

מס' עררים : 140014410
140014411

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

העוררים: סדיאגלו מוריס, סדיאגלו רוזה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

העוררים הגישו כתב ערר ביחס לכל אחד משני הנכסים אותם רכשו – חנות 3378 וחנות 3707 בו העלו טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססו את טענתם כי לא החזיקו בנכס בכך שלא קיבלו מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררים הפנו בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא כל ערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה ואת תצהירה של כרמלית חממי אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (מוצגים מ/1 ומ/2) המהווים לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכסים הנ"ל.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את העררים בשל כך שהעוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכסים.

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

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:

"סאדגלו רוזה לא קיבלה חזקה בנכס האמור לעיל והתחנה המרכזית החדשה לא מסרו לה ו/או לנו מפתחות לנכס"

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 21.2.2017.

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיקי המוצגים שהגיש ביחס לכל אחת מהחנויות נשוא העררים שבכותרת:

חוזה המכר מיום 17.5.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 17.7.70.

עוד הציגה התחנה המרכזית תעודות חיוב בגין השתתפות בהוצאות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה מ/מ 2/).

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

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

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא כל ערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו 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.

בדיון ביום 16.1.2017 הוסיף ב"כ העוררים וציין:

"מאז הגשת הערר בדקנו גם את הגישה לנכס 3378 שהיה חסום במועד הגשת הערר וכרגע גם אליו אין גישה...מעולם לא נמסרה החזקה בחנויות, לא נעשתה שום בדיקה על ידי העירייה לגבי מצב הנכס או מסירת החזקה"

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררים 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 העוררים 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 לעוררים מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררים לא החזיקו בנכסים נשוא העררים.

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 העוררים לא החזיקו בנכסים בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.4.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בניסן תשעז
24.04.2017
מספר ערר : 140016113 / 10:59
מספר ועדה: 11524

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

העורר/ת: אלדג'ם אלדד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר ימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.04.2017.

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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: זומד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס בשטח של 191 מ"ר ברחוב קרמינצקי 2 תל אביב.

המשיב סיווג את הנכס בסיווג השיורי לעסקים בעוד העוררת טוענת כי יש לסווג שטח זה בסיווג "בתי תוכנה".

בתשובתנו להשגה נימק מנהל הארנונה את הסירוב לסווג את הנכס בסיווג בתי תוכנה כדלקמן :

"נשיבך כי בהתאם לממצאי הביקורת ובהתאם לפרופיל החברה ובחינת המסמכים שצרפתם נמצא כי פעילות החברה הינה מתן שירותים ואין מדובר בפעילות בהתאם להוראות צו הארנונה "בתי תוכנה".

בכתב הערר פרטה העוררת את טענותיה וטענה כי היא חברת סטארט אפ ובית תוכנה המפתחת ומייצרת פלטפורמות תוכנה למנועי חיפוש באינטרנט כאשר לקוחותיה חברות שונות המעוניינות לאפשר ללקוחותיהן מנגנוני חיפוש חזקים, ידידותיים למשתמש ומתוחכמים.

הדיון המקדמי ודיון ההוכחות נשמעו בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אהוד גרא.

בשל סיום כהונת ההרכב בראשותו של עוה"ד גרא הועבר התיק למתן החלטה סופית בידי הרכבה הנוכחי של ועדת הערר.

עם קבלת התיק פנינו לצדדים וביקשנו אותם להודיענו אם יש להם התנגדות למתן החלטה סופית על ידי הרכב הועדה הנוכחי על סמך החומר שבתיק על אף שהראיות בתיק זה נשמעו על ידי ההרכב הקודם.

בעלי הדין הודיעו כי אין הם מתנגדים למתן החלטה סופית על ידי ההרכב הנוכחי.

מכאן החלטתנו.

נקדים ונציין כי בהתאם להסכמות בין הצדדים אשר קיבלו תוקף של החלטה, תוצאות ערר זה יחולו בהתאמה על שנות המס 2015, 2016, 2017.

העוררת הגישה את תצהירה של סיגל סרור המשמשת כסמנכ"לית בעוררת.

בתצהירה מפרטת עדת העוררת את התנהלותה העסקית של העוררת.

עולה מעדותה כי לקוחות העוררת רוכשים ממנה את התוכנות שהעוררת פיתחה ומציעים לגולשים באתרים שלהם חווית חיפוש חדשה, מתוחכמת ורווחית יותר.

עדת העוררת מדגישה בעדותה כי מלאכת ייצור התוכנה אינה מסתיימת והחברה חייבת להמשיך ולפתח גרסאות חדשות לתוכנות שהיא פיתחה .

בסעיף 11 לתצהירה מציינת עדת העוררת :

“תהליך הפיתוח והייצור אינו יכול להסתיים , שכן אילו העוררת תקפא על שמריה ותפסיק את הליך הייצור והשדרוג היא תיהפך במהירות רבה להיות לא רלבנטית בתחומה...”

העוררת צירפה לתצהירה רשימת פיתוחים ופיתוחים עתידיים בהתאם לתוכנית מו"פ המאושרת על ידי המדען הראשי. ואכן לתצהיר העוררת צורפו אישורים מטעם המדען הראשי מהם עולה כי העוררת זכתה להטבה ביחס להוצאות מחקר ופיתוח בהתאם לתכנית שהגישה (מענק בשיעור 30% מסך הוצאות הפיתוח כפי שהוגשו על ידי העוררת לרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית).

ביחס להכנסות החברה טענה עדת העוררת בתצהירה כי עיקר ההכנסות של החברה צומחות ממכירת התוכנה כמוצר בעיקר על בסיס של רישיון שימוש.

באשר להוצאות החברה העידה עדת העוררת כי רוב העובדים המועסקים על ידי העוררת מועסקים בפיתוח וייצור תוכנה .

בחקירתה הנגדית נשאלה עדת העוררת ביחס למודל ההכנסות כפי שפירטה בתצהירה והשיבה כדלקמן :

“יש שני מודלים אחד שמשלמים לנו רישיון שימוש , אנו תומכים בהם אם יש בגים, משדרגים גרסאות . המודל הנוסף הוא לגבי הפרסומות. המודל הראשון זה לפי גודל האתר הם משלמים לנו. אם מקליקים על פרסומות האתר מקבל כסף וגם אנחנו, אנחנו מתחלקים. החיפוש הוא פנימי בתוך האתר ולא חיצוני....אני לא זוכרת מה החלוקה בין שני המודלים, יש לנו כיום עשרות לקוחות חלקם גדולים וחלקם קטנים”

ב"כ העוררת ויתר על חקירת העד מטעם המשיב.

עד המשיב בר בן ישי צירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס.

הוא פירט את התרשמותו וכן את ההסברים שנתקבלו ממנהל בעוררת בעת הביקורת.

יועץ המוצר שנכח בעת הביקורת צוטט בדוח ממצאי הביקורת לגבי המודל העסקי :

“החברה משלבת פרסומות מבוססות תשלום (תשלום עבור קליק) או עמלה ממכירה בנוסף (אפשרות פחות נפוצה) ניתן לרכוש מנוי שנתי למוצר”

ביחס לשיווק מוצרי החברה נמסר לחוקר מטעם המשיב כי השיווק נעשה על ידי חברה חיצונית ושני עובדים של החברה. החוקר נתן להתרשמותו ביטוי בתשריט הנכס בו רשם את מיקום עובדי החברה ותפקידם.

יצוין כי מבחינה כמותית בשני חדרים נעשה שימוש למכירות , בשני חדרים נעשה שימוש למחקר פיתוח ואפיון המוצר וביתר החדרים נעשה שימוש לצרכי הנהלה והעובדים .

עלינו להכריע האם טעה מנהל הארגון בעת שדחה את השגת העוררת והאם הרימה העוררת את הנטל המוטל עליה בכדי לשכנע כי היא ראויה לתעריף המוזל בסיווג בתי תוכנה .

על ועדת הערר להכריע במקרה זה האם על פי הצהרתה של העוררת ועדות העדה מטעמה ביחס לפיתוח ושדרוג מוצרי התוכנה שלה ועל אף בסיס הכרת המדען הראשי בתכנית הפיתוח שהציגה ומימון חלק מהתכנית, האם כל אלה משכנעים דיים כי עיקר השימוש בנכס אכן מאפיין בית תוכנה וכי עיקר פעילות העוררת בנכס הינה פעילות ייצורית.

ההכרעה המוטלת על ועדת הערר הינה לקבוע מהותית וכמותית האם מהראיות שהונחו בפני ועדת הערר ניתן להשתכנע כי יש לסווג את פעילות העוררת בנכס כפעילות שעיקרה ייצור תוכנה.

במקרים דומים שהובאו בפנינו הגיעו הצדדים החלוקים ביניהם להכרעה מוסכמת שנתנה ביטוי למחלוקת הכמותית והמהותית באופן שהצדדים הסכימו ביניהם על חלוקת הסיווג בגין הנכס בדרך מוסכמת.

במקרה דנן לא הועמדה לנו תשתית המאפשרת לחלק את הסיווג בנכס בין הסיווג של חלקו כבית תוכנה לבין סיווג חלקו האחר לעסקים על אף שנדמה כי היה זה הפתרון הראוי למקרה זה.

בסופו של יום, לאחר שבחנו את תצהירי הצדדים, כתבי הטענות וחקירתה הנגדית של עדת העוררת הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה כדי לשכנע אותנו שמנהל הארנונה שגה בהחלטתו לדחות את השגתה.

העוררת לא הצליחה להוכיח כי עיקר פעילותה בנכס הינה פעילות ייצורית ו/או כי עיקר השימוש בנכס הינו לייצור תוכנה.

אין בנסיבות המקרה שהובא בפנינו די בתיאור מוצרי העוררת ובאישורים שהציגה בדבר תמיכת המדען הראשי בתכנית הפיתוח שלה שכן גם מעדותה של עדת העוררת ומהמסמכים שצירפה לתצהירה עולה כי העוררת מוכרת רישיונות שימוש ללקוחות רבים אשר עושים שימוש במוצר המוגמר תמורת דמי שימוש או מודל חלוקת רווחים עם העוררת.

השתכנענו כי העוררת ממשיכה במקביל למתן השירותים ללקוחותיה לייצר תוכנה ולשדרג את מוצרי התוכנה שכבר מכרה אלא שלא התרשמנו כי עיקר השימוש בנכס הוא לצורך יצירת מוצרי התוכנה החדשים או שדרוג המוצרים הקיימים.

יותר מכך, המודל העסקי כפי שמתואר בדוח ממצאי הביקורת ובעדותה של עדת העוררת מתאים יותר לאפיון העוררת כמי שמספקת שירותים ללקוחותיה ביחסיה עימם ולא כמי שמייצרת תוכנה במישור זה.

העוררת לא הניחה תשתית ראייתית המשכנעת כי עיקר הפעילות בנכס הינה במסגרת תהליך ייצור ופיתוח התוכנה. תחת זאת הובאו בפנינו ראיות המלמדות כי העוררת עוסקת בנכס גם במסחר ו/או שירותים הקשורים במוצריה, יש לה מגוון לקוחות והיא מקבלת עבור מוצריה דמי שימוש שנתיים או מתחלקת עם לקוחותיה ברווחיהם כנגד זכות השימוש במוצריה.

במודל העסקי שהוצג לנו לא מצאנו משום תמיכה בטענתה של העוררת כי היא מייצרת עבור לקוחותיה תוכנה, תיאור ההתקשרות הכספית עם לקוחות העוררת נוטה יותר לשירותים ופחות למכירת תוכנה שכן לא עולה ממודל ההתקשרות כי העוררת מוכרת תוכנה ללקוחותיה כמוצר מוגמר כי אם נותנת שירות.

גם אם הוכיחה העוררת שהיא עוסקת בנכס בייצור תוכנה הרי שהתרשמנו כי עיקר פעילותה בנכס היא הפעילות השוטפת מול לקוחותיה המאופיינת כאמור לעיל כפעילות מסחרית או מתן שירות ללקוחותיה.

גם דוח ממצאי הביקורת מראה כי מדובר בנכס שהעוררת עושה בחלקים עיקריים ממנו שימוש אשר אינו שימוש כבית תוכנה כי אם פעילות הנוטה יותר לשירותים או פעילות מסחרית. ראה לעניין זה תרשים הנכס וציון השימוש בחדרים השונים. העוררת לא הניחה תשתית עובדתית, ראיות, תמונות או דוחות כספיים הסותרים התרשמות זו.

בפסק הדין בעניין **וב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** קבע בית המשפט כי לצורך סיווג של נכס כבית תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה יש לבחון האם הפעילות הייצורית, היינו ייצור תוכנה, הינה הפעילות העיקרית שנעשית בנכס. העוררת בענייננו לא הצליחה לסתור את הטענה כי חלק מפעילותה המתבצעת עבור לקוחותיה נושאת אופי עסקי שירותי. לפיכך לא הוכח כי תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות בנכס נשוא הערר הינה לייצור תוכנה.

ראה גם את עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות נ' עיריית תל אביב :

"לצורך סיווג נכס בסיווג בתי תוכנה נדרש כי תתקיים בו בעיקר פעילות ייצורית של ייצור תוכנה . הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח " בעיקר " ייצור " ותוכנה". המונח "בעיקר" מכון , הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי..."

בהתבסס על האמור לעיל הננו קובעים כי יש לדחות את הערר .

משלא נתבקשו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.4.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בניסן תשעז
24.04.2017
מספר ערר : 140016387 / 11:15
מספר ועדה: 11524

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פאלפ מוצרי נייר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכם הפשרה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.04.2017.

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



חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בניסן תשעז
24.04.2017
מספר ערר : 140016068 / 13:02
מספר ועדה: 11524

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אינבסטים החזקות 2001 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

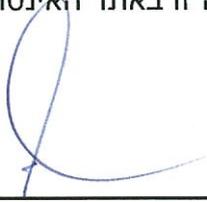
החלטה

ניתן תוקף להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.04.2017.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העורר: מאיר אברהם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר סווג כ"מבנה שאינו בשימוש" מכוח צו הארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש כמבנה מגורים בו לא התגורר איש דרך קבע במשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל 1 דצמבר לפני שנת הכספים בעדה מוטלת הארנונה.

לא ברור במקרה שבפנינו על סמך מה קבע המשיב כי לא נעשה שימוש בנכס למגורים דרך קבע ועל איזו תקופה מדובר אולם בנו של העורר ביקש להחיל את החלטת ועדת הערר לשנת המס 2015 גם על שנות המס 2016 ו 2017 ומכאן יש להניח כי החיוב בגין הנכס על פי סעיף 1.1. ד' לצו הארנונה מתייחס לשנת המס 2015.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה ערר כאמור בנו של העורר בשמו של העורר.

העורר פירט בכתב הערר שהגיש את הנימוקים לפיהם יש לדחות את החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הדירה בסיווג "דירת רפאים":

- הנכס לא נמצא בשימוש מזה שנים רבות בשל מצבו הרעוע ומחוסר אמצעים של ההורים לא עבר שיפוץ.
 - העוררים עזבו את הנכס בשל מצבו הירוד והוא משמש לאחסנת ריהוט.
 - לא ניתן לשפץ את הדירה בשל עבודות שיפוץ להחלפת תשתיות שמבצעת עיריית תל אביב ברחוב החסום לתנועה מאוקטובר 2015. "
- ביום 13.2.2017 בעת הדיון המקדמי ביקש העורר לזמן דיון נוסף בו יגיע אביו ויסביר את השימוש שהוא עשה בדירה.

ביום 14.3.2017 בעת הדיון הנוסף שנקבע לבירור הערר התייצב העורר והסביר כך :

"אני גרתי בדירה, פעמיים שלוש בשבוע אנחנו נפגשים בדירה אני וחברים ומשחקים. יש ריהוט וחפצים שהגיעו עם הורי מסלוניקי. יש לי סנטימנטים מיוחדים לדירה ובגלל זה אני עושה בה שימוש. אני מדי פעם מגיע לדירה ובדוק את מצבה יושב בה עם חברים ונח בדירה מפעם לפעם."

למרבת הצער, גרסתו המעודכנת של העורר כפי שבאה לידי ביטוי בעת הדיון מיום 14.3.2017 אינה יכולה לחיות עם הטענות שהעלה בכתב הערר שהוגש מטעמו לפיהן הדירה לא הייתה ראויה למגורים והייתה זקוקה לשיפוץ יסודי. טענה זו אינה יכולה לחיות עם הטענה כי במקביל הוא עושה שימוש בדירה ונח בה מפעם לפעם.

את טענת העורר כי הנכס לא ראוי לשימוש לא ביררנו מאחר ולא הובאו בפנינו ראיות בעניין ואף המשיב טוען בכתב התשובה כי לא ניתנה לו האפשרות לבחון את מצב הנכס.

שמורה לעורר הזכות לשוב ולעתור למשיב בבקשה שיערוך ביקורת בנכס ו/או לעיין בראיות נוספות ולהתרשם ממצבו וזאת על אף ההחלטה לפיה תוצאות הדיון בערר זה יחולו גם על שנת המס 2016 ו-2017.

לו יאפשר העורר למשיב לבחון את מצבו של הנכס בשנים שלאחר שנת הערר, חזקה עליו כי ישוב וישקול את עמדתו ביחס לסיווג המבוקש בגין מצבו של הנכס.

מעיון בכתב הערר, פרוטוקול הדיון והראיות שצורפו לכתב הערר עולה כי אין מחלוקת עובדתית ביחס לשאלת השימוש בדירה בתקופה נשוא הערר.

אין אלא לקבוע כי במהלך שנת 2014 לא התגורר איש בדירה בדרך קבע.

בשעה שנמצא כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע בשנת 2014 ובשעה שלא הונחה תשתית ראייתית התומכת בטענה כי נעשה שימוש בדירה למגורים במהלך שנת 2014 או חלקה, אין דרך סיייע לעורר ולבטל את החיוב נשוא הערר.

לא ניתן לסיים את החלטתנו מבלי להביע הסתייגות מתוצאותיה.

ברור לכל שלא לכך כיוון המחוקק כאשר התקין את התקנות הנוגעות ל"דירת רפאים" ולדירות שלא נעשה בהם שימוש.

ברור כי המחוקק כיוון לנישומים אשר אינם עושים שימוש בנכסים המשמשים למגורים בנסיבות אחרות ומסיבות אחרות.

במקרה זה תוצאת הסיווג ותוצאות הדיון בערר זה הינם הטלת "קנס" בלתי מוצדק על נישומים אשר נקלעו למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל נסיבות הקשורות במחלוקת סביב הורשת נכס ו/או מצוקה כספית ו/או היות הנכס בלתי ראוי לשימוש ומצער שזוהי תוצאת השינוי החקיקתי.

כאמור, ידיה של ועדת הערר כבולות במקרה זה ועל כן אין אלא לדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.4.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררת: סופר בודי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס בשטח של 196.25 מ"ר הממוקם ברחוב רבניצקי 5 בתל אביב ומחויב בסיווג " בנינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי יש לשנות את סיווג הנכס שנקבע ולסווגו בסיווג "מחסנים".

המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה לדחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשת ההשגה.

בדיון המקדמי ביום 7.2.2017 הסכימו הצדדים כי הועדה תכריע בעניין הטענה המקדמית אולם בכל מקרה תינתן החלטה של הועדה לגופו של עניין וזו תחול על הערר לשנת המס 2017 (גם אם יידחה על הסף הערר לשנת המס 2016).

למעשה אין מחלוקת עובדתית ביחס למועד בו הוגשה השגת העוררת, היינו אין חולק כי השגת העוררת הוגשה באיחור.

המחלוקת נוגעת לסוגיה המשפטית מבחינת מעמדה של תשובת המשיב באמצעות מר אלברט גולבר ולא באמצעות מנהל הארנונה ל"השגת" העוררת.

העוררת טוענת כי בעצם אזכור פסק הדין בעניין בר"מ 901/14 בכתב הערר יש ללמוד על כוונת העוררת להגיש בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה ומאחר והמשיב ערך ביקורת בנכס לאחר השגת העוררת ואף השיב להשגה באמצעות מר גולבר, יש לראות בהשגה כהשגה שהוגשה במועד שכן זכתה להתייחסותו העניינית של מנהל הארנונה.

נדמה לנו כי העוררת מבקשת מוועדת הערר ללכת דרך ארוכה יותר מזו שהתווה בית המשפט העליון בעניין ויקטור עבוד הנ"ל.

אמנם בית המשפט מסמיך את ועדת הערר לדון בבקשות להארכת מועד במקרה של איחור בהגשת השגה אלא שאין הדברים חלים אוטומטית בכלל ובמקרה בו כלל לא הוגשה בקשה להארכת מועד.

חשוב להזכיר בעניין זה כי בית המשפט בעניין עבוד ויקטור הנ"ל מזהיר ומדגיש כי סמכות מנהל הארנונה להאריך המועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור צריכה להיות מופעלת בנסיבות חריגות ובמתניות וזהירות.

במקרה שבפנינו העוררת לא העלתה כל נימוק המצדיק חריגה מהכלל.

עצם המענה להשגה שהוגשה באיחור אינו יכול לשמש כשלעצמו נימוק המצדיק את הארכת המועד להגשת ההשגה.

עקרון סופיות השומה חשוב ומהותי ואין לבטלו בקלות.

בנסיבות אלה הננו קובעים כי דין הערר לשנת המס 2016 להידחות על הסף שכן בפני מנהל הארנונה לא הייתה למעשה השגה לשנת המס 2016.

לפיכך החלטתנו לגופו של עניין תתייחס לשנת המס 2017.

בתשובה להשגה נימק מנהל הארנונה את ההחלטה שלא לסווג את הנכס תחת סיווג מחסנים:

"מצאנו כי הנכס שבנדון משמש את חברת סופר בודי בע"מ להפצה ואספקה של חלקי חילוף לרב לקוחותיה באזור תל אביב וזאת באמצעות שליחים."

הצדדים ביקשו מאיתנו לתת החלטתנו על סמך חומר הראיות שבתיק, היינו כתב הערר, כתב התשובה ודוח ממצאי הביקורת שצורפו לכתב התשובה לערר.

נותר לנו להכריע, על סמך הראיות שהובאו בפנינו האם צדק מנהל הארנונה כאשר דחה את ההשגה וקבע כי הנכס אינו עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, המהווים תנאים במצטבר.

ביום 5.6.2016 ערך המשיב ביקורת בנכס.

בתיאור הממצאים נרשם כי בקומת הקרקע של הנכס נראו שלוש עמדות מחשב, מטבחון וארגזים מאוחסנים על מדפים. בקומה הראשונה נראתה עמדת מחשב, מכונת צילום, מכונת אריזה, שולחן וארגזים מאוחסנים על מדפים.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ניתן להתרשם באשר ליחס בין הארגזים המאוחסנים על המדפים לבין יתר הפריטים שנוכרו בדוח ממצאי הביקורת.

עיון בתמונות מלמד ללא ספק כי החלק העיקרי של הנכס משמש לאחסנת ארגזים על מדפים.

בחלק השני של דוח ממצאי הביקורת ציטט חוקר החוץ מטעם המשיב את דברי נציג העוררת שנכח בביקורת אשר תיאר בפניו את פעילות העוררת בנכס ואמר לו כי בנכס מתבצעת פעילות לאחסנה בלבד. ההזמנות והפקת החשבוניות מתבצעות מהעסק הראשי הממוקם בשוהם.

תהליך העבודה תואר בדוח כך שההזמנות מתבצעות מהסניף הראשי בשוהם ונשלחות על ידי שליחים מהמחסן נשוא הביקורת.

אין קופה רושמת בנכס, אין קבלת קהל בנכס.

נאמר כבר עתה –

בפני ועדת הערר לא הובאו ראיות נוספות על ידי הצדדים ביחס לשימוש אותו עושה העוררת בנכס.

בעלי הדין הסכימו ביניהם כי החלטת הועדה תינתן על סמך כתב הערר, כתב התשובה ודוח ממצאי הביקורת.

עיון בתשובת מנהל הארנונה ובסיכומי המשיב מעלה כי המשיב תומך את עמדתו ביחס לסיווג הנכס בסיווג עסקי (ולא בסיווג אחסנה) בכך שככל הנראה מתבצעת בנכס פעילות לשיווק והפצה שכן את הנכס פוקדים שליחים אשר אוספים את ההזמנות, אשר אין ספק שלא הוזמנו מהמחסן.

אין גם מחלוקת ביחס לכך שלקוחות העוררת אינם פוקדים את הנכס או כי בנכס אין חדר תצוגה או פעילות אחרת הנחזית לפעילות שיווק.

בעצם, החלטת המשיב נתקבלה כפי שמתואר בסיכומי טענות המשיב:

"לא יהא זה בלתי סביר להניח כי נעשית בנכס פעילות שיווקית משלימה ונוספת לפעילות הנעשית במשרדי העוררת" וכל זאת לטענת המשיב מאחר והעוררת לא סיפקה נתונים כלשהם אודות השירות המסופק לשליחי לקוחות העוררת המגיעים לנכס.

על אילו נתונים נוספים מדבר המשיב? האם היה על העוררת לתאר את פעילות חברת השליחויות מטעם לקוחותיה המגיעים למחסן לאסוף הזמנות שהוזמנו במשרדי העוררת, תמורתן שולמה במשרדי העוררת וכל שנעשה בנכס נשוא הערר הוא איסוף הזמנה?

עמדת המשיב גובלת בהפעלת שיקול דעת שרירותי.

די להתבסס על דוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לו בכדי להתרשם כי מדובר במחסן שלא מתבצעות בו פעולות שיווק והפצה.

ההנחה לפיה ביקור שליח מטעם לקוח בעת איסוף מוצר ממחסן כלשהו מהווה חלק משרשרת פעולות הפצה ושיווק הינה הנחה חסרת בסיס ואינה מקובלת עלינו בעיקר כאשר היא מהווה כשלעצמה את הבסיס לסיווג הנכס.

מצאנו כי על פי התשתית העובדתית שהונחה בפנינו הנכס משמש לאחסנה בלבד, מהתשתית הראייתית שהונחה בפנינו התרשמנו כי בנכס לא מתקיימת הלכה למעשה פעילות נוספת מעבר לאחסנה גרידא וכי פעילות למכירה, הנפקת חשבוניות, פעילות משרדית וכל פעילות שיכולה לעלות כדי שיווק והפצה אינה מתבצעת בנכס עצמו כי אם במשרדי החברה.

למעלה מן הצורך נצטט מפסק דינו של בית המשפט בעניין עמ"נ (ת"א) 11006-06-10 חי סחר יצור ויבוא בע"מ נ' עירית ת"א אשר בו מתייחס בית המשפט לנושא הכנת ההזמנות לאיסוף ממחסני העוררת באותו העניין. אין דומה המקרה שנדון בעניין חי סחר למקרה שבפנינו אלא על דרך ה"קל וחומר" שכן בעניינו כלל לא הועלתה טענה כי בנכס מתבצעת פעילות להכנת ההזמנות אותם אוספים שליחי לקוחות העוררת:

"...לעניין התנאי הראשון קבעה ועדת הערר כי אכן הנכס ברובו משמש לאחסנה אך לא רק, וזאת לאור העובדה כי יש במקום גם פעילות משרדית ומועסקת בו אשת שיווק. אין מחלוקת כי בנכס, לצד אחסנת גילי החדים, מבוצעות פעולות של הכנת הזמנות החדים לקראת אספקתם ללקוח ואולם, נראה כי פעולות אלה כרוכות ונדרשות להפצת החדים המאוחסנים, כפי שנקבע במקום אחר: "עולה תהיה ותמיהה הכיצד ניתן לספק מוצר הנמצא באחסנה ללא פעולה של הכנת ההזמנה? נראה, כי הוצאת מוצר ממחסן לצורך אספקתו, כרוכה באיתורו של המוצר במחסן, ליקוטו והכנתו כנדרש על פי ההזמנה. לא ניתן להעלות על הדעת דרך אחרת לאספקת טובין מאוחסן במחסן...הפעולות הנ"ל הן פעולות נלוות לפעולת האחסנה, ומהוות חלק מפעולה זו. זאת להבדיל מפעולות אחרות של מכירה ושיווק, שאין חולק שאינן בגדר אחסנה" (השופט רוזן בעמ"נ 196/08 ביתן ספארק סחר 1980 נ' עיריית תל אביב-יפו, (4.8.2008) פסקה 11, (להלן: "פס"ד בעניין ביתן ספארק"). מכאן שנראה כי המערערת עומדת בתנאי זה לצו בהתאם לפרשנות המתחייבת בימנו. אין אחסנה ללא מגע יד אדם ואין גם יכולת להוציא את הסחורה המאוחסנת ללא יד אדם..."

באותו העניין התייחס בית המשפט גם לנושא השיווק וההפצה הנדרשים בכדי לקבוע כי העוררת באותו העניין אינה עומדת בתנאים הנדרשים לסיווג פעילותה בסיווג אחסנה.

בית המשפט אמר את דברו גם בעניין זה:

"...כל שנותר לבדוק הוא את סבירות הפרשנות שנתנה ועדת הערר לתנאי הרביעי והאם נכס המערערת עומד בו. ועדת הערר קבעה כי התנאי הרביעי הקובע "שהנכס אינו משמש לשיווק ולהפצה" כי אסור שמהנכס תבוצע פעולה של שיווק ו/או הפצה ומקום בו מתקיימת אחת מפעולות אלה בנכס, הרי שאינו עומד בתנאים להכרה בו כמחסן. לאור שבנכס לא מתקיימת פעולת שיווק שהרי לקוחות אינם פוקדים את הנכס, הרי

שדי בכך שמהנכס מבוצעת פעולת הפצה של הבדים, כדי לקבוע כי אינו עומד בדרישת התנאי. מנגד סבורה המערערת כי רק מצב בו מתקיימים מהנכס שיווק והפצה גם יחד, בהתאם ל-ו' החיבור המחברת בין שתי הפעולות, או אז הנכס אינו עומד בתנאי להכרה בו כמחסן. ומאחר ואין מתקיימת מהנכס פעולת שיווק, הרי שהוא עומד בתנאי. נראה כי הפרשנות הראויה לתנאי זה היא התקיימות שתי הפעולות גם יחד-שיווק והפצה מהנכס, על מנת לשלול ממנו הגדרתו כמחסן. "הפצה הינה, לגישה, פעולה נלווית להוצאת טובין מאחסנתם...ויודגש, פרשנות זו מגשימה את תכלית החקיקה, לפיה מחסן לא ישמש, בין היתר, מקום לממכר ושיווק למוצרים המאוחסנים בו" (פס"ד בעניין ביתן ספארק לעיל, פסקה 14)..."

מכל האמור לעיל ניתן לקבוע כי במקרה שבפנינו לא נמצא כי בנכס מתבצעות פעולות שיווק והפצה ועל כן דין הערר להתקבל.

בנסיבות החלטתנו ביחס לשנת המס 2016 לאור החלטת הצדדים על אופן ניהול התיק אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.4.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העורר: מאור אבן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר סווג כ"מבנה שאינו בשימוש" מכוח צו הארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש כמבנה מגורים בו לא התגורר איש דרך קבע במשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל 1 דצמבר לפני שנת הכספים בעדה מוטלת הארנונה.

המשיב קבע כי על פי נתוני צריכת המים שנמדדה בין התאריכים 1.12.13 ועד 31.11.14 לא נעשה שימוש בנכס למגורים דרך קבע.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגיש אחד מיורשי המנוחה שהייתה הבעלים של הדירה את הערר שבפניו.

העורר פירט בכתב הערר שהגיש את הנימוקים לפיהם יש לדחות את החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הדירה בסיווג "דירת רפאים":

- הדירה הורשה לקבוצת יורשים אך לא הייתה ראויה למגורים ולכן החלו היורשים בשיפוצים מסיביים בדירה.
- העדר שיתוף פעולה בין היורשים לבין עצמם אילץ את העורר לשאת בעצמו בעלויות השיפוץ
- במכתבו של ב"כ העורר מיום 22.6.16 הסביר ב"כ העורר כי "הטיפול בנכס היה תקוע" בשל כך שהיורשים לא פעלו להוצאת צו ירושה....**"מעבר לכך הנכס לא היה ראוי למגורים והיה צריך לעבור שיפוץ משמעותי...."**
- ב"כ העורר טען במכתבו הנ"ל כי בכל התקופה הזו התגורר העורר בדירה.

ביום 3.4.2017 בעת הדיון המקדמי הבהיר העורר למעשה את השתלשלות העניינים ועלה מדבריו כי השיפוץ בדירה נעשה למעשה במהלך שנת 2015 וככל הנראה גם השימוש של העורר בדירה למגוריו, ככל שהיה שימוש כזה, נעשה בשנת 2015.

"לגבי החשבוניות שצירפתי לכתב הערר לפני זה עוד התחלתי את השיפוץ בעצמי. בשנת 2014 צבעתי. את כל העבודה עשיתי בעצמי. ניסיתי להשכיר ולא הצלחתי ובשנת 2015 לקחתי הלוואה ושיפצתי."

הטענה כי הדירה לא הייתה ראויה למגורים ולכן לא הושכרה אינה יכולה לחיות במקביל לטענה כי באותה התקופה נעשה שימוש בדירה למגורים.

מעיון בכתב הערר, פרוטוקול הדיון והראיות שצורפו לכתב הערר עולה כי אין מחלוקת עובדתית ביחס לשאלת השימוש בדירה בתקופה נשוא הערר.

אין אלא לקבוע כי במהלך שנת 2014 לא התגורר איש בדירה בדרך קבע.

טענת העורר המשתמעת ממכתב בא כוחו או מכתב הערר לפיה הדירה לא הייתה ראויה לשימוש לא הועלתה במועד הראוי לא הוכחה וממילא לא ניתן לדון בה כעת.

בשעה שנמצא כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע בשנת 2014 ובשעה שלא הונחה תשתית ראייתית התומכת בטענה כי נעשה שימוש בדירה למגורים במהלך שנת 2014 או חלקה, אין דרך לסייע לעורר ולבטל את החיוב נשוא הערר.

לא ניתן לסיים את החלטתנו מבלי להביע הסתייגות מתוצאותיה.

ברור לכל שלא לכך כיוון המחוקק כאשר התקין את התקנות הנוגעות ל"דירת רפאים" ולדירות שלא נעשה בהם שימוש.

ברור כי המחוקק כיוון לנישומים אשר אינם עושים שימוש בנכסים המשמשים למגורים בנסיבות אחרות ומסיבות אחרות.

במקרה זה תוצאת הסיווג ותוצאות הדיון בערר זה הינם הטלת "קנס" בלתי מוצדק על נישומים אשר נקלעו למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל נסיבות הקשורות במחלוקת סביב הורשת נכס ו/או מצוקה כספית ו/או לא ראויה לשימוש ומצער שזוהי תוצאת השינוי החקיקתי.

כאמור, ידיה של ועדת הערר כבולות במקרה זה ועל כן אין אלא לדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.4.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: סנפיר ים יבוא ושיווק דגים

נגד

נצבא החזקות בע"מ 1995 (הצד השלישי)

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה הוגש ביחס לדחיית השגה הנוגעת לשטח של 68 מ"ר אותו ביקשה העוררת להפחית מחיוביה בנכס ברחוב הרצל 168 תל אביב.

בתום דיון ההוכחות שהתקיים בפנינו ביום 29.11.2016 הודיעה העוררת כי היא חוזרת בה חלקית מהערר ככל שהוא מתייחס לשטח של 45 מ"ר (שהיה במחלוקת ונדון בפני הוועדה).

נותר לנו להכריע בטענת העוררת כי אינה מחזיקה במתקן בשטח של 23 מ"ר על גג הנכס .

ביום 5.4.2016 קיבל הרכב ועדת הערר בראשותה של היו"ר עוה"ד אורה קניון החלטה לזמן לדיון כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה את נצבא אחזקות בע"מ .

בעקבות זימונה של נצבא בע"מ כצד שלישי הועלתה על ידי נצבא , במסגרת תצהירו של עד הצד השלישי, רן לאופר , טענה כי המתקן "ישן ולא פעיל שאיננו ראוי לשימוש ולא ניתן להשתמש בו".

כפי שקבענו בתום דיון ההוכחות נתייחס בהחלטתנו גם לטענתה זו של נצבא בע"מ.

בהשגתה ובכתב הערר טוענת העוררת כי לא החזיקה בנכס נשוא הערר בתקופה נשוא המחלוקת .

בתשובתו להשגת העוררת נימק מנהל הארנונה את החלטתו להשית על העוררת את חיובי הארנונה בגין המתקן כך : **"מבדיקתנו עולה כי שטח זה מהווה מבנה בר חיוב בארנונה אותו מחזיקה מרשתך ועל כן חיובה נעשה כדין"** .

בכתב התשובה לערר הוסיף מנהל הארנונה וטען כי גם אם מדובר במתקן שאינו פעיל וגם אם העוררת אינה עושה בו שימוש הרי שאין באי השימוש בכדי לפטור אותה מתשלום ארנונה.

ביום 29.11.16 התקיים כאמור דיון הוכחות בפני הרכב הוועדה הנוכחי בו השתתפו העוררת, הצד השלישי והמשיב.

עד העוררת בתצהירו טען כי מדובר במתקן עתיק ובלתי פעיל שאינו שייך לעוררת אינו משמש אותה ואינו בר שימוש .

בחקירתו שב על עמדתו זו :

"המתקן קירור של 22 מטר לא שייך לנו, לא עשינו בו שימוש מעולם ולא הפריע לנו כי הוא מונח על הגג ויש שם עוד דברים שלא קשורים אלינו ולא פניתי לנצב"א שיפנו אותנו כי הוא לא מפריע לנו..."

עד הצד השלישי רן לאופר העיד בתצהירו כי מדובר במתקן ישן ולא פעיל שאיננו ראוי ולא ניתן לשימוש ונמצא בחלק הגג בו נמצאים מנועי המזגנים של סנפיר ים (העוררת).

בחקירתנו הנגדית נשאל עד הצד השלישי על ידי ב"כ המשיב על המתקן והשיב :

"...כמובן שהמתקן לא של נצב"א . אינני יודע לאמר של מי הוא. בוודאות אני יודע לומר שהוא לא של סנפיר ים....המתקן הזה אינו חלק מההתקנות שביצע השוכר על הגג"

בעלי הדין החליטו שלא לחקור את עד המשיב על תצהירו .

לדו"ח ממצאי הביקורת שצורף לתצהיר עד המשיב צורפו תמונות של המתקן שבמחלוקת.

בדוח עצמו מציין עד המשיב כי נמצא במקום מתקן קירור לא פעיל הנמצא על קומת הגג. עד המשיב אף מצטט את נציג העוררת אשר טען בזמן הביקורת כי המתקן על הגג לא שייך לעוררת.

במקרים דומים בהם הובאה מחלוקת בין שני צדדים ביחס לאחזקה בנכס שחויב בארנונה הבהרנו כי בידי ועדת הערר הכלים להכריע בטענת איני מחזיק גם במקרה בו "שניים אותזין בטלית", האחד טוען כי לא הוא החזיק בנכס ואילו השני טוען כי הראשון החזיק ועל כן אין ל"גלגל" לפתחו את החזקת הנכס לצרכי ארנונה.

אין זה המקרה שבפנינו, שכן למעשה מודה הצד השלישי בטענת העוררת כי לא החזיקה בנכס נשוא החיוב.

מהראיות שהובאו בפנינו ומעדויות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בדיון ההוכחות ובתצהיריהם עולה כי העוררת עמדה בנטל המוטל עליה והוכיחה כי לא החזיקה במתקן הקירור שבמחלוקת וכי אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה.

לא מקובלת עלינו בעניין זה טענת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בסיכומי טענותיו כי טענתה זו של העוררת היא "עניין שלה מול נצבא".

באשר לטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש הרי שלא נדרשנו לטענה זו שכן לא נכללה במסגרת השגתה של העוררת ו/או במסגרת כתב הערר וועדת הערר שואבת סמכותה במקרה שבפנינו (גם בהינתן צירופו של הצד השלישי) רק מדחיית ההשגה נשוא הערר.

סוף דבר , הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.4.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

תאריך : כט בניסן תשעז
25.04.2017
מספר ערר : 140015720 / 10:05
מספר ועדה: 11527

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

העורר/ת: פוליסטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

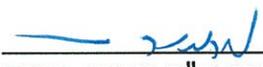
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.04.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כט בניסן תשעז
25.04.2017
מספר ערר : 140015612 / 11:55
מספר ועדה: 11527

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה
חברה: רו"ח מרמור רונית
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: נעלי טאב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

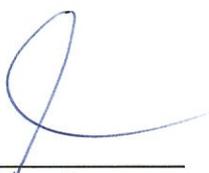
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.04.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: ד. אקהאוז (1985) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. על שם העוררת רשומים בפנקסי המשיב שני נכסים סמוכים ברח' בר יוחאי 14 ת"א. נכס אחד בסיווג "תעשייה ומלאכה", ונכס שני בסיווג "קרקע תפוסה". בעבר חויב שטח של 94 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה", ושטח של 108 מ"ר בסיווג "מלאכה ותעשייה". בעקבות ביקורת שנערכה ביום 24.11.15 שינה המשיב את סיווג הנכסים באופן ששטח של 26 מ"ר נגרע מהנכס שסווג כ"קרקע תפוסה", ושטח זה נוסף לנכס השני שסווג כ"מלאכה ותעשייה". המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגם של 26 המטרים המרובעים הנ"ל. לאחר השינוי סווגו 68 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה" ו-134 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה".
2. העוררת טוענת כי שגה המשיב בכך ששינה את סיווג 26 המ"ר לסיווג "תעשייה ומלאכה" וכי היה עליו לסווג שטח זה עפ"י סעיף 1.3.1 (ט) לצו הארנונה כ"שטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימוש עם המבנה..." ולחייבו בתשלום ארנונה לפי סעיף 3.3.20 לצו הארנונה כ"שטח קרקע שעיקר שימוש עם המבנה", לפי התעריפים המפורטים בסעיף 4.2.1" לצו. העוררת מוסיפה כי מדובר בחצר וכי אף אחד מהסעיפים האלה בצו הארנונה אינו מתייחס לשאלה האם השטח מקורה או לא.
3. המשיב טוען כי היות שמדובר בשטח מקורה, נעשה חיובו כדין עפ"י סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה, המתייחס לכל השטח שבתוך יחידת הבניין וכל שטח מקורה אחר ואין להחיל עליו את סעיפים 1.3.1 (ט) ו/או 3.3.20 לצו הארנונה, אשר עניינם בשטחים שאינם מקורים.
4. בדיון המקדמי שנערך בפנינו הוברר שאין מחלוקת עובדתית, אלא מחלוקת משפטית בלבד, לפיכך הסכימו הצדדים לכך שאין צורך בשמיעת הוכחות, אלא יוגשו סיכומים בלבד. משהוגשו הסיכומים כאמור אנו נדרשים להכריע בשאלה שבמחלוקת.

דיון ומסקנות

5. מן הראוי לצטט תחילת את סעיפי צו הארנונה, שהצדדים חלוקים לגבי החלתם על הנכסים שבנדון.

סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה קובע כדלהלן:

"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה."

סעיף 1.3.1 (ט) לצו הארנונה קובע כדלהלן:

"שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיוצא"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחוייב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו".

סעיף 3.3.20 לצו הארנונה קובע כדלהלן:

"שטח קרקע שעיקר שימוש עם המבנה, יחוייב לפי התעריפים המפורטים בסעיף 4.2.1, למעט שטחים המשמשים לחניית רכב ולתחנות דלק".

ואילו סעיף 4.2.1 לצו הארנונה קובע:

"קרקע תפוסה":

"שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים לחניית מכוניות ושטחים שנקבעו להם תעריפים מיוחדים יחוייבו לפי התעריפים דלהלן...".

יצויין כי התעריף לסיווג בתי מלאכה ומפעלי תעשייה לשטח עד 200 מ"ר, גבוה כמעט פי 4 מהתעריף לקרקע תפוסה.

6. נקדים ונאמר כי דעתנו במחלוקת דנן, כדעת המשיב. אין מחלוקת בין הצדדים על כי השטח שבמחלוקת מקורה בקונסטרוקציה מתכת ותקרת פח.

7. כדעת המשיב אף דעתנו היא שעסקינן בשטח בנין, שחל עליו סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה לפיו נכלל בו "כל השטח שבתוך יחידת הבנין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר...".

8. לשאלת חיובם של שטחים מקורים התייחס ביהמ"ש בעמ"111-10-28710 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א. ביהמ"ש מגיע למסקנה כי עפ"י סעיף 1.3.1 (י"ב) לצו הארנונה בתוך שטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין וכל שטח מקורה אחר. וכי "קירווי הוא קירווי – יהיה מקורו אשר יהיה". ביהמ"ש מוסיף כי העוררת נהנית מיתרונות שונים בשל היותו של הנכס מקורה.

9. בענייננו העוררת היא זו שהציבה את הקירווי לצורך שימוש בנכס כנכס בנוי ומקורה, וכמו בעניין דלק היא מפיקה תועלת מעשית מהקירווי.

10. המסקנה כי יש לראות בשטח שבמחלוקת שטח "בניין" עולה גם מסעיף 269 שבפקודת העיריות (נוסח חדש), המפריד ברורות בין הגדרת "בניין" לבין הגדרת "קרקע תפוסה".
סעיף 1.1 ב' לצו הארנונה מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפק' העיריות, ומחיל אותן על צו הארנונה.

11. העוררת לא תומכת את טענתה לפיה עסקינן בחצר בכל אסמכתא משפטית שהיא, ואינה מבהירה מדוע יש לראות כ"חצר" או כ"קרקע" את השטח המקורה שבו היא מחזיקה, חרף העובדה שמדובר בקירו של קבע, וחרף העובדה שהיא עושה בשטח זה שימוש כבכל שטח בנוי אחר.

12. יצויין עוד כי מהתשריט עולה שאין הפרדה פיזית בין השטח של 26 מ"ר שבמחלוקת לבין שטח של כ- 41 מ"ר הצמוד לו, ושני שטחים אלה מקורים באותה קונסטרוקצית מתכת ותקרת פח.
מאחר שכאמור השטח של 41 מ"ר והשטח של 26 מ"ר מקורים באותו קירו ומחוברים ללא הפרדה ביניהם ומשמשים את העוררת לאותה מטרה, סיווגם בסיווג זהה הוא איפוא מסקנה מתבקשת.

13. יוער כי בדיון המקדמי שהתקיים ביום 12.7.16, ביקשה לראשונה העוררת להרחיב את גדר המחלוקת ולטעון כי את כל 68 המטרים הרבועים יש לסווג כקרקע תפוסה. העלאת טענה זו בשלב כזה מהווה הרחבת חזית אסורה ודינה להידחות על הסף והעוררת אף זנחה אותה בסיכומיה, מטעמים אלה אין אנו נדרשים לטענה זו.

14. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

15. לבקשת העוררת ובהסכמת המשיב אנו מורים כי ההחלטה בערר דנן תחול גם על שנת המס 2017.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.4.2017.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העוררת: דורה דוניה טמפלהוף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר נסב על חיוב העוררת בארנונה, בגין שטח של 25.1 מ"ר, בנכס ברח' אלדד הדני 22 בת"א, המוחזק ע"י העוררת. (להלן: "השטח נשוא הערר")
השטח נשוא הערר צמוד לדירת המגורים של העוררת.
2. העוררת טוענת כי אין לחייבה בארנונה בגין השטח נשוא הערר, בהיותו פרגולה, שאינה בעלת שני קירות כנדרש בסעיף 1.3.1 (יג) לצו הארנונה. לטענתה גם אין מדובר בשטח הנכלל בתוך יחידת הבניין עפ"י סעי' 1.3.1 (ב) לצו הארנונה.
בכתב הערר העלתה העוררת טענה נוספת לפיה שטח הפרגולה הוא רק 18.6 מ"ר ולא 25.1 מ"ר.
בסיכומים טענה העוררת שהשטח הוא 12.87 מ"ר בלבד.
3. המשיב טוען כי השטח נשוא הערר הוא בר חיוב בארנונה משני טעמים:
האחד – בשל היותו שטח הנכלל בתוך יחידת הבניין לפי סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה.
והשני – בשל היותו עונה על התנאים לחיוב "פרגולה", שלה שני קירות בהתאם לסעיף 1.3.1 (יג) לצו הארנונה.
המשיב טוען עוד כי הטענה שהעלתה העוררת לפיה השטח נשוא הערר קטן מהשטח שבו חויבה, לא הועלתה ע"י העוררת בהשגה אלא בערר בלבד ולכן היא מהווה הרחבת חזית אסורה שאין לדון בה.
המשיב הוסיף כי בערר טענה העוררת ששטח הפרגולה הוא 18.6 מ"ר ואילו בסיכומים טענה לראשונה ששטחה 12.87 מ"ר בלבד, וכי אף לא אחד מנתונים אלה נסמך על מדידה של מודד מוסמך.

דיון ומסקנות

4. טענות העוררת לעניין השטח נשוא הערר הועלו על ידה לראשונה בערר, ולא הועלו בהשגה, לפיכך הן מהוות הרחבת חזית אסורה ואין אנו נדרשים לדון בהן. לא רק זו אלא שהעוררת לא מבססת את טענותיה לעניין השטח על תשריט מדידה ערוך כדין ע"י מודד מוסמך, והיא אף משנה את גרסותיה, כאשר בערר היא טוענת שעסקינן בשטח של 18.6 מ"ר ואילו בסיכומים נטען שעסקינן בשטח של 12.87 מ"ר. לעומתה המשיב צירף תשריט מדידה ערוך כדין ע"י מודד מוסמך לפיו עסקינן בשטח של 25.1 מ"ר. מטעמים אלה טענות העוררת לגבי השטח לא ידונו ולא יוכרעו על ידינו.

5. סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה קובע כדלהלן:
"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה."
ואילו סעיף 1.3.1 (ג) קובע:
"פרגולה תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

6. השטח כולו תחום מצד אחד בקיר הבית ומצדו השני בגדר בגובה 1.35 מ', המפרידה בין השטח שבחזקת העוררת לבין השטח שבחזקת השכן הצמוד אליה. חלק מהשטח נשוא הערר מרוצף (החלק המסומן בצבע צהוב בתשריט) ובחלקו האחר ישנה ערוגה לצמחי מים (החלק המסומן בצבע כחול בתשריט). בין השטח המסומן בצהוב לבין השטח המסומן בכחול מפרידה מחיצה בגובה 0.5 מ', התוחמת את ערוגת צמחי המים ומפרידה בינה לבין השטח המרוצף. כל השטח נשוא הערר מקורה בקורות עץ, כאשר החלק המרוצף המסומן בצהוב מקורה לא רק בקירות עץ אלא גם בפרספקס שקוף. הגישה היחידה לשטח נשוא הערר היא מדירת העוררת.

7. טענת המשיב כי יש לחייב את השטח נשוא הערר מכוחו של סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה בשל היותו שטח הנכלל בתוך יחידת הבנין, הועלתה ע"י המשיב לראשונה בדיון שהתקיים בפנינו ביום 29.3.16, והוא חזר על טענה זו בסיכומיו. טענה זו לא הועלתה ע"י המשיב בתשובה להשגה, בה התייחס המשיב רק לסעיף בצו הארנונה לפיו פרגולה תחויב במלואה אם היא בעלת שני קירות לפחות (סעיף 1.3.1 (ג) לצו הארנונה), בקובעו כי בביקורת שנערכה במקום נמצא כי הפרגולה הנ"ל מתוחמת משני צדדים. הטענה כי מדובר בשטח הנכלל בתוך יחידת הבנין גם לא הועלתה ע"י המשיב בתשובה לערר. גם כאן כמו בתשובה להשגה טען המשיב רק כי עסקינן בפרגולה. לטענתו: "בחלק מהחויב בארנונה חויב הנכס בגין שטח פרגולה בגודל של 25.1 מ"ר, ... ממצאי הביקורת העלו כי

הפרגולה תחומה מצד אחד בקיר הבית, ומצד שני תחומה הפרגולה בקיר נמוך בגובה של 1.34 מ'.".

המשיב הוסיף "הסעיף הרלבנטי לענייננו הינו סעיף 1.3.1 (יג) לצו הארנונה הקובע: "פרגולה – תחוייב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

העלת הטענה שיש לחייב את העוררת עפ"י סעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה בשל היותו שטח הנכלל בתוך יחידת הבניין, לראשונה בעת הדיון שהתקיים בפנינו ולאחר מכן בסיכומים, מהווה הרחבת חזית אסורה, ולכן לא נדרש לה.

8. עלינו להכריע איפוא בשאלה האם עסקינן בפרגולה שהיא ברת חיוב בארנונה, או בפרגולה הפטורה מחיוב בארנונה.

יודגש שטענת העוררת על כי המשיב זנח בעת הדיון בפנינו את הטענה שעסקינן בפרגולה התחומה בשני קירות, אינה נכונה.

ב"כ המשיב התייחסה בעת הדיון במפורש לכך שעסקינן בפרגולה באומרה: "...מעבר לכך שמדובר בפרגולה בת שני קירות... " עמ' 1 לפרוטוקול הדיון מיום 29.3.16. על הטענה שעסקינן בפרגולה התחומה בשני קירות חזר המשיב גם בסיכומיו.

9. בפסיקה נקבע לא אחת כי המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו הוא יחוייב, הינו מבחן יעוד השטח הרלוונטי והשימוש בו.

"תכלית הצו ברורה, מטרת מחוקק המשנה הייתה לחייב פרגולה הסוגרת על שני קירות ויוצרת מבנה סגור משני צדדיו". יש גם ליישם את המבחן הפונקציונלי הנגזר משאלת השימוש בפרגולה, (ראה עמ"נ ת"א 61534-01-12 נורית ביינרט נ. מנהל הארנונה – עיריית ת"א יפו) עוד נקבע שם: "בעניין זה יש להידרש אל הפרשנות התכליתית, אשר היא הפרשנות הנוהגת בדיני המיסים".

10. בענייננו הפרגולה מתוחמת ע"י שני קירות: האחד קיר הבית והשני הוא קיר בגובה 1.34 מ' המפריד בין נכס העוררת לנכס השכן הגובל עימה.

שוכנענו כי קירות אלה יוצרים מבנה מתוחם הסגור משני צידיו, אשר מהווה את המשכה הישיר של דירת העוררת. המתחם מקורה כולו בקורות עץ המשתרעים, מקיר הבית ועד הקיר הגובל בנכס של השכן.

אין מחלוקת כי בשטח המרוצף של הפרגולה (המסומן בצבע צהוב) עושה העוררת שימוש להצבת שולחנות, מתקן לייבוש כביסה וחפצים שונים אחרים.

העובדה שבשטח המסומן בצבע כחול בחרה העוררת להציב צמחיה, אינה שוללת את עובדת היותו של שטח זה ממוקם בתוך השטח נשוא הערר וחלק בלתי נפרד ממנו, ומכך שהעוררת עושה בו שימוש על פי בחירתה. במקרה זה שימוש לצורך גידול צמחיה.

המסקנה העולה מכך היא שהפרגולה דנן מקיימת את תכלית החקיקה רבות כברת חיוב בארנונה.

11. המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לשאלה האם ניתן לראות בקיר שגובהו 1.34 מ' את אחד משני הקירות הנדרשים עפ"י סעיף 1.3.1 (יג) לצו הארנונה.
12. העוררת טוענת, כי מדובר במחיצה נמוכה שאינה מגיעה לתקרה ולכן אין לראות בה "קיר" במובן סעיף 1.3.1 (יג) לצו הארנונה.
איננו סבורים כך.
בפס"ד ע"ש (ת"א-יפו) 4272/98 אגד – אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ. עיריית חולון – מנהל הארנונה, קובע ביהמ"ש:
"לא מצאנו כל יסוד שבנוסח או בתכלית למסקנה כי "מחיצה" אינה בבחינת קיר וכי קיר משמע קיר התומך והנתמך בג דווקא".
ביהמ"ש ממשיך וקובע כי בהגדרת המילה "קיר" במילון אבן שושן: "לא בא זכרו של אפיון זה שמבקשת המערערת ליחס למילה זו". נהפוך הוא. בהגדרתו את מונח זה כולל המילון מתחם רב של איפיונים ותכונות.....".
וגם: "הגדרה זו אינה דורשת כלל כי המחיצה תגיע לתקרה על מנת שתחשב לקיר, ואכן נראה לי כי אדם סביר יכנה מחיצה בשם קיר גם כאשר חלקו העליון נמוך מגובה התקרה".
עולה מכך כי גובה הקיר כשלעצמו אין בו כדי לשלול את היותו קיר התוחם את השטח נשוא הדין ומהווה את אחד משני קירות הפרגולה.
13. זאת ועוד, מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עולה שהקיר הנ"ל תוחם את גבול הפרגולה וממוקם מתחת לגבול תקרת קורות העץ המקרות את הפרגולה.
14. ניסיון העוררת לבסס את טענותיה על פסה"ד בעניין נורית ביינרט (שהוזכר לעיל), לא יצלח. העובדות בענייננו שונות מעובדות המקרה בפס"ד ביינרט. שם דובר על פרגולה צפה ובשטח פרוץ, ואילו בענייננו מדובר כאמור בשטח מתוחם.
15. יש עוד להוסיף כי טענת העוררת בדבר ייעודו של הקיר שגובהו 1.34 מ' הוא להיות "גדר המפרידה בין שכנים", אינה רלוונטית לענייננו. טענה דומה נדונה ונדחתה בפס"ד ביינרט.
ביהמ"ש קבע:
"יש לדחות את טענתה הנוספת של המערערת לפיה לשם חיוב בארנונה, על הקירות התוחמים את הפרגולה להיבנות יחד איתה ועבורה... הפרשנות העדיפה להוראה 1.3.1 (יג) לצו הארנונה לאור הגדרת המונח "פרגולה" בתקנות התכנון והבנייה, היא כי הקירות האמורים הינם קירות צמודים או סמוכים לפרגולה ולא נבנו יחד עימה...".
16. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי עסקינן בפרגולה שיש לה שני קירות, וחיובה עפ"י סעיף 1.3.1 (יג) לצו הארנונה נעשה כדין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.4.2017.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: קבוצת אשטרום בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הוא חיובה של העוררת בתשלום ארנונה בגין נכס הרשום המוחזק ע"י העוררת ברח' עמיחי יהודה 10 ת"א, בשטח של 171 מ"ר, אשר סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". הנכס מורכב מ-9 מכולות ומתקן עליה, הנמצאים באופן ארעי באתר בנייה מגודר. התקופה נשוא הערר היא 14.6.15 עד 14.10.15.

2. העוררת טוענת כי הנכס אינו בר חיוב מאחר שמדובר במכולות שנמצאות בשטח באופן ארעי ואין להתייחס אליהן כאל נכסים. לטענתה יש לסווג את הנכס כ"אדמת בניין" הפטורה מתשלום ארנונה, או לחילופין בסיווג "תעשייה ומלאכה" או "קרקע תפוסה". עוד טוענת העוררת שמדובר באפליה, ושינוי שלא כדין של מדיניות המשיב, שעד שנת 2015 לא נהג לחייב מכולות באתרי בניה. בנוסף, מבקשת העוררת להורות למשיב לאפשר לה לעיין במסמכים שונים ובכללם בין היתר הסכמי פשרה והחלטות של ועדות ערר.

3. המשיב טוען כי הנכס הוא בר חיוב בארנונה מאחר שהוא עונה על הגדרת המונח "בניין", וכי סיווגו בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים נעשה כדין. המשיב מוסיף כי אין לועדה סמכות לדון בטענות אפליה וחריגה מחוקי ההקפאה, כמו גם בבקשה לעיין במסמכים, שצריכה להתברר במסגרת בקשה לקבלת מידע עפ"י חוק חופש המידע תשנ"ח 1998.

4. הצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה יוגשו תצהירים אולם הצדדים מוותרים על חקירת המצהירים על תצהיריהם ויוגשו סיכומים בלבד.

להסכמת הצדדים ניתן תוקף של החלטה, ומשהוגשו התצהירים והסיכומים או נדרשים להכריע בשאלת הסיווג שהינה המחלוקת, נשוא ערר זה.

5. נאמר כבר עתה כי כדעת המשיב אף או סבורים כי אין לועדה סמכות לדון בטענות אפליה וחריגה מחוקי ההקפאה, כמו גם בבקשה לעיון במסמכים שצריכה להתברר במסגרת בקשה לקבלת מידע עפ"י חוק חופש המידע. עם זאת יצויין כי לפי תקנה 20 (ג), לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בוועדת ערר) תשל"ז-1977) החלטות ועדות ערר מפורסמות באתר האינטרנט של עיריית ת"א.

דיון ומסקנות

הגדרת בניין

6. האתר שבו מצויות המכולות שימש כאתר בנייה, בו נבנו 2 בנייני מגורים בני 12 קומות כ"א. העוררת היתה קבלן הביצוע הראשי.

הנכס מורכב מ- 9 מכולות ששטחן 171 מ"ר, מהן 7 מכולות בגודל 15 מ"ר כ"א שאחת מהן שימשה כחדר למנהל העבודה, ו- 6 מהן שימשו לאחסון כלי עבודה שונים, ועוד 2 מכולות בגודל 30 מ"ר כ"א שימשו כחדר למנהל הפרויקט ולמפקח בניה מטעם היזם, ומתקן עליה ששטחו כ- 6 מ"ר.

7. סמכותה של המועצה להטיל חיובי ארנונה על מחזיקים בנכסים שבתחום המועצה, מעוגנים בסעיפים 7 ו- 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת ייעדי התקציב) התשנ"ג-1992. עפ"י סעיף 8 הוסמכה המועצה להטיל ארנונה על נכסים שבתחומה, ובסעיף 7 נקבע כי הנכסים מושא החיוב יהיו כמשמעותם בסעיף 263 לפקודת העיריות {נוסח חדש} {להלן "פקודת העיריות"}.

8. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" לצורכי ארנונה כדלהלן: "בניין – כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחדר 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". סעיף 1.1 (ב) לצו הארנונה מחיל את ההגדרות שבסעיף 269 לפקודה, ובכללם את ההגדרה של "בניין", גם על צו הארנונה.

9. השאלה הראשונה שדורשת הכרעה היא האם כטענת המשיב המכולות נשוא הערר הן "בניין" כהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות ולכן הן ברי חיוב בארנונה, גם אם הם מבנים ארעיים; או כטענת העוררת, אלו הם מבנים ארעיים שהוצבו באתר בניה וכל עוד הבניין לא הושלם לשימוש שיועד לו, הם מהווים חלק מהליכי הבנייה על הקרקע, וכמו הקרקע שעליה הם ניצבים יש לסווג גם אותם כ"אדמת בניין", וככאלה הם פטורים מתשלום ארנונה.

10. "אדמת בניין" כפי שמנתח המלומד רוטטוביץ בסיפרו "ארנונה עירונית" היא קרקע שלא מופקת ממנה תשואה כלכלית, ועל כן בניין שטרם הושלם, אין אפשרות להינות ממנו כלכלית ולעשות בו שימוש ליעודו, ובהעדר ערך כלכלי ייחשב הליך בניית הבניין בגדר הגדרת "אדמת בניין".

11. אין מחלוקת כי המכולות שימשו כמבנים ארעיים למשרדים ומחסנים, ושימשו את העוררת לצרכיה בתקופת הבנייה.

12. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע כי המונח "בניין" כולל בתוכו גם מבנים ארעיים הבנויים מכל חומר שהוא, ולפיכך אין הם פטורים מתשלום ארנונה, ועל המחזיק בהם מוטלת החובה לשלם בגינם ארנונה.

13. כך לדוגמה קבע ביהמ"ש בעניין עמ"נ (ת"א) 148-08 דחן בע"מ נ. עיריית פתח-תקוה :
"צו הארנונה של העירייה (פריט 3.3), מגדיר בניין כ"כל מבנה שבתחום שיפוט העירייה, או חלק ממנו, העשוי מכל חומר שהוא, כולל אבן, בלוקים, עץ אסבסט פח, לבד, טיט, וכו'...".
הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותו כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית, ואת חובת המחזיק לתשלומה. מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי".
בעניין דחן ביהמ"ש מצטט מתוך פסה"ד שניתן בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט. חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם), (פורסם בנבו) ניתן ביום 3.11.99, "נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה והקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמינותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סעי' 269 לפקודת העיריות".

לפיכך, יש לדחות את טענת המערער, כי בהעדר חיבור של קבע לקרקע, לא ניתן לראות במכולות "בניין". אשר לטענה כי המכולות הם כלי אחסון ארעיים וניידים היוצאים מהשטח ומוצבים בשטחי העבודה של המערער, אין אלא לפנות לממצאי הועדה, שקבעה על סמך עדותו של מנהל המערער, מר לכנובסקי, כי המכולות משמשות כמשרד, מחסנים וחדר הלבשה לעובדים. כך בסעיף 2.3 להחלטה: "הקונטיינרים הם מבנים המוצבים אורח קבע במקום ומשמשים באופן קבוע לצרכים המפורטים לעיל".
לנוכח הממצאים העובדתיים של הועדה לא מצאתי להתערב בסיווג המכולות...".

14. בענייננו אין מחלוקת על כך שהמכולות שימשו את העוררת כמשרדים ולצרכי איחסון. המסקנה המתבקשת מכך היא שהעוררת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתן בשטח האתר. לפיכך חיוב העוררת בתשלום ארנונה בגין מבנים אלה נעשה כדין.
ראה בעניין זה עת"מ 2111-07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ. המועצה המקומית

אלעד. ביהמ"ש קבע:

"המבחן שראוי להחיל לגבי פרשנות המונח "בניין" לצורכי מיסוי ארנונה, הוא מבחן כלכלי הבוחן האם צמחה למחזיק או לבעלים בנכס תועלת כלכלית המחייבת הטלת ארנונה לפי תכלית המס (ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב, ארנונה עירונית (ספר ראשון) (המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, התשס"א-2001; ת"א (רמ" 2005/98 עיריית ראש העין נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (לא פורסם. ניתן ביום 19.7.01, מצוי במאגר "נבו")).

המכולות שימשו את העותרת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבנייה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין, וזאת מכח סמכותה בחוק ומכוח צווי הארנונה של המועצה לשנים 1996 – 2000 (נספחים ה-1-5 לתגובה לעתירה המתוקנת)".

15. העוררת טוענת כי באותו מקרה לא דובר על הליך של השגה וערר, וביהמ"ש לא דן במבנים ארעיים באתר בנייה.

איננו סבורים כי יש בכך כדי לשלול את המסקנות העולות מפסה"ד, שכן בתחילת דבריו ציין ביהמ"ש כי בטרם יפנה לדיון פרטני בטענות הצדדים, תיבחן המסגרת הנורמטיבית הנוגעת בין היתר לסוגיה העקרונית של סמכות רשות מקומית להטיל ארנונה על מבנים ארעיים. בסוגיה עקרונית זו אנו נדרשים להכריע גם בערר דן. כמו בערר דן גם בעניין וקנין:

"העותרת עסקה בבניית יחידות דיור. באתרי הבניה בהם פעלה העוררת הוצבו מבנים זמניים (להלן: "המבנים", "המבנים הזמניים" או "המכולות") אשר שימשו אותה לצרכיה בתקופת הבנייה. המשיבה הנפיקה דרישות לתשלום ארנונה כללית בגין המבנים הזמניים...".

16. פס"ד נוסף בו נקבעה הלכה דומה היא:

"עתמ (חל) 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ נ' מועצה מקומית מגיד אל כרום, שם נקבע כי אין לכלול בנכסים הפטורים, נכסים נוספים המשמשים או שנבנים כדי לשמש משרדים, תחנות ושטחים המשמשים כאתרי התארגנות.

ביהמ"ש קבע: "כאן נזכיר כי בפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך ההתארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים והם נכללים בהגדרת נכסים (גם אם האתר הנבנה אינו נכלל בהגדרה זו) (ראו עת"מ (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד (פורסם בנבו) (17/2/2010); י' רוסטוביץ' ארנונה עירונית ספר ראשון 321 (2001). העובדה כי הנכס שייבנה עשוי להיות פטור מתשלום אינה מהווה פטור לנכסים המשמשים כאזורי התארגנות לבנייתו.

על כן דין הטענה לפטור לאתר ההתארגנות ולמבנים שייבנו לצורך כך, כולל החניונים, דינה להידחות".

17. העוררת טוענת כי פס"ד דניה סיבוס הנ"ל אינו עוסק בשאלת חיוב מבנים באתר בנייה אלא בחיוב מבנים ושטחים בקרקע שניתן לה פטור לבניית מסילת ברזל. איננו סבורים כי יש ממש בטענת העוררת. ראשית לכל פסה"ד חוזר על המסגרת הנורמטיבית העקרונית הנוגעת לחיוב מבנים ארעיים בארנונה. מלבד זאת עצם העובדה שביהמ"ש מוצא לנכון לצטט את פס"ד וקנין (שנדון לעיל) מצביע על כך שביהמ"ש סבור שעסקינן באותה סוגיה.

18. העוררת מבקשת למצוא סעדה בפס"ד שניתן בעת"מ 55495-05-15 דניה סיבוס נ. עיריית בת-ים, אולם העובדות בפס"ד זה אינן דומות לעובדות בערר שבפנינו. בפס"ד דניה סיבוס הנ"ל דובר על שטח קרקע ממנו נכרה חול במסגרת הכנות להנחת יסודות המבנה ולא במבנים ארעיים שהוצבו על הקרקע. עובדות אלה שונות בתכלית מעובדות הערר דנן.

19. טענת העוררת כי פסקי הדין שצוטטו ע"י המשיב הם בבחינת "פסיקה ישנה" ולא נמצא פס"ד "חדש" התואם את עובדות הערר דנן גם אם נכונה אין בה כדי להועיל לעוררת. כל ערר נבחן עפ"י העובדות החלות עליו, ובאין פסק דין חדש, תחול ההלכה שנקבעה באותם פסקי דין.

20. יצויין כי החלטות דומות לפיהן יש לראות במבנים הארעיים שמוצבים באתר בנייה כ"בניין" ולפיכך אין הם פטורים מתשלום ארנונה, ועל המחזיק בהם מוטלת החובה לשלם בגינם ארנונה, ניתנו לא מכבר ע"י ועדות ערר שונות, ואנו מאמצים את שנקבע בהן בנושא זה.

סיווג הנכס

21. העוררת טענה לחילופין כי יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה". לא מצאנו ממש בטענה זו.

בנכס לא מיוצר "יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", והעוררת עצמה ציינה כי השימושים הנעשים בנכס הם פעילות משרדית ואיחסון.

טענה דומה הועלתה ונדחתה בערר 140013694 א. דורי בניה בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א. אנו מאמצים בעניין זה את שקבעה ועדת הערר בעניין א. דורי:

"אין אנו מקבלים את הטענה החלופית של ב"כ העוררת, שאת הנכס כאן ניתן לסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה" כמשמעות ההגדרה בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה. העובדות מוכיחות כי השימוש בפועל בנכס הוא שימוש "משרדי". לא נעשה בנכס נשוא הערר פעילות ייצורית של מוצר כלשהו העונה למבחן של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. בניית מגדלי משרדים ו/או מגורים אינו עולה כדי "מפעל בניה" כמשמעותו ההגיונית של המונח בתקנות ההסדרים. הרי כל אתר בניה מטרתו לסיים את הבנייה למטרותיו, ולא ניתן לסווג כל אתר ואתר כמפעל בנייה...".

22. טענה חלופית אחרת של העוררת היא שיש לסווג את הנכס בסיווג "קרקע תפוסה".

אין אנו יכולים לקבל טענה זו.

טענה דומה שהועלתה בפני ביהמ"ש בעמ"נ (ת"א-יפו) 244/05 נדחתה ע"י ביהמ"ש בקובעו:
"החויב בארנונה הוא בגין אחזקת מחסנים, קרי מבנים, בשטח כולל של 115 מ"ר ולא בגין הקרקע עליה הם הוצבו. שטח קרקע זה הצמוד למכולות והמשמש אותן לא חויב בארנונה נוספת מעבר לחיוב על שטחן הכולל של המכולות כמחסנים.
משכך, משקבעתי כי חיוב המכולות בתשלום ארנונה כמבנים המשמשים כמחסנים נעשה כדין ועל פי הוראות צו הארנונה, אין מקום לחיוב חלופי של שטחי מכולות אלה כ"קרקע תפוסה".

23. יצויין עוד כי עפ"י הדין ניתן לחייב חלק מאתר בנייה בארנונה, אף שמרביתו פטור מתשלום.

24. לטענת העוררת כי תקנות הבטיחות בעבודה מצריכות שהייה של מנהלי עבודה באתר ולכן יש לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין הנכס, לא מצאנו צידוק בדין, ועל כן דינה להידחות.

25. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

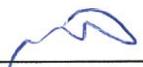
ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.4.2017.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ל בניסן תשעז
26.04.2017
מספר ערר : 140015788 / 10:30
מספר ועדה: 11526

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מורקוס מלכה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.04.2017.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ל בניסן תשעז
26.04.2017
מספר ערר : 140015829 / 13:25
מספר ועדה: 11526

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דנילוב זוכרה

- נ ג ד -

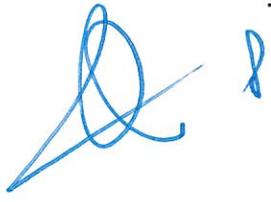
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל.

יוכר לנכס פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1/7/16 עד ליום 31/8/16.

אין צו להוצאות.



ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.04.2017.

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: יעקבי יעקב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דן הינו נכס המצוי ברחוב אתרים 21- ככר נמיר בתל אביב יפו הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 200033299 ח-ן לקוח מספר 10817177 בשטח של כ- 30 מ"ר הסיווג "משרדים" (להלן: "הנכס").

ביום 19.4.2017 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

העורר לאחר שנחקר בחר שלא לחקור את המצהיר מטעם המשיב.

הצדדים, בחרו שלא להגיש סיכומים בכתב אלא סיכמו טענותיהם בעל פה, בפני הוועדה והתיק בשל להכרעה.

1. תמצית טיעוני העורר

- 1.1. העורר טוען שהנכס מוזנח, עזוב, מטונף. שורצים בו חולדות והוא לא ראוי לשימוש.
- 1.2. העורר הצהיר כי הנכס לא הושכר מיום 1.5.2016, הוא מפורסם מאז ביד 2 ויש שלט על הנכס "להשכרה". העורר לא מצליח להשכיר את הנכס מאז.
- 1.3. העורר טוען כי השירותים הציבוריים שהיו בעבר בקומה בה מצוי הנכס אינם פועלים ואינם שמישים.
- 1.4. העורר מנסה להשכיר את המקום אך ללא הצלחה.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. העורר פנה למשיב וביקש הנחה בגין נכס ריק. המשיב דחה את פנייתו שכן לנכס הוענק פטור לפי תקנה 13 בעבר ולכן הנכס לא זכאי לפטור פעם נוספת.

- 2.2. טענת העורר לפטור כנכס לא ראוי לשימוש נטענה בהרחבת חזית ודינה להידחות על הסף.
גם לגופו של עניין הנכס עומד על תילו ואף הושכר עד לפני זמן לא רב. לא חל שינוי במצבו הפיסי של הנכס מאז הושכר.
- 2.3. לנכס רצפה, תקרה וקירות תקינים. הנכס מחובר לתשתיות. המקום נעול ואטום מפני פריצות ופגעי מזג אוויר.
- 2.4. העורר לא צירף תמונות מטעמו המעידות על מצב הנכס.
- 2.5. העורר לא עמד בנטל המוטל עליו.

3. דיון והכרעה

- 3.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 3.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:
- "נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"**
- 3.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 3.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:
- "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.**
-השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.
- 3.5. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

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

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

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

3.7. העובדה כי העורר אינו מצליח להשכיר את הנכס אינה יכולה להוות ראייה לכך שהנכס אינו ראוי לשימוש.

3.8. העורר הצהיר בפנינו כי הנכס הושכר עד ליום 1.5.2016 ושמצא ועד היום לא חל כל שינוי בנכס. העורר לא הציג ראיות מטעמו התומכות בכך שעסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש על פי הצו והפסיקה.

3.9. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

3.10. אנו ממליצים לעורר לבחון בדיקה של סיווג נמוך יותר של הנכס, ככל שניתן על פי החוק.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.4.2017.

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

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


 חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


 חבר: עו"ד גדי טל


 יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: דוד ריצרד אבוקיה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב המלך ג'ורג' 4 בתל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כחן-10764734 מס' נכס 2000187527 בשטח של 217 מ"ר (להלן: "הנכס") אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים". לשיטת העורר יש להפחית משטח חיוב הנכס.

טענות הצדדים

1. העורר הפעיל בנכס מסעדה.
2. השטח שבמחלוקת הינו שטח שהותר להצבת שולחנות וכסאות בגינו ניתן "היתר פרגוד" שגם המשיב עצמו מפרט כי כך הוגדר שטח זה.
3. המשיב לא הפריך או סתר את העובדה כי השטח שבמחלוקת קיבל היתר פרגוד המתיר הנחת סוכך לשטח שבמחלוקת בחודשי החורף בין 1 לנובמבר עד 30 לאפריל.
4. העורר שילם עבור היתרים אלו סכום נכבד.
5. המשיב לא רשאי לגבות ולחייב את העורר פעמיים בגין השטח שבמחלוקת.
6. על המשיב רובץ הנטל להראות ולהוכיח כי הפרגוד היה קיים לכל אורך השנה. המשיב לא עמד בנטל זה.
7. המשיב ערך ביקורת לבדיקת קיומו של קירוי הנכס רק בחודשי החורף בהם אין כל מחלוקת שניתן לשטח היתר פרגוד. אילו רצה המשיב להוכיח טענותיו היה עליו להוכיח ולבצע ביקורת בחודשי הקיץ.

8. המצהירים מטעם המשיב הודו כי הם אינם נשלחים לבצע ביקורות בחודשי הקיץ.
9. העורר צירף ראיות המעידות על פירוק הקירו בחודשי הקיץ, העתק חשבונית מיום 30.4.15 על פירוק פרגוד בחודש אפריל 2015, תמונות מאתר הפייסבוק, קובץ תמונות שסומן ע/1.
10. עדי המשיב אישרו באופן המטה את הכף ליזכות העורר כי הקירו שצולם על ידי המשיבה בחודשי החורף זהו הקירו והשטח אותו הציג העורר.
11. עד המשיב מר דורון נוימן העיד כי הקירו שהוא תיעד בצילומים שצירף לתצהירו מטעם המשיב כ"קירו קבע" הוא הקירו אשר פורק בחודשי הקיץ כטענת העורר.
12. עד המשיב העיד באופן המאשר כי החצר שהוא תיעד בצילומים שצירף לתצהירו כחצר מקורה ב"קירו קבע" ב"פלסטיק שקוף גלוי" היא אותה החצר שתועדה בצילומי העורר בחודשי הקיץ, ללא קירו אשר פורק.
13. עד המשיב מר דוד צדוק העיד כי ביקר במסעדה פעם אחת ביום 17.4.2016 לאחר שדווח שהמסעדה הפסיקה פעילות והודה כי המקום היה סגור.
14. עד המשיב מר רוני וקנין העיד כי הוא ביקר במסעדה פעם אחת ביום 3.2.2016 וכי לא בדק את הקירו. מבחינה עסקית אישר עד המשיב כי לא הייתה פעילות בנכס.
15. העורר הוכיח כי במועד היחיד בו המשיב טוען והציג ראיה לקיומו של קירו 26.1.2015 היה לעורר ולחברה היתר פרגוד להצבת קירו.
16. הקירו פורק בתאריכים, 26.4.15, 27.10.14, 30.10.13.
17. ממילא אין הגיון עסקי בהותרת הקירו בחודשי הקיץ.
18. לאור האמור יש לקבל את הערר.
19. המשיב טוען כי העלה בתשובתו טענות לדחיית הערר על הסף בשל איחור בהגשתו. העורר לא טרח להתייחס לטענות אלו בסיכומיו או בתצהירים שהגיש ודי בכך כדי לדחות את הערר.

20. טענות העורר אינן בסמכות ועדת הערר וועדת הערר מוסמכת להחליט האם השטח שבמחלוקת הוא שטח מקורה בר חיוב בארנונה או לא ואם כן באילו תאריכים.
21. חיוב מבנה בארנונה נעשה בין היתר על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 לצו הארנונה. לעניין חיובם של שטחים מקורים ישנה גם התייחסות בפסיקה.
22. גם אם הקירווי היה לתקופה מוגבלת הרי עצם קיומו מקים למחזיק בנכס חיוב.
23. המשיב ערך בנכס ביקורת ביום 26.1.2015 בה נמצא כי במקום קיים קירווי קבוע לשטח שבעבר לא חויב כשטח בנוי.
24. המשיב תיקן את חיוב הנכס בהתאם לבדיקה זו והחל מ- 1.3.2015 חויב כל השטח המקורה.
25. העורר לא חלק על על קיומו של הקירווי במועד זה.
26. טענות העורר כי הקירווי הוסר נטענו בעלמא מבלי שצורפה תמונה ברורה ממנה ניתן להסיק כי בתקופת הקיץ הקירווי הוסר.
27. העורר העלה טענות שאינן נכונות במסגרת תצהירו. העורר טוען כי הסיר את הפרגוד בסוף חודש אפריל 2015 ולטענתו לא החזיר את הפרגוד כי המסעדה נסגרה. אך בביקורת שבוצעה על ידי מר רוני וקנין ביום 3.2.2016 ניתן לראות כי הקירווי עדיין נמצא.
28. העורר נשאל על סתירה זו ורק לאחר ששב ונשאל פעמים רבות אישר כי הוא ראה את הקירווי בתאריך זה אך שהוא כבר לא היה שם.
29. סירובו של העורר להעיד ולהשיב על שאלות הינה בגדר הסתרה מכוונת של ראיות ובבחינת אי הבאתו של עד רלבנטי לדיון.
30. בתחילת 2015 נראה הקירווי ועל כך אין מחלוקת. בסוף שנת 2015 העורר מציין שהוא עזב את הנכס אך במקומו לא תפס את המקום מחזיק חדש. בביקורת בשנת 2016 נראה הקירווי כאשר אין ספק שלא היה צורך להרכיב את הקירווי בשל המתנה להריסת המבנה. ההסבר היחיד הוא שהקירווי לא הוסר. העורר טוען כי הוא צירף העתק חשבונית על פירוק הפרגוד אך העתק זה לא צורף בשום שלב.

31. בהתאם לאמור לעיל יש לקבל את הערר.

דיון והכרעה

32. ביום 30.3.2016 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. בדיון זה טען העורר כי יש בידיו תמונות המעידות על הסרת הפרגוד בחודשי הקיץ. המשיב נאות להסכים לשקול את עמדתו לאחר קבלת התמונות. העורר קיבל 7 ימים על מנת להעביר לוועדה ולמשיב תמונות אלו.

33. העורר לא שלח את התמונות כפי שנקבע בהחלטה ואף לא שלח כל הודעה או הסבר להתנהלותו.

34. ביום 2.5.2016 בעקבות בקשת המשיב והודעתו על כך שלא קיבל אף הוא שום תמונה, נקבע התיק להגשת תצהירים.

35. התיק נקבע לדיון הוכחות בהתייחס לכל טענות הערר וכתב התשובה.

36. העורר בחר שלא להתייחס לטענה המקדמית של המשיב כפי שהובהרה בכתב התשובה מטעמו, ראו סעיפים 6-12 לכתב התשובה מטעם המשיב.

37. העורר בחר גם שלא להתייחס לטענות אלה בסיכומים שהוגשו מטעמו.

38. נציין כי רק מהתנהלותו של העורר כאמור לעיל יש בדינו את הסמכות לדחות את הערר על הסף אך בחרנו לנצל את סמכותנו, **על אף התנהלותו לעשות דין לעצמו, לא לפעול בהתאם להחלטת ועדה ולהתעלם לחלוטין מטענות משפטיות המועלות כנגדו, ולדון בערר לגופו.**

39. ביום 5.5.2016 פנה עורר לבקשה להארכת המועד מההחלטה מיום 30.3.2016 ב-7 ימים נוספים. העורר קיבל ארכה מהוועדה ולא הגיש במועד שנקבע על ידי הוועדה כל תמונה מטעמו על אף החלטת הוועדה לפנים משורת הדין להאריך את התוקף החלטתה.

40. בימים 31.5.2016, 10.7.2016, 18.7.2016, 1.8.2016, 30.8.2016 ביקש העורר בקשת ארכה להגשת תצהירים מטעמו. הוועדה אישרה את בקשותיו.

41. ביום 10.7.2016 לאחר שחלף מועד ההגשה ולא הוגשה כל בקשה מטעם העורר, נתנה הוועדה, פעם נוספת, לפנים משורת הדין ארכה נוספת להגשת תצהירים 5 ימים נוספים.

42. רק ביום 11.9.2016 הוגשו התצהירים מטעם העורר.

לגופו של עניין

43. ביום 7.12.2016 התקיים בפנינו דיון הוכחות. העורר טען כי הוא פירק את הפרגוד באפריל 2015. העורר צירף תמונות מעמוד הפייסבוק שלו המעידות על כך שבתאריכים 26.4.2015, 27.10.2014, 30.10.13 הקירו הוסר באפריל והורכב באוקטובר.

44. בנוסף, העורר הציג תמונה מטעמו מיום 24.10.14 לפיה השטח שבמחלוקת לא היה מקורה כלל.

45. מעדויות המשיב אף שהמצהירים מטעמו לא אישרו שאכן מדובר באותו נכס, התרשמנו כי הנכס שהוצג על ידי המשיב זהו אותו נכס ושטח שבמחלוקת שהוצג על ידי העורר.

46. אנו לא יכולים לקבוע בוודאות מתי הקירו הוסר. העורר טוען שהקירו הוסר באפריל 2015 אך אין תמונה מטעמו שמראה את הסרת הקירו בשלמותו בתאריך זה.

47. המצהירים מטעם המשיב העידו בפנינו שהם אינם נשלחים לבצע ביקורת ממאי עד אוקטובר ולכן הם אינם יכולים לסייע לנו בקביעה האם בתקופה זו הנכס היה מקורה אם לאו.

48. העורר צירף חשבונית מטעמו מיום 30.4.2015 בגין פירוק קירו חורף. תאריך זה דומה ומתאים לתמונה שהוצגה על ידי העורר מוטס 27.4.2015 בה נראה עובד מפרק את הסככה.

49. העורר נשאל עוד בחקירתו לגבי כך שביום 3.2.2016 בנכס היה קירו בשטח שבמחלוקת.

50. העורר לא הסכים להשיב, לא הסכים להסביר מדוע בפברואר 16 יהיה בנכס קירו למרות שכבר לא היה בנכס. לו היה העורר מסכים להסביר לוועדה ודאי שהייתה מתקבלת תמונה ברורה יותר.

51. נציין כי על אף התנהלות העורר לאורך כל הדרך, אין בכך כדי לשנות מקביעתנו שמחודשים מאי ועד אוקטובר לא היה קירו בנכס.

52. העורר הוכיח לנו על פירוק הקירו וכן הציג חשבונית מטעמו.

53. לא מצאנו בתצהירים שהוגשו מטעם המשיב כדי להוכיח שבחודשים אלה היה קירו בשטח שבמחלוקת.

54. בנוסף, בתנאי ההיתר להקמת פרגוד, לא צוין בשום אופן אם בתשלום זה יש לייתר את תשלום הארנונה אם לאו. נושא זה לא בסמכותנו והצדדים לא הציגו לנו כל אסמכתא המעידה על התייחסות בהיתר הפרגוד לתשלום ארנונה.

55. ודאי שנכס מקורה חב בתשלום ארנונה, על אחת כמה וכמה שמבוצע בו שימוש בלעדי על ידי מי שמחזיק בו.

56. אנו קובעים כי השטח שבמחלוקת לא היה מקורה ממאי 2015 ועד אוקטובר 2015.

57. לגבי התקופה שהשטח כן היה מקורה אנו קובעים כי השטח המקורה חב בתשלום ארנונה מעצם היותו מקורה, בחזקת העורר ובשימוש הבלעדי.

58. לאור התנהלות העורר מצאנו לחייבו בהוצאות לטובת המשיב בסך של 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.4.2014.

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

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

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

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ישרס חברה להשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ענייניו של ערר זה הינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב אחד העם 9 תל אביב יפו ורשום בספרי העירייה כחן מס' 10824462 נכס מספר 2000137046, בשטח של 186.31 מ"ר בסיווג "משרדים" (להלן: "הנכס").

ביום 14.12.2016 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. לאחר שמיעת הצדדים והעובדה כי ניתנה החלטה בעניין העוררת ביום 14.1.2015 על ידי יו"ר הוועדה אלון צדוק בעניין זה, קבעה הוועדה כי הצדדים יגישו סיכומים בשאלה המקדמית.

הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

תמצית טיעוני העוררת:

1. העוררת מחזיקה בשטח 186.31 מ"ר בקומה 7 ברח' אחד העם.
2. העוררת הגישה השגה על שומת הארנונה לשנת 2016 וטענה כי הנכס עומד ריק. העוררת קיבלה לאחר בקשתה פטור נכס ריק עד ליום 14.5.2016.
3. העוררת טוענת כי דברי המשיב אינם נכונים שכן החלטה מיום 14.1.2015 קבעה כי הנכס זכאי לסיווג "מגורים".
4. ועדת הערר בראשותו של יו"ד צדוק בעררים מספר 140010986 ו- 140008915 קבעה כי נכסים ריקים בקומות 6-7 במבנה נשוא הערר יסווגו לפי סיווג מגורים בהתאם לתב"ע או היתר הבניה לפי הזול מבניהם.
5. החלטה זו של הוועדה מהווה השתק פלוגתא שכן הסוגייה המשפטית הוכרעה ומימלא אין בהחלטת בית המשפט העליון בשאלת עדיפותו את התב"ע כדי להשפיע על ענייניו.
6. מפנה לפס"ד עמ"ג 15-01-55466 בית ארלוזורוב נ' עיריית תל אביב יפו "נכס ריק יסווג לפי מבחן "השימוש האפשרי החוקי" והתב"ע היא שתגבר לעניין זה".
7. בענייניו שימוש מגורים קיים גם בתב"ע וגם בהיתר הבניה.
8. אין בסמכותה של הוועדה דן כדי לבטל את החלטת הוועדה הקודמת.

9. מעשה בית דין מכח השתק פלוגתא, מחייב קיומם של מספר תנאים מצטברים אשר כולם מתקיימים בענייננו.

תמצית טיעוני המשיב:

10. המשיב טוען כי לא מתקיים מעשה בית דין וזאת לאור שינוי באקלים המשפטי ויש להשהות את הבירור בערר עד למתן החלטה בבקשות רשות ערעור שהוגשו בתיקי אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב.

11. הסמכות להטיל ארנונה היא סמכות מתחדשת ואין המועצה כבולה בקביעה שנעשתה לגבי שנה מסוימת, אלא אם הוגבלה סמכותה על פי דין.

12. החלטת ועדת ערר עשויה להיות מעשה בית דין לגבי סיווג נכס בשנים עוקבות אך קיימים חריגים לכלל מעשה בית דין.

13. גם בעבר סבר המשיב כי על נכס העוררת להיות מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" וגם כעת זהו הסיווג הנכון. אין לראות בהחלטה לשנת 21015 כמחייבת כאשר הפסיקה המוצגת כעת בפני הוועדה שונה מזו שהונחה בפני הוועדה בשנת 2015.

14. משעה שניתן פס"ד בעניין 15-05-46446 מנהל הארנונה בעירית תל אביב יפו נ' אפריקה לישראל בע"מ אשר הוגשה עליו בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון לא ניתן לטעון כי האקלים המשפטי לא השתנה.

15. המשיב טוען כי נכסים ריקים כיון מסווגים בהתאם להיתר הבניה ועל כן סיווג שונה ייצור אפליה.

דיון ומסקנות

א. הכלל של מעשה בית דין

16. הכלל של מעשה בית-דין מגלם את כוחו של פסק-הדין לשים קץ להתדיינות מסוימת בין הצדדים. מטרתו לייעל את הדיון ולגרום לכיבוד שלטון החוק ומערכת המשפט. משמעותו היא כי משניתן פסק דין סופי בהתדיינות מסוימת, מקים פסק הדין מחסום דיוני בפני בעל דין, הבא להתדיין פעם נוספת בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין.

ראה בעניין זה את האמור בספרה של נינה זלצמן, "מעשה בית-דין בהליך אזרחי" (1991) בעמ' 3-4 :

"משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין, כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".

ועוד, שם בעמ' 14

"אינטרס החברה הוא לשים סוף להתדיינות, ובכך לשמור על כבודה ויוקרתה של המערכת השיפוטית ולהבטיח יציבות וודאות לגבי כוחו המחייב את המעשה השיפוטי.

אם יותר לבעל-דין שאינו מרוצה מתוצאות פסק-הדין לחזור ולהתדיין עם בעל הדין יריבו באותו עניין עד שישיג את ההכרעה הראויה בעיניו, משמעות הדבר היחלשות מעמדו של בית-המשפט בעיני הבריות ויצירת סכנה של הכרעות שיפוטיות סותרות באותו עניין או באותה שאלה. מכאן כבר קצרה הדרך לערעור מוחלט של הביטחון והיציבות המשפטית".

17. מעשה בית דין יכול לחול בהתקיים כלל השתק עילה או כלל השתק פלוגתא. כפי שיפורט להלן אנו סבורים, כי בענייננו לא יחול הכלל של השתק עילה, אולם דין הערר להתקבל מפאת מעשה בית-דין בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

על מנת שיחול הכלל בדבר השתק פלוגתא על תובענה כלשהי בגין התדיינות קודמת, צריכים להתקיים ארבעה תנאים. ראה ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ. מקורות חברת המים בע"מ, וכן ספרה של דר' נינה זלצמן בעמ' 141 :

"ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא :

התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

התנאי השני הוא, שהתקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ועל-כן לבעל הדין שכנגדו מועלית טענת השתק בהתדיינות השניה "היה יומו בבית המשפט" ביחס לאותה פלוגתא.

התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעה ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא של חוסר הוכחה.

התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חינוס, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

18. באשר למעשה בית-דין בעניינים פסקלים הרחיב ביהמ"ש בפס"ד בעניין בשי"א 2190/08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ. החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח', בקובעו: "אם כן, הבנה ראויה של עקרון היות "כל שנה בפני עצמה" תהא עצם היכולת לבחון בקשר עם כל שנת מס אם חלו שינויים עובדתיים או משפטיים המצדיקים בחינה מחדש של קביעות שנקבעו בקשר עם שנות מס קודמות. בלא שינויים כאמור, הגם שמדובר בשנת מס נפרדת, קביעות חלוטות שנקבעו בקשר עם מחלוקות עבר, הרי שהן תקפות ויחסם דיון מחדש באותן מחלוקות. בחינה זו נעשית הן על ידי המשיב ובבוא העת על ידי בית המשפט בעת שהוא בוחן את שקול דעת המשיב... אולם האוטונומיה של שנת המס אין משמעותה פריצה מוחלטת של עקרון מעשה בית דין. הרציונאל שבבסיסו נותר תקף גם בקשר עם בחינת סוגיות פיסקאליות בידי בית משפט של מסים. האוטונומיה של כל שנת מס מניחה הבדל בין שנת מס לרעותה בשל אותה דינאמיקה כלכלית, עסקית, מסחרית, פיסקאלית. אולם מקום שלא קיים הבדל כזה, או הבדל שיש לו השלכה על סוגיות שהוכרעו, אין מקום לדון בהן מחדש. משהוכח כי סוגיה שבמחלוקת הוכרעה בהחלטה חלוטה בין הצדדים בעבר, על המבקש לפתוח מחדש את הדיון בשל שינוי הנסיבות, העובדתיות או המשפטיות, לשאת בנטל להוכיח ולשכנע דבר שינוי זה כמו את

הקשר הסיבתי שבין השינוי לבין הצורך בדיון המחודש או הצדקת הבחינה המחודשת לאור השינוי".

ב. מן הכלל אל הפרט בענייננו

19. המשיב טוען כי חל שינוי משפטי משעה שניתן פסק הדין בעניין עמ"נ 15-05-46446 מנהל הארנונה בעירית תל אביב יפו נ' אפריקה לישראל להשקעות בע"מ אשר הוגשה עליו בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

20. אנו סבורים כי כל עוד אין החלטה של בית המשפט העליון חוב עלינו להכריע בהתאם לפסיקה הקיימת ומשכך אנו קובעים כי לא חל שינוי משפטי כל עוד לא ניתנה החלטה מפורשת.

21. המסקנה העולה מכך היא שלא הוכח ע"י המשיב שמדובר ב"שינוי פסיקה" המהווה חריג לעקרון של מעשה בית-דין.

22. שוכנענו כי במקרה דנן מתקיימים כל התנאים הנדרשים לצורך קיומו של הכלל של השתק פלוגתא :

(1) בערר הקודם ובערר דנן התעוררה אותה פלוגתא הנוגעת לסיווגו של הנכס, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

(2) התקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולכן היה לעורר יומו בפני ועדת הערר באותה פלוגתא.

(3) ההתדיינות הסתיימה בהכרעה פוזיטיבית מפורשת לגופו של עניין.

(4) ההכרעה הייתה חיונית לצורך מתן ההחלטה הקודמת ולא נאמרה אגב אורחא.

23. לאור כל המקובץ אנו קובעים כי יש לקבל את הערר מחמת קיומו של מעשה בית-דין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.4.2017.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: צדוק חוגי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

1. ענייני של ערר זה הינו נכס ברחוב הגר"א 12 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כמספר נכס 2000177568 חשבון מספר 10846440 בשטח של כ- 53.72 מ"ר, המסווג בסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים". (להלן: "הנכס").

2. במסגרת הערר טוען העורר כי יש להחזיר את רישום החזקה בנכס על שם השוכר.

3. ביום 27.2.207 התקיים דיון בפני ועדה בראשות היו"ר עו"ד אלון צדוק. בדיון זה הוחלט, בהסכמת הצדדים כי התיק יועבר להכרעת בפני ועדה זו, ללא כל צורך בשמיעת ראיות או הגשת סיכומים.

4. תמצית טיעוני העורר

4.1. העורר טוען כי ביום 3.2.2016 השכיר את הנכס נשוא הערר לתקופה של 12 חודשים לצד ג'.

4.2. השוכר פנה על דעת עצמו ובניגוד להסכם וביקש להוציא את שמו מרישום בארנונה.

4.3. המשיבה, מבלי לבדוק עם הבעלים (העורר), החליטה על דעת עצמה למחוק את שם צד ג' (השוכר), בניגוד להסכם השכירות.

4.4. כל עוד קיים הסכם שכירות לא הייתה רשאית המשיבה לעשות כן.

4.5. יש לבטל את החיובים בארנונה על שם העורר לתקופה נשוא הערר.

5. תמצית טיעוני המשיב

5.1. תשובת המשיב נשלחה לעורר ביום 28.6.2016 ואולם עד ליום 11.8.2016 לא הוגש ערר על תשובת המשיב. כתב הערר הוגש באיחור ומשכך יש לדחות את הטענות אשר עולות במסגרת כתב ההשגה וכתב הערר.

5.2. מבלי לגרוע מהאמור, רישומו של העורר נעשה בהתאם לקבוע בסעיפים 325-326 לפקודת

העיריות שלפיהם העורר הוא המחזיק בנכס לצרכי ארנונה. למצער מדובר בסכסוך בין מחזיקים שהעירייה אינה צד לו, שכן ההודעה בגין שינוי החזקה נמסרה כדין על ידי צד ג', ואין למשיב או לוועדה אפשרות להכריע בסכסוך שבין הצדדים.

5.3. המשיב והועדה אינם אמורים להכריע בסוגיות שעניינן סכסוכים פרטיים, ואף אין זה מסמכותם.

5.4. העירייה פעלה כדין עת העבירה את רישום החזקה בנכס על שם העוררת בהתאם להודעת הצדדים השלישיים.

5.5. תכלית סעיפים 325-326 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או החזקה בכל עת ועת. ראו: בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ.

5.6. אין מחלוקת כי הנכס מושא הערר חייב בארנונה, וככל שמדובר בשאלת המחזיק הנכון, הרי מדובר בסכסוך בין מחזיקים, שהמשיב אינו צד לו.

6. דיון והכרעה

6.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

6.2. אנו מקבלים את טענותיו המקדמיות של המשיב, כי העורר הגיש את הערר באיחור, ללא כל בקשה מנומקת או בקשה להארכה להגשת הערר.

6.3. לשם השלמת התמונה נבהיר, כי לתוצאה דומה היינו מגיעים גם לו היינו דנים בערר לגופו.

6.4. עניינו של הערר דנן הינה שאלת החזקתה של העורר בנכס, וזאת לאור הודעת חדילה שנתקבלה מאת צד ג'.

6.5. בעקבות הודעת החדילה, רשם המשיב את החזקה בנכס על שם הבעלים - העורר.

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

325. "חזל 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".

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

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

השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה.".

6.8. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

6.9. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיבקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... 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. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

6.10. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, כאמור, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת הודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה לעניין זה:

ע"א 739/89 מיבקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775:

"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 שינויי מצב".

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' :

"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".

וראה גם :

עמ"נ 226/04 מנהל הארנונה בעת"א נ' יצחק טרכטינגוט, תק- מח 2005 (4) 1015 :

"... קבע המחוקק נוהל סטטוטורי, על פיו יועבר החיוב בארנונה ממחזיק או בעלים אחד למשנהו. על פי נוהל זה, די בהודעה בכתב למערער בדבר "חדילת החזקה" (או הבעלות) בנכס במועד מסוים, כדי להפסיק את חיובי הארנונה לאותו אדם. המחוקק אינו דורש מהמחזיק להוכיח את הפסקת החזקה על ידו בפועל, ע"י הצגת הסכם המעיד על כך או בהצגת ראיה אחרת, אלא מסתפק בהודעה בכתב מטעמו, ולא בכדי. דרישה להוכיח את הפסקת החזקה הייתה יוצרת מצב על פיו הרשות המנהלית, קרי העירייה, הגובה את מיסי הארנונה, תמצא עצמה מעורבת בסכסוכים המתגלעים בין בעלי נכסים לשוכריהם בשאלה על מי מוטל החיוב בארנונה וממתי, וממילא מחויבת לפסוק או לנקוט עמדה לגביהם. ממעורבות זה ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה... אילולא כך, היה נאלץ מנהל הארנונה להכריע בין הודעת המחזיק בדבר "חדילת החזקה" לבין ההודעה המאוחרת יותר שנשלחה מטעם בעל הנכס (המשיב) בדבר אי חדילת החזקה ע"י השוכר, כמו במקרה שבפני ללא שיהיו לו הכלים לכך".

6.11. במקרה דנן, הצדדים בחרו שלא לנהל הליך הוכחות ולא להזמין את צד ג' שיתכן והיה בצירופו לערר כדי לסייע לצדדים, ובעיקר לעורר. המשיב הפנה את הוועדה להודעת חדילה, שלא נסתרה על ידי העורר, אותה הגיש השוכר. במצב זה ועל פי המונח בפנינו אין ספק כי המשיב פעל כדין ולוועדה אין את הכלים להכריע אחרת.

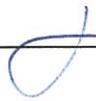
6.12. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.4.2017.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: יעקב קורן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

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

ערר זה הינו בקשר לחיוב העורר, מר יעקב קורן, אשר רכש חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כחן- מספר 10046839 נכס מספר 2000131963 ובגינה מחויב העורר בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

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

ביום 29.11.2016 ביקשו הצדדים להצטרף להסדר הדיוני מיום 22.3.2016 לפיו כל אחד מהצדדים יגיש את ראיותיו לתיק והוועדה תיתן החלטות על סמך החומר שיוצג בפניה ללא קיום דיון, ניהול הוכחות או הגשת סיכומים.

לאחר שהצדדים הגישו את המסמכים מטעמם התיק בשל להכרעה.

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

"העורר לא קיבל את המפתחות לחנות ואין כל גישה אליה".

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

העתק ההודעה בצירוף רשימת התנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

התמח"ת הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 30.12.88

חשבונית דמי ניהול אחת מיום 1.2.07

עוד הציגה התחנה המרכזית חשבונית דרישת תשלום מיום 20.6.96

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 מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח להודעת המשיב).

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית. כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר, באמצעות ב"כ טוענים כי, החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם. בהתאם לערר, העורר לא מכירים את החנות, לא ראה אותה מעולם ואין כל גישה אליה.

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

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס או בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק שכן אין גישה לנכס כלל ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו בכדי להקים לו זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

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

בנוסף, אין בעובדה ששולם במשך חודש אחד בשנת 2007 דמי ניהול כדי לשנות את קביעתנו ולהוכיח כי העורר החזיק בחנות.

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.4.2017.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שיכלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררים: ד"ר יהודה גנור עורר 1

רונית גנור עוררת 2

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר הינו חלק מנכס הנמצא בשדרות דוד המלך 55 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000237357 ח-ן לקוח מספר 10192477 בשטח של 9.37 מ"ר המסווג בסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים (להלן: "השטח שבמחלוקת").

העוררים טוענים כי יש לסווג את השטח במחלוקת בסיווג "מגורים" כחלק בלתי נפרד מיתרת שטח הנכס בשטח של 195.63 מ"ר (להלן: "הנכס").

1. תמצית טיעוני העוררים

- 1.1 השטח שבמחלוקת מצוי בדירת מגורים בו מתגוררים העוררים וילדיהם כ- 30 שנה.
- 1.2 העורר 1 הינו נכה 100%.
- 1.3 החלטת העירייה התבססה על משקף שנראה בשטח כאמור.
- 1.4 העוררים טוענים כי מדובר במשקף מיושן ומסורבל ששימש את העורר בעבר לצורך הוראה באוניברסיטה. אין מחלוקת בין הצדדים כי לא מדובר במרפאת שיניים.
- 1.5 מאז 1994 חדל העורר 1 לעבוד כרופא עקב מצבו הבריאותי. בעבר שימש כמרצה בתחומו בבית ספר לרפואה, עד שנת 2007 ובשנים האחרונות עוסק רק בהכנת חוות דעת.
- 1.6 מאז שנת 2008 הוא עוסק בהכנת חו"ד לצורך תביעות וכן הוא שוכר ומשתמש בנכס ברחוב ויצמן 14 לצורך עיסוקו כרופא שיניים.
- 1.7 מעולם לא הגיעו לנכס לקוחות ומעולם לא ביקשו העוררים החזר הוצאות בגין ארנונה, מים או חשמל בגין השטח שבמחלוקת.

- 1.8. רשות מינהלית אינה רשאית לשנות החלטתה אלא אם הוכיחה שיש שינוי נסיבות. השינוי נבע מפרסום ב"דפי זהב", הפרסום אינו רלבנטי לתשלום ארנונה.
- 1.9. העורר 1 מאחסן בשטח שבמחלוקת ניירות שונים, חפצים אישיים, מעילים, בגדים, משקף ישן, מחשב ביתי, פקס וכו'.
- 1.10. השימוש בחדר הוא ביתי והעיריה לא הפריכה את טענות העוררים.
- 1.11. על פי דוחו"ת המפקח מטעם העיריה לא הציגה העיריה שימוש כלשהו למטרת עסק.
- 1.12. הכלל הוא שאין להתיר סיווגים אלא אם מדובר במתקן רב תכליתי רחב מימדים.
- 1.13. פסקי הדין שהוצגו על ידי העיריה אינם תואמים את המקרה הנדון.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. העורר 1 משמש כרופא שיניים מומחה, מייעץ בתחום התמחותו והחדר מושא הערר משמש אותו לצורך ניהול עסקו זה.
- 2.2. אין חולק כי כתובת עסקו של העורר היא כתובת הנכס וכי בשלט הכניסה לבית המגורים מצוין תוארו של העורר 1.
- 2.3. אין בעובדה כי החדר לא משמש למרפאת שיניים לקבלת מטופלים כדי לשלול ממנו את אופיו העיסקי.
- 2.4. ממצאי הביקורת העלו כי בחדר משקף לצילומים ונעשה בו שימוש פעיל על ידי העורר 1, לצורך פיענוח צילומי רנטגן. לא ניתן להתעלם מהציווד המשרדי הרב המצוי בחדר הכולל 2 פינות מחשב, ניירת רבה, קלסרים, מדפסת, טלפון וכו'.
- 2.5. כפי שעולה מעדות העורר 1 כל העיסוקים אשר הוא מבצע בנכס מעידים כי בחדר נעשה שימוש עסקי מובהק. לכן, חובה לפצל את הנכס.
- 2.6. המשיב מפנה לפסיקה לפיה כאשר אין זיקה תכליתית בין ניהול עסק לבין מגורי העוררים יש לפצל את הנכס ואת השימושים המבוצעים בו.
- 2.7. המשיב מפנה גם להחלטות ועדות ערר אשר קבעו שיש לפצל נכס כאשר מוכח כי מתנהל עסק בחלק משטח הבית.

3. דין והכרעה

- 3.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 3.2. מהעובדות שהוכחו בפנינו, הוכח לנו כי העורר 1 אינו מקבל לקוחות בשטח שבמחלוקת, אמינה עלינו עדותו של העורר 1 שבחדר הוא מכין חוות דעת ושהחדר משמש גם לאחסון, מאמרים וספרות ברפואת שיניים. העורר 1 מתוקף תפקידו כמרצה במשך שנים אסף חומרים רבים ואיננו רואים בכך שהוא מאחסן אותם בביתו זיקה לפעילות עסקית.

- 3.3. אכן פעילות העורר 1 בחדר היא להכנת חוות דעת מקצועיות אך גם לקריאת ספרות ואין אנו רואים בעובדה שהחדר משמש אותו ואת אשתו במשך היום אף לחלק מהזמן לעבודה, כדי לפצל את הנכס.
- 3.4. אמינה עלינו גם עדותו של המצהיר מטעם העיריה שהצהיר בכנות כי בגלל המשקף ושני המחשבים סבר שמדובר בחדר עבודה.
- 3.5. בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") ולהלכה הפסוקה, המבחנים לסיווגו של נכס לצרכי ארנונה הינם - סוגו, שימושו ומיקומו של הנכס.
- 3.6. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") קובעות כי קביעת סוג הנכס תיעשה בהתאם לשימוש בו.
- 3.7. גם בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נו' (3) 337 נקבע, כי המבחן המרכזי לקביעת סיווג נכס הוא מבחן השימוש.
- 3.8. בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומת נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו, 9.2.2003) (להלן: "עניין אחוזת ראשונים") נקבע, כי "כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בג"ץ 764/88, 1437/90, 1985 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816)", אולם נקבע, כי "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימושו. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחוייב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות" (שם, פסקה 8).
- 3.9. המבחנים שנקבעו בפסיקה לבחינת השימוש הנעשה בנכס המצדיק סיווג נפרד הינם: (1) בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה במתקן הרב-תכליתי נכס אחד ואילו בהיעדר זיקה כזו כל יחידה תסווג בנפרד; (2) האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (עניין אחוזת ראשונים).
- 3.10. על פי המבחנים שנקבעו בפסיקה, יש לסווג את השטח שבמחלוקת תחת סיווג "מגורים" ולא תחת הסיווג של "עסק".
- בין השטח שבמחלוקת לבין יתר חלקי הבית קיימת זיקה משמעותית, כפי שהוצהר על ידי העורר 1, בעדות שלא נסתרה, השטח שבמחלוקת משמש גם את אשתו.
- לשטח שבמחלוקת אין כניסה נפרדת מהבית, אין כל הפרדה פיזית.
- השווה:
- עת"מ 249/08 רולדין בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 3.1.2011):
- "אלה מראים ששטח המרתף משמש ראש וראשונה את צורכי העסק. אכן, ניתן היה

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

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

"בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ראו: עניין אחוזת ראשונים, פסקה 9 לפסק הדין; בר"מ 1715/05 מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (לא פורסם)). במקרה דנן שני המבחנים שצוינו תומכים במסקנה כי יש לסווג את מחסן הסופרמרקט של המשיבה תחת הסיווג של "רשתות שיווק" החל על מבנה הסופרמרקט ולא תחת הסיווג הנפרד של "מחסנים". בין המחסן לבין שאר חלקי הסופרמרקט קיימת זיקה משמעותית. המחסן מטבעו משרת את הסופרמרקט וקיומו הוא הכרחי למימוש תכליתו של הסופרמרקט. מכל מקום, קשה לראות במבנה הסופרמרקט, שהוא מבנה הומוגני בעיקרו המשרת תכלית מרכזית אחת, מתקן "רב תכליתי" (השוו לעניין סיווג מחסן המשמש חלק ממבנה מגורים, ע"מ 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות (טרם פורסם), פסקה 17 לפסק הדין).

3.11. השימוש שנעשה בשטח שבמחלוקת איננו מובהק, והוא משמש הן ל"מגורים" והן ל"עסקים".

3.12. בהקשר זה נקבע בעמ"נ (מחוזי ת"א) 20620-02-11 יושע דפנה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 14.1.2013) כדלקמן:

"כיום, רבים הם המשרדים והעסקים המנוהלים מתוך דירת מגורים, תוך הקצאת שטח ייעודי לכך. נכסים אלה מכונים בשם "נכסים מעורבים" (ע"מ 259/05 דוד שי נ' נצרת עילית פסקה 2 (לא פורסם [פורסם בנבו], 6.1.2011)) או נכס ב"שימוש מעורב" ה"מתייחס בעיקר לסיטואציות בהן חלק מדירת מגורים משמש לצורכי עיסוק של המתגורר בדירה... אין זה משנה אם חדר מסוים ביחידת מגורים אחת

משמש בשעות היום כמשרד ואילו בשעות הלילה לשם שינה או שאותו חדר משמש כמשרד בלבד ולא נעשה בו שימוש נוסף אחר (ע"פ 304/97 וע"פ שכנגד 315/99 אליעזר קינדרמן נ' מדינת ישראל פ"ד נט(1) 64, 68 (1997)). בהקשר לנכסים אלה נקבע כי הסיווג שלהם על-פי מבחן השימוש ייקבע על פי השימוש העיקרי בנכס.

כן ראו:

עמ"נ 103/02 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' דוד חסון (פורסם בנבו, 4.6.2003).

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.4.2017.

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

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

		
חבר: פרופ' זיו רזיך, רו"ח	חבר: עו"ד גדי טל	יו"ר: עו"ד שירלי קדם
קלדנית: ענת לוי		

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: משה מזרחי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

1. עניינו של ערר זה הינו נכס ברחוב בראלי 18 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כמספר נכס 2000304716 חשבון מספר 10790165 בשטח של כ- 122 מ"ר, המסווג בסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים". (להלן: "הנכס").

2. במסגרת הערר טוען העורר כי הוא לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר

3. התיק נקבע לניהול הוכחות והגשת ראיות. הצדדים הגישו ראיות מטעמם וביום 23.1.2017 ביקשו הצדדים בהסכמה כי הוועדה תורה על ביטול קיום דיון הוכחות וכי הצדדים יגישו סיכומים בלבד.

4. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

5. תמצית טיעוני העורר

5.1. החלטת ועדת הערר בערר מספר 140011635 מיום 28.6.2015 היא הייתה המגיע להעברת הנכס מושא הערר על שם העורר.

5.2. ההחלטה כאמור קבעה כי מרי קידס לא החזיקה בנכס, אך לא הייתה כל קביעה כי העורר החזיק בנכס בתקופה זו.

5.3. ההחלטה נסמכת על כך שמר חיים שניר החזיק בנכס בתקופה זו. התשתית העובדתית המרכזית אשר עליה ביססה ועדת הערר את החלטתה הינה ההודעה שניתנה על ידי העורר כי חיים שניר ולא מרי קידס הוא שהחזיק בנכס.

5.4. עוד ציינה הוועדה כי לא קיימת יתרת חוב בגין הנכס.

5.5. החלטת המשיב תמוהה ביותר שכן לא ברור על סמך מה החליט המשיב כי בעל הזיקה הקרובה ביותר הוא העורר ללא שום קשר להחלטת הוועדה. לפי החלטת הוועדה היה צריך לקבוע כי חיים שניר הוא המתזיק בנכס.

5.6. העורר צירף לכתב הערר תצהיר כי חיים שניר החזיק בנכס וכן תצהיר ראשית מטעמו.

- 5.7. עד לאחר החלטת ועדת ערר בערר 140011635 מעולם לא נדרש העורר על ידי מנהל הארנונה לשלם ארנונה בגין הנכס. על בסיס הצהרות אלה החליטה ועדת הערר כי מרי קידס לא החזיקה בנכס בתקופה הרלבנטית.
- 5.8. מר חיים שניר בעצמו או באמצעות חברה הוא ששילם את הארנונה על הנכס בתקופה הרלבנטית לערר.
- 5.9. מנהל הארנונה מציין בעצמו כי חברת שרון א.ב.ע בע"מ באמצעות חיים שניר היא שהחזיקה בנכס טרם התקופה הרלבנטית לערר.
- 5.10. המשיב התעלם באופו מופגן ושיטתי מעובדות אלו אשר לא נסתרו על ידו על כך שהתשתית העובדתית אשר עמדה בבסיס החלטת ועדת הערר סותרת את החלטתו להעביר את הנכס בתקופה שבמחלוקת על שם העורר.
- 5.11. המשיב מפנה לפסיקה לפיה כאשר אין אפשרות לגבות חוב ארנונה ממי שחב בפועל אזי יש לפנות לבעלי הנכס. טענה זו לא נטענה לא בערר הקודם וכן לא בתשובה להשגה ולערר בהליך זה.
- 5.12. ועדת הערר מופנית לפסיקה והחלטות רלבנטיות.

6. תמצית טיעוני המשיב

- 6.1. תפקידו של מנהל הארנונה מתמצה בתחום המשפט המינהלי האם אכן נמסרה לו במועד הודעה על חילופי מחזיקים מגובה באסמכתאות רלבנטיות.
- 6.2. המשיב והועדה אינם אמורים להכריע בסוגיות שעניינן סכסוכים פרטיים, ואף אין זה מסמכותם.
- 6.3. העורר נרשם כמחזיק בנכס בעקבות החלטת ועדת ערר 140011635 בה נקבע כי העוררת (שם) לא החזיקה בנכס נשוא הערר בתקופת המחלוקת.
- 6.4. העורר הוזמן לדיונים בפני הוועדה בערר הקודם אך בחר שלא להתייצב.
- 6.5. תקופת המחלוקת הינה 4 חודשים.
- 6.6. העורר הינו הבעלים של הנכס וחבותו היא חבות שיורית והיא תוטל כל אימת שלא הודיע למשיב על חילופי מחזיקים בהתאם לקבוע בסעיף 325.
- 6.7. שורה ארוכה של פסקי דין קובעת כי המחזיק לעניין החיוב הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס זאת כאשר הוא אינו מחזיק פיסית בנכס ואף אין לו יכולת להשתמש בנכס.
- 6.8. ככל העורר סבור שיש להשית את הארנונה על צד ג' עליו לפנות בערכאות המתאימות כנגד צד ג'.
- 6.9. העירייה פעלה כדין עת העבירה את רישום החזקה בנכס על שם העורר בהתאם להחלטת ועדת הערר כי העורר (שם) איננו המחזיק בנכס.

6.10. אין מחלוקת כי הנכס מושא הערר חייב בארנונה, וככל שמדובר בשאלת המחזיק הנכון, הרי מדובר בסכסוך בין מחזיקים, שהמשיב אינו צד לו.

7. דיון והכרעה

- 7.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 7.2. החלטה בערר מספר 140011635 התייחסה לכך שחברת מרי קידס אינה המחזיקה בנכס וכך היא קבעה. החלטה זו לא קבעה כי יש לחייב את מר חיים שניר בתשלום הארנונה וכן לא קבעה כי יש לחייב את העורר בערר זה בתשלום ארנונה.
- 7.3. העורר הוזמן לדיון בפני ועדת הערר בטרם קיבלה זו את החלטתה והוא לא הופיע בפני הוועדה.
- 7.4. ערכאה זו אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטת ועדה אחרת.
- 7.5. אנו בחנו תיק זה בהתאם לכתבי הטענות שהוגשו בפנינו.
- 7.6. הצדדים בחרו מסיבות השמורות להם שלא לנהל הליך הוכחות בפנינו. לו היו הצדדים מנהלים הליך זה, לטעמנו, היה ניתן אולי להגיע לחקר האמת.
- 7.7. במצב דברים זה אין לנו אלה לקבוע כי יש לחייב את העורר מתוקף היותו "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס".
- 7.8. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית האנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... 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. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

ראה לעניין זה:

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח':

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטייל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם:

עמ"נ 226/04 מנהל הארנונה בעת"א נ' יצחק טרכטינגוט, תק-מח 2005 (4) 1015 :

"... קבע המחוקק נוהל סטטוטורי, על פיו יועבר החיוב בארנונה ממחזיק או בעלים אחד למשנהו. על פי נוהל זה, די בהודעה בכתב למערער בדבר "חדילת החזקה" (או הבעלות) בנכס במועד מסוים, כדי להפסיק את חיובי הארנונה לאותו אדם. המחוקק אינו דורש מהמחזיק להוכיח את הפסקת החזקה על ידו בפועל, ע"י הצגת הסכם המעיד על כך או בהצגת ראיה אחרת, אלא מסתפק בהודעה בכתב מטעמו, ולא בכדי. דרישה להוכיח את הפסקת החזקה הייתה יוצרת מצב על פני הרשות המנהלית, קרי העיריה, הגובה את מיסי הארנונה, תמצא עצמה מעורבת בסכסוכים המתגלעים בין בעלי נכסים לשוכריהם בשאלה על מי מוטל החיוב בארנונה וממילא מחויבת לפסוק או לנקוט עמדה לגביהם. ממעורבות זה ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה... אילולא כך, היה נאלץ מנהל הארנונה להכריע בין הודעת המחזיק בדבר "חדילת החזקה" לבין ההודעה המאוחרת יותר שנשלחה מטעם בעל הנכס (המשיב) בדבר אי חדילת החזקה ע"י השוכר, כמו במקרה שבפני ללא שיהיו לו הכלים לכך".

7.9. במקרה דנן, הצדדים בחרו שלא לנהל הליך הוכחות ולא להזמין את צד ג' (חיים שניר) כצד בערר על מנת שיהיה נסיון לפתור את המחלוקת בין כל הצדדים. במצב זה ועל פי הראיות בפנינו אין ספק כי המשיב פעל כדין.

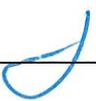
7.10. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.4.2017.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : א באייר תשעז
27.04.2017
מספר ערר : 140014489 / 08:27
מספר ועדה: 11528

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

העורר/ת: אשל דליה-חיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.04.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: ברזילי יעקב

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

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

הנכס בענייננו מצוי ברחוב בן יהודה 252 בתל-אביב, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000099225, ח-ן לקוח 10764536 בשטח 102 מ"ר להלן: "הנכס", ששימש כמסעדה.

העורר אינו חולק על השטח והסיווג והמחלוקת היחידה צומצמה לשאלה האם הנכס במצבו במועד הביקורת מטעם המשיב, זכאי לפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודה.

תקופת המחלוקת הינה מיום 6.1.16 מועד קבלת בקשת העורר להענקת הפטור. תשובת המשיב נושאת תאריך 13.1.2016.

פניית העורר נתקבלה בוועדה בתאריך 2.2.2016 [במקור שוגר המכתב לאגף לחיובי ארנונה-שומה א'] והפנייה הקצרה בצירוף 3 תצלומים, נתקבל כערר, וזה המועד בו נפתח תיק הערר במזכירות הוועדה.

כתב תשובה לערר מטעם המשיב הוגש לוועדה בתאריך 28.3.2016 ומצורף כנספח א' את תשובת המשיב.

דיון ומסקנות

1. העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו ביום 20.6.2016
2. המשיב הגיש מטעמו תצהיר עדות ראשית מטעם חוקר השומה רוני וקנין, להלן: "רוני" בצרוף דו"חות ביקור בנכס מהתאריכים 10.1.2016 ו- 10.3.2016 .
3. בדיון המקדמי מתאריך 22.9.16 המליצה הוועדה לצדדים לנסות ולפתור את המחלוקת בדרך של פשרה מוסכמת.
ב"כ המשיב הגיש לוועדה בתאריך 13.11.2016 עמדתו שאין אפשרות להשיג פשרה והנימוקים פורטו בסעיפים 4 ו-5 להודעת ב"כ המשיב.

4. סעיף 4 מפרט ומצרף את ממצאי הביקורת הנוספת בנכס שנערכה בתאריך 25.9.16; סעיף 6 להודעה מצייין כי עבודות התמי"א 38 לגביהם טוען העורר, כלל לא החלו בנכס.
5. תשובת ב"כ העורר לאמור לעיל, הוגשה לוועדה בתאריך 21.11.2016.
6. מאחר והעורר עצמו מר ברזילי יעקב (להלן: "ברזילי") שהגיש תצהיר כעדות ראשית, לא התייצב לחקירתו, יחד עם זאת לאור הודעת באת כוחו כי היא בתור מנהלת נכסיו תגיש תצהיר במקומו, הרי שאנו לא נתייחס לאמור בתצהיר ברזילי כראיה, אלא נתייחס לכל האמור בתצהיר באת כוחו, תצהיר שהוגש מטעמה בתאריך 19.1.2017 עליו נחקרה בישיבת יום 9.2.2017.
7. סקרנו את שלושת הדו"חות שהוגשו מטעם המשיב. הראשון, ביום 10.1.2016; השני, מיום 19.3.2016; השלישי, מיום 25.9.16. בראשון נרשם כי בעת הביקורת נכח פועל אשר פירק את המרצפות בקומת הקרקע בלבד. בקומת הגלריה לא בוצעו עבודות וצויין כי לא נראו עבודות נוספות בנכס [תשתיות חשמל, אינסולציה, וטיח]. לדו"ח צורפו תמונות המעידות כי צולמו במועד הביקורת. בשני, נרשם כי בעת הביקורת הנכס היה סגור. דרך חלונות הראווה ניתן לראות כי בחלק המסומן בירוק פורק הריצוף. נמצאה פסולת בניין והמרצפות שפורקו טרם פונו. בשאר השטח לא ניצפו עבודות. גם כאן צורפו תמונות כחלק ממצאי הדו"ח. בשלישי, נרשם שוב כי הנכס היה סגור ולא נצפו עבודות שיפוץ או פועלים.
8. במועד שמיעת הראיות 9.2.17 ציינה ב"כ העורר, אשר כאמור הגישה תצהיר מטעמה, כי אין לה צורך לחקור את הפקח מטעם המשיב.
9. לא ניתן להתעלם מהמסמכים שצורפו ע"י ב"כ העורר לתצהירה. עיקרן פוליסת הביטוח לביצוע עבודות התמי"א 38; תמונות הנכס, במיוחד תמונה המכילה פרסום ביצוע התמי"א, מטעם הייזם RAYK – GROUP. תמונה זו תומכת את מכתב האישור מיום 17.11.2016 ממוען לעורר, מטעם הייזם ירמיהו 22 רייק 38 בע"מ, המודיע כי הקבלן יחל בביצוע עבודות הבנייה והביסוס כבר מהחודש הבא. נדגיש כי הנכס ממוקם בפינת הרחובות בן יהודה 252 לרח' ירמיהו 22.
10. טבעם של דברים כי עבודות תמי"א אינן מתחילות במועד, וראייה תומכת לכך היא אותה פוליסת ביטוח שתוקפה מיום 15.1.2017.
11. אמנם נכון כי ב"כ העורר לא צירפה לתצהירה את חוזה ביצוע העבודות לתמי"א, אך ניתן להסיק מסקנה מהחומר שהוגש לוועדה כי העבודות החלו בינואר 2017.

12. בעדותה ציינה ב"כ העורר שהינה עו"ד ומנהלת הנכסים כך: "אנחנו לא מתכוונים לשפץ את הנכס. הנכס נמצא בקומת הקרקע של הבניין שעובר תהליך תמ"א 38. במסגרתו יחזקו ויתווספו עמודי הבניין שהם באותה קומה של הנכס בערר זה. בין השאר גם הקיר המשותף על חדר המדרגות יחזק כך שלא ניתן להיכנס".

13. משהחלו עבודות התמ"א באיחור, ברורה לחלוטין העובדה שבהודעת ב"כ המשיב מיום 13.11.16 ולדו"ח הביקורת השלישי מיום 22.9.16 – טרם נצפו עבודות התמ"א.

14. ב"כ המשיב לא שאלה בחקירתה שאלות נוספות את העדה מטעם העורר, ברם ברור לנו שהטיעון שנאמר שהנכס הוצע להשכרה בסמוך לשנת 2015 – כלל אינו רלוונטי לערר. לא נתעלם מהטיעון בסעיף 4 לתצהיר ב"כ העורר הימנו עולה כי העורר התנגד לביצוע התמ"א משום שלא יוכל לסיים את השיפוץ מטעמו אלא לאחר סיום עבודות התמ"א.

15. לא נכחד כי אם היינו בודקים רק את העובדות מכוח דו"ח חוקר המשיב, עליהן כאמור לא נחקר ע"י העורר, ספק אם היינו מקבלים את הערר. ברם לא ניתן להתעלם, מהשילוב בין העבודות שהחלו בפירוק הריצוף והריסתו כעולה מהדו"ח והתמונות, ועד לתחילת עבודות התמ"א.

16. לדעתנו בנסיבות העניין אין להתעלם מהתמונות שצורפו לסיכומי עו"ד ב"כ העורר, שעל אף שהוגשו בסיכומיה, למען ההגינות והצדק כלפי העורר, (ומתוך יעילות וגם הימנעות מהגשת עררים נוספים), הרי שתמונות אלה מהוות תימוכין וחיזוק להחלטתנו.

17. אין חולק כי לא כל שיפוץ מקנה פטור על פי סעיף 330 לפקודה. ברם העיון בעובדות שעלו בפנינו, בין המועדים מינואר 2016 וינואר 2017 שוכנענו שיש להעניק פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, מה גם שלאחר תיקונו, מדובר בתקופה קצובה מראש, בת 3 שנים, עד להתחלת החיוב החדש בפועל.

18. מסקנתו מעיון במכלול החומר שהוגש לוועדה, לרבות תמונות הנכס ותחילת עבודות התמ"א בינואר 2017 מובילות למסקנה כי יש לקבל את הערר וליתן פטור על פי סעיף 330 לפקודה, החל מיום 6.1.2016 מועד קבלת פניית העורר אצל המשיב.

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

20. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסית אוביקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ

5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו; עמ"ן 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן נ'. עיריית נהריה; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה נ'. עיריית רחובות ועוד].

21. בעיננו כמתבונן אובייקטיבי ובעיני האדם הסביר, שוכנענו ממכלול הראיות, ובמיוחד התחלת ביצוע תמ"א 38 שניתן לאשר לעורר פטור כאמור כל עוד לא שונה מצב הנכס, וכל עוד לא תמה תקופת הפטור הקבועה בסעיף.

סוף דבר.

הערר מתקבל באופן שיחול על הנכס הפטור על פי סעיף 330 לפקודה החל מיום 6.1.2016 ועד לשינוי המועד העובדתי המתואר בערר. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 27 באפריל 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140013258
ערר מס' 140015322

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

**העוררים: סהר אברהם ודעה
א.א.ד סהר ניהול נכסים בע"מ**

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

בתאריך 12.1.2017 הוסכם כי ההחלטה שתיתן בערר 13258 תחול גם על ערר 15322. ערר מס' 13258 הוגש לוועדה ביום 25.6.2015 על החלטת המשיב מתאריך 30.4.2015 בכתב התשובה לערר מטעם המשיב, מתאריך 13.10.2015 נטען כי יש לדחות חלק מתוך הערר על הסף שכן מדובר בהרחבת חזית אסורה, שכן לא הייתה השגה בנושאים שפורטו בסעיפים 7, 8, 10, ו-18 לכתב הערר.

תצהיר עדות ראשית של מר דורון סהר להלן: "סהר". מטעם העוררים הוגש לוועדה ביום 30.5.2016. תצהירי עדות ראשית של מר אריאל עמרם להלן: "עמרם" מטעם המשיב, הוגש לוועדה ביום 3.8.2016 בתוקף תפקידו כמנהל צוות חיובים של יחידת החניונים באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב, ; תצהיר מטעם חוקר השומה אלון רבינר, להלן: "רבינר" שערך ביקור בנכס ביום 1.12.15

ערר מס' 15322 הוגש לוועדה ביום 30.6.2016 על החלטת המשיב מתאריך 17.5.2016 בתאריך 5.2.2017 הודיעו הצדדים, בהסכמה, ע"י ביטול המחלוקת בעניין שטח של 19.86 מ"ר שכן שטח זה הופחת משטח החניון ואין לדון בטענות העוררים כעולה בסעיפים 34 - 35 לסיכומי העוררת.

סיכומי העוררות הוגשו לוועדה ביום 2.1.2017 ; סיכומי המשיב הוגשו ביום 6.2.2017 ; סיכומי תשובה הוגשו ברשות בתאריך 26.2.2017

המשיב הודיע לב"כ העוררת בהחלטתו מיום 17.5.2016 ובהסתמך על ממצאי הביקורת מטעמו מיום 1.12.2015 כי שטחי הנכסים שבמחלוקת יתוקנו בהתאם לביקורת. נפנה לסעיף 2 להחלטה. כך קבע המשיב:

א. נכס מספר 200016549 ח-ן לקוח 10548621 ע"ש א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ, השטח יעודכן מ: 230 מ"ר ל: 162.5 מ"ר (חיוב בגין 4 חניות במפלס 2 - ו-9 חניות במפלס 1 -)

ב. נכס מספר: 2000165469 ח-ן לקוח: 10575844 ע"ש א.א.ד. סהר ניהול נכסים בע"מ. נכס זה (לשעבר בשטח 144 מ"ר) יבוטל עקב איחוד לנכס מספר: 2000165459 .

ג. נכס מספר: 2000165454 ח-ן לקוח: 1010577 ע"ש: סער אברהם ודעה, השטח יעודכן מ: 3069 מ"ר ל: 3147.91 מ"ר.

במכתב המשיב הני"ל, לא נאמר מה יהא הסיווג, ברם נראה כי אין מחלוקת בין הצדדים שהסיווג יהא חניוניים במבנה בתשלום (סמל 766) כמפורט בסעיף 3.3.15 לצו.

דיון ומסקנות

1. בפתח הדיון נציין כי ב"כ העוררים לא התייחס בסיכומיו, בפרק 'רקע עובדתי', לשטחים כפי שציין המשיב במכתבו אליו מיום 17.5.2016 [ראה סעיפים א-ג לעיל].
2. לא מצאנו התייחסות לתיקון השטחים כאמור לעיל, לא בסיכומי ב"כ העוררים ולא בתצהיר מטעמם שהוגש כאמור בתאריך 30.5.2016.
3. בדקנו את טענות העוררת לגופו של עניין בהסתמך על החומר המצוי בפנינו ואת האמור בתצהירו המפורט של עמרם אשר לא נסתרה בפנינו. ומגובה בספרי המשיב. כידוע חזקה שרישומי המשיב נעשו כדין והנטל הראייתי לסתור את האמור מוטל על העוררת.
4. בעובדה אחת מסכימים הצדדים שהחניון מורכב מחמש קומות.

מפלס 2-בחניון

5. בתצהיר עמרם בסעיף 1.5 יחד עם הטבלה שצורפה אליו כנספת א', צויין כי שטחי החניה נטו הם 287.50 מ"ר. (23 חניות במכפלת 12.5 מ"ר לחנייה). קומה זו מוחזקת בשלמות ע"י סהר אברהם ודעה. שטח המפלס לרבות שטחי הגישה (289.64 מ"ר) הם בשטח כולל של 577.14 מ"ר. לא הונחה בפנינו ראיה מטעם העוררת הסותרת את הממצאים הני"ל. יוער כי נספח 1 לתצהירו של סהר אינה מפרטת את החזקה של כ"א מהשמות המנויים שם ובאיזו קומה. (קומת הקרקע בלבד מאוזכרת לכל אורך נספח 1).
6. כך גם מפורט בתשריט רבינר, שטחו הכולל של מפלס זה הוא 577.14 מ"ר. לפי התשריט מספר החניות הוא 23 חניות.

מפלס 1-בחניון

7. כמפורט בתשריט רבינר, שטחו הכולל של מפלס זה הוא 1270.16 מ"ר. לפי התשריט מספר החניות הוא 38 חניות. בתצהיר עמרם בסעיף 1.5 ועפ"י הטבלה שצורפה אליו כנספת א', שטחי החניה נטו הם 475.00 מ"ר, שטחי הגישה 775.30 מ"ר, ובסך הכל השטח הוא 1250.30 מ"ר.
8. אנו מקבלים את האמור בתצהיר עמרם לפיו השטח לחיוב יהא 1250.30 מ"ר (ולא 1270.16 מ"ר כרשום בתשריט). קומה זו מוחזקת בשלמות ע"י סהר אברהם ודעה. לא הונחה בפנינו ראיה מטעם העוררים הסותרת את הממצאים הני"ל.

9. הפער בין נתוני רבינר לנתוני עמרם, מקורו בהפחתת שטח חנייה של 19.86 מ"ר, עליו הסכימו הצדדים. [1270.16 מינוס 1250.30 = 19.86 מ"ר].

מפלס 0 בחניון (קרקע)

10. כמפורט בתשריט רבינר, שטחו הכולל של מפלס זה הוא 1095.47 מ"ר. לפי התשריט מספר החניות הוא 31 חניות. עובדה זו נתמכת גם בתצהיר עמרם בסעיף 5.ה. יחד עם הטבלה שצורפה אליו כנספח א'. שטחי החניה נטו הם 387.50 מ"ר. קומה זו מוחזקת בשלמות ע"י סהר אברהם ודעה. לא הונחה בפנינו ראיה מטעם העוררת הסותרת את הממצאים הנ"ל.

מפלס 1 - בחניון

11. כמפורט בתשריט רבינר, שטחו הכולל של מפלס זה הוא 1429.67 מ"ר. עובדה זו נתמכת גם בתצהיר עמרם בסעיף 4.5. יחד עם הטבלה שצורפה אליו כנספח א'. שטחי החניה נטו הם 587.50 מ"ר. בקומה זו מחזיקים העוררים ב-16 מקומות חניה; משרד הכלכלה ב-12 מקומות חנייה; אשרא ביטוח מחזיקה ב-15 מקומות חנייה; נגריס ב-4 מקומות חנייה. סה"כ: 47 מקומות חניה. לא הונחה בפנינו ראיה מטעם העוררים הסותרת את הממצאים הנ"ל.

מפלס 2 - בחניון

12. כמפורט בתשריט רבינר, שטחו הכולל של מפלס זה הוא 1020.63 מ"ר. עובדה זו נתמכת גם בתצהיר עמרם בסעיף 5.א. ו-5.ג. יחד עם הטבלה שצורפה אליו כנספח א'. שטחי החניה נטו הם 537.50 מ"ר. שטחי הגישה הם 483.13 מ"ר.

13. בקומה זו מחזיקים העוררים ב-15 מקומות חניה; משרד הכלכלה ב-18 מקומות חנייה; הלמ"ס מחזיקה ב-10 מקומות חנייה.

14. לא הונחה בפנינו ראיה מטעם העוררים הסותרת את הממצאים הנ"ל.

15. במקרה הקונקרטי שלפנינו לא ניתן להסתמך על רישומי רשם המקרקעין, עליהם מצהיר סהר [נספח 7 לתצהירו]; כך לא ניתן להסתמך על חוזה שכירות כבסיס לשינוי המחזיקים בקומה כלשהיא מקומות החניון, [נספח 8 לתצהיר סהר].

16. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי הודיעה לעירייה כדין על העברת ההחזקה בחניות לשוכרים, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

17. בהתאם לאמור בסעיף 326, על העוררים-המבקשים להסב את רישום הנכס המופיע בספרי העירייה, להודיע לה על כל שינוי במחזיק הנכס; ועליהם הנטל

להוכיח לעירייה כי לנכס מחזיק אחר, וזאת על דרך של מתן הודעה בהתאם להוראות הדין.

[נפנה להחלטה בעמ"נ 15-04-14032 בפני השופטת יהודית שטופמן [מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ; בר"ם 1206/17 שופט פוגלמן מיום 21.2.2017 שדחה הבקשה לדיון בבקשת רשות הערעור על פסק הדין של השופטת שטופמן].

18. כשהנטל להוכחה רובץ על העוררים, ולא מצאנו כי התצהיר מטעמם הרים נטל זה, במיוחד לא הוכח כי פרט למי מהעוררים מחזיקים גופים נוספים במפלסי החניון: קרקע, 1 ו- 2 ולכן יש לחלק את שטחי הגישה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו, לא מצאנו מקום לקבל את הערר.

19. המשיב הפעיל את החלוקה היחסית בשטחי הגישה בהתאם למחזיקים הרשומים במסמכו ועל פי הנחיות צו הארנונה.

20. מאחר והעוררים לא הוכיחו בפנינו כי תיקוני כמות החניות והשטחים, כפי שקבע המשיב בסעיפים 2. א. – ג. להחלטתו מיום 17.5.2016 הם שגויים, הרי שהחלטתו הינה בתוקף.

21. יוער כי תיקון החזקה של סהר אברהם ודעה, כפי שקבע המשיב בסעיף 2.ג. בהחלטתו מיום 17.5.2016 ל: 3,147.91 מ"ר, תואמת את חיבורי השטחים בחמשת קומות החניון: 577.14 + 1250.30 + 1095.47 + 87.50 + 137.50 כמפורט בתצהיר עמרם שפורט לעיל.

22. כך לא נפל פגם בתיקון החזקה של א.א.סהר ניהול נכסים בע"מ ל- 162.50 מ"ר, כמפורט במפלס (-1) 112.5 מ"ר ובמפלס (-2) 50 מ"ר.

סוף דבר

הערר נדחה. ללא צו להוצאות.

ניתן היום, 27 באפריל 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי