

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון
חברה: רו"ח רונית מרמור
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: וילאג' חברה לבניה מתקדמת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הוא חיובי ארנונה בגין 4 נכסים בקומה השנייה שברח' אליעזר רוקח 12 ת"א, המסווגים בסיווג "מגורים".
(להלן, "הנכס") השטח הרשום של 4 הנכסים הוא 117 מ"ר.

טענות העוררת:

2. העוררת טוענת כי המחזיק בנכסים הינו אדם בשם דוד מוגרבי אשר פלש אליהם. לכן לטענתה מדובר בנכסים שאינם מוחזקים על ידה ואין לחייבה בארנונה בגינם.
לטענתה זהו פולש אלים, שחי במקום שנים רבות עוד בטרם רכשה העוררת את החלקה שבה מצויים הנכסים. העוררת רכשה את הזכויות בחלקה בהתאם לחוזי מכר מיום 2.10.94 ומיום 28.12.00.

בחלקה שני בתי מגורים, האחד מושכר מטעם העוררת בשכירות חופשית והעוררת דיווחה על עצמה כמחזיקה בו, והשני הוא הנכס נשוא הערר דנן, בן שתי קומות המוחזק ע"י הפולש דוד מוגרבי. מאחר שהנכס לא פונה במועד רכישת הנכס ע"י העוררת ונותר בהחזקתו של דוד מוגרבי, לא דיווחה העוררת על שינוי שם מחזיקים בנכס.

3. במהלך שנת 2013 החליטה העירייה על דעתה ובשרירות לב, בלי שהעוררת דיווחה לה, כי העוררת היא המחזיקה בנכס.

4. העוררת מבקשת להדגיש שמעולם לא החזיקה בנכס ומי שמחזיק בכל המבנה מזה כ- 50 שנה, הכולל את הקומה הראשונה והשנייה, הוא הפולש דוד מוגרבי.
לטענתה דו"ח החוקר מטעם המשיב תומך בגרסתה, וכך גם החוקר הפרטי מטעמה.

5. העוררת מוסיפה וטוענת שהיא גם אינה "המחזיקה המקורית" של הנכס, ובוודאי שאין ליחס לה חובות משנת 1976, באשר היא רכשה זכויות רק בסוף 1994.

6. עפ"י סעיפים 325 – 326 לפק' העיריות היה מוטל על העוררת לכל היותר "נטל ההודעה" ולא "נטל ההוכחה".

אין חולק כי העוררת הודיעה במהלך שנת 2013 לעירייה כי הפולש מוגרבי מחזיק בנכס. לכן לכל הפחות מרגע מתן ההודעה לעירייה על חזקתו של הפולש ופרטיו, הייתה מוטלת על העירייה חובת בדיקה אקטיבית לבירור זהות המחזיק בנכס.

7. עוד טוענת העוררת שהמשיב יצר אי סדר ואי בהירות כשפיצל את הנכס לעניני ארנונה למספר נכסים, שאין לדעת איזה מהם מתייחס לאיזה חלק של הנכס נשוא הערר.

טענות המשיב

8. המשיב טוען כי דוד מוגרבי רשום כמחזיק בנכס בקומת הקרקע של המבנה ברח' אליעזר רוקח 12, בשטח של 27 מ"ר, ואילו המחלוקת היא לגבי יתרת השטח המצויה בקומה השנייה של המבנה.

9. לטענת המשיב בביקורות שנערכו במקום מטעמו, נמצא כי הנכסים סגורים, ללא אפשרות לקבוע כי הפולש מתגורר בנכסים נשוא הערר, לכן לטענתו לא ניתן לרשום את הפולש כמחזיק בנכסים. הן החוקרים מטעם המשיב, והן החוקרים מטעם העוררת לא הצליחו לבדוק את הקומה השנייה.

לטענתו מהראיות לא ניתן להגיע למסקנה לפיה מי שמחזיק בקומה הראשונה, מחזיק גם בקומה השנייה, שבה נמצאים הנכסים שבמחלוקת.

דיון ומסקנות

10. יצויין כי השאלה היחידה שהיה עלינו להכריע בה בערר דנן היא האם העוררת היא זו המחזיקה בנכס נשוא הערר אם לאו. איננו נדרשים לדון או להכריע בשאלה מה שטחם של הנכסים נשוא הערר, ולכן לא נדרש לשאלה זו.

עלינו להכריע איפא בשאלה האם העוררת היא מי שמחזיקה בנכס אם לאו. יוער כי עפ"י החלטתנו זומן דוד מוגרבי להשמיע בפנינו את טענותיו, אך הוא לא טרח והופיע לדיון.

11. יאמר תחילה כי אנו מסכימים עם טענת העוררת על כי לא ניתן ליחס לה חובות שקדמו למועד רכישת הנכס על ידה.

12. המשיב ערך בנכס מספר ביקורות במועדים: 4.11.13, 18.11.13, 26.4.15, 7.1.16.

בדו"ח הביקורת מ- 4.11.13 נאמר: "הנכסים נמצאו סגורים וללא מענה, נראו מס' חלונות אטומים בקומה העליונה, לא ניתן היה להשיג פרטים נוספים".
בדו"ח הביקורת מיום 18.11.13 נאמר שהביקורת לא בוצעה בתוך הנכסים מכיוון שהם היו סגורים.

במקום נכח משה פונדק (מבעלי החברה העוררת) שמסר שהוא מחזיק בנכס אחד בלבד, ושאר הנכסים מוחזקים ע"י פולש בשם דוד מוגרבי.

עוד נרשם בדו"ח הביקורת כי "במקום נכח אדם שהוא חבר של דוד מוגרבי שמסר כי דוד מוגרבי אכן מחזיק בשאר הנכסים, את כל המבנה הכולל את הקומה התחתונה והעליונה ואף בשיחה טלפון במקום עם דוד מוגרבי, הנ"ל מסר כי הוא המחזיק של נכסים אלו".

בדו"ח הביקורת מ- 26.4.15 נאמר שבקומת הקרקע נראו שתי יחידות שגודלן עולה על 27 מ"ר. לא נראתה גישה לקומה העליונה מתוך היחידות שנבדקו וגם לא נראתה גישה לקומה העליונה מחוץ למבנה". צוין כי "לחלק מהשטח שסביב הנכס הגישה הייתה חסומה ע"י שער שנמצא סגור".

עוד נאמר בדו"ח כי בזמן הביקורת נכח במקום דוד מוגרבי שציין שקומת הקרקע בשימוש ואילו הקומה העליונה אינה בשימוש ואין אליה גישה.

עפ"י החלטתנו נערכה ביקורת נוספת בנכס ביום 7.1.16. בדוח הביקורת ממועד זה נאמר שלא נראתה גישה לקומה העליונה לא מחוץ למבנה ולא מתוך היחידות שבקרקע.

עוד נאמר שבעת הביקורת נכחו במקום נדב מבעלי הנכס, ודוד מוגרבי. לדברי נדב, דוד מוגרבי הוא פולש שמחזיק בכל המבנה. דוד מוגרבי טען שהוא הבעלים והמחזיק בכל המבנה.

13. כאמור דוד מוגרבי בחר שלא להופיע בפנינו על אף שהוא הוזמן לעשות כך.

הועדה אינה מוסמכת לחייב צד ג' להופיע בפניה או להגיש תצהיר מטעמו. משבחר מר מוגרבי שלא להופיע בפנינו, נותרו בפנינו הראיות שהוצגו לרבות האמור בדוחות הביקורת שחלקן נערכו בנוכחותו.

בשתיים מהביקורות שערך המשיב בנכס נכח דוד מוגרבי במקום, ולפי האמור בדוחות הביקורת האלה הוא אישר שהוא זה שמחזיק בכל המבנה, הן בקומה הראשונה והן בקומה השנייה. הודאות אלה תומכות בטענות העוררת שהיא אינה מי שמחזיקה בנכס, וכי המחזיק בו הוא דוד מוגרבי.

14. גם דו"ח החוקר מטעמה של העוררת תומך בגרסתה, לפיה שמחזיק בכל המבנה מזה כ- 50 שנה הוא דוד מוגרבי.

15. לפי סעיף 325 לפק' העיריות נדרשים מי שחדלו להיות בעלים או מחזיקים של נכס, למסור הודעה על כך לעירייה.
סעיף 326 לפקודה קובע כי:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן

מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העיסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר, כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלמו ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה". מי שהיה הבעלים או המחזיק המקורי של הנכס אינה העוררת אלא מי שמכרו לה את הזכויות בנכס.

החובה המוטלת עפ"י סעיפים 325 ו-326 לפק' העיריות להודיע על שינוי שם מחזיק מוטלת על המוכר. העדר דיווח לעירייה מטעם מוכרי המקרקעין על שינוי שם מחזיק עפ"י הוראות הפקודה, ימשיך את חיובם של אותם המוכרים בתשלומי ארנונה, ולא את חיובה של העוררת.

16. בפסה"ד בעניין בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ. דור אנרגיה (1988) בע"מ, קובע כב' השופט דנציגר:

"... ואכן בצדק נצמדו בתי המשפט ויישמו את ההסדר הקבוע בסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות באופן דווקני, כך שמקום בו לא נשלחה הודעה בכתב ע"י הבעלים או המחזיק על העברת הבעלות או התזקה ימשיך אותו נישום לשאת בארנונה, עד למתן הודעה כאמור". מכאן שהעדר הודעה מטעם מוכרי המקרקעין על שינוי שם מחזיק, לא יכול לגרור את חיובה של העוררת בתשלום ארנונה.

17. העוררת שרכשה את הקרקע, בסוף שנת 1994, ובסוף שנת 2000, לא הודיעה על שינוי שם מחזיק בנכס בנימוק שהפולש דוד מוגרבי המשיך להחזיק בנכס, והתזקה בו לא הועברה לעוררת. משנדרשה העוררת לשלם ארנונה בגין הנכס היא ידעה את העירייה על כך שהנכס מוחזק בפועל ע"י אותו פולש דוד מוגרבי, ואף מסרה את פרטיו לעירייה. יוער כי פרטיו של דוד מוגרבי היו ידועים לעירייה בשל היותו מחזיק ורשום כמחזיק בקומה הראשונה של המבנה, קומה שבגינה הוא משלם לעירייה ארנונה.

18. ככל שחובת ההודעה היתה מוטלת על העוררת, מכת סעיפי 325, 326 לפק' העיריות, זו מילאה חובתה משהודיעה לעירייה כי המחזיק בנכס הוא הפולש דוד מוגרבי, אדם שפרטיו ידועים לעירייה בהיותו רשום בספריה כמחזיק בקומה הראשונה של המבנה.

19. משהודיעה העוררת לעירייה מיהו המחזיק בפועל בנכס, מחזיק שפרטיו ידועים לעירייה בהיותו גם המחזיק של הקומה הראשונה, היה על העירייה להימנע מלראות את העוררת כמחזיקה בנכס ולהימנע מחיובה בתשלום הארנונה.

20. ביהמ"ש העליון דן באריכות ביישומם של שני סעיפים אלה של הפקודה, בפסה"ד בעניין

בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ. דור אנרגיה (1988) בע"מ ואח',

כב' השופט דנציגר התייחס לתכלית העומדת מאחרי סעיפים אלה וקבע כי:

"מטרתם להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה".

עוד קבע כב' השופט דנציגר כי עפ"י סעיפים אלה של הפקודה "על הנישום מוטלת החובה האקטיבית להודיע לרשות המקומית בכתב על חדילתו מבעלות או מהחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה".

ממשיך כב' השופט ומבהיר כי תכליתו של ההסדר הוא להקל על הרשות בגביית ארנונה.

21. על אף זו נדונה בפסה"ד בין היתר, השאלה האם יתכנו מקרים מסויימים שבהם תוחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה והתרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים בשטחה.

בין כלל הנסיבות שמונה כב' השופט דנציגר הוא קובע, כי אחד המקרים הוא ידיעתן הפוזיטיבית של מחלקות אחרות של הרשות המקומית. אמנם, קובע כב' השופט כי:

"אין בכך כדי לפטור את הנישום מחובתו עפ"י סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, אולם לא ניתן לדעתי להתעלם, במקרים המתאימים, מנסיבות בהן מחלקות אחרות של הרשות המקומית ידעו באופן פוזיטיבי על כך שהחזקה בנכס הועברה לאחר שאינו הנישום הרשום, נסיבות המטילות על העירייה את חובת הבדיקה מיהו הנישום הנכון והראוי לצורך חיוב הארנונה".

22. הלכה דומה נקבעה בעע"מ 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית ת"א.

כב' השופט רובינשטיין קובע:

"עצמי סבורני, עפ"י השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בוודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה כמו תל-אביב. אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטי של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה".

23. במסגרת הערר דגן מסמכותנו לקבוע אך ורק אם העוררת היא המחזיקה בנכס. אין זה מסמכותנו להכריע בשאלה מיהו "המחזיק האחר" בנכס, שזכנענו שהעוררת אינה "המחזיק" בנכס נשוא הערר וגם אינה "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס". הנכס לא נתון לשליטתה או לפיקוחה של העוררת. לפיכך אנו קובעים רק שהעוררת אינה "המחזיק" בנכס.

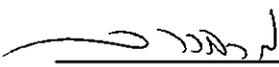
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

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.


חברה: עו"ד עיילי קדום


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון
חברה : עו"ד שירלי קדם
חברה : רו"ח רונית מרמור

העורר: יגאל עמר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' דרך שלמה 15 ת"א. שטחו 70 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס. מהערר השתמע תחילה כי העורר טוען שיש לסווגו בסיווג "סטודיו לציור ופיסול", אולם בדיון ההוכחות הוא הצהיר והבהיר שכוונתו בערר היא כי יש לסווגו בסיווג "תעשייה ומלאכה".
2. העורר טוען שבעבר שכר נכס אחר שבו התבצעה פעילות זהה לזו המתבצעת בנכס נשוא הערר, וכי הנכס הקודם סווג בסיווג תעשייה ומלאכה. הפעילות והשימוש הנעשים בנכס דגן זהים לאלו שהיו בנכס הקודם, על אף זאת שינתה העירייה את הסיווג. העורר מוסיף כי הוא הסתמך על הסיווג של הנכס הקודם בשכרו את הנכס דגן, וכי תעריפי הארנונה הגבוהים בשל סיווגו של הנכס דגן בסיווג הכללי, אילצו אותו לעזוב את הנכס בתום שנת השכירות הראשונה. (ביום 16.10.15)
3. הנכס שימש את העורר כסטודיו לצילום, חלק מהעבודות התבצעו בהזמנת הלקוחות וחלק אחר ביוזמת העורר כצילומי אומנות פרטיים. חלק מפעילות הצילום מתבצעת מחוץ לסטודיו.
3. המשיב טוען שאין מחלוקת שהנכס משמש כסטודיו לצילום. אולם הפעילות המתבצעת בנכס אינה עונה על מבחני הפסיקה לצורך סיווגו כתעשייה ומלאכה, אלא שעסקינן בנכס שניתנים בו שירותי צילום. מרכז הגרוויטציה לפעילות הנעשית בנכס נוטה למגזר השירותים ולא לפעילות ייצורית.

העורר מפעיל בנכס עסק שבמהותו מספק שירותים ללקוחות, דהיינו נכס שמתבצעת בו פעילות מסחרית גרידא.

דיון ומסקנות

4. אומנם העורר הצהיר שכוונתו היא שיש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה, אולם למניעת ספק נוכח אי הבהירות בטענות שהועלו בערר ביחס לסיווגו של הנכס בסיווג "סטודיו לציור ופיסול", נקדים ונאמר כי נוכח המצב העובדתי שאינו במחלוקת, בו הנכס משמש כסטודיו לצילום, לא ניתן לסווגו בסיווג "סטודיו של ציירים ופסלים", סיווג המיועד לסטודיו בלבד של ציירים ופסלים (סעיף 3.3.18 לצו הארנונה) העורר אף אינו טוען שהוא מצייר או מפסל, אלא שהוא צלם והנכס משמש לו לצורך הפקת הצילום ללקוחות שונים.

5. השאלה הבאה שעלינו להכריע בה היא האם יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה". צו הארנונה של עיריית ת"א לשנות המס הרלבנטיות לערר דנן קובע כדלהלן בסעיף 3.2:

"הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".

בין יתר הסיווגים המיוחדים הקבועים בסעיף 3.3, הוגדר בסעיף 3.3.1 הסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה".

סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית ת"א קובע תעריף מיוחד לנכסים המסווגים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מתי יסווג נכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדונו במספר רב של פסקי דין, שקבעו מהם המבחנים לזיהוי נכס הראוי להיות מסווג בסיווג האמור.

בין השאר בפסה"ד שניתן בעמ"נ 186/07 גאודע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג מפעלי תעשייה, וקובע כי מדובר במספר מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים:

מבחן "ייצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס", ומבחן "על דרך ההנגדה".

עלינו לבחון עפ"י מבחנים אלה האם הפעילות המבוצעת בנכס היא פעילות המזכה אותו בסיווג המופחת.

6. טענתו של העורר היא שהנכס משמש כסטודיו לצילום מסחרי. הוא לא טען ולא הוכיח שהוא הופך יש מוחשי אחד ליש מוחשי אחר. כמו המשיב, אף אנו איננו סבורים כי פעולת הצילום ופיתוח התמונה יש בה כדי הפיכת יש מוחשי אחד ליש מוחש אחר.

7. העורר לא טען ולא הוכיח כי הצילומים מיועדים למכירה לקהל הרחב. הוא העיד שהעבודה מבוצעת עפ"י הזמנה של לקוח מסוים, לפי דרישותיו וצרכיו, והלקוחות מקבלים את התמונות בפורמט דיגיטלי.

לחילופין הוא עצמו יוזם את העבודה ואח"כ הוא שולח את הצילומים למגזינים בחו"ל. עפ"י עדותו העבודה המתבצעת ביוזמתו נועדה לקידום עסקיו, עפ"י הגדרתו "זה סוג עבודה שעשינו כדי לקדם את השם שלנו".

אין בנכס ייצור המוני או ייצור מוצר למדף. עולה מכך שהפעילות בנכס אינה עונה על מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר.

8. לא הוכח ע"י העורר שהוא משביח את ערך הסחורה. יתר על כן אף אם הינו מניחים שחומר הגלם ההופך לצילום משביח את ערכו, (עובדה שכאמור לא הוכחה) אין די בקיומו של מבחן זה בלבד כדי לאפשר את סיווגו של הנכס בסיווג תעשייה.

9. באשר למבחן על דרך ההנגדה, שוכנענו כי מרכז הכובד של הפעילות בנכס אינה נוטה לפעילות ייצורית, אלא לכיוון מתן שירותים ללקוחות, שירות המתאפיין בהתאמת התוצר הסופי לצרכיו של הלקוח המזמין.

10. עד כאן באשר לסיווג של "מפעלי תעשייה", נבחן עתה האם ניתן לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה".

בכל הנוגע לסיווג "בתי מלאכה", דן בשנים האחרונות בית המשפט העליון, בכמה הזדמנויות. בפס"ד בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ. חברת מישל מרסייה בחן ביהמ"ש את ההגדרה המילונית של "בית מלאכה", לפיה בית מלאכה הוא מקום בו עובדים במקצוע מסוים בעיקר בעבודות כפיים. עוד בחן ביהמ"ש את ההתאמה של סיווג זה מבחינה תכליתית ומשיקולים של אחידות פרשנית.

איננו סבורים כי בענייננו מתקיימת התכלית הסוציאלית שהוזכרה בפס"ד זה, של הקלה על בעלי מלאכה בעלי פוטנציאל רווח נמוך, המספקים שירות חיוני לציבור בשכונות מגורים. בענייננו אין מדובר בשירות חיוני לציבור, ולא ניתנו אסמכתאות בנוגע לרווחי העורר. כך גם לא שוכנענו כי עסקינן בעבודת כפיים מקצועית של "מלאכה" במובן פס"ד מישל מרסייה.

11. בעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים, דן ביהמ"ש העליון לאחרונה בשאלת סיווגם של נכסים כ"תעשייה" "מלאכה" ו"שירותים", בקובעו שניתן לצייר את הסיווגים הנ"ל על ציר אחד:

"כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית. פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

12. בענייננו כאמור לא שוכנענו שבפעילות המבוצעת בנכס יש מאפייני תעשייה, וגם לא שוכנענו שעסקינן בפעילות קלאסית של "בית מלאכה" בדומה לנגריה, מסגריה או סנדלריה, המאופיינת בעבודת כפיים מקצועית.

13. לפיכך אנו מגיעים למסקנה שהפעילות המבוצעת בנכס היא פעילות של מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, פעילות שהוגדרה ע"י ביהמ"ש בפס"ד זהר, כפעילות שירותית ואשר הסיווג המתאים לה הוא הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

14. טענתו העיקרית של העורר היתה שבעבר שכר נכס אחר שבו התבצעה פעילות זהה לזו המבוצעת בנכס דנן, והנכס האחר סווג ע"י המשיב בסיווג מלאכה ותעשייה. הטענה שהנכס הקודם סווג בסיווג תעשייה ומלאכה, אמנם לא נסתרה ע"י המשיב, אולם העורר לא הביא אף לא ראשית ראיה לכך שהפעילות בנכס הקודם הייתה זהה לפעילות בנכס דנן.

לא רק זו אלא שעפ"י הדין כל שנת מס עומדת בפני עצמה ולעירייה יש סמכות לבחון את השימוש הנעשה בנכס ולסווגו בהתאם לשימוש בו בפועל.

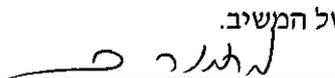
15. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

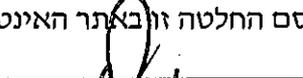
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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.

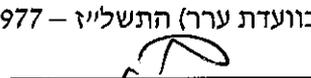
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: אליעזר מטרני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' יהודה מרגוזה 12 ת"א, והוא רשום בספרי העירייה כ- 103 מ"ר בניינים שאינם משמשים למגורים, ו- 27 מ"ר מגורים.
2. העורר טוען בין היתר שהוא אינו מחזיק בנכס, אלא שהוא מוחזק ע"י פולש. המשיב העלה טענה מקדמית לפיה שאלת החזקה בנכס מצויה במסגרת של סכסוך בין מחזיקים, התורג משאלת תשלום הארנונה בגין נכס זה והוא אינו בסמכות מנהל הארנונה וועדת הערר, ולכן יש לדחות את הערר על הסף מחוסר סמכות.
3. משמועלת טענה מקדמית לפיה יש לדחות את העד על הסף, אנו סבורים שיש לדון בה תחילה. החלטתנו זו היא איפוא בשאלה האם יש לוועדת הערר סמכות לדון בערר.

טענות הצדדים

טענת העורר

4. העורר טוען כי הוא הדייר המוגן של הנכס. בחזקתו היו מצויים בעבר 5 נכסים נוספים באזור בהם החזיק כדייר מוגן, ובין היתר שילם בגינם גם ארנונה. הנכס נשוא הערר שימש את העורר כמחסן. לפני כ- 8 שנים, בתמורה לביצוע שמירה על נכסיו, נתן העורר את אישורו לכך כי השומר יוכל לעשות שימוש בנכס למנוחה בשעות הלילה. בחלוף השנים יצא השומר כנגד העורר ופלש לנכס תוך שהוא מסלק ממנו את העורר, מעתיק אליו את מגוריו ונוהג בנכס מנהג בעלים. בנסיבות אלה טוען העורר הוא אינו מחזיק בנכס תקופה העולה על שנתיים, והפולש המחזיק בנכס הוא זה שצריך לשלם את תשלומי הארנונה בגינו. בעקבות זה גם מתנהלים כנגד הפולש הליכים במספר מישורים, במטרה להוציאו מהנכס.

5. העורר ממשיך וטוען כי לוועדה סמכות לדון בערר מכח סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), שאחת העילות המנויות בו היא הטענה שהנישום אינו מחזיק בנכס. לטענתו הפולש הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ויש לפרש את המונח "מחזיק" לצורך גביית ארנונה ככולל גם פולש.

טענות המשיב

6. מטענת העורר לפיה הוא הגיש כנגד הפולש תלונה למשטרה, והוא מצוי בהליכים שונים בניסיון להוציא את העורר מהנכס, ניתן ללמוד כי שאלת החזקה מצויה במסגרת של סכסוך בין מחזיקים, שחורג משאלת תשלום הארנונה בגין הנכס. ביהמ"ש קבע כי מקרים כאלה אינם מצויים בסמכותה של הועדה ודין הערר להידחות על הסף.

7. העורר מודה כי כניסתו של אותו אדם לנכס נעשתה בהסכמתו לפני שנים רבות, אלא שבמהלך השנים האחרונות התגלעה ביניהם מחלוקת, ואותו אדם הפך לטענתו לפולש שעושה בנכס שימוש בניגוד לדין. העורר לא טרח להודיע למשיב על שינוי מצב החזקה בנכס כנדרש, וכעת הוא מבקש מהמשיב להתערב ביתסים החוזיים ובדין הפלילי שחל על המקרה ולקבוע מיהו המחזיק בנכס. אלו אינם מצויים בסמכות המשיב וכפועל יוצא מכך אינם מצויים בסמכות הועדה.

8. גם אם עובדתית חדל אדם מלהחזיק בנכס, הרי עפ"י סעי' 325 לפק' העיריות אין הדבר גורע מחבותו בתשלומי ארנונה המגיעים מלפני מסירת הודעה מסודרת על כך לעירייה.

9. העורר לא הבהיר מיהו אותו פולש ולא ציין את פרטיו, ועפ"י הפסיקה אין די בטענת הנישום שהוא אינו מחזיק בנכס.

דיון ומסקנות

10. כדעת המשיב אף אנו סבורים כי מהעובדה שהעורר הגיש כנגד מי שמכונה על ידו "הפולש" תלונה במשטרה ומכך שהעורר מצוי בהליכים שונים בניסיון להוציא את "הפולש" מהנכס, ניתן ללמוד כי שאלת החזקה בנכס נמצאת במסגרת של סכסוך בין מחזיקים.

11. ענין לנו בסכסוך חוזי מורכב שאינו נוגע לדיני ארנונה.

הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת אובליגטורית בין הצדדים באשר לזהות הבעלים של נכס או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה בה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. בעת"מ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבונל שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן.

אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פק' העיריות ולפעול על פיהם"

ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"...כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית ההחזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי."

ואילו בעע"מ 2611/88 שאול בנימין נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש העליון מפיו של כב' השופט רובינשטיין:

"... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעל הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם".

הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע:

"למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

וכך בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב:

"המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם ברור סכסוך זה, מה גם שהשוכר כלל אינו צד בהליך המנהלי, ולפיכך גם אינו יכול לטעון טענותיו בעניין... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות".

מהאמור לעיל עולה שהמחלוקת בין הפולש לעורר אינה בסמכות ועדת הערר, אלא בסמכות בית המשפט האזרחי.

כבר מטעם זה דין הערר להידחות על הסף מחוסר סמכות לועדה לדון בו. עם זאת נתייחס גם לטענות נוספות שהועלו בפנינו.

12. סעיף 325 לפק' העיריות [נוסף חדש] קובע כדלהלן:

"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלים או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב

עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה

ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

13. מסעיף 325 לפקי העיריות, שצוטט לעיל, עולה כי גם אם חדל אדם מלהחזיק בנכס ומסר הודעה לעירייה על שינוי חזקה אין הדבר גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה לעירייה.

העורר לא הודיע לעירייה במועד הנטען על מיהות המחזיק האחר בנכס ומועד תחילת החזקתו.

משלא הודיע לעירייה במועד על שינוי שם המחזיק, רישומו של העורר כמחזיק בנכס נעשה כדין בהיותו הבעלים הרשום של הנכס, ואין לו אלא להלין על עצמו.

14. העורר לא הבהיר מיהו אותו "פולש" ולא ציין את פרטיו, על אף שאלו ככל הנראה ידועים לו. אין די בטענת נישום שהוא אינו מחזיק בנכס, והלכה היא שעליו להצביע על אדם אחר המחזיק בו.

15. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף. העורר רשאי לפנות לערכאה השיפוטית המוסמכת.

אין צו להוצאות.

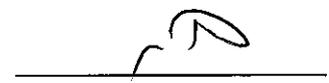
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ט"ו

מס' ערר: 140013633

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: איסמאעיל טויל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' אלנבי 119 ת"א וסווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.
2. הערר נסב על חיובי ארנונה שלא שולמו בגין הנכס ע"י חברת מלונית ר.א.ן בע"מ, שנרשמה כמחזיקה בנכס לתקופה מיום 1.7.87 עד 31.5.05. לטענת המשיב יש לחייב את העורר בתשלום חוב הארנונה בגין היותו רשום כבעל שליטה בחברה אשר החזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת.
3. העורר טוען כי מעולם לא החזיק בנכס, אין לחייבו כבעל שליטה בחברה, וכי מדובר בהתיישנות ושיחוי, כמו גם בפרשת זיוף ומרמה.
4. המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף מחמת איחור בהגשת ההשגה, איחור בהגשת הערר, חוסר סמכות לדון בטענות זיוף, התיישנות, שיחוי והליכי גביה, וחוסר סמכות לדון בטענות בשל שליטה בחברה שאינן מנויות בסעיף 3 (א) (4) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1979 (להלן: "חוק הערר").
5. משמועלות טענות מקדמיות לדחיה על הסף, אנו סבורים שיש להכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים לסכם בכתב את טענותיהם בעניין זה, והחלטתנו זו מתייחסת איפוא לטענות המקדמיות בלבד.
6. יצויין כי העורר הגיש גם עתירה מינהלית שנמחקה בהסכמת הצדדים, לפיה בוטלו הליכי הגביה המינהליים כנגד העורר, על מנת שהעורר יוכל לנקוט בכל הליך חוקי העומד לזכותו, וכי חרף חלוף המועדים הקבועים בחוק, העירייה לא תטען לשיחוי בהגשת ההשגה והערר, חרף העובדה שחלפו כעשר שנים מתחילת חיובה של החברה בגין הנכס שבנדון.

טענות הצדדים

טענות העורר

7. מתדפיס מידע על פרטי חברת מלונית (ר.א.ן) בע"מ עולה שהעורר אכן רשום כבעל 98% מהמניות, והוא דירקטור של החברה. על אף זאת טוען העורר שאין לו קשר לנכס נשוא הערר, כי מעולם לא החזיק בנכס, וכי חוזה השכירות, לפיו נרשמה החזקה, זויף.
8. העורר הגיש עתירה מינהלית במסגרתה התחייבה העירייה לעורר "כי היה ויפעל עפ"י סעיף 3 לחוק הערר בעניין טענת "אינני בעל שליטה" וחרף חלוף המועדים הקבועים בחוק, לא תטען לשיהוי בהגשת ההשגה/הערר".
9. העורר הגיש ביום 13.5.15 השגה על קביעת הארנונה. "בהודעה מטעם המשיבה" מיוני 2015 שהוגשה לביהמ"ש לעניינים מינהליים במסגרת העתירה, חזרה העירייה על התחייבותה שלא לטעון טענת שיהוי בהגשת ההשגה/הערר.
10. מכתבו של מנהל הארנונה לעורר מיום 18.6.15 הדוחה את ההשגה, התקבל אצל ב"כ העורר ביום 23.7.15. ביום 3.8.15 נשלח הערר בדואר רשום ונמסר ליעדו ב- 9.8.15. מכאן שהוא הוגש במועד. ב- 11.8.15 החזירה המזכירות את הערר לעורר בנימוק שהוא לוקה בחסר. הערר נשלח שנית בדואר רשום ב- 6.9.15 והגיע ליעדו ב- 17.9.15.
11. בדיון שהתקיים בעתירה המינהלית בביהמ"ש לעניינים מינהליים בת"א ב- 10.1.16, הצהירה ב"כ העירייה לפרוטוקול כי "לא יטען ע"י העירייה בהליך הערר טענת שיהוי" ובהסכמת הצדדים העתירה נמחקה.
12. בנסיבות אלה לטענתו ההשגה והערר הוגשו במסגרת הסכמה שנתקבלה בתיק ביהמ"ש לענייני מינהליים, ולכן המשיב מנוע מלהעלות טענת שיהוי. לטענתו בהינתן ההסכמות של המשיב במסגרת ההליך המינהלי אין כאן "שיהוי אוביקטיבי", וגם לא נגרם קושי "אוביקטיבי" מבחינת השלכות השיהוי על האינטרס הציבורי או על צדדים שלישיים.
13. העורר שינה את מצבו לרעה בהסכימו למחיקת העתירה המינהלית נוכח הסכמת המשיב שלא לטעון שיהוי, והתנהלות המשיב עתה פוגעת בעקרון תום הלב.
14. באשר לטענות חוסר סמכות הועדה לדון בטענות מסויימות, טען העורר כי: "מדובר בדיון לגופו של הערר ובטענות עקרוניות", ולא פרט את עמדתו בעניין זה.

טענות המשיב

15. העורר אישר ולכן אין מחלוקת שהוא רשום כבעל שליטה בחברה אשר החזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת.

16. העתירה המינהלית שהגיש העורר היתה ליתן צו המורה לעירייה להימנע מהרמת המסך נגדו מכח חוק ההסדרים, ומנקיטת הליכי גבייה של חובות הארנונה הרשומים לחובת החברה, בין היתר מחמת התיישנות ושיהוי. הצדדים הגיעו להסכמה לפיה העתירה תמחק ויעוכבו הליכי הגבייה, על מנת שהעורר יוכל לנקוט בכל הליך חוקי ובכלל זאת הגשת השגה וערר לפי חוק הערר בטענת "אינני בעל שליטה", והעירייה לא תטען לשיהוי בהגשת ההשגה והערר חרף חלוף 10 שנים ממועד חיובה של החברה.

המשיב מכבד את התחייבות העירייה ולא טוען כי יש לדחות את הערר על הסף משום שהמועד להגשת השגה וערר חלף לפני 10 שנים.

17. בהתייחס להסכמת הצדדים בעתירה רשאי היה העורר להגיש השגה וערר לפי חוק. לעניין זה המועד המהווה "נקודת ייחוס" לעניין מועד הגשת ההשגה הוא המועד בו קיבל העורר את הודעת העירייה ב- 16.11.14 ואילו "ההשגה" הוגשה רק ב- 17.5.15, דהיינו בחלוף חצי שנה. את התשובה להשגה קיבל העורר ב- 23.7.15. לגרסתו הגיש לועדת הערר ביום 9.8.15 מסמך, שהוחזר לו בנימוק שלא הוגש לפי חוק הערר. בהמשך הוא מסר ערר כדין לועדה רק ביום 17.9.15.

בנסיבות אלה הן ההשגה והן הערר הוגשו לאחר חלוף המועדים הקבועים בחוק להגשתם.

18. לועדה אין סמכות לדון בטענות התיישנות, שיהוי, או הליכי גבייה, מאחר שאין נמנות על העילות הקבועות בסעיף 3 (א) לחוק הערר. כמו כן טענות אלה הועלו ע"י העורר בעתירה המינהלית שהגיש, ובכך הצהיר בעצמו שהערכאה כמוסמכת לדון בטענות אלה היא ביהמ"ש לעניינים מינהליים. בנוסף, עפ"י הדין אין להגיש הליכים מקבילים לשתי ערכאות.

19. עפ"י סעיף 3 (א) (4) לחוק הערר שתי הטענות היחידות שהעורר יכול לעלות לפני הועדה ואשר מצויות בתחום סמכותה, הן הטענה שאינו בעל שליטה בחברה, והשנייה כי חוב הארנונה נפרע. העורר לא העלה אף אחת מטענות אלה, אלא טען שהוא לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר. טענה זו אינה כלולה בסעיף 3 (א) (4) לחוק הערר ולכן אינה בסמכות הועדה.

בנוסף, עפ"י ההסכמה שהושגה בין הצדדים במסגרת ההליך המינהלי, הוסכם שהעורר יגיש השגה וערר בטענת "אינני בעל שליטה", ולא בטענת "אינני מחזיק".

20. ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות זיוף או מרמה.

דיון ומסקנות

21. טענותיו של העורר מתרכזות במועד הגשת ההשגה והערר בלבד, תוך כדי שהוא טוען שהם הוגשו במסגרת ההסכמה בעתירה המינהלית בבית המשפט לעניינים מינהליים, ולכן המשיב מנוע מלטעון שהוגשו באיחור. העורר לא השיב דבר וחצי דבר על טענות המשיב לפיהן הטענות המועלות על ידו בערר דן אינן בסמכות הועדה.

הוא רק טען כי טענות חוסר סמכות הן טענות לגופו של ערר וטענות עקרוניות. התנהלות זו של העורר אינה מובנת כלל. טענות חוסר סמכות מן הראוי שיתבררו ויוכרעו לפני הדיון לגופו של ערר, שכן אם יוברר שאכן אין לועדה סמכות לדון בטענות שהועלו בערר, אין

הועדה ראשית כלל להידרש לדיון בערר לגופו, ועליה לדחותו על הסף בנימוק של חוסר סמכות.

לפיכך עלינו להידרש ראשית לכל, לטענות חוסר הסמכות שהועלו ע"י המשיב. יצויין כבר עתה כי את הימנעות העורר מלהתייחס בסיכומיו לטענות חוסר הסמכות, יש לזקוף לרעתו.

חוסר סמכות בעל שליטה

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

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

23. בעת"מ 26026-05-12 כהן נ' עיריית חיפה ניתח כב' השופט שפירא את הסעיפים הנ"ל וקבע:

"מטרתו של סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה להקל על גביית המיסים של הרשויות המקומיות, על ידי פעולה של "הרמת מסך" רחבה, ואולי אף גסה, בניגוד לעיקרון הרווח בדיני התאגידים של האישיות המשפטית הנפרדת. תכליתו של סעיף זה הינה למנוע התחמקות חברות מתשלום ארנונה לאחר שהפסיקו את פעילותן, כך שבהתקיימות נסיבות מיוחדות שיש בהן ללמד כי נכסים הועברו מהחברה הפרטית טרם פירוקה, ניתן יהיה להגיע לאותם נכסים אף על ידי גישה ישירה לבעלי השליטה בחברה, ומי שלמעשה הפקיעו מהחברה את הנכסים שהיו ברשותה, ובכך לסכל את הברחת הנכסים משליטת החברה.

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

" (1) היה לחבר-בני-אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממי שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

(2) היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם (בפסקה זו – החבר האחר), בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.

(3) בלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) ו-(2), היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה."

24. סמכותה של ועדת ערר מעוגנת בחוק הערר.

25. סעיף 3 לחוק הערר קובע כך:

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

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

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

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

27. בענייננו אין מחלוקת בין הצדדים על כי העורר היה רשום כבעל שליטה בחברה אשר הייתה רשומה כמחזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת. העילה שבגינה מבקש המשיב לחייב את העורר בתשלום חוב הארנונה מעוגנת בסעיף 3(א)(4) לחוק הערר. הטענות היחידות שיכול נישום להעלות בהקשר לסעיף זה הן רק שהוא אינו בעל שליטה בחברה, או שחוב הארנונה בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. העורר לא העלה אף לא אחת מטענות אלה. כל הטענות האחרות המועלות ע”י העורר תורגות מגדר הוראות חוק הערר לעניין זה, ולפיכך אינן בסמכות מנהל הארנונה או הועדה, ודין הערר להידחות על הסף.

28. לא רק זו אלא, שעפ"י הסכמות הצדדים בעתירה המינהלית, היה על העורר להגיש השגה וערר לפי חוק הערר בטענת "אינני בעל שליטה". חרף זאת העורר הגיש את ההשגה והערר בטענת "אינני מחזיק". גם מטעם זה דין הערר להידחות על הסף.

חוסר סמכות – טענת זיוף

29. העורר טען בערר כי חוזה השכירות לפיו נרשמה החברה כמחזיקה בנכס, זויף. העורר לא התייחס לטענת המשיב לפיה טענת זיוף אינה בסמכות הועדה. בעניין זה דעתנו כדעת המשיב. טענת זיוף אינה מצויה בתחום סמכותה העניינית של ועדת הערר. (ראו עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית ת"א). ביהמ"ש קבע כי ההליך המתאים לברור טענת זיוף או מרמה הוא הליך אזרחי כנגד הגורם שאליו מופנית הטענה, ולא במסגרת הליך מינהלי כנגד העירייה. עוד נקבע כי העירייה אינה צד לסכסוך בין צדדים הנובע משינוי מחזיקים בנכס. הסמכות העניינית לדון בטענות אלה אינה של ועדת הערר והאכסניה המתאימה לטענות אלה היא תביעה אזרחית. (בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א).

חוסר סמכות – שיהוי והתיישנות

30. טענות העורר הנוגעות לקיומם של שיהוי והתיישנות, אינן בסמכותה של ועדת הערר, שכן הן אינן כלולות בנושאים שהסמכות לדון בכך הוענקה למנהל הארנונה (ולועדת הערר) בסעיף 3 לחוק הערר.

הנישום אמנם רשאי להעלות טענה זו כטענת הגנה, אולם הסמכות לדון בטענה זו היא של ביהמ"ש לעניינים מינהליים. (עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ. עיריית רחובות) העובדה שהעורר הגיש בעילה זו עתירה לביהמ"ש לעניינים מינהליים מעידה שהוא ידע שערכאה זו היא המוסמכת לדון בטענה זו. זאת ועוד, הלכה היא שאין מקום ויש למנוע הגשת שני הליכים מקבילים לשתי ערכאות, מתוך תקווה כי אחת מהן תעטר לעורר.

31. מכל האמור לעיל אנו סבורים כי אין לועדה סמכות לדון בערר דנן ויש לדחותו על הסף.

32. משהגענו למסקנה דלעיל שיש לדחות את הערר על הסף מחוסר סמכות, איננו נדרשים להכריע בשאלה האם כטענת העורר, המשיב לא קיים את התחייבותו שלא לטעון לשיהוי בהגשת ההשגה והערר.

33. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף בשל חוסר סמכות של הועדה לדון בו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.16

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד ישיהלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העורר: אלאוף יצחק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומת הקרקע ברח' ושינגטון 30 ת"א ושטחו 44 מ"ר. הבניין בו מצוי הנכס שופץ, הוספו לו 3 קומות של דירות מגורים, והוא חוזק מפני רעידות אדמה. הנכס זכה בפטור בגין "נכס לא ראוי לשימוש" מיום 28.7.13 עד 30.9.15, ובפטור בגין "נכס ריק" לשתי תקופות: האחת מיום 5.6.13 עד 26.8.13, והשניה מיום 1.10.15 עד 5.1.16.
2. העורר טוען כי יש להמשיך להעניק לנכס פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש, לתקופה שלאחר 5.1.16. לטענתו כל החיזוקים של הבניין מפני רעידת אדמה נעשו בחצר של הנכס הנמצא בקומת הקרקע, אין חיבור לחשמל וטרם הסתיימו ההליכים לקבלת טופס 4. במועד הדיון שהתקיים בפנינו (28.6.16) טען העורר כי אין עדיין דירות מאוכלסות בבניין בגלל אי קבלת טופס 4.
3. המשיב טוען כי העורר זוכה בהנחת נכס ריק לתקופה המקסימלית המצטברת של 6 חודשים. באשר לטענת "נכס לא ראוי לשימוש" טען המשיב, כי ביקורת שנערכה בנכס העלתה שמדובר בנכס מרוצף עם חלונות, שתקרתו וקירותיו שלמים ותקינים. הנכס הוא במצב פיזי תקין והשיפוץ שנעשה בו הסתיים. לכן לטענת המשיב, הנכס אינו עונה על דרישות סעיף 330 לפק' העירונית, והוא אינו זכאי להמשך קבלת פטור של "נכס לא ראוי לשימוש".
העדר חיבור לחשמל או למים כשלעצמו, אינו מהווה עילה למתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה.
4. המשיב טוען עוד כי בדיקתו העלתה שלא היו תוספות בניה בקומות התחתונות, וכלל לא הוגשה בקשה לטופס 4 ביחס לנכס נשוא הערר.
המשיב הוסיף כי בקומת הקרקע בה מצוי הנכס נשוא הערר, יש חמישה נכסים ואף אחד מהם ובכלל זאת בבניין כולו, לא זכה לפטור לנכס לא ראוי לשימוש בשנת 2016.
5. בנסיבות אלה ביקש המשיב לדחות את הערר ללא צורך בדיון נוסף, אלא עפ"י החומר המצוי בתיק.
6. בקשת המשיב לדחות את הערר בלא שיתקיים דיון נוסף נשלחה לתגובת העורר, אולם המועד לקבלת התגובה חלף בלא שהעורר הגיב.

דיון ומסקנות

7. סעיף 9 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז-1977 קובע:
- "הועדה רשאית לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא לפניו ובהעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש בכתב להתייצב בפניה על מנת להשמיע טענותיו".
- בערר דנן התקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים. בעלי הדין לא ביקשו להתייצב בפנינו שנית, והמשיב אף ביקש ליתן החלטה על יסוד החומר המצוי בתיק. כאמור, העורר בחר שלא להגיב על הודעתו ובקשתו של המשיב.
- בנסיבות אלה אין מניעה ליתן החלטה עפ"י החומר המצוי בתיק.
8. כאמור, העורר כבר זכה בתקופה מסוימת לפטור לנכס לא ראוי לשימוש, כמו גם למלוא תקופת הפטור לנכס ריק. תקופת הפטור האחרונה הסתיימה ביום 5.1.16.
- העורר ביקש ליתן לו פטור נוסף "לנכס לא ראוי לשימוש" וזאת מיום 6.1.16.
9. העורר אינו חולק על ממצאי הביקורת מיום 23.11.15 המשתקפים גם בצילומים שצורפו לדוות הביקורת, לפיהם מדובר בנכס מרוצף, עם חלונות, שתקרותיו וקירותיו שלמים ותקינים, יש חלוקה לחדרים, מטבח וכילים סניטריים, ולמעשה השיפוץ בו הסתיים.
- טענתו העיקרית של העורר הייתה שעדיין לא ניתן לבניין טופס 4, ויש להאריך את תקופת הפטור עד קבלתו.
10. בהודעתו של המשיב מיום 12.7.16 ציין המשיב כי כלל לא הוגשה בקשה לקבלת טופס 4 ביחס לנכס נשוא הערר, וכי בקומת הקרקע בה מצוי הנכס, ישנם חמישה נכסים, ואף אחד מהנכסים בקומה זו ובכלל בבניין כולו, לא זכה לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש בשנת 2016.
- הודעה זו נשלחה לתגובת העורר, אך הזמן להגשת התגובה חלף מבלי שהמשיב הגיב. בנסיבות אלה אנו מקבלים את הודעת המשיב כלשונה.
11. על מנת שנכס יזכה לקבלת פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות, עליו להיות נכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. בענייננו אין מחלוקת שהנכס הינו במצב פיזי תקין שניתן לעשות בו שימוש כלשהו.
12. גם אם נכונה טענת העורר על העדר חיבור לחשמל או למים, עובדה זו כשלעצמה אינה מהווה עילה למתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש. לצורך עמידה בתנאי הסעיף יש עפ"י הפסיקה להוכיח, שלא ניתן לעשות בנכס שימוש לכל מטרה שהיא. לא שוכנענו שבנכס דנן לא ניתן לעשות שימוש כלשהו.
13. טופס 4 הוא אישור הניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה לחיבור הבניין לתשתיות חשמל, מים וטלפון ולשימוש במבנה.
- כאמור, טענת המשיב כי לנכס לא הוגשה כלל בקשה לטופס 4, לא נשללה ע"י העורר.

לא רק זו אלא שעפ"י הלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פס"ד נקבע כי:
"הדין אינו קובע כי העדר קיומו של טופס 4 מונע את האפשרות של גביית ארנונה" (עמ"נ
(באר-שבע) 108/02 א. יונה מבנים להשכרה נ. המועצה המקומית ירוחם)

14. כך גם נקבע בעמ"נ (חיפה) 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן כונס הנכסים נ. מנהלת הארנונה
בעיריית נהריה:

"... אינני סבור כי יש לקבל את טענת המערער כי מאחר שלא ניתן לבניין טופס 4 הדבר מעיד
על כך שהבניין אינו ראוי לשימוש. אמנם יש לתת משקל גם לטופס 4 כאשר בוחנים את
השאלה האם הבניין ראוי לשימוש, אך אין זה המדד היחיד וישנם מדדים נוספים כגון מצבו
הפיסי של הנכס, קיומם של חסרים במבנה, קיומן של תשתיות חיוניות למטרה שלה נועד
הבניין וכדומה. במקרה זה, כפי שקבעה ועדת הערר, הראיות שהוצגו בפני ועדת הערר
מצביעות על כך כי הנכס היה במצב של קבלת תעודת גמר ולא היו חסרות בו התשתיות
החיוניות. אף נקבע כי מדובר בנכס בגימור כמעט מלא, הכולל לא רק מחיצות פנים אלא גם
קירות צבועים, בהם הורכבו חלונות ודלתות, כלים סניטאריים, תקרה אקוסטית ברובו ואף
ריהוט".

כמו באותו עניין גם בערר דנן אין מחלוקת שקיימים היו בנכס בתקופה נשוא הערר: ריצוף,
מחיצות פנים, תקרה, קירות צבועים, חלונות, דלתות, מטבח וכלים סניטריים.

15. הלכה דומה נקבעה בפסה"ד בר"מ 10194/05 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ.
עיריית אשדוד ואח':

"שאלת התאמתו של מבנה מסוים לאכלוס הינה שאלה עובדתית התלויה בנסיבות
הקונקרטיות של המקרה. מבלי לקבוע מסמרות בעניין נראה, כי בבחינת השאלה האמורה
אמנם יש ליתן משקל מסוים להוצאת טופס 4 לבניין ע"י הרשות המוסמכת לכך".
נאמר כי יש ליתן לכך "משקל מסוים", אך לא "משקל מכריע" כטענת העורר.

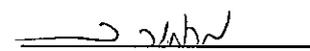
16. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.9.16

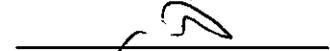
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית
המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

תאריך : יט באלול תשעו
22.09.2016
מספר ערר : 140014543 / 11:49
מספר ועדה: 11420

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בשה גלעד, קיש אלינה יוליה

- נ ג ד -

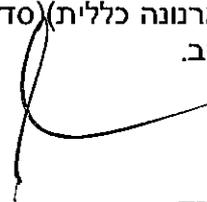
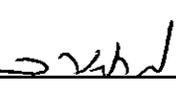
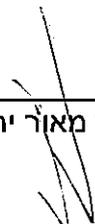
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להצעת המשיב על פיה יינתן לנכס פטור לנכס לא ראוי לשימוש לתקופה מיום 5/2/16 עד ליום 31/3/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.09.2016.

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.

 <hr/> חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 <hr/> חברה: רו"ח מרמור רונית	 <hr/> יו"ר: עו"ד מאור יהודה
שם הקלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : יט באלול תשעו
22.09.2016
מספר ערר : 140014030 / 10:55
מספר ועדה : 11420

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: גבריאל אמנון, גבריאל סוזי

- נ ג ד -

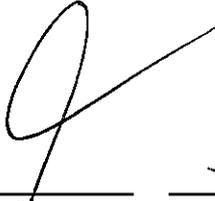
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

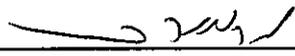
החלטה

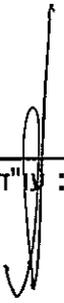
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים כמפורט לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.09.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באלול תשעו
22.09.2016

מספר ערר : 140013479 / 07:56
מספר ועדה : 11420

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: קסוטו שמואל, אורן מנחם, בר און רונן, יצחק דוד, נוף גיא, גוטמר-כהן
טל סחאי אלי שרון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.09.2016.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: שבתאי יורם

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותו של העורר לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין הנכס נשוא הערר.

הנכס בענייננו ממוקם ברחוב סמטת עובד 16 בתל-אביב, ועל פי תצהירו של העורר מיום 11.10.2015 מדובר בשני נכסים, האחד בקומת העמודים בשטח 101 מ"ר מתוארת בדו"ח המשיב כקומה 1 בשימוש 'מגורים'; השני בקומת הקרקע בשטח 36.81 מ"ר בסיווג 'משרדים'. העורר לא חלק על השטחים כמפורט בדו"ח המשיב גם לא חלק על הסיווג. המחלוקת צומצמה לשאלה האם הנכסים זכאים לפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודה.

העורר פנה למשיב בתאריך 28.1.2015 ו- 12.2.2015 ונענה בשלילה ע"י המשיב כמפורט במכתב המשיב נושא תאריך 4.3.2015.

העורר הגיש לוועדה ערר ביום 18.3.2015 וטען בזו הלשון: "מאחר והנכסים הנ"ל ממוקמים בשטח המשותף של הבנין...ובית המשפט פסק ביום 1.8.12 [הערה שלנו: צריך להיות 18.11.12] על איסור שימוש...הנכסים הנ"ל אינם אף ראויים לשימוש מאחר ונהרסו פיזית...מבחינתי אם ירשו לי לשפץ את הנכס ולהשתמש אז אני אהיה מאוד רוצה להשתמש בנכסים ולשלם ארנונה (כחוק...)

העורר צרף את פרוטוקול הדיון וגזר הדין שניתן נגדו ונגד אחרים בתאריך 18.11.12 בתיק 01/08/0009228 בבית המשפט לעניינים מקומיים תל-אביב-יפו.

על אתר מצאנו לציין כי לא רווינו נחת מהתנהלות העורר בפנינו, במיוחד מהטענה שמדובר מצד אחד בנכסים שהם שטחים משותפים בבנין, שאינם ברי חוב בארנונה, טענה שלא הוכחה בפנינו, ומצד שני פועל ומשתמש בהם כמנהג בעלים וטוען לזכות להכרה בהם כנכסים פטורים מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות ולא פועל לפינוי כל החפצים המאוחסנים שם.

דיון ומסקנות

1. העורר הגיש 2 תצהירים. האחד הוגש לוועדה ביום 15.7.2015; השני הוגש לוועדה ביום 11.10.2015 [על פי אישור הוועדה].

2. בשני התצהירים לא טען העורר כי מדובר בנכס המהווה 'רכוש משותף' ומשכך אין הוא חייב בארנונה. בשני התצהירים לא טען העורר כי אינו המחזיק בהם ולא עשה בהם שימוש. טענתו הייתה שהיו פולשים והם פונו על ידו.
3. לא באה בפנינו ראיה מטעם העורר, מי השתמש בנכסים, ברשות מי נעשה השימוש, מי בנה את דירות המגורים והמשרד. רצונו של העורר כי נסיק מסקנות תומכות לגרסתו, מכתב האישום ומעותק גזר הדין שניתן בעניינו, כי מדובר ברכוש משותף שאין לחייבו בארנונה אין בה ממש.
4. תמונה הפוכה מתבררת לנו. גזר הדין ציין במפורש כי נעשה 'שימוש' בנכסים בניגוד להיתר הבניה לבניין. העובדות שתוארו בכתב האישום מוכיחות כי העורר ואח' הם בעלי הנכסים והמשתמשים בפועל. [נפנה לסעיפים 4, 5 לכתב האישום].
5. בגזר הדין גם צוין כי העורר פנה לרשויות המוסמכות בניסיון לקבל היתר לשימוש חורג. היתר כזה לא ניתן ועל העורר כנאשם מסי' 1 הוטל קנס משמעותי בגובה של 60,000 ₪.
6. כך הורה בית המשפט בגזר הדין על הנאשמים, לרבות העורר, להפסיק את השימוש החורג בנכס.
7. אין אנו מקבלים את טענת העורר שהוא לא עשה שימוש בנכסים ואו כי הוכח לנו שלא הוא שבנה/חילק את הנכסים כמפורט בכתב האישום, למגורים ולמשרדים, או שלא הוא שאפשר שימוש חורג לאחרים ורק בעקבות גזר הדין ניתן צו האוסר שימוש חריג בנכסים.
8. נדגיש כי על פי היתר הבניה כפי שמסתבר לנו מעותק כתב האישום וגזר הדין שצירף העורר בעצמו, הרי שבקומה הראשונה בבניין השימוש המותר הינו כ'לובי' לדיירי הבניין ובפועל נעשה שימוש בשתי יחידות לצורכי מגורים. בקומת הקרקע של הבניין השימוש המותר עפ"י היתר הבניה, הינו 'פרוזדור כניסה' לבניין ובפועל נעשה בו שימוש לשני משרדים.
9. העורר מנסה לאחוז בחבל בשני קצותיו. מצד אחד טענתו שמדובר ברכוש משותף; מהצד השני הוא חותם על חוזה שכירות בתאריך 20.1.2015 עם מר עליאן מתמוד ומודיע למשיב על חילופי מחזיקים.
10. מסיבות שלא בוארו בפנינו החוזה לא יצא לפועל ולא מומש, ברם לדעתנו לא ניתן לטעון באחת כי הנכס אינו ראוי לשימוש ובשניה להשכירו בתמורה כספית. כך לא ניתן ליישב את הסתירה שלטענת העורר הרכוש הוא משותף ומאידך הוא פועל כמנהג בעלים ומשכירו לאחר.

11. בעדות בפנינו מיום 3.9.15 עונה המשיב כי: 'הבניין עצמו פעיל ומחובר לחשמל. אני מדבר **לנכס שלי** שלא מחובר למים ולא לחשמל'. אם הנכס שלו כיצד נקבע כי מדובר ברכוש משותף?.

12. העורר לא המציא לנו ראיה שיש בה תמיכה לאמור בסעיף 3 בסיכומיו, שם טען: "יודגש כי השימוש למגורים ולמשרד נעשה על ידי גורמים שפלטו לנכס והעורר אף הגיש נגדם תביעות פיננסי".

13. לא נוכל לקבל את טענתו של העורר שנטענה בעלמא ללא ראיות ממשיות, מקום שלא הוכיח לנו ולא צירף את תביעות הפיננסי. ההיפך, הוא חתם על הסכם שכירות עם אותו עליאן מחמוד, גם חתם על טופס מתאים להעברת חזקה ומסרה לעירייה. יודגש, כל זאת בניגוד לגזר הדין שהושת עליו ואסר עליו שימוש חורג.

14. בכל אופן אם כוונת העורר בטיעון שהוא הגיש תביעות פיננסי נגד הפולשים- כוונתו לכתב האישום שהוגש נגדו ונגד אחרים, ועל הקנס שהושת עליו, אין בזה כל ממש. לבטח אין בכך ממצא עובדתי כי העורר פועל בניקיון כפיים ובתום לב וטענותיו בסוגיה זו ראויות להישמע.

15. לא נוכל להתייחס ברצינות לטענות העורר, שאם נאפשר לו לשפץ את הנכס כפי שהיה עובר לכתב האישום ונאפשר לו להשתמש בהם, אז הוא מוכן יהא באדיבותו לשלם ארנונה כחוק. כך אין כל בסיס לטענתו בערר: 'אי אפשר גם לקשור את ידי ולא להרשות להשתמש וגם לחייב במסים של שימוש'.

16. הפסיקה מורה לנו שגם אם יש מניעות משפטיות לעשות שימוש בנכס, להבדיל ממניעה פיזית, הנכס הינו בר חיוב. [ראה עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות].

17. נותר לבחון האם טענת העורר כמפורט בסעיף 8 לתצהירו מיום 11.10.2015 ובצירוף התמונות שצירף לתצהירו אכן מוכיחות כי הנכסים נהרסו באופן שלא ניתן להשתמש בהם, אינם ראויים כלל לשימוש, לא נעשה על ידו כל שימוש, ולכן יש להעניק להם הפטור כקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות על תיקונו ומאיזה מועד.

18. המשיב ביצע בדיקות בנכס נשוא הערר במספר פעמים, בתאריכים: 22.1.2015, 24.2.2015, 4.11.2015, 24.2.2016.

19. ונפרט כך:

א. ממצאי דו"ח החוקר מטעם המשיב מיום 22.1.2015 צוין על נכס 2000410209 כך: " יש ריצוף, יש חלונות, יש דלת ראשית, דלתות פנימיות פורקו, קיר גבס אחד שבור, כיסאות, שולחן משרדי, חוטי חשמל גלויים. לא נראו פועלים במקום."

ב. ממצאי דו"ח החוקר מטעם המשיב מיום 24.2.2015 צוין על נכס 2000410209 כך: " לא נראו עבודות, כלי עבודה, תומרי בנייה או פועלים. כמו כן נראו הממצאים הבאים: כבלי חשמל חשופים, קירות גבס שבורים, פסולת בנייה, הנכס מרוצף וכן נראו במקום שולחנות משרדיים וכיסא". לנכס 2000301223 נרשם כי בשטח יחידה א' פרט לפסולת בנייה, קירות גבס שבורים, אסלה שבורה ומטבח בשלבי הריסה נראו 3 מקררים, מכונת כביסה, שולחן ארונות וכונניות. בשטח יחידה ב' לא נראו עבודות, תומרי בנייה ופועלים נראה שאין מטבח, אין כלים סניטריים הנכס מרוצף יש חלונות וכן נראה במקום כיסא.

ג. ממצאי דו"ח החוקר מטעם המשיב מיום 4.11.2015 צוין על נכס 2000410209 כך: " נראו פירוק של לוחות גבס, מספר צינורות פלסטיק וכבלים חשופים, רלסים מאלומיניום בתהליך פירוק. כמו כן נראה כי הנכס מרוצף, קיימים חלונות ראויה מזכוכית, שולחנות, פסולת בניין [תמונות 53 – 61]. לנכס 2000301223 נרשם כי בשטח יחידה א' הנכס ריק למעט כיסא, הנכס מרוצף קיימים קירות +חלונות, לא ניתן להבחין במטבח חדר שירותים ומקלחת [תמונות 63 – 89]. בשטח יחידה ב' קיימת דלת סורגים ממתכת נעולה, מספר שקי חול, לוחות אלומיניום מחוברים לריצוף ולתקרה, מיכל הדחה מפורק, מקרר פתוח, דוד חשמל מפורק, חפצים שונים, מכונת כביסה, שולחן קטן, כיסא, מספר שברי לוחות גבס. [תמונות 69 – 81].

ד. ממצאי דו"ח החוקר מטעם המשיב מיום 24.2.2016 צוין על נכס 2000410209 כך: " הנכס מרוצף, קירות פנים/גבס שבורים, כבלי חשמל חשופים, פסולת בנייה פזורה על רצפת הנכס וכן לא נראו במקום פועלים, כלי עבודה או תומרי בנייה". לנכס 2000301223 נרשם כי בשטח היחידה הקטנה יותר יש ריצוף, אין מטבח וכלים סניטריים, אין מחיצות פנים, מס' ארגזי פלסטיק, כיסא, דלת פלדלת מפורקת. ביחידה הגדולה נראו: מס' כונניות עץ, שולחן פלסטיק. אין מטבח ואין כלים סניטריים, כבלי חשמל חשופים." עוד צוין כי בכניסה לכל אחת מהיחידות נראה שער ברזל נעול באמצעות מנעול. [נרשם כי העורר פתח את השער לחוקר].

20. יודגש כי לסיכומי העורר צורף תצהיר נוסף לאחר שמיעת הראיות יחד עם תמונות, בלתי ברורות לחלוטין, בו נטען על ידו כי פינה בפועל את הנכסים נשוא הערר ואף פינה את השולחן ואת הארון הקיים אל מחוץ לנכס. אין אנו מקבלים ראיות ככול שניתן כך לכנותן בשלב הסיכומים ואנו קובעים כי צודק המשיב בנטען בסעיף 6 לסיכומיו כי אין בהם כדי ראיה למצב הנכס כיום.

21. התמונות שהציג העורר פורטו בסעיפים 3 ו-6 לתצהירו מיום 11.10.2015: תמונות מספר 1, 5, 6, 8, 9 צולמו על ידו בדירה בקומת העמודים. ניתן לראות פסולת בניה, כיור ושירותים שבורים, דוד מים, שיש שבור, שולחן, מכשיר טלוויזיה או מחשב, קווי חשמל וכו'. תמונות בגין קומת הקרקע

סומנו על ידו במספרים 2, 3, 4, 7, 10 ניתן לראות פסולת בניין, כסא משרדי, דלת כניסה, קווי חשמל מנותקים.

22. בסעיף 8 לתצהירו מציין העורר: "למעשה החזרתי את מצב שני הנכסים לקדמותו כפי שהיה לפני השיפוץ. ההריסות בוצעו מיד לאחר מתן פס"ד של ביהמ"ש לעניינים מקומיים ולאחר שפנוו הדיירים מהנכסים".

23. לא התרשמנו כי העורר הרס את הבנוי לאחר מתן גזר הדין. גזר הדין ניתן, כאמור בתאריך 18.11.2012 מעיון בדו"ח המשיב ניתן להיווכח כי העורר אחסן ציוד לפחות עד לביקורת מיום 4.11.2015.

24. כפי שצוין לעיל, העורר עצמו ראה בנכס [בחודש ינואר 2015] שניתן להשתמש בו וחתם על חוזה שכירות בתמורה כספית.

25. מעבר לדו"חות מטעם המשיב ותמונותיו, הרי שמעיון בתמונות שצירף העורר עצמו, לתצהירו מיום 11.10.2015 נראה עדיין ציוד במקום. גם אם ציוד זה אינו ראוי לשימוש הרי שהעורר לא פינה אותו במועד זה.

26. העורר היה מודע כי עליו לפנות את כל הציוד המאוחסן בנכסים. חלק מהחפצים פונה על ידו בין לבין המועדים בהם בוצעו הביקורות בנכס. חפצים אחרים נשארו שם למרות ההזדמנות שניתנה לעורר לפנות מהנכס הכל מכל.

27. העורר רשאי לפנות למשיב פעם נוספת מיני רבות שאפשרנו לו בתיק זה, ולהוכיח למשיב כי מדובר ברכוש משותף שאינו בחזקתו ובשימוש (גם לא לאחסון גרוטאות) משכך, אינו בר חיוב בארנונה; וכן להראות כי הלווי פנוי לשימוש כל דיירי הבניין ופנוי מכל אביזרי משרד או פסולת בניין.

28. המשיב צודק כי הטיעונים שבסיכומי העורר ככול שמדובר בהם על הפסקת השימוש כעולה מגזר הדין נגד העורר; ועל היות הנכס 'רכוש משותף' של כלל הדיירים אינם סותרים את העובדה כי העורר חייב בארנונה.

29. לאחר שסקרנו את ראיות הצדדים והעדויות בפנינו וקראנו את הסיכומים, מסקנתנו כי יש לקבל את הערר באופן חלקי, וליתן פטור כמבוקש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, החל מיום 4.11.2015 מועד הביקורת השלישי הנ"ל.

נפנה בקצרה לפסיקה.

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

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

32. בעיננו כמתבונן אובייקטיבי ובעיני האדם הסביר, שוכנענו מתצהיר העוררת ועדותה, מחו"ד שצורפה מהתמונות שצורפו שניתן לקבוע כי מצב הנכס נכון ליום הביקורת של המשיב מונע שימוש כלשהו בנכס.

סוף דבר

33. לאור האמור לעיל, הערר מתקבל בחלקו.

ניתן היום, 22 בספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140012578
140015171

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

בפני חברי ועדת ערר:

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

העורר: איתן אורן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דנן עניינו בשני נכסים הרשומים כמחוזקים על ידי העורר, המצויים בשדרות רוקח 101 תל-אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מספר 2000403652; ח-ן לקוח 10701361; ונכס מספר 2000400662; ח-ן לקוח 10743697.

ממכתבו של המשיב מיום 10.5.2016 [ערר 15171] נקבע כי נכס 0662 שטחו 37.94 מ"ר וסווג בהתאם לסעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה, מעצם היותו 'מרפסת'; ונכס 3652 הינו מבנה בלבד בשטח 35.33 מ"ר, לשניהם נקבע השימוש 'אולפן הקלטות' ולא אושרה הבקשה להכיר בהם בסיווג 'בית מלאכה'.

באותו אופן החליט המשיב ביום 31.12.2014 [בערר 12578] כי: 'חיוב שטח הדק אשר בכניסה לנכס שבנדון (הכוונה לנכס 3652), אשיבך כי מאחר ומדובר בשטח בנוי (רצפת דק) שטח זה הינו בר חיוב בארנונה.' [נפנה לסעיף 5 במכתבו].

יודגש כי במכתב זה לא מצאנו פירוט 'שטחים' כפי שצוין במכתב ממאי 2016. עוד יוער שהעורר פנה לראשונה למשיב בתאריך 16.4.2015 והודיע כי שטחי החוץ של הדק פורקו והיו בשימוש שלושה חודשים החל מחודש אוגוסט 2014. לפני משורת הדין, לעורר ניתנה אורכה ע"י הוועדה בראשות היו"ר אמיר לוי בתאריך 19.5.2015 להגיש ערר באיחור, זאת לאחר שבקשתו הקודמת מיום 19.4.2015 נדחתה.

כאן המקום לציין, כי המשיב שיגר לעורר מכתב ביום 28.4.2015 בו קבע בסעיף 5 למכתבו כדלקמן: "לעניין שטח הנכס, נשיב כי בהתאם למדידה שנערכה במקום עודכנו שטחי הנכסים החל מ- 16.4.2015 כמפורט להלן: נכס מס' 2000400662 יחויב בשטח של 154 מ"ר במקום 152 מ"ר. נכס מס' 2000403652 יחויב בשטח של 52 מ"ר במקום 57 מ"ר".

לעורר ניתנה הזכות להגיש ערר על תשובת המנהל תוך 30 יום.

הצדדים הסכימו כי ההחלטה שתינתן בערר 12578 תחול גם על הערר 15171 .

לצורך דיוק בחיוב השטח לפי שיטת המשיב ותשריטו נעיר כי נכס 0662 שטחו 153.88 מ"ר; נכס 3652 שטחו 52.07 מ"ר.

דיון ומסקנות

1. ב"כ העורר זנח טענותיו בכל הקשור לחיוב העורר במבנים שבשימוש ואופן סיווגם ע"י המשיב והתמקד בסיווג שטחי הקרקע שחויבו יחד עם המבנים.

2. המחלוקת בין הצדדים כעולה מתצהיר שהוגש ע"י הגב' דניאל ארוימי (להלן: 'דניאל'); ולנטען בסיכומי ב"כ העורר, נציין כי נאמר שם לגבי נכס 0662 כי שטח הקרקע הוא בגודל 26.41 מ"ר, ולגבי נכס 3652 שטח הקרקע הוא בגודל 22.04 מ"ר. סה"כ שטחי הקרקע הם 48.45 מ"ר.

3. על אתר נציין, כי טענת ב"כ העורר שאינו מחזיק בחלק מנכס הקרקע, אינו מקובל עלינו, שכן לא בהשגה, לא בערר ולא בתצהיר דניאל נטען כי אין העורר מחזיק בחלק משטחי הקרקע. בסוגיה זו אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב כעולה מסיכומיו שאין לקבל טענה זו של העורר שעלתה לראשונה בסיכומיו (ראה סעיף 4) ויש בה משום 'הרחבת חזית אסורה'.

4. יובהר כי מדובר באותו שטח קרקע שתואר ע"י הצדדים 'כחלק הקרקע הראשון'. קרי מנכס מס' 3652. (ראה סעיף 4 לסיכומי ב"כ העורר).

5. אשר לשטח הקרקע המוגדר כשטח 'הקרקע השני', קרי מנכס 0662. אין חולק כי העורר מחזיק בשטח זה ומשתמש בו. (ראה סעיף 4 לתצהיר מטעם העורר).

6. מאחר ולא נטען בפני המשיב, כך לא בפנינו כי אין העורר מחזיק בחלק משטח הקרקע, אנו קובעים כי העורר מחזיק ומשתמש בשטחי הקרקע שפורטו לעיל.

7. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ העורר כי יש לסווג את שטחי הקרקע, כולם או חלקם בהתאמה, כנכס שיש לסווגו על פי סעיף 4.2.1 לצו קרי יקרקע תפוסה'.

8. סעיף 4 לצו הארנונה עוסק בקרקע תפוסה המוגדרת בסעיף 4.2.1 (סמל 094) כ: "שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים

לחניית מכוניות ושטחים שנקבעו להם תעריפים מיוחדים, יחויבו לפי תעריפים דלהלן:..."

9. אין באמור בסעיף הנ"ל, שמטרתו להגדיר את הנכסים השייכים לסיווג של "קרקע תפוסה", כל רלבנטיות לשאלה האם סיווג שטחי הקרקע שבמחלוקת יעשה על פי הקבוע בסעיף 3.3.20 לצו הארנונה, כפי שביקש ב"כ העורר וטען בסעיף 7 לסיכומיו.

10. העורר לא הניח תשתית ראייתית מטעמו שיש לקבל את טענתו החילופית כי יופחת שטח של 22.04 מ"ר כנטען בסעיפים 5; וטענתו העיקרית בסעיף 8 לסיכומיו, לפיה יש להפחית שטח הקרקע של 26.41 מ"ר ולסווגו כ- 'קרקע תפוסה'.

11. סעיף 3.3.20 לצו הארנונה, מוגדר כך: 'שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה, יחויב לפי התעריפים המפורטים בסעיף 4.2.1, למעט שטחים המשמשים לחניית רכב ולתחנות דלק'.

12. כפי שציינו העורר לא טען בשום שלב בפני המשיב או בפנינו כי חלק מהקרקע יש לסווג בסיווג שונה מאחר והעורר ו/או אחרים משתמשים בחלק מהקרקע לצורכי חנייה.

13. השאלה היחידה לאור האמור לעיל, היא האם יש לקבל את גרסת המשיב שלא נפלה שגגה בסיווג כל הנכס הבנוי והקרקע בצמוד לה, על פי הסיווג שקבע מטעמו, או שיש לקבל את הטענה כי שטחי הקרקע, בשני הנכסים האמורים, יש לסווגם על פי הסעיף המיוחד הקבוע בצו בסעיף 3.3.20.

14. לאחר עיון בתצהירי הצדדים, שמיעת הראיות וקריאת הסיכומים אנו סבורים כי שטחי הקרקע שבמחלוקת, והם בלבד, יש לסווגם על פי ההוראה הקבועה בסעיף 3.3.20 לצו הארנונה.

15. מעיון במכתב מתאריך 23.10.2014 בחתימת מר אלברט גלבר ממוען אל מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בגני התערוכה, (להלן מרכז הירידים), עולה כי השטח שסווג בעבר בקרקע תפוסה, הוקטן ב- 48 מ"ר מהסך הכולל של השטח 5,914 מ"ר מהסיבה ששטח זה הועבר לחזקת העורר ואשר הינו בנוי ברצפת עץ ומתוחם במעקה עץ ומשמש לפינת ישיבה. שטח זה חולק בין 2 נכסי העורר, כך שלנכס 0662 נוסף שטח דק של 26 מ"ר, ולנכס 3652 הוסף שטח דק של 22 מ"ר. שטח החיוב בנכס זה כפי שצוין במכתב הוא 57 מ"ר [נפנה לסעיף 2 במכתב הנ"ל]. (במקום 35 מ"ר) החל מתאריך 1.4.2014.

16. לא ידוע לנו אם הוגשה השגה מטעם מרכז הירידים על החלטה זו.

17. לא הייתה מחלוקת, ולא הובאה ראייה סותרת, כי בניית הדק ותיחמומו במעקה עץ בוצע ע"י העורר.

18. מסקנתנו קיבלה חיזוק בעצם העובדה שנטענה ע"י העורר בפנייתו למשיב כבר ביום 16.4.2015 שמשטח הדק פורק על ידו בנובמבר 2014. כך צוין גם בתצהירה של 'דניאל' מטעם העורר (נפנה לסעיף 8 שם).

19. צא ולמד, כי השטח הומר מקרקע תפוסה שהחזיק בו מרכז הירידים ועקב בניית הדק ותיחמומו במעקה עץ ע"י העורר שונה סיווגו בהתאם לשימוש בנכס הבנוי עצמו. [כאמור על השטח הבנוי אין ערר].

20. לדעתנו בכך שגה המשיב. גם אם שטח בסיווג 'קרקע תפוסה' נמצא דק עץ מתוחם במעקה עץ בו מוצבים עציצים וריהוט גן, בשימוש העורר, כעולה מהתמונות שצרפו הצדדים, ואותה 'בנייה' מצויה מחוץ לשטח הנכס הבנוי בפועל, לא ניתן לראותה כחלק שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות... כמשמעות הדיבר בסעיף 1.3.1 ב. לצו.

21. 'הקירווי' לגביו אין חולק בענין גודלו, ואין חולק על עדות החוקר מטעם המשיב, מר אלדד משולמי, להלן: 'משולמי' מיום 2.6.2016 בו העיד כי: "שני השטחים שבמחלוקת אינם מקורים. מעל רצפת הדק, קיימת תקרה מסוימת שהעומק שלה מהמבנה כ- 30 – 40 ס"מ."

22. מעיון בתמונות עולה כי אותה 'תקרה מסוימת' כנטען בדו"ח הייתה והינה בנויה לאורך כל הביתנים שנראים בתמונה. גם לא נטען שזו לא הייתה קיימת בזמן שהקרקע התפוסה הייתה בשימוש מרכז הירידים.

23. לא נוכל לקבל כממצא עובדתי ששטחי הקרקע שבמחלוקת- מקורים ומצויים בתוך יחידת הבנין המוחזקת ע"י העורר. המסקנה גם שאין לראותם כמרפסת במובן המילה הפשוטה וההגיונית שבתוך סעיף 1.3.1 ב' לצו.

24. מאחר ועסקינן בחיובי מס (ארנונה), הרי שיש לתת לסיווג הנכון את הפרשנות המקלה עם הנישום.

25. אנו סבורים כי סעיף 3.3.20 לצו הארנונה, הולם ביותר את הסיווג הנדרש לשטחי הקרקע שבמחלוקת, מאחר והעורר עושה שימוש באופן בלעדי בשטחי הקרקע הסמוכים לפתח המבנה שלו ואין מנוס מלחייבו בארנונה.

26. בנדון זה, צודק המשיב שאין נפקות אם נהרס הדק, הוסרו העציצים והקרקע חזרה למצבה הקודם, בין כאספלט או בטון. אין מחלוקת כי אותו שימוש בשטח הקרקע נעשה ע"י העורר לפני ואחרי הריסת חלקים מהדק. על כך יעידו התמונות שצורפו ע"י הצדדים.

27. בעדותה של 'דניאל' בפנינו נאמר כך: "בהתייחס לסעיף 8 בתצהירי, היה הרבה יותר דק, אנחנו השארנו שלושה פסים של דק... לגבי משטח הדריכה העשוי דק, אין הגבהה, מזובר בעובי של סנטימטר או שניים. משטח הדריכה נמצא עבור האומנים שיהיה להם איפה לשבת. זו אווירת חצר. למשל תמונה מספר 53."

28. החוקר מר משולמי בעדותו בפנינו מאשר, שאין הפרשי גובה משמעותי בין הדק לרצפת הבטון.

29. כל המעיין בתמונה 53 יווכח לדעת כי באותו משטח מגודר בפסי עץ, מצויים פינות ישיבה בשימוש העורר, או האומנים הבאים להקליט במבנה.

30. אין ראייה בפנינו שמרכז הירידים השכיר לעורר גם את חלקי הקרקע שמחוץ למבנים. יחד עם זאת ניתן לראות מתרשים המשיב, (תרשים קומת הקרקע מסומן C) כי באותו מתחם, גדול שטח, נמצא שטחי דשא/גינה, משטחי אספלט, משטחים מרוצפים, ביניהם ממוקמים, מבנים/ביתנים, 'בניין הקונגרסים' וכו'. (ראה תרשים המבנה B).

סוף דבר

הערר מתקבל בחלקו, במובן שכל שטחי הקרקע שבמחלוקת קרי 48.45 מ"ר, יופחתו מכלל השטח המחויב, ויחויבו על פי האמור בסעיף 3.3.20 לצו.

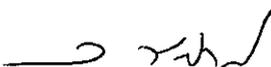
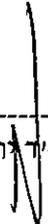
יתרת השטח נותר מחויב על פי הקבוע אצל המשיב שלגביו כאמור לא דנו בערר זה. מועדי החיוב יתוקנו בהתאם לרשום בספרי המשיב לעניין תחילת החזקה בשטחים {הבנוי והקרקע}.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 22 בספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

AR

ערר מס' 140012454

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

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד
חברה: עו"ד שירלי קדם
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: שרלי אלמוג

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

**גויטה יהודה ואילנה [או כנטען בשמו בתצהיר מטעמו:
'גואטה יהודה']**

החלטה

מבוא

1. החלטנו לציין במבוא טרם נימוקי ההחלטה, בקביעה שאין מקום לחייב את העורר בתשלום ארנונה.
2. כך החלטנו, וזאת על פי הסכמת כל הצדדים, שלא בדרך הרגילה המקובלת בוועדות ערר, כי ההחלטה תתבסס על פי מכלול החומר המצוי בתיק, על כל התצהירים והמסמכים הרבים שהוגשו ע"י כל המעורבים, וזאת מבלי לשמוע את טענות הצדדים וניהול חקירות מי מהם בנידון.
3. עיקר הטענות והעובדות שבמחלוקות בתיק ערר זה, כוללות טענות שלדעתנו אין לנו סמכות כוועדה להחליט לגביהן, לגופו של עניין ועיקרן טענות כגון: התיישנות, זיוף מסמכים ומעשי מרמה, הרמת מסך בין תאגיד לבעל מניות, רישום כוזב ומוטעה בספרי המשיב לעניין זהות המחזיק בנכס.
4. העובדה היחידה, שהינה בסמכותנו ובה ניתנת החלטה לגופה, היא הטענה לפיה העורר לא היה מחזיק בנכס נשוא הערר, במועד כלשהו רלוונטי לערר זה, או שהשתמש בנכס לניהול עסק של 'סופרמרקט'.
5. בתאריך 1.6.2016 דחינו בקשת ב"כ העורר לצרף עוררת נוספת, כצד לערר את החברה שהוקמה על ידו בשם דפוס פלא סחר ושיווק בע"מ ח.פ. 512692732.
6. ב"כ המשיב טען בעצמו בסעיף 5 לתגובתו לבקשה לתיקון ערר מיום 9.5.2016 כי אין סמכות לוועדה לדון בטענות בעל שליטה בחברה על חיובו יחד עם החברה מקום שבוצעה 'הרמת מסך'. (וראה לקמן).

7. על פי נספח ג' לתצהיר מטעם המשיב עולה כי החברה נוסדה ביום 27.10.1998.

8. כך לא מצאנו להטיל דופי בשום צד, לא בעורר, לא במשיב ולא בצד ג' שכן מחומר הראיות בתיק לא שוכנענו כי מי מהצדדים פעל בדרך של מרמה, הונאה, או בהטעיית המשיב.

9. תוצאת ההחלטה שתפורט לקמן, תחייב את המשיב להחליט, האם לפנות לערכאות מוסמכות כנגד מי מהמעורבים בתיק, ככול שכך יוחלט ע"י המשיב.

10. למניעת ספק, יובהר כי אין בהחלטתנו כדי לייצור מעשה ביי דין או השתק עילה או השתק פלוגתא בין מי מהצדדים, בינם לבין עצמם.

11. הערר עניינו חיובי ארנונה בנכס בשד' בן גוריון 64 תל-אביב, הרשום בספרי העירייה תחת ח-ן 10134051 (נכס ישן 27-001-0640-0204) (להלן: 'הנכס').

נימוקים להחלטתנו.

12. להלן נפרט עובדות על פי החומר המצוי בתיק הוועדה, ולא בהכרח על פי סדר כרונולוגי, כדלקמן:

א. המשיב שיגר לעורר מכתב ביום 25.2.2015 [נושא תאריך 17.2.2015] בו מאשר כי העורר אינו המחזיק בנכס נשוא הערר. המשיב נסמך על דו"ח ביקורת במקום בתאריך 23.7.2007

ב. דו"ח הביקורת בוצע ע"י חוקר החוץ מטעם המשיב מר ענקי גלעד, להלן: 'ענקי'. לדו"ח צורפה חשבונית מס שהונפקה ע"י הסופרמרקט שנוהל במקום בשם: סופר זול בן גוריון בע"מ ח.פ. 513425025 וצוין כי בעל המקום הינו אדם בשם 'יהודה'. ניתן להניח כי מדובר בצד ג' יהודה גואטה.

ג. ניתן לקבוע בוודאות כי המשיב ידע כבר בחודש יולי 2007 שאין לעורר כל קשר לאותו סופרמרקט. כך גם קבע המשיב במכתבו לעורר.

ד. למרות שלא צורף התאגיד שהוקם ע"י העורר כצד לערר, ניתן לקבוע כי החברה שעיסוקה בתחום הדפוס, לא ניהלה במקום עסק של סופרמרקט.

ה. בתאריך 9.1.2007 יצא מכתב מטעם הגב' תמי לוי מטעם המשיב, בו הודיעה כי החזקה בנכס נשוא הערר, נרשמה על שם החברה ד.פ. סחר ושיווק בע"מ, החל מיום 1.10.2006 וזאת בהעברה משם רספא ביצוע עבודות לשם ד.פ. סחר ושיווק בע"מ. בשימוש: 'סופרמרקט' בשטח 207 מ"ר. המכתב שוגר לכתובת הנכס בציון כי עומדת לחברה זכות להגשת השגה בתוך 90 יום ממועד קבלת מכתבה.

ו. בתצהירה מאשרת הגב' תמי לוי כי החיוב בוצע על שם החברה ולא על שם העורר באופן אישי.

ז. ההודעה על חילופי מחזיקים לא צורפה לתצהיר תמי לוי, יחד עם זאת עולה כי המשיב קיבל עותק מהסכם שכירות בין יהודה ואילנה גויטה [הצד ג'] מתאריך 20.9.2006 שנמסר למשיב מכוח מכתב נושא תאריך 25.12.2006 נספח ב' לתצהירה, הנחזה להיות הודעה מטעם ד.פ. סחר ושיווק בע"מ.

ח. יוער כי אין זהות מילולית בשם החברה, בין מסמכי ההתאגדות לבין השם המודפס על הסכם השכירות ונייר המכתבים בו ניתן יפוי כוח, לאדם אלמוני בשם 'עזרן אילן'. יודגש בנדון כי לא ייחסנו משמעות משפטית לשוני בין השמות, מאחר ובתצהיר העורר עצמו צורף כנספח א' צילום המחאה בה מודפס השם:

- ד.פ. סחר ושיווק בע"מ- ולא השם המדויק על פי מסמכי ההתאגדות. לא הומצא לוועדה מסמך מתאים בדבר שינוי שם התאגיד, ככול שכזה בוצע.
- ט. במכתב המשיב ששוגר לעורך כאמור ביום 25.2.2015 נרשם מפיו כי חיובו בארנונה בוצע בהסתמך על חוזה שכירות שהתקבל באגף. היינו, חיוב העורך אישית בוטל, תחת זאת חיוב החברה בוצע בהסתמך על חוזה השכירות.
- י. כאן המקום להדגיש כי חוזה השכירות אינו בין הצד ג' לעורך, אלא נחוזה בין הצד ג' לחברה. יצוין כי ב'נדון' המכתב נרשם שם החברה: דפוס פלא סחר ושיווק בע"מ ולא ד.פ. סחר ושיווק בע"מ.
- יא. בתצהיר תמי לוי צוין כי חיוב העורך אישית הוטל עליו בשל היותו בעל השליטה בחברה ובהתאם לקבוע בסעיף 8ג' לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג- 1992 [נפנה לאמור בסעיף 11 לתצהירה].
- יב. מעיון בתצהירו של הצד ג' נטען כי חלוף הזמן הרב מעל 10 שנים, אינו מאפשר לו לדעת מי החברה שחתמה אתו על חוזה השכירות מספטמבר 2006 ומי חתם בשמה על ההסכם. זאת למרות העובדה שהוא מאשר שחתמתו 'כמשכיר' אכן מופיעה בהסכם זה. כך מאשר כי עורכי דין שונים טיפלו בחוזה השכירות מטעמו, ומעצם היותו בעל מספר נכסים בתחום העירייה, אינו יכול לקבוע מפאת חלוף תקופת ההתיישנות האם חתם מול נציגי חברה או בכלל חתם לאחר שנפגש אתם.
13. אין אנו מקבלים את טענת העורך כעולה בסעיף 8 לעררו ולסעיף 9 בתצהירו שם טען כי נמסר לו מטעם העירייה שלצד ג' עבר עשיר של זיופים ורמאויות, כך לחברה סופרזול בן גוריון בע"מ.
14. הדבר היחיד שהוכח בפנינו היא העובדה העולה מדו"ח המשיב מחודש יולי 2007 אליו צורפה חשבונית מס של חברת סופרזול בן גוריון בע"מ. כך אין חולק כי הצד ג' הוא בעל מניות בתאגיד זה. (נפנה לסעיף 3 לתצהיר גואטה ולנספח רשם החברות).
15. נכון הוא שמפאת חלוף תקופת ההתיישנות לא ניתן לדרוש מהצד ג' להצהיר מי האדם שחתם אתו ומולו, האם זה העורך או אדם אחר שנחזה להיות 'עזרן אילן'.
16. אין זה בסמכות הוועדה לקבוע אם אמנם מאן דהוא זייף את החתימה על חוזה השכירות. כך לא נקבע אם חותמת החברה היא אוטנטית ומתאימה לשם התאגיד כפי שרשום אצל רשם החברות.
17. יוער כי עיינו בחו"ד הגרפולוגית פנינה אריאלי שהוגשה בתאריך 30.7.2015 על פי החלטתנו בעניין זה מיום 2.7.2015; ולמרות התרשמותנו ממקצועיותה וקביעותיה, לא מצאנו לקבוע מסמרות האם אמנם זויפה חתימת העורך, שכן אין אנו פוסקים בעניין חבות החברה שלא צורפה כצד לערר, אלא פוסקים שהעורך אישית לא חייב בארנונה. כך גם לשיטת המשיב.
18. יותר מכך. גם תלונה שהגיש העורך עצמו למשטרה, לא טופלה על ידה מפאת חלוף תקופת ההתיישנות. נפנה לנספח ה' (1) ו-(2) לתצהיר העורך.

19. לא הונחה בפנינו תשתית ראייתית ברורה מדוע המשיב לא נקט בחיוב ארנונה את חברת סופרזול הני"ל אשר ידיעתו בדבר קיומה בנכס והשימוש כסופרמרקט, הינה כבר בשנת 2007.

20. לא הונחה תשתית ראייתית בתצהיר תמי לוי מטעם המשיב הסותרת את טענת העורר, לפיה ידע לראשונה על חיובו בארנונה רק בחודש **פברואר 2015** עת הוטל עיקול בחברת מנורה-מבטחים על סך 115,000 ₪ על כספי הפיצויים שלו. [נפנה לסעיף 6 לתצהיר העורר].

21. תימוכין לגרסת העורר ניתן לראות בהגשת התלונה במשטרה רק במועד זה. (נספח ה' לתצהירו).

22. לדעתנו, לו היה מכתבה של תמי לוי נמסר במועד לחברה היא הייתה נוקטת בהגשת השגה וערר במועד הקבוע בחוק. לא ניתן הסבר בסעיפי תצהירה מדוע לא ננקטו פעולות גביה מנהלית נגד החברה והעורר בפרק זמן סביר והגיוני.

23. יודגש כי המשיב לא צירף לתצהיר מטעמו כל הודעות חיוב בגין ארנונה בשנים 2007 ואילך, כך לא באה ראיה כי הונפקו דרישות התשלום כחוק והומצאו לידי החברה במועד כלשהו. משגור המכתב לכתובת הנכס, מקום ששוכנענו כי העורר לא היה שם, לדעתנו אינו ראיה כי המשיב נקט באמצעים סבירים במועד הרלוונטי לאיתור החייב האמיתי.

24. ניתן אימון בדברי העורר כי החברה שהקים בשנת 1998 שעיסוקה היה בענף הדפוס, הפסיקה פעילותה לאחר 9 חודשים עקב כישלון עסקי. פעילות זו לא נעשתה בתחומי עיריית ת"א. [סעיפים 4, 6, 11א. לתצהירו].

25. בנדון יש להפנות להנחיות היועץ המשפטי לממשלה שקבע בין היתר כך: "ככלל, תקופת ההתיישנות של תובענות אזרחיות היא 7 שנים, אלא שבהתחשב בטיבם ובאופיים של חובות מנהליים, אין זה סביר שרשות מינהלית תנקוט לראשונה הליכי גבייה ללא התראה וללא צידוק, לאחר שחלפו שנים רבות מן המועד שבו יכלה לראשונה לגבות את החוב. לפיכך, על הרשות לפתוח בהליכי גבייה תוך פרק זמן סביר שהוא קצר מתקופת ההתיישנות האמורה. פרק זמן כאמור, מן הראוי שלא יהיה ארוך משלוש שנים."

26. המשיב לא המציא לנו כל ראיה מדוע לא פעל כנגד החברה בהליכי גבייה או בכל אכיפה שהיא מקום שכבר מחודש ינואר 2007 רשם אותה כמחזיקה ולכל המאוחר כבר מדו"ח החוקר ענקי מיולי 2007 הובהר כי מחזיק בנכס תאגיד אחר.

27. אין בפנינו שום הסבר מה נעשה במהלך התקופה שמעל 7 שנים, לבטח מעל 3 שנים, מי שילם ארנונה על הנכס, ומדוע רק בשנת 2015 נודע לעורר על קיום חוב גבוה כארנונה.

28. עוד שוכנענו מתצהיר העורר כי החברה שהקים יחד עם אחיו פעלה רק כ- 9 חודשים ממועד הקמתה והפסיקה פעילותה. תימוכין מצאנו באישור רו"ת, נספחים ו' - ח' לתצהירו.

29. נתנו אימון בהצהרת העורר לפיה מעולם לא עסק לא הוא באופן אישי ולא החברה בבעלותו בענף של ניהול סופרמרקט. נתנו גם אימון בטענתו כי המכתב נספת אי לתצהיר תמי לוי, מחודש ינואר 2007 מעולם לא הגיע לידיעתו.

דיון בהיבט הנורמטיבי:

30. אין חולק כי דרישת העירייה שבעלי המניות יישאו בחוב הארנונה של החברה, מבוססת על הוראת סי' 8(ג) לחוק ההסדרים למשק המדינה (תיקוני חקיקה) להסדרת יעדי התקציב התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים").

31. סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים מתיר לרשות מקומית לגבות חוב ארנונה חלוט מבעלי השליטה בחברה פרטית, וזו לשונו:

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

"חוב ארנונה סופי" – חוב לתשלום ארנונה, שחלף לגביו המועד להגשת השגה, ערר או ערעור, לפי הענין (בסעיף זה – הליכי ערעור), ואם הוגשו הליכי ערעור או תובענה אחרת – לאחר מתן פסק דין חלוט או החלטה סופית שאינה ניתנת לערעור עוד;

"חברה פרטית" – כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999;

"בעל שליטה" – כהגדרתו בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה."

32. הסעיף סעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה קובע כי:

"(1) היה לחבר-בני-אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממי שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

(2) היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם (בפסקה זו – החבר האחר), בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.

(3) בלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) ו-(2), היה לחבר בני אדם חוב מס

סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה".

33. נפנה לעת"מ 38804-08-13 ליפ ואח' נ' עיריית תל-אביב ואח' מיום 7.10.2015

34. נפנה לעת"מ (חי') 314-07-15 ספבק נ' עיריית חיפה (כב' השופט רון שפירא, מיום 20.3.2016) שקבע בין היתר כי:
"הוראת סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים באה לצייד את הרשויות המקומיות באמצעי גביה יעילה של חובות ארנונה על מנת לשפר מצבן הכלכלי הרעוע, על ידי אימוץ "חזקת ההברחה" בסעיף 119א(א)(3) לפקודת מס הכנסה והסמכת הרשויות המקומיות לגבות את חוב הארנונה שהותירה חברה פרטית שהפסיקה פעילותה מבעל השליטה באותה חברה, אם בעל השליטה לא הצליח לסתור את החזקה שנכסי החברה הועברו אליו ללא תמורה. ראו: ע"א (ת"א) 2139/08 הלל נ' מועצה מקומית כפר שמריהו [פורסם בנבו] (פסק דין מיום 22.6.10); עת"מ (ת"א) 1311/07 רובינשטיין צבי נ' עיריית רעננה [פורסם בנבו] (פסק דין מיום 16.10.07). נקודת המוצא המתקיימת מכוח החזקה היא שנכסי החברה כולם הועברו ללא תמורה לידי בעל השליטה, זאת ללא תלות במצב העובדתי בפועל. הצד שנגדו פועלת החזקה, בעל השליטה, צריך להוכיח את היפוכה של החזקה ברמה של הטיית מאזן ההסתברות, בדומה למשפט האזרחי, כשנטל השכנוע בעניין זה מוטל עליו (ראו: ע"א (ת"א) 2139/08 הנ"ל). בעל שליטה המבקש לסתור החזקה צריך לשכנע בעדויות ובמסמכים שמצבת הנכסים של החברה במועד הפסקת פעילותה שימשה לצורך פירעון חובות החברה לנושיה. "

35. בית המשפט העליון קבע בסוגיית הפעלת סעיף 8 (ג), כי אין סמכות לוועדה לדון בה.

36. נצטט מהאמור (בר"מ 901/14 פרשת עבוד ויקטור) בסעיף 22 לפסק הדין, כך:

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

37. הוכח בפנינו כי העורר לא אישית ולא כבעל שליטה בתאגיד כלשהו, (ואין נפקא מינה אם החוזה זויף), ידע על קיום חוב ארנונה, או קיבל הודעות חיוב כחוק, ויכול היה להגיש

השגה על החיוב. (אותה זכות שצוינה במכתב תמי לוי מינואר 2007). מעבר לצורך יוער כי מכתב זה שוגר כפי הרשום בתחתיתו גם לה"ה גויטה יהודה ואילנה. (הצד ג').

38. לא ברור לנו על פי העובדות שהונחו בתצהירי הצדדים ובמסמכיהם, מדוע לא פעל המשיב לגביית חוב הארנונה כחוק ובמועד.

סוף דבר

מכל המקובץ, אנו מקבלים את הערר.

לא מצאנו בנסיבות העניין לחייב בהוצאות.

ניתן היום, 22 בספטמבר 2016, 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.

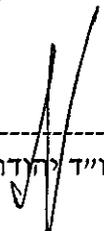
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום



חבר: עו"ד שגב קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור
לוי

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ענת מיוחס

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב העליה 66 בתל אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000116810 ח-ן לקוח 10748523 בשימוש והחזקת העוררת למטרות 'מגורים'. אין חולק, על כך יעידו דברי העוררת עצמה בסיכומיה, כי הנכס קרי דירת מגורים, בנויה על שטח הגג של הבניין, בעלת שני מפלסים המהווים יחדיו יחידת מגורים אחת בלבד.
2. העוררת מסכימה לעובדה כי יתרת שטח הגג של הבניין, מתובר במישור אחד לרצפת המפלס העליון בקומה 7 מצוי מעל המרפסות. בהחלטה זו יוגדרו הקומות לפי סכומי המשיב כדלקמן.
מפלס תחתון בקומה ב' מתחת למרפסות נשוא הערר.
מפלס עליון בקומה 6 בו מצויה המרפסת.
מפלס הדירה וביניהם דלת הזזה, כך שהגישה היחידה לגג הבניין היא דרך דירתה. [סעיף 2.2 לסיכומיה].
3. לדברי העוררת המפלס התחתון שטחו 3.88 מ"ר מהווה כניסה ומדרגות; מפלס אמצעי שטחו 18.22 מ"ר כולל מטבח ושירותים; מפלס עליון שטחו 18.71 מ"ר כולל חדר שינה, סלון ומקלחת. [השטח הכולל לטענתה בחיבור כל הנ"ל - 40.81 מ"ר].
4. טענתה המרכזית של העוררת היא כי השטח שבמחלוקת, קרי יתרת שטח הגג המרוצף, יש לסווגו כמרפסת גג, בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה ולא על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ב' כהחלטת המשיב.

6. בהסכמת הצדדים, כפי שהוגשה לוועדה ביום 20.4.2016 ההחלטה שתינתן בתיק ערר זה תחול גם על שנת המס 2016. היינו תחול על שנות המס 2014 + 2015 + 2016.

7. הצדדים הודיעו לוועדה, זאת לאחר שהוגשו סיכומיהם, ומכח החלטת הוועדה מתאריך 19.5.16 כי הם מסכימים לעובדות כדלקמן:

א. נכס העוררת רשום אצל רשם המקרקעין כגוש 7084 חלקה 181 תת חלקה 22. שם מתואר הנכס כקומה חמישית + ששית +גג.

ב. הקומה החמישית כמתואר אצל רשם המקרקעין היא זו המתוארת כמפלס האמצעי ומהווה חלק ממישור הגג. זו הקומה המתוארת בתשריט המשיב ומוגדרת על ידו כ 'מפלס עליון'. לפי תשריט המשיב המידות הם: שטח מגורים 18.22 מ"ר. מרפסת המתוארת כמרפסת גג שטחה 81.62 מ"ר. לצורך הפנייה וזיהוי בלבד לרשום בנסח הרישום המרפסת הנ"ל, היא זו המסומנת בתשריט בטאבו בסימן יב' בצבע כתום בשטח 83.27 מ"ר ומתוארת שם כמרפסת לא מקורה. מרפסת זו יחד עם המרפסת של הדירות הנוספות בקומה חמישית, [תתי חלקות 20 + 21] מהוות את הגג של הדירות בקומה הרביעית.

ג. הקומה הששית כרשום בטאבו היא זו המתוארת כמפלס העליון ובתשריט המשיב מתוארת כ 'עלית גג'. שטחה הכולל הוא 23.47 מ"ר ושטח זה כולל מרפסת פתוחה לא מקורה בשטח 3.45 מ"ר. זו המרפסת המזוהה בתשריט בטאבו בסימן יג' בצבע כתום ושטחה שם: 3.44 מ"ר.

ד. מוסכם כי מרפסת זו אינה במפלס המרפסת נשוא הערר [רצפת הגג] אלא במפלס מעליה.

ה. הגג הרשום בתשריט הטאבו מסומן בסימון יד' מוגדר כגג בטון בשטח 29.88 מ"ר. הוא הגג העליון של נכס העוררת ואינו רשום בתרשים המשיב ואין לגביו כל חיוב.

דיון ומסקנות.

8. אין חולק בעובדה כי דירת העוררת כפי שהיא רשומה בטאבו, [תת חלקה 22], מציינת את שטח דירת המגורים, תוך שצוין ב 'הצמדות' שמוצמדת לדירה 'מרפסת לא מקורה' – היא שבמחלוקת לפנינו. [נפנה למוסכמות בין הצדדים כמפורט בסעיף 7.ב. לעיל].

9. אין חולק כי המבואה (מפלס תחתון) משותפת ל-2 דירות האחת של העוררת; השניה של תת חלקה 21.

10. אין חולק כי השטח שבמחלוקת גדול באופן ניכר משטח דירת המגורים עצמה, הבנויה בשתי קומות, כשהקומה התחתונה היא זו שמהווה את המשכו של הגג נשוא המחלוקת ושטחה על פי תשריט המשיב 18.22 מ"ר.

11. מצאנו להביא דבריו של חוקר המשיב מר בן ישי, כלשונן, כפי שהעיד בפנינו, שכן לדעתנו אף העוררת אינה חלוקה על ממצאיו, אלא על אופן הסיווג המצוי במחלוקת. כך :
"שטח הדירה 41.69 מ"ר כמופיע בתשריט...המרפסת היא חלק ממישור הגג. השטח מופרד באמצעות קיר וחלונות הזזה משאר הגג. השטח מוקף במעקה. הרצפה שלו מחוברת במישור אחד לרצפת הדירה וביניהם דלת הזזה. אין גישה לאף אחד אחר לשטח המכונה ע"י שטח גג. השטח של הדירה בערר זה הוא שטח אינטגרלי של דירה אחת והוא צמוד לשטח הבניין כיחידה אחת. יצא לנו לראות דודים שממוקמים במרפסת. הדודים בבניין זה נמצאים בשטח שאיננו מחוייב."

12. כפי שנתנו אימון בדברי החוקר מטעם המשיב, כך אנו נותנים אמון בדברי העוררת שציינה בעדותה: "כשנזקקים לעשות שיפוצים בקומות שונות בבניין עלינו לפתוח את הדלת כדי שבעלי המקצוע יכנסו לגג. עיריית ת"א ביקשה לשפץ את החזית בבניין, התבקשו וכמובן אפשרנו מעבר לגג הבניין לבעלי המקצוע".

13. המלאכה אינה קלה מקום שאנו מאמינים לעדויות שני הצדדים. השאלה המתבקשת לאור הנתונים העובדתיים שהוכחו, מי צודק בבקשת הסיווג: העוררת המבקשת לסווג על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו; או המשיב הטוען שיש לסווג על פי סעיף 1.3.1 ב'.

14. **במחלוקת זו אנו קובעים כי המשיב צודק בסיווג, למרות שהתרשמנו שגם הוא ער לתוצאה שעל פיה שטח ניכר וגדול יחויב כמרפסת וחיובו יהא כשטח הדירה הקטן משמעותית משטח הנכס שבמחלוקת.**

15. הוכח בפנינו כי בשטח נשוא המחלוקת קיים ריהוט, צמחייה ועציצים. מראה התמונות שצורפו מאשש עובדות אלה. העוררת עצמה אינה חלוקה בעובדה שהיא משתמשת בשטח כמרפסת והכניסה לשטח זה היא מתוך שטח הדירה שבאותה קומה ובאותו מפלס באמצעות דלת הזזה.

16. העוררת מסכימה לעובדה כי הקומה העליונה הרשומה כעליית גג נמצאת במפלס גבוה יותר מהשטח נשוא המחלוקת בערר זה ולה מרפסת פתוחה. [ראה סעיף ג.7. לעיל].

17. כאמור אין גם חולק על עצם רישום הבית המשותף אצל רשם המקרקעין בו מצוין במפורש כי עסקינן ב'מרפסת לא מקורה'. [שתיהן-זו בקומה 5 וזו בקומה 6 כמוגדר בטאבו].

18. העוררת טענה, כאמור לעיל, שאין לסווג את הנכס שבמחלוקת כ"מרפסת" כקבוע בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה אלא על פי סיווג כ"שטח גג" מרוצף כמוגדר בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

19. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:
"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."
20. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:
"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו).
21. סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה קובע: 'בהחלטה זו, המונחים "נכס", "בניין", "אדמה חקלאית" ו"קרקע תפוסה" כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
22. הגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:
"בנין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
23. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר הוא גג מרוצף או 'מרפסת'.
24. אין חולק כי בצו הארנונה אין הגדרה של המונחים "גג" ו"מרפסת".
25. 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;
26. 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.
27. 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 חידון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א - יפו [פורסם בנבו], בסעיף 17 לפסה"ד:
"גישת המערער, 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.

28. בית המשפט העליון קבע בבר"ם 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.'

29. באותו אופן קבע כב' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורדב 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 (שאו "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנוכרו 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.'

30. מהראיות שבפנינו, ומדברי העוררת, ניתן להיווכח שעסקינן במרפסת ונעשה בה שימוש כמרפסת ולא כגג. המרפסת מרוצפת ומתוחמת במעקה מסביב. השטח בו ממוקמים הדודים ופיר המעלית לא חויב ע"י המשיב בארנונה.

31. מהראיות בתיק עולה כי השטח השנוי במחלוקת הוא לא המפלס הכי גבוה בכל הבניין.

32. גם אם השטח שבמחלוקת מהווה "גג" לקומה מתחתיו, דירה אחרת, ולא לקומה התחתונה בדירת העוררת, עדיין לא ניתן לכנותה כ'גג' לאור השימוש שעושה העוררת בשטח זה ורציפות הגישה מתוך דירתה שלה במפלס האמצעי.

33. גרסת העוררת כי היא מאפשרת כניסה לשטח לצורך ביצוע שיפוצים, אינה שוללת היות הנכס מרפסת. הצמדת שטח זה בטאבו לנכס הספציפי בדירת העוררת, מקנה לה אפשרות משפטית לאסור על 'אחרים' כניסה לדירתה.

34. הוכח בפנינו כי מצוי 'גג' בבניין והוא בחלק העליון של הדירה, מעל למפלס העליון, לקומה השישית כמופיע בטאבו. שטח זה לא מחויב ע"י המשיב. [נפנה למוצג 1/ע תמונת הדירה].

35. משמעות המילה 'גג' - משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין, ראה גג בפרשנות במילון אבן שושן, שם הוגדר 'גג' כ"מכסה עליון בבניין".
36. אין חולק כי הרשום על פי הטאבו מתאר את 2 המרפסות, הקטנה והגדולה כ- 'מרפסת לא מקורה'.
37. בעמ"נ 217/04 חיימסון השקעות 1992 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א נקבע: "... על מנת לקבוע, האם שטח הגג הינו מרפסת, גג או כל צורת בנייה אחרת וכיוצא בזה האם כלול הוא בשטח המחויב בארנונה, אם לאו, יש לבחון את הנתונים העובדתיים המתייחסים לשטח הגג".
38. ועוד הוסיפה כב' השופטת א. קובו, בסעיף 10 לפסה"ד: "מה הופך שטח ל'מרפסת' במובחן מ'גג'? וציינה כי יש לבחון בין היתר את "אופי השימוש בשטח הגג לצורך סיווג".
39. כלומר, הסיווג נקבע גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל מקרה ומקרה.
40. בעת"מ 2810/05 שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, בסעיף 3 לפסק הדין נקבע:
- "מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל-אביב הם אף שטחים מקורים בתוך "יחידת הבנין" "וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד, יחד עם סוגי שטחים אחרים כמו סככות ובריכות שחיה, בהחריגו אותה, במפורש, מכלל השטחים המקורים האחרים בבנין, עליהם הטיל את החיוב.
- מלשון התקנה עולה, באופן ברור, כי המשיבה קבעה חיובי ארנונה לכל שטח מקורה בתחום הבנין, אך גם לכל שטח של מרפסת (וכן לשטחי סככות ובריכות), אף אם הוא לא מקורה.
- לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש, אין כל רלוונטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פוטר את המחזיקים בה, מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבנין, עובדה שאף העותרים אינם חולקים עליה".
41. ההלכה הפסוקה תומכת באופן עקבי ורציף בדרך הפרשנות של מנהל הארנונה והחלטות וועדות הערר [ראה: עמ"נ 15-12-25351 בפרשת מיכאל גולן; ונספחים א'ה' לסיכומי המשיב].

42. בענייננו העוררת לא טענה כי אינה עושה שימוש במרפסת למרות שגם העדר שימוש אינו פוטר מארנונה.

43. לדעתנו אופי השימוש בשטח שבמחלוקת ונתוניו העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת'.
על פי הרשום אצל רשם המקרקעין וכפי שמצאנו בחומר שלפנינו שטח זה נמצא בקומה החמישית (מפלס אמצעי) מתוך שש קומות הבניין ואיננו מדווח כגג.
משכך לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, אנו מחליטים כי צדק המשיב בסווגו את השטח שבמחלוקת כמרפסת שהינה ברת חיוב בארנונה, על פי הקבוע בסעיף 1.3.1.ב. לצו.

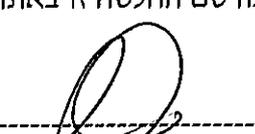
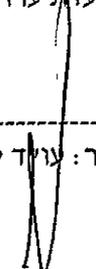
הערך נדחה.

בנסיבות העניין לא מצאנו לחיוב הוצאות.

ניתן היום, כ"ב בספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

 ----- חבר: עו"ד עייל אבשלום	 ----- חברה: עו"ד עיילי קדם	 ----- יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		



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

תאריך : כג באלול תשעו
26.09.2016
מספר ערר : 140015159 / 14:06
מספר ועדה: 11421

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יצחקי אהוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

הערר שלפנינו דומה במהותו לערר שהוגש ע"י העורר בנוגע לשנת 2015. הערר אין חולק הוגש באיחור ניכר של כמאתיים ימים. העורר לא הסביר את הסיבות לאיחור וגם לא ביקש רשות להגיש את הערר באיחור. התקנות ברורות וחד משמעיות בנושא זה – אין בהם הסמכה של הועדה ליתן ארכות עם זאת, בעקבות פסיקה מהזמן האחרון, יש הגמשה מסוימת של העיקרון. עם זאת, במקרה דנן כאמור לא התבקשה רשות ולא הוצגו סיבות שמצדיקות את מתן הארכה. בנוסף, העובדה ששני העררים עוסקים באותו עניין והראשון הוגש במועד והשני לא, לא יכולה לשמש נימוק לאי מחיקת הערר. בנושא העמידה והוראות התקנות והמועדים יש שוני בין שני העררים. תהיה זו טעות להקל ראש בחשיבות השמירה על הוראות פרוצדורה ולוחות זמנים. בלעדיהן תקלע המערכת בלא זמן לאנדלמוסיה גמורה. רק שיקולים של עוול גדול וכדומה יכולים להצדיק בהגמשה של לוחות זמנים. שיקולים כאלה לא קיימים במקרה זה. לסיכום, אנו מחליטים למחוק את הערר בשל האיחור בהגשתו ללא צו להוצאות. ממילא מתייתרת הבקשה לאחד את שני העררים.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 26.09.2016.

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 המשרד.

חבר: רו"ח אלרון יצחק

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג באלול תשעו
26.09.2016
מספר ערר : 140014251 / 13:33
מספר ועדה: 11421

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ידר ניהול נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.09.2016.

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי~~

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : כד באלול תשעו
27.09.2016
מספר ערר : 140015190 / 11:51
מספר ועדה : 11422

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גבע מיכל תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

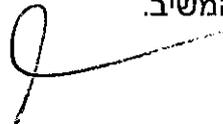
החלטה

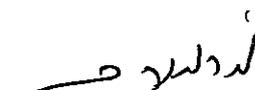
כמבוקש.

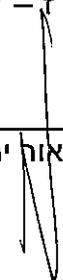
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.09.2016.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: עמירם חג'בי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דן עניינו חיובי ארנונה בגין נכסים ברחוב קיבוץ גלויות 83 בתל אביב, ביחס לתקופה מיום 10.10.2011 ועד לתאריך 31.7.2014 אשר לפי הערר שהוגש לוועדה בתאריך 15.7.2014 העורר טען כי שלושת הנכסים הרשומים אצל המשיב כנכסים מספר: 2000350231 ; 2000311121 ; 2000350215 אינם מוחזקים על ידו, אלא ע"י השוכר מטעמו מר בלסקי דניס, [להלן: 'דניס'].

לא באה בערר טענה לעניין שטחי החיוב וסיווגם. (להלן: "הנכס").

העורר טוען כי מעולם לא התזיק בנכס במועדים הרלוונטים, משכך החלטות המשיב לצרף אותו ביחד עם דניס, כאמור במכתבי המשיב מתאריכם 5.6.2014 ; 16.6.2014 ו- 27.7.2014 כחייב בארנונה בטעות יסודם.

על אתר יאמר כי לא מצאנו שגגה בהחלטות המשיב לצרף את העורר כחייב בארנונה יחד עם 'דניס'. יודגש כי לא ראינו צורך להחליט האם העורר נקט בתכסיסנות בלתי ראויה או שיש מקום להחליט כי העורר השכיר את הנכס בחודש מאי 2014 לאחד בשם סורין אלכסנדר, להלן: 'סורין' בזמן שאותו אדם הלך לעולמו ביום 30.1.2013 וכי הוגשה תלונה למשטרה עקב כך. [נפנה לסעיף 1 במכתב המשיב מיום 27.7.2014]

יוער כי בתצהיר העורר לא בא כל מענה על העובדות שנטענו במכתב המשיב מיום 27.7.14 ולא הונחה תשתית ראייתית שיש בה כדי לקבוע שהמשיב או מי מטעמו טעו בהחלטות הנ"ל. כך לא מצאנו בסיכומי ב"כ העורר שהוגשו לנו בתאריך 22.6.2016 כל התייחסות לטענות ב"כ המשיב כעולה מסיכומיו בסעיפים 14-17.

דיון ומסקנות

לגופו של עניין, על סמך הראיות אשר הוצגו בפנינו ועל סמך העדויות אשר נשמעו בפנינו, אין אנו מקבלים את טענת העורר כי מעולם לא החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת וכי שגה המשיב עת צירף את העורר כחייב ארנונה מכוח היותו בעלי הנכס, יחד עם דניס/או סורין.

1. סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע (ההדגשות – שלנו

י.מ.):

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

2. בדיון המקדמי מיום 25.12.2014, הורנו לצרף כצד ג' לתיק את מר בלסקי דניס והורינו לעורר לאתר כתובתו ולהמציא לידיו את מסמכי העורר שכן אחרת עלול העורר להיות מחויב במלוא הסכום שהושת ע"י המשיב.

3. העורר, לא הצליח לאתר את דניס. כל שעשה הוא צירוף דו"ח חקירה מטעמו לשנערך מטעם בן-צור חקירות] מתאריך 11.1.2015 בו צוין כתובת על פי מידע שהיה בידי החוקר.

4. אין זה מתפקיד המשיב לאתר את הצד ג' ולהמציא לו את החלטתו כאמור. איתור אנשים שנטען לגביהם כי הם 'השוכרים' אינה מוטלת על המשיב או שעלותה תחול על הקופה הציבורית.

5. הימנעות העורר מלהמציא את מסמכי העורר לדניס ולצרפו לתיק כצד העלול להיפגע מהחלטתו, פועלת לחובתו של העורר. בכל מקרה אם עדיין סובר העורר כי אין זה מחובתו לשלם את דמי הארנונה כפי שחויב, פתוחה בפניו הדרך לנקוט בתביעה נגד השוכר מטעמו, אשר לגרסתו החזיק בנכס עד יולי 2014.

6. בדיון מיום 18.2.2016 מודה ב"כ העורר בהגינותה כי: "...ניסינו להתקשר לטלפון שהופיע בדו"ח החקירה ולא הצלחנו לאתרו למרות כל המאמצים. בכתובת ששון 3 לא מתגורר מר בלסקי וגם לא אותה אישה ששמה כתוב בדו"ח. מתמחה ממשרדי בירר את העניין פיזית בשטח. הוא נסע לכתובת ולא איתר את מר בלסקי."

7. העורר לא המציא לוועדה עותק מהודעתו על חילופי מחזיקים. הטענה כי ניתן להסיק שאת ההודעה הגיש בפועל, עולה מעיון במסמך 1/ שנמסר למשיב בתאריך 4.9.2012 שם נרשם על ידו כי דניס עדיין מחזיק בנכס והחווזה עדיין בתוקף, אינה יכולה להיחשב כראיה הנדרשת על פי סעיף 326 לפקודת העיריות.

8. בנוסף לכך גם אם ניתן להסיק מסקנה כלשהי מאותו מסמך 1/ ניתנה אפשרות לעורר להציג בפניו קבלות בדבר תשלומי שכר דירה שבוצעו לידיו מטעם דניס ולהמציאם

לוועדה. לצערנו, ממצאים כאלה לא הוצגו בפנינו. העורר עצמו מציין בערר כי "יש לי בעיה לקבל שכירות".

9. גם אם נקבל את דברי ב"כ העורר כאמור לעיל, האם בכך יש לתייב את הקופה הציבורית בחיובי אדם "שנעלמו עקבותיו". התשובה שלילית. גם אם האריך העורר את חוזה השכירות עם מר דניס, היה עליו לשגר למשיב מסמך מתאים שיאשש טענותיו ולא להסתפק ברשום במוצג ע/1 בו רשם: "החוזה בתוקף נא להשאיר את הארנונה ע"ש דניס".

10. טענה נוספת מצד העורר כי אירעה 'שריפה' בנכס, נאמרה ללא ביסוס כך שאין אנו מקבלים כעובדה מוכחת כי הייתה הודעה למשיב בדבר חילופי מחזיקים, אין אסמכתאות על תשלום דמי שכירות, ואין אסמכתא על הארכת תוקף חוזה כזה עד לחודש יולי 2014.

11. אין זה מתפקיד המשיב להמציא ראיות להוכחת טענות העורר. אם העורר סבר כי בידי המשיב מצויים מסמכים התומכים בגרסתו, היה עליו לפנות למשיב בדרישה להציג או לנקוט בהליך המתבקש על פי חוק חופש המידע. העורר לא נקט בכל פעולה כזו.

12. בפועל קיים סכסוך בין הבעלים קרי העורר לבין 'מחזיק' הנכס מר דניס. סכסוך כזה אינו בסמכות הוועדה להכריע שצודק העורר בטענותיו. עליו לפנות לערכאות בתביעה אזרחית מתאימה, הן לעניין תשלום דמי שכירות והן לעניין תשלום דמי הארנונה. בנדון דידן אנו מאמצים את טענות ב"כ המשיב כעולה מסעיפים 36 – 39 בסיכומיו.

13. התרשמנו כי המשיב נקט באמצעי זהירות ובעריכת ביקורות בנכס ומסקנתו לצרף את העורר כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מעוגנת בחומר הראיות.

14. להלן ממצאי המשיב כפי שהוכחו בפנינו:

א. כבר בשנת 2011 רשם המשיב את הנכסים נשוא הערר על שם בלסקי. מאחר ולא שולמו דמי הארנונה ערכה העירייה ביקורות בנכס ומתברר מאנשים שונים שהיו בנכס כי אינם מכירים כלל את בלסקי

ב. בביקורת מתאריך 1.1.12 סירב המחזיק בנכסים לשתף פעולה עם החוקר.

ג. בביקורת מיום 1.8.12 נראה משרד ועליו רשום "אוטו עמי ובנו". אדם שנכח במקום מסר את מספר הטלפון של בעל העסק וציין כי שמו 'עמי' ואישר שאין הוא מכיר כלל אדם בשם דניס.

ד. בביקורת מיום 24.1.13 נצפו כלי רכב ומבנה ששימש כמשרד. גם כאן האדם שנכח במקום סרב להזדהות וסרב להמציא פרטים לחוקר.

ה. בביקורת מיום 23.6.2013 נאמר לחוקר כי בעל העסק הוא עמירם תגיבי וכן מסר כרטיס ביקור עליו רשום "אוטו עמי ובנו".

1. ביקורת זו עומדת בסתירה לדברי העורר עצמו שבאותו מועד לא ניהל שם עסק וכי המקום הושכר לדניס בלסקי. שילוט העסק 'אוטו עמי ובנו' הופיע בכל הביקורות. לא נטען ע"י העורר כי אותו בלסקי מנהל את עסקו במקום תחת שמו של העורר ובמקומו.

2. קשה לאמץ הסבר לפיו בלסקי החזיק במקום ויחד עם זאת בחודש מאי 2014 שונה שם המחזיק על שם סורין אלכסנדר. הודעה כזו על חילופי מחזיקים לא הוצגה בפנינו, יחד עם זאת אותו סורין נפטר כשנה קודם לכן.

3. מכתב מעיריית תל אביב בחתימת המשיב אל העורר מיום 27.7.2014 במענה לפנייתו מיום 6.7.14 מפרטת בסעיפים 1 ו-2 טענות כבדות משקל נגד העורר לעניין התנהלותו; זאת אף אם לא קיבלנו עותקים מהפנייה למשטרה או החלטתה בנדון. די לנו בעצם העובדה שהעורר לא התייחס בסיכומיו לחשדות שהעלה המשיב כנגדו, ולא הביא גרסה מטעמו, אלא הסתפק בנאמר באופן לאקונוי, בסעיף 14 לתצהירו כי: 'טענותיה של המשיבה לפיהן הנני מצרף הסכמים כוזבים הינן טענות כבדות משקל אשר לא נתמכות בכל ראיה וכל כולן בלתי נכונות'. לא די בנאמר בסעיף זה כדי למוטט את חשדות המשיב במיוחד שהמשיב ציין קיומו של חוזה עם מר סורין אלכסנדר וציין עובדת מותו כשנה קודם.

15. עדותו של העורר בפנינו בתאריך 18.2.2016 לא הייתה אמינה בעינינו. כך תשובתו לשאלת ב"כ המשיב בהתייחס לאמור בסעיף 7 לתצהירו הייתה: "הראיה שלי שהוא היה במקום היא שקבלתי שכ"ד ממנו".

16. תשובתו סותרת את הנאמר בעררו: 'ואף יש לי בעיה לקבל שכירות'. מעבר לנדרש נציין כי אפשרנו לעורר להציג ראיות בדבר תשלום שכ"ד למועדיהם ולמצער לא עמד בהם. [נפנה להחלטתנו בעמ' 2 לפרוטוקול יום 18.2.16].

17. כך אפשרנו לעורר להציג אסמכתא שתבסס תשובתו במהלך הדיון: 'כשאתה מפנה אותי למועדים בחוזה השכירות שצרפנו לפיהם מסתיימת השכירות ב- 10/10/12, אני אומר שהחוזה הואך ואין לי כאן אסמכתא להראות'.

18. לא יכולה להיות מחלוקת כי טענת העורר, לפיה מעולם לא החזיק 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 (להלן: "חוק הערר"): "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעי' קטן א(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילולא חוק זה".

19. 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".

20. טענת העורר נופלת אפוא בגדר הטענות אותן יש להעלות בהשגה על חיוב בארנונה לפי חוק הערר. למרות הנ"ל לא מצא העורר כל דרך להמציא ולו בדל ראיה התומכת בגרסתו.

21. בנוגע לתכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, מפנה אותנו המשיב לע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי ואין לנו אלא לתמוך באמור שם.

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

23. עוד מפנה המשיב לבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, תק-על 2006(4), 2120 ומציין כי שם נקבע כי הרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

24. במקרה הקונקרטי בערר זה, נקט המשיב בבדיקות מקיפות ע"י חוקריו ומצא שאף גורם במקום לא הכיר את דניס בלסקי, המחזיק כביכול בנכס. מנגד כאמור לא שוכנענו כי לעורר מסמכים היכולים לסתור את הנאמר ע"י חוקרי המשיב.

25. בהעדר כל ראיה לחזקה בפועל של דניס בנכס מצד אחד, וקיום תהיות רבות מיהו אותו סורין אלכסנדר והימנעות העורר מלהביא ראיות בקשר אליו יחד עם העובדה שלא נתנו אימון בגרסת העורר, נראה לדעתנו כי החלטת המשיב לצרף את העורר כבעל הנכס כחייב בדמי הארנונה נעשתה כדין.

26. כמו כן, לא נעלמה מעינינו העובדה כי גם אם יש אמת בסכסוך בין הבעלים למחזיק מטעמו אין מניעה כי העורר יגיש תביעה אזרחית נגדו למרות שהעורר לא פעל לצרפו כצד ג' לערר.

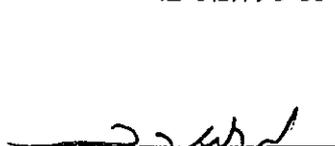
סוף דבר

מכל המקובץ, אנו דוחים את הערר.
לא מצאנו בנסיבות העניין לחייב את העוררת בהוצאות.

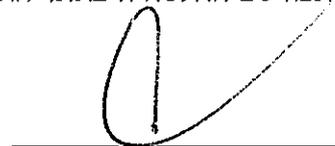
ניתן היום, 27 בספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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



חברה: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: סוזן צרפתי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. תקופה ארוכה פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי היה בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפרייק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. עניינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
8. במרבית התיקים באי כת המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007. " [הדגשה שלנו].
9. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].
10. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.
11. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.
12. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

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

14. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

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

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

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

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

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

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

18. ביום 26.10.2015 התייצבה לדיון העוררת ובתה הגב' אנני בנישטי תושבות צרפת, יחד עם נציגם אילן בנישטי שתרגם לעוררת לצרפתית מהלך הדיון.
19. מר אילן בנישטי, מיצג העוררת, טען כי העוררת לא קיבלה את המפתחות לנכסים נשוא הערר, לא היא ולא בעלה המנוח חביב גבי צרפתי, עשו שימוש בנכס.
20. מטעם התמח"ת הוגשו 2 מקבצים של מסמכים. אחד, נושא חותמת נתקבל מיום 8.12.2015, השני 9.5.2016 בשניהם מדבקת דואר 20253 [למטה קוד זיהוי תמח"ת 38668 – בשניהם אותו מצהיר מיקי זיו תצהירו מיום 26.11.15.
21. מדובר בשתי חנויות: 5225 ו- 5227 .
22. ב"כ המשיב הגישה הודעה לוועדה ביום 8.5.2016 בו דרשה שלא נרחיב חזית, ולא תישמע טענת העוררת 'אינני מחזיק' ; ואם כן נזמן העוררת לחקירה, כן טענה כי חסר חומר על חנות 5225 .
23. ב"כ התמח"ת הגישה תגובתה ביום 9.5.2016 וטענה כי הוגש חומר על 2 החנויות.
24. יודגש: העוררת נפטרה ביום 11.5.16 לפי הודעת בנישטי אילן מיום 16.5.2016
25. ביום 19.5.16 החלטנו שבנישטי מתבקש להעביר ליורשי העוררת תוך 60 יום שיודיעו אם מעוניינים להמשיך בתיק, או שתינתן החלטה על פי החומר בתיק הוועדה. לרגע זה – אין תגובה.
26. בדיון מיום 26.10.2015 הוצגו בפני העוררת טופס מס' 5 שנערך ע"י התמח"ת וכותרתו פרוטוקול קבלת החנות, לחנות 5227 סומן על ידנו כתמח"ת/1; טופס מס' 6 שנערך ע"י התמח"ת וכותרתו אישור למסירת החנות- סומן על ידנו כתמח"ת/2 אינו חתום ע"י העוררת; יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר מיום 12.1.93 סומן על ידנו כתמח"ת/3 .
27. בפרוטוקול הדיון הנ"ל, נרשם כך: " הגב' סוזן מעיינת במסמך המסומן ע"י הוועדה תמח"ת1 גם על תמח"ת 2 החתימה לא שלי. אני חותמת בצרפתית. אני מאשרת שעל מסמך המסומן תמח"ת 3 אני חתומה." "
28. העוררת אישרה כי חתימתה מופיעה רק על היפוי כח המוצג תמח"ת/3 .

29. לא נכחד כי הוטרכנו מצד אחד בתשובת העוררת כי אינה חתומה על טופסי קבלת החנויות, ומהצד השני, בתצהיר מיקי זיו נאמר כי יש טופס 5 חתום ע"י העוררת ואימות חתימה נוטריוני- בגין 2 החנויות. סעיפים 3 ו-4 נספחים ב' ו-ג' באותו נוסח.

30. בתאריך 28.8.2016 החלטתנו לבקש מב"כ התמח"ת את התיק הפיזי לעיון הוועדה.

31. שיגרנו לצדדים את עותק פניית היו"ר לעו"ד הנוטריון, שאימת חתימת העוררת, וכן את תשובתו.

32. נציין כי ביום 8.9.16, ב"כ המשיב כתבה עמדתה בכתב, וציינה כי הטענה היחידה מפי העוררת הינה ביחס לתעריף המזערי שבו מחוייב הנכס בהתאם לסעיף 330 לפקודה ומפנה לפרוטוקול הדיון מיום 23.7.15, ומשכך אין להתיר הרחבת חזית בטענה 'אינני מחזיק'. [נפנה למכתב המשיב מיום 28.12.2014]

33. אין אנו מקבלים את עמדת המשיב שלא נאפשר טענה של אינני מחזיק, מקום שמר בנישטי, טען בשמה שמעולם לא קיבלה את החזקה בחנויות ולא עשתה בהן שימוש. ככלל, טענות כאלה אנו מאפשרים לכל העוררים שבמתחם התחנה המרכזית שכן זו המחלוקת העיקרית.

34. ב"כ התמח"ת הגישה ביום 12.9.2016 הודעה מטעמה בצירוף אסמכתא נוספת- טופס 2 שנחזה להיות חתום ע"י העוררת. יוער כי האמור בהודעה בסעיף 7 אינו נתמך בראיה שכן אישור העוררת הוא רק על מוצג תמח"ת 3 ולא על טופס 5 – מסירת הנכסים.

35. לאחר ששמענו את הצדדים, ולאחר שעיינו בתיק הפיזי וביתר המסמכים, אנו קובעים כי העוררת לא חתמה בפני הנוטריון על טופס קבלת החנויות.

36. עובדה זו חשובה בעינינו שכן העוררת אינה דוברת את השפה העברית, אינה קוראת שפה זו, ולא הוכח בפנינו כי מי מהתמח"ת תרגם לה את תוכן המסמך (טופסי 5).

37. לא נכחד כי נראה שהחתימה על 2 טופסי 5 בגין 2 החנויות, ועל טופס 2 שצורף באיחור, (קרי 12.9.16) דומות להפליא למוצג תמח"ת/3, ברם לאור העובדה כי העוררת טענה אחרת בדיון, (נפנה לפרוטוקול יום 26.10.2015) ולעובדה כי אינה דוברת עברית, והנוטריון לא אישר טופסים אלה אלא רק את היפוי כוח, ברור לנו כי העוררת, גם אם היה מוכח כי חתימתה מופיעה על טופסי קבלת החזקה (טופסי 5) ועל טופס 2, לא חתמה תוך שהבינה את משמעות המסמכים. למצער, על טופס זה שהוגש באיחור לא ניתן לחקור מפאת פטירתה.

38. במחלוקת זו אנו מקבלים את עמדת העוררת, ממספר נימוקים :
האחד, מכתבו של הנוטריון ששוגר ליו"ר.
השני, מעיון באישורו הנוטריוני בו צוין כנספח "א" היפוי כוח בלבד.
השלישי, תאריכי האישור במיוחד זה הנושא תאריך 12.1.1993 אינו יכול עובדתית לאמת חתימה שהינה מתאריך 27.2.1994
רביעית, על טופסי 5 בגין 2 החנויות, אין חותמת הנוטריון כנדרש בתקנות הנוטריונים. (נפנה את הצדדים לתקנה 11 בתקנות נוטריונים, תשל"ז- 1977).

39. בנוסף מצאנו להדגיש כי בהודעת ב"כ המשיב מיום 8.5.2016 נאמר כי רישום העוררת נעשה בהסתמך על הודעת התמח"ת לעירייה מחודש יולי 1999 [צורפו להודעה].

40. לא מצאנו כי יש במסמך התמח"ת הנ"ל, כדי להוות אישור בדבר מסירת החזקה לידי העוררת. גם אם טופסי 5 שצורפו למסמכי התמח"ת, חתומים על ידי העוררת ב-27 פברואר 1994 - ואין אנו משוכנעים כי כך הדבר- מסמכים אלה לא היוו במועדם אישור לשני החזקה בחנויות ולא היוו אסמכתא בפני המשיב- כך גם אין טענה כזו מצד המשיב.

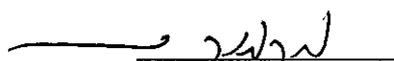
41. בתיקי ערר אחרים שנדונו בפנינו, נאמר ע"י נציג המשיב מר אייל שר-ישראל, שאין בנספח שקיבל המשיב מתאריך 6 ביולי 1999 כדי להוות ראיה בדבר קבלת החזקה, אלא מדובר ברשימת אנשים וחנויות שבבעלות הרוכשים ובעלות בת"מ ואינן בבעלות התמח"ת. [כדוגמא נפנה לעררים 11480 בעניין סופיוב וערר 13019 בפרשת סינואני].

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

ניתן היום, 27 בספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

תאריך : כה באלול תשעו
28.09.2016
מספר ערר : 140014284 / 09:03
מספר ועדה : 11423

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פרידיו בע"מ

- נ ג ד -

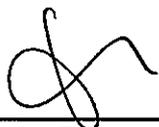
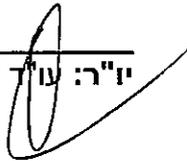
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 28.09.2016.

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' עררים: 140007081
140009455
140009494

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: עובדיה שמואל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 12.3.2015 נתנה ועדת הערר החלטת ביניים בתיק זה.

בהחלטתנו הורינו על היפוך סדר הבאת הראיות באופן שהמשיב נצטווה להגיש ראיותיו קודם להגשת ראיות העורר.

החלטתנו ניתנה לאחר שהמשיב לא מילא אחר החלטת ועדת הערר שהורתה לו למסור פרטים נוספים ביחס לדיהוי הנכס נשוא הערר וייחוס המחזיקים בנכס בדרך של תצהיר.

בטרם ניתן החלטתנו הסופית נזכיר בקצרה את המחלוקת שהתבררה בערר זה:

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בגין שני נכסים ברחוב לובטקין 19 בתל אביב, בשטח של 1840 מ"ר ובשטח של 548 מ"ר.

העורר העלה טענת איני מחזיק, טען כנגד חיוב רטרואקטיבי החל מיום 1.6.2007 וטען כי שלא כפי שנוהג מנהל הארנונה ביחס לכלל החיובים בארנונה בתחומי העיר תל אביב במקרה זה "גולגל" נטל הראייה לעורר להוכיח כי אינו מחזיק בנכסים ואילו המשיב חייב את כלל בני משפחת עובדיה בתיק זה ובתיקים אחרים כמחזיקים בשטחים הנ"ל בכדי להפעיל עליהם לחץ על מנת שיצביעו על המשתמש והמחזיק הנכון.

בכתב הערר טען העורר כי הודיע למשיב על חדילת חזקה בנכס "וכן עזב בפועל את הנכס ואינו מחזיק בנכס תקופה ארוכה זאת בית היתר משום שהנכס (בו החזיק העורר) אינו ראוי לשימוש כלשהו, הרוס ומסוכן לשימוש"

העורר טען כי החזיק בעבר נכס בשטח 40 מ"ר בלבד במתחם המיוחס לו וכי מזה יותר משבע שנים אינו מחזיק עוד בנכס זה.

בכתב התשובה הפנה המשיב למכתבה של הגב' ורדי לוי מיום 1.1.2012 המפרט בפירוט רב את השתלשלות התנהלות המשיב מול העורר בעניין חיובו בארנונה ביחס לנכס נשוא הערר.

הסעיף הרלבנטי במכתב מתייחס לשנות המס 2011-2012 ובו נאמר כדלקמן:

"בתאריך 5/2011 פנה מרשך למשרדנו בטענה כי הוא מחזיק בשטח קטן יותר מהחיוב ברישומנו. בהתאם לכך נשלחה ביקורת למקום ונימצא כי במקום א.א.ען דקו 2011 בשטח של 252 מ"ר ויתרת השטח יישאר על שם הבעלים עובדיה שמואל 548 מ"ר ובהתאם לכך נעשה שינוי מיום 1.1.2011".

בדיון המקדמי ביום 29.11.2012 הצהירה ב"כ המשיב כדלקמן:

"יש בפנינו השגה על חיוב שהוצא לעורר רק ביחס ל2012 וביחס ל540 מ"ר המיוחסים לנכס מספר 2000390046... אם תומצא לנו הודעה או אסמכתא על חדילת החזקה של העורר בנכס ניתן יהיה לשקול בחיוב את ביטול החיוב בארנונה."

בערר מספר 140009494 חויב העורר ביחד ולחוד עם מחזיקים אחרים מבני משפחת עובדיה ביחס לנכס בשטח של 1,840 מ"ר ובערר מס' 140009455 חויב בנכס בשטח של 548 מ"ר.

בכתב התשובה לעררים 140009494 ו 140009455 הסביר המשיב כי העורר נרשם כמחזיק בנכס יחד עם מחזיקים נוספים מכוח היותם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס ובשל העובדה כי המחזיקים או מי מטעמם סירבו לדרישת העירייה לאפשר מדידה בנכס.

במהלך הדיון בתיק זה הגיש המשיב הודעה בתיק זה ובתיקים אחרים בה מסר כדלקמן:

" לאחר הדיון המקדמי האחרון נפגש מר אלי עובדיה עם מנהל הארנונה. לאחר שהעורר אלי עובדיה הצהיר כי שטח של 1657 מ"ר שנמדד הוא בחזקתו ובשימוש למגורים ולאחר בדיקות נוספות ומעמיקות שנעשו לאור מורכבותו של המתחם, הסכימה העירייה להסב את חשבון 2000399686 בשטח של 1429 מ"ר על שם אלי עובדיה בלבד ממועד תחילת החיוב, החל מתאריך 2.4.14 נמצא כי בוצעה תוספת בניה בסך 228 מ"ר דהיינו השטח לחיוב יהיה ממועד המדידה 1657 מ"ר.... במעמד חיוב זה, יוותר המשיב על חיוב יתר העוררים בשטח זה."

ביום 21.12.2014 התקבלה החלטת ועדת הערר כדלקמן:

"לאור האמור לעיל ולאחר שנמצא, בהסכמת הצדדים בתיק 14009908, כי אלי עובדיה הוא המחזיק בנכס על פי תשריט מ/1 מיום 17.9.13 ולאור הצהרת ב"כ המשיב כי המשיב אינו רואה מחזיקים אחרים כחייבים בגין התקופה שלפני מועד זה, הרי שדין הערר הנוכחי להתקבל חלקית ביחס לשטח זה. נכס מספר 2000399686.

הוועדה תמשיך ותדון בטענות העוררים כי הם אינם מחזיקים בשטח של 548 מ"ר נכס מס' 2000390046 אולם החלטה בעניין זה תתקבל בנפרד שכן תלויה ועומדת בקשת העוררים לקבל את הערר בעניין זה בשל אי עמידת המשיב בהוראות הוועדה על פי החלטתה מיום 11.8.14.

בעקבות החלטה זו גותרה להכרעה הסוגיה הנוגעת לטענת העורר כי הוא אינו מחזיק בשטח של 548 מ"ר כפי שחויב על ידי מנהל הארנונה.

זהו הנכס בגינו הגיש העורר את ערר 140007081.

לפיכך, למעשה התקבל ערר מספר 140009494 ערר המתייחס לשטח של 1840 מ"ר.

נותר לדון במאוחד בערר 140007081 וערר מספר 140009455 ולקבל החלטה בטענת העורר כי אינו מחזיק בנכס מס' 2000390046.

ביום 2.5.2013 הגיש העורר תצהיר עדות ראשית בתיק 140007081.

העורר שב על טענתו כי הוא מתגורר ברחוב רמת הגולן 5 א רמת גן וכי אין לו כל קשר לנכס נשוא הערר ברחוב לובטקין 19 תל אביב.

עדת המשיב ורדי לוי הגישה שני תצהירי עדות ראשית מטעם המשיב (האחד ביום 23.6.2015 ואחד ביום 29.3.2015) בו פירטה את התגלגלות רישום המחזיקים השונים לאורך שנים בנכס נשוא הערר וכי מיום 18.1.2011 נרשמה א.א.עך דקו בע"מ כמחזיקה בנכס וביום 29.8.2011 הופיע במשרדי המשיב בנו של העורר וביקש להקטין את השטח בו מחויבת א.א.עך דקו בע"מ.

בעקבות טופס העדכון עליו חתם בנו של העורר ולאחר שהצהיר (כך לטענת עדת המשיב) כי העורר הוא שמחזיק ביתרת השטח נערכה ביקורת בנכס ובהתאם לתוצאותיה פוצל שטח הנכס באופן בו העורר חויב בארנונה בגין שטח בסך 548 מ"ר.

עדת המשיב שבה וציינה כי במשך שנים לא מאפשרים בני משפחת עובדיה לנציגי העירייה לבצע ביקורת בשטח.

עדת המשיב צירפה לתצהירה תצלום אויר ומפת מדידה של המתחם.

היא ציינה כי בעבר חויב שמואל עובדיה בגין שטח של 724 מ"ר אשר כלל בתוכו את השטח שנתר במחלוקת בערר זה ולאחר מכן חויבה המחזיקה א.ב.ע דקו (1991) בעקבות ביקורת שנערכה במקום.

עדת המשיב הרחיבה ופירטה את השתלשלות העובדות שהביאו לרישום א.ב.ע דקו 2011 חומר בניין ברק בע"מ וזאת עד להתייצבותו של מר ברק עובדיה (בנו של העורר בתיק זה) אצל המשיב ובקשתו לצמצם את שטח האחזקה של החברה שבשליטתו.

בעקבות החלטת ועדת הערר בעררים 14005445 ו 14006784 בה נקבע כי א.א.ע דקו 2011 בע"מ מחזיקה רק בשטח של 252 מ"ר העביר המשיב (כך על פי עדות עדת המשיב) שטח של 548 מ"ר על שמו של שמואל עובדיה (בהתאם להצהרתו של ברק עובדיה).

בהתאם לעדותה הראשית של עדת המשיב לאחר ששמואל עובדיה הודיע כי אינו מחזיק בנכס ולאור העובדה שכל בני משפחת עובדיה מחזיקים במתחם זה הוסב חשבון הארנונה על העוררים בערר דנן

עדת המשיב מסבירה בתצהירה את רישומם של העוררים כמחזיקים כך:

"טענתם של העוררים שכביכול לא החזיקו בנכס, אינה עולה בקנה אחד עם רישומי העירייה כמפורט לעיל או עם התנהלותם במשך השנים. כך למשל נכחו חלק מהעוררים בביקורות שנערכו בנכס בשנים בהן הייתה עץ דקו על גלגוליה השונים רשומה כמחזיקה בנכס".

בתחילת דיון ההוכחות ביום 9.5.2016 הודיע ב"כ המשיב כי לאחר ביקורת שנערכה בנכס הוסב החל מיום 1.1.16 השטח נשוא המחלוקת על שמו של העורר בתיקים אלה בלעדית ואילו יתר בני משפחת עובדיה לא נרשמו עוד כנישומים על נכס זה.

שטח הנכס בשנת 2016 שונה מ 548 מ"ר ל 713.46 מ"ר.

"וזאת לאחר ביקורת שערכנו בשטח בנוכחות מר שמואל עובדיה. עמדתנו כי התקופה שבמחלוקת כלומר מיולי 2013 ועד 31.1.2015 הוועדה מתבקשת לקבוע מיהו המחזיק"

נציין כי בהחלטות שכבר קיבלנו בעניין מחזיקים אחרים מבני משפחת עובדיה שהגישו עררים על חיובם בגין נכס זה יחד ולחוד עם העורר בתיק זה קיבלנו את העררים וקבענו כי בני משפחת עובדיה האחרים אינם מחזיקים בנכס נשוא המחלוקת.

בחקירתו ביום 9.5.2016 הודה העורר כי היה נוכח בשטח בעת שפקחי המשיב הגיעו לערוך בו ביקורת (על אף שהעיד כי אינו מתגורר בנכס).

כשנשאל על כך שמנע כניסה למתחם השיב:

"אני לא אמרתי שזה שטח פרטי שלי ואסור להיכנס אמרתי שאני רוצה לראות צו בית משפט בכדי שייכנסו. אמא שלי גרה במקום, היא סיעודית ואני בא לבקר אותה"

"כשהוועדה שואלת אותי מתוקף מה אני החלטתי למנוע כניסה של פקחים למתחם ללא צו. אני משיב, אמא שלי חולה קשה ולא רציתי שהיא תראה שוטרים והמולה, הבת שלי חולה בגלל עיריית תל אביב מצבה הנפשי אינו טוב. אני לא רוצה שהיא תיפגע"...

העד הכחיש כי הוא גובה דמי שכירות ממחזיקים במתחם.

כנשאל העורר כיצד יכול להיות שהוא חתום על הסכם שכירות ביחס למתחם שאינו מכיר או אין לו שליטה בו – למשך 10 שנים השיב:

"אני מאשר שאני חתום על ההסכם הזה. אני נפרדתי מאשתי לפני 10 שנים, איימו עלי וחתמתי על ההסכם הזה...."

"הסיבה שאני פניתי לעירייה היא שמי שצריך לשלם ארנונה זה עמנואל דהן"

בעדותו העיד העד כי שהה בנכס בעת הביקורת האחרונה, ביקש מנציגי המשיב להציג לו צו בית משפט לביצוע הביקורת ואף העיד כי חתם על הסכם שכירות ביחס למתחם.

ביום 2.8.2015 התקיים דיון ההוכחות בתיק זה.

עדת המשיב לא נחקרה על תצהירה.

העורר ברק עובדיה נחקר על תצהירו בתיק אחר והעיד כי אינו מחזיק בנכס. הוא סימן על גבי התצ"א את השטח בו מחזיקה החברה שלו ואמר כי אינו יודע מי מחזיק ביתרת 548 המ"ר.

התמונה העובדתית העולה מהראיות שהובאו אומנם מורכבת אך בניגוד לתיקים אחרים של משפחת עובדיה אשר נדונו בפנינו במקרה זה שאלת בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ברורה על אף מורכבותה ולראיה שינוי המחזיקים על פי השומות החל מ 1.1.2016.

תשובות העורר במהלך חקירתו הנגדית והמסמכים שהוצגו לנו (הסכם השכירות שהציג העורר ואשר נחתם בינו לבין עמנואל דהן בתוקף עד ליום 26.3.2020, פניות העורר למשיב ועוד) מצביעים על קשר ישיר בין העורר לבין שטח המריבה ומקימים זיקה בינו לבין הנכס נשוא הערר.

איננו טומנים ראשו בחול ואיננו מתעלמים מהנסיבות המתוארות על ידי עדת משיב בגין נמנע מהמשיב להביא ראיות ישירות המצביעות על המחזיק בפועל בשטח נשוא הערר, אלא שבניגוד לתיקי משפחת עובדיה האחרים (בהם קבענו כי לא נוכל לתת ידונו לשיטת חיוב המתבססת על גבייה רוחבית של כל הגובלים בשטח מסוים או כל מי שקשור בקשר משפחתי או חברתי כזה או אחר בסביבת הנכס ואשר בקשר זה יש בכדי לקשור אותו לחיוב, כל זאת במטרה להפעיל לחץ על המחזיק הנכון להתחייב בעצמו בחיובים בכדי למנוע חיובי שווא על בני משפחתו או שכניו או הקרובים לו בקרבה כלשהי.) הרי שבמקרה זה העובדות והראיות שהוצגו לנו מלמדות כי העורר שוהה בנכס, נותן הוראות ביחס לכניסה ויציאה מהנכס, מכיר את הנכס, חתם על הסכם שכירות ביחס לנכס, מכיר את המחזיקים האחרים בנכס וכיוב.

המשיב הודיע לוועדת הערר כי בשלהי שנת 2015 ולאחר שלא הופיע לדיון ההוכחות אליו זומן ביקש מר שמואל עובדיה מנציגי העירייה לשוב ולמדוד את מתחם צביה לובטקין לרבות הנכס מושא העררים דהיינו שטח המחלוקת.

"וכן כך קרה ומודדים מטעם המשיב יצאו למתחם על מנת למדוד את השטח שבמחלוקת בתאריך 11.2.2016. לאחר בחינה מדוקדקת של ממצאי הבדיקה הועברו הממצאים רק עתה לידי המשיב לפיהם השטח שבמחלוקת הינו 713.46 מ"ר מצ"ב מדידה מטעם המשיב...."

ראוי לציין שבעת המדידה נכחו בשטח מר יעקב עובדיה, מר ברק עובדיה, מר שמואל עובדיה, גב מלכה עובדיה ..."

בעקבות הביקורת שנערכה בנכס בוצעו שינויים בחיובים ביחס לנכס כאמור בהודעת מנהל היחידה לבחינת חיובים במגורים מר גבי קדוש מיום 30.3.2016 כדלקמן:

בוצעו חילופי מחזיקים כאשר במקום בני משפחת עובדיה נרשם כמחזיק החל מיום 1.1.16 שמואל עובדיה.

הנכס חויב בסיווג רהיטים ונגרות בשטח של 713.46 מ"ר.

על הודעה זו הגיב שמואל עובדיה במכתב ששלח ביום 5.4.2016 בו טען:

"בהמשך למכתב שקיבלתי ביום 30.3.2016 הנני שמואל עובדיה לא גר בכתובת הנ"ל כעשר שנים ומי שמחזיק בנכס הנ"ל עשר שנים הוא מר עמנואל דהאן ואני מצרף לכם את הניירות המצהירות על כך..."

הודעת המשיב כמו גם תשובת העורר אינן עומדות למבחן בערר נשוא החלטתנו זו שכן מדובר בהודעות חיוב ו/או השגה המתייחסות לחיובים לשנת 2016.

אלא שיש ללמוד מהודעות אלה על זהותו של בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

העורר פונה למשיב ומבקש לראות במר דהאן המחזיק בנכס בשים לב לעדות שהעיד בפנינו כאשר מסר גרסה לפיה "הוכרח" לחתום על חוזה השכירות הזה.

אין לקבל את גרסתו זו.

השימוש בחוזה השכירות, החתימה עליו והפנייה למשיב בטענה כי יש להעביר את חיובי הארנונה על שם השוכר עמנואל דהאן מחזקים את המסקנה כי העורר הינו בעל זיקה לנכס, ומשלא לא הוכיח העורר אחרת, אין בפנינו נתונים הסותרים את ההנחה כי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

העובדה כי כתובת העורר אינה בנכס אינה מנתקת את זיקתו לנכס.

שמענו מהמשיב כי לאחר מאמצים רבים נערכה ביקורת בנכס וכי בהתאם לממצאיה נרשם העורר כמחזיק הנכס (או אף חלקים נוספים) החל מיום 1.1.16.

השתלשלות העניינים בתיק זה מוכיחה כי אכן ניתן להגיע להחלטה ביחס לנישום הנכון אשר אותו יש לחייב וכי שיטת ההטלה הכללית לא הייתה ראויה.

ביום 25.5.2016 הגיש ב"כ העוררים בתיקי משפחת עובדיה האחרים בקשה להוספת ראיה לתיקי ערר זה וזאת על אף שנסתיים פרק הבאת הראיות בערר זה.

בהחלטתנו ביחס לבקשה זו באותם תיקים העברנו את הבקשה לתגובת ב"כ המשיב ולאור תוכנה המלצנו למשיב לשקול קבלת העררים ללא צו להוצאות.

חשבנו כי הראיה שצירופה מתבקש יש בה כדי ללמד כי בידי המשיב יש כיום מידע ספציפי ביחס למחזיק הנכון בשטח נשוא הערר וזאת בהתאם למכתבו של מנהל היחידה לבחינת חיובים במגורים אשר כתב לעורר ממש כך:

"בהתאם לביקורת שערכנו במקום ביצענו שינוי ברישום המחזיק בנכס שבנדון כמפורט"

ביום 27.6.2016 התקבלה הודעה מטעם המשיב באותם התיקים בה הביע המשיב עמדתו בהמשך להמלצת ועדת הערר.

המשיב תיאר שם את השתלשלות העניינים העובדתית מבחינתו והודיע כי בניגוד לניסיונותיו הקודמים לערוך ביקור בשטח הנכס נשוא הערר, רק בתחילת 2016 צלחה דרכו של המשיב לחדור למתחם ולבצע בדיקה ראשונית של השטחים במתחם לרבות הנכס נשוא הערר.

"בבדיקה זו נמצא כי העורר שמואל עובדיה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבין יתר בני המשפחה, במצב דברים זה יהיה נכון יותר לחייבו בגין התקופה שבמחלוקת באופן בלעדי"

"מן האמור עולה שהמשיב מסכים להצעת ועדת הערר מתאריך 25.5.16 לקבל את העררים שהוגשו על ידי יתר בני המשפחה המתגוררים במתחם ללא צו להוצאות"

באותם התיקים ובעניין אותם העררים לא היה עוד צורך להכריע בבקשת העוררים שכן המשיב בעצמו הצטרף לעמדת העוררים לפיה בעצם ההחלטה להעביר על שמו של שמואל עובדיה את החיובים לאחר הבדיקה יש גם לקבל את הערר שהוגש על ידי יתר העוררים.

תשובות העורר במהלך דיוני ההוכחות הותירו תחושה כי העורר יודע איזה שימוש נעשה בנכס נשוא הערר, הוא מכיר את הנכס הסמוך לנכס של אמא שלו, מחליט מי ייכנס בשעריו ומי לא יורשה לערוך בו סיוורים ואף יודע על ידי מי נעשה השימוש. מסיבותיו שלו הוא בוחר להימנע ממסירת מידע שכזה למשיב.

ההלכה הפסוקה בנושאים הקשורים בקביעת זהות המחזיק בנכס קבעה לא אחת כי כמחזיק בנכס ייחשב מי שהוא יחסית בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס (ר' למשל רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ. עיריית ת"א פ"ד ל"ט(3) 341), כאשר לצורך בחינת הזיקות לנכס, נתנו בתי המשפט משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה.

העורר אומנם הציג את מכתבו מחדש מאי 2005 לפיו הודיע כי אינו מתגורר ברחוב לובטקין 19 ואין לחייבו בארנונה אולם כאן אין לראות במכתב זה הודעת על חדילת חזקה שכן אין מדובר בעניינו בנכס המשמש למגורים וכן מאחר וחיוב העורר בארנונה בגין נכס זה נעשה שנים רבות לאחר הודעתו זו ובעקבות הודעות חדילת החזקה של בנו ברק עובדיה, אשר הצביע על אביו כמחזיק ביתרת הנכס בו לא עושה שימוש ברק עובדיה ו/או חברה מטעמו.

רבות נטען ביחס לחובת ההגינות החלה על הרשות ומכוחה יש לצפות מהרשות לבחון עובדתית את מצב המחזיקים בנכס בעת שהיא משיתה על נישומים את חיובי הארנונה. ראה לעניין זה את פסק דינו של כבוד השופט דנציגר בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ שם נקבע כי במקרים מסוימים העירייה זכאית (ואולי אף חייבת) לשנות את רישומיה, אף בלא שהיא קיבלה הודעה כתובה על חדילת חזקה, בהתאם למצב הדברים בפועל כפי שהוא ידוע לה.

מהשתלשלות העניינים כפי שהוצגה לנו בעניני העוררים השונים ממשפחת עובדיה בכלל ובעניינו של העורר נשוא ערר זה בפרט הגענו למסקנה כי במקרה זה התקיימו הנסיבות המצטברות בהם המשיב רשאי או חייב לערוך בדיקות באשר לזהות המחזיקים בנכס ובעקבות תוצאות הבדיקות לקבוע את זהות המחזיק גם אם לא נתקבלה באותו המקרה הודעה על חדילת חזקה ומבלי שהחזקה בנכס הוחזרה באופן פורמאלי לבעלים (ונשוב ונציין כי במקרה זה נתקבלה הודעה על חדילת חזקה מברק עובדיה ו/או החברה שבבעלותו)

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי העורר לא הניח תשתית ראייתית התומכת בטענתו כי הודיע לעירייה על חדילת חזקה בנכס.

העורר לא הניח כל תשתית התומכת בטענתו כי אינו מחזיק בנכס.

נהפוך הוא, עדותו של העורר כמו המסמכים שהוא הגיש וכמו התייחסותו לראיות המשיב קושרות אותו קשר ישיר לנכס ומבססות את טענת המשיב כי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

העורר הציף את ועדת הערר בפניות רבות הנוגעות למצבו האישי הקשה ולעובדה כי פתוחים כנגדו חובות ארנונה בהיקפים משמעותיים.

עוד הפנה העורר להליכים שהוא מנהל כנגד עיריית תל אביב.

חשוב לציין כי עולה מפניות העורר כי חובות הארנונה עליהם הוא מדבר בפניותיו אינם קשורים בעררים נשוא החלטתנו זו שכן בעררים אלה טרם ניתנה החלטה ואין מדובר בחוב פסוק.

באשר להליכים אחרים המתנהלים בין העורר לבין המשיב או עיריית תל אביב הרי שלא הוצגה לנו כל ראייה או החלטה המונעת מתן החלטה בעררים שבפנינו.

סוף דבר

מכל הנימוקים המפורטים לעיל דין ערר מס' 140007081 וערר מס' 140009455 בעניין נכס מס' 2000390046 . להידחות.

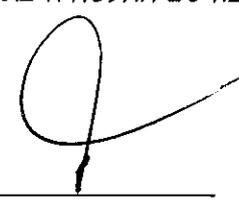
בנסיבות המורכבות המתוארות לעיל לא יהיה זה נכון להשית על העורר את הוצאות המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.9.2016

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: משה שושנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, תיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"העוררת הינה קשישה בת 85 המתקימת מקצבת זקנה כאשר החנות נקנתה בזמנו מכספי חיסכון שחסכו היא ובעלה ז"ל...מאז ועד היום החנות לא הועברה על שמה של העוררת בטאבו וכן חזקה בחנות מעולם לא נמסרה לעוררת כך שהיא מעולם לא עשתה בה שימוש...".

ביום 06.07.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.

ביום 04.9.2016 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 09.06.2016.

ביום 11.9.2016 ולאחר בירור עם ב"כ הצדדים הודענו כי יאומץ גם בתיק זה הסדר דיוני לפיו החלטת הועדה הסופית תינתן על סמך חומר הראיות שבתיק וכתבי בית הדין .

העוררת שבה בתצהירה על גרסתה לפיה מעולם לא קיבלה חזקה בנכס .

לתצהיר העוררת צורפו צילומים המעידים על מצב הנכס והיותו סגור ומסוגר וללא גישה אליו.

המשיב הגיש את תצהירו של איל שר ישראל המשמש כרכז חיובים באגף הארנונה והוא הצהיר כי מצא בתיק הבית הנוגע לתיק את המסמכים שצירף לתצהירו ביניהם הודעה מטעם התחנה המרכזית משנת 1999 אליה צורפה רשימת חנויות והודעת המשיב על שינוי המחזיקים בהתאמה .

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף לתצהיר עד המשיב .

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

הסכם מיום 14.10.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 24.6.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבי דרישה והתכתבויות עם העוררת ביחס למסירת הנכס.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

ראה הצהרת עד המשיב המצוטטת לעיל.

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העוררת כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העוררת לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

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

העוררת לא החזיק בנכס. לא הוצגה תשתית ראייתית הסותרת את טענת העוררת כי לא נמסרה לה החזקה בנכס וכי מעולם לא השתמשה בו.

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

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

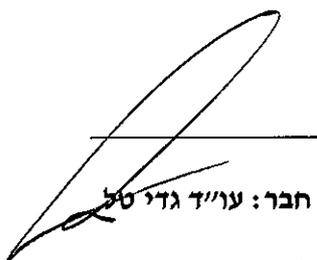
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.9.2016

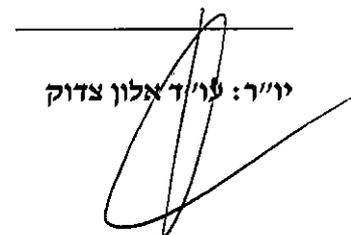
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כה באלול תשעו
28.09.2016
מספר ערר : 140014779 / 13:21
מספר ועדה : 11423

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

משקאות חינאווי ג'ורג בע"מ חברה פרטית 511598096
חשבון לקוח: 10589628
מספר חוזה: 455550
כתובת הנכס: קרליבך 23
ע"י ב"כ עו"ד : זכאכ ויקטור

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: משקאות חינאווי ג'ורג בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : זכאכ ויקטור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד גדי טל.

ב"כ הצדדים: אנו מסכימים.

ב"כ צדדים: בשלב זה ומבלי להודות באיזו מהטענות ולצורכי פשרה הגענו להסכמה על פיה שטח של 23 מ"ר מתוך סך שטח החנות יחויב בסיווג תעשייה ומלאכה וזאת כל עוד לא יחול שינוי עובדתי בשימוש בנכס.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באלול תשעו
28.09.2016
מספר ערר : 140014779 / 13:21
מספר ועדה : 11423

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: משקאות חינאווי ג'ורג בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

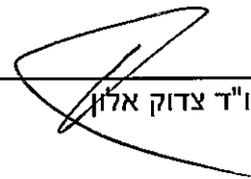
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.09.2016.

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



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ממצשווילי ולדימיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

צד ג': יובל גריידי

החלטה

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו ע"י העורר ולאחר ששמענו אותו מספר פעמים. זמנו ביום 5/5/16 את היורשים לכאורה של הגב' המנוחה ג'יבלי כדי לנסות ולהבין מי החזיק בפועל בנכס בתקופה המיוחסת לעורר. מדברי יובל גריידי שעלו היום בדיון אפשר ללמוד שלא הייתה כל טרנזצקיה בין העורר לבין המנוחה וכי מי שמסרה צ'קים להבטחת דמי השכירות ולהבטחת תשלומים לרשויות הייתה צד ג' אחר כלשהו.

עוד שמענו שהמשכירה לא העלתה טענה על אי תשלום דמי השכירות וכי ככל הנראה מי שמסרה את הצ'קים היא זו ששמה מופיע ע"ג חוזה השכירות שהוצג למשיב בתור עדה. מכל האמור לעיל אין מחלוקת שהעורר הוכיח את טענתו כי לא החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לו, אשר על כן דין הערר להתקבל.

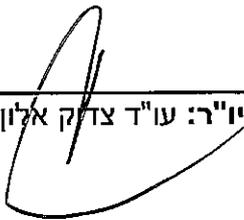
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.09.2016.

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



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

העורר: כהן יוסף חיים, קזאיוף בר דיין אריה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"יובהר כי מדובר בחנות ריקה, שבנייתה לא הושלמה ושאינן אליה גישה (הגישה אליה נחסמה ע"י התמח"ת)... בנוסף, העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות".

ביום 10.05.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר.

ביום 31.5.2016 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 5.9.2016.

הצדדים הסכימו כי לאחר הגשת הראיות כאמור לעיל ובמידה ולא תהיה התנגדות של מי מהצדדים תינתן החלטה סופית בתיק על סמך התצהירים והראיות שהוגשו על ידי הצדדים.

העורר שב בתצהירו על גרסתו לפיה מעולם לא קיבל חזקה בנכס .

"מעולם לא קיבלתי את המפתח לחנות ולא קיבלתי את החזקה בה, כמוכן שלא שכרתי את החנות ו/או הפעלתי אותה ו/או ניצלתי את החנות בדרך כלשהי"

המשיב הגיש את תצהירה של רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב באגף לחיובי ארנונה והיא הצהירה כי **"העירייה רשמה את אריה קזאיוף בר דיין ז"ל כמחזיק בנכס ברחוב לוינסקי 108 קומה 3 ח-ן 10047338 חנות 3028 לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999."**

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף לתצהיר עדת המשיב .

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

חוזה המכר מיום 6.4.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 18.8.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן שני מכתבים מעורכי דין שונים ביחס למחזיקים הקשורים לכאורה בחנות זו.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

ראה הצהרת עדת המשיב המצוטטת לעיל.

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת "ההודעה" על חילופי המחזיקים.

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

העורך לא החזיק בנכס. לא הוצגה תשתית ראייתית הסותרת את טענת העורך כי לא נמסרה לו החזקה בנכס וכי מעולם לא השתמש בו.

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

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

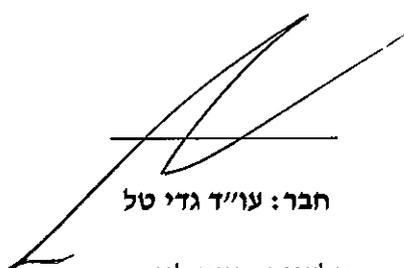
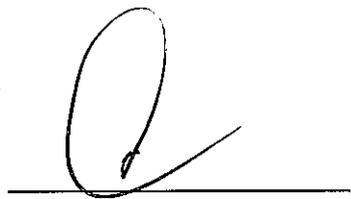
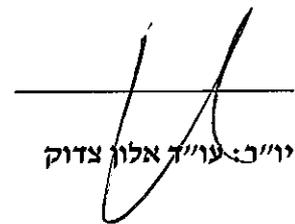
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורך לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.9.2016

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

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

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

תאריך : כו באלול תשעו
29.09.2016
מספר ערר : 140013052 / 08:17
מספר ועדה : 11424

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פיליפוב סבטלנה

- נ ג ד -

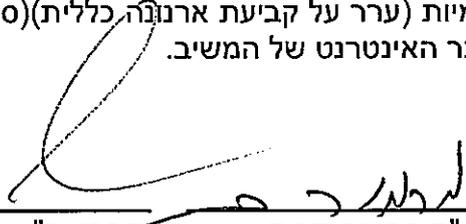
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

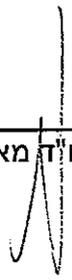
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כפוף לאישור ועדת הפשרות תוך 30 יום מהיום.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ העוררת וב"כ המשיב היום 29.09.2016.

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 זור"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה


שם הקלדנית: ענת לוי