

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: תיאטרון גשר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה כתב ערר בעקבות החלטת מנהל הארנונה מיום 13.4.2016 שלא לסווג חלק מהנכסים אותם היא מחזיקה ברחוב שדרות ירושלים 5 ורחוב אילת 11 בתל אביב בסיווג על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה. "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".

בהחלטתו הדוחה את בקשת העוררת נימק המשיב את החלטתו בכך ש"בביקורת שנערכה בנכסים נשואי חשבונות אלו עולה כי הנם משמשים (בהתאמה) למחסן, מזון, מחלקות שיווק והנהלת חשבונות".

לעומת עמדה זו מציינת העוררת בכתב הערר כי הינה תיאטרון ידוע ומוכר השוכן בשני מבנים נפרדים ברחוב אילת 11 ובמתחם בשדרות ירושלים 5-9.

הצדדים ביקשו כי החלטת הועדה בערר לשנת המס 2016 תחול גם על הערר שהגישה העוררת לשנת המס 2017 ובעקבות בקשתם החליטה הועדה ביום 29.5.17 על איחוד העררים.

ואלה טענות העוררת:

ח-ן 10358492- נכס ברחוב אילת 11, לטענת העוררת יש לסווג נכס זה בסיווג אולמות תיאטרון ולא בסיווג מחסנים.

ח-ן 10724633- נכס ברחוב אילת 11 לטענת העוררת יש לסווג נכס זה המשמש כקופה למכירת כרטיסים בסיווג אולמות תיאטרון ולא בסיווג משרדים.

ח-ן 10811601- נכס ברחוב אילת 11, לטענת העוררת יש לבטל החיובים בטענה שמדובר ברחוב.

ח-ן 10403682 וח-ן 10270141 - נכסים ברחוב שדרות ירושלים 5, לטענת העוררת יש לסווג נכסים אלה המשמשים כקופות התיאטרון בסיווג אולמות תיאטרון ולא בסיווג משרדים.

ביום 27.2.2017 נשמעו הראיות בתיק זה.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של ריסקין ויקטור.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ אבי חנוך אשר ביקר בנכס ביום 30.3.16 וצירף לתצהירו את דוחות ממצאי הביקורת מאותו המועד.

בחקירתו הסביר עד העוררת כי לנכס שתי כתובות כאשר בכתובת ברחוב אילת קיים גם מחסן תפאורות לשני התיאטראות וכי על אף שבין שני המבנים מרחק של כ 200 מ"ר עדיין מדובר בתיאטרון אחד.

"המבנה הראשי של תיאטרון גשר היה קולנוע בעברו והוא לא מבנה שהותאם במקור לשימוש כתיאטרון ולכן בניגוד לתיאטראות אחרים נזקק להשלמת שטחים הסמוכים לצורך אחסון או אדמיניסטרציה".

העד תיאר בחקירתו את השימוש במבנה ברחוב אילת למחסן ציוד להפקה והצהיר כי המחסן צמוד פיזית לתיאטרון ומשמש אותו.

ביחס לשטח הקרקע ציין בתצהירו כי מדובר בשטח קרקע פתוח אשר מרביתו מהווה מעבר פתוח להולכי רגל בדרכם לתחנת האוטובוס הסמוכה ובחקירתו הכחיש עד העוררת כי בשטח הקרקע נעשה שימוש לחנית רכבים המגיעים לתיאטרון.

לעומת זאת העיד:

"אנחנו עושים שימוש של פריקה וטעינה בשטח המדובר..."

המשיב הגיש כאמור את תצהירו של חוקר השומה אבי חנוך.

עד המשיב ערך ביקורות בנכסים ביום 30.3.16 ולתצהירו צורפו הדוחות.

שיטת התייעוד שנקט חוקר השומה הייתה רישום טענות הלקוח על גבי התרשימים ורישום ממצאי הביקורת:

"מצ"ב שרטוטים בהם פורטו ממצאי הביקורת, טענות הלקוח וסיווג התמונות"

בחקירתו הנגדית נשאל עד המשיב שאלה אחת בלבד ביחס לדוחות הביקורת ואישר כאשר נשאל לגבי הערותיו של העורר על גבי דוחות הממצאים כך:

"מה שראיתי ציינתי. בהתייחס לשאלתך, אילו הייתי רואה עובדות העומדות בסתירה לדברים שרשמתי מפי ויקטור, הייתי מציין זאת בדו"ח"

לפיכך נביא עיקרי העובדות מתוך דוח ממצאי הביקורת בכדי להסיק את המסקנות הנכונות ביחס למצב העובדתי בצירוף הערותיו של נציג העוררת אשר בהתאם לתשובת עד המשיב, אין ביחס אליהן מחלוקת עובדתית:

ביחס לשטח הקרקע (587 מ"ר):

עד המשיב רשם את דבריו של נציג העוררת כי לטענתו שטח זה מהווה מעבר של הרחוב. הוא ציין כי בכניסה לשטח יש שער מתכת והפנה לתמונות שצולמו. (134-136)

עיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ועלינו לקבוע כי עיון בתמונות מראה על פניו כי אכן מדובר בשטח רחוב או כביש בו נראים מבנים, רכבים חונים ואנשים צועדים.

לא ראינו פעילות הקשורה בתיאטרון בתמונות או בדוח ממצאי הביקורת וכל שיש בידינו הינה עדותו של נציג העוררת ביחס לפריקה וטעינה באזור זה.

גם את תחימת השביל כטענת המשיב לא ראינו בתמונות. תמונה 146 אליה הפנה המשיב את נציג העוררת בחקירתו אינה מלמדת על שער פעיל או שומר או בקרה של העוררת על גישה או שימוש בשביל או ברחוב.

נכס מס' 2000321829 - חשבון 10358492

עד המשיב ציין על גבי התשריט ביחס לנכס זה כך: **"לפי ויקטור מדובר בשטח ששייך לתיאטרון לדבריו מדובר במחלקת בניה, אחסון, תיקון של תפאורה ואביזרים המיועדים לתיאטרון".**

כאמור לעיל על פי עדות עד המשיב הוא לא מצא בביקורתו עובדות העומדות בסתירה לגרסתו של עד העוררת ביחס לשימוש במבנה זה.

עיון בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ביחס לנכס זה תומך בעמדת העוררת ומלמד כי אכן מדובר במבנה בו נראה ציוד המתאים לפעילות של בניה, אחסון ותיקון של תפאורה.

האדם הסביר שאינו מומחה בעבודת תיאטראות היה מתרשם כי מדובר בחלק מ"אחורי הבמה" של התיאטרון וכחלק מהאזורים בהם שוקדים עובדיו על הכנת הציוד הנדרש לשם העלאת מופעים.

דברי עד העוררת כי במבנה בשדרות ירושלים אין לעוררת שטחים המאפשרים שימושים אלה מחזקים את הרושם הנ"ל.

נכס מס' 200292581 ח-ן 10724682 ונכס מס' 2000292481 חשבון 10270141 (54 + 111 מ"ר) :

על גבי דוח ממצאי הביקורת נרשם כך :

"נראו עמדות ממוחשבות קלסרים תיקיות ופריטים נוספים, לפי ויקטור מדובר בשטח המשמש את התיאטרון להנהלת חשבונות ושיווק"

קיים שילוט משרדי התיאטרון, נראו עמדות ממוחשבות ציוד משרדי ומספר עובדי המקום. לפי ויקטור השטח משמש את התיאטרון למכירת כרטיסים."

התמונות שצורפו לדוח ביחס למבנים אלה מדברות בעד עצמן, ניתן לראות שלט המציין את שעות פתיחת משרד הכרטיסים וכן עמדות משרדיות.

לדוח ממצאי הביקורת צורפה התייחסות לנכס מספר 200292471 (52.59 מ"ר), לא ראינו התייחסות של העוררת בערר או בסיכומים לנכס זה, אך יכול והדברים אינם ברורים לוועדה בשל שימוש העוררת במספרי חשבון ולא במספרי נכסים. על כל פנים נציין כי התרשמנו מדוח ממצאי הביקורת כי שטח זה משמש כמחסן לאחסון ציוד של התיאטרון.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, שמענו את עדותם בפנינו, עיינו בממצאים שצורפו לעדויות הצדדים, בכתב הערר ובכתב התשובה הגענו למסקנות העובדתיות כדלקמן :

מדובר בשני נכסים הנמצאים בסמיכות גאוגרפית אשר משמשים את תיאטרון גשר כמתחם אחד להצגות, לאחסון תפאורה, בניית ותיקון של תפאורה, מכירת כרטיסים וגם לעבודה משרדית הקשורה בפעילות התיאטרון.

השימוש בנכסים לצורך מכירת כרטיסים או אחסון תפאורה, התלבושות או תיקון התפאורה או העבודה המשרדית נעשה בסמוך או בצמידות למבנים שכבר הוכרו על ידי המשיב לסיווג כאולמות תיאטרון.

החלטתנו בעניין שטח הקרקע :

העוררת אינה מחזיקה בשטח קרקע של 587 מ"ר. התרשמנו כי העוררת אינה שולטת על הכניסה והיציאה למתחם זה, בתמונות מדוחות הביקורת השטח נראה מתחם זה כשטח רחוב או כביש בו חונים רכבים שאינם קשורים לעוררת ופוסעים בו תושבים אשר אינם עובדי העוררת.

יכול להיות שחלק מהשטח משמש כשטח פריקה וטעינה בו מחזיקה עוררת בלעדית אלא שטענה כזו או תרשים המעיד על אבחנה כזו לא הוצגו לנו.

אשר על כן דין הערר ביחס לטענת העוררת כי אינה מחזיקה בשטח הקרקע להתקבל.

נותר לנו להכריע על סמך העדויות והעובדות שהובאו בפנינו האם עומדת הפעילות שנערכת ביתר הנכסים נשוא הערר בתנאי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

האם פעילות העוררת בנכסים אלה נכנסת בהגדרת "אולמות המשמשים להצגת תיאטרון מחול וקונצרטים..."

הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל גם בטענת סיווג כלל הנכסים עפ"י סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

הסעיף קובע הגדרה כללית – אולם המשמש לתיאטרון.

הננו סבורים כי פעילות העוררת בנכסים - מכירת כרטיסים, תיקון תפאורה, אחסנת תפאורה ותלבושות ופעילות משרדית הקשורה בפעילות התיאטרון ושאר השימושים כמפורט לעיל נכנסות בגדר המונח "אולם המשמש לתיאטרון".

מדובר בתיאטרון ידוע ומוכר אשר אין חולק כי אולמות המופעים שלו נמצאים בסמוך למבנים אלה ואין חולק כי הנכסים הללו אינם משמשים פעילות אחרת.

הוכח, גם על סמך ראיות המשיב, כי הנכסים משמשים את התיאטרון כחלק מפעילותו השוטפת גם אם אין מדובר באולם תיאטרון להצגת המופעים כי אם חלק מהנכסים המשמשים את התיאטרון לעבודה הקשורה בכל שנדרש "מאחורי הקלעים".

אם מתקין הצו התכוון להקל על המעמסה המוטלת על תיאטרון מסחרי בפעילותו באולמות רחבי ממדים, קל וחומר שהתכוון גם לפעילות המהווה חלק מהתהליך הזה כגון אולם חזרות, משרד למכירת כרטיסים, מחסן לאחסון תפאורה או תלבושות או שטח בו מורכבת או מתוקנת התפאורה.

בסיכומיו מפנה המשיב לכך שמקום בו נעשה שימוש בהיקפים נרחבים במבנים נכון יהיה לפצל את השימוש ולחייב כל מתקן על פי ייעוד ושימוש.

אין זה המקרה. מדובר בייעוד ושימוש אחד לכל המתקנים או המבנים. העוררת אינה עוסקת בפעילות משרדית או פעילות לאחסנה.

במקרה בו מדובר בנכס אחד המשמש לפעילות תיאטרון, הרי שמכירת כרטיסים ותיקון תפאורה אינם מהווים שימוש עיקרי כל אחד בפני עצמו ובמקרה זה אין הרשות רשאית לסווג כל חלק בפני עצמו, הגם שספק רב אם ניתן במקרה זה להפריד בין החלקים השונים במתחם.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.6.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העורר: דורון אלקיים כונס נכסים עו"ד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

תיק זה נפתח בשנת 2010 ומאז התגלגל לגולים שונים עד שהגיע לדין בפני הרכב הנוכחי של הועדה.

לאחר שהתיק נדון בפני שני מותבים שונים של ועדת הערר, נדחה על ידי אחד ההרכבים ובמסגרת פסק דין (מוסכם) בערכאת הערעור בוטלה החלטה על דחית הערר והתיק הוחזר לדין ובעקבות הפסקת כהונתו של המותב בראשות עוה"ד אהוד גרא, הובא התיק לדין מקדמי בפני המותב הנוכחי ביום 2.1.2017.

והנה, כפי שקבענו בהחלטתנו מיום 2.1.2017, רוב מהומה על לא מאומה.

המחלוקות נשוא הערר אינן נכבדות ולו היו הצדדים באים בדברים ביניהם ניתן היה להביא לסיום המחלוקת בדרך של הסדרת מעמדם של הצדדים השלישיים בפני המשיב ורישומם כמחזיקים בנכס בהתאם לבקשתו המקורית של העורר, אשר אינו בעלים או שוכר של הנכסים כי אם כונס נכסים אשר נרשם כמחזיק מתוקף מינוי הני"ל.

נציין כי במסגרת החלטות קודמות של ההרכבים הקודמים זומן צד ג' לדיונים אשר התייצב באמצעות בא כוחו באותה העת (עוה"ד אליצור פלד).

הצד השלישי לא היה נוכח בדיון האחרון ביום 2.1.2017.

התייחסנו בהחלטתנו מיום 2.1.2017 לעמדת המשיב לפיה יש לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשתו והבענו תהייה ביחס לסיבות שהביאו את המשיב להתעקש על עמדתו זו.

הצענו לצדדים לסיים את הדיון בדרך מוסכמת כאשר הערר ביחס לנכס 2000093023 יידחה ואילו הערר ביחס לנכס 2000093027 יתקבל.

עוד הצענו כי החיובים בגין נכס 2000093027 יועברו על שם רהיטי אורן ו/או אבי אורן.

הוספנו וקבענו כך:

"על מנת שמנהל הארנונה יוכל לתת הסכמתו להסדר זה, על העורר להמציא את הסכמת רהיטי אורן או אבי אורן להסבת החיוב על שםם לתקופה שמיום יולי 2009 עד מרץ 2010 לנכס שמספרו 2000093027."

בהעדר הסכמה מובהר כי עומדות לשני הצדדים כל הטענות ואין בהצעה האמורה לעיל משום קביעת עמדה ביחס לחיובים או ביחס לזיהוי הנכסים או ביחס למועד בו הוגשה ההשגה ומובהר לצדדים כי אם לא יגיעו להסכמה תדון הועדה קודם כל בטענות המקדמיות."

ביקשנו מהעורר כי יודיע לוועדה עד ליום 15.2.2017 האם הצדדים הגיעו להסכמה על בסיס הצעתנו אם לאו.

כבעבר גם הפעם, העורר לא פעל על פי החלטת הוועדה ולא הודיע דבר לוועדת הערר.

ביום 20.2.2017 ומתוך הקפדה על זכויותיו של העורר האריכה הוועדה מיוזמתה את המועד לקבלת הודעתו עד ליום 2.3.2017.

גם ארכה זו לא הביאה את העורר להודיע לוועדה מה נפל בגורלה של הצעת הפשרה שהוצעה לצדדים.

ביום 20.3.2017 נתקבלה ההחלטה הבאה :

"המשיב יסכם את טענותיו המקדמיות עד ליום 15.4.2017 בהיקף שלא יעלה על שני עמודים , העורר יגיב לסיכומי המשיב בתוך 30 יום מקבלתם באותו ההיקף".

בהתאם להחלטתנו הגיש המשיב את סיכומי טענותיו בשאלות המקדמיות ביום 5.4.2017.

העורר לא הגיש סיכומים מטעמו.

הנה כי כן עלינו להחליט בטענת המשיב לפיה העורר הגיש ביום 4.7.2010 פניה לאגף הגבייה , לטענת המשיב בעקבות הליכי גבייה שננקטו כנגד העורר.

המשיב טוען כי חיובי הארנונה נשוא פנייתו של העורר הוטלו עליו בתחילת שנת 2010 עם הנפקת שומות המס לשנת המס 2010.

לפיכך, כך לטענת המשיב, איחר העורר במועד הגשת ההשגה ולפיכך חיובי הארנונה לשנות המס 2009-2010 (נשוא פנייתו של העורר) כבר חלוטים ויש לדחות על הסף את הערר שכן ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר מקום בו לא הוגשה השגת העורר במועד, ובאין תשובת המשיב להשגה.

עוד מעלה המשיב טענה לפיה אין בסמכות הוועדה לדון בערר שכן העילות נוגעות לסכסוך בין מחזיקים אשר נדון בערכאות אחרות ואינן בגדר הסמכויות שנמסרו לוועדת הערר על פי החוק.

המשיב מבקש בסיפת סיכומי הטענות שהגיש כי הוועדה תשים קץ להתנהלות העורר רבת השנים ותדחה את הערר בין השאר בשל התנהלותו, מחדליו וכיו"ב.

לאחר שעיינו בהחלטות הקודמות בתיק זה ובמסמכים שהוגשו לוועדה הגענו למסקנה כי למרות האמור הוועדה אינה רשאית להידרש לבקשתו של המשיב.

ביום 10.9.2012 הגישו המשיב והעורר בקשה בהסכמה למתן תוקף פסק דין להסכמות בין הצדדים לבית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עמ"נ 52570-03-12.

בהתאם להסכמה בין הצדדים נתבקש בית המשפט כי "הדין בתיק עור 140003781 יחודש ובמקביל תינתן ארכה של חצי שנה במהלכה יוכל המערער להגיש תצהירי עדות ראשית".

כבוד השופטת צילה צפת נתנה ביום 10.9.2012 תוקף פסק דין להסכמות בין הצדדים.

הנה כי כן, בית המשפט נתן תוקף פסק דין להסכמה בין הצדדים לפיה דחיית הערר תבוטל והתיק יוחזר לדין הוכחות לאחר שיוגשו תצהירי עדות ראשית על ידי העורר.

דחיית הערר על הסף בטענות המקדמיות (גם אם יש בהן ממש) תהווה פעולה בניגוד לפסק דינו של בית המשפט שקבע כי יש לקיים דיון בערר.

במיוחד נכונים הדברים בשעה שהצדדים הסכימו לקיים את הדיון. הטענות המקדמיות אותן מעלה המשיב כיום היו בפניו גם עת הגיע להסכמה הנ"ל שקיבלה תוקף פסק דין.

אין מנוס מקיום דיון והכרעה בתיק זה.

יחד עם זאת, אם העורר יבחר להמשיך ולהתעלם מהחלטות הועדה הרי שהוא מוזהר כי החלטה בערר תתקבל על סמך חומר הראיות שבתיק ולאחר.

המזכירות תקבע את התיק לדיון הוכחות על פי המועד הקרוב האפשרי.

המזכירות מתבקשת לשבץ את התיק שלא במסגרת סדר ההוכחות הרגיל אלא באחד המועדים האפשריים המוקדמים.

עד העורר איתן ליפשיץ יתייצב להיחקר על תצהירו.

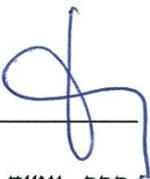
המשיב יגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו עד ליום 1.7.2017 ועדי המשיב יתייצבו לדיון שייקבע.

אם יחפוץ העורר לזמן את הצד השלישי לדיון הרי שזו זכותו אולם מובהר כי התיק יובא לדיון ולהכרעה גם בהעדר התייצבות הצד השלישי.

הצדדים יערכו לסיכומים בעל פה במעמד דיון ההוכחות לאחר שתשמענה עדויות הצדדים.

עניין הוצאות בקשה זו יידון בהחלטתה הסופית של הועדה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.6.2017.



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ד: עו"ד אלון צדוק

העורר: עזבון פרס גרשון ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

פעם נוספת נדרשים אנו להכריע בערר שהוגש על ידי נישום שחויב בארנונה בשיעור ניכר על פי סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה בגין נכס שזכה לכינוי "דירת רפאים" ומוגדר כדירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה משנים עשר החודשים שקדמו ל 1.12.2014 .

בדרך כלל במסגרת העררים שנדונו בפנינו נדרשנו לבדיקת הטענות העובדתיות שהועלו על ידי עוררים אשר ביקשו לשכנע אותנו כי מנהל הארנונה טעה כאשר דחה את השגתם מאחר ועשו שימוש בדירה ולו שימוש קלוש, בתקופה הרלבנטית וזאת בניגוד לחיווי שעון המים שהיה בידי מנהל הארנונה עת החליט לחייבו בתעריף המוגדל.

הנכס נשוא הערר סווג כאמור כ"מבנה שאינו בשימוש" מכח צו הארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש כמבנה מגורים בו לא התגורר איש דרך קבע במשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל 1 דצמבר לפני שנת הכספים בעדה מוטלת הארנונה.

המשיב קבע כי מאחר והדירה לא שימשה למגורים דרך קבע (במהלך שנת 2014) יש לסווגה בסיווג האמור.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגישה העוררת, אחת מיורשות העיזבון את הערר.

היא פירטה בכתב הערר שהגישה את הנימוקים לפיהם יש לדחות את החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הדירה בסיווג "דירת רפאים":

- הדירה הינה דירת מריבה הנמצאת במחלוקות משפטיות המתנהלות בבית המשפט לענייני משפחה בת"ע 1694102-12 ות"ע 16945-02-12.
- לאור המחלוקת המשפטית לא ניתן היה להשכיר את הדירה או לעשות בה שימוש שכן לנכס לא מונה מנהל עיזבון.
- בנסיבות אלה מדובר בנסיבות ייחודיות שאינן בשליטת המחזיק.

המשיב לא צירף לתשובת מנהל הארנונה את החלטת ועדת ההנחות ולא ברור האם במקרה זה דנה ועדת ההנחות בפניית העוררת והאם נבחנה טענת העוררת כי נתקיימו נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הפנונו בהחלטות קודמות שלנו להסתייגות מתוצאות החיוב במקרים כגון זה. ברור לכל שלא לכך כיוון המחוקק כאשר התקין את התקנות הנוגעות ל"דירת רפאים" ולדירות שלא נעשה בהן שימוש.

ברור כי המחוקק כיוון לנישומים אשר אינם עושים שימוש בנכסים המשמשים למגורים בנסיבות אחרות ומסיבות אחרות.

במקרה שבפנינו תוצאת הסיווג בערר זה הינה הטלת "קנס" בלתי מוצדק על נישומים אשר נקלעו למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל נסיבות הקשורות בפטירתו של המנוח ובהסדרה החוקית הנדרשת ביחס למתן תוקף לצוואה.

אמרנו במקרים הקודמים שהובאו בפנינו כי ידיה של ועדת הערר כבולות במקרים כגון זה ועל כן נאלצנו לדחות את הערר.

והנה מתרבים המקרים המובאים בפנינו ואשר המוטיב החוזר בעניינם הינו נכס עליו השית מתקין צו הארנונה חיוב מכביד מתוך הסמכות שהוענקה לו בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) (הוראת שעה) התשע"ד – 2014.

בטרם נכריע נבקש להביא לבירור את עניין הדיון ו/או החלטת ועדת ההנחות בתיק זה.

במקרים אחרים שהובאו בפנינו צירף המשיב לתשובתו להשגת הנישומים את החלטת דעת ההנחות שדנה בהשגה ובנימוקי ההשגה אשר בדרך כלל הודיעה לנישומים כי ועדת ההנחות (שהוסמכה על פי תקנות ההסדרים לאשר תקופות שלא יבואו במניין תשעת החודשים לצורך חיוב נכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש וזאת בשל נסיבות שאינן בשליטת המחזיק) דנה בעניין הנכס ומצאה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

אמרנו בתיקים אחרים כי בבואנו לבחון את שיקול דעתו של מנהל הארנונה ככל שהוא בא לידי ביטוי בהחלטת ועדת ההנחות לא מצאנו כי ידינו כבולות כפי שהדברים נטענים ביחס לטענות אחרות שהעלתה העוררת בקשר לתוקפם החוקי של החיובים.

נהפוך הוא, כללי הצדק הטבעי, אשר כבר נקבע על ידי בתי המשפט כי עליהם לשמש נר לרגליה של ועדת הערר מחייבים את הועדה לבחון האם מוסמכת היא לבחון את סבירות החלטתה של ועדת ההנחות במיוחד כאשר תוצאות החלטתה משפיעות של שאלות סיווג הנכס ואשר אין חולק כי הן מסורות לסמכותה של ועדת הערר.

לפיכך הננו מורים למשיב להשלים את טיעונו בהיקף שלא יעלה על שני עמודים ביחס להחלטת ועדת ההנחות ככל שניתנה בתיק זה ביחס לטענות העוררת.

במידה ולא התכנסה ועדת ההנחות לדון בטענות העוררת בתיק זה הננו מורים למשיב להביא את ענינה של העוררת לשיקול דעתה ולהחלטתה של ועדת ההנחות.

המשיב מתבקש לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא התקיים או יתקיים לנכס נשוא הערר.

טיעוני המשיב בעניין זה יוגשו בתוך 30 יום מהיום.

העוררת תגיש את התייחסותה לטיעוני המשיב באותו ההיקף בתוך 14 יום מקבלת טיעוני המשיב. המזכירות תעביר את התיק למתן החלטה סופית עם קבלת טיעוני העוררת.

ככל שכבר ניתנה החלטה של ועדת ההנחות בעניין נכס זה מובן שאין בהחלטתנו מהיום משום מניעה או נימוק המונע את הבאת ענינה של העוררת במסגרת ערר זה לשיקול דעת נוסף בפני ועדת ההנחות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.6.2017.


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: קליק מי אין טכנולוגיות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס בדרך מנחם בגין 32 אותו החזיקה העוררת.

העוררת פינתה את הקומה נשוא הנכס והעתיקה את משרדיה לקומה אחרת בבניין .

התקופה שבמחלוקת ביחס לנכס מתחילה ביום 1.10.15 ומסתיימת ביום 2.1.2016 .

העוררת טוענת כי חלק הנכס שסומן צהוב בתשריט שהוגש על ידי המשיב בישיבת יום 27.10.16 וסומן מ/1 מהווה נכס ריק אשר העוררת זכאית לפטור בגינו ולחילופין לסיווג הזול ביותר האפשרי על פי ייעוד הנכס.

המשיב דחה את בקשת העוררת בטענה כי הנכס לא נמצא ריק, נמצא בו ציוד משרדי ובחלקו אף פעילות משרדית.

המשיב נימק את החלטתו בין השאר בכך שמדובר ביחידה אינטגרלית אחת ואין לראות בחלק המסומן צהוב יחידה נפרדת לצרכי מס.

ביחס לטענת העוררת כי יש לסווג את הנכס על פי הסיווג הזול ביותר על פי ייעודו התכנוני ציין מנהל הארנונה בתשובתו כי מבדיקה שנערכה עולה כי הייעוד הזול ביותר על פי ייעוד הנכס הינו משרדים.

ביום 27.2.17 נשמעו עדי הצדדים.

עד המשיב אישר כי בשטחים המסומנים צהוב ב מ/1 לא נראתה פעילות בעת הביקורת שערך.

עד העוררת השיב לשאלות ב"כ המשיב וציין כי השטח הצהוב היה ריק מפעילות, הריהוט שנראה בתמונות הינו חלק מהמשרד ולכן הציעה העוררת את המשרד באותה התקופה להשכרה יחד עם הציוד.

מכל האמור לעיל למדנו כי בשטח המסומן צהוב בתשריט המשיב לא נצפתה פעילות ולא נראה כי נעשה שימוש למשרדים, אולם עולה מעדויות ומתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת כי החדרים מרוהטים בריהוט משרדי ובחלק מהחדרים אף נראה ציוד מחשבים.

ניתן להתרשם מהתמונות כי חלק זה של המשרד פונה למעט הריהוט והציוד המשרדי כדוגמת מחשבים.

לטענת המשיב, החלוקה אותה מציעה העוררת בין חלק הנכס המסומן בתשריט מ/1 בצבע הלבן בנכס לבין החלק הצהוב בתשריט מ/1 הינה חלוקה מלאכותית.

אכן, מדובר בחלוקה המסתמכת על תיאור עובדתי של דו"ח ממצאי הביקורת ולא על חלוקה פיזית בנכס או חלוקה פנקציונלית.

עד העוררת אף העיד כי לחלק הצהוב למעשה שתי כניסות נפרדות אלא שעדותו זו אינה מעידה על חלוקה של הנכס כאשר יתר פרטי עדותו חזקו את הרושם כי מדובר בשטח אחד אינטגרלי.

דו"ח ממצאי הביקורת של המשיב לא מתאר חלוקה פונקציונלית בין חלקי הנכס:

"רובו המכריע של השטח בצהוב נמצא מלא בריהוט משרדי הכולל שולחנות, כיסאות, ספות וכו' יתרת שטח הנכס נמצאה פעילה".

איננו מקבלים את טענת העוררת כי שטח הנכס המסומן צהוב הינו שטח ריק.

אין מדובר בריהוט אינטגרלי מקובע המהווה חלק מהנכס.

הספות, השולחנות, המחשבים והמסכים כפי שהם עולים מתמונות הנכס אינם ריהוט אינטגרלי.

נראה כי התמונות משקפות את גרסת העוררת לפיה בתקופת הביניים נשאו הערר ועד לפינוי הנכס השתמשה העוררת בחלקו הצהוב של הנכס לאחסון רהיטים, מחשבים ומסכים וזאת עד לפינוי המושכר.

מאחר ולא מצאנו בסיס לחלוקת סיווג הנכס לחלק בו נעשה שימוש ולחלק בו לא נעשה שימוש (לטענת העוררת), אין משמעות לדון בטענתה לסיווג מופחת של החלק שלכאורה ריק, הגם שלא מצאנו שהחלק הזה ריק.

ממילא, מאחר ולא מצאנו כי מדובר בנכס ריק אין לקבל את בקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר האפשרי על פי ייעודו של הנכס.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

בנסיבות החלטתנו, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.6.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העורר: בעניין אריאל משה ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר של דחיית השגתם של העוררים המתייחסת לנכסים ברחוב גרשון שץ 44 בתל אביב (להלן: "הנכס").

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

על פי הוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות הודיע מנהל הארנונה לעוררים 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.

העוררים טוענים כי מגבלת השנים המתייחסת לתקופת הפטור הראשונה אשר נקבעה בסעיף 330 (2) לפקודת העיריות מתייחסת למחזיק הנכס ולא לנכס עצמו.

בהתאם לעמדתם זו מחזיקים העוררים בדעה כי טרם חלפה התקופה מיום שהעוררים נרשמו כמחזיקי הנכס ועל כן יש לקבוע כי תקופת הפטור הראשונה ביחס לעוררים מתחילה מיום שנרשמו העוררים כמחזיקים בנכס, היינו, מיום 17.7.2016 ועל כן ממועד זה יש לספור את שלוש השנים הראשונות של תקופת הפטור על פי סעיף 330 לפקודה.

בכתב התשובה לערר הפנה המשיב לכך שלמשיב אין אפשרות חוקית להמשיך ולפטור את הנכס מכל תשלום וחלה על המשיב חובה לחייבו בהתאם להוראות סעיף 330 (2) הנ"ל וזאת למשך חמש השנים הבאות ובסכום המזערי הקבוע לסוג נכס זה על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

הבאנו לידיעת הצדדים במהלך הדיון המקדמי שנערך בתיק זה כי סוגייה דומה הוכרעה על ידי ועדת הערר בהרכבה הנוכחי בתיק 140014533 בעניין אקזיט יובלים פלורנטין בע"מ . .

בדיון המקדמי ביום 20.3.2017 התייחס לכך ב"כ העוררים ואמר:

"מדובר בסוגיה משפטית פרשנית. אנו נבקש לשכנע את הוועדה, למרות החלטות קודמות שלה, שהפטור ע"פ סעיף 330 הינו פטור למחזיק ולא לנכס ועל כן מאחר ובתיק זה מדובר במחזיקים חדשים עליהם ליהנות ממלוא הפטור ולא מפטור חלקי"

הצדדים וויתרו על שמיעת הוכחות וביקשו לקבוע את התיק לסיכומים בסוגיה המשפטית.

קראנו בעיון את טענותיהם של העוררים והעמדנו בבחינה מחודשת את עמדתנו כפי שנקבעה בתיק 140014533.

לא מצאנו בהם נימוקים המצדיקים סטייה מהחלטתנו הקודמת.

העוררים מדגישים את חוסר ההגיון לטענתם שבפרשנות אותה מייחס המשיב לסעיף ונותנים כמה וכמה פעמים כדוגמא את האבסורד שבכך שעם חלוף הזמן ולאחר שיבוצעו בנכס חילופי מחזיקים רבים בעתיד ואחד המחזיקים יבקש לשדרג את הנכס שבבעלותו או לבצע בו שיפוץ יסודי לא יהיה ביכולתו של אותו מחזיק עתידי להינות מתקופת הפטור הראשונה.

ביחס לדוגמא זו נציין כי מדובר בנסיבות עובדתיות שונות מהתשתית העובדתית המוסכמת בתיק זה.

בתיק זה, כמו בהחלטתנו בתיק 140014533, מדובר במצב עובדתי מתמשך, כאשר היותו של הנכס בלתי ראוי לשימוש מיוחסת לתקופה אחת כוללת, מבלי שחלו שינויים עובדתיים במצב הנכס ומבלי ששיפוצים שנערכו בו הושלמו, ולאחר חלוף שנים מחזיק אחר ביקש לבצע בו שיפוצים יסודיים עד כדי הפיכתו לנכס בלתי ראוי לשימוש.

המחוקק, עת ניסח את סעיף 330 (2) הנ"ל, התייחס לתקופה אחת ברצף ולנסיבות אלה מתייחסת גם החלטתנו זו.

גם טענת העוררים ביחס לחוסר וודאות כלכלית אצל רוכשי נכסים בעת שיבחנו את כדאיות ההשקעה בפרויקטים שקיבלו פטור על פי סעיף 330 לתקופה הראשונה, אינה משכנעת.

כפי שזים בוחן את סה"כ העלויות הצפויות לו בפרויקט ערב רכישתו, הרי שבשים לב להוראות סעיף 330 לפקודה ולפרשנות ועדות הערר את הוראות הסעיף, מונחת בפניו תשתית עובדתית ומשפטית ברורה המאפשרת לגדר את ההוצאות הצפויות לו עם תום תקופת הפטור הראשונה ולהעריך את היקף החיוב בארנונה על פי סעיף 330 (2) לפקודה.

העוררים מצביעים על מצב בו יינתן פטור על פי סעיף 330 לתקופה הראשונה ובסופו של תהליך הבניין ייהרס ותחתיו ייבנה בניין חדש ואילו בעתיד לא ניתן יהיה לקבל את אותו הפטור על ידי מחזיק אחר ביחס לאותו בניין.

ובכן, שוב, מדובר בהנחה עובדתית שונה, שאינה דומה למקרה שבפנינו. בניין שנהרס כליל במהלך עבודות בנייה אינו נכנס בגדרו של סעיף 330 לפקודת העיריות בעת שהרשות קובעת את חיובי הארנונה לגביו.

נשוב לעיקרי החלטתנו בתיק 140014533 ונבחן 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 מכוון 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 העוררים, כי המחוקק בסעיף 330 (1) הנ"ל התייחס למחזיק הנכס, האם לא די בכך בכדי לקבל את עמדתם 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 אנו סבורים כי סעיף 330 בבסיסו הוא סעיף הדין בנכס/בניין ובזכאותו של בניין ליהנות מפטור והתייחסות המחוקק למחזיק מתייחסת בעיקרה לכך שעליו מוטל החיוב וחובת דיווח. תימוכין לכך רואים בין השאר מהאמור בסעיף 330 (ד) הבוחן את מצבו של הנכס/הבניין ברצף התקופות ואילו המחזיק מדווח ויכול להיות כל מחזיק.

ביחס לשאר הטיעונים שהעלו המשיב והעוררים בסיכומיהם הננו מפנים החלטתנו בתיק 140014533 בה נערך דיון באותן הטענות והגענו למסקנה התומכת בעמדתו הפרשנית של המשיב.

(יש להתעלם מהדיון שנערך בתיק 140014533 במשמעות הסדר הפשרה שנחתם שם בעבר בין בעלי הדין).

ביחס לפרשנות אותה יש לייחס ללשון החוק ולניתוח פרוטוקול ועדת הכספים של הכנסת מסקנתנו לא השתנתה.

לפיכך, 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 המוגבל לשלוש שנים אינו מתייחס למחזיק עצמו כי אם לנכס ולבניין.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

לאור העובדה שלא נשמעו ראיות בתיק זה החלטנו שלא לחייב את העוררים בהוצאות ההליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 19.6.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : כו בסיון תשעז
20.06.2017
מספר ערר : 140016526 / 10:28
מספר ועדה: 11564

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נס א.ט. בע"מ

- נ ג ד -

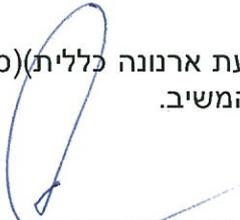
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמות דלעיל של הצדדים.
2. נוכח הסכמות הצדדים ומתן תוקף החלטה להסכמות אלה יסגר תיק הערר דנן.
3. עותק מפרוטוקול הדיון שקויים היום בצרוף ההחלטה דנן יתוייק בתיק הערר לשנת 2017 שמספרו 140016840.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.06.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בסיון תשעז
20.06.2017
מספר ערר : 140016557 / 12:27
מספר ועדה: 11564

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אלברטו י מצרי השקעות בעמ, שמש עזרא, קונורטי ג'קי, מונרוב גיא,
דבש יוסף יוסי, אליהו שמעון רונן, מצרי ישי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.
אנו מורים בזאת על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.06.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כו בסיון תשעז
20.06.2017
מספר ערר : 140016555 / 12:56
מספר ועדה: 11564

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה
חבר: מרמור רונית
חבר: לוי אבשלום

העורר/ת: יזדי יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

נוכח הצהרת העורר על כך שבכל אחת מהשנים נשוא הערר דהיינו 2014 ו- 2015 הוא ובני ביתו עשו שימוש בדירה נשוא הערר תקופה העולה על 3 חודשים בכל אחת מהשנים הנ"ל, אנו מחליטים לקבל את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.06.2017.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז בסיון תשעז
21.06.2017
מספר ערר : 140015358 / 13:14
מספר ועדה: 11565

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בן עובד חיים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את העורר וגם נתנו דעתנו למצבו הבריאותי הקשה, ולאחר שהתרשמנו מהתמונות המעידות כי העורר משתמש בנכס נשוא הערר ולאור החשבונות שצורפו לערר אנו נותנים אמון כי הוא משתמש בנכס נשוא הערר. הערר מתקבל ויסווג כדירת מגורים.

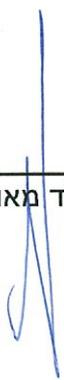
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.06.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז בסיון תשעז
21.06.2017
מספר ערר : 140016673 / 13:43
מספר ועדה: 11565

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

העורר: יעקובוב יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

נתנו אמון לדברי בנו של העורר ולמוצג ע/1 ומשכך אנו מקבלים את הערר והנכס יסווג כבית מלאכה לתקופה נשוא הערר.
הערר מתקבל ואין חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים בלבד היום 21.06.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררות: בית חוה הזז 16 תל אביב בע"מ

פיליפ מוריס בע"מ (מ.ח אלישר הפצה) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

המחלוקת העיקרית בין הצדדים, נעוצה בשאלה האם מכוח תוק ההתגוננות האזרחית התשי"א-1951 מקלטים פטורים מתשלום ארנונה הואיל והחוק אוסר על שימוש שלא לצורכי מחסה בעיתות חירום ומלחמה, להלן: 'החוק'.

הפסיקה נתנה דעתה לסוגיה ובאת כוח המשיב הפנתה בסיכומיה לפס"ד בעמ"ן 15-12-66709 לוי נ'. מועצה אזורית שפיר; ולהחלטה לדחות בקשת רשות ערעור בנדון בר"ם 1335/17.

אין חולק כי פסק הדין נסב על מקלט בבית מגורים, אך לדעת המשיב חל גם על מקלט בבניין משרדים.

נקבע כי נכון שמכוח סעיף 15 לחוק האוסר שימוש במקלט למטרות אחרות מאשר "לחסות בו בשעת התקפה", אין להסיק שהמקלט לפיכך פטור מארנונה. הכוונה בהוראות סעיף זה היא למנוע שימוש במקלט למטרות שעלולות לסכל את האפשרות להשתמש בו לצורך מחסה בעת הצורך, כגון הפיכת מקלט למחסן עד כי לא נותר בו מקום למחסה.

כאשר המקלט או הממ"ד הם חלק אינטגרלי ממבנה מגורים, ייעודם לשמש מחסה בעת התקפה הוא חלק אינטגרלי למגורים במבנה. המקלט והממ"ד מאפשרים את המגורים במבנה בכך שמספקים מחסה בשעת צורך.

המקלט בעניינינו, ממוקם בבניין משרדים. על כך לא חולקים הצדדים.

העוררות טוענות שהמשיב שינה עמדתו באופן שפטר מקלט מחיוב ארנונה בשנים 2012 - 2014 בבנייני משרדים והחל לחייב משנת 2015 ואילך. נפנה לסעיף 4 בסיכומי ב"כ העוררות.

ב"כ העוררות נסמך מטעמו על הקביעה שבעמ"ן 14-02-56524 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ'. אינטרגאמא נכסים ומצטט בסעיף 27 לסיכומיו חלק הימנו.

דיון

1. לא נדון בשאלה האם המשיב שינה מדיניות אלא נבדוק בפן המשפטי והעובדתי האם היה מקום לחייב את העוררות בארנונה בגין המקלט בנכס נשוא הערר ומה המקור החוקי לחיוב זה. כפי שעולה מכתב הערר.
2. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:
"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".
סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה (להלן: סעיף הפטור), קובע בזו הלשון:
"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלה יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".
4. כך נקבע כי הנכסים נשוא החיוב יהיו בהתאם להגדרה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש], מגדיר נכסים:
"נכסים" - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".
"בנין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
5. לשיטתנו המשיב רשאי מכוח הסעיפים הנ"ל לחייב את העוררות בארנונה בשטח המקלט, בין אם המקלט ממוקם בנכס למגורים ובין אם ממוקם בנכס אחר. הוראות חוק ההתגוננות האזרחית אינן קובעות פטור מארנונה.
6. אין חולק כי סמכות המשיב לחייב ארנונה 'מקלטי' מעוגנת על ההגדרה שבסעיף 269 לפקודת העיריות ועל סעיף 1.3.1 ב'. השאלה האם יש להחריג החיוב בהתאם לסעיף הפטור 1.3.1 ח' לצו.
7. לאחר בחינת טענות הצדדים בסיכומיהם ובהסתמך על החומר המצוי בתיק הוועדה והעדויות הקיימות בפנינו אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.
8. המצהיר מטעם העוררות מר אמיר אובספלד, להלן: 'אמיר', מאשר בתצהירו בסעיף 5 כך:
"כל אחת מהעוררות מחויבת בגין חלקה היחסי בשטח המקלט המצוי בבניין".
9. בדיון יום 9.2.2017 מאשר אמיר: "אני מחזיק מעל 80% מכלל שטח הבניין. בהתייחס לתמונות מטעם המשיב, מסומנות א/1 וא/2 אני מניח שהציוד שמופיע בתמונה הוא ציוד שלנו. בהתייחס לתמונה א/3 יש בקבוקי מים, כוסות, מיקרו, מקררים. אנחנו לא עושים בזה שימוש ביום יום, זה למקרה חרום. לא יורדים לשם אנשים בזמנם החופשי זה נראה לי כמו מים ששמים אותם שם למקרה חרום. כל הציוד שרואים בתמונות הוא ציוד שלנו".

10. מסקנתנו מהאמור בתצהיר, בעדות ובסיכומי ב"כ העוררות, היא כי המקלט אמנם משמש למקרה חרום, ובכך צודק ב"כ העוררות בסיכומיו, עת נשען על סעיפים בחוק ההתגוננות האזרחית; ברם נעשה שימוש במקלט.
11. גם אם נאמץ את גרסת אמיר כי אין מדובר בשימוש יום יומי, כפי שמציין ב"כ העוררות בסעיף 1 לסיכומיו: 'לא נעשה בו שימוש שוטף'- לא באה הכחשה כי נעשה שימוש ולו מזערי במקלט ע"י העוררות.
12. היקף השימוש לדעתנו אינו רלוונטי במקרה זה, שכן גם אם נאמץ כבקשת ב"כ העוררות את הקביעות בחוק ההתגוננות האזרחית, הרי ששימוש נוסף פרט לעיתות חירום מצריך הייתר (ראה סעיף 24 לסיכומיו).
13. לא הוכח בפנינו כי העוררות קיבלו היתר להשתמש במקלט, בין אם לאחסון קלסרים, חומרי ניקיון, מדפים – הכל כעולה מהתמונה 1/ע, 2/ע, 3/ע.
14. לא די "להסתתר" בהוראה שבחוק האוסר קטגורית שימוש שאינו לעיתות חירום ומלחמה ובהינתן הדעת להוראות אלה, לבוא ולטעון שהעוררות אינן מפיקות כל תועלת כלכלית.
15. ב"כ העוררות לא חזר בסיכומיו על החלטתנו בערר 11208 בפרשת גי.לי.ס קפה, וטוב שעשה כך, משום שבפרשת ערר 11208 הוכח בפנינו כי המשיב בעת ההיא פטר מארנונה מקלט רק בעומדו ריק וכל עוד לא נעשו בו שימוש מלבד ייעודו לשעת חירום. (ראה סעי' 21 להחלטתנו (ש.ס.)
16. מכל מקום, אם המשיב יפטור מקלט מארנונה מאחר ולא נעשה בו שימוש, שוטף או יום יומי, הרי שהפעלת הפטור היא על פי סעיף 1.3.1 ח' לצו ותהא רק על סמך המבחנים שנקבעו. (כמפורט מטה).
17. אין חולק כי קיימים מצבים בהם, נכס בדמות 'מקלטי' שהוא משותף לכלל המשתמשים בבניין המשרדים, עלול מי מהם 'להשתלטי' על המקלט ולעשות בו שימוש לצרכיו בלבד. ברור כי במקרה כזה המשיב יחייב בארנונה את המשתמש בפועל, למרות שהמקלט מטיבו מיועד לשימוש בעיתות חירום.
18. ישנם לא מעט מקרים הידועים לכל העוסקים בחיובי ארנונה, בהם מקלט או חדר בעל צביון משותף אחר, משמש לתכלית אחרת כמו חדרי חוגים, בית כנסת, חדר ספורט וכיוצ"ב.
19. לצורך בחינת השאלה האם מתקיים החרג שבגללו יש לחייב שטחים משותפים בארנונה, יש לעשות אבחנה בין "סוגי השטחים". קרי, בין שטח שהוא מטבעו שטח משותף בבניין לבין שטח משותף בקומה ספציפית.
20. אין חולק כי במקרה שלפנינו, המקלט בבניין משרדים הוא רכוש משותף לכלל המשתמשים במשרדים. לא באה ראייה אחרת המאשרת כי מקלט צמוד מבחינת דיני המקרקעין ליחידה אחת ואינה בשימוש האחרים, כך שאלה אינם יכולים להשתמש אלא במקלט ציבורי הממוקם בסמוך למשרדם.
21. לא הוכחש בפנינו כי הבניין נשוא הערר מוחזק ע"י 2 העוררות, באופן כנטען, שעוררת 2 מחזיקה ביותר מ- 80% מכלל שטחו של הבניין.
22. סקירת פס"ד בפרשת בעמ"נ 11515-01-16 עירית תל-אביב-יפו נ' אס.אל.פי מוצרי מעבדות בע"מ מחזקת את דעתנו כי דין הערר כאן להידחות.

23. שם נקבעו מבחנים רלוונטים לענייננו, ונצטט מתוכו בהרחבה להבנה, בין היתר כך: "כאמור, נקודת המוצא לענייננו היא קיומו של פטור מתשלום ארנונה בגין שטח משותף בבניינים שאינם למגורים. החריג הוא השתת ארנונה בגין שטח משותף, אך זאת בתנאי, והוא: החזקה על ידי מחזיק אחד ב-80% ומעלה מן השטח הלא משותף בקומה או בבניין, לפי העניין.

עלינו לתת את הדעת לא רק ללשונו של סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, אלא גם לתכליתו. בניגוד לשטחים משותפים בבתי מגורים, אשר מצורפים לשטח הדירה ומחויבים בתשלום ארנונה, ראתה העירייה להקל עם מבנים שאינם משמשים (ברובם) למגורים, בהענקת פטור בנסיבות מסוימות בגין שטחים משותפים. זאת, ככל הנראה בשל כך שסכום הארנונה המוטל על הבניינים שאינם למגורים גבוה משמעותית מאשר זה המוטל על דירות.

נוסף על התכלית האמורה, יש לתת את הדעת גם למהותו של אותו שטח משותף המועמד לשאת בחיובי ארנונה. השילוב בין השניים יוליך לתוצאה הפרשנית הראויה.

"בכל הנוגע לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, יש לנקוט מבחן תלת שלבי כדלקמן:

ראשית, יש לאתר את השטח המשותף, את מיקומו, תכליתו ומאפייניו.

שנית, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו, את כלל דיירי הבניין (כגון לובי כניסה, חדר מדרגות או חדר אשפה), או שמא את דיירי הקומה הספציפית (כגון שירותים, לובי, מטבחון או חדר אשפה קומתיים).

שלישית, יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור החזקה. כך, שעה שענייננו בשטח המשותף לכל דיירי הבניין, נדרש לבחון אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין כולו – יחסה השטח המשותף בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין – כי אז לא יחול הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף זה יחויב בארנונה. הארנונה תשולם על ידי כלל המחזיקים בבניין, באופן יחסי להחזקתם, בין אם עושים הם שימוש בשטח משותף זה ובין אם לאו (כפי שעולה מפרשת הולנדיה הנ"ל).

אם ענייננו בשטח משותף קומתי נדרש לבחון אם דייר אחד מחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה שבה מדובר, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה זו – יחסה השטח המשותף, שבקומה המדוברת, בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה הספציפית – כי אז יחול החריג, לא הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף קומתי זה יחויב בארנונה. היא תשולם על ידי כלל המחזיקים בקומה הנדונה, באופן יחסי להחזקתם (ושוב: שאלת השימוש בפועל על ידי דייר זה או אחר באותה קומה, אינה רלוונטית. על פי פרשת הולנדיה, בריח התיכון הוא החזקה, לא השימוש).

24. בנוסף על האמור לעיל, נפנה את הצדדים לפסק הדין שניתן ביום 30.6.2016 בבית המשפט המחוזי ת"א, כב' השופטת רביד, בעמ"נ 28336-10-15 עיריית תל-אביב-יפו נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, שדחה ערעור שהוגש ע"י המשיב על החלטתנו בערר מספר 140011207.

25. מסקנתנו כי יש להותיר את חיובי המשיב על כנם ולדחות את הערר. הפירוש שניתן בפסיקה לסעיף הפטור, משמעו שמקלט יהא פטור מארנונה, בתנאי ועומד ברישא לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

סוף דבר

הערר נדחה . בנסיבות העניין אין צו להוצאות .

ניתן היום, 21 ביוני 2017, בהעדר הצדדים.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

- העוררות: 1. עפמ נכסים בע"מ
2. עמית, פולק מטלון ושות' משרד עורכי דין

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת מספר 1 רשומה אצל המשיב כמחזיקה של נכס המצוי ברחוב הנחושת 3 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כ- 4 נכסים: כנכס מס' 2000413157; ח-ן לקוח 10783424 בשטח 911.98 מ"ר, המחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; נכס מס' 2000415912; ח-ן לקוח 10816697 בשטח 1211.25 מ"ר, המחויב בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום"; נכס מס' 2000413159; ח-ן לקוח 10783425 בשטח 912.84 מ"ר, המחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; נכס מס' 2000413161; ח-ן לקוח 10783426 בשטח 1189.52 מ"ר, המחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; (להלן: "הנכס"). המחלוקת בין הצדדים נסבה על 4 טענות. האחת, יש לרשום את העוררת מס' 2 כמחזיקה בנכס; השנייה, יש לסווג את השטחים במפלס 2- בסיווג 'מחסנים'; השלישית, יש לבטל את החיוב בנכס שסווג כמרפסת שכן טענת העוררת שמדובר ב'פרגולה' שאינה ברת חיוב מכוח הוראת סעיף 1.3.1 יג לצו; רביעית, יש לסווג את שטחי החניות של העוררת כחניונים במבנה בתשלום. המשיב דחה את כל טענות העוררת וטוען כי יש לאמץ את החלטתו במלואה ולדחות את הערר בפנינו.

הדיון בפנינו:

1. ב"כ הצדדים חלוקים ביניהם לעניין הטיעון המשפטי שלפיו על המשיב לרשום את העוררת מס' 2 כמחזיקה בנכס ומשתמשת בו, שכן גורס המשיב שאין מדובר באישיות משפטית הכשירה לחובות וזכויות בהתאם לפקודת השותפויות הואיל ועסקינן בשותפות בלתי רשומה.

2. באת כוח המשיב בדעה שיש לרשום כמחזיקה בנכס את העוררת מספר 1 ולא את העוררת 2 מהנימוקים שעלו בתשובת המשיב מתאריך 5.4.2016 וכפי שפרטה בסיכומיה בסעיפים

3. מהחומר המצוי בפנינו עולה כי :
- (א) הוגש חוזה שכירות בין העוררת 1 לבין העוררת 2 מכוחו נלמד שעוררת 2 שכרה מעוררת 1 את הנכסים הנדונים בערר. וזאת בנספחים 4 ו-5 שצורפו לתצהיר מטעם העוררות (גב' אורית וקנין להלן "אורית").
- (ב) המשיב רשם בעבר את עוררת 2 כמחזיקה בנכס בכתובת הקודמת ברחוב המסגר 39 ת"א וחיבה בתשלומי ארנונה. (נספח 6 לתצהיר אורית).
- (ג) המשיב סרב לרשום את העוררת 2 כמחזיקה בנכס רק בגלל טיעון משפטי (לא עובדתי) כפי שרשם ברישאה להחלטתו מיום 5.4.2016 (נספח 2 לתצהיר אורית).
4. לדעתנו בנסיבות הקונקרטיות בערר שלפנינו אין לנו צורך להחליט האם צודק המשיב בטענתו שאין מקום לרשום את העוררת 2 כמחזיקה בנכס ולחיבה בתשלום הארנונה שכן לא מדובר באישיות משפטית עצמאית הכשיר לזכויות וחובות, מכוח הוראת סעיף 66 (א) לפקודת השותפויות (נוסח חדש) תשל"ג-1975.
5. נדגיש. גם אם סעיף 66 (א) לפקודת השותפויות הקובע, כי "שותפות רשומה לפי פקודה זו היא תאגיד, ויכולה לתבוע ולהיתבע בשמה הרשום" יצר למעשה הסדר שלילי, לפיו שותפות שאינה רשומה, אינה מהווה ישות משפטית נפרדת ולו ביקש המחוקק לקבוע, כי כל שותפות, גם שותפות שאינה רשומה, מהווה תאגיד, לא היה נוקט בצמד המילים "שותפות רשומה".
6. אמת כי סעיף 1 (ב) לפקודה קובע, כי דיני היושר והמשפט המקובל האנגליים החלים על שותפויות יחולו בישראל, ככל שאין בהם סתירה להוראה מפורשת של הפקודה, במיוחד שגם לפי הדין האנגלי, שותפות שאינה רשומה אינה מהווה אישיות משפטית נפרדת.
7. לא מצאנו שיש גם להכריע נגד העוררות בהסתמך על סעיף 4 לפקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975, הקובע כי שותפות המוקמת למטרת עסק, חייבת ברישום. המחוקק לא הוציא מהגדרה זו את עורכי הדין העוסקים במלאכתם במסגרת שותפות בלתי רשומה; אלא שסעיף 6 דשם קובע כי אי רישומה של שותפות "לא ישפיע בשיקול אם השותפות קיימת או לא".
8. אמנם העוררת 2 לא צירפה רישומה כשותפות לצורכי מס ערך מוסף, אך ניתן להסיק מתשובתו של המשיב, עת ציין מספרה ורישומה במע"מ כי נמסרה לו תעודה כזו.
9. בפסיקה אין תשובה חד משמעית לשאלה האם שותפות בלתי רשומה מהווה אישיות משפטית נפרדת, ראה ע"א 583/88 ברנע נ' ארקיע, פד"י מה (5) 670, 684.
10. רישום השותפות הוא אקט דקלרטיבי-אדמיניסטרטיבי גרידא. לא הרישום יוצר את השותפות, אלא ההסכם ויחסי ההרשאה שבין השותפים.

11. הפסיקה התוותה מבחנים לקיומה של שותפות לא רשומה כגון: כוונת הצדדים להיות שותפים, הצגתם לציבור כשותפים; השתתפות בנכסים ובחזקה של העסק, זכותם השווה לניהול העסק ולחייב זה את זה בענייני העסק; והשתתפותם ברווחי העסק וכו'.
12. יכול להיות שהמשיב חושש, ככלל, ולא במקרה הנוכחי כאן, ששותפות בלתי רשומה החייבת בארנונה ואינה עומדת חו"ח בתשלומים, לא ניתן לרדת לנכסי השותפים רק בגלל שאין מדובר בשותפות רשומה.
13. לדעתנו חשש זה אינו קיים ואינו מספיק לסירוב לרשום את העוררת 2 כמחזיקה בכנס.
14. הוראת סעיף 20 לפקודה המטיל על השותפים חבות אישית לכל חיובי השותפות, היא הוראה קוגנטית, שאינה מסייגת את החיוב למצבה הרישומי של השותפות. הוראה זו אינה מבחינה בין שותפות רשומה לשותפות בלתי רשומה, וקובעת כי בכל מקרה חלה על השותפים חבות אישית (למעט מקרים בהם הוסכם מפורשות אחרת בין השותפים).
15. **לאור האמור לעיל, מסקנתנו כי על המשיב לרשום את העוררת מס' 2 בספריו כמחזיקה בנכסים משתמשת בהם וחייבת בארנונה.**
16. הרישום יבוצע על ידי המשיב, **לאחר** שעוררת 2 תציג מסמכים בפניו מי הם השותפים וזיהויים, מי מוסמך לחתום בשם השותפים וחס וחלילה במקרה של חדלות פירעון או נקיטת הליכי גבייה מי הם האנשים שיהיו חייבים לשאת בתשלום במס (ארנונה) ובאיזה שיעור. בכך לדעתנו יבוא המשיב על סיפוקו כפי מבוקשה של באת כוחו בסעיף 9 לסיכומיה והכל אֶתִי שָׁפִיר.

סיווג נכס כמחסן.

17. בבחינת הראיות בנדון, נדגיש בפתח הדברים בעניין 'המחסנים' כי דו"ח החוקר מטעם המשיב (מר מוטי מקדשי) ותצהירו שהוגש לוועדה אינו מפרט מאומה בסוגיה זו.
18. החוקר בהגינותו העיד בפנינו בישיבת יום 30.3.2017 כד: **"בביקורת המצורפת לתצהירי לא הייתי באזור המחסנים ולא בחניונים."**
19. תצהיר העוררת (אורית) מפרט בסעיפים 7 – 9 תיאור המחסנים ושימושם. לא באה כל סתירה בכתוב שם לבין האמור בעדותה. לא הוכח בפנינו כי קיימת סתירה לא לעניין מספר המחסנים, לא לשטחם ולא למיקומם.
20. אורית ציינה בעדותה בפנינו כד: **"כל מה שרשמתי בתצהירי בסעיף 7 על כל סעיפי המשנה שלו והנספחים שלו זו האמת ואין לי מה להוסיף."**
21. שוכנענו כי המחסנים שפורטו ממוקמים בקומה 2 – בבניין, בעוד ששרדדי העוררת משרד עורכי הדין ממוקמים בקומות 5 עד 7. אורית ענתה בחקירתה החוזרת כי: **"בכל קומה**

יש לנו איחסון בחדרים של עו"ד ומתמחים יש שם ארנונות בהם מאחסנים חומר שוטף ואילו במרתף דברים שלא בשימוש יותר".

22. השאלה שעלינו להכריע בה הינה האם לאור הראיות בתיק שלפנינו יש לקבל את טענת העוררת שיש לסווג את מחסניה כך שעונים על דרישות צו הארנונה.

23. כאן המקום להדגיש כי נספחי התמונות שצורפו לתצהיר אורית, בגין כל מחסן ומחסן, לא הצביעו על ראייה לגבי גודל כל מחסן, האם בנוי בצורה מופרדת אחד ממשנהו, האם הם בסמוך אחד לשני והאם לכל אחד ואחד כניסה ודלת נפרדים.

24. הטיעון כי סך כל השטח של כל המחסנים עומד על 273.85 מ"ר כפי שעולה מתשובת מנהלת היחידה לבניה חדשה אצל המשיב, בסעיף 3 למכתבה; והעדר מחלוקת לעניין גודל כל המחסנים עם העוררת, (סעיף 4 לתצהיר אורית), לא מביא אותנו לקביעה פוזיטיבית האם בפועל ניתן לזכות בחיוב שטח 'מחסן' העולה על 100 מ"ר, או שכל מחסן ומחסן שהוא בעל יחוד רישומי עצמאי, הן לעניין שטחו הן לעניין מיקומו, כך שבפועל בחיוב החשבונאי לא יהא הבדל בין שיעור ארנונה כמשרד לבין סיווגו כמחסן.

25. קביעתנו כי יש לסווג את השטח הנ"ל כמחסן לפי דרישת העוררת, אינה קובעת מצדנו את גובה החיוב בפועל. מן הראוי שהמשיב יקבע טרם תיקון החיוב את השטח של כל מחסן ומחסן ומיקומו.

26. אין אנו מקבלים באופן אוטומטי את גרסת המשיב כי שטח כל המחסנים יסווג כמשרד העוררת בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

27. צו הארנונה הרלוונטי 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...".

28. 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".

29. 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.

30. נחדד את המחלוקת, באופן שאנו מקבלים כראיה, שכל 3 הפרמטרים: א, ב, ד, לעיל מתקיימים, האם התוצאה תשתנה עקב התנאי הנקוב בסעיף ג. לעיל, היינו אם "הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;

31. אין חולק כי משרד עורכי הדין המצוי בקומות העליונות (5-7) אינו בקומת העסק בו מצויים המחסנים (2-).

32. האם יש הבדל בין היות הקומות רצופות במובן של קומה מעל קומה, או שמא היא אותו דין, אם קומה 5, 6, 7 כמשל, אינה רצופה לשטחים שבקומה 2-. גם אם קומה תחתונה זו משמשת מספר מגדלי משרדים, כפי משרדי העוררת, כנטען בסיכומי ב"כ העוררות בסעיף 12.

33. אנו סבורים כי לא ניתן לראות בקומות משרדי העוררת כקומות רצופות לקומת מיקום המחסנים במינוס שתיים. יוער כי באותה קומה נמצאים תניות העוררת.

34. בית המשפט המחוזי בת"א בעמ"ן 10370-12-15 אור מאניה בע"מ נ'. מנהל הארנונה, קבע בין היתר, 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 זו הארנונה אינה יכולה שלא להתמודד עם אחד מן הרכיבים בהגדרת "מחסנים" שבסעיף 3.3.2, הוא רכיב המיקום הפיסי של הנכסים."

35. יכול להיות שמחוקק המשנה רצה להקל על בדיקתו אם נכס מסוים עומד ב'תנאים הגיאוגרפיים', 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.

36. 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).

37. בעמ"נ 10-07-50496 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'.

38. במחלוקת שבין העוררת למשיב אנו מאמצים את טענת העוררת כעולה מסעיפים 11 עד 15 לסיכומים וקובעים שהנכסים הנ"ל יסווגו כמחסנים.

39. יחד עם זאת אין אנו קובעים כי התעריף המוזל החל על שטחי מחסנים מעל מ"ר יחול על העניין בפנינו. המשיב יבצע מדידות כל מחסן ומחסן וירשום אותו בספריו, בין אם כיחידות נפרדות לאור מיקומן ואופן הכניסה אליהן, ובין אם כיחידה אחת רצופה שתחול עליה ההקלה בגובה הארנונה מקום שהמחסן עולה על 100 מ"ר.

סיווג החניות

40. המחלוקת בין הצדדים נסבה על טענת המשיב כי את החניות המוחזקות ע"י העוררת יש לסווג בסיווג חניונים במבנה ללא תשלום, בעוד שטענת העוררת הסיווג הנכון הינו סיווג חניונים במבנה בתשלום.

41. עלינו להכריע לגופו של עניין, איזהו הסיווג הנכון, האם זה הקבוע ברישא בסעיף 3.3.15 לצו הארנונה, שנוסחו: "בניין המשמש לחניית רכב בתשלום (סמל 766) או: "בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום (סמל 765) והמוחזק ביחד עם בניין שאינו משמש למגורים.

42. אין חולק כי בסיווג על פי סמל 765, שיעור הארנונה גבוה ממה שמוגדר כחניית רכב בתשלום ואינו מאבחן בסוגי האזורים.

43. במחלוקת שבנדון אנו קובעים כי המשיב צודק בהחלטתו ויש לדחות את הערר בסוגיה זו.

44. אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב כעולה בסיכומיה בסעיפים 15 עד 22 על האסמכתאות שפורטו שם.

45. מכל מקום לדעתנו הפרשנות שמנסה העוררת לטעון כי מדובר בחניון בתשלום, הואיל ועוררת 2 משלמת לעוררת 1 תשלומים בגין חנייתיה יחד עם השכרת שטחי המשרדים, כמוצהר בסעיפים 12, 13 לתצהיר מטעם העוררת, ולעדויות בפנינו- אינו מקובל עלינו.

46. לשון הצו ברורה והגיונה ברור. כשמדובר בחניון העומד בפני יחידי סגולה הם המנויים, ללא מתן אפשרות לציבור הרחב, להשתמש בחניון כזה, הרי שאין מדובר בחניון בתשלום.

47. שילוב תשלום שכ"ד יחד עם שימוש בחניון, אינו מאפשר סיווג הנכס כחניון בתשלום בלשון המובנת לכל אדם.

48. הסתמכות ב"כ העוררות על פסקה 6 בפסק הדין בפרשת אפריקה ישראל (196/05) אינה ראייה לסיווג עצמו, שכן שם נקבע מי מחזיק בחניות ושם נקבע כי: "משעה שהושכרו שטחי החניה בדרך קבע (בין אם המדובר בשטח חניה ספציפי ומסומן, ובין אם לאו) והוצמדו לשטחי המשרדים בנכס, השוכרים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לאותם שטחים במשך כל תקופת השכירות - ולא המשכירים, אשר אין להם באותה תקופה זכות לעשות שימוש כלשהו באותם שטחים".

49. לא הוכח גם לא נטען בפנינו כי העוררת מס' 1 היא הבעלים והמחזיקים של כל החניון, מפעילה חניון בתשלום, לכלל הציבור ומחייבת כל הנכנס בשעריו בעלות החניה, הן את העוררת 2 והן דיירים אחרים בקומות המשרדים.

50. לא הוצג בפנינו חוזה הרכישה בין עוררת 1 לבין הבעלים שמכרו את יחידות הבניינים הן במגדל בו מצוי משרד העוררת והן ביתר המגדלים. העובדה כי נספח 4 לתצהיר העוררת מפרט כי המשכיר שם (עוררת מס' 1) זכאית להירשם על אחוז מסוים (לא רשום) בחלק המקרקעין כמתואר שם, אינה ראייה כי החניון כולו הוא רכושה והיא מפעילה חניון בתשלום כמשמעותו הרגילה וההגיונית כמנוסח בצו.

סיווג המרפסת/פרגולה.

51. במחלוקת שבנדון אנו קובעים כי המשיב צודק בהחלטתו ויש לדחות את הערר בסוגיה זו.

52. אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב כעולה בסיכומיה בסעיפים 10-13 על האסמכתאות שפורטו שם.

53. עדותה של אורית מוכיחה לשיטתנו כי לא נפל פגם בסיווג שטח המרפסת כחלק משטח המשרדים של עורכי הדין.

54. אין חולק כי היציאה לשטח המרפסת היא מתוך משרדי המשרד. המצהירה מאשרת כך: "היציאה למרפסת היא ממספר יציאות במשרד הן מחדרים והן ממסדרון...אני מאשרת שהשטח הנ"ל מרוצף בסוג של דק הציוד שמתואר בביקורת המשיב הוא הציוד שהיה באותו זמן, אבל הוא יכול להשתנות...אנחנו קירינו את השטח, אינני יודעת מי בנה את הקונסטרוקציה."

55. נתנו אימון בממצאי חוקר המשיב שרשם על גב תרשים קומה 7 את ממצאיו, לרבות עיון בתצלומים שצורפו לתרשים המאמתים את המצב לאשורו. החוקר מאשר כי השטח של המרפסת 217.48 מ"ר הינו חלק מתוך שטח הקומה בשלמותה.

56. לא נוכל לאמץ את טענות ב"כ העוררות כמפורט בסעיפים 17 – 19 לסיכומיו, בעניין ה"פרגולה" שכן הגדרת הסעיף הרלוונטי בצו 1.3.1 ב' קובע מפורשות כי בשטח הבניין נכלל כל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות וכו'. כך שאם מדובר בסככה, שניתנת לפתיחה ולסגירה, ידנית או חשמלית כמתואר כאן, או שמשיה, השטח הוא בר חיוב. (ראה עת"מ 2810/05 שמואל כהן; עמ"ן 106/09 יהודה טוניק ואח'), ואין מדובר בפרגולה.

57. יוער כי מכלול התמונות שבהם עיינו, מראים כי קיים ציוד רב במרפסת כמו שולחנות, כורסאות, ריהוט שונה דלפק ועציצים.

58. שוכנענו שסיווג המרפסת הינו כדין.

סוף דבר

הערר מתקבל בחלקו כמפורט לעיל ובכפוף לנאמר בהחלטתנו. הערר נדחה בסוגיית סיווג החניות והמרפסת.

ניתן היום, 21 ביוני 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כח בסיון תשעז
22.06.2017
מספר ערר : 140015935 / 12:02
מספר ועדה: 11556

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מלאך אליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין אנו קובעים כי הדירה תסווג כדירת מגורים.

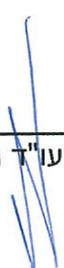
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.06.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: נברו מרטין

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, 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 הפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. 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], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
4. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
5. עניינו של הערר כאן, כדוגמת רבים אחרים, 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.
6. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעורר זכויות קנייניות בחנות, בין זכות רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

7. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין נכס לא ראוי לשימושי 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.
8. 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].
9. 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'.
10. 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'
11. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:
'על 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'.
12. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיכקשולי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

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

13. 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.

14. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 2309 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בחן-לקוח 10046966 נכס 20001320733 על שם העורר.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים ביום 21.2.2017 לגבי חנות 2309 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 9 בפברואר 1989 בינה לבין העורר. (מוצג א').

* טופס 6 "אישור למסירת חנות" מיום 18.8.1993 – שאינו חתום ע"י העורר או נציגו. (מוצג ב').

ג. הסכם ניהול בין העורר לתמח"ת מיום 18.8.1993 (חתום ע"י דוד נברו). (מוצג ג').

ד. דרישת תשלום חיוב כדמי ניהול מיום 1.2.2007 שוגר לעורר באמצעות דוד נברו. (סומן כמוצג ה' (צ.ל. מוצג ד')).

ה. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנות [טופס 5] חתום ע"י העורר או מי מטעמו, המעיד על קבלת החזקה ומפתחות החנות.

ו. העורר אזרח טורקי ומתגורר שם (יליד 1938). [מוצג ע/1].

15. על פי הודעת ב"כ המשיבה מיום 27.2.2017 החזקה נרשמה של שם העורר על פי הודעת התמח"ת מיום 6 יולי 1999, כפי שבוצע בתיקים השונים העוסקים באותו עניין.

16. אין חולק כי המשיב רשם את השינוי בהחזקת הנכס על פי הודעה זו, מבלי לבדוק בפועל האם באותו מועד, יולי 1999 החזקה אמנם נמסרה לעורר. יוער, גם במסמכי התמח"ת לא נמצא אישור על מסירת החזקה בחנות לידי העורר, לא בשנת 1999 ולא קודם לכן בשנת 1993 (כאמור נספח 6- אינו חתום).

17. ב"כ התמח"ת הגישה תצלום החנות וביקשה לראות בו כאסמכתא נוספת כי הנכס ראוי לשימוש.

18. לא מצאנו כי התמונה מתאריך 8.2.2017 (כטענת ב"כ התמח"ת) יכולה לשמש כראיה שהחנות ראויה לתפעול ובכך להשמיט את הקרקע מטענת העורר שהנכס "פיזית אינו קיים".

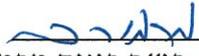
19. הטענה שעלתה בסעיף 4 להודעת ב"כ התמח"ת לפיה: "הנכס במצב שמור ובמצב שניתן להפעילו במיידית שכן יש חשמל בקומה וכל השירותים הנלווים"; מבלי שנביע דעתנו על האמור וידיעתנו מתיקים רבים שהתנהלו בפנינו, לגבי מצבה של קומה 2 במתחם, גם אם הטענה נכונה, הרי שבידי נציגת התמח"ת האפשרות למסור את החזקה בפועל לידי העורר או נציגו ולהחתים אותו על מסמך ברור לפיו נמסרה לו החזקה בנכס והוא ראוי לשימוש.

20. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. העורר אינו מחזיק בנכס. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 22 ביוני 2017, 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: רו"ח רונית מרמור


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 : כח בסיון תשעז
22.06.2017
מספר ערר : 140016055 / 12:28
מספר ועדה: 11556

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שם טוב יפה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הצהרתה של העוררת והמסמכים שצורפו אנו קובעים כי הדירה תסווג כדירת מגורים ולא כמבנה מגורים שאינו בשימוש, החלטה זו תחול לשנים 2014 עד 2016.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.06.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: נחמיאס יוסף, נחמיאס ניסים

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, 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 הפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. 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], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
4. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
5. עינינו של הערר כאן, כדוגמת רבים אחרים, נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס "לחנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

6. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעורר זכויות קנייניות בחנות, בין זכות רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

7. 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.

8. 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].

9. 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.'

10. 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"

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

על 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.

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

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

13. 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.

14. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 2303 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בח-ן לקוח 10046943 נכס 2000132053 על שם העוררים.
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים ביום 9.5.2017 לגבי חנות 2303 כמפורט כך:
 - * חוזה מכר חתום מיום 30 באוקטובר 1988 בינה לבין העוררים. (מוצג א').
 - * הודעת עדכון מטעם מנהלי העיזבון של המנוחה רחל ז"ל. (מוצג ב').
- ג. דרישת תשלום חיוב בדמי ניהול מיום 1.2.2007 שוגר למנוחה נחמיאס רחל ז"ל. (מוצג ג').
- ד. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנות [טופס 5] חתום ע"י העוררים או מי מטעמם, [או טופס 6] המעיד על קבלת החזקה ומפתחות החנות.

15. על פי הודעת ב"כ המשיב בישיבת יום 5.1.2017 ולמיטב ידיעתו, החזקה נרשמה של שם העוררים על פי הודעת התמח"ת. ההודעה שנקובה במספר רב של עררים בנדון הינה מיום 6 יולי 1999, כפי שבוצע רישום ע"י המשיב בתיקים השונים העוסקים באותו עניין.

16. אין חולק כי המשיב רשם את השינוי בהחזקת הנכס על פי הודעה זו, מבלי לבדוק בפועל האם באותו מועד, יולי 1999 החזקה אמנם נמסרה לעוררים. יוער. גם במסמכי התמח"ת לא נמצא אישור על מסירת החזקה בחנות לידי העורר, לא בשנת 1999 ולא קודם לכן.

17. העוררים הציגו בפנינו במועד מתן עדותם 5.1.2017, תצלומים מהחנות נשוא הערר [סומנו כמוצג 1/ע] והעידו כי מעולם לא קיבלו את החזקה בנכס ולא השתמשו בו.

18. התצלומים ע/1 מוכיחים את טענת העוררים. הנכס נראה סגור בלוחות 'איסכורית', אינו בשימוש ואין בכלל גישה אליו.

19. לא באה ראיה סותרת מצד המשיב כי הנכס מחובר לחשמל ולמים וקיימת גישה חופשית לנכס.

20. לא באה ראיה מצד התמח"ת הסותרת את עדות העוררים, וטענתם כי: "כל הקומה סגורה ולא ניתן להיכנס אליה" או שהנכס ראוי לשימוש.

21. על אף שהתמונות ע/1 נערכו בסמוך לעדות העוררים, ניתן להיווכח כי הנכס לא בנוי, סגור ואינו בשימוש כלשהו.

22. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. העוררים אינם מחזיקים בנכס. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 22 ביוני 2017, 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: רו"ח רונית מרמור


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 : כח בסיון תשעז
22.06.2017
מספר ערר : 140015936 / 13:53
מספר ועדה : 11556

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מרקו יוסף
102500000
102500000
11

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מרקו יוסף – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נבילה כבוב

החלטה

השעה כעת 13:55. אין הופעה מטעם העורר או מי מטעמו על אף שבתיק יש אישור מסירה כדון.
כך גם לא הופיע לישיבה מיום 23/3/17.
בנסיבות העניין התיק יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.06.2017.

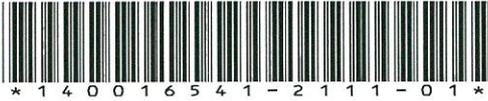
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב בתמוז תשעז
26.06.2017
מספר ערר : 140016541 / 09:37
מספר ועדה: 11566

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

גולדרט זהבה תעודת זהות: 064569676
חשבון לקוח: 0868142
מספר חוזה: 755995
כתובת הנכס: קהילת קנה 14

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: גולדרט זהבה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול ולאחר שהתברר כי הנכס לא קיבל פטור בגין היותו ריק, הסכימו הצדדים כי לנכס יינתן פטור מכח סעיף 330 החל מיום 13/9/16 ועד ליום 12/11/16, ופטור בגין היות הנכס ריק החל מיום 13/11/16 ועד ליום 28/2/17.

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה זו של הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.06.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב בתמוז תשעז
26.06.2017
מספר ערר : 140016565 / 11:45
מספר ועדה: 11566

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית ברוריה
חבר: קדם גנזל שרה שירלי
חבר: לוי אבשלום

העורר/ת:

דיאמנט עמוס
007324684
10855890
743050

דיאמנט עמוס תעודת זהות 007324684
חשבון לקוח: 10855890
מספר חוזה: 743050
כתובת הנכס: רובינשטיין ארתור 8

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ענבל בשן

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: דיאמנט עמוס – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

העורר לא התייצב לדיון ולאחר שנעשה ניסיון טלפוני לאתרו, הודיע כי הוא משאיר את ההחלטה בערר לשיקול דעת הוועדה בהסתמך על החומר שבתיק. לאחר שעיינו בכתב הערר ובתשובה לו הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.06.2017.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב בתמוז תשעז
26.06.2017
מספר ערר : 140016800 / 12:29
מספר ועדה : 11566

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אביב ליאונל
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: אביב ליאונל
ב"כ העורר/ת עו"ד : יצחקי דרור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול ובהמלצת הוועדה, לאחר שהצדדים העלו טיעוניהם ושקלו את הסיכונים והסיכויים העומדים בפני כל אחד מהם השכילו הצדדים להגיע לידי הבנה כי 75% משטח הנכס יסווג בסיווג מלאכה ותעשייה ו- 25% בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, וזאת לשנים 2017-2018. אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע לפשרה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.06.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בתמוז תשעז
27.06.2017
מספר ערר : 140016400 / 13:54
מספר ועדה: 11567

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מכבסת ניקוי חול יגאל בע"מ, יהלומי יגאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

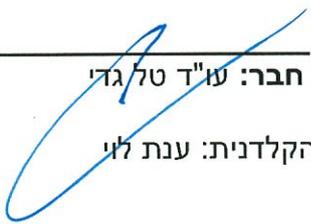
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.06.2017.

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

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

העוררת: בנק לאומי לישראל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס בשטח של 29.30 מ"ר הממוקם בקומת קרקע ברחוב לסר אורי 12 תל אביב.

העוררת טוענת כי אין לחייב שטח זה בארנונה שכן שטח זה אינו בחזקתה של העוררת, לא בבעלותה והיא אינה שוכרת אותו, הוא נמצא מחוץ לנכס וברובו אינו מקורה ובכל מקרה אין לסווגו בסיווג סניף בנק.

בתשובתו להשגה הודיע מנהל הארנונה כי הוא דוחה את ההשגה בטענה כי בביקורת שנערכה במקום נמצא כי הנכס אינו מהווה מדרכה כי אם חלק המוגבה מהמדרכה ומהווה חלק מהנכס של העוררת.

העוררת הגישה את תצהיר העדות הראשית של גיא דוידי אשר טען כי העוררת מתזיקה על פי הסכם השכירות בשטח הבנוי בלבד של המושכר "ולא מעבר לו".

העוררת לא צירפה במסגרת ראיותיה את הסכם השכירות ו/או את תשריט הנכס הנספח לו ככל שקיים כזה והימנעותה מהבאת ראיה זו בגדר ראיותיה פועלת במקרה זה כנגד גרסתה.

אמירתו של עד העוררת כי העוררת מחזיקה בשטח הבנוי הינה אמירה כללית והיה על העוררת לתמוך אותה בהוראות הסכם השכירות.

עוד הוסיף עד העוררת בתצהירו וטען כי העוררת אינה עושה שימוש ברחבה נשוא המחלוקת (ובדוחק רק בחלק מהרחבה המהווה את אותו החלק המקורה) לטענתו הרחבה פתוחה לשימוש העוברים והשבים ברחוב ללא כל הגבלה. אלא שמעל הסעיף בו פירט עד העוררת את טענתו זו צורף לתצהירו תצלום של הרחבה המשקף מציאות אחרת, ממנה עולה כי מדובר ברחבה שאינה משרתת את עוברי האורח ברחוב כי אם רחבה מתוחמת בכניסה לסניפה של העוררת. דווקא בתמונה שצירף עד העוררת לתצהירו נראה עובר אורח אשר עושה שימוש בחלק הרחוב הנמוך מהרחבה המוגבהת ואין זה סביר כי מי מעוברי האורח ברחוב מזדמן או נדרש לעשות שימוש כלשהו בחלק הרחבה נשוא המחלוקת שכן מדובר ברחבה מוגבהת מעל פני הרחוב, מתוחמת ואשר מהווה רחבת כניסה לעסק של העוררת.

צודק עד העוררת כי ברחבה זו לא מותקן כספומט ו/או היא נעדרת מאפיינים בנקאיים כך שיהיה עלינו להכריע האם בנסיבות אלה יש לראות בעוררת את בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה ואם יימצא שאכן כך, עלינו לדון בטענת הסיווג.

גם התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת שצורף לתצהיר המשיב מותירות רושם דומה. מדובר בשטח המוגבה מעל פני הרחוב, הגישה אליו היא באמצעות מדרגות למפלס מעל הרחוב ומדובר

בשטח מגודר ומקורה בחלקו אשר אינו מוביל לעוד נכס ואינו משמש מעבר לעוד נכס מלבד לדלת הכניסה לנכס של העוררת.

מעיון בתצהירי הצדדים ובתמונות הנכס ובהעדר ראייה הסותרת התרשמותנו זו הגענו למסקנה כי ציבור הנהנים בשטח נשוא המחלוקת, מי שעושה שימוש בדרך גישה זו המוגבהת מעל פני הרחוב ומתוחמת ברובה, הינו ציבור באי הבנק ולקוחותיה של העוררת.

ציבור עוברי האורח המזדמנים לרחוב לא עובר דרך הנכס הזה, אין לו גישה חופשית וטבעית אליו ואין לו כל צורך לעשות בו שימוש כמעבר שכן נכס זה משמש מעבר לנכס של העוררת בלבד.

ההפניה אליה מפנה העוררת בסיכומיה ביחס להגדרת רחוב בפקודת הפרשנות פועלת כנגדה שכן על פי הגדרת רחוב לא ניתן לראות בנכס שבמקרה שלנו רחוב לאור העדר נגישותו החופשית והטבעית לציבור הרחב.

בשים לב להתרשמותנו זו נדחה טיעונה של העוררת כי יש לראות בנכס חלק מהרחוב.

לאור מסקנתנו זו אין אלא לקבוע כי מדובר בחלק מנכס כהגדרתו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה שכן מדובר בחלק מוגבה מעל פני הקרקע אשר בחלקו מקורה ולפיכך יש לראות בו מרפסת או שטח מקורה בחלקו אשר בשני המקרים בר חיוב בארנונה כחלק מהגדרת בניין. נוסף, כי היות מירב השטח מתוחם הגבירה התרשמותנו אך איננה הכרחית בקביעתנו.

באשר לטענת הסיווג, העוררת טוענת כי אין זה סביר לחייב שטח זה בסיווג סניף בנק.

יש מקום לדון בטענת העוררת. אכן מדובר בשטח חיצוני לסניף הבנק, אין בו עמדה של הבנק או עמדת כספומט וקשה להצביע על שימוש ספציפי שנעשה בו לצרכי בנקאות.

יחד עם זאת, מקום בו נמצא כי שטח זה מהווה מרפסת ו/או חלק מקורה המשמש את הסניף הסמוך, לא מצאנו כי בסמכותנו לסווג שטח זה בנפרד מסיווגו העיקרי של הנכס בבחינת הטפל החולך ונצמד במקרה זה אחר העיקר, במיוחד מקום בו באי הסניף עושים שימוש בשטח זה כשטח גישה וכניסה לסניף הבנק.

העוררת לא מצביעה בסיכומיה על הסיווג הראוי בעיניה לנכס זה ו/או על מקור סמכות אחר המחייב שלא לסווג שטח זה בסיווג סניף בנק.

אשר על כן דין טענת העוררת ביחס לסיווג הנכס להידחות.

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להידחות.

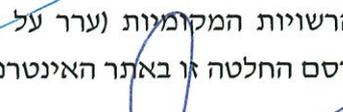
בשל האופן בו בחרו הצדדים לנהל את התיק לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות ההליך.

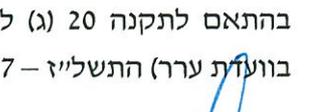
ניתן בהעדר הצדדים היום 27.6.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/ר"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העוררת: ויתניה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיוב שטח של 189.20 מ"ר בסיווג של בנינים שאינם משמשים למגורים ברחוב החרש 20 בתל אביב.

העוררת טענה כי מדובר בשטח בניין בתוך אתר בנייה ובשל כך אין לחייבה בגין שטח זה בארנונה.

המשיב בתשובתו להשגה מפנה לעת"מ (תל אביב יפו) 2111-07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה האזורית אלעד שם נקבע כי יש לחייב במסגרת הגדרת "בניין" גם מבנים ארעיים. עוד הפנה המשיב לעת"מ (חיפה) 20811-03-13 בעניין דניה סיבוס שם נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן אינם פטורים מארנונה.

ביום 14.3.2017 הודיעו הצדדים לוועדה כי הגיעו להסכמה הדיונית לפיה בהעדר רצון של הצדדים לחקור את מצהירי הצדדים על תצהיריהם הם מבקשים לסכם את טענותיהם וליתן החלטה על סמך החומר שבתיק.

עד העוררת הסביר בתצהירו כי האתר משמש כאתר בנייה לבניית 40,000 מ"ר חניונים ואולמות תצוגה.

"העוררת הינה הקבלן המבצע הראשי, אשר אחראית, מבחינת לוגיסטיקה ובטיחות, גם על יתר הקבלנים באתר. מדובר באתר בניה פעיל, המכיל בכל דגע נתון כמות גדולה מאד של פועלי בניין".

לטענת העוררת הנכסים נשוא המחלוקת מורכבים ממכולות אשר משמשות לחדר חשמל לאספקת החשמל לכלל הפעילות באתר, לאחסון כלי עבודה, מלתחות העובדים ומכולה אחת אשר הוצבה על ידי קבלן מטעם העירייה שביצע עבודות תשתית בכביש הסמוך.

עוד הפנה עד העוררת לכך שבאתר שלוש מכולות מנהלים: מנהל עבודה, מנהל פרויקט ומנהלס ביצוע.

"נוכחותם של אנשי המקצוע הנ"ל באתרי בניה הייתה קיימת מאז ומתמיד, עבודתם היא חלק בלתי נפרד מהליך הבנייה וקשורה קשר בל יינתק. העבודה הנ"ל נעשית אך ורק במסגרת ובקשר עם אתר הבנייה ועם התקדמות הבנייה..."

המשיב הגיש את התצהירים של חוקרי השומה אלעד גרינבלט ודוד צדוק.

בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 16.12.15 מתאר עד המשיב את המבנים והמכולות שסקר בעת הביקורת בשטח.

הדוח מפנה למיקום המכולות אך כמעט ושאינו מתייחס לשימושים הנעשים במכולות.

ביחס לשתי מכולות מציין העד כי נעשה בהם שימוש משרדי, ביחס לאחרות הוא מציין כי היו נעולות והוא מתעד את התייחסות הלקוח לממצאי הביקורת אשר מסביר כי מכולה אחת משמשת לאחסנה, אחת לחדר חשמל, שתיים למשרדים ואחת מוצבת באופן זמני.

לדו"ח צורפו תמונות מכולות ושירותים זמניים אשר נראות כמוצבות באתר בנייה.

בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 10.4.16 יש פירוט רב יותר.

"בשטח המסומן כתום בתצ"א נראו שני תאי שירותים ניידים...בשטח המכולות המסומנות בספרות 3-4 בתצ"א נראו כלי עבודה וחומרי בנייה..מכולה מס' 5 הוזזה מעט וכן בשטח המכולה נראו פריטי לבוש שונים...לא ניתן להגיע למכולה מספר 1 (מסומנת בוורוד כיון שנראו פועלים עובדים בגובה בשטח שמסביב למכולה)...מכולות 7-8 הוזזו מעט וכן בשטח מכולות אלה נראו משרדים פעילים...."

עוד ציין עד המשיב כי מכולה אחת שנראתה ממוקמת במקום אחר משמשת על פי גרסת נציגי העוררת את הפועלים במתחם שמניידים אותה בהתאם להתקדמות הבנייה ולצורך הפועלים.

גם בדוח זה נרשמה התייחסות נציגי העוררת ביחס לשימוש במכולות אשר תואמת את גרסת עד העוררת.

לתצהיר המשיב צורף גם דו"ח ביקורת מיום 23.3.15 אשר תואם את העובדות המתוארות לעיל.

לסיכום הפרק העובדתי ניתן לקבוע כי אין מחלוקת בין המשיב לבין העוררת באשר לתיאור העובדות בשטח.

אפשר לקבוע כי התיאור העובדתי שמסר עד העוררת בתצהירו ואשר עיקריו מתומצתים לעיל ביחס לשימוש במבנים נשוא הערר לא נסתר וכי דוחות ממצאי הביקורת מתארים תמונה דומה.

האם צודקת העוררת בטענתה כי השימוש הנעשה במבנים הינו כחלק מעבודות הבנייה (הפטורות מחיוב בתור אדמת בניין) או כשטח התארגנות המאפשר לעוררת לנהל את ביצוע העבודות ולפיכך משתמשת היא בשטח זה ואף מפיקה ממנו תועלת כלכלית לצרכיה כפי שגורס המשיב ?

אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת עושה שימוש בשטח זה במסגרת הבנייה של המתחם הסמוך בו היא מבצעת עבודות בהיקף של כ 40,000 מ"ר וכחלק מאתר הבנייה.

עדי הצדדים אף אישרו כאמור התרשמות זו במסגרת עדויותיהם .

המשיב מבקש כי בהתאם להוראות הפסיקה ומאחר והעוררת עושה שימוש במבנים נשוא הערר, מדובר במבנים יבילים כגון משרדים המשמשים את העוררת בתקופת הבנייה והמבנים האלה אינם פטורים מארנונה (ראה עמ"נ (ת"א) דחן בע"מ נ' עיריית פתח תקוה) .

אין חולק כי העוררת עושה שימוש במכולות כמשרדים או לצרכי אחסון ועל כן מפיקה תועלת כלכלית מהצבתן בשטח האתר.

הוא מפנה לפסיקה בעניין חיוב מבנים יבילים ו/או קרקע תפוסה אגב ביצוע עבודות בנייה וטוען כי אין לקבל טענת העוררת כי מדובר בשימוש נלווה לשימוש העיקרי כי אם, בהתאם לדברי בית המשפט בפסק הדין בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרם בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד :

" המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתן בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה...."

עוד מפנה המשיב לפסק דינו של בית המשפט בעניין עת"מ 13-03-20811 דניה סיבוס בע"מ נ' מועצה מקומית מג'ד אל כרום שם תיאר בית המשפט את שטחי העוררת שטחים המשמשים כאתרי התארגנות, מחסנים, משרדים וכיו"ב...

באשר לטענת העוררת לפיה העיקר הולך אחר הטפל טען המשיב כי בשעה שה"עיקר" לטענת העוררת אינו מחויב בשל היותו אדמת בניין אין מקום להחיל את עיקרון הטפל ההולך אחר העיקר.

העוררת שמה יהבה על עת"מ 15-05-55495 דניה סיבוס בע"מ נ' עיריית בת – ים אשר קבע כי על העירייה, בבואה לחייב חלק מאדמת בניין בחיוב שונה להוכיח כי הפעולות המבוצעות בשטח מקיימות שימוש נפרד ועצמאי המקיים רווח כלכלי.

העוררת מסתמכת על פסק הדין בעניין דניה סיבוס וטוענת כי כל עוד לא נסתיימה בניית הבניין אין מדובר בנכס שניתן לעשות בו שימוש ולהניב ממנו תשואה כלכלית ולכן כל עוד נמשך הליך הבנייה יחשב אתר בנייה כ"אדמת בניין".

השימוש במכולות באתר הבניה לפיכך, על פי עמדת העוררת, הינו חלק טפל ואינטגרלי לפעילות היצרנית בנכס שנועדה ליצור בניין אך לא מהווה נכס היוצר שימוש עצמאי וכלכלי נפרד.

גם אם צודקת העוררת במקרה זה ... פסק הדין בעניין דניה סיבוס נ' עיריית בת ים הנ"ל אינו מסייע לה לאור הוראות הפסיקה בעניין וקנין עמרם המפורט לעיל.

מהראיות שהובאו בפנינו, עדויות העדים והתמונות שהוצגו לנו, מצטיירת מסכת עובדתית התומכת בהתרשמות לפיה בשטח נשוא החיוב מקיימת העוררת שימוש נפרד ועצמאי בתור משרדים עסקיים (להבדיל ממשרדי מנהלי העבודה והמפקח באתר) ו/או מבנים בה מאחסנת העוררת ציוד או כלים לשימוש באתרים אחרים או מבנים המשמשים חלק מהמערך הלוגיסטי של העוררת.

לצורך הבנת המסגרת המשפטית לדיון במחלוקת בין הצדדים נצטט מהחלטת בית המשפט בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 2111-07 וקנין עמרם בע"מ נגד המועצה המקומית אלעד :

"... הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי.

בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם, מיום 3.11.99), נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה ושהקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמינותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סעי' 269 לפקודת העיריות."

המבחן שראוי להחיל לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי ארנונה, הוא מבחן כלכלי הבוחר האם צמחה למחזיק או לבעלים בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת ארנונה לפי תכלית המס (ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון) (המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, התשס"א-2001; ת"א (רמ') 2005/98 עיריית ראש העין נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 19.7.01, מצוי במאגר "נבו")."

המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה

בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה לשנים 1996-2000 (נספחים ה-1-ה-5 לתגובה לעתירה המתוקנת)

טענת העותרת, כי רשויות מקומיות אחרות בהן פעלה, לא חייבו אותה בתשלום ארנונה בגין מכולות שהציבה באתרי הבנייה, לא זו בלבד שנטענה בכלליות ובסתמיות, מבלי שצויין באיזה רשויות מדובר ומבלי שהונחה בבסיסה תשתית עובדתית כלשהי, אלא שזו אינה רלוונטית, משהתברר כי המשיבה פעלה מכוח ההסמכה בחוק, וכי החלטתה לחייב מבנים מסוג זה, היא סבירה בנסיבות העניין (בש"א 3003/04 נזים (נסים) עדיקה נ' עיריית ירושלים, תק-של 2004(3) 2284).

ברור מהאמור לעיל (והעוררת לא טענה אחרת או לא הציגה פסיקה סותרת) שבפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים מארנונה והם נכללים בהגדרת נכסים.

מהראיות שהובאו בפנינו הוכח כי במקרה דנן העוררת משתמשת במכולות ובמבנים כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבניה.

מצאנו כי נסיבות השימוש במבנים נשוא המחלוקת תואמות את הנסיבות שנדונו בבית המשפט בעניין וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד.

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להידחות.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.6.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: שידה בראונהרט

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשים אנו להכריע בערר שהוגש על ידי נישום שחויב בארנונה בשיעור ניכר על פי סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה בגין נכס שזכה לכינוי "דירת רפאים" ומוגדר כדירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע במשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל 1 בדצמבר לפני שנת הכספים בעדה מוטלת הארנונה.

הנכס נשוא הערר סווג כאמור כ"מבנה שאינו בשימוש" מכח צו הארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש כמבנה מגורים בו לא התגורר איש דרך קבע בתשעה משנים עשר החודשים שקדמו ל 1.12.2014.

המשיב קבע כי מאחר והדירה לא שימשה למגורים דרך קבע (במהלך שנת 2014) יש לסווגה בסיווג האמור.

כתב הערר שהגישה העוררת תוקף את שיקול דעת מנהל הארנונה כפי שבא לידי ביטוי בתשובתו להשגה מיום 28.9.16, תשובה אליה צורפה החלטת ועדת הנחות מאותו המועד.

כתב הערר משתרע על פני 10 עמודים ומפנה לתשעה קבצי נספחים אשר רובם ככולם עוסקים בנסיבותיה האישיות הקשות של העוררת אשר בהסתמך עליהן מבקשת העוררת לקבוע כי החלטת מנהל הארנונה שגויה שכן לטענת העוררת הדירה נשוא הערר לא הייתה מאוכלסת בתקופה הרלבנטית לכתב הערר בשל נסיבות שאינן בשליטת העוררת.

לטענת העוררת, ועדת הנחות אשר דנה בהשגתה לפי תקנה 13 א לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) (הוראת שעה), התשע"ד-2014 טענה כאשר החליטה כי לא מתקיימות במקרה זה נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לדירה.

בכתב התשובה שהגיש המשיב הוא מתייחס לערר של העוררת וקובע:

"עיקר טענותיה של העוררת מופנות כלפי ועדת הנחות. לטענתה, כעולה מסעיף 29 לכתב הערר, היה על ועדת הנחות להפעיל את סמכותה בהתאם לתקנה 13 א לתקנות הארנונה.....ברי כי ועדת הערר נעדרת סמכות בעניין זה ואין לוועדת הערר כל סמכות לבקר את החלטותיה של ועדת הנחות בהתאם לתקנה 13א."

ביום 20.2.2017 התקיים דיון מקדמי בתיק זה.

ב"כ העוררת טענה כי העוררת אינה מקבלת את עמדת המשיב וכי מבחינת העוררת ניתן להכריע במחלוקות ללא צורך בשמיעת ראיות (הן ביחס למחלוקות באשר לסמכויות ועדת הערר והן לגופו של עניין).

גם ב"כ המשיב שב על עמדתו ביחס לחוסר סמכותה של ועדת הערר לבחון את שיקול דעתה של ועדת ההנחות.

הורנו לצדדים לסכם את טענותיהם הן לשאלת הסמכות וכן לגופו של עניין.

הצדדים הגישו סיכומים וביקשו בין השאר כי נכריע בשאלת סמכותה של ועדת הערר.

הצדדים הסמיכו אותנו להכריע בערר זה מבלי הצורך בשמיעת ראיות.

בטרם נכריע נבקש למצות הבירור ביחס למלאכתה של ועדת ההנחות.

ביום 28.9.2016 השיב מר אלברט גולבר מנהל מחלקת שומה ג' לפניית העוררת והודיע לה כי ועדת ההנחות (שהוסמכה על פי תקנות ההסדרים לאשר תקופות שלא יבואו במניין תשעת החודשים לצורך חיוב נכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש וזאת בשל נסיבות שאינן בשליטת המחזיק) דנה בעניין הנכס שבנדון ביום 21.9.2016 ומצאה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הננו מורים למשיב להשלים את טיעונו בהיקף שלא יעלה על שני עמודים ביחס לנימוקים שהביאו את ועדת ההנחות להגיע למסקנה המתוארת במכתבו של מר גולבר מיום 28.9.16. המשיב מתבקש לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא מתייחס לנכס נשוא הערר.

טיעונו המשיב בעניין זה יוגשו בתוך 30 יום מהיום.

העוררת תגיש את התייחסותה לטיעונו המשיב באותו ההיקף בתוך 14 יום מקבלת טיעונו המשיב.

המזכירות תעביר את התיק למתן החלטה סופית עם קבלת טיעונו העוררת.

מובן שאין בהחלטתנו מהיום משום מניעה או נימוק המונע את הבאת ענינה של העוררת במסגרת ערר זה לשיקול דעת נוסף בפני ועדת ההנחות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.6.2017.

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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140014118

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: פליקס כהן סטון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב מגן קלמן 7/51 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000411507, ה-ן לקוח מספר 10792589 בגינו חויב העורר בתשלום ארנונה.

טענות הצדדים

2. במסגרת הערר מבקש העורר פטור מארנונה שכן, לטענתו לא עבר להתגורר בנכס לאור ליקויים רבים שהיו בו. לטענת העורר, יש לפטור אותו מתשלום ארנונה בגין היות הנכס נכס ריק.

3. העורר מודה כי העביר לדירה מספר חפצים כגון ספה ושולחן אך זאת מפני שרצה לחסוך בעלויות ולא רצה לשלם כפול על העברת החפצים.

4. המשיב טוען כי העורר לא הגיש את ההשגה בזמן. לטענתו, ביום 30/7/15 נשלחה לעורר הודעה בדבר רישומו כמחזיק בנכס והעורר הגיש השגה רק ביום 28/12/15.

5. בנוסף, טוען המשיב כי הנכס אינו ריק ועל כן אין העורר זכאי לפטור המבוקש על ידו.

דין והכרעה

6. המשיב טען כי דין הערר להידחות על הסף מחמת הגשת השגה באיחור. המשיב אכן צירף את המכתב נושא תאריך 30/7/15 והעורר אף לא התייחס לטענה זו.
7. העורר לא הסביר לוועדה מדוע פנה באיחור בהגשת ההשגה, מתי קבל את המכתב וכן לא ביקש ארכה להגשת ההשגה.
8. נציין כי רק מטעם זה דין הערר להדחות בשל טענה זו אך מצאנו לנכון לדון בערר לגופו של עניין.
9. ביום 11.1.16 נערכה ביקורת מטעם המשיב בנכס. בדוח הביקורת שנערך על ידי מר שמעון גיאת צויין כי אומנם הנכס ריק מאנשים אך בנכס יש מוצרי חשמל ופרטי רהוט שונים. בתמונות שצורפו לדוח ניתן לראות ספה עם כריות, שולחן עם שני כסאות, שולחן נוסף, בחדר האמבטיה דברי רחצה וכן מתקן למגבות ותמרוקים ועליו מגבות וסבון.
10. 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..."

- בע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.93), נקבע, כי סעיף זה מגלם בחובו שני תנאים מצטברים:
- "...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:
1. הבניין ריק
 2. ואין משתמשים בו.
- אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן לנכס מתשלום ארנונה כללית".

11. הינה כי כן, לא די בעובדה כי העורר לא מתגורר בדירה בפועל אלא לצורך קבלת הפטור על הנכס להיות ריק מכל אדם וחפץ. אין זה המקרה לפנינו.

ביום 26/6/17 שלח העורך "תשובה לסיכומים" אין במסמך זה כל מעמד משפטי ובכל מקרה אין בו כדי לשנות החלטתינו.

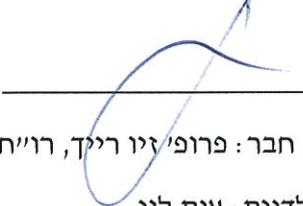
בנסיבות העניין הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.6.2017.

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

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


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירלי קדם

מס' עררים: 140014575
140016707

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לנדאו רון משה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. העררים המאוחדים שבפנינו עניינים נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב בלפור 8 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כחן- 10715785 נכס מספר 2000151885 בשטח של 211 מ"ר בסיווג "מגורים".

2. במסגרת הדיון בעררים, טוען העורר כי אין לחייב את שטח מרפסת הגן שכן היא אינה עונה להגדרת "מרפסת גן" כהגדרתה בסעיף 1.3.1. יבי' לצו הארנונה.

דיון והכרעה

3. מרפסת גן מוגדרת בצו הארנונה כדלקמן:
"מרפסת גן- תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה".

4. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא משפטית בעיקרה שכן עובדתית המרפסת מוקפת קירות משלושת צדדיה. השאלה היא, האם קיר תמך, אשר נבנה שלא במטרה לגדר את המרפסת אלא כחלק מדרישות היתר הבניה מהווה קיר.

5. לאחר שמיעת הצדדים, קריאת הסיכומים וכן כל הנספחים שנלוו אליהם אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.

6. לטעמנו, אין כל משמעות בין אם הקיר נבנה כתוצאה מדרישה של מן דהוא או בשל רצונו או אי רצונו של העורר. יש לבחון את המהות והקיים בפועל.
7. העובדה כי אחד או אפילו כל הקירות קיימים לאור דרישה כלשהי אינה משנה את הקביעה כי הקירות קיימים, ועונים לדרישה הקבועה בצו.
8. המרפסת מרוצפת, מתוחמת בשלושה קירות ונעשה בה שימוש כמרפסת גן. במרפסת קיימים כסאות, שולחן, עציצים, תאורה, קירוי, משחקים לילדים, סולם, מתקן לתליית כביסה, כיור, פינת ישיבה.
9. נציין כי גם לו היתה מתקבלת טענת העורר, היה עליו לשלם ארנונה שכן גם "מרפסת" מחויבת בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1. ב' לצו.

לאור האמור, מצאנו שיש לדחות את העררים.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.6.2017.

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


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שקדלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140014740

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: דהן פנחס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה, כמו עניינם של עררים נוספים ורבים שנידונו בפני ועדות ערר בהרכביהן השונים, הינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה לצורך חיוב בארנונה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ערר זה הינו בקשר לחיוב העורר, הי"ה דהן פנחס, אשר רכש חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כחן מספר 10053558 נכס מספר 2000135748 ובגינה מחויב העורר בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

בהיבט הפרוצדוראלי נציין כי ועדה בראשות יו"ר יהודה מאור החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. ב"כ התמח"ת החליט להמציא ראיותיו כמשיב פורמאלי.

ביום 27/10/16 הוחלט, לאחר שהעורר הודיע כי בשל מצבו הרפואי אינו יכול להתייצב בפני הוועדה, כי כל צד יגיש עמדתו ובהתאם לכך תינתן החלטת הוועדה. התמח"ת וכן המשיב לא ביקשו לקבוע את התיק לדיון הוכחות. כפי שעושה הוועדה בתיקים דומים בעניין זה וככל שמי המצדדים אינו מבקש לקבוע את התיק לדיון הוכחות, מועבר התיק למתן החלטה סופית על ידי הוועדה.

העורר ציינו בכתובים כי הוא מעולם לא קיבל מפתחות לחנות, כי החנות נמצאת בקומה שבה כל החנויות אינן פועלות, לטענתו החנות מעולם לא היתה פעילה וכן מעולם לא קיבל את החזקה על החנות מהתחנה המרכזית.

התמח"ת הגישו ביום 7/5/17 תיק מוצגים מטעמם.

בכתב הערר שהוגש מטעם העורר ציין כי מעולם לא קיבל את החזקה בנכס, מעולם לא נפתחה והושמשה הקומה בה הנכס שלו נמצא.

המשיב הגיש את הודעת "התחנה המרכזית החדשה תל אביב" משנת 1999 לפיה הועברה החזקה על שם העורר.

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

התמח"ת הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש :

חוזה המכר חתום עבור חנות 5129.

הודעה על מסירת חזקה לחנות מיום 30/7/96.

תעודות חיוב לחנות 5129.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיק על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח להודעת המשיב).

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית. כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיק, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר טוען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו.

המשיב, לטענתו ובהתאם למסמכים שהוגשו מטעמו, פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיק מינואר 1999. המשיב הפנה בתשובה לערר שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן :

"325. 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 לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה."

סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

326" נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר:

"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."

נדמה כי היה על המשיב לפעול בהתאם לידיעתו הפוזיטיבית באשר למתחם התחנה המרכזית ולא להעביר חזקה באופן אוטומטי על שם מחזיקים שונים, כמו גם העורר בעניינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס או בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס כלל ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו בכדי להקים לו זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

לפיכך, אנו קובעים כי לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

בנוסף, טענות העורר בכתב הערר אמינות עלינו ואנו קובעים כי העורר הרים את הנטל להוכיח כי לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר.

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

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

בנוסף, המכתב מיום 30/7/96 שנחזה להיות מכתב מסירת החנות אין בו אלא אזכור לחוב שחייב העורר לתמח"ת. לא ניתן ללמוד ממכתב זה שהעורר החזיק בחנות לצרכי ארנונה.

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

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

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28/6/17

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

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


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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררים: שמואל שרהבני ושאל שרהבני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו חיוב ארנונה בנכס ברחוב רוזן מנחם 5 בתל אביב יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000268756 ח-ן לקוח 10692091 בשטח של 182.56 מ"ר בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" (להלן "הנכס").

1. ביום 29/3/17 התקיים בפני הוועדה דיון מקדמי. בדיון זה טען העורר כי הוועדה יכולה להתייחס לכוונת המחוקק ולשיקול דעת מנהל הארנונה. העוררים טענו כי הדירה היתה מפורסמת אצל מספר מתווכים וכי עקב הרחבת כביש אף אחד לא מוכן לרכוש את הנכס וכן שלא ניתן להשכירה למטרת מגורים.

2. הצדדים ויתרו על הליך דיון הוכחות והתיק נקבע לסיכומים.

3. בסיכומים, חזר ב"כ המשיב על טענותיו כפי שנטענו בכתב הערר ועל העובדה כי בנכס לא התגורר איש בשנת המס 2014.

4. העוררים, בסיכומיהם לא התייחסו כלל לשנת המס 2014, על פיה נקבע הסיווג לשנת המס 2015.

5. העוררים טענו טענות רבות ונוספות אך לא רלבנטיות לענייננו וגם לא בסמכות ועדן הערר.

6. סיווגו של הנכס נקבע בהוראות צו הארנונה במסגרת סעיף 1.1 ד' :

"דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מביין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.2015 תחויב ב- 223.58 ₪ למ"ר בכל האזורים".

7. לאור סיכומי הצדדים אין מחלוקת כי מדובר בנכס למגורים וכן העוררים לא הוכיחו כי התגוררו בנכס בשנת המס 2014 בהתאם לדרישת הצו.

8. לפיכך, הוראות סעיף 1.1.1 ד' חלות על הנכס נשוא הערר וחויבו בוצע כדין.

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.6.2017.

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

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



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

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה בתמוז תשעז
29.06.2017
מספר ערר : 140016025 / 11:40
מספר ועדה: 11557

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

וולצ'וק אנה תעודת זהות 307030817
חשבון לקוח: 10859358
מספר חוזה: 746736
כתובת הנכס: דרך שלמה 46

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: וולצ'וק אנה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

פרוטוקול

הצדדים: הגענו לפשרה מבלי להודות בעובדות כי האמור בפניה מיום 14/11/16 שמספרה 191632477 יחול החל מיום 1/8/16 ומיום זה הנכס יסווג בסיווג "סטודיו לציור ופיסול" לפי סעיף. 3.3.18 לצו הארנונה.

תאריך : ה בתמוז תשעז
29.06.2017
מספר ערר : 140016025 / 11:40
מספר ועדה: 11557

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וולצ'וק אנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה שהושגה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.06.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי