

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: דפנה שחר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה השגה ביחס לחיובי ארנונה בגין נכס אליו עברה להתגורר ברחוב 2380 מספר 12 בתל אביב.

בהשגתה העלתה העוררת טענות ביחס לחיוב שטח החצר בביתה, שטח החצר האנגלית שטח חדר המכוונות ושטח המרתף.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 5.7.2016 נדחתה ההשגה ביחס לשטח ה"מרפסת האנגלית" בטענה שמדובר בשטח שהוא חלק משטח הבניין כאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, נדחתה ההשגה ביחס לטענה כי מדובר בשטח חצר ולא בשטח מרפסת או מרפסת גן, נדחתה הטענה ביחס לחיוב מרתף בוילה בטענה כי אין מדובר בוילה וביחס לשטח חדר המכוונות מסר מנהל הארנונה כי מדובר בחלק משטח הבניין כהגדרתו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

בדיון המקדמי ביום 14.3.2017 העלה ב"כ העוררת טענה לפיה המשיב, בכתב התשובה לערר, העלה טענה שלא הועלתה בתשובת מנהל הארנונה להשגה והיא נוגעת לחיוב שטח החצר כמרפסת גן, כטענה חילופית לאמור בסעיף 3 לתשובה להשגה.

הכלל האוסר על הרחבת חזית פסולה נועד למנוע יתרון דיוני לאחד מבעלי הדין, אין זה המקרה.

תשובת מנהל הארנונה להשגה ביחס לחיוב השטח ביחס אליו ביקשה העוררת פטור בשל היותו שטח חצר מתייחסת לכך שמדובר במרפסת הבנויה מעל קומת תניון. בראשית תשובתו להשגה מפנה מנהל הארנונה לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

מהאמור לעיל עולה כי העלאת טענה בכתב התשובה או במשך הדיון בערר לגופו לפיה שטח החצר הינו בר חיוב גם בשל הטענה החלופית כי יש לראות בשטח זה מרפסת גן אינה מהווה הרחבת חזית פסולה וממילא לא ייגרם לו למשיב יתרון דיוני שכן העוררת יכולה והייתה צריכה לשקול בין שיקוליה ובמסגרת היערכותה לדיוני הערר את עמדתו של המשיב כי מדובר במרפסת ולא בחצר. הטענה החלופית כי מדובר במרפסת גן אינה מהווה לפיכך הרחבת חזית פסולה.

לפיכך דין הטענה המקדמית בעניין זה להידחות.

ביום 14.3.2017 בעת הדיון המקדמי ביקשו הצדדים לקבוע את התיק לשמיעת ראיות:

"על אף שחלק מהנושאים מבחינה עובדתית אינו במחלוקת, לאור מורכבות התיק נבקש לשמוע ראיות".

טענות העוררת נגד החיוב בשטח ה"מרפסת האנגלית":

העוררת טענה כי מדובר בשטח חצר, מתחת למפלס הקרקע שתפקידו לספק אור ואוויר. וכי בהתאם לפסה"ד בעניין חצר אנגלית אינה חלק מנכס ועל כן יש לפטור אותה מארנונה.

עניין חיוב "מרפסות אנגליות" כבר נדון בפנינו בעבר.

גם במקרה זה מבקשת העוררת לגזור גזירה שווה מהגדרת "חצר אנגלית" בתקנות התכנון והבנייה הקובעת כי חצר אנגלית הינה שטח בחצר הבניין שמפלטו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה והוא מיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.

העוררת תומכת את עמדתה בעמ"נ 273/06 אייזן הלן נ' עיריית תל אביב שם הופחתו שטחי החצרות האנגליות משטח הנכס:

"בענייננו אין חולק כי שטח זה נועד לאספקת אור ואוורור לשטחים בקומת המרתף, הריהוט עליו הצביע המשיב ובעיקרו העיצים שצולמו בחצר האנגלית – אף הוא משמש למטרה זו ..."

המשיב מתנגד להפחתת שטח החצר האנגלית מסה"כ השטחים לחיוב בארנונה ומפנה לדוח ממצאי הביקורת של החוקר אייל פינטו שקבע כי מדובר בשטח מתוחם קירות עד גובה קומת קרקע אליו יש גישה דרך ויטרינת הזזה מזכוכית.

המשיב מפנה לכך שהעוררת הודתה בחקירתה במסגרת דיון ההוכחות כי הציוד במרפסת כמו כיסא עציץ ושולחן קטן הם שלה.

אין למעשה מחלוקת בין הצדדים ביחס לתיאור העובדות כפי שנמצאו בדוח ממצאי הביקורת:

תרשים המבנה צורף לדוח ממצאי הביקורת ועל גבי התשריט ציין חוקר השומה של המשיב את הערותיו ביחס למרפסת האנגלית:

"שטח מתוחם קירות עד גובה קומת קרקע גישה דרך ויטרינת הזזה מזכוכית מקורה ע"י רשת ברזל".

הדו"ח מפנה לתמונות מספר 6-9 אשר צורפו לדוח ממצאי הביקורת ומתעדות את המרפסת נשוא המחלוקת. התמונות הוצגו כאמור לעוררת בעת חקירתה, הן סומנו מ/1 והעוררת אישרה שהציוד הנראה במרפסת האנגלית שייך לה.

שני הצדדים מפנים את ועדת הערר לפסק דינו של כבוד השופט מודריק בעניין אייזן הנ"ל:

נצטט את החלק הרלבנטי לענייננו:

"... "חצר אנגלית" מוגדרת בחלק ד' של התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל – 1970 (להלן: "התקנות") כך: " שטח בחצר הבניין, שמפלטו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבניין. "ההגדרה שותקת בעניין קיומו של פתח יציאה מן המרתף אל החצר האנגלית. היא מסתכמת בתיאור התכלית התפקודית (פונקציה) של החצר האנגלית. אילו בדקה הוועדה את ההשלכה שיש לפתח היציאה ש"נתגלה" בשלב הדיון לפנייה על התפקוד של החצרות כפי הגדרתן בתקנות ואילו קבעה שבהתקיים הנתון של פתח היציאה שוב אין לראות בחצרות הללו את התכלית של "חצר אנגלית" ויש להגדירן כ"מרפסות", היה עלי לשקול האם זו פרשנות סבירה של גורם מקצועי שעליי לנקוט ריסון עצמי עד שאני בא להתערב בה."

גם העוררת מפנה לכך כי ההכרעה בעניין חיוב "חצרות אנגליות" צריכה להיות מבוססת על התכלית התפקודית של החצר האנגלית.

הפנו בהחלטתנו בערר 140014006 (בעניין ויינברג) להחלטה קודמת של ועדת הערר בערר 140003262.

בערר 140003262 התייחסה ועדת הערר לפסק הדין בעניין אייזן הלן וקבעה תוך שהיא מתארת מצב עובדתי דומה למקרה שבפנינו ("השטח שבמחלוקת מצוי במפלס התחתון של בית מגורי העורר. השטח שבמחלוקת מרוצף ותחום בקירות, ובינו ובין מרתף הבית ישנו מעבר באמצעות חלון גדול שראשיתו סמוך לרצפת המרתף וסופו סמוך לתקרה") כך –

"... אין חולק כי מדובר בשטח מרוצף שניתן להיכנס אליו מן המרתף דרך ויטרינה מכאן שהוא מספק למחזיקים בנכס יותר מאשר אור ואוורור בטרם סיום נציין כי עיינו היטב בפסק דינו של בית המשפט המחוזי (כב' השופט מודריק) אותו הציג העורר (עמ"נ 273/06) אך לא מצאנו

כי יש בו כדי לשכנע בצדקת העורר. נסיבות המקרה שלפנינו שונות בתכלית שכן במקרה שלפנינו אין חולק כי יש יציאה לשטח החצר האנגלית. עובדה זו מביאה לכך שלשטח החצר האנגלית יש פוטנציאל שימוש מובהק..."

גם בעניין ערר 140003127, זהבה שם טוב, התייחסה ועדת הערר לפסק הדין בעניין איזון הלך הני"ל וקובעת כך:

"..ואכן אנו סבורים כי כאשר מבנה ומידות החצר האנגלית מלמדים כי לאותה חצר שימושים נוספים מעבר לאספקת אור ואויר למרתף אין לומר שאותו שטח הינו חצר בית מגורים שמצדיקה פטור מתשלום ארנונה עבור החזקתה"...

בערר 140004209 בעניין גל אוגר הביעה ועדת הערר את עמדתה ביחס להחלת הוראות תקנות התכנון והבנייה המגדירות שטח חצר אנגלית לעניין הפטור מארנונה וקבעה כך:

"הגדרת חצר אנגלית בתקנות התכנון והבנייה היא כדלקמן מכאן, שתכליתה היחידה של חצר אנגלית היא אספקת אור ואוורור. במקרה שלפנינו מדובר בשטח מרוצף ומקורה הצמוד אל מרתף הנכס. בין המרתף והשטח שבמחלוקת ישנו רצף פיסי ופונקציונאלי מלא ולמעשה ניתן להיכנס אל השטח שבמחלוקת, לדרך עליו להניח עליו מיטלטלין ולעשות בו שימוש מגוון.."

בערר 140011695 בעניין רועי כהן ומנדלבוים יעל קבעה הועדה כי אין מדובר בשטח חצר אנגלית כי אם מרפסת שכן בדוח ממצאי הביקורת נקבע שמדובר בשטח מרוצף, מקורה רשת ברזל, מתוחם קירות עד לגובה מפלס הקרקע ויש גישה דרך ויטרינת הזזה ודלת זכוכית.

גם במקרה זה עמדה ועדת ערר על כך שתכליתן של חצרות אנגליות הינה אספקת אור ואוורור ואילו מקום בו הוכח כי יש יציאה מהדירה לשטח שבמחלוקת ועובדות נוספות המלמדות על שימוש נוסף מעבר לאוורור ואור הרי שאין מדובר בחצר אנגלית.

עיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת (1/מ) ובעדות העוררת והתרשמונו כי אין מדובר בחצר אנגלית במשמעותה בחוק התכנון והבנייה.

מדובר במרפסת אשר אין ספק כי יש אליה גישה משטח הקומה שבאותו המפלס וכמו שקבענו בעבר גם במקרה זה ניתן לאמר כי אילו לא היה מדובר במרפסת המצויה בקומה הנמוכה ממפלס קומת הקרקע לא הייתה אף העוררת מעלה בדעתה להגדירה כ"חצר אנגלית".

המרפסת אינה משמשת לאוורור או אור בלבד, שטח המרפסת גדול, גם הוויטרינות דרכן ניתן להגיע למרפסת אינן ויטרינות שמשמשות לאוורור ותאורה בלבד כי אם לאפשר לעוררת לעשות שימוש במרפסת (שימוש בו היא מודה) להצבת רהיטים ועציצים.

מכל האמור לעיל דין הערר ביחס לשטח המרפסת האנגלית להידחות, מדובר בשטח אשר אינו משמש לאוורור ותאורה של החדר הסמוך לו כי אם מרפסת לכל דבר ועניין.

טענת העוררת בדבר הפחתת שטחי המרפסת ופטור לשטח זה בגין היותו חצר :

העוררת מבקשת להפחית מסך השטח בו מחויב הנכס שטח של 79.32 מ"ר, המהווה לטענתה שטח חצר ובשל כך אין לחייב שטח זה.

המשיב דחה את בקשת העוררת בטענה כי מדובר במרפסת והפנה לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה הקובע כי מרפסת תחויב כחלק משטח בניין.

בטרם נכריע במחלוקת בין הצדדים נסכם את הממצאים העובדתיים ביחס לשטח נשוא המחלוקת:

המשיב הגיש את תצהירו של החוקר אייל פינטו אליו צורף דוח ממצאי הביקורת מיום 28.6.2016 ותמונות של הנכס, העוררת הגישה תצהיר מטעמה, העדים נחקרו על תצהיריהם, לאחר עיון בתצהיריהם ובעדותיהם התרשמונו כדלקמן:

- מדובר בשטח לא מקורה ומחופה ברצפת דק
- הגישה לשטח זה היא מדלתות זכוכית מזירתה של העוררת, באותו המפלס של דירתה וכפי שהעידה העוררת אין מדובר בשטח הנגיש לציבור ובשטח מוצב ריהוט וציוד השייך לה.

- השטח שבמחלוקת מוקף בקירות אשר סומנו במהלך דיון ההוכחות בצהוב על ידי עד המשיב. עמדתו זו של המשיב לא נסתרה. העוררת לא הביאה ראיות הסותרות ממצאים אלה. מסיבותיה שלה נמנעה באופן עקרוני העוררת מלצרף לתצהירה תמונות או ראיות השופכות אור על מצבה של ה"חצר".
- הקירות המקיפים את שטח החצר כולה, הכולל בתוכו גם את שטח הנכס שבמחלוקת סומנו על ידי עד המשיב במהלך הדיון בצבע כחול.
- העוררת לא חויבה על ידי המשיב בשטח המוגדר "רצועת גינון" ונמצא בסמוך לשטח שבמחלוקת ובתוך תחום הקו הכחול כאמור לעיל.
- חיוב העוררת בנושא הברכה הנמצאת בהמשך לנכס נשוא הערר אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ניתן כאמור להתרשם מהחצר נשוא המחלוקת.

ההתרשמות היא שמדובר בשטח המאפיין מרפסת או מרפסת גן ולא חצר. מדובר בשטח מרוצף ברצפת דק בהמשך ישיר ועם גישה ישירה מדירתה של העוררת. כבר אמרנו במקרים אחרים בהם הכרענו במחלוקות דומות כי מקום שהתרשמנו כי מדובר בשטח המאפיין חצר כמו שטח אדמה, סלעייה, או מגרש ניתן להגיע למסקנה שונה ממסקנתו של המשיב במקרה זה, אלא שבמקרה שבפנינו ההתרשמות היא כי הנכס נשוא המחלוקת משמש כמרפסת לקומת הקרקע הצמודה לו ואין נפקות להכרעה בשאלה האם מדובר במרפסת או מרפסת גן.

עוד התרשמנו מהתמונות, מעדות העוררת ומדוח ממצאי הביקורת כי בשטח שבמחלוקת נעשה שימוש.

למעלה מן הצורך נציין כי סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה קובע כאמור לעיל כי מרפסת גן תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה. העוררת לא הוכיחה כאמור את טענתה בעניין אי חיוב המרפסת בשל אי עמידה באחד מתנאי הסעיף, כאמור מכלל הראיות שהונחו בפנינו מצאנו כי המרפסת, אכן בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה.

טענת העוררת כי מאחר והחצר מתוחמת מחמשת צדדיה אין היא עונה על דרישות הסעיף הנ"ל בצו הארנונה שכן הסעיף מדבר על שלושה צדדים של היקפה בלבד היא טענה חסרת בסיס עד כדי מיתממת. הדרישה לתחימה משלושה צדדים של היקפה של חצר הינה דרישת מינימום ולא דרישה דווקנית לחצר המוקפת משלושה צדדים בלבד.

טענתה החלופית של העוררת כי השטח הצהוב אינו מתוחם משלושה צדדים בהיקפו גם היא אינה מבוססת. קיר הדירה אשר דרכו העוררת יוצאת למרפסת נשוא המחלוקת מהווה קיר על אף שהמעבר לנכס נעשה דרך חלונות זכוכית. הטענה כי חלונות זכוכית אינם מהווים קיר כבר נדחתה בהחלטות קודמות של ועדות הערר ובתי המשפט.

הטענה כי המעקה המקיף את הברכה אינו מהווה קיר או מעקה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה מאחר ושטח הברכה אינו חלק מהנכס שבמחלוקת אינה משכנעת. מדובר במעקה באחד מצדדי היקפו של הנכס, אין על כך חולק, ואין נפקות לשאלת חיובה של הברכה.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לטענה כי יש להפחית את שטח המרפסת מכלל שטח חיוב הנכס.

הטענה בדבר הפחתת שטח חדר המכונות מהנכס:

טענתה היחידה של העוררת ביחס לחדר המכונות הינה כי מדובר בשטח שאינו חלק אינטגרלי מהנכס.

בחקירתה התייחסה העוררת לחדר המכונות:

"אין כניסה לחדר המכונות דרך הדירה, חדר המכונות משמש את הברכה שבחזקתי"

מקום בו העוררת מודה כי היא מחזיקה בנכס ועושה בו שימוש לא מצאנו נימוק משכנע או סמכות לפטור אותה מארנונה בגין שטח זה

דין הערר בעניין סעיף זה להידחות.

חיוב שטח המרתף:

העוררת טוענת כי בעקבות פסיקת בית המשפט בעת"מ 31495-03-13 ענת חרחס נ' עיריית תל אביב יש לחייב את קומת המרתף בדירתה בשיעור 75% משטחה.

המשיב אינו כופר בכך שעל פי הוראות פסק הדין בעניין חרחס הנ"ל יש לחייב את שטח המרתף בדירת העוררת על פי סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה.

המשיב מנמק את סירובו לסווג את מרתף העוררת בהתאם להוראות פסק הדין בעניין חרחס בטענה כי אין מדובר בפסק דין חלוט הואיל וערעור שהגיש המשיב על פסק דין זה תלוי ועומד.

המשיב מוסיף ומציין כי מדובר בפסק דין אקדמאי בלבד ויישומו נוגד את הדין והפסיקה החלים בנושא.

לא זו אף זו המשיב מרחיק לכת ומעלה טענה כנגד העוררת לפיה "העוררת מבקשת מועדת הערר לשים עצמה בנעליו של בית המשפט העליון ביושבו כערכאת ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים"...

נקדים ונאמר כי טענתו זו של המשיב כלפי העוררת הינה טענה חסרת טעם וחסרת בסיס ומלמדת על תפיסתו השגויה והמקוממת של המשיב את המבנה ההיררכי של מערכת המשפט הישראלית.

שבנו והדגשנו לא פעם ולא פעמיים את המובן מאליו.

הן עיריית תל אביב והן ועדת הערר לענייני ארנונה אינן פועלות בחלל משפטי ריק, בוודאי שאינן עצמאיות לבחור איזו הלכה שנפסקה בבית המשפט לעניינים מנהליים מחייבת אותן.

דווקא המשיב מבקש לשים עצמו כערכאת ערעור אוטונומית על החלטות בית המשפט לעניינים מנהליים שעה שהוא מסרב לפעול בהתאם להוראות פסק דין מחייב רק בשל העובדה שתוצאות פסק הדין אינן לרוחו והוא הגיש ערעור על החלטה לערכאה גבוהה יותר.

כל עוד לא נפסק אחרת, החלטתו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעניינה של ענת חרחס מחייבת את ועדת הערר בעת שמובאות להכרעה סוגיות הקשורות בסיווג נכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה.

המצב המשפטי כיום ברור.

מכל האמור לעיל דין הערר ביחס לשאלת חיוב המרתף להתקבל.

בשים לב להחלטתנו בעניין חיוב המרתף אין צו להוצאות.

ניתן והודע היום 23.10.2017.

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 החלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


חבר: עו"ד אלון צדוק

העורר: אברהם רפאלי ז"ל

ע"י אלמנתו הגב' ויקטוריה רפאלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

ערר זה הוגש על ידי אלמנתו של העורר הגב' ויקטוריה רפאלי (להלן: "העוררת").

לאחר מספר דיונים מקדמיים אימצו הצדדים לתיק זה ביום 29.5.2017 את אותו הסדר דיוני אליו הגיעו בעלי דין אחרים, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העוררת, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך תומר הראיות שהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העוררת הגישה בשמו של העורר כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה לפיה העורר לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

"הכיצד הינכם רוצים שאשלם חיוב כלשהו ואפילו מזערי כאשר אני לא מחזיקה בנכס ולא החזקתי בו מעולם...אתם הרי יודעים את המחזל של הנהלת התחנה המרכזית שלא מסרה לנו

מפתחות לנכס ואיננו יודעים היכן הוא ממוקם. מעולם לא ראינו אותו... זה שלטענתכם קיבלתם דיווח מהנהלת התחנה המרכזית כי בעלי ז"ל הוא המחזיק בנכס. זה מחדל ופשע מצידם..."

המשיב הגיש כתב תשובה ובהמשך בעקבות החלטת הועדה מיום 7.8.2017 המציא את ההודעה שנתקבלה אצלו מהתחנה המרכזית החדשה המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה ביום 26.3.2017 הודעה לפיה לא נמצא כל חומר אצל התמח"ת על שמו של העורר על פי הפרטים המזוהים שהועברו לב"כ התחנה.

בדיון המקדמי ביום 29.5.2017 שבה ב"כ התמח"ת על עמדתה זו ואילו ב"כ המשיב הודיע כי על פי רישומי המשיב נרשמה חנות מספר 1123 ע"ש העורר על פי פניית התמח"ת בשנת 1999.

בפניית התחנה המרכזית משנת 1999 אכן מופיע שמו של העורר רפאלי אברהם ז"ל ביחס לחנות 1123 ובציון הערה "חנות לא פעילה".

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, אולם תיק מוצגים במקרה זה לא הוגש, אולי מאחר ולא נמצאו בידי הצד השלישי מסמכים ביחס לנכס זה.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

מהראיות שהציג המשיב עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה הודעת המשיב מיום 10.8.2017).

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית.

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

העוררת טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לעוררת, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

גם אם ההסכם שנחתם בין התמח"ת לעורר דומה בנוסחו להסכמים שהוצגו לנו בתיקים אחרים הרי שההסכם שצירף במקרים אחרים הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2017.

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/רו"ח אבשלום לוי


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ג בחשון תשעח
23.10.2017
מספר ערר : 140017171 / 12:46
מספר ועדה: 11605

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: י.ד.ו.ז. ארועים בגן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.10.2017.

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 טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העורר: איוון רוזנשטיין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו בדיון המקדמי ביום 27.6.2017 את ההסדר הדיוני אותו אימצו בעלי דין רבים בתיקי התמח"ת (המיוצגים על ידי מייצגים אחרים) לפיו כל צד יגיש את ראיותיו בדרך של תצהיר או בדרך של תיק מוצגים והחלטת הוועדה תתקבל על סמך החומר שיוגש על ידי הצדדים אל אם יבקש צד מהצדדים לקיים דיון לאחר שיתקבלו המסמכים מהצדדים.

הסדר דיוני זה זהה להסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העוררת, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שהגישו.

העוררת הגישה כתב ערר בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה כי לא החזיקה בנכס בכך שלא קיבלה מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

"למרשתנו אין כל גישה אליו ובפועל מעולם לא נמסר לחזקתה מעולם...כל המתחם סגור מכל עבר בשערי ברזל, קירות ולוחות אסכורית, המתחם בו מצוי הנכס נטוש לחלוטין ואין גישה אליו לאיש...מעולם לא נעשה כל שימוש בנכס על ידי מרשתנו ומעולם לא נמסרה לה החזקה בו..."

המשיב הגיש כתב תשובה ובמועד מאוחר יותר צירף את פניות התחנה המרכזית משנת 1999 המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס. (חנות מספר 3306 ע"ש לייזר יופה).

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדינוני תיק מוצגים מטעמה.

התחנה המרכזית ביקשה לציין בפני הועדה כי אין למעשה יריבות בינה לבין העוררת שכן על פי הרישומים בספרי התחנה המרכזית החדשה העוררת רכשה את הנכס ביום 24.12.97 כאשר בהסכם המכר בו רכשה את החנות נקבע כי החזקה בחנות תימסר לעוררת ביום 28.12.97.

לטענת התחנה המרכזית מר לייזר יופה שמכר לעוררת את הנכס אישר בכתב כי קיבל את החזקה בנכס ביום 31.12.97.

פרט להודעתה זו הגישה התחנה המרכזית החדשה תיק מוצגים שכלל הסכם מיום 3.11.88 בינה לבין המוכר של הנכס לייזר יופה, הסכם מיום 24.12.97 בין המוכר לייזר יופה לבין העוררת רוזנשטיין איוון, מכתב מיום 26.4.98 מהתחנה המרכזית ללייזר יופה בו מצוין כי החזקה נמסרה לו בחנות ביום 31.12.97, תעודות חיוב מאוחרות יותר למועד זה בו חוייבה העוררת בדמי ניהול בגין החנות.

נציין כי כרונולוגית הודיעה התמח"ת מאוחר יותר בשנת 1999 כי הזכויות בחנות עברו ללייזר יופה (ראה הודעת המשיב) על אף שבמועד זה כבר הועברו הזכויות לעוררת והיא כבר חוייבה בדמי ניהול.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט מעבר לאמור לעיל עוד פרטים ספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

הצדדים הסכימו כאמור כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים כמפורט לעיל.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999, דיווח שהתייחס כאמור ללייזר יופה, מי שמכר לעוררת את החנות.

עולה מכתב התשובה ומההודעה אותה הגיש המשיב על פיה ביצע את חילופי המחזיקים כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים ורישומה של העוררת בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררת כאמור טענה כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר, על אף שבהודעת התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 נקבה היא בשמו של המוכר לייזר יופה ולא בשמה של העוררת. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין בעל הזכויות הקודם לייזר יופה לבין התמח"ת ו/או בינו לבין העוררת אין בו דבר בכדי לשכנע כי בוצעה מסירה בפועל של החזקה בנכס למוכר לייזר יופה, ודאי שלא לעוררת.

הודעת המשיב על פיה ביצע את חילופי המחזיקים, כאשר הצד השלישי בעצמו דיווח על בעל הזכויות הקודם כמי שהחזיק כביכול בנכס בשנת 1999 מוסיפה נדבך נוסף לרושם שהצטבר בפני ועדת הערר בתיק זה כמו גם בתיקים אחרים לפיה דובר בהודעה לאקונית שבינה לבין אחזקה בפועל בנכסים לא היה דבר וחצי דבר. ממילא לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לבעל הזכויות הקודם ו/או לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

הגענו למסקנה כי העוררת לא החזיקה בנכס.

ההתכתבות בין בעל הזכויות הקודם לבין התמח"ת ביחס למועד מסירה כביכול אינה גורעת מהרושם לפיו עובדתית לא נמסר לעוררת הנכס וכי לא היה למעשה נכס למסירה במועד המיוחס לה כמחזיקה.

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

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה על ידי המשיב.

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

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומה העוררת בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2017.

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 רוי"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: **ישראל רון**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 02.8.2016 פנה העורר למחלקת הגבייה בעיריית תל אביב, פנייה שהועברה למנהל הארנונה וביקש להסב תשומת לב העירייה כי: **"ב"נכס" (מחסן למגורים) שרכשתי בשנת 2010 לא נעשה שם שינוי ושימוש מאז קנייתו ועד היום, לכן אבקש לסווג את הנכס בסיווג של "מחסן שאינו ראוי לשימוש...אבקשכם בינתיים להקפיא כל הליכי גבייה עד שתשלחו שוב אנשים מטעמכם לראות כי המקום אינו ראוי לשום שימוש ותסדירו את הסיווג הנכון."**

ביום 12.9.16 השיב מנהל הארנונה לפניית העורר למחלקת הגבייה והפנה לכך שבעבר נחתם עם העורר הסכם פשרה במסגרת דיון בפני ועדת הערר לפיו הוסכם, לפי תשובת המשיב, כי בין התאריכים 1.7.11 ל 31.12.12 יסווג הנכס בסיווג מגורים ומיום 1.1.13 יסווג בסיווג עסקים.

עוד השיב מנהל הארנונה כי החל מיום 1.1.13 ועד ליום 31.12.15 יזכה הנכס לפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

בכתב הערר שהגיש העורר לוועדת הערר לא הרחיב העורר רבות מעבר להשגה והוסיף וטען:

"נכס ריק, לא ראוי לשימוש, אין לו קיר אחד, פרוץ לצד החצר, אין לו גג, נמצא בבניין מגורים ללא כל שימוש מזה עשרות שנים.."

ביום 28.3.2017 העלה למעשה העורר שתי טענות חדשות, האחת כי אין מדובר בנכס וכלל לא היה נכס מאז ומעולם וכן שהשטח שחויב עולה על השטח בפועל וחלק מהשטח שחויב הוא חלק ממחדר המדרגות.

לאור טענת העורר כי הנכס חויב בעבר בסיווג מגורים הודיע ב"כ המשיב כי יבדוק טענה זו.

המשיב הודיע כי לא שינה מעמדתו והוועדה קבעה את התיק לדיון מקדמי נוסף ליום 17.7.2017.

בדיון זה חזר העורר על טענתו כי יש לחייב את הנכס בשטח של 9 מ"ר קטן יותר מהשטח בו חוייב והגיש חוות דעת שמאי שסומנה ע/1 לתמיכה בטענותיו.

ב"כ המשיב הפנה להסכם פשרה שנחתם בין העורר למשיב בשנת 2012 בו הסכימו הצדדים כי שטח הנכס הינו 15 מ"ר וכי מדובר במחסן במבנה מגורים.

ב"כ המשיב ביקש שהות להגיב לחוות הדעת שהוגשה והצדדים הסכימו כי לאחר קבלת עמדת המשיב תינתן החלטה סופית בתיק על סמך החומר שהוגש וללא צורך בשמיעת ראיות.

בסיכומי טענות המשיב העלה המשיב טענות כנגד הרחבת החזית הפסולה מטעמו של העורר.

המשיב טוען כי במסגרת השגתו ביקש העורר לפטור את הנכס מתשלום בשל היותו "מחסן שאינו ראוי לשימוש" ואילו בדיון המקדמי בפני ועדת הערר זנח למעשה טענה זו והעלה טענות בדבר גודל הנכס ובדבר סיווג הנכס בסיווג "מגורים".

עיינו בהשגה מיום 2.8.16 ובכתב הערר מיום 28.11.2016, אין בהם מילה או חצי מילה ביחס לסיווג הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי על פי צו הארנונה, או סיווג למגורים ואין בהם אזכור לטענת העורר ביחס לגודל הנכס ולכך שיש לחייבו בשטח של 9 מ"ר ולא בשטח של 15 מ"ר.

ועדת הערר שואבת סמכויותיה מסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976. בהתאם לכך מוסמכת ועדת הערר לדון בטענות שנדחו על ידי מנהל הארנונה כאשר דן בהשגה.

העלאת טענות במהלך דיוני ועדת בטענות אשר לא הובאו בפני מנהל הארנונה מהווה הרחבת חזית אסורה בוודאי כאשר מדובר בטענות שאפילו בכתב הערר לא בא זכרן.

במקרה שבפנינו טוען העורר כי יש לדון בטענות בדבר סיווג הנכס על פי הייעוד הזול יותר למגורים ולהפחית משטח הנכס, שלא נזכרו בהשגה או בדחיית ההשגה.

העלאת טענה בדיעבד, בערר שפנינו, טענה שלא הייתה בפני מנהל הארנונה עת השיב להשגה מהווה הרחבת חזית פסולה.

הכלל האוסר הרחבת חזית נועד למנוע מצב בו במהלך התדיינות משפטית יורע מצבו של צד מהצדדים לדיון שכן לא יכול היה להתייחס לטענות הצד השני בעת שנערך לדיון המשפטי.

במיוחד נכונים הדברים כאשר מובא לידיעתנו על ידי המשיב (טענה שלא הוכחה) כי בתיק 140004123 הגיעו הצדדים הסדר פשרה הנוקב בשטח של 15 מ"ר ועל סיווגו כמחסן.

לפיכך, נדחות טענות העורר ככל שהן נוגעות לסיווג הנכס למגורים או להפחתה משטחו של הנכס.

קביעתנו זו אינה חוסמת את דרכו של העורר לשוב בעתיד ולפנות למשיב בהשגה ביחס לטענותיו אלה.

כל שנותר לדיון, מבחינת הערר שבפנינו למעשה הינה טענתו של העורר כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

בנושא זה לא הייתה מחלוקת בין הצדדים, ראה תשובת מנהל הארנונה מיום 29.8.2016 אשר מפנה לכך שלאחר שהנכס נהנה מפטור על פי סעיף 330 לתקופה של 3 שנים, על פי

הוראות החוק יחויב הנכס החל מיום 1.1.16 ולמשך חמש שנים על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור.

לו ירצה העורר להעמיד שאלת "השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור" למבחן שיקול הדעת של מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר פתוחה לו הדרך לעשות זאת בהשגה על פי החוק ביחס לשנת המס הבאה.

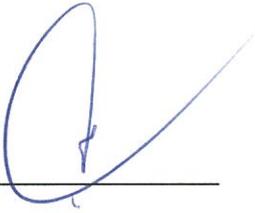
מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

לא מצאנו להיעתר לבקשת ב"כ המשיב להשית על העורר הוצאות שכן לא נשמעו ראיות בתיק זה ונדמה כי לא נאמרה המילה האחרונה באשר לשאלת הדיון בטענת העורר ביחס לשימוש האחרון שנעשה בנכס טרם תקופת הפטור.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2017.

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: גנני משה ועליזה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברח' לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העוררים, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העוררים הגישו כתב ערר בו העלו טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססו את טענתם כי לא החזיקו בנכס בכך שלא קיבלו מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררים הפנו בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את פניית התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העוררים מעולם לא קיבלו מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 19.7.2017.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 12.4.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.7.73.

עוד הציגה התחנה המרכזית את מכתבם של העוררים המבקשים למכור את זכותם בחנות וכן דרישת הצד השלישי להשתתפות בהוצאות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית.

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

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררים ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין 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.

העוררים לא החזיקו בנכס.

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

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

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

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומים, העוררים בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2017.

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: טרי עמרי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס שבחזקת העורר בשטח של 6.21 מ"ר ברחוב לבונטין 19 תל אביב .

העורר טוען כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מגורים".

לאחר ביקורת שנערכה ביום 24.1.17 הודיע המשיב לעורר כי **"בהסתמך על ביקורת שערכנו במקום הנכס משמש לאחסון...היות ואינך מחזיק בדירת מגורים ו/או מתגורר בכתובת הנ"ל ועל פי היתר הבניה ייעודו המקורי של הנכס מחסן עסקי....."** נדחית השגתו על סיווג הנכס כמחסן.

העורר מבסס את הערר על הטענות הבאות :

- העורר עושה שימוש פרטי במחסן לאחסנת פרטים אישיים שלו ושל משפחתו אגב שימוש בדירתו בכתובת המצויה מרחק כמה רחובות מכתובת המחסן
- את חיוב הארנונה יש לקבוע על פי השימוש בנכס ואין לעובדה כי הנכס אינו צמוד לדירת מגורים בבניין או לייעוד הקבוע בהיתר הבנייה ביחס לנכס זה בכדי להשליך על סיווגו על פי צו הארנונה
- העובדה שהמחסן הוצמד על פי היתר הבנייה ליחידות המסחר אינה משליכה על השימוש בפועל במחסן אשר כאמור אינו עסקי.

המשיב בתשובתו להשגה ובכתב התשובה לערר מנמק את דחיית ההשגה כדלקמן :

- אין חולק כי הנכס משמש לאחסנה וכי העורר אינו מחזיק בדירת מגורים בבניין בו מצוי הנכס.
- אין מדובר בשטח הטפל לשטח עיקרי בו נעשה שימוש למגורים אלא ביחידה עצמאית אשר השימוש בה לצורך סיווגה נבחן לגופו – הנכס משמש לאחסנה ולא למגורים.
- גם היתר הבנייה של הנכס אינו מאפשר בו שימוש למגורים.
- אין רלבנטיות לכך שהעורר משתמש בנכס לשימוש פרטי , זה אינו הופך את השימוש לשימוש למגורים.

ביום 7.8.2017 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו הסכימו באי כוח הצדדים כי הואיל ואין בין הצדדים מחלוקת עובדתית יסכמו את טענותיהם המשפטיות בכתב .

הצדדים הסכימו עובדתית כדלקמן :

"אנו מסכימים כי במחסן נשוא הערר מאחסן העורר פריטים הקשורים בדירתו המצויה בכתובת אחרת בקרבת מקום ולא עושה בו שימוש מסחרי"

אכן הזדמן בפנינו מקרה שלא מן המניין בו נישום שוכר לעצמו מחסן בסמוך לדירתו לצורך אחסנת פריטים שלו היה מאחסן אותם במחסן בבניין בו מצויה הדירה, מחסן הצמוד לדירתו, היה המחסן מסווג מן הסתם בסיווג מגורים.

לאחר עיון בטיעוני הצדדים ובצו הארנונה ועל אף ההבנה לטיעוניו של העורר לא מצאנו כי ביכולתנו להיעתר לבקשתו של העורר.

אין מחלוקת בין הצדדים ואין השגה על כך שעובדתית בנכס נשוא הערר מתבצעת פעילות אשר עונה על הגדרת "מחסנים" בצו הארנונה.

העורר טוען כי מאחר והאחסנה "טפלה" לשימוש אשר הוא עושה למגורים בדירתו הסמוכה גיאוגרפית לנכס ובשל העובדה כי אין הוא מנהל בנכס עסק, יש לבחון את השימוש בפועל בנכס ולסווגו בסיווג מגורים.

אכן צודק העורר כי יש לבחון את השימוש בפועל בנכס. בחינת היתר הבנייה של הנכס משמשת כאחד הכלים לבחינת השימוש בנכס אלא שהסיווג ייקבע על פי השימוש בפועל.

והנה, במקרה זה השימוש הינו לאחסנה.

צו הארנונה אינו מאפשר למשיב ו/או לוועדת הערר לבחון את סוג תת השימוש לאחסנה ואינו קובע סיווג אחד לשימוש בפועל למטרת מגורים ו/או שימוש בפועל למטרה אחרת, פרטית או עסקית (הגם שעצם השכרת המחסן לעורר מהווה פעילות עסקית של המשכיר, עסק לאחסנה).

אחסנה היא אחסנה ואין זה מעלה או מוריד האם העורר עושה שימוש בנכס לצרכיו הפרטיים האישיים.

לו אכן היה מדובר בנכס הצמוד קניינית לדירת העורר או סמוך לו מבחינה פיזית היה מקום לדרוש מהמשיב לראות הנכסים כיחידה אחת לצורך סיווג הנכס ולבחון האם השימוש לאחסנה טפל לשימוש למגורים.

אין זה המקרה שבפנינו.

לאור השימוש יש לקבוע כי השימוש תואם את האמור בצו הארנונה ועל כן יש לסווגו תחת סיווג "מחסנים".

בשולי הדברים נעיר כי יכול להיות שלא לסוג מחסן כזה התכוון מתקין הצו כאשר ניסח את צו הארנונה בכלל ואת סעיף 3.3.2 לצו בפרט **אלא שבהעדור סעיף ספציפי לעניין סיווג אחסנה למטרות מגורים כבולות ידנו**.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2017.

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

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: הקרי דוד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דן בנכס הנמצא ברחוב יחיעם 36 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העירה כנכס מספר 2000335297 (להלן: "הנכס").

תמצית טיעוני העוררת

2. המשיב החליט באופן שרירותי לייחס לעורר נכס הנמצא בסמוך לחנות הספרים שלו. מדובר בנכס אשר שימש בעבר כבית דפוס וכאשר עדיין מצויים בו מכונות דפוס כבדות ומזה שנים הוא מסווג כ"מחסנים".

3. שומה מתוקנת התקבלה אצל העורר ביום 8.10.15, והעורר הגיש לאור השומה השגה. מנהל הארנונה לא השיב להשגה ועל כן יש לקבל השגה זו.

4. בשנת 2016 הגיש העורר השגה נוספת. אותה קיבל המשיב החל מיום 6.1.16.

5. הערר הינו על טענת העורר לגבי ההשגה הראשונה לשנת 2015.

6. ההשגה הראשונה לא הוגשה באיחור שכן היא התקבלה אצל המשיב ביום 6.12.15 ורק בערר מעלה המשיב טענה זו וטוען כי השומה נשלחה לעורר ביום 3.9.15 ללא כל אסמכתא.

7. עיקר המחלוקת הינה לגבי זהות המחזיק בחלק המסומן בתשריט בצהוב. אין חולק כי מי שהיה רשום טרם מועד הביקורת הוא מר הקרי יוסף בסיווג מחסנים.

8. העורר העיד בעצמו ואף הביא עדותו של מר הקרי יוסף שתמך בעדותו לפיה מי שהחזיק בנכס הוא הקרי יוסף.

9. המשיב לא הביא עד רלוונטי והעד מטעמו כלל לא ידע מדוע שונה הסיווג.

10. דוחו"ת המשיב אינם ערוכים כדין ויש להורות על הוצאתם מהתיק.
11. יש בלבול וחוסר ודאות לגבי זהות האדם אשר הכין וערך את הדוחו"ת.
12. אין לתת אמון בעדות העד אשר אישר כי אחד מהם עורך את הדו"ח והשני קורא ומאשר.
13. הדו"ח נעשה בצורה מגמתית כדי ליצור מצג שווא תוך "עצימת עיניים" והימנעות מפעולות שיכלו לשקף את המציאות הקיימת.
14. לגבי טענת המשיב לפיה העורך סירב לאפשר לנציגי העיריה לבצע ביקורת. העורך הבהיר כי אינו יכול להראות מקום אשר לא שייך לו. דרישה כאמור היא אינה מידתית ואינה סבירה כלל.
15. העד לא ידע להסביר מדוע דרש דווקא מהעורך להכניס אותו אל הנכס ולא מהקרי יוסף. כמו כן, העד לא תיאם את הביקורת ככתוב בדו"ח עם העורך ועם הקרי יוסף.
16. באשר לקיום המעבר. לא הוכח שהיה מעבר פתוח. העד מטעם המשיב לא צילם את המעבר על אף שצילם את החנות.
17. המעבר, כעדות העד הוא דו כיווני ולכן לא ברור מדוע ניכסו את השטח לעורך.
18. גם אם תתקבל טענת העד כי בנכס עשו אחסון לא היה בכך כדי להצדיק את החלטת המשיב לייחס לעורך את החזקה בנכס קל וחומר כאשר הנכס ממילא מסווג כמחסנים. אין חולק כי לא היו לקוחות בנכס וכי לא התבצעה שום פעילות מכירה.
19. החלטת המשיב לייחס לעורך החזקה נעשתה בניגוד להוראות הפקודה, בניגוד לנהלי עיריה ובניגוד להלכה הפסוקה. ראו לעניין זה עת"מ 7610/12/13 ח' ע' נ' עירית תל אביב.
- תמצית טיעוני המשיב**
20. השאלה בערר זה היא גודל השטח אשר יש לחייב את העורך בשנת המס 2015.
21. הערר אינו מהווה ערר שכן פניית העורך מיום 6.12.15 התקבלה על ידי המשיב במלואה.
22. אין כל החלטה הדוחה את ההשגה שכן טענת העורך היחידה בהשגה הינה טענת העורך להקטנת השטח, וזו נתקבלה במלואה.
- לעניין זה ראו ע"ש שקד סוכניות לביטוח (1989) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עירית תל אביב יפו.
23. לגופו של ענין ביום 24.8.15 ערך המשיב ביקורת בנכס. בביקורת זו נמצא כי קיים שטח רצוף לחנות המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. בשטח נצפה מעבר חופשי בין שטח העורך לשטח שבמחלוקת ובו נמפה אחסון.
24. בהתאם לממצאי הביקורת שונה שטח הנכס.
25. ביום 6.12.15 התקבלה בעיריה פניית העורך ובה הלין על השינוי בהתאם לכך ביקש המשיב לבחון טענתו שוב וביצע ביקורת ביום 22.12.15.
26. ביום זה, סרב העורך לעריכת הביקורת ולא איפשר לבחון את מצב הנכס.

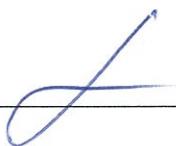
27. התנהלות זו הינה בניגוד להוראות סעיפים 287-288 לפקודת העיריות.
28. מהמידע שעלה מהביקורת נוכח המשיב כי המצב לא שונה ועל כן פנייתו נדחתה.
29. ביום 6.1.16 בוצעה ביקורת נוספת בנכס בה נמצא כי חל שינוי בנכס ועל כן שינה המשיב את החלטתו בהתאם.
30. ניתן ללמוד כי בין הביקורות הקודמות לבין זו האחרונה סגר העורר את המעבר שהיה פתוח ופינה את החפצים.
31. חיוב הארנונה מוטל על המחזיק בפועל בנכס וכאשר יש מספר מחזיקים החזקה תקבע לפי מבחן הזיקה הקרובה ביותר.
32. אין רלוונטיות לטענת העורר כי לא הגיש הודעה מטעמו שכן למשיב קיימת חובה לבחון ולחייב את השטחים המוחזקים על ידי הנישומים ולחייבם בהתאם למצב החזקה בפועל.
- דיון והכרעה**
33. ראשית, לא ברורה לנו טענת המשיב כי אין בפנינו השגה לחלק משנת המס 2015. המשיב טוען בסיכומיו כי הטענה היחידה בהשגה הייתה טענת העורר להקטנת השטח ובקשה זו נתקבלה במלואה.
34. העורר הגיש השגה הנושאת תאריך 25.11.15 בה טען כי שטח החנות שלו הוגדל וכי הוא אינו מחזיק בשטח זה.
35. לא מצאנו בתיק הערר שלפנינו את תשובת מנהל הארנונה להשגה זו.
36. כל שיש בפנינו הוא מכתב תשובת מנהל הארנונה להשגת המשיב לשנת המס 2016.
37. לכן, לא ברורה לנו טענת המשיב כי השגת העורר לשנת המס 2015 התקבלה במלואה שהרי העורר טוען כי השגתו לא התקבלה ועל כן מתנהל בפנינו ערר זה.
38. על כן אנו דוחים את טענת המשיב בעניין זה.
39. לגופו של עניין, לאחר שעיינו בראיות שהוצגו בפנינו מצאנו כי יש לדחות את הערר.
40. המשיב ביצע מספר ביקורות בנכס. כעולה מביקורות אלו, השטח שבמחלוקת היווה שטח רציף לשטח החנות.
41. עדות החוקר מטעם המשיב אמינה עלינו ולא ברורות לנו טענותיו הרבות של העורר לגבי עדותו, תצהירו וכן תשובותיו.
42. מצאנו כי תשובותיו היו אמינות. הוא ידע במה מדובר. זכר את הממצאים ואת הביקורות שבוצעו בפועל.
43. טענת העורר כאילו הנכס איננו שלו ועל כן לא יכול להראות לחוקר מטעם העיריה את הנכס תמוחה.
44. מדובר בנכס של אביו, אשר היה נוכח בשעת הביקורת.

45. לא ברורה לנו כלל ועיקר טענת העורר שלא לאפשר לחוקרים לבצע עבודתם.
46. אמינה עלינו עמדת המשיב כי משעה שראה כי השטח שונה, נסגר והוצבו בו ספרים, וכן בביקורת מתואמת, בה ראה כי השטח שונה, ביצע את עבודתו ושינה את שטח העורר כפי שביקש.
47. נציג המשיב מתאר, כפי שהסביר בדיון את המצב בשטח, עיניו משמשות כ"מצלמה" עבור המשיב, אשר מחליט בהתאם לחומר הנמצא בפניו את אשר לבצע.
48. לאור האמור, אנו דוחים את הערר.
49. מצאנו כי התנהלות המשיב בעניין זה הייתה סבירה ואין להתערב בה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.10.17.

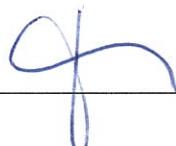
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה..

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 ריך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: זיואל השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב הברזל 21 בתל-אביב יפו, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000401514 בשטח של כ- 13.40 מ"ר בסיווג "משרדים" (להלן: "הנכס").

תמצית טיעוני העוררת

2. לגבי טענתו המקדמית של המשיב בגין הרחבת חזית אסורה העוררת טוענת כי הגישה השגה על חיוב בגין שטח שמעולם לא החזיקה בו, המשיב דחה את ההשגה ועל כך מוגש הערר.
3. בעקבות קבלת ההשגה באופן חלקי צומצמה המחלוקת ל-8 חודשים מיום 11.8.13 ועד ליום 30.4.14.
4. לגבי טענת המשיב לאיחור בהשגה, המשיב קיבל חלקית את בקשת העוררת, לו היה סבור המשיב כי ההשגה הוגשה באיחור היה דוחה את הבקשה במלואה. המשיב נתן בכל אישור דה פקטו לאיחור בהשגה או לאיחור בבקשה לרישום לפי סעיף 326 לפקודת העיריות והוא מנוע מלטעון טענה מקדמית זו.
5. העוררת טוענת כי בקשתה של העוררת התקבלה חלקית החל מיום 1.5.14.
6. למשיב הייתה ידיעה פוזיטיבית כי העוררת אינה המחזיקה בנכס אלא חברת הניהול החזיקה בה באותה התקופה.
ראו לענין זה, בר"מ 846/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון.
7. העוררת צירפה אישור חתום ומאומת מטעם חברת הניהול לרשום אותה כמחזיקה בתקופה זו.

8. לפיכך אין מחלוקת עובדתית לטענת העוררת כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופת הערר.
9. משלא נותרה מחלוקת לגבי זהות המחזיק, סמכותם של המשיב וועדת הערר לחייב רטרואקטיבית את המחזיק.
ראו לענין זה, ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי
ת"א 10457/01 עיריית ירושלים נ' תורג'מן
ע"מ (י-ס) 51398/06/12 יורשי המנוחים יצחק ואסתר בן שושן נ' מועצה אזורית באר טוביה.
10. בענייננו אין מחלוקת לגבי זהות המחזיק כפי שניתן להיווכח ממצאי הביקורת מטעם המשיב, חברת הניהול מאשרת את היותה המחזיק ועל כן אין ספק שיש לרשום אותה כמחזיקה בנכס בתקופת הערר.
11. העוררת כבר ניהלה הליכים זהים כנגד המשיב באותה עילה ממש ראו לענין זה החלטת ועדה מספר 140007840 וכן עמ"נ 27220/11/13 עיריית תל אביב יפו נ' זויאל השקעות.
12. המשמעות המשפטית של ההחלטה בפסק הדין לעיל הינה מעשה בית דין בהתאם לתקנה 101(א)(1) לתקסד"א.
ראו לענין זה ת"א 4707/01/15 דגון בתי ממגורות לישראל נ' חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים.
13. לפיכך מבקשת העוררת כי ועדת הערר תורה למשיב לבטל את החיוב ולהשית אותו על חברת הניהול וכן לחייב את המשיב בהוצאות בגין התנהלותו בהליך זה.
- תמצית טיעוני המשיב:**
14. הנכס חויב לראשונה בשנת 2013 בעקבות ביקורת יזומה של העיריה ולא דיווח של הבעלים. הנכס חויב על שם העוררת החל מיום 11.8.13 ועד ליום 30.4.14.
15. כיום, כעבור 4 שנים מבקשת העוררת לשנות את הרישום באופן שהעותרות לבקשתה תהפוך את סעיף 325 למיותר.
16. העוררת הגגיבה מסמכים לסיכומיה והוועדה מתבקשת להתעלם ממסמכים אלה.
17. בהתאם לממצאי הביקורת נרשמה העוררת כמחזיקה. למשיב לא היתה בזמן אמת כל אסמכתא המעידה על חזקה אחרת כפי שטוענת העוררת כיום.
18. אין חולק כי העוררת לא חלקה על חיוב הנכס בהזדמנות ראשונה עם מועד תחילת החזקה בנכס.

19. ביום 23.10.13 עודכנה העוררת בדבר חיובה בגין הנכס. במסגרת פניה זו הוקנתה לעוררת הזכות להגיש השגה אולם העוררת לא ניצלה זכות זו.
20. בשנות המס 2015 ו-2016 העוררת לא חלקה על חיוב שעה שהגישה השגה וערר בנושאים אחרים.
21. העוררת היתה צריכה להעלות טענותיה בדרך ובמועדים הקבועים לחוק הערר.
22. בנוסף, המשיב טוען כי העוררת לא הגישה השגה כדין.
23. בתאריך 11.8.13 נרשמה העוררת כמחזיקה וביום 23.10.13 עודכנה העוררת בין היתר בדבר חיובה.
24. ביום 28.12.16 השיב מנהל מחלקת השומה לפניית העוררת, שנעשתה 4 שנים מאוחר יותר והבהיר בסעיף 2 כי פניה זו אינה מהווה השגה.
25. אין חולק כי פניית העוררת נעשתה לאחר 90 הימים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הערר.
26. העוררת פנתה בעבר אל המשיב ביחס לשטח השירותים בשנים 2015 ו-2016 ובמסגרת פניותיה אלו לא טענה את טענת החיוב.
27. לעניין זה ראו, עמ"נ 15918/12/09 רם- חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א , עמ"נ 1069/06/13 יורם דב בולקינד נ' מנהל הארנונה בת"א.
28. בנוסף, בפנינו אין כל ערר ולמשיב אין חובה להשיב על פניה שכזו על כן יש לדחות את טענת העוררת לנסות לעקוף את הפניה הנדרשת למנהל הארנונה במועד.
29. העוררת לא הגישה השגה כדין ובמועד ויש לדחות טענותיה על הסף.
30. העוררת לא פעלה בהתאם לסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, לא הודיעה למשיב בזמן אמת על העברת בעלות בנכס, לא צירפה אסמכתאות ביחס לתקופה הקודמת ליום 30.4.14. ראו לענין זה, ע"א 739/89 אהרן י' מיכקשולי נ' עיריית ת"א יפו, בר"מ 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, עת"מ 277/09 דוברונסקי נ' עיריית תל אביב יפו, בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו, עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל אביב, עמ"נ 4941/12/12 אשכנזי נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א יפו.
31. חבות בעל הנכס היא שירותית והיא תוטל כל אימת שלא הודיעו למשיב על חילופי מחזיקים. ראו לענין זה, ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, עת"מ 55444/06/13 חברת חלקה 109 בגוש 7107 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו.

32. ככל שהעוררת טוענת כי בתקופה שמיום 11.6.13 החזיקה חברת הניהול, הרי שנטל ההוכחה מוטל עליה ואין בממצאי ביקורת שצירפה העוררת לסיכומיה כדי להוכיח טענה זו.

33. למשיב לא היתה ידיעה פוזיטיבית, מדובר בבנין חדש שהעוררת היא הבעלים ולא נמסרה למשיב הודעה, העוררת לא צירפה חוזה מקורי בשום שלב.

34. התקופה המבוקשת הינה פחות מ- 12 חודשים מה שמלמד שלא היה ניתן לרשום את נכסי אריאל

35. גם בפסק הדין עמ"נ 27220/113/13 עירית תל אביב נ' זיואל השקעות בע"מ קבע בית המשפט כי יש להשאיר את חברת זיואל ולהוסיף את השוכר.

36. מכל הטעמים מבקש המשיב לדחות את הערר.

דיון והכרעה

37. ביום 28.6.2017 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.

38. בדיון זה טענה העוררת כי אין צורך בקיום ניהול הוכחות לגבי הטענה המקדמית שכן אין מחלוקת עובדתית עם המשיב, לטענתה. העוררת ביקשה וקיבלה רשות לצרף תצהיר מטעם חברת הניהול במעמד הדיון.

39. העוררת לא קיבלה רשות מהוועדה לצרף מסמכים נוספים לסיכומים בטענות המקדמיות.

40. מצירוף המסמכים כאמור, ניתן ללמוד שהעוררת חלוקה עובדתית עם המשיב על טענותיה. לא ברור אם כך מדוע התעקשה העוררת שלא לקיים הליך הוכחות בפנינו.

41. בהחלטה זו בחרנו שלא לתת משקל ראיתי למסמכים אלה. למשיב אין כל דרך לחקור וכפי שטען, ואנו מקבלים טענה זו, בהצגת מסמכים אלה, אשר לא הוגשו במלואם (לדוג' דו"ח הביקורת מטעם המשיב), זכויותיו הדיוניות נפגעות ומוצגת תמונה חלקית בפני הוועדה.

42. לגופו של עניין, לאחר שבחנו את טענות הצדדים, מצאנו כי הצדק עם המשיב.

43. כפי שטוען המשיב, ולא נסתר על ידי העוררת, העוררת הגישה השגה לשנים 2015 ו-2016 בנושאים אחרים.

44. די בכך כדי לדחות את הערר.

45. לעוררת היה את יומה בפני וועדת הערר שנים קודמות לשנת המס 2017. העוררת, מסיבותיה השמורות עמה בחרה שלא להלין על החיוב כאמור ולא טענה בשנים אלה כי היא אינה מחזיקה בנכס. די בכך כדי לדחות טענותיה.

46. זאת ועוד, ביום רישום העוררת כמחזיקה בנכס, בשלהי שנת 2013, העוררת לא עדכנה את המשיב, כקבוע בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות כי היא אינה מחזיקה בנכס ולא הציגה חוזה או הסכם לתקופה אותה היא מבקשת כעת, בזמן אמת.

ראו לעניין זה עת"מ 1804-05-15 **ראש (רמי, אריה, ששון) חשמל בע"מ נ' עירית ירושלים**: "תכליתם של סעיפים אלה ברורה. הם נועדו להקל על הרשות המקומית בתהליך גביית הארנונה, ופוטר אותה מן הצורך לברר בכל עת מי מהבעלים או המחזיק בנכס. ההגיון העומד ביסוד תפישה זו הוא שהרשות המקומית, המופקדת על נכסים רבים בתחום שיפוטה, אינה יכולה לפקח על כל עסקה הנעשית בו".

47. העוררת נרשמה בנכס מיום 11.8.13. פנייתה הראשונה של העוררת בעניין החיוב הינה מיום 21.9.16.

48. פניה זו הינה בחריגה מהמועדים הקבועים בדין.

לענין זה ראו ת"א 64448/04 **עירית ירושלים נ' ששון לוי**: "הנתבע יכול היה לתקוף חיובו בדמי הארנונה, בו במועד, בכלים המשפטיים הנתונים לו מכוחו של חוק הערר על קביעת ארנונה כללית. דע עקא, הנתבע לא עשה מאומה בנדון (מלבד פניה בהשגה יחידה ומאוחרת)....

סבורני, לאור האמור ומשלא הוצג כל צידוק לדבר, כי אין לאפשר לנתבע להשיג על שומת הארנונה"

49. גם כעת לא הוצג לוועדה, במעמד הדיון המקדמי חוזה מטעם העוררת עם צד ג', לתקופה הרלוונטית.

50. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

51. נציין, מעבר לנדרש, כי עצם העובדה שהמשיב, באמצעות מנהל השומה, החליט שכן לקבל באופן חלקי את טענות העוררת, לא מקנה לעוררת זכויות שאינן קנויות לה בחוק.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25/10/11.

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, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: יהודה גל, נעם גל, גיל-עד גל, ענבר גל- שקלובסקי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב אבן גבירול 75 בתל-אביב יפו, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000252858 בשטח של כ- 39 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

תמצית טיעוני העוררת

2. מדובר בשתי חנויות נפרדות השייכות לשני בעלים שונים, 19.5 מ"ר כ"א. העוררים הינם בעלי זכויות של אחת באמצעות עזבון המנוח.
3. במועד כלשהו החליט המשיב לאחד את החנויות והודעה זו מעולם לא נמסרה לעוררים.
4. שתי החנויות הושכרו לאותה שוכרת בהסכם שעתיד היה לפוג באפריל 16.
5. המשיב טוען כי ביום 11.1.16 מסרה לה חברה בשם, הצלחה קפה בע"מ, אשר אינה השוכרת טופס העברת בעלות רטרואקטיבית לשוכר "בוגן עורך דין גל".
6. לאור זאת שינתה העירייה את שם המחזיק לעוררים.
7. העוררים טוענים כי החזקה בחנות נלקחה על ידם ונמסרה להם רק במחצית אפריל 2016.
8. הזכויות בחנות הסמוכה שייכות, למיטב ידיעת העוררים לעזבון המוחזק על ידי משרד עו"ד קוסובסקי שחור.
9. מדובר בשני נכסים, בבעלויות שונות עם חוזים נפרדים, שקטע קיר נפתח ביניהן ויש מעבר.

10. לעוררים נודע כי בסוף יוני 2016 עודכן רישום המחזיקים רטרואקטיבית כך שהעוררים ועו"ד שחור נרשמו כמחזיקים ביחד ולחוד מיום 1.1.16. זהו עדכון לא נכון. גם לאחר חיוב זה לא הוזמן עו"ד שחור לדיון בפני הוועדה.
11. תצהירו של עו"ד גל מבהירה את תקופת הערר מינואר עד אפריל 2016.
12. גם דו"ח הפקח מטעם העיריה מאשש את טענת העוררים.
13. אף אחד מהסימנים שהפקח ציין, אין בהם כדי ללמד על חזקת העוררים בחנות.
14. המשיב מבסס עמדתו על הודעת חברת "הצלחה מתוקה בע"מ" שהגיע למשיב כנראה ביום 11.1.16. אך המשיב לא עיגן טענה זו בתצהיר. העדר ראיה מנע מהעוררים לחקור אודות מסמך זה ויש בכך לקבל את הערר.
15. אותה חברה, אשר שלחה את ההודעה, אינה המחזיק בפועל ואין משמעות לכל הודעה מגורם אחר.
16. בנוסף, עו"ד גל הצהיר כי החזקה מעולם לא נמסרה לו ולא למרשיו וגם הפקח גיבאני לא נתקל בעוררים כמחזיקים.
17. לא ברור מדוע הסכים המשיב לחייב רטרואקטיבית את מי שהוצג בפניה כמחזיק חדש. וכן לא ברור מדוע בניגוד לאמור בהצהרה בנוגע למקבל החדש של החזקה (בוגן+עו"ד גל) חייב המשיב רק את מרשיו של עו"ד גל ולא את בוגן.
18. מי שהודיע על שינוי החזקה "המחזיק היוצא" הינו גוף שכלל לא היה בעל החזקה.
19. אין כל הצדקה ויסוד להטלת מלוא הארנונה בגין שתי חנויות רק על העוררים.
20. ביום 11.12.16 הודיע המשיב כי הוא הוסיף את עו"ד שחור כבעלים נוסף. וזאת במקום לתקן את טעותו ולשגר חיובים נפרדים לכל חנות.
21. מן הדין לבטל את החיוב המשותף שכן מדובר בשני נכסים שונים.
22. מי שמחויב בארנונה הוא המחזיק בנכס. עצם מסירת הודעה על הפסקת החזקה הינה דקלרטיבית הניתנת להפרכה בהוכחת המצב דה פקטו. כאמור לעיל הודעה כזו לא נמסרה על ידי המחזיקה אשר החזיקה את הנכס בתקופה הרלוונטית אלא על ידי חברה אחרת.
23. לאור האמור תתבקש הוועדה לקבל את הערר.

תמצית טיעוני המשיב:

24. הערר דנן נסב על שתי סוגיות, רישומם של העוררים כמחזיקים בנכס והשניה רישום העוררים ובעלי הזכויות הנוספות כמחזיקים בכל שטח הנכס ביחד ולחוד.
25. טענת העוררים כאילו רק לאחרונה נודע להם כי השטח רשום כיחידה אחת והם המחזיקים הבלעדיים מעוררת תמיהה נוכח האמור במכתב ב"כ העוררים מיום 9.6.16 אל מנהל עזבון המנוח אלכסנדר בוגן ז"ל אשר ממנו עולה כי ב"כ העוררים ניהל במשך שנים את ההסדרה החוזית בין הצדדים.
26. היה על העוררים לפנות לעיריה בזמן אמת, ככל שסברו שיש טעות.
27. בנוסף, עובדה זו לא הועלתה במסגרת ההשגה מיום 17.4.16 והוזכרה במובלע בכתב הערר, סעיף 11.
28. לפיכך יטען המשיב כי טענה זו הינה הרחבת חזית אסורה.
29. אף התכתובת שהוצגה ע"י ב"כ העוררים במעמד דיון ההוכחות עם עו"ד קוסובסקי שחור לא העלתה טענה או בקשה מיתר בעלי הזכויות כי יצורפו לערר.
ראו לענין זה עת"מ 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חוליון נ' היזרה שירותי הנדסה בע"מ, עמ"מ 09-08-4219 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה, עמ"מ 182/05 קואופ ת"א דן השרון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה.
30. העוררים מודים כי במשך שנים הוסרה המחיצה בין שתי החנויות והן מהוות יחידת שטח אחת, העוררים לא הבהירו מהי ההצדקה לפיצולו של השטח מקום בו אין הפרדה פיסית. העובדה כי כל חלק מוחזק על ידי בעלים שונים לא מצדיק פיצולו באופן מלאכותי. ראו לענין זה, עמ"מ 12-01-32765 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב, ערר מספר 140014004.
31. ביום 11.12.16 הודיע המשיב כי חיובי הארנונה בתקופה נשוא המחלוקת הושטו על כלל המחזיקים בנכס.
32. ב"כ העוררים במסגרת חקירתו טען שהוא מכיר בכך שעד מרץ ואפריל הוא (העוררים) צריך לשלם ארנונה.
33. מדוע אם כך במסגרת הסיכומים חוזרים העוררים מהודאתם וטוענים כי תקופת המחלוקת היא מינואר עד מרץ.
34. החלטת המשיב לבצע חילופי מחזיקים על יסוד הודעת השוכרת נעשתה כדין. ברישומי המשיב הוחזק הנכס במשך התקופה נשוא הערר ע"י חברת הצלחה קפה בע"מ, אשר עולה כי היא השוכרת הקודמת בנכס.

35. ככל הנראה בשנת 2014 בוצעו חילופי מחזיקים שלא דווחו למשיב והחזקה נמסרה לחברת הצלחה מתוקה בע"מ. הודעה זו נמסרה בדיעבד ע"י יתר בעלי הזכויות, רק ביום 18.1.16.

36. נכון להגשת חילופי המחזיקים המחזיקה היתה חברת הצלחה קפה בע"מ (ככל הנראה בטעות נרשם ע"י ב"כ המשיב חברת הצלחה מתוקה) וקיימת זהות מוחלטת בין החברה שחדלה להחזיק בנכס לבין החברה שהיתה רשומה.

37. הסכם השכירות מול חב' מתוקה בע"מ נושא תאריך 30.6.15 בעוד שבהתאם להודעת החילופים החברה מחזיקה מיום 1.1.14.

38. היות והודעת החילופים נתקבלה ביום 11.1.16 ומועד ביצוע בהתאם לבקשה הינו מיום 1.1.16 ברי מדובר בפרק זמן סביר במסגרתו היה ניתן לבצע את החילופים מהמועד המבוקש ולא ממועד קבלת ההודעה במשרדי המשיב.

39. הודעת חילופי החזיקים נתמכה בממצאי ביקורת מיום 7.1.16 מהם עולה כי במעמד הביקורת הנכס היה סגור ולא פעיל, בעלי חנויות סמוכות הסבירו לפקח כי העסק שהיה נסגר שבוע קודם ופונה מהסחורה, וכן הנכס הוצע להשכרה.

40. המשיב לא ראה כי היה ציוד בנכס, ואף אם היה אין בכל לקבוע כי השוכרת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר.

41. העוררים גם לא ביקשו מהמשיב ביצוע ביקורת והזמינו את המשיב ופתחו את החנות בפניו.

42. עצם לקיחת חזקה במועד שבו החליטו העוררים מעיד על כך שיכלו לקחת חזקה ממועד מוקדם יותר, אך בחרו מסיבותיהם שלא לעשות כן.

43. מכל הטעמים מבקש המשיב לדחות את הערר.

דיון והכרעה

44. ראשית נתייחס לטענת המשיב כי הטענה של העוררים בדבר רישום הנכס על מחזיקים נוספים נטענה בהרחבת חזית אסורה.

45. על מנת לבדוק טענה זו נפנה להשגה שהוגשה על ידי העוררים מיום 17.4.16.

46. בהשגה זו טענו העוררים כי השטח לחיוב החנות הינו 12 מ"ר חנות ו- 8 מ"ר מחסן. העוררים ציינו בערר כי אינם יודעים מאין נלקח שטח של 39 מ"ר.

47. בערר ציינו העוררים כי הנתון של 39 מ"ר מתייחס לשטח של שתי חנויות ויש לחייב בנפרד כל אחד מהבעלים.

48. העוררים לא ביקשו במסגרת ההשגה או הערר לצרף את המחזיקים הנוספים להליך.
49. ביום 6.12.16 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. בדיון זה החליטה הוועדה כי המשיב יבדוק את טענת העוררים.
50. ביום 11.12.16 הודיע המשיב כי בחן את הטענות ונענה לבקשת העוררים לרישום הנכס גם על שם המחזיקים הנוספים לתקופה שבין 1.1.16 ועד ליום 30.4.16.
51. המשיב טען כי הודעה זו מסיימת את המחלוקת בין הצדדים, שכן העוררים ביקשו, במעמד הדיון כי רק מחצית מהארנונה תושט עליהם.
52. ביום 22.12.16 דחו העוררים את הודעת המשיב וטענו שיש לפצל את החנויות ולא להשית חיוב במשותף.
53. העוררים, לא ביקשו בהשגה, בערר ובתגובה כאמור לעיל לצרף לערר זה מחזיקים נוספים כצד העלול להיפגע מהחלטה זו.
54. לאור תגובת העוררים נקבע התיק לדיון הוכחות.
55. אנו קובעים, כי טענת העוררים שיש מחזיקים נוספים לנכס נטענה בהרחבת חזית, לא בזמן אמת וכי מנהל הארנונה לא יכל לבדוק בזמן הגשת ההשגה לגבי המחזיקים הנוספים שכן לא עודכן על כך ולכן תשובתו לא התייחסה לכך.
56. למעשה מול מנהל הארנונה עמדה רק טענת שטח, כי שטח החנות קטן מהשטח המחויב בפועל.
57. זאת ועוד, מרגע שידע על כך המשיב, בהרחבה בדיון המקדמי, בדק המשיב את הנושא ואכן צירף את המחזיקים הנוספים לחיוב הארנונה.
58. לפיכך, טענת העוררים כי יש מחזיק נוסף בנכס נטענה בהרחבת חזית.
ראו לענין זה עמ"נ 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ: "הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני ועדת הערר לא הועלו על ידי המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה והועלו לדיון ראשונה לפני הוועדה"
59. המשיב ניסה, על אף הרחבת החזית, לסיים את המחלוקת, אך לאחר שזה לא צלח, ממשיך הערר בפנינו.
60. נציין שיש בכך כדי לדחות את הערר על הסף.
61. מצאנו, אף לגופו של עניין לדחות את הערר כפי שיוסבר להלן.

62. העוררים מבקשים כי הנכס יפוצל.

63. מהעדויות כפי שעלו בפנינו, הנכס במשך שנים היווה יחידה אינטגרלית אחת וכן הושכר ככזה.

64. מצאנו כי מקום בו אין הפרדה פיזית, וכן, התנהלות של שנים במשותף כיחידה אחת, ללא הוכחה חד משמעית באשר לשטח העוררים, יש צדק עם עמדת המשיב ופעולתו לחייב את המחזיקים במשותף.

65. העוררים בסיכומיהם טוענים שתקופת המחלוקת היא החל מינואר.

66. חד עם זאת בדיון ההוכחות מיום 26.4.17, הצהיר ב"כ העוררים בפנינו כי:
...הלכה למעשה אני רואה את תפיסת החזקה באותו יום שנכנסנו והוצאנו את הציוד משם וזה היה ביום 21.4.16, אבל חודש לפני זה כבר היינו עסוקים בלנסות להשכיר את החנות. תחילה בהרשאתה של השוכרת ולאחר שניתקה מגע אז באמצעותי ובהרשאתי. לכן אני אומר שעל ינואר ופברואר אנחנו לא צריכים לשלם ועל מרץ ואפריל אני מכיר בכך שעלינו לשלם ארנונה".

67. בסיכומים, חוזרים העוררים על טענתם שהערר הוא החל מינואר.

68. סתירת העוררים בעניין זה מהווה חוסר תום לב מובהק.

69. תקופת הערר בעיני הוועדה אם כך, הוא לחודשיים בלבד.

70. העוררים טוענים כי חילוף שם המחזיק נעשה שלא כדין שכן בנכס החזיקה באותה העת חברת הצלחה מתוקה בע"מ ולא חברת הצלחה קפה בע"מ, אשר שלחה את הודעת חילופי המחזיקים.

71. בהתאם להוכחות שהוצגו בפנינו לא דווח לעיריה בזמן אמת על שינוי שם המחזיקים. רק ביום 18.1.16 דווח לעיריה על השינוי כאמור.

72. לכן, אנו קובעים, שהעיריה פעלה כמצופה ממנה ובהתאם לחובה המוטלת עליה, שעה שקיבלה הודעה על חילופי מחזיקים מהשוכרת אשר היתה רשומה בעיריה באותו זמן כמחזיקה.

73. לעוררים אין להלין אלא על עצמם.

74. העוררים, כבעלי הנכס היו צריכים לוודא כיצד הנכס רשום בארנונה כל השנים, מה שטח הנכס, מי השוכר הרשום כמחזיק בנכס.

75. לא ניתן לצפות מהעיריה לחקור עבור העוררים ולדעת מה קורה בפועל בנכס כל רגע נתון.

76. העוררים מטיחים במשיב טענות רבות, שלא במקום, ולא לוקחים לרגע אחריות על המצב שנוצר, לטעמנו, באשמתם הרבה.

77. לאור האמור לעיל, מצאנו שאין להתערב בהחלטת המשיב.

78. העוררת תישא בהוצאות של 1,000 ₪ לטובת המשיב.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.10.17.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ענוד גדי טל



יו"ר: ענ"ד שירלי קדם

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

העוררת: סופר אימג' בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס המצוי ברח' דרך השלום 2 ת"א יפו הידוע כנכס מס' 2000220052 ח-ן לקוח 10234783 בשטח של 241 בסיווג "תעשייה ומלאכה" (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. הנכס שימש את העוררת עד לסיום פעילותה העיסוקית ולאחר שלא הצליחה למצוא שוכר ביצעה העוררת הריסה מאסיבית בנכס הכוללת פירוק כל מערכות התשתית לרבות קירות פנימיים, ריצוף, מערכת חשמל ו/או הכנה למערכת חשמל, תשתיות מים, תשתיות מיזוג אויר וכו'.

2.2. אין חולק כי הנכס ריק.

2.3. הפסיקה קובעת כי השיקול לקביעת מבנה שניזוק יבחן בשאלה כיצד יראה האדם הסביר את מצב המבנה. רוטטוביץ, הפניה בסעיף 2.3 לסיומני העוררת.

2.4. בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב יפו (להלן: "הלכת המגרש המוצלח") נקבע כי המבחן הוא אובייקטיבי.

2.5. מפנה גם ל: 7678/12/09 בית אגד בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו וכן ל: 42/12 עיריית הרצליה נ' חב' גב ים לקרקעות בע"מ.

2.6. העוררת הציגה צילומים, תצהיר של מנכ"ל העוררת וכן של החשמלאי שביצע את עבודות ההריסה, כל זאת לביסוס טענותיה.

2.7. העוררת הוכיחה כי אין תשתיות המאפשרות שימוש כלשהו.

2.8. המשיב לא סתר את טענות העוררת לפירוק תשתיות לרבות צנרת, חשמל ומיזוג אויר.

2.9. העוררת מיום הפסקת הפעילות שילמה ארנונה למשך שנה וחצי, עת התחילה את פעולות

ההריטה.

- 2.10. העוררת מציעה לעשות את מבחן "הסדר והנקיון" קרי האם נדרש נקיון או שיפוץ להשמשת הנכס.
- 2.11. אף דוחו"ת העיריה תומכות בעמדת העוררת.
- 2.12. עצם קיומם של דלת וחלונות אינה הופכת נכס לראוי.
- 2.13. המנעות המשיב מהצגת חו"ד מטעמו מחזקת את טענת העוררת.
- 2.14. הריסת מבנה לצורך ביטול חיובי ארנונה הינה תכנון מס לגיטימי וחוקי. עמ"נ 00410/04 סולומון מלק נ' מנהל הארנונה של עיריית חדרת.
- 2.15. בנסיבות אלה מבוקש לקבוע כי הנכס זכאי לפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
- 2.16. פרשנות העוררת עולה בקנה אחד עם הוראות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. משויתרה העוררת על חקירת עדי המשיב יש לקבל את ממצאי הביקורת בשלמותם.
- 3.2. המשיב ביצע שתי ביקורות בנכס אשר מפרטות ומשקפות את המצב בנכס.
- 3.3. מנכ"ל העוררת הצהיר כי ניסה להשכיר את הנכס ללא הצלחה, כי רוב הבנין מאוכלס וכי הריצפה שרואים בתמונות היא אותה ריצפה שהנכס היה פעיל.
- 3.4. חשמלאי מטעם העוררת הצהיר כי בנכס קיימת תקרה וכי הוא פירק את התקרה האקוסטית. כן אישר שהנכס היה מחובר לחשמל עד שניתק אותו.
- 3.5. המשיב דוחה את מבחן "הסדר והנקיון".
- 3.6. בהתאם להלכת המגרש המוצלח, המבחן למתן פטור הוא אובייקטיבי פיזי הנבחן בעיני האדם הסביר.
- 3.7. מדובר בנכס בתוך בנין שמאוכלס, עומד על תילו, תקין בעיקרו ואין עסקינן בנכס שחדל להיות בנין.
- 3.8. מפנה להחלטת ועדת ערר מספר 140000271.
- 3.9. ניתוק הנכס מחשמל ומים אינו מהווה אינדיקציה לנכס ניזוק קל וחומר כאשר הניתוק הוא יוזמה של העוררת.
- 3.10. במקרה שבפנינו קיימת תקרה תקינה, דלת תקינה, קירות תקינים שעומדים על תילם, חלונות תקינים.

4. דיון והכרעה

- 4.1 ביום 10.5.2017 התקיים בפנינו דיון הוכחות. בדיון זה הסכימו הצדדים כי המחלוקת היא מיום 1.4.16 ועד ליום 9.1.17.
- 4.2 לאחר עיון בראיות הצדדים, ולאחר ששמענו את עדות עדי העוררת, המקובלת עלינו כאמינה, הגענו לכלל דעה, כי בתקופת המחלוקת היה הנכס לא ראוי לשימוש במידה הנדרשת בסעיף 330 לפקודת העיריות.
- 4.3 על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:
- "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.**
-
- השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.
- 4.4 אנו סבורים, כי על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, בעיני האדם הסביר, בתקופת המחלוקת כפי שתוארה על ידי העוררת, וכעולה מהתמונות שצורפו על ידה, עסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש.
- 4.5 העוררת הוכיחה בפנינו כי ביצעה עבודות הריסה בנכס הכוללות את פירוק התשתיות החיוניות למטרת אכלוס הנכס. עבודות ההריסה כללו פירוק המטבח, צנרת, חשמל ומיזוג אויר, תקרות אקוסטיות וקירות פנים.
- 4.6 ניתן להשוות מדוי"ח המשיב על היות הנכס מאוכלס ופעיל ולראות את השינוי שחל בנכס לאור עבודות ההריסה שבוצעו בו.
- 4.7 דוחו"ת המשיב משקפים את מצב הנכס הכולל בין היתר כבלי עם שקעים של מיזוג אויר שנופלים מהתקרה לכיוון הרצפה+כבלי חשמל+צינורות פלסטיק.
- 4.8 מסכימים אנו עם טענת העוררת כי ביצוע עבודות ההריסה הינן תכנון מס לגיטימי וראוי.
- 4.9 איננו מסכימים עם המשיב כי כל נכס אשר לו תקרה, דלת וחלונות אינו יכול להיכלל בפטור לפי סעיף 330 לפקודה.
- 4.10 אנו סבורים כי הנכס, במצבו כפי שהוכח לנו, אינו ראוי לאכלוס למטרה אשר לשמה נועד.

4.11. המשיב טוען שוב ושוב בסיכומיו כי הנכס ראוי לשימוש. האם טוען המשיב כי ניתן לקיים בנכס כמו שהוא מלאכה ותעשייה? איננו סבורים כך. מהדוחות שהופקו על ידי המשיב עצמו תואר הנכס ללא חשמל, מים, כבלי חשמל חשופים, ארון חשמל תלוי באמצעות כבל חשמל וכו'. איננו סבורים שהנכס יכול שלמש לתעשייה ומלאכה ומה גם שהמשיב לא ציין את השימוש מכח צו הארנונה אשר ניתן לעשות בנכס כפי שהוא במצבו.

4.12. אנו דוחים את טענת העוררת למבחן ה"סדר והנקיון" אשר אין לו כל עיגון משפטי ואינו רלוונטי לענייננו. אין זה אחד המבחנים על פיהם יש לבחון היות נכס ראוי לשימוש או לאו.

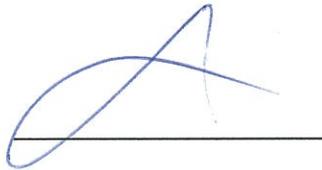
4.13. לאור האמור לעיל מתקבל בזה הערר, ללא צו להוצאות.

5. 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.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25/10/17

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..

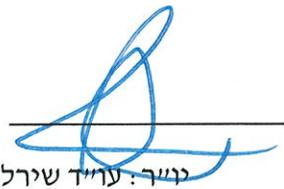
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: הילולי תל אביב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס המצוי ברח' יבנה 44 ת"א יפו הידוע כנכס מס' 2000157925 ח-ן לקוח 10814503 בשטח של 96 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1 מדובר במבנה לשימור שנבנה בשנת 1925, מצבו הפיסי של המבנה ירוד והוא מהווה סכנה למחזיקים בו. הנכס ריק, כל חלונותיו ודלת הכניסה נאטמו מלבד דלת פנימית מחדר המדרגות המשותף.

2.2 הנכס עבר פלישה של הומלסים שבזזו, שברו חלונות וויטרינות והרסו את תשתיות החשמל, המיזוג והמים וגנבו את הצנרות והחוטים המובילים.

2.3 הנכס פונה בשלהי 2015 אחרי הקמת הגדרות המקיפות את רכבת אלנבי. הנכס בקומת קרקע ויכול לשמש כשימוש נלווה למחסן.

2.4 בדיון שהתקיים בפני הוועדה הוצגו תמונות גם ביחס לנכס אחר, מס' 925 ולא היה ניתן להבין מהו הנכס המדובר.

2.5 הנכס הרוס לחלוטין.

2.6 לחילופין מבקשת העוררת סיווג הזול ביותר הניתן של "מחסן".

2.7 החל מאוגוסט 2015 הפך הבניין כולו ללא ראוי לשימוש ולא ניתן לבצע בו פעילות כלשהי.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. על פי סעיף 330 על מבקש הפטור להוכיח כי מדובר בנכס אשר נהרס או ניזוק באופן כה חמור או משמעותי עד כי לא ניתן לעשות בו שימוש.
- 3.2. הפסיקה קובעת כי לא בנין מוזנח זכאי לפטור על פי סעיף 330 לפקודה.
- 3.3. הפטור ינתן לנישום אשר הוכיח באופן ברור כי נכסו עומד באופן דווקני בתנאים הקבועים בסעיף.
- 3.4. חלונות הנכס ודלת הנכס סגורים באיזכורית אולם קיימת כניסה לנכס מחדר המדרגות.
- 3.5. מדובר בנכס תקין אשר חלונותיו נאטמו רק מאחר שבעליו החליטו לאטום אותו.
- 3.6. העד מטעם המשיב נשלח לבדוק 2 נכסים ולא חל כל בלבול באשר לנכס דנן. העד ענה לשאלות העוררת.
- 3.7. המשיב דוחה את טענת הסיווג יש לסווג נכס בהתאם לשימוש בו.
- 3.8. העוררת לא הציגה היתר המתאר את ייעוד הנכס.
- 3.9. טענות העוררת ביחס לרכבת הקלה אינן רלוונטיות.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שעיינו בראיות שהוגשו על ידי הצדדים קבענו כי יש לדחות את הערר.
- 4.2. העוררת לא הציגה תמונות של פנים הנכס. העוררת טוענת כי הנכס מסוכן לשהייה אך לא הציגה כל חוות דעת התומכת בטענה זו. העוררת טוענת כי פולשים בזזו את הנכס ועקרו את החשמל, צינורות, שברו חלונות, אך אין כל עדות לדבריה אלה.
- 4.3. העוררת לא טרחה לצרף תמונות רלוונטיות מהן ניתן ללמוד על מצב הנכס.
- 4.4. מה גם, העוררת לא צירפה תכנית בנין עיר או היתר בניה או כל אסמכתא ממנה מניתן ללמוד על יעוד הנכס.
- 4.5. אנו מקבלים את עמדת המשיב ומורים בזה לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.10.2017.

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, רו"ח

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: תכשיטי ג'יי בי תעשיות (1993) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס ברח' ה' באייר 76 בת"א יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000228998 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. הנושא שנתר למחלוקת הוא סיווג הנכס.
- 2.2. העוררת מפעילה רשת חנויות למכירת תכשיטים ושעונים, הנמכרים בשני סניפים, ירושלים ותל אביב. העוררת מייצרת תכשיטים בעיצוב עצמי הנמכרים בסניפיה כאמור.
- 2.3. הנכס מורכב מחנות תכשיטים בקומת הקרקע וכבית ייצור ומשרדים בקומת גלריה מעל חנות התכשיטים.
- 2.4. הכניסה לחנות התכשיטים הינה מרחוב ה' באייר והכניסה לגלריה הינה מהבנין, בנפרד. אין כניסה מהחנות לגלריה.
- 2.5. החנות משמשת לתצוגה ומכירה של תכשיטים מיובאים ומיוצרים על ידי העוררת. הגלריה משמשת לייצור תכשיטים אשר נמכרים בחנויות העוררת.
- 2.6. כיום כל הנכס מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"
- 2.7. טענת העוררת כי 4 חדרים מתוך 6 החדרים בקומת הגלריה משמשים לייצור תכשיטים. 2 חדרים נוספים משמשים לאחסון ומנהלה. לפיכך יש לחייב את הגלריה בשטח של 107.96 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה".
- 2.8. לחילופין תבקש העוררת לפצל את הגלריה כך ש- 4 חדרים בשטח של 67.58 מ"ר מתוך ה- 6 יסווגו בסיווג כאמור והיתר בסיווג השירוי.
- 2.9. גם פקחי העירייה, בביקורות שבוצעו על ידם תומכים בטענות העוררת לפעילות הייצור המתבצעת בגלריה. כמו גם תצהירו של מנכ"ל העוררת ועובד העוררת תומכים בטענותיה

לביצוע ייצור בקומת הגלריה.

ראו לעניין זה: ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, (להלן: "להלן פרשת רעיונות").

4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ.

- 2.10. על יסוד המבחנים הקבועים בפסיקה טוענת העוררת כי יש לחייב את הגלריה כבית ייצור.
- 2.11. ככל שהועדה תמצא שהשימוש אינו שימוש "תעשייה" הרי שאין חולק כי מדובר במלאכה. ראו עמ"נ (י-ם) 30894/11/13 עמד מסלמאני נ' מנהל הארנונה בעיריית ים.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מהחומר הראיתי עולה כי הפעילות המתבצעת בנכס משרדית
- 3.2. בפרשת רעיונות נקבעו מבחנים להגדרת פעילות יצרנית. מבחנים אלו אינם חזות הכל ועל כן עמד בית המשפט בעת"מ 275/07 אינדקס מדיה בע"מ נ' עיריית ת"א.
- 3.3. מרכז הכובד של הפעילות בנכס נמשך יותר לפעילות עסקית שיווקית ולא יצרנית.
- 3.4. עיבוד וניקוי תכשיטים אינם פעילות יצרנית.
- 3.5. בפס"ד מישל מרסיה נקבע כי תכליתה של ההקלה היא ביסוד סוציאלי, במטרה לתת מענה לאותם בעלי מלאכה קטנים אשר מתח הרווחים שלהם קטן מאוד ואשר נותנים שירות חיוני למתגוררים בשכונות המגורים.
- 3.6. העוררת לא טענה ולא הוכיחה כי היקף הכנסותיה נמוך ולא הציגה נתונים באשר להכנסותיה. אין עסקינן בשירות חיוני.
- 3.7. המשיב יטען כי פס"ד עע"מ אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים מחזק את עמדתו וניתן להסיק ממנו כי נותני השירותים בנכס אינם יכולים להיחשב כפועלי "צווארון כחול" והעסק שהעוררת מנהלת אינו בית מלאכה.
- 3.8. במועד הביקורת עולה כי בקומת הגלריה מתבצעת פעילות משרדית של ניהול העסק, הזמנת סחורה, עיצוב וכו'. עוד נמצא כי בחלק משטח הגלריה מתבצעת פעילות של ניקוי ושיבוץ תכשיטים לצורך מכירתם.
- 3.9. מדיון ההוכחות עולה כי העוררת מייבאת תכשיטים מהארץ ומחו"ל ובנכס רק מעבדים את התכשיטים. חלק ניכר מפעילות העסק הינה יבוא שעונים תכשיטים ועטים.
- 3.10. לדברי מנכ"ל העוררת 60 עד 70 אחוזים מהפעילות בנכס היא יבוא. יתר הפעילות ה"ייצורית" הינה שטיפה ניקוי ושיבוץ התכשיט המיובא.
- 3.11. חדר ה"ייצור" הינו חדר בו משרדו של המצהיר אשר משמש כמנהל שירות בחברה. בשטח זה

הוא מקבל הזמנות מלקוחות, מתכנן תכשיטים ומעצב.

- 3.12. מהות העסק הינה מכירת תכשיטים ופעילות זו תופסת את חלקו העיקרי של הנכס.
- 3.13. מדובר בשטח אינטגרלי ורציף ואין בסיס לטענת העוררת שיש לסווג 67.58 מ"ר בסיווג תעשייה ומלאכה. הגלריה משמשת את החנות בקומת הקרקע וחלק אינטגרלי ממנה.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. הראיות שהוצגו לנו בערר זה הוצגו למעשה על ידי המשיב בלבד.
- 4.3. העוררת טוענת לכל אורך הערר כי עוסקת בייצור וכן במלאכה.
- 4.4. העוררת לא טרחה להסביר, לפרט, להבהיר את תהליך הייצור.
- 4.5. גם בתצהיר שהוגש מטעם העוררת, חזרו המצהירים כל כך שעוסקים הם ב"ייצור".
- 4.6. העוררת לא צירפה כל אסמכתא, ממנה ניתן ללמוד על הפעילות המבוצעת בנכס ובהתאם לבחון אותה.
- 4.7. הראיות שהוצגו לנו, מהם ניתן ללמוד על המתבצע בנכס, הוצגו כאמור על ידי המשיב.
- 4.8. כפי שניתן ללמוד מדוחו"ת אלו וככל הנראה בכך תולה העוררת את יתרה, בחלק מהנכס נראו פלאיירים, פינצטות, מכונות ליטוש, מכונת קדיחה, קומפרסור ועוד. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה. בענייננו, כאמור, נטל זה לא הורם.

ראה לעניין זה:

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

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

4.9. סוגית הפרשנות של המונח "תעשייה" הגיעה לא אחת לפתחם של בתי המשפט אשר נדרשו להכריע בשאלה האם פעילות מסוימת היא "פעילות ייצורית" אשר רק אותה ניתן לסווג בסיווג "תעשייה".

4.10. בע"א 1960/90 **פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ**, פ"ד מח(1) 200, קבע בית המשפט העליון ארבעה מבחנים לשם הכרעה בסוגיה מתי השימוש בנכס עולה כדי תעשייה: מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; היקף השימוש במוצר המוגמר; מבחן השבחת הנכסים ומבחן ההנגדה – מרכז הפעילות.

בענייננו הפעילות בנכס אינה עונה למבחנים האמורים :

יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר –

פעילות העוררת, כמתואר על ידי עד העוררת, אינה בבחינת יצירת יש מוחשי חדש.

מעדות עד העוררת עולה, כי הנכס אינו משמש לשם יצירת מוצר מוגמר, וכי לכל היותר מבוצעות בנכס פעולות של תכנון ועיצוב, ליטוש, פירוק והרכבה וכן, לא בכל שטח הנכס.

ראה לעניין זה :

עמ"נ 193/09 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נגד עיריית תל אביב, מנהל הארנונה של עיריית ת"א, דינים 2010 (32) 336 :

"סינון כתב יד, עריכה, הגהה, שיווק והפצה אינם יצירת יש מוחשי בנכס מיש אחר."

וראה גם :

ע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1979) בע"מ פ"ד מב (4) 162 (1988) (שם נקבע כי סידור של חומר, שינויו מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות איננו בגדר יש חדש במהותו. ואשר על כן פעילות כזו איננה פעילות ייצורית).

היקף השימוש במוצר המוגמר –

על פי הפסיקה, פעילות תיחשב ייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב כזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה.

לו הייתה מוכיחה העוררת שהיא מייצרת בנכס ייצור זה היה עומד במבחן השימוש במוצר המוגמר.

מבחן התועלת הכלכלית –

פעילות ייצורית היא פעילות המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין והחומר בהם נעשה שימוש. תהליך זה יכול שהיה מתקיים בענייננו, לו הייתה העוררת מוכיחה ומבהירה, מביאה אסמכתאות לפעילות הייצור אותה היא מבצעת.

מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות –

הפעילות המדוברת אינה נמשכת אל מרכז הגראוויטציה של פעילות ייצורית אלא אל מתן שירותים. העוררת הבהירה כי מירב הפעילות היא של יבוא. כ-60 עד 70 אחוזים, והיתר ייצור, שכאמור לא פורט והוכח.

העוררת מנהלת עסק של מכירת שעונים ותכשיטים. הגלריה למעשה משמשת כמרכז העסק ממנו הפעילות יוצאת. בגלריה ישנם המשרדים, ההנהלה, הייצור, העיבוד האחסון וכן ניהול העסק. אנו סבורים, כי הפעילות המבוצעת על ידי העוררת בנכס, דומה יותר לניהול העסק אשר מעניק שירות, וכי לא ניתן להגמיש את המונח תעשייה כך שיחול על הנכס מושא הערר.

4.9. בנכס לא מבוצעת פעילות של בית מלאכה.

בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה, קבע שלושה מבחנים לצורך זיהוי "בתי מלאכה" לעניין צו הארנונה: מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ומבחן אחידות הפרשנות, שאינו רלוונטי לענייננו.

הפירוש המילוני

כב' השופט רובינשטיין בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, תק-על 2010(4), 2821 (2010) (להלן: "עניין מישל מרסייה"), קבע כהאי לישנא:

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מילון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר זה המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע"

4.10. מרכז הכובד של הגדרה זו הוא במונח "עבודת ידיים" או "עבודת כפיים", המגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים נוסף על שימוש בידים.

4.11. אלמנט העבודה הפיזית הינו נדבך מרכזי בהגדרה, מאחר ואין כמעט מקצוע שבו לא נדרש העוסק לשימוש בידיו במהלך עבודתו.

4.12. בהתייחס לתכלית החוק, קבע ביהמ"ש העליון בהלכת מישל מרסייה כהאי לישנא:

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

4.13. כעולה מהלכת מישל מרסייה, שני עקרונות עומדים ביסוד תכלית ההקלה בארנונה לבתי מלאכה: היסוד הסוציאלי (היינו, עידוד פעילותם של בתי מלאכה פשוטים המתפרנסים בדוחק מיגע כפיים), וחיוניות השירות המסופק על ידם.

4.14. באשר לסוגיה הסוציאלית: לא נטען ע"י העוררת כי היקף הכנסותיו נמוך, ואף לא הוצגו

נתונים באשר להיקף הכנסותיה, ומכל מקום, ברי כי אין מדובר בבית מלאכה קלאסי שבעליו מתפרנסים בדוחק מיגע כפיהם.

- 4.15 באשר לחיוניות השירות: דומה כי לא יכול להיות חולק, כי אין עסקינן בשירות חיוני.
- 4.16 בפסק הדין שניתן בעניין, עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו) (להלן: "עניין זהר"), נוסף מבחן נוסף לבחינת היות נכס בית מלאכה, ונקבע כי אלמנט חיוני לצורך הכרה בנכס כבית מלאכה היא שהפעילות בנכס תתאפיין "...במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי".
- 4.17 אין ולא יכול להיות חולק כי בענייננו, הפעילות, אינה רק שירות הניתן ללקוחות, אלא פעילות המשרתת באופן מובהק את חנויות העוררת עצמה.
- לאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר וקובעים כי העוררת לא הוכיחה כי בעסק מתבצעת פעילות של בית מלאכה או תעשיה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.10.17.

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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


 חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


 יו"ר: עו"ד שירלי קדם

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

העוררת: ארגון מוניות תל אביב קווים 4-5 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן בנכס הנמצא ברחוב ענתבי 1 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העירה כנכס מספר 2000182928 בשטח של כ- 659.22 מ"ר ו- 2000182932 בשטח של כ- 49.98 מ"ר (להלן: "הנכס").

תמצית טיעוני העוררת

2. העוררת מבקשת למחוק את טענתה ביחס לחיוב הרטרואקטיבי, ובהתייחס לטענתה לעניין אי חיוב שטחי מעבר ותמרון.

3. המחלוקת שנתרה בין הצדדים נוגעת לסיווג שטח של 659.22 מ"ר שהעוררת טוענת שיש לסווג כ"מגרש חניה ללא תשלום" והמשיב טוען לסיווג "קרקע שעיקר שימושה עם המבנה".

4. המדובר בחניון לכל דבר ועניין, עבור מוניות שירות. נהגי המונית לא מעלים ומורידים נוסעים בחניה זו, לצורך כך יש שטח אותו הקצתה העירייה להעלאת והורדת נוסעים, מחוץ לנכס. לא מבקרים בנכס לקוחות, נוסעים, שטחי החניה מופרדים, מדובר במגרש חניה לכל דבר.

5. טענת העוררת בתצהירה כי השטח משמש כחניה לא נסתרה על ידי המשיב.

6. מאחר ולא קיימת ביקורת משנת 2016 והערר הוא לגבי שנת המס 2016 יש לקחת בחשבון כי תצהירי העוררת לא נסתרו.

7. מאחר והוכח כי השימוש שנעשה בנכס תואם את סיווג בצו "מגרש חניה ללא תשלום" יש לחייב את העוררת בהתאם לסיווג זה. "חוק מיוחד" גובר על "חוק כללי" ואין להחיל באופן גורף תעריפים

כלליים כאשר בצו הארנונה יש סיווגים מיוחדים.

ע"פ 4463/93 אמנון בירב נ' מדינת ישראל

ע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' מגדל כפר שיתופי

ברמ 3058/16 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק
אפרוחי פיטום

ברמ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב יפו

תמצית טיעוני המשיב

8. נותרה כאמור בסיכומי העוררת סוגיה אחת והיא סיווג הנכס מספר 2000182928.
9. טענת העוררת לעניין סיווג הנכס עלתה לראשונה בתצהיר העוררת שהוגש במסגרת הערר ביום 24/7/17.
10. הטענה אשר על הוועדה להכריע בגינה הינה טענה בהרחבת חזית אסורה.
עמ"נ 114/02 מנהל הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ
עמ"נ (י-ם) 27590/11/11 עידן עמותה לשירותים קהילתיים לקשישים בירושלים נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים
11. בנוסף, השגת העוררת הוגשה באיחור ניכר ובחריגה של 175 ימים.
ראו לעניין זה
עת"מ 2178/04 רוזלינדה אינטרנשיונל קורפוריישן נ' עיריית תל אביב האגף לחינוכי ארנונה.
12. העוררת לא פנתה בבקשה למתן ארכה להגשת השגתה ואין במקרה זה, ע"פ הפסיקה הצדקה להפעלת סמכות הוועדה אשא ניתנת במקרים חריגים.
13. לגופו של עניין, שטח זה משמש את העוררת להפעלת תחנת המוניות ומהווה למעשה את המוקד ממנו מנהלת פעילות התחנה.
14. בנכס נערכו ביקורות בשלהי 2015 ובראשית 2017 אשר ממצאיהן מעלות תמונה עובדתית זהה והעוררת לא טענה כי חלו שינויים בנכס.

15. בית המשפט שולל את טענת העוררת וקובע כי כאשר עסקינן בנכסים המשמשים לחניה של רכבי חברות מסחר והשכרת רכב אין מדובר בחניה גרידא אלא בחלק מפעילות המסחרית הכוללת של החברה.

16. זאת ועוד אין בשימוש בנכס כדי לסייע למצוקת החניה בעיר ובכך אין מקיים את תכלית הסיווג הניתן לחניונים.

17. סיווג הנכס תואם במדויק את סיווגו בפועל.

דיון והכרעה

18. השאלה שנתרה בפני הוועדה לגופו של ענין, היא אחת. האם סיווג הנכס תואם את הסיווג בפועל "שטח שעיקר שימושו עם המבנה" או לטענת העוררת יש לשנות את סיווג הנכס לסיווג "מגרש חניה ללא תשלום"

19. המשיב העלה שתי טענות מקדמיות.

20. לעניין הרחבת חזית, ועל מנת להכריע בנושא יש לבחון האם ובאיזה מועד טענה העוררת את טענת הסיווג שנתרה לדיון בערר זה.

21. העוררת הגישה השגה ביום 1.6.2016. בהשגה זו טענה העוררת כדלקמן:

- יש לבטל את החיוב הרטרואקטיבי האסור שהשית עליה המשיב.
- כי חויבה בגין שטחים שאינם מוחזקים על ידה.
- כי אין לחייבה בגין שטחים משותפים ו/או בגין שטחי מעבר ותמרון בחניון המהווים "רחוב".
- כי היא אינה משתמשת במלוא שטח הקרקע והיא לא מונעת מאחרים שימוש בקרקע ועל סיווג הקרקע אינו עונה לסיווג "קרקע תפוסה"

22. צודק המשיב אם כן כי בשלב ההשגה לא טענה העוררת כל טענה לעניין שינוי סיווג הנכס מ"שטח שעיקר שימושו עם המבנה" ל"מגרש חניה ללא תשלום".

23. העוררת ציינה בהשגתה, באופן כללי כי היא שומרת על זכותה להוספת טענות לאחר קבלת סקיצת הנכס. אך אין בטענה כללית זו כדי לסייע לעוררת. העוררת, בהשגתה ידעה את סיווג הנכס וככל שהייתה לה טענה בעניין היה עליה להעלות טענה זו במועד ההשגה.

24. אין בקבלת סקיצות של הנכס כדי לשנות את הסיווג או בכדי לחדש לעוררת כי הינה מסוגגת כאמור.
25. לפיכך, אנו קובעים כי העוררת לא העלתה בשלב ההשגה את טענתה היחידה העומדת בפנינו להכרעה בערר זה.
26. בנוסף, בערר שהוגש על ידי העוררת ביום 23.8.2016 חזרה העוררת על טענותיה כפי שאלו עלו בהשגה.
27. כלומר, אף בערר שהוגש מטענה לא עלתה הטענה כי סיווג הנכס, לטענתה, איננו הסיווג הנכון והמתאים וכי יש לשנות את סיווגו.
28. ביום 1.3.2017 התקיים דיון בפני הוועדה. גם בדיון זה לא העלתה העוררת זכר לטענתה זו.
29. למעשה, כטענת המשיב, הפעם הראשונה בה הועלתה הטענה הייתה במועד הגשת תצהיר מטעם העוררת.
30. אנו קובעים, לאור האמור לעיל, כי טענת העוררת בדבר שינוי הסיווג הועלתה בהרחבת חזית אסורה ומטעם זה דוחים את הערר על הסף.
ראו לעניין זה
- עמ"נ 114/02 מנהלת הארנונה בעירית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ** "הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני וועדת הערר לא הועלו על ידי המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטענה והועלו לדיון לראשונה בפני הוועדה".
- עמ"נ 27590/11/11 עידן עמותה לשירותים קהילתיים לקשישים בירושלים נ' מנהל הארנונה בעירית ירושלים** "עיון בהשגות ובעררים שהוגשו עליהן מלמד, כי המערערת לא כללו בהם טענות אלה, והטענות נטענו לראשונה בסיכומים. משכך, ועדת הערר כלל לא היתה מוסמכת לדון בהן ודין הערעור להידחות בטענה זו".
31. ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה ואין לוועדה סמכות לדון בטענות אשר לא הועלו בפני מנהל הארנונה קודם לכן.

32. ראו לעניין זה : עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עירית חיפה

ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעירית חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ

עמ"נ (ת"א) 182/05 קואופ תל אביב דן השרון בע"מ

33. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת בערר זה לא הועלו בפני מנהל הארנונה בשלב ההשגה ועל כן אנו דוחים את הערר על הסף.

34. למעלה מן הצורך, נציין כי גם לו היינו נדרשים להחליט לגופו של עניין, דין הערר להידחות בשל העובדה כי מהראיות שהוצגו לועדה עולה כי השימוש בשטח נשוא הערר תואם את הסיווג "קרקע שעיקר שימושה עם המבנה", ועל כן אין מקום להתערב בהחלטת המשיב גם לגופו של עניין.

בנסיבות העניין מצאנו כי יש לחייב את העוררת ב- 500 ₪ הוצאות לטובת המשיב.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.10.2017.

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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר : עו"ד גדי טל

קלדנית : ענת לוי


יו"ר : עו"ד שרלי קדם

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה בחשון תשעח
25.10.2017
מספר ערר : 140015000 / 09:03
מספר ועדה: 11607

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רפליני רחל

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

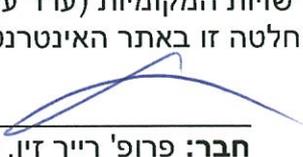
החלטה

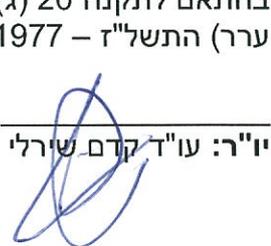
הוועדה נותנת תוקף להסכמה בין הצדדים כמפורט לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.10.2017.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה בחשון תשעח
25.10.2017
מספר ערר : 140016905 / 11:23
מספר ועדה: 11607

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

גולן רחל תעודת זהות 050584655
חשבון לקוח: 10901239
מספר חוזה: 791046
כתובת הנכס: רענן 22

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: גולן רחל – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

החלטה

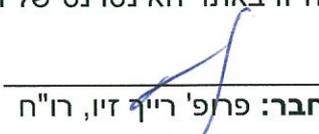
השעה כעת 11:30. אין הופעה מטעם העוררת או מי מטעמה למרות שבתיק יש אישור הזמנה כדן. זו הפעם השנייה שהעוררת לא התייצבה לדיון ונראה כי זנחה את הערר.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 25.10.2017.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : י בחשון תשעח
30.10.2017
מספר ערר : 140014706 / 10:02
מספר ועדה: 11609

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

קוג'ה חופית תעודת זהות 204093348
חשבון לקוח: 10772451
מספר חוזה: 640876
כתובת הנכס: דרך בר-לב חיים 218

קוג'ה חופית תעודת זהות 204093348
חשבונות לקוח: 10783610
מספר חוזה: 652230
כתובת הנכס: דרך בר-לב חיים 218

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל דוידוב

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: קוג'ה חופית – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל דוידוב

החלטה

משלוח הדואר חזר כלא נדרש.
מזכירות הוועדה ניסתה להשיג את העוררת, אך לא היה ניתן לאתר אותה שכן לא השאירה בוועדה מספר טלפון.
מזכירות הוועדה איתרה את אביה של העוררת שהוא גם המצהיר והשאירה אצלו הודעה בדבר מועד הדיון.
העוררת לא טרחה להופיע בפני הוועדה או להגיש בקשה לדחיית מועד הדיון.
לאור האמור נראה כי העוררת זנחה את טענותיה והערר נמחק.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.10.2017.

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

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : י בחשון תשעח
30.10.2017
מספר ערר : 140016028 / 10:31
מספר ועדה: 11609

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

יפה דוד שלמה תעודת זהות 057082018, ויגנסקי יפה תמרה תעודת זהות
013227012
חשבון לקוח: 10570502
מספר חוזה: 436265
כתובת הנכס: אנטוקולסקי 3

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : מישאל שרעבי ועו"ד מור ביבר *מישאל שרעבי*

נוכחים:

העורר/ת: ויגנסקי יפה תמרה, יפה דוד שלמה – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מישאל שרעבי ועו"ד מור ביבר *מישאל שרעבי*

החלטה

השעה כעת 11:22. הדיון קבוע לשעה 11:00. אין התייצבות מטעם העוררים או מי מטעמם.
בתיק יש אישור מסירה כדין וכן מזכירת הוועדה עדכנה את העורר טלפונית ביום 23/4/17 בשעה
08:00 בבוקר על מועד הדיון.
לפיכך ניראה כי העורר זנח את הערר והערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.10.2017.

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
שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי



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

תאריך : י' בחשון תשעח
30.10.2017
מספר ערר : 140016476 / 11:24
מספר ועדה: 11609

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

יוסופוב ניזמי דרכון 003299553
חשבון לקוח: 10554968
מספר חוזה: 420469
כתובת הנכס: יפת 34
יוסופוב ניזמי דרכון 003299553
חשבון לקוח: 10890533
מספר חוזה: 779795
כתובת הנכס: יפת 34
יוסובוב ניזמי שותף כפול מורחב 003299553, יוסופוב ניזמי דרכון 003299553
חשבון לקוח: 10533080
מספר חוזה: 398539
כתובת הנכס: יהודה מרגוזה 11
ע"י ב"כ עו"ד : גיאת אורן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : מישאל שרעבי ועו"ד בת אל זגורי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: יוסופוב ניזמי – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : גיאת אורן – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מישאל שרעבי ועו"ד בת אל זגורי

החלטה

הדיון להיום קבוע לשעה 11:15. השעה כעת 11:30. אין התייצבות לעורר או מי מטעמו. בהתאם לפרוטוקול מיום 17/7/17 מייצג עו"ד גיאת אורן. זימון הדיון נשלח לעו"ד אורן בהתאם לכתובת המצויה בתיק הערר. הזימון לא נדרש ע"י עוה"ד אורן. מזכירת הוועדה ניסתה להשיג את עו"ד אורן ביום 23/10/17 על מנת להודיע לו על מועד הדיון, אך לא עלה בידה לעשות כן שכן לא היה מענה ולא הייתה אפשרות להשאר ת הודעה. לאור האמור נדמה כי העורר זנח טענותיו והערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.10.2017. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בית משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד גדי טל
שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בחשון תשעח
31.10.2017
מספר ערר : 140016660 / 09:41
מספר ועדה: 11610

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: גלעד שי ישעיהו, גלעד רונית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

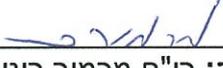
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.10.2017.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בחשון תשעח
31.10.2017
מספר ערר : 140016854 / 11:29
מספר ועדה: 11610

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פגוט הופמן דניאלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

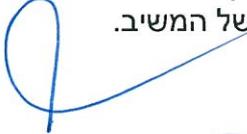
אין מחלוקת שהנכס נשוא הערר היא דירה המיועדת למגורים.
הנכס חוייב בארנונה עפ"י סעיף 1.1 ד לצו הארנונה.
העוררת מודה שבתקופה נשוא הערר לא התגורר בדירה דרך קבע איש ולפיכך אין מנוס אלא לדחות את הערר.

לפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.10.2017.

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: פורת אסתר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' ויסבורג חיים 7 ת"א ושטחו 96 מ"ר. אין מחלוקת כי הנכס מהווה דירה המיועדת למגורים.
2. עניינו של ערר זה הוא סיווגו של הנכס כ"דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.2014" עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.
3. העוררת העלתה טענות שונות כנגד הסיווג הנ"ל של הנכס ובכללן, טענות על חיוב רטרואקטיבי, אי חוקיות הסיווג, פרשנות אישור השרים, חוסר סבירות ועוד.
4. המשיב טען שהטענות שהועלו ע"י העוררת בערר, אינן מצויינות בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר ועל כן דינן להידחות על הסף. לטענת המשיב, הועדה מוסמכת לדון אך ורק בשאלה האם בדירה נעשה שימוש למגורים דרך קבע בשנה נשוא הערר, ואין היא מוסמכת לדון בטענות האחרות שהועלו ע"י העוררת.
5. לעצם העניין טען המשיב כי נמדדה צריכת מים נמוכה בדירה, המצביעה על כך שאיש לא התגורר דרך קבע בדירה בתקופה הרלוונטית ועל כן חיובו של הנכס עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה נעשה כדין.
6. במעמד הדיונים שהתקיימו בפנינו הצהיר בעלה של העוררת כי אמו חלתה, ולכן התגוררו העוררת עם בעלה בדירה נשוא הערר במשך כחמישה וחצי שבועות בשנת 2014 ובמשך שאר השנה עשתה המטפלת הפיליפינית של אימו, שימוש בדירה למגורים דרך קבע בעיקר בסופי שבוע.

תקופות שימוש אלה עולות, לטענת העוררת, על 3 החודשים הנדרשים לאי החלתו של סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.

7. כתימוכין להצהרתו, המציא בעלה של העוררת חשבונות חשמל, מים וגז המעידים על שימוש שנעשה בדירה במהלך שנת 2014.

8. המשיב טען כי החשבונות שהומצאו ע"י העוררת מצביעים על צריכה מועטה, ומחזקים את טענתו שלא נעשה בדירה שימוש דרך קבע, בשנה נשוא הערר.

9. הצדדים הסכימו, שלא ישמעו הוכחות, וההחלטה בערר תינתן עפ"י שיקול דעתנו על בסיס החומר המצוי בתיק הערר.

דיון ומסקנות

10. כפי שיפורט להלן, הלכה היא שטענות של חיוב רטרואקטיבי, כמו גם טענות של אי חוקיות הטלת הארנונה, אינן בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר.

11. הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה מוגבל לעילות המנויות בסעיף 3 (א) בחוק הערר, לפיו: "ימי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

סמכות ועדת הערר נגזרת אף היא מסעיף 3 (א) לחוק הערר, שכן עפ"י סעיף 6 (א) לחוק הערר: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".
חוקיות של חיוב רטרואקטיבי אינה כלולה בעילות הערר המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ועל כן אינה בסמכות הועדה.

12. כך נפסק בעת"מ 1170/06 דור אנרגיה (1998) בע"מ נ. עיריית כרמיאל:
"כל עוד המצב החוקי לא שונה, הרי שאין מקום להרחיב את סמכות ועדת הערר ואין מקום להורות למנהל הארנונה ולועדת הערר, לדון גם בשאלות של סבירות או חוקיות החלטות העירייה, גם מקום שבהן מעורבות ושלובות יחד שאלות עובדתיות אודות הסמכות לדון בהם ... ראוי להבחין בין שאלות עובדתיות כגון: פירוט המתקנים, גודל השטחים וסיווגם, אודותם אין כל מחלוקת שאלה צריכים להתברר בפני מנהל הארנונה וועדת הערר, לבין

שאלות משפטיות אחרות, כגון: חוקיות השומות, רטרואקטיביות וכיוצא"ב, שלגביהן יכול שתתעורר שאלה של סמכות עניינית, בשל כך שלעיתים כרוכות שאלות חוקיות אלה בשאלות של עובדה."

13. ראה בעניין זה עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א, שם צוטט פסה"ד בעניין עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן (מיום 18.3.2012), שניתן ע"י כב' המשנה לנשיא. ר. ריבלין, אשר הבחין בין עילות המצויות בתוך חוק הערר לבין כל טענה אחרת ולפיו:

"הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה וועדת הערר מוגבל לעילות המצויינות בחוק הערר ואילו בתי משפט לעניינים מנהליים מוסמכים לדון בכל טענה אחרת הנוגעת לארנונה (עע"ם 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש {פורסם בנבו}, 5.9.2005) (להלן: פרשת מקורות); עע"ם 9682/06 עיריית ראשון לציון נ' בנק הפועלים בע"מ {פורסם בנבו}, {13.7.2008}."

ביהמ"ש בעניין מרום פאר נדל"ן ממשיך וקובע:

"ואכן בפס"ד זה נקבע כי בעילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אשר איננה אחת מעילות הערר המצויינות בחוק הערר עצמו, התקיפה היא בביהמ"ש לעניינים מנהליים ולא בוועדת הערר, ואילו את העילות הנוגעות לזהות המחזיק, סיווג הנכס ושטחו (המנויות בסע' 3 לחוק הערר) יש לתקוף בוועדת הערר."

14. הלכה דומה נקבעה בפס"ד בעניין עמ"נ 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ. עיריית ראשון לציון, שבו נדון חיוב רטרואקטיבי שהוטל ביוני 2008, רטרואקטיבית מ-1.1.2008, דהיינו באותה שנת מס. ביהמ"ש קבע:

"ככלל דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המנהלי ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישות תשלומי הארנונה. על כן צדקה ועדת הערר בקביעתה כי אינה מוסמכת לדון בשאלה זו."

15. בענייננו, העוררת אף זנחה טענות אלה במהלך הדיונים שהתקיימו בפנינו, והתרכזה בטענה כי בדירה התגוררו דרך קבע תקופה העולה על 3 חודשים בשנה נשוא הערר, ולכן אין להחיל עליה את סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.

16. כאמור בעלה של העוררת הצהיר בפנינו על כך שבדירה נעשה בשנה הנ"ל שימוש לתקופה העולה על 3 חודשים.

הצהרה זו נתמכת בחשבונות מים, חשמל וגז שהומצאו ע"י העוררת.

אמנם חשבונות אלה מצביעים על שימוש נמוך שנעשה בדירה בתקופה זו, אולם בנסיבות העניין נוכח הצהרת בעלה של העוררת כאמור, והעובדה שחשבונות המים, החשמל והגז, תומכים בהצהרתו שנעשה שימוש בדירה, שוכנענו שנעשה בדירה שימוש למגורים תקופה

העולה על 3 חודשים בשנה נשוא הערר, ועל כן אין להחיל על הנכס את סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.

17. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.

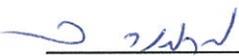
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 31.10.2017.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: גרונפלד נטלי רבקה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' רמז 6 בת"א ושטחו 157.24 מ"ר.
2. עניינו של ערר זה הוא סיווגו של הנכס כ"דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.15" עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.
3. הצדדים הצהירו:
"שאינן מחלוקת על כך שבדירה לא התגורר איש בשנת 2015 ואילו מינואר 2016 ואילך עד יום מכירתה התגוררו בה דרך קבע. עוד אין מחלוקת שעסקינן בדירה מיועדת למגורים".
בנסיבות אלה הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה מאחר שאין מחלוקת עובדתית, אלא רק מחלוקת משפטית, לא ישמעו הוכחות והצדדים יגישו סיכומים בכתב בשאלות המשפטיות שבמחלוקת.
הסיכומים הוגשו ואנו נדרשים עתה להכריע בערר.
4. העוררת טוענת שנוכח העובדה שבשנת 2016 הייתה הדירה מאוכלסת ושימוש, לא היה מקום לחייב את העוררת בארנונה על "מבנה מגורים שאינו בשימוש" אפילו אם בשנה הקודמת, שנת 2015, הדירה הייתה ריקה ולא בשימוש.
לטענתה אם בשנה מסויימת הייתה הדירה ריקה, הרי רק אם בשנה שלאחריה היא ממשיכה להיות ריקה, ניתן לסווגה כ"מבנה מגורים שאינו בשימוש". אולם אם בשנה שלאחריה הדירה כבר הייתה מאוכלסת בטל הסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש".
5. העוררת מוסיפה וטוענת, כי אין סמכות לעירייה לתקן רטרואקטיבית את חיוב הארנונה; לעירייה אין סמכות לשנות סיווג ללא התראה מוקדמת; בשנת 2016 העוררת החזיקה בדירה עד ליום 25.10.16 ולאחר מכן החזיקו בדירה הרוכשים, ולמרות זאת חויבה בגין שנת 2015 כ"מבנה שאינו משמש למגורים" נעשה לכל השנה במלואה, שלא כדין.

6. המשיב טוען כי נוכח הצהרתו של העורר שלא נעשה שימוש בנכס בשנת 2015, לא הייתה לעורר כלל זכות להגיש ערר, מכיוון שהטענה היחידה האפשרית כנגד חיוב עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה היא שבנכס נעשה שימוש.

מאחר שאין מחלוקת שמדובר בדירה המיועדת למגורים, ולא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מתוך שניים עשר החודשים שקדמו ל-1.12.15, סיווגה עפ"י סעי' 1.1 ד', נעשה כדין.

7. המשיב מוסיף כי אין מדובר בחיוב רטרואקטיבי ומכל מקום הטענה על חיוב רטרואקטיבי אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר.

כך גם אין זה מסמכותה של ועדת הערר לדון בטענות אי חוקיות להטלת ארנונה.

דיון ומסקנות

8. עסקינן בסיווג בשנת 2016 על בסיס נתונים של שנת 2015, אולם, אין מדובר בחיוב רטרואקטיבי.

אכן עפ"י ההלכה ראוי ששומת ארנונה תשלח לנישום לפני תחילת שנת הכספים או לכל המאוחר קרוב לראשיתה.

אין מחלוקת כי עפ"י הלכה זו הנפיקה העירייה לעוררת, את החיוב השנתי כסיווג מגורים לפני תחילת שנת 2016.

אולם, על מנת לבסס את החיוב דנן לפי סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה של "מבנה מגורים שאינו בשימוש", יש להתבסס על נתונים שנצברו בתקופה שקדמה ליום 1.12.2015. לשם כך יש להמתין לצבירת הנתונים של שנת 2015, ורק לאחר סיומה, אם מתברר שלא נעשה שימוש בנכס, ניתן לסווג לפי סעי' 1.1 ד' של צו הארנונה.

לפיכך חיוב עפ"י סעיף זה אפשרי אך ורק לאחר תום שנת 2015, דהיינו במהלך שנת 2016.

9. זאת ועוד, כפי שיפורט להלן, הלכה היא שטענות של חיוב רטרואקטיבי, כמו גם טענות של אי חוקיות הטלת הארנונה אינן בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר.

10. הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה מוגבל לעילות המנויות בסעיף 3 (א) בחוק הערר, לפיו: "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס."

סמכות ועדת הערר נגזרת אף היא מסעיף 3 (א) לחוק הערר, שכן עפ"י סעיף 6 (א) לחוק הערר: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".

חוקיות של חיוב רטרואקטיבי אינה כלולה בעילות הערר המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ועל כן אינה בסמכות הועדה.

11. כך נפסק בעת"מ 1170/06 דור אנרגיה (1998) בע"מ נ. עיריית כרמיאל:

"כל עוד המצב החוקי לא שונה, הרי שאין מקום להרחיב את סמכות ועדת הערר ואין מקום להורות למנהל הארנונה ולועדת הערר, לדון גם בשאלות של סבירות או חוקיות החלטות העירייה, גם מקום שבהן מעורבות ושלובות יחד שאלות עובדתיות אודות הסמכות לדון בהם ... ראוי להבחין בין שאלות עובדתיות כגון: פירוט המתקנים, גודל השטחים וסיווגם, אודותם אין כל מחלוקת שאלה צריכים להתברר בפני מנהל הארנונה וועדת הערר, לבין שאלות משפטיות אחרות, כגון: חוקיות השומות, רטרואקטיביות וכיוצ"ב, שלגביהן יכול שתתעורר שאלה של סמכות עניינית, בשל כך שלעיתים כרוכות שאלות חוקיות אלה בשאלות של עובדה."

12. ראה בעניין זה עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א, שם צוטט פסה"ד בעניין עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן (מיום 18.3.2012), שניתן ע"י כב' המשנה לנשיא. ר. ריבלין, אשר הבחין בין עילות המצויות בתוך חוק הערר לבין כל טענה אחרת ולפיו:

"הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה וועדת הערר מוגבל לעילות המצויינות בחוק הערר ואילו בתי משפט לעניינים מנהליים מוסמכים לדון בכל טענה אחרת הנוגעת לארנונה (עע"ם 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש {פורסם בנבו}, 5.9.2005) (להלן: פרשת מקורות); עע"ם 9682/06 עיריית ראשון לציון נ' בנק הפועלים בע"מ {פורסם בנבו}, 13.7.2008."

ביהמ"ש בעניין מרום פאר נדל"ן ממשיך וקובע:

"ואכן בפס"ד זה נקבע כי בעילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אשר איננה אחת מעילות הערר המצויינות בחוק הערר עצמו, התקיפה היא בביהמ"ש לעניינים מנהליים ולא בוועדת הערר, ואילו את העילות הנוגעות לזהות המחזיק, סיווג הנכס ושטחו (המנויות בסעי' 3 לחוק הערר) יש לתקוף בוועדת הערר."

13. טענתה של העוררת כי העובדה שבשנת 2016, שהיא השנה שלאחר שנת 2015, היא עשתה שימוש בדירה, מבטלת את הסיווג של "מבנה מגורים שאינו בשימוש" לשנת הערר, אין לה על מה שתסמוך, ודינה להידחות.

14. סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה שעל פיו חוייבה העוררת קובע:
"דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.15 תחוייב..."
דהיינו העוררת חוייבה לפי השימוש שנעשה בדירה בשנה שקדמה ל- 1.12.15, שלגביה מודה העוררת שהיא לא עשתה כל שימוש בדירה נשוא הערר.
מכאן, שסיווגה עפ"י סעיף 1.1 ד' בגין השנה נשוא הערר נעשה כדין.

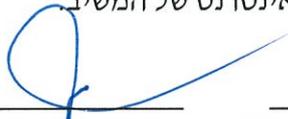
15. מכל המקובץ אנו קובעים כי נוכח העובדה שמדובר בדירה המיועדת למגורים, ולכך שהעוררת מודה שלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.15, חיובה של העוררת עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה נעשה כדין.
לפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 31.10.2017.

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 החלטה.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי