

ערר מס' 140012801
ערר מס' 140014352
ערר מס' 140014711

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

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

העוררת: שמי בר (י.א) 1993 בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. לבקשת הצדדים אוחד הדיון בעררים 12801 ו-14352 ביום 5.5.2016.
2. בדיון מיום 30.3.2017 הודיע ב"כ המשיב כי נודע לו רק כעת, ביום הדיון, כי קיים ערר נוסף שמספרו 140014711 וביקש שהות עד ליום 20.4.17 למסור את עמדתו.
3. ב"כ העוררת הסכים במועד הדיון לאחד את שלושת העררים תוך מתן הסכמתו שהוועדה תשקול את טענות הצדדים בשלושת התיקים.
4. החלטת הוועדה הייתה שב"כ המשיב יודיע האם הוא מוכן שהתצהירים שהוגשו יהיו בסיס גם להחלטה לשנת המס 2016 היינו ערר 14711.
5. במועד הגשת סיכומי המשיב עבור 2 התיקים, הראשונים, שברישא, מיום 8.6.2017 ציין ב"כ המשיב כך: "למען הסר ספק מובהר כי המשיב מתנגד בשלב זה לאיחוד התיקים שבכותרת עם תיק ערר 140014711".
6. יודגש כי לאחר עיון נוסף בשלושת התיקים, מתברר כי הדיון אוחד ממילא בשלושת מספרי התיקים. בקשה אחת נושאת חותמת הגשה לוועדה מיום 17.4.2016 - עניינה בקשה מוסכמת לאיחוד עררים 12801 ו-14352 וכאמור הוחלט ביום 5.5.16 ע"י היו"ר לאחדם. השנייה נושאת חותמת הגשה מיום 3.5.2016 עניינה בקשה מוסכמת לאיחוד עררים 14711 ו-14352; גם כאן הוחלט באותו יום 5.5.16 בהחלטת היו"ר לאחד הדיון.
7. לאור התנגדותו של ב"כ המשיב בדקנו את תשובות המשיב להשגות ומצאנו כי יש לכלול בהחלטתנו גם את ערר 14711 שכן, תשובת המשיב בערר זה הינה מתאריך 22.2.2016 ועניינה ערר לשנת הכספים 2016; תשובת המשיב בערר 14352 הינה מתאריך 20.1.2016 ועניינה ערר לשנת הכספים 2015.
8. לא מצאנו שוני לא במלל ולא במהות בשתי התשובות שניתנו ויש מקום לקבוע כי החלטתנו תחול על 3 התיקים.

9. לאור התוצאה אליה הגענו בשלושת העררים שבכותרת, מצאנו להמליץ לב"כ העוררת לפנות אל המשיב ולהמציא לעיונו חוזה רלוונטי בצירוף תשריט, מיקום החניות ושטחן, ולמי מסרה העוררת (מעצם היותה "המשכירה") את השימוש בחניות, בין למשרד רו"ח או משקי התק"מ או כל גוף נוסף אחר ובכך לשנות את החלטתו לכל הפחות ממועד מסירת החומר שנדרש ממנה לבדיקתו של המשיב, ככול שלא הוגש ערר לשנת המס 2017 .

10. ככל שהוגש ערר לשנת המס 2017 ראוי לעוררת לפנות להשלמת הנדרש ע"י המשיב ואולי בכך לשכנעו להסבת החיוב על שם אחרים, לכל הפחות ממועד החלטתו בנדון לאחר בדיקת מסמכים כאמור.

11. לא יהא ראוי לבזבז זמנם של הצדדים והוועדה במידה והוגש ערר לשנת המס 2017 ואותן ראיות יהיו בידי המשיב, כדי לנהל דיון חוזר בטענות שכבר הוכרעו כאן.

12. מצאנו לציין במבוא שלמרות דחיות מרובות שניתנו לבקשת הצדדים בנימוק כי מתנהל מו"מ, וחלופה הזמן הרב ממועד הגשת הערר הראשון ועד היום, לא הצליחו הצדדים להגיע לפשרה.

13. נדגיש כי פשרה לא הושגה הגם שלעניות דעתנו הסוגיה שנדונה בערר מס' 140010794 בפרשת מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ; בעמ"נ 15-04-14032 בפני כב' השופטת יהודית שטופמן (שדחתה את הערעור ביום 1.1.2017); וסיום ההליך בבר"ם 1206/17 מפי כב' השופט פוגלמן מיום 21.2.2017 שדחה הבקשה לרשות ערעור על פסק הדין שניתן בעמ"נ הנ"ל; זהה בעיקרון של הטענות שם לסוגיה שאנו צריכים להחליט כאן.

ערר מס' 12801

א. ערר זה הוגש לוועדה ביום 4.5.2015 ודן בחיובי העוררת בארנונה עבור שנת המס 2015 ונסב על תשובת המשיב מתאריך 16.3.2015

ב. ערר זה עניינו בשלושה נכסים: (1) נכס מספר 67378 בשטח של 9,101 מ"ר, בסיווג "מגרש חניה בתשלום"; (2) נכס מס' 67403 בשטח של 5,929 מ"ר, בסיווג "חניה במבנה לא בתשלום"; (3) נכס מס' 67508 בשטח של 12,776 מ"ר בסיווג "חניה במבנה בתשלום".

ג. שלושת הנכסים רשומים על שם העוררת ברחוב יגאל אלון 76 תל-אביב-יפו.

ד. כתב תשובה מטעם המשיב לערר זה הוגש לוועדה ביום 2.9.2015

ערר מס' 14352 גם הוא על שנת המס 2015

ה. ערר זה הוגש לוועדה ביום 22.2.2016 ודן בחיוב עבור שנת המס 2015 ונסב על תשובת המשיב מתאריך 20.1.2016

ו. הערר דן בנכס מספר 67508; ח-ן לקוח 10154587 באותה כתובת.

- ז. בערר זה מלינה העוררת גם על הגדלת השטח לחיוב ל- 14,145 מ"ר, במקום 12,776 מ"ר כבערר הקודם; הסיווג אותו סיווג, היינו "חניה במבנה בתשלום".
- ח. עיקר התשובה לענייננו, נסבה על העובדה שהעוררת לא המציאה חוזה תקף עדכני ל- 12 חודשים החתום ע"י שני הצדדים, ותשריט שממנו ניתן לזהות את מיקום החניות ושטחן והסבתן על שם מחזיקים אחרים. (סעיף 2 לתשובה). נאמר עוד כי בהעדר המסמכים המפורטים החיוב יוותר על שם העוררת.
- ט. בסעיף 3 לתשובת המשיב נקבע על ידו שאין להפחית שטחים משותפים שכן הנכס מוחזק בשלמות ע"י העוררת משכך לא חל הפטור/הסייג הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

ע"ר מס' 14711 נסב על שנת המס 2016

- י. ע"ר זה הוגש לוועדה ביום 19.4.2016 ונסב על תשובת המשיב מתאריך 22.2.2016
- יא. הע"ר דן בנכס מספר 67508; ח-ן לקוח 10154587 באותה כתובת. טענות העוררת זהות לע"ר 14352

עיקרי טענות הצדדים.

14. שלושת העררים עניינם בשאלת חיובה של העוררת בנכסים, בשימוש חניית הרשומים על שמה בספרי המשיב ברחוב יגאל אלון 76 בתל-אביב-יפו.
15. העוררת טוענת כי היה על המשיב לרשום מחזיקים אחרים המשתמשים בחניון מכוח חוזים שונים והארכות לחוזים אלה, שהמציאו לידי המשיב.
16. עיקר תשובת המשיב לענייננו, נסבה על העובדה שהעוררת לא המציאה חוזה תקף עדכני ל- 12 חודשים החתום ע"י שני הצדדים לרבות תשריט שממנו ניתן לזהות את מיקום החניות ושטחן והסבתן על שם מחזיקים אחרים. נאמר עוד כי בהעדר המסמכים המפורטים החיוב יוותר על שם העוררת.
17. עוד טוען המשיב שאין להפחית שטחים משותפים שכן הנכס מוחזק בשלמות ע"י העוררת משכך לא חל הפטור/הסייג הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.
18. בעררים 12801 ו- 14352 הסכימו הצדדים בהודעתם המשותפת מיום 23.5.17 ולבקשת ב"כ העוררת כי יש למחוק מסיכומיה את טענתה לעניין "סיווג יתר שטחי החניון לפי תעריף חניון לא בתשלום" וביקשה למחוק את הסעיפים 17 – 27 וסעיף 3 בפרק "הסיכום".

דיון ומסקנות.

19. תצהירי עדות ראשית לתיק זה הוגשו ע"י העוררת ע"י מר דוד אורון, להלן: "אורון" בתאריך 7.12.2015; תצהיר המשיב ע"י חוקר השומה מר אלון רבינר, להלן: "רבינר" הוגש ביום 16.6.2016 בצירוף ביקורות שערך בנכס בתאריכים 19.10.15 ו- 29.3.16

20. אורון מציין בתצהירו בסעיף 6 ונספח א' בו, כי נמסרו כל המסמכים הנדרשים ע"י המשיב כבר בשנת 2010 יחד עם חוזה מקורי בין העוררת למשרד רו"ח קוסט פורר את גבאי (להלן: "קוסט"), והארכת תוקף להסכם המקורי.

21. החוזה המקורי נושא תאריך 23.12.1999 וחוזה הארכה (תוספת מס' 6) נושא תאריך 31.10.2010

22. לא צורפו לתצהיר תוספות והארכות לחוזים כמפורט ב- והואיל הראשון לתוספת מס' 6.

23. יוער כי גם מהתוספת מס' 6, חוזה הארכה שצורף באופן חלקי [3 דפים], לא מצאנו את נספח ב' בו [ראה סעיף 3.2 לתוספת] ממנו ניתן ללמוד מהם שטחי החניה, שטחם מיקומם ומספרם.

24. המשיב לא יכול היה בהינתן הדעת על התוספת את מי לחייב ממתי ובאיזה שטח. גם כאן לא מצאנו הודעה על חילופי מחזיקים כנדרש. הנטען בסעיף 9 לתצהיר אורון מטעם העוררת בו הצהיר כי משרד רו"ח מחזיק ב- 370 חניות נטען ללא ביסוס ראייתי.

25. לא צורפו לתצהיר חוזים בין העוררת כמשכירת הנכס לבין משקי התק"מ.

26. בעדותו בפנינו לא הצליח אורון לשכנע אותנו כי שגה המשיב בהחלטתו. כך גם מודה כי בחניון נמצאים רכבים של חונים מזדמנים במקומות לא מסומנים.

27. לשאלה החדה והברורה מצד ב"כ המשיב ששאל את אורון כך: "אבקש שתפנה אותי לתשריט ו/או למלל בהארכת החוזה שבהן מצוין מיקומן הספציפי של החניות אשר הושכרו למחזיקים השונים", ענה אורון כך: "אני לא יודע. אני לא יכול לאשר כי התשריט המצוי בתצהירי הוא אכן התשריט שצורף להארכה. הארכה היא חוזה קיים. את נספח ג' לתצהירי אני לא ערכתי. מערכת השיווק המצויה אצלנו בחברה עושה זאת יחד עם היועצים המשפטיים".

28. יודגש כי נספח ג' לתצהיר עליו נסמך המצהיר בסעיף 9 לתצהירו, מציג טבלה שממנה לא ניתן לקבוע מה החניות המוחזקות ע"י 'קוסט' או משקי התק"מ או אחרים, לרבות העוררת עצמה, לבטח לא ניתן לקבוע מנספח זה מה השטחים של כל חניה וחניה.

29. תשובה נוספת בעדות מטעמו מאשרת כי נספח ב' לחוזה המקורי, לא צורף על ידו וטוען כי: "לא ידוע לי מדוע לא צורף נספח ב' לחוזה המקורי".

30. גם לאחר שעיינו בנספח ג' שלטענת אורון מפרט ומבסס את טענתו כי המחזיקה העיקרית בשטחי החנייה הינה חברת "קוסט פורר גבאי את קסירר" ונקבע לשיטתו כי רו"ח מחזיקים ב- 370 חניות מתוך כלל 516 החניות בשלוש הקומות, לא שכנעו אותנו כי המידע שבטבלה נכון שכן אין בהם פירוט שטחים, לא סומנו בתשריט מיקומן ולא ניתן לקבוע לאיזה מועדים נכונה הטבלה שהוצגה.

31. מסקנתנו כי מסמך זה אינו יכול לשמש בסיס עובדתי הימנו יכול המשיב לקבוע מי מחזיק בחניות, ממתי מחזיק, ובאיזה שטח ניתן לחייב את המחזיקים השונים.
32. יודגש כי גם על פי מסמך שהוצג ע"י המשיב וסומן על ידנו כמ"ש/1 המהווה תוספת להסכם שכירות מיום 7.1.2015 – לא ניתן לקבוע בהעדר תשריט מתאים ומיקום החניות בידי מי החזקה והשימוש בחניות אלה.
33. יש לשים לב כי ממוצג זה נראה כי מספר החניות הוא 300 במספר, כרשום שם בסעיף 3.3 ; כך יושם אל לב כי מספר החניות העומד לשימוש השוכר אינו קבוע אלא נזיל, ובאם השימוש יעלה על המכסה ישולמו דמי חניה על פי התעריף הנהוג בחניון מעת לעת. כמפורט בסעיף 3.3.2 לתוספת.
34. ברור לנו כי נתון מספר החניות משתנה מחוזה לחוזה, מתקופה לתקופה, ולא מצאנו דיווח בזמן אמת שנמסר למשיב כיצד לחייב מחזיקים אחרים ולחייבם ובאיזה שנת מס.
35. לא שוכנענו כי העוררת מסרה למשיב לצורך בדיקתו את החוזה המקורי משנת 1999 או שהודיעה למשיב מתי הושלמה בניית 'אתר החנייה', מתי נמסר השימוש לרו"ח או לאחרים ועל פי איזה תשריט יש לחייב את המשתמשים.
36. יוער. בחוזה המקורי משנת 1999 הוגדר "שטח החנייה" כך: "224 מקומות חניה מסוימים, בתחומי מגרש החניה שייבנה באתר (להלן- "שטח החניה"), מתוכם 62 מקומות בקומת החניה הראשונה, ו-162 מקומות בקומת החניה השניה, והכל כפי שמותחם ומסומן בתרשים המצ"ב כנספח "ב" לחוזה זה".
37. עוד יאמר כי בסעיף הגדרת המושכר נקבע: "בנוסף כולל המושכר שטח של כ- 316 מ"ר (ברוטו) בקומת הכניסה של המבנה הקיים ברח' עמינדב 1, הצמוד למבנה כהגדרתו לעיל (להלן- "המבנה הצמוד"), כפי שמסומן בתשריט המצ"ב כנספח "ב" לחוזה זה".
38. נוסף לנאמר כי לחוזה המקורי לא צורף נספח ב' בו נאמר כי מספר החניות הוא 224 במספר, מתוחמים או ששטחם ברור. כל מה שנקבע שעל משרד רו"ח לשלם לעוררת \$100 לכל חניה בגין כל חודש. [נפנה לסעיף 9.2.4 לחוזה].
39. ועוד. סעיף 10.1 לחוזה המקורי משית על השוכר היינו משרד רו"ח לשלם את המסים לרבות ארנונה על כל המושכר, **למעט שטחי החניה**. פועל יוצא שעל העוררת היה מוטל לשלם את הארנונה בגין שטחי החניה. בכל אופן, אם לא פרשנו נכון את תנאי החוזה המקורי, הנטל להוכיח טענה שונה מלשון החוזה מוטל על העוררת ולא על המשיב או וועדת הערר. העוררת לא עמדה בנטל.

40. לא ניתן לדרוש מהמשיב [גם לא את הוועדה] להיות "לחוקר על" שעליו לבדוק מסמכי הארכות חוזים, או לעיין בחוזה המקורי, שלדעתנו אינו ברור מאליו, ממתי עד מתי ובמה לחייב את אותם מחזיקים.

41. לא שוכנענו ניתן לאמץ גישת העוררת שעל המשיב להתעמק ולקרוא כל חוזה על כל סעיפיו ותתי סעיפיו, שנמסרים לידינו, ולגלות מיוזמתו אם חיוב חניות מובלע בין השיטין או שניתן לקבוע מיקום ושטח באמצעות חוקריו.

42. אחריות העוררת כבעלת הנכס וכמשכירה שטחים בנכסיה, הגובה תמורה מלאה כדמי שכירות, לפעול בשקידה ראויה ולהודיע למשיב במועד כי קיימות חניות מוגדרות ומסומנות המושכרות לצדדים שלישיים ולדרוש חיובם בשטחי החניות. אין לנו ספק שאם כך הייתה פועלת העוררת, המשיב היה מטיל על חוקר מטעמו לבדוק סימונן ושטחיהן, כפי שענה בתשובותיו לבי"כ העוררת.

43. העדר הצגת תמונה ברורה לוועדה מי שילם ארנונה בגין החניות "לאורך השנים" כנטען, פועלת לחובת העוררת היום.

44. ההשגה הראשונה מטעם בי"כ העוררת [בעניינה הוגש ערר 12801], נושאת תאריך 17.2.2015 ; נתקבלה אצל המשיב בתאריך 19.2.2015

45. המשיב ענה לבי"כ העוררת בתאריך 16.3.2015 ופירט נימוקיו לדחייה.

46. העוררת לא המציאה לנו ראיות כי לאור תשובת המשיב מסרה לידינו את מה שנדרש מטעמו, במיוחד לא את המסמכים שנתבקשו בסעיף 2 למענה.

47. המשיב לא יכול היה להתייחס לטענות העוררת בהעדר המסמכים שדרש.

48. בסיכומיו טען בי"כ העוררת [סעיף 3] כי: "לאורך השנים העוררת הודיעה לעירייה על העובדה שבחניון יש מחזיק מהותי פירמת רואי החשבון "ארנסט אנד יאנג ישראל קוסט פורר גבאי את קסירר".

49. אין מענה מדוע לאורך השנים – טרם ההשגה והערר, מי היה רשום כמחזיק, באיזה שטח, האם העוררת או משרד רו"ח, והאם החיוב שולם על ידי מי מטעמם. ראיות לנטען לא הוצגו, למועדים הרלוונטים, כלשון העוררת "לאורך שנים" לא למשיב ולא לוועדה.

50. לשיטתנו, נספח "א" לסיכומי בי"כ העוררת, מכתבו מתאריך 8.12.2010 אינו יכול לשמש ראיה כי המשיב צריך היה לקבוע על פי מכתב זה כי רו"ח הם המחזיקים בחניות ולשגר אליהם הודעות חיוב בארנונה.

51. אם היה צידוק בטענות העוררת, לטעמנו היה עליה להגיש לוועדה בקשה מתאימה לצרף את משרד רואי החשבון כצד ג' לערר במטרה שלא ייפגעו זכויות מי מהצדדים. [לא העוררת ולא משרד רו"ח]. לא הוגשה בקשה כזו.

