

העורר: יעקב מוטולה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' לילינבלום 22 ת"א. הערר נסב על חיובי ארנונה שלא שולמו בגין הנכס ע"י חברת ג'ויקום בע"מ שהייתה רשומה כמחזיקה בנכס בשנים 2004 – 2007. לטענת המשיב יש לחייב את העורר בתשלום חוב הארנונה, בגין היותו רשום כבעל שליטה בחברה אשר החזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת.
2. העורר טוען שהוא עצמו לא החזיק בנכס, מי שהחזיק בנכס היא החברה, תקופת השכירות של הנכס ע"י החברה הייתה לשנה אחת בלבד, ומדובר בהתיישנות ושיהוי.
3. המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף מכמה טעמים:
מחמת איחור בהגשת השגה, חוסר סמכות לועדה לדון בטענות התיישנות, זיוף והליכי גביה, כמו גם חוסר סמכות לדון בטענות בעל שליטה בחברה, שאינן מנויות בסעיף 3 (א) (4) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1979 (להלן: "חוק הערר") המשיב הוסיף עוד כי טענת "אינני מחזיק" היא אמנם בסמכות הועדה, אולם בענייננו אין מקום לדון בה, מאחר שטענה זו הייתה צריכה להיות מועלית מטעם החברה שהחזיקה בנכס, ולא ע"י העורר. בנוסף, החברה לא הודיעה על חדילת חזקה והעורר לא הציג כל ראיה לכך שהחברה חדלה מלהחזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת.
4. משמועלות טענות מקדמיות לדחיה על הסף, אנו סבורים כי יש להכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים לסכם בכתב את טענותיהם לעניין זה, והחלטתנו זו מתייחסת איפוא לטענות המקדמיות בלבד.

טענות העורר

5. העורר אינו "מחזיק". הוא מעולם לא החזיק בנכס. מי שהחזיקה בנכס היא חברת גיויקום שפורקה.
לטענתו טענת "אינני מחזיק" היא בסמכות הועדה.
בהתאמה גם לא נערך עם העורר מעולם הסדר תשלומים מאחר שהוא אינו "המחזיק" בנכס.
6. חלה על החוב התיישנות.
התקופה נשוא הערר היא השנים 2004 – 2007. החוב התיישן זה מכבר ואין המשיב יכול לנקוט עתה הליכים לגבייתו.
7. יש לתת פירוש נרחב לסמכות הועדה.
8. ככל שהמשיב רוצה לפעול כנגד העורר, עליו לעשות זאת בדרך של תביעה משפטית.
9. יש לתת עדיפות לפרשנות המועדפת לנישום.

טענות המשיב:

10. עפ"י סעיף 3 (א) (4) לחוק הערר שתי הטענות היחידות שהעורר יכול להעלות לפני הועדה ואשר מצויות בתחום סמכותה, הן הטענה שאינו בעל שליטה בחברה, והשנייה כי חוב הארנונה נפרע. העורר לא העלה אף אחת מטענות אלה, אלא טען שהוא לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר. טענה זו אינה כלולה בסעיף 3 (א) (4) לחוק הערר ולכן אינה בסמכות הועדה.
11. העורר אינו חולק על כך שהיה בעל שליטה בחברה בתקופה שבמחלוקת.
12. לגבי פרעון החוב טען העורר במסגרת הדיון המקדמי: "אין לי ידע לגבי פרעון החוב...".
13. סמכות הועדה גדורה ומצומצמת כמפורט בחוק הערר, ועפ"י הפסיקה אין להרחיבה.
14. אין לועדה סמכות לדון בטענות התיישנות או שיהוי.
15. שאלת נקיטת הליכי גבייה או הסדרי תשלום אינה מעלה או מורידה מחובתו של העורר לשלם ארנונה בהתאם לסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים.
16. אין ממש בטענת העורר כי יש ליתן עדיפות לפרשנות מועדפת לנישום.

דיון ומסקנות

בעל שליטה

17. המשיב מסתמך על סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים שמאפשר חיוב בעל שליטה בחוב ארנונה שמיוחס לחברה שבבעלותו, בקובעו כדלקמן:

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

18. בעת"מ 26026-05-12 כהן נ' עיריית חיפה ניתח כבי' השופט שפירא את הסעיפים הנ"ל וקבע: "מטרתו של סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה להקל על גביית המיסים של הרשויות המקומיות, על ידי פעולה של "הרמת מסך" רחבה, ואולי אף גסה, בניגוד לעיקרון הרווח בדיני התאגידים של האישיות המשפטית הנפרדת. תכליתו של סעיף זה הינה למנוע התחמקות חברות מתשלום ארנונה לאחר שהפסיקו את פעילותן, כך שבהתקיימות נסיבות מיוחדות שיש בהן ללמד כי נכסים הועברו מהחברה הפרטית טרם פירוקה, ניתן יהיה להגיע לאותם נכסים אף על ידי גישה ישירה לבעלי השליטה בחברה, ומי שלמעשה הפקיעו מהחברה את הנכסים שהיו ברשותה, ובכך לסכל את הברחת הנכסים משליטת החברה.

סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה, מחייב קיומן של הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א)(3) לפקודת מס הכנסה, הקובע:

- " (1) היה לחבר-בני-אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממי שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.
- (2) היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם (בפסקה זו – החבר האחר), בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.
- (3) בלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) ו-(2), היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה."

19. סמכותה של ועדת ערר מעוגנת בחוק הערר.

20. סעיף 3 לחוק הערר קובע כך :

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

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

21. בית המשפט העליון, בהחלטתו מיום 16/7/14, בבר"ם 901/14 עבוד ויקטור נ'. עיריית חיפה, נדרש לסמכות מנהל הארנונה וועדת הערר להפעיל את סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים וקבע כדלקמן :

"ההכרעה בשאלה השנייה, שעניינה הפעלתו של סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים, ממילא לא הייתה בסמכותה של ועדת הערר, ולכן אינה יכולה לשמש בסיס לערעור מינהלי עליה או להגשת בקשת רשות ערעור. על פי סעיף 3(א)(4) לחוק הערר שתי הטענות היחידות שיכול להעלות נישום במסגרת השגה בקשר לסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים הן רק שהוא אינו בעל השליטה בחברה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. טענותיהם של המבקשים חורגות ממסגרת זו. כידוע, כאשר הטענה שאותה מבקש נישום להעלות איננה נכללת בסמכויותיה של ועדת הערר, הוא יכול להעלותה אך במסגרת עתירה מנהלית (עע"ם 5640/04 מקורות בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, [פורסם בנבו] בפסקה 6 (5.9.2005))"

22. בענייננו אין מחלוקת בין הצדדים על כי העורר היה רשום כבעל שליטה בחברה אשר הייתה רשומה כמחזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת.

העילה שבגינה מבקש המשיב לחייב את העורר בתשלום חוב הארנונה מעוגנת בסעיף 3(א)(4) לחוק הערר. הטענות היחידות שיכול נישום להעלות בהקשר לסעיף זה הן רק שהוא אינו בעל שליטה בחברה, או שחוב הארנונה בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. העורר לא העלה אף לא אחת מטענות אלה. כל הטענות האחרות המועלות ע"י העורר חורגות מגדר הוראות חוק הערר לעניין זה, ולפיכך אינן בסמכות מנהל הארנונה או הועדה.

סמכות ועדת הערר

23. כפי שנאמר לעיל, סמכותה של ועדת הערר מעוגנת בסעיף 3 (א) לחוק הערר. כפי שיפורט להלן, הלכה היא שאין לפרש בהרחבה את סמכויותיה של ועדת הערר.

24. בעבר התלבטו בתי המשפט בשאלה האם מוסמכת ועדת ערר לדון בטענת אי חוקיות להטיל חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי. אולם, בשנים האחרונות נקבע בשורה של פסקי דין כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד המפורטים בסעיף 3(א) לחוק הערר. כך לדוגמא בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואחי קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלת ע"י המערער נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערער, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטה. הטענות שמעלה המערער בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

25. על הלבטים של ביהמ"ש בנושא זה ניתן ללמוד מפסה"ד שניתן ע"י כב' השופטת קובו בעת"מ (ת"א-יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א שבו נקבע:

"במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת:

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

26. לא רק זו אלא, שבבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואחי נ' עיריית הרצליה. קבעה כבוד השופטת ארבל בעניין סמכות ועדת הערר:

"... בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף

3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהיה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית". יצויין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא)

27. בתי המשפט פסקו כי גם טענות אי סבירות ואפליה אינן בסמכות ועדת הערר. כך לדוגמא בע"ש (חיפה) 5298/99 ד.ג.ש חניונים נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה קבע ביהמ"ש:

"לדעתי צדקה הוועדה בכך שלא נזקקה לטענות אי סבירות ואפליה, בירור טענות אלה אינו בסמכות ועדת הערר...".

ראה בעניין זה גם ע"ש (נצרת) 618/98 נטע דור נ. המועצה המקומית מגדל, וכן גם ארנונה עירונית, הנריך רוסטוביץ ואח' מהדורה חמישית חלק שני עמ' 1362.

28. בהתאמה גם טענות הערר בעניין התיישנות ושיהוי, כמו גם בעניין נקיטת הליכי גבייה, אינן בסמכות ועדת הערר, מאחר שאינן כלולות בסעיף 3 לחוק הערר. ראה עמ"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סוויסה ז"ל נ. עיריית רחובות:

"נישום אשר הרשות מפעילה כלפיו הליך גביה מינהלי, רשאי להתגונן בטענה שחוב המס התיישן. טענת התיישנות זו נותרת טענת הגנה, הגם שאופן השמעתה היא על דרך ייזום הליך – עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים."

29. אנו קובעים איפוא שאין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות אי חוקיות, פגיעה בזכויות, העדר תום לב, התיישנות, שיהוי, ונקיטת הליכי גבייה. טענות אלה אינן כלולות בסמכויות ועדת הערר המנויות בסעיף 3 לחוק הערר, ולכן דינן להידחות על הסף מחמת חוסר סמכות.

30. טענת הערר כי יש ליתן עדיפות לפרשנות המועדפת על הנישום, גם לגרסת הערר יש לישמה רק כשהוראת החוק "ניתנת להתפרש לכאן ולכאן".

בע.א. 39/61 המשביר בע"מ ועמיגן בע"מ נ. מנהל הארנונה לפי צוי נשקי מלחמה, אותו מצטט הערר, נקבע:

"לגבי מס כלל גדול הוא שעל בית המשפט להשתדל לרדת לסוף דעתו של המחוקק ולברר את כוונתו, ורק אז אם יעלה חרס בידו ואחרי ככלות הכל נשארת ההודעה סתומה וניתנת להתפרש לכאן ולכאן, יעדיף את הפירוש הדווקני המטיב עם הנישום".

בענייננו הוראות החוק והפסיקה ברורות ואינן משתמעות לשתי פנים, ולכן אין מקום ליתן עדיפות לפרשנות המועדפת ע"י העורר.

טענת אינני מחזיק

31. טענת אינני מחזיק מצויה בסמכות ועדת הערר עפ"י סעיף 3 (א) (3) לחוק הערר. אולם, בענייננו העורר אינו נדרש לשלם ארנונה בגין כך שהוא החזיק בנכס. המשיב גם מאשר שלא העורר החזיק בנכס אלא החברה, והעורר נדרש לשלם את תשלומי הארנונה מכח היותו בעל שליטה באותה חברה שהחזיקה בנכס. טענת אינני מחזיק יכולה היתה להיות מועלית ע"י החברה, אם היא הייתה זו שנדרשה לשלם את חוב הארנונה. אולם הערר שבפנינו אינו של החברה, אלא כאמור של העורר שהיה בעל שליטה בחברה. דרישה תשלום זו מהעורר, מעוגנת, כפי שהוסבר לעיל, בסעיף 3 (א) (4) לחוק הערר, שאינו כולל, כאמור, טענת "אינני מחזיק".

32. מכל המקובץ אנו מגיעים למסקנה שיש לדחות את הערר על הסף, מחמת חוסר סמכות. כמו המשיב, אף דעתנו היא, שדחייתו של הערר על הסף לא תעמיד בהכרח את העורר בפני שוקת שבורה, שכן נתונה לו הזכות להעלות את טענתו בפני הערכאה המוסמכת לכך.

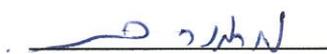
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 18/09/17

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העוררת: בעניין אדגר השקעות ופיתוח ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה בשמה ובשם עוררים נוספים ערר בגין חיובה בארנונה ביחס למספר נכסים ברחוב השלושה 2 תל אביב, בטענה כי היא זכאית לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

ואלה עילות הערר:

נכס מס' 2000254664 (קומות חניה, קומות מינוס 1 ומינוס 4) – פטור על פי סעיף 330 בשל עבודות שיפוץ מסיביות החל מיום 1.1.2015: 8,600 מ"ר בסיווג חניון + 1,400 מ"ר בסיווג מחסנים.

ביחס לנכס זה טוענת העוררת גם כי חלקים מהנכס מושכרים לשוכרים שונים ובהתאם יש לפטור מארנונה את שטחי המעברים אשר אינם בני חיוב בארנונה.

לטענת העוררת כפי שעלה מביקורות שנערכו בשנים קודמות אין באף אחת מהקומות מינוס 1 עד מינוס 3 שוכר המחזיק יותר מ 80% מקומת החניה.

נכס מס' 2000254784 (שטח מחסנים של 3,214 מ"ר בחניון) – מבוקש לחייב ולסווג שטח זה בסיווג "חניון בתשלום" בשל העובדה שהמחסנים משרתים את החניון.

נכס 20002544799 (אשר אוחד לנכס 2000254784) – לגביו מבקשת העוררת פטור בשל העובדה שהוא מהווה ממ"ק ואינו בשימוש של מחזיק.

נכס 2000254984 – לגבי נכס זה מבקשת העוררת פטור לפי סעיף 330 לפקודה. לחלופין מבקשת העוררת לפטור שטח זה מארנונה בהיותו שטחי מעברים למספר מחזיקים בקומה. לחלופי חילופין מבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעוד הנכס שכן מדובר בנכס ריק.

נכס 2000254789 – גם לגבי נכס זה מבקשת העוררת פטור לפי סעיף 330 לפקודה. לחלופין מבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעוד הנכס שכן מדובר בנכס ריק לחילופי חילופין יש לאחדו עם נכס 4784 ולסווגו בסיווג מחסנים.

נכס 2000254944 – לגבי נכס זה מבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעוד הנכס שכן מדובר בנכס ריק. לחילופי חילופין יש לאחדו עם נכס 4784 ולסווגו בסיווג מחסנים.

המשיב מתנגד לבקשת העוררת מהנימוקים הבאים:

הוא מקדים בכתב התשובה לערר ומפרט טענות כלליות ביחס להענקת פטור על פי סעיף 330 לפקודה. לטענת המשיב די בכך שיוכח כי הנכס עומד על תילו ובר שימוש בכדי שניתן יהיה לחייבו בארנונה. המשיב מבקש להפריד בין ממצאי העבר לפיהם נקבע כי נכס כלשהו אינו ראוי

לשימוש בשל שיפוצים לבין מצב הנכסים כיום, לפיכך אין להשליך מהחלטות קודמות של ועדות הערר ו/או המשיב בעניין נכסים שעברו שיפוץ בשנות מס קודמות.

באשר לבקשות העוררת לשינוי סיווג – העוררת לא הוכיחה את ייעוד הנכס על פי התב"ע או ההיתר הרלבנטיים והעלתה בעניין זה טענות כלליות בלבד.

באשר לטענותיה הספציפיות של העוררת השיב המשיב:

נכס מס' 2000254664 (קומות חניה, שומות מינוס 1 ומינוס 4) –

באשר לקומה מינוס 4 נמצא בביקורת מיום 20.4.2015 כי הקומה ראויה לשימוש. הכניסה לקומה אינה חסומה.

באשר לקומה מינוס 1 בהתאם לביקורת מיום 7.5.2015 נמצא כי אין בקומה שיפוצים נרחבים כטענת העוררת.

באשר לטענות ביחס למחזיקים שונים ושטחים משותפים – לטענת המשיב לא הוצגו לו הסכמים בתוקף ושמות מחזיקים כנדרש ולפיכך לא הוכח כי החניות מחזקות על ידי מחזיקים אחרים.

נכס מס' 2000254784 (שטח מחסנים של 3,214 מ"ר בחניון) – אין להיעתר לטענת העוררת ולסווג המתסנים בסיווג חניונים הואיל ומדובר בשטחים המשמשים לאחסון.

נכס 20002544799 – בקשת העוררת לפטור ביחס לשטח של 25 מ"ר נטענה בעלמא.

נכס 2000254984 – לא הוצגו ממצאים המצדיקים מתן פטור על פי סעיף 330, לא הוגשו הסכמים ו/או ראיות על מחזיקים אחרים במחזיקים בנכס.

נכס 2000254789 – לא הוצגו ממצאים המצדיקים מתן פטור על פי סעיף 330, העוררת לא הוכיחה את ייעוד הנכס על פי התב"ע או ההיתר.

נכס 2000254944 – המשיב שב על עמדתו לפיה השימוש במחסנים אינו מאפשר לסווגם בסיווג חניונים.

בדיון המקדמי בפני ההרכב בראשותו של עוה"ד גרא אהוד ביום 13.1.2016 הודיעו הצדדים כי הם מנהלים משא ומתן להסדר לאור החלטות קודמות של ועדות הערר ביחס לנכסים נשוא הערר. במקביל ביקשו הצדדים לקבוע את התיק להגשת תצהירים ושמיעת ראיות.

מאותו המועד ועד לחודש ספטמבר 2016 ביקשו הצדדים אורכות להגשת התצהירים בטענה כי הם מנהלים ביניהם משא ומתן ובשל עומס עבודה כבד במשרדי ב"כ העוררת.

לאחר הגשת תצהירי העוררת הגישו שוב הצדדים בקשות בהסכמה לדחיית מועד דיון ההוכחות ובהתאמה לדחיית מועד הגשת התצהירים מטעם המשיב, שוב בטענה כי מתנהל ביניהם משא ומתן לפשרה ו/או בשל סיבות אחרות.

כך התגלגלו הדברים לכדי כך שטענות העוררת התבררו במסגרת דיון ההוכחות רק ביום 7.2.2017 בפני ההרכב הנוכחי (בשל סיום כהונתו של המותב בראשותו של היו"ר עוה"ד אהוד גרא).

העוררת הגישה את תצהירו של יניב עזרא גבריאל המשמש כמנהל נכסים אצל העוררת (להלן "גבריאל").

המשיב הגיש תצהיריהם של חוקרי השומה אלעד גרינבלט, פז וברמן, ניר אלל ויהודה בן ישי.

עד העוררת נתקר על תצהירו. עד המשיב יהודה בן ישי נתקר גם הוא על תצהירו. ב"כ העוררת ויתר על חקירת יתר עדי המשיב.

לאחר שעינו בתצהירי הצדדים, בדוחות ממצאי הביקורות ובפרוטוקול הדיון מיום 7.2.17 הגענו למסקנות העובדתיות כדלקמן:

נכס מס' 2000254664 (קומות חניה, שומות מינוס 1 ומינוס 4) –

ביחס לטענת העוררת לפטור על פי סעיף 330 בשל עבודות שיפוץ מסיביות החל מיום 1.1.2015. עד העוררת הצהיר בתצהירו כי בשטח זה בוצעו עבודות שיפוץ מסיביות. הוא הפנה בתצהירו לשתית תמונות.

לא העוררת ולא העד מטעמה, לא הניחו תשתית ראייתית התומכת בטענה זו. לא הוצגו לנו ראיות כדוגמת חשבוניות, תכניות עבודה, דוחות פיקוח, הסכמים עם קבלנים, הזמנות עבודה או תצהירי הקבלן שביצע את העבודות במקום, גם תמונות נוספות יכלו לשמש כראיות התומכות בעמדת העוררת.

אין זה סביר כי פרויקט בסדר גודל כפי המתואר בתצהירו של עד העוררת אינו מתועד ועל כן הבחירה שלא להניח בפני ועדת הערר תשתית ראייתית התומכת בטענה משמעותית כמו פטור בגין שיפוצים עומדת לחובתה של העוררת.

עינו בדוחות ממצאי הביקורות ביחס לנכס זה, דוחות שצורפו לתצהירי המשיב ולא הוזמו במסגרת החקירה בדיון ההוכחות.

דוח ממצאי הביקורת מיום 30.4.15 שערך החוקר גרינבלט אלעד מתאר את קומה מינוס 4 כקומה שהגישה אליה נחסמה אך לא מתבצעות בה עבודות: **”בשטח קומה מינוס 4 לא נראו עבודות, פועלים או ליקויים כלשהם במבנה או בשטח הקרקע...”**

גם בתמונות שצורפו לדוח זה תומכות ברשם הנייל.

ביום 7.5.2017 ערך חוקר החוף אלעד גרינבלט ביקורת בקומה מינוס 1. הוא בחר לסמן את השטחים על מפת המדידה ולאפיין אותם בצבעים שונים. הוא חילק את הקומה לצבעים צהוב כחול וורוד. בשטחים הצהוב והכחול ציין עד המשיב כי נמצאו חדר גנרטורים פעיל וציילרים פעילים.

ביחס לשטח המסומן ורוד כתב עד המשיב בדוח הביקורת כי לא נראו עבודות אך נמצאו חומרי בנייה רבים פיגומים מפורקים פסולת בנייה ומספר פועלים.

לאחר שעינו בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.5.15 הגענו למסקנה כי בשטח המסומן ורוד בדוח ממצאי הביקורת בתרשים A התבצע שיפוץ מסיבי אשר מצדיק לפטור את הנכס מארנונה בגין תקופת השיפוץ. התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורות מדברות בעד עצמן.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר ככל שהוא נוגע לבקשת העוררת לקבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לתקופת השיפוצים לנכס 2000254664 למעט בשטח המסומן ורוד בדוח ממצאי הביקורת בתרשים A.

המשיב יפטור את העוררת מארנונה בגין השטח הורוד הנייל על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טען כי הפנייה הראשונה ביחס לפטור בגין נכס זה הגיעה למשיב במסגרת השגת העוררת ביום 2.4.2015, העוררת לא התייחסה לטענה ולא הציגה תשתית ראייתית כלשהי לפנייה קודמת למשיב. עד העוררת אף השיב כי אינו יודע אם נעשתה פנייה קודם למועד זה.

אשר על כן הפטור לשטח המסומן ורוד בדוח ממצאי הביקורת בתרשים A יתייחס לתקופה שמתחילה ביום 2.4.2015 ומסתיימת ביום 31.5.2015 (בהתאם לבקשת העוררת).

ביחס לנכס זה טענה העוררת גם כי חלקים מהנכס מושכרים לשוכרים שונים ובהתאם יש לפטור מארנונה את שטחי המעברים אשר אינם בני חיוב בארנונה.

לטענת העוררת כפי שעלה מביקורות שנערכו בשנים קודמות אין באף אחת מהקומות מינוס 1 עד מינוס 3 שוכר המחזיק יותר מ 80% מקומת החניה.

העוררת הפנתה לתשריטי החניות שצורפו כנספחים ד' וה' לתצהיר עד העוררת. על בסיס ראיות אלה מבקשת העוררת כי ייקבע שמדובר בשטחים אשר אין מי שמחזיק ב 80% משטח כל קומה. לפיכך יש לפטור לטענתה מחיוב את שטחי המעבר והתמרון.

כאשר נשאל עד העוררת בחקירתו ביום 7.2.2017 האם הוצגו למנהל הארנונה חוזים ביחס למקומות החנייה בנכס נשוא המחלוקת השיב :

"בהתייחס לנכס 4664 סעיפים 18-27, כפי הידוע לי לא נשלחו הסכמי שכירות לעירייה"

"אין בידי תמונות המעידות על שילוט וסימון החניות המופיעות בסעיף 24 לתצהירי..."

לסיכומו של עניין אין אלא לקבוע כי העוררת לא הניחה תשתית ראיתית מינימלית להוכחת טענתה כי מחזיק המחזיק ביותר מ 80% בכל אחת מהקומות נשוא המחלוקת.

התשריטים שצורפו לתצהיר עד העוררת אינם ראיה המוכיחה את טענת העוררת, אין בהם מידות, אין בהם ראיה חוזית המעידה על מסירת החזקה בחלקים מהקומה למחזיקים אחרים ואין חולק בין הצדדים כי העוררת לא דיווחה על מחזיקים אלה בהתאם לנוהל הנהוג אצל המשיב, נוהל אשר נמצא על ידי בתי המשפט במספר מקרים כדרך המלך להוכחת אחזקה של מחזיקים שונים במקומות חנייה.

העוררת בחרה משיקוליה שלה לא להציג למשיב ו/או לוועדת הערר את הסכמי השכירות ביחס למקומות החנייה ומכאן שנטלה סיכון שלא יהיה בידה להרים את הנטל המוטל עליה להוכיח טענתה שניתן יהיה לפטור אותה מארנונה ביחס לחלקים משטחי החניון.

מכל האמור לעיל נדחה חלק הערר הנוגע לבקשה לפטור את העוררת מחיוב בשטחי מעבר ותמרון ביחס לנכס 2000254664.

נכס מס' 2000254784 (שטח מחסנים של 3,214 מ"ר בחניון) –

העוררת טוענת כי המצהיר מטעמה הצהיר כי מדובר בשטחי מחסנים המצויים בחניון ואשר כל ייעודם לשרת את החניון וכי עדותו זו לא הוזמה במסגרת החקירה הנגדית.

לאחר שעיינו בתצהיר העוררת בתשובת מנהל הארנונה ובראיות שהוצגו לנו לא מצאנו ראיות התומכות בעדותו של עד העוררת. הטענה כי המחסנים משרתים את החניון נטענה כטענה כללית ובלתי מפורטת. סיווג נכס נעשה בהתאם לפעילות או השימוש בו, אין די בכך שעד העוררת טוען כי המחסנים משמשים את החניון, יש להוכיח טענה זו בראיות נוספות.

גם העוררת אינה טוענת כי בשטחי המחסנים חונות מכוניות. אלא שהעוררת לא הסבירה מה הקשר בין שטחי האחסון אשר אין חולק כי מדובר בשימוש בהם למחסנים לבין החניון.

אין די בכך ששטח נכס נמצא בסמיכות לשטח אחר שסיווגו בארנונה יביא להפחתה בשיעור הארנונה בו הוא יחויב בכדי ליצור בין שני החלקים קשר מהותי.

זהו בדיוק המקרה בו יש לחלק את הנכס למספר חלקים בהם נעשה שימוש שונה ולסווג כל חלק בהתאם לשימוש בו.

לא הוכח כאמור שהמחסנים שאת סיווגם מבקשת העוררת לשנות משמשים את החניון.

לאור האמור לעיל נדחה הערר ככל שהוא מתייחס לטענת העוררת כי יש לסווג שטח של 3,214 מ"ר מחסנים בחניון בסיווג "חניון בתשלום" בשל העובדה שהמחסנים משרתים את החניון.

נכס 20002544799 (אשר אוחד לנכס 2000254784) – טענה זו נזנחה ככל הנראה על ידי העוררת אשר לא התייחסה לכך בסיכומיה .

נכס 20002544984 – לגבי נכס זה ביקשה העוררת פטור לפי סעיף 330 לפקודה. לחלופין עתרה העוררת לפטור שטח זה מארנונה בהיותו שטחי מעברים למספר מחזיקים בקומה. לחלופי חילופין ביקשה העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעוד הנכס שכן מדובר בנכס ריק.

בסיכומיה טוענה העוררת כי הוכח כי מצב הנכס ירוד והוא אינו ראוי לשימוש. היא הפנתה לעדותו של המצהיר מטעם העוררת שהעיד כי השטח אינו מחובר לתשתיות והפנתה לתמונות הנכס מהן עולה לטענתה כי הוא ללא טיח ובמצב של מעטפת. היא שבה על טענתה החלופית כי מדובר בשטחי מעבר משותפים למספר מחזיקים, אלא שטענה זו נטענה בעלמא מבלי שהעוררת מפנה לרשימת המחזיקים או לדיווח למשיב על המחזיקים בשטחים הסמוכים.

צודק המשיב כי טענתה החלופית של העוררת לפיה מדובר בנכס ריק אשר יש לסווגו בסיווג תעשייה הזול ביותר על פי הייעוד התכנוני אינה עולה בקנה אחד עם הטענה הקודמת לפיה מדובר בשטחים המשמשים שטחי מעבר למספר מחזיקים שכן ממה נפשך – אילו אכן מדובר בשטחי מעבר אין מדובר בשטחים ריקים.

בכתב התשובה לערר התייחס המשיב לטענות העוררת בעניין נכס זה לרבות הטענה כי יש לפטור שטח של 10 מ"ר מסך השטחים בהיותו "פיר".

הצדדים הותירו אותנו תוהים באשר לשטח נכס זה ונדמה כי אף הצדדים עצמם לא בדיוק יודעים על איזה שטח מדובר, האם מדובר על נכס ששטחו רק 64 מ"ר או יותר.

עיון בתצהיר העוררת או בסיכומיה אינו מבהיר את הטעון הבהרה. העוררת לא הניחה תשתית ראייתית לטענותיה בעניין מצבו של הנכס פרט לשתי תמונות שאינן מבססות את זכותה לפטור במקרה זה. גם טענתה בעניין הפיר לא זכתה לגיבוי ראייתי פרט לאזכור בתצהירו של העד מטעמה.

לאור הנתונים שהובאו בפנינו עלינו לקבוע כי לא הוכחה טענת העוררת כי מדובר בשטחי מעבר המשותפים למספר מחזיקים שכן לא הוצגו לנו כל ראיות ביחס למחזיקים המחזיקים במשותף בשטחים אלה.

מוטב לה לעוררת לא לטעון טענות חלופיות בעלמא שכן טענה זו מבטלת למעשה את דרישתה לראות בנכס זה נכס ריק. הדברים יפים גם ביחס לטענות שנטענו בעלמא ביחס לשטח הפיר ושטחי הממ"קים.

הננו דוחים את הערר של העוררת בעניין נכס זה בהעדר ראיות אולם שמורה לה לעוררת הזכות לפנות למשיב במידה והנכס אכן ריק ולהניח ראיות ביחס למצבו של הנכס כנכס ריק וביחס לייעודו של הנכס על פי התב"ע או ההיתר תוך הצגת ראיות מתאימות.

נכס 2000254789 – גם לגבי נכס זה ביקשה העוררת פטור לפי סעיף 330 לפקודה. לחלופין מבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעוד הנכס שכן מדובר בנכס ריק לחלופי חילופין יש לאחדו עם נכס 4784 ולסווגו בסיווג מחסנים.

טענת העוררת מתבססת על כך שעד אכלוס הקומות שנוספו למבנה העיקרי עמד נכס זה ריק וברמת מעטפת.

העוררת מבקשת כי ועדת הערר תסתמך בהחלטתה על החלטה קודמת של ועדת ערר שקבעה כי לנכס זה יינתן פטור עד לסוף שנת 2008. למעלה מן הצורך נציין כי החלטת ועדת הערר עליה מבקשת העוררת שנתבסס ניתנה בשנת 2008 והיא נוקבת בתאריך ספציפי לגבי מתייחסת החלטתה. החלטת ועדת הערר משנת 2008 אינה מחייבת את ועדת הערר בבואה לדון בשנת המס 2015 במיוחד בשעה שהעוררת בעצמה מסכימה כי חלו שינויים בנכס העיקרי ובכלל מאז.

טענת העוררת כי מדובר בחלק משטח משותף נטענה לראשונה בסיכומיה, אין לכך זכר בהשגתה.
עד המשיב נשאל לגבי שטח זה בחקירתו והפנה למוצג מ/1 והשיב כי החלק המסומן בצהוב במ/1 מוחזק על יד משרד החינוך ובחלקו לובי של הבניין.
ברור כי עדות זו עומדת בסתירה לבקשת העוררת לקבוע כי נכס זה צריך לקבל פטור מארנונה בשל העובדה שאינו ראוי לשימוש.
העוררת לא הניחה כל תשתית לתמיכה בטענותיה בעניין זה, לא ביחס לטענתה העיקרית ולא ביחס לטענות החלופיות.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לנכס 2000254789

נכס 2000254944 –

לגבי נכס זה ביקשה העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעוד הנכס שכן מדובר בנכס ריק. לחילופי חילופין יש לאחדו עם נכס 4784 ולסווגו בסיווג מחסנים.
עד המשיב אישר בחקירתו הנגדית כי בביקורתו מצא שהנכס ריק מכל חפץ ואדם.
המשיב אינו מתכחש לכך אלא שהוא טוען כי העוררת לא הוכיחה את הבסיס לטענתה כי יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה שכן היה עליה להציג (לשיטת המשיב) את היתר הבנייה של הנכס.
כבר אמרנו את דעתנו על עמדתו זו של המשיב אשר אינה מתיישבת עם הפסיקה המנחה בנושא מקור הסמכות לחיוב שטח ריק בחיוב הנמוך האפשרי בהתאם ליעודו התכנוני.
ואומנם, העוררת לא הניחה תשתית עובדתית מספקת בעניין זה.
חסד נעשה עם העוררת ונאפשר לה להגיש בתוך 14 יום מקבלת החלטה זו את התשתית הראייתית והנימוקים המשפטיים אשר תומכים בטענתה לפיה מאחר ומדובר בנכס ריק יש לסווגו בחיוב תעשייה.

נימוקי העוררת לא יעלו בהיקפם על עמוד אחד.

זכות תגובה למשיב בהיקף של עמוד אחד ובתום 14 יום מקבלת התיחסות העוררת.

התיק יובא למתן החלטה בעניין זה בלבד עם קבלת סיכומי המשיב.

סוף דבר – פרט לדחיית ההחלטה הסופית בעניין נכס 2000254944, כאמור, נדחים יתר סעיפי הערר כמפורט לעיל (למעט השטח המסומן ורוד בתרשים נכס 2000254664 בדוח ממצאי הביקורת בתרשים A).

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪ וזאת בשים לב לתוצאות ההליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' ערר: 140016417

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: זיואל השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה הוגש ביחס לדחיית השגה הנוגעת לממ"ק בשטח של 24 מ"ר אותו ביקשה העוררת להפחית מחיוביה בנכס ברחוב הברזל 21 תל אביב וזאת לתקופה שבין 1.6.2012-18.9.2016.

העוררת טוענת כי שטח הממ"ק הושכר יחד עם שטחים אחרים בקומה לחברת אולטרה מדיקל מרכז בריאות השד בע"מ וכי רישום אולטרה מדיקל כמחזיק בוצע בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר מס' 140007840 ולאחר שהחלטת ועדת הערר הועמדה למבחן בערעור מנהלי שהוגש על ידי המשיב וכי בסופו של יום ועל פי החלטת בית המשפט בעמ"נ 13-11-27220 הופחתו השטחים המשותפים בקומה מחיוביה של העוררת.

פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים הנ"ל ניתן ביום 22.3.2015.

העוררת טוענת כי רק לאחרונה "בעקבות מכתבו של המשיב מיום 28.9.16 המודיע על שינויים בשטח המחויב בחשבון...בצידוף תשריטים התבהר לה לראשונה כי שטח הממ"ק המושכר לאולטרה מדיקל במסגרת הסכם השכירות לא הועבר אליה מהעוררת כמצוות הוועדה ובית המשפט..."

המשיב דחה את פניית העוררת ככל שהיא מתייחסת לתקופה הקודמת למועד הפנייה. לטענת המשיב פסד דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים כמו גם החלטת הוועדה לא התייחסו לשטחים ספציפיים ועל כן כדין פעל המשיב עת התייחס להודעת העוררת בתוקף מהמועד שנמסרה לו.

בדיון המקדמי ביום 24.5.2017 שבו הצדדים על עמדותיהם והסכימו כי בנסיבות תיק זה אין צורך בשמיעת ראיות.

הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם ומכאן החלטתנו.

למעשה אין מחלוקת בין הצדדים ביחס להודעת העוררת מיום 19.9.2016 וממועד זה ואילך עודכן השטח המוחזק על ידי אולטרה מדיקל מרכז בריאות השד בע"מ מ 150.53 מ"ר ל 174.53 מ"ר.

המשיב טוען כי פעל בעבר על פי החלטת ועדת הערר וכי הודעת עדכון כאמור נשלחה עוד בשנת 2012 בהתאם לדוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס.

המשיב מפנה לפער בין שטח הממ"ק כפי המופיע בהודעת העוררת הנוכחית משנת 2016 לעומת חוזה השכירות אליו מפנה העוררת מיום 4.3.12 שם מצוין כי הממ"ק בשטח 48 מ"ר ומפנה לכך שיכול ואין מדובר כלל וכלל באותו הממ"ק.

עיינו בהחלטת ועדת הערר מיום 30.9.13, בהסכם השכירות ובהחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 27220-11-13 אשר ביטלה את החלטת ועדת הערר אך הותירה את תוצאות ההחלטה בעינן.

למעלה מן הצורך נציין כי החלטת ועדת הערר ו/או החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים אינן מתייחסות לשטח הנכס נשוא המחלוקת אלא באופן כללי להודעת העוררת ביחס ל"מושכר".

מכאן שאת החלטת ועדת הערר הנ"ל כמו גם את פסק הדין בעמ"נ 27220-11-13 יש לפרש על מנת ליישמו.

אין חולק כי מלאכה זו אינה מסורה לוועדת הערר בהרכבה הנוכחי במסגרת סמכויותיה.

בפנינו טענת "אינני מחזיק" המתייחסת לתקופה שקדמה להודעת העוררת משנת 2016 ואשר הבסיס לה למעשה "אי ציות" של המשיב כטענת העוררת להוראות פסק הדין בעמ"נ 27222-11-13.

לו צודקת העוררת הרי שהמקום לברר את טענותיה אלה אינו בפני ועדת הערר ואילו טועה העוררת הרי שאין במקרה זה בסמכותה של ועדת הערר לדון בטענת איני מחזיק ככל שהיא חלה ביחס לשנות מס שקדמו להשגתה, כאשר ממילא העוררת לא הציגה ראיות התומכות ומבססות טענה זו מלבד החלטות ועדת הערר ובית המשפט.

מבלי שנקבע מסמרות בעניין טענתה המשפטית של העוררת ביחס ליישום פסק הדין הנ"ל ו/או החלטת ועדת הערר הרי שאין מנוס מדחיית הערר מהסיבות המפורטות לעיל.

לגבי שנת המס 2016 אין למעשה ויכוח בין הצדדים אולם לוועדת הערר לא הוצגו ראיות שיאפשרו לה לקבוע מה שטח הנכס (האם מדובר ב-24 מ"ר או ב-48 מ"ר) או לשנות את החלטת המשיב להחיל את השינוי מתחילת השנה ולא ממועד ההודעה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: בקאל עזרא

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה 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.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביחס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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

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

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

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

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

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 25.06.2017.

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

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

חוזה המכר מיום 1.2.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 30.4.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית דרישות תשלום והתכתבות עם העורר.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך חודש יולי שנת 1999. (ראה הודעה שהוגשה מטעם המשיב ביום 30.7.2017).

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא

הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: רם גבאי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

מחצית הנכס נשוא הערר סווגה עד ליום 31.12.2015 בסיווג "תעשייה ומלאכה" כתוצאה מהליך קודם שהתברר בפני ועדת הערר ונסתיים בהסכם פשרה.

ביום 1.1.2016 שינה המשיב את סיווג הנכס כולו לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"

העורר טוען כי הנכס כולו משמש כמעבדה לתיקון ציוד תאורה והגברה ועל כן יש לסווג את הנכס כולו בסיווג תעשייה ומלאכה.

בתשובתו להשגת העורר ציין המשיב כי מביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הפעילות בנכס הינה לחברה המספקת שירותי תיקונים, פעילות שלא ניתן לסווג בסיווג תעשייה ומלאכה.

בכתב התשובה הוסיף המשיב וטען כי בנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית ואף הפנה לפסק הדין בעניין אליהו ז'הר כבסיס התומך בהחלטת המשיב שלא לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

התיק נקבע לשמיעת הוכחות והצדדים הביאו את ראיותיהם בדרך של הגשת תצהירי עדות ראשית.

העורר בעצמו העיד כי הנכס משמש מעבדה לתיקון ציוד הגברה ותאורה המשמש לאירועים, מועדונים, הפקות תיאטרון וכיו"ב. הוא תיאר את כלי המלאכה בהם נעשה שימוש והצהיר כי **"עבודת התיקון המבוצעת בנכס הנה עבודת כפיים הדורשת ידע מקצועי ויסודי בחשמל ואלקטרוניקה."**

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אפי בסנו אשר ערך ביום 30.3.16 ביקורת בנכס.

בחקירתו הנגדית הסביר העורר כי בנכס לא מתבצעת עבודת התקנה של מערכות הגברה ותיאורה אלא קבלת מגוון ציוד לצורך ביצוע תיקונים בו. הוא השיב כי במסגרת התיקונים, כפי שציין בתצהירו, הוא גם מוכר כבלים כאשר ההכנסות ממכירת הכבלים אינן עולות על 2-3% מסך הכנסותיו.

ב"כ העורר ויתר על חקירת עד המשיב.

דוח ממצאי הביקורת מיום 30.3.2016 מתאר:

"נראו במקום דלפק קבלה, עמדות עבודה, כבלים, מקדח שולחני, משחזת שולחנית, כלי עבודה, אביזרים ומערכות של הגברה ותאורה, בודק מתח וכלי עבודה"

הנה כי כן, אין ממש מחלוקת עובדתית בין המשיב לעורר ביחס לפעילות המתבצעת בנכס.

מדובר במעבדה בה מתבצעים תיקונים באמצעות כלי העבודה המתוארים בדוח ממצאי הביקורת כאשר אין במקום מכירה של מערכות הגברה או תאורה והמכירה היחידה מתייחסת לכבלים ומהווה חלק זניח בפעילות בנכס.

המשיב שב בסיכומיו על עמדתו לפיה אין מדובר בפעילות שיש לסווגה בסיווג תעשייה ומלאכה שכן הוכח שבנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית וכי בכרטיס הביקור של הנכס מצוין שבנכס יש פעילות שירות ומכירה. אין להקל ראש בדרך בה מציג העורר את הפעילות בנכס ובהעדר ראיות אחרות (שלטענת המשיב נכשל העורר בהצגתן) יש להתרשם מכרטיס הביקור והמצוין בו.

לטענת המשיב המרכיב הסוציאלי, כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון בפרשת מישל מרסייה, אינו קיים במקרה זה שכן אין מעבדה זו משמשת כמספרה או מתפרה.

עוד מפנה המשיב לפסק הדין בעניין אליהו זהר.

שורה תחתונה טוען המשיב כי אין מדובר ב"בית מלאכה קלאסי" המשרת את השכונה הקרובה.

ב"כ העורר מתקומם על כך שהמשיב עוסק בשאלה האם בנכס מתבצעת פעילות ייצורית בשעה שהסיווג המתבקש מתייחס לבית מלאכה. בשל כך גם מטעה המשיב את מפנה הוא לפרק בפסק הדין בעניין אליהו זהר העוסק בפעילות ייצורית ולא בעסק המהווה בית מלאכה.

ב"כ העורר טוען כי המשיב משמיט קריטריונים אחרים שנפסק בפסיקה להכרה בעסק כבית מלאכה ומפנה רק לשיקול הסוציאלי.

בסה"כ מפנה העורר לכך שהמשיב מתעלם מהשימוש בפועל בנכס שכן מהשימוש עולה כי מדובר בבית מלאכה.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, התרשמנו מעדות העורר, עיינו בדוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס וקראנו את סיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל, אין אנו מקבלים את קביעת המשיב כי העורר נכשל בהבאת ראיותיו ועל כן יש להסתמך על אותו כרטיס ביקור כראייה לפעילות שיווקית בנכס. העורר לא נכשל בהבאת ראיות, הוא הניח במסגרת תצהירו בסיס ראיתי לפעילות בנכס אשר יחד עם דוח ממצאי הביקורת נותן תמונה עובדתית בהירה:

מסכימים אנו עם העורר כי ראשית לכול, לפני עיון בפרסומים ו/או בפסקי דין יש לבדוק מה הוא השימוש בפועל בנכס ועל כך אין הצדדים חולקים.

העורר עוסק במלאכת כפיים, הוא מתקן מערכות הגברה ותיאורה באמצעות כלי העבודה והמכשירים המתוארים בדוח ממצאי הביקורת של המשיב.

גרסת העורר ביחס לכיתוב בכרטיס הביקור הישן אמינה ולא נסתרה.

לא מצאנו קצה קציה של ראיה כי בנכס נעשית פעילות מכירה ו/או שיווק וחבל שהמשיב נתפס בעניין זה כמוצא שלל רב.

אמרנו במספר החלטות קודמות כי אין די בתוכן שיווקי באתר אינטרנט או כרטיסי ביקור בכדי לסתור ממצאים פוזיטיביים העולים מדוח ממצאי הביקורת.

אין אנו מקבלים את עמדת המשיב לפיה פסק הדין בעניין אליהו זהר קובע כי שימוש כדוגמת השימוש שנעשה בנכס שבפנינו לא יסווג בסיווג מלאכה.

בפסק הדין בעניין אליהו זהר קובע בית המשפט כך:

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

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

המשיב בחר חלק מאד מסוים בפסק הדין בעניין אליהו זהר, בדברי כבוד השופט רובינשטיין בשולי פסק הדין ומנסה להיבנות מכך ולטעון כי מקום בו לא התקיימה התכלית הסוציאלית של בית המלאכה אין לסווגו בסיווג בית מלאכה. כך לשיטת המשיב מקום שהוכח כי בית המלאכה אינו מספק שירותי תיקונים לשכונה הקרובה לו אלא לאולמות, תיאטראות או מועדונים כפי שבמקרה שלנו אין לסווגו בסיווג מלאכה.

נביא ת דברי כבוד השופט רובינשטיין עליהם מבסס המשיב את עמדתו:

"...אוסף, כי תכליות אפשריות להקלה בארנונה לבעלי מלאכה הוזכרו כבר מ'4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (2010). בחינה של תכליות אלה - שבתקפותן בחלקן הטלתי ספק בעניין מרסייה - בנדון דידן מובילה למסקנה, שאליה הגיע חברי, כי אף מאותם טעמים דשם יש לסווג מכבסות מסוג זו בה עסקינן כ"מלאכה". צוינו שלוש תכליות; הראשונה, הרצון לתמרץ פעילות לעידוד התעסוקה ולשיפור הכלכלה; השנייה, הקלה על בתי מלאכה הזקוקים לשטח רב לצורך הצבת מיכון (פסקאות כ"ז-כ"ח); והשלישית, תכלית הנושאת טעם סוציאלי של "שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס", יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות נחוץ אשר רצוי שיהא נגיש (פסקה כ"ט)..."

הנה כי כן התכלית הנושאת טעם סוציאלי היא רק אחת מהתכליות. אין ספק כי העסק שבפנינו עומד בשאר התכליות. באשר לטעם הסוציאלי, מי אנו שנקבע כי תיקון ציוד הגברה ותיאורה אינו נחוץ לקיומם המסורתי של בעלי מלאכה בתחום ועומד בסתירה לרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס...

נדמה לנו כי במקרה נשוא הערר שבפנינו התעלם המשיב מדוח ממצאי הביקורת שלו עצמו ובאופן כמעט אוטומטי ביטל את הסיווג שהוסכם בין הצדדים תוך שהוא מסתמך על כרטיס ביקור ישן שכלל הנראה כבר לא היה בתוקף עת הגיעו הצדדים להסדר הפשרה הקודם ביניהם.

מהממצאים שהובאו בפנינו לא מצאנו כי יש להורות על חלוקת הסיווג שכן התרשמנו כי עיקר הפעילות בנכס הינה בבית מלאכה.

בהתאם להסכמה בין הצדדים יחולו תוצאות ערר זה על שנות המס 2016-2017.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017.

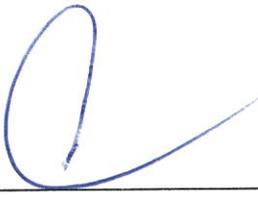
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבה: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: סוזאן אלוש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה 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.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

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

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר מסמך ללא כותרת הכולל דיווח כלשהו שהתקבל אצל המשיב ביחס למחזיק בנכס (נספח ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

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

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ומכתבים בין התמח"ת לבין ב"כ העוררת.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

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

"...העוררת מעולם לא קיבלה מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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

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

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

חוזה ניהול/מכר מיום 16.1.92.

עוד הציגה התחנה המרכזית את המכתב הקורא לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה בחנות וכן מכתבי דרישת תשלום.

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

נצטט מכתב התשובה:

"העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העוררים כמחזיקים בנכס..."

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העוררת 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 לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות "ההודעה" שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררת לא החזיקה בנכס.

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

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

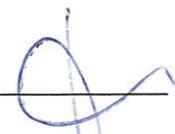
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררת לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: שהרבני יחזקאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה 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.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ב' לכתב התשובה וראה גם הודעת המשיב מיום 31.7.17) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

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

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

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

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

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 19.07.2017.

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

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

חוזה המכר מיום 9.1.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 9.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית דרישות תשלום והתכתבות עם העורר.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך חודש יולי שנת 1999. **(ראה הודעה שהוגשה מטעם המשיב ביום 31.7.2017).**

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא

הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זנזורי אסתר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה 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.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

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

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

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

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודות חיוב עבור השתתפות בהוצאות ומכתבים בין התמח"ת לבין ב"כ העוררת.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

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

"...העוררת מעולם לא קיבלה מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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

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

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

חוזה המכר מיום 13.4.93 שהחליף הסכם קודם שנחתם עם זנזורי מאיר ביום 27.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית מכתבי דרישה לתשלום דמי ניהול והשתתפות בהוצאות.

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

נצטט מכתב התשובה:

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

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העוררת 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 לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררת לא החזיקה בנכס.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017

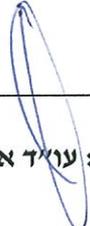
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה בתשרי תשעח
25.09.2017
מספר ערר : 140016480 / 11: 40
מספר ועדה : 11593

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לבטון אבירם תעודת זהות 053533279
חשבון לקוח: 10580473
מספר חוזה: 446287
כתובת הנכס: הנביאים 11

- ד ג נ -

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

נוכחים:

העורר/ת: לבטון אבירם

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

פרוטוקול

העורר: לאחר שהוועדה הסבירה לי את בעיית סמכותה לדון בשומות חלוטות מן העבר ו/או בתביעת השבה ותוך שאני שומר על כל זכויותיו ולא מוותר על איזו מטענותיי, אני אבקש למשוך את הערר.

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.09.2017.

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 טל גדי

חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: רונית וסרמן

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

העורר: לאויס גנדלר ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בנכס המוחזק על ידי העוררים ברחוב ריינס 5 בתל אביב, נכס שזכה בהנחת נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מדי פעם בפעם וזאת עד ליום 31.10.2016.

ביום 27.6.2017 בעת הדיון המקדמי הסביר ב"כ העוררים כי המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה המתחילה ביום 1.11.16 עד ל- 2.4.17 הוא המועד בו חובר הבניין נשוא הערר לרשת החשמל.

מנהל הארנונה דחה את הבקשה להאריך את תקופת הפטור גם לתקופה שבמחלוקת בטענה כי מביקורת שנערכה בנכסים עולה כי העבודות במקום הסתיימו וכי הנכס אינו עומד במצבו הנוכחי בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות.

העוררים עמדו על עמדתם לפיה הנכס שהיה ראוי לשימוש בתקופה שבמחלוקת למעט החיבור לחשמל, עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות שכן אי החיבור לחשמל הופך אותו לנכס שלא ניתן לעשות בו שימוש.

ביום 27.6.2017 בעת הדיון המקדמי הודיעו הצדדים כי יסכמו את טענותיהם בכתב ללא צורך בשמיעת ראיות.

המשיב שב בכתב התשובה על עמדתו בעניין החלת סעיף 330 לפקודה על הנכס נשוא ערר זה וקבע כי נמצא בביקורת שנערכה בנכס כי "הנכס במצב פיזי עובדתי תקין לגמרי".

המשיב צירף לכתב התשובה את דוח ממצאי הביקורת מיום 16.1.2017 ממנו עולה כי אכן עבודות השיפוץ בבניין הסתיימו אך הבניין לא מחובר לחשמל בשל היתר חפירה בשטח ציבורי אותו ביקשה חברת החשמל על מנת להעביר כבל תת קרקעי. הבניין מחובר לחשמל זמני לצורך עבודות באתר הבנייה.

העוררים צירפו לכתב הערר ולסיכום טענותיהם את השתלשלות הדברים שהביאה לעיכוב באכלוס הדירות, להתנהלות בינם לבין חברת החשמל ולעיכוב שנוצר, מסיבות שאינן תלויות בעוררים, בחיבור הבניין לחשמל.

אין כאמור מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

המחלוקת נוגעת לשאלה האם נכס שעבודות השיפוץ בו הסתיימו ואין חולק כי הוא ראוי לשימוש אך לא חובר לרשת החשמל זכאי ליהנות מפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. לא זו אף זו, אפשר להרחיב את גדר השאלה ולציין כי המחלוקת מתייחסת לנכס שזכה לפטור על פי סעיף 330, אשר הוארך מדי פעם לפעם ותוקפו לא הוארך על אף שהדירות נשוא השיפוץ לא נמסרו לבעליהן.

העוררים מפנים בסיכומיהם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין המגרש המוצלח אך לא מצביעים מפורשות על הוראות פסק הדין הרלבנטיות למחלוקת נשוא הערר שבפנינו.

כאמור על פי בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק כאשר אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמור בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור ובהתייחס לדוח ממצאי הביקורת ולטענת העוררת ביחס לאי חיבורו של הנכס לחשמל, "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

בית המשפט בהחלטתו בעניין המגרש המוצלח נדרש לסוגיה דומה לענייננו וקבע:

"...הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בניין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בניין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בניין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה" (עע"ם 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, פסקה 9 (טרם פורסם, 17.7.2006)). על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח ייחנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין. "

גם לשיטתם של העוררים, במקרה שבפנינו יכולים היו העוררים לעשות שימוש בדירותיהם לאחסנה עוד טרם חוברו הדירות לחשמל אך אפשר להבין לליבם של העוררים שכן היתר הבנייה החל על הבניין הינו למגורים ואין חולק כי לא ניתן היה לעשות שימוש בבניין למגורים בטרם חובר הבניין לחשמל.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם דברי בית המשפט כאמור לעיל כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מתד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

המחוקק אומנם צפה מצבים דוגמת המקרה שבפנינו בכל הקשור לבנייה חדשה אך לא במקרה כמו המקרה דן בו מדובר בשיפוץ בניין קיים ולא בבנייה חדשה.

עיון בפניית העוררים מיום 30.11.2016 לחברת החשמל מלמד כי גם העוררים עצמם מודעים לכך שעיקר עבודות הבנייה בבניין, על פי היתר הבנייה, התייחסו לדירת הפנטהאוז, דירת הקרקע ושימור השטחים המשותפים ואילו יתר 13 הדירות אינן קשורות להיתר הבנייה והינן דירות קיימות אשר פונו בחלקן לטובת עבודות הבנייה והשימור.

עוד עולה מהפנייה כי הבניין צריך היה להיות מחובר לרשת החשמל ביום 16.11.2016 או אז התגלתה הבעיה או התקלה שמנעה חיבורו לחשמל.

אנו קובעים על סמך הראיות שהוצגו בתיק על ידי הצדדים כי על אף שמדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש ועל אף שלא חובר לחשמל מהסיבות שפורטו לעיל אין הוא מגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

בהתאם לפסיקה הנוהגת - אובייקטיבית, הוא אינו הרוס במידה כזו שלא ניתן לאכלסו ולו הייתה מוסדרת שאלת היתר החפירה בהתאם לדרישת חברת החשמל ניתן היה לחברו לרשת החשמל.

יחד עם זאת התרשמנו כי מצבו של הנכס, כפי שנמצא על ידי מנהל הארנונה, כנכס שאינו ראוי לשימוש עד ליום 31.10.16 היה כך, באותו המצב, עד ליום 16.11.2016 עת היה אמור להיות מחובר לרשת החשמל ועל כן נכון יהיה להאריך את תוקף הפטור על פי סעיף 330 לפקודה עד ליום 16.11.2016.

מכל האמור לעיל דין הערר בעניין פטור מארנונה על פי סעיף 330 להידחות למעט הארכת תקופת הפטור עד ליום 16.11.2016.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 25.9.2017.



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: שמעון שמטוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה 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

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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

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

התחנה המרכזית החדשה לא הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה כך שלא כבמקרים רבים אחרים לא היה בפני הועדה במקרה זה את חוזה המכר או תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות או דרישה לתשלום דמי ניהול או מסמכים דומים אחרים.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"מדובר בחנות ריקה שאינה ראויה לשימוש...יובהר כי מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ואין אליה גישה כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה

"...העורר אינו המחזיק בחנות, לא כבעלים ולא כשוכר ולא בכל אופן אחר...."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים אולם בתיק זה, על אף ארכות שניתנו לו בחר שלא לעשות כך.

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

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

נצטט מכתב התשובה :

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

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף הצד השלישי בתיקים רבים אחרים שנדונו בפנינו (ולא בתיק זה) בין עוררים אחרים לבין התחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

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

בהעדר ראיות הסותרות את טענות העורר אנו מקבלים כעובדה את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017

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

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

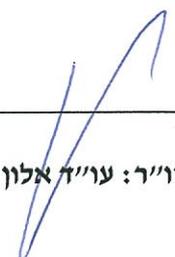


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: אבנר מנוצ'הרי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה 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.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

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

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

התחנה המרכזית החדשה לא הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה כך שלא כבמקרים רבים אחרים לא היה בפני הועדה במקרה זה את חוזה המכר או תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות או דרישה לתשלום דמי ניהול או מסמכים דומים אחרים .

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר בשם של המנוחים שלמה ויעקוב מנוציהרי :

"מדובר בחנות ריקה שאינה ראויה לשימוש החנות נמצאת במסדרון סגור ונעול על בריח ואין גישה אליה...."

"...העורר לא קיבל את המפתחות לחנות ואין כל גישה אליה ..התמח"ת היא בעלת השליטה בתחנה בכלל ובנכסים ודרכי הגישה אליהם בפרט . התמח"ת מחזיקה במכלול התחנה , מנהלת אותה ומתפעלת אותה מכאן שהזיקה הקרובה והמשמעותית ביותר לנכסים היא של התמח"ת."

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים אולם בתיק זה, על אף ארכות שניתנו לו בחר שלא לעשות כך.

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

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

נצטט מכתב התשובה :

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

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

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

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף הצד השלישי בתיקים רבים אחרים שנדונו בפנינו (ולא בתיק זה) בין עוררים אחרים לבין התחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

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

בהעדר ראיות הסותרות את טענות העורר אנו מקבלים כעובדה את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות גישה.

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

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

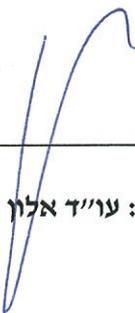
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.9.2017

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

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

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

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך

העורר: רמת קרת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. ענייניו של הערר דנן הינו נכסים הנמצאים ברחוב אבן גבירול 30 בתל אביב יפו, הידועים בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000249302 ונכס מספר 2000249622 בשטח כולל של כ- 1,375 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

תמצית טענות העוררת:

2. העוררת רכשה את הנכס, אשר שימש בעבר כאולם מופעים של להקת מחול מאופייין בתקרה גבוהה, על מנת לשנות את ייעודו ולהפכו לבניין משרדים. העוררת טוענת כי רכשה את הנכס במצב הרוס וללא יכולת לעשות בו שימוש.

3. השינויים שביצעה העוררת כוללים, תב"ע, הוספת זכויות בניה, שינוי ייעודו והכפלת שטחו של הנכס. ניוד הזכויות של הנכס באמצעות התב"ע הוביל לכך שהשטח גדל ל- 2,984 מ"ר לעומת שטח של 1,300 מ"ר.

4. ניוד הזכויות אפשרו לעוררת לבנות שתי קומות נוספות בתוך החלל הקיים. הנכס, ממועד רכישתו קיבל פטור לפי סעיף 330.

5. העוררת טוענת כי מינואר 2016, שעה שהחלה את הבניה בנכס (וכטענת המשיב "שיפוץ") הנכס חדל מלהיות "בניין", לקירותיו, רצפתו וגגו לא היה עוד ערך הואיל והנכס שינה את פניו.

6. העוררת טוענת כי הנכס נרכש במובן של רכישת מגרש, קרקע המיועדת לבניה. אין לנכס הקיים שום ערך ברכישה ובבניה אלא נהפוך הוא, הנכס מהווה מכשול עבור העוררת ואף ייקר את הבניה.

7. לא מדובר בשיפוץ שעה ששטח הנכס גדול מפי שניים בסיומו.

8. העוררת רכשה מעיריית תל אביב זכויות בניה בסכום של 3.5 מיליון ₪ ואין כל הגיון בהוצאת

ממון כה רב אם מדובר באותו מבנה בסיסי, לשיטת המשיב.

9. לחילופין מבקשת העוררת להעניק לנכס פטור לפי סעיף 79 לחוק התכנון והבניה.

תמצית טענות המשיב:

10. המשיב טוען כי לא מדובר בבניה חדשה אלא בשיפוץ של נכס בנוי וקיים ועל כן אף ניתן לנכס פטור בהתאם לסעיף 330 עד לתאריך 31.12.15.
11. כיוון שהפטור לפי התקופה הראשונה מוצה, חיוב הנכס נכנס כעת לתקופה השנייה בהתאם לסעיף 330(2).
12. לטענת המשיב אין מדובר בהריסה מוחלטת של הבניין אלא בשיפוץ של בניין קיים.
13. נטל ההוכחה מוטל על העוררת שכן אין מדובר בחיוב ראשוני של נכס בארנונה, אז נטל ההוכחה מוטל על המשיב להוכיח כי מדובר בנכס שבנייתו הושלמה. במקרה דנן, אין מדובר בחיוב ראשוני, אלא נכס שחויב לפני שהפך להיות מוחזק ע"י העוררת.
14. לאור ממצאי הביקורות מטעם חוקרי השומה ניתן לראות כי עסקינן במבנה קיים ולא בנכס שנהרס כליל.
15. לעניין טענת החלופית כי יש לפטור את הנכס לפי סעיף 79 לחוק התכנון והבניה טוען המשיב כי העורר לא נופל בגדרי הסעיף וכי הסעיף מתיר שיקול דעת לרשות ואין חובה לפטור את הנכס מתשלום.

דיון והכרעה

16. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
17. אנו מקבלים את טענת העוררת, כי בענייננו כל שנותר הוא שלד המבנה. הנכס, אשר שימש בעבר כאולם ארועים נותר בחיצוניותו בלבד.
18. ניתן ללמוד מתכנית מס' 507-0242388, סעיף 2.2 "עיקרי הוראות התכנית", כי מעטפת הנכס נותרה בעינה ולא נהרסה לאור אילוצי התכנית. לעניין זה ראו את האמור בתכנית להלן: "תוספת השטח במגרש המקבל (הנכס שבנדון- תוספת ש.ק.) תהיה ללא כל שינוי בקווי הבנין, בגובה או בחזיתות המבנה, הכל בהתאם למצב המאושר בתכניות הראשיות התקפות ובהיתרי הבניה המאושרים. תוספת השטח מיועדת באופן בלעדי לאולם התאטרון".
19. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג1992-, והתקנות שהותקנו על פיו קובע כדלקמן:

"כל מבנה, המצוי בתחום שיפוטה של רשות מקומית, הוא נשוא לחיוב בארנונה על ידה."

20. סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות, וסעיף 8 לחוק ההסדרים מתיר למועצת הרשות המקומית להטיל ארנונה כללית על בניין בתחום שיפוט הרשות המקומית.

בניין הוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות כדלקמן:

"כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו"

21. העוררת והמשיב לא תמכו טענותיהן בפסיקה. נציין כי לא נקבע מפורשות בפסיקה כיצד ניתן לקבוע מהו "בניין". בע"פ 223/66 בנימין תיק ג' היועמ"ש נקבע, כי על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בניין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות.

22. בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ סקר בית המשפט העליון את הפסיקה השונה, לעיתים סותרת, שניתנה בנושא זה.

23. " ... סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בנין" כ"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה...". הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרה זו. בבג"ץ 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה, פ"ד כג(2) 444, 446 (1969) (להלן: עניין פז) עמד השופט א' ויתקון, בדעת רוב, על שני מאפיינים אשר עשויים באופן טיפוסי לתאר "בנין": האחד – מתקן שאדם עשוי להיכנס ולהימצא בו, אם למגורים ואם לשימוש אחר; והשני – שהמתקן אינו אך "אביזר" למתקנים אחרים, שכשלעצמם לא מהווים "בנין". דעת המיעוט (מפי השופט י' זוסמן) סברה, לעומת זאת, כי אין מקום למבחן פונקציונאלי הבוחן את השאלה אם עשוי אדם להיכנס למבנה, אם לאו. לדידה, יש מקום לבחון, תחת זאת, את אפשרות ההנאה שהמחזיק יכול להפיק מן המבנה (שם, בעמ' 448). (ההדגשות אינן במקור - ש.ק.)

24. לאחר סקירת הפסיקה בעניין ובחינת הראיות כפי שהוצגו על ידי הצדדים, נוכחנו כי הנכס נהרס באופן כזה שאין לעוררת כל תועלת כלכלית ממנו ו/או הנאה, המעטפת של הנכס שנותרה, נותרה לאור אילוצים תכנוניים, שטח הנכס ומהותו שונו באופן קיצוני, שעה שנכס בשטח של כ- 1,300 מ"ר הפך לנכס, שונה בתכליתו, בשטח של כ- 3,000 מ"ר.

25. מצאנו כי בהפעלת "השכל הישר", אין לנו אלא לקבוע, כי הנכס, אינו מהווה בתקופת הבניה 'בנין' לצורכי ארנונה.

26. אנו לא מסכימים עם טענות המשיב כי עצם קיומן של ביקורות "נכס" מעיד על קיומו של נכס לצורך חיוב בארנונה. יש לבחון כל מקרה לגופו, עצם העובדה כי יש קירות וגג אין בהם כדי לקבוע מסמרות כי עסקינן בנכס. אף מהתמונות שהוצגו על ידי המשיב ניתן להבחין כי הנכס למעשה נצפה כאתר בניה, כיאה לבניה חדשה אשר מבוצעת בנכס.

27. גם העובדה שהעוררת ביקשה וקיבלה פטור מכוח סעיף 330, אין בה כדי לקבוע כי הנכס נותר נכס. אנו בוחנים את בקשת העוררת, לשנת 2016, בה בוצעה הבניה ובה, לטעמנו הנכס חדל מלהיות "נכס" לפי צו הארנונה.

אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.

יגן מולקרי ה 3333 היום 20/9/16

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

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

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

מס' ערר: 140016128

בפני ועדת הערר לעינייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך

העורר: דורון גיאת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב י.ל. פרץ 3, תל אביב יפו, והידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000097474 ח-ן לקוח 10662810 בשטח של כ- 105 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
2. ביום 17.5.2017 התקיים דיון בפני הוועדה, בו העלה המשיב טענה מקדמית לפיה ההשגה לשנת 2016 לא הוגשה במועד. הוועדה נתנה למשיב 14 ימים לבדוק האם הוא עומד על טענותיו המקדמיות בתיק זה.
3. ביום 29.5.2017 קבלנו את עמדת המשיב, לפיה, עומד הוא על טענותיו המקדמיות.
4. תיק זה נקבע לסיכומים בשאלה המקדמית. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

תמצית טיעוני העוררת

5. העוררת טוענת כי שגתה העיריה בפרשנות ההחלטה בעת"מ 1638-02-16 מחסני מוזיקה בע"מ מ' מנהל הארנונה בערית ת"א יפו (להלן: העתירה") שכן הודעת

- העיריה בעתירה הנ"ל כי "לפיכך, העיריה תסווג את אולפני הקלטות בסיווג "בתי מלאכה מפעלי תעשייה" לפי סעיף 3.3.1 לצו".
6. לפיכך, טוענת העוררת, לא יכולה להיות מחלוקת שמדובר בשינוי מכריע באקלים המשפטי המצדיק את הגשת ההשגה שהגיש העורר בעקבותיו.
7. אין מחלוקת שהעורר לא הגיש השגה לשנת המס 2017 אולם השגת העורר הוגשה באוקטובר 2016, הביקורת נערכה ב-27.10.2016, התשובה נשלחה ב-7.11.2016 והערר הוגש בדצמבר 2016. לא סביר לצפות מהעורר, שלא היה מיוצג אותה עת, לדעת כי עליו להגיש ערר לשנת המס 2017.
8. העוררת מבקשת כי הוועדה תעשה שימוש בסמכותה ותקבע כי הערר חל גם על שנת המס 2017.

תמצית טיעוני המשיב:

9. ההודעה שמסרה העיריה במסגרת העתירה אינה רלוונטית לערר דנן.
10. מכתב העורר מיום 10.10.2016 הוגש באיחור ניכר ואינו מהווה השגה.
11. נכס העוררת לא סווג בעבר כאולפן הקלטות וגם מטעם זה העתירה אינה רלוונטית שכן העתירה התייחסה רק לנכסים אשר הוכרו בעבר כ"אולפן הקלטות".
12. הערר דנן מתייחס לשנת המס 2016 בלבד ואין לראות בפניה שהוגשה באוקטובר 2016 ככזו המתייחסת גם לשנת המס 2017.
13. העוררת לא הצביעה על נסיבות חריגות או עניין מיוחד על פיהם יש לקבוע בסטיה מהדין.

דיון והכרעה:

14. לאחר שבתנו את התיק המונח בפנינו, כמו גם את הסיכומים שהוגשו על ידי הצדדים אנו קובעים כי העוררת לא הגישה השגה כדין לשנות המס 2016 ו-2017 ועל כן יש לדחות את הערר.
15. אין ספק כי העוררת פנתה למשיב חולף 90 הימים הקבועים בחוק.
16. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע כדלקמן:
- "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד..."

17. אין ספק גם כי העוררת לא הגישה השגה לשנת המס 2017.
18. העוררת, בסיכומיה, אף לא מתייחסת לאיחור בהגשת ההשגה לשנת המס 2016, מלבד העובדה כי יש שינוי באקלים המשפטי.
19. המשיב, בתגובתו מיום 29.5.2017 הבהיר בפנינו, והבהרה זו מקובלת עלינו, כי ההחלטה בעתירה נוגעת רק לנכסים אשר הוכרו בעבר כ"אולפן הקלטות". אין זה המקרה דנן.
20. בנוסף, היה על העוררת להגיש השגה לשנת המס 2017.
21. נציין כי לגופן של טענות, אף כי איננו נדרשים לכך שכן הערר נדחה, בחנו גם את טענות העורר בערר שהוגש מטעמו.
22. העורר לא התייחס לטענות המשיב, בגינן נדחתה בקשתו לשינוי סיווג הנכס.
23. המשיב טען כי בביקורת שבוצעה מטעמו נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאי הסעיף ופירוט העובדות בשטח כגון: מכירת מוצרים וכד'.
24. העוררת לא התייחסה בערר לטענות שעלו בביקורת המשיב וכן בתשובה למכתב מטעמו.
25. אכן לוועדה הסמכות להעניק הארכת מועד להגשת השגה אך הוועדה סבורה שאין זה המקרה בו עליה לעשות שימוש בזכותה זו.
- לענין זה ראו ב"מ 901/14 ויקטור עבוז נ' עיריית חיפה "...סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית..."
- מכל האמור לעיל, מצאנו כי אין בערר דנן סיבות המצדיקות חריגה מן הכללים ועל כן אנו דוחים את טענות העוררת.
- הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26/09/2017

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שפירא קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: 1. טחנות ישראליות בע"מ
2. מר נחום צורף.

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ביום 6.10.2016 בדיון המקדמי בפנינו, הסכימה באת כוח המשיב לוותר על טענותיה המקדמיות לעניין זהות העורר, כך שהתיק נקבע להגשת ראיות ושמיעת הערר לגופו של עניין, באופן שגם העוררת 1 תחשב כמחזיקה באותו חלק בנכס השנוי במחלוקת, קרי השטח של 156.37 מ"ר כמופיע בשרטוט המשיב שהוגש כחלק מתצהירו של חוקר השומה בתאריך 27.3.17 השטח של 182.61 מ"ר בצבע ירוק בשרטוט המשיב, המוחזק ע"י עורר 2 - אינו רלוונטי לערר זה. החל מיום 1.1.2017 העוררת 1 רשומה אצל המשיב כמחזיקה בנכס שבמחלוקת.

השאלה היחידה שיש להכריע בה נוגעת לשטח של 156.37 מ"ר האם סיווגה בסיווג 'מחסן' של תוצרת גמורה של שקי קמח היא נכונה, כקביעת המשיב בנספח א' לכתב התשובה לערר; או שיש לסווג שטח זה, כחלק בלתי נפרד משטח העוררת 1 בו עוסקת כמפעל לייצור קמח, שסווג כמפעל תעשייה- ועל כך אין עוררין בפנינו, ואינו הנושא במחלוקת.

הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב אלפסי 29 תל-אביב, רשום בספרי העירייה, על שם צורף נחום, ח-ן לקוח מס' 10333514 נכס מספר 2000312005 בשטח של 156.37 מ"ר, בסיווג "מחסן", כשטענת העוררים שיש לסווג בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", כפי שמסווג מפעלה של העוררת 1 בכתובת מפעלה הסמוך המצוי ברחוב רבנו חננאל 20 ת"א [נפנה לנספח ד' לתצהיר העוררת 1]. להלן: "הנכס".

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נעוצה בפרשנות לסיפא של סעיף 3.3.1 לצו הארנונה הקובע: "שטח מבנה בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה או את אותו מפעל תעשייה, יחויב אף הוא בתעריף זה".

טענת המשיב בקצרת האומר כי הנכס במחלוקת מצוי ברחוב אחר למפעלה של העוררת ומשכך אין להכפיפו בהתאם לסיפא בסעיף. העוררת טוענת כי בין הנכס נשוא המחלוקת לנכס המפעל [שאינו בערר זה] קיים קיר מפריד בלבד, שני הנכסים למרות השוני בכתובות כמבואר לקמן, הם

בשימוש העוררת לצורכי עיסוקה ומשרתים אותה לשימושה העיקרי שהוא בית מלאכה ותעשייה לייצור קמח.

עיקרי העובדות, טענות הצדדים, ודיון.

1. תצהיר העוררת 1 מטעמו של בעליה ומנהלה מר פולטורק, להלן: 'פולטורק', הוגש לוועדה ביום 14.3.2017.

2. תצהיר מטעם המשיב ע"י חוקר השומה מר דרור עיני, להלן: 'עיני', הוגש לוועדה ביום 27.3.2017.

3. בראשית הנימוקים יאמר כי לאחר עיון בתצהירי הצדדים, בעדויות ובסיכומים, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי את השטח שבמחלוקת יש לסווג כתעשייה, כפי שמסווג כל שטחה של העוררת, כמפורט בנספח 'ד' לתצהיר פולטורק.

4. הוכח בפנינו כי קיימת סמיכות בין הנכסים, שבפועל קיר אחד מפריד ביניהם, למרות שמצויים ברחובות שונים. נתנו אימון לאמור בתצהיר פולטורק בסעיפים 5 ו-6 לתצהירו.

5. בנוסף, תמיכה לעובדה הרלוונטית מצאנו בדו"ח הביקורת של עיני, הדו"ח השני, מיום 23.2.17 בו רשם במפורש: "החברה ממוקמת ברחוב אלפסי יצחק 25, 27 ואילו הנכס הנ"ל נמצא ברחוב אלפסי יצחק 29 הסמוך. לכאורה נראה שהנכס משמש לאחסנה של תוצרת גמורה של החברה."

6. עיון בסעיף 6 לתצהיר פולטורק, תרשים מפת טחנת הקמח והנכס מושא הערר, לא נסתר בפנינו. ההיפך, עיני בעצמו בדיון בפנינו מיום 29.6.17 מאשר כך: "אני מאשר את מה שכתבתי בממצאי הדו"ח שזה משמש את טחנת הקמח הסמוכה. בהתייחס לתמונה 97 מדובר בחזית הכניסה לנכס ורואים בצד שמאל את הקיר של טחנת הקמח. המרחק בין הנכס נשוא הערר לבין הטחנה עצמה הוא מספר מטרים בודדים. הכניסה לנכס הקיים היא דרך כניסה שונה. אין מעבר בין הטחנה לנכס. בהתייחס לתרשים של טחנת הקמח, סעיף 6 של התצהיר של פולטורק, אני מאשר שהחלקות של טחנת הקמח והנכס הן סמוכות ויש ביניהם קיר משותף".

7. מהחומר שהונח בפנינו, לרבות התצלומים בדו"ח עיני אנו קובעים כי הנכס נשוא הערר והנכס הראשי ששטחו מעל 7,000 מ"ר המשמש את הטחנה, סמוכים זה לזה.

8. לשיטתנו לא ניתן לייחס משמעות לשוניית שונה, מדבר המחוקק כמפורט בסעיף 3.3.1 לצו ולא לתת מכוח מבחן השכל הישר וההיגיון הבריא, כי שני הנכסים סמוכים ומשמשים את מטרתה העיקרית של העוררת בתחום התעשייה.

9. אין צורך להרחיב הדיבור על המשמעות של "הלך הטפל אחר העיקר" מקום שהייחס המתמטי בגודל השטח בין שני הנכסים פחות מ-2%.
10. מהתמונות שצורפו לדו"ח עיני [102, 103] ניתן להסיק כי השקים שם הם שקי קמח. חבל שהחוקר לא בדק את ממצאיו לפי התמונות, וטען כי לא ניתן לראות כי הם שקי קמח.
11. בכל אופן ניתן להסיק כי יש גם שקי קמח וגם שקים אחרים המשמשים חומרי גלם לתעשייה. נתנו אמון בעדות פולטורק שהעיד: "בהתייחס לביקורת מיום 22 לפברואר 2017, אני משיב שמאוחסנים גם חומרי גלם של שלוטן, אריזה של גלילי שרינק, חומרי גלם של חומר תפיחה וגם שקי קמח שזה תוצרת גמורה." בנוסף הצהיר: "אנחנו מתחייבים להכניס למחסן רק חומרי גלם".
12. לא שללנו את ההיגיון הכלכלי של העוררת בעצם רכישתו של הנכס, מאת הכט ישראל בחוזה מיום 15.12.13 אשר בו החזיק העורר 2 (בחלק הימני) נספח ז' לתצהיר פולטורק.
13. לעניות דעתנו, הטענות כמופיע בסיכומי ב"כ העוררת בסעיפים 4 עד 9, הוכחו בפנינו.
14. לא ייחסנו חשיבות לעובדה שדו"ח מטעם המשיב, שרשום בה תאריך בקשה 16.3.16 הוגש כנספח ו' לכתב הערר, ולא צורף לתצהיר עיני, מציין מאן דהוא בכתב יד כי השטח המדוד של 156.37 מ"ר נרשם "שונה הסיווג לסיווג מחסן שייך לטחנת הקמח".
15. לא הייתה מחלוקת כי השטח נשוא הערר משמש את העוררת 1 והשאלה היחידה היא סיווג אותו חלק.
16. יוער כי גם אם נפלה שגגה בדו"ח עיני מיום 23.2.17 כפי שצוטט לעיל וכפי שב"כ העוררת מציין בסיפא לסעיף 5 בסיכומיו ועסקינן במספרים עוקבים באותו רחוב (אלפסי); ויש לקבל כעובדה דווקא את טענת ב"כ המשיב כנטען בסיכומיה בסעיפים 6 ו-7 שמדובר בשני נכסים שונים נפרדים שאינם יחידת שטח אינטגרלי לטחנת הקמח ברחוב רבנו חננאל 20 – אנו בדעה כי הראיות הוכיחו לנו שהשימוש בפועל בנכס נשוא הערר, כולו בה לשרת את פעולות הייצור של העוררת בשטחה הגדול. מעבר לצורך נדגיש כי מפת השטח שצורפה בסעיף 6 לתצהיר פולטורק + עדות עיני, היא הנותנת כי נכס קטן בשטח שולי משרת את הנכס הגדול מפעלה של העורר, ואין מקום לסווגה שונה ובהתאם לרוח המתוקק בסיפא לסעיף 3.3.1 לצו.
17. הטיעון כמפורט בסעיף 15 לסיכומי העוררת והפנייה לנספח "יג" לתצהיר פולטורק, פס"ד בעמ"ן 7469-12-15 מקובל עלינו. יותר מכך, בעניינו קיימת גם 'צמידות גיאוגרפית' בין שני הנכסים, פרט לפונקציות התפעוליות הזהות שם, קרי בערעור נידף את גלרט בע"מ נ. עיריית חולון, ובעניינו כאן. ערים אנו להבדלי הנוסח בצו הארנונה של עיריית חולון לבין צו הארנונה של עיריית תל-אביב, ברם מהות התוספת שבנוסח לצו ת"א בסעיף 3.3.1 בסיפא, תואם למטרה. אין מדובר בשני נכסים הממוקמים בשני קצוות העיר שאז יש

לקבל ההבחנה כפי שדורשת ב"כ המשיב. אין אנו מקבלים את קביעת המשיב שמדובר בשטח נפרד לחלוטין כרשום בסעיפים 13 ו-16 לסיכומיה.

18. עיקר הדברים, אנו סבורים כי יש לסווג נכס בהתחשב בשימוש שנעשה בנכס בפועל. הוכח לנו כי השימוש בפועל בנכס נשוא הערר מטרתו לשרת את מפעלה של העוררת בייצור קמח וזאת בייחוד לאור הצהרתו של מר פולטורק כי הם מתחייבים להכניס למחסן רק חומרי גלם. נציין כי למשיב קיימת הזכות לבחון זאת מעת לעת.

19. מעבר לנדרש לא מצאנו כי המשיב הוכיח שהנכס נשוא הערר כפי שסווג על ידו עונה על 4 המבחנים הנדרשים לסיווג 'מחסן' בהתאם לנוסחו של הצו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, כפי שטען בכתב התשובה לערר בסעיפים 32-34.

סוף דבר

מכל המקובץ, אנו מקבלים את הערר. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 27 בספטמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: שירי שאול, שירי דוד

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

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

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
3. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין זכות רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
4. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש

האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

5. המשיב נסמך במכתבו מיום 12.9.2016 על אותה טענה והחל לחייב את העוררים בשיעור המזערי החל מיום 1.1.2015 [נפנה לנספח א' סעיף 4 למכתבו].

6. אין חולק 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].

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

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

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

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

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

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

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

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

12. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 3711 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בח-ן לקוח 10050086 נכס 2000134058 על שם העוררים.
- ב. התמח"ת לא הציגה בפנינו ראיות ומסמכים, כפי שאפשרנו לב"כ בהחלטות מיום 25.5.2017 ו- 3.8.2017.

13. אין חולק כי לא המשיב ולא התמח"ת הציגו בפנינו מסמך כדוגמת טופס 5 הנהוג אצל התמח"ת המאשר כי נמסרה החזקה בחנות לידי העוררים או מי מהם.

14. העדרם של מסמכים מאת התמח"ת ובמיוחד העדרו של אישור חתום ע"י העוררים המאשר כי קבלו את החזקה בחנות לידיהם, מחזקת את טענותיהם של העוררים בעדותם בפנינו, ואנו נותנים אמון בדבריהם.

15. כך נרשמו דברי שירי שאול בדיון יום 3.8.17: "החנות נשוא הערר בקומה שלישית שמספרה 3711. אנחנו חוזרים על טענותינו בכתב הערר ומדגישים כאמור בסעיף 25 כי לא קבלנו את החנות ולא חתמנו על טופס 5 או על כל מסמך אחר ולא עשינו מעולם שימוש בנכס. המתחם כולו סגור ומסוגר ונמצא בשליטת התמח"ת, צרפתי תמונות לערר. החנות שבערר נמצאת מעבר למחסום המצולם בתמונה. מעולם לא קבלנו מפתח."

16. מחזק את עדותו מר שירי דוד שטען כך: "אני מאשר את כל שאמר שאול, במיוחד מדגיש כי לא קבלנו את החנות, לא חתמנו על טופס 5 או כל מסמך אחר מעולם לא עשינו בה שימוש. אני אפילו לא יודע איפה החנות מאז שחסמו את המתחם."

17. על פי טענת המשיב כעולה מכתב תשובתו לערר, החזקה נרשמה על שם העוררים מכוח הודעה מחודש יולי 1999 מטעם התמח"ת, כפי שבוצע בתיקים השונים העוסקים באותו עניין. אין אנו

מקבלים כי מסמך זה מהווה ראייה שהחזקה אמנם נמסרה לעוררים וכי המשיב פעל כדין עת רשם אותם כמחזיקים בנכס ברישומיו.

18. מעדותם המשכנעת שלא נסתרה כלל וכלל, אנו מאמצים את טענות העוררים וקובעים כי החנות לא נמסרה לידיהם, החזקה והשימוש מעולם לא היו בשליטתם או בידיהם.

19. כאמור בהחלטתנו מיום 3.8.17 ששוגרה לידי ב"כ התמח"ת, אפשרנו לתמח"ת, על מנת למנוע כל ספק, להגיש חומר במידה ויש בידיהם כדי לסתור את דברי העוררים בפנינו.

20. לא הוצג כל חומר שיש בו כדי לשנות או לסתור את הנאמר בעדויות העוררים.

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

ניתן היום, **17 בספטמבר 2017**, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ויזר מרים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 15/8/17 שבא הוועדה ועיינה בהחלטתה כאשר עמדה בפנינו תגובת העוררת לסיכומי המשיב, אולם לאחר עיון בטענות שפורטו בתגובה לא מצאנו נימוק המשכנע אותנו לשנות מהחלטתנו מיום 7/8/17 ולפיכך הערר נדחה מהנימוקים המפורטים בהחלטת הוועדה מיום 7/8/17, כאשר המועד לבחינת זכות ערעור מטעם העוררת יחול ממועד קבלת החלטתנו הנוכחית.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28/9/17.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: מרים נוימן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו את ההסדר הדיוני אשר אומץ בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע. ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני הגישו בתיק שבפנינו העוררת והמשיב את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שהגישו.

העוררת הגישה כתב ערר במעמדה כיורשת המנוחים בתיה ומאיר סרדס ז"ל בו העלתה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססה את טענתה כי לא היא ולא היורשים האחרים התזיקו בנכס וכי לא קיבלו מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררת הפנתה בכתב הערר לכך שהמנוחים לא החזיקו מעולם בחנות, היא ממוקמת בחלק בקומה השלישית שלא נפתח מעולם.

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

ביום 27.6.2017 הגיש המשיב הודעה אליה צירף את הודעת התמח"ת המעודכנת שנמצאה בספרי המשיב ביחס להעברת הרישום על שם יורשי המנוח סרדס כבעלי החזקה בנכס.

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

התחנה המרכזית החדשה לא הגישה בתיק זה תיק מוצגים כפי שהגישה בתיקים אחרים בהתאם להסדר הדיוני.

ביום 19.6.2017 בעת הדיון המקדמי הצהירה העוררת כדלקמן:

"אני בתם של המנוחים מאיר ובתיה סרדס. ככל שידוע לי הוריי מעולם לא קיבלו את החנות שרכשו בתמח"ת וגם אף אחד מיוורשיהם לא קיבל אותה. הם מעולם לא עשו שימוש ומדובר בקומה שמעולם לא נפתחה..."

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

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

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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

חוזה המכר מיום 10.2.89 צורף להודעת המשיב מיום 27.6.2017.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף המשיב בין העוררת 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 לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררת לא החזיקה בנכס.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.9.2017.

אין צו להוצאות.

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

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


חבה: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי