



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

תאריך : 1 באדר תשעח
21.02.2018
מספר ערר : 140017559 / 11:34
מספר ועדה : 11681

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

קוזרו רינת תעודת זהות 024920118
חשבון לקוח: 10880454
מספר חוזה: 768960
כתובת הנכס: בן עזריה אלעזר 1

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קוזרו רינת וקוזרו דרור – אין נוכחות

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

החלטה

הדיון קבוע לשעה 11:15. אין התייצבות מטעם העוררים. זוהי פעם שניה שהעוררים לא מתייצבים לדיון ולא טורחים למסור כל הודעה לוועדה.
בנסיבות אלו נראה כי העוררים זנחו את הערר ולכן יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.02.2018.

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 : עו"ד גדי טל

חבר : פרופי זיו רייך, רו"ח

העוררת: קרסו מוטורס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר שבפנינו הינו בהתייחס לנס ברח' ריב"ל 22 תל אביב יפו, הידוע בפנקסי העיריה כח-ן מספר 10694257 בשטח של 802 מ"ר בסיווג "משרדים שירותים ומסחר".
 2. טענת העוררת בערר זה היא כי שומת הארנונה שגויה שכן מדובר בשטח המשמש לחניית רכבים ללא פעילות נוספת.
 3. המשיב טוען כי השגת העוררת לא הוגשה במועד אך בחר לקבל את טענתה החלופית של העוררת ולשנות את סיווג השטח ל"מוסד" מיום פניית העוררת.
 4. העוררת טוענת כי ההשגה הוגשה במועד, כי המשיב כשל ולא השיב במסגרת הימים הנתונים לו וכי יש לקבל את ההשגה כלשונה.
 5. ביום 13/12/17 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.
 6. בדיון זה חזרו הצדדים על טענותיהם ונקבע כי הצדדים יגישו סיכומים בטענות המקדמיות.
 7. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.
- דיון והכרעה**
8. המשיב לא הציג ראיה בפני הוועדה שיש בה כדי להעיד על מועד שליחת השומה אך ברי כי אין בידי המשיב ראיה לכל נישום ונישום בעניין זה.

9. המשיב, כפי שצייין בסיכומיו, שולח שומות ארנונה לא פעם במועד מוקדם יותר מזה שעליו חלות השומות.

10. ענייננו בשומת ארנונה שתחילתה ביום 1.1.2017.

11. המשיב בסיכומיו טוען כי המועד האחרון להגשת השגה על ידי העוררת, בהעדר כל ראיה אחרת על ידי העוררת, הינו עד ליום 30/3/17.

12. העוררת טוענת, בהעדר ראיה אחרת על ידי המשיב, כי המועד האחרון להגשת השגה הינו עד ליום 1/4/17.

13. העוררת טוענת כי ההשגה התקבלה על ידי המשיב ביום 2/4/17 והמשיב טוען כי ההשגה התקבלה אצלו ביום 5/4/17.

14. העוררת טוענת כי האיחור נבע מכך שלא ניתן היה להמציא את ההשגה בתאריכים 31/3/17 ו- 01/4/17 אשר היו שישו שבת וכי שלחה את ההשגה ביום 28/3/17.

15. גם העוררת וגם המשיב המציאו סימוכין לקבלת ההשגה ביום 5/4/17 על ידי המשיב ושליחת ההשגה ביום 28/3/17 על ידי העוררת.

16. המשיב המציא אישור להארכת מועד להגשת תשובה להשגה.

17. כלומר ובהתאם לאמור לעיל, המשיב הוכיח בפני הועדה כי הגיש תשובתו במועד ובזמן שניתן לו על ידי הועדה.

18. העוררת, הגישה לכל היותר את ההשגה באיחור של מספר ימים, גם אם נפרש, לחומרא לשיטת המשיב.

נפנה לאמור בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב, תק-על 2009(4), 225, בו נקבע כי לנוכח העובדה שההשגה הוגשה באיחור, לא נפל פגם בהימנעות העירייה מלהשיב לבקשת המשיבה בתוך 60 יום, שכן לא רואים בפניית המשיבה כהשגה. והרי אם היה מקום לראות בפניה כהשגה, אזי לא ניתן היה למחול למנהל הארנונה מלהשיב להשגה בתוך 60 יום, ואם לא היה עושה כן, הייתה עומדת כנגדו הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר, לפיה ההשגה תתקבל:

"בהתבסס על קביעה זו קבע בית משפט קמא כי השגה שהוגשה באיחור איננה מחייבת את העירייה להשיב לה במועדים שנקבעו בחוק הערר, במובן זה שלא תחול עליה הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר. קביעה זה מהווה יישום, למעשה, של פסק הדין של בית משפט זה בעניין

המקום של שמחה, הגם שפסק דין זה היה קצר ותמציתי ביותר, המסר שעלה ממנו היה כי בנסיבות שבהן לא הוכיחה המשיגה כי ההשגה הוגשה במועד ויש חשש כי הוגשה באיחור, לא נפל פגם בהימנעות העירייה מלהשיב לבקשת המשיגה בתוך 60 ימים. נראה כי נסיבות אלה התרחשו גם בעניינינו".

ראו גם את פסיקת בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים בעמ"נ (מחוזי ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, תק-מח 2009(2), 7440 ובעניין עת"מ (מחוזי ת"א) 1791/08 מקס מאיר נ' עיריית נס ציונה ואח', תק-מח 2008(3), 13166.

19. בהקשר זה נעיר כי לעמדתנו יש ליתן משקל גם למידת "האיחור" בהגשת ההשגה, ככל שאכן היה כזה. גם האיחור הנטען במקרה זה הוא אינו רב שכן מדובר במספר ימים, בהם לעוררת עומד הסבר מתקבל על הדעת ונדמה כי אין להפעיל סנקציה של דחיית הערר רק בשל נימוק זה.

20. נציין עוד כי המשיב, בתשובתו התייחס לטענות העוררת לגופו של עניין ושינה את סיווג השטח.

21. אנו סבורים כי במקרה זה עלינו לבחון את הטענות לגופו של עניין ולא לקבוע מסמרות בשלב כה מקדמי.

לעניין זה ראו:

בר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ' עיריית חיפה וועדת ערר לענייני ארנונה חיפה כב' השופטת ד' ברק-ארז
ל כך ניתן להוסיף, כי בנסיבות העניין שבפנינו, החלטתה של ועדת הערר מעוררת קושי מטעם נוסף: אני סבורה כי משעה שמנהל הארנונה נמנע מדחיית ההשגה על הסף (בהתאם לסמכות הנתונה לו כאמור להארכת מועד להגשת ההשגה), המשיבה הייתה מנועה מלהעלות בפני ועדת הערר טענה זו, מכוח חובת ההגינות שבה היא חייבת (ראו: ארנונה עירונית ב, שם; ע"ש (מחוזי חיפה) 5245/99 חוולס נ' ועדת הערר ארנונה - עיריית חיפה(5.5.1999)). בהתאמה, גם ועדת הערר לא הייתה רשאית לדחות את הערר רק בשל האיחור בהגשת ההשגה בנסיבות אלה. על כן, הערעור גם הוא מתקבל, במובן זה שההשגה תובא בפני ועדת הערר על מנת שזו תבחן אך את הטענות הנמצאות בסמכותה לעניין שטח הנכס וייעודו.

22. לאור האמור לעיל טענתה המקדמית של העוררת נדחית ואנו קובעים כי המשיב הגיש תשובתו במועד. עם זאת, ולאור נימוק המשיב לגופו של עניין אנו קובעים כי העוררת תקבל את יומה בפני הוועדה וקובעים את התיק לדיון הוכחות.

23. העוררת תגיש ראיותיה בתוך 30 ימים מהיום.

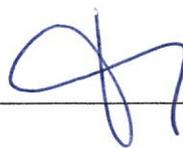
24. המשיב יגיש ראיותיו בתוך 30 ימים מיום קבלת ראיות העוררת.

25. מזכירות הוועדה תקבע את התיק למועד לדיון הוכחות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.2.2018.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד ענרלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : 1 באדר תשעח
21.02.2018
מספר ערר : 140017797 / 13:30
מספר ועדה : 11681

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

לין טל תעודת זהות 029075629, חן שמעון תעודת זהות 027846823
חשבון לקוח: 10721442
מספר חוזה: 589017
כתובת הנכס: פרי מגדים 5

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: לין טל

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

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה פרופ' זיו רייך, רו"ח.

הצדדים: אנו מסכימים.

העוררת: אני תושבת ת"א כל חי. המשפחה שלי הקימה את ת"א.
אני בסה"כ רוצה להבין איך גג, מקום פתוח מחויב בארנונה.
הפרגולה לא מגיעה לקיר. אין לי טענות לגבי המדידה ואין לי טענות לגבי התמונות שהחוקר צילם. אני חושבת שצריך לחייב את הפרגולה כמו גג.

תאריך : 1 באדר תשעח
21.02.2018
מספר ערר : 140017797 / 13:30
מספר ועדה: 11681

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: לין טל, חן שמעון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שהוסבר לעוררת האמור בצו הארנונה ולאחר שניתנה לעוררת האפשרות להגיש סיכומים או למחוק את הערר, החליטה העוררת למחוק את הערר ללא צו להוצאות ועל כן הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.02.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' עררים: 140015150

שליד עיריית תל אביב-יפו

140016215

140017091

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. העררים דנן עניינם חיובי ארנונה בנכס ברחוב ניסים אלוני 10, תל אביב יפו, הידועים בפנקסי העירייה כחשבון מספר 10586243 נכס מס' 2000387178 בסיווג "חניונים במבנה בתשלום" (להלן: "הנכס").

תמצית סיכומי העוררת:

2. העוררת טוענת שיש להשיב את רישום חברת גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ (להלן: "גזית") כמחזיקה ב- 40 מחניותיה ולחילופין לרשום את חברת גזית גלוב כמחזיקה החל מיום 1.1.2016.

3. העוררת טוענת כי יש לבטל את החיוב בגין השטחים המשותפים בחניון, ללא תלות בשאלת רישום החזקה.

4. משנת 2010 מוחזק החניון במשותף על ידי העוררת וגזית, אשר מחזיקה ב-40 חניות המהוות מעל 20% משטחי החניות בכל מפלט.

5. גזית רשומה כמחזיקה החל משנת 2012.

6. העוררת וגזית היו רשומות במשותף בהתאם להסכם פשרה עד לסוף שנת 2015. בשנת 2016 הודיע המשיב כי שתי המחזיקות תחויבנה בשטחי החניון.

7. בניגוד להודעה זו בוטל חיובה של גזית והעוררת חויבה בכל שטחי החניות לרבות השטחים המשותפים, זאת על אף שהעוררת העבירה למשיב הארכת הסכם החניות מול גזית וכן אישור מגזית, שהיא המחזיקה עד לסוף שנת 2017 ומוכנה לשאת בחיובי ארנונה.

8. המשיב נמנע מלהראות כל ביקורת שבוצעה לבדיקת טענות אלה.

9. הביטול נעשה שלא כדין, ממניעים זרים ובחוסר תום לב. המשיב לא נימק החלטתו כקבוע בסעיף 2ב לחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות) תשי"ט 1958, לביטול הרישום ופעל בניגוד לסעיף 325

לפקודת העיריות.

10. יש לדחות טענת המשיב כי חזקה על רישומיה שהם תקינים.
11. על העיריה מוטל הנטל הראשוני להראות תקינות החלטה ולנמק החלטה. ראו עמ"נ 11-10-29825-10 גלגלי הפלדה נ' הרצליה, בר"מ 42/12 הרצליה נ' גב ים, עע"מ 4072/11 עיריית בת ים נ' ירדנה לוי.
12. בנוסף, הימנעות המשיב מלשוב ולרשום את גזית כמחזיקה משוללת כל בסיס שבדין.
13. גזית מבקשת להיות מחויבת וכן היא המחזיקה בפועל. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ב 1992 קובע כי "ארנונה תשולם בידי מחזיק". ראו רע"א 7037/00 עיריית ראשלי"צ נ' עו"ד וינבוים, ע"א 8417/19 עיריית ים נ' ששון לוי. הלכה היא כי החייב בארנונה הוא המחזיק למעשה בין אם הינו "שוכר או בר רשות או מחזיק באופן אחר". ראו בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה נ' עיריית ת"א.
14. בית המשפט כבר הבהיר בעמ"נ 196/05 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו כי שוכרי החניות הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לאותם שטחים ולא המשכירים.
15. סירוב העיריה עומד בניגוד לסעיף 326 לפקודת העיריות שכן גזית ביקשה להיות כרשומה, הגישה את הארכת ההסכם ואישור מטעמה. ראו עמ"נ (ת"א) 13-12-28859-12 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ.
16. אף שלא נאמר מפורשות ברור כי הסירוב נובע מהרצון לחיוב השטחים המשותפים בחניון.
17. הלכה מקובלת היא כי שטחי המעבר והתמרון בחניון מהווים שטחים משותפים כאשר אין מחזיק שמחזיק בשיעור של למעלה מ-80% כקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית ת"א. ראו ע"ש (ת"א) 3098/97 אלקס, שטרן, אשר, רום עורכי דין נ' מנהל הארנונה, עיריית ת"א, בר"מ 7703/06 מנהל הארנונה עיריית ת"א נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
18. גזית מחזיקה בלפחות 20% משטחי החניות בכל קומה וסירוב המשיב להפחית את השטחים המשותפים סותר את הוראות צו הארנונה.
19. במקרה דנן אין "מחזיק למעשה" בשטח של מעל 80% משטחי החניות. ראו ערר 140007015 בזק נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
20. דיני מס יש לפרש לטובת הנישום. ראו בג"צ 198/75 מנהל עזבון המנוח פייביש מושקוביץ נ' ראש עיריית בת ים, ע"א 10977/03 דור אנרגיה נ' בני ברק, עמ"נ (ת"א) 11-07-21850-07 חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית ת"א.
21. יש לדחות את הטענה מקדמית בערר 140015150 לפיה הערר הוגש באיחור. הערר הוגש במועד, בהתאם למועד בו התקבלה התשובה אצל הנישום. ראו סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תש"ל 1976, עמ"נ (חי) 14-07-13121-07 יוסף נחמיאס ובניו בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית חיפה.

תמצית טיעוני המשיב

22. תנאי לרישומו של מחזיק בארנונה היא כי לאותו מחזיק תהא הזיקה הקרובה ביותר לנכס לתקופה

- העולה על שנה. זיקה כאמור צריכה למצוא ביטוי בהסכם לנכס ברור ספציפי וקבוע באמצעות תשריט.
23. בנוסף, על המחזיק להוכיח אינדיקציה ליישום שימוש בלעדי בחניה באמצעות שילוט.
24. העוררת הציגה תוספת להסכם המקורי מיום 1/1/06 ותשריט אשר אינו מהווה את נספח ב' להסכם ואופן עריכתו אינו ברור.
25. לא הוצג לועדה הסכם אליו מפנה התוספת ולא הובהר כי קיים הסכם בתוקף.
26. במהלך דיון ההוכחות נאמר כי התשריט נערך לצורך הדיון.
27. העוררת לא הציגה את המסמכים הנדרשים כגון הסכם שכולל את הפרטים המנויים לעיל וגם התשריט נעשה במנותק להסכמות החוזיות.
28. העוררת צירפה רק 3 תמונות מתוך כלל החניות לגביהן טוענת.
29. דרישת העירייה נועדה ליצור ודאות באשר לעמידה בדרישת המסוימות, השכרת חניות נוטה להיות דינאמית.
30. המשיב פעל בהתאם להלכות שנקבעו בבית המשפט. ראו עמ"נ (ת"א) 134/07 חברת לב גן העיר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו.
31. הקביעה היא כי נטל הוכחה מוגבר יוטל על המבקשת לפטור אותה מארנונה. החלטה זו אושררה בבר"מ 388/10 אשר דחה את בקשתה של גן העיר לערער על החלטת בימ"ש מחוזי.
32. בנוסף ראו עמ"נ 34083-11-09 מרכז לוינסקי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו וכן בר"מ 6518/11 מרכז לוינסקי, עמ"נ 14032-04-15 מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ נ' עיריית ת"א. במ.צ.פ. הסכם השכירות לא כלל פירוט ספציפי של החניות המושכרות ובית המשפט קבע כי אין מדובר בהודעה כדין לצורך רישום החניות. מ.צ.פ. הגישה בקשת רשות ערעור, שנדחתה.
33. העוררת גם לא טרחה לציין מתי הוצבו השלטים. אף כי אין בכך חזות הכל שכן מדובר באלמנט בר שינוי.
34. העוררת צירפה 3 תמונות בלבד מתוך כלל החניות.
35. התשריט שצורף על ידה חסר כל ערך ראייתי, שכן לא צורף להסכם או להארכתו. יש להניח כי נערך בדיעבד.
36. לחילופין, וככל שתתקבל טענת העוררת כי הוצג לועדה חוזה שכירות המוכיח כי גזית היא המחזיקה, הרי שחילופי מחזיקים יוכלו להתבצע רק מיום הצגתם לעירייה בכפוף לביקורת שתאשר החזקותם.
- דיון והכרעה**
37. ביום 3.3.16 הגישה העוררת השגה ובה טענה כי היא מחזיקה לכל היותר בשטחי חניה בהיקף של 1,800 מ"ר ויתר החניות אינן מוחזקות על ידה. העוררת לא ציינה בהשגה זו מי הם המחזיקים האחרים או צירפה אסמכתא או הסכם לזיהוי אותם מחזיקים נוספים.

38. ביום 17.4.2016 השיב המשיב לעוררת כי טענתה לפיה אין היא המחזיקה אינה מגובה שום מסמך ועל כן חיובה יותר על כנו.
39. העוררת הגישה ערר ביום 14.6.2016. בערר זה חזרה העוררת על טענותיה כי יש לחייבה לכל היותר בשטחי חניה בהיקף של 1,800 מ"ר וכן כי יתר החניות אינן מוחזקות על ידה. כמו כן, טענה העוררת כי אין לחייבה בשטחים המשותפים שכן היא איננה מחזיקה ביותר מ-80% מן השטחים שאינם משותפים.
40. העוררת ציינה בערר כי גזית מחזיקה ב-40 חניות וצירפה תמונה לדוגמא.
41. יצויין כי גם בהשגה וגם בערר ביקשה העוררת מהמשיב להבהיר על סמך מה נקבעה השומה.
42. בנוסף, טענה העוררת בערר כי כיוון שמדובר בחיוב ראשוני על המשיב להעביר את הנימוק להחלטתו.
43. המשיב, בתשובתו לערר טען, בין היתר, כי הטענה כי גזית מחזיקה בחניות הועלתה רק בשלב הערר ועל כן לא היה באפשרותו לבחון את האמור.
44. ביום 24.7.17, לאחר מספר בקשות על ידי הצדדים לדחות את הדיון, התקיים בפנינו דיון הוכחות.
45. מצהיר העוררת, מר אילן דניאל, הצהיר בפנינו כי גזית מחזיקה ב-40 חניות, כי לא היו שינויים במספר החניות, כי לא היו שינויים במיקומי החניות, כי יש שילוטם על כל החניות של גזית.
46. בנוסף, כפי שהצהיר מר דניאל במסגרת תצהירו, אשר לא נסתר על ידי המשיב, רישום גזית כמחזיקה על ידי העירה החל ביום 1.1.2012. בנוסף, הצהיר כי נחתם הסכם פשרה מול העירה שהוארך עד לסוף שנת 2015 עם הסכמות לחיוב בשנת 2016.
47. כלומר, העוררת הוכיחה בפנינו כי משנת 2012 היא משכירה לגזית 40 חניות, כי מיקומן לא השתנה, כי גזית מקבלת את חיוב הארנונה, כי קיים הסכם, המוארך מידי כשנה לאותן חניות.
48. המשיב, מצידו, לא הגיש לוועדה כל תצהיר, לא סתר את טענות העוררת וכן לא התייחס ולו במעט לטענות העוררת ולהסכם הפשרה שהיה בין הצדדים.
49. זאת ועוד, על אף שאין זה בסמכות הוועדה להתערב בהסכם שהיה והסתיים, היה זה מן הראוי שהמשיב יציג בפני הוועדה את התמונה המלאה עת באה הוועדה ליתן החלטה.
50. המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה אך לא הביא שום ראיה לסתור טענה זו ואף לא טרח להסביר החלטתו לתחילת חיוב בשנת 2016 בניגוד לשנים קודמות, ללא כל נימוק.
51. מצאנו שהמצהיר מטעם העוררת אמין, ואנו מקבלים את רישום החניות על התשריט, על ידו. המשיב לא בדק ואף לא סתר טענה זו וכן לא הציג תצהיר סותר מטעמו.
52. המצהיר הצהיר עוד כי כל החניות משולטות ומסומנות. המשיב לא סתר טענה זו.
- ראו לעניין זה עמ"נ (ת"א) 28859-12-13 עיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב:
- "הצורך בזיהוי מחזיק מתעורר במצבי יריבות, כאשר לא נמסרה הודעה לרשות המקומית וכך יצא שהמחזיק הראשון המשיך להיות מחויב במקום המחזיק בפועל, כמו למשל במקרה בו שוכר נכנס לנכס, והמשכיר אינו מדווח על כך, כשהשוכר שעזב הותיר אחריו חובות ארנונה, או לחלופין, שוכר

שעזב את הנכס בתום תקופת השכירות ולא הודיע על כך לעירייה, יטען כשיגיעו אליו החיובים שהוא אינו חייב בארנונה אלא הבעלים. למעשה הגדרת מחזיק נועדה לקבוע מי מבין מספר מחזיקים אפשריים, שכולם כופרים בחובתם לשלם ארנונה, יהיה חייב בארנונה. כך למשל נקבע כי בעל עכבון מחזיק אינו

(ראו: בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ'מועצה אזורית חבל מודיעין (2008))

אולם, משעה שמליסרון מעוניינת לשלם ארנונה, מכוח חוזה בינה לבין הקניון, איני סבורה כי יש להתערב ביחסים החוזיים בין הצדדים ולקבוע אחרת. משעה שיש מי שנושא בנטל ומשלם את הארנונה, מה לה לעירייה לבדוק האם הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כאשר אין מחלוקת בין צדדים קרובים לנכס מי יישא בתשלומי הארנונה, וכל עוד אלו משולמים כסדרם, אין מקום לרשות להתערב. מבחן ההנאה מהנכס במקרה זה יהיה מבחן סובייקטיבי. מנגד, אם כל הקשורים לנכס מכחישים את חבותם בתשלומי ארנונה, אזי תחול הפסיקה הקובעת שהעניין יוכרע על פי מבחן אובייקטיבי של בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס....

...מכל מקום, גם אם קיים שיקול זעת לעירייה, לסרב רישום מחזיק, ואיני מביעה זעתי בעניין זה, שיקול זעת זה הוא מצומצם ביותר. וודאי שאינו חל במקרה שלפנינו בו שתי חברות עורכות חוזה חוקי להשכרת חניות. (הדגשות ע"י הח"מ)

53. נציין כי על אף התרשמותנו החיובית ממצהיר העוררת לא מצאנו כי יש הודעה בהתאם לסעיף 326 כי יש לרשום את גזית כמחזיקים בנכס החל מתאריך 1.1.16.

54. בהשגה שהוגשה מטעם העוררת ציינה היא כי היא אינה המחזיקה בכלל הנכס.

55. בערר שהגישה העוררת, ציינה היא כי גזית מחזיקה ב-40 חניות אך לא ציינה תאריך וכן לא צירפה בקשה מטעם גזית כי היא מבקשת להעביר את רישום הארנונה על שמה.

56. נציין כי מקרה זה הינו יוצא דופן ועל אף שלא הציגה העוררת את המסמכים כנדרש, בשלב ההשגה ובשלב הגשת הערר עדיין, אנו סבורים שהצדק עם העוררת.

57. העוררת הציגה בפנינו תשתית ראייתית לפיה במשך שנים חויבה גזית כמחזיקה עד, שהחליט המשיב, ללא כל נימוק או הסבר, או דו"ח ביקורת או תשריט מטעמו לשנות את הסיווג.

58. לא נוכל להתעלם מהתנהלות המשיב במקרה זה.

59. המשיב בחר, מסיבותיו השמורות עמו, שלא לציין דבר בנושא, שלא להסביר, שלא לצרף תצהיר ועל כן ועל אף שהיה על העוררת להבהיר בקשתה כבר בשלב ההשגה, מצאנו שטענותיה מוצדקות ועל כן החלטנו לקבל את הערר.

60. ראו לעניין זה עע"מ 4072/11 (סעיף 18 לסיכומי העוררת):

חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן

התייעצות במקום שבו נדרשה הרשות לקיים התייעצות (רע"פ 1088/86 מחמוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי, פ"ד מד(2) 417, 419 (1990) (להלן: עניין מחמוד)); שהחלטה מסוימת מכוחה הרשות מתיימרת לפעול אמנם התקבלה (ע"א 6066/97 עיריית תל-אביב-יפו נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ, פ"ד נד(3) 749, 755-756 (2000) (להלן: עניין אבן אור)); או שדיון מסוים אכן התקיים (בג"ץ 5621/96 הרמן נ' השר לענייני דתות, פ"ד נא(5) 791, 816 (1997)). היבט פרגמטי זה יפה במיוחד למקרים, כמו זה הנוכחי, שבהם נדונה גבייתם של תשלומי חובה על בסיס פעילות מינהלית שהשתרעה על פני שנים רבות והרישומים שבוצעו בהן (השוו: ע"א 3901/11 מחקשווילי נ' רשות המסים בישראל (טרם פורסם, 7.8.2012), בפסקאות 22-23 לפסק דיני). **במקביל, זוהי חזקה הניתנת לסתירה, על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני חומה ביורוקרטית בצורה ולא ניתנת להבקעה. על האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" בהנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295. (1993).**

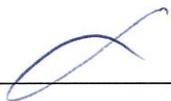
61. אנו סבורים שהעוררת "סדקה" את חזקת התקינות במקרה זה, והמשיב לא נימק, מטעמו את פעילותו ואת החלטתו.

62. לאור האמור אנו קובעים כי הערר התקבל.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.2.2018.

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' יזו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שרלי קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: אלדד טלמון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס ברחוב בבלי 17 בתל אביב-יפו, הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000244275, ח-ן לקוח 10687894 (להלן: "הנכס").
2. המשיב טוען כי יש לחייב את הדירה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות התש"ז 2007 שכן הוכח לועדה שאיש לא התגורר בנכס בשנים 2015-2016).
3. העורר מצידו טוען כי פקד את הדירה שלוש פעמים בשבוע ויש לחייב את הדירה כמגורים.
4. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.
5. על פי תקנה 1.1 ד' ל תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) התשס"ז 2007, מוגדר מבנה שאינו בשימוש כדלקמן:
"דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מדינות שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1/12/2014 תחויב ב- 220.78 ₪ למ"ר בכל האזורים."
6. המחלוקת בין הצדדים היא האם הדירה משמשת בפועל למגורים אם לאו.
7. העורר טוען כי הוא מגיע לדירה מספר פעמים בשבוע, כי אינו משתמש במים ובחשמל על מנת לחסוך.
8. העורר גם הצהיר בפנינו כי מתגורר בדירת חדר, בכתובת אחרת, שאינה הנכס נשוא הערר וכי גם כן רשום במשרד הפנים.
9. העורר צירף לערר שהוגש מטעמו מכתב מוועד הבית וכן מכתב משכן נוסף אך אלו לא באו להעיד בפנינו ועל כן לא ניתן לתת משקל ראייתי רב לתצהירים אלה.

10. בנוסף, אף אם פוקד העורר את הדירה שלוש פעמים בשבוע אין ספק כי הדירה אינו משמשת אותו לצרכי מגורים.
11. העורר מתגורר בדירה אחרת. אין זה סביר כי לן בדירה נשוא הערר שלוש פעמים בשבוע ללא שימוש כלל במים ובחשמל.
12. העורר גם לא הוכיח בפנינו כי הוא מתגורר בדירה מספר פעמים בשבוע ואף צירף חוות דעת הנדסית מטעמו כי הנכס היה בשיפוצים וכי הוא אינו ראוי לשימוש בשנות המס הרלוונטיות.
13. נותן חוות הדעת מטעם העורר לא הגיע להחקך על תצהירו וגם תצהירו זה אינו מסייע לטענת העורר כי הנכס שימש אותו לצרכי מגורים בשנות המס עליהן הוגש הערר.
14. אנו ערים ומודעים למצב העורר, כפי שתאר אותו אך אין בסמכותנו לסטות מהוראות הדין.
15. המשיב, עומד על זכותו כי הדירה תחויב על פי סעיף 1.1.1 ד' לצו הארנונה.
16. בנסיבות אלו אין לנו אלא לקבוע כי סיווגו של הנכס נעשה כדין, ולדחות את הערר.
17. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
18. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
19. 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 בהעדר הצדדיים היום 21.2.2018.

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: פרופי זיו רייך, רו"ח

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שיר לוי קדם

קלדנית: ענת לוי

העורר: א. סמואל בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכס בשטח 139.61 מ"ר, הנמצא ברחוב שביל המפעל 6 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000394462 ; ח-ן לקוח 10769359 (להלן: "הנכס").

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. העוררת מפעילה מפעל תעשייתי אשר מתמחה בתכנון, ייצור, הרכבה והתקנה של דלתות אוטומטיות מסתובבות, מערכות כניסה משולבות ומתן פתרונות מתקדמים בתחום הנעילה.
- 1.2. פעילות החברה נעשית במבנה ששטחו 333.72 מ"ר, אשר מחולק לשתי קומות המחוברות על ידי גרם מדרגות, קומת מרתף בשטח של 194.11, וקומת גלריה בשטח של 139.61 מ"ר.
- 1.3. מנהל הארנונה סיווג כל קומה בסיווג שונה לצרכי ארנונה. את קומת המרתף סיווג המשיב כ"תעשייה ומלאכה", ואת קומת הגלריה בסיווג השיווי "בניינים שאינם למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
- 1.4. בהשגתה טענה העוררת כי ההפרדה שגויה ומלאכותית, וכי יש לאחד את שתי הקומות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה", שכן מדובר במבנה אחד עם תכלית אחת של תעשייה ומלאכה.
- 1.5. המשיב קיבל את ההשגה בחלקה, שינה את סיווגו של שטח של 20.19 מ"ר המצוי בגלריה, ומשמש לאחסון חומרי גלם לייצור, ודחה את ההשגה ביחס לחלק העיקרי של הקומה בשטח של 119.42 מ"ר.
- 1.6. כפי שהוכח, המבנה הוא יחידה פיזית אחת בעלת תכלית אחידה, ולכן אין לפצל את הנכס ליחידות שונות, אלא להחיל את הכלל של "הטפל הולך אחרי העיקר".
- 1.7. ההלכה הפסוקה קובעת שניתן לפצל יחידות שטח סמוכות לסיווגים נפרדים, רק כאשר כל חלק בנכס משמש למטרה שונה, ואין לפצל נכס המקיים מהות אחת לנתחים קטנים, טפלים ושוליים למהות העיקרית.

- 1.8. בנוסף נקבעו בפסיקה שני מבחנים בכדי שיחידות שטח סמוכות בנכס יסווגו תחת סיווגים נפרדים:
- 1.8.1. מבחן הזיקה, לפיו יש לבחון קיומה של זיקה בין התכלית של יחידת שטח אחת לאחרת.
- 1.8.2. מבחן התלות, לפיו יש לבחון האם השימוש ביחידת השטח הספציפית הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.
- 1.9. כפי שהוכח ולא נסתר, לחברה ישנה תכלית אחת שהיא ייצור, התקנה והרכבה של דלתות ואספקת פתרונות נעילה, ואין לה מהות אחרת או מטרה אחרת מלבד תכליתה זו. עוד הוכח, כי ישנה זיקה הדוקה בין קומת המרתף לבין קומת הגלריה.
- 1.10. לא יכול להיות ספק, כי השימוש בשטח שבמחלוקת הכרחי למהות הארגון ולמימוש תכליתו, שכן בלי מנהלת המשרד לא יתקבלו הזמנות, בלי השרטוטים לא ניתן יהיה לבצע ייצור, בלי גבייה לא ניתן יהיה לשלם משכורות לעובדי הייצור וכד'.
- 1.11. זאת ועוד, חדר הישיבות וחדר המנכ"ל משמשים להכנת תשריטים. פעילויות אלו מהוות חלק מתהליך תכנון המוצר שהנו חלק בלתי נפרד משרשרת הייצור, שכן חברה אינה יכולה להתחיל לייצר מוצר מבלי לתכנן אותו. בנוסף ישנם שטחים מעורבים המשמשים גם את עובדי הייצור, כמו חדרי שירותים ומטבחון.
- 1.12. שטחים אלה מתווספים לשטח של 20.19 מ"ר המשמש כמחסן חומרי גלם, ואשר הוכר על ידי המשיב, ויחד מובילים לקביעה כי יש להתייחס לשטח שבמחלוקת כשטח אינטגרלי ובלתי נפרד משטח המפעל כולו.
- 1.13. קיימת זיקה הדוקה בין שתי הפעילויות שנעשות בנכס, והן משולבות ומשלמות זו את זו במתן השירותים העסקיים של העוררת. ברור כי המפעל לא יכול להתקיים ללא ההנהלה הבסיסית, ולהנהלה לא היתה זכות קיום בלי פעילות המפעל.
- 1.14. בעמ"נ (ת"א) 233/06 **תכפ סוכנויות 1993 נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (פורסם בנבו) (להלן: "**עניין תכפ סוכנויות**") התקבל ערעור על החלטת ועדת ערר לפצל נכס בשטח 292 מ"ר. במקרה זה התקיים מבחן הזיקה בלבד, ושם עמד בית המשפט על כך שניתן לפצל "מתקן רב תכליתי", רק כאשר מדובר בנכס רחב מימדים בעל תכליות שונות.
- 1.15. בעניינו מדובר בנכס בשטח קטן יחסית של 333.72 מ"ר, המהווה יחידה פיזית אחת (ובכך גם המשיב מודה), ומשכך אין לפצל את הנכס לצרכי ארנונה. בנוסף, מדובר בנכס הומוגני המקיים מהות אחת של ייצור דלתות ואספקת פתרונות בתחום הנעילה.
- 1.16. בדומה לנסיבות העניין בעניין תכפ סוכנויות, גם אצל העוררת, לקוח פוטנציאלי יכול ויהא מעוניין ברכישת דלת ומנעול כאחד.
- 1.17. גם מבחינת גודל השטח יש לאחד בין השטחים, תחת הסיווג "תעשייה", שכן המשרדים הינם טפלים לשטח הייצור (כחצי משטח הייצור) ומהווים כשליש משטח הנכס (119 מ"ר מתוך 333 מ"ר).

1.18. בצו הארנונה של המשיב אין סיווג של "משרדים בתעשייה", ולכן פיצול הנכס לסיווגים שונים נעשה בניגוד לצו הארנונה.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. בביקורת שנערכה בנכס ביום 18.4.16 עולה, כי קומת הקרקע (194.11 מ"ר) וקומת הגלריה הקטנה (20.19 מ"ר) משמשות לצורכי "תעשייה ומלאכה", ואילו קומת הגלריה הגדולה (119.42 מ"ר) שאינה רציפה לגלריה הקטנה, משמשת לצרכי מסחר, שיווק ומכירה, ועל כן, בהתאם לשימוש בפועל, סווג שטח זה "בניינים שאינם משמשים למגורים".
- 2.2. בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי השטח שבמחלוקת משמש לתצוגה של מנעולים ולצרכים משרדיים-מסחריים מובהקים, המהווים את לב לבו של העסק, שכן העוררת אינה יכולה להתקיים בלעדיו. מעדותו של עד העוררת ניתן ללמוד כי בנכס מתקיימת פעילות מסחרית של מכירה ושיווק, וכי לקוחות יכולים להגיע ולהתרשם מהתצוגה הקיימת בנכס ולרכוש מוצרים.
- 2.3. בביקורת שערך המשיב נמצא כי הפעילות בקומת הגלריה מחולקת לחדר תצוגה של מנעולים, שני חדרים של עובדים העוסקים בשיווק ומכירה, חדר הנהלת חשבונות, חדר מנכ"ל, שירותים ומטבחון וארכיון.
- 2.4. העוררת לא הוכיחה כי בשטחים הנ"ל מתקיימת פעילות ייצורית המצדיקה סיווג מוזל של "תעשייה ומלאכה" ולא עמדה בנטל הראייה המוטל עליה.
- 2.5. העוררת לא הוכיחה את טענתה כי השירותים והמטבחון משמשים את כל עובדי המפעל, ואף אין זה הגיוני כי בנכס לא יהיו שירותים ומטבחון והעובדים יבואו להשתמש בשירותים ובמטבחון המצויים בקומת הגלריה. יש להניח כי גם בקומת הקרקע קיימים שטחים חיוניים אלו לרווחת העובדים, ואילו בקומת הגלריה השטחים משמשים את עובדי המשרד ולקוחותיהם.
- 2.6. העוררת איננה מכחישה את השימושים השונים הנעשים בנכס, אך לטעמה חלה בעניינה הלכת "הטפל אחר העיקר".
- 2.7. פיצול הנכס לצורכי סיווג נעשה באופן המשקף את השימוש שנעשה בפועל בנכס, אין מדובר בשטחים המהווים נתחים קטנים, טפלים ושוליים למהות העיקרית כטענת העוררת.
- 2.8. מדובר בשטח של 119.42 מ"ר, המהווה כ-1/3 מכלל שטח הנכס, מכאן, כי מדובר בשטח גדול המצדיק סיווג נפרד לאור השימוש שנעשה בו ולאור היותו מתקן רב תכליתי, שכן לא לכך כוונה הלכת הטפל הולך אחרי העיקר.
- 2.9. פעילות של שיווק, מכירה ומסחר, ובין היתר ניהול שוטף של העסק, אינן פעולות טפלות כלל ועיקר.
- 2.10. פעילות העוררת בשטח שבמחלוקת הינה פעילות מסחרית לכל דבר שבמסגרתה מפעילה העוררת עסק המספק שירותים ללקוחות, ואין ספק כי שימוש זה אינו עומד במבחני הפסיקה לצורך סיווג הנכס כמלאכה ותעשייה: מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העסקי", מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

2.11. בנסיבות אלה, בהן הפעילות בכל אחד מהחלקים שונה ומופרדת גם באופן פיזי לפעילות מסחרית מחד גיסא ופעילות ייצורית מאידך גיסא, אין כל מניעה לפיצול סיווגו של הנכס ויישום הלכת נכס רב תכליתי, המאפשרת פיצול סיווג לצורך תשלום ארנונה על פי חלקיו השונים של הנכס, כך שעל כל חלק ממנו תוטל ארנונה המתאימה לאופי הפעילות הנפרדת המתבצעת בו.

2.12. אם הפעילות המשרדית של החברה היתה ממוקמת בנכס אחר ובכתובת שונה העוררת לא היתה מבקשת לסווג את הפעילות המשרדית כפעילות ייצורית, לכן ברור כי קבלת טענת העוררת תביא לתוצאה אבסורדית, שכן לא על פי מיקומם הפיזי מסווגים הנכסים אלא בשל הפעילות בהם, השימוש שנעשה בהם וייעודם.

2.13. העוררת איננה עומדת בשני המבחנים שאומצו על ידי בית המשפט העליון בסוגיית מתקן רב תכליתי. לא קיימת זיקה בין תכלית השטח בו נעשה שימוש של תעשייה ומלאכה לבין תכלית השטח שבמחלוקת, ואין חולק כי כל יחידה יכולה להתקיים בנפרד, באופן עצמאי ובלעדי מהשנייה, וכי השימוש בשטח אינו הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו, שהוא השימוש של תעשייה ומלאכה.

2.14. בנוסף, אין כל יחסי תלות בין שתי היחידות, וכל עסק מחזיק משרדים לצורך תפעולו וניהולו השוטף. העובדה ששטח זה ממוקם בסמוך לשטח בו מתקיימת הפעילות הייצורית, אין בה כדי להפוך את הנכס ליחידה אחת מבחינת הסיווג.

3. תשובת העוררת לסיכומי המשיב

3.1. גם בשטח שסווג "משרדים" נעשית פעילות המהווה חלק מהפעילות התעשייתית. כך, בחדר המנכ"ל ובחדר הישיבות (ולא "חדר תצוגה" כפי שכינה המשיב) מתבצעת עבודת שרטוט.

3.2. בניגוד לטענת המשיב, לקוחות כמעט שאינם מגיעים לנכס, וודאי שלא לרכוש מנעולים, וניסיון המשיב לצייר את חדר הישיבות, המשמש בעיקר לשרטוטים, אשר מצויים בו מספר מנעולים ישנים בעלי ערך סנטימנטלי ומנעולים חדשים הנמכרים ביחד עם דלתות שהעוררת מייצרת, כמרכז רווח נפרד, אליו מגיעים לקוחות בלי קשר לפעילות התעשייתית - מהווה הרחבת חזית אסורה, השגויה עובדתית, חוטאת אל האמת ולראיות התיק.

3.3. פעולת השרטוט המתבצעת בחדר המנכ"ל ובחדר הישיבות שונה מעבודה משרדית, שכן השרטוט מהווה את החלק הראשון בשרשרת הייצור, אשר מתחילה בשרטוט ומסתיימת בייצור ללקוח והתקנה בביתו.

3.4. כפי שהוכח בתצהיר מנכ"ל העוררת שלא נסתר, המטבחון, חדרי השירותים וחדר הישיבות משמשים גם ובעיקר את עובדי הייצור.

3.5. סיווג המחסן הקטן בשטח של 20.19 מ"ר, אשר אף הוא מצוי בקומת הגלריה, תחת הסיווג מחסנים, מעיד כי גם המשיב יודע כי לא מדובר בשני נכסים נפרדים.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.
- 4.2. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים, אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.
- 4.3. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.
- עוד קובעת ההלכה הפסוקה, כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש.

ראה לעניין זה:

ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, (פורסם בנבו, 9.2.2003):

"השאלה היא, אם כן, מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד... מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו...".

וראה גם:

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ, תק-על 2006(4) 1520:

"בפסיקתנו נקבע בעבר הכלל כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (ראו, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816). 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".

כך ראה:

בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, דינים עליון 2009 (101): 1284

"הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת ([פורסם בנבו], 2.1.2007); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא פ"ד מו (1) 793, 816 (1992)). אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג (וראו: בר"מ 8242/08 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה ([פורסם בנבו], 22.7.2009); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793 (1992)). שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו..."

וראה גם:

בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה, תק-על 2007 (1) 31.

4.4. בעניין תכפ סוכנויות, שם בית המשפט את הדגש על גודל הנכס, וקבע כי לשם פיצול נכס לצורכי החיוב בארנונה על הנכס להיות "רחב מימדים". עוד נקבע כי אין לפצל נכס שהינו נכס הומוגני בעיקרו, המקיים מהות אחת, ואשר פיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל:

"כאמור לעיל - גודלו הכולל של הנכס נשוא ערעור זה הוא 292 מ"ר, בלבד. אין ספק בעיני כי לא לכך כיוונה הפסיקה בדרישה כי לשם פיצול הנכס עליו להיות "רחב מימדים"..."

....

לגישתי - וגם זאת עולה מהפסיקה - הדרישה של היות הנכס "רב תכליתי" ו"בעל שימושים מגוונים" מצריך שונות תפקודית ותוכנית של השימושים. בענייננו הנכס נשוא הדיון הוא "נכס הומוגני בעיקרו", "המקיים מהות אחת", שפיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל. שכן, אפילו אם אין כל אחת משתי התכליות "הכרחית" לרעותה - הרי שקיימת ביניהן "זיקה" מובהקת, והן "משולבות" זו בזו ומשלימות זו את זו במתן השירותים העסקיים של המערערת."

4.5. יישומו של הכלל בענייננו מוביל למסקנה, כי לא ניתן לפצל את הנכס לשתי תכליותיו, וזאת הן לאור שטחו הכולל של הנכס, אשר לגבי שטח דומה לו נקבע בעניין תכפ סוכנויות, כי לא מדובר בשטח "רחב מימדים" אליו כיוונה הפסיקה בדרישה לשם פיצול הנכס, והן לאור העובדה שקיימת זיקה ישירה בין שתי היחידות, שכן הפעילות המתבצעת בשטח קומת הגלריה, לרבות שרטוט, הנהלת חשבונות ושיווק, הינה הכרחית למהות המפעל וקיומו.

ראה לעניין זה:

עמנ (מרכז) 38160-04-13 מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון נ' עופר שערים אוטומטיים בע"מ (פורסם בנבו):

"אין ספק שניהול, רכש, בטיחות, טיפול ותיקון תקלות, מזכירות, והנהלת חשבונות הכרחיים בכל מפעל מייצר, ומממשים את תכליתו, את המטרה לשמה הוא הוקם ולשמה הוא פועל. כל אחד מהתפקידים הללו הוא חלק מהמערך הכולל, אין בלתו והוא אינו עומד בפני עצמו, באופן שיכול להתקיים במנותק מהמפעל (ואין הכוונה במנותק פיזית מהמפעל, אלא במנותק מקיום המפעל עצמו)."

4.6. יישומו של הכלל לענייננו, מוביל גם למסקנה כי שטח הגלריה הינו נלווה וטפל לשטח העיקרי, המשמש כבית מלאכה, בו מיוצרות דלתות אוטומטיות מסתובבות, מערכות כניסה משולבות ופתרונות בתחום הנעילה, וכי שטח הנכס כולו משמש לצורך מטרה אחת כחלק מיחידה כלכלית אחת.

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

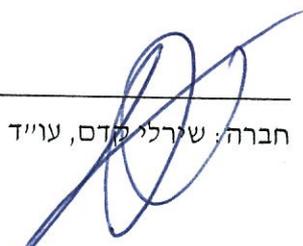
6. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

7. בהתאם להסכמתם הדיונית של הצדדים, החלטה זו חלה גם על שנת המס 2017.

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

9. 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 בהעדר הצדדים ביום 21.02.2018


חברה: שירלי קדוש, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום אהליד, עו"ד

489\1\105\w

העורר: גולדקלנג משה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא ברחוב זולצר 14 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000337998 ; ח-ן לקוח 10274848 בשטח 44 מ"ר (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העורר

2.1. כעולה מעדות העורר ומעדותו של עד העורר, האינסטלטור, מר חיים גביזון, הנכס נותק מתשתית הביוב על ידי השכן מקומת הקרקע בעקבות הרחבת דירתו, החל משנת 2013.

2.2. לנציגי המשיב שהגיעו לביקורת לא היה ידע באינסטלציה, והמשיב לא שלח לביקורת נוספת אינסטלטור. מדובר בהודאה של המשיב כי הדירה מנותקת מביוב החל משנת 2013.

2.3. האמור לעיל, די בו כדי להוכיח כי הדירה ניזוקה במידה שאינה ראויה לשימוש, ולפיכך יש ליתן לעורר פטור בגינה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "סעיף 330").

2.4. על פי הפסיקה, יש להפעיל את מבחן השכל הישר, ולקבוע כי דירה המנותקת מביוב אינה ראויה לשימוש.

2.5. כפי שעולה גם מהצילומים של פקחי המשיב, העורר אינו מאחסן ריהוט בדירה, ולפיכך, יש לדחות את הטענה כי הדירה משמשת לאחסנה, וזהו אף לא יעודה.

2.6. אין לראות בכך שהעורר שילם ארנונה בתעריף רגיל עד ליולי 2016, כהודאה מכללא בחבות, שכן העורר שילם את הארנונה מתוך הערכה שהסכסוך עם השכן יגיע לפתרון.

2.7. ביולי 2016 הודיע המשיב לעורר לראשונה על כוונתו לחייב את הנכס בארנונה בשיעור מוגדל, בגין היות הנכס "מבנה מגורים שאינו בשימוש", וזאת רטרואקטיבית החל משנת 2015.

2.8. העורר הגיש השגה מיד עם קבלת ההודעה האמורה.

2.9. מכח עקרון ההדדיות, כשם שהמשיב החליט לחייב את העורר באופן רטרואקטיבי בארנונה מוגדלת, כך עומדת לעורר הזכות לדרוש פטור לפי סעיף 330 באופן רטרואקטיבי.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. רק ביום 23.8.16 העורר העלה לראשונה את הטענה לפיה יש להעניק לנכס פטור בגין נכס לא ראוי החל משנת 2015.
- 3.2. ביום 6.9.16 המשיב ערך ביקור בנכס על מנת לבחון האם ניתן לזכות את הנכס בפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, ממועד הפניה ואילך.
- 3.3. כעולה מדו"ח הביקורת הרצפה, הקירות והתקרה, המקלחת, והמטבח במצב שלם ותקין, השירותים שלמים למעט ניאגרה מפורקת. נמצא, כי בנכס יש דליי צבע וצינורות.
- 3.4. ממצאי הביקורת שנערכה בנכס, מעלים כי הנכס לא נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, וכי הוא ראוי פונקציונאלית לשימוש. עצם העובדה שהנכס מנותק ממערכת הביוב אינה מקנה פטור מארנונה.
- 3.5. לא זו אף זו, העד מטעם העורר מר חיים גביוון העיד כי "באופן עקרוני אפשר לחבר כל צנרת לביוב", ולאחר מכן ציין, כי "בנכס הזה זה היה בלתי אפשרי בגלל בעיות עם השכך". בנוסף ציין העד כי בכל פעם שניסה לחבר את הביוב, השכך מלמטה ניתק אותו וגנב את החלקים.
- מן האמור לעיל עולה, כי לעורר יש אפשרות לעשות חיבור נפרד לביוב, אלא שהוא בחר שלא לעשות כן.
- 3.6. מדובר בסכסוך בין העורר לבין צד שלישי, שעל העורר לפתור אותו בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי.
- 3.7. היות ואין מניעה אובייקטיבית להתקין חיבור נפרד לביוב, הרי ברי כי מבחינה פיסית אובייקטיבית אין מדובר בנכס אשר ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
- 3.8. בכל מקרה, מדובר בנכס ראוי לשימוש, וניתן לעשות שימוש בנכס לצרכי אחסנה.
- 3.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, פניית העורר למשיב בבקשה לזכות את הנכס בפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש נעשתה ביום 23.8.16, וזאת רק לאחר שקיבל את החיוב המוגדל בגין מבנה מגורים שאינו בשימוש. כפי שאף מודה העורר, אילו הוא לא היה מקבל את החיוב המוגדל, הוא לא היה מגיש בקשה לפטור לפי סעיף 330. הזכות למימוש פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לפי סעיף 330 קמה ממועד זה, ולא קודם לכן. לעניין זה נקבע בפסיקה, כי ההודעה הינה מרכיב קרדינלי במימוש הזכות לקבלת הפטור.
- 3.10. מקום שהעורר אינו חולק על כך שלא עשה שימוש בנכס, נעדרת וועדת הערר סמכות לדון בטענות העורר בנוגע לסיווג הנכס כמבנה מגורים שאינו בשימוש, ואף שטענה זאת הועלתה בדיעבד, לגופה של הטענה דינה להידחות.
- 3.11. העורר העלה טענות אחרות כנגד חיובו שעניינן נסיבות חיצוניות בגינן לא ניתן היה לעשות שימוש בנכס ובעקבות כך הועברה פנייתו לוועדת ההנחות של העירייה, הרשאית לאשר תקופות אשר לא יבואו במניין תשעת החודשים בהגדרת מבנה מגורים שאינו בשימוש.

3.12. וועדת ההנחות בחנה את הפנייה בהתאם לאמות המידה שנקבעו בהחלטת המועצה, אשר קבעה את הכללים לקביעת תעריף ארנונה מוגדל לדירות מגורים שלא נעשה בהן שימוש, ודחתה את ההחלטה בעניינו.

3.13. בית המשפט לעניינים מנהליים הוא בעל הסמכות לדון בעתירה מנהלית נגד החלטה של רשות בענייני ארנונה, לרבות וועדת ההנחות (ראו לעניין זה ת.א (חד') 856-12-10 חסין ותז' נ' עיריית באקה אל גרבייה).

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי עם כל ההבנה למצוקת העורר, עלינו לדחות את הערר.

4.2. סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

4.3. בבר"מ 10313/17 חברת המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), קבע בית המשפט העליון, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

4.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.5. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

- 4.6. העובדה שישנה תקלה במערכת הביוב, כתוצאה מסכסוך עם צד שלישי, אין בה כדי לקבוע כי מדובר בנכס הרוס אשר חדל להיות בנין, ובכלל זה נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
- 4.7. יתרה מכך, הוכח בפנינו כי יש לעורר אפשרות לחבר את הנכס לביוב באמצעות חיבור נפרד. גם בכך יש כדי להעיד כי אין מדובר בנכס שלא ניתן לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא.
- 4.8. לא זו אף זו, הנכס יכול לשמש לסיווגים חוקיים אחרים, שאינם מצריכים חיבור לביוב, כגון אחסנה.
- 4.9. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותו לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.
- 4.10. מאליו מובן, כי אין באמור כדי למנוע מהעורר מלפעול במישור האזרחי מול צד ג' אשר לטענת העורר גרם נזק לקו הביוב של הנכס.
- 4.11. באשר לטענות בדבר חיוב העורר באופן רטרואקטיבי, הרי אלו אינן בסמכות ועדת הערר, ואשר על כן הננו מנועים מלדון בהן.
- 4.12. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976 קובע עילות ספציפיות בהן מוסמך מנהל הארנונה לדון, וכפועל יוצא גם ועדת הערר. סוגיית החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עימן.

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.10.13); עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן [נבו] (18.3.2012); עמ"נ 14848-13-02 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ראשון לציון [נבו] (18.11.2013); בר"ם 7164/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 16.10.2006; בר"ם 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו ([פורסם בנבו], 8.1.2007; ע"א (חיפה) 2622/02 יעקובוביץ עוזי נ' מועצה מקומית; וגם ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיווק בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה.

5. בנסיבות העניין נדחה הערר ללא צו להוצאות.
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
7. 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 בהעדר הצדדים ביום 21.02.2018


חברה: שירלי קדם, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

48711105w

מס' עררים: 140015150

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140016215

שליד עיריית תל אביב-יפו

140017091

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. העררים דן עניינם חיובי ארנונה בנכס ברחוב ניסים אלוני 10, תל אביב יפו, הידועים בפנקסי העירייה כחשבון מספר 10586243 נכס מס' 2000387178 בסיווג "חניונים במבנה בתשלום" (להלן: "הנכס").

תמצית סיכומי העוררת:

2. העוררת טוענת שיש להשיב את רישום חברת גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ (להלן: "גזית") כמחזיקה ב- 40 מחניותיה ולחילופין לרשום את חברת גזית גלוב כמחזיקה החל מיום 1.1.2016.
3. העוררת טוענת כי יש לבטל את החיוב בגין השטחים המשותפים בחניון, ללא תלות בשאלת רישום החזקה.
4. משנת 2010 מוחזק החניון במשותף על ידי העוררת וגזית, אשר מחזיקה ב-40 חניות המהוות מעל 20% משטחי החניות בכל מפלס.
5. גזית רשומה כמחזיקה החל משנת 2012.
6. העוררת וגזית היו רשומות במשותף בהתאם להסכם פשרה עד לסוף שנת 2015. בשנת 2016 הודיע המשיב כי שתי המחזיקות תחויבנה בשטחי החניון.
7. בניגוד להודעה זו בוטל חיובה של גזית והעוררת חויבה בכל שטחי החניות לרבות השטחים המשותפים, זאת על אף שהעוררת העבירה למשיב הארכת הסכם החניות מול גזית וכן אישור מגזית, שהיא המחזיקה עד לסוף שנת 2017 ומוכנה לשאת בחיובי ארנונה.
8. המשיב נמנע מלהראות כל ביקורת שבוצעה לבדיקת טענות אלה.
9. הביטול נעשה שלא כדין, ממניעים זרים ובחוסר תום לב. המשיב לא נימק החלטתו כקבוע בסעיף 325 לחוק לתיקון סדרי המינהל (החלטות והנמקות) תשי"ט 1958, לביטול הרישום ופעל בניגוד לסעיף 325

לפקודת העיריות.

10. יש לדחות טענת המשיב כי חזקה על רישומיה שהם תקינים.
11. על העיריה מוטל הנטל הראשוני להראות תקינות החלטה ולנמק החלטה. ראו עמ"נ 29825-10-11 גלגלי הפלדה נ' הרצליה, בר"מ 42/12 הרצליה נ' גב ים, עע"מ 4072/11 עיריית בת ים נ' ירדנה לוי.
12. בנוסף, הימנעות המשיב מלשוב ולרשום את גזית כמחזיקה משוללת כל בסיס שבדין.
13. גזית מבקשת להיות מחויבת וכן היא המחזיקה בפועל. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ב 1992 קובע כי "ארנונה תשולם בידי מחזיק". ראו רע"א 7037/00 עיריית ראשלי"צ נ' עו"ד וינבוים, ע"א 8417/19 עיריית ים נ' ששון לוי. הלכה היא כי החייב בארנונה הוא המחזיק למעשה בין אם הינו "שוכר או בר רשות או מחזיק באופן אחר". ראו בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה נ' עיריית ת"א.
14. בית המשפט כבר הבהיר בעמ"נ 196/05 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו כי שוכרי החניות הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לאותם שטחים ולא המשכירים.
15. סירוב העיריה עומד בניגוד לסעיף 326 לפקודת העיריות שכן גזית ביקשה להיות כרשומה, הגישה את הארכת ההסכם ואישור מטעמה. ראו עמ"נ (ת"א) 28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ.
16. אף שלא נאמר מפורשות ברור כי הסירוב נובע מהרצון לחיוב השטחים המשותפים בחניון.
17. הלכה מקובלת היא כי שטחי המעבר והתמרון בחניון מהווים שטחים משותפים כאשר אין מחזיק שמחזיק בשיעור של למעלה מ-80% כקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית ת"א. ראו ע"ש (ת"א) 3098/97 אלקס, שטרן, אשר, רום עורכי דין נ' מנהל הארנונה, עיריית ת"א, בר"מ 7703/06 מנהל הארנונה עיריית ת"א נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
18. גזית מחזיקה בלפחות 20% משטחי החניות בכל קומה וסירוב המשיב להפחית את השטחים המשותפים סותר את הוראות צו הארנונה.
19. במקרה דנן אין "מחזיק למעשה" בשטח של מעל 80% משטחי החניות. ראו ערר 140007015 בזק נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
20. דיני מס יש לפרש לטובת הנישום. ראו בג"צ 198/75 מנהל עזבון המנוח פייביש מושקוביץ נ' ראש עיריית בת ים, ע"א 10977/03 דור אנרגיה נ' בני ברק, עמ"נ (ת"א) 21850-07-11 חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית ת"א.
21. יש לדחות את הטענה מקדמית בערר 140015150 לפיה הערר הוגש באיחור. הערר הוגש במועד, בהתאם למועד בו התקבלה התשובה אצל הנישום. ראו סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976, עמ"נ (חי) 13121-07-14 יוסף נחמיאס ובניו בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית חיפה.

תמצית טיעוני המשיב

22. תנאי לרישומו של מחזיק בארנונה היא כי לאותו מחזיק תהא הזיקה הקרובה ביותר לנכס לתקופה

- העולה על שנה. זיקה כאמור צריכה למצוא ביטוי בהסכם לנכס ברור ספציפי וקבוע באמצעות תשריט.
23. בנוסף, על המחזיק להוכיח אינדיקציה ליישום שימוש בלעדי בחניה באמצעות שילוט.
24. העוררת הציגה תוספת להסכם המקורי מיום 1/1/06 ותשריט אשר אינו מהווה את נספח ב' להסכם ואופן עריכתו אינו ברור.
25. לא הוצג לועדה הסכם אליו מפנה התוספת ולא הובהר כי קיים הסכם בתוקף.
26. במהלך דיון ההוכחות נאמר כי התשריט נערך לצורך הדיון.
27. העוררת לא הציגה את המסמכים הנדרשים כגון הסכם שכולל את הפרטים המנויים לעיל וגם התשריט נעשה במנותק להסכמות החוזיות.
28. העוררת צירפה רק 3 תמונות מתוך כלל החניות לגביהן טוענת.
29. דרישת העירייה נועדה ליצור ודאות באשר לעמידה בדרישת המסוימות, השכרת חניות נוטה להיות דינאמית.
30. המשיב פעל בהתאם להלכות שנקבעו בבית המשפט. ראו עמ"נ (ת"א) 134/07 חברת לב גן העיר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו.
31. הקביעה היא כי נטל הוכחה מוגבר יוטל על המבקשת לפטור אותה מארנונה. החלטה זו אושררה בבר"מ 388/10 אשר דחה את בקשתה של גן העיר לערער על החלטת בימ"ש מחוזי.
32. בנוסף ראו עמ"נ 34083-11-09 מרכז לוינסקי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו וכן בר"מ 6518/11 מרכז לוינסקי, עמ"נ 14032-04-15 מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ נ' עיריית ת"א. במ.צ.פ. הסכם השכירות לא כלל פירוט ספציפי של החניות המושכרות ובית המשפט קבע כי אין מדובר בהודעה כדין לצורך רישום החניות. מ.צ.פ. הגישה בקשת רשות ערעור, שנדחתה.
33. העוררת גם לא טרחה לציין מתי הוצבו השלטים. אף כי אין בכך חזות הכל שכן מדובר באלמנט בר שינוי.
34. העוררת צירפה 3 תמונות בלבד מתוך כלל החניות.
35. התשריט שצורף על ידה חסר כל ערך ראייתי, שכן לא צורף להסכם או להארכתו. יש להניח כי נערך בדיעבד.
36. לחילופין, וככל שתקבל טענת העוררת כי הוצג לועדה חוזה שכירות המוכיח כי גזית היא המחזיקה, הרי שחילופי מחזיקים יוכלו להתבצע רק מיום הצגתם לעירייה בכפוף לביקורת שתאשר החזקותם.

דיון והכרעה

37. ביום 3.3.16 הגישה העוררת השגה ובה טענה כי היא מחזיקה לכל היותר בשטחי חניה בהיקף של 1,800 מ"ר ויתר החניות אינן מוחזקות על ידה. העוררת לא ציינה בהשגה זו מי הם המחזיקים האחרים או צירפה אסמכתא או הסכם לזיהוי אותם מחזיקים נוספים.

38. ביום 17.4.2016 השיב המשיב לעוררת כי טענתה לפיה אין היא המחזיקה אינה מגובה שום מסמך ועל כן חיובה יוותר על כנו.
39. העוררת הגישה ערר ביום 14.6.2016. בערר זה חזרה העוררת על טענותיה כי יש לחייבה לכל היותר בשטחי חניה בהיקף של 1,800 מ"ר וכן כי יתר החניות אינן מוחזקות על ידה. כמו כן, טענה העוררת כי אין לחייבה בשטחים המשותפים שכן היא איננה מחזיקה ביותר מ-80% מן השטחים שאינם משותפים.
40. העוררת ציינה בערר כי גזית מחזיקה ב-40 חניות וצירפה תמונה לדוגמא.
41. יצויין כי גם בהשגה וגם בערר ביקשה העוררת מהמשיב להבהיר על סמך מה נקבעה השומה.
42. בנוסף, טענה העוררת בערר כי כיוון שמדובר בחיוב ראשוני על המשיב להעביר את הנימוק להחלטתו.
43. המשיב, בתשובתו לערר טען, בין היתר, כי הטענה כי גזית מחזיקה בחניות הועלתה רק בשלב הערר ועל כן לא היה באפשרותו לבחון את האמור.
44. ביום 24.7.17, לאחר מספר בקשות על ידי הצדדים לדחות את הדיון, התקיים בפנינו דיון הוכחות.
45. מצהיר העוררת, מר אילן דניאל, הצהיר בפנינו כי גזית מחזיקה ב-40 חניות, כי לא היו שינויים במספר החניות, כי לא היו שינויים במיקומי החניות, כי יש שילוטם על כל החניות של גזית.
46. בנוסף, כפי שהצהיר מר דניאל במסגרת תצהירו, אשר לא נסתר על ידי המשיב, רישום גזית כמחזיקה על ידי העירה החל ביום 1.1.2012. בנוסף, הצהיר כי נחתם הסכם פשרה מול העירה שהוארך עד לסוף שנת 2015 עם הסכמות לחיוב בשנת 2016.
47. כלומר, העוררת הוכיחה בפנינו כי משנת 2012 היא משכירה לגזית 40 חניות, כי מיקומן לא השתנה, כי גזית מקבלת את חיוב הארנונה, כי קיים הסכם, המוארך מידי כשנה לאותן חניות.
48. המשיב, מצידו, לא הגיש לוועדה כל תצהיר, לא סתר את טענות העוררת וכן לא התייחס ולו במעט לטענות העוררת ולהסכם הפשרה שהיה בין הצדדים.
49. זאת ועוד, על אף שאין זה בסמכות הוועדה להתערב בהסכם שהיה והסתיים, היה זה מן הראוי שהמשיב יציג בפני הוועדה את התמונה המלאה עת באה הוועדה ליתן החלטה.
50. המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה אך לא הביא שום ראיה לסתור טענה זו ואף לא טרח להסביר החלטתו לתחילת חיוב בשנת 2016 בניגוד לשנים קודמות, ללא כל נימוק.
51. מצאנו שהמצהיר מטעם העוררת אמין, ואנו מקבלים את רישום החניות על התשריט, על ידו. המשיב לא בדק ואף לא סתר טענה זו וכן לא הציג תצהיר סותר מטעמו.
52. המצהיר הצהיר עוד כי כל החניות משולטות ומסומנות. המשיב לא סתר טענה זו.
- ראו לעניין זה עמ"נ (ת"א) 28859-12-13 עירית תל אביב נ' קניון רמת אביב:
- "הצורך בזיהוי מחזיק מתעורר במצבי יריבות, כאשר לא נמסרה הודעה לרשות המקומית וכך יצא שהמחזיק הראשון המשיך להיות מחויב במקום המחזיק בפועל, כמו למשל במקרה בו שוכר נכנס לנכס, והמשכיר אינו מדווח על כך, כשהשוכר שעזב הותיר אחריו חובות ארנונה, או לחלופין, שוכר

שעזב את הנכס בתום תקופת השכירות ולא הודיע על כך לעירייה, יטען כשיגיעו אליו החיובים שהוא אינו חייב בארנונה אלא הבעלים. למעשה הגדרת מחזיק נועדה לקבוע מי מבין מספר מחזיקים אפשריים, שכולם כופרים בחובתם לשלם ארנונה, יהיה חייב בארנונה. כך למשל נקבע כי בעל עכבון אינו מחזיק

(ראו: בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ'מועצה אזורית חבל מודיעין (2008))

אולם, משעה שמליסרון מעוניינת לשלם ארנונה, מכוח חוזה בינה לבין הקניון, איני סבורה כי יש להתערב ביחסים החוזיים בין הצדדים ולקבוע אחרת. משעה שיש מי שנושא בנטל ומשלם את הארנונה, מה לה לעירייה לבדוק האם הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כאשר אין מחלוקת בין צדדים קרובים לנכס מי יישא בתשלומי הארנונה, וכל עוד אלו משולמים כסדרם, אין מקום לרשות להתערב. מבחן ההנאה מהנכס במקרה זה יהיה מבחן סובייקטיבי. מנגד, אם כל הקשורים לנכס מכחישים את חבותם בתשלומי ארנונה, אזי תחול הפסיקה הקובעת שהעניין יוכרע על פי מבחן אובייקטיבי של בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס....

...מכל מקום, גם אם קיים שיקול דעת לעירייה, לסרב רישום מחזיק, ואיני מביעה דעתי בעניין זה, שיקול דעת זה הוא מצומצם ביותר. וודאי שאינו חל במקרה שלפניי בו שתי חברות עורכות חוזה חוקי להשכרת חניות. (הדגשות ע"י הח"מ)

53. נציין כי על אף התרשמותנו החיובית ממצהיר העוררת לא מצאנו כי יש הודעה בהתאם לסעיף 326 כי יש לרשום את גזית כמחזיקים בנכס החל מתאריך 1.1.16.
54. בהשגה שהוגשה מטעם העוררת ציינה היא כי היא אינה המחזיקה בכלל הנכס.
55. בערר שהגישה העוררת, ציינה היא כי גזית מחזיקה ב- 40 חניות אך לא ציינה תאריך וכן לא צירפה בקשה מטעם גזית כי היא מבקשת להעביר את רישום הארנונה על שמה.
56. נציין כי מקרה זה הינו יוצא דופן ועל אף שלא הציגה העוררת את המסמכים כנדרש, בשלב ההשגה ובשלב הגשת הערר עדיין, אנו סבורים שהצדק עם העוררת.
57. העוררת הציגה בפנינו תשתית ראייתית לפיה במשך שנים חויבה גזית כמחזיקה עד, שהחליט המשיב, ללא כל נימוק או הסבר, או דו"ח ביקורת או תשריט מטעמו לשנות את הסיווג.
58. לא נוכל להתעלם מהתנהלות המשיב במקרה זה.
59. המשיב בחר, מסיבותיו השמורות עמו, שלא לציין דבר בנושא, שלא להסביר, שלא לצרף תצהיר ועל כן ועל אף שהיה על העוררת להבהיר בקשתה כבר בשלב ההשגה, מצאנו שטענותיה מוצדקות ועל כן החלטנו לקבל את הערר.
60. ראו לעניין זה עע"מ 4072/11 (סעיף 18 לסיכומי העוררת):

חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן

התייעצות במקום שבו נדרשה הרשות לקיים התייעצות (רע"פ 1088/86 מחמוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי, פ"ד מד(2) 417, 419 (1990) (להלן: עניין מחמוד)); שהחלטה מסוימת מכוחה הרשות מתיימרת לפעול אמנם התקבלה (ע"א 6066/97 עיריית תל-אביב-יפו נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ, פ"ד נד(3) 749, 755-756 (2000) (להלן: עניין אבן אור)); או שדיון מסוים אכן התקיים (בג"ץ 5621/96 הרמן נ' השר לענייני דתות, פ"ד נא(5) 791, 816 (1997)). היבט פרגמטי זה יפה במיוחד למקרים, כמו זה הנוכחי, שבהם נדונה גבייתם של תשלומי חובה על בסיס פעילות מינהלית שהשתרעה על פני שנים רבות והרישומים שבוצעו בהן (השוו: ע"א 3901/11 מחקשווילי נ' רשות המסים בישראל (טרם פורסם, 7.8.2012), בפסקאות 22-23 לפסק דיני). **במקביל, זוהי חזקה הניתנת לסתירה, על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני חומה ביורוקרטית בצורה ולא ניתנת להבקעה. על האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" בהנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295 (1993).**

61. אנו סבורים שהעוררת "סדקה" את חזקת התקינות במקרה זה, והמשיב לא נימק, מטעמו את פעילותו ואת החלטתו.

62. לאור האמור אנו קובעים כי הערר התקבל.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.2.2018.

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 שיהלי קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררים: זינגר לאה
זינגר זנגמונד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בטענת העוררים שהושתו עליהם בגין נכס בכתובת יהונתן 14, ת"א יפו, , והרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000221861 בשטח של 21.55 מ"ר ו-8.25 מ"ר (להלן: "הנכס").

תמצית טיעוני העוררים

2. תצהיר העוררים לא נסתר. כפי שעולה מתצהירו של מר זינגר, שטח הגג בגודל 8.25 מ"ר הינו גג חדר ממ"ד שנבנה לפני שנים ונותר ללא ריצוף, אין גישה לשטח אלא דרך הגג הנוסף בשטח 21.55 מ"ר כאשר על מנת להגיע אליו יש לרדת כמטר.
3. שטח הגג השני, הינו בשטח של 21.55 מ"ר. אין גישה טבעית לשטח זה והשהייה בו מסוכנת, השטח מוקף מעקה שאינו תקני. מפנה לסעיף 5 לתצהירו של העורר.
4. שטח הגג 21.55 מ"ר מרוצף לצרכי איטום מפני מי גשמים בלבד ומצויים בו מזגנים ופתח לניקוז מי גשמים.
5. העורר הצהיר ועדותו זו לא נסתרה, כי בשטח כלל לא נעשה שימוש וכי הגישה לשטח היא מסוכנת ונעשית דרך חלון צרפתי.
6. גם מראיות הצדדים ניתן ללמוד כי בשטח לא נעשה שימוש.
7. מדובר במכסה העליון של קומת הקרקע דהיינו שטח גג לכל דבר ועניין. גם המשיב מודה בתשובתו להשגה כי מדובר בשטח גג.

8. אין הוראה בצו המסמיכה לגבות ארנונה בגין גגות ועל כן פועל המשיב בדרך יצירתית על מנת להעשיר את קופת העיריה על חשבון הנישומים.
9. העוררים הצהירו כי אינם יכולים להשתמש בשטח הגג וכי אינם מעוניינים להכשירו לשימוש. ברי כי לכל גג חייבים שתהיה גישה לצורך תיקונים.
10. הפסיקה קובעת כי המבחן אינו רק מבחן מילולי אלא מבחן פונקציונאלי אשר נגזר גם משאלת השימוש בו. ראו עמ"נ 11-01-18026 קודאק איי אל בע"מ נ' עירית פ"ת, עת"מ 166/09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עירית תל אביב, עמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושותי משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עירית ת"א (להלן: "פרשת טוניק").
11. פסקי הדין מטעם המשיב אינם רלוונטיים לענייננו.
12. לאור האמור הגג בשטח 8.25 מ"ר אינו מרוצף, הגישה לגגות אינה טבעית, השהייה על הגגות מסוכנת ובפועל, אין כל שימוש בגגות.
13. העוררים מבקשים לקבל את הערר ולהשית על המשיב הוצאות בגין ניהול הליך זה.
- תמצית טיעוני המשיב:**
14. לעוררים בית פרטי בו שני מפלסים. לשטח המרפסת יציאה דרך דירת העוררים ולמעשה זו הדרך היחידה לשטח המרפסת.
15. אין ספק כי מדובר בשטח מרפסת שהינה ברת חיוב מכח סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה.
16. מעיון בתמונות 13,14 עולה כי שטח המרפסת מרוצף ומשמש את העוררים, ישנה גישה ישירה, שאינה חסומה משטח הנכס העיקרי למרפסת.
17. בתמונות נראה כי בשטח שמשיה מקופלת, מזגנים וסולם.
18. המצהיר מטעם המשיב הצהיר כי מדובר בשטח אינטגרלי לדירת העוררים וניתן לעבור לשטח שבמחלוקת ללא כל מאמץ מיוחד. ראו עת"מ 2810/05 שמואל כהן, עו"ד נ' עירית תל אביב.
19. לא מדובר בשטח גג. על פי ההלכה כאשר ביטוי אינו מוגדר בחיקוק יש לפרשו לפי המשמעות שמייחסים לו בני אדם. ראו ע"א 753/68 מלכה פרנסיס ואח' נ' בנימין רוזנברג, ע"א 307/72 ברטולד מוך נ' פקיד שומה, ירושלים.
20. גם לפי הגדרת מילון אבן שושן אין מדובר בגג.
21. גם מהתמונות ניתן לראות כי לנכס גג קלאסי המהווה את המכסה העליון של המבנה.

22. אין רלוונטיות ליציאה לשטח דרך חלון בלגי. ראו לעניין זה ערר 140005720 קצב רוני משה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, ערר מספר 140000640 אורן ומירב ירושלמי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

23. גם מבחינה פונקציונלית של השטח והשימוש בו מדובר במרפסת. מרפסת מתאפיינת במידת נגישות גבוהה מהשטח העיקרי.

24. השטח מהווה המשך ישיר לדירה. ראו פרשת טוניק וכן בר"מ 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב ואת קביעותיו של כב' השופט פוגלמן.

25. המקרה דנן מתאים לפרשת טוניק.

26. טענת העוררים כי אין הם עושים שימוש בשטח המרפסת אינה טענה המצדיקה שינוי בסיווג השטח. ראו בעניין זה עמ"נ 30710-11-10 אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, עת"מ (תל אביב יפו) 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב.

27. לאור האמור, החלטת המשיב הינה כדן.

28. הועדה מתבקשת לדחות את הערר ולהשית על העוררים הוצאות הליך זה.

דיון ומסקנות

29. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".

30. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:

"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;

31. נקבע בפסיקה, כי כאשר בוחנים סיווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.

32. יש לבחון את נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ואת פוטנציאל השימוש בשטח על מנת להחליט אם יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. נקבע בעת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו [פורסם בנבו], בסעיף 17 לפסה"ד:
"גישת המערערת, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג."

33. בית המשפט העליון קבע בבר"ס 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב בזו הלשון: 'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו'.
34. באותו אופן קבע כב' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורזב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: 'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה'.
35. מהראיות בתיק עולה כי השטח השנוי במחלוקת הוא לא המפלס הכי גבוה בכל הבניין.
36. משמעות המילה 'גג' - משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין, ראה גג בפרשנות במילון אבן שושן, שם הוגדר "גג" כ"מכסה עליון בבניין".
37. נדמה כי גג הרעפים הוא המכסה העליון של הנכס.
38. בנוסף, העוררים טוענים כי מעקה הגג אינו תקין ומסוכן וכן כי הכניסה לשטח הגג אינה בטיחותית ואינה תקינה אף היא.
39. הכניסה לשטח הגג היא מחדר שנמצא על הגג, דרך חלון בלגי. אין ספק שהכניסה אינה מסוכנת או מסורבלת. בפסיעה של כ- 40 ס"מ פחות או יותר ניתן להכנס לשטח.
40. העוררים גם לא המציאו כל חוות דעת לעניין נושא הבטיחות אליו הם טוענים לעניין מעקות על הגג.
41. המצהיר מטעם המשיב הצהיר בפנינו כי המעקה הוא בגובה משתנה אך אין בכך כדי לקבוע, על ידי הועדה כי מעקה הגג אינו תקין.
42. הועדה אינה מוסמכת לקבוע זאת ובמיוחד לאור העובדה כי לא הוצג לה כל מסמך, מקצועי, התומך בטענה זו.
43. נציין כי לו היו העוררים מוכיחים בפני הועדה כי הכניסה לשטח שבמחלוקת אינה תקינת, כי המעקות אינם תקינים וזאת, נוסף על העובדה מתבצע שימוש בפועל, יתכן והחלטתנו היתה שונה.
- ראו לעניין זה עמ"נ 17800-10-03 דורון אורלי ודניאל אשכר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

כאמור לעיל, וועדת הערר ציינה בהחלטה כי "סיווג נכס יש לעשות דווקא על פי השימוש הפוטנציאלי אליו הוא מכוון, על פי מראהו ואפשרויות השימוש בו". סבורה אני כי בענייננו משלא הותר למערערים, מבחינה תכנונית, להשתמש בשטח כמרפסת; הפתחים המובילים לשטח אינם מתאימים, מבחינה תיקנית, לשמש פתחים למרפסת; המעקה שהותקן אינו תקני למרפסת; אין בשטח תאורה, ככל הנראה הפתחים לשטח ממוקמים בחדרי הרחצה ועוד, הרי השימוש הפוטנציאלי אליו הנכס "מכוון" לא היה בהכרח למרפסת, וגם לא ניתן לומר כי למערערים עומדת האפשרות להשתמש בשטח כמרפסת.

44. בעניינו, לא הוכח לועדה כי כאמור כי המעקות אינם תקינים, וכי הפתח אינו תקני.
45. מצד שני, אין ספק כי בשטח המחלוקת, מהנתונים שהוצגו לנו, לא מתבצע כל שימוש.
46. בנוסף, טענת המשיב כי בשטח יש שימוש לאור סולם, שמשיה מקופלת ומזגנים נדחית על ידנו כאינדיקציה לשימוש.
47. התקנת מזגנים אך מתיישבת עם העובדה כי מדובר בשטח גג, שטח טכני.
48. הסולם, לטענת העוררים נמצא כיוון שמידי פעם וככל שיש צורך לתקן, אנשי המקצוע משתמשים בו.
49. זוהי דוגמא נוספת לכך שלא מדובר במפלס העליון של המבנה, שכן הסולם משמש לתיקון מעלה, של הגג.
50. נציין שאין באי שימוש בלבד, לדעתנו כדי לפטור את השטח מתשלום ארנונה.
51. לדעתנו נתונו העובדתיים של השטח, כפי שאלו הוצגו בפנינו, מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.
52. בנוסף, שטח של 8.25 שנוצר מהממ"ד אינו מהווה לטעמנו חלק מהשטח לחיוב.
53. השטח נוצר כתוצאה מבניית הממ"ד, אינו מרוצף ואינו ישיר לשטח המרפסת.
54. כך שבעניין שטח זה אנו קובעים כי אין לחייבו בארנונה ושטח זה אינו חלק מהמרפסת.
55. לאור האמור לעיל מצאנו כי יש לקבל את הערר חלקית כך שאנו קובעים שאין לחייב את השטח שנוצר עקב בניית הממ"ד בשטח של 8.25 מ"ר ויש לדחות את טענת העוררים לגבי שטח המרפסת בשטח של 21.55 מ"ר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.2.2018.

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



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אלישע רונן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו בקשת העורר להמשיך ולזכות את הנכס בו הוא מחזיק הנמצא ברחוב פרישמן 66 אי 29 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000126476; ח-ן לקוח 10094624 בשטח של כ- 78 מ"ר בסיווג "מסחר בביגוד" (להלן: "הנכס").
 2. העורר הגיש ערר בשנת המס 2015 בגין שלושה נכסים בטענה שהם אינם ראויים לשימוש.
 3. ביום 4.2.15 לאחר ניהול דיון קדם הוחלט, במעמד הדיון, כי לנכסים ינתן פטור בהתאם לסעיף 330 החל מיום 30.6.14.
 4. ביום 15.2.15 הודיע המשיב לעורר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר, הוענק לנכסי העורר פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש מיום 30.6.14 ועד ליום 29.2.16.
 5. העורר לא הלין על מכתב זה.
 6. למעשה, עומדת למשיב הזכות, בסיום מתן הפטור לבחון את הנכסים פעם נוספת ולבדוק האם חל שינוי במצבם ובהתאם להמשיך או לסיים את הענקת הפטור.
 7. המשיב, אשר ביצע ביקורות בנכסים, החליט שלא להעניק פטור נוסף לנכס נשוא ערר זה.
 8. העורר טוען כי לא חל שינוי במצב הנכס ממועד מתן ההחלטה בראשותו של עו"ד לוי.
 9. לאחר שהתקיים בפנינו דיון הוכחות, הוגשו סיכומים, התיק בשל להכרעה.
 10. מצאנו כי אין פגם בהחלטת המשיב שלא להעניק לנכס פטור בהתאם לסעיף 330.
 11. ההלכה שנקבעה בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, היא שהמבחן הקובע לגבי תנאי סעיף 330 לפקודה הוא מבחן פיזי אובייקטיבי על פי מבחן האדם הסביר.
 12. בענייננו, הנכס אינו ריק, משמש לאחסנה של חפצים רבים של העורר, לא נמצאו פגמים מהותיים בתקררות, חלונות, רצפה. הנכס נראה אטום ומשמש כאחסנה.
 13. גם מעדות העורר עולה כי אין בנכס שיפוצים וכי מצב הנכס שונה מהחלטת ועדת הערר משנת 2015.
- 13.1. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

13.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

13.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

13.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

13.5. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

13.6. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי כטענת המשיב, עסקינן לכל היותר בנכס מוזנח. מהתמונות אותן צירף המשיב לא נוכחנו כי עסקינן בנכס הרוס שלא ניתן לעשות בו כל שימוש וכן, בפועל אף נעשה שימוש.

13.7. כנגד ראיות אלה של המשיב לא השכיל העורר להציג ראיות שיתמכו בטענותיו.

ראה לעניין זה:

ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736.

ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בנבו):

"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

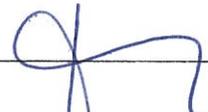
ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג (פורסם בנבו).

13.8. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותו לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.2.2018.

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: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

העוררת: חברת נוה שוסטר בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברחוב סוטיץ 29, תל אביב, המזוהה בספרי העירייה כנכס מס' 2000407177 ח-ן לקוח 10730124 (להלן: "הנכס").
2. הצדדים אינם חלוקים בשאלות העובדתיות שבתיק זה, והשאלה היחידה שבמחלוקת הינה שאלה משפטית, האם יש ליתן לנכס פטור מחיוב בארנונה החל מיום 1.2.17 ועד למועד בו העוררת תמכור את הנכס.
3. אשר על כן הורינו לצדדים להגיש סיכומיהם, בלא צורך בקיום הוכחות.
4. תמצית טיעוני העוררת
 - 4.1 הנכס כולל קירות מעטפת בלבד, קרי קירות חוץ ודלת כניסה. הדירה ריקה מכל אדם וחפץ.
 - 4.2 הנכס אינו מחובר לרשת החשמל, ואין לנכס חיבור למונה חשמל.
 - 4.3 הדירה אמנם מחוברת לרשת המים העירונית, ואולם מד המים המחובר למערכת מעיד, שאין כל צריכת מים מהנכס, והתשלומים בהם מחוייב הנכס הם תשלומים קבועים בלבד.
 - 4.4 בנכס מותקנים אסלה עם מיכל הדחה, כיור וברז מים, כלים סניטריים אלו הותקנו בהתאם לדרישת מחלקת הנדסה בעירייה, על מנת לקבל טופס 4. הכלים הסניטריים מותקנים במרחב הנכס ללא כל מחיצות ודלת כניסה כפי הנדרש בחדר השירותים.
 - 4.5 דירות יוקרה מסוג זה נמכרות ברמת מעטפת ועם מכירתן הרוכשים פועלים להשלמת העבודות ברמת גימור ותכנון המתאימים לדרישותיהם.
 - 4.6 אנשי המכירות פועלים ללא לאות למכירת הנכס, ועם מכירתו תדווח העוררת לעירייה על מסירת הנכס לרוכשים.

4.7. לאור המפורט לעיל, יש לקבוע כי הנכס לא ראוי לשימוש למגורים במצבו הנוכחי, ויש ליתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העירויות (נוסח חדש) (להלן: "סעיף 330"), החל מיום 1.2.17 ועד למועד בו העוררת תמכור את הנכס.

5. תמצית טיעוני המשיב

5.1. החל מיום 1.8.15 הוענקה לנכס הנחת נכס ריק לפי תקנות 12 ו-13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ד (להלן: "תקנות ההסדרים") לתקופה מצטברת של שנה וחצי המהווה את התקופה המקסימלית האפשרית.

5.2. לאחר שהעוררת ניצלה את מלוא התקופה בגינה היא זכאית ליהנות מהנחת נכס ריק, מבקשת העוררת להמשיך וליהנות מפטור מחיוב בכל דרך אפשרית אחרת.

5.3. דחיה על הסף – הרחבת חזית אסורה

5.3.1. במסגרת השגתה מבקשת העוררת להמשיך וליהנות מהנחת נכס ריק. השגת העוררת, אינה כוללת כל טענה ביחס למתן פטור לפי סעיף 330. בכתב הערר טוענת העוררת כי לא ניתן להתגורר בדירה במצבה הנוכחי ומבקשת לאשר המשך הפטור מחיוב.

5.3.2. לשם שלמות התמונה יצוין, כי גם בכתב הערר לא ציינה העוררת כי הפטור מבוקש לפי ס' 330 לפקודה.

5.3.3. בסיכומיה שינתה העוררת את חזית טיעוניה, וביקשה להגדיר את הדירה כנכס לא ראוי לשימוש, וליתן בגינו פטור לפי סעיף 330.

5.3.4. הועדה מוסמכת לדון אך ורק בתשובת המשיב על השגת הנישום.

5.3.5. החליך המנהלי בו מוגש ערר על החלטתו של מנהל הארנונה שניתנה ביחס להשגת הנישום אינו יכול להוות מקצה שיפורים להוספת טענות, אשר למשיב לא הייתה כל אפשרות להתייחס אליהן. מקום שהמשיב לא יכול היה, ולכן בפועל לא התייחס לטענות חדשות אלו, אין מקום אף לדון בהן במסגרת הליך בו ועדת הערר נדרשת לדון בהחלטת המשיב, ולהתייחס לשאלות שעמדו לנגד עיניו בעת מתן תשובתו להשגה.

5.3.6. לאור כך מתבקשת הועדה לדחות על הסף את טענת העוררת.

5.4. הגשת בקשה לפטור בגין חיות הנכס ריק, משמעה כי עסקינן בנכס ראוי לשימוש

5.4.1. לצורך קבלת הפטור לפי סעיף 12 לתקנות ההסדרים יש לעמוד במספר תנאים מצטברים: (1) מחזיק שהוא בעל ראשון; (2) בנין חדש; (3) ריק; (4) מיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש; (5) אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה.

5.4.2. אחד התנאים למתן הפטור הוא כי הסתיימה הבנייה והנכס ראוי לשימוש. לאחר שהעוררת ניצלה את מלוא התקופה בגינה הייתה זכאית לפטור האמור, לא תוכל העוררת לחזור בה ולטעון, כי מלכתחילה לא עמד הנכס באחד מן התנאים למתן הפטור שהוענק לה.

5.4.3. גם הפטור המוקנה מתוקף סעיף 13 לתקנות, ניתן לנכס אשר במצבו הפיסי הוא ראוי לשימוש.

5.4.4. בעוד שהנחת נכס ריק מניחה כי מצבו הפיסי של הנכס מאפשר עשיית שימוש בו, פטור לפי סעיף 330 מניח כי הנכס מבחינה אובייקטיבית אינו ראוי לכל שימוש שהוא. נוכח השוני בין הרציונאלים הללו, לא ניתן לסבור, כי אלו חלים בד בבד על הנכס.

5.4.5. לפיכך, יש לדחות את ניסיון העוררת לקבל פטור לפי סעיף 330 לאחר שזכתה בהנחת נכס ריק למשך התקופה המרבית האפשרית הקבועה בתקנות, לנוכח הרציונאלים השונים העומדים בבסיס כל אחד מסוגי הפטור/ההנחה.

5.5. מועד ההודעה

5.5.1. מבלי לגרוע מהאמור, לא ניתן להעניק את הפטור אלא לכל המוקדם ממועד הגשת כתב הערר ביום 19.4.17, המועד הראשון בו עלתה הטענה ביחס למצבו הפיסי של הנכס.

5.5.2. לצורך קבלת פטור מתשלום ארנונה, על המחזיק בנכס להודיע לרשות המקומית על מצב הנכס.

5.6. הנכס ראוי לשימוש

5.6.1. גם לגוף העניין יש לדחות את טענת העוררת.

5.6.2. ביום 7.5.15 ניתן לנכס טופס 4.

5.6.3. ביום 17.5.17 נערכה ביקורת מטעם המשיב לבחינת מצבו הפיסי של הנכס. אין חולק כי בנייתו של הנכס הושלמה, לכל המאוחר, החל ממועד מתן טופס 4 לנכס.

5.6.4. הנכס כולל קירות, תקרה ורצפה תקינים בעיקרם ונראו בו כלים סניטאריים תקינים ומחוברים.

5.6.5. העוררת מודה כי הנכס מחובר לתשתיות המים. ביחס לתשתית חשמל, הנכס מצוי בבניין המחובר לתשתיות החשמל, וככל שהעוררת תחפוץ בכך ניתן לחבר גם את הנכס לרשת החשמל.

5.6.6. בנכס דלת כניסה וחלונות תקינים, והוא אטום ונעול בפני פגעי מזג אוויר.

5.6.7. בנכס לא מתבצעות עבודות ולא נראו בו פועלים.

5.6.8. לאור הממצאים האמורים עולה מאליה המסקנה, לפיה הנכס ראוי לשימוש לכל דבר ועניין וממילא אינו עומד בקריטריונים למתן פטור.

5.6.9. העוררת עצמה מציינת כי ככלל היא מעמידה דירות למכירה במצב פיסי כמתואר לעיל, על מנת לאפשר לרוכשים העתידיים לתכנן את הדירות כאוות נפשם. אין בכך כדי להפוך את הנכס לנכס המוגדר כאינו ראוי לשימוש.

5.6.10. בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב – יפו (להלן: "הלכת המגרש המוצלח") קבע בית המשפט העליון את הקריטריונים לזכאות לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש. נקבע כי על הנישום להרים את הנטל ולהוכיח באופן פיזי אובייקטיבי, כי מדובר בנזק משמעותי באופן בו הנכס ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי לגבי הבניין.

5.6.11. די בכך שיוכח כי נכס עומד על תילו ובר שימוש לאחת מבין התכליות לשימוש שבצו הארנונה, על מנת שיהיה ניתן לחייבו בארנונה.

5.6.12. כאשר אין הנוק מגיע עד כדי נזק משמעותי כבניין שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, הוא אינו מקנה לנכס פטור לפי סעיף 330.

5.6.13. היקף העבודות הנדרשות על מנת להכשיר את הנכס למגורים אינו נרחב, וממילא אלו יעשו על ידי הרוכש העתידי ולא על ידי העוררת.

5.6.14. הפטור לפי סעיף 330 ניתן לנכס אשר אינו ראוי לכל שימוש שהוא (ולא אך לצרכי מגורים), ובענייננו, אין כל מניעה לעשות שימוש בנכס, למצער לצרכי אחסנה.

5.6.15. נטל ההוכחה בעניין פטור ממס לנכס שאינו ראוי לשימוש מוטל על כתפי הנישום, ויש לקבוע כי העוררת לא הרימה את הנטל הרובץ לפתחה.

5.6.16. האינטרס הציבורי מחייב שהקופה הציבורית לא תעניק פטורים והטבות, על חשבון הציבור כולו, אלא אם הם מוצדקים ומבוססים. פטור ממיסים יש לפרש באופן מצמצם, בכדי למנוע ככל הניתן אפליה באופן בו נישום מסוים יסובסד באמצעות תשלום המיסים של נישומים אחרים.

6. דיון והכרעה

6.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

6.2. בהשגתה פנתה העוררת למשיב בבקשה לקבלת פטור בגין היות הנכס ריק.

6.3. לפטור זה לא היתה העוררת זכאית, כיוון שניצלה את מלוא התקופה בגינה היא זכאית ליהנות מהנחת נכס ריק לפי תקנות 12 ו-13 לתקנות ההסדרים.

6.4. הגם שיתכן כי העוררת היתה זכאית לפטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש, מכח סעיף 330 לפק' העיריות, במיוחד בשים לב לפסיקת בית המשפט בנכסים כגון דא, הרי העוררת לא עתרה לפטור זה, והיא אינה זכאית להעלות בקשה לפטור כאמור בשלב הערר.

6.5. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר") קובע:

"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה".

6.6. סעיף 6(א) לחוק הערר קובע:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר."

6.7. מהוראות חוק הערר עולה כי ניתן לערור רק על תשובת מנהל הארנונה להשגתו של העורר, קרי לא ניתן לערור בנושאים שלא היו בפני מנהל הארנונה, ולא ניתן להעלות בפני ועדת הערר טענות חדשות.

6.8. ואכן, על פי הפסיקה, אין הנישום רשאי להעלות בערר עילות נוספות שלא הועלו בהשגה.

ראה לעניין זה:

המ' 820/95 מנהל הארנונה חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ:

"ונושא שהועלה בהשגה והמשיג אינו מרוצה מההחלטה בהשגה רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו הנושא. אין להעלות נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה".

עמ"נ (ת"א) 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ:

"בערעור שבפני טוענת המערערת ראשית כטענה מקדמית לפיה יש להורות על בטלות החלטת ועדת הערר על הסף בשל אי חוקיותה, מן הטעם שהוועדה דנה והכריעה בסכסוך דנא על סמך הכרעה בסוגיות וטענות שלא הועלו ע"י המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה, אלא עלו לראשונה בדיון לפני הוועדה....

.... שמעתי את טענות ב"כ המערערת ואת מנהל המשיבה, והגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני ועדת הערר לא הועלו על ידי המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה והועלו לדיון לראשונה לפני הוועדה".

בר"מ 793/08 ריבוע כחול - ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה.

7. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

8. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

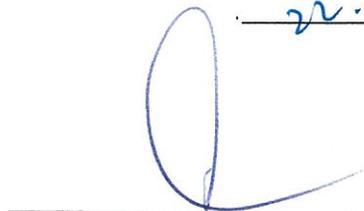
9. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 22.7.19.



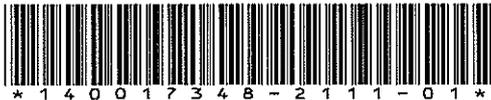
חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד



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

תאריך : יא באדר תשעח
26.02.2018
מספר ערר : 140017348 / 09:58
מספר ועדה : 11683

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

זאבי תמרה תעודת זהות 01111416
חשבון לקוח: 10331987
מספר חוזה: 222698
כתובת הנכס: רבי מאיר בעל הנס 13

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: זאבי תמרה ז"ל
מנשה גולן
אילנית נגדי – כלתו של העורר

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

פרוטוקול

אילנית נגדי: הגב' תמרה זאבי ז"ל הייתה בת זוגו של מנשה גולן (חמי) ונפטרה בחודש ינואר 2018. אני זו שכתבתי את הערר עבודה ומפיה לפני שהיא נפטרה. לא ידוע לנו על מינוי מנהל עיזבון וגם לא ידוע לנו אם השאירה צוואה.

מנשה גולן: המנוחה גרה איתי ולפעמים בדירה שלה. בשנת 2014 ושנת 2015 אני לא כל כך זוכר, היא גרה אצלי וכשהרגישה טוב הייתה הולכת לדירה שלה.

אילנית נגדי: הכרתי את המנוחה באותה תקופה ואני יכולה להעריך שלפחות 90 יום בכל אחד מהשנים היא עשתה שימוש בדירה וזאת מאחר והיא הייתה עושה שימוש לסירוגין בדירה שהיא הרגישה טוב.

מנשה גולן: שהוועדה שואלת אותי אם אני יכול להעריך כמה ימים בשנה היא עשתה שימוש בדירה, אני עונה שהיא הייתה באה והולכת מהדירה שלי לדירה שלי, אני לא יודע להגיד ימים מדויקים, אבל עשתה שימוש בדירה שלה.

ב"כ המשיב: בניסבות התיק המיוחדות ולאור פטירתה של המנוחה, נשאיר לשיקול דעת הוועדה.

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

תאריך : יא באדר תשעח
26.02.2018
מספר ערר : 140017348 / 09:58
מספר ועדה: 11683

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: זאבי תמרה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את העדים ובנסיבות המיוחדות של תיק זה הגענו למסקנה כי אין מדובר בדירה שלא התגורר בה איש דרך קבע בין 9 ל-12 החודשים בכל אחת מהשנים 2014 ו-2015 ועל כן דין הערר להתקבל ביחס לשנות המס 2015 ו-2016.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.02.2018.

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

מס' ערר: 140015826

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: יעקב עובדיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש 19 השגות בגין חיובן של יחידות שונות בנכס שבבעלותו ברח' לובטקין בתל אביב.

העורר טען בכל אחת מההשגות כי אינו מחזיק ביחידות נשוא ההשגות ואף מעלה טענות כנגד חיובים רטרואקטיביים ביחס ליחידות אלה.

המשיב דחה את ההשגות נשוא הערר, וטען בין היתר כי העורר מוזמן להמציא עותק חוזי שכירות בתוקף על מנת שתיבחן שוב הגדרת המחזיקים בנכסים אלה והוסיף: **"ככל שידוע מרשך הוא זה שנותן רשות לאחרים לעשות שימוש בנכסים אלו ועל כן הוא חב בארנונה בגין נכסים אלו, כל עוד לא נמסרה הודעה כדין"**.

בכתב התשובה הוסיף המשיב וטען כדלקמן:

- מדובר בחיובים רטרואקטיביים מותרים, תלויה ועומדת עתירה מנהלית כנגד תוקפם של החיובים הרטרואקטיביים ובמסגרתה נערכה ביקורת בנכס אשר ממצאיה יועברו לוועדה.
- מדובר במתחם הכולל עשרות דירות, משרדים, חדרי אירוח וכיוב.. אשר העורר הקים בנכס שבשליטתו ולא העביר בגינם דיווחים למשיב.
- בהמשך כתב התשובה פירט המשיב ממצאים עובדתיים ביחס לכל אחד ואחד מהנכסים נשוא הערר בהתאם לממצאים העובדתיים שנאספו בעת הביקורת או החקירות שערך המשיב, לרבות ציון שם המחזיק ותיאור הנכס.

ביום 7.2.2016 התקיים דיון מקדמי ולאחריו נתקבלה החלטת הועדה כדלקמן:

"לאחר ששמענו את ב"כ הצדדים אנו מבינים כי המשיב עומד להנפיק חיובים עדכניים בעקבות מדידות שבוצעו בהסכמה בשטח וממילא יוצאו שומות חדשות גם לגבי שנת המס 2016, גם לגבי שנת המס 2017 ורטרואקטיבית.

עוד שמענו מהצדדים כי הסוגיות הנוגעות לחיובים רטרואקטיביים וטענות התיישנות נמסרו להכרעת ביהמ"ש לעניינים מנהליים.

מה שיוותר להכרעת הוועדה ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה, יהיה לדון בטענות הנישום ביחס לדחיית ההשגות שהגיש בגין החיובים העדכניים...."

בסיום הדיון ביקשנו מהצדדים שידיעונו בהודעה משותפת, מהן הפלוגתאות שנתרו להכרעה ושבהתאם ייקבע המשך הדיון בתיק.

בעקבות החלטת הועדה הוגשה הודעה נפרדת של העורר (מיום 14.5.17) בה הפנה לרשימת נכסים ולרשימת מחזיקים בכל אחד מהנכסים והודעה נפרדת של המשיב (מיום 1.5.2017) ביחס לנתונים עדכניים אודות חיובי העוררת ומחזיקים נוספים בשטח המתחם.

בעקבות ההודעות הנפרדות קבענו את המשך הדיון בתיק לדיון מקדמי נוסף.

ביום 12.6.2017 בסיומו של דיון מקדמי נוסף ולאחר ששמענו את הצדדים וברכנו אותם כי הצליחו להגיע להסדר ברוב סעיפי המחלוקת בתיק זה, אף הצענו להם לסייע בסיום הדיון באופן הבא:

"ביחס לנכס בגינו דיווח העורר כי מחזיק בו משה כהן תתואם ביקורת בה יהיה נוכח המחזיק (צד ג') משה כהן.

ביחס לנכס המוחזק על ידי דודו אוהיון, גם בעניין זה ומתוך רצון להביא להסדרת כל המתחם תתואם ביקורת בנוכחות דוד אוהיון.

לאחר קיום הביקורת ובמידה וניתן יהיה להעביר גם נכסים אלה ע"ש המחזיקים יודיע על כך ב"כ המשיב ובכך יסתיים הדיון בערר זה.

במידה ותתקבל הודעה כי לא ניתן לתאם ביקורת או כי בביקורת לא התייצבו המחזיקים לגביהם מתבקשת העברת החזקה, תתקבל החלטה בתיק לאחר קבלת עמדת הצדדים"

העורר הודיע ביום 19.7.17 לוועדה כי הצדדים לא הגיעו להסכמה מלאה.

המשיב הודיע ביום 23.7.17 כי פעל בהתאם להחלטת ועדת הערר ותיאר את ממצאי הביקורת שנערכה ביחס לשני המחזיקים משה כהן ודוד אוהיון בהתאם להחלטת הוועדה.

בעקבות הודעות הצדדים הורינו על קיום דיון בו תוכרענה הנקודות שנותרו במחלוקת.

ביום 25.9.17 התקיים דיון נוסף בפנינו בו טען ב"כ העורר כי מתוך ממצאי המשיב בעצמו לרבות דוח ממצאי הביקורת ודוח הביקורת של משה שוגון, נמצא כי משה כהן הוא המחזיק בנכס שבמחלוקת.

העורר אף הוסיף וטען בעצמו:

"משה כהן לא נמצא בנכס, אני אישית לא ראיתי אותו. הוא בא מתי שהוא רוצה, משלם דמי שכירות, יש לו חשבונות מסודרות ומעבר לזה...הוא אמר לה שהוא כן מחזיק ואם יחויב בארנונה הוא יעזוב. אני מוכן לדאוג לכך שהוא יתייצב אצל בא כוחי ויחתום על התצהיר כי הוא מחזיק בנכס בתאריכים הקבועים בחוזה, יחתום יחד איתי על הטופס המקובל להעברת חזקה ויצהיר כי הוא מתחייב לשאת בכל תשלומי הארנונה כמתחייב מהחזקתו. השוכר יצהיר על החזקתו מבלי לוותר על זכותו להגיש השגה לגבי סיווג הנכס"

ב"כ המשיב הודיע כי לאחר קבלת המסמך המתואר ימסור המשיב עמדתו.

עוד טען העורר כי יש נכסים נוספים שטרם הסתיים הברור בין העורר למשיב ביחס אליהם.

בהחלטתנו בסיום אותו הדיון ומתוך ניסיון להביא לסיום המחלוקת קבענו כדלקמן:

"בהתאם להסכמת הצדדים, ב"כ העורר יגיש את הצהרתו של משה כהן, הודעתו ביחס לנכסים בגינם הוגשה השגה וזאת עד ליום 15.11.2017.

זכות תגובה למשיב תוך 15 יום ממועד קבלת הודעת ב"כ העורר."

ביום 23.11.17 הגיש העורר הודעה מטעמו ממנה עולה כי לא הועבר למשיב תצהיר של משה כהן כפי שהצהיר העורר בדיון ביום 25.9.17.

העורר הגיש למעשה את סיכום טענותיו ביחס למשה כהן, דוד אוהיון ולגבי נכסים נוספים בהם שינה המשיב את שם המחזיק אך לא הוריד את שמו של העורר מהתיוב.

בתגובה הגיש המשיב את סיכום טענותיו ביום 7.12.2017.

העורר הגיב לתגובה זו ביום 27.12.17 וביום 1.1.18 הוסיף הבהרה מטעמו.

נכריע לפיכך במחלוקות שנותרו אחת לאחת:

טענת העורר כי אינו מחזיק בנכס בו לטענתו עושה שימוש השוכר משה כהן:

כאמור בדיון ביום 25.9.17 אמר העורר:

"...אני מוכן לדאוג לכך שהוא יתייצב אצל בא כוחי ויחתום על התצהיר כי הוא מחזיק בנכס בתאריכים הקבועים בחוזה, יחתום יחד איתי על הטופס המקובל להעברת חזקה ויצהיר כי הוא מתחייב לשאת בכל תשלומי הארנונה כמתחייב מהחזקתו. השוכר יצהיר על החזקתו מבלי לוותר על זכותו להגיש השגה לגבי סיווג הנכס.."

העורר טוען כי הגיש תמלילים וראיות, חשבוניות ושיקים המוכיחים כי העורר הוא המחזיק וכי הוא מתחמק ממגע עם המשיב בתקווה שלא יצטרך לשלם ארנונה.

המשיב טוען כי ערך כמצוות הועדה ביקורת נוספת בנכס בכדי לבדוק את הטענה כי המחזיק בנכס הינו משה כהן וכי משה כהן לא היה נוכח בביקורת בנכס. הסכם השכירות שהוצג למשיב אינו כולל לטענת המשיב זיהוי של הנכס המאפשר רישומו כמחזיק.

עיניו בחוזה השכירות שהציג העורר עם משה כהן. מדובר בחוזה משנת 2007 המתייחס לתקופת שכירות המסתיימת ב 1.5.08 ומתחדשת אוטומטית בכל שנה עד להחלטה אחרת בין הצדדים.

סעיף 11 כולל את התחייבותו של השוכר לשלם את כל המיסים העירוניים וכולל מחיקות בשניים ממקטעיו.

עיניו גם בתמלילים משיחותיו של העורר עם משה כהן ויותר משהם משכנעים כי יש להיענות לטענת העורר כי אינו מחזיק בנכס הם מקוממים ותומכים בטענת המשיב כי העורר, לא רק שלא פעל כמצוות החוק ודיווח לרשות על המחזיקים מטעמו בזמן אמת אלא הבטיח להם כי לא יידרשו לשלם ארנונה או שיסייע להם שלא לשלם ארנונה או לשלם ארנונה בסיווג מופחת.

די לצטט חלק מהתמליל בכדי לאמר לעורר שאין לו אלא להלין על עצמו:

משה - "אבל נשמה, אני (כך במקור) ידעתי כל השנים האלה שאני לא משלם עיריה"

יעקב - "תראה כל זמן שהם לא באו לא נפלתי עלייך, עכשיו הם באו אז כולם משלמים"

סוף דבר, למעשה מודה העורר בעצמו כי עכשיו "כשהם באו, כולם משלמים", בשים לב להתגלגלות הכרונולוגית יתכבד ויפתור בעצמו את חלוקת הנטל בינו לבין מי שחבר איתו יחד בכדי להתחמק מתשלומי ארנונה.

מהתשתית הראייתית שהביא בפניו העורר, לא ניתן לקבוע כי לא החזיק בנכס זה בתקופות המיוחסות לו. נהפוך הוא, עולה כי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הגם שאפשר למי מטעמו לעשות שימושים בנכסים תוך שהוא "פוטר" אותם מתשלום ארנונה כל עוד "הם לא באו"....

העובדה כי העורר לא הצליח לעמוד בהתחייבותו לוועדה בעניין המצאת תצהיר של משה כהן המאשר כי הוא החזיק או מחזיק בנכס מדברת בעד עצמה ופועלת כנגד העורר.

מכל האמור לעיל, לא הרים העורר את הנטל המוטל עליו להוכיח כי אינו מחזיק בנכס בו הוא טוען כי עושה שימוש משה כהן ודין הערר בעניין נכס זה להידחות.

הנכס אשר בגינו טוען העורר כי אינו מחזיק וכי המחזיק בו הוא דוד אוחיון:

ביחס לנכסים המוחזקים לכאורה על ידי דוד אוחיון טוען העורר כי הם נרשמו על ידי המשיב על שם דוד אוחיון ובשל בעיות גבייה הוחזר החיוב על שם העורר.

המשיב טען טענות שונות כנגד העורר.

הוא הסביר כי השיב את החיובים על שם העורר בשל העובדה כי המחזיק דוד אוחיון לא שילם את תשלומי הארנונה, בשל אי התאמה בין התקופה בחוזה השכירות לבין הצהרת השוכר בפני החוקר שוגון ובשל אי התאמה בין חוזה השכירות לבין הנכסים המוחזקים לכאורה על ידי דוד אוחיון.

אין למעשה מחלוקת בין הצדדים כי דוד אוחיון החזיק בנכסים המיוחסים לו הן בדוח ממצאי הביקורת והן בדוח החקירה של שוגון חקירות.

נותר להכריע בטענת המשיב לפיה הוא רשאי היה לשנות את שם המחזיק בנכסים אלה בשל העובדה שדוד אוחיון לא שילם את חיובי הארנונה שהוצאו לו (לאחר שנרשם כמחזיק בנכסים אלה).

לא מצאנו בסיס חוקי המאפשר למשיב לשנות את שם המחזיק ולהעבירו על שם המשכיר רק בשל העובדה שהשוכר אינו עומד בתשלומי הארנונה וכל זאת בשעה שהראיות שאסף המשיב מצביעות על דוד אוחיון כמחזיק בנכס.

על המשיב במקרה זה לפעול בהתאם לחוזה השכירות שהוצג לו על ידי המשכיר והשוכר ואשר על פיו רשם המשיב את השוכר כמחזיק.

לפיכך על המשיב להשיב את הרישום בספרי הערייה על שם המחזיק דודו אוחיון אולם הזכות בידי המשיב לבדוק את חוזי השכירות שהוצגו לו ולהתאים את רישום דודו אוחיון כמחזיק בהתאמה למצוין בחוזי השכירות. מובן כי בתקופות בהן לא מוצג למשיב חוזה שכירות בתוקף הוא רשאי להעביר החיוב על שם המשכיר.

ביחס לשאר טענות העורר הרי שמתגובת המשיב מיום 7.12.2017 עולה כי אין עוד מחלוקת בין העורר למשיב ביחס לנכסים המוחזקים על ידי מיכאלי נינו, קוסמיטול וקאן פרוויקטים.

ביחס לנכס המוחזק על ידי מוריס עברני ומאחר ובעניינו מתנהל ערר מספר 1400160777 אין להכריע בתיק זה במסגרת ערר זה.

סוף דבר הערר מתקבל ביחס לנכסים המוחזקים על ידי דוד אוחיון ובהסתייגות המפורטת לעיל.

הערר נדחה ביחס לנכסים לגביהן טען העורר כי משה כהן טייגר מחזיק בהם.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.2.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: סבטלנה טבלוייב

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הערר דן עניינו חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב החלוצים 39 בתל אביב, הרשום בפנקסי המשיב כמוחזק על ידי העוררת, הידוע כח-ן לקוח 10079021 בסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס").
2. העוררת טוענת כי מעולם לא החזיקה בנכס לא בגפה ולא עם אדם הקרוי זכרנקו איגור, וכי לא מכירה את עו"ד עליזה בן יצחק, לא הייתה במשרדה, ולא ידוע לה כיצד הודיעה למשיב שהיא ואותו איגור מחזיקים בדירה ומשתמשים בה למגורים.
3. בתאריך 4.7.2016 הגיש המשיב כתב תשובתו לערר וביקש מחיקת הערר על הסף שכן טענות העוררת הינן טענות זיוף ועסקינן בשומות מס סופיות העוסקות בחיובי מס ממרץ 2014 ועד נובמבר 2014.
4. לטענת העוררת, מעולם לא חתמה על חוזה שכירות נשוא הנכס עם המשכיר הי"ה כוזהינוף ואינה מכירה מי מהם, וכי החתימה אשר מופיעה על חוזה השכירות, שהוצג לה ונושא תאריך מיום 16.3.2004 אינו חוזה עליו היא חתומה, למרות ששמה ומספר ת.ז. שלה מודפסים בו.
5. לגישת העוררת, ועל פי החוזים שהוצגו בפנינו ע"י בתה-נטליה, היא מתגוררת בראשון-לציון, הן בתקופת המחלוקת הן קודם לכן וגם לאחר תקופת המחלוקת. נתונים אלו, בוססו גם בפלט שהתקבל ממשרד הפנים.
6. המשיב טוען בכתב תשובתו לערר כי ועדת ערר זו אינה המקום לדון בטענות העוררת שכן מופנות הן לשנים עברו אשר אינן בסמכות ועדת הערר, ועל פי עיקרון סופיות השומה אין לדון בערר.

7. כמו כן לגישת המשיב, טענות העוררת לעניין זיוף חתימתה או גניבת תעודת זהותה, הינן מתחומי משפט הן אזרחי והן פלילי, אשר אין לוועדת ערר לענייני ארנונה כללית סמכות לדון בהן.

8. המשיב מציין כי העוררת נרשמה כמחזיקה בפנקסי העירייה בהתאם להודעה שהתקבלה במשרדי העירייה מאת עו"ד עליזה בן יצחק, להלן: "בן יצחק", הודעה שנתקבלה אצלו על פי החותמת על גבו ביום 2.6.2004 ועל פי מכתב נוסף ששוגר למשיב ונושא חותמת קבלתו 14.12.2004 בוצעו חילופי מחזיקים ונרשם אחר בשם אביעד פרננדו.

9. בפועל, לאור המסמכים ותצהיר עו"ד עליזה בן יצחק, המחלוקת היא לתקופת שימוש וחזקה מיום 15.3.2004 עד ליום 17.11.2004

דיון ומסקנות.

10. בדיון שנערך ביום 16.11.2017 בפנינו, עלו תמיהות ותהיות באשר לתקפותו ומהימנותו של החוזה שמכוחו חתמה, כביכול, העוררת על הסכם שכירות בקשר לנכס הנדון.

11. העוררת אינה שולטת בשפה העברית, אינה יודעת קרוא וכתוב בעברית ודבריה נרשמו מפי בתה 'נטליה'.

12. דבריה נרשמו כך: "אני לא מזהה את עו"ד בן יצחק שיושבת פה. לא הייתי אצלה במשרד. אני לא יודעת מי זה איגור. לבעלי קראו אולג והוא נפטר. בתקופה שבערר גרתי בראשלי"צ ועד היום. בחוזים שהצגנו, אני סבטלנה חתמתי היכן שהמתווך אמר לי לחתום ובחלק מהחוזה הצטרפה גם הבת שלי. החוזים שאני חתומה היו בעזרת תיווך סיני, בוריס שידע רוסיית."

13. העוררת צרפה מספר הסכמי שכירות לרבות אישור תמצית רישום ממרשם האוכלוסין במשרד הפנים.

14. שוכנענו כי חוזים אלה במיוחד אלה המציינים את המועדים הרלוונטיים לחיובה כאן, הם חוזים מבויילים ותומכים בדברי הבת נטליה שאישרה בין היתר כך: "...וכל מי שידוע צריך להיות ברור שהביול נובע מכך שהחוזים הוצגו למדינה על מנת לקבל סיוע. אני מוסיפה שאמי קבלה סיוע בשכ"ד ובאופן קבוע היו מגיעים ממשרד השיכון לאמת את המצאותה בדירה".

15. לאחר עיון בהסכמי השכירות, נתנו אימון בדבריה, במיוחד להסכמי השכירות מיום 1.5.2003 ו- 28.2.2004 [מבויילים] התומכים בהימצאותה בראשון- לציון ולא בתל-אביב.

16. כך אישור תמצית משרד הפנים מוכיחה כי הכתובות בתמצית המרשם, כולם ללא יוצא מן הכלל, הם בכתובות בעיר ראשון-לציון ולא בעיר אחרת, ולא בתחום עיריית תל-אביב.

17. עו"ד בן יצחק העידה בפנינו בישיבת יום 16.11.2017. (קודם לכן הגישה תצהיר מטעמה בליווי מסמכים בתאריך 5.7.2017).
18. בהגנותה אישרה כי אינה יכולה לזהות את העוררת ולמעשה חלפו מאז 13 שנה. עוד אישרה כי למיטב זכרונה לא החתימה את העוררת במשרדה על חוזה שכירות.
19. אמנם חלף זמן רב מעבר לתקופת ההתיישנות ממועד חתימה, כביכול, מצד העוררת ועד לשמיעת עדותה בפנינו; יחד עם זאת מצאנו לציין 2 עובדות אשר מטילות ספק שהעוררת התגוררה במקום.
20. בן יצחק צרפה לתצהירה, מכתבה מיום 17.1.2005 בו נרשם שהמשיב המציא לה אישורים לטאבו המעידים על העדר חובות. אלה הוצאו ביום 10.8.04 בתוקף עד 31.10.04 וביקשה הארכת תוקף האישורים. בעדותה ציינה: "אני מדגישה שבשנים דאז העירייה לא הייתה נותנת אישור לטאבו (על העדר חובות) בכל מקרה שיש חוב כלשהו על הנכס ולא משנה מי רשום כמחזיק".
- המשיב לא נתן הסבר מניח את הדעת כיצד לא פעלו נגד העוררת לגביית חוב ארנונה, אלא רק ממסמך מיום 28.11.2013 – עיקול על מעבידה של העוררת, אי.אס.אס. אשמורת בע"מ.
21. עמדת המשיב כי פעל כדין עת העביר חזקה בהתאם להודעות עו"ד בן יצחק ועל בסיס 2 החוזים שצורפו מטעמו.
22. לא הוכח לנו מדוע לא פעלו לאורך שנים גם נגד אותו 'איגור' שנרשם יחד עם העוררת כמחזיקים בנכס.
23. יוער כי ביום 25.5.2017 החלטתנו לצרף כצד ג' את איגור זכרנקו והורינו לו להגיש תצהיר מטעמו.
24. למרות שתי הכתובות שסופקו ע"י המשיב, לעניין מגוריו של איגור, המסמכים שמזכירות הוועדה שיגרה בדואר רשום לכתובות: אור החיים 14, ויפת 74 בת"א חזרו ע"י הדואר בציון הערה: הנמען לא ידוע במען.
25. ברור שאותו איגור לא התייצב בפנינו בהעדר כתובת מגוריו.
26. אין אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה אין ועדת ערר זו מוסמכת לדון בטענות המועלות בערר זה שכן מופנות הן לשנים עברו קרי מרץ 2004 עד נובמבר 2004.
27. לא מצאנו בראיות בפנינו, גם לא בתצהיר ובעדות עו"ד בן יצחק כי ניתן להסיק באופן ברור כי העוררת החזיקה בנכס לתקופה הנטענת וכי גרה שם.

28. ההיפך, ממקבץ חוזי השכירות שהגישה העוררת לרבות תמצית משרד הפנים שוכנענו כי העוררת לא גרה בכתובת נשוא הערר.
29. עוד נציין. לא הוכח בפנינו באיזה פעולות נקט המשיב כנגד העוררת לגביית המס לפני המועד בו הוטל עיקול על מעבידה, כאמור בנובמבר 2013.
30. כך לא הומצאו הודעות חיוב ששוגרו לעוררת למועדים הרלוונטים לחוב הנטען וראיה כי אלה התקבלו בידיה והיא שתקה ולא נקטה בשום פעולה נגד החיוב.
31. ודוק. נתנו אמון בדברי עו"ד בן יצחק כי קיבלה אישורים לטאבו ביום 10.8.04 כדבריה הם מעידים על העדר חוב.
32. לא הוכח לנו ואין חולק כי חלף זמן רב ממועד רישום מחזיק אחר אותו אביעד פרננדו מחודש נובמבר 2004 במקומה של העוררת. (נפנה בנדון למכתב מטעם המשיב מיום 16.12.2004 שצורף כנספח להודעת המשיב מיום 4.1.2017) ועד לנקיטת הליכי גבייה נגד העוררת. לא הוכח בפנינו על מועדים קודמים לגבייה נגדה.
33. בהיבט המשפטי, טענת העוררת, לפיה מעולם לא החזיקה בנכס היא מסוג הטענה שבסמכות הועדה לדון בה למרות שקיים מסלול נוסף, לפי סעי' 3 (ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
34. סעיף 3 לחוק הערר קובע כדלקמן:
- "(א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
- (1).....
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון הנכס, גדלו או השימוש בו.
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות."
35. בפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"ם 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית תל אביב (פורסם ב'נבו'), נקבע כי רק כאשר נישום טוען שאיננו מחזיק בנכס ולפיכך אינו חייב בתשלום הארנונה, רשאי בית המשפט במסגרת הליך משפטי המתנהל בפניו, להתיר את העלאתה של טענה כאמור.
36. אין מחלוקת כי בעניינינו העוררת לא הגישה השגה לגבי חיובה בארנונה בגין הנכס נשוא הערר, בשנת 2004 ולא לאחר מכן, שכן עד למועד קבלת העיקול על המעביד, לא ידעה כי היא רשומה כמחזיקה בנכס ועליה לשלם ארנונה. כאמור לא הוכח בפנינו כי לפני העיקול קיבלה חיובי ארנונה.

37. מעבר לנדרש, לעניין השלבים הנחוצים בביצוע החיוב נפנה לנאמר בהרחבה בפרשת עע"ם 4551/08 עיריות גבעת שמואל, ראש העין, יבנה נ'. חברת החשמל לישראל בע"מ בסעיפים 45 – 46 לפסק הדין. שם נקבע מפורשות כך:

"אין ספק כי הפקת שומת ארנונה ושליחתה לנישום חיוניים הם להשלמת תהליך החיוב של הנישום. אינדיקציה לכך ניתן למצוא בסעיף 3(א) לחוק הערר...ואכן, אף שבית המשפט העליון הבהיר, לא פעם, כי צו הטלת הארנונה הוא שמקיס את חבותו של הנישום ויוצר את נטל המס, הדגיש הוא, באותה נשימה, ששומת הארנונה היא שמוציאה את החיוב מן הכוח אל הפועל והופכת את נטל המס לבר-ביצוע...לאור זאת נקבע, ואין בענייננו חולק על כך, כי תהליך החיוב הדו-שלבי חייב להתבצע מדי שנה בשנה, וכי בכל שנה חייבת הרשות המקומית לשלוח לנישום הודעה בדבר חבותו בארנונה ובדבר שיעורה (ראו: ע"א 8558/01 בעניין עילבון, בעמ' 788; ע"א 975/97 בעניין עילבון, בעמ' 450).

38. בנוגע לתכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, מפנה אותנו המשיב בסיכומיו לעע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית ת"א-יפו, ומצטט מהאמור בו. (סעיף 22 לסיכומים)

39. אין אנו חולקים על הפסיקה הנ"ל ועוד רבים אחרים. יחד עם זאת מקום שלא שוכנענו כי העוררת החזיקה והשתמשה בנכס למגורים, אלא היפוך הדברים, גרה בעיר אחרת; ולא באה ראייה הפוכה מצד המשיב, המראה לנו כי פעל בתום לב ובשקידה ראויה, ללא שיהוי או זניחת פעולות במשך זמן רב, לרבות פעולות גבייה נגד 2 המחזיקים (במיוחד אותו איגור שלא אותר), לא מצאנו פגם בהתערבותנו.

40. בנוסף לטענת המשיב כי 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 לזחותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. גם שהיא נכונה, אינה הצדקה לאי גבייה משך תקופה ארוכה והעדר פעולות גבייה כנגד איגור והעוררת; במיוחד כשהנפיקה אישור למועד ההוא אישור על העדר חובות ואפשרה לעו"ד בן יצחק רישום בטאבו.

41. לא באנו בטרוניות נגד עו"ד בן יצחק בעדותה בפנינו, הן בפועלה ככונסת ואפוטרופוס של אחד מבעלי הנכס, והן בהעדר יכולת זיהוי פנים בחלוף 13 שנה, והן בהעדר קביעה ברורה מצדה כי לא החתימה את העוררת במשרדה ו/או שלא נרשם בשום מקום שהיא שולטת בשפה הרוסית והיא תרגמה לעוררת נתוני החוזה, בין אם נחתם באתר ובין אם במשרדה.

42. שוכנענו כי העוררת לא גרה כלל בתחום שיפוטה של עיריית תל-אביב וכביסוס הוצגו חוזי שכירות מבוטלים יחד עם תמצית ממשרד הפנים התומכים בגרסתה.

43. לאחר עיון במסמכים שבתיק הוועדה, עיון בתצהירים ובעדויות בפנינו אנו מקבלים את הערר שכן שוכנענו כי לא החזיקה בנכס, וקובעים כי חיובה של העוררת בארנונה לתקופה שבה חיובה- דינה להתבטל.

הערה לקראת סיום.

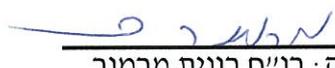
44. קראנו את מכתבה של העוררת שהוגש לוועדה בתאריך 1.2.2018 ולא נחזור על הכתוב, שכן קרוב לודאי שהדברים נכתבו בהעדר מושג קלוש מה תפקיד הוועדה, כרשות מעין שיפוטית, שאינה קשורה למי מהצדדים ואין לה צורך להחליט באופן שישיע רצון מי מהצדדים. מוטב היה שדברים אלה לא היו נכתבים כלל.

סוף דבר

הערר מתקבל. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות. ניתן היום, בפברואר 2018, 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: 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
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: עמותת לב ישראל (עמותת רשומה)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא.

1. העוררת מחזיקה בנכס הנמצא ברחוב יונה הנביא 27 תל-אביב-יפו, הרשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000141637, ח-ן לקוח מס' 10858464 בשטח של 68 מ"ר סווג ע"י המשיב 'שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה'; נכס מספר 2000141622, ח-ן לקוח מס' 10793429 בשטח של 80.95 מ"ר סווג ע"י המשיב 'בניינים שאינם משמשים למגורים'; נכס מספר 2000414283, ח-ן לקוח מס' 10793434 בשטח של 113.37 מ"ר סווג ע"י המשיב 'בניינים שאינם משמשים למגורים'; (להלן: "הנכסים").
2. העוררת לא המציאה לנו מדידות שונות מאלה הרשומים אצל המשיב, כך שרישומי המשיב יהוו ראיה לעניין גודל הנכסים.
3. שתי נקודות יודגשו במבוא. **האחת**, לא נדון בסוגיה האם נכס מסוים מהנכסים הנ"ל זכאי לפטור כלשהו בהינתן הדעת על הקבוע בפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 שכן לא באה טענה או ראיה בנדון. [ראה החלטת הוועדה ודברי העוררת בערר 140014177 – הוצג לפנינו כמוצג מש/1]. **השניה**, לא נדון בסוגיית 'שימוש משותף' בנכס 141637 שכן לא הוכח בפנינו כי חלק משטח זה, משמש את בית הכנסת הממוקם בסמוך ואת העוררת. לא הוכח שימוש משותף או היות הנכס 'רכוש משותף' ולא הוכח באיזה שטח מחזיק 'בית הכנסת' ובאיזה שטח מחזיקה העוררת. ברור שסוגיית פטור לבית כנסת, ככול שיש להעניק פטור כזה, אינה סוגיה שנדונה בערר.
4. לסיום המבוא יאמר כי ב"כ הצדדים הסכימו בדיון יום 9.11.2017 כי שמיעת הראיות תהא בהרכב חסר, משכך החלטה זו תחתם מבלי חתימת החברה רו"ח רונית מרמור.

הדיון בפנינו והראיות שהוגשו לוועדה.

5. העוררת הגישה תצהירי עדות ראשית מטעמה ביום 19.6.2017.
6. התצהירים שהוגשו מטעמה הם של הרב אברהם למל, להלן "למל"; ושל גב' שפרה חסיד.

7. תצהירה של גבי חסיד לא ישמש כראיה בפנינו מפאת העובדה שלא התייצבה לחקירה על האמור בתצהירה. [ב"כ העוררת ביקש למחוק את התצהיר שלה מתיק הערר].

8. המשיב הגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו של חוקרי השומה אלעד שרעבי להלן: שרעבי, ושל גלעד ענקי להלן: 'ענקי'. לתצהירים צורפו דו"חות ותצלומים.

9. עדותם של הצדדים נשמעה בדיון יום 9.11.2017

10. נבדוק טענות הצדדים לכל נכס ונכס.

א. נכס מספר 2000141637, ח-ן לקוח מס' 10858464 בשטח של 68 מ"ר סווג ע"י המשיב 'שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה'.

11. למל מצהיר [סעיף 9] כי החצר משמשת במשותף את העוררת ואת בית הכנסת בפעילות השוטפת של בית הכנסת בכלל זה תפילות, סוכה וכד'.

12. העוררת לא המציאה לנו ראיות כי כך הם פני הדברים. החצר משמשת את ילדי הגן, ואין הוכחה לשימוש של בית הכנסת והיקפו.

13. החוקר ענקי רושם בדו"ח מטעמו מיום 10.10.16 שראה בחצר (נכס 637): "נמצאו פינות משחקים ובשעת הביקורת אף ילדים וגננת". נכון שרשם כי 2 נציגים, אחד מטעם ביהכ"ס "מאה שערים" הרב ברוק, ונציג העוררת אלי, נרשם מפיהם כי גם העמותה וגם ביהכ"ס משתמשים בחצר (למשחקים ואף לסוכות) יודגש לא ראיתי פעילות נוספת".

14. היה על העוררת, להמציא מטעמה הוכחות, תצהירים ותמונות להוכיח את שימוש באי בית הכנסת, במיוחד שאינו צד לערר, ולא נתבקשנו לצרפו כצד ראוי.

15. לצערנו, רישום החוקר מדברי הנוכחים, אינו ראיה משכנעת, כי יש לחלק את השימוש בין 2 הגופים ובאיזה אופן לחלק את השטח המשותף כביכול, ביניהם.

16. העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לתצר. השימוש בה לצורך 'שעת התאווררות' כנטען בסעיף 24 לסיכומיה אינו פוגע בשימושה, גם אם מדובר בימות חול והיעדר שימוש בחורף; גם אם מדובר בגן המנוהל בקומה השניה, גם אם בית הכנסת משתמש לעיתים בתצר אין להכפיף שטח זה לסעיף 1.3.1 ח' לצו שדן בשטחים משותפים בבנין או בקומה.

17. סעיף 1.3.1 ח' לצו עיקרו 'סעיף פטור' ומדבר על שטחים אשר מטבעם משותפים בבנין או קומה, כמו לובי, שירותים בקומה, חדרי מדרגות וכו'. הפסיקה בנדון ברורה. (ראה: פסק הדין שניתן בפרשת צפורן ביום 25.12.2017 [עמ"נ 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו נ' צפורן]).

18. כאמור הטענה כי בית הכנסת פטור מארנונה, גם כשטענה זו נטענה 'למיטב הידיעה' כעולה מסעיף 29 לערר, אינה טענה שיש לאמצה שכאמור אין אנו דנים בערר זה בסיווג של בית הכנסת, בין אם הוא פטור ובין אם לאו.

19. העוררת לא המציאה לנו תצהירים או תמונות מטעם נציגיו של בית הכנסת, שיוכיחו שאכן בית הכנסת או מתפלליו משתמשים בחצר. טיעון ב"כ המשיב בסיכומיו בסעיפים 67-63 מקובל עלינו.

20. טענת ב"כ העוררת שניתן להסתמך על עמ"נ 43383-12-14 ה.ל.י חברה לניהול והשקעות בע"מ נ'. מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב, שגוייה בעיננו. העובדות שהוכחו שם בנוגע לשטחים משותפים בשימוש 'מסעדות', אינן זהות לעובדות בפנינו.

21. כך גם לא ניתן לקבוע בהעדר ראיות מצד העוררת בערר שלפנינו, האם הינה מלכ"ר או עמותה לתועלת הציבור. לא הוצג בפנינו אישור מהגורמים המוסמכים. העוררת הייתה מודעת לצורך בקבלת אישורים מתאימים, כבר בעררה הקודם (140014177) ונפנה למוצג מש/1. סלולה הדרך לעוררת להוכיח לעתיד לבוא אם היא זכאית לפטור על פי הקבוע בסעיף 5 (ח) לפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 ו/או כל סעיף פטור אחר רלוונטי.

22. לא מצאנו בראיות העוררת ובטענותיה לפנינו כי שגה המשיב באופן בו סיווג שטח זה בהחלטתו והיא נדחית.

ב. נכס מספר 2000141622, ח-ן לקוח מס' 10793429 בשטח של 80.95 מ"ר סווג ע"י המשיב 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

23. טעות קולמוס נמצא בטענות ב"כ העוררת כעולה מסעיף 29 לסיכומים- שכן בכותרת מצוין נכס 141637. הטיעון רלוונטי מתייחס לנכס 41622 ונפנה לתצהיר למל בסעיפים 4 עד 8.

24. ודוק. אם העוררת חדלה להחזיק בנכס זה החל מיום 31.8.2016, ולא מיום 7.9.2016 הוא מנוהל כדבריה, ע"י נאמנים מטעם עיריית תל-אביב, לרבות מר אלי לוי מנהל נכסי העירייה- היה עליה להמציא לנו ראייה בדבר חילופי מחזיקים.

25. טענת ב"כ העוררת בנדון נטענה ללא כל בסיס ראייתי. ככול שנטען דבר קיומו של 'הקדשי' היה מקום להוכיח טענה זו לגופה וגם לעניין מועד העזיבה של הנכס.

26. המועד הרלוונטי לחדילת החזקה יהא כמפורט בסעיף 69 לסיכומי המשיב קרי 7.9.16.

27. בנדון נפנה לסעיף 325 לפקודת העיריות ולפסקי הדין שדנו בנושא. (ראה: פס"ד שצוטט בסיכומי המשיב ע"א 739/89 מיכקשולי נ. עיריית ת"א; ופסיקה נוספת שצוטטה בסעיף 75 לסיכומי המשיב).

28. אנו דוחים את טענות העוררת בנדון ומסקנתנו היא שאם המשיב שינה החזקה ברישומיו, במועד 7.9.16 ולא בתאריך 31.8.16, יהא רישומו מכריע.

ג. נכס מספר 2000414283, ח-ן לקוח מס' 10793434 בשטח של 113.37 מ"ר סווג ע"י המשיב 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

29. מעיון בתצהירו של למל בנוגע לנכס (סעיף 5) שם מוצהר שנכס זה מורכב מדירת מגורים וגן ילדים.

30. הוצהר כך: "חלקו (2/3) של הנכס הנ"ל הינו דירת מגורים המשמשת למגורי עם בני משפחתי, הואיל ופעילות העמותה מחייבת את נוכחותי בתל אביב."

31. בסעיפים 6, 7 מצהיר למל כי: "בדירה יש מטבח, אמבטיה, שירותים, מקרר, מכונת כביסה ורהיטים. אציין כי בחלק מימות החול שוהה משפחתי בירושלים כיוון וילדיי רשומים למוסדות חינוך יחודיים הנמצאים שם, אך בכל סופי השבוע מצטרפים אלי אשתי וילדיי."

32. למל מתמצת בסעיף 8: "לסיכום, הדירה היא דירת מגורים לכל דבר ועניין ומתבצעות בה כל הפעולות המקובלות בדירת מגורים, שינה אוכל, כביסה וכד'."

33. בסיכומים מטעם המשיב, נטען בסעיפים 6 ו-7 כי העוררת משנה גרסתה באופן שהרשום בהשגתה, בערר ובסיכומים אינו זהה עובדתית לשטחים הנטענים כמגורים וכגן ילדים.

34. לא מצאנו כי קיימת סתירה כזאת או שיש שינוי בגרסתה.
35. בהשגה מיום 7.9.2016 בסעיף 7 נטען שהחלוקה בשטחים היא שליש גן ילדים; שני שליש מגורים. אותה חלוקה מופיעה בתצהיר למל בסעיף 5; אותה חלוקה כתובה בכתב הערר בסעיף 6; אותה חלוקה כתובה בסיכומי העוררת בסעיף 1.
36. השאלה המרכזית לעניין זה האם יש להכיר בשטח 2/3 כמגורים והיתרה כגן ילדים.
37. לדעתנו החלוקה שטוענת העוררת, (שני שליש ושליש), אינה תואמת לשטחים כרשום בתשריט החוקר. לפי התשריט החלוקה במ"ר, בסיכום ה- 'שטח הירוק' כ- 57.8 מ"ר, לעומת ה- 'שטח הכחול' כ- 55.6 מ"ר היא יותר מדויקת.
38. מתצהיר שרעבי והדו"ח מביקורו במקום מיום 31.7.2016 ניווכח כי בדק אך ורק את הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מספר **2000414283**, ח-ן לקוח מס' **10793434** בשטח של 113.37 מ"ר אשר סווג ע"י המשיב 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.
39. ממצאיו מוכיחים לנו כי לנכס זה, נרשם בדו"ח בפרק "תיאור הממצאים" בזו הלשון: "החלק המסומן בירוק ע"ג השרטוט נראו הממצאים הבאים: אזור השינה: מיטות +מצעים, ארון בגדים, צעצועים ועוד פריטים נוספים. אזור הרחצה והשירותים: נראו מוצרי טיפוח והיגיינה. אזור המטבח הכולל: קומקום, כלי מטבח ספות, שולחנות וכיסאות."
40. עדותו של שרעבי בה טען כי: "...וכפי שצינתי בסעיף 4 לביקורת הוא ציין (הכוונה אברהם) שהחלק המסומן בירוק משמש למגורים בלבד". לאור הרשום בממצאים אמירה זאת בפנינו אינה מציגה את התמונה במלואה.
41. לעניין התמונות שהוצגו לו ע"י ב"כ העוררת וסומנו על ידנו כמוצג ע/2 עונה החוקר "נראה לי שתמונות אלה דומות לתמונות שצרפתי לדו"ח וצולמו בנכס נשוא הערר."
42. בנוסף לרישום ממצאיו ותמונות שצירף לביקורת זו, רשם החוקר בפרק 4 "התייחסות הלקוח" כך: "לדברי אברהם, החלק המסומן בירוק משמש למגורים בלבד".
43. יוער כי דו"ח שרעבי מציין מפורשות כי בנכס זה (14283) ראה "ארון בגדים", ולדעתנו ב"כ המשיב לא דייק ברשום בסיכומיו שאין בנכס 'ארונות בגדים'.

44. אשר למיקום 'מכונת כביסה' ו- מכונת ייבוש הכביסה, לא צוין בדו"ח מיקומם הפיזי, גם לא תמונות מתוך הנכסים שבערר. דבר קיומם של מכשירים אלה צפינו בתמונות מטעם העוררת שסומנו על ידנו כמוצג ע/1.

45. אין חולק כי החוקרים מטעם המשיב לא המציאו לנו תשריטים של כל הקומות בנכס, פרט לתשריט קומה 3 בשטח 113.37 מ"ר שהוגש ע"י שרעבי ומאושר בתצהירו כנכס מס' 10793434.

46. השאלה שאנו צריכים להכריע בה, נעוצה דווקא בעדותו של למל המאשר: "יש לנו כיריים וגז בקומה מתחת. אשתי מביאה אוכל מוכן כל שבת. יש למטה גם מכונת כביסה. מנסים לחסוך כל שקל." [הדגשות שלנו].

47. משכך האם הימצאות כיריים וגז, מכונת כביסה וכו' שאינם בשטח המבוקש בסיווג "מגורים" פוגמת בדרישת העוררת להכיר "בשטח הירוק" שסומן בתשריט שרעבי כמגורים.

48. השאלה המרכזית בעינה עומדת. האם השטח הגדול יותר משמש כמגורים לרב למל ומשפחתו, או שאינה תואמת למבחני הפסיקה בנדון.

49. מר למל העיד כך: "במשרד הפנים הכתובת שלי היא הרב עוזיאל ירושלים. העמותה שלנו עוזרת ותומכת בעולים מצרפת. מכח זה פתחנו כמה מרכזים קהילתיים בת"א וזה אחד המרכזים. עקב המרכזים שפתחנו נוכחותי בעיר ת"א חיונית ביותר ולכן אני במשך רוב ימות השבוע מתגורר בנכס נשוא הערר. בסופ"ש כל משפחתי מצטרפת אליי."

50. אין חולק כי דו"ח שרעבי מפרט נתונים שיש בהם סממנים התומכים בשימוש 'מגורים'. ברם במכלול העובדות, ועל פי הפסיקה בעניין אפיון 'מגורים', אין אפשרות לקבוע כי 'השטח הירוק', המהווה חלק מתוך קומה שלמה, מהווה מרכז המגורים של הרב ובני משפחתו במקום. גם שמשפחתו בעיקר שוהה בירושלים.

51. מר למל, לא הציג בפנינו הסכם שכירות בין העמותה לבינו הקובע את מגוריו במקום, תדירות שהייתו במקום, תשלום הוצאות החזקת המקום כדירה, דרישת העמותה למימוש שהיה בכל ימות השבוע וכו'.

52. היה מקום לצרף לנו כראיה גם את הסכם השכירות בין העמותה העוררת כאן, לבין ההקדש כפי שצוין למל בעדותו.

53. העוררת לא הרימה את הנטל כדי לשכנע אותנו שהנכס בשטח מוגדר ותחום, משמש **בעיקר למגורים**, גם לא למגורי למל ומשפחתו בלבד, בסופי שבוע.

54. עמותה המנהלת פעילות בנכס נשוא הערר, שאין הוכחה שהיא מלכ"ר או עמותה לתועלת הציבור, רשאית לדעתנו למצוא מקום מגורים לרב מטעמה, ברם עליה להראות כי הדירה מאפשרת את שימוש הרב ומשפחתו ולא אחרים או לפעילותה ככול שהיא מבורכת.

55. כך גם לא ניתן להכיר בשימוש מעורב בין כל חלקי הקומות שבגינם גם לא נתבקש סיווג מגורים. (ראה מיקום המקרר, הגז, מכונת הכביסה שכלל לא הוכח בפנינו כי מצויים בשטח המוגדר כשטח הירוק).

56. על פי הפסיקה, הביטוי מגורים פירושו "מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים אחסנת חפצי בית ועוד" [ראה עמ"נ 143/03 ליפשיץ דוד נ. מועצה אזורית עמק חפר].

57. בפרשת רולדין, עת"מ 249-08, נקבע כי יחידת המרתף מהווה חלק מבית הקפה. נקבע שם כך:

"כמו בעניין הרחוב, כך גם לעניין המרתף, בנקודת המוצא מצויים ממצאי העובדה של וועדת הערר. אלה מראים ששטח המרתף משמש ראש וראשונה את צורכי 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 באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית. בהקשר אחר מן העניין הנדון כאן הבעתי את דעתי ש-"מגורים" פירושו מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד" [עמ"נ (ת"א) 143/03 ליפשיץ נ. מועצה אזורית עמק חפר]."

58. עוד נקבע שם: "העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה היא בצפון הארץ ומעדות בעל בית הקפה עולה כי "במרתף לא מנהלים משק בית ואני לא מסכים שינהלו שם משק בית. הם לא משלמים תשלומים כלשהם בגין המגורים וזה לא הבית העיקרי שלהם". נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצורכי אחסון של העסק, משמיעים ששימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה."

59. בענייננו לא ניתן לקבל כממצא עובדתי כי הרב ומשפחתו הגרים בירושלים ושם מתחנכים גם הילדים, מתגוררים בנכס באופן קבוע.

60. העוררת והרב למל לא המציאו ראיות כי נחתם הסכם שכירות בין הצדדים, או כי ניתנו לרב מטעם העמותה הרשאה או היתר להשתמש בנכס או בחלק מסוים ממנו כבית מגורים שלו ושל משפחתו. העמותה לא המציאה ראיות בקשר לשכירות הנכס מההקדש והמאפשר לה שימוש למגורים במושכר.

סוף דבר

מכל האמור לעיל אנו דוחים את הערר. לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 27 בפברואר 2018, 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 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

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור



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

תאריך : יג באדר תשעח
28.02.2018
מספר ערר : 140017831 / 12:46
מספר ועדה : 11685

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: זזה בנקוויט
ע"י ב"כ עו"ד : לוי איל

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: זזה בנקוויט
ב"כ העורר/ת עו"ד : לוי איל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

פרוטוקול

ב"כ העורר: אני מטפל בתיק בהתנדבות. העורר הוכיח והראה שבזמן הזה עבד כשומר. הוא אדם פשוט שבפשוטים. להטיל על העורר חוב כזה יהפוך אותו לפושט רגל וירמוס אותו לחלוטין.

העורר: קבלתי פעם ראשונה את ההודעה מהעירייה בשנת 2006 ונטען שם שיש לי חוב של 80,000 ₪ וישר הגעתי לעירייה ושאלתי על מה אני חייב. אמרו לי אלנבי 1. ביקשתי שיגיע לשם פקח שיראו שאני לא מתגורר במקום. העירייה עשתה ביקורת. הייתי נוכח בזמן הביקורת עם אחי והמחזיק בנכס אמר שהוא לא מכיר אותי. החוקר לקח איתו את הדף. מאז לא היה שום דבר ופתאום באו להוריי הביתה בשנת 2007 לקחת דברים. העירייה לקחה לי דברים מהבית. באתי שוב לעירייה למחרת הסברתי להם פעם נוספת. העירייה בדקה ומצאה שיש בנכס מחזיק אחר וראתה שיש חוזה שרשום על שמי. הם הציגו לי את השם של מי שחתום. קבלתי חוב גדול יותר בסך של 130,000 ₪. פניתי שוב לעירייה ואמרו לי שעל החוב שילמו צ'קים. בחיים לא היו לי צ'קים. באו שוב אליי הביתה והפחידו את הילדה שלי. נכנסו בכח, הילדה פתחה את הדלת.

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

תאריך : יג באדר תשעח
28.02.2018
מספר ערר : 140017831 / 12:46
מספר ועדה : 11685

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זזה בנקוייט

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שהסברנו לעורר את סמכות הוועדה לדון בטענה רטרואקטיבית ובטענת זיוף החליט העורר למחוק את הערר.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.02.2018.
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 מאתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג באדר תשעח
28.02.2018
מספר ערר : 140017790 / 13:18
מספר ועדה: 11685

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

הילולי תל אביב בע"מ חברה פרטית 514527746
חשבון לקוח: 10691073
מספר חוזה: 557983
כתובת הנכס: יבנה 44

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: הילולי תל אביב בע"מ
הדר יצחקי בר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

פרוטוקול

הצדדים: מבקשים למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג באדר תשעח
28.02.2018
מספר ערר : 140017790 / 13:18
מספר ועדה: 11685

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הילולי תל אביב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.02.2018.


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 : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: שמואל קפלן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכס ברחוב הלסינקי 19, תל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כחשבון מספר 10872657 נכס מס' 2000271798 (להלן: "הנכס").

תמצית סיכומי העורר

2. העורר טוען כי איננו מחזיק בנכס, לפחות משנת 1982 ואינו רשאי להחזיק בנכס מכח פסק דין חלוט של בית משפט רבני.

3. העורר רשום כבעלים של מחצית מהנכס אך בעלות זו כפופה לזכויות שני בניו לקבל את מחצית הדירה.

4. אין מחלוקת כי החייב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה וכי אם קיים מחזיק או בעל זכות לחזקה- הוא החייב בארנונה ולא הבעלים. ראו ברי"מ 7356/06 איגוד ערים איילון.

5. העורר הוכיח כי לא הוא משלם את חיובי הארנונה אלא, גרושתו, אשר היא המחזיקה בפועל. ראו לעניין זה עמ"נ 16-06-32270 סולומון נ' מנהל הארנונה עיריית חיפה.

6. הפסיקה קובעת כי המחזיק הוא החייב בארנונה, והבעלים יהווה מחזיק בדירה ריקה, רק אם יש

בידו אמצעי שליטה בדירה. ראו בר"מ 7856/06 איגוד ערים איילון, רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד ישראל וינבוים, עמ"נ 16-01-42505 ארזים נ' מנהל הארנונה בעיריית עכו.

7. מוסכס כי החיוב נובע מההחזקה ולא מהשימוש בפועל. ראו עמ"נ 264/06 גרף תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

8. אין לחייב בארנונה מקום בו נמנע שימוש המחזיק בפועל. ראו עמ"נ 10-11-30710 רו"ח משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

9. החיוב מתייחס לתקופה לפני אוגוסט 2016 וכל ראיות המשיב מתייחסות לשני ביקורים שבוצעו לאחר מכן, בספטמבר 2016. אין בראיות המשיב כדי להוכיח כי העורר התגורר בנכס.

10. העורר השיג על הודעת תשלום בסיווג מגורים, המשיב תקן את השומה בתשובתו לנכס של דירה שאינה בשימוש. חיוב זה לא נכלל בהודעת התשלום והוא בטל מעיקרו.

11. המשיב לא הוכיח כי הדירה עונה לסיווג 1.1 ד' לצו הארנונה.

12. המשיב לא המציא כל ראיה ממנה יש ללמוד כי לא התגוררו בנכס כתנאי הסעיף.

13. קיימת חובה על המשיב לאסוף תשתית עובדתית מספקת בטרם מתן החלטה. ראו בג"צ 164/97 קונטרס בע"מ נ' שר האוצר.

14. הנסיון להטיל על הנכס ארנונה גבוהה משמעותית מהחלה על הנכס כדין, מהווה נסיון שלא בתום לב של המשיב להרתיע מהגשת השגות.

15. העורר מבקש כי הועדה תקבל את הערר ותטיל על המשיב הוצאות בגין ניהול הליך זה.

תמצית טיעוני המשיב

16. הנכס רשום בטאבו על שם העורר וגרושתו, הגב' פנינה קפלן.

17. העורר הצהיר כי מחצית מהנכס רשום על שמו גם נכון להיום. העורר אמר שבהתאם להסכם גירושין הוא רשאי להעביר את הבעלות בדירה לילדיו.
18. העורר העיד כי אינו בקשר עם פנינה ואיננו יודע היכן היא מתגוררת.
19. לתיק הוגשו שני תצהירים, בשני המועדים הנכס נמצא סגור וללא מענה.
20. בהתאם לנסח הטאבו ולהסכם הגירושין העורר הבעלים של מחצית מהנכס.
21. הסכם הגירושין לא הושם שכן העורר לא פעל על פיו ולא העביר זכויותיו לבניו. לכן, אין לסמוך על ההסכם אלא רק על נסח טאבו.
22. עד למועד השגת העורר, היה רשום הוא כבעלים של הנכס ברישומי הארנונה ורק עקב פנייתו בוצע שינוי בבעלות ובשמות המחזיקים, החל מיום 23.8.16 באופן, שהעורר וגרושתו רשומים כמחזיקים ביחד ולחוד.
23. כל עוד לא יבצעו העורר והגב' קפלן שינוי בטאבו, לא תוכל העירייה להענות לבקשתו.
24. העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר.
25. העורר לא הביא ראיות לכך שהגב' קפלן מתגוררת בנכס.
26. העובדה שהעורר מנהל משק בית ברמת גן אינה סותרת את בעלותו וזיקתו לנכס.
27. מחזיק הוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות. ראו, בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, המ' 13/55 סנדר נ' ועדת השומה שליד עיריית חיפה, רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד ישראל וינבוים.

28. חבותו של בעל הנכס היא חבות שיורית. ראו לעניין זה ע"א 8417/09 עיריית ים' נ' ששון לוי, ברי"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועמה אזורית חבל מודיעין.
29. בפרק 5 לסיכומי העורר נטען כי יש לחייב את העורר בסיווג מגורים בשנת המס 2015. טענה זו נטענה בהרחבת חזית אסורה, הטענה לא נטענה בערר או בתצהירים שהוגשו מטעם העורר.
30. לו היה רוצה העורר להוכיח לעניין הסיווג היה עליו להוכיח כי נעשה שימוש בשנת המס 2014.
31. הדרישה לתשלום חוב אינה יכולה להועיל לעורר שכן איננה רלבנטית לשנת המס 2014.
32. בשנים 2016-2017 הנכס מסווג מגורים.
33. הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראיה עליו. ראו לעניין זה רע"א 1436/90 גיורא ארד בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, עמ"נ 143/02 יעד פרזול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
34. כל טענות העורר נטענו בעלמא וללא כל תימוכין.
35. הוועדה מתבקשת לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאות המשיב.
- דיון והכרעה**
36. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, ראיותיהם וכן כל המסמכים שהוגשו על ידם מצאנו כי יש לדחות את הערר.
37. העורר, היה רשום כמחזיק בנכס במשך שנים רבות.
38. העורר, טוען, כי איננו מחזיק בפועל בנכס וכי בנכס מחזיקה גרושתו.
39. העורר, כפי שהוכח לנו רשום בטאבו כבעלים של מחצית הזכויות בנכס.

40. העורר לא הציג בפנינו שום ראיה על כך שגרושתו מתגוררת בנכס.
41. העורר טוען כי מעולם לא שילם את דמי הארנונה אך הוכח לנו על ידי המשיב כי העורר רשום כמחזיק ברישומי העירייה.
42. למעשה, מאז שפנה העורר למשיב, שינה המשיב את החזקה בנכס והוסיף את הגב' פנינה במשותף עם העורר.
43. עדות העוררת אמינה עלינו והעורר הוכיח בפנינו כי הוא מתגורר ברמת גן. אך אין עובדה זו חזות הכל.
44. העורר רשום בטאבו כמחזיק בנכס.
45. בנכס, בהתאם לממצאי המשיב לא היה מענה והנכס היה סגור.
46. המשיב מבחינתו, שלח הודעה למחזיק בנכס אשר היה המחזיק במשך שנים רבות.
47. כל עוד לא קבל המשיב הודעה בדבר שינוי חזקה אין עליו כל חובה לדעת אם קיים מחזיק אחר.
48. העורר טוען כי לא החזיק בנכס שנים אך העורר לא פנה במשך שנים אלו למשיב להודיע כי איננו מחזיק בנכס.
49. המשיב, מרגע שקבל את הודעת העורר הוסיף את הגב' פנינה כמחזיקה בנכס.
50. העורר לא יודע אם מתגוררים בנכס.
51. העורר לא יודע אם הגב' פנינה מתגוררת בנכס.

52. במצב הנתון, בו לא ידוע מי מתגורר בנכס, צודק המשיב עת משית את תשלומי הארנונה במשותף על העורר ועל גרושתו, שכן הם הבעלים בנכס ביחד ולחוד.
53. הוועדה אמונה על בדיקת סבירות החלטות המשיב.
54. הוועדה אינה דנה בסכסוכים בין מחזיקים.
55. לאור התמונה הכוללת כפי שהוצגה בפנינו, אנו סבורים כי החלטת המשיב היא סבירה ואין לוועדה להתערב בה.
56. בנוסף, טענת העורר לעניין סיווג הנכס נטענה בהרחבת חזית אסורה.
57. נציין כי גם לו היינו נדרשים לטענה זו, לא הוכח בפנינו כי לשנת 2014, היא שנת המס הקובעת לשנת 2015, היה שימוש בדירה כמגורים.
58. לאור האמור, אנו דוחים את הערר.
59. אין צו להוצאות.
60. אנו סבורים שהעורר לא "סדק" את חזקת התקינות במקרה זה.
61. העורר היה רשום במשך כל השנים כמחזיק.
62. מרגע שפנה העורר הוסיף המשיב את הגב' פנינה כמחזיקה בנכס.
63. כל עוד אין מגוררים בנכס והנכס ריק יחולו תשלומי הארנונה על המחזיקים- בעלים בפועל.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.2.2018.

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


 חבר : ע"ד גדי טל


 יו"ר : ע"ד שירן קדם

קלדנית : ענת לוי