

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

תאריך : ז בכסלו תשעו
19.11.2015
מספר ערר : 140012019 / 09:18
מספר ועדה: 11264

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עזריאל סמדר פולה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

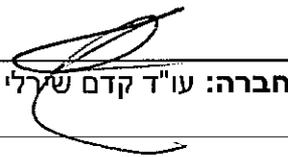
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות של הצדדים.
יחד עם זאת, מצאה הוועדה לנכון להמליץ בפני גזברות המשיב, לאחר שיבדקו חיובי העוררת שאם
נותרו סכומים בלתי משולמים ילכו לקראת העוררת והסכום שנותר, אם נותר ישולם בתשלומים ללא
ריבית.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.11.2015.

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



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



חברה: עו"ד קדם שירלי



יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בכסלו תשעו
19.11.2015
מספר ערר : 140013195 / 12:16
מספר ועדה : 11264

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים : לוי איתי אליעזר, ארד נעה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

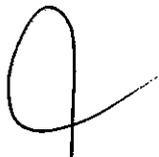
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה של הצדדים.

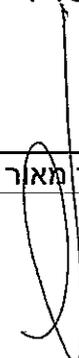
אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 19.11.2015.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ג'י רונימו פוסט ודיזיין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

דעת הרוב: עו"ד אורה קניון ורו"ח רונית מרמור.

1. העוררת מחזיקה מספר נכסים בתחום המוניציפלי של עיריית ת"א. הערר דן מתייחס לאחד הנכסים בלבד ששטחו 217 מ"ר והוא מצוי ברח' בלפור 6 ת"א. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בסיווג של הנכס בשנת 2014, לאחר שהצדדים חזרו בהם מטענות נוספות שהועלו על ידם בתחילה.

2. העוררת טוענת שהפעילות המבוצעת בנכס היא של פוסט פרודקשיין, עיצוב, אנימציה, עיבוד תמונה הוספת מוסיקה ואפקטים, ועריכה. היא מקבלת חומרי גלם ולאחר תהליך ארוך של עיצוב עריכה ואנימציה היא מוציאה מתחת ידיה מוצר חדש. פעילות זו מבוצעת בכל שטח הנכס. פעילות העוררת עונה על מבחני הפסיקה לסיווג בסיווג "תעשייה".
ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס והחלטות ועדות הערר במספר ערים קבעו כי פעילות פוסט פרודקשיין מעין זו המתבצעת בנכס היא פעילות ייצורית. פעילותה של העוררת בנכס זהה לפעילות חב' זד פילמס והעוררים האחרים, ולכן לטענתה יש לסווג גם את הנכס נשוא הערר בסיווג "מלאכה ותעשייה".

העוררת מוסיפה כי לפני מספר שנים, בהמלצתה של ועדת ערר שבפניה נדון בעבר סיווגו של הנכס, הסכימו הצדדים כי מחצית מהנכס תחוייב עפ"י סיווג "מלאכה ותעשייה" ומחציתו האחרת בסיווג "שירותים כללי". על אף זאת חוזר בו המשיב עתה, שלא כדין, מהסכמה ומסווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

3. המשיב טוען כי הפעילות של העוררת בנכס אינה עונה על תכלית ההקלה שניתנה למפעלי תעשייה, ובכלל זאת הצורך בשטחים גדולים ובמספר רב של עובדים.
עוד טוען המשיב כי הפעילות הנעשית בנכס אינה עונה על מבחני הפסיקה לצורך סיווגו של נכס בסיווג "תעשייה". בכלל זאת לטענתו, העוררת לא מייצרת יש מוחשי חדש; המוצר מיוצר עבור מזמין ספציפי שהוא שותף לתהליך העבודה; פעילותה לא יוצרת ערך כלכלי העולה לכדי פעילות ייצורית; ומרכז הכובד של הפעילות בנכס נמשך יותר למגזר השרותים.

הנכס, לטענת המשיב, גם אינו עונה על מבחני הפסיקה לשם סיווגו בסיווג "מלאכה". המשיב מוסיף כי ביהמ"ש המחוזי בפס"ד ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א (עמ"נ 14-09-63527) קבע כי פעילות הדומה לפעילות העוררת מתאימה לסיווג של "בנינים שאינם משמשים למגורים". שינוי הסיווג של הנכס נסמך, לטענת המשיב, על ביקורת עובדתית במסגרת סקר נכסים שביצעה העירייה.

דיון ומסקנות

4. פעילות העוררת כוללת ביצוע פוסט פרודקשיין וסרטים מקוריים עבור חברות רבות ובכללן רשויות השידור השונות: רשת, קשת, ערוץ 10, ערוץ הרוסים, כמו גם סרטים באורך מלא עבור הקולנוע והטלוויזיה: סרטים דוקומנטריים כמו "שומרי הסף" אנימציה לפתוח הסרט "להיות פרס" ועוד.

עבודתה של העוררת מתמקדת בעיבוד חומר גלם דיגיטלי שמועבר אליה על גבי קלטות או כוננים קשיחים. חומר הגלם מפורק למרכיבים שונים ועובר עיבוד דיגיטלי ובכלל זאת: צילום, הכנסת חומר הגלם המצולם למערכת שלהם, בניית מודלים, עריכת חומרי הגלם, חיתוך חומרי גלם שצולמו על "מסך ירוק", ריטוש, הנפשה של מודלים, עיבוד הסאונד והוספת פס קול, אפקטים וקריינות (אם נדרש), ולבסוף עריכת של המוצר הסופי על גבי קלטת, דיסק קשיח או סידי.

5. השאלה הדורשת הכרעה בערר דנן היא האם הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס היא פעילות "ייצורית". לאחרונה הכרענו לחיוב בשאלה האם יש לראות בפעילות של עריכת סרטים המבוצעת בנכס, פעילות ייצורית.

החלטה כזו ניתנה על ידינו בין היתר בעררים מאוחדים 140007564, 8460, 11110, 11340 חמדת השקד בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, כמו גם בערר 140009598 איתמר אהרוני נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, בהם קבענו כי פעילות של פוסט פרודקשיין הנעשית בנכס היא פעילות ייצורית המזכה את המתזיק בנכס בסיווג ארנונה מופחת של "מלאכה ותעשייה". החלטתנו בעררים הנ"ל, מוצאת תימוכין בפסה"ד שניתן לאחרונה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים: עמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א (להלן: "פס"ד זד פילמס").

אנו סבורים כי פעילות העוררת דנן בנכס, דומה לפעילות שבוצעה בנכסים שנידונו בפנינו בעררים דלעיל, לפיכך אנו מוצאים שיש מקום לחזור על קביעתנו בעררים הנ"ל, גם בערר דנן.

6. בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית ת"א נקבע תעריף מיוחד לנכסים המסווגים בסיווג "בתי מלאכה, ומפעלי תעשייה".

המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מתי יסווג נכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדונו במספר רב של פסקי דין, שקבעו מהם המבחנים לזיהוי נכס הראוי להיות מסווג בסיווג האמור.

כך בין השאר בעניין עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג מפעלי תעשייה, וקובע

כי המדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים: מבחן "יצירתו של יש מוחשי מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העיסוקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס", ומבחן "על דרך ההגדה". בעמ"י (ת"א-יפו) 27754-05-11 מאיר אשל נ. ועד ערר על קביעת ארנונה כוללת – ת"א יפו ואח' נדון סיווגו של נכס המשמש להקלטה ועריכה.

ביהמ"ש קבע כי "כתוצאה מהגיוון העצום בפעילות הכלכלית בעולם המודרני, שגם קיבל משמעות מיוחדת עם התפתחות הטכנולוגיה ועם התלפתם של פסי הייצור ומכונות עתירות תהליכים מכניים במחשבים ותוכנות, יישומם של חלק ממבחנים אלו, ככתבם וכלשונם, אינו הולם עוד עיסוקים חדשים אלו" משמע, להגדרה הקלסית של ייצור, "יש לצקת תוכן חדש ועדכני יותר".

7. עלינו לבחון עתה עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה, האם הפעילות שמבצעת העוררת בנכס נשוא הערר, היא פעילות המזכה אותה בתעריף מיוחד עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

8. לגבי המבחן הראשון, אנו סבורים כי יש בפעילות של עריכת סרטים משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". לשם עריכת הסרט מקבלת כאמור העוררת חומרי גלם רבים הכוללים חומר מצולם ומוקלט ובאמצעות פעולות העריכה שהיא מבצעת נוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. כפי שנקבע בפסה"ד בעניין אשל עסקין "ביש חדש במהותו". העובדה שהפעילות הייצורית אינה מתבצעת בעבודות כפיים כי אם באמצעות מחשבים, אינה שוללת בהכרח את אופייה הייצורי של הפעילות.

9. בדומה לכך קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה: "לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשיין מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק במתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה".

10. מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", לפיו אם מוענק למוצר ערך מעבר לערכו עבור המזמין לבדו, יש לראות בכך פעילות ייצורית. בענייננו, הסרט המוגמר המופץ לקהל הרחב הוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזמין.

11. כך גם סבר ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה: "על פי פסק הדין בפרשת רעיונות, פעילות תחשב לייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב ולא תחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה.

בנסיבות העניין, אין חולק כי המוצר המוגמר נועד ללקוח שהזמין את הסרט. יחד עם זאת, זהו אינו המבחן העיקרי (ראה פרשות מאיר אשל), ועדיין, השימוש הפרטי בנסיבות העניין של המזמין הופך בסיכומו של יום לשימוש ציבורי בהצגת המוצר המוגמר לציבור הרחב. מכאן, שאפילו במבחן זה, שאינו כאמור המבחן המרכזי, עדיין ניתן לראות במוצר המוגמר כמוצר שנוצר בהליך ייצורי.

12. המבחן השלישי הוא "טיבו של ההליך העיסקי".

בענייננו ההליך העיסקי המבוצע בנכס הוא עריכת סרטים והוא כולל את עיבוד חומרי הגלם תוך עבודת הייצור, והפיכתם לסרט שהוא המוצר הסופי.

13. מבחן "השבחת הנכס" או המבחן "הכלכלי" לפיו פעילות ייצורית היא כלי עשייה

המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין או החומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה.

הסרט שהוא התוצר הסופי המיוצר בתוך כדי העריכה, ניתן להפצה המונית, והוא מקיים את המבחן הכלכלי. ללא עבודת העריכה ערכו הכלכלי של החומר הגולמי הוא מוגבל למדי. העריכה משביחה את ערכו הכלכלי של הסרט ומאפשרת את הפצתו לקהל הרחב.

14. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש לעניין מבחן זה:

"אף אני בדעה, בדומה לדעתה של כבי' השופטת מיכל גונן אגמון, כי המבחן הכלכלי הינו המבחן העיקרי מבין כל ארבעת המבחנים. בנסיבות, לא יכול להיות חולק כי אותו חומר ששימש כמצע למוצר הסופי (אותו חומר גלם מצולם), משביח במהלך ה"פוסט פרודקשיון". בהליך זה הופך חומר הגלם הקולנועי (סרט הצילום והקלטת הקול) למוצר מוגמר כשבדרך כאמור לעיל, מתווספת לו פעולת גזירה ועריכה, הוספת מוסיקה, אפקטים וכיו"ב, עד למוצר המוגמר. סביר בעיני, כי סרט צילום בתוספת הקלטה בלבד, ללא כל התוספות הנדרשות בהליך הפוסט פרודקשיון, ערכו נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב. לפיכך מתקיים לטעמי גם המבחן הכלכלי של אותו מוצר צילומי, שאמנם כולל חלק מחומר הגלם המצולם, אך מהותו השתנתה והינו עתה סרט/סרטון המהווה מוצר נפרד ועצמאי מזה שהחל את דרכו במכונת העריכה."

15. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות, לפיו יש לראות פעילות ייצורית

כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. פעילות הנמשכת אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית לעומת פעילות של מתן שירותים.

גם מבחן זה מתקיים בעניננו, באשר מרכז הכובד של פעילות העוררת היא ייצורית, מאחר שהיא יוצרת כאמור יש מותשי אחר.

16. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש בעניין זה:

"גם בפעילות המערערת יש כדי לכוון אל הייצור להבדיל ממתן השירותים. לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה, כך גם פעילות המכוונת ליצירת סרט/סרטון מחומר הגלם, הוא החומר

המצולם/מוקלט, תוך הרכבת ה"פאזל" לעבר המוצר המוגמר, פאזל המורכב מצילום, אפקטים ויזואליים, מוסיקה, אפקטים קוליים ומהווה לכן יצירה בפני עצמה. בהחלט יתכן כי המוצר המוגמר מבוצע בעצה אחת עם מזמין המוצר, אך בפועל אין בכך כדי להשפיע על עצם היות ההליך ייצורי מה גם שהיוצר בפועל הינו מי שמבצע את כל אותן פעולות המביאות לתוצר הסופי, הוא הסרט. מכאן, שמרכז הכובד בנסיבות הינו דווקא ייצורי, להבדיל ממתן שירותי עריכה למוצר בסיסי."

17. המשיב טוען עוד כי הרציונל הקיים בהענקת תעריף מוזל לנכסים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" הוא הצורך בשטחים גדולים להעסקת עובדים רבים. לטענתו התכלית הזו לא מתקיימת בענייננו באשר העוררת אינה המעסיקה עובדים רבים ושטח הנכסים אינו גדול. בעניין זה יצוין כי כב' השופטת מיכל אגמון-גונן בפס"ד מאיר אשל נ. ועדת ערר בת"א, דוחה את הטענה כי לא ניתן לחייב את הנכס בסיווג המופחת, נוכח העובדה שהתכליות הללו לא מתקיימות שעה שמדובר באולפן הקלטה ועריכה, אשר אינו מעסיק עובדים רבים והשטח הדרוש לפעילותו הינו קטן.

גם בפסה"ד זד פילמס, קובע ביהמ"ש בעניין זה:

"אין לשכות, כי המבקש להגדיר מפעל תעשייה כבר אינו רואה לנגד עיניו מבנה בסדר גודל גדול ובו מכוונות ענק כבעבר. פעילות ייצורית יכול ותבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות מכשירים/מחשבים קטנים ומתוחכמים ובכך יש כדי לשנות גם את החשיבה באשר לשאלת מיקום הנכס והגדרתו כמפעל תעשייה ייצורי."

לא רק זו אלא ששטחו של הנכס הוא 217 מ"ר ומועסקים בו 6 עובדים, דהיינו שטח הנכס ומספר המועסקים בו אינו קטן יחסית.

18. לסיכום, קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס:

"לאור כל האמור לעיל, אין מנוס מלהתערב בהחלטת ועדת הערר ולקבוע, כי פעילות הפוסט פרודקשיין המתבצעת בנכס המערערת מהווה פעילות ייצורית מובהקת ולכן עליה להיכנס למסגרת ההגדרה "תעשייה ומלאכה" בצו הארנונה".
הלכה זו, יפה גם לענייננו.

19. אנו סבורים כי יש להחיל בערר דנן גם קביעה נוספת של ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס, לפיה

"מאחר ועיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיין, אין סיבה שלא לחייב את כלל הנכס על פי אותו סיווג, גם את החלק המשמש כמשרד, בבחינת ילך הטפל אחרי העיקר."

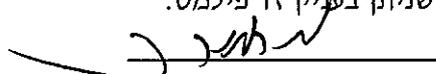
20. אנו ערים לעובדה כי לאחרונה ניתן ע"י כב' השופטת מרים סוקולוב בבית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, פס"ד בענין עע"מ 63527-09-14 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א לפיו נכס שהשימוש הנעשה בו הוא לפוסט פרודקשיין של יצירת קולנוע וטלוויזיה, עריכת פסי קול, הוספת כתוביות וכיו"ב, יש לסווג בסיווג "נכסים שאינם משמשים למגורים בנימוק שפעילות זו נכללת במסגרת "שירותים" ולא "ייצור".

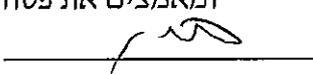
אולם, עפ"י סעיף 20 לחוק יסוד השפיטה :

"(א) הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו.

(ב) הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון מחייבת כל בית משפט, זולת בית המשפט העליון".
דהיינו הלכה שנפסקה בין היתר בבימ"ש מחוזי, תנחה ערכאה של דרגה נמוכה ממנו, אך אינה מחייבת.

על אחת כמה וכמה, מקום שקיימים שני פס"ד סותרים באותו עניין של אותה ערכאה, רשאית הערכאה הנמוכה יותר לאמץ את ההלכה שנקבעה באחד מהם.
לפיכך בענייננו מבין שני פסקי הדין הסותרים של ביהמ"ש המחוזי אנו רשאים לאמץ ומאמצים את פסה"ד שניתן בעניין זד פילמס.


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

דעת מיעוט: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

21. אינני מסכים לדעת הרוב של הוועדה ולהלן נימוקיי.

על פי סעיף 4 להחלטה, תחת הכותרת דיון ומסקנות נקבע כי פעילות העוררת כוללת ביצוע פוסט פרודקשן וסרטים מקוריים, אך בהרחבה המפורטת בהמשך נכללו בין השאר פעולות צילום, בניית מודלים, הנפשה ועוד, ולבסוף עריכה. המצהיר מטעם העוררת מסר בתשובותיו בחקירתו מיום 03.03.2015: "אנחנו מתכננים, מאיירים ומעצבים...". "אם אני מביים את הסרט אז אני כותב את התסריט... ברור שזה ניתן במסגרת הפרוייקט". "יש פרוייקטים שהם אנימציה שאנחנו מייצרים מא' עד ת' וזה רוב העבודות שלנו". ובאשר למערכת היחסים מול הלקוח: "אנחנו צריכים לקבל את האישור של הלקוח".

מהאמור, התרשמתי כי בנכס מבוצעת פעילות נוספת ואפילו עיקרית לעומת פעילות העריכה. גם הממצאים בנכס עצמו מחזקים את עמדתי לפיה אין מקום לראות בנכס כנכס אשר במהותו מתבצעת פעילות ייצורית. מהעובדות שהובאו על פי עדותו של המצהיר מטעם המשיב, שלא נסתרו, התברר כי בנכס מושא הערר ששטחו לצרכי ארנונה 217 מ"ר, ישנו איזור עריכה שגודלו כ-56 מ"ר. כך שגם השטח הפיזי בנכס המשמש כעריכה הינו קטן יחסית לגודל הנכס. בתצהירו מציין המצהיר מטעם העוררת כי בעבר קיבלו הצדדים את המלצת ועדת הערר לחלק את השטח באופן שווה כך שמחציתו תוכר לצורך סיווגה כמלאכה ותעשייה. הסכמה זו משתלבת עם הסכמות וקביעות המשיב וערכאות השיפוט בעבר כי חדרי העריכה יופרדו מכלל הנכס ויוכרו לצורך סיווגם כמלאכה ותעשייה. אולם, במקרה זה כמו במקרים רבים אחרים (בעיקר בעקבות פס"ד מאיר אשל המוזכר בסעיף 7 להחלטה זו) נקבע הסיווג של כלל הנכס על פי מרכז פעילותו ומהותו.

מהאמור, אני מתרשם כי עיקר שטח הנכס משמש לפעילות שאיננה עריכה.

נכון קובעת דעת הרוב בסעיף 20 כי בנושא המובא בפנינו בערר זה, שני פסקי דין מנחים: פסה"ד בעניין זד פילמס לעומת פסה"ד בעניין ברודקאסט (שפרטיהם מופיעים בגוף ההחלטה) וכי אנו רשאים לאמץ את פסה"ד בעניין זד פילמס, אולם לא פורט מדוע אכן מאמצים דווקא אותו.

אני מבקש להפנות את תשומת הלב לסעיף 3 לפסה"ד בעניין זד פילמס המפרט את הממצאים העובדתיים לגבי הפעילות בנכס דשם ועיקרם: "הנכס נשוא הערר משמש למטרת פוסט פרודקשיין בלבד שהוא שלב מאוחר לשלב היצירה והרעיונות... בסניף שלושה חדרי עריכה" . ההתרשמות שלי הינה שהקביעות בפסה"ד זד פילמס נסמכו בעיקר על ממצאים עובדתיים שאינם חופפים למקרה שבפנינו.

בעניין ברודקאסט, המנוגד לעניין זד פילמס, נקבע כי פעילות של עסק בתחום הפוסט פרודקשן של יצירות קולנוע וטלוויזיה - עריכת סרט הוידאו, פס הקול, הוספת כתוביות וכיו"ב, אינו צריך להיות מסווג בסיווג מלאכה ותעשייה. קל וחומר בענייננו, כאשר מדובר בפעילויות שונות שאינן אך ורק פעילות של פוסט פרודקשן. מהאמור לעיל אני מעדיף לאמץ בערר זה את ההחלטה בעניין ברודקאסט ומסקנתי כי יש לשלול מתן סיווג מלאכה ותעשייה לכלל הנכס.

בעניין עע"מ 2503/13 אליהו זתר נ' עיריית ירושלים, בהתייחסו למונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים", קבע בית המשפט העליון כי "נכס המשמש ליתעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי השירותים הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי (יצוארון לבן), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפייני תעשייתי, במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("יצוארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים (יצוארון לבן). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית".

לדעתי, המינוח "שירותים" קרוב יותר בענייננו ועדיף על פני סיווג בתי מלאכה או תעשייה.

לאור האמור, לו גישתי הייתה מתקבלת, דין הערר להידחות.

חבר: עו"ד, רו"ח אבשלום לוי

22. מכל המקובץ הערר מתקבל ברוב דעות ונקבע כי פעילות העוררת בנכס היא פעילות ייצורית ויש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ותעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

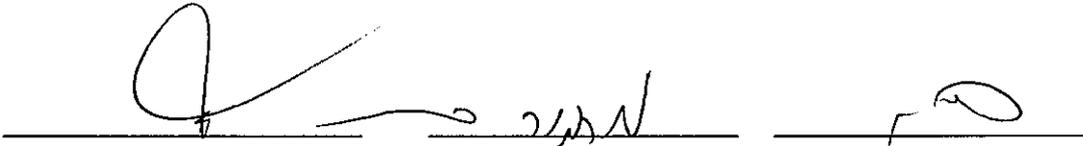
23. ביום 12.11.15 אוחדו שני העררים שבכותרת, לפיכך ההחלטה דנן תחול על שני העררים: ערר 140011011 וערר 140012944.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 19/11/15.

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

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


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

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בכסלו תשעו
23.11.2015
מספר ערר : 140012468 / 10:08
מספר ועדה : 11265

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יונה עזרא

- נ ג ד -

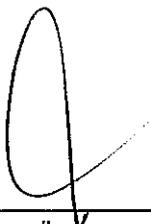
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

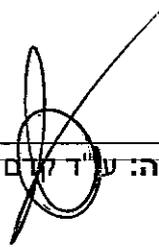
החלטה

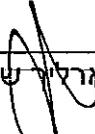
בנסיבות העניין ידחה הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכוחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.11.2015.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יא בכסלו תשעו
23.11.2015
מספר ערר : 140012583 / 11:26
מספר ועדה : 11265

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: רביב מאיר עמיחי

- נ ג ד -

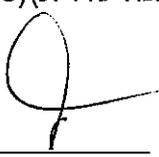
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

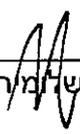
בנסיבות העניין ובהעדר ראיות בתמיכה טענות העורר אין מנוס מדחיית הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.11.2015.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: יורשי פטימר יעקב ז"ל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בישיבת יום 30.7.2015 הסכימו הצדדים כי הוועדה תיתן החלטתה על פי המצב החוקי הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) על פי תיקון מס' 131 לפקודה.

2. העובדות המוסכמות בין הצדדים הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י המנוח פטימר יעקב

ז"ל, תנות מספר 1126 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס'

2000131408 ח-ן לקוח 10046094

ב. פטימר יעקב ז"ל קיבל את החזקה בנכס והשתמש בו מס' שנים עד לשנת 2000

מועד בו התמח"ת סגרה את הקומה ה-1 ולא ניתן היה להשתמש בנכס, ובכלל

לא ניתן היה להגיע אליו.

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה של 12 שנה ברציפות, אשר

לאחריה ניתן פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום

31.12.2014.

ד. המשיב חייב בארנונה החל מיום 1.1.2015 בתעריף המזערי, אשר ישאר בתוקפו

לעוד 5 שנים ולאחר תום התקופה, במידה והנכס יוותר באותו מצב קרי לא יהא

ראוי לשימוש, לא יחויב בסכום כלשהו.

3. המשיב בתשובתו מיום 8.2.2015 תאר נכונה את המצב המשפטי החל על הנכס, לאור תיקון

סעיף 330 לפקודת העיריות, ושיגר תשובתו לגבי רחל הראל, בתה של פטימר הלן.

4. יוער כי המחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].

5. לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת המשיב, לשנותה או לבטלה.

6. החל מיום 1.1.2015 ולמשך תקופה של חמש שנים (כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס), יחוייב הנכס על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007, לפי השימוש האחרון שהיה בנכס, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

7. על העוררים להציג צו ירושה כדין למשיב, כדי שרישומיו יתוקנו בהתאם לאמור בצו.

8. מצאנו להפנות תשומת לב העוררים שאם יורשתו של יעקב פטימר ז"ל, היא אשתו הלן פטימר, בין לבדה ובין אם יורשים אחרים, רשאית היא לפנות אל המשיב בבקשה בפני ועדת הנחות מארנונה לבדיקת מצבה האישי ואולי תהא זכאית להנחה אישית. כך גם ציין המשיב בסעיף 6 לתשובתו.

סוף דבר

הערר נדחה. לא מצאנו לחייב בהוצאות מי מהעוררים.

ניתן היום, בנובמבר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

יור"ר: עו"ד יהודה מאור
חבר: עו"ד זור"ח אבשלום לוי
חברה: עו"ד אירלי קדם
קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: יורם בזילי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. מצאנו לציין על אתר כי שני הצדדים לא סייעו בידנו בכל הקשור להבאת ראיות שמהן ניתן להחליט מי צודק במחלוקת ביניהם.
2. מאחר ונטל הראייה מוטל על העורר לשכנע כי המשיב שגה בהחלטתו אין מנוס מלדחות את הערר שכן בנטל זה לא עמד העורר.
3. העורר הגיש מספר עררים. ערר מספר 140010909; ערר מספר 140011220; ערר מספר 140011493.
4. בישיבת יום 5.2.2015 בערר שלפנינו, ביקש העורר לחזור בו מערר מספר 140010909 ולאור בקשתו הוחלט למחוק את הערר.
5. כמו כן ביקש העורר בראשית הדרך, לאחד את הדיון בערר זה יחד עם ערר מספר 140011220, ולאחר מכן ביקש את ביטול ההחלטה לאחד הדיון בעררים, ונעתרנו לבקשתו.
6. ביום 19 בנובמבר 2015 ביקש העורר למחוק את ערר 140011220 וניתנה החלטתנו לבקשתו למחיקת הערר ללא חיובו בהוצאות.

7. ביום 15.10.2015 בדיון בפנינו בערר 140011493 ביקש העורר למחוק את ערר 140011493 בכפוף להסכמת הצדדים כי החלטתנו כאן בכל הקשור לשאלת חנייה תחול גם על ערר זה. ניתנה החלטתנו לבקשת העורר למחיקת הערר ללא חיובו בהוצאות.

8. המחלוקת בין הצדדים, בתיק זה היחיד שנוטר, בו הוצגו ראיות הצדדים, נסבה בשאלת סיווג הנכס ברחוב עיינות 7 תל-אביב, הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000246898 בשטח של 287 מ"ר בסיווג "מגרש חנייה ללא תשלום", כשקודם לכן סווג שטח של 186 מ"ר [מתוך כל השטח] כ- "קרקע תפוסה"; לאחר ביקורת בנכס שערך המשיב, גדל השטח כאמור וסיווגו שונה כאמור.

טענות הצדדים בקצרה.

9. לטענת העורר שגה המשיב עת קבע כי לשטח המחויב כקרקע תפוסה של 186 מ"ר, יש להוסיף 101 מ"ר, כך שכל השטח הינו 287 מ"ר ויש לסווגו בסיווג חדש של "מגרש חניה ללא תשלום".

10. לטענת העורר אין לחייב את החצר לא כקרקע תפוסה ולא כחניה ללא תשלום, בכל מקרה אין השטח נשוא המחלוקת בחזקת העורר או בשימושן שכן שטחים אלה נמסרו למחזיקים אחרים על פי חוזי שכירות.

11. לטענת העורר העובדה שהמשיב שינה את סיווג השטח בגודלו הקודם מ'קרקע תפוסה' היא הנותנת כי יש לקבל השגתו ולא ניתן לשנות סיווג תוך מתן התשובה שאין מדובר בקרקע תפוסה אלא ב- 'מגרש חנייה ללא תשלום', ולהגדיל את שטח החיוב בעוד 101 מ"ר נוספים.

12. מנגד, לטענת המשיב יש לסווג את הנכס בשטחו המלא 287 מ"ר בסיווג "מגרש חניה ללא תשלום", כפי שקבע המשיב בתשובתו להשגה, זאת לאור דו"ח הביקורת והתמונות שצורפו לו.

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

13. 'השגה' מטעם העורר נושאת תאריך 27.1.2014 כתב הערר נסב על החלטת המשיב נושאת תאריך 25.2.2014.

14. עיון בהשגה מלמד כי העורר מלין על החיוב הנוסף בשטח של 101 מ"ר שנעשה לשיטתו שלא כדין. [ראה סעיף 1 בהשגה].

15. בסעיף 2 להשגה, טוען העורר כי בחצר יש חניות לגביהן משולמת ארנונה כדין. יתרת השטח מהווה חצר של בניין שאין לחייבה בארנונה מאחר ואין מדובר ב'קרקע תפוסה'.

- [סעיף 3 להשגה] אותו שטח החצר שאינו מיועד לחניות, אינו עונה להגדרת "קרקע תפוסה" לאור הקבוע בסעיף 269 לפקודת העיריות.
16. בסעיף 4 להשגה מציין ב"כ העורר כי: "מרשי אינו מחזיק בכל חלק מהחצר ומובן שאין לחייבו בארנונה".
17. תשובת המשיב נסמכת על ממצאי ביקורת במקום שהעלו כי שטח הקרקע מוחזק ע"י העורר ומשמש בעיקר למטרת חניית רכבים לעובדים וכן משמש לצרכי פריקה וטעינת סחורות, משכך תוקן סיווג הנכס מ: 'קרקע תפוסה' ל: 'מגרש חנייה ללא תשלום'.
18. לטענת המשיב כעולה מסעיף 3 בתשובתו, טענת העורר כי "יש לחייב רק חלק מהשטח דינה להידחות. טענה זו אינה ברורה ונטענת בעלמא מבלי שצוין מהו חלק זה ע"ג שרטוט הנכס למעט ציון מידתו בסעיף 1 למכתבך זה." [היינו מכתב ההשגה].
19. לדעתנו צודק המשיב בהחלטתו שכן לא באה כל ראייה מצד העורר, לא בתצהיר מטעמו ולא בראיות בפנינו, על איזה שטח מלין העורר.
20. לא הוגש לנו תשריט מתאים התומך בגרסתו ולא הוגשו ראיות בגין איזה שטח חניה מחויבים המחזיקים שוכרי הנכסים, מי מחזיק בשטחי החצר והחלוקה ביניהם.
21. תצהירו של יורם ברזילי הוגש בתאריך 17.9.2014 בה ציין בסעיף 2 כי השכיר את הנכס לשני שוכרים ויקטור עוזר ושרון עוזר. עותקי חוזי השכירות צורפו כנספחים א' ו- ב' לתצהירו.
22. לא ניתן מהם להסיק מסקנה לפיה שטחי החצר נמסרו להם על מנת שישתמשו לחניית כלי רכב, גם לא מצאנו איזה שטחים מתוך החצר מחזיק ומשתמש כל שוכר.
23. מדגיש ב"כ העורר בסיכומיו כי מעיון בתנאים הנוספים של הסכם השכירות, אלה הרשומים בסיפא לחוזה השכירות, נספת 'ב' לתצהיר העורר, ניתן לראות כי העורר נתן הסכמתו לשוכר לעשות שימוש במגרש החניה לצורך חניית רכבו ולצורכי תפעולו השוטף של הנכס. לביסוס עמדתו צירף תשריט סכמטי כנספח 'א'.
24. אין ללמוד מאומה מתשריט זה מה שטח החצר שלגביו ניתנה 'זכות שימוש' לא למר ויקטור עוזר ולא למר שרון עוזר. לא באה ראייה האם שטחים אלה מהווים חלק בלתי נפרד משכירות דיירי העורר במקום.

25. כך לא באה כל ראייה מצד העורר כי עת מסר למשיב עותק מהסכמי השכירות צין במפורש כי לנכס המושכר, מצורף שטח המיועד לחניית רכביהם. די לעיין בראשית החוזה, ב- 'והואילי הראשון עד השלישי, ובתשובתו של העורר בעת מתן עדותו בפנינו, שלא ניתן לקבל טענותיו כי החוזה כלל שטחי חניה שהושכרו לה"ה 'עוזר'.

26. עוד נדגיש כי העורר העיד בפנינו כלשונו: "באותו מתחם יש דייר נוסף בשם תומר משעני שהוא התקין את השלט "שטח פרטי" שמופיע במש/1, שטח זה אינו שלי".

27. לא באה בפנינו כל ראייה שמתוך התצלום שסומן על ידנו כמש/1 שם נראה חונה 'מונית' ועוד מכונית, אינה כלולה בשטח החצר של העורר. לא נאמר בקשר לכך מאומה בתצהיר העורר. כאמור, היה על העורר להמציא ראייה נתמכת בתשריט מה גודלו של השטח הכולל של 287 מ"ר, האם כולל גם את שטחו של מר משעני אם לאו.

28. בהעדר ראייה כזו לא נוכל לקבל את עדות העורר ולייחס לה משקל ראייתי כלשהו. שכן לא נמצאה ראייה מטעמו כי השטח שצורף לשטחו בגודל של 101 מ"ר כולל גם את שטחו של משעני, שאינו בבעלות העורר.

29. זאת יאמר גם אם נקבל את עדותו של איתי בצלאל שהעיד וענה לשאלת הוועדה כך: "אני מאשר עפ"י הדו"ח שרשמתי ב- 7.11.2013 הוא כל השטח שבו תויב העורר כמגרש חניה ללא תשלום. כולל היכן שמוצב השלט שטח פרטי היכן שרואים את המונית".

30. אין אנו בדעה כי המשיב יכול היה לקבוע מהמידע שנמסר לו ע"י העורר, מה שטחי החניה בחצר שנמסרו לשימוש בלעדי לשוכרים כחניה, והאם באמת מי מהם חויב בשטחי חניה אלה. העדר ראייה בנדון פועל לחובתו של העורר.

31. עובדה אחת עולה מהשגת העורר, כפי שציין בסעיף 2: "בחצר יש חניות לגביהן משולמת ארנונה כדין".

32. מעבר לנאמר לא באה כל ראייה מצד העורר מה גודל שטחי החניה, מי משלם בגינן ארנונה כדין, והאם באמת כל החצר נמסרה לשימוש שוכרי העורר ולא נותר בשימוש כל שטח.

33. צודק המשיב בתשובתו כי הדברים נאמרו בעלמא ללא כל ביסוס.

34. מצאנו לציין כי גם **המשיב** לא המציא תשריט מטעמו שניתן ללמוד ממנו מה גודל החצר.

35. דף 'משבצות' שצורף לדו"ח החוקרים איתי בצלאל ו-ניר אלל, מיום 7.11.2013 אינו מהווה ראיה כלשהי לגודלה של החצר, למרות שנרשם שם שסה"כ השטח הינו 287.35 מ"ר. כך גם לא נוכל לקבל את 'התיקון' בכמות המכוניות שחנו שם, עת בדו"ח נרשם 32 מכוניות ולאחר מכן תוקן ע"י ב"כ המשיב כ: 2-3 מכוניות.

36. אם נטל ההוכחה היה מוטל על המשיב, לא היה מקום לקבל את התשריט שצורף לדו"ח.

37. יחד עם זאת, דו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 7.11.2013 בסעיף 3 לממצאי קבע כך: "מדובר במגרש, סלול באספלט, בבעלותו של ברזילי עליו חנו 32 מכוניות וכן עוד מכונית שחנתה תחת סככה. מידות השטח והשטח המקורה בסככה מפורטות ע"ג תרשים ידני מצורף."

38. אין תולק כי התמונות שצורפו וסומנו על ידנו כמש/1 מראות על קיומה של חצר מרובדת באספלט עליה חנו 2 מכוניות בצמידות לשלט "אאוטלט מותגים". [ולא 32 חניות].

39. צודקת ב"כ המשיב בטיעונה בסעיף 23 לסיכומיה שפרשנות המונח "שימוש" כולל בחובו גם את פוטנציאל השימוש ולא את מידת השימוש בפועל, בין אם חונות שם 2-3 מכוניות ובין אם יותר. העורר עצמו ציין בהשגתו כי בחצר יש חניות לגביהן משולמת ארנונה כדין.

40. בהעדר הוכחה מצד העורר כי אינו מתזיק בשום שטח מהחצר, וכי כל השטח הועמד לשימוש שוכריו, אפילו שלא כחלק מחוזי השכירות, ולא נתייטר ברשותו שום חלק משטחה של החצר- אין לנו מנוס אלא מלדחות את הערר.

41. בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו, העורר לא הרים את הנטל להוכיח מה שטח החצר, לא בשלמות ולא בחלק הימנה, למרות שהחוקר מטעם המשיב ציין בפנינו כי השטח כולל גם את מיקום השלט ישטח פרטי, וחנית המונית.

42. למרות שאולי המשיב כלל בתרשימו שטח שאינו בחזקת העורר ובעלותו, אין מנוס, לצערנו, מדחיית הערר בהעדר ראיות מטעם העורר. להפיס דעת ב"כ העורר, עיינו גם בתצהיר העורר שהוגש לערר 11493 [על אף ההסכמה מיום 15.10.2015] ולא מצאנו גם שם תרשים או ראיה אחרת התומכת בגרסת העורר.

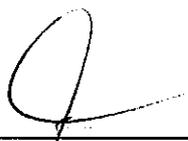
סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות. החלטה זו, יפה לתקופת הערר הנוכחית. ככל שיראה העורך לנכון להשיג ולערור באותן עילות בעתיד, הדרך לא תחסם בפניו.

ניתן היום, 23 בנובמבר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

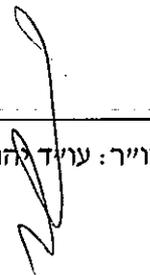


חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: נחל אשכול השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה

בפני מונחת בקשה של העוררת מיום 12.8.15 "לביטול החלטה בהעדר התייצבות", וכן, תשובה מיום 7.10.15 של המשיב לבקשה.
החלטה בערר מיום 28.7.15, התקבלה לאחר שהעוררת ו/או בא כוחה לא התייצבו לשני דיוני הוכחות שהם הוזמנו אליהם.
העוררות טוענת כי ההזמנות לא נמסרו למשרדו של בא כוחה. עם זאת, לא מצאנו שהעוררת מצידה פעלה על מנת לברר מה קורה עם הערר שלה. יתר על כן, משום מה, החלטת הועדה שנשלחה אל ב"כ העוררת ביום 29.7.15 התקבלה על ידו, וזו נשלחה ממש לאותה כתובת.
על כן, איננו רואים ממש בטענתה זו של העוררת.
זאת ועוד, החלטתנו בערר מיום 28.7.15 התקבלה "לאחר שעיינו בתיק ובכל החומר שהומצא על ידי העורר... (ב) חומר הראיות מטעם הצדדים שהוגש בתיק, לרבות התצהירים שהוגשו, הגענו למסקנה לפיה לא ניתן לקבל את הערר גם לגופו".
לפיכך, משני הטעמים שפורטו לעיל, אי-התייצבותה של העוררת, ובמיוחד, העדר סיכוי לכך שהערר התקבל, אנו דוחים את הבקשה לבטל את החלטתנו לדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 24.11.2015 בהעדר הצדדים.

.....
חבר: רו"ח אלרון יצחק

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יב בכסלו תשעו
24.11.2015
מספר ערר : 140011750 / 13:42
מספר ועדה : 11266

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

סופטליב בע"מ חברה פרטית 513037986
חשבון לקוח: 10728500
מספר חוזה: 596225
כתובת הנכס: אלון יגאל 65

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סופטליב בע"מ – אין נוכחות

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

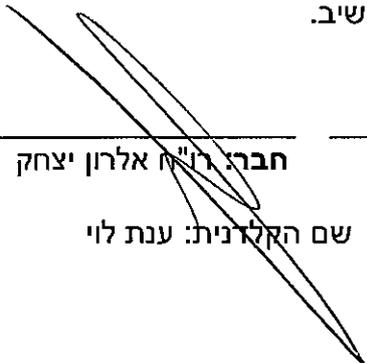
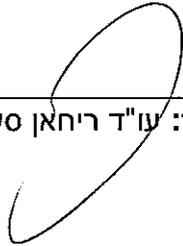
החלטה בערר

השעה כעת 13:45. אין התייצבות של העוררת. מעיון בתיק עולה כי ההזמנה לדין היום לא נמסרה לעוררת ש"עזבה למען בלתי ידוע".
ביום 24/3/15 התקיים דיון מקדמי שבו העוררת ביקשה להגיש מסמכים נוספים למשיב. כפי שעיינו בתיק ומפי ב"כ המשיב המסמכים לא הוגשו.
ביום 15/7/15 התקיים דיון נוסף שנדחה עקב התנגדותה של העוררת לקיים דיון בהרכב חסר.
ביום 22/10/15 התקיים דיון מקדמי נוסף בהשתתפות ב"כ המשיב בלבד והוועדה החליטה לדחות את הדיון המקדמי פעם נוספת.
בנוסף ומאז שהתקיים דיון אחרון בנוכחות הנציג מטעם העוררת ביום 15/7/15 חלפו 4 חודשים ולא נמצא בתיק כל סימן להתעניינות של העוררת בגורל הערר.
עוד בנוסף, במידה והעוררת שינתה את כתובתה הרי שלא נמסרה על כך כל הודעה שתאפשר לוועדה להמציא לה את ההזמנה שלפניה.

לפיכך, אנו סבורים כי העוררת זנחה את ההליך לפנינו ומחליטים למחוק את הערר ללא צו להוצאות. החלטתנו תכנס לתוקף ביום 31/12/15, ותהיה כפופה להודעה שתתקבל עד אז מטעם העוררת. בנוסף, כפי שיפורט להלן כפופה החלטתנו זו לערעור מנהלי.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.11.2015.

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

		
חבר: יו"ר אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
שם הקלורית: ענת לוי		

ערר מס' 140012371

2214

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: חב' יעקבי – ברזל לבטון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. הנכס נשוא המחלוקת נמצא ברח' נחלת בנימין, מספרו 2000408858 ומס' ח-ן לקוח הוא 10750190. שטח הנכס הוא 47 מ"ר.
2. המחלוקת שבין הצדדים היא, כבעררים רבים מספור, היא כיצד נכון לסווג את הנכס, האם יש לסווגו כ"נכס שאינו משמש למגורים, לרבות שירותים משרדים ומסחר" [להלן סיווג 3.2], כעמדת המשיב, או כ"בית מלאכה" [להלן סיווג 3.3.1 לצו הארנונה], כדרישת העוררת.
3. הבניין, אשר הנכס שוכן בו, הוא בן 5 קומות. שטחו כ-2,400 מ"ר. העוררת היא הבעלים שלו, והיא משכירה אותו ל-20 שוכרים. שם הבניין 'בית יעקבי', כשמה של השוכרת. הנכס, משמע החדר, הוא מקום מושבו ואתר חלק מפעילותו של אב הבית של 'בית יעקבי'.
4. הנכס שוכן בקומת המקלט של הבניין. בתחילה סיווג המשיב ביום 26.11.14 את הנכס וחדר סמוך לו בשטח בן 91 מ"ר לפי סיווג 3.2. על סיווג זה הגישה העוררת השגה. בעקבותיה, ביום 9.2.15, הודיע המשיב לעוררת כי קיבל את ההשגה ביחס לחדר אחד בשטח של 44 מ"ר. חדר זה פונה על ידי העוררת מתכולתו והוא סווג כמקלט. ביחס לחדר זה נענתה העוררת בשלב ההשגה, ועליו אין מחלוקת.
5. באשר לחדר השני, השיב המשיב לעוררת כי "החדר משמש את אב הבית ... לא נעשית בנכס כל פעולה הקשורה כפשוטו לעניין מלאכה ... [וכי] אין הצדקה להעניק לנכס את התעריף המבוקש" [שהוא לפי סיווג 3.3.1].

טענות העוררת

6. בערר שהגישה פירטה העוררת את טענותיה. עובדתית, היא טענה, כי לצורך תחזוקת הבניין, שהיא גם מחויבת לו כלפי השוכרים, היא מעסיקה הנדסאי מכוונות מוסמך. מקום מושבו של זה הוא בנכס, שמכיל "בין היתר כלי עבודה שונים, משטח עבודה וחלקי חילוף", "איש התחזוקה מתקן את הדרוש תיקון, ועומד לרשות הדיירים ובעלי הנכס", והוא "אינו זקוק לימשרד' או ל'עסק'".
7. לאחר הצגת המצב העובדתי, כפי שהעוררת רואה אותו, היא מפרטת - בהמשך הערר - את ההלכות השונות, שלטענתה מחייבות את המסקנה, שלפנינו 'בית מלאכה'.

טענות המשיב

8. המשיב מתבסס בין היתר על ממצאי דו"ח ביקורת מיום 15.1.15. הביקורת נערכה בהשתתפות אב הבית מר צ' זוסמן. בביקורת נמצא כי החדר מכיל שולחן, ארון וטלפון. חומרי ניקוי ניירת וכלי מלאכה. ארון מפתחות, ברזים ומנורות. פינה להכנת קפה וששה מזגנים מפורקים, לתיקון.
9. לשיטתו של המשיב, השימוש של הנכס הוא למשרדו של אב הבית. הוא אינו נותן משקל רב לכך שבמקום נמצא "שולחן קטן ועליו מעט כלים וחומרי עבודה", לקראת ביקורת שתואמה מראש, וטוען כי "אין באמור כדי להצביע על כך, שבמקום מתקיימת פעילות של בית מלאכה".
10. גם ב"כ המשיב ב"כ העוררת מנה בפנינו בתשובתו הלכות שלטענתו תומכות במסקנה שהנכס אינו משמש כבית מלאכה, אלא הוא משרדו של אב הבית, שממנו הוא מגיח, לפי הצורך ומבצע את עבודתו.

שלב ההוכחות והסיכומים

11. ביום 23.6.15 החליט מותב בראשותה של עו"ד א' קניון לקבוע את הערר להוכחות. הצדדים הגישו לוועדה תצהירי עדות ראשית, דו"חות וצילומים, וביום 20.9.15 קיימה הוועדה בהרכבה זה דיון הוכחות.
12. בדיון ההוכחות לא התבררו עובדות חדשות, וגם לא הופרכו עובדות ישנות. מספר דברים חודדו. הובהר כי מר זוסמן אינו משרת אלא את השוכרים ואת הבעלים; כי הוא אינו נותן שירותי תיקון ותחזוקה לאתרים; כי הוא אינו גובה כסף, וכי תמורת שירותיו - עבור הבעלים היא המשכירה - כלולה בדמי השכירות. בחקירותיהם ביקש כל צד להטות את

הממצאים לטובתו. בתמצית, העורר שם את הדגש על כלי העבודה וכד', ואילו המשיב שם אותו על השולחן המשרדי וכו'.

13. בסיכומיהם הענייניים חזרו הצדדים על טענותיהם, תמכו אותן ככל יכולתם בעדויות, והביאו את האסמכתאות המתבקשות.

דיון ומסקנות

14. החלטנו לדחות את הערר. גם אם נהיה סבורים, כי מלאכת התחזוקה של הבניין נוטלת תשעה קבין מעבודתו של אב הבית, ואילו העבודה המשרדית שכרוכה בה, נוטלת רק קב אחד, גם אז מסקנתנו תהיה שאין לפנינו 'בית מלאכה', כהגדרתו של זה לצורך סיווג הנכס.

15. הקושי לסווג נכסים שנופלים בתחום האפור שבין סיווג 3.3.1 ו-3.2 פירנס הרבה פרקליטים וועדות ערר מימים ימימה. כל עוד כלל סיווג 3.3.1 את צמד המלים "בית מלאכה" וסיווג 3.2 את ארבע המלים "בנינים שאינם משמשים למגורים", [ובפרט שהמושג 'מלאכה' משמעותו כמעוט לא מוגבלת], היה ניתן להרחיב את סוגי הנכסים ולהחיל את הסיווג על 'מלאכות' חדשות ונוספות [ראו בר"מ 4021/09 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה** ופסיקה נוספת שצוטטה על ידי ב"כ העוררת, וכן אזכור של החלטות של ועדות ערר, בסעי' 19 ואילך לסיכומיו]. למעשה, הוא מבקש שנקבל את הטענה כי כל שימוש במכשיר כלשהו [אולי למעט מחשב] בשירותו של אדם אחר יצדיק את סיווג הנכס כבית מלאכה.

16. תוקפן של הלכות אלה הועם מאז נעשה תיקון בהגדרת סיווג 3.2, הוספו לו המלים "לרבות משרדים, שירותים ומסחר". לדעתנו, יש לתת את הדעת בערר שלפנינו על כך שהפעילות שמתבצעת בנכס ומתוכו [תחזוקת כלל הבניין] מהווה שירות אשר המשכירה נותנת לשוכרות באמצעות אב-הבית.

17. המשיב מצטט פסק דין מהותי שניתן לא מזמן על ידי בית המשפט העליון בעמ"מ 2503/13 **אליתו זוהר נ' עיריית ירושלים**. בפסק דין זה, הבהיר בית המשפט המציאות הפרשנית לפיה יש נכסים ועסקים שנופלים בתווך, בין 'בתי המלאכה' לבין 'השירותים', ונתן בידנו כלי נוסף על קודמיו שישמש אותנו להגדרתם. המבחן העדכני הוא שגם מי שנותן ללקוחותיו שירות שמתבצע על ידי עבודת כפיים מקצועית [להבדיל מעבודת צווארון לבן], ראוי שיחשב ושיסווג לענייננו כבית מלאכה.

18. לטענת המשיב, גם אם הפעילות המבוצעת בנכס כרוכה בעבודת כפיים, היא אינה עונה על המבחן השני, והוא של "מתן שירות אישי ללקוחות".

19. ההגדרה בסיווג 3.2 לצו הארנונה כוללת בחובה גם "שירות". משמע, שבדרך כלל, עסק שניתן בו שירות יסווג לפי 3.2. עם זאת, היה והשירות ניתן על ידי עובדי צווארון כחול מקצועיים ללקוחות העסק, יסווג הנכס כבית מלאכה.

20. מצאנו כי הנכס נשוא הערר אינו עונה על הגדרה זו. הנכס, בענייננו הוא מרכז פעילותו של אב הבית, כפי שתואר לעיל, [ולדעתנו אין שוני של ממש בין האופן בו רואים אותו הצדדים], וככזה, לא ניתן לראותו אלא כשלוחה של בעלי הבניין שמעניקה – במישרין ובאמצעות גורמים אחרים - שירותי תחזוקה לבניין.

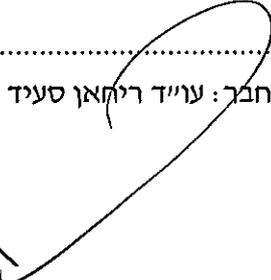
21. לסיכום, החלטתנו לדחות את הערר, ובנסיבות העניין לא מצאנו להטיל הוצאות.

ניתן והודע ביום 24.11.2015 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


.....
יו"ר : עו"ד ג'רא אהוד


.....
חבר : עו"ד ריקחאן סעידי


.....
חבר : דו"ח אלרון יצחק

קצדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

ערר מס' 140012708

ערר מס' 140010817

ערר מס' 140009103

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: עמותת ממועל ממש

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

1. החלטתנו דלהלן היא בשלושה עררים שהוגשו ע"י העוררת בגין שלוש שנות מס האחרונות: 2013, 2014, 2015.

2. המקרקעין נשוא הערר [להלן 'הנכס'] נמצאים ברחוב המלך ג'ורג' 15 והמלך ג'ורג' 17 א', מסומנים ומסווגים בפנקסי העירייה כך:

- נכס מס' 2000188003 ח-ן לקוח 10644275 בשטח של 183 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". מתוכו לשטח של 47 מ"ר הוענק פטור מארנונה בשל היותו בית כנסת.

- נכס מס' 2000188071 ח-ן לקוח 10639287 בשטח של 126 מ"ר שמחולק כך:

- 31 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר";
- 83 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה";
- 12 מ"ר בסיווג "בניינים המשמשים למגורים".

- נכס מס' 2000397799 ח-ן לקוח 10644307 – 20 מ"ר בשטח של קרקע תפוסה.

טענות העוררת

3. העוררת, עמותה רשומה, חולקת על עמדתו של המשיב. העוררת, שלטענתה פועלת ללא מטרות רווח, דורשת לקבל פטור מלא מארנונה על כל הנכס שהיא מחזיקה בו. חלקו של הנכס משמש לבית כנסת, והוא אכן נהנה מהפטור. עיקר טענתה של העוררת היא כי יש להחיל את הפטור על יתר השטחים המצויים בנכס והנלווים לבית הכנסת, כגון מבואות, שבילים, חצר, מטבח, שירותים ועוד [להלן 'השטחים שבמחלוקת']]. לעניין זה, טוענת העוררת גם כי חלק משטחים אלה אינם בשימושה הייחודי והם משמשים את דיירי הבתים ואת החנויות הפועלות במקום.

4. העוררת מבקשת להסתמך על סע' 5ג (ה)1א לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938, המעניק פטור מלא מארנונה ל"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינן בו פעילות עסקית".

5. העוררת טוענת כי המשיב עושה אבחנה מלאכותית בין אולם בית הכנסת עצמו לבין השטחים הנלווים.

6. כאן המקום להבחין בין השטחים הנלווים:

- ישנם בנכס שטחים פתוחים, כגון חצר ומבואה, שלגביהם נטען כי העוררת אינה כלל הכתובת לחיוב בארנונה, מאחר ושטחים אלה אינם בשימושה הבלעדי.

- באשר ליתר השטחים שבמחלוקת, כגון שירותים, חצר ומטבח, נטען כי הם חלק בלתי נפרד מבית הכנסת:

- לעניין החצר, נטען כי היא משמשת לעזרת נשים של בית הכנסת ולתפילות.

- לעניין זה טוענת העוררת כי שטחים אלה הם בגדר 'טפל ההולך אחרי העיקר'.

7. עוד טוענת העוררת כי בנכס לא מתבצעת כל פעילות למטרות רווח. העוררת אומנם גובה דמי חבר, מוכרת 'עליות לתורה', הרצאות וכד', אולם נטען כי מכירת אלה מקובלת בבתי כנסת, ואין בכך הפקת רווח כלשהו לעוררת.

8. לסיכום, העוררת טוענת כי יש להעניק פטור לכלל השטחים הכלולים בנכס ומשמשים את העוררת.

טענות המשיב

9. המשיב מצדו, מסרב להכיר בשטחים הנלווים כשטחים פטורים מתשלום ארנונה. המשיב טוען כי העוררת לא עומדת ביחס לשטחים אלה בתנאי סעי' 15 ג(ה)(א) לפקודת הפיטורין המעניקים פטור מארנונה לבית כנסת.

10. המשיב סומך את ידו על פסקי דין שניתנו בעמ"נ 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים, וכן בעמ"נ 526/08 ישיבת מקדש המלך נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים. בפסקי דין אלה, פירשו בתי המשפט את סעיף הפטור בצמצום, ופסקו שהפטור יינתן למבנה או חלק ממנו המשמש לבית כנסת, ושזהו ייעודו הייחודי [ולחבדיל מייעוד עיקרי].

11. לפיכך, טוען המשיב כי לא ניתן להעניק את הפטור לאותם חלקים בנכס שאינם משמשים באופן ייחודי לתפילה או כשימושים נלווים לכך.

12. עובדתית נטען מטעם המשיב, כי בביקורות שערך, נראו בנכס אזורים מיועדים למגורים, פינות ישיבה רחבות, כסאות ושולחנות, מטבח, עמדת מחשב ומכונת צילום.

13. עוד טוען המשיב, כי מבדיקה ברשת האינטרנט עלה כי עיקר הפעילות בנכס כלל אינה תפילה אלא שלל פעילויות אחרות, כגון שיעורים שונים, הופעות של אמנים, סדנאות, אירועי הפרשת חלה ועוד. עוד עולה כי מרבית הפעילות הזו מתבצעת בתשלום.

14. עוד נטען, כי העוררת מכנה עצמה "המרכז למודעות יהודית על פי תורת הסוד" – שם שאף הוא אינו מעיד על בית כנסת דווקא. המשיב טוען כי היא לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח טענתה כי עיקר השימוש בנכס הוא תפילה, וממצאי הביקורת לעומת זאת הראו, כי עיקר הנכס אינו משמש לצרכי תפילה בלבד, ומשכך החיוב נעשה כדין.

ראיות הצדדים

15. מטעם העוררת, הוגש תצהיר של כב' הרב חנוך וינר המשמש כחבר בעוררת, וגבאי בית הכנסת הנמצא בחלק של נכס. הוצהר כי בחלק מהנכס המשמש לבית כנסת יש את כל סממנים של בית כנסת לרבות ארון הקודש ובו שלושה ספרי תורה, ומתקיימות שם תפילות סדירות. עוד הוצהר כי השטחים הנלווים משמשים את בית הכנסת. לדוגמא, המטבחון משמש עבור הקידוש, וסעודות השבת, והחדר הצדדי משמש את הנהלת בית הכנסת ו/או למגורים. לעניין החצר, הוצהר כי גם היא משמשת את בית הכנסת ואת דיירי הבניין.

16. לעניין הפעילות העסקית, הוצהר כי לא רק שאין פעילות עסקית במקום, הפעילות היא "הפסדית" שממומן מתרומות, וכי פעילות מעין זו מתבצעת ברוב בתי כנסת.

17. העוררת אף הגישה חוות דעת מטעמה, שניתנה ע"י פרופ' עוז אלמוג מהחוג ללימודי ארץ ישראל באוניברסיטת חיפה. בחוות דעתו המאלפת, המסקנת ואף מחממת את הלב מציע המומחה לראות בכל המתחם כמתחם אינטגרלי, יחידה אחת - בית כנסת אחד.

18. מטעם המשיב הוגש תצהירו של חוקר שומה שערך ביקורות בנכס. המצהיר צירף לתצהירו תשריט ותמונות הממחישות את המצב בשטח.

19. ביום 16.7.14 התקיים דיון הוכחות בפני הועדה והמצהירים נחקרו על תצהיריהם.

דיון והכרעה

20. ראשית נבקש לציין כי המקרה שבפנינו הוא מקרה ייחודי, והתלבטנו בו לא מעט.

21. סעיף 5 ג (ה) (א1) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 קובע:

"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנוסעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינן בו פעילות עסקית".

22. נצטט להלן דברים מתוך דברי ההסבר להצעת חוק לתיקון פקודת מסי העירייה שצירפה העוררת לסיכום טענותיה בערר:

"...ברשויות מקומיות התעוררה שאלה בדבר תחולת הפטור האמור על בתי כנסת שמתקיימים בהם גם שיעורי תורה או פעילויות של תרבות תורנית, כגון הכנת נערים לדרשת בר מצווה. הפרשנות משפטית הנוהגת על ידי משרד הפנים היא שהפטור חל גם על מצבים בעין אלה. מוצע אפוא להבהיר את המצב המשפטי ולקבוע במפורש שגם אם מתקיימים

בבית כנסת שייעודו העיקרי הוא תפילה, לימוד תורה ותרבות תורנית שאינם למטרות רווח, בית הכנסת יהיה פטור מארנונה, והכל לגבי השטח המשמש לתפילה ושאינו בו פעילות עסקית!!

23. ברוח הדברים המצוטטים, ולאחר ששקלנו את כל טענות הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל חלקית, כך שהפטור ימשיך לחול על בית הכנסת עצמו, ובנוסף, יש להחילו על חדר השירותים, שמשמשים את הבאים בשעריו, ועל המטבחון.

24. עם זאת, אנו סבורים כי עיקר השטח משמש את הפעילויות 'הלבר-תפילתיות' שהעוררת מארגנת במקום, ובהן הופעות של אמנים וסדנאות שונות. לגבי שטחים אלה, דעתנו היא שעל הערר להידחות.

25. נוכל כל האמור לעיל, אנו מקבלים את העררים חלקית, כך שהפטור יחול גם על חדר השירותים והמטבחון המשמשים את המתפללים בבית הכנסת. באשר ליתר השטחים החלטנו לדחות את העררים. נציין, כי בפני העוררת פתוחה הדרך לבקש פטור או פטור חלקי או הקלה מארנונה כעמותה, להבדיל מבית כנסת.

26. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 24/11/15 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

.....
חבר: רו"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: נופי כנען

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. הערר שלפנינו עוסק בנכס מס' מס' 2000195818 שברח' התעשייה 9, ת-ן לקוח 1065816. הנכס מוחזק על ידי העוררת.
2. במכתבו מיום 12.08.14, דחה המשיב את השגתה של העוררת - שנתקבלה אצלו ביום 16.7.14 - על חיובה בארנונה עבור הנכס.
3. בחלקו הראשון של המכתב, דוחה המשיב בקשה של העוררת לקבלת פטור לפי סעי' 330 לפקודה ל'יתקופת עבר', בנימוק שהעוררת לא מסרה הודעה עם סיום פטור קודם, שהסתיים ביום 24.2.14, ומשכך נבצר מהמשיב "לאמת את מצבו העובדתי של הנכס, והתאמתו לקריטריונים הקבועים בסעי' 330 הנ"ל".
4. בחלקו השני של המכתב, לאחר שנערכה ביקורת בנכס ביום 4.8.14, דוחה המשיב את השגת העוררת מהטעם שבעת הביקורת "לא נראו עבודות שיפוץ, ואף חלק ניכר משטח הנכס הינו מאוכלס על ידי שוכרים חדשים".
5. על ההשגה הוגש ערר ביום 8.9.14.

טענות העוררת

6. העוררת חוזרת בערר על בקשתה לקבל את הפטור.

7. היא אינה חולקת על כך שתקופת הפטור הראשונה הסתיימה ביום 24.2.14; וכן, על כך שהמשיב הודיע לה מראש כי "במידה ולא יסתיימו השיפוצים יש באפשרותך לפנות לאגפנו על מנת לבחון את המשך הפטור מחדש".

8. העוררת למעשה מאשרת כי לא פנתה לעירייה סמוך ליום 28.2, אלא רק ביום 14.7.14, "בטעות", ומבקשת מהמשיב שיערוך ביקורת בנכס.

[הערת: כל ההדגשות בהחלטה הוספו על ידי הוועדה].

9. באשר לביקורת, טוענת העוררת בסעי' 4 לערך, כי נערכו 2 ביקורות: הראשונה, לא מתואמת ביום 17.7.14, והשנייה ביום 4.8.14. לטענתה, בעת הביקורת הראשונה, הנכס היה "עדיין בשיפוצים ועדיין ריק". עוד לטענתה, בעת הביקורת השנייה "הפקח ראה שעדיין יש שיפוצים וחלקו הגדול של הבניין עדיין ריק".

10. נוסף כי בערר עצמו יש סתירה פנימית. בסעי' 5 נכתב כי "בסוף חודש יולי סיימנו את עבודות השיפוצים והתחלנו לאכלס את הבניין". כפי שצוטט לעיל, טענה העותרת בסעי' 4 טענה העותרת, בניגוד לנטען בסעי' 5 כי בחודש אוגוסט עדיין היו שיפוצים בבניין. כידוע חודש אוגוסט מתחיל לאחר שחודש יולי מסתיים.

תשובת המשיב

11. המשיב דוחה את טענות העוררת. הוא חוזר על האמור במכתב התשובה הנ"ל מיום 12.8, ומוסיף עליו ומפרט.

12. בנוסף, מציין המשיב כי בעת הביקורת שנערכה בנכס בראשית חודש יולי, הסתבר כי הגם שבחלקו נמשכו השיפוצים, הרי שבחלקו הם הסתיימו ובחלקו הנכס אף אוכלס על ידי שוכרים. עובדה אחרונה זו לא דווחה לעירייה, כפי שאף צוין בתשובת המשיב להשגה.

13. המשיב טוען כי, מחד, הוא לא יכול היה לדעת, בשל מחדלה של העוררת, מה היה מצבו של הנכס לעניין סעי' 330, ומאידך, כי "כי די שיוכח כי נכס עומד על תילו ובר שימוש לאחת מבין תכליות השימוש שבצו הארנונה על מנת שניתן יהיה לחייבו בארנונה".

שלב ההוכחות

14. ביום 11.12.14 קיימה הוועדה ישיבה מקדמית. בדבריו אישר מר ינאי הבעלים והמנהל של העוררת את העובדה כי "אנחנו באמת לא הודענו על הארכה". ב"כ המשיב מצדו חזר והדגיש את העובדה, כי "בביקורת מצוין כי הנכס כבר הושכר למחזיקים בתקופה בה העוררת עדיין טוענת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש, ו[ל]מותר לציין כי העוררת אף לא טרחה להודיע בתקופה שבמחלוקת על שינוי מחזיקים בשטחים אלו או אחרים בנכס".

15. בתום הדיון המקדמי קבלה הוועדה את ההחלטה הבאה: "אנו קובעים את התיק להוכחות בשאלה אחת בלבד ... העוררת תביא הוכחות לכך שהנכס לא היה ראוי לשימוש בין 1.3.14 ועד 31.7.14 בחלוקה לחודשים ותוך התייחסות לממצאי הביקורת מיום 1.7.14 ... העוררת תגיש עדות ראשית בשאלה שבנדון בלבד".

16. העוררת הגישה את ראיותיה ביום 18.1.15, והמשיב הגיש את שלו ביום 1.3.15. ביום 10.3.15 קיימה הוועדה ישיבת הוכחות.

הראיות

17. העוררת הגישה לוועדה תצהירים וכן מספר מסמכים:

- א. מדו"ח ביקורת חוץ מיום 6.8.14 שהוגש לנו עולה כי עבודות השיפוץ הסתיימו ו"חלק ניכר משטח הנכס נמצא מאוכלס על ידי שוכרים חדשים".
- ב. מדו"ח ביקורת חוץ מחודש לפני כן, מיום 2.7.14 עולה כי באותו מועד "חלק מהבניין עדיין נמצא בשלב שיפוצים, חלקו ריק וחלקו מושכר למחזיקים שונים".
- ג. העוררת הציגה 11 עמודים ראשונים של הסכמי שכירות. מהם 1 מחודש אוגוסט, 5 מחודש יולי, 3 מחודש יוני ו-1 מחודש אפריל - כולם משנת 2015, וכן הסכם אחד מדצמבר 2013.
- ד. בטבלה שהציגה העוררת מפורטים בין היתר מועדי מסירת החזקה לשוכרים. כל המועדים, למעט אחד, הם לפני 31.7.14. 3 מועדים הם מחודש 6/16, ו-3 מועדים הם בחודש 4/14.
- ה. בנוסף, צרפו העוררים 'אישורי קבלת מפתח' בחתימת השוכרים. 5 מהם מחודש 6/14 והשאר מחודש 7/4. רק אישור אחד הוא מחודש 8/14. יצוין כי לפי כל האישורים היו כל היחידות שנמסרו מחוברות לרשתות המים והחשמל.
- ו. בנוסף, הגישו העוררים חשבוניות מס/קבלות של ספקים ובעלי מלאכה. קבלה אחת אינה קריאה; אחת מ-31.7 על 7,000 ₪ עבור שיפוץ דקורטיבי; אחת מ-26.5.14 ע"ס 2,900 ₪ עבור מד מים; אחת מיום 18.9.14 למסגריה עבור שיפוץ קונסטרוקציה; אחת מיום 18.9.14 ע"ס 5,000 ₪ עבור 2 ספרינקלרים; אחת מיום 15.8.14 עבור עבודות מז"א; ועוד אחת מיום 16.9.14 עבור עבודות מז"א; בנוסף, חשבונית מיום 12.5.14 עבור ביצוע עבודות איסטלציה; קבלה מיום 1.9.14 ע"ס 4,600 ₪ מקבלן בניין; ואחרונה, קבלה על עבודות גבס ע"ס 9,474 ₪ מיום 1.9.14.
- ז. העוררת לא הגישה מסמכים נוספים או צילומים כלשהם.

18. המשיב מטעמו הגיש תצהירים מטעם חוקרי המשיב:

א. תצהירו של מר יהודה בן ישי כולל את הדו"ח מיום 2.7.14 [שמתוכו צוטט לעיל] וכן תצלומים שלא ניתן להסיק מהם כי המבנה אינו ראוי לשימוש.

ב. בנוסף, צורף תצהיר של החוקר אריאל שרעבי [שאף ממנו צוטט לעיל] ודו"ח הביקורת שלו מיום 4.8.14.

19. במהלך החקירות שנערכו למצהירים התברר כי לא מן הנמנע כי המשיב ערך ביקורת נוספת [שלישית] בנכס בין התאריכים 1.3.14 לבין 31.7.14. בבדיקה שנערכה בעירייה התברר כי אמנם נערכה ביקורת נוספת, אך זו נערכה ביום 5.1.14, משמע לא בתקופה שבמחלוקת. הבדיקה הוגשה לוועדה על ידי המשיב. דווקא ביקורת זו סייעה בידי הוועדה.

סיכומים

20. העוררת בקשה שטענותיה ישמשו גם כסיכומים מטעמה. המשיב לא הגיש סיכומים, והוועדה שקלה את טענותיו וראיותיו שהוגשו לה.

דין והכרעה

21. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ואת כל הראיות שהוצגו בפנינו, החלטנו לדחות את הערר.

22. הלכה פסוקה היא, כי המשיב נהנה מתזקת תקינות המעשה המנהלי, ומשכך נטל ההוכחה נופל על כתפי העוררת. בעררים קודמים שנדונו בפנינו, נמנענו בדרך כלל מלהתיר לעורר להביא בדיעבד ראיות על עבודות שיפוצים שביצע בנכס, למרות שלא הקדים והודיע על כך למשיב. כאמור, במקרה זה חרגנו ממנהגנו, בין היתר מאחר שבמקרה זה מדובר בהארכת פטור שניתן לתקופה קצרה.

23. למרות זאת ועל אף שנתנו לעוררת אפשרות בלתי מוגבלת להוכיח את טענותיה, לא רק שהיא לא הוכיחה אותן אלא היא אף חזקה את טענות המשיב ואת מסקנתנו כי בתקופה שבמחלוקת, מיום 1.3.14 ואילך, לא היה הנכס בבחינת נכס ש"אי-אפשר לשבת בו", וכפי שהסתבר, העוררת אף אכלסה אותו.

24. הטעמים העיקריים לכך שהגענו למסקנה זו הם אלה:

א. כל העבודות שמפורטות בדו"ח הביקורת הראשון, מיום 5.1.14 הן עבודות שעל-פי טיבן נעשות בימי עבודה אחרונים של שיפוץ מבנה, או למצער בשבועות האחרונים;

- ב. המבקר, מר אריאל שרעבי, רשם מפני "אילן שנכח בביקורת כי כל העבודות בבניין כולן יסתיימו בתוך כחודשיים לערך". אילן, הוא מר אילן ינאי, שהוא הבעלים והמנהל של החברה, שהצהיר מטעמה ונחקר בפנינו.
- ג. לדעתנו, הצהרתו הספונטנית של מר ינאי ביום 5.1.14, לפיה עתידות העבודות להסתיים עד לחודש 3/14 משקפת את האמת. לדעתנו, העבודות אכן הסתיימו והאכלוס החל. וזו גם הסיבה הנכונה לכך שהעוררת לא בקשה ארכה במועד.
- ד. לדעתנו, דברים אלה הם בגדר הודאת בעל דין, ועל-פי דין די בהם לדחות את הערר.
- ה. חיזוק למסקנתנו זו מצאנו גם ב'ראיות' המפורטות בסעי' 17 לעיל, שחלקן אינו רלבנטי לתקופה שבמחלוקת, וכולן אינן מוכיחות ש"אי-אפשר היה לשבת" בבניין. בנוסף, העוררת עצמה, על ידי אכלוס הנכס, הוכיחה כי אין לטענתה כל יסוד.

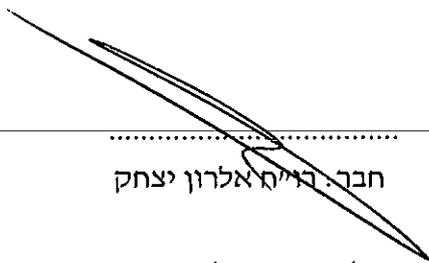
לסיכום

כאמור, החלטנו לדחות את הערר. בנסיבות העניין ולאחר שנמצא שהערר הוגש, כפי שפורט לעיל, שלא בתום לב, החלטנו לפסוק לחובת העוררת הוצאות בסך 5,000 ש"ח.

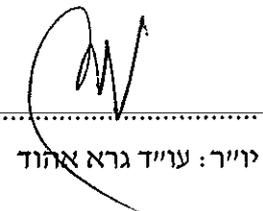
ניתן והודע ביום 24.11.2015 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


 חבר: רויחאלרון יצחק
 קלדנית: ענת לוי


 חבר: עו"ד ריחמן סעיד


 יו"ר: עו"ד גרא אהוד

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

ערר מס' 140012046

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: מירה רוס פלאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

הערר

1. הערר נוגע לדירה ברח' קהילת קובנה 4 [נכס מס' 2000263034] שהעוררת שכרה מבעליה.
2. הדירה, שמספרה 4 לא מצאה חן בעיני השוכרת, והיא העדיפה לשכור במקומה דירה אחרת באותו בניין, שמספרה 1.
3. דא עקא, שהעוררת לא הצליחה למצוא, במועד המעבר, שוכר חילופי לדירה 4, על-פי תנאי הסכם השכירות, ובלית ברירה החזיקה במשך תקופה מסוימת בשתי הדירות גם יחד.
4. על מנת להקטין את עלויותיה בקשה העוררת מהמשיב לקבל פטור לנכס ריק בגין דירה 4.

הבקשה לקבל פטור ודחייתה

5. בקשת העוררת נדחתה על ידי המשיב במכתב מיום 27.11.14, לאחר שבביקורת שנערכה בנכס ביום 19.11.14 "נמצא כי קיימים בנכס חפצים כגון: ארון, שולחן וכיסאות, מכונת כביסה ומייבש, שידה אופניים כיסא נדנדה, בסיס מיטה". שם בסעי' 2.
6. עוד הוסיף המשיב בהמשך המכתב כי הימצאות 'החפצים' בנכס מונעת מהמבקשת לקבל את הפטור, שכן על-פי הדין על הנכס להיות 'ריק וללא שימוש'; עוד הבהיר המשיב לעוררת כי היא רשאית לרוקן עתה את הנכס ולבקש ביקורת חוזרת.

7. העוררת לא פנתה לבקש ביקורת חוזרת בנכס לאחר הרקתו, ותחת זאת הגישה ערר על החלטתו של המשיב.

טענות העוררת

8. העוררת, בערר שהגישה, בדבריה בפנינו [ישיבת הוועדה ביום 7.5.15] ובסיכומיה העלתה שתי טענות עיקריות:

- האחת, עובדתית, לפיה 'התפצים' שהיו בנכס הינם של בעלי הדירה, הם נמצאו בה כשהיא הושכרה להם יחד איתם ומשכך הם כחלק מהדירה;
- הטענה השנייה, משפטית - פרשנית, ולפיה הפירוש התכליתי מחייב לתת את הפטור מחייב במקרה זה, בפרט נוכח היות הדירה ריקה מאדם, ולמעט חפצים ספורים שהושכרו יחד עמה.

עמדת המשיב

9. המשיב - ולא נאריך בפירוט עמדתו - דוחה מכל וכל את הטענות המשפטיות של העוררת, לפיה הייתה העוררת זכאית לקבל פטור על-פי עובדות המקרה. בנקודה זו יוזכר כי הצדדים הסכימו-על העובדות נשוא הערר.

דיון ומסקנות

10. החלטנו שלא לקבל את הערר מהטעמים שיפורטו להלן.

11. החלטותיה של ועדה זו, ואי-אפשר אחרת, נובעות מעובדות שמוכחות בפניה, ומוכתבות על ידי הדין הכתוב, משמע התחיקה, ועל ידי ההלכה הפסוקה, משמע פסיקת בתי המשפט. בנוסף, גם החלטות של ועדות ערר אחרות נשקלות.

12. סעיף 13(א) המתוקן לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993, קובע הנחיות בנושא ההנחה לבניין ריק:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן: עד שישה חודשים – 100%..."

13. **"בניין ריק שאין משתמשים בו"**, כך נכתב בחוק ההסדרים.

14. סעיף זה, שאין בו חוסר בהירות או דו-משמעות פורש מספר רב של פעמים ותמיד לחומרה [ראו לדוגמא דניה סיבוב נ' מנהל הארנונה בסעי' 12 לסיכומי המשיב]. לדעתנו,

זו פרשנות ראויה, שכן כל הרחבה שתינתן למלים תעלה את הסעיף על 'מדרון חלקלק' שסופו ריקון הסעיף מתכנו לחלוטין.

15. אשר לעובדות בערר זה, ואלה כאמור אינן שנויות במחלוקת, המסקנה היחידה שניתן להסיק מהן היא שבנכס היו 'חפצים' ועל כן הנכס לא היה ריק.

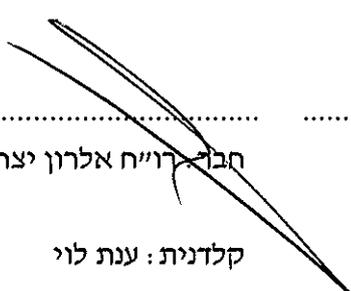
לסיכום

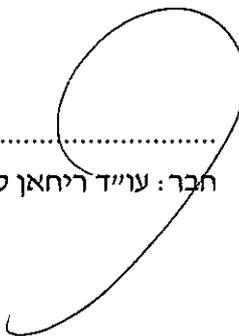
הערר נדחה. בנסיבות העניין ולאחר שנמצא שהעוררת נשאה בתשלומי ארנונה בגין שתי דירות שכורות במקביל, החלטנו שלא לפסוק לחובתה הוצאות.

ניתן והודע ביום 24.11.2015 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: ר"ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

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

ערר מס' 140011382

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: חניוני מאיה בע"מ ת.פ. 513699215

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

1. עניינו של הערר הוא חיובי ארנונה בגין נכס המוחזק ע"י העוררת ברחוב יהודה הלוי 72 המשמש כחניון לשירות הציבור [להלן 'הנכס'] והרשום בפנקסי העירייה כדלקמן:

- נכס מספר 2000119738 ח-ן לקוח 10408532 בשטח של 1,282 מ"ר בסיווג "מגרש חניה בתשלום" [להלן 'מגרש החניה'];
- נכס מספר 2000403958 ח-ן לקוח 10703200 בשטח 34 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותי מסחר" [להלן 'הביתנים']

2. הערר הוגש על תשובת המשיב מיום 24.6.15 שניתנה במענה להשגה של העוררת מיום 26.5.14. בתשובתו הודיע המשיב כי קיבל חלקית את ההשגה, ועדכן את שטח 'הביתנים' מ-174 מ"ר ל-34 מ"ר. באשר לשטח מגרש החניה, ההשגה נדחתה ואומדן העירייה נותר על 1,282 מ"ר.

טענות העוררת

3. לעניין 'מגרש החניה' טענה העוררת, כי בהתאם לדו"ח הביקורת של המשיב עצמו מיום 29.5.14, השטח הנכון של 'המגרש' הוא 826 מ"ר ולא 1,282 מ"ר. הדבר עולה מכך ששטח החניון הצפוני אינו מוחזק ע"י העוררת החל מיום 26.5.14, הוא חסום באדנית בטון ומעבר מכוניות אליו אינו אפשרי.

4. לעניין 'הביתנים', נטען כי אלו הן ביתני שומר - "בוטקה", שהשטח הכולל של 7 הביתנים [7X1.04X1.42] הוא 10.33 מ"ר. כך, ולא 34 מ"ר.

5. על כן, טענה העוררת, יש להפחית משטח שני הנכסים כנטען לעיל, ולהעמידם בהתאמה על 826 מ"ר לחניה, 10.33 מ"ר לביתנים.

טענות המשיב

6. המשיב הגיש כתב תשובה ביום 18.11.14.

7. בכתב התשובה העלה המשיב טענות על כך שהעוררת לא צרפה תשריטים ומדידות מטעמה להוכחת טענותיה, והיא הסתמכה על התשריט של משיב. על כן טען, די במחדל זה כדי שהערר יידחה.

8. בנוסף טען המשיב, כי לטובת שומת הארנונה של העירייה עומדת חזקת התקינות של נתוני העירייה, וזאת בהתבסס על סעי' 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש]; ועוד טען, כי בערעורי מס - דוגמת הערר דנן, נטל הראיה נופל על העורר, שהוא בגדר מי שמוציא מחברו. הלכה זו ביסס המשיב על הפסיקה.

9. לגופן של טענות העוררת השיב המשיב כי חזר ובדק את טענת העוררת לעניין החלק הצפוני של המגרש והחליט לקבל את טענתה. משכך הודיע בכתב התשובה, שטח 'מגרש החניה' עומד על 917 מ"ר, ולא 1,282 מ"ר.

10. עם זאת, כאמור, לעניין טענתה של העוררת כי שטח הנכס עומד על 826 מ"ר, טען המשיב כי העוררת מעלה טענה שנוגעת לשטח הנכס, אך היא אינה תומכת אותה בתשריט מדידה ערוך כדין מטעמה.

11. אשר לחישוב שטח הביתנים, טען המשיב כי העוררת לא כללה בתחשיבה שטחים נוספים בהם היא מחזיקה, כעולה מהתשריט שצורף לדו"ח הביקורת [נספח ב' 2 לתשובת המשיב].

דיון והכרעה

12. ביום 2.2.15 התקיים דיון בפנינו בהשתתפות הצדדים. הדיון התקיים בהרכב חסר בהסכמת הצדדים.

13. כפי שנמסר לוועדה בישיבה, הצדדים הגיעו ביניהם להסכמה, מחוץ לכותלי הוועדה, על שטח 'מגרש החנייה' שמוחזק על ידי העוררת והחייב בתשלום ארנונה.

14. הצדדים הוסיפו והודיעו בדיון, כי "הנקודה היחידה מבחינתנו במחלוקת היא שטח הביתנים".
15. גדר המחלוקת הוא זה: המשיב טוען כי שטח הביתנים עומד על 34 מ"ר בסה"כ, בעוד שהעוררת טוענת כי שטח הביתנים עומד - כפי שיובהר להלן - על 12 מ"ר בלבד.
16. לעניין הביתנים, העוררת טענה בפנינו עוד כי כל הביתנים, גם כאלה שהיו בשטח הצפוני, וחויבו בטרם 'קטן' שטח 'מגרש החניה' על ידי הצבת אדנית הבטון, הועברו ל'מגרש' ע"י העוררת ורוכזו שם.
17. בנוסף, בשים לב לנטען על ידי המשיב [ראו סעי' 7 לעיל], העוררת הגישה תשריט מטעמה. התשריט סומן על ידינו ע/1. מעיון בע/1 עולה כי השטח הכולל של הביתנים הינו 12 מ"ר.
18. משכך, עדיין נותרנו עם 'חידה': מהו שטח הביתנים? זה טוען 34 מ"ר וזה טוען 12 מ"ר בלבד. המשיב, כך הנחנו פועל בתום לב. מצד שני, גם לא מצאנו פגם בטענותיה של העוררת.
19. הפיתרון למחלוקת התברר כפשוט למדי: הביתנים, כך עלה בדיון, נספרו בביקורת יותר מפעם אחת.
20. בעת הדיון, חזר מר גיא כהן מטעם העוררת וטען כי השטח הכולל של הביתנים הוא 12 מ"ר בלבד. ב"כ המשיב אישר כי "בביקורת שנערכה ביום 29.5.14, נספח ב/2 לכתב התשובה לערר, ניתן לראות בשני התשריטים כי יש ביתנים הן בפינת המגרש הרבוע והן במגרש השכן. 34 מ"ר מיצגים את סכום כל מבני השמירה שנמצאו במקום".
21. לאתר שביקשנו ממר כהן לעיין בב/2 הוא אמר: "כשאני מתבונן בתשריט הראשון בנספח ב/2, אני רואה שהביתנים מסומנים פעמיים, פעם אחת בתשריט [המודפס - הח"מ] ופעם שנייה בכתב ידו של המבקר". זהו, לדעתנו. מקור הפער בין עמדות הצדדים.
22. בסיום הדיון, המליצה הוועדה לצדדים להגיע להסדר מלא ביניהם, אך הוועדה לא שמעה מהם דבר.
23. מאחר והצדדים, כאמור, לא מסרו לוועדה כל הודעה, ואף לא הגישו תצהירים מטעמם כפי שהורינו ביום 11.3.15, במידה ויתרת המחלוקת לא תיושב ביניהם, אנו מחליטים על יסוד החומר שלפנינו, כך:

א. השטח שנוטר שנוי במחלוקת, בסופו של יום, הוא שטח 'הביתנים'; העוררת תמכה את טענתה בעניין זה בתשריט ערוך כדין; המשיב לא הביע התנגדות להגשת התשריט.

ב. על יסוד העולה מתשריט ב/1 ועל יסוד ההסברים שקיבלנו על תשריט ב/2, החלטנו לקבל את הערר באשר ל'ביתנים', ואנו מורים למשיב לתקן את שטח 'הביתנים' לחיוב מ-34 מ"ר ל-12 מ"ר.

ג. לעניין שטח המגרש, נוכח הסכמת הצדדים, יש לחשב ארנונה לפי 917 מ"ר.

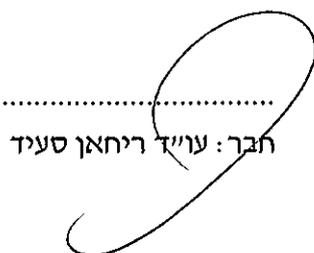
24. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

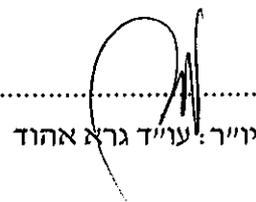
ניתן והודע ביום 24.11.2015 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: רוני אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עוי"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עוי"ד גרא אהוד

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

העוררת: בית התעשיינים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשטחי חנייה בשטח של 4,359 מ"ר ברחוב המרד 29 בידוע כ"בית התעשיינים" בתל אביב.

העוררת השיגה על כך שפרט לחיוב בארנונה בגין מקומות החנייה בהם היא עושה שימוש חויבה היא גם בגין שטחים משותפים ושטחי מעבר ותמרון. היא טוענת כי היא אינה מחזיקה לבדה בשטחי החניון או בשטחי קומות החניון אלא יחד עם מחזיקה נוספת, התאחדות התעשיינים בע"מ ולפיכך יש להפחית משטח החיוב שלה שטחים בהם היא אינה מחזיקה ואת חיוב השטחים המשותפים בהם חויבה לאורו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הקובע כי שטח משותף בבניין או קומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.

בהשגתה ובכתב הערר טענה העוררת כי התאחדות התעשיינים מחזיקה ב 69 חניות מתוך סך 155 החניות בחניון (מאוחר יותר שינתה טענתה וטענה לאחזקה ב 68 חניות) ועל כן יש להפחית השטחים המשותפים מהשטחים לחיוב.

המשיב דחה את ההשגה והשיב כי בקשת העוררת לשנות את שמות המחזיקים בחלק מהחניות נדחית שכן לא הוגשו למשיב כל אסמכתאות בדבר השכרת חלק מהחניות או כל אסמכתא אחרת הסותרת את התרשמות המשיב לאתר שערך ביקורת בנכס ממנה עולה כי מדובר בשטח אינטגרלי אחד המוחזק ומופעל על ידי העוררת.

בסיכומי העוררת צורפה ראייה שלא הוגשה במסגרת ראיות הצדדים ואשר מפנה לטענה עובדתית חדשה שלא נזכרה במפורש בנוסחה זה בהשגה ו/או בערר אך נזכרה בתצהיר שהוגש על ידי העוררת כאשר צירפה לתצהיר העוררת את תדפיס רשם החברות בדבר רשימת בעלי המניות אצל העוררת.

על פי התדפיס שצורף כנספח ב' לתצהיר העוררת האחזקה במניות בית התעשיינים בע"מ כוללת 155 מניות חניה.

לסיכומי העוררת צורף תקנון החברה (אשר לא צורף במסגרת הבאת הראיות) עם הפנייה להגדרת הזכויות הקשורות במניית החניה וממנו עולה כי מניית חניה תזכה את בעליה בזכות למקום חניה אחד בחניון של בית התעשייה.

לטענת העוררת על פי תדפיס רשם החברות להתאחדות התעשיינים (אשר הוגדרה על יד העוררת כ"עוררת 2 ") אחזקה ב 68 מניות חנייה ומכאן כי באחזקה ב 68 חניות בחניון.

יהיה עלינו להחליט האם תותר קבלת המסמך הנוסף שהוגש בסיכומי העוררת (התקנון) והאם די ברשימת אחזקת מניות החנייה כטענת העוררת בכדי שניתן יהיה לייחס אחזקה בחנייה לכל מי שמחזיק מניית חנייה בחברת בית התעשיינים .

לפי טענת העוררת די באחזקות מניות חנייה על ידי יותר מ 20% מבעלי המניות בעוררת 1 בכדי לתמוך בטענתה כי העוררת אינה מחזיקה ביותר מ 80% מהקומה או הבניין ולפיכך יש לפטור אותה מארנונה ביחס לשטחים המשותפים ולשטחי התמרון.

המשיב טוען כאמור כי העוררת צירפה לסיכומיה ראייה חדשה שמעולם לא הוצגה בפני הועדה. כוונת המשיב לחלק מתקנון החברה ממנו עולה תיאור הזכויות המוקנה למי שמחזיק במניית חנייה.

הצדדים אכן הביאו ראיותיהם בדרך של הגשת תצהירי עדות ראשית.

ביום 12.1.2015 הודיע הצדדים בהסכמה כי מבקשים מהוועדה לתת החלטה על סמך חומר הראיות שנמצא בתיק הועדה וכתבי הטענות וללא צורך בשמיעת ראיות.

לתצהיר העדות הראשית שהוגש מטעם העוררים לא צורף העתק מתקנון חברת בית התעשיינים בע"מ ("העוררת") אולם כן צורף תדפיס רשם החברות בקשר לאחזקות המניות בחברה שם יש אזכור לאחזקת בעלי מניות במניות חנייה.

אילו לא הסכימו הצדדים על כך שהועדה תיתן החלטה על סמך חומר הראיות בתיק ללא צורך בחקירת עדים לא היינו מתירים הגשת תקנון החברה בשלב כה מאוחר אלא שמרגע שהדברים כבר הוסכמו ובמסמך שמצורף כעת יש משום המשכיות ואולי הסבר לאמור במסמכים שכבר הוצגו נתיר את הגשתו תוך מתן המשקל הראוי.

למעשה טוענת העוררת כי אין בחניון אף לא מחזיק אחד אשר לו לפחות 80% מהשטח שאינו משותף ואשר על כן ובהתאם לצו הארנונה אין לחייב את העוררת בגין שטחי המעבר והתמרון.

סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה המגדיר "שטח" לחיוב בארנונה כך:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד."

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, בתצהירים שהוגשו על ידי הצדדים והנספחים שצורפו להם ובסיכומים של הצדדים הגענו למסקנה כי במקרה שבפנינו לא הוכיחה העוררת כי היא מחזיקה בפחות מ 80% מהשטח הלא משותף בכל קומה.

העוררת לא הרימה את הנטל המינימלי המוטל עליה במקרה כגון זה ולא הצביעה על אחזקה ספציפית של מחזיקים אחרים מלבדה בחניות ספציפיות.

היא לא טענה וממילא לא הציגה מסמכים המבססים את טענתה כי מכרה או השכירה חלק מהחניות.

מהראיות שהובאו בפנינו למדנו כי ביחס לחלק מהחניות טרחה העוררת והתקינה שילוט המייחד את השימוש בהן משאר חלקי החניון.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 29.1.14 נמצא כי מרבית החניות אינן משולטות. לדוח צורפו תמונות אשר מתייחסות לחניות שמורות, ניתן ללמוד מהן על אחזקה ספציפית של מאן דהוא בחלק מהחניות אך לא ניתן להסיק מכך כי ביתר החניות או בחלקן מחזיק מישהו אחר.

טענת העוררת כי יש ללמוד ממבנה האחזקות בחברת בית התעשיינים בע"מ כי לכל אחד מבעלי המניות מוקצית חנייה בהתאם לאחזקתו במניית חנייה גם אם היא מבוססת מבחינה קניינית אינה יכולה לבסס את טענתה של העוררת לעניין אחזקה בחניות מבחינת דיני הארנונה.

העובדה כי מאן דהוא רשום כבעליה של מניית חניה בספרי החברה אינה יכולה ללמד בהכרח כי הינו המחזיק או מי שעושה שימוש באותה חנייה.

מהעובדות כפי שתוארו בפנינו והמוצגים כפי שהוצגו בפני חוקר השומה מטעם המשיב לא ניתן להתרשם כי בחניון מחזיק מחזיק נוסף פרט לעוררת.

העוררת לא טענה לאחזקה ספציפית של ה"עוררת 2" או של עוררים אחרים בחניות מסוימות. היא גם לא טענה כי אחזקה במניית חנייה מקנה אחזקה או זכות שימוש בחנייה ספציפית. ממילא גם לא הציגה קשר ספציפי או הצלבה בין מניות החנייה לתשריט החניות בבניין.

המשיב מפנה בסיכומיו לעמ"י 134/07 בעניין חברת לב גן העיר בע"מ נ מנהל הארנונה בעירית תל אביב ואכן מודבר בפסק דין שעסק בעובדות דומות. גם שם טענה העוררת כי יש לראות בה מחזיק אשר אינו מחזיק ביותר מ 80% מחניות החניון שכן בחניון עושים שימוש דיירי הבניין כמו גם בעלי החניות ומחזיקים נוספים.

בית המשפט קבע שם כי המערערת לא מסרה למשיב הודעה על מחזיקים ספציפיים בשטחי החניה, בהתאם לדרישות סעיף 326 לפקודת העיריות. משכך, לא שונה שמה של המערערת, כמחזיק בחניון בספרי העירייה. בנסיבות אלו נקבע שם כי המערערת היא שתישא בתשלום בגין שטחי החנייה בחניון.

אין מחלוקת בין הצדדים במקרה שבפנינו כי העוררת לא מסרה למשיב הודעה המפרטת את שמות המחזיקים הנטענים על ידה כמי שמחזיקים יחד עימה בחניון על פי סעיף 326 לפקודת העיריות.

יצוין כי פסקי דין רבים הלכו באותו המשעול וקבעו כי תנאי להכרה בכך שמחזיק אינו מחזיק ביותר מ 80% משטחי קומה או בניין הוא כי המחזיקים אשר מחזיקים לטענות ביותר מ 20% דווחו כמחזיקים בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

העוררת טוענת בסיכומיה (סעיף 1.5) כי הגישה תצהיר "בהמשך ובהתאם להחלטת הועדה" עליו לא חלק המשיב ולא ביקש לחלוק. ככל העולה מטיעוני העוררת בסיכומיה מבקשת היא לראות בתצהיר זה הודעה על פי סעיף 325 לפקודת העיריות.

לא ברור מדוע פוסעת העוררת בדרך לא דרך. לו עומדות היו העוררת ו"העוררת 2" בנטל המוטל עליהם ומוסרות הודעות כדין בהתאם לסעיף 325-326 לפקודת העיריות ניתן היה לבחון את טענת העוררת ביחס לאחזקתה בפחות מ 80% משטח הקומה או הבניין.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

משלא נתבקשנו לעשות כן אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.11.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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: ענ"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140011709

140012671

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העורר: בורלא טל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

האם שימוש בנכס לצהרון או מועדונית גן מצדיק לסווגו בהתאם לסעיף 3.3.24 לצו הארנונה כטענת העוררת או שמא יש לסווג שימוש שכזה בסיווג השיווי של בנינים שאינם משמשים למגורים, היינו כעסק ?

זוהי המחלוקת שהובאה להכרעתנו בערר נשוא הנכס המצוי ברחוב ברזילי 4 בתל אביב בשטח של 231 מ"ר.

ביחס לשטח נוסף של 40 מ"א מעלה העוררת טענת "איני מחזיק".

תשובת מנהל הארנונה שדחתה את השגת העוררת מתייחסת לפנייתה מיום 4.8.2014.

העוררת טוענת כי פנתה למשיב כבר ביום 23.12.2013 בבקשה מפורשת שמילאה במשרדי המשיב אותה צירפה כנספח 1 לכתב הערר.

בבקשה זו כותבת העוררת: **"אבקש להירשם בארנונה בנכס הנ"ל כ 230 מ"ר המקום משמש לצהרון בין השעות 13:00-18:00... בקשה להירשם החל מ 1.9.13 ולקבל פטור בגין שיפוצים מתאריך זה..."**

לפנייתה זו טוענת העוררת כי לא קיבלה מענה ועל כן יש לראות בה כהשגה שלא נענתה על ידי מנהל הארנונה ובשל כך יש לקבלה.

המשיב בכתב התשובה אינו מתכחש לכך שהעוררת פנתה לראשונה למשיב ביום 23.12.13 אולם משום מה טוען המשיב כי בפנייתה זו לא העלתה העוררת טענה כנגד סיווגה וטענות אלה עלו לראשונה בפנייתה מיום 4.8.14. איננו רואים עיין בעיין עם המשיב את השתלשלות העניינים העובדתית.

העוררת לא שבה על טענתה זו בתצהירה כמו גם לא בסיכומיה.

אין לנו אלא להניח כי חזרה בה מטענה מקדמית זו שכן אילולא כך היינו נדרשים לטענתה זו בשים לב לעובדות שפרטנו מעלה.

נדון ראשית בשאלת הסיווג:

חוקר השומה מטעם המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 13.8.14 וכך כתב בדוח ממצאי הביקורת:

במקום פועל "מועדון לילדים" פרטי בגילאי 3 עד 10 שנים אשר פועל בשעות אחר הצהריים מהשעה 13:00 עד 17:00 בימים רגילים, בימי החופש הגדול ובחופשי חגים בין השעות 8:00 עד 17:00... נראו פינות יצירה לגיל הרך, קיר טיפוס, מגרש מיני כדורגל, פינת תיאטרון, חדר חושך לציורים זוהרים, חדר יצירה, אולם לחוג נגרות, אולם מכונות תפירה לחוג תפירה ואופנה ועוד

פעילויות שונות כמו שיעורי בית ציור וכיוב...במקום קיימים כ 16 ילדים ובנוסף ניתנים ארוחות חמות."

לדוח צורפו תמונות צבעוניות שצולמו על ידי עד המשיב ואשר מדברות בעד עצמן.

כל אדם סביר שהיה מעיין בתמונות אלה היה מתרשם כי מדובר בנכס המשמש כגן ילדים או מוסד חינוכי הכולל פינות יצירה, ספרים ואולם התכנסות כמתואר בדוח ממצאי הביקורת.

אם לא די בכך, הרי שבחקירתו הנגדית הודה עד המשיב כי זו גם הייתה התרשמותו

"יש לי ילדים וראיתי מן הסתם ג'מבורי או משחקייה בימי חיי. ביקרתי בנכס בשעות הפעילות שלו. ראיתי מועדונית לילדים".

העוררת הגישה תצהיר מפורט הכולל פירוט עובדתי המתאר את הפעילות בנכס.

עדותה לא נסתרה בחקירתה.

די לעיין בתמונות שצורפו לתצהירה בכדי להתרשם כי המפורט בתצהירה אכן מתאים לתיאור מועדונית או צהרון.

מכתבי התודה וההערכה שצורפו לתצהירה של העוררת מלמדים על סוג הפעילות המתבצעת בנכס.

לא נהוג שהורים לילדים ישלחו מכתבים כאלה לבעל עסק המספק שירותים עסקיים להפעלת ילדים.

הורה מן הישוב אינו שולח מכתבי תודה למפעיל משחקייה או לבעל אולם משחקים או תיאטרון בובות.

לעומת זאת, כולנו היינו ועודנו הורים ומצאנו את עצמנו מדי פעם בפעם מביעים הערכתו ומוקירים תודה למי שהיו מעורבים בחינוך וטיפול בילדינו.

מוזר כי התיאור העובדתי הכול כך ברור המפורט בתצהירי שני הצדדים הוביל את המשיב למסקנה כי במקום מתנהל עסק וכי אין מדובר בפעילות המתאימה למסגרת החינוכית המזכה לסיווג ספציפי על פי צו הארנונה.

באתר האינטרנט של עיריית תל אביב, תחת סעיף חינוך מקדיש המשיב פרק נרחב ל"מועדוניות גן".

וכך כתוב באתר העירייה :

"בגנים העירוניים פועלות מועדוניות עירוניות באמצעות חברת יובל חינוך או מועדוניות פרטיות, באמצעות עמותות ומפעילים שונים.

הרישום למועדוניות הפרטיות מתבצע ישירות מול המפעיל על פי הפרטים המופיעים ברשימת הגנים והמועדוניות, והרישום למועדוניות העירוניות מתבצע באתר האינטרנט ובמרכז הרישום.

מועדוניות הגן פועלות כל השנה מתחילת שנת הלימודים ועד 7 באוגוסט.

לנרשמים לחודשי הקיץ בלבד (החל מתחילת יולי) – התעריף לתקופה הינו תעריף לחודש X 3

לנרשמים בחודש יוני – תשלום עבור יוני ועוד תעריף קיץ (תעריף לחודש X 3)

לנרשמים בחודשי אפריל מאי – יתרת תשלומים + 1."

אם נבקש להעמיק בפעילות מועדוניות הגן בחסות המשיב ונגלוש לעמוד העוסק בפעילות מועדוניות הגן של החברה העירונית "יובל חינוך" נקבל לא רק את התיאור הבא לפעילות המתבצעת במועדוניות הגן אלא הגדרה ממש של המושג "צהרון".

לא יכולנו לחשוב על כלי עזר פרשני טוב יותר לסייע לנו במחלוקת שהובאה להכרעתנו, ולהלן יובא ציטוט מאתר האינטרנט של המשיב :

"צהרון:

צהרון הינו מסגרת חינוכית משלימה חווייתית מגוונת ומעשירה בגני הילדים העירוניים אשר נותן מענה במהלך השנה בשעות הצהריים.

הילד מקבל בצהרון תוכן לימודי וחינוכי מעשיר, כלים חברתיים, מסגרת מגינה, חמה ואוהבת לצד הנאה והפגה.

העבודה בצהרון מתוכננת תוך התחשבות בגיל הילדים, ביכולתם הקוגניטיבית, המוטורית, הרגשית ובהתאמה אישית כל ילד וילד.

העבודה החינוכית בצהרון בנויה מהעקרונות המנחים הבאים:

- הענקת מקום חם אוהב, בטוח ואכפתי לילדים בזמן שעות הצהריים.
- מסגרת מהנה וחווייתית המאפשרת הפוגה מסדר היום העמוס שהם חווים עד הצהריים בגנים, בצד הצבת הרגלים וגבולות שנועדו להעניק לילדים ביטחון, ערכים ומוגנות.
- מסגרת חינוכית המעניקה ידע והעשרה תוך שימת דגש על פיתוח מיומנויות קוגניטיביות, רגשיות, חברתיות ומוטוריות.
- בחגים, וחופשות הצהרון מספק מסגרת של יום ארוך (ראה שעות פעילות).
- בכל צהרון ישנו צוות מקצועי הכולל גננת וסייעת ונמצא תחת פיקוח פדגוגי.
- במסגרת הצהרון מסופקת ארוחת צהריים כשרה בשרית חמה ומגוונת בהתאמה לצורכי הילדים.
- הצהרונים נמצאים ברחבי העיר תל אביב יפו.

Ö למי מיועד הצהרון:

הצהרון מיועד לילדי הגיל הרך בעיר תל אביב יפו בגילאים:

טרום טרום חובה (3)

טרום חובה (4)

חובה. (5)

Ö חוגים והעשרה:

• במהלך השנה- מועבר חוג פעם בשבוע.

• בחגים וחופשות ממושכים- מתקיימות פעילויות העשרה ותגבור מגוונות.

Ö שעות הפעילות:

הצהרון פועל בימים א'-ה'

14:00-16:30 במהלך השנה

7:40-15:50 בחופשות, חגים ובקייטנת הקיץ.

לוח ובו פירוט שעות הפעילות בימים ארוכים בחופשות ייתלה בתחילת השנה על לוח המודעות של כל צהרון.

לתשומת לבכם, במידה ויחולו שינויים ע"י משרד החינוך עשוי הלוח להשתנות בהתאמה.

התיאור הנ"ל תואם כמעט אחד לאחד את התיאור העולה מעדות עד המשיב ועדותה של העוררת כפי שהובאו בפנינו.

מכל האמור לעיל, מהראיות שהביאו הצדדים שניהם, מכתבי הטענות ומהמקורות אליהם הפנינו לעיל עולה כי אין מחלוקת כי הפעילות המתבצעת בנכס נשוא המחלוקת מתאימה להגדרת צהרון או מועדונית גן.

מדובר במסגרת חינוכית העונה להגדרות צהרון כפי שמפורט באתר של המשיב כאמור לעיל.

גם מבחן האדם הסביר, אם תרצו ההורה הסביר והמנוסה במסגרות החינוך העומדות לרשות ציבור ההורים ברחבי העיר תל אביב יודע כי המסגרת הפורמאלית של הרשות המוניציפאלית או משרד החינוך אינה תואמת מבחינת שעות העבודה את שעות העבודה של המערכת העסקית בה מועסקים מרבית ההורים ועל כן נוצר הצורך לתת מענה משלים למסגרות אלה ואחת היא אם ההשלמה הזו נעשית במוסדות החינוך ובמבנים העירוניים או במסגרות פרטיות אחרות.

אין גם רלבנטיות לשאלת התשלום אותו משלמים ההורים.

מערכת החינוך גובה תשלום נוסף עבור מועדוניות גן או צהרונים בין אם אלו מנוהלים על ידי אדם פרטי כעסק ובין אם הם מנוהלים על ידי עמותות הורים או ארגונים כמו ויצו, ודאי כאשר אלו מנוהלים על ידי תברה עירונית דוגמת יובל חינוך.

אל לנו לסווג הפעילות מסוג זה על פי התמורה המשולמת על ידי ההורים וודאי לא על פי תוצאותיה העסקיות של פעילות זו.

אותו הגיון שהנחה את מתקין צו הארנונה בבואו לקבוע סיווג שונה וזול יותר לתשלום ארנונה עבור שימוש במבנים לגן ילדים נכון שיחול גם על שימוש במבנים להמשך פעילות גן הילדים או בית הספר מעבר לשעות הלימודים הפורמאליות.

ההקלה מן הסתם תתגלגל בסופו של יום לכיסו של האזרח אשר נאלץ, ממש כך, נאלץ, לעשות שימוש במסגרות משלימות לחינוך והעשרה של ילדיו שכן המסגרות הפורמאליות מסיימות פעילותם בשעות מוקדמות.

אין מחלוקת כי סעיף 3.3.24 חל על "גני ילדים".

המשיב מפנה בסיכומיו לכך שבנכס מתכנסים גם ילדים אשר מבחינת הגיל שלהם אינם בגיל "גני ילדים".

העוררת, בהגינותה, ציינה בעת שתיארה את הנכס כי בין הילדים שמגיעים לצהרון נמצאים גם ילדים מעל גיל גן ילדים.

איננו חושבים שעובדה זודש משליכה על סיווג הנכס.

סיווג הנכס כגן ילדים מהווה את הסיווג הקרוב ביותר והמתאים ביותר לפעילות המתבצעת בנכס כפי שתיארנו לעיל.

לו היה בצו הארנונה סעיף ספציפי לצהרון או מועדונית הרי שסיווג זה גם היה תל על הצהרונים שמפעיל המשיב בבתי ספר, ויש להניח שגם הם מסווגים כבית ספר בבחינת הסיווג המותאם לסיווג העיקרי.

לפיכך אין בעובדה שבגן הילדים נמצאים גם ילדים בגיל העולה על גיל גן ילדים להשליך על סיווג הנכס.

לאור האמור לעיל הננו מקבלים את הערר וקובעים כי יש לסווג את השימוש הנעשה בנכס נשוא המחלוקת בפנינו כשימוש לגן ילדים.

ביום 16.6.15 ניתן תוקף החלטה לבקשה מוסכמת של הצדדים לאחד את העררים לשנות המס 2014 ו2015.

נוטר לנו לקבוע ממתי תחול הכרעתו הנ"ל בדבר קבלת הערר .

פנייתה הראשונה של העוררת בעניין סיווג הנכס ב"הקלה", בשל השימוש נעשה בו לצהרון הייתה ביום 23.12.13 כאמור בטופס שנחתם בפני פקידי המשיב שבמשרדי המשיב ואשר אין מחלוקת בין הצדדים באשר לכך שטופס כזה הוגש ונחתם.

המשיב טען כי אין בבקשה זו התייחסות לנושא הסיווג אולם אין לקבל טענה זו . העוררת כתבה שחור על גבי לבן כי המקום ישמש לצהרון והיא מבקשת הקלה בתשלום הארנונה עבור עידוד הפעילות הזו.

לפיכך מתקבל הערר בנושא הסיווג מיום 18.10.13 , הוא יום תחילת הפעילות בנכס.

נוטר לנו להכריע בשתי טענות נוספות של העוררת.

טענתה בדבר בקשתה לפטור מנכס לא ראוי לשימוש בגין שיפוצים מיום 1.9.13 נזנחה .

העוררת לא שבה עליה לא במסגרת הבאת ראיותיה ולא בסיכומיה.

אשר על כן הערר בעניין פטור מנכס לא ראוי לשימוש נדחה.

טענתה ביחס לאי אחזקתה בשטח של 40 מ"ר בנכס 2000390212 אינה יכולה להתקבל.

על אף שהעוררת הוכיחה כי לא נעשה שימוש בשטח זה לגן הילדים או לצהרון הרי שהעוררת מודה למעשה כי שכרה גם את השטח הזה או הוטעתה לשכור אותו על ידי מי שהשכיר לה את הנכס.

העוררת נרשמה כמחזיקה בשטח זה בהתאם להודעה שנמסרה על ידי המשכירה .

העוררת לא הצליחה להוכיח כי היא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה.

לפיכך דין הערר בעניין נכס מספר 2000390212 להידחות.

יש לסווג את הנכס הזה בסיווג גן ילדים או הסיווג הזול יותר האפשרי בהיותו של נכס זה ריק הלכה למעשה.

אין בהחלטתנו זו בכדי למנוע מהעוררת לשוב לפנות למשיב בעניין יחידה זו במידה ותסדיר את נושא החזקתה או אי החזקתה ביחידה זו מול הבעלים על הנכס.

לסיכום :

הערר בנושא סיווג הנכס מתקבל החל מיום 18.10.13 .

הערר בנושא פטור מנכס לא ראוי לשימוש נדחה.

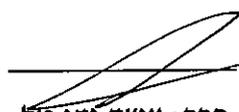
הערר בעניין טענת איני מחזיק ביחס לנכס מס' 2000390212 נדחה.

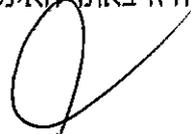
משלא נתבקשנו לעשות כן – אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.11.2015.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


חבר: 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

העוררים: הרצל נחום, דוד בן משה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

פעם נוספת מובא בפנינו עוד אחד מאותם עררים שהתגלגל לפתח ועדת הערר ואשר ענינו 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 הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העוררים בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בהתאם לשינוי חויבו העוררים בתור המחזיקים הרשומים בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בתנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותה רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובבעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן:

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררים כמחזיקים בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העוררים אינם מחזיקים בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העוררים ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העוררות לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

ביום 17.6.2015 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.

בדיון טענו העוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות נשוא ההשגה והערר וכי מדובר בנכס שכלל לא ניתן להגיע אליו שכן התחנה המרכזית סגרה את הכניסה לנכס .

"מעולם לא קיבלתי את החנות והיום אי אפשר להגיע לחנות כי מי שמשתמש בה זה התחנה המרכזית . התחנה המרכזית סגרה את הכניסה לנכס והציבה מכוונות שלה בכניסה למתחם עשו למעשה מחסן "

בסופו של הדיון הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיונים בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

הצד השלישי :

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

ביום 13.7.15 התקיים דיון מקדמי בהשתתפות הצד השלישי.

ב"כ הצד השלישי הציגה במהלך הדיון המקדמי את הסכמי הרכישה והניהול משנת 1991 :

"הרכישה הראשונה הייתה מכיכר לוינסקי ולאחר מכן נחתמו הסכמים חדשים עם התחנה המרכזית"

ב"כ הצד השלישי טענה כי יש לראות בעוררים את המחזיקים בתור בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס בשל היותם בעלי הזכויות המשפטיות.

"בקשר לטיעון כי לא נמסרה החזקה לעוררים, לא באו לקבל החזקה משיקולים השמורים איתם... כמו כן יש מסמכים נוספים שאנחנו נציג במהלך ההוכחות".

בתום הדיון המקדמי הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררים הגישו טיעוניהם שלא בדרך של תצהיר ביום 12.8.2015.

הצד השלישי הגיש ביום 9.9.2015 **"בקשה מוסכמת לארכה"**.

הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר **"מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר"**.

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

על אף שבקשת הצד השלישי לא עלתה בקנה אחד עם עמדתו של הצד השלישי בדיונים עד לאותו מועד נעתרנו לבקשה.

ביום 20.10.2015 ובאיחור ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
 - הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
 - הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
 - תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
 - המבקשת אינה נישומה.
- בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב ב"כ הצד השלישי לדיון המקדמי, הביע דעתו כמצוטט לעיל ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו ו/או מההחלטה לזמנו להביא ראיותיו.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ.

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משתי קצוות... מחד להשתתף בדיוני הוועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הוועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידיך להתעלם מהחלטות הוועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הוועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייבב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

בהתחשב בנסיבותיהם האישיות של העוררים בחרנו שלא לעכב הדיונים בשל התנהלות הצד השלישי בכלל ולא בדיון בערר זה בפרט.

ביום 12.11.2015, ארבעה ימים לפני הדיון שנקבע להוכחות נתקבלה בקשת הצד השלישי להגיש תצהירו בתוך 30 ימים ולשקול את דחיית הדיונים בטענה כי לא נתקבלו אצל הצד השלישי תצהירי העוררים.

בתגובה קיבלנו באותו היום את ההחלטה הבאה :

"בקשת הצד השלישי אינה ברורה במיוחד לאור ההודעות וה"סיכומים" שהגיש בתיק לאחרונה.

על אף הודעות הצד השלישי הרי כפי שנאמר לא פעם ולא פעמיים אם יבחר לקחת חלק בהליך ולהגיש תצהירים מטעמו הרי ששמורה לו הזכות לעשות כן עד ליום 15.11.2015.

הצד השלישי אף מוזמן לקחת חלק בדיונים גם אם לא יגיש תצהירו.

סדרי הדיון בתיק זה נקבעו מזמן והצד השלישי יכול היה לעקוב אחר הגשת התצהירים בתיק במועדים שנקבעו.

לאור הודעות הצד השלישי כפי שהוגשו בתיק לא ברור כלל וכלל האם היה על העורר להמציא לצד השלישי את תצהירו שכן לא ברור עד עתה מה בחר הצד השלישי לעשות ביחס להשתתפותו בהליך.

להסרת ספק, הדיון הקבוע ליום 16.11.15 יתקיים כפי שנקבע וישמעו בו ראיות הצדדים.

צד שיבחר להגיש תצהירים ו/או מסמך נוסף כלשהו יעשה זאת תוך המצאה בפקס ותוך שהוא מודא כי המסמכים הגיעו ליעדם וכל אחד מבעלי הדין"

בפתח הדיון ביום 16.11.15 הופתענו לשמוע מבי"כ המשיב גרסה עובדתית אחרת ביחס לעמדה שהציג הצד השלישי בבקשה שהגיש כמה ימים לפני הדיון בה טען באותיות בולטות ומודגשות: **"יצוין ויודגש כי תצהירים אלה מעולם לא הועברו או התקבלו אצל צד ג' או ב"כ של צד ג'"**

ב"כ המשיב מסרה לפרוטוקול כי כשלושה חודשים קודם-לכן שלחה את תצהירי העורר לב"כ הצד השלישי ושאלה אותו האם בכוונתו להגיש תצהירי עדות ראשית וזאת **"כדי שאדע אם להמתין בהגשת התצהיר של העירייה. לא זכור לי שקיבלתי מענה למייל זה. מכל מקום לא התקבל תצהיר מטעם התחנה ועל כן לא הוגש תצהיר מטעם המשיב"**

בנסיבות אלה ביקשה ב"כ המשיב כי ראיות המשיב יתקבלו בדיון ללא תצהיר.

ב"כ הצד השלישי לא הזים את טענתה של ב"כ המשיב כי עוד במהלך חודש אוגוסט קיבל את תצהירי העורר ולנו לא נותר אלא להביע פליאה ומורת רוח מהתנהלות הצד השלישי אשר בשעה שכבר קיבל את תצהירי העורר הגיש שלושה ימים לפני הדיון בקשה לבטל את הדיון בטענה שמעולם לא קיבל לידיו את תצהירי העורר ואף לא טרח לנסות וליישב את הסתירה העובדתית העולה מבקשותיו כאמור לעיל !!

בעת הדיון שב ב"כ הצד השלישי על הצהרתו כי הוא שומר על טענותיו כפי שעלו בסיכומי הטענות שהגיש וביקש להגיש מסמכים מטעמו ללא צורך בהגשת תצהיר.

על מנת שלא יידחה הדיון פעם נוספת קיבלנו בנסיבות אלה את ההחלטה הבאה :

"בהמשך להחלטתנו מיום 12.11.2015 יתקיים היום הדיון על סמך המכתבים שהוצגו ע"י המשיב והצד השלישי ועל סמך הפנייה של העורר מיום 11.8.2015 אשר מתוך התחשבות במצבם של העוררים ולפנים משורת הדין החלטנו כי ניתן לראות בו תצהיר, לאחר שזוהר את העורר היום כי עליו לאמר את האמת. כמו כן ניזוהר במיוחד בזכויות העוררים שכן אינם מיוצגים ונשמש אנו הוועדה ככל שניתן כגוף המסביר לעורר את זכויותיו במהלך שמיעת הראיות."

דיון בערר:

המשיב הגיש את ראיותיו ואלו סומנו מ/1-4/מ.

הצד השלישי הגיש את ראיותיו ואלה סומנו ג/1-4/ג.

לאחר שהזוהרנו כדין את שני העוררים יש לראות בפנייתם מיום 12.8.15 תצהיר עדות ראשית אליו צורפו התמונות כנספחים לתצהיר, אישרו העוררים את עמדתם בפנייתם מיום 12.8.15 כעדות ראשית מטעמם.

ב"כ המשיב הגישה כאמור את מוצג מ/3, היא הודעת הצד השלישי מחודש דצמבר 1998 על שינוי שם המחזיק משמה לשמם של העוררים. בעקבות פנייה זו הסב המשיב את החזקה מבחינת ארנונה משם התחנה המרכזית החדשה על שמם של העוררים וזאת בתוקף מיום 1.1.1999.

ממסמך מ/4, מכתבו של העורר משה בן דוד מיום 6.6.99 למדנו כי העורר התנגד להודעה שקיבל על שינוי החזקה וקבע בפנייתו **"הננו להודיעכם כי החנות הנ"ל מוחזקת בידי חברת התחנה התמחת לפי מיטב ידיעתי (כולל המפתחות) ועל פי כל דין אין אני חייב בארנונה ואני מודיע לכם כי אין זו חנות"**

המשיב השיב לפנייתם זו של העוררים ביום 9.6.99 והסביר כי החיוב שנשלח לעוררים נעשה בהסתמך על הודעת הנהלת התחנה המרכזית החדשה וקבע כי הוא דוחה את השגת העוררים.

הצד השלישי הגיש את המסמכים הבאים שסומנו ג/1-4/ג :

הסכם רכישת הנכס מיום 14.10.91 – ג/1

הודעה על מסירת חזקה שנשלחה לעוררים מיום 16.7.96 – ג/2

מכתב מענה לעורר ובקשה חוזרת לקבל את החזקה – ג/3

מכתב נוסף מיום 1.8.96 לבא ולהסדיר חובות הרכישה – ג/4.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, 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.

"הנכס המדובר הינו נכס שאינו מוכן הבנוי משני קירות, ללא דלת, באזור הסגור לחלוטין.. מעבר לכך לא קיבלנו מפתח לנכס שכן אינו מוכן..."

**אנו רכשנו את הנכס בתאריך 24.1.74 לפני למעלה מ 41 שנים בהן אנו ממתנינים לקבלת הנכס
אנו כבר לא צעירים ולא בריאים, הפסדנו את הכסף שהושקע בקניית הנכס ואנו לא יודעים אם
אי פעם נוכל להשתמש בו..”**

בדיון ביום 16.11.2015 נחקרו העוררים בחקירה נגדית על ידי ב"כ המשיב וב"כ הצד השלישי
והשיבו כדלקמן:

“את הנכס רכשנו מפילץ כאמור במכתבנו ואחרי שהוא נפטר היה הסכם שני משנת 91”.

העורר דוד בן משה העיד :

**“שילמנו 75% כי אמרו לנו שאחרי שנקבל את הנכס נשלים את התמורה. לא קיבלנו את הנכס
ולכן לא שילמנו. לא קיבלנו חנות ולכן לא שילמנו מלוא התמורה כמו שרואים בתמונות יש מנעול
ואין חנות...התחנה המרכזית לא פנתה אלי וביקשה את התמורה. אני הייתי כמה פעמים
בתחנה המרכזית ושאלתי מה קורה עם החנות ואמרו לי שלא מוכן. פעם אחרונה הייתה לפני
כמה שנים. מדובר בסיפור של 41 שנים. אנחנו לא טיפשים, אם החנות הייתה מוכנה היינו
לוקחים אותה. אני מפנה לתמונות, רואים בהן שהאזור סגור ואי בכלל חנות...התחנה לא
הגישה נגדי תביעה לקבלת יתרת התמורה. התחנה ביקשה ממני דרישה לדמי ניהול. כנראה
בגלל שהם שומרים על הקירות שלא יגנבו אותם.”**

העד העיד כי מעולם לא קיבל את המכתבים ג/2, 3/ג ו4.

במענה לשאלות ב"כ הצד השלישי חזר העד גל גרסתו ביחס להשלמת התמורה.

**“ב"כ הצד השלישי התמקד בשאלות בעניין הבעלות על הנכס ואכן העד השיב לשאלתו כי “אנחנו
הבעלים על הנכס...כשאתה שואל אותי אם מישהו אחר יכול לקנות את הנכס ולא אני אני עונה
שאין מי שיקנה”**

העד שב והכחיש כי קיבל את פניות התחנה המרכזית וחזר על גרסתו לפיה הוא זה שפנה פעמים
מספר לתחנה המרכזית בדרישה לקבל לחזקתו את החנות

**“אפשר לשלוח עכשיו מישהו שיפתח את המנעול ויראה שעד היום אין חנות, אני מוכן ללכת
איתו להראות לו את זה...אם אפשר היה מחר לקבל את הנכס ולהשתמש בו הייתי משלם את ה
25%”.**

עיינו במהלך הדיון במוצג ג/1 המתייחס בין השאר לחובות המוכרת למסור את הנכס לעוררים
במפרט מסוים ובתאריכים הקבועים בהסכם ושאלנו את העורר על התנאים הללו והוא השיב :

**“כשהועדה שואלת אותי האם האמור בסעיף 3 להסכם ג/1 משנת 91 התקיים אני אומר שלא.
מה שקרה באותו המועד זה שהבעלים החדש של התחנה ביקש לקבל מאתנו תמורה נוספת
לאחר שהצמיד את הסכום הדולרי והבטיח שלאחר תקופה מסוימת ימסור לנו את החנות. הוא
קיבל כסף אבל לא מסר חנות”.**

הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה בפנינו ומכאן שעלינו להכריע בטענת העוררים כי אינם
מחזיקים בנכס ולפיכך יש לבטל חיובי הארנונה שהושתו עליהם כאמור לעיל.

ב"כ המשיב בסכומיה שבה על האמור בכתב התשובה ועל עמדת המשיב לפיה המשיב אינו צד
ליחסים שבין בעלי נכסים והוא אינו אמור להכריע בסכסוכים בין מחזיקים .

המשיב פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה מ/1 משנת 1998 ורשם את חילופי
המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

ב"כ הצד השלישי סיכם טענותיו וטען כי העוררים הינם בעלי מירב הזיקות בנכס והם חייבים
בארנונה מתוקף בעלותם.

העוררים סיכמו טענותיהם בצורה פרוזאית :

"דיבורים לחוד ומעשים לחוד. אני שב ומציע שנלך כולנו לתחנה , נראה את המצב והכל יתברר , נראה מי אומר את האמת.

אם לא היינו רוצים א החנות לא היינו מוסיפים עוד כסף בפעם השנייה שנחתם הסכם בשנת 91. מדובר בכסף שלא היה לנו נאלצנו לשלם פעמיים, לכן מה שאומר הצד השלישי כאילו לא רצינו לקבל את החנות אינו נכון. אם הייתה חנות והיא הייתה מוכנה היינו לוקחים אותה בשתי ידיים".

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס , הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו , לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין במסמכים מ/3 מיום 4.12.98 על פיהם ביצע המשיב את חילופי המחזיקים .

מדובר בהודעה על חילופי מחזיקים שאינה חתומה על ידי צד כלשהו וכל שיש בה הערה המפנה לרשימת מחזיקים שהועברה על ידי התחנה המרכזית החדשה. רשימה מודפסת בה נזכר גם שמם של העוררים בציון מספר בית עסק.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העוררים כמחזיקים של הנכס נשוא הערר על פי רשימה זו של התחנה המרכזית החדשה אשר הוגשה וסומנה כאמור מ/3.

כאמור להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררים, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

לאחר שעיינו במסמכים ג1-4 שהגיש הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו כשמונה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעוררים ההסכמים אותם הגישה התחנה המרכזית כמסמכים ג/1 ו ג/2 .

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כשמונה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם בו מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" מתייחסים הצדדים להסכם המקורי בו רכשו העוררים את זכויותיהם במתחם, הסכם מיום 26.4.1974.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעוררים לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב 'להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."

בסעיף 8 להסכם נקבע כי "החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה...."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לתתם באותו המעמד על הסכם ניהול.

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל חתימה על הסם הרכישה לא הוצג הפעם בפנינו, אולי בשל העובדה כי בתיקים אחרים בהם הוא הוצג הצבענו על כך שנקבע בהסכם הניהול בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העוררים דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

ברור מהמסמכים שהוצגו לנו לרבות הביקורות שערך המשיב והוצגו וסומנו מ/1 ומ/2 כי העבודות המפורטות בתיאור הטכני של בית העסק כפי שהוצג על ידי הצד השלישי ביחס לעבודות אותם התחייב הצד השלישי להשלים עבור העוררים לפני מסירת הנכס לא התקיימו.

על פי ביקורות שערך המשיב בנכס בשנת 2008 נקבע כי מדובר "בחנות במתחם פתוח אטומה בלוחות גבס וללא מספר על שם החנות".

ביום 26.2.14 נמצא על ידי המשיב כי "מדובר בנכס שנמצא במתחם הפתוח. הנכס סגור ואטום על ידי פלטות עץ מקובעות ע"י ברגים לקונסטרוקציה של חלון ראווה".

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה ו/או גמר חשבון ביחס לתשלומים אותם נדרשו העוררים לשלם ו/או דרישות לתשלום דמי ניהול שנשלחו לעוררים ו/או כל ראייה אחרת אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעוררים ו/או כי בניית החנות הושלמה.

מהשאלות ששאל ב"כ הצד השלישי את העוררים במהלך חקירתם הנגדית עולה כי אין מחלוקת כי בעניינם של העוררים לא התבצע אקט של מסירה פיזית של החנות שרכשו.

מוצג מ/4, מכתבם של העוררים למשיב משנת 1999 רק מחזק את גרסת העוררים לפיה מעולם לא נמסרה להם החזקה בחנות.

גם גרסתם שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתם לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתם.

הצד השלישי לא הציג כל ראייה לפיה אכן נמסרה לעוררים החזקה, כל שהציג היה פניות של הצד השלישי לעוררים לבא ולקבל את החזקה ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעוררים.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העוררים קיבלו פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העוררים קיבלו החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיחסת לעוררים קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעוררים והאם ניתן לזהותו בכלל.

העוררים אומנם הציעו לוועדה לערוך ביקור הנכס אולם מהראיות שהוצגו לנו עולה כי אין צורך בביקור כזה שכן על פניו אין כלל מחלוקת כי הנכס אותו מבקש המשיב לייחס לעוררים כמחזיקים אינו מוגדר, הוא חלק מקומה שהגישה אליה סגורה והיא אינה פעילה וממילא לא ניתן לייחס למאן דהוא אחזקה פוזיטיבית בחלק מקומה זו למעט אחזקה משתמעת או אם תרצו אחזקה וירטואלית.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מתזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בענייני 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.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעוררים, הוא רק הביא ראיות על כך שפנה לעוררים והציעה להם לקבל חזקה בנכס.

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

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררים קיבלו החזקה בנכסים. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון

בתי"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררים כמחזיקים בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

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

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

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

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

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העוררים מחזיקים בנכס נשוא הערר שבפנינו.

בשוקלנו את מכלול הראיות שהובאו בפנינו ואת עמדות הצדדים, כמו גם את השתלשלות הנסיבות העובדתית הברורה ויוצאת הדופן ראוי כי נעשה פעם נוספת שימוש בדבריו של העורר שרכש את זכויותיו בנכס נשוא הערר לפני יותר מארבעים שנה וסיכם לבקשתנו את עמדתו בסוגיית חיובם של העוררים בארנונה :

"דיבורים לחוד ומעשים לחוד... אם הייתה חנות והיא הייתה מוכנה היינו לוקחים אותה בשתי ידיים"

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.

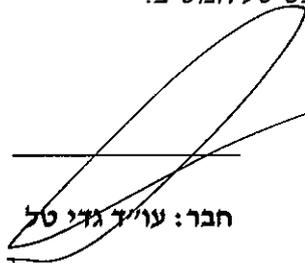
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומים העוררים בערר זה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

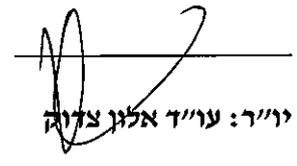
ניתן בהעדר הצדדים היום 2

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


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון ציב

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

העוררים: יורשי ויטוריה זר ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

ערר זה הינו מקרה נוסף המביא לידי ביטוי את המורכבות הקשורה במחלוקות סביב חיובי הארנונה במתחם התחנה המרכזית החדשה.

זהו ערר נוסף מתוך סדרת העררים שהתגלגלו לפתח ועדת הערר ואשר 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 הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

את הערר במקרה שבפנינו הגישו יורשיה של המנוחה ויטוריה זר ז"ל אשר ירשה את זכויותיה בנכס מסבם של היורשים, אשר לטענתם רכש את הנכס מכיכר לוינסקי בע"מ ב 2.4.1969.

לטענת יורשיה של המנוחה, את הנכס נשוא הערר ירשו עוד 8 אחים נוספים פרט למנוחה אך המשיב לא חייב אותם בארנונה בגים הנכס.

לגופו של עניין, פרט לטענה כי אינם המחזיקים היתידים בנכס הרי גם העוררים במקרה שבפנינו טוענים כי לא נמסרה להם חזקה בחנות, אין ברשותם מפתח או גישה לחנות "ולפיכך אין כל משמעות לירושה זו".

בערר אשר הגישו עוד בטרם היו מיוצגים אף הרחיקו לכת העוררים והודיעו כי "אנו מוותרים ומוכנים בזאת להעביר את חלקנו בחנות זו תמורת ביטול כל החובות המיוחסים לנו. עיריית תל אביב רשאית לעקל החנות ולפעול למימוש החבות כנגד החנות...".

המשיב ציין בכתב התשובה כי המנוחה הייתה רשומה כמחזיקה יחידה בנכס בהתאם לרישומי המשיב, לא אביה ולא אחיה. כפועל יוצא מכך נרשמו יורשיה כמחזיקים בנכס עם מותה.

באשר לטענת העוררים כי המנוחה לא הייתה צריכה להיות המחזיקה היחידה בנכס מפנה המשיב לרישום המחזיקה בנכס משנת 1999 בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה שנמסרה למשיב בדבר אחזקתה של המנוחה ולטענת המשיב "סוגיה זו אינה מצויה כלל במחלוקת".

לעניין מצבו של הנכס טען המשיב בכתב התשובה כי מושא הערר אינו אטום אלא רק נעול.

בדיון המקדמי ביום 1.10.14 התייצבה בשמם של העוררים עו"ד אירית נרקו והגישה את ע/1 הוא החוזה שנחתם בין סבם של העוררים לבין כיכר לוינסקי בע"מ ביום 2.4.69.

ב"כ העוררים הוסיפה וטענה :

"לאחר פגישות שנעשו בין העוררים לבין מנהל התחנה המרכזית החדשה התברר לפי מה שנמסר להם כי במקום מחזיקים פולשים ואנו חוזרים על טענתנו כי אין לנו החזקה בו".

ב"כ המשיב שבה על הטענות המקדמיות של המשיב אך לא התנגדה לזימון התחנה המרכזית החדשה לדין בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

ביום 15.12.2014 התקיים דיון מקדמי נוסף הפעם בהשתתפות התחנה המרכזית החדשה באמצעות מר מיקי זיו, בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתו.

ב"כ העוררים חזרה בתחילת הדיון על הטענה כי מעולם לא נתקבלה חזקה בנכס.

נציגת הצד השלישי סימה אברביה ציינה בדיון כדלקמן :

"...החזקה המקורי עם כיכר לוינסקי רשום על הסבא. ב 19.11.90 דווח לנו עוד בטרם נחתם הסכם עם התחנה המרכזית כי הסבא נפטר ויש לו 9 יורשים. זה מה שידוע לנו.

לעניות דעתי לא נמסרה מעולם לסבא או יורשיו החזקה בנכס."

מר מיקי זיו נציג הצד השלישי אמר לפרוטוקול :

"מבחינתנו הנכס סגור . מוסכם עלינו עובדתית כי הסבא או יורשיו לא קיבלו חזקה בנכס אולם לא ידועה לנו הסיבה. ייתכן שהיו חובות רכישה..."

אנו מבינים כי התחנה נכנסה בנעלי לוינסקי, אנחנו יודעים שיש חוזה עם כיכר לוינסקי. אינני יודע אם בוצע כלל דיווח לעירייה".

בתום הדיון המקדמי קבענו את התיק לשמיעת ראיות וקבענו כי

"כפי שהוסכם בין הצדדים התחנה המרכזית תעביר לב"כ העוררים את המסמכים שברצונם לצרף לתצהירים תוך 14 יום".

ביום 19.1.2015 הגישו העוררים תצהיר עדות ראשית.

הצד השלישי :

הצד השלישי הגיש ביום 22.3.15 בקשה להארכת מועד להגשת תצהירי הצד השלישי וזאת בשל טעות משרדית . המועד הוארך על ידי כבוד היו"ר אמיר לוי עד ליום 2.4.15.

הצד השלישי הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו על ידי מר מיקי זיו. המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל (רכז במלקת שומה ב' באגף הארנונה אצל המשיב).

ביום 1.6.15 , במועד שנקבע לשמיעת הראיות לא התייצב הצד השלישי לדיון ונמצא כי בתיק הועדה אין זימון כדין לאותו היום.

ב"כ העוררים הסתייגה מהאמור לעיל כדלקמן :

"השעה 9:52 . מרשי ביטלו ימי עבודה קודמים והתחייבויות קודמות והתייצבו היום ואני מבינה כי הצד השלישי לא זומן אבל אני, כמו הצד השלישי קיבלתי את תצהירי המשיב ביום 28.5.15 ובכותרת התצהירים מופיע כי הדין קבוע ליון 1.6.15 והצד השלישי ידע שהדיון נדחה ויכול היה לדעת מהחלטות יו"ר הועדה כי התצהירים מוגשים בסמוך לדיון. לטענתי יש התעלמות מכוונות ולא טעות."

בהעדר זימון קבענו את התיק למועד דיונים נוסף.

ביום 8.7.15 נתקבלה החלטה הקובעת כי תוצאות ההליך שפנינו יחולו גם על שנת 2015 .

ביום 4.8.2015 נתקיים דיון הוכחות .

בתחילת הדיון העלה ב"כ הצד השלישי תהייה באשר למעמדו בהליך: **"אני מבקש בטרם תשמענה הראיות לדעת האם אני צד ג' או משיב פורמלי ומה הנפקות של החלטת ועדת הערר שתינתן."**

ב"כ המשיב הגיבה לבקשת הצד השלישי כדלקמן:

"במקרה שבפנינו מדובר בסוגיית חוקה שנובעת בין היתר מסוגיית הבעלות בנכס על אף שלא המשיב ולא הועדה מוסמכים להכריע בסוגיית הבעלות. המידע בנוגע לסוגיה זו ובנוגע לקבלת החוקה בנכס מצוי בידי התחנה המרכזית ומשכך היא זומנה לדיון כצד ג'. בתיק זה התנהלו כבר שלושה דיונים קודמים . התחנה המרכזית הגישה תצהיר מטעמה ואף נכחה באחד הדיונים ואנו נמצאים בשלב ההוכחות ולא בדיון מקדמי כאשר לתחנה המרכזית היו הזדמנויות רבות להתנגד לצירופה כצד שלישי ולכל הפחות הייתה יכולה לעשות זאת בצורה מסודרת לפני הדיון ולא ביום הדיון עצמו כאשר כל העדים הגיעו וב"כ הצדדים והועדה התכוננו לדיון ההוכחות. כמו כן, מדובר בטענה שניתן גם לבחון בסוף ההליך ואין זה התיק היחיד שבו התעוררה סוגיה דומה ועל כן מן הראוי שהתחנה המרכזית תגבש עמדה מסודרת ביחס לכל התיקים הדומים שמתנהלים בסוגיה ותפעל מבעוד מועד לידע את כל הגורמים."

ב"כ העוררים אמרה כי הצד השלישי הוא בעל דין שזומן כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה וכי אם העירייה תחייבו בעתיד בארנונה בעקבות ההליך הנוכחי **"אנחנו לא צד לאותו ההליך"**.

דחינו באותו מעמד את בקשת הצד השלישי תוך שאזכרנו בהחלטתנו את העובדה כי הצד השלישי זומן כצד שעלול להיפגע מהחלטתנו עוד ביום 1.10.14 וכי בעקבות זימונו, אשר לא העלה כל הסתייגות מצידו, התייצבו נציגי הצד השלישי לדיונים ואף הגישו תצהיר עדות ראשית מטעמם. שבנו והזכרנו את עמדתנו לפיה **"זכותו של הצד השלישי להחליט שאינו לוקח חלק בדיונים אליהם הזומן שכן החלטת הועדה לזמן נובעת מהחשש שזכויותיו עלולות להיפגע בעת שהוא אינו צד לדיון"**.

בעקבות החלטתנו הודיע ב"כ הצד השלישי כי אין בכוונתו להמשיך ולקחת חלק בדיונים אולם נאות לאפשר לעד מטעמו, מר מיקי זיו, להעיד על תצהירו כחלק מעדי העוררים.

ביום 20.10.2015 ובמסגרת הגשת סיכומי טענותיו בתיקים בהם הוא זומן כצד שלישי, הוגשו גם בתיק זה "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא ועניני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לתזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

אמרנו כבר במהלך הדיונים בתיק זה ונשוב ונאמר כי טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי, הגיש תצהיר מטעמו ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו ו/או מההחלטה לזמנו להביא ראיותיו.

לאחר מכן השתתף העד מטעמו בדיוני ההוכחות ובמקום לסכם טענותיו ביחס לתיק ולאחר שהודיע כי "פרש" מדיוני ערר זה הגיש את סיכומי טענותיו הכלליים מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוננתו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ.

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משתי קצוות... מחד להשתתף בדיוני הועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

דיון בערר :

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

העוררים הגישו את תצהירו של אליעזר זר בו פירט את השתלשלות העניינים העובדתית אשר הביאה לכך כי יורשי המנוחה ויקטוריה זר נרשמו כמחזיקים בנכס נשוא הערר. לתצהירו צורף הסכם הרכישה שנחתם בין סבו לבין ככר לוינסקי בע"מ ביום 2.4.69, את צו הירושה שניתן בעניין עזבונו של סבו ממנו עולה כי המנוחה אכן ירשה רק 1/9 מזכויותיו בירושה וכן את מכתבה של התחנה המרכזית החדשה שנשלח אליו מיום 9.4.2014 בו צוין כי **"הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה"**.

בחקירתנו הנגדית נשאל בעיקר ביחס לכתובות היורשים במהלך השנים שלאחר פטירת אמם ככל הנראה בעניין המכתבים שנשלחו אליהם על ידי המשיב.

טענת היורשים כי מעולם לא נמסרה להם חזקה בחנות לא הוזמה במהלך חקירתנו הנגדית של עד העוררים.

העד מיקי זיו, מנכ"ל התחנה המרכזית החדשה נחקר על תצהירו והוסיף ואמר :

"אני חוזר על כך שכל מה שנאמר בתצהיר ולשאלתך האם היה הליך מוסדר של מסירת חזקה לעורר או למי מהיורשים אני משיב, עד היום לא מצאתי שום תיעוד לעניין קבלת הנכס. לעניין קבלת חזקה בנכס. לשאלתך האם בזמן כהונתי ועד עצם היום הזה נעשה הליך של מסירת חזקה אני משיב שלא"

כנשאל העד ע"י ב"כ המשיב לעניין רישום היורשים כמחזיקים אצל המשיב השיב :

"בהתייחס לסעיף 6 לתצהירי, למיטב ידיעתי זה עבר לעירייה וכתוצאה מכך העירייה ידעה מי בעלי הנכס, אחרת הם לא היו יכולים להוציא חיובי ארנונה"

מתצהירו של העד מטעם המשיב למדנו כי רישום הנכס לצרכי ארנונה על שם המחזיקים נעשה בעקבות פניית התחנה המרכזית בנוגע לשינוי שם מחזיק והעד צירף לתצהירו את ההודעה על שינויים ותיקונים מיום 19.7.99 בצירוף הודעה דומה מיום 13.7.98. לא ברור מה הקשר מההודעה משנת 98 לעניין התיק שבפנינו אולם יצוין כי על ההודעה מיום 13.7.98 כתוב בצד שם המחזיק "לא ידוע" בעניין תעודת הזהות שלו ו"לא הושג" בעניין כתובתו.

גם במקרה זה צורף מכתבה של העירייה לתחנה המרכזית החדשה ממנו עולה כי במענה לפנייתה שונתה האחזקה רטרואקטיבית מיום 1.1.99 על שם זר ויקטוריה. (ראה מכתב מיום 19.7.99).

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, 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.

העוררים אף טענו כי בכל מקרה אינם המחזיקים הרלבנטיים כיון שלאמם המנוחה הוקנו על פי ירושת הסב רק 1/9 חלקים מה"חנות".

הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב .

העוררים שבו על טענתם לפיהן לא קיבלו מעולם את הודעות העירייה ואף פירטו את ההשתלשלות העובדתית של ההתכביות וההורשה ממנה עולה כי לא יכול להיות שקיבלו את הודעות המשיב. היורשים אף טוענים כי המשיב לא מילא חובתו על פי הדין לפנות בדרישה לכל בעלי הזכויות בנכס ולבקש מהם לשאת בחיובי הארנונה.

בכל מקרה עולה מהעובדות שהובאו בפנינו כי גרסת העוררים לפיה עד לשנת 2013 לא היה ידוע להם כי נרשמו כמחזיקים של החנות כולה בתור יורשיה של אמם אשר ירשה את ה"חנות", מסבם לא נסתרה.

העוררים שבו על טענתם כי החנות מעולם לא נמסרה להם או למי מהיורשים האחרים.

יש לאמר כי אין מחלוקת בעניין זה , ראה את דברי נציגי התחנה המרכזית בדיונים המקדמיים ובעת דיון ההוכחות.

נציגי הצד השלישי הודו כי לא נתבצעה מסירת חזקה במקרה שבפנינו וברור כי טענתם לפיה על העוררים לשאת בחיובי ארנונה, ככל שקיימת טענה כזו, אינה נסמכת על מסירת חזקה בפועל כי אם על זיקתם הקרובה ביותר לנכס בתור בעלים.

כל שנותר בפנינו בנסיבות אלה הוא להכריע בטענת העוררים כי אינם מחזיקים בנכס ולפיכך יש לבטל חיובי הארנונה שהושתו עליהם כאמור לעיל.

ב"כ המשיב בסיכומיו הדגיש את עמדת המשיב כדלקמן :

"זה המקום להעיר כי המשיב מודע לבעייתיות המתעוררת בתיקים דומים בנכסים המצויים בתחנה המרכזית , אולם הוא מבקש מהוועדה לבחון את השאלה האם הרישום בוצע כדין וכפועל יוצא מכך האם נפל פגם בהתנהלות העירייה. המשיב יטען כי אין מחלוקת שרישום המנוחה כמחזיקה בנכס בוצע כדין בזמן אמת ובהתאם להודעה כדין מטעם התחנה המרכזית בצירוף חוזה כשר וכי לא נפל פגם בהתנהלות העירייה , וככל שיש בעייתיות בנוגע לזהות המחזיק בנכס הרי שהבעייתיות נוצרה בעקבות מחדל משותף של המחזיקים ושל התחנה המרכזית ..."

איננו יכולים להסכים עם עמדת המשיב.

הוכח כי הודעת התחנה המרכזית למשיב משנת 1999 נמסרה מבלי שצורף לה חוזה מכר כדין ומבלי שצורפו לה פרטי היורשים ו/או הירושת ו/או יורשי הסב המנוח ומבלי שנמסרה הודעה במקביל למחזיקים ה"נכנסים".

לא הוסבר ואף לא הוכח על מה ולמה נרשמה החזקתם של היורשים-רטרואקטיבית מ-1.1.99 על אף שהודעה נמסרה יותר מחצי שנה לאחר מכן ולא הוכח כי עובר למסירת ההודעה נמסרו למשיב פרטים מהותיים ביחס לגודל הנכס, מיקומו וכיו"ב למעט רשימה כמעט ערטילאית אותה צירפה התחנה המרכזית לכל הודעותיה הלקוניות.

המשיב פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה מ/1 משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס , הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו , לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקיים את העילה

לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין במסמכים שהוצגו לנו עובר להודעת התחנה המרכזית מיום 11.7.99 על פיהם ביצע המשיב את חילופי המחזיקים.

מדובר בהודעה על חילופי מחזיקים שאינה חתומה על ידי צד כלשהו וכל שיש בה הוא מספר החנות של העוררים.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את אמן המנוחה של העוררים כמחזיקה של הנכס נשוא הערר על פי הודעה זו.

כאמור, להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררים, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כשמונה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

שמענו מהעוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

ברור מעדות נציג הצד השלישי והמסמך שנמסר לעוררים מהתחנה המרכזית כי הנכס נשוא הערר לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העוררים קיבלו פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סוף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים. וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העוררים קיבלו החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיחסת לעוררים קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעוררים והאם ניתן לזהותו בכלל.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניינן הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

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.

העוררים לא החזיקו בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי הודה כי לא בוצעה מסירה של החזקה בנכס לעוררים.

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

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררים קיבלו החזקה בנכסים. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררים כמחזיקים בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

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

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

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

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

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שימש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העוררים מחזיקים בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס את בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר מארבעים שנים בנכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתו בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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.

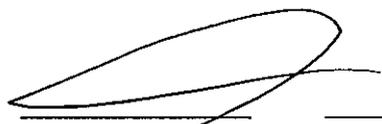
משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.11.2015.

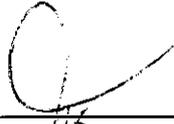
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

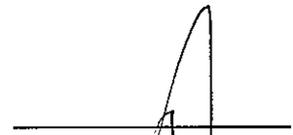
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדיאל 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

העוררים: קירזנר ערן, קירזנר אברהם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

פעם נוספת מובא בפנינו עוד אחד מאותם עררים שהתגלגל לפתח ועדת הערר ואשר ענינו 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 הנמצא ברחוב לוינסקי 108. בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ראשית דבר הגישה את הערר הגב' מרים קירזנר, אלמנתו של רוכש החנות וכך כתבה:

"בעלי נפטר לפני מספר שנים והוריש את החנות לבני...אנחנו מעולם לא קיבלנו מפתח לחנות, מעולם לא השכרנו אותה לאיש...."

בדיון המקדמי התייצב בשמם של העוררים עוה"ד עידו בן יהודה ושב על טענות העוררים כפי שהועלו בכתב הערר שהוגש על ידי הגב' קירזנר

. ב"כ העוררים אמר:

"מעולם לא נמסרה חזקה לעוררת או למוריש, אין לנו שום אפשרות להתמודד עם החיוב בנסיבות אלה."

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העוררים בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בהתאם לשינוי חויבו העוררים בתור המחזיקים הרשומים בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותה רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה טען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררים כמחזיקים בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העוררים אינם מחזיקים בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העוררות ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העוררות לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים ...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

ביום 2.2.2015 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.

בדיון טען ב"כ העוררים (יורשי קירזנר אברהם ז"ל) כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות נשוא ההשגה .

ב"כ המשיב חזרה על עמדת המשיב :

"תיק זה כמו תיקים רבים אחרים מתייחס לחיובים שיצאו בעקבות הודעה שנמסרה לחברה ע"י החברה שמנהלת את התחנה המרכזית החדשה ונכון יהיה כמו במקרים אחרים לזמן את הצד השלישי בתור צד שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה"

בסופו של הדיון הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיונים בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

ביום 29.4.2015 התייצב נציג הצד השלישי , מנכ"ל התחנה המרכזית החדשה לדיון המקדמי . בדיון זה הציג ב"כ העוררים מכתב מיום 14.1.15 בחתימת מנכ"ל הצד השלישי (סומן בישיבת יום 16.11.15 כמוצג ע/ע) לפיו החנות לא הייתה פעילה ושב על טענת העוררים כי החנות מעולם לא נמסרה לעוררים ומעולם לא הייתה להם חזקה בחנות.

בסופו של הדיון קבענו את התיק להוכחות תוך שנקבע סדר הבאת העדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, הצד השלישי והמשיב.

תצהיר העדות הראשית של העוררים הוגש ביום 3.6.2015 .

הצד השלישי :

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

ביום 29.4.15 התקיים דיון מקדמי בהשתתפות הצד השלישי כאמור לעיל.

בתום הדיון המקדמי הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

הצד השלישי התבקש להגיש תצהירו בתוך 30 ימים מקבלת תצהירי העוררים (דהיינו עד ליום 3.7.2015).

ביום 9.9.2015 (בחלוף כחודשיים מהמועד להגשת תצהירי הצד השלישי) הוא הגיש "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

ביום 20.10.2015 ובאיתור ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לתזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו, ונפרט :

בראשית הדיונים התייצב ב"כ הצד השלישי לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו ו/או מההחלטה לזמנו להביא ראיותיו.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו כאמור לעיל מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר :

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחויב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הוועדה כמי שעלו להיפגע מהחלטת הוועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הוועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הוועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ.

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משני קצוות... מחד להשתתף בדיוני הוועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הוועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הוועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הוועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

בהתחשב בנסיבותיהם האישיות של העוררים בחרנו שלא לעכב הדיונים בשל התנהלות הצד השלישי בכלל ולא את הדיון בערר זה בפרט.

ביום 9.11.2015, שבעה ימים לפני הדיון שנקבע להוכחות נתקבלה הודעה מטעם המשיב כי מאחר ולא נתקבלו אצלו תצהירי עדות מטעם הצד השלישי לא נערך להגשת תצהירי עדות ראשית מטעמו לקראת ישיבת ההוכחות הקרובה. המשיב ביקש בנסיבות אלה להמציא לוועדה את המסמכים המצויים בידו-מעידים על העברת התזקה מהצד השלישי לעוררים והודיע כי אלו הן ראיותיו בתיק זה "וממילא מדובר ברשומה מודפסת מספרי העירייה שגילה עולה על 16 שנים"

בתגובה קיבלנו באותו היום את ההחלטה הבאה :

"המשיב יוכל להגיש את הראיות שלא בדרך של תצהיר. המזכירות תעביר העתק מהודעת המשיב והחלטה זו לעורר ולצד השלישי. דיון ההוכחות יתקיים כפי שנקבע ליום 16.11.2015 והצדדים יערכו לסיכומים בעל פה באותו המועד."

בפתח הדיון ביום 16.11.15 הודיע הצד השלישי כדלקמן:

"אנו הגשנו בדואר רשום תצהיר עדות ראשית של מיקי זיו מטעם התחנה, אולם אני מבין היום שאין לא בתיק הוועדה ולא בתיק העורר ובתיק המשיב העתק מתצהיר זה. על מנת שלא יהיה צורך בדחיית הדיון אני מציע כי במידה ואין מחלוקת ביחס לנספחים א עד ו (לא מחלוקת המתנייחסת לתוכן אלא לעצם קיומם) נסכים יחד על הגשת המסמכים ובכך אוותר על העדתו של מיקי זיו במסגרת הדיון"

בהמשך להחלטתנו מיום 9.11.15 בבקשת המשיב נעתרנו גם לבקשה זו של ב"כ הצד השלישי והמוצגים הוגשו וסומנו ג/1- ג/6.

בעת הדיון שב ב"כ הצד השלישי על הצהרתו כי הוא שומר על טענותיו כפי שעלו בסיכומי הטענות שהגיש

דיון בערר:

המשיב הגיש את ראיותיו ואלו סומנו מ/1- מ/3.

הצד השלישי הגיש את ראיותיו ואלה סומנו ג/1- ג/6.

העוררת נחקרה על תצהירה וגרסתה נותרה על כנה כפי שעלתה מתצהיר העדות הראשית שלה.

העוררת שבה וטענה כי לא היא ולא בעלה המנוח לא קיבלו מעולם מפתח ל"חנות" ואיש לא פנה אליהם מהתחנה לבצע מסירה.

כאשר שאל ב"כ הצד השלישי את העוררת מדוע לא התייצבה לקבל את הנכס בהתאם לפניות אליה כפי שעולה מהמוצגים שהגיש באותו היום השיבה:

"כשאתה שואל אותי למה בעצם לא לקחנו את הנכס אני שואלת אותך מתי אתה היית בפעם האחרונה שם, כי לנו מעולם לא נתנו כלום וכשהלכתי לפני חצי שנה הייתי המומה כי הבנתי שאין מה לתת. המעלית לא מגיעה לשם, זה דבר שאי אפשר לעשות איתו מאומה. לא יכולתי להסתכל לתוך החנות פנימה כי צריך שמישהו יפתח לי אותה. הסתכלתי על כל השורה. זה הרוס. השביל מפחיד, אין חשמל, המדרגות לא מגיעות לשם, המעלית לא מגיעה לשם. מדובר בקומה מינוס אחת, אין שם נפש חיה. אני כל הזמן חושבת מה יכולה הייתי לעשות עם הכסף ששילמנו לחנות לטובת ילדיי.

....כשאתה שואל אותי מדוע בעלי לא פנה לתחנה לקבל את החנות, התשובה היא כי לא היה מה לקבל. המצב היה בדיוק כמו שהוא היום...אתם אף פעם לא הצעתם לנו לבוא לקחת מפתח. כשהלכתי לראות אחרי שהעירייה כל הזמן ביקשה ארנונה הבנתי שאין מה לקחת....."

כאשר הפנה אותה ב"כ הצד השלישי למכתב שנשלח אליה מהתחנה המרכזית ביום 6.5.96 (ג/5) השיבה עדת העוררים:

"אני מציינת כי לעולם לא הייתה לנו תיבת דואר כזאת ולכן סביר שהמכתב כלל לא הגיע אלינו, לא ידוע לי על מכתב בו התבקשנו לבוא לקחת את החנות, אם בעלי היה מקבל את המכתב והולך לקחת את החנות הייתי יודעת מזה.. למיטב ידיעתי בעלי לא קיים דיונים עם התחנה המרכזית החדשה על נושא דמי ניהול"

ב"כ המשיב הגישה כאמור את מוצג מ/3, היא הודעת הצד השלישי מחודש יולי 1999 על שינוי שם המחזיק משמה לשמם של העוררים. בעקבות פנייה זו הסב המשיב את החזקה מבחינת ארנונה משם התחנה המרכזית החדשה על שמם של העוררים וזאת בתוקף מיום 1.1.1999.

ממסמך מ/2, מכתבה של אתי כהן מנהלת יחידה 4 אצל המשיב מיום 11.7.99 ניתן להבין כי המשיב העביר את חיובי הארנונה על שם העוררים רטרואקטיבית בהתאם לפניית הצד השלישי מחודש יולי 1999.

הצד השלישי הגיש את המסמכים הבאים שסומנו ג/1-4:

הסכם רכישת הנכס מיום 28.11.88 – ג/1

התכתבויות בין הצד השלישי לעורר בעניין יתרת החוב בגין הרכישה – ג/2-4.

הודעה על מסירת חזקה שנשלחה לעוררים מיום 16.5.96 – ג/5

צוואת המנוח קירזנר אברהם – ג/6

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

העוררים כאמור טענו באמצעות אמם הגב' קירזנר מרים 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.

הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה בפנינו ומכאן שעלינו להכריע בטענת העוררים כי אינם מחזיקים בנכס ולפיכך יש לבטל חיובי הארנונה שהושתו עליהם כאמור לעיל.

ב"כ העוררים הדגיש בסיכומיו כי לא בוצעה מסירה של הנכס משני הבטים – לא נמסרו מפתחות הנכס ומעולם לא היה נכס שראוי שימסרו אותו.

פניות הצד השלישי לקבלת החזקה נשלחו לכתובת עלומה והצד השלישי לא סתר את הגרסה העובדתית שהוצגה על ידי העוררים לפיה אין מדובר בנכס שניתן למסרו למאן דהוא. לא זו אף זו, במסמכים החוזיים בין העוררים לצד השלישי נקבעו הוראות בדבר מסירת הנכס והעוררים הוכיחו כי אלה לא נתקיימו.

ב"כ העוררים הוסיף ואמר בסיכומיו:

"אני רוצה להתייחס למסמך שהעירייה הציגה בדבר הודעה שנמסרה לה ע"י התחנה המרכזית בשנת 1999. העובדה שהצד השלישי מסר הודעה למשיב אין בה כדי להוות בה מסירת חזקה ולכן אין בה בכדי לשמש עדות כלשהי לגבי ביצועה של מסירה. אין חולק כי לא נעשה כל שימוש בנכס לאורך כל השנים וכך גם מעיד מכתב מיום 14.1.14 של התחנה המרכזית .

ב"כ המשיב סטה מעמדת באי כוח המשיב כפי שהוצגה בתיקים קודמים (ובתיק שנדון באותו הבוקר בפני אותו ההרכב) לפיה המשיב אינו צד ליחסים שבין בעלי נכסים והוא אינו אמור להכריע בסכסוכים בין מחזיקים .

ב"כ המשיב ביקש לקבוע במקרה זה כי הוכח שבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הינו בעל הנכס , היינו העוררים. ב"כ המשיב אף הפנה לכך שהעוררים נהנו לאורך שנים מפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות הניתן למחזיק בנכס ואין מקום לטעון בשלב זה כי הם לא החזיקו.

ב"כ הצד השלישי שב וטען כי יש לדחות טענת העוררת לפיה לא התממשו התנאים למסירת חזקה בנכס לידה. לטענת ב"כ הצד השלישי עלה מעדותה של עדת העוררים כי מניעים כלכליים הם שהניעו אותם מלבוא ולקבל את הנכס לחזקתם מהצד השלישי.

המשיב פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה מ/1 משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס , הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו , לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין במסמכים מ/2 מ/3 מיום 11.7.99 על פיהם ביצע המשיב את חילופי המחזיקים .

מדובר בהודעה על חילופי מחזיקים שאינה חתומה על ידי צד כלשהו וכל שיש בה אלה פרטי החנות של העוררים בציון שמו של המנוח אברהם קירזנר.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את אבי העוררים כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי הודעה זו אשר הוגשה וסומנה כאמור מ/3.

כאמור, להודעת התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העוררים, כמו גם לא מסמך מזהה של השטח נשוא החיוב כגון תשריט או כל מסמך אחר המעיד על מיקום הנכס.

לאחר שעיינו במסמכים 1ג-6ג שהגיש הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו כאחת עשרה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעוררים, ההסכמים אותם הגישה התחנה המרכזית כמוצג ג/1.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כשמונה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם, בו מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" מתייחסים הצדדים להסכם המקורי בו רכשו העוררים את זכויותיהם במתחם, הסכם מיום 26.4.1971.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעוררים לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב **"להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."**

בסעיף 8 להסכם נקבע כי **"החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשיעור רצונו הגמור..."**

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה...."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל לחתימה על הסכם הרכישה לא הוצג הפעם בפנינו , אולי בשל העובדה כי בתיקים אחרים בהם הוא הוצג הצבענו על כך שנקבע בהסכם הניהול בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העוררים דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

ברור ממסמך 1/ אשר נחתם בשנת 2015 על ידי מנהל הצד השלישי כי הנכס נשוא הערר לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר , פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשו העוררים לשלם שנשלחו לעוררים ושמחקירת עדת העוררים עלה כי הן נשלחו לכתובות שאינן כתובות של העוררים או של אביהם המנוח. ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעוררים ו/או כי בניית החנות הושלמה.

מהשאלות ששאל ב"כ הצד השלישי את העוררים במהלך חקירתם הנגדית עולה כי אין מחלוקת כי בעניינם של העוררים לא התבצע אקט של מסירה פיזית של החנות שרכשו .

מוצג 1/א-אמור רק מחזק את גרסת העוררים לפיה מעולם לא נמסרה להם החזקה בחנות.

גם גרסתם שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתם לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתם.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעוררים החזקה , כל שהציג היה פנייה של הצד השלישי לעוררים לבא ולקבל את החזקה ועל כן לא ברור על סמך מה הודיע למשיב בשנת 1999 כי החזקה בחנות זו נמסרה לעוררים.

יתרה מזאת , לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררים כמחזיקים מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העוררים קיבלו פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לתנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סוף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי התנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי התנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העוררים קיבלו החזקה בנכס לידיהם היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעוררים קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעוררים והאם ניתן לזהותו בכלל.

הוכח כי השטח נשוא החיוב הוא חלק מקומה שהגישה אליה סגורה והיא אינה פעילה וממילא לא ניתן לייחס למאן דהוא אחזקה פוזיטיבית בחלק מקומה זו למעט אחזקה משתמעת או אם תרצו אחזקה וירטואלית.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

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 תדילת 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.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ואו ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת התזקה המיוחסת לעוררים, הוא רק הביא ראיות על כך שפנה לעוררים והציעו להם לקבל חזקה בנכס.

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

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העוררים קיבלו החזקה בנכסים. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררים כמחזיקים בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

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

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

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

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

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העוררים מחזיקים בנכס נשוא הערר שבפנינו.

בשוקלנו את מכלול הראיות שהובאו בפנינו ואת עמדות הצדדים, כמו גם את השתלשלות הנסיבות העובדתית הברורה ויוצאת הדופן ראוי כי נעשה פעם נוספת שימוש בדבריה של עדת העוררים שהשיבה לבי"כ הצד השלישי בעת תקירתה הנגדית ואמרה מתוך כאב:

"אין לי מה להוסיף על מה שאמרתי קודם ואני שואלת אותך באם המצב כזה כשאתה קורא מכתב כזה היית לוקח מפתח, בשביל מה בכדי שיהיה לי מפתח בכיס?"

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס את בעלי הזיקה הקרובים ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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.

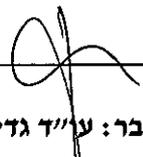
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומים העוררים בערר זה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

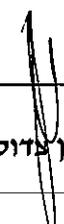
ניתן בהעדר הצדדים היום 25.11.15.

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


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

140012436-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בכסלו תשעו
26.11.2015
מספר ערר : 140012436 / 11:16
מספר ועדה : 11268

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

10 אצבעות עיצוב ואנימציה בע"מ חברה פרטית 513714543
חשבון לקוח: 10515687
מספר חוזה: 381065
כתובת הנכס: ולנברג ראול 12
ע"י ב"כ עו"ד: איינהורן פרופ' טליה

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי שמואלי מעודי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: 10 אצבעות עיצוב ואנימציה בע"מ
גבריאלי אדי
ע"י ב"כ עו"ד: איינהורן פרופ' טליה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי שמואלי מעודי
פיר אחרק - מתמחה

החלטה

לאחר ששמענו באריכות את טיעוניה של ב"כ המשיב ולמרות שהתרשמנו מטענותיה הסדורים אחת לאחת, בנסיבות העניין לא מצאנו לבקש מב"כ העוררת את תגובתה לסיכומי המשיב כפי שנאמרו לעיל. החלטנו כי אין מקום לאפשר היום בשלהי שנת 2015 לנהל תיק הוכחות מהסיבות אשר נובעות הן מטעויות של המשיב בפן הפרוצדורלי והן בפן העובדתי שנגול בפנינו גם בתיק זה ונפרט כך:

1. הגב' גילה חרזי הוציאה תחת ידה מסמך אשר בו היא מאשרת כי החלטת כב' היו"ר עו"ד אלון צדוק שניתנה בתיק 10605 תחול ככתוב במכתבה גם על שנת 2015 קרי עד 31/12/15.

2. לא מצאנו בתיק תצהיר מטעם גילה חרזי ו/או צידוק לטעות שאנו סבורים שקרתה בשגגה.

3. לגופו של עניין כפי שעולה מעיון בשני התיקים דהיינו 10605 והתיק הנוכחי, כי העוררת סווגה כבית מלאכה בעבר לפחות משנת 2006.

4. למצער לא מצאנו בטיעוני המשיב כפי שעלו בתיק שבפנינו כל טיעון ו/או הסבר שקיים שוני עובדתי בין המצב שהתגלה בשנת המס 2014 ו/או שנים קודמות לבין השנה הזו. עוד נציין כי לא מצאנו לא בתשובת מנהל הארנונה להשגה, ולא בכתב התשובה לערר, ולמעשה אותו דו"ח ביקור במקום מפברואר 2014 שצורף כאן שימש גם את הוועדה בתיק 10605. מן הראוי היה שלשנת המס 2015 היה לכל הפחות המשיב מעלה טענה ולו ברמז כי חלו שינויים עובדתיים משמעותיים שיש בה כדי לשנות את הסיווג שניתן במשך למעלה מ-10 שנים מהיום. (במיוחד לאור העובדה שלא הוגש ערעור מנהלי על החלטת הוועדה לשנת המס 2014)

5. לא מצאנו מקום לאפשר בשלב זה שאנו עומדים בפתחה של שנת 2016 אפשרות להיעתר לבקשתה של ב"כ המשיב ולאפשר תיקונים במסמכים שהוגשו בתיק זה.

6. נוסף על כך כי לא מצאנו כל צידוק לבקשת ב"כ המשיב כי מאחר ועסקינן בדיון מקדמי מן הראוי לאפשר הגשת תצהירים שרק מתוכם אולי יתגלו עובדות שלא היו בפני הוועדה בראשות היו"ר אלון צדוק ושיש מקום לאפשר היום לנהל תיק הוכחות לשנת המס 2015.

7. עם כל אובדן הכנסות הקופה הציבורית אנו סבורים כי יש לאזן בין האינטרסים בין הרשות הציבורית ובין האזרח ולהעדיף בנסיבות שלפנינו את "ההקלה" שאולי מעניק המשיב לידי העוררת גם לשנת המס 2015.

8. אנו עומדים בפתחה של שנת 2016 וכפי שידוע לכל העוסקים בתחום כי השומות כבר מוכנות למשלוח לנישומים והמשיב ישלח בקרוב לנישומים את הודעת השומה וקרוב לוודאי שהמשיב יוציא את הודעת החיוב כפי שהוא סובר כי אלה העובדות הנכונות המצדיקות את שינוי הסיווג ככל שיש מקום לבצע שינויים אלה.

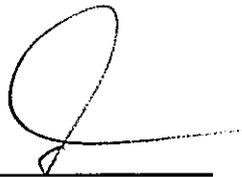
9. לסיום לא מצאנו כי יגרם נזק כלכלי למשיב אם יוציא סוקר כבר כעת לבדוק ולאמת לשיטתו את כל העובדות המצדיקות שינוי סיווג כפי ראות עיניו של המשיב ובכך תשמר זכותו לבצע שינויים, על פי חוק.

10. בנסיבות העניין שלפנינו לא מצאנו לנכון לחייב מי מהצדדים בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.11.2015.

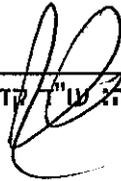
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

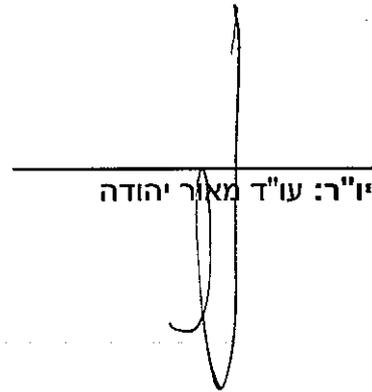


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד קדם שירלי



יו"ר: עו"ד מאור יהודה