינו במרכז הפעילות בנכס.

המשיב מפנה לכך שפעילות העוררת ככל שהיא פעילות ייצורית מתבצעת בשטח של כשני מטר לכל היותר מתוך סף השטח של כ-15 מ"ר.

נראה כי במקרה של העוררת גם אם תיכנס בשערי ההגדרות המחמירות של פסק דין זהר הנ"ל (עובדה המוטלת בספק) הרי שהיא לא תיושע מכך שכן מהעובדות שהוצגו לנו אין חולק כי השטח בו מבצעת העוררת את מלאכת יצירת התכשיטים אינו עולה על דלפק בשטח של שני מטר ממנו מתבצעות גם פעולות מכירה.

נדמה כי הפעילות המתוארת מדוח ממצאי הביקורת ומכתב הערר עצמו נוטה יותר להגדרתה כפעילות של מכירות ו/או מתן שירות אישי ללקוחות העוררת ולא פעילות ייצורית או כבית מלאכה.

רבות נכתב ביחס לבר"מ 4021/09 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה** שם קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת "בית מלאכה" : מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית.

אפשר להבין את טענת העוררת במקרה שבפנינו כי בחלק מהנכס נשוא הערר מבוצעת מלאכת כפיים, שכן גם מדוח ממצאי הביקורת עולה כי בנכס מתבצעת בשטח מצומצם מלאכת כפיים הנדרשת לצורך ביצוע תיקוני התכשיטים או הרכבה סופית שלהם.

יחד עם זאת ומבלי להידרש לשאלה האם הפעילות המבוצעת בשטח הדלפק אכן עונה על התנאים שיגדירו אותה כפעילות ייצורית, הרי שבמקרה זה ולאור הכלל לפיו הטפל הולך אחר העיקר, הרי שעיקר הפעילות בנכס הינה לתצוגה ומכירות של תכשיטים ועל כן יש לתייב את הנכס כולו בהתאם לסיווג השיורי המתייחס לעסקים.

הפעילות בנכס נוטה כאמור לפעילות של מכירות או מתן שירותים ולא לייצור או מלאכה.

על הרציונל בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה עמד בית המשפט העליון בפסק דין מישל מרסייה:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech) שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

בשים לב לפסיקתו של בית המשפט בעניין מישל מרסייה לא ראינו כיצד ניתן לראות בשימוש בנכס נשוא הערר לתצוגה ולמכירות תכשיטים על פי הקריטריונים שעיצב ביהמ"ש העליון, כשימוש הדומה לפעילות שעושה סנדלר או תופר. נכון יהיה לקבוע, בשים לב לתכלית החוק כי

השימוש בנכס במקרה הנדון בפנינו דומה יותר לפעילות של חנות לתכשיטים אשר מבצעת בנכס גם פעולות תיקון או השלמת תהליכי הרכבה וזאת בחלק מצומצם ביותר מהנכס.

משנמצא כי השימוש אותו עושה העוררת אינו עומד במבחנים שנקבעו בפרשת מישל מרסייה ו/או אליהו זוהר יש לקבוע כי לא ניתן לסווג את עסקה של העוררת כבית מלאכה על פי המבחנים שנקבעו בפסקי הדין הנ"ל.

לאור כל האמור לעיל הגענו למסקנה כי לא ניתן לסווג את הנכס שבמחלוקת תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה.

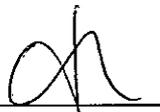
לפיכך דין הערר להידחות.

לא מצאנו מקום לחייב העוררת בהוצאות בשים לאופן ניהול הדיון ומתוך התחשבות בעוררת .

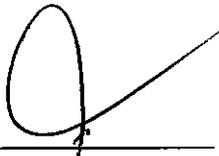
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2016.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140012008
140013366

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חבני זכריה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות השגתו ביחס לחיובו בארנונה בגין מספר מבנים וקרקע תפוסה בנכס המותזק על ידי העורר ברחוב הרב עובדיה בידאני 1 תל אביב.

טענות העורר התייחסו למספר מבנים ובמספר עילות: אינני מחזיק, טענות סיווג, נכס שאינו בר חיוב וטענות הקשורות בתחום שיפוטו של המשיב על המקרקעין נשוא החיובים.

בכתב התשובה שהוגש על ידי המשיב עתר המשיב לדחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשת ההשגה והערר.

בדיון המקדמי שהתקיים ביום 4.5.15 שבה ב"כ המשיב על בקשת המשיב לדחייה על הסף של הערר מעילות אלה ואילו ב"כ העורר העלה טענה כי יש לקבל את השגת העורר ככתבה וכלשונה בשל מחדלו של מנהל הארנונה להשיב לה במסגרת המועדים הקבועים בחוק.

הורינו לצדדים לסכם טענותיהם המקדמיות וביום 4.8.15 ניתנה החלטתנו הדוחה את הבקשות ההדדיות לדחייה על הסף ומורה לצדדים להיערך להבאת ראיותיהם להוכחת עמדתם.

ביום 4.5.2015 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו הודיע ב"כ העורר כי סעיפים 10-15 לערר נמחקים שכן הם נדונים במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה על ידי העורר.

באשר לסעיף 19 ביקש ב"כ העורר למחוק את טענת החזקה ולהותיר על כנן את הטענות המתיחסות לשטח הנכס כמפורט בסעיפים 19.1, 19.2 ו-19.4 לכתב הערר.

ביום 1.9.15 נתקבלה החלטה הנותנת תוקף להסכמת הצדדים לפיה יאוחדו ערר 140013366 עם ערר 140012008.

מסיכומי העורר עלה כי גם את טענות העורר ביחס להנחה לה הוא זכאי בגין נכס 2000343070 אין עוד לברר במסגרת הערר.

לפיכך נותרו להכרעה טענות העורר כדלקמן:

סעיפים 19.1, 19.2 ו-19.4 לכתב הערר (נכס 2000343070), ככל שהם מתייחסים לטענות בדבר שטח החיוב ולא לשאלת ההחזקה בנכסים.

ביחס לנכס 2000343070 הבהיר ב"כ העורר בפתח סיכום טענותיו כי בעקבות עמדת משרד הפנים בהליך המתברר במסגרת העתירה המנהלית בין הצדדים הסכימה העירייה להפחית שטחים ואף צירף לסיכומיו מדידה עדכנית.

עולה מדברי ב"כ העורר כי טענותיו ביחס להפחתת שטחים בגין נכס 200343070 אין עומדות עוד להכרעה והדיון בעניין זה התייתר.

ביחס לנכס 2000343062 – העלה העורך טענות אינני מחזיק ובקשה להפריד נכסים מבחינת ייחוד מספר נכס נפרד לנכס המוחזק לטענתו על ידי המחזיק מרציאנו.

ראשית נתייחס לטענה ביחס לשטח המוחזק לטענת העורך על ידי מרציאנו.

העורך חזר בו בתצהירו מהדרישה להסב חיוב זה על שמו של המחזיק מרציאנו אך הוא עומד על בקשתו לפצל את הנכס לנכס נפרד על מנת שניתן יהיה מבחינתו של העורך **“לגבות את החיוב ממרציאנו”**.

אכן בתרשים שצורף לדוח ממצאי הביקורת ולתצהיר המשיב מסומן מבנה מספר 12 כמבנה נפרד ועד המשיב אף מתאר בדוח ממצאי הביקורת את השימוש הנעשה במבנה זה.

האם מוסמכת ועדת הערר להורות על פיצול הנכס ? ספק .

המשיב מתנגד לפיצול הנכס לנכס נפרד בטענה כי מדובר בסמכות של מנהל הארנונה וכי נקודת המוצא לקביעת יחידת השומה היא מצבו הפיזי של הנכס.

לא מצאנו בראיות שהוצגו לנו נימוקים התומכים בטענה כי מבחינה פיזית לא ניתן לפצל נכס זה כבקשת העורך אולם לא מצאנו גם נימוקים המצדיקים את הפיצול או מבססים את סמכותנו להיעתר לבקשה זו.

שיקולי הנהלת החשבונות הפנימיים של העורך או שיקולים הנוגעים להקלה על תהליכי הגבייה של הארנונה של העורך משוכרים המחזיקים בנכס זה ללא הסכם שכירות אינם שיקולי המצדיקים העתרות לבקשה זו.

לאור האמור לעיל הננו דוחים את הבקשה לפיצול הנכס הידוע כמבנה 12 בתרשים המצורף לדוח ממצאי הביקורת.

העורך מבקש להעביר את חיובי הארנונה על נכסים בשטח של 72.4 מ"ר משמו לשמה של “מגדלי קירור השרון בע”מ”.

הוא טוען כי הציג למשיב חוזה שכירות בהתאם להוראות החוק ואף צירף את הסכם השכירות בצירוף הארכות להסכם כנספח ב לתצהירו.

הצדדים להסכם השכירות מוגדרים כחבני הנדסה מצד אחד ומגדלי קירור השרון מצד שני. העורך טוען כי מדובר בטעות סופר וכי מי שחתומה על חוזה השכירות היא אשת העורך, הגב' הדסה חבני וכי השם הדסה הוחלף בטעות בשם הנדסה.

עוד טוען העורך כי לאשתו זכויות במקרקעין וכי בשל מעמדו כפושט רגל לא יכול היה לחתום בעצמו על הסכם השכירות מול המחזיק.

בהארכות להסכם השכירות כבר נרשם שמה של הגב' הדסה חבני ללא טעות סופר.

מנהל הארנונה השיב לבקשת העורך לרשום הנכס על שמה של מגדלי קירור בע”מ בשלילה.

“לא נוכל לקבל חוזה שהמשכיר החתום עליו אינו הבעלים המופיע ברישומינו”

העורך נשאל על כך בחקירתו והשיב :

“החשבון לא יוצא על שם אשתי והוא גם לא יוצא על שמי, בנכס של מגדלי קירור השרון. אני בכלל פושט רגל, אני לא יכול לחתום על חוזים”

לאחר שבחנו את הראיות שהובאו בפנינו בעניין זה ולאחר שעיינו בטענות הצדדים הננו דוחים את בקשת העורך להסב את החיוב על שטח מבנים אלה על שם מגדלי קירור השרון בע”מ ולקבל טענתו כי אינו מחזיק בנכסים אלה וזאת מהנימוקים שלהלן :

המשיב יכול ואף חייב לרשום את המחזיק בנכס עליו משתלמת ארנונה אם הייתה השכרה לתקופה של שנה ויותר וזאת לאחר שהצדדים להסכם השכירות מסרו הודעה למשיב בצירוף פרטי המשכיר, השוכר והנכס בגינו מבוקש לרשום את שינוי המחזיקים.

אין מחלוקת בין הצדדים כי להודעה שנמסרה למשיב בעניין מגדלי קירור בע"מ צורף הסכם שכירות אשר העורר אינו צד לו. העורר אף מודה בכך בתצהירו ובחקירתו בפנינו.

לא הוצגו לנו ראיות המוכיחות כי הדסה חבני הינה בעלת זכויות במקרקעין נשוא החיוב או כי הגב' חבני מסכימה להירשם כבעלת זכויות ו/או כנישום לצרכי ארנונה. העורר יכול היה להניח בפנינו תצהיר מתאים של הגב' חבני בצירוף ראיות מתאימות או להסדיר העניין מול המחלקה המתאימה אצל המשיב.

בהיעדר תשתית ראייתית מתאימה הסבת החיובים על שם הצד השלישי אשר חתום על הסכם שכירות מול מי שאינו רשום כנישום אצל המשיב עלול להביא לכך שהצד השלישי יעלה טענת איני מחזיק ו/או כל טענה אחרת שתביא לכך שנכס לא יחויב בארנונה כדין.

פתוחה בפני העורר דרך המלך להסדיר נושא רישום המחזיקים בנכס זה לרבות רישום מגדלי קירור בע"מ כמחזיקה בנכס אולם עליו לעשות זאת בדרך הקבועה בחוק.

בכל מקרה לא ניתן להביא להסבת הרישום כבקשת העורר רטרואקטיבית.

מכל האמור לעיל נדחה הערר ככל שהוא נוגע לבקשת העורר להסב החיוב משמו לשמה של מגדלי קירור בע"מ.

טענת העורר כי יש לסווג שטח של 67.8 מ"ר, חלק ממבנה מס' 2, המהווה חלק מנכס 2000343062.

העורר טוען כי השימוש בשטח זה הינו למגורים.

המשיב טען כי לא נמצאו בנכס סממנים המצביעים על שימוש בנכס למגורים.

יצוין כי בשנת המס 2015 סווג הנכס למגורים.

המשיב הסביר את השינוי בעמדתו כך :

"משנצפתה פעילות של מגורים בנכס סווג הנכס בסיווג מגורים"

נותרה מחלוקת בין הצדדים באשר לשנת המס 2014.

העורר טוען בעת ביקור הפקח מטעם המשיב בחודש ספטמבר כי ניתן היה להתרשם כי הנכס מוכשר לקראת שימוש עתידי בו למגורים.

אין מחלוקת בין הצדדים כי בעת ביקור הפקח היה הנכס בשלבי שיפוץ אחרונים.

גם העורר בעצמו בתצהירו מעיד על כך :

"טענת המשיב כי לא מתנהל "משק בית שוטף" בנכס הינה תמוהה ביותר שהרי הובהר לפקח, בעת הביקורת, כי מדובר בנכס שהשיפוץ בו בשלבי סיום, טרם הותקנו פנלים וטרם נצבעו הקירות, ברור שבשלב זה לא מתנהל בו "משק בית שוטף"."

אין חולק כי סיווג הנכס לצרכי ארנונה ייקבע על פי הוראות צו הארנונה ובהתאם לשימוש שנצפה בו בעת בחינת הסיווג הראוי.

האם בעת ביקור הפקח בנכס ענה הנכס על הקריטריונים הדרושים לשם סיווג בסיווג מגורים ?

העורר לא טען וממילא לא הוכיח כי נכס זה סווג בעבר בסיווג מגורים.

מדוח ממצאי הביקורת עולה כי בעת ביקור עד המשיב ביום 23.9.14 טרם נעשה שימוש בנכס למגורים.

העד ביקר בנכס בנוכחות השוכר האמור להתחיל לעשות שימוש בנכס וסיכם את התרשמות כדלקמן:

"לא נראה ארון בגדים ו/או בגדים במקום. לדברי חן עדיין עובד על פינישים במקום ובזמן הקרוב יתחיל להתגורר ולהעביר חפצים"

עדות עד המשיב לא נסתרה כאמור ודומה כי אין מחלוקת באשר למצב הנכס בעת ביקורת עד המשיב.

מהאמור לעיל עולה כי בעת שנערכה הביקורת בנכס לא נעשה בו שימוש למגורים.

לו היה שימוש קודם למגורים והנכס היה מסווג למגורים יכול להיות שהעורר היה נהנה מתעריף אחר בעת תקופת השיפוצים אולם לא נטענו בפנינו טענות שכאלה.

מאחר והעורר לא עמד בעת הביקורת בתנאים הנדרשים בכדי להוכיח כי בנכס נעשה סיווג למגורים (תנאים שמולאו מאוחר יותר עם השלמת השיפוץ בנכס) יש לדחות טענות בעניין הסיווג לשנת המס 2014.

טענת העורר ביחס לסיווג נכס ריק על פי ייעודו התכנונית נטענה בעלמא, לא הוכח כי הנכס היה ריק ו/או לא הובאו ראיות באשר לייעוד התכנוני של הנכס.

לאור האמור לעיל טענת העורר ביחס לסיווג הנכס למגורים נדחת.

טענת העורר כי יש לסווג מכולות בשטח של 86 מ"ר בסיווג מגורים :

העורר טוען כי במכולות אלה נעשה שימוש למגורים שכן הן משמשות לאחסון ביתי.

העורר צירף בנספח ה' לתצהירו תמונות אשר לטענתו מלמדות כי השימוש במכולות אלה הינו לאחסון למטרות מגורים.

המשיב טוען כי קיבל את עמדת העורר ושינה סיווגן של חלק מהמכולות למגורים ואילו המכולות הנותרות בשטח של 86 מ"ר נותרו בסיווג מחסן שכן לא נמצא כי הן משמשות למגורים.

ניסיון לרדת לפרטי פרטים ביחס לכל אחת מהמכולות נועד לכישלון שכן טענות העורר בתצהירו מתייחסות לכלל שטח המכולות ואילו המשיב בסיכומיו מתייחס לכך שהמכולות נבדקו ובחלקן נמצאו כמתאימות לסיווג מגורים.

בהעדר עובדות מדויקות בתצהירו של העורר עיינו בדוח ממצאי הביקורת ובהתייחסות הפקח מטעם המשיב למכולות .

נמצאה התייחסות פרטנית למכולות :

ביחס למכולה אחת נטען כי היא נמצאה סגורה .

ביחס למכולה שנייה נמצא כי **"נראתה מכולה ובה ציוד רב כגון חומרי עבודה כלי בנייה ועוד"**

לגבי המכולה השלישית נמצא כי אוחסן בה ציוד כגון מזרון זוגי מדפי ברזל ניירת וקלסרים.

במכולה נוספת נראו מכוונת תפירה , חומרי בנייה , שואב אבק , ונטה ועוד.

במכולה נוספת נצפו : **"מזוודות , מזון למיטת תינוק, כיסא תינוק, רמקולים, דליי צבע , כלי גינון שונים ועוד"**

עוד נצפו שתי מכולות נעולות.

מעיון בממצאים נראה כי התמונה שצורפה כנספח ה' לתצהיר העורר היא המכולה בה נצפו המזוודות ומזרן מיטת התינוק.

אכן ניתן להתרשם כי השימוש במכולות מתחלק בין שימוש למטרות נלוות למגורים לבין שימוש עסקי או שימוש לאחסנה.

בהעדר נתונים וראיות מדויקות מטעמו של העורר אין לנו אלא להסתמך על דוח ממצאי הביקורת ובעקבות כך על החלטתו של המשיב לסווג רק חלק מהמכולות בסיווג מגורים.

הנטל השוכן לרבעו של העורר לא הורם גם במקרה זה.

אשר על כן יש לדחות את הערר ככל שהוא מתייחס לטענת סיווג המכולות בשטח של 86 מ"ר.

חיוב סככות על גלגלים בארנונה :

העורר טוען כי מבנים בשטח כולל של 60 מ"ר מהווים סככות חניה על גלגלים לרכבים ישנים של העורר והם פטורים מארנונה.

העורר נשאל על הסככות הנ"ל בחקירתו והשיב לשאלות ב"כ המשיב שהציג לו תמונות של הסככות כך :

"בהתייחס לסעיף 11.6 לתצהירי ולגבי תמונות מ/1 ומ/2 אני משיב שזאת סככה על גלגלים והיא לי צו הריסה עליה 4 פעמים והיא נמצאת שם עד היום"

אכן בתמונות מ/1 ומ/2 נראות סככות אשר מתחת להן מאוחסן ציוד ורכבים ישנים.

לא ברור על מה מתבסס העורר בטענתו הסתומה לפי שטח הסככות פטור מחיוב בארנונה.

צו הארנונה בהגדרו שטח בניין לחיוב כולל גם סככות (ראה סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה).

נמצא כאמור כי מדובר בסככות אשר נעשה בהן שימוש והעובדה כי הן ניידות (עובדה שלא הוכחה) אינה מעלה או מורידה מעצם השימוש המתואר.

גם במקרה זה לא הצליח העורר להרים הנטל המוטל עליו לשכנע כי הסככות נשוא סעיף זה בכתב הערר שלו פטורות מארנונה.

לאור האמור לעיל נדחה הערר ככל שהוא מתייחס לסככות בשטח כולל של 60 מ"ר.

ביחס לטענת בעניין חיוב שטח דק עץ , מצאנו למדים כי טענה זו כבר אינה עומדת לדיון שכן שטח זה יצא מתחום שיפוט המשיב ועל כן אין לועדת הערר סמכות לדון בכך.

הטענה ביחס לשטח המחויב כקרקע תפוסה :

העורר טוען כי סך השטח המחויב כקרקע תפוסה הינו מוגזם ולכל היותר היה על המשיב לחייב שטח של כ 30 מ"ר אשר לגביו מודה העורר כי כפי העולה מתמונה מ/3 נצפתה בשטח זה פעילות לפריקת סחורה.

לטענת העורר עיקר השטח שחויב כקרקע תפוסה הינו שטח המשמש את יחידות המגורים ובתור שכזה הוא פטור מחיובי ארנונה.

בחקירתו הנגדית הודה העורר כי השטח לגביו הוא טוען כי יש לפטור אותו מחיוב כקרקע תפוסה הוא השטח המופיע בתמונה מ/3 :

"בהתייחס לתמונה המסומנת מ/3 זו תמונה שצולמה בשטח לגביו אני טוען כקרקע תפוסה. זו סחורה שהביאו מחו"ל למארגן ששילם ארנונה והכניס אותה למחסן שלו. מדובר בתמונה שמעידה על פריקת סחורה".

שבנו לכתב הערר בניסיון להבין לעומקה את טענת העורר אולם לא מצאנו אבחנה בין השטח עליו העיד העורר בעדותו לבין שטחים אחרים לגביהם הוא טוען כי אין לחייבם בארנונה.

בהעדר ראיות מטעם העורר ובשים לב לעדותו עיינו בדוח ממצאי הביקורת .

עד המשיב גרינבלט אלעד קבע ביחס לשטח הקרקע התפוסה כדלקמן :

"בשטח הקרקע המופיע על גבי תשרים B נראו מספר רכבים חונים בכל שטח הקרקע. סמוך למבנים המסומנים בספרה 3 בתרשים B נראו מספר קרטונים גדולים ובהם ציוד וכן מכלי פלסטיק, יחידות קירור ניידות, ליפטר, עגלה, סולמות ועוד"

מהאמור לעיל נמצא כי טענת העורר לפיה בשטח הקרקע התפוסה נעשה שימוש למגורים אין לה בסיס.

פתוחה הדרך בפני העורר לשוב ולפנות למשיב בעניין זה אם יחול שינוי בשימוש בשטח הקרקע התפוסה.

מכל האמור לעיל נדחה הערר ככל שהוא מתייחס לשטח הקרקע התפוסה .

סוף דבר, דין הערר להידחות.

משלא נתבקשנו לעשות כן , אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2016.

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

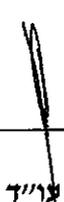
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013523 / 09:51
מספר ועדה : 11338

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גורי קרינה סלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

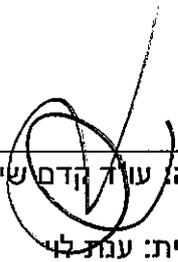
החלטה

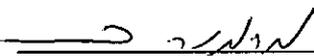
כמבוקש.

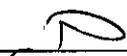
ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.03.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013382 / 10:09
מספר ועדה : 11338

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

העורר/ת:

גאיה ניר בע"מ
[Redacted]

- נ ג ד -

[Redacted]

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 9:00. השעה עתה היא 10:10. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה, על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נמסר לעוררת כדין. אין זו הפעם הראשונה שהעוררת לא הופיעה לדיון שנקבע בפנינו, גם במועד הדיון שהיה קבוע ליום 9/2/16 בחרה העוררת שלא להופיע. בנסיבות אלה אנו רואים את העוררת כמי שזנחה את הערר ואנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.03.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013495 / 10:14
מספר ועדה: 11338

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

העורר/ת:

הנדלסמן ברגר דרורה
[Redacted]

- נ ג ד -

[Redacted]

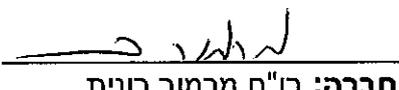
החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 9:15. השעה עתה היא 10:15. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה, על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לעוררת כדין.
אין זו הפעם הראשונה שהעוררת לא הופיעה לדיון שנקבע בפנינו, גם במועד הדיון שהיה קבוע ליום 9/2/16 בחרה העוררת שלא להופיע.
בנסיבות אלה אנו רואים את העוררת כמי שזנחה את הערר ואנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.03.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013347 / 10:19
מספר ועדה: 11338

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בלוט אשר

- נ ג ד -

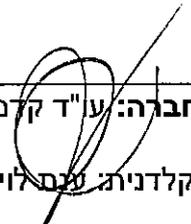
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

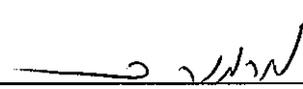
החלטה

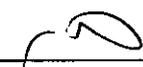
בנסיבות העניין אנו נעתרים לבקשת המשיב ומורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.03.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: מנחם לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

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

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013688 / 12:32
מספר ועדה : 11338

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

העורר: דניאלי פרביס

- נ ג ד -

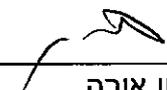
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

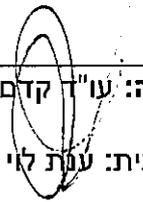
כמבוקש. ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

ניתן והודע במכוחות הצדדים היום 29.03.2016.

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


יו"ר: עו"ד קניון אורה


חברה: רו"ח מרמור רונית


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013901 / 14:51
מספר ועדה : 11338

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: והל מזל

- נ ג ד -

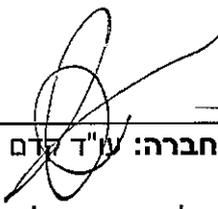
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

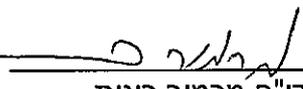
החלטה

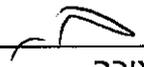
1. הדיון להיום נקבע לשעה 12:00 והשעה עתה היא 15:00 ואין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שהודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין. יצוין כי אין זו הפעם הראשונה שהעוררת לא מופיעה לדיון וגם לדיון שהיה קבוע ליום 24/2/16 לא הופיעה העוררת. בנוסבות אלה יש לראות את העוררת כמי שזנחה את הערר וכבר מטעם זה דין הערר להידחות.
2. גם לגופו של עניין דין הערר להידחות שכן העוררת קיבלה את הפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודה ל- 12 שנים שקדמו ליום 1/1/13 ולשנתיים נוספות מיום 1/1/13 עד ליום 31/12/14 ועפ"י הודעת ב"כ המשיב היא מחויבת מיום 1/1/15 עפ"י התעריף המינימלי כקבוע בתיקון לסעיף 330 לפקודת העיריות.
3. מכל המקובץ אנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.03.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013682 / 13:10
מספר ועדה: 11338

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

העוררים: פיטוסי מרק לורנט, פיטוסי אן גיקול

- נ ג ד -

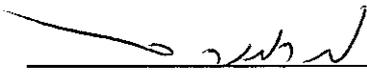
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש. ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמות שהושגו בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.03.2016.

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

 חברה: עו"ד קדם שירלי	 חברה: רו"ח מרמור רונית	 יו"ר: עו"ד קניון אורה
שם הקלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעו
29.03.2016
מספר ערר : 140013681 / 13:36
מספר ועדה: 11338

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הורוביץ צילה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

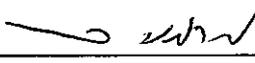
החלטה

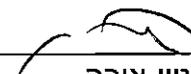
1. הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב לינקולן 19 בת"א ואין מחלוקת שברחוב זה החלו בעבודות להקמתה של הרכבת הקלה בת"א.
2. העוררת טוענת שקיים קושי וזה בלתי אפשרי להשכיר את הנכס נשוא הערר בגלל עבודות התשתית והטיפול שנערכות במקום להקמת הרכבת הקלה.
3. המשיב טוען שעפ"י החוק אין לו סמכות ליתן פטור או הנחה מתשלום ארנונה מהנימוקים שפורטו ע"י העוררת וכי לוועדת הערר גם כן אין סמכות לדון בבקשה כזו שאינה מעוגנת בחוק או בתקנות.
4. לאחר שעיינו בעיון רב בערר עצמו, בכתב התשובה לערר ושמענו היום את טענות הצדדים כפי שהועלו בפנינו, אנו סבורים למרבה הצער כי יש לקבל בעניין הערר דגן את טענות המשיב. חוק ההסדרים במשק המדינה כמו גם תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשי"ג-1993 אינן מפרטים את העילות המאפשרות מתן פטור או הנחה מארנונה וביצוע עבודות תשתית ופיתוח בסמוך לנכס מסוים לא נמנה על ההנחות והפטורים המפורטים בחוק או בתקנות.
5. עוד יצוין כי העילות להגשת השגה וערר כמו גם סמכותה של ועדת הערר מנויות בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 והעילה של ביצוע עבודות תשתית ופיתוח בסמוך לנכס מסוים אינה נמנית עליהם.
6. לפיכך עם כל הצער שבדבר אנחנו מוצאים שאין זה בסמכותו של מנהל הארנונה ליתן הנחה או פטור כמבוקש מהנימוקים המפורטים בערר דגן וגם אין זה מסמכותה של הועדה לדון בכך. אשר על כן אין מנוס אלה להורות על דחיית הערר. אשר על כן אנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.03.2016.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כא באדר-ב תשעו
31.03.2016
מספר ערר : 140014099 / 12:52
מספר ועדה: 11339

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סטפק אילן

- נ ג ד -

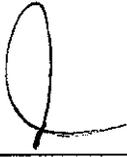
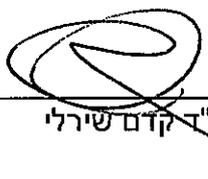
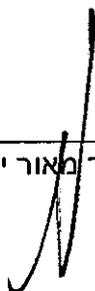
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.03.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: **כתריאל יוכבד**

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. אין חולק כי העובדות בתיק זה בפועל אינן שנויות במחלוקת, שכן גם העוררת בכתב הערר שהגישה בתאריך 12.5.2015 מודה כי בנכס נשוא הערר, נמצא עדיין ציוד וריהוט שלה למרות שעברה להתגורר בבית דיר מוגן בירושלים.
2. אפשרנו, ככול יכולנו, ללכת לקראת העוררת במובן זה שבדיון יום 26.10.2015 – למרות אי הופעתה, אפשרנו לה לפנות את נכסה תוך 60 יום, תוך שצינו בפניה שבאפשרותה לקבל פטור נכס ריק לתקופה של חצי שנה, בתנאי ותפנה את הריהוט מדירתה.
3. נתנו את מלוא המשקל לעובדת היותה של העוררת אלמנה בגיל 83 שנים וללא ילדים. יחד עם זאת לא מצאנו כי המשיב פעל שלא כחוק וכי באפשרותו בנסיבות העניין להעניק פטור לעוררת.
4. בייכ המשיב בהגיונותה, אף היא ערה לנסיבות שבתיק זה ברם אינה יכולה להעניק סעד כלשהו לעוררת, בטרם תפנה את מטלטליה.
5. בתאריך 7.1.2016 הורינו לעוררת להגיש תצהירים מטעמה תוך 30 יום. החלטתנו נמסרה לכתובתה על פי אישור המסירה המצוי בתיק בתאריך 13.1.2016.
6. נכון להיום לא מסרה העוררת כל עדות מטעמה, או לפחות לא הוגשה בקשה מצידה לבדיקת הנכס פעם נוספת, ככול שאמנם פינתה את מטלטליה מהדירה.

7. עובדת הימצאותה של העוררת בבית אבות בירושלים, בכתובת שמסרה לוועדה, אינה פוטרת אותה מלשלם ארנונה לדירת מגוריה בנכס נשוא הערר.

8. אין אנו יודעים אם העוררת זכאית לפנות לוועדת הנחות שליד עיריית תל-אביב, בבקשות מתאימות שיאפשרו לה הפחתה מדמי הארנונה ואין נושא זה בסמכותנו.

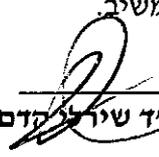
9. בהעדר כל מידע מטעם העוררת האם מצאה לנכון לפנות את מטלטליה מהדירה נשוא ערר זה, אין לנו מנוס אלא לאשר את החלטת המשיב בעניינה.

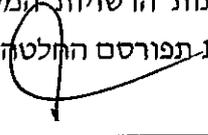
10. מכל האמור לעיל החלטנו למחוק את הערר ולא לדחותו שכן אולי תפנה העוררת פעם נוספת למשיב בגין שנת המס 2016 ותשכנע אותנו כי פינתה את הנכס במועד שבו המלצנו לה לעשות כך.

ניתן היום, 31 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: עו"ד שיר לישם


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כא באדר-ב תשעו
31.03.2016
מספר ערר : 140014095 / 13:18
מספר ועדה : 11339

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

קישון איתן תעודת זהות 051817237
חשבון לקוח: 10807776
מספר חוזה: 676964
כתובת הנכס: נחלת בנימין 68

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קישון איתן

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

פרוטוקול

העורר: לאחר ששמעתי את המלצת הוועדה אני מבקש למחוק את הערר מבלי שינתן צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כא באדר-ב תשעו
31.03.2016
מספר ערר : 140014095 / 13:18
מספר ועדה : 11339

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קישון איתן

- נ ג ד -

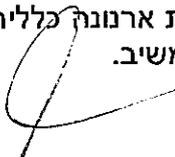
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.03.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: בנימין בנימיני

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. פרויקט התחנה המרכזית החדשה נמסר לידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ית החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.

8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

10. עיינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

11. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

12. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013]

13. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מתזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער

מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא מאז מועד הרכישה.

14. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

15. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

16. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

17. סעיף 326 לפקודה, קובע:
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"

18. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

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

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

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

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

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

21. בדיון יום 7.1.2016 נשמעו עדויות הצדדים. מטעם העורר העיד בנו משה בנימיני מאחר ואביו חולה בן 87 שנה אינו מסוגל להופיע בפני הוועדה, והעובדות ידועות לו היטב.

22. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

23. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העורר מר בנימין בנימיני ומשפחתו, חנות מספר 3307 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132998 ח-ן לקוח 10701801.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שצורפו לתצהירו של מר מיקי זיו המשמש כמנכ"ל התמח"ת, כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 24 באוקטובר שנת 1988 בינה לבין הרוכשים מר בנימין בנימיני, חנה בנימיני ותמרי רחל. (נספח א').

* חיובי התמח"ת בגין חובות 'דמי ניהול' ששוגרו לה"ה בנימיני. (נספחים ב' - ח')

ג. ב"כ המשיב הציגה בפנינו מסמך מיום 6.7.1999 וטבלה שצורפה לו, הימנו עולה כי חנות 3307 הבעלים היא בנימיני חנה, בציון הערה כי החנות לא פעילה.

ד. המשיב הודיע לעורר כי אינו מאשר מתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כנטען במכתבו מיום 6.3.2014 בהסתמך על ביקורות בנכס, שכן חוקריו מצאו שבחנות מאוכלס ציוד, ומסקנתו שנעשה בחנות שימוש.

24. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הוועדה. קודם לכן התקיים דיון בתאריך 29.4.2015 בפני הוועדה ברשות היו"ר אלון צדוק, הימנו ניתן להיווכח כי המשיב העניק פטור, קודם למכתבו לעורר, לאמו של משה ולסבתו. יוער כי על פי חוזה הרכישה כפי שהוצג ע"י התמח"ת, רוכשי הנכס היו גם העורר, אשתו חנה ז"ל וסבתו [ז"ל] של משה.

25. העיד בפנינו משה בנו של העורר ואישר כך: "פעם ראשונה הייתי בנכס כשהייתי נער עוד בימי פילס [צ.ל. פילץ] ובפעם האחרונה הייתי לפני כחצי שנה לאחר תיאומים רבים עם נציגי התמח"ת לפתיחת המתחם, לאחר שהמתחם נפתח ע"י התמח"ת הגעתי לחנות אין דלת כניסה, עבודות החשמל לא הסתיימו, אין טיח, אין תקרה אקוסטית ולמעשה בנכס לא הסתיימה בנייתו. מעולם לא אני או מי ממשפחתי לא קיבלו את הנכס ולא עשינו שם שימוש בנכס. אני ראיתי שיש שתי מכונות פליפר ואין לי מושג מי שם אותם שם ומדוע".

26. מיקי זיו העיד כי ברשות התמח"ת כעולה ממסמכיו יש דרישה לדמי ניהול בלבד ולא מצא {לאחר חיפוש במסמכים} כל אישור שהעורר קיבל את החזקה. עוד ציין כי גם הוא אינו יודע מי הניח את המכונות בנכס.

27. ב"כ המשיב מודה כי הפקח שערך את הביקורת ביום 17.2.2014 מתוך טעות לא זומן למתן עדות. אפשרנו לב"כ העורר לחקור את החוקר, מר מאור שמאי, שערך ביקורת בנכס ביום 1.6.2014.

28. החוקר שמאי אישר כי המתחם סגור בשערי מתכת, פחים ומנעולים והמפתחות נמצאים רק אצל הנהלת התמח"ת מיקי זיו או יוסי נתיב.

29. בדיון בפנינו נחקר גם תוקר השומה פז וברמן. בעדותו ציין מפורשות כך: "אם אני רוצה להיכנס לחנות 3307, אני משיב שיש חלקים, מסדרונות בתמח"ת שנחסמו ע"י התמח"ת בדלתות ברזל ומנעולים ואני בטוח ב-100% את המנעולים האלה לדלתות בדרך כלל מחזיק יוסי מהנהלת הבית. בשום שלב לא תאמתי פתיחת המתחם או החנות עם העוררים...למיטב ידיעתי אף אחד ממשפחת בנימיני לא נכח בביקורת שערכת".

30. כמענה לחקירת ב"כ התמח"ת, מאשר משה: "מידיעה אישית אני אומר שלא קבלנו חזקה בנכס משום שלדעתי לא הסתיימה בניית הנכס, למיטב ידיעתי גם לא פנו אלינו לבוא ולקבל את הנכס".

31. שוכנענו מהראיות ומהעדויות כי מפתחות הנכס לא נמסרו מעולם למשפחת בנימיני, גם לא זומנו לקבל חזקה והם לא שהניחו בנכס את 3 מכונות ה-"פינבול" כעולה מצילומים שצורפו לדו"ח פז וברמן מיום 1.10.14 שצורפו לכתב התשובה לערר מטעם המשיב.

32. ברור שלא נוכל לקבוע האם נציגי התמח"ת התרשלו ואיפשרו למאן דהוא להניח בנכס את אותן מכונות, זאת למרות העובדה כי מפתחות המתחם מצויים ברשותה.

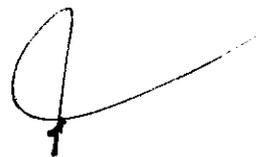
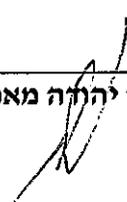
33. לא ניתן לקבוע לאור העובדות שהונחו בפנינו מתי היה 'פולש' בתנות, מה נעשה שם ואיזה פעילות עסקית בוצעה; מדוע התמח"ת לא ידע על קיומו של הפולש עוד לפני דו"חות המשיב משנת 2014; אנו נותנים אמון בדברי משה בנו של עורר כי הנכס נשוא הערר לא היה בשימוש או בשימוש מי ממשפחתו ולא נמסרה להם חזקה. זאת בהסתמך על העובדה שהתמח"ת לא הציגה מסמך המעיד הפוך ממה שנאמר ע"י העורר ומחוקרי המשיב.

34. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 31 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

 חברה: עו"ד גלדנית ענת לוי	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
--	---	--