52. בנוסף ניתן להיווכח כי פרט למשרד רו"ח קיימות חניות מוקצות למשקי התק"מ. [ראה נספח ג' לסיכומי העוררת].

53. אין חולק כי נטל הראיה חל על העוררת להראות כי עמדה בדרישות המשיב, המציאה לידי חוזה הכולל חניות המתאים למציאות, למועדי החיוב הרלוונטים, תוך סימון שטחן, מיקומן ועל ידי מי מוחזקות.

54. מאחר והעוררת לא הרימה את הנטל הדרוש, הרי שמסקנתנו כאן, [כפי שאושרה בעמ"ן מ.צ.פ. הני"ל] היא כי החניות דגן לא סומנו ע"י העוררת ובהיעדר תשריט או תיחום מדויק של החניות, מיקומן ושטחן, לא ניתן היה לרשום את משרד רו"ח כמו את האחרים כמתזיקים בחניות הספציפיות במקומה של העוררת.

55. מקובל עלינו הנטען בסיכומי ב"כ המשיב כמפורט בסעיפים 5 ואילך. העוררת לא עמדה בנטל הנדרש הימנה כדי שיהא חובה על המשיב לשנות את המחזיקים בחניות.

56. הנטען בסעיף 46 לסיכומי המשיב [פרשת מ.צ.פ.] מתאים לעניין שלפנינו.

57. ממכלול הראיות שהונחו בפנינו אנו קובעים כי העוררת לא הצליחה לשכנע כי שגה המשיב בכל הקשור לסיווג הנכסים כפי שקבע, או כי שגה בשטחים לחיוב או כי שגה בסירוב לרשום אחרים כמו משרד רו"ח או משקי התק"מ, בחניות ספציפיות בנכס, או כי שגה בחיוב בסיווג חניה בתשלום.

58. ב"כ העוררת מנסה לשכנע אותנו כי יש להסיק מסקנות לזכות העוררת מדוחות המשיב עצמו ומעדותו של החוקר רבינר בפנינו.

59. לא מקובל עלינו כי חלף ראיות מצד העוררת יבואו טבלאות מצד החוקר מטעם המשיב. הטבלאות שצורפו לדוחות הוכנו ע"י המשיב, כך גם תצלומים שהוגשו מטעמו. הדו"ח מיום 19.10.15 נסמך על תרשימים שנערכו בתאריך 13.2.2007 ; הדו"ח מיום 29.3.16 נסמך על תרשימים שנערכו בתאריך 1.9.2008

60. לא בדו"חות ולא בטבלה מטעם המשיב, ניתן לגלות מה שטחי החניה במ"ר המוחזקים אך ורק ע"י רו"ח או משקי התק"מ או שימשו לחונים מזדמנים. לא ניתן ללמוד מהם כי בפני המשיב עמדו החוזים/תוספות להם או תשריטים שיגדירו במדויק מי מחזיק ובאיזה שטח. כך לא ניתן להסיק מהמידע שנמסר לנו ע"י החוקר במהלך עדותו, כי לא היה כל שינוי עובדתי בהחזקות מצד מי מהרשומים בטבלה.

61. בעדותו רבינר מאשר כך: "המחזיקים בחניות נרשמו בהתייחס על המצב בשטח ומה שראיתי שרשום על גבי החניה. אינני מכיר את החוזים ו/או תשריטים שצורפו אליהם".

62. המשיב אינו רשאי לחייב אחרים בשימוש ספציפי בחניות, רק על פי סימונים שנעשו בחניון מבלי שיקבל חוזה לרבות תשריט מצד הבעלים (או המשכיר), אשר מודיע לו מיוזמתו את מי יש לחייב מאיזה מועד ובאיזה שטח. בפועל זאת תמצית תשובת ובקשת המשיב מאת העוררת לקבל מידע ומסמכים מתאימים כדי "לשחרר" את העוררת מתשלום ארנונה.

63. לא קיבלנו הסבר מצד העוררת, לאחר שקיבלה את דוחות החוקר וסימוני החניה פיזית בנכס, מדוע לא פנתה בזמן אמת ודרשה ציון שטחי החנייה במ"ר, פירוט מי מחזיק בכל חניה והנפקת חיובים מתאימים להם ולא לעוררת; גם אם חל שינוי מידי שנה בכמות החניות שבשימוש הבלעדי.

64. מבחן ההיגיון והשכל הישר, לטעמנו, היה לפנות למשיב במידה ואין סתירות בהתחייבויות החוזיות בין העוררת כמשכירה לשוכרים מטעמה, ולדרוש חיובם במקום העוררת. כפי שהערנו לעיל, נוסח ולשון ההסכם אינו תואם את החיוב בידי רו"ח או אחרים שבעניינם לא הוצגו חוזים כלל.

65. בהעדר נתונים מדויקים בסוגית האחוז המוחזק ע"י משרד רו"ח או אחרים בשטח כל קומה לא ניתן לקבוע האם יש להחיל את סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. לא באה הוכחה מטעם העוררת כי אין מחזיק בנכסים דנן בשיעור המקנה את קיום החריג בפטור מתשלום.

66. לאור הנ"ל אנו קובעים כי לא נפל פגם בהחלטת המשיב והערר נדחה.

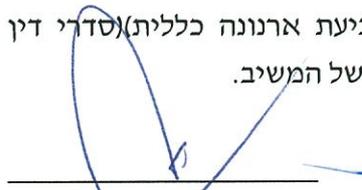
סוף דבר

הערר נדחה על כל טענות העוררת. בנסיבות העניין אנו מחייבים את העוררת בהוצאות המשיב בסך כולל של 1,500 ₪.

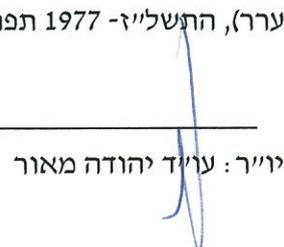
ניתן היום, 20 ביולי 2017, בהעדר הצדדים.

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.


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: כפיר דרך ליטל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותה של העוררת לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] בגין הנכס ששוא הערר. אין חולק כי תשובת המשיב מיום 29.11.2015 נסבה לטענת הבקשה לפי סעיף 330 הנ"ל. כך גם כתב התשובה לערר מטעם המשיב מיום 31.3.2016. גם אם צודק ב"כ המשיב בסיכומיו כי העוררת הרחיבה את טענותיה וכללה גם בקשה לפטור לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים וזאת כיוון שהנכס היה ריק, החלטתנו לדחות את הערר תהא בשתי הסוגיות, שכן לא שוכנענו על פי הראיות בתיק כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב. הנכס בענייננו מצוי ברחוב סוקולוב 32 בתל-אביב-יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000149096, ח-ן לקוח 10804445 בשטח 71 מ"ר בסיווג "מגורים" להלן: "הנכס".

דיון ומסקנות

1. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה ביום 14.9.2016.
2. המשיב הגיש מטעמו כעדות ראשית תצהיר מטעם חוקר השומה רוני וקנין, להלן: "רוני" בצרוף דו"חות ביקור בנכס מהתאריכים 19.11.2015 ו- 20.7.2016.
3. בדיון המקדמי מתאריך 14.7.16 המליצה הוועדה לצדדים לנסות להידבר ביניהם בניסיון להגיע לפשרה מוסכמת. זו לא הושגה.
4. בסעיף 1 בתצהירה מפרטת העוררת כי הבניין בו מצוי הנכס היה בהליכי בנייה במסגרת תמ"א 38 אשר אמור היה להסתיים בתאריך 20.11.2015.
5. לטענת העוררת הנכס אוכלס על ידי דייר עד תאריך 1.10.2015 אך נעזב לאור ליקויים בבנייה.

6. בנוסף, עיון במייל ששוגר למשה כפיר מיום 15.11.2014 מטעם ה"ה מיכאל וקיריל, מוכיח כי נעשה שימוש בנכס גם במהלך עבודות התמ"א למרות שפרטו תקלות בנכס אשר יאלצו אותם לא להמשיך ולהתגורר בו.
7. ככלל, ביצוע עבודות תמ"א 38 אינן מאפשרות מגורים תקינים בבניין. לצערנו העוררת לא המציאה ראיות משכנעות כי הביצוע שלל **מהדייר שלה בנכס** שימוש למגורים. יש מקרים שעבודות תמ"א 38 אינן מונעות שימוש בדירה, ודיירים מתגוררים בבניין, למרות אי נוחות הנגרמת עקב העבודות. ניתן לשער כי התקלות, למרות שצוין בסעיף 5 למייל הנ"ל, שהעבודה לא אמורה הייתה לבצע שום שינוי פנימי בדירה, הם שהביאו להפסקת השכירות.
8. העוררת בעדותה בפנינו מציינת כי לא נכחה במועדי הביקורת בנכס שנערכו ע"י המשיב ומאשרת כי: "העובדות שמצינו בחו"ד ידועות לי כי דיברתי כמה פעמים עם הפקח ושמעתי ממנו על מצב הדירה אבל לא נכחתי בעת הביקורת בנכס. אני הייתי פעם אחת בדירה בדצמבר 2015 ואני ראיתי את מצב הדירה. הכל בדירה היה תסום."
9. ב"כ העוררת בסיכומיו אינו מכחיש את העובדה כמפורט בסעיף 2.3. כי: "החל מחודש אוקטובר 2015 טענת העוררת כי הנכס היה ריק מכל חפץ ואדם **למעט דברים אשר לא היה ניתן להוציאם עקב הפיגומים בפרויקט תמ"א 38.**" [הדגשה לא במקור].
10. עיקר טענתה של העוררת מתמקדת בטענתה בסעיף 6 לסיכומיה בזו הלשון: "לאחר ביקורת פקח מטעם העירייה, נטען כי בדירה נמצאו מספר רהיטים כגון מיטה ומקרר, ולכן לא ניתן לקבל פטור מארנונה. אציין, כי הבניין היה בהליך פרויקט תמ"א 38, וכי היה מסביב לבניין פיגומים וכי לא היה ניתן לפנות את הרהיטים מהדירה, וכן חלונות ודלתות הדירה היו אטומים. ובמיוחד שהמעלית לא הייתה במצב תקין עקב שיפוץ המבנה".
11. תצהיר העוררת בסעיף 3 מאמת בעיקרו את הנטען בסיכומי העוררת.
12. טענה נוספת שנטענה בסיכומי העוררת, שלא באה ראייה בצידה, ובכל מקרה ניתן לראות בה "הודאת בעל דין" היא כי הוגשה תלונה למשטרה על כך שפלשו לדירה. ככול הנראה אלו היו הפועלים שעבדו בבניין והם [קבלן התמ"א] שעשו שימוש בחשמל ובמים ושילמו את החשבונות בגין הצריכה.
13. צא ולמד כי בדירה על אף שהייתה במהלך בניה ושיפוץ במסגרת תמ"א 38 נעשה בה שימוש ולא הייתה ריקה מכל אדם וחפץ.

14. סקרנו את הדו"חות שהוגשו מטעם המשיב. הראשון, ביום 19.11.2015; השני, מיום 20.7.2016.
15. עיון בשניהם מראה כי בנכס נמצאו שלושה ארונות קיר, שולחן, מיטה וספה, ומהתמונות שצורפו נראה כי קיים מקרר בנכס.
16. במועד שמיעת הראיות 5.1.17 ציין החוקר מטעם המשיב: "כשהגעתי לראשונה לדירה ראיתי שיש ריצוף, מטבח וכל מה שכתוב בביקורת. הכל חוץ מחסימות חלון בגבס. הפתחים של החלונות והדלתות לא היו חסומות...לא נגעתי בתריסים ולא ניסיתי לפתוח לכן אני לא יודע אם אפשר לפתוח אותם...אני יודע שהיו פיגומים אבל לא יודע אם אותם פיגומים חסמו את כל הכניסות לדירה. אני נכנסתי דרך הדלת ודרך הכניסה הראשית".
17. העוררת אף לא צירפה ראיות מתי החלו עבודות התמ"א ומתי הסתיימו, שכן מחלוקת לעניין טיב ביצוע הם די שכיחים במקומותינו, אך אין להסיק כי הדבר מונע כל שימוש בדירה.
18. העוררת עצמה טענה בתצהירה בסעיף 3 כי הבניה הייתה לקויה וכי החברה הפרה חובת זהירות וכי קירות קרסו. הנטל בהוכחת העובדות המעניקות פטור חלים על הנישום. לדעתנו בנטל זה לא עמדה.
19. הוכח לנו כי בנכס היה ציוד, גם אם הוא "מועט", הרי שהנכס לא היה ריק מכל אדם וחפץ כנדרש וגם נעשה שימוש בו, כנטען ע"י העוררת, ע"י עובדי הקבלן.
20. למרות שלתצהיר העוררת צורפו חו"ד מטעם מומחים מטעמה, נותני חוות הדעת לא באו להיחקר על דבריהם ומשכך לא ניתן לייחס להם משקל ראייתי משמעותי.
21. עיון בחו"ד מטעם חיים לב שצורף כאמור לתצהיר העוררת, מציין בסעיף 4 שם כי "נעשה שימוש בדירה שאינו קשור לעבודה הנדרשת של פועלים בדירה. בחדר השינה יש שאריות של בקבוקים ונראה שמישהו נוהג לישון או לנוח שם. במטבח יש שאריות אוכל ושתיה. השירותים מלוכלכים וסתומים עם שאריות ניירות טואלט על הרצפה." ; בר לב גם מציין לדברי כפיר, [אביה של העוררת] כי דלקו כל האורות בדירה בעת ביקורו בה. מסקנת המפקח מחברת חיים לב מסכמת את חו"ד בצינו "...הדירה מוזנחת ואינה מטופלת, נעשה בה שימוש שאינו ראוי ונמשכת הפגיעה בתכולת הדירה וברצפת הפרקט".
22. מהתיאור הנ"ל שוכנענו כי נעשה שימוש בנכס, ישנה פגיעה בתכולת הדירה ולא נביע דעתנו שאולי תרופת העוררת בתביעה אזרחית נגד אלה שהשתמשו בדירתה וגרמו לה נזק.

23. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו..."

24. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסי אוביקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו; עמ"ן 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן נ' עיריית נהריה; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה נ'. עיריית רחובות ועוד].

25. ממכלול הראיות לא שוכנענו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב. כך גם לא ניתן לקצוב מועד ממתי ועד מתי יש ליתן פטור. בפועל העוררת לא הרימה את הנטל להוכחת טענותיה, לא על פי סעיף 330 לפקודה ולא על פי תקנה 13 לתקנות ההסדרים מאחר והנכס לא היה ריק ונעשה בו שימוש.

סוף דבר.

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 20 ביולי 2017, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים 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.

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

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

העוררת: חברת בית הירשנברג בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. המעייין במסמכי הערר דן יכול לסבור כי עוסקים אנו בזוטי דברים שכן המחלוקת בתיק נסבה על רישום העוררת וחיובה בארנונה החל מיום 1.10.2015 בעוד שלטענת העוררת יש לחייבה החל מיום 19.10.2015
2. לשיטתנו, דין פרוטה כדין מאה, ואם העוררת צודקת בטיעוניה, הרי שיש לתקן את חיובה החל מיום 19.10.2015 ולא קודם לכן.
3. לאחר עיון בתצהיר מטעם העוררת, (הגב' תמר שוסטרמן, להלן "תמר"), בעדותה בפנינו, בתצהיר ובעדות מטעם המשיב, (מר אורן כהן, להלן "אורן"), ובייתר המסמכים בתיק, לרבות סיכומי הצדדים וסיכומי התגובה לסיכומי המשיב, החלטנו לדחות את הערר.
4. הערר דן עניינו חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב הירשנברג 4 תל אביב-יפו, הרשום בפנקסי המשיב כמוחזק על ידי העוררת, החל מיום 1.10.2015, הידוע כחן לקוח 10807319 נכס 2000124881 בשטח 83 מ"ר, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
5. אין מחלוקת כי העוררת היא בעלת הנכס ובינה לבין חברת ג.ד. הולדיי 2001 בע"מ, (להלן: "הולדיי") ששכרה את הנכס הימנה בהתאם לחוזה שכירות (אחרון) מתאריך 28.8.2014; שהוארך לפי תוספת לו מיום 31.8.2015 לתקופה של חודש ימים בלבד, עד ליום 30.9.2015.
6. המסמכים נמסרו לוועדה בתאריך 31.5.2016 על פי רשות שניתנה לה בהחלטת היו"ר אהוד גרא מיום 25.5.2016.
7. קודם למסירת ההודעה על חדילה מחזקה, הייתה הולדיי רשומה בספרי המשיב והחזיקה בו במשך כ- 9 שנים. [ראה סעיף 2 לתצהיר תמר].

8. המשיב ביטל רישומה של הולידיי כמחזיקה בנכס, בהסתמך על הודעה בדבר חילופי מחזיקים שהתקבלה אצלו ביום 20.10.2015 בה נרשם תאריך החדילה/ תאריך השינוי, מתאריך 30.9.2015 [נפנה לנספח אי לתצהיר מטעם אורן מנהל צוות שירות באגף הארנונה אצל המשיב – [מסמך החתום ע"י ג'ורג' דיסל מנהל בחברת הולידיי ובעל מניותיה כמוכח ע"י המשיב במסמך רשם החברות שהוגש לוועדה בתאריך 2.2.2017].
9. המשיב החל לחייב את העוררת בארנונה במקום הולידיי החל מיום 1.10.2015 וסרב לבצע תיקון כפי שדרש ב"כ העוררת. נפנה להחלטת המשיב מתאריך 10.11.2015
10. העוררת טוענת כי תאריך השינוי שגוי שכן העוררת קיבלה מאת השוכרת (הולידיי) את החזקה ביום 18.10.2015 [נפנה לסעיפים 3 – 6 לסיכומי ב"כ העוררת].

דיון ומסקנות.

11. הוועדה בראשות היו"ר אהוד גרא, הורתה בישיבת יום 6.12.2016 להזמין את מר דיסל/חב' הולידיי כצד ג' לערר שכן עלול להיפגע מהחלטת הוועדה. זימונם ע"י מזכירות הוועדה נכשל שכן המסמכים ששוגרו חזרו בציון הערת הדואר "הנמען לא ידוע". העוררת עצמה לא טרחה ובדקה או ניסתה מיוזמתה לאתר ולמסור להולידיי את הזימון לדיון.
12. לאחר עיון בתצהירי הצדדים ובסיכומיהם, אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה לא נפל פגם בחיובה של העוררת בארנונה בתקופת המחלוקת שכן רישומה של העוררת נעשה כדין.
13. יוער וכדי להפיס דעתו של ב"כ העוררת, [ראה סעיף 3 לסיכומי תגובתו], לא התייחסנו לטענת המשיב כי קיימת 'הנחייה פנימית' הלוקחת בחשבון מירווח של 15 ימי עסקים להודיע על החדילה. הנחייה כזו לא הוגשה כראיה ולא צורפה לעיונינו. גם אם יש לה משקל מנחה ולא מחייב, גם אם יש לשבח רשויות הקובעות נוהלים מסודרים לעניין העברת חזקה בנכסים, כפי שציינה ב"כ המשיב בסעיפים 11-13 לסיכומיה לא ביססנו החלטתנו על סמך נוהל כזה.
14. סעיף 325 לפק' העיריות 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".
15. סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע: "נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלתמת 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"

16. בנוגע לתכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, מפנה אותנו המשיב, בסעיף 13 לסיכומיו, לע"א 739/89 אהרון י' מיכקשויילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 (להלן: "מיכקשויילי") ומצטט:

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

17. טענת המשיב היא כי לפי הפסיקה, מטרתם של סעיפים 325 ו- 326 לפקודה היא להקל על הנטל המוטל על העירייה לגבות ארנונה, מתוך הכרה בכך, שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

18. נצטט מתוך פסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית תל אביב (פורסם ב'נבו'), עליו נסמך ב"כ המשיב בסעיף 14 לסיכומיו, כך:
"לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיהו המחזיק בנכס. אין בידינו לקבל טענה זו. סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה הודעה זו לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה". על תכלית ההסדר עמד בית משפט זה:

"הנה, מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה" (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (לא פורסם) (השופט דנציגר), וראו גם חוות דעתה של השופטת פרוקצ'יה (להלן פרשת דור אנרגיה - חיפה). ועוד:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..." (בר"מ 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (לא פורסם) (השופט נאור).

19. עוד מפנה המשיב לבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, ומציין כי שם 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.
20. במקרה נשוא ערר זה, נתקבלה הודעה מטעם הדייר היוצא, אותו מר ג'ורג' דיסל, כי הולידיו חדלה מלהחזיק בנכס במועד הקבוע בהסכמים בין הצדדים. המשיב פעל על פי הודעה זו.
21. עיון בתצהיר העוררת מוכיח כי קיים סכסוך בינה לשוכר מטעמה אשר מסר הודעת חדילה, ממועד שאינו תואם למציאות.
22. בתשובת תמר לשאלת ב"כ המשיב האם בטרם השבת הערבות הבנקאית לשוכרת בדקתם האם שולם על ידה הארנונה בגין התקופה מיום 1.10.15 ועד 18.10.15 ענתה בזו הלשון: "אני לא בדקתי. החזרנו את הערבות הבנקאית ביום 21.10.15."
23. תמר הוסיפה בעדותה וציינה: "הוא שילם לי שכ"ד עד ליום 18.10.15 ובאותו מעמד הוא החזיר לי את המפתח. אך לא ערכנו תרשומת ביננו על העברת החזקה. נתתי לו קבלה והצגתי אותה."
24. על העוררת היה לבדוק האם נותרו חובות בגין חוזה השכירות, במיוחד שהיא האריכה את תקופת החזקה בעוד **חודש** ימים, מעבר לחוזה האחרון המקורי שהוגש לנו. משכיר המחזיר ערבות בנקאית אמור לבדוק את כל החיובים הכספיים בגין הנכס, האם שולמו ע"י המשכיר – במיוחד לאור האמור **בסעיף 13 ב. לחוזה השכירות.**
25. תמר בתצהירה מציינת כי: "העוררת החזיקה בטחונות של השוכר... ובעקבות תשלום דמי השכירות **וסילוק יתר חובות השוכר** בגין האולם החזירה העוררת לשוכר את הערבות הבנקאית". [הדגשות לא במקור].
26. שוכנענו כי חלק מחובות השוכר היה לשלם דמי ארנונה כמצוין בחוזה. בהתרשלותה לבדוק נכונות תשלום החובות אין לעוררת אלא להלין על עצמה.
27. שוכנענו כי מדובר בסכסוך אזרחי ברור בין העוררת לבין השוכרת. **יועז כי הסכסוך הינו לתקופה מיום 1.10.2015 ועד ליום 18.10.2015**
28. בסכסוך זה אין למשיב כל נגיעה ומעורבות והדרך הנכונה תהא על העוררת לפעול לגביית דמי הארנונה, ככול שלטענתה על השוכר מטעמה לשלם, בבית המשפט המוסמך.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב בסך כולל של 850 ₪.

ניתן היום, 20 ביולי 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.

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

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו בתמוז תשעז
20.07.2017
מספר ערר : 140015867 / 09:47
מספר ועדה: 11577

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שאלתיאל שמואל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור דברי העורר המחלוקת בתיק זה כרגע אינה מחלוקת מסחרית שכן התשלומים מבוצעים כסדרן בגין שני הנכסים והעורר לקח על עצמו להביא את הדייר שלו לעירייה על מנת לאשר כי הוא השוכר בשני הנכסים.

הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.07.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כו בתמוז תשעז
20.07.2017
מספר ערר : 140016596 / 11:40
מספר ועדה: 11577

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רוקויל הולדינגס לימיטד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.07.2017.

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

תאריך : כו בתמוז תשעז
20.07.2017
מספר ערר : 140016605 / 12:13
מספר ועדה: 11577

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סומברג אדם, דניאל שרון

- נ ג ד -

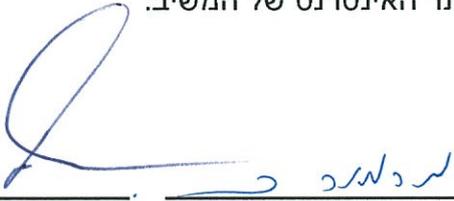
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.07.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: אברבנאל יוסף ז"ל, בן עטיה שלום ז"ל, בן עטיה רחל ז"ל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של ערר זה הוא הנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 3335 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בח-ן לקוח 10048410 נכס 2000133113 על שם העוררים.
2. החלטת האיחוד בשני התיקים שברישא ניתנה ביום 6.10.2016 בנוכחות עו"ד פדלון אשר.
3. בהחלטה זו הורינו לעו"ד פדלון, אשר טען כי הוא מייצג אך ורק את אשתו דליה, בהיותה אחת היורשות, להמציא לוועדה כל מידע המצוי ברשותו, במיוחד שבין קבלת ייצוגו של בן עטיה שלום לבין מועד הדיון הלך שלום ז"ל לעולמו, והיה צורך לברר מי יורשי כל הרוכשים, שלצערנו הלכו לעולמם.
4. אמנם בתיק 12140 ניתנה החלטה (טרם איחודו) ביום 26.5.2016 כי בהסכמת הצדדים תינתן החלטה לגופו של ערר זה, בהסתמך על החומר המצוי בתיק, ברם מתברר לנו כי לא ניתן להחליט לגוף העניין, מפאת העדר חומר עובדתי, הימנו ניתן לקבל גרסת מי מהצדדים.
5. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים ביום 17.3.2016 לגבי חנות 3335 מהם ניתן להסיק כי הרוכשים המקוריים כמפורט בחוזה, הם העוררים בפנינו שכאמור הלכו לעולמם, ואין אנו יודעים מי יורשי כל אחד מהרוכשים.
6. עוד נפרט כי בדיון יום 30.7.2015 טען עו"ד פדלון כי חלוקת הזכויות בין המשפחות אינה שווה.

7. יוער כי קיים מסמך, טופס 5 מטעם התמח"ת המעיד על מסירת חזקה לידי מי מהרוכשים המקוריים. עוד נמסר לנו אישור חשבון חברת חשמל בנכס, לפיו רשום כבעל המונה אדם בשם אלכסנדר סוחורוצקין. עוד יודגש כי הוצגו לנו תמונות מהם ניתן לראות כי נעשה שימוש בנכס על ידי מאן זהו שאולי הינו פולש בנכס.
8. בפועל ניתנו אורכות מרובות לב"כ העוררים עו"ד פדלון להמציא חומר ראיתי ולאפשר לאחר הגשת תצהירי הצדדים וחקירתם בפנינו להגיע להחלטה מושכלת.
9. על פניו נראה כי עו"ד אשר פדלון המייצג כאמור את אשתו בלבד, לא פעל על פי החלטותינו ולמעשה זנח את העררים ולא מצא בהם יותר עניין.
10. בתאריך 6.10.2016 הופיע עו"ד פדלון וניתנה לו אורכה להמציא כל המידע הרלוונטי להמשך ניהול התיק לרבות אסמכתאות את מי הוא מייצג. האם את כל יורשי הרוכשים או רק את אשתו.
11. כך דרשנו ממנו להמציא הסברים כיצד רשום אותו אלמוני מר אלכסנדר כצרכן החשמל בחנות העוררים.
12. בתאריך 12.1.2017, ניתנה החלטת יו"ר הוועדה לפיה, בהעדר התייחסות מעו"ד פדלון לקבוע בהחלטת יום 6.10.16, לסכם טענותיו ולאחר מכן לקבל סיכומי המשיב והתמח"ת.
13. עו"ד פדלון לא מילא אחר החלטתנו.
14. בתאריך 20.4.17 בשיחה טלפונית בין מזכירתנו של עו"ד פדלון- הגב' קארין, עם מזכירת הוועדה ניתנה תזכורת נוספת למלא אחר החלטתנו.
15. בתאריך 1.6.2017, לפני משורת הדין, נערכה שיחה טלפונית בין חברת הוועדה לבין אותה מזכירה במשרדו של עו"ד פדלון, בה נמסר שאם תוך 7 ימים לא יתקבל החומר הראיתי הנדרש, ימחק הערר.
16. די באמור לעיל, כדי לדחות את הערר מפאת חוסר מעש מצד ב"כ העוררת אשר נטען כי היא אחת היורשות של המנוח בן עטיה שלום ז"ל – היא אשתו של עו"ד פדלון; אך בעובדה שבכך ייפגעו זכויות של ייתר היורשים, החלטנו למחוק את העררים.
17. מזכירות הוועדה תשגר את החלטתנו לעו"ד פדלון אשר יעדכן את כל יורשי הרוכשים המקוריים של הנכס.

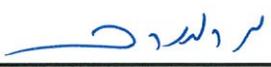
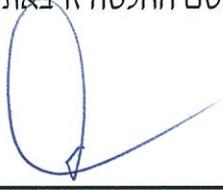
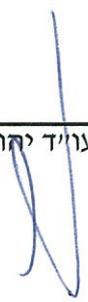
סוף דבר

העררים נמחקים. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 20 ביולי 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.

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

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140013990
ערר מס' 140014584

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: רונית מרמור, רו"ח
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: אמיץ ברוך ואמיץ זהבה
- 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. בתיקים בנדון צוין כי עו"ד חגי הלוי הינו מייצג העוררים. פורמאלית לא אוחד הדיון בעררים שכן דרשנו לקבל יפוי כוח מתאים ממנו ניווכח לדעת כי העוררים מיוצגים.
3. בערר 13990 הופיעה הגבי זהבה אמיץ לבדה ולא טענה כי עו"ד חגי הלוי הוא מייצגה. הערר המאוחר יותר 14584 שהוגש שלא במועד החוקי, ע"י עו"ד חגי הלוי, בהסכמת ב"כ המשיב לוותר על טענת המועד המאוחר, נרשם כי הוא מצייגם, למרות שעל פני הדברים ברוך ז"ל נפטר לפני ההגשה כך שגם אם קיים יפוי כוח הוא בטל.
4. קצרה היריעה מלפרט את מורת רוחנו לאור התנהלות עו"ד ודי להפנות להחלטות שניתנו ב- 4.8.16 ו- 10.11.16 בעניין.
5. 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.
6. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעורר זכויות קנייניות בחנות, בין זכות רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

7. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אתריה 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. המשיב נסמך במכתבו מיום 26.8.2015 על אותה טענה והחל לחייב את העוררים בשיעור המזערי החל מיום 1.1.2015 [נפנה לנספח א' סעיף 4 למכתבו].
9. 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].
10. 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.'**
11. 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'**
12. 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.

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

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

14. 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.

15. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה, תנות מספר 2247 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בחן-לקוח 10046845 נכס 2000131968 על שם העוררים.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים ביום 21.2.2016 לגבי חנות העוררים [2247] כמפורט כך:

* הסכם מכר חתום מיום 6.10.1988 בינה לבין העוררים. חלף החוזה מיום 29.4.1968 שנחתם בין העוררים לחברת ככר לוינסקי בע"מ. (מוצג א').

* הסכם ניהול מיום 6.10.1988 בין חברת הניהול לבין העוררים (מוצג א').

* הסכם ניהול עדכני מיום 22.6.1993 לאחר תביעת הבת"מ (מוצג ב').

* טופס 5 "פרוטוקול קבלת החנות" חתום ע"י העוררים מיום 22.6.1993. (מוצג ג').

* טופס 6 "אישור למסירת חנות" מיום 18.6.1993 – שאינו חתום ע"י העוררים. (מוצג ד').

* טופס מסירת חנות לאחר השלמת כל העבודות מיום 22.6.1993 שאינו חתום ע"י העוררים (מוצג ד').

ג. מכתב תגובה מהבורר בתביעת בת"מ ובקשת העוררים להשתחרר מהליך הבוררות. (נספח ה').

ד. דרישות תשלום דמי ניהול מטעם התמח"ת שוגרו לעוררים. (מוצג ו').

16. אין חולק כי מוצג ג' הנ"ל, נחזה להיות טופס קבלת חזקה בנכס ע"י העוררים.

17. למרות קיומו של טופס זה, נדגיש כי העוררת זהבה, שהינה ניצולת שואה בת 91 שנה, בעדותה בפנינו בתיק 13990 מיום 21.2.2016 טענה מפורשות כי אינה זוכרת אם קיבלה היא או בעלה חזקה בחנות, בעלה נפטר לפני 13 שנה; והעידה מפורשות [ונציין שהתרשמנו מדבריה שנאמרו בצלילות דעת] כי המקום סגור, אין גישה, הנכס עצמו ללא תקרה וללא שום תשתיות, ללא קירות וללא דלת ולמעשה אין כאן שום נכס".

18. הוחלט בדיון לקבל עדותה כאילו נאמרו בתצהיר וב"כ הצדדים וויתרו בהגינותם מלחקור אותה על דבריה.

19. לא נוכל לקבל את מוצג ג' כראיה משכנעת ולקבוע כי אמנם מי העוררים קיבלו את החזקה בחנות ועשו בה שימוש. די לציין כי הצדדים וויתרו על חקירתה ולהפנות שימת הלב כי מועד החתימה על טופס 5 הוא אותו יום בו נחתם ההסכם העדכני לאחר תביעת הבת"מ – מוצג ב', היינו 22.6.1993. ניתן לראות במוצג ג' כי עבודות החשמל בנכס טרם הושלמו ויש לבצע תיקוני טיח וצבע. לא הוסבר לנו ולא ראינו כיצד העבודות הנוספות הושלמו באותו יום כמוצהר בטופס מסירת חנות לאחר השלמת כל העבודות.

20. לא נוכל לפקוד מחדלו של עו"ד חגי הלוי כפי שקבענו בהחלטה מיום 4.8.16 בערר 14584 והעדר התייחסותו למסמכים היינו טופסי 5, 6 על כתפי העוררים. כך לא נקבל [למרות האמור בסעיף 14 להחלטה מיום 10.11.2016] ולמחוק את הערר כפי שביקשה ב"כ המשיב ביום 14.9.16 משני נימוקים: האחד, לא בטוח שקיים יפוי כוח לעו"ד הלוי מטעם אמיץ ברוך ז"ל, שכאמור נפטר הרבה לפני הגשת ערר זה מטעמו; שנית כי עדות זהבה בערר הקודם היינו ערר 13990 יותר ממשכנעת ולמעשה גירסתה נתקבלה ע"י המשיב וב"כ התמח"ת בהעדר חקירתה כאמור.

21. נתנו משקל ראייתי להעדר חקירת המשיב וב"כ התמח"ת על עדותה של זהבה בפנינו מיום 21.2.16.

22. נוסף כי מכלול התיקים שנדונו בפנינו והתייחסו לקומה השניה בפרויקט התחנה המרכזית החדשה, נעדר בהם שימוש בפועל בהיות קומה זו סגורה ומסוגרת והנכסים אינם בשליטת העוררים. מקובלת עלינו עדותה של העוררת בדיון מיום 21.2.2016 שהסתיימה במילים "ולמעשה אין כאן שום נכס".

23. מכל האמור לעיל דין העוררים להתקבל. אין צו להוצאות.

24. מזכירות הוועדה תשגר החלטה זו ישירות לכתובת העוררת זהבה אמיץ.

ניתן היום, 20 ביולי 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.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באב תשעז
24.07.2017
מספר ערר : 140016674 / 12:04
מספר ועדה: 11578

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

העוררים: לנדסקרונר יורם, לנדסקרונר דינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.07.2017.

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



חבר: עו"ד גדי טל

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד קדם שירלי

תאריך : א באב תשעז
24.07.2017
מספר ערר : 140016924 / 11:43
מספר ועדה: 11578

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: מגדל חברה לביטוח בע"מ, נכסי זיסאפל (1992) בע"מ, מגדל מקפת
קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, נכסי כליל ומיכאל (1992) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.07.2017.

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.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.07.2017.


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : א באב תשעז
24.07.2017
מספר ערר : 140016794 / 12:21
מספר ועדה: 11578

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: קונרט סרגיי, סובול מרק, ויימן סטניסלב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שמיעת הצדדים ובהמלצת הוועדה הסכימו הצדדים כי לנכס יינתן פטור לפי סעיף 330 מיום 21/11/16 ועד ליום 14/1/17.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.07.2017.

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

חבר: עו"ד גדי טל

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

מס' ערר: 140014103

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: פרופי זיו רייך, רו"ח

העוררת: אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב השלושה 2, תל אביב יפו והידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000414590 ח-ן לקוח מספר 10795193 בשטח של כ- 471.76 מ"ר המסווג תחת סיווג "שטחים טכניים"

טענות העוררת:

1. המחלוקת בין הצדדים היא בנוגע לגרמי מדרגות ושטחי מעבר כניסה הממוקמים בשטחי קומה 36 וקומת הגג.
2. העוררת מפנה לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה וטוענת כי מדרגות הבנין מטבעם ועל פי השימוש הנעשה בהן משותפות לכלל המחזיקים, שהבנין אינו משמש למגורים וכן כי אינה מחזיקה ב-80% מהשטח הלא משותף בבנין.
3. החרג מתייחס לשני מקרים שונים, שטח משותף בבנין כאשר ישנו מחזיק אשר מחזיק מעל 80% מהשטח הלא משותף בבנין, ושטח משותף בקומה, כאשר ישנו מחזיק אשר מחזיק מעל 80% מהשטח הלא משותף בקומה.
4. מפנה לערר מספר 1400011207 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב וכן אל הערעור שנדחה. פס"ד נוסף עמ"נ 11515-01-16 עיריית תל אביב נ' אס.אל.פי מוצרי מעבדות בע"מ.
5. המשיב לא ערער על פסקי דין אלו לבית המשפט העליון ומשכך אלו המנחים לענייננו.

6. יש להפחית את שטחי המדרגות המסומנים בקומה 36, שני חדרי מדרגות שכל אחד 13.4 מ"ר, בסך הכל 26.8 מ"ר. בקומת הגג, שני חדרי מדרגות ששטח כ"א 9.32 מ"ר ובסך הכל 18.64 מ"ר (סה"כ שטח של 40.2 מ"ר).

7. יש לפטור את שטחי הכניסה בקומת הגג בסך של 26.78 מ"ר. בתצהיר המשיב מופיע שטח זה כמשרת את כלל דיירי הבניין והמצהיר מטעם המשיב טען כי זה מה שנמסר לו והוא לא בדק. המצהיר מטעם העוררת טען כי מדובר בשטח המשרת את כלל דיירי הבניין.

8. יש לבטל, מאותה סיבה את שטחי המעבר המובילים לשטח המדרגות בקומה 36 בסך כולל של 6.8 מ"ר.

9. לעניין השטחים הנוספים בקומה 36 וקומת הגג אלו מוגדרים כשטחי מעבר ומהווים שטחים משותפים לבנין כולו. השימוש בהם הוא בין השאר לשעת חירום.

תמצית טיעוני המשיב :

10. ביום 8.5.16 הגיש המשיב הודעה לפיה הופחתו משטח הנכס 51.64 מ"ר המהווים שטחים טכניים (הועברו ע"ש משרד החינוך) וזאת החל מיום 25.2.15.

11. המשיב הגיש הודעה לפיה הוא מקבל את טענות העוררת לעניין ביטול חיוב שטחי גרמי המדרגות, ועל כן טענה זו מתייתרת.

12. המחלוקת נותרה בעניין חיוב שטח המצוי בקומת הגג וחיוב שטחי מעבר בקומה 36. קומה 36- קומה טכנית

13. קומה זו בחזקתה המלאה של העוררת. המחלוקת היא לשני מעברים בקומה מהם ניתן להגיע לחדר המדרגות וחיוב חדר חשמל.

14. בסיכומי העוררת נפלה טעות אשר טענה כי השטח המסומן בירוק בתרשים שצורף לדו"ח הביקורת הינו שטח מעבר. שטח זה הינו חדר חשמל. כך גם ענה המצהיר מטעם העוררת בדיון ההוכחות כי שטח זה הינו רצפה בתוך חדר חשמל וכך גם ענה עד המשיב. חדר חשמל בקומה 36.

15. שטח זה מחויב מכח סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. המשיב מוסמך לחייב כל שטח המשמש לשטחים טכניים וכך גם הוחלט על ידי בית משפט עליון. שטחי מעבר ב קומה טכנית- קומה 36.

16. שטחי המעבר אינם משותפים לכל הבניין, מדובר בשטחים בקומה טכנית, ספציפית המובילים לחדר מכוונות וחדר חשמל בקומה. חברת הניהול בעלת הזיקה הקרובה ביותר.
17. אם נלך לשיטת העוררת אזי יש לפטור שטחי המעבר בכל הקומות בבניין וגם מכל בניין אחר בעיר הרי בכל קומה יש שטח המוביל לחדר מדרגות.
18. גם אם עושים שימוש לצורך מילוט הרי שחברת הניהול היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר. קומת הגג- קומה טכנית.
19. המחלוקת בעניין זה הינה 2 כניסות מקורות לחדר מדרגות וכניסה אחת מקורה לחדר מכוונות. שטח הגג לא חויב במלואו אלא רק המבנים הבנויים בו.
20. הכניסה לקומה זו היא למורשים בלבד.
21. הכניסות המקורות עונות על הגדרת בנין בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

דיון והכרעה:

1. ראשית, ובהתאם להודעת המשיב המחלוקת שנתרה נוגעת לשתי סוגיות בלבד.

חדר חשמל בקומה 36

2. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע כי:
"שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית יחויבו במלואם".
3. בהתאם לעדויות הצדדים, חדר החשמל בקומה 36 הינו שטח טכני לכל דבר ועניין. שטחים טכניים הם ברי חיוב בארנונה והעוררת היא חברת הניהול של הבניין וככזו עושה בשטחים אלו שימוש ובעלת הזיקה הקרובה ביותר.
4. מר מרגולי, העד מטעם העוררת העיד בפנינו כי קומות 35.5 וקומה 36 נעולות מבחינת בטחון, שיש בקומה 36 ציוד טכני, ושחברת הניהול מטפלת בציוד זה.
5. ודאי שהמכוונות המצויות בשטחים אלה משרתות בסופו של יום, את כלל דיירי הבניין. אך חברת הניהול, תפקידה ואחריותה לטפל עבור דיירי הבניין בשטחים אלו וככזו היא אחראית והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים.

6. עצם העובדה כי השטחים סגורים כדי שלא יעלו לשם אנשים רק מדגישה את העובדה כי האחריות היא של חברת הניהול ולא של כלל דיירי הבניין אף שהם נתני הקצה.

7. לפיכך, לא נפל פגם בהחלטת המשיב לחייב את העוררת בשטח חדר החשמל בקומה 36.

שטחי מעבר בקומה 36

8. כפי שהוכח בפנינו שטחי המעבר אינם משרתים את כלל דיירי הבניין אלה את העוררת. מר מרגולי, העיד בפנינו שרק מי שמגיע לקומה 36 משתמש בשטחים המסומנים בצהוב (שטח חדר החשמל).

9. שטחי המעבר משרתים את העוררת לטובת המערכות הטכניות של הבנין, העוררת היא המחזיקה בהתאם לצו הארנונה, היחידה בקומה.

10. סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה קובע:

"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים".

11. הוכח לנו כי העוררת היא המחזיקה היחידה בקומה ולכן צדק המשיב עת חייב אותה בארנונה בגין שטחי המעבר בקומה 36.

12. אין מקרה זה זהה למקרה בזק ויש לאבחן כל מקרה לגופו.

13. זאת ועוד, ובהתאם לתמונות שצורפו, קומה זו עמוסה במתקנים טכניים, צפופה ואינה נראית כמותאמת ונגישה למילוט בשעת חירום ונדמה כי הבחירה בשעת חירום לא תהיה דווקא באמצעות קומה זו. אף אם יתבצע מילוט מקומה זו, אין עובדה זו בלבד משנה את החלטתנו.

קומת הגג-

14. המחלוקת דנן הינה לעניין 2 הכניסות המקורות לחדר המדרגות והכניסה המקורה לחדר מכונות.

15. הכניסה לקומת הגג היא למורשים בלבד.

16. המשיב לא חייב את כל קומת הגג אלא רק את המבנים הבנויים בו.

17. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי: "כל שטח שביחידת הבנין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר, וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

18. לפיכך, גם חיוב זה נעשה כדין.

19. לאור האמור הערר נדחה.

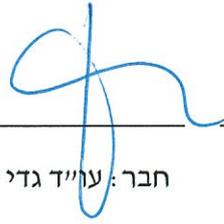
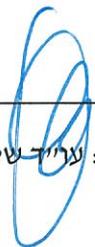
20. בהתאם לבקשת הצדדים, ערר זה יחול על שנות המס 2015 ו-2016.

21. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.7.2017.

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

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

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פולד דוד

- נ ג ד -

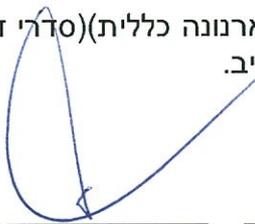
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

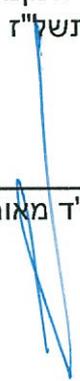
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.07.2017.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באב תשעז
27.07.2017
מספר ערר : 140016139 / 09:36
מספר ועדה : 11581

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ספורטה אפרת סילביה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.07.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ד באב תשעז
27.07.2017
מספר ערר : 140016685 / 12:27
מספר ועדה: 11581

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: התחנה המרכזית החדשה בתל - אביב בע"מ

- נ ג ד -

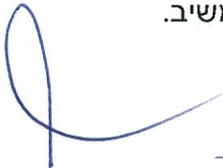
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת הצדדים הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.07.2017.

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

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררים: כהן עזרא, כהן דוד

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

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

החלטה

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.

1. 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.

2. 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].

3. 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.

4. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

5. עינינו של הערר כאן 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. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה ועניינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו

חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

6. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין ינכס 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.

7. 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]

8. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס, אולם טרם חיובם של העוררים יש לקבוע האם הם המחזיקים בנכס. אנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העוררים, שהם מעולם לא קיבלו מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתחו עסק כלשהו ולא השתמשו בחנותם.

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

10. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

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

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

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

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

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.

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

14. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררים ה"ה כהן עזרא ודוד, חנות מספר 3409 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מסי' 2000133323 ח-ן לקוח 10048746

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שצורפו לתצהיר מר מיקי זיו כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 24 בנובמבר שנת 1988 בינה לבין הרוכשים כהן עזרא ודוד. (נספח א').

* מכתבי התמח"ת לרוכשים מיום 9.5.1996 ומיום 8.7.1996 המודיע לעוררים כי החנות מסי' 3409 מוכנה למסירה ועליהם לסור לשם קבלת החזקה בה. (נספחים ב' ו-ג')

* חיובי התמח"ת בגין חובות 'דמי ניהול' ששוגרו לרוכש כהן עזרא בלבד, במהלך השנים 1994 – 2002 (נספחים ד' – יא')

ג. ב"כ המשיב הגישה הודעה לוועדה בתאריך 9.7.2015 בו ציינה כי המשיב בדק וראה כי בנכס מצוי ציוד כגון פחי צבע, סטנדים מאלומיניום לבגדים, ארגזי קרטון ומכאן שנעשה בו שימוש ולא ניתן לפטור את הנכס על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

ד. המשיב הודיע לעוררים כי אינו מאשר המשך מתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כנטען במכתבו מיום 18.8.2014 בהסתמך על ביקורת בנכס. המשיב הודיע

לעוררים כי לאחר קבלת מכתבו של עורך דינם מיום 1.7.2014 לא מצא שאין יושבים בנכס, ולא קיבל מאת המחזיק כל הודעה בכתב בקשר לכך.

ה. בתיק הוועדה נמצא דו"ח חוקר המשיב מר פז וברמן, להלן: וברמן, מיום 3.7.2014 בצירוף 2 תמונות מחזית החנות, יוער לא בתוכה, בו נרשם כך: "בביקורת בנכס שנערכה בתאריך 3.7.14 מדובר בנכס במתחם הפתוח. בשעת הביקורת נמצא כי יש חפצים שונים בנכס."

ו. בכתב התשובה לערר חזר המשיב על טענותיו וציין בסעיף 7 כי לא ניתן להעתר לבקשת העורר כיוון שממצאי הביקורת העלו כי הנכס מאוכלס בחפצים שונים.

15. לצערנו, ב"כ העוררים לא מצא לנכון להגיש ראיות מטעמו ולסתור הן את החלטת המשיב על פי הביקורת בנכס, והן לא מצא לנכון להגיש לנו תגובה כלשהיא על מה שפורט בכתב התשובה לערר. נדגיש כי העוררים קיבלו את מכתב המשיב המציין כי היא ניתנה כמענה לפניית עורך דינם.

16. ב"כ העוררים חקר את וברמן ביום 8.9.2016 ואישר כי: "אין מחסומי גישה בקומה 3... והנכס נמצא באזור הפתוח ואינו חסום". וברמן אישר גם: "אינני שולל אפשרות שהאחסון בחנויות הנ"ל איננו מבוצע ע"י רוכשי החנויות. אינני שולל אפשרות פלישה לנכס נשוא הערר".

17. מר עזרא כהן בערר שהגיש נושא תאריך 17.9.2014 [התקבל בוועדה ביום 1.10.2014] אומר כך: "אני מודיע בזה שלא בקרתי בתחנה קרוב לעשרים שנה". בעדותו בדיון מיום 8.9.16 העיד: "אני לא קבלתי את החנות, לא קבלתי מפתח... אני שב ואומר לא קבלתי מפתח והנכס לא בחזקתי. מעולם לא עשיתי שימוש בנכס."

18. עוד העיד עזרא בעדותו בפנינו מיום 8.9.2016 כך: כשאתה שואל אותי למה יש חפצים בנכס, אני משיב שאני לא יודע. אני רק קבלתי מכתבים לשלם מעיריית ת"א ומזה אני יודע. כתבתי מכתב שבו ציינתי שאני לא משתמש, אני לא יודע מי פלש... לא הגשתי תלונה למשטרה".

19. על הכתב העלה העורר מר כהן עזרא טענה אחת: "כי אני לא משתמש בחנות הנ"ל. אני מיוצג על ידי עו"ד".

20. יחד עם זאת, מציין ב"כ המשיב בכתב התשובה לערר כי: "העורר טוען כי מעולם לא החזיק בנכס" ולאורך כל ההליך לא נטען בקשר לטענת "אינני מחזיק" שנטענה ע"י העוררים.

21. העוררים ידעו בשנת 2014 ממכתב המשיב ומדו"ח תביקורת כי קיים מי שמשתמש בנכס. העוררים לא נקטו בשום פעולה מאז לברר מי פלש ולא נקטו בשום צעד לפינוי. התנהלות זו אך יכולה לחזק את התרשמותנו כי העוררים לא ראו עצמם כמחזיקים בנכס או אתראים לו".

22. טענת מר כהן עזרא הרשומה בפנייתו מיום 30.7.2015 שנתקבלה בתאריך 30.7.2015 : "כי אני לא משתמש בחנות הנ"ל", היא טענה לאקונית, חסרה מידע מספק, בקשר למסירת החזקה אם הייתה כזו, אולם כבכתבי ערר אחרים תבחן הועדה את הטענה על פי מכלול הראיות והמסמכים כפי שהובאו בפניה ע"י כל הצדדים.

23. התמח"ת לא מצא אישור במסמכיו המאשר כי החזקה נמסרה לעוררים, בדוגמת טופס 5 הנהוג אצלם במקרה של מסירה. יתרה מכך, בנספח ב' לתצהיר מר זיו מטעם התמח"ת נאמר במפורש: "שלא קיבלתם את החזקה בחנותכם".

24. נדגיש כי לא מצאנו במסמכי התמח"ת ובשום מסמך מטעם העוררים כי ניתנה תשובה מטעם לפניית התמח"ת כעולה במכתב נספח ב' מיום 9.5.1996 לסור לקבל את החזקה, או כל טענה מצד העוררים שהנכס לא מושלם בהתאם לחוזה הרכישה ומפרטיו, כפי שמצאנו בתיקים אחרים שהונחו בפנינו. אולם, אי קבלת החנות אך מחזקת את טענת העוררים כי אינם מחזיקים בנכס ובשל כך אין לחייבם בארנונה. כל טענה בקשר לסכסוך בין התמח"ת והעוררים ככל שקיים ראוי שיתקיים בערכאות המוסמכות לכך.

25. עולה מטענות הצדדים כי בנכס היה קיים "פולש" אשר השתמש בנכס. הוכח בפנינו כי אותו פולש היה ידוע לעוררים לכל הפחות ממועד מכתבו של המשיב כאמור, אולם בהתנהגותם הוכיחו העוררים כי אינם רואים עצמם כבעלים המחזיקים בנכס.

26. לאחר שעיינו וסקרנו את מכלול החומר המצוי בתיק הוועדה, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר, למרות בקשתם המשותפת של ב"כ התמח"ת והמשיב מיום 11.7.2017 למחוק את הערר, מעצם העדר סיכומים מצד עורך הדין. החלטתנו מיום 25.5.2017 שגם בהעדר סיכומים מטעם העוררים תינתן החלטתנו על סמך החומר המצוי בתיק שוגרה לצדדים. בהמשך לכך ומשלא הוגשו סיכומים מטעם התמח"ת והמשיב מתקבלת החלטתנו זו על סמך החומר המצוי בתיק.

27. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.
ניתן היום, 27 ביולי 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.

חבר: עו"ד יהודה מאור
חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי
חברה: רו"ח רונית מרמור
קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח באב תשעז
31.07.2017
מספר ערר : 140015899 / 12:32
מספר ועדה: 11582

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר/ת: גבאי מור מורן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

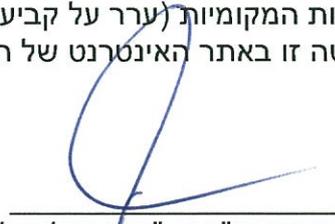
החלטה

בהמלצת הוועדה הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יופחת שטח של 25.44 מ"ר משטח הקרקע התפוסה בנכס המוחזק ע"י העוררת. הכוונה לשטח שער הכניסה עם המגן דוד ועד השער של הגן. בשטח שיופחת מיום הגשת ההשגה 10/10/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.07.2017.

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.


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח באב תשעז
31.07.2017
מספר ערר : 140016389 / 13:04
מספר ועדה : 11582

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

העורר/ת:
דניאל זדה סוזן שני תעודת זהות 302443809, אמר קארין רחל תעודת זהות
302598487
חשבון לקוח: 10879895
מספר חוזה: 768366
כתובת הנכס: רבי חנינא 21

- נ ג ד -

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

העורר/ת: דניאל זדה סוזן שני

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

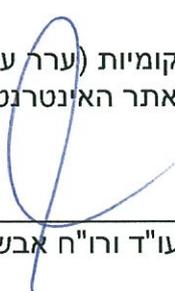
החלטה

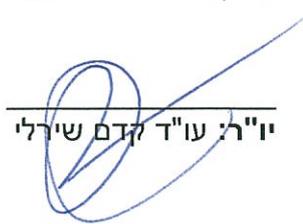
בשלב זה לאחר שמיעת העוררת לגבי פעילותה בנכס הגיעו הצדדים להסכם פשרה בהמלצת הוועדה, ובהסתמך על הביקורת מיום 7/12/16 לפיה השטח בקומה התחתונה בשטח של 15.36 מ"ר יסווג בסיווג בהתאם לסעיף 3.2 לצו בקומה עליונה בשטח של 23.82 מ"ר יסווג בסיווג 3.3.1 מלאכה ותעשייה. *ניזום רישום כחלופי*
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכם הפשרה כאמור.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.07.2017.

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.


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח באב תשעז
31.07.2017
מספר ערר : 140016398 / 13:51
מספר ועדה: 11582

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

העורר/ת:
יוחננוב רעיה תעודת זהות 016789885, יוחננוב אברהם תעודת זהות
016789877
חשבון לקוח: 10874799
מספר חוזה: 763096
כתובת הנכס: שז"ר זלמן 26

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: יוחננוב אברהם, יוחננוב רעיה – אין נוכחות

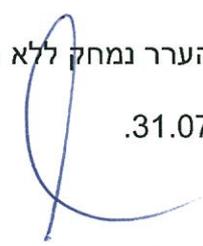
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נבילה כבוב

החלטה

הדיון קבוע לשעה 12:00. אין התייצבות לעוררת או לבנה. יש אישור מסירה כדין בתיק. העוררת גם לא הופיעה לדיון ביום 16/5/17. לאור האמור נראה כי העוררת זנחה את טענותיה והערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.07.2017.


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי