

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בכסלו תשעח
20.11.2017
מספר ערר : 140017049 / 12:06
מספר ועדה: 11624

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גלילי רות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.11.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בכסלו תשעח
20.11.2017
מספר ערר : 140016944 / 12:38
מספר ועדה: 11624

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: נגר חיים

- נ ג ד -

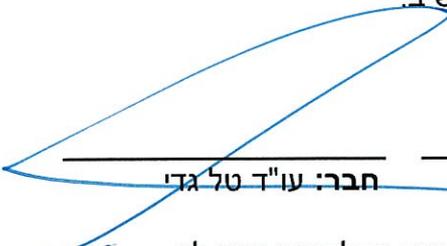
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהתאם לאמור לעיל התקבל הערר וחיובי הארנונה מיום 6/3/17 ועד ליום 31/10/17 יחולו על הנישום יצחק בן אברהם.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.11.2017.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב בכסלו תשעח
20.11.2017
מספר ערר : 140017060 / 13:20
מספר ועדה: 11624

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

העורר/ת:

ספריקות אלכסנדר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: [redacted]
מספר חוזה: [redacted]
כתובת הנכס: לבנדה 32

ספריקות אלכסנדר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: [redacted]
מספר חוזה: [redacted]
כתובת הנכס: לבנדה 32

- נ ג ד -

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

המשיב:
נוכחים:

העורר/ת: ספריקות אלכסנדר – אין נוכחות

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

החלטה

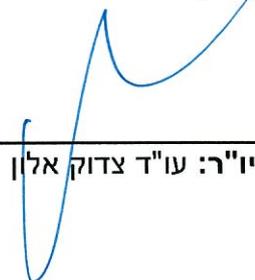
השעה כעת 13:20. הדיון היה קבוע לשעה 12:45. אין התייצבות לעורר פעם שניה על אף שבתיק אישור הזימון נמסר ליעדו. בשים לב לאיחור במועד הגשת הערר ודו"ח ממצאי הביקורת יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.11.2017.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב בכסלו תשעח
20.11.2017
מספר ערר : 140017030 / 13:25
מספר ועדה: 11624

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

העורר/ת:

דיק מריו תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10001005
מספר חוזה: 780204
כתובת הנכס: ההדס 8

דיק מריו תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10001006
מספר חוזה: 780206
כתובת הנכס: ההדס 8

דיק מריו תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10001002
מספר חוזה: 780208
כתובת הנכס: ההדס 8

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: דיק מריו – אין נוכחות

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

החלטה

השעה כעת 13:30. הדיון היה קבוע לשעה 13:00. אין התייצבות לעורר פעם שניה על אף שבתיק אישור הזימון נמסר ליעדו. בשים לב לטענות המשיב בכתב התשובה יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.11.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד טל גדי

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: דליה אל-ים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר הינו נכס המוחזק על ידי העוררת הנמצא ברח' טאוגר רבידרת 37 תל אביב יפו, הרשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000245246 ח-ן לקוח מספר 10505971 בשטח של 9.93 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "השטח שבמחלוקת").

העוררת טוענת כי יש לסווג את השטח במחלוקת בסיווג "מגורים" כחלק בלתי נפרד מיתרת שטח הנכס בשטח של 95.07 מ"ר (להלן: "הנכס").

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. העוררת אדריכלית ומתגוררת בנכס ובשטח שבמחלוקת עם ילדה הקטן.
- 1.2. במסגרת עבודתה מקיימת פגישות בבתי לקוחות ו/או באתרי בניה.
- 1.3. ככל איש מקצוע תופשי קיים אצל העוררת מחשב המשמש אותה ואת בנה.
- 1.4. עיקר עבודתה הינו מחוץ לשטח הנכס והשטח במחלוקת.
- 1.5. אומנם באתר שלה מופיעה כתובתה אך זה רק לקבלת מען דואר. העוררת אינה מקבלת לקוחות בביתה ואינה מקיימת פגישות עבודה.
- 1.6. מנהל הארנונה מבסס החלטתו על בסיס מספר דקות בהן ביקר הפקח.
- 1.7. השטח שבמחלוקת משמש את העוררת ואת ילדה. העוררת לא רק עובדת מהשטח שבמחלוקת אלא משתמשת בו גם לפנאי והנאה.
- 1.8. בשטח שבמחלוקת יש 2 שולחנות הצמודים לקיר באופן שלא ניתן לקבל לקוחות.

- 1.9. ראו לעניין זה 15815/01/15 עמ"נ מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' דרור זליבנסקי.
- 1.10. העוררת עובדת בשטח שבמחלוקת שעות מצומצמות ביום ולצרכים נקודתיים.
- 1.11. אופי עבודת העוררת מחייב אותה לבצע את עיקר עבודתה מחוץ לנכס ובאתרי הלקוחות.
- 1.12. העוררת אינה מקוּזזת הוצאות אחזקת הדירה לרבות הארנונה כחלק מהוצאות עסקה.
- 1.13. ככל שמתקיימות פגישות בדירתה אלו פגישות ראשוניות, בפינת האוכל.
- 1.14. בחקירת הפקח מטעם המשיב אישר הוא כי המפורט בחדר יכול לשמש לכל מטרה הן לחדר משפחה או משחקים.
- 1.15. בחדר אין סממן לעסק.
- 1.16. אין שילוט, לוגו, ציוד משרדי למעט מחשב ושולחן מחשב.
- 1.17. בחקירתה הבהירה העוררת כי הקלסרים והארגזים בחדר מאחסנים ניירת הקשורה בענייני הבית בלבד.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. המשיב טוען כי השטח שבמחלוקת משמש כעסקה של העוררת לאור הציוד והתפצים שנראו בעמדת הביקורת.
- 2.2. כן, על סמך המידע שמסרה העוררת בזמן הביקורת, על סמך הפרסומים מאתרי האינטרנט.
- 2.3. המשיב מודע לכך שאין די בממצאים המצויים בשטח וטוען כי לעוררת אין משרד אחר ממנו היא פועלת, באתרי האינטרנט מופיע כתובתה ופועלה מהנכס, מספר טלפון, שעות פעילות ותאור השכלתה.
- 2.4. סיווג מגורים חייב להיות תואם למקום בו עושים שימוש למגורים בלבד. הוכח כי החדר אינו משמש אך ורק למגורים ודי בכך כדי לקבוע כי לא ניתן לסווג את החדר כדירת מגורים.
- 2.5. אין רלוונטיות לכל שהעוררת אינה מנכה הוצאות מול מס הכנסה.
- 2.6. אף אם העוררת נפגשת עם לקוחות בשטח, לאחר מכן היא היא חוזרת לחדר ומתכננת תכניות אינסטלציה, חשמל, צבע, אלומיניום, הדמיות ושרטוטים לרבות שליחת מיילים.
- 2.7. טענת העוררת כי אינה צריכה משרד אינה מתיישבת עם ההגיון הבריא וגם עם דברי העוררת עצמה בהן העידה כי לאחר פגישה היא שולחת מייל, חלופות תכנון וכד'.
- 2.8. טבעי כי בנה של העוררת נכנס לחדר לשחק בו אך השימוש כמשרד אדריכלים זהו השימוש העיקרי וכל שימוש אחר טפל. לעניין זה ראו- בג"צ 345/78 ירדנה חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית תל אביב, ע"ש 1559/91 מנהלת הארנונה של עיריית ראש"צ נ' בנק מסד בע"מ.
- 2.9. אין מדובר בחדר עבודה, אלא כחדר המשמש אדריכלית.
- 2.10. המשיב עומד על צדקת פיצול הנכס. ראו לעניין זה עמ"נ 20620/02/11 יושע דפנה נ' מנהל

הארנונה בעיריית תל אביב, החלטת ועדת ערר בערר מספר 140014999 לוי דבורית נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.

2.11. על העוררת להוכיח טענותיה. ראו לעניין זה- מעמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב.

3. דיון והכרעה

- 3.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 3.2. מהעובדות שהוכחו בפנינו, הוכח לנו כי העוררת אדריכלית, כחלק מעיסוקה עובדת מהנכס והמשטח שבמחלוקת. העוררת, עושה את מירב פגישותיה מחוץ לנכס והשטח שבמחלוקת.
- 3.3. אף מהביקורת שבוצעה על ידי מפקח מטעם המשיב ניתן ללמוד כי העוררת אמרה שישנן פגישות שהיא עושה משולחן נוסף בסלון. העוררת לא ציינה כי מקיימת פגישות בשטח שבמחלוקת.
- 3.4. כלומר, דווקא את העבודה שכן מבצעת העוררת מול לקוחותיה נדמה כי אינה עושה מהשטח שבמחלוקת אלא מהנכס עצמו.
- 3.5. המשיב לא הכחיש את דברי העוררת וטוב לו לא היה המשיב מנסה לסלף את דברי העוררת כפי שעשה בסעיף 4.4 לסיכומיו.
- 3.6. המשיב טען בסיכומיו כי העוררת, בהתאם לדו"ח הביקורת אמרה תחילה שהיא מקבלת לקוחות בשולחן העבודה.
- 3.7. כפי שניתן לראות מדו"ח הביקורת שבוצע על ידי המפקח מטעם המשיב, בממצאי הביקורת "קיים שולחן נוסף בסלון אשר בתחילת הביקורת טענה דליה כי היא מקבלת לקוחות בשולחן אך בהמשך הביקורת טענה כי היא נפגשת עם לקוחות בביתם ומידי פעם מגיע שליח עם מסמכים". (ההדגשות אינן במקור ש.ק).
- 3.8. עדות העוררת היתה אמינה עלינו כמו גם עדות המפקח מטעם המשיב.
- 3.9. בהתאם לעדויות אלו למדנו כי העוררת עובדת לרוב מחוץ לנכס, מקבלת לקוחות, ככל שכן, בשולחן ביתה שאינו בשטח המחלוקת. למדנו גם שאין עוד מחשב בבית וכי המחשב משמש גם את בנה של העוררת.
- 3.10. המסמכים הנמצאים בחדר לא נחזו כממצאים עסקיים גרידא אלא גם מסמכים הקשורים לניהול משק בית. מה גם שככל שניתן להתרשם מהשטח שבמחלוקת דומה הוא יותר לחדר עבודה בבית מגורים ולא לעסק המתנהל על ידי העוררת.
- 3.11. בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") ולהלכה הפסוקה, המבחנים לסיווגו של נכס לצרכי ארנונה הינם - סוגו, שימושו ומיקומו של הנכס.
- 3.12. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן:

"תקנות ההסדרים" קובעות כי קביעת סוג הנכס תיעשה בהתאם לשימוש בו.

3.13. גם בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נו (3) 337 נקבע, כי המבחן המרכזי לקביעת סיווג נכס הוא מבחן השימוש.

3.14. בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומת נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו, 9.2.2003) (להלן: "עניין אחוזת ראשונים") נקבע, כי:

"כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בג"ץ 764/88, 1437/90, 1985 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816), אולם נקבע, כי "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחוייב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות" (שם, פסקה 8). (ההדגשה אינה במקור ש.ק).

3.15. המבחנים שנקבעו בפסיקה לבחינת השימוש הנעשה בנכס המצדיק סיווג נפרד הינם: (1) בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה במתקן הרב-תכליתי נכס אחד ואילו בהיעדר זיקה כזו כל יחידה תסווג בנפרד; (2) האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (עניין אחוזת ראשונים).

3.16. נציין עוד, כי המשיב הפנה את הוועדה בטענתו ל"צדקת פיצולו של הנכס" לעמ"נ 20620/02/11 יושע דפנה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב ואף ציטט מפסק דין זה. קראנו בעיון את פסק הדין ונדמה כי אין כל התאמה בין פסק הדין למקרה דנן ואף פסק דין זה מחזק את טענות העוררת.

3.17. בפסק הדין שהובא לעיל, עסקינן גם במשרד אדריכלים, אשר היה מסווג כמגורים וסיווג כל הדירה שונה לעסק. העובדות בפסק הדין לעיל היו כדלקמן:

"בדו"ח הביקורת בנכס צוין כי בחדר אחד בדירה נמצאו שני שולחנות שרטוט+מחשב+מדפסת להדפסת גרמושקות (פלותר)+לוח קיר מחיק+ תעודות על הקירות+קלסרים+מודלים. עוד צוין הבודק כי " יש לציין כי בכל החדר לא נראה כל ציוד מגורים כל שהוא ". בחדר נוסף בדירה 3 כסאות, מזון, גיטרה, קולב, בגדים ושידה עם ספרים. במטבח נמצא מקרר קטן+קומקום חשמלי+אופניים. עוד צוין הבודק כי " לא היה תנור ולא ראיתי ציוד מזון וכן לא ראיתי צלחות וסכום אלא רק כוסות ". כן נמצאו בדירה שירותים וחדר רחצה ובו סכין גילוח+מברשת שיניים+מגבת. האמבטיה עצמה היתה מכוסה בקרש ועיצים וכן " לא נראה ציוד רחצה ". למרפסת הדירה לא ניתן היה לצאת מאחר והדלת היתה תקועה. (להלן: "דו"ח הביקורת"-נספח 4 לתשובה לערעור). מדו"ח ביקורת זה הסיק המשיב-מנהל הארנונה כי הדירה שבמחלוקת משמשת כמשרד....

....היעדרם של ארונות בגדים, אמבטיה, תנור וציוד רחצה, ומנגד, הימצאותו של ציוד וריהוט

משרדי בהיקף העולה על צורך ביתי כלשהו, ואף על צורכו של סטודנט הלומד אדריכלות, לרבות- שולחנות שרטוט, מודלים, כונניות, קלסרים, כסאות ושולחנות משרדיים, חדר המתנה ותעודות מקצועיות התלויות על הקיר, מעידים על כך שאין הדירה משמשת למגורים אלא לעסק ובמקום לא מנהלים משק בית" (ההדגשות במקור ש.ק).

3.18. על פי פסק הדין חויב כל שטח הדירה כעסק. ניתן לראות כי הממצאים שנמצאו בדירה אינם דומים כלל ועיקר לממצאים שנמצאו אצל העוררת בשטח שבמחלוקת (שולחנות, כסא, קלסרים, מחשב, מסמכים שונים) ולכן, ואף כי שניהם עוסקים באותו מקצוע חופשי, פסק דין זה מחזק עמדתנו כי יש לסווג את כלל הנכס כמגורים.

3.19. בין השטח שבמחלוקת לבין הנכס קיימת זיקה משמעותית, השטח משמש את צרכי הבית, את בנה של העוררת וגם את עיסוקה.

לשטח שבמחלוקת אין כניסה נפרדת מהבית, אין כל הפרדה פיזית .

השוו:

עת"מ 249/08 רולדין בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 3.1.2011):

"אלה מראים ששטח המרתף משמש ראש וראשונה את צרכי העסק. אכן, ניתן היתר של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים "מגורים". למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באופן רטורי בלבד. התשובה לה היא שלילית.... העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה [כך במקור – הח"מ] היא בצפון הארץ... נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצרכי אחסון של העסק, משמיעים ששימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה".

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1992 בע"מ (פורסם בנבו, 14.11.2006):

"בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ראו: עניין אחוזת ראשונים, פסקה 9 לפסק הדין; בר"מ 1715/05 מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (לא פורסם)). במקרה דנן שני המבחנים שצוינו תומכים במסקנה כי יש לסווג את מחסן הסופרמרקט של המשיבה תחת הסיווג של

"רשתות שיווק" החל על מבנה הסופרמרקט ולא תחת הסיווג הנפרד של "מחסנים". בין המחסן לבין שאר חלקי הסופרמרקט קיימת זיקה משמעותית. המחסן מטבעו משרת את הסופרמרקט וקימו הוא הכרחי למימוש תכליתו של הסופרמרקט. מכל מקום, קשה לראות במבנה הסופרמרקט, שהוא מבנה הומוגני בעיקרו המשרת תכלית מרכזית אחת, מתקן "רב תכליתי" (השוו לעניין סיווג מחסן המשמש חלק ממבנה מגורים, ע"ס 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות (טרם פורסם), פסקה 17 לפסק הדין). (ההדגשה אינה במקור ש.ק.).

3.19. במצב דברים זה, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי השטח שבמחלוקת יסווג בסיווג "מגורים".

המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.11.2017.

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


 חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


 חבר: עו"ד גדי טל


 יו"ר: עו"ד שירן קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015823

140016957

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: גולדן ביץ' תל אביב בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס המוחזק על יד העוררת ברחוב אלנבי 2 אביב יפו הרשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000100621 אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "מלון בדרגת שירות של 3 כוכבים" כקבוע בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה.

בערר זה עלו 3 טענות על ידי העוררת והן כדלקמן:

1. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כמלון שירות בדרגה של 2 כוכבים.
 2. העוררת טוענת כי יש להפחית שטח של 8.40 מ"ר מסך השטח המחויב בהיותו "רחוב".
 3. העוררת טוענת כי יש להפחית שטח של 74.63 מ"ר מחיוב הארנונה בשל נכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
- ביום 12.9.17 ניתנה החלטה, לבקשת הצדדים כי העררים שבכותרת ידונו במאוחד לשנות המס 2016, 2017.
- הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

טענות העוררת

1. העוררת הציגה מכתבה של הממונה על בתי המלון ואכסון תיירותי הקובע כי דירוגו של המלון הינו 2 כוכבים פלוס. מצ"ב לסיכומים נספח אי תעודה ממשרד התיירות לקביעה זו.
2. הוראות התקנות שירותי תיירות (בתי מלון) התשע"ג 2013 (להלן: "התקנות") כוללות רשימה של למעלה מ-270 אמות מידה. המלון דורג כאמור בבחינת המידות כ-2 כוכבים פלוס.
3. המלון לא עומד בתנאי הסף שנקבעו כ"חובה" לדירוג של 3 כוכבים.

4. צו הארנונה אינו כולל סיווג ל"שני כוכבים פלוס" אלא של שני כוכבים ולכן יש לקבוע כי הסיווג הוא 2 כוכבים.
5. תשובת המשיב לערר נכתבה לפני דירוג המלון על ידי משרד התיירות כ- 2 כוכבים ועל כן לא ברור מדוע המשיב אינו מקבל את עמדת משרד התיירות וממשיך לנהל את הערר.
6. התצהיר שהוגש מטעם המשיב הינו לאקונוי, אינו מתאר את מכלול השירותים שמעניק המלון ואין בו כדי לשנות את הסיווג.
7. כשנשאל מצהיר המשיב על אמות המידה השיב כי אחריותו מסתיימת בהעברת הנתונים לעיריה.
8. דברים אלה תמוהים ולא ייתכן כי קביעת דירוג מלון מתבססת רק על דיווח לאקונוי שכזה.
9. ועדת הערר מופנית לעמ"נ 23476/09/15 קריגר ואח' נ' עיריית תל אביב יפו.
10. מן הראוי שיוגש תצהיר מפורט על ידי מקבל ההחלטה לדירוג, משנמנע המשיב לעשות כן יש לקבל את טענת העוררת.
11. תוצאה שונה תוביל למצב בו מנהל הארנונה יידרש לשמש כבר סמכה, דבר שאינו מוסמך לו ואף אינו בעל הידע המתאים.
12. לעניין חיוב העוררת בשטח רחוב, איו לחייבה בשטח זה שכן אינה עושה בו שימוש ואין שטח זה בחזקתה הפיזית או המשפטית.
13. מדובר בשטח פתוח לכולי עלמא.
14. אין בעצם קיומה של הבליטה העליונה כדי להפוך שטח זה לבר חיוב בארנונה.
15. טענותיו של המשיב בסעיפים 25,28 ו-33 לכתב התשובה לערר לא הוכחו והן שגויות מבחינה עובדתית ומשפטית.

16. סעיף 1.3.1 לצו הארנונה נוגע לשטח הנמצא בתוך יחידת הבניין, והשטח המדובר אינו בתוך יחידת הבניין.
17. הסיפא של הסעיף מתייחס לדוגמאות לשטחים בתוך יחידת הבניין, וכאמור השטח אינו בתוך יחידת הבניין.
18. סעיפים 28-33 שגויים ויש לדחותם.
19. המשיב כשל מלהוכיח כי מדובר בשטח אינטגרלי ולא הוכח כי העוררת בעלת הזיקה הקרובה ו/או הנהנית העיקרית.
20. מדובר בשטח מדרכה/רחוב לשימוש הציבור והעוררת אינה מחזיקה בשטח זה.
21. בתמונה שהוצגה לוועדה ניתן לאתר כי העירייה אוסרת חניה בשטח זה ובפינת הרחוב מוצג תמרור המסדיר את החניה. עובדה המלמדת כי השטח בחסות העיריה.
22. לאור האמור, מדובר בשטח ציבורי, הפתוח לשימוש הציבור, אינו חלק מיחידת הבניין, לא נמצא בתוכו, לא בשימושה הבלעדי של העוררת, העוררת אינה מוסמכת למנוע שימוש ודווקא העיריה מוסמכת למנוע שימוש, דבר המעיד על חזקה ושימוש בשטח זה.
23. העוררת טוענת עוד כי יש ליתן פטור לשטח של 74.63 בגין היות השטח לא ראוי לשימוש.
24. אין מחלוקת כי תנאים 2+3 לסעיף 330 לפקודה התקיימו. ראו לעניין זה בר"מ 5711/06 **חברת המגרש המוצלח ואח' נ' עיריית תל אביב.**
25. מהתמונות המופיעות בעמודים 1-3 לנספח שצורף לתצהיר המשיב ומהתמונה שצורפה לתצהיר העוררת עולה כי השטח בו קיימים חוטי חשמל, קירותיו, רצפתו ותקרתו שבורים, צנרת ומיזוג אויר חשופים וכן פסולת בניין פזורה. בהתאם לשני המצהירים עולה כי לא נעשה בחלק זה שימוש ולא ניתן אובייקטיבית להשתמש בו.
26. מהתמונות שהוצגו עולה עוד כי הציוד המצוי בשטח הינו אוסף של דברים שמקומם במזבלה, מדובר בקרטונים ישנים שתכולתם הינה בבחינת עזובה ופסולת ולא נעשה בהם שימוש.

תמצית טיעוני המשיב:

27. טענותיה של העוררת בדבר חוקיותו של סעיף 3.3.6 לצו המקנה למשיב סמכות לקבוע סיווגים אינה ממין הטענות אשר הוועדה מוסמכת לדון בהן. ראו לעניין זה ערר מספר

28. מתמיה הפער בין טענתה המקורית של העוררת לסיווג 0-1 כוכבים לבין סיווג על ידי משרד התיירות כ-2 כוכבים פלוס.

29. העוררת ממקדת את הדיון בשירותים שאינה נותנת ונמנעת מלדון בשירותים אותה כן נותנת. בתצהיר העוררת צוין כי אין במלון בריכה ו/או ספא ו/או טקרלין עסקים וכיוצ"ב אלא שכל אותם שירותים אינם נכללים במסגרת החובה לדירוג כ-3 כוכבים. מדובר לכל היותר באמות מידה אשר קיומן או העדרן משליך על מסי הנקודות שצבר המלון.

30. בחינת רמת השירותים מעלה כי סיווג ברמת שירות של 3 כוכבים הינה סבירה.

31. עולה מעדות עד העוררת כי המלון מציע רמות אירוח משתנות, חלק מהחדרים כוללים מרפסת הפונה לים, חלקם כוללים ערכה להכנת קפה ותה ובשלושה חדרים מוצע אמבט ג'קוזי.

32. רמת המחירים עליה הצהיר עד העוררת אינה תואמת את המידע המפורסם באתרי אינטרנט שונים מהם עולה כי עלות שהייה במלון ללילה ליחיד הינה לפחות 500 ש"ח.

33. עולה מהביקורות שנערכו בנכס כי כל אחד מתדרי המלון כולל לפחות- מיטה יחיד או זוגית, מצעים, שידות, ארון קיר, מיזוג אויר, טלפון, שולחן וכסאות אישיים, מסך טלוויזיה+ערוצים נבחרים, במרבית החדרים מוצעים תמרוקים בחדר האמבט, קומקום חשמלי, ערכה להכנת קפה ותה ואף מקרר.

34. קיים שירות חדרים להחלפת מצעים ומגבות וניקיון החדרים, עמדת קבלה מאויישת בכל שעות היממה, המלון מציע מחשבים לשימוש האורחים וגישה חופשית לאינטרנט, בשטח הלובי פינת ישיבה נוספות לאורחים מלבד שטחי הישיבה המשמשים להגשת ארוחת בוקר.

35. בנוסף, מיקומו האטרקטיבי של המלון על חוף ימה של תל אביב.

36. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח מהם טעמיה לסיווג המלון כ-2 כוכבים, הגם שבהתאם לתקנות עליהן נסמכת העוררת מסווגת היא בהתאם לרמת שירות גבוהה משני כוכבים. ראו לעניין זה עמ"נ 23476/09/15 קריגר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.

37. אף משרד התיירות התרשם כי המלון יכול להתאים לדרגת 3 כוכבים ולמעשה אינו מתאים לדירוג 2 כוכבים ולכן דורג כ-2 כוכבים פלוס.

38. קביעת דרוג המלון על פי התקנות אינה מחייבת את המשיב, הוראות הסעיף בצו הארנונה שותקת לעניין מעמדן של התקנות בייחוד ככל שעסקינן בבתי מלון חדשים.

39. העוררת בחרה שלא להציג ואף לא ביקשה להשלים מסמך בו מעוגנות דרישות חובה מדרגת 3 כוכבים בהן המלון לא עמד. אי המצאת ראיות בעניין זה עומדת לה לרועץ ראו לעניין זה ע"א 9656/05 נפתלי שורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ.

40. עולה באופן ברור מהגדרות התקנות לדרגות השירות כי הפער בין דרוג מלון בדרגת שני כוכבים פלוס לבין דירוגו בדרגת שלושה כוכבים מתבטא במספר דרישות חובה לדרגת שלושה כוכבים אשר אינן מתקיימות במלון המדורג כשני כוכבים פלוס. דווקא מידע משמעותי זה בחרה העוררת להעלים מעיני המשיב והוועדה.

41. לעניין שטח הכניסה המקורה, יש לדחות טענותיה של העוררת.

42. ברי כי התיבה "לרבות" באה להוסיף שטחים נוספים המהווים חלק מיחידת הבניין ללא תלות במיקומם הפיסי, בתוך השטח ומחוצה לו.

43. בעניינו מדובר בשטח המשמש כניסה למלון, בלתי נפרד מיחידת הבניין, אף עדותו של המצהיר מטעם העוררת תומכת במסקנה כי לא קיימת כניסה אחרת למלון.

44. אף העובדה כי העוררת אינה תולקת על חיובה בגין יתר שטח הכניסה המוגבה מעל פני המדרכה והרצוף לשטח שבמחלוקת מעידה כי אין ממש בטענותיה. ברי כי טענותיה חלות ביחס לכל שטח המבואה. ראו לעניין זה עמ"נ 28710/10/11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב וכן עמ"נ 28859/12/13 עיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב בע"מ. כן ראו ערר מספר 140015041 בנק לאומי לישראל בע"מ, עמ"נ 28859/12/13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב.

45. העוררת מפיקה מהשטח תועלת כלכלית ברורה, השטח משמש אותה כחלק אינטגרלי מהמבנה.

46. לעניין חלק משטח קומת הביניים, עצם הותרת ציוד רב שוללת את הרציונל בבסיס פטור לפי סעיף 330.

47. הנכס משמש למטרת אחסון של ציוד השייך לעוררת. במקום בו נכס נהרס לחלוטין, לא היה נעשה שימוש גם לאחסון. העוררת אף יושבת בנכס במובן הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות.

48. מממצאי הדו"ח והתמונות של עד המשיב עולה כי הנכס משמש לאחסנת מזגנים, קרטונים, טלוויזיות וכיוצא בזה, אף בביקורת מ-2017 נראה ציוד דומה. לעניין זה ראו- בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו.

49. ישיבה בנכס בהתאם לפטור כוללת גם הימצאות ציוד. ראו לעניין זה- ערר 140014198 קובי אלי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, ערר 140011018 אילו אליעזר, ערר 140014341 מור ביתן שושן, ערר 140015406 שלומית וטל בנד.

דיון והכרעה

סיווג המלון-

50. ראשית ולעניין סיווג המלון. העוררת טוענת שיש לסווג את המלון בדרגה של 2 כוכבים והמשיב טוען שיש לחייב את המלון בהתאם לדירוג של 3 כוכבים.

51. המשיב טוען כי מצד אחד בחרה העוררת שלא להציג בפני הוועדה את הסיבות מדוע לא דורג המלון כ-3 כוכבים על ידי משרד התיירות אך מצד שני, טוען המשיב כי קביעת הדירוג, ובמיוחד במלונות חדשים, אינה נסמכת על קביעת משרד התיירות.

52. לכן נדמה כי אין משמעות רבה, גם בעיני המשיב לכך שהמלון דורג כשני כוכבים פלוס כיוון שלא כך המשיב קובע את דירוג המלון.

53. המשיב טוען, ובצדק כי יש לו את המבחנים לפיהם הוא קובע את דירוג המלון ואין הוא מחויב לפעול בהתאם לתקנות.

54. המשיב, לא הציג בפנינו כל משנה סדורה לפיה ניתן ללמוד כיצד הוא קובע את דירוג המלונות. המשיב גם לא נתן דוגמאות של מלונות אחרים, בדרגת שירות דומה מהם ניתן ללמוד כי החלטתו נכונה בנסיבות העניין.

55. העד מטעם המשיב הציג את השירותים אותם ראה במלון. העד העיד בפנינו כי אינו קובע את שיטת הדירוג וכל שעושה הוא מעביר את הנתונים אותם ראה למשיב, לקבלת החלטה.

56. המשיב בחר שלא להציג בפני הוועדה את שיטת הדירוג עליו הוא נסמך בהחלטתו. המשיב גם בחר שלא להעיד בפניו את מקבל ההחלטה הרלוונטי לפיו היה ניתן ללמוד מדוע וכיצד נקבעת שיטת הדירוג בעירייה.

57. כל שלמדנו מהצדדים אם כך מסתכם בשירותים שניתנים ושלא ניתנים על ידי העוררת. כמו כן, למדנו כי בהתאם לתקנות המלון נקבע כדרגת שירות של 2 כוכבים פלוס.

58. הוועדה אינה קובעת דירוגים של מלונות.

59. הוועדה מוסמכת לבדוק את החלטת המשיב ולבחון האם היא סבירה אם לאו.

60. בנסיבות העניין, אנו סבורים כי המשיב כשל ולא הוכיח בפני הוועדה כי החלטתו לקביעת הדירוג הינה סבירה. היה על המשיב להבהיר ולהסביר את קביעתו ולא להסתפק בתיאור השירותים הניתנים על ידי המלון וכפי שציין בסעיף 13 לסיכומיו "מכלול הנתונים האמורים כל אחד בפני עצמו...מעידים כי סיווגו של המלון בהתאם לרמת השירות הנהוגה במלונות 3 כוכבים אינה קביעה מופרכת ושגויה".

61. כאמור, המשיב לא הסביר לוועדה כיצד נקבע סיווג 3 כוכבים ומה עומד מאחורי החלטתו. לעניין זה ראו עמ"נ 23476/09/15 קריגר אהוד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו:

"...צו הארנונה קובע כי כאשר העירייה משיתה תשלומי ארנונה על בית מלון, בגין סיווג כוכבים, באם מדובר בבית מלון חדש עליה להתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות אחרים בעלי אותה דרגת כוכבים שהיא מבקשת להשית על הנכס נשוא החיוב בארנונה. נראה כי בענייננו פעולות העירייה אינן עולות בקנה אחד עם האמור בצו. אין די בתאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 5 כוכבים, ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם. על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה. משנמנעה העירייה מלעשות כן, לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 5 כוכבים". (ההדגשה של הח"מ)

62. המשיב מצד אחד טוען כי התקנות והדירוג שמבוצע אינו מחייב את העירייה ומצד שני מצטט את התקנות ואת הקביעה שבוצעה על ידי משרד התיירות כי התרשם האחרון שהמלון יכול להתאים לדרגה של 3 כוכבים.

63. אין ספק כי משרד התיירות סיווג את המלון ברמת שירות של 2 כוכבים פלוס ולא 3 כוכבים, בנוסף אין ספק כי בצו הארנונה אין דירוג של 2 כוכבים פלוס אלא רק של 2 כוכבים. לכן,

וככל שניתן לתת משקל לתקנות יש להעדיף את הדירוג המתאים יותר לקביעה זו והוא סיווג של 2 כוכבים.

64. אנו מסכימים עם המשיב, כי הכלל הוא שהרמת נטל ההוכחה מוטל על העורר. אך במקרה דנן כיצד יכולה העוררת להרים את הנטל כאשר אינה יודעת מהן דרישות העירייה וכיצד נבחן סיווג הנכס.

65. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי הצדק עם העוררת ויש לחייב את המלון בהתאם לסיווג של 2 כוכבים בצו הארנונה.

השטח המקורה

66. כפי שהוצג לוועדה ובהתאם לראיות שהונחו בפניה אנו סבורים כי החלטת המשיב לחייב את השטח המקורה הינה סבירה ואין להתערב בה.

67. הוכח לנו כי שטח זה הינו מקורה, נמצא בשטח הכניסה למלון ואין ספק כי לעוררת הנאה כלכלית ברורה משטח זה, המשמש את באי הנכס ואורחיו. גם אם השטח פתוח לציבור הרחב אין בכך כדי לסייע לעוררת.

68. יש להניח כי המשתמשים העיקריים בשטח זה הם באי המלון שכן השטח משמש ככניסה למלון ודי בכך כדי לקבוע כי החלטת המשיב סבירה והוגנת.

69. שורת פסקי הדין שהוצגו על ידי המשיב רלוונטיים וקובעים כאמור לפי קביעתנו כאן. ראו לעניין זה עמ"נ 28859/12/13 עיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב:

"...משקבעה ועדת הערר כי מרביתם המכריע אם לא כל המשתמשים בכבישי הגישה לחניון, הם מבאי הקניון, ברור שהקניון הוא הנהנה העיקרי מאותן דרכי גישה. על כן על פי המבחנים שנקבעו בעניין מלירסון, וכפי שנקבע בעניין תשתיות נפט, כי את הפטור יש לפרש בצמצום, אני מקבלת את ערעור העירייה בעניין זה, וקובעת כי הקניון חייב בתשלום ארנונה לגבי כבישי הגישה (הכניסות והיציאות) לחניון".

שטח שאינו ראוי לשימוש:

70. לאחר בחינת הראיות שהוצגו בפנינו אנו קובעים כי אין פגם בהחלטת המשיב שלא ליתן לשטח זה פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

71. אין ספק כי השטח משמש לאחסון. העוררת טוענת כי מדובר בפסולת אך אין באמירה זו כדי להוכיח שאכן מדובר בפסולת.

72. כפי שציין עד המשיב בדו"ח הביקורת שהוגש במסגרת תצהירו, ואשר לא נסתר על ידי העוררת, בשטח יש "קרטונים עם מזגנים מפורקים + קרטונים עם מסמכים ופריטים נוספים (הנ"ל אישר כי הקרטונים עם המסמכים שייכים למלון)".

73. גם מהתמונות שצירף עד המשיב ניתן ללמוד כי אין מדובר בכמות קטנה של קרטונים ודי בכך שהעוררת מאחסנת בשטח זה פריטים השייכים לה, כדי לשלול את מתן הסעיף לפי 330 לפקודה.

74. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי האחסון חסר ערך ואף אם היה כזה היה עליה לפנות את הנכס על מנת שיעמוד בתנאי סעיף הפטור.

מכל האמור לעיל אנו קובעים כי הערר התקבל חלקית לעניין סיווג המלון. לעניין השטח המקורה והשטח שנטען שאינו ראוי לשימוש אנו קובעים כי הצדק עם המשיב ויש לדחות את טענות העוררת בעניין זה.

בשל התוצאה אליה הגענו נמנענו מלחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.11.2017.

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

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


חבר: פרופ' יהונתן רובינך


חבר: עייד גדי טל


יו"ר: עייד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד בכסלו תשעח
22.11.2017
מספר ערר : 140017243 / 12:45
מספר ועדה: 11626

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

העורר/ת:

טו באי מרקט בע"מ חברה פרטית 513005414
חשבון לקוח: 10908000
מספר חוזה: 790500
כתובת הנכס: רוזן פנחס 72

טו באי מרקט בע"מ חברה פרטית 513005414
חשבון לקוח: 10908037
מספר חוזה: 79052
כתובת הנכס: רוזן פנחס 72

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: טו באי מרקט בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

הדיון היה קבוע לשעה 12:30. השעה כעת 12:50. בתיק אישור מסירה כדיון, אין התייצבות לעוררת ולא בפעם הראשונה.

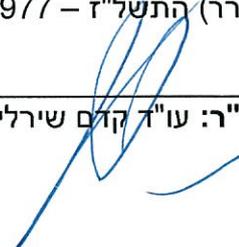
כפי שנאמר בהחלטה מיום 8/11/17 במידה והעוררת לא תתייצב יימחק הערר. התיק נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.11.2017.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: פרופ' זיו רינד, רו"ח

העורר: עזרא ששון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

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

ערר זה הינו בקשר לחיוב העורר, עזרא ששון, אשר רכש חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כח-ן מספר 10053593 נכס מספר 2000135778 ובגינה מחויב העורר בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

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

ביום 26.7.2017 התקיים דיון בפני הוועדה. העורר ציין בפניו כי הוא מעולם לא קיבל מפתחות לחנות, כי הקומה שהחנות נמצאת בה אינה פעילה, שאין גישה לחנות, לטענתו, החנות מעולם לא היתה פעילה וכן מעולם לא קיבל את החזקה על החנות מהתחנה המרכזית.

ב"כ המשיב חזרה על טענותיה בכתב התשובה.

התמח"ת לא התייצב לדיון, לא שלח ראיות מטעמו.

הוועדה שלחה את פרוטוקול הדיון לתמח"ת למתן עמדתם וכן תיזכרה את התמח"ת בתאריכים 4.9.17 וכן 13.9.17.

ביום 18.10.17 לאחר שלא ניתנה כל תגובה מהתמח"ת הוחלט להעביר את תיק הערר למתן החלטה.

יצוין כי העורר והמשיב לא ביקשו לקבוע את התיק לדיון הוכחות. כפי שעושה הוועדה בתיקים דומים בעניין זה וככל שמי המצדדים אינו מבקש לקבוע את התיק לדיון הוכחות, מועבר התיק למתן החלטה סופית על ידי הוועדה.

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

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

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

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

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, בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

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

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

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה."

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

"326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס 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 לעירייה 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."

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה

של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה . אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

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

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

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

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

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

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

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

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

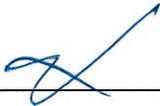
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי, התמח"ת.

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.11.2017.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: שי בונדר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב סירקין 36 תל אביב יפו, ורשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000420462 ח-ן לקוח 10849218 בשטח של 107.65 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
2. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".
3. ביום 8.2.2017 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. לאחר שמיעת הצדדים המליצה הוועדה לצדדים לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה.
4. הצדדים ביקשו וקיבלו מספר פעמים דחיות בתיק זה וזאת על מנת לסיים את המחלוקת.
5. הצדדים לא השכילו לעשות כן וקיימנו בתיק זה הליך הוכחות.
6. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.
7. תקופת המחלוקת בערר זה הינה מיום 1/6/16 ועד ליום 31/12/16.
8. **דיון והכרעה**

- 8.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם באסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 8.2. העוררת, עוסקת בתחום המורכב ממספר תתי תחומים. העוררת אומנם מייצרת תוכנה אך נדמה כי אין זה עיסוקה העיקרי. העוררת עוסקת גם בעיצוב, בשירותים מתמשכים ללקוחות עד כשנה, לדבריה, התוכנה העיקרית עליה מתבססת העוררת קיימת ועוברת שידרוגים ושינויים מותאמים לקוח.
- 8.3. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:

"בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."

- 8.4. דהיינו, שני תנאים מצטברים לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה:
- 8.4.1. בנכס מתבצע ייצור תוכנה.
- 8.4.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס.
- 8.5. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" על העוררת החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.
- ראה לעניין זה:
- עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 8.8.2011) (להלן: "עניין ווב סנס");
- עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו דע").
- 8.6. וראה גם עמ"נ 12244-07-11 אלעד מערכות נ' עיריית ת"א ואח' (נבו):
- "לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה" הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס (עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א)"
- 8.7. לאחר שבתנו את שני המבחנים האמורים, הגענו לכלל דעה כי בנכס לא מנוהל בית תוכנה כהגדרתו בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.
- 8.8. האם בעסק מתבצע ייצור תוכנה?
- 8.8.1. בעניין ווב סנס סקר בית המשפט את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של פעילות ייצורית בנכס וקבע, כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים - מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" (האם בעסק מתנהל הליך של הפיכת חומרי גלם למוצרים מוגמרים); מבחן "טיבו של ההליך העסקי" (מהן אמות המידה של ההליך העסקי המתנהל בעסק, בין היתר, נבחנים טיבו של תהליך הייצור בשלביו השונים, טיבו והיקפו של הציוד בעסק, והיקף הפעילות הכלכלית של העסק); מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר" (האם המוצר המוגמר מוצע לשימוש כללי של הציבור הרחב, או שמא יוצר לשימוש של הלקוח שהזמינו); מבחן "השבחת הנכס" (האם מתקיים בעסק תהליך המעלה את הערך הכלכלי של המוצר המיוצר בו); ומבחן "על דרך ההנגדה" (האם מרכז הכובד של הפעילות הנדונה, הוא בייצור מוצרים או שמא במתן שירותים).
- כן ראה לעניין זה:

- עת"מ 275-07 אינדקס מדיה בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו, 30.6.2010).
- 8.8.2. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי פעילותה של העוררת אכן כוללת מרכיב של פיתוח תוכנה, השאלה אם פיתוח זה עולה כדי ייצור תוכנה, כנדרש בצו הארנונה.
- 8.8.3. מהעדויות שהובאו בפנינו עולה, כי העוררת עוסקת ביצירת תוכנות אינטראקטיביות לעולם המיציגים והתקנות קבע.
- 8.8.4. העוררת מפתחת מערכות ספציפיות בהתאם להזמנת לקוח ספציפי.

ראה:

עת"מ 239/08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א;

"במקרה זה טענת המערערת, כי 15 מתוך 20 עובדיה הינם מתכנתים ומכך ביקשה להסיק כי עיקר שטחו של הנכס משמש לפיתוח מנוע חיפוש באינטרנט... דא עקא שהבחינה הנדרשת היא גם מהותית. המערערת אינה מייצרת תוכנות (מנועי חיפוש) למכירה, אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות "מנוע החיפוש האינטרנטי" "שפיתחה".

ערר 140004744 בזק בע"מ נקבע:

"כשאדם מייצר תוכנות למכירה כסחורה, אז ייחשב כבית תוכנה, ייצור תוכנה שכל תפקידה למכור טוב יותר את השרות בו העוררת עוסקת בעצמה, אינו בגדר פעולה ייצורית".

ערר 2007-07-059 2008-05-130 גי אינטראקטיב בתל אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"... לעיתים המוצר הייעודי המופק עבור הלקוח הינו תולדה של כתיבת תוכנה. אולם גם כאן אותה תוכנה היוצרת את המוצר אינה נמכרת ללקוח כ"תוכנה" אלא המוצר מטרתו שונה... רוצה לומר שלא האינטנסיביות המרובה הנדרשת בעבודת מפתחי התוכנה לייצור המוצר הנמכר על ידי בית העסק או למתן שירות היא המבחן להגדרתו כבית תוכנה, אלא תכליתו העסקית היא הנותנת. אם תכלית זו הינה ייצור התוכנה מכירתה או מתן רשות שימוש בה, יהיה העסק בית תוכנה, ואילו אם לעסק תכלית שונה וכתובת התוכנה היא רק כלי להגשמת תכליתו לא ניתן יהיה להגדירו כבית תוכנה".

- 8.8.5. יפים בהקשר זה גם דבריו של בית המשפט (כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן) בעמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו 7.12.2013):

"המדובר בפעולות תכנות הנדרשות לצורך מתן שירות ללקוח. ואכן, המערערת מתאימה את המערכת לכל לקוח באופן ספציפי בהתאם לצרכיו ובהתאם למאפיינים שונים נדרשים... הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמצה בהתאמת המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך די כדי להיכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה, הדורש כי "עיקר"

הפעילות תהיה של ייצור "תוכנה".

8.8.6. כפי שפורט על ידי העוררת פעילותה אף כי גם ייצורית הינה אישית וספציפית ללקוח מסויים. נדמה שיש בכך לאיין את מטרת הסיווג המזול, אשר מתייחס למכירת סחורה ולא להתאמות ספציפיות ללקוח.

8.9. האם ייצור תוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס?

8.9.1. הגם שדי באמור לעיל כדי לדחות את הערר, נוסף, למען הסר ספק, כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את התנאי השני, הנדרש על פי צו הארנונה, והוא כי ייצור התוכנה הוא עיסוקה העיקרי של העוררת בנכס, לא מן הבחינה המהותית ולא מן הבחינה הכמותית.

8.9.2. על מנת לקבוע כי ייצור התוכנה הוא העיסוק העיקרי בעסק, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

ראה לעניין זה:

עניין ווב סנס;

עניין גאו דע.

8.9.3. העוררת לא עמדה לא במבחן המהותי ולא במבחן הכמותי. העוררת לא הוכיחה, כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה, ולא כי הפעילות הייצורית שהיא מבצעת בנכס היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

8.9.4. העוררת הצהירה כי בנכס שני עובדים העוסקים בייצור תוכנה, מנכ"ל, מנהלת משרד, פרויקטורית ומעצב גרפי.

8.9.5. בנוסף, העוררת הציגה כמקורות הכנסה את העובדה שכ-50% מהכנסותיה נובעים מתמיכה ושירותים ולא ממכירת מוצרים. מפנה בעניין זה לבקשת לסיווג בית תוכנה שהוגשה על יד העוררת ביום 6.6.16.

8.9.6. העוררת לא הוכיחה כי רכיב ההכנסות נובע מייצור התכנה.

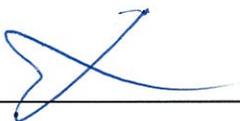
8.10. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

8.11. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.11.2017.

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

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


 חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


 חבר: עו"ד גדי טל


 יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ה בכסלו תשעח
23.11.2017
מספר ערר : 140016700 / 08:09
מספר ועדה: 11627

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סגליס אורה, סגליס בנימין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להודעת ב"כ המשיב ובהסכמת העוררים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.11.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: **נפתלי חנה**
נפתלי שלמה
ח.ש. מובילים לאילת ולכל חלקי הארץ בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. בתאריך **3.5.2016** הוגשה השגה מטעם העוררים (אישית ללא עו"ד מייצג) ונטען בה כי המחזיקים בנכס, בכתובת רח' מטלון 73 א' ת"א, הם השלושה: החברה ח.ש. מובילים לאילת ולכל חלקי הארץ בע"מ; נפתלי חנה; נפתלי שלמה. [נפנה לסעיף 2 בהשגה].
2. לא הובאה לוועדה כל ראיה לא מצד העוררים ולא מצד המשיב, מה היה הבסיס לרישום שלושת העוררים, **יחד ולחוד**, כמחזיקים בנכס, כפי שרשמה מנהלת היחידה במכתבה מיום **14.3.2011** - מוצג ע/2.
3. לא מצאנו כל הסבר מצד חנה, מדוע הערר מס' **140005111** [מוצג מש/2]; והעתירה **מש/1** הוגשו רק מטעמה, ומדוע לא מימשה זכותה בשום הליך, להוכיח מי **המחזיק** בנכס בפועל. החברה בבעלותם, או כל השלושה בצוותא חדא.
4. אין אנו יודעים האם חיובי המשיב את העוררים, יחד ולחוד, משנת 2008, נעשו כתוצאה מהודעה מפורשת מצד העוררים כי כל השלושה הם '**המחזיקים**'; או אולי, בוצעה הרמת מסך בין החברה לבעלי מניותיה, בהסתמך על סעיף 119א (א) (3) לפקודת מס הכנסה – שההסדר בו אומץ בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים.
5. פועל יוצא מהעדר ראיות מצד העוררים שאין באפשרותנו, **כיום**, לבדוק על סמך מה נרשמו **3** העוררים **יחד ולחוד**, כך שלא נסללה בפנינו הדרך לבדוק מהות החשבונות כולם, החלים על הנכס.
6. כתב התשובה לערר והאמור שם בסעיף 2 אינו ראיה כי הנכס מוחזק ע"י העוררים כולם. יחד עם זאת ב"כ העוררים לא הצליח להציג בפנינו שום ראיה שיש בה כדי לקבל את מה שנרשם מטעם העוררים, בסיפא לעמ' 1 בהשגה כהערה: "... שאין בהגדרתם כמחזיקים בנכס במסמך זה משום הודאה כי הם אכן הינם מחזיקים."
7. אנו בדעה כי היה על העוררים להניח, לפחות בערר שהותר להם להגיש באיחור על פי פס"ד שצורף כנספח 4 לסיכומי ב"כ העוררים, מי המחזיק בנכס- כל השלושה או מי מהם. דבר שלא נעשה.

8. ויוער. לא ניתן להתעלם ממוצגי העוררים עצמם ע/3- 8/ע בהם נרשם שכל השלושה הם החייבים בנכס, קרי החברה, נפתלי חנה ושלמה.
9. ההשגה בה אנו דנים כעת, הוגשה בהתאם לפסק דין מפי כב' השופט מאיר יפרח, בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 55004-01-16 מיום 3.4.2016. להלן: "פסק הדין", בעתירה שהוגשה ע"י הגב' נפתלי חנה בלבד. סומן על ידנו כמ"ש/1 [פס"ד צורף כנספח 4 לסיכומי ב"כ העוררים וכן צורף וסומן "א" לערר].
10. בכל הכבוד הראוי לטענות ב"כ העוררים בפנינו, אין אנו סבורים כי החלטת כב' השופט יפרח, משמעותה פתיחת דיונים על נושאים סגורים והחלטות ועדה על שנות מס לשנים עברו- שלא תקפו אותם במועד החוקי.
11. טוען ב"כ העוררים בפנינו כי העתירה מכוונת על כל "הנכס", משכך השגת הגב' נפתלי חלה על כול המתוארים מטעמה כ- "מחזיקים", לרבות התאגיד, וחלה גם על חשבונות עבר שנסגרו ולטענת המשיב אינם פעילים.
12. גם אם צודק ב"כ העוררים, לפנינו לא הונחה תשתית ראייתית מי המחזיק בנכס. כך גם לא ניתן לבדוק כיום, חובות עבר שהם סופיים. לא נקבל את טענתו שפסק הדין מאפשר הגשת השגה וערר לכל שנות המס. [נפנה לטיעונו בסעיפים 9 עד 11 בסיכומים].
13. לא עולה בדעתנו כי פסק הדין מנחה אותנו כוועדה ערר, שכעת תשב, תדון ותחליט על היות הנכס לא ראוי לשימוש ופטור מארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, מאז שנת 1991!!! [ראה סעיף 12-13 לסיכומים; וראה סעיף 8 לערר בנוסחו "...ולפטור את הנכס מכל חיוביו הן בעבר והן בהווה והן בעתיד, בהתאם לאמור בפסק הדין..."].
14. בסעיף 3 להשגה מיום 3.5.2014 נרשמו סכומי חובות הארנונה כך:
 ח-ן לקוח 10036579 סך של 662,611.41 ₪;
 ח-ן לקוח 10036704 סך של 47,035.98 ₪;
 ח-ן לקוח 10581681 סך של 137,628.22 ₪.
15. במכתב תשובתו להשגה מיום 19.5.2016 ששוגר ע"י המשיב לשלושת המחזיקים, נכתב כי ח-ן לקוח 10036704 ו- 10036579 הם חשבונות סגורים ואינם פעילים קודם לשנת המס הנוכחית. ראה סעיף 3 לתשובתו.
16. רישומי המשיב בנדון לתשובתו, מפרטים 3 חשבונות: ח-ן לקוח 10581681 ע"ש נפתלי חנה; ח-ן לקוח 10036704 ע"ש נפתלי חנה, נפתלי שלמה והתאגיד: ח.ש. מובילים לאילת ולכל חלקי הארץ בע"מ; ח-ן לקוח 10036579 ע"ש נפתלי חנה, נפתלי שלמה והתאגיד: ח.ש. מובילים לאילת ולכל חלקי הארץ בע"מ.
17. על פי המסמכים שהוגשו לעיונו ע"י ב"כ העוררים בישיבת יום 20.4.17 וסומנו על ידנו כמוצג ע/3 - 8/ע שהם 5 הודעות תשלום, ניתן לקבוע כי מדובר בחובות שעל פי ההודעות ששוגרו לכתובת המושב נוגה, הם חובות קיימים בהם נרשמו כל 3 העוררים כמחזיקים בנכס ברחוב מטלון 73 ת"א.

18. ע/3-8/ע: הודעה על קיום חוב (לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה בדבר הפעלת הליכי גבייה מינהליים) - ח-ן 10036704 הינו חוב עבור מים, 44,814.66 ש"ח, נכון ליום 27.11.2014; יתר הדרישות באותו חשבון ששוגרו כנ"ל, הם חיובים שונים של הוצאות אכיפה ועמלות שאינם בערר. ח-ן 10036579 אף הוא הודעה על קיום חוב (לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה בדבר הפעלת הליכי גבייה מינהליים) עבור ארנונה עד לתאריך יציאה לרבות ריבית והצמדה שסכומם נכון ליום 3.11.2015 הוא 109,434.36 ש"ח.
19. עיון במוצגים הנ"ל, מוכיח כי לפחות במהלך התקופות שבין אוגוסט 2014 ל- נובמבר 2015 ידעו העוררים כי יש להם חובות ארנונה המושגים על כל ה- 3 כמחזיקים.
20. עיון בנט המשפט למועד הגשת העתירה נספח א לתצהיר חנה נפתלי, הוא 27 ינואר 2016. אין לנו מענה מדוע לא נקטו העוררים בעתירה המנהלית וביקשו שם הבהרה מי המחזיק בנכס, האם כל ה- 3 או רק מי מהם. העתירה לא הוגשה ע"י כל השלושה.
21. **אין באפשרותנו לקבוע מי המחזיק ומאיזה תקופה או מה גודל החובות בכל חשבון וחשבון והאם בעבר שולמו על ידי מי מהעוררים תשלומים על חשבון החוב.**
22. כך או כך, אין סמכות לוועדה לעכב פעולות גבייה ספציפיים כנגד מי מהעוררים שנקטו בעבר או גם כיום. סעד אופרטיבי כזה מצוי, ככול שקיים בידי ערכאות שיפוטיות. חנה נפתלי בעצמה מודה בתצהירה בסעיף 12 כי נסגרו 6 מתוך 7 תיקי החוצל"פ בעקבות התנגדויות שהגישה.
23. מעיון בהחלטת וועדת הערר בתיק 140005111 מיום 6.12.2011 הוצג וסומן על ידנו **מש/2** ניווכח שטענת העוררת בדבר פטור לפי סעיף 330 לפקודה- נמחקה על הסף.
24. כבר לאחר יום נתינתו, היה מקום להגיש ערעור מנהלי או עתי"מ, שכן אין אנו יושבים כערכאת ערעור על אותה החלטה של מחיקה על הסף, במיוחד שנקבעו שם הממצאים שחשבון מספר 10036704 הינו חשבון חיוב **במים**, נפנה לסעיף 4 להחלטה שם. אותו מספר חשבון מופיע גם בערר שלפנינו. על חשבון מספר 10036579 ניתנה החלטה בסעיף 7 שם נקבע כי חשבון זה נסגר בשנת 2008 ומה לנו כיום לדון באותו חשבון שהוחלט לגביו בשנת 2011?
25. עיון במסמך שהוגש וסומן כמוצג ע/2 – מכתבה של מנהלת המחלקה אצל המשיב, מיום 14.3.2011 אשר שוגר **לכתובת ה"ה נפתלי חנה ושלמה, במושב נוה 82**, [ולא לכתובת הנכס או הכתובת הרשומה במשרד הפנים]; ניווכח כי העוררים יודעו לעובדות כך: ח-ן לקוח 10036579 + 10036704 רשומים בספרי המשיב על שם החברה העוררת + ה"ה נפתלי **כולם ביחד וכ"א לחוד**. [ראה סעיף 3.א. לנספח].
- ח-ן 10036704 הוא חשבון חיוב מים. בעניינו ניתנה החלטת הוועדה בערר (מש/2) ובכל מקרה אינו רלוונטי לערר שלפנינו. נציין כי ח-ן 10036584 רשום ע"ש תאגיד בעל הנכס בעבר: המובילים לאילת והערבה (ח.פ. שונה מהח.פ. של העוררת) – שאינו התאגיד בבעלות העוררים.
26. כהשלמה לעובדות הרשומות במוצג ע/2 (מרץ 2011) חזרנו ועיינו בנספח "א" לתצהיר העדות הראשית של חנה נפתלי, שהוא מכתב מיום 25.3.2012 מאותה מנהלת החתומה על ע/2 בו מודיעים לחנה, **שנה מאוחר יותר**, כי נרשמה חזקתה בנכס ח-ן לקוח 10036584

במקום בעלת הנכס (המובילים לאילת והערבה) התיקון נרשם רטרואקטיבית מיום
1.1.2008

27. כאן נעוצה המחלוקת הממשית שבין גירסת העוררת חנה לבין גירסת המשיב.
28. חנה מצהירה כי מכתב זה (נספח א) שוגר לכתובת בן יהודה 97/7 ת"א, כתובתה שאמנם רשומה במשרד הפנים, אך ידוע למשיב כי אינה מתגוררת שם. לטענתה משגור כזה נעשה, במטרה למנוע ממנה הגשת השגה על חיובה האישי, תחת שיגורו לכתובת מגוריה במושב, כתובת הידועה למשיב, כפי ששוגר מוצג ע/2.
29. טענה זו יכולה הייתה לשכנע אם לא היה המוצג ע/2. הטיעון כי נספח א' לתצהיר חנה מטרתו הייתה לשלול מחנה הגשת ערר אינה משכנעת שכן כשנה קודם לכן כבר היו ערים לנאמר במוצג ע/2. לעובדה זו נוסף את החלטת הוועדה בערר 140005111 מיום 6.12.2011 ואת חוסר המעש מצד העוררים מאז ועד הפניה בעתירה בשנת 2016.
30. ברמת מדיניות עקרונית נפנה את תשומת לב המשיב כי מן הראוי היה להנפיק הודעות, מכתבים ומסמכים גם לכתובת הרשומה במשרד הפנים וגם לכתובת הידועה למשיב כמגורי העוררים.
31. כבר מיום משגור המכתב ע/2, ידעו אצל המשיב מה כתובת העוררת (במושב) ולא שיגרו אותו על פי רישום משרד הפנים ככתובת העוררת, או לכתובת הנכס.
32. הדבר מעלה תהיות מדוע לא שוגר מכתב נספח "א" לתצהיר העוררת-המכתב מיום 25.3.2012 שינוי מחזיקים לכתובת המושב, במיוחד יאמר כי מכתב זה חתום ע"י אותה מנהלת מחלקה, כמו ע/2. יושם אל לב כי ההודעה על חילופי מחזיקים הודעה (ככול שהדבר הובא לידיעת העוררת), משנה שם מחזיק רטרואקטיבית מיום 1.1.2008 על שם חנה נפתלי.
33. ממוצג זה נראה לנו כי קודם למכתב, החזקה בנכס הרשום אצל המשיב כח-ן 10036584 היה רשום על שם המובילים לאילת והערבה בע"מ, שאינה החברה אותה הקימו ה"ה נפתלי. [די אם נפנה למספרי הח.פ. השונים].
34. היה על העוררים לפעול מיד עם קבלת ע/2 ולא להמתין משך תקופה ארוכה ולטעון כעת דבר היות הנכס ראוי לפטור על סמך סעיף 330 לפקודה גם בתקופות עבר.
35. בעניין זה די לעיין במוצג מש/2 ההחלטה למחוק את הערר מטעם העוררת על הסף. יודגש כי ערעור מנהלי לא הוגש על החלטה זו, כך לא ננקטו פעולות בערכאות מוסמכות.
36. ועוד. על סמך ע/2 ו- מש/2 נראה כי אחד החשבונות הוא בגין מים ח-ן 10036704 [ראה סעיף 4 להחלטה; וח-ן 10036584 היה רשום, לכל הפחות עד ליום 25.3.2012] [ראה נספח "א" לתצהיר העוררת] על שם המובילים לאילת והערבה בע"מ. [ראה גם סעיף 5 להחלטת הוועדה מש/2].
37. למנוע ספק. לאור מכתב המשיב ולאור הכתוב בסעיף 8 לסיכומים מטעם המשיב אין אנו קובעים שהעוררת חנה נפתלי או בעלה שלמה נפתלי, פטורים מלשלם ארנונה בגין חובות

בחשבונות סגורים בהם ננקטו נגדם פעולות גבייה בעבר, בין בגבייה מנהלית ובין בהוצל"פ.

38. ועוד יודגש. בהשגה נטען מפורשות כי חשבון **10581681** הוא החשבון שבגינו הגישה חנה נפתלי עתירה מנהלית. ונפנה לעתירה מס' 55004-01-16 והחלטת כב' השופט שניתנה ביום 3.4.2016 [מוצג מש/1]

39. מסקנתנו לאחר עיון במפורט לעיל, כי הערר שלפנינו יידון רק לעניין החשבון הרשום ע"ש העוררת חנה נפתלי ולא כל החשבונות החלים על הנכס. לא מצאנו לקבל את טענת ב"כ העוררים כי החלטת כב' השופט יפרח והסכמת המשיב לאפשר הגשת השגה וערר באיחור, כוללת את חובות החברה לחוד או ביחד עם אחרים, במיוחד לא חיובים ביחס לתקופות עבר, כ-20 שנה לפני מועד ההשגה.

40. התרשמותנו כי העוררים כולם התרשלו לאורך שנים באי מיצוי זכויותיהם הלגיטימיות, בין מחוסר מעש ובין בעצימת עיניים, אולי לאור מצבם הכלכלי הקשה ומצבם האישי.

41. מאחר ולגרסת המשיב עצמו הערר נסב על חשבון **10581681** הרשום ע"ש חנה נפתלי מסקנתנו כי אין לנו סמכות עניינית לדון בחיובים שהושתו **בשנים עברו על החברה**, בטרם נטען והוכח כי חנה נפתלי או שלמה נפתלי, חייבים גם לחובות עבר בחשבונות בהם מודה המשיב **כי כלל אינה רשומה**.

42. עיון באמור בתצהיר אודליה פירי מטעם המשיב, בסעיף 4 לתצהירה שם הוצהר במפורש: "על פי רישומי העירייה וספרייה, הגב' חנה נפתלי (להלן- "העוררת") נרשמה כמחזיקה בנכס החל מיום 1.1.2008"; ונפנה לנספח "א" לתצהיר העוררת- מכתב מנהלת המחלקה מיום 25.3.2012 המאשר כי נרשם שינוי חזקה מ- המובילים לאילת והערבה בע"מ, על שם חנה נפתלי בשטח 34 מ"ר בסיווג משרד וניתנה לה זכות השגה תוך 90 יום.

43. עדותה מוכיחה כי לא יכלה לאשר איזה חשבונות פעילים ומה החובות באלה שנסגרו, משום שעדותה תימצתה את דברי תצהירה. ידיעתה סובבת סביב החשבון העסקי בו מחוייבת חנה בלבד. בהגינותה מאשרת פירי שאינה יודעת מדוע חנה מחוייבת מיום 1.1.2008 רק בחשבון העיסקי ואין לה תשובה לגבי הודעות החיוב ע/2-8 האם קשורים לנכס נשוא הערר.

השאלה המרכזית האם הנכס ראוי לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ומאיזה מועד.

44. טענת חנה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש להעניק לו פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] החל מיום **1.8.1991** כטענת ב"כ העוררת.

45. אין כל אפשרות לבדוק מצבו של הנכס החל משנת **1991** ואין קמצוץ היגיון בדרישה להכיר בנכס מאותו מועד כזכאי לפטור.

46. ועוד. מקבץ המסמכים שהוגשו לוועדה ביום 26.4.17 מטעמה של חנה, צווי הריסה לנכס משנת **2000** עוד בטרם נרשמה חזקת העוררים בנכס, אינם משכנעים כי הנכס עונה על דרישות החוק והפסיקה על מנת לאשר פטור ממועד זה. כך גם אותו נספח ג' שצירף

המשיב לסיכומיו מעיד על הדרישה להרוס את גדר ההפרדה בין המגרשים ברחוב מטלון 73 ו-73 – אינו מצדיק הכרה בפטור בנכס עצמו ממועד זה (20.8.2000)

47. בהסתמך על מכתב העירייה מיום 19.10.2014 שם נדרש בפועל: "לפרק האנטנה הבלתי יציבה בשטח הגג ולהניחה על רצפת הגג." [נפנה גם לנספחים ד', ה' בסיכומי ב"כ המשיב] - אינו משכנע כי הנכס עצמו עונה לדרישת הסעיף.

48. נספח ו' לסיכומי המשיב מיום 22.10.14 מאשרים דבר סגירת התיק מאחר והסרת האנטנה- בוצעה.

49. לא מצאנו להעתר לבקשת ב"כ המשיב להסיר ממוצגנו את המוצג ע/1 מתאריך 19.12.16 שכן עניינו בהודעה תזכורת לחנה שנוטר חוב בסך של 249.20 ₪ כתשלום בגין הריסה/תיקון מבנה מסוכן. מדובר באגרה לכיסוי עלות הטיפול בהסרת האנטנה- כפי שמעיד האמור בנספח ב' לסיכומי המשיב.

50. אין במסמך כל אסמכתא שיש מכוחו לתת פטור לנכס מכוח סעיף 330 לפקודה. העוררת חנה עצמה אינה מעידה כי שילמה את הנדרש ממנה לפי ע/1. מסמך זה אינו מהווה ראיה כי במועד הנפקתו קרי 19.12.16 היה בתוקף צו הריסה לנכס. כולו מהווה, כשמו, "תזכורת" לקיומו של חוב כספי.

51. מסקנתנו מהאמור לעיל, שלא הוכח בפנינו כי המשיב התייחס לבקשת פטור כזו כבר בשנת 1991; גם לא נוכל לגופו של עניין להסיק מסקנה לתקופה רטרואקטיבית, ארוכת שנים, שכן לא ניתן להכריע בהעדר פניה בכתב למשיב למועד הרלוונטי, כי אמנם הנכס עמד במצבו כפי שנטען, כבר משנת 1991 בהעדר נתוני בדיקה מטעם המשיב שנערכו בשנת 1991.

חוות דעת מאת גיל לזר. [סומן "ד" לתצהיר העוררת; נספח 8 לסיכומי ב"כ העוררת].

52. חוות דעת זו בוצעה לתאריך 21.4.16 נפנה לעמ' 6 בחוות הדעת. לא נתייחס לתאריך הסותר המופיע בדף האחרון לנספח 8 בסיכומים, שם נרשם ביקור בנכס ביום 3.4.2005 ראה סעיף ט' לסיכומי ב"כ העוררים סעיף 33 שם.

53. יש ממש בטענת ב"כ המשיב [כעולה מסעיפים 92-94 לסיכומיה], כי אין לייתס משקל ראייתי לממצאיו משום שהעוררת ובאי כוחה, לא דאגו להתייצבותו לחקירה. **משכך אין להתייחס למוצג זה כראיה.**

54. מעבר לנדרש לעניות דעתנו עיקר קביעתו ניתנה לצורך ביצוע שומת שווי המקרקעין בהינתן הדעת על העלות הנדרשת בהשמשת הנכס ותיקונו.

חוות דעת הנדסית מיום 21.4.2016 מטעמו של מר גלמנוביץ דניאל

55. המסמך סומן "ג" לתצהיר העוררת, זהה לנספח 6 שצורפו לסיכומי ב"כ העוררת.

56. חוות הדעת הנ"ל הוגשה כראיה והמומחה אף נחקר עליה בישיבת יום 20.4.2017

57. עיון בה מעלה כי המומחה ביקר בנכס ביום 21.4.2016 וממצאיו הם כמפורט בחוות דעתו.
58. ממצאיו נרשמו על סמך ניסיונו. עיקרה תומצתה בתשובתו כך: "אני מאשר כי כל הבניין שבו מצוי הנכס נשוא הערר מסוכן. אם את אומרת לי שבדירות העליונות מתגוררים אנשים, אני אומר שזה סכנת נפשות."
59. בחקירה חוזרת מציין המומחה: "כשאתה שואל אותי לגבי מצב הבניין, אני עונה, כי הקונסטרוקציה של הבניין מסוכנת והבניין כולו מסוכן..."
60. מצאנו לציין כאן שלמרות שהמומחה טען שקיים מסמך מטעם העירייה המאשר כי הנכס מסוכן ומיועד להריסה- לא ניתן לקבל את המסמך שסומן על ידנו כמוצג ע/1 כראיה, שכן עניינו בהודעת קיום חוב כספי בגין הריסה. אין מדובר בהריסת הנכס נשוא הערר.
61. יודגש לעניין ע/1 כי לא צורף לנו אישור כי הנכס מיועד להריסה, כפי שטען בחקירתו החוזרת העד גלמנוביץ, כך שאין ממצא עובדתי שהוגש ע"י העוררת או מי מטעמה, בגין מה החוב שנוטר והתזכורת ששוגרה לעוררת. הרשום שם "בגין הריסת/תיקון מבנה מסוכן" יכולה להיות קשורה לאגרת החיוב בגין תיקון האנטנה בג הבניין.
62. ברם, אין בכך לדעתנו כדי לפגוע במהימנות חוות דעתו הכללית למועד הביקורת.
63. לא מצאנו בתצהיר החוקר מטעם המשיב (בן ישי) ולדו"ח במקום מיום 15.5.2016 לרבות עיון בתמונות הנכס שצירף, כי יש בהם ממצאים השוללים את קביעת גלמנוביץ.
64. גם שחוקר חוץ אינו מהנדס, התרשמותנו ממראה התמונות, כי נכון לביקורת, מצב הנכס כזה שיש להעניק לו פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. החוקר רשם בעצמו כי ראה שבני בטון ברצפה, חוטי חשמל גלויים, שברים בקירות, צינורות מים חשופים וכו'.
65. לא ניתן לקבוע כי הנכס בתקופות עבר, במצב מסוכן ועונה על דרישת הסעיף המעניק פטור. מעיון בכל המסמכים בתיק הן מטעם העוררת והן מטעם המשיב כפי שפרטנו לעיל, אין בשום מסמך שראינו קביעה פוזיטיבית שהנכס מסוכן בשנת המס 2014 או 2015 – לבטח לא ראינו מסמך המתייחס לתקופה קודמת של 20 שנה אחורה - כטענת ב"כ העוררים.
66. מסקנתנו כי הנכס נשוא הערר בשטחו כרשום אצל המשיב, במצב שאינו ראוי לשימוש ועונה על דרישות הסעיף 330 לפקודת העיריות. המשיב יעניק פטור לעוררת בגין הנכס נשוא הערר, מתחילת שנת המס 2016 בהסתמך על ממצאי חו"ד של המהנדס גלמנוביץ, הביקורת בנכס, ואילך, כל עוד נתוני הנכס לא השתנו.
67. מצאנו לציין כהערת אגב, לעניין נספח "יא" לתצהיר חנה, שם צורף עותק מכתב האיטום שהוגש בגין ניהול עסק ללא רישיון (באיכות ירודה ובדפים חסרים); והעוררת טוענת כי היא צורפה כנאשמת לתיק והורשעה בניהול עסק ללא רישיון וניתן צו סגירה והפסקת שימוש. לטענת העוררת צו הסגירה נכנס לתוקפו ביום 1.8.91.
- גם אם העובדות נכונות ואין אנו קובעים כי הוכחה הטענה בפנינו, אין בצו הסגירה משנת 1991 מסיבת "ניהול עסק ללא רישיון" – כדי להוות ראיה שהנכס הרוס ומשכך יש לתת לו את הפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה מאותו מועד.

היה על העוררת לפעול באותו מועד מול המשיב ולדרוש את הפטור המיוחל – לא בחלוף
25 שנה!!!

לסיכום

68. לאחר עיון בתצהירי הצדדים בראיות בעדויות ובסיכומי הצדדים אנו קובעים כדלקמן:
- א. אין הוועדה פוסקת במחלוקות הקיימות, אם נותרו כאלה ונשמעו בפני ערכאות שיפוטיות או בהליכי הוצל"פ, בהעדר סמכות עניינית לשנות החלטות שיפוטיות ככול שניתנו.
 - ב. אין הוועדה מקבלת את המפורט בסעיף 76 לסיכומי העוררת, לפיה בית המשפט "פתח את הדלת" לדון בכל תקופה או כי החלטת כבי' השופט יפרח על פי מוצג מש/1 כוונתה שהוועדה תידון במצב הנכס לתקופה רטרואקטיבית שלפי טענת העוררת משנת 1991 אין הנכס ראוי לשימוש. בעניין זה אין לוועדה כל סמכות במיוחד שלאור הפסיקה, אותה פרט ב"כ המשיב בסיכומיו, לא נמסרה כל הודעה לצורך בדיקתה בזמן אמת.
 - ג. לא הוכח בפני הוועדה כי גורמים אחרים בעירייה, הוציאו צווי הריסה או הכריזו על נכס העוררת כמבנה מסוכן, עובר להגשת העתירה מש/1 ביום 27.1.2016
 - ד. אין הוועדה מקבלת את טענות ב"כ העוררת בסיכומיו כי אין חשיבות לשאלה אם העוררת ידעה או לא ידעה על חיובי הארנונה כגירסתו בסעיף 77 לסיכומים.
 - ה. אין הוועדה פוסקת בשאלה האם חלה התיישנות או קיימת מניעות בעצם אי נקיטת הליכי גביה במשך 14 שנים כנטען בסעיפים 79 ו-81 לסיכומי העוררת. ככול שכוונת ב"כ העוררים נסמכת על חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה [הנחיה מספר 7.1002] יפנה בדרך המתאימה לשמירת זכויות העוררים.
 - ו. אין הוועדה מקבלת את גירסת ב"כ העוררת כי הוצגו ראיות למכביר לכך שהנכס נשוא הערר עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות, שנים רבות קודם לשנת 2016.
 - ז. הוועדה מקבלת את טענת העוררת בדבר היות הנכס לא ראוי לשימוש אך ורק משנת 2016 ואילך כל עוד לא שונה מצבו.

סוף דבר

מכל המקובץ, אנו מקבלים את הערר בחלקו קרי החל משנת 2016 לאור מצב הנכס העוררת לא תחויב בארנונה, בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) וכל עוד לא שונה מצבו.
לא מצאנו בנסיבות העניין לחייב בהוצאות.

ניתן היום, 23 בנובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ה בכסלו תשעח
23.11.2017
מספר ערר : 140017293 / 11:16
מספר ועדה: 11627

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אוקסמן נחמיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.11.2017.

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


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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ע.ש.ר. עתונות רוסית בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא סיווג הנכס, הרשום כמחזק על ידי העוררת ביחד עם נמ"ג- עמותה לחולי ניוון מקולרי גילי (AMD) ברחוב לוינסקי 108 תל- אביב-יפו (חנויות במתחם התמח"ת 5838 , 5836) , הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000136549 , ח-ן לקוח 10857581 בשטח של 154 מ"ר, ומחויב בסיווג "משרדים" (להלן: "הנכס").

דיון

1. הערר הוגש בתאריך 3.4.2017 ע"י העוררת ע.ש.ר. עיתונות רוסית בע"מ בלבד.
2. הערר הוגש בגין החלטת המשיב מיום 1.3.2017 ששוגר לעוררת ועותק הימנה שוגר לעמותה (נמ"ג).
3. עיקר תשובת המשיב נסבה על דחיית הבקשה לפיצול הנכס הכולל את החנויות 5838 ו- 5836 מאחר והינן מאוחדות ומהוות שטח רציף ואינטגרלי בעל כניסה אחת. הודע לעוררת כי לאחר שתהא הפרדה פיזית וכניסות נפרדות לשתי החברות, ניתן לדון מחדש בבקשת העוררת לפיצול.
4. המשיב הודיע לעוררת כי עיקר השטח משמש לפעילות משרדית ואין להכיר בנכס כסיווג בית מלאכה. (נפנה לסעיף 3 במכתב המשיב).
5. המשיב גם ציין בפני מנכ"ל העוררת כי בשיחה עמו התברר שהעוררת נמצאת בהליך פירוק ולכן חברת ספוטיניק אמורה להירשם כמחזיקה במקומה.
נדרש מהעוררת להמציא חוזה שכירות מתאים על מנת לשנות את שם המחזיק בנכס. (סעיף 4 למכתב המשיב).
6. על פניו נראה כי העוררת באמצעות נציגה מר אילן כפיר להלן: "כפיר", למעשה זנחו את הערר ולא מצאו בו יותר עניין.

7. יוער כי נציג העוררת לא מציאה מסמכים למשיב כנדרש בהחלטתו מיום 1.3.2017.
8. ביום 3.8.2017 התקיים דיון בפנינו ולאחר ששמענו את דברי ב"כ המשיב ואת דברי כפיר החלטנו לאפשר לנוכחים להגיש ראיות, תוך ששמרנו לעת מצוא ולאחר שמיעת התיק לגופו, האם מדובר בתקופה רטרואקטיבית בה נתבקש הסיווג מיולי 2015.
9. הורינו לעוררת ולנמ"ג להגיש ראיות תוך 45 יום, ולאחר קבלתן היה על המשיב להגיש ראיותיו תוך 30 יום לאחר קבלת תצהירי העוררת.
10. לא הוגשו ראיות מצד העוררת כפי שהורינו, בנוכחות הצדדים, ביום 3.8.2017.
11. בתאריך 22.10.2017 שוגרה לעוררת תזכורת להגיש תצהירים עד ליום 2.11.2017.
12. העוררת או מי מטעמה לא מצאו לנכון להגיש תצהיר וראיות מטעמה לשם הוכחת טענותיה, עד עצם היום הזה, זאת חלף אורכה שניתנה להגשת הראיות עד ליום 2.11.2017.
13. די באמור לעיל, כדי לדחות את הערר מפאת חוסר מעש מצד העוררת.
14. מיוזמתנו, עיינו בהחלטת המשיב מיום 1.3.2017 וכן בכתב התשובה לערר מטעמו מיום 20.7.2017 ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטתו. ההיפך הוא הנכון. ניתנו לעוררת הזדמנויות להמציא ראיות הן כעולה מתשובת המשיב והן לוועדה על מנת שניתן יהיה לקבוע כי מדובר במלאכה ולא במשרדים וכי קיים פיצול בפועל בין שתי החנויות יחד עם העברת החזקה, לחברה אחרת.
15. העוררת או מי מהם לא מצאו לנכון להתייבב בפנינו, להמציא חומר ראיתי על מנת שנדון האם החלטת המשיב נכונה.
16. עוד יודגש מעיון בכתב התשובה לערר שהגיש המשיב על צרופותיו לרבות דו"חות ביקורת בנכס מהתאריכים 19.6.16, 11.7.16, 8.9.16 מהם לא עולה כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.
17. העובדה, אף אם היא נכונה שהנכס בעבר סווג בחלקו כבית מלאכה וחציו כמשרדים לא הוכחה בפנינו.
18. זאת ועוד. דברי מנהל העוררת כעולה בסיפא לערר בו מודיע כי לאור החלטת המשיב, תפוצל פעילות העוררת חלק בעיר הסמוכה וחלק בשכירות משנה אצל חברה אחרת, אינה ממין הטענות שעלינו להחליט בהם, או שיש לקבל את הערר ובתמורה תחודש הפעילות המלאה בעיר תל-אביב.
19. מוטב היה לעוררת להתמקד בערר עצמו ולהוכיח טענותיה ולא לנקוט במילים כעולה מהסיפא לערר.

20. לא שוכנענו מהחומר המצוי בתיק הוועדה אפילו בהעדר ראיות מטעם העוררת, כי ניתן לבטל את החלטת המשיב.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 23 בנובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רוי"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: הנרי צוויג, סמואל מוריס

- 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. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
4. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

5. עינינו של הערר כאן, כדוגמת רבים אחרים, נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.
6. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין זכות רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
7. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.
8. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].
9. נדגיש כי במקרה הקונקרטי בפנינו, הודיע המשיב במכתבו לב"כ העוררים, המרכז מספר נכסים המוחזקים ע"י אחרים, מיום 5.4.2016 כי העוררים יחויבו בארנונה כקבוע בסעיף 330 לפקודה, אך ורק מתאריך 1.1.2016 [נפנה לסעיף 2 במכתבו].
10. החנות נשוא הערר רשומה בנספח ב' במס' 71 ככזו שתחויב בתשלום מיום 1.1.16 על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז 2007 לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור.
11. ב"כ המשיב מסכימה לאמור לעיל ונפנה בנדון לסעיפים 4 – 5 לסיכומיה, ברם לדעתנו שגתה בתאריך הרלוונטי כפי שציננה בסעיף 5 ויש להתייחס לנאמר לפי תשובת המשיב: 1.1.16, ולא 1.1.15.
12. 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'.

13. 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"

14. 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'.

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

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'.

16. 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.

17. הדיון בפנינו ומסקנות.

א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררים, חנות מספר 5318 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בח-ן לקוח 10478728 נכס 2000136114 על שם העוררים.

- ב. התמח"ת הציגה בפנינו תיק עב כרס בקשר לחנות 5318 בו מקבץ ראיות ומסמכים שתקבלו על ידנו ביום 8.11.2016 וסוגמו כמוצג תמח"ת/1.
- ג. בתאריך 9.2.2017 שמענו את עדויות הצדדים. עדות העורר סמואל מוריס להלן: 'סמואל'; עדות אייל שר ישראל, מטעם המשיב, להלן: 'אייל'.
- ד. בתאריך 5.3.2017 הוגשו סיכומי העוררים. סיכומי המשיב הוגשו ביום 30.3.2017.
- ה. בתאריך 9.3.17 הגישה ב"כ התמח"ת בקשה להוספת אסמכתאות מטעמה. ב"כ העוררים התנגדה לבקשה ביום 14.3.17.
- ו. החלטת היו"ר מיום 23.3.17 הייתה לאשר את קבלת האסמכתאות למרות ההתנגדות מצד העוררים, תוך שאפשרנו לב"כ העוררים להגיש סיכומי תשובה לסיכומים שהוגשו.
- ז. בתאריך 23.5.17 הוגשה מטעם ב"כ העוררים בקשה להוספת אסמכתאות, אותה אישרנו להציג בסיכומי התשובה מטעם העוררים. אלה הוגשו לוועדה ביום 12.7.2017.
- ח. סופו של יום אפשרנו לצדדים לצרף כל מסמך שלדעתם נחוץ להוכחת הטענות של כל צד, כך שהנטען כי לא נחקרו הצדדים על הנספחים, פועל הדדית לשני הכיוונים ולא מצאנו לייחס לצד כזה או אחר 'גרימת נזק' עקב העדר חקירות.
- ט. מתיק המוצגים מטעם התמח"ת, המסומן תמח"ת/1 עולים העובדות כמפורט כך:

- (1) חוזה חתום מיום 13 במרץ 1991 בינה לבין הרוכשים מוריס סמואל וצוויג הנרי החתום ע"י עו"ד מייצג מטעמם. (מוצג א').
- יוער כי נספח ה' (התמורה) נחתם ע"י עו"ד ב"כ העוררים, בציון הערה כי נחתם תוך 'מחאה'. לא הוסבר לוועדה על איזו מחאה מדובר? כך שלענייננו נדגיש כי החוזה נחתם ע"י נציג הרוכשים מבלי שהוסברה בפנינו מהי אותה 'מחאה'.
- (2) מכתב ממוען לעוררים מיום 27.3.1996 המודיע להם לסור ולקבל את החזקה בנכס. (מוצג ב').
- (3) מכתב ממוען לעוררים מיום 15.4.1996 דרישה לתשלום יתרת התמורה לרכישה. (מוצג ג'). יאמר כי על פי מכתב זה העוררים נותרו חייבים סך של 14,322 ₪ עבור הרכישה.
- (4) הסכם שכירות בין העוררים לתמח"ת, בחתימת העוררים מיום 25.6.1996 המעביר את החזקה בחנות לתמח"ת לצורך השכרתו. נפנה במיוחד לאמור שם בסעיפים 2 ו-3 המאשרים כי החזקה נמסרת כשהנכס תקין ומתאים למטרות התמח"ת. עוד נרשם שם בסעיף 18 ב'הוראות המיוחדות' (בכתב יד) כי השוכר (קרי התמח"ת) מתחייב להתקין תקרה דקורטיבית במושכר על חשבונו. (מוצג ד').
- (5) טופסי 5 ו-6 פרוטוקול קבלת חנות מיום 14.8.1996 (מוצגים ה' ו-ו').
- יודגש בנדון מסמכים אלה כי שום טופס **אינו חתום** ע"י העוררים או מיופה כוחם. טופס 6 שהוא מסמך אישור למסירת החנות- מציין במפורש כי נציג התמח"ת מאשר למסור לשוכר: קי אנד פי בטחון ועסקים בע"מ את החזקה בחנות.
- (6) הסכם שכירות מיום 14.8.1996 בין התמח"ת לחברת קיי אנד פי ביטחון ועסקים בע"מ, להשכרת הנכס למטרת משרד כח אדם. [מוצג ז'].

יוער לעניין זה שחתימת התמח"ת ניתנה בו ביום שהנפיקה את טופסי 5 ו-6 שאינם חתומים ע"י העוררים, בציון כי הנכס רשום במאגר "בנק-השכרות". עיון במוצג ז' מוכיח כי מפתחות וחזקה בנכס נשוא הערר נמסרו ע"י התמח"ת לחברה. (ראה סעיף 8.17.1 בעמוד 8 לחוזה). עוד נקבע שם כי את דמי הארנונה תשלם החברה. (ראה סעיף 12.01.1 בעמוד 18 לחוזה).

מצאנו להוסיף כי מעיון בסעיף 24 (בכתב יד- עמ' 20 לחוזה) התמח"ת התחייבה לבצע השלמות להכשיר את הנכס עבור החברה.

7) הסכם ניהול לנכס נשוא הערר, בין התמח"ת לחברה הנ"ל, מאותו תאריך 14.8.1996 [מוצג ח']. יוער: בסופו של תיק המוצגים, צורפו חיובים בגין דמי שכירות שהונפקו ע"י התמח"ת לשוכרת שלה קיי אנד פי בטחון ועסקים בע"מ.

18. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנות [טופסי 5, 6] חתומים ע"י הרוכשים המקוריים, קרי ה"ה סמואל וצוויג, או מי מטעמם, המעידים על קבלת החזקה ומפתחות החנות על ידי מי מהם. [מוצגים ה', ו' למוצגיה].

19. מעיון בתצהיר סמואל שהוגש לוועדה ביום 7.12.2016 ולעדויות בפנינו מיום 9.2.2017, עולה תמונה ברורה, לפיה העוררים לא קיבלו חזקה ומפתחות לחנות, לפחות עובר למועד החתימה על חוזה השכירות עם העמותה.

20. לשאלה הוועדה עונה סמואל כך: "בהתייחס למוצג ה' טופס 5, אני משיב שאני לא חתום על המסמך ואינני רואה שום חתימה נוספת. בהתייחס למועדים של טופס 5 על פיו לכאורה קבלנו את החנות ביום 14.8.96 לעומת הסכם ההשכרה לתמח"ת מיום 25.6.96, אני אומר שלא קבלנו את החנות מעולם, אני מאשר שבמועד שבהסכם אני חתמתי על ההשכרה כפי שביקשו ממני. לא מסרתי מפתחות כי לא היו לי מפתחות. המפתחות היו אצל הנהלת התמח"ת...למיטב זכרוני אני לא חייב שום כסף לתמח"ת בגין הרכישה והמכתב שצורף לא מוכר לי."

21. נדגיש כי המסקנה שלנו, לפיה העוררים לא קיבלו חזקה בחנות נשוא הערר, מתוחמת בזמן.

22. לא ניתן לאמץ את גישת ב"כ העוררים כי אין לייחס לחוזה בין העוררים לעמותת "הבית שלנו משקם" מיום 24.8.2008 כל נפקות. אין חולק כי קיים הסכם פשרה חתום ע"י המשיב ובאת כוח העוררים בפנינו שנחתם ביום 25.10.12 וניתן לו תוקף של החלטה בערר 140006217 בפני הרכב בראשות היו"ר עו"ד אורה קניון. [ההסכם קובל וסומן על ידנו כמוצג מש/1 ביום 9.2.17].

23. לדעתנו, חתימת התמח"ת מיום 14.8.96 על חוזה השכירות מוצג ז' אינו ראיה כי העוררים קיבלו את החזקה מהתמח"ת - מסרו אותו מיד לידיה כ' בנק השכרות', במיוחד משלא הוצגו

מאותו מועד, טופסי 5 ו-6 חתומים ע"י העוררים; הגיוני בעיננו, שהתמח"ת השכירה את הנכס וקיבלה תמורה בגין השכירות כדי להפחית את חובות העוררים כלפיה, בין אם חובות דמי ניהול ו/או חובות עבור רכישת הנכס. עובדה זו נתמכת בתשובת העורר: "אני כבר אומר שלא ראינו שקל מההשכרה ולמעשה פטרו אותנו מדמי ניהול".

24. כחיזוק לטענת העורר בפנינו בנדון נפנה למוצג ז', לאמור בסעיף 11.13 בסיפא: "מוסכם בזאת כי בדמי השכירות הבסיסיים כלולים גם דמי ניהול".

25. מסקנתנו כי השליטה, החזקה בנכס, ניהולו גביית שכירות ודמי ניהול בתקופת היות הנכס ב"בנק ההשכרות" - בוצעו ע"י התמח"ת ולא מי מהעוררים.

העדות מטעם המשיב וראיותיו.

26. תצהיר מטעם המשיב, מר אייל שר ישראל להלן: "אייל", הוגש לוועדה בתאריך 25.12.2016.

27. לתצהיר צורפו 2 מסמכים: פנייה מטעם העוררים מיום 14.3.2001 בבקשה לזכות את הנכס בפטור "נכס ריק" מאחר "והחנות סגורה מזה חודשים רבים" ותשובת העיריה מיום 15.4.2001 צורפו כנספח א'; רשימת בעלים ומחזיקים שקיבל המשיב מהתמח"ת בשנת 2002 - נספח ב' לתצהיר.

28. לא שוכנענו שהמשיב רשם את העוררים כבעלי החזקה ממועד קבלת נספח ב' לתצהיר אייל, היינו שנת 2002 וגם לא נטען כך.

29. בעדות בפנינו ביום 9.2.2017 עונה אייל כך: "הם רשומים לצורכי ארנונה כמחזיקים מינואר 1999. את המסמך שבדרך כלל אנחנו מציגים כהודעת התמח"ת מיולי 99 לא מצאתי בתיק הנכס ולכן לא הצגתי אותו. הנכס קיבל פטור משנת 99".

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

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

32. המחלוקת בה נידרש להכריע היא האם העוררים החזיקו ומחזיקים בנכס בתקופת רישומם כמחזיקים. ככל שנקבע כי הנכס בחזקתם נכריע בשתי סוגיות. האחת האם הנכס נשוא הערר

קיבל את הפטור המירבי מחיובי ארנונה; השניה, האם העוררים חייבים בתשלום ארנונה בשיעור המזערי (לאור תיקון הסעיף 330 לפקודת העיריות) בתום תקופת הפטור המירבית מעצם היותם בעלי הזכויות בנכס ובעלי החזקה בו.

33. אין חולק כי הנכס נכון להיום, אין עושים בו שימוש לאור מצבה של התחנה המרכזית בכלל.

34. ברור כי עובר לתיקון 131 לא הגביל סעיף 330 לפקודה בזמן את הפטור מתשלום ארנונה למבנים הרוסים או שניזוקו. ואילו כיום, לאחר תיקון 131, קובע סעיף 330 לפקודה "תקופת תשלום" בין שתי תקופות פטור.

35. התקווה היא שלאחר מיצוי תקופת התשלום המזערי, יבוא שינוי במתחם התחנה המרכזית, היה ולא יודיעו העוררים למשיב ומאותו מועד לא יחויבו בארנונה. כקבוע בסעיף 330 (3).

36. בהתאם למסמכים ולראיות שהוצגו בפנינו וכמפורט להלן אנו קובעים כי העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המונח "מחזיק" בפקודת העיריות פורש כמי שיש לו "הזיקה הקרובה ביותר" לנכס.

37. אין חולק כי החלטת הוועדה משנת 2012 [מוצג מש/1] אף שניתנה בהסכמה יש לראותה כקביעה פוזיטיבית שהעוררים הם המחזיקים בנכס. כך מעיד גם חוזה השכירות מאוגוסט 2008 בין העוררים לעמותה אשר ב"הואילים" הוצהר במפורש כי: "המשכירה הינה בעלת זכות החזקה" ו"חנות בחזקתה הייחודית של המשכירה". גם אם נקבל שחווה זה כלל לא מומש, הרי ההצהרות בו מוכיחות כי החזקה בנכס מצויה בידי העוררים.

38. לא ניתן להתעלם מהאמור בתצהיר העורר מוריס סמואל בסעיפים 7, 8 שצורף כחלק מהסכם הפשרה בערר 6217 מהם ניתן להסיק כי העוררים השכירו ו/או ניסו באופן עצמאי להשכיר את חנותם הן כמחסן בשנת 2000: "בסביבות שנת 2000 החנות הושכרה למחסן לתקופה קצרה של כשנה", והן לעמותה בשנת 2008 וזאת לאחר ש: "מאז כל ניסיונותינו להשכירה... עלו בתוהו". איננו מקבלים את טענת ב"כ העוררים בסעיף 8.3.2 לסיכומיה כי בתצהירו בסעיף 7 "אינו מציין ע"י מי הושכרה החנות". לא סביר בעינינו שהצהיר על ההשכרה, אלא מידיעתו וכתוצאה מפעילותו.

39. תצהיר הסכם הפשרה של מר סמואל איננו תומך באמור בתצהירו מיום 6.12.16: "אין לי כל עניין או גישה לחנות". גם אם נכון היה שאין גישה לחנות בעת מתן התצהיר בשנת 2016 הרי שהתרשמנו כי לאורך שנות רישומם של העוררים כמחזיקים הם פעלו כמנהג בעלים הרואים עצמם כזכאים להשכיר את הנכס.

40. החוק בפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע בסעיף 1 להגדרת המונח "מחזיק" כך:
"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;

41. אין בפנינו כל ראיה שהעוררים או השוכרים של החנות מסרו את החזקה בנכס לתמח"ת לאחר תום תקופת השכירות עם העמותה ו/או בשנת 2000. ניתן לשער כי אם הייתה ראיה כזו הדבר היה מוצא ביטוי בהסכם הפשרה בערר הקודם.

42. לא הוצגו בפנינו חוזים ע"י מי מהצדדים, למעט מוצגים ז' ו- ח', מהם ניתן לקבוע מתי הופסקה חזקת השוכרים השונים ולמי חזרה החזקה לעוררים או לתמח"ת, או שניתנה הודעה למשיב על חילופי מחזיקים בהתאם.

43. ניתן להסיק מסקנה ברורה שמכוח חוזה השכירות עם העמותה והחלטת הוועדה בערר הקודם, שהעוררים קיבלו בפועל את החזקה בחנות נשוא הערר ועשו ו/או ניסו לעשות בה שימוש לתועלתם הכלכלית. וזאת לפחות בשנת 2000 ו-2008.

44. כאמור, הסכם פשרה חתום ע"י המשיב ובאת כוח העוררים המופיעה בפנינו נחתם ביום 25.10.12 וניתן לו תוקף של החלטה בערר 140006217 בפני הרכב בראשות היו"ר עו"ד אורה קניון. ההסכם קובל וסומן על ידנו כמוצג מש/1 ביום 9.2.17.

45. סעיף 2ב. ו-2ג. להסכם שכאמור נחתם ע"י היועצים המשפטיים של הצדדים, קבע מפורשות כך:

" לאור סעיפים 7-8 לתצהיר מוריס סמואל נספח א', ייגרע שמה של "הבית שלנו משקם (ע"ר" מהרישום בפנקסי העירייה לתקופה שבין התאריכים 1.9.2008 ועד 31.5.2010 ובמקומה ירשם העורר בתקופה זו כמחזיק. יובהר, כי הסכמת העירייה כאמור בסעיף א' לעיל ניתנת אך ורק בכפוף לכך כי לא יחול שינוי עובדתי במצב הנכס המצדיק ביטול הפטור במהלך התקופה עד 31.12.2013 (כולל) ובהתאם לתצהיר מוריס סמואל נספח א.

46. התצהיר הנ"ל החתום ע"י מוריס סמואל בלבד שכאמור הוא שהעיד בערר כאן, הוצהר במפורש בסעיף 2: " יחד עם מר הנרי צוויג, אנו רשומים כמחזיקים בחנות, למרות שמעולם לא החזקנו בה בפועל. אולם, לגופו של עניין, אבקש לטפל בחובות הארנונה הרובצים על החנות". ובסעיף 5 ו-6 הוצהר: "החנות ממוקמת במסדרון שומם, אשר כל החנויות בו סגורות מסוגרות ונטושות. לא ניתן לבצע בה פעילות מסחרית או להשכירה בשל חוסר בביקוש... באזור בכלל אין פעילות מסחרית ואין בנכס כל שימוש, בין היתר גם משום מצבו הנטוש, ההרוס והשלדי. החנות אינה פעילה ואינה מנוצלת בכל דרך שהיא..."

47. כבר קבענו בעבר כי רישומם של העוררים כמו עוררים אחרים בתמח"ת כמחזיקים החל משנת 1999 על בסיס הודעת התמח"ת מחודש יולי 1999 איננו תקין. אולם בשונה מתיקי ערר אחרים ועפ"י הצהרות העורר סמואל, החנות הושכרה בשנת 2000 והעוררים כבעלי הנכס ניסו במשך השנים להשכיר אותו כולל הניסיון בשנת 2008.

48. הנכס נשוא הערר קיבל את הפטור המירבי מתשלום כקבוע בסעיף 330 לפקודה. מאחר ומנהל הארנונה עצמו אישר לבי"כ העוררים כי החיוב המזערי לגבי נכסים שפורטו בנספח ב' ונכס העוררים נרשם כאמור שם בסעיף 71, הרי שחיובי הארנונה בשיעור המזערי, יחלו מיום 1.1.2016 ואילך הכול בכפוף לאמור בסעיף 330 לפקודה.

49. מכל האמור לעיל דין הערר להידחות בכפוף לתיקון מועד החיוב המזערי החל על העוררים מיום 1.1.2016 - אין צו להוצאות.

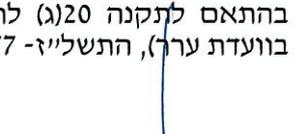
ניתן היום, 23 בנובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי