

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

העוררים: אלישיב גיא ונעמי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

הערר דן נסב על מחלוקת אחת ויחידה המצריכה החלטתנו ועניינה האם יש לחייב את העוררים בשטח הפרגולה הממוקמת בגג ביתם, שטחה אינו במחלוקת והוא 21.05 מ"ר. שטח מרפסת הגג עליה אין עוררים בערר זה עומד על 34.51 מ"ר.

דירת המגורים של העוררים היא ברחוב בני דן 60 בתל אביב, הידועה בפנקסי השומה כנכס מספר: 2000228519; ח-ן לקוח: 10752656 שטחה הכולל הוא 177 מ"ר בסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס").

המחלוקת בין הצדדים כאמור היא האם יש להפחית את שטח הפרגולה מכלל שטח דירת המגורים. כל מה שפורט בסיכומי המשיב בסעיפים 4 – 15 אינו רלוונטי לעניינו והחלטתנו תחול על השגה שהוגשה לשנת המס 2016.

הצדדים הסכימו ביניהם כי אין כל צורך בניהול הוכחות בערר והטענות יסוכמו על ידם.

תמצית טענות הצדדים:

1. העוררים טוענים כי אין לחייבם בארנונה בגין שטח הפרגולה שכן הפרגולה אינה עונה להגדרת סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה, וכן לדעתם פסק הדין של בית המשפט בעמ"נ 61534-01-12 ביינרט נ'. מנהל הארנונה-עיריית תל-אביב, מיום 29.1.2013 להלן: "ביינרט" תואם לעניינם.

2. מנגד טוען בייכ המשיב כי יש לאבחן את עניין ביינרט מעניינם של העוררים שכן עובדותיו שונות מהמקרה שלפנינו. משכך החלטת המשיב נושאת תאריך 12.2.2016 היא נכונה ויש לדחות את הערר בפנינו.

דיון

סוגיית שטח הפרגולה.

3. תשובתו של מנהל הארנונה להשגה נושאת תאריך 12.2.2016 מעידה כי נסמכת על ממצאי ביקורת בנכס בתאריך 2.8.2015 שהעלתה: "כי קיימת במקום פרגולה, שתקרחה משטח

הצללה הבנוי מ'סרגלי' עץ במרווחים של כ- 1 ס"מ ביניהם. הפרגולה נשענת על שלושה קירות" ולכן מחויבת בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 יג לצו הארנונה.

4. העוררים טוענים כי שטח הפרגולה אינו שטח בר חיוב בארנונה, שכן חיוב כזה יעשה רק מקום שהפרגולה נשענת על שני קירות או יותר הצריכים לתחום ולסגור אותה משני צדדים ואין מדובר בחיבור או עיגון הפרגולה בשני קירות באשר הם. לדעת העוררים פסק הדין בפרשת ביינרט לעיל תומך עובדתית ומשפטית בגרסתם.

5. המשיב מצטט בסעיף 2 לסיכומיו, את סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה הקובע: "פרגולה - תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר". לטענתו פסק הדין בפרשת ביינרט אינו מתאים עובדתית לעיניינם של העוררים.

6. **במחלוקת שבין הצדדים בעניין זה, אנו מאמצים את גישת העוררים.**

7. אנו נסמכים על תשריט הגג מטעם החוקר יקיר משה והתמונות שצורפו לדו"ח.

8. מעיון בתשריט עולה כי הפרגולה מעוגנת בקיר הגג, היכן שנרשם אורך 2.34 מטר + 1.56 מטר + 0.79 מטר. הפרגולה נתמכת ונשענת על קורות עץ בתוך שטח מרפסת הגג, היכן שמצוין 3.39 מטר. כך גם עולה מתמונות העוררים עצמם ותמונות החוקר. הפרגולה אינה צמודה ואינה נתמכת בקיר היכן שרשום אורך 6.77 מטר, ולא היכן שרשום 3.39 מטר, ולא בחלק מהאורך של כל מרפסת הגג 8.28 מטר.

9. ככל שהגדרה בצו הארנונה בסעיף 1.3.1 יג' היא לאקונית ואינה מפנה לשום מקור פרשני אחר, כדוגמת חוק התכנון והבניה, הרי שתכלית הצו היא לחייב את שטח הפרגולה רק מקום ששני קירות לפחות תוחמים וסוגרים אותה משני צדדים. אין לנו צורך להתעמק בהגדרה, אם בכלל קיימת, ומתוארת כ- "פרגולה צפה" שכן לדעתנו הכוונה היא כמוגדר בפס"ד בפרשת ביינרט, שם התקבל הערעור בסוגית הפרגולה.

10. ב"כ המשיב מנסה לשכנענו כי בפרשת ביינרט כלל לא דובר ב'משטח הצללה'.

11. עיינו בפסק הדין בפרשת ביינרט ושם נסמך בית המשפט הנכבד על ההגדרות בעניין 'פרגולה' ואמר כך:

"פרגולה" מוגדרת בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות התכנון והבניה") באופן הבא:

”מצללה (פרגולה)” – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו” (הדגשות שלי- צ.צ.)

עוד נקבע כך:

”עקרון ההרמוניה החקיקתית, קובע כי הפירוש שניתן להוראה פלונית צריך להשתלב בפירוש שניתן לשאר הוראות החקיקה, וכי יש למנוע התנגשות פנימית בין דברי תקיקה שונים. אשר על כן, הפרשנות העדיפה להוראה 1.3.1 יגי' לצו הארנונה לאור הגדרת המונח ”פרגולה” בתקנות התכנון והבניה, היא כי הקירות האמורים הנם קירות צמודים או סמוכים לפרגולה ולא נבנו יחד עימה, שכן זוהי הפרשנות היחידה אשר תקיים את ההוראה ותמנע, כאמור, את הסתירה בין דברי החקיקה. [הדגשה שלנו].

12. מעיון בתשריט עולה כי הקירות עליהן מעוגנת הפרגולה הם כמפורט ברישום: 2.34 מטר, 1.56, 0.79 ואלה לדעתנו אינם תוחמים וסוגרים את הפרגולה משני צדדיו. הפרגולה חוברה לקירות הנ”ל ולא ניתן לקבל את טענת המשיב כי העובדות כאן שונות מהעובדות שבפרשת ביינרט.

13. לא מצאנו כי יש לאבחן בין פרגולה העשויה משלד ברזל הנסמכת על עמודים, לבין פרגולה מעץ שאף היא נסמכת על עמודים, הם קורות העץ הנראים בתמונות.

14. זאת ועוד. לא מצאנו כי טענת ב”כ המשיב בסעיף 17 לסיכומים בה נטען כי בפרשת ביינרט, הפרגולה למעשה הייתה קונסטרוקצית ברזל, ללא משטח הצללה, ואילו כאן קיים משטח הצללה, היא המצריכה תוצאה שונה. 'איכות הצללה', המרווחים בין קורה לקורה, אינם מבחן לסיווג. כל פרגולה יוצרת משטח הצללה, 'איכותה' אינה מבחן להגדרתה ככזאת בצו הארנונה.

15. לשיטתנו הרציונל שהביא להכרעת כב' השופטת צילה צפת בפרשת ביינרט, עת קיבלה את הערעור המנהלי, נעוצה בפרשנות התכליתית להוראת סעיף 1.3.1 יגי' לצו הארנונה, שם קבעה כך:

”סבורני, כי פרשנות תכליתית מחייבת את קריאת ההוראה באופן מצמצם יותר מכפי שבחרה ליישם אותו ועדת הערר, הווה אמור, על מנת שפרגולה תהא ברת חיוב, שני קירות או יותר צריכים לתחום ולסגור אותה משני צדדים, ולא מדובר בשני קירות באשר הם.”
[ההדגשה במקור].

16. אמנם נכון שהוועדה המליצה לצדדים להגיע לפשרה כמפורט בדיון יום 7.7.2016 אך אין בהחלטה זו כדי לקבע ממצא עובדתי לפיו 2 הקירות עליהם מעוגנת הפרגולה קרי האורכים של 1.56 ו- 2.34 הם התוחמים וסוגרים את הפרגולה משני צדיה. הפרגולה מצויה בקומת גג

על חלק משטח מרפסת הגג וצמודה ומעוגנת לחלקי הקיר המהווים חדר בנוי על הגג, ששטחו צוין בתשריט 16.05 מ"ר.

17. יוער כי וועדת ערר, החליטה באותו אופן בערר מס' 140007992 בפרשת פולני ניב ואפלבאום-פולני אסתר לבטל את חיוב הפרגולה שנדונה שם.

18. לדעתנו שגה המשיב בהחלטתו ומסקנתנו כי יש לבטל את החיוב בגין שטח הפרגולה.

19. להסרת ספק, אין אנו קובעים כל ממצא לעניין חיוב מרפסת הגג בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו, או בסיווג אחר, לרבות השטח לחיוב, שכן הערר אינו דן אלא בסיווג הפרגולה בלבד.

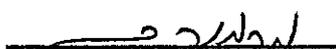
סוף דבר

הערר מתקבל באופן ששטח הפרגולה 21.05 מ"ר יופחת מחיוב הארנונה של העוררים.

ניתן היום, 17 בנובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


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

העוררת: ע.פ. ארועים בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא סיווג הנכס, הרשום כמוחזק על ידי העוררת ברחוב הארבעה 8 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000283345, ח-ן לקוח 10752755 ומחויב בסיווג "מבנים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס"). טענת העוררת שאין לחייב את הנכס בסיווג שקבע המשיב אלא בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.9 לצו הארנונה, היינו 'אולמות המשמשים לריקודים'. העוררת טוענת כי בעבר סיווג המשיב בעצמו את הנכס כאולם ריקודים ולא היה מקום לשנות את הסיווג. המשיב הוציא תחת ידו שתי החלטות. האחת מיום 10.5.2015 בה הוחלט כי לפי ממצאי ביקורתו מיום 30.4.2015 הנכס אינו עונה להגדרת הסעיף הרלוונטי בצו; השנייה מיום 12.5.2015 בה תוקן שטח החיוב מ- 560 מ"ר ל- 578 מ"ר. כתב הערר הוגש מטעם העוררת ביום 24.6.2015 בה מלינה העוררת אך ורק לעניין הסיווג. כתב תשובה לערר מטעם המשיב הוגש בתאריך 9.11.2015

דיון

1. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את עררה ולא מצאה בו יותר עניין.
2. בתאריך 31.12.2015, ביקשו הצדדים לקבוע דיון מקדמי נוסף על מנת לאפשר להם להגיע לסיכום עובדתי בכל הקשור לערר.
3. בתאריך 17.3.2016 לבקשת הצדדים, ניתנה אורכה נוספת על מנת לאפשר לצדדים להגיע לפשרה מוסכמת.
4. לא נמסרה לוועדה הודעה כי הצדדים הגיעו לפשרה ביניהם.

5. בתאריך 26.5.2016 בדיון בפנינו, התחייב ב"כ העוררת להמציא לתיק הוועדה יפוי-כח בתוך 10 ימים. באותו יום קבענו כי על העוררת להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה תוך 30 יום.
6. בתאריך 14.7.2016 ניתנה החלטת תזכורת לב"כ העוררת להגיש את יפוי הכח כפי שהתחייב וניתנה אורכה נוספת להגיש ראיות העוררת תוך 20 יום ממועד ההחלטה, ואם לא יוגשו תצהירים תינתן החלטה על פי החומר המצוי בתיק הוועדה.
7. שוב לא מצאה העוררת להגיש ראיות מטעמה לשם הוכחת טענתה כי יש לסווג את הנכס כמבוקש על ידה 'אולם ריקודים'.
8. **די בכך כדי לדחות את הערר.**
9. למרות החלטתנו לדחות את הערר בהעדר ראיות מצד העוררת, עיינו בחומר המצוי בתיק הוועדה, לרבות תשובות המשיב וכתב התשובה לערר ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.
10. בנוסף עיינו בדו"ח החוקר מר אריאל שרעבי מיום 30.4.2015 ובתמונות שצורפו ולא מצאנו כי לאורן יש לקבל את הערר מטעם העוררת.
11. מתשובתו של המשיב מיום 10.5.2015 עולה כי לא ניתן לסווג את הנכס בהתאם לקבוע בצו הארנונה בסעיף 3.3.9 ובהגדרת "אולמות המשמשים לריקודים" הקובע במפורשות בזו הלשון: "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים (למעט סטודיו למחול)...[הדגשה שלנו].
12. בנוסף עיון בממצאי הביקורת מתאריך 30.4.2015 עליו נסמך המשיב בתשובתו, מראים כי מתוך השטח הכללי של הנכס, אך ורק ב- 5% הימנו נמצאת רחבת ריקודים, קיימת עמדת די.ג'יי, ובנכס נמצאו 3 ברים בהם נמכרים משקאות בתשלום, ומסביבם שולחנות וכיסאות.
13. ממראה התמונות שצורפו לדו"ח שוכנענו כי הנכס אינו עונה להגדרה הקבועה בצו הארנונה ואין מדובר בנכס המשמש אך ורק לריקודים.
14. בהעדר ממצאים סותרים מצד העוררת, אנו דוחים את הערר.

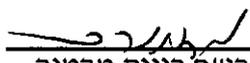
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין אנו מחייבים את העוררת בתשלום הוצאות המשיב בסך של 750 ₪.

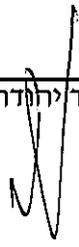
ניתן היום, 17 בנובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררים: מרקוביץ מאיר, אליעזר בוקס.

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובענין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ להלן:
"התמח"ת"

החלטה

1. תיק זה הוא חריג בעובדותיו ממרבית התיקים שהובאו להכרעתנו בקשר לחנות העוררים במתחם התחנה המרכזית החדשה.
2. סברנו כי ב"כ העוררים יעמוד על זכויות העוררים ויצג בפנינו ראיות מטעם מרשיו שיהא בהם כדי לסתור את מסמכי המשיב והתמח"ת המצויים בתיק. לצערנו לא עמד בכך, למרות האורכות שניתנו לב"כ העוררים, הן בעצם הגשת הערר באיחור, (בהסכמתו האדיבה של ב"כ המשיב מיום 11.4.2016); הן על פי החלטתנו מיום 4.8.2016 – בהעדרם של העוררים ובא-כחם; והן על פי החלטת היו"ר מיום 29.9.2016.
3. כאמור, עד לעצם היום הזה לא גילה ב"כ העוררים כל התעניינות בערר ולא טרח לציית להחלטות הוועדה.
4. בתאריך 4.8.2016 מצאנו לנכון להעניק לב"כ העוררים הזדמנות להציג את עמדת מרשיו באמצעות תצהיר ערוך כדין תוך שהורינו עליו להגיש יפוי כוח לתיק המאשר כי הוא מייצג את העוררים.
5. ההחלטה ניתנה על מנת לאפשר לעוררים להגיש לנו את עמדתם לאור מסמכי התמח"ת שהוגשו לנו, במיוחד הימצאותו של טופס 5 מטעם התמח"ת, המעיד על קבלת החנות ומסירתה לעוררים.
6. בתאריך 12.9.2016 הוגשה מטעם המשיב בקשה למתן החלטה לאור העובדה שב"כ העוררים לא מילא אחר החלטתנו מיום 4.8.16, לבקשה צורף מסמך דיון שנערך כבר ביום 3.5.2007

בפני הרכב ועדת ערר בראשותה של סלי בסון (ערר 011-02-2007). נדגיש כי בדיון זה מר בוקס הודיע לוועדה: "אנחנו קיבלנו את המפתחות בנכס".

7. לא הסתפקנו בבקשת ב"כ המשיב והחלטנו בתאריך 29.9.2016 להמציא את הבקשה על נספחה לתגובתו של ב"כ העוררים תוך 30 יום נוספים, ואוזכרה החלטתנו מיום 4.8.16 כאמור לעיל.

8. לצערנו שוב לא מצא ב"כ העוררים ליתן עמדת מרשיו ולצרף יפוי כוח כדין או למסור למרות האיחור תצהירי עדות ראשית מטעם מרשיו.

9. התיק הובא בפנינו למתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק הוועדה.

10. לאחר שסקרנו את מכלול החומר המצוי בתיק הוועדה, שהוגשו ע"י המשיב ונציגת התמח"ת אנו קובעים כי אין מנוס מדחיית הערר לגופו.

11. העובדות כעולה מהמסמכים בתיק שהוגשו ע"י התמח"ת ביום 4.8.2016 הן כדלקמן:

א. חנות מספר 2349 נרכשה ע"י העוררים בתאריך 19.10.1988 [נספח א'].

ב. הרוכשים חתמו על מסמכי קבלת החזקה בתנות בתאריך 2.6.93 טופסי 5 + 6 מטעם התמח"ת, צורפו כנספחים ד', ה' למוצגי התמח"ת.

ג. ב"כ המשיב המציא לוועדה בתאריך 12.9.2016 את פרוטוקול הדיון בפני ועדת ערר בתאריך 3.5.2007 בה מאשר מר בוקס כך: 'אנחנו קיבלנו את המפתחות בנכס'.

12. בהעדר ראיות מטעם העוררים, לא מצאנו במסמכים שפורטו לעיל כי המשיב שגה ברישומיו עת רשם את העוררים כמחזיקים בנכס נשוא הערר.

13. מכל האמור לעיל דין הערר להידחות. אין צו להוצאות.

14. אנו מורים למזכירות הוועדה לשגר החלטה זו גם לכתובות העוררים, בנוסף לב"כ.

ניתן היום, 17 בנובמבר 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.

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

מס' עררים: 140013586
140014344

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: אב אור חברה להשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתה ביחס לנכס ברחוב נחלת יצחק 32 תל אביב.

הערר נוגע לשאלות של סיווג הנכס, פטור בגין נכס ריק ופטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

בפנינו בקשת המשיב לסילוק על הסף של חלק מעילות ערר זה בשל איחור בהגשת הערר הנוגע לעילות אלה.

לטענת המשיב כפי שהעלה בבקשה לדחייה על הסף, נשלחה תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת ביום 07.5.15 ואילו הערר הוגש רק ביום 30.8.15, באיחור ניכר..

הערר אכן הוגש ביום 30.8.2015 ומכאן שהוא הוגש לטענת המשיב מחוץ למסגרת 30 הימים הקבועים בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללת) התשנ"ו-1976.

ביום 01.2.2016 התקיים דיון מקדמי בערר זה.

בדיון ציין ב"כ המשיב:

"...בנוסף, הערר שמתייחס לתשובה להשגה שניתנה להיות הנכס ריק הוגש באיחור כפי שמפורט בתשובה לערר ועל כן יש לדחות טענות אלה על הסף"

בהחלטתנו מאותו היום קבענו בין היתר:

" מובהר כי נותרו לביורר לא רק המחלוקות העובדתיות אלא גם שאלת האיחור בהגשת הערר ..."

כאמור בקשת המשיב לדחייה על הסף מתייחסת רק לחלק הערר הנוגע לבקשת העוררת (כפי שעלתה בהשגה נשוא תשובת מנהל הארנונה מיום 7.5.15) להחיל את תקופת הפטור בגין נכס ריק לא רק מיום 27.4.15 אלא גם לתקופה המתחילה ביום 1.3.15 ומסתיימת ביום 26.4.15.

העוררת לא התייחסה במסגרת הבאת ראיותיה ו/או במסגרת הסיכומים שהגישה לבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר כאמור.

כך למעשה נותרנו במצב לפיו העוררת לא פרסה את השתלשלות העניינים העובדתית מבחינתה והתשתית העובדתית ביחס למועד קבלת תשובת מנהל הארנונה להשגה כפי שהוצגה על ידי המשיב לא נסתרה.

הימנעות העוררת מלהציג תשתית עובדתית אחרת במקרה זה עומדת לחובתה.

כאמור, החזקה לפיה תשובת מנהל הארנונה הגיעה אל העוררת בסמוך לשליחתה לא נסתרה על ידי העוררת.

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

הוראות החוק בעניין המועד להגשת הערר ברורות ועקרון סופיות השומה הוא העיקרון המנחה את ועדת הערר בעת שהיא דנה בבקשות לדחייה על הסף של ערר שהוגש באיחור או לחילופין בקשות להארכת המועד להגשת ערר באיחור.

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

אשר על כן אנו דוחים את הערר על סף ככל שהוא מתייחס לבקשה להחיל על הנכס פטור בגין נכס ריק מיום 1.3.15 ועד ליום 26.4.15.

ממילא אין עוד להידרש לטענת העוררת כי בתקופה זו יש לסווג את הנכס על פי הסיווג הזול ביותר מבחינת ייעודו התכנוני של הנכס.

המשיב סיווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה ממועד סיום חלות הפטור לנכס ריק אשר ניתן ביום 27.4.15 כך שמיום 27.10.15 חויב הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".

בגין התקופה שקדמה ליום 27.10.15 טוענת העוררת כי יש לחייב את הנכס בתעריף "מלאכה ותעשייה" שכן ממילא קיבל המשיב את עמדתה ועשה כך מיום 27.10.15.

המשיב מנמק את סירובו להעניק תעריף מופחת לנכס בתקופה שקדמה ליום 27.10.15 בכך שהנכס לא היה ריק (הכוונה לתקופה שקדמה ליום 27.4.15, ובששת החודשים שקדמו ליום 27.10.15 זכה הנכס לפטור בגין נכס ריק).

על אף שלמעשה טענות העוררת בעניין הנכס הריק נדחו על הסף מהסיבה המפורטת לעיל בשל הגשת הערר באיחור נציין למעלה מן הצורך כי מהראיות שהובאו בפנינו במסגרת תצהירי הצדדים ומחקירת העדים בדיון ביום 4.7.2016 לא הצליחה העוררת להוכיח טענתה כי הנכס היה ריק בתקופה שקדמה ליום 27.4.2015.

לאור האמור לעיל נדחית טענת העוררת כי יש להחיל את הסיווג המופחת של "מלאכה ותעשייה" גם לתקופה שקדמה ליום 27.4.2015.

נותר לנו להכריע בטענת העורר כי תת חלקה 6 לא הייתה ראויה לשימוש החל מיום 16.6.15 ועד ליום 7.9.15.

המשיב מתנגד להענקת הפטור בטענה שהפנייה למשיב נעשתה בדיעבד ולא בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות המחייב מסירת הודעה למשיב.

המשיב טוען כי מדובר בדרישה מהותית אשר בהעדרה לא ניתן להיעתר לבקשת העוררת.

יתרה מזאת, המשיב מפנה לכך שהעוררת לא הציגה כל ראיה ביחס לשיפוץ שנעשה לטענתה בנכס.

העוררת מבססת טענתה זו על הפיצול שנערך בחלקה ועל העובדה שהשטח נשוא הערר נותר בתקופה הרלבנטית מנותק מחיבור חשמל לאחר שהוקם קיר שחצץ בין יחידות המשנה.

העוררת טוענת כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס ללא חיבור לחשמל ודי בכך בכדי לקבוע כי לא היה ראוי לשימוש בתקופה נשוא הערר.

העוררת צירפה לתצהיר מטעמה את החשבונית מיום 21.7.2015 המעידה על תשלום לחברת החשמל וחשבונית נוספת מיום 4.8.2015 בגין "רשת וחל"ב הזמנה ודמי בדיקת מתקן".

כמו כן צורפה חשבונית של אייל מורד אשר ציין כי הפריד משרד ממשרד קיים, הקים קו הזנה ראשי כולל ארון חשמל וביקורת מול חברת החשמל.

לאחר שעיינו בראיות הצדדים, בערר 140014344 המתייחס לטענה בדבר פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש (אשר אוחד עם ערר 140013586 בהחלטתנו מיום 28.3.16) ובעדויות הצדדים נותר לנו להכריע האם אי חיבור הנכס לחשמל בתקופה הרלבנטית מצדיק העתרות בדיעבד לבקשה לפטור את הנכס מארנונה בעילה של נכס לא ראוי לשימוש כאשר ממצאי הביקורת של המשיב הצביעו על נכס במצב תקין.

המשיב כאמור טוען כי עצם חלוקת נכס למספר נכסים וניתוקו מחשמל לצורך התקנת מונה נפרד וחיבור מחדש לחשמל אינה מצדיקה לעשות שימוש בסעיף 330 לפקודת העיריות.

לאחר שעיינו בראיות הצדדים וטענותיהם והמסמכים שהגישו הגענו למסקנה כי אין זה המקרה בו ניתן להיעתר לבקשה לפטור את הנכס מארנונה על בסיס סעיף 330 לפקודת העיריות.

לא רק שלא ניתנה למשיב הודעה בזמן על מנת שיבדוק את מצב הנכס אלא שלא עולה טענה נוספת על ידי העוררת פרט לעובדה שהנכס לא היה מחובר לחשמל.

הוראות החוק ברורות ומאפשרות למשיב ליתן פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת הראיות רק אם נמצא כי מדובר בנכס אשר אינו ראוי לשימוש ושלא נעשה בו כל שימוש.

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

העוררת מפנה בעניין זה לפסיקת בית המשפט בעניין בוטאניק לאב נ' עיריית פתח תקווה (עמ"נ 13-11-52341) אלא שהעוררת בעניין בוטאניק לאב הנ"ל טענה בפני מנהל הארנונה כי בנייתו של הנכס לא הסתיימה, וכי הנכס הוא במצב של מעטפת – טרם הושלמו בנכס עבודות חשמל, מיזוג, תאורה וחלוקה פנימית, וקירות הנכס במצב של טיח. להשגתה צורפה חוות דעת מהנדסת, שלפיה הנכס אינו מחובר בפועל לתשתיות חיוניות ואינו ראוי לשימוש במצבו הנוכחי.

בית המשפט בעניין בוטאניק לאב קבע כי במצב שבו לא ניתן לעשות שימוש בנכס במצבו הנוכחי, די בכך לצורך מתן הפטור. בית המשפט התייחס שם לעובדה שהנישום לא השלים את השיפוץ וקבע כי אין למנוע את הפטור משום שהנישום נמנע מלבצע שיפוץ מסוים או לסיים שיפוץ, מסיבותיו שלו.

אין זה המצב במקרה שבפנינו.

בעניין בוטאניק נמצא כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו הפיזי בין השאר בשל אי חיבורו לחשמל.

העוררת בענייננו מצביעה רק על אי החיבור לחשמל כסיבה המצדיקה מתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

המשיב לעומת זאת הפנה להחלטות ועדה ופסקי דין של בית המשפט לפיהם נקבע כי אי חיבור לחשמל כשלעצמו אינו מהווה סיבה לקבלת פטור מארנונה על פי סעיף 330.

בין השאר הפנה המשיב לפסק דינו של בית המשפט בעניין עת"מ 29631-10-13 שמחה פרץ נ' עיריית נשר, שם מתייחס בית המשפט בהרחבה לשאלת אי חיבורו של נכס לחשמל אפרופו סעיף 330 לפקודה כדלקמן:

"...גם אם הייתי מקבלת את הטענה כי עדין לא הותקן בחנויות מונה "דירתי" ל מים ולחשמל – טענה המצויה בידיעת המשיבה 3 ולא הוכחה ברמת הוודאות הנדרשת, אין בכך במקרה הנוכחי כדי לפטור את המשיבה 3 מתשלומי ארנונה עבור חנויות אלו. האם העובדה שדייר לא הזמין שרברב לחנותו על מנת להתחבר לצינור המים שמגיע עד ליציאה בקיר חנותו, משמעה שאין הנכס ראוי לשימוש? האם העובדה שדייר לא שלם לחברת החשמל על מנת להתחבר לרשת החשמל שמגיעה עד לקיר חנותו משמעה שאין הנכס ראוי לשימוש? לדעתי, התשובה על שאלות אלו הינה שלילית. אין המדובר בהשקעה כספית בסדרי גודל של "כדאיות כלכלית" להשקעה. מדובר בפעולה פשוטה וזניחה, שהמחזיק בנכס עושה בה שימוש מלאכותי על מנת להמנע מתשלום ארנונה, והעירייה מקבלת אותה כאמתלה להמנע מגביית ארנונה. ...ראו לדוגמה ברמ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ נ עירית אשדוד (22.1.06) - במקרה שם דחה בית המשפט העליון (כבוד הנשיאה ביניש) ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים, אשר מצא שהעדר פריטי ציוד בדירות לרבות מונה חשמל דירתי ומונה מים דירתי אינם הופכים את הדירות לכאלו שאינן ראויות לשימוש, ולפיכך אינן זכאיות לפטור מארנונה.

..... יש לשרטט את קו הגבול בין נכס שהוא מבחינה פיזית באמת ובתמים איננו ראוי לשימוש לבין נכס שהדייר ביוזמתו ובשליטתו מונע ממנו פרט זניח ומבקש לראות בו כפטור מארנונה בשל כך שאיננו ראוי לשימוש. נכס שאיננו ראוי לשימוש, צריך להיות כזה במהותו, באופן משמעותי ובולט. לדוגמה - אם דייר לא יתקין דלת חיצונית בחנותו, ויטען כי ככזו החנות איננה ראויה לשימוש, האם ניתן יהיה לפטור אותו מחובת הארנונה בשל העובדה כי הנכס איננו ראוי לשימוש?

.....אם לא ישרטט קו הגבול בין "ראוי לשימוש" ו"שאינו ראוי לשימוש" במקום המתאים, התואם את מבחן השכל הישר, תהיה הזדמנות לתושבים רבים שאינם מצליחים להשכיר או למכור את נכסיהם, להימנע במכוון מתשלום ארנונה, מגמה שתביא לריקון חובת הארנונה מתוכן ולפגיעה בטובת הציבור...."

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי שאלת אי חיבור הנכס במקרה שבפנינו לחשמל לא היוותה גורם מכריע המביא להכרה בנכס כנכס שאיננו ראוי לשימוש בתקופה במבוקשת.

לאור האמור לעיל דין הערר ככל שהוא מתייחס לבקשה לפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה להידחות.

סוף דבר דין העררים להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.11.2016.

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

י"ר: עו"ד אסון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: צנת לוי

מס' ערר: 140014006

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

העוררים: ד"ר גיא וינברג, דקלה וינברג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

החלטה בבקשה להבהרת החלטה סופית

ביום 5.9.2016 ניתנה החלטתה הסופית של הוועדה בערר שבנדון.

טענת העוררים ביחס לחיוב "חצרות אנגליות" בקומת המרתף נדחתה בהחלטת הועדה.

טענת העוררים ביחס לחיוב שטח מחסן של 5.53 מ"ר נדחתה בהחלטת הועדה.

טענת העוררים ביחס לחיוב שטח מחסן של 1.14 מ"ר נתקבלה בהחלטת הועדה.

טענת העוררים ביחס לחיוב שטח חדר מכונות של 5.26 מ"ר נדחתה בהחלטת הועדה.

טענת העוררים ביחס לכפל חיוב בשטח המפלס העליון נתקבלה באופן בו נקבע בהחלטת הועדה הסופית כי:

"העוררים יחויבו בגין המפלס העליון בשטח כולל מרפסות הגג של 74.58 מ"ר ומסך השטחים לחיוב יש להפחית גם שטח נוסף של 22.95 מ"ר בגין מרפסת הגג".

ביום 10.10.16 הגיש המשיב **"בקשת הבהרה דחופה להחלטה הסופית של הוועדה"**

בבקשתו טוען המשיב כי נפלה טעות אריתמטית בהחלטת הועדה שכן בהחלטת הועדה בה נקבע כי יש להפחית שטח נוסף של 22.95 מ"ר מסך שטח המפלס העליון כלול שטח של 15.80 מ"ר שכבר הופחת על ידי המשיב.

לאחר ששבנו ועיינו בהחלטת הועדה ובתיק הערר מצאנו כי יש מקום להבהיר ולתקן את החלטתנו כדלקמן:

1. החלטת הועדה התבססה בטעות על פרטי הסוקר מיום 16/6/15 בו סה"כ השטח לחיוב היו 459.34 מ"ר (אשר צורף לכתב התשובה לערר ולסיכומי המשיב) (בבקשה הדחופה להבהרה דאג המשיב לצרף את פרטי הסוקר העדכניים ע"ס לחיוב 435.91 מ"ר)

2. בפרטי הסוקר מיום 27/10/15 ומסמכי המשיב אושר צורפו לכתב הערר תוקן השטח לחיוב ועומד על 435.91 מ"ר.

3. כלומר: שטח של 22.95 מ"ר שהועדה הורתה להפחיתו כבר הופחת.
4. כ- 15 מ"ר הופחתו מסך מרפסת הגג וכ- 7 מ"ר הופחתו מהשורה הראשונה תחת ציון "שטח מגורים" מ- 301.37 מ"ר לסך 294.74 מ"ר.
5. אשר על כן אין מקום לשוב ולהפחית סך 272.95 מ"ר מהשטח לחיוב ויש לתקן את החלטת הועדה מיום 5.9.16.

לפיכך גם בסעיף זה הנוגע לטענת העוררים כי יש להפחית 22.95 מ"ר מסך החיובים הערר נדחה.

להסרת ספק הננו קובעים כי המועד להגשת ערר על החלטתנו יחול מיום החלטת הבהרה זו. ניתן בהעדר הצדדים היום 21.11.2016.

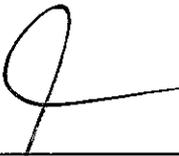
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: אופנת לואי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה בסיווג נכס המוחזק על יד העוררת בשטח כולל של 145 מ"ר ברחוב דרך יפו 29 תל אביב.

לטענת העוררת שטח זה סווג בעבר במשך 20 שנים בסיווג מלאכה ותעשייה ובעקבות בקשת העוררת לשינוי שם המחזיק והעברתו על שם חברה בבעלות המחזיקים הקודמים המשיב הפתית מהשטח שבסיווג מלאכה ותעשייה שטח של כ 62 מ"ר וסווגו על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה בניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת מבקשת להשיב המצב לקדמותו ולסווג את כלל סך השטח של 145 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה.

מנהל הארנונה השיב להשגתה של העוררת ביום 2.8.16 והסביר כי בעקבות ביקורת שנערכה בנכס נמצא כי יש לעדכן את מצב הנכסים ולערך שינוי כאמור לעיל.

המשיב טען כי השטח שבמחלוקת (61.76 מ"ר) אינו חלק מבית המלאכה לייצור הבגדים בו מחזיקה העוררת בסמוך לשטח שבמחלוקת אלא חלק מהחנות המסחרית המצויה בחזית הנכס ששטחה ללא החלק העומד במחלוקת נשוא ערר זה עומד על 50.91 מ"ר.

העוררת הגישה את תצהירו של אחד מבעלי העוררת ומנהלה שאול בזרי.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ אופיר טוילי אשר ערך ביקורת בנכס ביום 8.6.15 .

ביום 5.7.16 נשמעה עדותו של עד העוררת.

הוא הצביע על תמונות מ/1- מ/4 אשר צולמו במסגרת הביקורת שנערכה על ידי המשיב כתמונות המתארות את השטח הירוק שבתשריט המשיב, הוא השטח נשוא המחלוקת .

כאשר נשאל ביחס לסחורה המאוחסנת שצולמה בתמונה מ/1 השיב :

"הסחורה הגמורה המופיעה במ/1 נמכרת בחלק המסחרי. יש זמנים שהסחורה נארזת ונשלחת לחנויות אחרות שאני מוכר להן את הסחורה הגמורה"

"כשאני מקבל חזרה את החומר מהמתפרה , האריזה נעשית בחלק הירוק יחד עם גיהוץ וביקורת טיב"

"הבגדים שנראים בתמונות ביחס לשטח הירוק חוזרים לעסק שלי מהמתפרות שלא נמצאות בנכס עצמו...את הסחורה הגמורה לאחר שנארזת אני מעביר בחלקה לחנות המסחרית הסמוכה ומוכר שם וחלק אחר נשלח לחנויות לפי הזמנה"

עד המשיב נשאל ביחס לתיאור הפעילות בחלק הירוק כפי שנכתב בדוח ממצאי הביקורת.

עד המשיב כתב בדוח ממצאי הביקורת:

"בחלק הירוק נראו בגדים תלויים על מתלים... לדברי פז'מן... החלק המסומן בירוק משמש לאחסון ומיון בגדים שחזרו ממתפרות לפני שליחה ללקוחות"

לאחר ששמענו את עדי הצדדים ועיינו בחומר הראית עלינו להכריע בשאלות הבאות:

האם האחסון המתבצע בחלק הירוק הינו חלק מתהליך הייצור או חלק מהפעילות בבית המלאכה לייצור הבגדים ?

האם רשאי היה המשיב לשנות את סיווג החלק שבמחלוקת לאחר שנים רבות בו סווג חלק זה בסיווג מלאכה ותעשייה ?

העוררת טוענת כי היא עושה שימוש בחלק שבמחלוקת כחלק מבית המלאכה לייצור בגדי נשים . העוררת דוחה את עמדת המשיב לפיה בחלק זה של הנכס מתבצעת פעילות אשר היא חלק מפעולות המכירה והשיווק המתבצעות בחלק הקדמי של הנכס .

כמו ששמענו בתיקים אחרים שנדונו בפנינו ואשר קשורים בעולם האופנה למדנו גם במקרה הנדון בפנינו כי עבודות הגזירה והתפירה מבוצעות במתפרות מחוץ לעסק, על פי רוב מחוץ לתחומי הקו הירוק.

על פי עדות עד העוררת לאחר שעבודות הגזירה והתפירה מושלמות הבגדים תוזרים לנכס ומאוחסנים בחלק הירוק.

אפשר להניח כי זו כנראה הסיבה לכך שהנכס ששימש בעבר בכל שטחו לעבודות תפירה ו/או גזירה ו/או ייצור משמש כיום בחלקו לאחסנה של חומרי גלם אך גם לאחסנת תוצרת גמורה.

עד העוררת הודה בחקירתו כי בחלק שבמחלוקת מאוחסנים הבגדים לאחר שחזרו מהמתפרות אלא שהוא טען כי מדובר בחלק מתהליך הייצור.

בחקירתו הנגדית של עד המשיב לא נסתרו ממצאי הביקורת.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ניתן לקבוע כי לא נסתרה טענת העוררת כי השימוש בחלק של הנכס הינו חלק מתהליך הייצור שכן הבדים שנשלחו למתפרות חוזרים לגיהוץ קיפול ואחסון בחלק זה של הנכס. לא הוכח כי חלק זה של הנכס משמש את החנות של העוררת. בשים לב לשימוש בשאר חלקי הנכס המסקנה ביחס לשימוש בחלק זה הגיונית וסבירה.

לאחר שעיינו בכתבי הטענות של הצדדים , בתצהירי העדות הראשית שלהם על נספחיהם, בחקירתם בעת דיון ההוכחות ובסיכומיהם הגענו למסקנה כי עיקר השטח שבמחלוקת משמש את העוררת לאחסון מוצרים מוגמרים החוזרים לנכס לאחר תפירתם מחוץ לנכס .

העוררת הניחה תשתית ראייתית המוכיחה כי אחסון זה מהווה חלק מהפעילות היצרנית.

כך או כך מדובר בפעילות הטפלה לשימוש העיקרי – היינו השימוש למלאכה ותעשייה ולכן לא רשאי היה המשיב לשנות את סיווג השטח שבמחלוקת לאחר שנים רבות בהן סווג בסיווג מלאכה ותעשייה.

באשר לשיקול הדעת של מנהל הארנונה הרי שבהתאם לפסיקת בתי המשפט מקום בו הונחה על ידי המשיב תשתית ראייתית כי חל שינוי עובדתי במצב הנכס הרי שהמשיב אינו מנוע משינוי החיובים גם אם אלה תוייבו במשך שנות מס רבות בעבר.

המשיב לא הניח תשתית הראייתית התומכת בכך שבביקורת שערך נמצא כי יש שינוי בחלוקת הנכסים אותם מחזיקה העוררת וכי החלק הירוק שבעבר שימש למלאכה ותעשייה אינו משמש עוד כבעבר כי אם משמש לאחסון מוצרים מוגמרים, המשמשים את החנות.

מאחר ואין חולק כי מתוך כלל שטח הנכס המוחזק על ידי העוררת מתבצעת פעילות למלאכה ותעשייה בשטח של 83 מ"ר ופעילות למסחר בשטח של 51 מ"ר לא יהיה זה נכון לקבוע כי הפעילות בשטח הירוק במקרה הזה בשטח של כ 62 מ"ר אינה טפלה לפעילות העיקרית המתבצע בשטח של 83 מ"ר.

יש לבחון את שאלת ה"טפל והעיקר" לאור כלל הפעילות המתבצעת בנכסים ובשים לב לסך הפעילות בנכסים ולאופי השימוש בחלק הירוק ועל כן יש לקבוע כי הפעילות בשטח הירוק נלווית או טפלה לפעילות בשטח בו נעשית פעילות לייצור ו/או למלאכה ותעשייה.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

משלא נתבקשנו עשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.11.2016.

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 החלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלתן צדוק

תאריך : כ בחשון תשעז
21.11.2016
מספר ערר : 140014908 / 12:22
מספר ועדה: 11440

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שפי זאביק תעודת זהות 007365943

- נ ג ד -

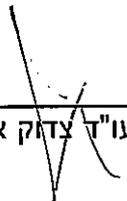
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים. החיובים יועדכנו בהתאמה ומחלקת הגבייה תדאג להשיב לעוררים סכומים ששולמו ביתר ככל שנדרש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.11.2016.

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		

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

העורר: ששון מנשה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

העורר הגיש כתב ערר נרחב ומקיף באמצעות בא כוחו ובו פרס בהרחבה את השתלשלות העניינים
נשוא תיק זה ואת טענות העורר נכתב בין השאר:

*"מאז פתיחתה של התחנה המרכזית בשנת 1993, עומדת חנותם של העוררים בלתי גמורה
ובלתי כשירה למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות בסיסיות
וחיוניות לשם הפעלת החנויות. האגף בו מצויות החנויות, ברובו סגור ומסוגר, מנותק,
מרוחק..."*

ביחס למסירת החזקה טען בין השאר ב"כ העורר:

*"לעוררים אין את מפתחות החנויות ואלה מצויות בידי התמח"ת. לעוררים אין גישה לחנויות
שכן התמח"ת חסמה בלוחות ובמחיצות את הגישה לחנויות....ברי שבנסיבות בהן לא הושלמה
הבניה על ידי התמח"ת, לא נמסרה החזקה והמפתחות לעוררים והתמח"ת אף חסמה את
הגישה החופשית לחנויות והיא שולטת בגישה לחנויות אלה, מוקמת לה מסקנה ברורה
וחדה: העוררים אינם מחזיקים בחנויות"*

ביום 5.9.2016 התקיים דיון מקדמי בפנינו אשר נערך שלא בנוכחות ב"כ העורר אולם עם סיומו
ולאחר שנחתם פרוטוקול הדיון התייצב ב"כ העורר לדיון.

ב"כ הצד השלישי העלתה במהלך הדיון המקדמי את סוגיית זיהוי הנכס עם העורר שכן בספרי
התמח"ת לא נמצא בעל זכויות בשמו של העורר.

ב"כ המשיב הגיש במהלך הדיון את ההודעה שקיבל המשיב מהתמח"ת בשנת 1999 ואשר על פיה
נרשם העורר כמחזיק.

ההודעה נתקבלה וסומנה מ/1.

ביום 20.9.2016 הגיש ב"כ המשיב מסמכים נוספים שנמצאו בתיק הנכס אצל המשיב מהם עולה
שמו של העורר כבעל זכות ו/או מחזיק בנכס נשוא הערר.

ביום 28.9.2016 אפשרנו לב"כ העורר להגיש תצהיר מטעם העורר עד ליום 30.10.16 אולם תצהיר כזה לא הוגש.

גם בתום הדיון המקדמי אליו לא התייצב ב"כ העורר הורינו לו להתייחס בתוך 7 ימים להיעדרותו וביקשנו שיוודע כיצד יש בכוונתו להמשיך ולנהל את התיק. לא נתקבלה כל תגובה שכזו.

אין זו הפעם הראשונה שאנחנו דנים ומכריעים בסוגיות העולות מכתב ערר זה אולם העוררים מקפידים דרך כלל להגיע לדיונים בעצמם או באמצעות נציגיהם, להביא את עמדתם ואף להגיש תצהיר עדות ראשית לכשנדרש לעשות כן.

אמנם, נתגבש הסדר דיוני בתיקי התחנה המרכזית לפיו ראיות הצדדים מוצגות ללא צורך בחקירת עדי הצדדים אולם אין בכך בכדי לשחרר את העורר או בא כוחו מהחובה להביא ראיות התומכות בטיעונים המפורטים בכתב הערר.

אי התייצבות ב"כ העורר לדיון ו/או אי תגובתו להחלטות הועדה מלמדות כי העורר זנח ככל הנראה את עילות הערר שכן אין דרך אחרת להסביר את התנערותו מהשתתפות פעילה בהליך אשר בסופו, כפי שהוכרע בתיקים רבים אחרים, התקבלו טענות דומות של עוררים.

ידי הועדה כבולות גם אם ברצונה לסייע לעורר במצוקתו.

מכל האמור לעיל אין מנוס ממחיקת הערר.

חסד נעשה עם העורר ובא כוחו ולא ניעתר לבקשת בעלי הדין האחרים להשית עליו הוצאות.

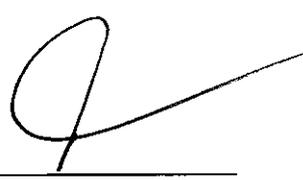
המזכירות תשלח העתק מהחלטה זו לב"כ העורר אך גם ישירות לכתובת העורר בצירוף פרוטוקול הדיון המקדמי והחלטת הועדה מיום 28.9.2016.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.11.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: מדינת ישראל אגף המכס והמע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי ה"ההשגה" נשוא הערר אינה השגה כלל וכלל מהטעם שהוגשה באיחור ולפיכך הפכה שומת מס שנת 2015 שנשלחה לעוררת לחלוטה. לטענת המשיב מאחר והעוררת לא הגישה השגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת השגה ומאחר ופנייתה לראשונה למנהל הארנונה נעשתה ביום 26.5.2015 דין הערר להידחות על הסף.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר ובסיכומים שהוגשו בעניין הטענות המקדמיות.

בעת הדיון המקדמי ביום 15.2.2016 השיבה ב"כ העוררת לטענה בדבר האיחור בהגשת ההשגה כדלקמן:

"בטענה בדבר איחור בהשגה אין ממש. אין התייחסות למועד בו קיבלנו את השומה....."

ב"כ העוררת הוסיפה כי על המשיב להראות מתי נתקבלה אצל העוררת השומה בטרם יהיה עליה להתייחס לטענה בדבר איחור בהגשת השומה.

בהחלטת ההרכב בראשותו של יו"ר הועדה אהוד גרא מיום 15.2.2016 נצטוו הצדדים לסכם טענותיהם המקדמיות בכתב.

בסיכומיה, העוררת שבה על הטענה כי המשיב לא הציג ראיה המצביעה על המועד בו נמסרה לה השומה.

עוד טענה העוררת כי לוועדת הערר הסמכות להאריך המועד להגשת ההשגה במידה ואכן איחורה העוררת את המועד החוקי להגשת ההשגה.

העוררת טוענת כי בתשובתו של המשיב להשגתה ויתר למעשה על זכותו להעלות טענה בדבר איחור בהגשת ההשגה ועל כן מנוע הוא מלהעלות כיום טענה לדחייה על הסף של הערר.

העוררת מפנה לכך כי המשיב איחר בעצמו בהגשת כתב התשובה לערר ועל כן מנוע מלהעלות טענות דומות.

עוד טוענת העוררת כי המועדים שנקבעו בחוק להגשת השגה אינם בבחינת מיטת סדום ועל ועדת הערר ליתן דעתה לעניין זה בהכרעתה.

המשיב בסיכומיו הצביע על הודעת השומה שנשלחה לעוררת בשלהי שנת 2014 לרבות המועד הנקוב בה לתשלום סכום המס (31.1.2015)

המשיב שב בסיכומיו על טענתו כי אין בפני ועדת הערר ערר ואין השגה שנדחתה. בהיעדר תשובת מנהל הארנונה להשגה לא קמה לוועדת הערר סמכות לדון במקרה שבפנינו שכן בהיעדר השגה לא יכולה להיות תשובה להשגה וממילא לא יכול להיות ערר.

עוד מפנה המשיב בסיכומיו לכך שהעוררת אינה מצביעה על המועד בו נתקבלה אצלה השומה וממילא אינה מצביעה על המועד החוקי בו היה עליה להגיש את ההשגה.

המשיב דוחה את טענת העוררת כי השיב להשגתה ומפנה לכך כי התשובה עליה מסתמכת העוררת לא יצאה תחת ידו של מנהל הארנונה כי אם תחת מנהל המחלקה וברישא לתשובה נאמר במפורש כי אין מדובר בהשגה שכן פנייתה של העוררת הוגשה מעבר למועדים הקבועים בחוק להגשת השגה.

המשיב מתנגד לכך שהועדה תעשה שימוש בסמכותה ליתן ארכה להגשת השגה שכן אין מדובר בסמכות שיש להפעילה בצורה אוטומטית או בקלות אלא במקרים מיוחדים ומסיבות מוצדקות. במקרה שבפנינו טוען המשיב כי העוררת מעלה בקשתה זו לראשונה בסיכומיה ומבלי שהיא מנמקת את בקשתה בנימוק כלשהו המצביע על הסיבה לאיחור בהגשת ההשגה.

המשיב מתייחס בסיכומיו לטענת העוררת לפיה איחר אף הוא בהגשת תשובתו לערר וטוען כי איחור כזה אינו גורר אחריו כל סנקציה חוקית.

למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים באשר למועדים בהם הוגשה ה"השגה" עליה מצביעה העוררת כהשגה ולגביה טוען המשיב כי אין לראות בה השגה.

פניית העוררת נתקבלה אצל המשיב ביום 25.5.2016

תשובת מנהל מחלקת שומה ג לפניית העוררת נשלחה אליה ביום 2.6.2016

נקדים ונאמר כי אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

העוררת לא פירטה, לא בכתב הערר כמו גם לא בדיון, נימוקים המסבירים את האיחור לכאורה בפנייה למשיב בעניין שומת שנת 2015.

העוררת אף לא טרחה לנקוב ביום בו נתקבלה אצלה שומת שנת 2015 לא כל שכן הציגה ראיה כלשהי בדבר המועד בו נתקבלה השומה.

תחת זו "גלגלה" העוררת את הנטל להוכחת מועד קבלת השומה באיחור אצל העוררת לכתפי המשיב בניסיון מיתמם להיתפס לעובדה כי שומות המשיב אינן נשלחות לנישומים בדואר רשום ו/או בדרך של אישורי מסירה הנלווים למשלוח זה.

המשיב אמנם הצביע בסיכומיו על המועד בו נשלחה שומת שנת 2015 לעוררת אלא שגם אילו לא היה עושה כן לא היה נכון מבחינת ועדת הערר לתת ידה לטיעון כללי לפיו בכל מקום בו אין בידי המשיב אישור מסירה בדבר מועד קבלת השומה השנתית אצל הנישום יש לדחות הטענה לפיה איחר הנישום בהגשת ההשגה. קבלת טענת העוררת תביא לפגיעה בלתי מוצדקת בקופה הציבורית ותושבי תל אביב. כמעט מיותר לציין כי חזקה התקינות חלה במקרה זה על פעולותיה של הרשות וחזקה זו לא נסתרה על ידי העוררת.

המחוקק קבע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה הכללית) תש"ל-1976 דרך ברורה וסד זמנים קבוע להגשת השגה. בהיעדר השגה הופכת השומה לחלוטה וסופית ולא ניתן להשיג עליה.

העוררת טוענת כי אל לה לוועדת הערר לתת ידה לדחייה על הסף של הערר מהטעם שאין במועדים הקבועים בחוק משום "מיטת סדום".

אין זה המקרה אליו כיוון בית המשפט בקובעו את העיקרון לפיו "הפרוצדורה אינה מיטת סדום שבה מקזזים את רגליו או מתיזים את ראשו של נישום כדי להכניסו לתוכה"

המקרה שבפנינו אינו נוגע להקפדה דווקנית על הוראות הפרוצדורה אלא מהווה עניין מהותי הקשור בתכנון תקציב העירייה ובהקפדה על הנוהל שנקבע בחוק לבחינת השגותיהם של הנישומים בראשיתה של כל שנת מס.

אלא שלאחר שבחנו את תשובת אלבר גולבר מיום 31/5/15 הגענו למסקנה, כי אין לעשות שימוש בסמכות הועדה ולדחות את הערר על הסף למרות האיחור כאמור לעיל.

בסעיף 1 לתשובתו של אלברט גולבר אמנם טוען מר גולבר כי "ככל שהטענות המועלות בפנייתם מתייחסות לשנות מס הקודמות לשנת המס הנוכחית הרי שאינן בסמכותו של מנהל הארנונה" אלא שביחס לשנת המס נשוא הערר אומר מר גולבר:

"לפיכך, תשובתנו מתייחסת לשנת המס הנוכחית ולא לטענות המתייחסות לשנות מס קודמות.

הרי שגם נציג המשיב, מצא להחריג את תשובתו ביחס לשנת המס נשוא הערר וזאת חרף האיחור בהשגת העוררת ומתייחס לגופו של עניין.

לפיכך, הספק במקרה זה יפעל לטובת העוררת וחרף האיחור בהגשת ההשגה. לא תתקבל טענת המשיב לדחייה על הסף.

אשר על כן אנו דוחים את הבקשה לדחיית הערר על הסף.

לא נסיים את החלטתנו מבלי להתייחס לאיחור המשיב בהגשת תשובה לכתב הערר מבלי שהצביע על ארכה שניתנה לו לעשות כך ומבלי שהסביר את האיחור פרט לכך שעשה שימוש (כמעט מתריס יש לאמר) בעובדה כי החוק אינו קובע סנקציה כנגד המשיב בשל איחור בהגשת תשובה לערר.

אין זה ראוי לרשות מנהלית בכלל ולמשיב בפרט להתעלם מהוראה חוקית גם אם אין מלווה את אי העמידה במועדים שנקבעו באותה ההוראה סנקציה כלשהי.

המזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות.

תצהירי העוררת יוגשו תוך 30 יום מהיום.

תצהירי המשיב יוגשו בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העוררת.

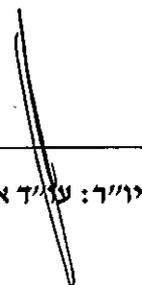
עדי הצדדים יתייצבו לחקירה על תצהיריהם, אלא אם יוותר צד שני על התייצבות העד.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.11.2016.


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140012588
140014547

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: ישראלי דוד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

בתיק זה עמדנו להוציא תחת ידינו החלטה סופית.

לאחר עיון מעמיק בכתבי הטענות של הצדדים ופרוטוקול הדיונים הגענו למסקנה כי בטרם נקבל החלטה ביחס לערר יש להשלים את מלאכת שמיעת הראיות בתיק זה.

ביום 8.2.2016 התקיים דיון מקדמי בערר שבפנינו בו טענה אשת העורר כדלקמן:

"אני רואה את טופס 5, אני לא מכחישה את החתימה שלנו, לא זוכרת את המסמך, אבל זה נראה כמו החתימה שלנו, אבל אין לזה משמעות כי החנות לא הייתה קיימת. לכו תראו בעצמכם הכל סגור מסביב..."

למעשה טוענת העוררת בשם העוררים כי לא נעשתה מסירה של הנכס כיון שלא היה מה למסור.

לטענת ב"כ הצד השלישי כפי שהעלתה בדיון המקדמי שנערך ביום 22.7.15 החנות הושכרה בעבר. באותו המעמד השיבה אשת העורר:

"מעולם לא הפעלנו את החנות"

בתום הדיון המקדמי ביקשנו מהצדדים להתחשב בנסיבותיו הקשות של העורר והצענו כדלקמן:

הצד השלישי גם הפנה במהלך הדיון שנקבע להוכחות לכך שבתיק זה שלא כמו בתיקים אחרים יש בידי הצד השלישי פרוטוקול מסירה המעיד על קבלת החנות על ידי העוררים ואף ננקטו צעדים לגביית דמי ניהול. (מוצגים ג' ד' ח' לתיק המוצגים שהגיש הצד השלישי).

המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב' באגף לחיבי ארנונה של המשיב.

הוא הצהיר על כך שהעירייה רשמה את העורר כמחזיק משנת 1995 על פי הודעה שנמסרה לעירייה על ידי התחנה המרכזית החדשה.

במענה לשאלות הוועדה השיב עד המשיב כי בענין תיק זה לא נמצאה בתיק הבית הודעת התחנה המרכזית החדשה על מסירת החזקה וכל מה שנמצא צורף לתצהירו.

לענין השימוש בנכס השיב עד המשיב:

"הנכס תמיד היה ריק . לפחות מבחינת עיריית תל אביב וביקורות שהיא ערכה בנכס לא נמצא שהוא היה פעיל ובשל כך הוא קיבל פטור ...".

בתום הדיון ביקשו באי כח המשיב והצד השלישי לדחות את הערר שכן לטענתם אין מחלוקת על כך שנמסרה לעוררים החזקה בנכס.

לטענת ב"כ המשיב נוהלו על ידי העוררים מספר עררים במסגרתם לא הכחישו העוררים שהנכס היה בחזקתם.

בכתב התשובה לערר לא טען המשיב כי חיוב העורר בארנונה בגין נכס זה נובע מהעובדה כי קיבל לידיו את הנכס בשנת 1995 .

יתרה מכך אף בתצהיר המשיב מפנה המשיב להודעת הצד השלישי אשר נמסרה לו בשנת 1995 אך בחקירת עד המשיב הודה הנ"ל כי אין בידי המשיב העתק מהודעה שכזו.

עתה, לאחר שהוצגו מוצגים ג, ו - ד' הנ"ל ונשמעו עדויות הצדדים לגביהם, מבקש המשיב לראות במוצגים הנ"ל או בעובדה כי התנהלו עררים על ידי העורר ביחס לנכס כמסמכים מהותיים אשר בשל תוכנם יש לחייב את העורר בארנונה ולראות בו מחזיק לצרכי ארנונה.

צא ולמד – מוצגים ג' או ד' לא היו בפני המשיב עת ביצע את חילופי המחזיקים, ודאי שלא היו בפני אותם עררים שהוגשו מאוחר יותר על ידי העורר . כל שהיה בפני המשיב ככל הנראה הוא הודעה שהגיעה מהצד השלישי ואשר כאמור לא צורפה לתצהיר עד המשיב !!!

על מה ולמה מיהר המשיב להתייצב מאחורי עמדת הצד השלישי הנ"ל וביקש לראות בפרוטוקול המסירה או אישור המסירה הוכחה להחזקת העורר בנכס ?! אין זה ברור.

בטרם נקיים דיון במעמדו של מסמך כמו אישור מסירת החנות עלינו להשלים את שמיעת הראיות לעניין טענת אשת העורר לפיה לא היתה למעשה חנות למסירה .

על פניו מדובר באישור לפיו קיבלו בעלי הנכס את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשלהי שנת 1994. אשת העורר אף אישרה כי היא מזהה את חתימתה על המסמך.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם ומועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העורר.

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

אכן יכול להיות כי למוצגים ג או ד לתיק מוצגי הצד השלישי ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העורר לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב ככל הנראה בשנת 1995. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו (או לצד השלישי) היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העורר כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדו.

אשר על כן ובטרם נשלים את החלטתנו נאפשר לעוררים להתייצב לדיון נוסף ולהביא ראיותיהם לעניין מצבו של הנכס אשר לגביו נחתם פרוטוקול המסירה לכאורה.

המשיב והצד השלישי יוכלו להביא ראיותיהם בהתאמה ו/או לחקור את העוררים ו/או מי מטעמם על עדויותיהם בעניין זה.

אין צורך בהגשת תצהירי עדות ראשית.

הצדדים יתייצבו לדיון להשלמת שמיעת הראיות בדרך של חקירה ראשית וחקירה נגדית והועדה תשלים מלאכתה לאחר השלמת שמיעת הראיות.

עדויות עדיי הצדדים ישמעו בסוגיות הבאות : מצב הנכס בעת "מסירתו" על פי פרוטוקול המסירה ומצב הקומה בנכס בשנים שחלפו מבחינת מבחני החזקה והשליטה.

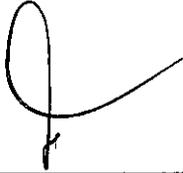
המזכירות תקבע את התיק לדיון ללא צורך בהגשת תצהירים, לא יתייצבו העוררים ו/או לא יביאו ראיות נוספות תינתן החלטה על סמך החומר שבתיק.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.11.2016.

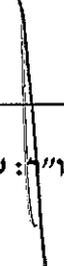


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בחשון תשעז
23.11.2016
מספר ערר : 140015134 / 11:25
מספר ועדה : 11442

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מוסכי אלדן בע"מ

- נ ג ד -

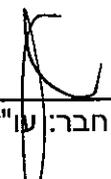
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

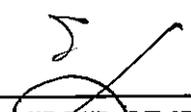
החלטה

ניתן תוקף להסכמות צד ג' והעורר לפיהם עד ליום 22/11/16 הנכס יוותר רשום על שם מוסכי אלדן ובכפוף שמירת זכויותיו של העורר ומיום 23/11/16 יוסב הארנונה ע"ש עטף עיסא. במסר צילום רישיון נהיגה של מר עיסא עטף תעודת זהות מספר 053845897.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.11.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כב בחשון תשעז
23.11.2016
מספר ערר : 140014927 / 12:59
מספר ועדה: 11442

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/: כרואן אברהים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה לפשרה שהושגה בין הצדדים וזאת החל מיום 1.1.16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.11.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז בחשון תשעז
28.11.2016
מספר ערר : 140014564 / 10:28
מספר ועדה: 11444

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בוחניק שאול

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל חלקית בהתאם לאמור בדברי ב"כ המשיב ובכך מגיע תיק זה לסיומו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.11.2016.

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

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

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

העוררת: גבאי ג' החדשה בת"א בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתה ביחס לנכס ברחוב בודנהיימר 8 תל אביב.

הערר נוגע לשאלת סיווג הנכס לאור בקשת העוררת לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

בפנינו בקשת המשיב לסילוק על הסף של הערר בשל איחור בהגשת הערר כפי שפורטה בכתב התשובה לערר.

לטענת המשיב כפי שהעלה בבקשה לדחייה על הסף, נשלחה תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת ביום 20.1.15 ואילו הערר הוגש רק ביום 30.3.15, באיחור ניכר..

הערר אכן הוגש ביום 30.3.2015 ומכאן שהוא הוגש לטענת המשיב מחוץ למסגרת 30 הימים הקבועים בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללת) התשנ"ו-1976.

ביום 22.10.2015 התקיים דיון מקדמי בערר בפני המותב בראשותו של יו"ר ההרכב עוה"ד גרא אהוד.

בדיון ציין ב"כ המשיב:

"...לא יכולה להיות מחלוקת שהעוררת ידעה על תשובת המשיב לכל המאוחר ביום 27.1.15 שכן במועד זה הגישה בקשה לסיור/ביקורת חוזרת ועליה נתבעה חותמת העידיה עם התאריך הנ"ל"

ב"כ העוררת השיב לטענות ב"כ המשיב וטען בין השאר:

"...פסה"ד בעניין עבוד נ' עיריית חיפה בו נכתב והוכרע כי לוועדת הערר סמכות להאריך את המועדים להגשת השגה וממילא כתבי בית דין כמו כן אבקש להזכיר כי בענייננו מדובר בטענה שהיא לפי סעיף 330 לפקודת העיריות נכס לא ראוי אשר אותה ניתן להעלות בכל מועד שהוא

בהחלטת ההרכב מאותו היום נקבע כי העוררת תגיש תגובתה לבקשת המשיב לדחות הערר על הסף ובטרם יתברר הערר לגופו תידון ותוכרע הטענה המקדמית.

הצדדים סיכמו טענותיהם בעניין הבקשה לדחייה על הסף, העוררת אף הורשתה להגיש תגובה לסיכומי המשיב.

בין לבין הוגש ערר לשנת המס 2016 באותה העילה בתיק 140014476, תיק שהועבר לדיון בהרכב הנוכחי.

נוכת העברת הדיון בתיק 140014476 להרכב הנוכחי הועבר גם תיק 140012572 להכרעה בטענה המקדמית להרכב הנוכחי ביום 7.11.2016.

אין בין הצדדים מחלוקת כי תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת (תשובה הנושאת תאריך חותמת נשלח מיום 20.1.15) הגיע לעוררת לפני יום 26.1.15 שכן פנייתה החוזרת של העוררת למשיב לשוב ולערוך ביקור נוסף בנכס נשלחה למשיב ביום 26.1.2015.

למעשה טוענת העוררת כי תחת הגשת ערר לדחיית המשיב את השגתה ובין השאר בשל העובדה שלא הייתה מיוצגת על ידי עורך דין סברה כי נכון לשוב לבקש מהמשיב לערוך ביקור נוסף בנכס.

זו הסיבה לכך שפנתה למשיב וביקשה אותו לערוך סיור נוסף בנכס.

יצוין כי בפנייתה של העוררת לערוך סיור נוסף בנכס כשבוע לאחר קבלת תשובת המשיב לא היה משום נימוק חדש או עילה שונה או השגה אחרת אלא רק בקשה לשוב ולערוך סיור נוסף ועל בקשה זו השיב מר גולבר.

רק כאשר קיבלה את תשובתו של אלברט גולבר שנשלחה אליה ביום 16.2.2015 הבינה כי העיריה "ניתקה איתה מגע" כהגדרתה ואז פנתה לאופציה של הגשת ערר.

יצוין כי בתשובתו של מר גולבר מיום 16.2.2015 הוא מצייין בסעיף 2 כי בתשובת המשיב הקודמת ניתנה לעוררת הזכות להגיש ערר.

לאחר קבלת תשובה זו הוגש הערר בתיק זה ביום 30.3.2015.

גם בעניין מועד זה חלוקים הצדדים שכן לטענת המשיב גם אם מבקשת העוררת לראות בתשובתו של אלברט גולבר מיום 16.2.2015 את תשובת המשיב להשגה הרי שגם ביחס למועד זה איחורה העוררת בהגשת הערר שכן חלפו יותר מ 30 ימים מהמועד שקיבלה תשובה זו ועד להגשת הערר ביום 30.3.2015.

העוררת לעומת זאת טוענת כי תשובתו של מר גולבר הגיעה אליה כמה ימים לאחר המועד בו נשלחה וכי הערר הוגש במועד שכן כפי שהצהיר מר אלי גבאי מנהל העוררת הערר נשלח לעירייה ביום 15.3.2015 בתוך פרק הזמן החוקי.

העוררת טענה כי כתב הערר התקבל בעירייה ביום 25.3.15 ואף צירפה אישור כביכול על קבלתו במועד זה אלא שהאישור שצירפה מעיד כי דבר הדואר הרשום נשלח ביום 24.3.2015 ואילו חותמת ה"נתקבל" על כתב הערר נושאת את התאריך 30.3.2015.

כך או כך, אין זה רלבנטי מתי נתקבל ה"ערר" ביחס לתשובתו של מר אלברט גולבר (אשר כאמור הוגש גם הוא מחוץ למסגרת 30 הימים הקבועים בחוק).

נותר לנו לקבוע האם איחור העוררת בהגשת הערר לעומת המועד בו קיבלה את תשובת מנהל הארנונה, איחור של למעלה מ 30 ימים, מצדיק לקבל את בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר שהגישה העוררת ביום 30.3.2015.

העוררת מפנה להלכת עבוד ויקטור אשר בה נקבעה סמכותה של ועדת הערר להאריך המועד להגשת השגה ומכך מבקשת ללמוד על סמכותה הטבועה של ועדת הערר להאריך המועד להגשת הערר.

בנסיבות אלה מבקשת העוררת כי ועדת הערר תאריך את המועד להגשת הערר במקרה זה שכן לטענתה לאור הלכת עבוד המשיב מנוע מלהעלות טענה על איחור בהגשת ערר.

ברור לכל מי שמעיין בפסק דינו של בית המשפט בעניין ויקטור עבוד כי ההחלטה שיצאה תחת ידי בית המשפט אינה מונעת מהמשיב מלהגיש בקשות לדחייה על הסף בשל איחור בהגשת עררים.

בניגוד למקרה הנדון בעניין עבוד הרי שבמקרה שבפנינו לא נדונה השגה שהוגשה באיחור ולא נבחנה מניעותו של המשיב לבקש דחיית ערר על הסף מקום בו דן בהשגה על אף שהוגשה באיחור.

הרקע המשפטי לפיו יש לבחון את המתלוקת בין הצדדים בענייננו נוגעת אך ורק להוראות החוק המתייחסות למועד בו על נישום להגיש ערר לאחר שקיבל תשובה הדוחה את השגתו. (מכאן שגם טענת העוררת כי השגה בעניין פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש ניתן להגיש בכל עת אינה רלבנטית להכרעה במחלוקת).

בתשובת מנהל הארנונה מיום 11.1.2015 אשר נשלחה לעוררת ביום 20.1.2015 ואשר אין חולק כי נתקבלה אצלה לפני יום 26.1.2015 הפנה מנהל הארנונה את העוררת להוראות החוק בדבר המועד להגשת הערר. ההפניה ברורה ומובנת גם למי שאינו מיוצג על ידי עורך דין.

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

הוראות החוק בעניין המועד להגשת הערר ברורות ועקרון סופיות השומה הוא העיקרון המנחה את ועדת הערר בעת שהיא דנה בבקשות לדחייה על הסף של ערר שהוגש באיחור או לחילופין בקשות להארכת המועד להגשת ערר באיחור.

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

בתי המשפט אמרו את דברם בשאלת ההקפדה על המועד בו על נישום להגיש את הערר (ראה לעניין זה עמ"נ 325/07 רז לי נכסים בע"מ)

איננו מקבלים את טענת העוררת כי המשיב מנסה להימנע מדיון ענייני בבקשתה לבחון את זכאותה לקבל פטור בגין נכס לא ראוי ביחס לנכס.

המשיב פועל במסגרת המועדים הקבועים בחוק ובתוך כך אף מכלכל את צעדיו בכלל ואת תקציב תושבי העיר בפרט.

משנמצא כי המשיב עמד בהוראות החוק ביחס לתשובתו להשגה ואף הביא לידיעת העוררת את המועדים המתייבים להגיש ערר על דחית השגתה על פי החוק הרי שאין ליחס לו מניעים פסולים.

אשר על כן אנו דוחים את הערר על סף.

אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.11.2016.

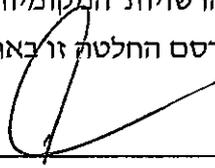
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: בנימין הרמב"ם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בנכס ברחוב הברזל 27 תל אביב.

העורר טוען כי יש להפחית מסך השטחים בהם חויב שטח של כ 1 מ"ר זאת מאחר ושטח השירותים בגינו חויב (חלק יחסי) אינו בשימוש, אין לו גישה אליו והוא בשימוש מחזיקים אחרים.

בדיון מיום 12.9.2016 בו העיד העורר בפנינו אמר:

"אני חוזר על טענתי כי יש להפחית שטח של 0.89 מ"ר מסך החיובים. אין לי גישה לשטח הזה והוא לא בשימוש. יש לי שירותים בחנות. בקומה השלישית יש לי מחסן ואין צורך בשירותים אלה."

ב"כ המשיב הסבירה באותה הישיבה:

"אנחנו חילקנו את החיוב בגין 13 מחזיקים בקומה הזאת. מדובר בשירותים בשטח של 14.97 מ"ר. אנחנו מתעקשים לחייב אותו כי הוא הצהיר שכל אחד מהמחזיקים בקומה עומד לקבל מפתח."

העורר נחקר בחקירה נגדית על גרסתו והשיב כך לחקירת ב"כ המשיב:

"כשאת שואלת אותי אם אני יכול להשתמש בשירותים אני עונה שאין לי מפתח כי המפתח יש רק לשוכרים חופשיים ואני דייר מוגן.... לשאלתך השירותים נעולים בדלת פלדלת....לא יכול להיות שהבן שלי אמר שכולם מקבלים מפתחות כי אני בדמי מפתח"

בתום דיון הודיעה ב"כ המשיב כי היא תגיש ביקורות נוספות ולאחר מכן מתבקשת הועדה ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שבתיק ועל סמך עדות העורר.

בסיכומי טענותינו טען ב"כ המשיב כי העורר הינו אחד מתוך מספר מחזיקים בקומה וככזה בר חיוב בגין שטח השירותים הנועד לשימושם של כל המחזיקים בקומה.

המשיב מבסס את עמדתו לפיה לעורר גישה וזכות שימוש בשירותים על דו"ח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 14.7.2014 ממנו עולה לטענת המשיב כי לעורר זכות שימוש ביחידת השירותים הקומתית.

בדוח ממצאי הביקורת כתב המבקר מטעם המשיב מפי הלקוח כדלקמן:

"לעניין השירותים מסד שאין לו מפתח וכרגע עוברים שיפוץ ולאחר השיפוץ יחולקו מפתחות לכל המחזיקים בקומה והוא משתמש בשירותים שיש לו בעסק שמחזיק בקרקע."

כיצד מהדברים האמורים הגיע המשיב למסקנה כי העורר עושה שימוש בשירותים המשותפים בקומה ? לא ברור.

עדותו של העורר כפי שנשמעה בפנינו במסגרת חקירתו הנגדית של ידי ב"כ המשיב הייתה ברורה ובלתי משתמעת לשתי פנים כפי שהבאנו ציטוט ממנה לעיל.

הגענו למסקנה ברורה כי העורר אינו עושה שימוש בשירותים המצויים בקומה.

הערתו לפיה בעתיד ימסרו מפתחות לשירותים אינה מקנה לו חזקה בנכס או הוכחה לשימוש שלו בשירותים (יצוין כי העורר, שלא היה מיוצג בדיון זה, לא העלה טענה הנוגעת לכך שמדובר בשטח משותף וכי אין מחזיק בקומה המחזיק בלפתות 80% מהשטח שאיננו משותף, לפיכך לא נדרשנו לסוגיה זו).

לענין טענת העורר לעדכון השטח לחיוב בקומת הקרקע מקובלת עלינו עמדת המשיב כי העורר לא העמיד תשתית ראייתית המוכיחה את טענתו כי יש לשנות מהחיוב.

המשיב צירף לסיכומיו תשריט מדידה התומך בעמדת המשיב ואילו העורר לא הניח תשתית הסותרת עמדה זו

לאור האמור לעיל

הערר מתקבל חלקית באופן בו יבוטל חיוב העורר בתלק היחסי מתוך שטח השירותים בקומה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.11.2016.

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

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

העוררת: אקזיט יובלים פלורנטין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר של דחיית השגתה של העוררת המתייחסת לנכס ברחוב הרצל 138 בתל אביב.

נקדים ונציין כי אין מחלוקת עובדתית בין העוררת למשיב ביחס למצב הנכס שכן אין מחלוקת בין המשיב לעוררת כי הנכס נשוא הערר עונה על התנאים הנדרשים בכדי שיוגדר כנכס שאינו ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בתשובת מנהל הארנונה לעוררת קבע מנהל הארנונה כי מאחר והעוררת נרשמה כמחזיקת הנכס ביום 11.3.2014 והנכס עצמו זכה לפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה מיום 1.1.13 ועד ליום 31.12.15 הרי שאין העוררת יכולה ליהנות מהפטור המלא מעבר ליום 31.12.15.

על פי הוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי מאחר וחלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב הנכס בארנונה לגבי חמש השנים הבאות בסכום המזערי בהתאם לחוק ההסדרים על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

העוררת מבססת את הערר על החלטת מנהל הארנונה על עמדתה לפיה מגבלת שלוש השנים המתייחסת לתקופת הפטור הראשונה אשר נקבעה בסעיף 330 (2) לפקודת העיריות מתייחסת למחזיק הנכס ולא לנכס עצמו.

לפיכך, ולשיטתה של העוררת, טרם חלפו שלוש שנים מיום שהעוררת נרשמה כמחזיקת הנכס ועל כן יש לקבוע כי תקופת הפטור הראשונה ביחס לעוררת מתחילה מיום שנרשמה העוררת כמחזיקה בנכס, היינו, מיום 11.3.2014.

בכתב התשובה לערר דחה המשיב את טענתה של העוררת ועמד על כך כי לשון הפקודה וכוונת המחוקק תומכים בעמדת המשיב לפיה תקופת הפטור חלה על הנכס ולא על מחזיק הנכס.

בדיון המקדמי ביום 14.9.2016 ביקשו הצדדים לסכם את טענותיהם בכתב:

"מאחר ומדובר בסוגיה משפטית ואין מחלוקת על העובדות נבקש לסכם את טענותינו בכתב ואנו מסכימים שנוכל לצרף מסמכים לכתבי הסיכומים"

ראשית נבחן את לשון סעיף 330 (2) לפקודה.

המחוקק בחר לנקוב במילה בניין בניסוח סעיף 330 הנ"ל, אלא שבאותה הנשימה מתייחס המחוקק גם למחזיק הנכס.

נביא דוגמאות לשילוב זה:

כך למשל קובע המחוקק כי בחלוף תקופת הפטור הראשונה "יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין".... ובסעיף 330 (3) קובע המחוקק "חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס".

האם יש לקבל את עמדת המשיב כי סעיף 330 לפקודה מכון בלשונו לבניין או שמא עלינו לבחון תפיסה ראשונית זו של הוראות סעיף 330 שמא מדובר בפרשנות שמקורה בפרדיגמה בלתי מוצדקת !?

רישת סעיף 330 אכן מפנה למחזיק הנכס ומטילה עליו את החובה למסור הודעה לעירייה על מצב הנכס.

מיד לאחר מכן בסעיף 330 (1) קובע המחוקק כי "עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש שנים שממועד מסירת ההודעה"

האם בסעיף 330 (1) בנוקבו במילה "חייב" מתייחס המחוקק לנכס או למחזיק הנכס.

לכאורה המחוקק שותק בלשון הסעיף כאשר הוא אומר "לא יהיה חייב" אלא שאם נקבל את עמדת העוררת, כי המחוקק בסעיף 330 (1) הנ"ל התייחס למחזיק הנכס האם לא די בכך בכדי לקבל את עמדתה כי שלוש שנות הפטור הראשונות מיוחסות בחוק למחזיק ולא לנכס !?

המחוקק ממשיך בסעיף 330 (2) לנקוט בלשון "יהיה חייב" מבלי שהוא קובע מפורשות האם מדובר בנכס או במחזיק הנכס.

בסעיף 330 (3) שבא מיד אחריהם נוקב המחוקק מפורשות במילה מחזיק כאשר הוא מתייחס לתקופה שבאה לאחר חמש השנים בהם יש לשלם תעריף מופחת :

"חלפה תקופת תשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים".

לא מיותר לציין כי בסעיף 330 (4) מתייחס המחוקק ישירות לחובותיו של מחזיק הנכס ולא לחובות החלים על נכס בתור נכס.

יחד עם זאת סעיף 330 בבסיסו הוא סעיף הדין בנכס/בניין בזכאותו של בניין להנות מהפטור וההתייחסות המחוקק למחזיק מתייחסת בעיקרה לכך שעליו מוטל החיוב.

צודקת העוררת כי הבסיס לחיובי ארנונה במקרים מסוימים הינו הטלת תשלום הארנונה על מחזיק ולא על הנכס כשלעצמו.

העוררת מפנה להסדר חקיקתי ספציפי בעניין פטור לנכס ריק .

אכן המחוקק קובע הסדרים ספציפיים ביחס למחזיק הנכס הן בעניין בעלים מתזיק ראשון של בניין ראה תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג – 1993. (להלן: "התקנות") והן תקנה 13 המתייחסת מפורשות למחזיק של בניין.

המשיב מצידו דווקא מבקש לראות בהסדרים הספציפיים תמיכה לעמדתו שכן טענתו מקום בו רצה המחוקק לייחס את חובת התשלום או את הפטור למחזיק הנכס ציין זאת מפורשות, ואו במקרה זה לא נקבע הסדר ספציפי למחזיק הנכס.

בשים לב למחלוקת הפרשנית ביחס ללשון ההסדר החוקי פנינו לנסות וללמוד על כוונת המחוקק בעת שתיקן את הוראות סעיף 330 (2) לפקודה והוסיף את מגבלת שלוש השנים לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

המשיב מפנה לפרוטוקול ועדת הכספים מיום 23.7.12 אשר דנה בתיקון המבוקש וטוען כי ניתן ללמוד מהדיון שקדם לאישור נוסח הפטור המוגבל כי מטרת התיקון לחוק הייתה להביא לשיפוצם ותיקונם של מבנים ישנים ברחבי העיר תוך קביעת פטור הדרגתי.

אכן עיון בחילופי הדברים כפי שעולים מפרוטוקול ועדת הכספים ביחס לתיקון המוצע מלמד כי עמדת משרד האוצר שהביא לאישור ועדת הכספים את נוסח הסעיף הייתה לצמצם את תקופת הפטור על נכסים שאינם ראויים לשימוש בכדי לדרבן בדרך של מעמסה כלכלית את בעלי המבנים לנסות להשמיש את המבנים ול"החזירם" לשוק.

חילופי הדברים בעניין זה בין המחוקקים מעניינים שכן חלק גדול מדברי המחוקקים בדיון דווקא מתייחס לדרך בה יש להקל על בעלי נכסים שאינם ראויים לשימוש מול הגזירה אותה מבקשת הממשלה להטיל עליהם כאשר מרבית משתתפי הדיון מטיילים ספק בכוחו של ה"מקל" המוטל על בעלי הנכסים כמכשיר שידרבן אותם להכשיר את המבנים.

רבים מהמחוקקים מזכירים דווקא את הקושי בו נתונים בעלי המבנים האלה אשר אינם מצליחים להביא למכירת הנכסים או למימושם כך שנדמה כי לו היו נשאלים באותו הדיון האם בכוונתם להגביל או לעודד את העברת הזכויות ממחזיק של נכס לא ראוי לשימוש למחזיק חלופי לא היו מערימים על כך קשיים נוספים פרט למצבו של הנכס אשר אינו מכניס להם ממילא פירות כדוגמת שכר דירה.

במקרה שבפנינו אין מדובר במבנה המשמש למגורים. מעיון בדברי המחוקקים בדיון שקדם לאישור התיקון לחוק מלמד כי המחוקק התכוון לעליה כללית במחירי הנדל"ן ולא דווקא למצוקה בתחום הנדל"ן למגורים.

כוונת המחוקק לפיכך הייתה להגביל את הנכסים הנהנים מפטור מזה שנים ולדרבן את בעלי הנכסים להשמישם וליצור מצב בו יגדל ההצע בתחום הנדל"ן הפנוי.

יצויין כי קבלת פרשנות המשיב לנוסח החוק תומכת למעשה בעמדת המחוקק ובתכלית החקיקה כפי שהוצגה.

איננו מקבלים את עצת המשיב המשתמעת לפיה אם תקבל עמדת העוררת יפתח פתח לספקולציות ולראיה המקרה שבפנינו לפיו העוררת התקשרה בהסכם לפיתוח המקרקעין ואף פועלת לקבלת היתר בניה בלי קשר לתקופת הפטור.

נוסח הסכם הפרשה שנחתם בין הצדדים ביום 2.5.15 אינו תומך בעמדת העוררת.

ההסכם נחתם לאחר קבלת התיקון לחוק ביחס לסעיף 330 (2) לפקודה ואילו הצדדים בסעיף 8 להסכם הפרשה קובעים כי הפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש אשר אושר כבר לנכס "ימשיך לחול על אף תיקון מועד תחילת חזקתה של העוררת בנכס".

למדים אנו מכך שהצדדים היו ערים לשאלת תקופת הפטור תוך שימת לב לתחילת מועד חזקתה של העוררת בנכס.

לאחר שעיינו בלשון החוק, בפרוטוקול הדיון שנערך בכנסת ערב אישור התיקון לחוק, בסיכומי הצדדים ובטענותיהם הגענו למסקנה כי פרשנות תכליתית של לשון סעיף החוק המתוקן אשר מגשימה את התכלית העומדת בבסיסו של התיקון לחוק תומכת בקבלת עמדתו של המשיב לפיה הפטור לנכס שאינו ראוי בתקופת הפטור הראשונה המוגבלת לשלוש שנים אינו מתייחס למחזיק כשלעצמו כי אם לנכס ולבניין.

אפשר להתווכח עם האפקטיביות של התיקון אך תכליתו היתה לעודד בעלי נכסים להשמישם או להתקשר בטרזנקציות ביחס לנכסים אלה, פעולות או עסקאות שהמוטיבציה של המתקשר החדש (המחזיק החדש לעניין הפטור) עם הבעלים או מחזיק הנכס שייחנה מתקופת הפטור לא יכולה להיות מבחינה כלכלית מוטיבציה שמטרתה הנאה מתקופת פטור, נוספת (ספקולטיבית כטענת המשיב), כי אם התקשרות לצורך שינוי מצבו של הנכס ולא יוכל לקבל פטור מחודש לנכס.

כאמור אין מדובר בדבר חקיקה ישן אשר נקבע בתקופה אחרת ויש להתאימו למצב הדברים כיום.

מדובר בתיקון טרי לחוק אשר תכלית חקיקתו ברורה לכל, מוכרת לעוסקים בדבר ואף עולה מפרוטוקול הדין שקדם לאישור נוסחו של החוק בוועדת הכספים של הרשות המתוקנת.

נכון יהיה במקרה זה לאמץ פרשנות העולה בקנה אחד עם תכליתו של החוק כפי שראה אותה המחוקק, הוא הריבון.

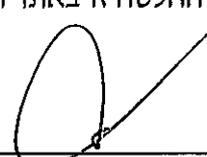
מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

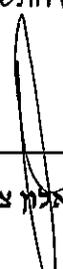
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.11.2016.

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

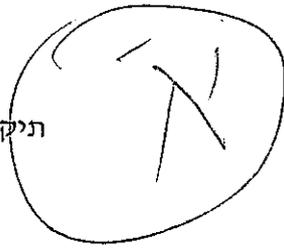
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תיק ערר 140014091



בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב יפו

העוררת:
אריאל אשל רעיונות בע"מ
רחוב קויפמן יחזקאל 2
טל: 03-6958166, פקס: 03-6916179

-נגד-

המשיב:
מנהל הארנונה, עיריית תל אביב – יפו
ע"י ב"כ עוה"ד קרן מלר ואח'
השרות המשפטי, בנין העירייה, כיכר יצחק רבין
אבן גבירול 69, תל אביב
טל. 03-5218817 פקס. 03-5216002

הודעה על הסכם בין הצדדים

הואיל והעוררת רשומה בפנקסי העירייה כמחזיקה בנכס ברחוב קויפמן יחזקאל 2, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 200366899 המחויב בחשבון 10578109 (להלן: 'הנכס').

והואיל והעוררת הגישה השגה וערר שמספרו כמצוין בכותרת, ביחס לסיווג הנכס לצרכי ארנונה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את המחלוקת נשוא התיק שבכותרת וביחס לנכס באופן סופי ומוחלט, על דרך של פשרה ובהתאם לאמור בהסכם פשרה זה, ומבלי שצד מודה בטענות משנהו;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. יובהר שהסכם זה חל רק על הנכס המופיע לעיל, ואין בו כדי להשליך על סיווג נכסים נוספים או שטחים נוספים שתחזיק בהם העוררת בעתיד.
3. הוסכם כי הארנונה בגין הנכס תחושב באופן הבא: מיום ~~31.12.2018~~ ^{1.6.15} ועד ליום 31.12.2018, 50% משטח הנכס יסווג כ"בית תוכנה" בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה ו-50% משטח הנכס יסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.
4. הסכם זה יעמוד בתוקפו עד ליום 31.12.2018, ומיום 1.1.2019, כל צד שומר על טענותיו.
5. עם חתימתו של הסכם זה, יוגש לוועדת הערר הנכבדה בקשה לאישורו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

אריאל אשל רעיונות בע"מ
ע"י אריאל

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

העורר: אלגל חברה לרכב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיוב ארנונה ביחס לנכס ברחוב שלבים 16 תל אביב בשטח של 132 מ"ר .

העוררת מבקשת לסווג חלק ששטחו 14 מ"ר מתוך סך השטח המוחזק על ידה בסיווג מלאכה ותעשייה.

לטענת העוררת, החזיקה בעבר בסמוך לנכס הנוכחי נכס נוסף אשר בסה"כ הביא אותה לתחזוקה של 272 מ"ר. באותה העת סווג השטח הנוסף (שאינו מוחזק על ידי העוררת כיום) בסיווג מלאכה ותעשייה.

המשיב טוען בתשובתו להשגת העוררת:

"בצו הארנונה לא קיים תעריף מופחת המתבקש על ידך ועל כן אין באפשרותנו להפחית את תעריף החיוב בגין שטחי השירות של השירותים מטבח והמחסן המוחזק על ידכם. שטחים אלה מוחזקים על ידכם באופן בלעדי וכלולים בשטח הנכס אשר הינו רציף ואינטגרלי ובו מתקיימת פעילות עסקית בלבד."

בכתב הערר שהגישה העוררת לאחר קבלת תשובת מנהל הארנונה להשגתה היא טענה כי אכן בנכס מתבצעת פעילות משולבת של משרד לתצוגה ומכירת כלי רכב ותפעול כלי רכב וביקשה לפצל את הנכס כפי שנעשה בעבר לשתי יחידות אשר כל אחת תסווג בסיווג שונה. בכתב הסיכומים שהגישה העוררת ביום 8.9.2016 היא הצביעה על המידות המדויקות לגביהן היא מבקשת את הסיווג המופחת של מלאכה ותעשייה: שטח של 5.72 מ"ר על 2.47 מ"ר כפי שלטענתה נצא בממצאי הביקורת מטעם המשיב. (14 מ"ר מתוך 132 מ"ר).

בכתב התשובה לערר שב המשיב על עמדתו ביחס לסיווג הנכס וטען כי מביקורת בנכס עולה כי מרבית הנכס משמש לעסק של ליסינג בענף התחבורה וכי לא נראו בביקורת שנערכה בנכס סממנים לפעילות ייצורית כלשהי.

ביום 27.7.2016 התקיים דיון מקדמי בערר שבנדון בפני ההרכב בראשותו של היו"ר עוה"ד אהוד גרא.

העורר העיד תחת אזהרה בדיון המקדמי ביחס לפעילות בנכס והצהיר כי הוא מקבל את העובדות כפי שעולות מדוח ממצאי הביקורת של המשיב.

הוא הסביר כי בשנת 2012 צמצם את אחזקת החברה בנכס והחזיר לבעלי הנכס את החלק האחורי של הנכס אשר שימש בעבר כמוסך.

העורר טען כי המוסך עדיין קיים אלא שהפכו אותו מ 140 מ"ר ל 14 מ"ר. הוא הפנה לדוח ממצאי הביקורת ותמונות מספר 58-59 המעידות על הפעילות המסחרית המתרחשת בחלקו הגדול של הנכס ואילו:

"החלק הקטן של 14 מ"ר שהוא מוסך כולל חלקים ושמיים ועובד שנמצא שם. יש מחיצה שתוחמת. למקום שתי כניסות אחת להולכי רגל וכניסה שניה של כלי רכב דרך הויטרינות"

בסיומו של הדיון קבע המותב הנ"ל של ועדת הערר כי הצדדים יסכמו טענותיהם בכתב והחלטה תינתן על סמך החומר שבתיק.

הצדדים סיכמו טענותיהם וביום 28.11.2016 הועבר התיק למתן החלטה בפני ההרכב הנוכחי.

מהראיות שהובאו בפני ועדת הערר (פרוטוקול הדיון, דוח ממצאי הביקורת כתבי הטענות וסיכומי הצדדים) התרשמנו כי דין הערר להידחות.

הגענו למסקנה כי אין לסווג את חלק הנכס בשטח של 14 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה בשל השימוש הנעשה בשטח זה. אולם נציין כי גם אם היינו משתכנעים כי השימוש בשטח של 14 מ"ר הנ"ל מצדיק את סיווגו בסיווג מלאכה ותעשייה הרי שבמקרה זה בשל כך שעיקר הנכס משמש לתכלית אחת ואין הפרדה ממשית בין חלקיו ובשל כך שקיימת זיקה משמעותית בין החלקים ומאחר והטפל הולך אחר העיקר בשאלות הנוגעות לסיווג נכס כדוגמת נכס זה, הרי שגם בנסיבות אלה היה דין הערר להידחות.

כאמור אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לדוח ממצאי הביקורת של המשיב.

בדוח מיום 1.2.2016 התייחס החוקר מטעם המשיב לשטח שבמחלוקת וכתב לגבי את ממצאיו :
"נראה שטח 2.47 X 5.72 מ"ר בו אדם מתקין מערכת כלשהי ברכב עם מכסה מנוע מורם –שטח זה מהווה חלק רציף ואינטגרלי מסך הנכס והוא מסומן בשרטוט"

לדוחות צורפו תמונות.

למעשה אין מחלוקת בין העוררת למשיב כי ברוב המוחלט של חלקי הנכס מתבצעת פעילות מסחרית משרדית להשכרת רכבים בשיטת ליסינג אלא שהעוררת טוענת כי על אף שעיקר הפעילות הינה מסחרית הפעילות בשטח המחלוקת הינה למלאכה ותעשייה .

לא מצאנו כי בחלק נשוא המחלוקת מתבצעת פעילות שניתן לסווגו בסיווג מלאכה ותעשייה שכן אין מדובר בעבודת כפיים ונראה כי העובדים המקצועיים כביכול מבצעים גם את העבודה המשרדית מסחרית בשאר חלקי החנות.

עד העוררת הודה כי החזיר לבעלים על הנכס את החלק ששימש בעבר כמוסך בסמוך לנכס. הטענה כי המוסך צומצם מהיקף של 140 מ"ר להיקף של 14 מ"ר כאשר אין בשטח זה סממנים של מוסך כגון "ליפטס" או מערכות עבודה או פועלים המועסקים בעבודות המאפיינות מוסך, טענה זו אינה הגיונית ואינה משכנעת.

גם אם בשטח המחלוקת מתבצעות התקנות כלשהן במסגרת מסירת הרכבים אין מדובר ב"מוסך" ואין מדובר במלאכת כפיים כהגדרתה במבחנים שקבע כבוד השופט רובינשטיין בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

באשר למבחנים שנקבעו בפסיקה לבחינת נכס בסיווג תעשייה הרי לא הוכח כי המוצר שיוצא בסופו של יום מהעסק של העוררת אינו דומה למוצר שנכנס ולפיכך לא ניתן לקבוע כי העוררת, לאחר שערכה את הטיפול באותו חלק מהנכס שבמחלוקת, בכלי הרכב שלה טרם מסירתם לשימוש הלקוח, הוציאה תחת ידה "יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר".

גם התמונות שצורפו לביקורת עד המשיב מותירות את הרושם כי מרכז כובד הפעילות בעסק הינה מתן שירותים ו/או מסחר ולא פעילות ייצורית או מלאכה ותעשייה.

בשאלת סיווג הנכס או חלקו בסיווג מלאכה ותעשייה עלינו לפנות לפסק הדין בעניין אליהו זוהר אשר קבע אבני דרך לבחינת השימושים דוגמת השימוש במקרה שבפנינו הנוגע למלאכת כפיים :

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 בקצה 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 מאפייני "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 בחלק שבמחלוקת בהיקף של 14 מ"ר בו נצפה רכב עם מכסה מנוע פתוח נראה כי 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 ?

מצאנו כי טענת המשיב לפיה מרכז הפעילות המבוצעת בחלק זה של הנכס נוטה לשירותים או מהווה חלק מפעילותה המסחרית של העוררת נכונה כאשר לא התרשמנו כי השימוש בחלק זה מערב עבודת כפיים או מכשור מקצועי כלשהו, ודאי לא התרשמנו כי מדובר במוסך.

לאור מסקנתנו אין צורך להידרש לשאלת הטפל ההולך אחר העיקר או מרכז הכובד של הפעילות בנכס ואמרנו כבר את דעתנו בעניין זה בראשית ההחלטה.

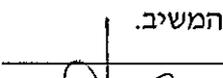
מכל האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להידחות

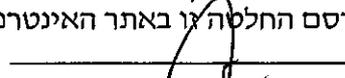
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

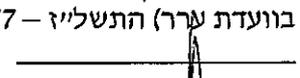
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.11.2016.

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/ר"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: בן עזר אבינדב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר מצויים ברחוב תוצרת הארץ 9 בתל-אביב, רשומים בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000402928 בשטח של 366 מ"ר ע"ש אבינדב בן עזר ונכס מס' 2000402927 בשטח של 333 מ"ר ע"ש דן קורן קרסל, יוני קורן (להלן: "הנכסים").
 2. ביום 26.7.2016 התקיים דיון בהרכב חסר, בהסכמת הצדדים.
- עיקר טענות הצדדים:**
3. העוררים טוענים כי כל אחד מהם מחזיק בנפרד בדירות דופלקס בקומות 34-35 בבנין כאמור, בתוצרת הארץ 9.
 4. לטענת העוררים יש לחייב את הנכסים נשוא ערר זה כגוות. דירה 122- דירת קורן גג בקומה 35 בשטח 33 מ"ר וגג בקומה 34 בשטח 103 מ"ר. דירה 121- בן עזר גג בקומה 35 בשטח 33 מ"ר וגג בקומה 34 בשטח 65 מ"ר. המשיב שוגה שמתייחס רק לגגות בקומה 35.
 5. לטענתם, הגגות אינם מקורים, מעל הגגות בקומה 34 אין בניה נוספת (בנין מדורג עם מס' מפלסי גג), מרוצפים, שונים ממרפסות בקומות 1-33.
 6. המשיב אינו חולק על המדידה וטענתו היא כי לבנין יש גג אחד.
 7. המשיב טוען כי השטחים שבמחלוקת אינם מהווים שטחי גג אלא מדובר בשטחים ברי חיוב מכח סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
 8. נציין כי הצדדים הפנו בסיכומיהם להחלטות ועדות ערר שונות כמו גם לפסקי דין.

דיון ומסקנות

9. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:
"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש זירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה זירה, נכלל בשטח הזירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הזירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בזירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."
10. 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).
11. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע: "בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו"קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
12. הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:
"בניין - כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
13. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא יגג מרוצף או 'מרפסת'.
14. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".
15. 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;
16. נקבע בפסיקה, כי כאשר בוחנים סיווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.
17. יש לבחון את נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ואת פוטנציאל השימוש בשטח על מנת להחליט אם יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. נקבע בעת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א - יפו [פורסם בנבו], בסעיף 17 לפסה"ד:
"גישת המערערות, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח

לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג.

18. 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 ליחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו.'

19. 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 שנוכרו 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.'

20. מהראיות שבפנינו, ומדברי העוררים, ניתן להיווכח שעסקינן במרפסות. מחקירתו של מר דן קורן מיום 26.7.2016 למדנו כי קיימת יציאה משטח הסלון לשטח המרפסת, וכי לשתי המרפסות יש גישה מהסלון, במרפסת אחת יש ריהוט גן ועציצים ובשניה שולחן וכסאות "במרפסות הצבנו ריהוט גן ועציצים, במרפסת השניה שולחן וכסאות".

21. מחקירתו של מר נדב בן עזר למדנו כי המרפסות נשוא הערר יוצאות מהסלון ואחת בחלק האחורי של הדירה, מאזור חדש השינה. דירתו של מר בן עזר נמצאת בשיפוץ והוא טרם התגורר שם "שתי המרפסות בקומה 34 יוצאות מהסלון ואחת היא בחלק האחורי של הדירה, מאזור חדרי השינה. לא הצבתי רהוט במרפסות, מכיוון שאני עדיין לא גר בדירה".

22. כלומר, הנכסים מהווים המשך ישיר לדירות והכניסה אליהם היא משטח הדירות עצמן, סלון הדירה וחדר השינה.

23. בנוסף, מהראיות בתיק עולה כי השטחים נשוא ערר זה אינם המפלס הכי גבוה בכל הבניין.

24. גם אם השטח שבמחלוקת מהווה "גג" לקומה מתחתיו, דירה אחרת, ולא לקומה התחתונה בדירת העוררים, עדיין לא ניתן לכנותה כ'גג' לאור השימוש שעושים העוררים בשטח זה.

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

26. 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 המתייחסים לשטח הגג".

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

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

29. 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 הבנין" 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".

30. בענייננו העוררים לא טענו כי אינם עושים שימוש במרפסת. נדב בן עזר טען כי טרם התגורר בדירה, אך גם העדר שימוש אינו פוטר מארנונה.

31. אנו ערים לטענת העוררים כי אין פרופורציה בין שטח הדירה לשטחי המרפסות אך אין טענה זו מצדיקה את שינוי הסיווג.

32. לדעתנו אופי השימוש בשטחים שבמחלוקת ונתוניו העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

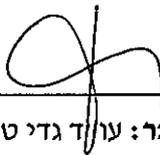
סוף דבר

לאור האמור לעיל, אנו מחליטים כי צדק המשיב בסווגו את השטח שבמחלוקת כמרפסת שהינה ברת חיוב בארנונה, על פי הקבוע בסעיף 1.3.1.ב. לצו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 30.11.2016

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר, עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: אוטופיה שירותי מצלמה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב נירים 10 ואנילביץ מרדכי 62 תל אביב ורשומים בספרי העירייה כחן מס' 10168808 בשטח של 408.04 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, חן מס' 10168817 בשטח של 555.54 מ"ר בסיווג מגרש חניה ללא תשלום, חן מס' 10248678 בשטח של 531.03 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, חן מס' 10248678 בשטח של 43.65 מ"ר בסיווג מלאכה ותעשייה, חן מס' 10248720 בשטח של 409.83 מ"ר בסיווג שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה, חן מס' 10448535 בשטח של 50.58 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים (להלן: "הנכסים").

במסגרת הערר נטען כי יש לסווג חלק מהנכסים כבית מלאכה.

דיון והכרעה:

1. בשנות המס 2013, 2014 ניתנו החלטות ועדת ערר בעניינה של העוררת.
2. בשנת 2015 העוררת מחקה את הערר שהוגש מטעמה.
3. במסגרת ערר זה טוען המשיב טענה מקדמית של מעשה בי דין כיוון שלטענתו, טענות הערר דנן נידונו בערר הקודם, על סמך אותה תשתית עובדתית ועל כן יש לדחות את הערר.
4. ביום 21.9.2016 התקיים דיון בפנינו בנוכחות הצדדים. ב"כ המשיב חזר על טענתו וכן ב"כ העוררת פירט בפנינו במעמד הדיון את טיעונו מדוע אין עסקינן במעשה בי דין.
5. ב"כ העוררת נשאל במעמד הדיון מהן העובדות החדשות בתיק ערר דנן שלא הועלו במסגרת ההחלטה הקודמת בראשות יו"ר אלון צדוק. לטענתו, הוא לא ייצג בתיק ערר הקודם, לא ראה ולא ביקש לראות את התיק הקודם וכן טען כי השטחים שנטען לגביהם סיווג מלאכה ותעשייה גדולים מהשטח בו סווג הערר בפועל.
6. ב"כ העוררת ביקש וקיבל מועד להשלמת טיעונו בכתב לעניין הטענה המקדמית וביום 28.9.2016 הוגשו השלמות טיעונים מטעמו.
7. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בי דין.

8. עיון בהחלטת ועדת הערר לשנת המס 2013, 2014 מעלה כי העוררת טענה בערר הקודם בקשת שינוי סיווג למלאכה ותעשייה בנכסים שבערר הנדון. בהתאם להחלטת ועדת הערר העוררת כשלה בהבאת ראיות ביחס לשטח בו מתבצעת לטענתה פעילות מלאכה ותעשייה.

9. העוררת לא הגישה ערעור על החלטה זו ואף בתרה למחוק ערר שהוגש מטעמה לשנת המס 2015 ביחס לאותן טענות.

10. נציין כי העוררת לא הציגה במסגרת ההשגה, הערר וכן בסיכומים מטעמה כל ראיה או אסמכתא אשר יש בה להעיד כי חל שינוי עובדתי המצדיק דיון מחדש בטענות.

11. אנו מוצאים כי, ארבעת התנאים המקימים "השתק פלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העוררת נדונו והוכרעו בהליך הקודם. הפלוגתאות שהועלו בהליך הקודם הן אותן פלוגתאות המועלות בערר דנן, לעוררת היה יומה לאחר שטענותיה נשמעו, תהתיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת, וההכרעה לא נאמרה אגב אורחא אלא הייתה חיונית לצורך ההחלטה.

12. העוררת מבקשת מאתנו לקבל החלטה שונה מההחלטה שניתנה בערר 140010050 ו-140010720 וזאת על אף שלא הצביעה על שינוי משפטי ועובדתי כלשהו, שיש בו כדי להצדיק דיון מחדש בפלוגתאות שכבר נדונו והוכרעו על ידי ועדת הערר. יוער, כי ועדת ערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטת מותב אחר של ועדת ערר.

13. ראו לעניין זה עמ"נ 15019-11-10 עיריית פתח תקווה נ' נורקייט בע"מ (פורסם בנבו): "אם לא הביאה המשיבה ראיות, שיכולה הייתה להביא בערעורים הקודמים (באשר לאפשרויות סעודה של מזדמנים) הרי שההחלטה הקודמת מחייבת אותה."

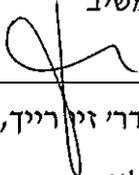
14. ברי כי לאור ההלכה הפסוקה, אין בידנו להיעתר לבקשתה. ראו לעניין זה: עמ"נ 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) וכן תא (י-ם) 9157/07 גן שורק מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (פורסם בנבו).

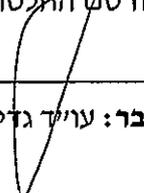
15. נוכח האמור לעיל, אנו מקבלים את בקשת המשיב ומורים כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בית דין.

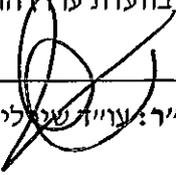
ניתן בהעדר הצדדיים היום 30.11.2016.

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

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


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


חבר: עויט גדי טל


יו"ר: עויט שני קדם