

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

תאריך : כג באדר תשעז
21.03.2017
מספר ערר : 140015162 / 10:07
מספר ועדה: 11514

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פוטש מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כאמור לעיל בפרוטוקול זו הפעם השלישית שיורשי העורר או מי מטעמם לא הופיעו לדיון שנקבע בפנינו. לא רק זו, אלא שבתו של העורר חויבה על ידנו מפורשות ביום 21/2/17 להופיע לדיון שנקבע להיום.

על אף זאת בחרו יורשי העורר שלא להופיע לאף אחד משלושת הדיונים שנקבעו לערר דנן, עובדה שניתן להסיק ממנה שהם זנחו את הערר.

בנסיבות אלה אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.03.2017.

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 מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג באדר תשעז
21.03.2017
מספר ערר : 140015775 / 10:21
מספר ועדה : 11514

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צוריאל נחמיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

שוכנענו כי מצבו של הנכס בשנת 2014 היה בכי רע. העורר אומנם לא פנה למשיב בבקשה בקבלת פטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש ועפ"י פקודת העיריות והפסיקה אין הוא יכול לקבל פטור כזה רטרואקטיבית לתקופה נשוא הערר, אולם השתכנענו שבגין מצבו הגרוע של הנכס הן מצבו הקונסטרוקטיבי והן מצב המערכות בנכס לא התאפשר שימוש כלשהו בנכס טרם ביצוע השיפוץ בו. חיזוק לכך ניתן למצוא בחוות הדעת שהוצגו לנו כמו גם במסמכים המעידים על עלות של קרוב ל-400,000 ₪ שיפוץ שבוצע בדירה ששטחה כ-50 מ"ר בלבד. כאמור, העורר לא פנה במועד בבקשה לקבלת פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש ולכן כבר מסיבה זו הוא לא זכאי לקבלת פטור. אולם, בנסיבות המיוחדות של העניין, אנו מקבלים את טענת העורר על כך שהנכס לא היה בשימוש בשנה נשוא הערר בשל נסיבות שלא היו בשליטת המחזיק ולפיכך אנו סבורים שאין מקום לחייב אותו לשלם ארנונה עפ"י סעיף 1.1 ד לצו הארנונה ויש לחייבו בסיווג מגורים. לפיכך אנו מורים על קבלת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2017.

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 מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג באדר תשעז
21.03.2017
מספר ערר : 140016016 / 11:02
מספר ועדה : 11514

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וינגרטן רוני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין לאור הצהרת בתה של העוררת על כך שהעוררת עשתה בדירה שימוש תקופה העולה על 3 חודשים בשנה נשוא הערר ולאור מצבה הבריאותי של העוררת כפי שתואר ע"י בתה, אנו סבורים שסעיף 1.1 ד לצו הארנונה אינו חל על העוררת ואנו מחליטים לקבל את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2017.

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 מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג באדר תשעז
21.03.2017
מספר ערר : 140015893 / 11:53
מספר ועדה: 11514

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ירון נפתלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין שוכנענו מהצהרתו של העורר שמדובר בדירתו היחידה, דירה שהוא התגורר בה דרך קבע במשך תקופה העולה על 3 חודשים בכל אחת מהשנים 2014, 2015 ו- 2016.
לפיכך אין להחיל על הנכס את סעיף 1.1 ד לצו הארנונה ואנו מורים על קבלת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2017.

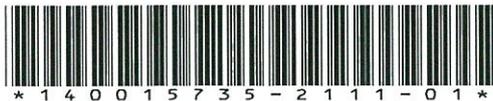
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כג באדר תשעז
21.03.2017
מספר ערר : 140015735 / 12:15
מספר ועדה: 11514

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

העורר/ת:
איילאו מולקאסה תעודת זהות 324654136
חשבון לקוח: 10835772
מספר חוזה: 722802
כתובת הנכס: הגר"א 7

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ספיר קטינא
נוכחים:
העורר/ת: איילאו מולקאסה – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 10:30. השעה עתה היא 12:15. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שהודעה בדבר הדיון נמסרה לעוררת ובנוסף על כך לבקשתה גם הודע לה טלפונית על מועד הדיון.

אין זו הפעם הראשונה שהעוררת בחרה שלא להופיע לדיון שנקבע בפנינו. בנסיבות אלה ניתן להסיק שהעוררת זנחה את הערר. לפיכך אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.03.2017.

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 מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג באדר תשעז
21.03.2017
מספר ערר : 140016239 / 12:46
מספר ועדה: 11514

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: יונה אירן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כפי שפורטה לעיל.

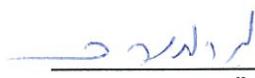
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2017.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2017.

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 : כד באדר תשעז
22.03.2017
מספר ערר : 140016060 / 10:06
מספר ועדה: 11515

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

גבאי שיווק ריהוט משרדי (1995) בע"מ חברה פרטית 512139031
חשבון לקוח: 10317867
מספר חוזה: 141258
כתובת הנכס: יהודה מרגוזה 12

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: גבאי שיווק ריהוט משרדי (1995) בע"מ
בני גבאי

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

המשך פרוטוקול

מבדיקה שנערכה עולה כי הנכס קיבל פטור נכס ריק החל מיום 1/11/16 ועד ליום 1/4/17. לכן מוסכם לתת פטור נכס שאינו ראוי לשימוש החל מיום 1/10/16 ועד ליום 31/10/16.

תיקון החלטה מהיום

כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.03.2017.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כד באדר תשעז
22.03.2017
מספר ערר : 140016060 / 09:45
מספר ועדה: 11515

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

העורר/ת: גבאי שיווק ריהוט משרדי (1995) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

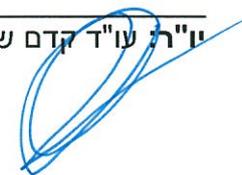
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.03.2017.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד באדר תשעז
22.03.2017
מספר ערר : 140015966 / 11:33
מספר ועדה: 11515

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פרוסות פקטורי בע"מ 514204791

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.03.2017.

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: משה כהן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

התחנה המרכזית החדשה

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 משה כהן, אשר רכש חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כחן מספר 10046221 נכס מספר 2000131503 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 זעת אם להתייבב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. ב"כ התמח"ת התייבבו לדיון והמציאו ראיות הכל כפי שיפורט להלן.

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

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

ביום 7.12.2016 התקיים דיון בנוכחות כל הצדדים.

בדיון זה, הסכימו הצדדים כי החלטה בתיק תינתן על סמך חומר הראיות וויתרו על הליך הוכחות וסיכומים. ב"כ התמח"ת הגישה תיק מוצגים מטעמה במעמד הדיון.

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

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

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

חוזה המכר מיום 21.11.98..

עוד הציגה התחנה המרכזית חשבונית אחת בגין דמי ניהול מתאריך 1.2.2007.

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, רק על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר, באמצעות ב"כ טוענים כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו. הוא לא מכיר את החנות, לא ראה אותה מעולם ואין כל גישה לחנות.

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

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה . אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי 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 למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

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

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

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.3.2017.

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: רון חדר' זיו רייך



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שיהלי 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: רו"ח דר' זינו רייך

העורר: ישראלי יעקב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דנן עניינו בנכס ברחוב מנורת המאור 3 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העיריה כחן לקוח 2000211386 בשטח 134 מ"ר בסיווג משרדים. לטענת העורר יש להפחית מחיוב הארנונה שטח של 6.87 מ"ר המהווה שטח יחסי של השירותים הנמצאים בקומת הנכס.

דיון והכרעה

1. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים אנו בדעה כי יש לקבל את טענת העורר.
2. בענייננו מוקד הדיון הינו האם האמור בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה חל בענייננו או שמא עסקינן בשטח אשר אינו "שטח משותף".
3. סעיף 1.1 ח' קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

4. לשון הסעיף מתווה את הדרך בה יש לבחון את הסוגייה כאמור. ראשית, יש לבחון האם שטח השירותים הינו "שטח משותף". על מנת להכריע בסוגייה זו נפרט את המצב העובדתי שאינו שנוי במחלוקת:

4.1 מדובר בחיוב העורר בארנונה בגין חלק יחסי משטח השירותים הקומתיים.

4.2 השירותים נמצאים במסדרון הקומתי.

4.3 השירותים נמצאים מחוץ למשרד העורר.

4.4 בקומה יש מספר מחזיקים נוספים אשר עושים שימוש בשירותים.

4.5 לעורר אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.

4.6 השירותים אינם נעולים.

4.7 האחריות לתפעול ונקיון השירותים אינה של העורר.

5. העובדות, מלמדות כי העורר אינו הנהנה העיקרי. שטח השירותים אינו מסופח, סגור או משולט לטובת נכס העורר. השירותים נמצאים מחוץ למשרדי העורר ונמצאים באחריות חברת הניהול או כלל הדיירים בבנין, ובכל מקרה, לא באחריותו הבלעדית.

6. גם הטיעון שהעלה המשיב כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם ברי תיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס, ולפיכך העובדה שהם ממוקמים מחוצה לו ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה אינה משנה ממעמדם זה, אינו מתקבל על ידינו. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח הנכס, העורר עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כב' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), (בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבנין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל ותומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות

לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

7. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעורר לא מחזיק ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העורר להתקבל.

8. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.

9. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.3.2017.

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: עו"ד דר' זיו רייך	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 : כה באדר תשעז
23.03.2017
מספר ערר : 140015107 / 08:53
מספר ועדה: 11516

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סאן ניהול ולוגיסטיקה בע"מ, י.ע. יעדים ניהול וחשיבה קדימה בע"מ
אי.אמ.בי. יזמות ופיתוח עסקי בע"מ

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.03.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כה באדר תשעז
23.03.2017
מספר ערר : 140015333 / 11:24
מספר ועדה: 11516

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בית בשדרות רוטשילד 60 בעמ \

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

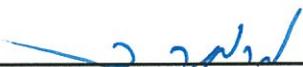
לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו במסמכים שהוצגו ע"י הערר. אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכס יסווג בסיווג מגורים ולא מבנה מגורים שאינו בשימוש.

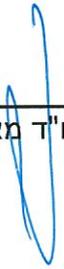
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.03.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: שו שו קונדיטוריה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

ענייניו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותה של העוררת לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] בגין הנכס נשוא הערר. הנכס בעניינינו מצוי בדרך שלמה 10 בתל-אביב, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000191594, ח-ן לקוח 10826830 בשטח 130 מ"ר בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים'. העוררת אינה חולקת על השטח והסיווג והמתלוקת היחידה צומצמה לשאלה האם הנכס במצבו במועד הביקורת מטעם המשיב, זכאי לפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודה. על אתר נדגיש כי תקופת המחלוקת הינה כמפורט בסעיף 6 לסיכומי המשיב, היינו מיום 26.1.16 ועד למועד סיום העבודות בתאריך 15.3.2016 [נפנה לדברי העוררת בפרוטוקול יום 14.7.2016]

דיון ומסקנות

1. העוררת הגישה ערר על החלטת המשיב ביום 8.3.2016; החלטת מנהל הארנונה הינה מיום 1.2.2016 ונסמכת על ביקורת שנערכה בנכס ביום 26.1.2016 מטעם חוקר השומה מר נועם אדלר.
2. מטעם העוררת העיד בפנינו מר ליאור בן עדי, להלן 'ליאור', אשר בדיון יום 26.1.2017 וויתר על חקירתו של חוקר השומה מטעם המשיב.
3. ביום 14.7.2016 טען ליאור כי הקבלן מטעמו החל בעבודות באיחור, כשבפועל השיפוץ המסיבי החל במועד הביקורת ונמשך עד ליום 15.3.2016.
4. העוררת הציגה את תכניות השיפוץ וכתב הכמויות שסומנו כמוצגים ע/1 ו- ע/2 בהתאמה. בנוסף הוצגו לוועדה קבלות הקבלן המשפץ מתאריך 21.2.16, 29.2.16 ו- 22.3.16 בסכום של 122,500 ₪.

5. העוררת טענה כי עדיין חייבת לקבלן סכום מוערך של כ- 40,000 ש"ח .
6. שוכנענו מהמוצגים 1/ע , 2/ע ותמונות הנכס יחד עם הקבלות ששולמו לקבלן המבצע, כי אכן בוצע שיפוץ מסיבי בנכס לצורך התאמתו לקונדיטוריה.
7. נתנו אמון בדברי ליאור שהעיד כך: "בקומת הגלריה כן ביצענו שיפוץ. חצי ממנה הורדנו, הייתה גם לא חוקית. את החצי השני השארנו ושינינו את החלל הפנימי שלה...הנכס לא היה מחובר למים מאחר ועשינו עבודות ניקוז וביוב...התקנו מרכזיית מים חדשה ובור שומן לפי הנחיות...בזמן הביקורת הייתה אסלה שמישה, אולם לאחר 3 ימים לאחר הביקורת כל השירותים פורקו והועברו למקום אחר בכלל... כשאתה מראה לי מזגנים, המזגנים טרם פורקו, אולם לאחר מכן נעשו עבודות מיזוג מקיפות העברנו את המזגנים ואת המנועים למקום אחר. בזמן השיפוץ המזגנים לא עבדו."
8. אין חולק כי לא כל שיפוץ מקנה פטור על פי סעיף 330 לפקודה. ברם הנכס נשוא הערר עבר שיפוץ מסיבי ודי לעיין בנספח 1/ע המאשר זאת.
9. אין גם חולק כי דרישות לפי צו רישוי עסקים להתאמת הנכס לנכס המתאים לאפיית דברי מאפה כולל הכנת בצק במקום, כמתואר בבקשה לרישיון עסק, מצריך שיפוץ מסיבי והתאמתו לתקנים המחמירים.
10. מעיון בדו"ח המשיב שציין כי נמצא בעת הביקורת ספה זוגית, האסלה מחוברת, קומת הגלריה שלמה, אנו סבורים כי המשיב קיבל מענה ראוי בדברי עדותו של נציג העוררת כמפורט לעיל. גם קיומה של הספה הוסבר כי נשארה למנוחת העובדים.
11. עיון בתמונות שהוצגו ע"י העוררת וצורפו לערר, ועדות ליאור בפנינו מחזקות את מסקנתנו כי הנכס לא היה ראוי לשימוש ונראה לנו ששיפוץ מסיבי נדרש בנכס על מנת להשמישו למטרות ניהול קונדיטוריה, הכנת בצק ואפייה במקום.
12. 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..."
13. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסי אוביקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו; עמ"ן 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן נ' עיריית נהריה; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה נ'. עיריית רחובות ועוד].

14. שוכנענו מעדות מנהל העוררת, מהמסמכים שצורפו, ובכלל זה: תכניות וכתב כמויות, חשבוניות בגין שיפוץ בסכומים לא מבוטלים, מהתמונות שצורפו כי מצב הנכס נכון ליום הביקורת (26/1/2016) של המשיב מונע שימוש בנכס.

15. לאחר שסקרנו את ראיות הצדדים ונתנו דעתנו לעובדה שחוקר המשיב כלל לא נחקר על ממצאיו, מסקנתנו כי יש לקבל את הערר וליתן פטור כמבוקש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, החל מיום הביקורת 26.1.2016 ועד ליום 15.3.2016 בלבד.

ניתן היום, 23 במרץ 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
קלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ח יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:

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

העוררת: **ב.ס.ט בניה בע"מ**

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה ענייננו בחיובה של העוררת בארנונה, בדרך מנחס בגין 156 תל-אביב, הרשומה בספרי המשיב כמחזיקה בנכס ח-ן לקוח 10799396; נכס מס' 2000414748 בשטח 75.3 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס".

בכתב התשובה לערר שהוגש ביום 1.5.2016 העלה המשיב טענות על הגשת ההשגה לשנת 2015 באיחור ומשכך ביקש את דחיית הערר על הסף, כאמור עקב איחור בהגשת ההשגה.

ביום 21.7.2016 הסכימה ב"כ המשיב לחזור בה מהטענה המקדמית לשנת 2016 ולהותירה אך ורק לשנת 2015 כשהטענות יתומצתו בסיכומי הצדדים בסוף התהליך. בנוסף הוחלט בהסכמת הצדדים כי החלטתנו כאן תחול גם על שנת המס 2017 [החלטה מיום 26.1.17].

ב"כ המשיב בסיכומיה שהוגשו בתאריך 21.2.2017 חזרה וביקשה דחיית הערר על הסף בגין שנת המס 2015 על סמך נימוקיה שפורטו בסעיפים 1 – 7 בסיכומים.

ב"כ העוררת לא מצא לנכון להגיב בסיכומיו שהוגשו לנו ביום 19.1.2017 לעניין הטענות המקדמיות והבקשה למחיקה על הסף, למרות שבסעיף 2א. לסיכומיו הוא מודה כי הודעת המשיב היא מיום 14.7.2015 עובדה התואמת לטענות ב"כ המשיב.

מצאנו שעל פני הדברים צודקת ב"כ המשיב בטענתה המקדמית ויש מקום לדחות הערר לשנת 2015 מפאת איחור בהגשת ההשגה. יחד עם זאת, מאחר ובסיכומי ב"כ העוררת ובסיכומי התשובה שהגיש לסיכומי המשיב, טוען ב"כ העוררת כי עסקינן "בעניין תקדימי המגיע לראשונה להחלטה בפני ועדת ערר", ראינו ליתן החלטה גם לגוף העניין, למרות שלא מצאנו כי וועדות ערר לא עסקו בסוגיה נשוא הערר; גם וועדה זו דנה בערר 140013694 (פרשת א. דורי בניה), וכן ראה את החלטות וועדות הערר שצורפו לסיכומי ב"כ המשיב.

יוער כי למרות אי שביעות רצונו של ב"כ העוררת מהחלטתנו בפרשת דורי, כעולה מסיכומיו בסעיף 18-21, [זאת למרות שהוא מפנה למספר ערר אחר], לא מצאנו כי מי מהמעורבים בהחלטות שצורפו לסיכומי ב"כ המשיב הגיש ערעור מנהלי על החלטות הוועדות, שעסקו עובדתית בעניינים הדומים למקרה שלפנינו והן בהיבט המשפטי. [בחלקן אף שימש ב"כ העוררת כאן כמייצג שם].

יוער כי ערר זה תואם את המחלוקת בתיק ערר 140014622 [עניין קבוצת אשטרום] כך טענות הצדדים בסיכומיהם תואמים לנטען בפרשת אשטרום. למעשה אין מחלוקת בין הצדדים לעובדות ולראיות שהונחו בפנינו, ויש להכריע אך ורק בפרשנות המשפטית העולה מתוך הראיות. מטעם זה ב"כ העוררת הודיענו בישיבת יום 12.1.2017 כי הוא מוותר על חקירת חוקר המשיב מר דרור עיני על הדו"ח מטעמו מיום 29.6.2015 ועל ממצאיו ותמונותיו, לאחר שסוכם בין הצדדים כי התמונות שסומנו ב- x וצורפו לדו"ח, אינם שייכים לערר זה. התמונות הקשורות לערר הן אלה המסומנות א 1 ו- א 2 .

עיקר טענות הצדדים:

1. הטענה המרכזית של העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין שטחי המכולות הממוקמים באתר הבנייה שבו עתיד להיבנות בניין משרדים של 31 קומות ושש קומות חניון. הבנייה טרם נסתיימה, ושטחי המכולות המחויבות בשטח 75.30 מ"ר שלגביו אין מחלוקת משמש את עובדי האתר ומנהליו: 3 מכולות ואחת משמשת כשירותים לעובדים.
2. אין מחלוקת בין הצדדים כי המכולות משמשות את העוררת ועובדיה המקצועיים לצורכי הקמת בניין המגורים. לטענת העוררת עצם נוכחותם ועבודתם שם היא חלק בלתי נפרד והכרחי להליך הבנייה כולו והיא אף מחויבת בהצבתן מכוח הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988. לכן טוענת העוררת כי עד לסיום בניית הבניין הנכס נשוא הערר, היינו המכולות, נחשב כ- 'אדמת בניין' הפטור מארנונה.
3. טענה נוספת וחלופית מטעם העוררת כי יש לחייב את שטחי המכולות והמעברים/גרמי מדרגות ביניהם היורדים גם לבור באתר בסיווג 'תעשייה ומלאכה', בהיות הנכס חלק ממפעל הבנייה במקום.
4. הטענה המרכזית של המשיב כי על פי הראיות שהוצגו בפני הוועדה, לא נפל פגם בשטח חיוב המכולות כהחלטת המשיב, הסיווג נעשה כדין לאור אופי השימוש שעושה העוררת במכולות באתר הבנייה; כך אין לקבל את הטענה החלופית כי מדובר בבית מלאכה ו/או מפעל תעשייה.

הדיון בפנינו והראיות שהוצגו:

5. כפי שצינו במבוא, למעשה אין מחלוקת עובדתיות בין הצדדים.
6. בתצהיר שהוגש מטעם מנהל הפרויקט מר עופר לוזון, להלן: "לוזון" ובעדותו בפנינו ביום 12.1.2017 עולה כי אין מחלוקת כי החיוב של הנכס נשוא הערר הינו בגין שטחי מכולות. הנכס משמש אך ורק את עובדי העוררת באתר הבנייה, וכן מכולה אחת משמשת כביתן שירותים, כמפורט בסעיף 5 לתצהירו ובעדותו בפנינו.

7. אין חולק כי הצבת כל המכולות באתר הבנייה בוצעה ע"י העוררת. כך אין מחלוקת כי המכולות כוללות דלתות, מיזוג אויר, חיבורי אינטרנט, מחוברות לחשמל זמני, המשמש את כל אתר הבנייה.
8. אין גם חולק כי גרם המדרגות מוביל למכולות ולבור באתר. אלה שצולמו בתמונה א/2.
9. שוכנענו כי המכולות משמשות את עובדי העוררת כמפורט בסעיף 5. לתצהיר לוזון. כך אין לנו ספק כי במכולות נמצאות תכניות עבודה ועמדת מחשב המשמשות את מנהלי האתר ומהנדסיה לצורך הבניין הספציפי באתר.
10. הוכח לנו כי במכולות נמצא מחשב וחיבור אינטרנט, ומתקיימות שם ישיבות של בעלי המקצוע באתר, כפי שהעיד לוזון בפנינו ביום 12.1.2017.
11. שוכנענו כי נוכחותם של אנשי המקצוע כמפורט בתצהיר לוזון, היא הכרחית לצורך הליכי הבנייה באתר לרבות הפיקוח על הבנייה והתאמתה לתוכניות הבניין, ובדיקת דרך הביצוע של תכניות הבנייה, כמפורט בתצהיר לוזון בסעיף 7.
12. בהינתן לכל הנ"ל, השאלה המרכזית היא האם גם המכולות יסווגו כחלק מאתר הבניין או שיש לסווגם כמשרדים הגם שהם זמניים, בהם עושה העוררת שימוש.
13. לאחר עיון בסיכומי הצדדים ובתגובת העוררת לסיכומי המשיב והאסמכתאות שהופנינו ע"י הצדדים, אנו בדעה כי במקרה הקונקרטי בפנינו, בהסתמך על הראיות, לא נפל פגם בחיוב העוררת כהחלטת המשיב לרבות החלטתו להכללת משטח הדריכה בשטח 8.40 מ"ר המחבר בין חדרי המכולות, ואת 8 גרמי המדרגות המחברים את המשרדים לבור שבאתר.
14. המחוקק קבע שסמכותה של מועצה להטיל חיוב בארנונה על מחזיקים בנכסים ברחבי המועצה שאובה מסעיפים 7 ו-8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992.
15. כך נקבע כי הנכסים נשוא החיוב יהיו בהתאם להגדרה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש], המגדיר נכסים ובניין:
- "נכסים" - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב.
- "בניין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה

לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

16. מצאנו להעיר כי יכול להיות מצב עובדתי לפיו אתר הבניין, טרם השלמתו, אינו בר חיוב בארנונה, אך אם הונחו באתר, מכולות שהן בבחינת מבנה ארעי או מבנה יביל מסוג אחר, ניתן לחייב אותן בארנונה, למרות ארעיותן, על פי השימוש שנעשה בהם בפועל.

17. כך גם לדעתנו צומחת תמורה לעוררת, על פי מבחן כלכלי, ולו בדמות "הקלה" למפקחיה ולמהנדסיה הפועלים באתר הבנייה, לשם בנייתו והשלמתו של בניין המשרדים.

18. הטענה כי יש לנקוט בגישה 'הלך הטפל אחר העיקר', כך שאם 'העיקר' הוא שלד בבנייה שאינו בר חיוב, כך גם המשרד הארעי שמטרתו לשרת את פועלי העוררת באתר, אף הוא יהא פטור- אינו מקובל עלינו.

19. טענות העוררת כי הדרישות לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988 מצריכות שהייה של מנהלי עבודה באתר, לרבות תרשימים ותכניות בנייה; אין בכך לדעתנו, כל צידוק לפטור את **המכולות** מארנונה, שכן 'פיקוח ושליטה' על אתר בנייה אין ספק כי הוא נחוץ ונדרש [יוער: גם על פי תקנות הבטיחות] אך אינו קשור לסוגיית היות המכולות במקום והשימוש העצמאי בהם, ע"י עובדי העוררת כ- 'משרדים'.

20. ב"כ העוררת ציין בסיכומיו כי הוראות מסוימות בתקנות הנ"ל, דורשות דווקא הימצאות תכניות באתר הבנייה פיזית. (נפנה לסעיף 4 לסיכומיו). היה ולא- עלול אתר הבנייה כולו להיסגר מינהלית, כקבוע בתקנות.

21. נתנו דעתנו לטענות המלומדות מצד ב"כ העוררת, אך לא מצאנו שגם אם ישנן הוראות כאלה, המחייבות הימצאות מסמכים שונים באתר בניה, די בהן כדי לפטור מארנונה את המכולות המשמשות באתר.

22. עיון בתקנות הבטיחות ובפקודה עצמה, מראה כי יש חובה להחזיק באתר הבנייה תכניות מסוימות כגון: פיגום ממוכן, או זיזי, או דיפון חפירות, או הריסות או טפסות הדורשים הימצאותן **באתר פיזית**. ואחרים כמו הוראת סעיף 198 ב. לפקודה, הקובע כי: **"פנקס...ולענין בניה ובניה הנדסית מותר להחזיקו במשרדו של המבצע"**.

23. נדגיש, כי גם אם הוראות הבטיחות בעבודה עליהן נסמך ב"כ העוררת, מחייבות אחזקת תכניות וכתבי כמויות דווקא באתר עצמו, אין בכך כדי לפטור את העוררת מתשלום ארנונה על שטחי המכולות לאור השימוש שעושה בהן העוררת.

24. העוררת עצמה מודה כי במכולות מתקיימות ישיבות צוות, יש קשר ישיר טלפוני ואינטרנטי עם גורמי חוץ, הכל מצוי תחת ידה באתר עצמו גם אם יש לעוררת משרדים נוספים המרוחקים מהאתר פיזית או בעיר אחרת.
25. 'אתר בניה' כלל אינו 'נכס' ולכן גם אינו מחוייב בארנונה. העוררת לא חויבה בשטח המלא של אתר הבניה, אלא רק באותו שטח של המכולות המשמש את מטרותיה.
26. הפסיקה ראתה במכולות אפילו שהן מוצבות באופן זמני באתר כ'בניין' לכל דבר ועניין.
27. הגדרת המונח "בניין" כ: "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו...". מכריעה לדעתנו את הכף במובן שהמכולות או כל מבנה יביל אחר הממוקם בתחום העירייה והוא שלם ובשימוש ניתן לחייבו בארנונה.
28. ככל שמדובר במבחן הפונקציונאלי, הרי שהמכולות הן מבחינת בניין שלם וכלשונם: "כאשר הוא ראוי לשימוש, כלומר: הבניין כולל את כל התשתיות החיוניות למטרה שלה הוא נועד" (שם, בעמ' 322-323). עוד נאמר, כי יש להפעיל את מבחן ההיגיון והשכל הישר, ולעניין זה ניתן להיעזר גם במבחן כלכלי "ובהתאם לכך, ניתן לומר, כי בניין הוא כל מבנה, אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית או שבמצבו הפיזי ניתן להפיק ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק" (שם, בעמ' 322).
29. לדעת המחברים, "ניתן לקבוע, כי בנייתו של בניין, או חלק ממנו, הסתיימה כאשר למחזיק יש אפשרות פיזית, משפטית ומעשית, ליהנות מהתועלת הכלכלית של הבניין".
30. מסקנה מתבקשת לדעתנו היא כי כל עוד הקמת בניין המשרדים והחניון, מצוי בשלבי בנייה, אינו מחויב בארנונה, אך אין בכך כדי לפטור את אותן מכולות, שלמות, מחוברות וראויות לשימוש שנעשה בהם שימוש בפועל, כדי לזכות אותם בפטור של אתר הבנייה השלם. אפילו השימוש בהם זמני, ובבוא היום יועתקו לאתר בנייה אחר.
31. כך למשל חויבה 'דירה לדוגמא', בסיווג עסקי על אף שבנייני המגורים ביתר הקומות לא הושלמו. [ראה 45977-12-11 עיריית ירושלים נ. נופי שפע בע"מ ; והחלטת ועדת ערר רחובות נ' פרץ בוני הנגב, ערר 62/13]
32. 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 נעשת בנכס נשוא הערר פעילות ייצורית של מוצר תעשייתי 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 הבניה למטרותיו, ולא ניתן לסווג כל אתר ואתר כמפעל בנייה.

33. טיעוני ב"כ המשיב כמפורט בסעיפים 33 עד 38 מקובלים עלינו. אתר בניה אינו יכול להיות מסווג כמלאכה ותעשייה. העוררת לא הביאה ראיות לתמוך בטענתה החלופית וזו נטענה מן השפה לחוץ, מבלי לבסס את המבחנים המוכרים בפסיקה, שלא נחזור עליהם, המצדיקים סיווג כתעשייה/מלאכה.

34. לשיטתנו ניתן לחייב חלק מאתר בנייה בארנונה, במקום בו הוצבו המכולות, אף שמרביתו של שטח אתר הבניה פטור מתשלום.

35. ב"כ העוררת ניסה לשכנענו כי פסקי הדין שצוטטו ע"י ב"כ המשיב הם בבחינת 'פסיקה ישנה' ואין בנמצא פסק דין 'חדש' התואם לעובדות הקונקרטיות בפנינו; אף אם טענה זו נכונה, הרי שכל ערר וערר נבדק על פי הראיות והעובדות החלות עליו.

36. נוסף לאמור לעיל, הרי שב"כ המשיב צירפה לסיכומיה 3 החלטות של וועדות ערר בתל-אביב העוסקות באותה 'מטרייה' ובכולן העררים נדחו. לא הוכח לנו כי הוגשו ערעורים מנהליים בנדון ששינו את פסיקת הוועדות ונימוקיהן, בכל אחת ואחת. [ראה: עררים 140013215, 140013694, 140014617 .

37. פסק הדין בפרשת עת"מ 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ ואח' נ' מועצה מקומית מגיד אל כרום, מיום 8.10.13, אמנם עסק בשאלת פטור 'מסילת ברזל', ושם- בסעיף 12 נקבע כך: "השטחים המשמשים כאתרי התארגנות, בין כמחסנים, בין כמשרדים, בין כמגורים ובין כחניונים, אינם נכסים הנכללים בהגדרה האמורה של מסילת ברזל, שהרי אינם בבחינת נכסים המשמשים או שנבנים על מנת לשמש לצורך הפעלתה של מסילת הברזל, אלא נכסים המשמשים לצורך עבודות הבנייה בלבד.

כאן נזכיר כי בפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות 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 (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".

38. הגם שבמוקד הדיון שם ניטען שאין לחייב בתשלום ארנונה בגין הנכסים נשוא הדרישה, הואיל והינם נכסים המשמשים אותן בבניית מסילת הברזל עכו-כרמיאל ונהנים מהפטור

הקבוע בדין למסילת ברזל; ניתן להסיק מהנ"ל אף אם לא מדובר בערעור ארנונה בפני וועדת ערר, כי ניתנה הדעה על כך שמכולות אינן פטורות גם אם מדובר בשטחי התארגנות או מחסנים ומשרדים.

39. אין לנו אלא לאמץ בכל הענווה את פסק הדין בפרשת עת"מ (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד, שם בסעי' 19-20 נקבע בין היתר כך: "הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפיק את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי. בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט. חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם, מיום 3.11.99), נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה ושהקימה מבנים זמניים באתר הבניה. בית המשפט קבע כי "זמניותם של המבנים איננה הופכת אותם לבלתי נראים ולבלתי קיימים. המבנים-מכולות הם בגדר בניין כהגדרת סעי' 269 לפקודת העיריות".

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... 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..."

40. משטח הדריכה וגרם המדרגות כמפורט בסיכומי העוררת בסעיף 2.ג. ו-4 הם חלק בלתי נפרד מהמכולות, המשמשים מעבר בטוח למכולת השירותים, מעבר מהכניסה למכולות ולבור שבאתר הבנייה, [ראה תמונות א/1 ו-א/2] הם חלק המחבר את המכולות ומאפשר גישה אליהן ולבור האתר; והשימוש בהן אין לראותם כחלק מאתר הבניה, או כחלק המנותק מהמכולות. חיוב העוררת בשטחים אלה נעשה כדין מעצם הגדרת בניין או חלק הימנו כקבוע בסעיף 269 לפקודת העיריות.

41. בפסק הדין בפרשת עת"מ 55495-05-15 דניה סיבוס בע"מ נ' עיריית בת ים, תומצתה המחלוקת כך: "יצוין כבר בראשית הדברים כי השאלה העומדת לדיון אינה האם יש לסווג "מחצבה" בסיווג של תעשייה, שזו הפסיקה אליה הפנתה המשיבה. עוד אין מחלוקת על פניו כי אין לעירייה סמכות לחייב "אדמת בניין" בארנונה, ככל שיקבע כי זה סיווג הנכס (ס' 8 א) לחוק ההסדרים). השאלה העומדת לדיון הינה, האם פעולות חפירה והוצאת חול במסגרת פעילות להקמת בניין נחשבות כפעולות המבוצעות ב"מחצבה".

42. שם נקבע בסעיף 24 לפסק הדין: "המסקנה המתבקשת מאליה הינה, כי כעקרון, עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה הינן חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה. מכאן, שביצוע

עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה מהווה שימוש לוואי בקרקע לצורכי הבניה ולא לשם הוצאת החול כשלעצמו אינו יכול להיחשב כמחצבה ולכן כ"תעשייה" לצורך צו הארנונה אלא יש לסווג את הקרקע כ"אדמת בניין". במיוחד כך כאשר לקבלן המבצע את עבודות החפירה אין כל רווח כלכלי מעצם הוצאת החול המבוצעת באמצעות קבלן חפירה אחר (ר' חוזה החפירה שהועבר לעיוני ע"י העותרת בהתאם להחלטה מיום 15.10.2015).

43. דעתנו כדעת ב"כ המשיב כמפורט בסעיף 31 לסיכומיה ואין להקיש מפסק דין זה לענייננו, בין היתר מנימוקיה שם לפיהן עיריית ת"א אינה מחייבת פעולות חפירה באתרי הבניה מאחר ואתר הבנייה הינו מבחינת 'אדמת בניין' ופטור מארנונה, וכן ששם לא נדונה כלל שאלת חיובי מכולות באתר הבניה המשמשים את היזום/החברה הקבלנית כעולה מהעובדות הקונקרטיות בערר שלפנינו.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן היום, 23 במרץ 2017, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: קבוצת אשטרום בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה ענייננו בחיובה של העוררת בארנונה, ברחוב בן שפרוט 2 תל-אביב, הרשומה בספרי המשיב כמחזיקה בנכס ח-ן לקוח 10781117; נכס מס' 2000412869 בשטח 172.46 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס".

בכתב התשובה לערר שהוגש ביום 1.5.2016 העלה המשיב טענות על הגשת ההשגה באיחור ומשכך ביקש את דחיית הערר על הסף, כאמור עקב איחור בהגשת ההשגה.

ביום 28.7.2016 בנוכחות ב"כ הצדדים החלטנו כי הטענות המקדמיות של מי מהצדדים עומדות להם והם יוכלו לטעון בדיוני ההוכחות.

ב"כ המשיב בסיכומיה שהוגשו בתאריך 21.2.2017 חזרה וביקשה דחיית הערר על הסף על סמך נימוקיה שפורטו בסעיפים 1 – 8 בסיכומים.

ב"כ העוררת לא מצא לנכון להגיב בסיכומיו שהוגשו לנו ביום 19.1.2017 לעניין הטענות המקדמיות והבקשה למחיקה על הסף, למרות שבסעיף 2 א. לסיכומיו הוא מודה כי הודעת המשיב היא מיום 17.5.2015 עובדה התואמת לטענות ב"כ המשיב. השגת העוררת הודפסה בתאריך 29.12.2015 ונתקבלה אצל המשיב ביום 4.1.2016 [נספחים 1 ו-2 לסיכומי המשיב].

במכתב המשיב מתאריך 5.1.2016 חזר המשיב על הטענה שבכל הקשור לשנת המס 2015 העוררת קיבלה תשובה כבר ביום 1.6.2015 ולא הגישה השגה בתוך 90 יום.

מצאנו שעל פני הדברים צודקת ב"כ המשיב בטענתה המקדמית ויש מקום לדחות הערר מפאת איחור בהגשת ההשגה. יחד עם זאת, מאחר ובסיכומי ב"כ העוררת ובסיכומי התשובה שהגיש לסיכומי המשיב, טוען ב"כ העוררת כי עסקינן "בעניין תקדימי המגיע לראשונה להחלטה בפני ועדת ערר", ראינו ליתן החלטה גם לגוף העניין, למרות שלא מצאנו כי וועדות ערר לא עסקו בסוגיה נשוא הערר; גם וועדה זו דנה בערר 140013694 (פרשת א. דורי בניה), וכן ראה את החלטות וועדות הערר שצורפו לסיכומי ב"כ המשיב.

יוער כי למרות אי שביעות רצונו של ב"כ העוררת מהחלטתנו בפרשת דורי, כעולה מסיכומיו בסעיף 20-21, [זאת למרות שהוא מפנה למספר ערר אחר], לא מצאנו כי מי מהמעורבים בהחלטות שצורפו לסיכומי ב"כ המשיב הגיש ערעור מנהלי על החלטות הוועדות, שעסקו עובדתית

בעניינים הדומים למקרה שלפנינו והן בהיבט המשפטי. [בחלקן אף שימש ב"כ העוררת כאן כמייצג שם].

למעשה אין מחלוקת בין הצדדים לעובדות ולראיות שהונחו בפנינו, ויש להכריע אך ורק בפרשנות המשפטית העולה מתוך הראיות. מטעם זה ב"כ העוררת הודיענו בישיבת יום 12.1.2017 כי הוא מוותר על חקירת חוקר המשיב מר דוד צדוק על הדו"ח מטעמו מיום 22.3.2015 ועל ממצאיו ותמונותיו, שסומנו על ידנו כמוצגים מש/1 ו-מש/2. לא נדון בטענות אפליה, או שינוי מדיניות מטעם המשיב, או חריגה מחוקי ההקפאה, או כל טענה אחרת לרבות זכות לקבלת מידע מהמשיב, שכן אין אלה בסמכותנו, ואף הצדדים לא חזרו עליהם בסיכומים.

עיקר טענות הצדדים:

1. הטענה המרכזית של העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין שטחי המכולות הממוקמים באתר הבנייה שבו עתיד להיבנות בניין מגורים של 30 קומות. הבנייה טרם נסתיימה, ושטחי המכולות המחויבות בשטח שלגביו אין מחלוקת 172.46 מ"ר משמש את עובדי האתר ומנהליו וכן משמש לאחסון כלי העבודה באתר.

2. אין מחלוקת בין הצדדים כי המכולות משמשות את העוררת ועובדיה המקצועיים לצורכי הקמת בניין המגורים. לטענת העוררת עצם נוכחותם ועבודתם שם היא חלק בלתי נפרד והכרחי להליך הבנייה כולו והיא אף מחויבת בהצבתן מכוח הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988. לכן טוענת העוררת כי עד לסיום בניית הבניין הנכס נשוא הערר היינו המכולות, נחשב כ- 'אדמת בניין' הפטור מארנונה.

3. טענה נוספת וחלופית מטעם העוררת כי יש לחייב את שטחי המכולות והמעברים ביניהם בסיווג 'תעשייה ומלאכה', בהיות הנכס חלק ממפעל הבנייה במקום.

4. הטענה המרכזית של המשיב כי על פי הראיות שהוצגו בפני הוועדה, לא נפל פגם בשטח חיוב המכולות כהחלטת המשיב, הסיווג נעשה כדין לאור אופי השימוש שעושה העוררת במכולות באתר הבנייה; כך אין לקבל את הטענה החלופית כי מדובר בבית מלאכה/או מפעל תעשייה.

הדיון בפנינו והראיות שהוצגו:

5. כפי שצינו במבוא, למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

6. בתצהיר שהוגש מטעם מנהל הפרויקט מר זיו גיא, להלן: "גיא" ובעדותו בפנינו ביום 12.1.2017 עולה כי אין מחלוקת כי החיוב של הנכס נשוא הערר הינו בגין 8 מכולות. הנכס משמש אך ורק את עובדי העוררת באתר הבנייה, וכן משמש כמחסני כלי עבודה, כמפורט בסעיף 5 לתצהירו ובעדותו בפנינו.

7. אין חולק כי הצבת כל המכולות באתר הבנייה בוצעה ע"י העוררת. כך אין מחלוקת כי המכולות כוללות דלתות, מיזוג אוויר, מחוברות לחשמל זמני, המשמש את כל האתר.
8. אין גם חולק כי גרם המדרגות מוביל למכולות, הן אלה שצולמו בתמונה מש/1 ו- מש/2.
9. כאמור, ב"כ העוררת לא חקר את חוקר המשיב, שצרף לתצהירו מיפוי המכולות ושטחיהן, בציון כי הן משמשות הן כמשרד והן כאיחסון. לא באה ראיה סותרת מצד העוררת כי מתוך כלל המכולות יש כאלה המשמשות אך ורק לצורכי איחסון, או כאלה המיועדות אך ורק למשרדים.
10. שוכנענו כי במכולות נמצאו כלי עבודה, הן אישיים של הפועלים והן כלי עבודה כבדים יותר כמפורט בסעיף 5. לתצהיר גיא. כך אין לנו ספק כי במכולות נמצאו תכניות עבודה ועמדת מחשב המשמשים את מנהלי האתר ומהנדסיה לצורך הקמת הבניין הספציפי באתר.
11. הוכח לנו כי במכולות נמצא מחשב וחיבור אינטרנט, ומתקיימים שם ישיבות של בעלי המקצוע באתר, כפי שהעיד גיא בפנינו ביום 12.1.2017.
12. שוכנענו כי נוכחותם של אנשי המקצוע כמפורט בתצהיר גיא, היא הכרחית לצורך הליכי הבנייה באתר לרבות הפיקוח על הבנייה והתאמתה לתוכניות הבניין, ובדיקת דרך הביצוע של תכניות הבנייה, כמפורט בתצהיר גיא.
13. בהינתן לכל הנ"ל, השאלה המרכזית היא האם גם המכולות יסווגו כחלק מאתר הבניין או שיש לסווגם כמשרדים וכאיחסון, הגם שהם זמניים, בהם עושה העוררת שימוש.
14. לאחר עיון בסיכומי הצדדים ובתגובת העוררת לסיכומי המשיב והאסמכתאות שהופנינו ע"י הצדדים, אנו בדעה כי במקרה הקונקרטי בפנינו, בהסתמך על הראיות, לא נפל פגם בחיוב העוררת כהחלטת המשיב לרבות החלטתו להכללת המעברים המובילים למכולות.
15. המחוקק קבע שסמכותה של מועצה להטיל חיוב בארנונה על מחזיקים בנכסים ברחבי המועצה שאובה מסעיפים 7 ו-8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992.
16. כך נקבע כי הנכסים נשוא החיוב יהיו בהתאם להגדרה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש], מגדיר נכסים ובניין:
- "נכסים" - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".

"בנין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

17. מצאנו להעיר כי יכול להיות מצב עובדתי לפיו אתר הבניין, טרם השלמתו, אינו בר חיוב בארנונה, אך אם הונחו באתר, מכולות שהן בבחינת מבנה ארעי או מבנה יביל מסוג אחר, ניתן לחייב אותן בארנונה, למרות ארעיותן, על פי השימוש שנעשה בהם בפועל.

18. כך גם לדעתנו צומחת תמורה לעוררת, על פי מבחן כלכלי, ולו בדמות "הקלה" למפקחיה ולמהנדסיה הפועלים באתר הבנייה.

19. הטענה כי יש לנקוט בגישה 'הלך הטפל אחר העיקר', כך שאם 'העיקר' הוא שלד בבנייה שאינו בר חיוב, כך גם המשרד הארעי שמטרתו לשרת את פועלי העוררת באתר, אף הוא יהא פטור- אינו מקובל עלינו.

20. טענות העוררת כי הדרישות לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988 מצריכות שהייה של מנהלי עבודה באתר, יחד עם איחסון כלי העבודה, תרשימים ותכניות בנייה, אין בכך לדעתנו, כל צידוק לפטור נכס זה מארנונה, שכן 'פיקוח ושליטה' על אתר בנייה יכול להתבצע ע"י העובדים, מידי יום, בהגעה לאתר מבלי הצורך בקיומם של 'משרדים' או מכולות איחסון לכלים האישיים והכבדים פן יינזקו או יגנבו.

21. ב"כ העוררת לא ציין הוראות ספציפיות הכתובות בתקנות הנ"ל, הדורשות דווקא הימצאות באתר הבנייה. גם אם ישנן הוראות כאלה, אין בכך כדי לפטור מארנונה את המכולות המשמשות באתר.

22. כך למשל סעיף 180 לתקנות הנ"ל, מדבר על הצורך "שהציוד וכלי העבודה שמשמשים בהם לביצוע העבודה או הנמצאים באתר יהיו במצב טוב ותקין, ללא פגמים או ליקויים העלולים לגרום לסיכון המשתמש בהם או למצוי בסביבה, ולא ישתמשו בציוד ובכלי עבודה אלא למטרה שלה הם מיועדים".

23. אין כל חובה כי כלי העבודה האישיים ואלה שפורטו בסעיף 5ה. לתצהיר גיא, יהיו דווקא שמורים או מאוחסנים באתר הבנייה. אם קיימת הוראה מיוחדת לסוג מסוים של כלים כמו עגורנים ומעליות עבודה, אין דרישה שדווקא כלים אחרים יישמרו באתר פיזית. גם אם החזקת הכלים נעשית לפי ראות העוררת באתר, אינה יכולה להוביל למסקנה כי אותן מכולות יהיו פטורות מארנונה.

24. כך למשל אין חובה בפקודה עצמה [למעט תכניות מסוימות כגון: פיגום ממוכן, או זיזי או דיפון חפירות, או הריסות או טפסות הדורשים הימצאות תכניות באתר עצמו], לשמור על תכניות באתר פיזית. נפנה למשל להוראת סעיף 198 ב. לפקודה, הקובע כי: **"פנקס...ולענין בניה ובניה הנדסית מותר להחזיקו במשרדו של המבצע"**.

25. נדגיש, כי גם אם הוראות הבטיחות בעבודה עליהן נסמך באופן כללי ב"כ העוררת, מחייבות אחזקת תכניות וכתבי כמויות דווקא באתר עצמו, אין בכך כדי לפטור את העוררת מתשלום ארנונה על שטחי המכולות לאור השימוש שעושה בהן העוררת ועל הרווח הכלכלי שלה הנובע מהעובדה שהכל מצוי תחת ידה באתר עצמו ולא במשרדים האחרים של העוררת המרוחקים מהאתר פיזית.

26. כך למשל חויבה 'דירה לדוגמא', בסיווג עסקי על אף שבנייני המגורים ביתר הקומות לא הושלמו. [ראה 45977-12-11 עיריית ירושלים נ. נופי שפע בע"מ ; והחלטת ועדת ערר רחובות נ' פרץ בוני הנגב, ערר 62/13]

27. 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 תעשייתי 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 הבניה למטרותיו, ולא ניתן לסווג כל אתר ואתר כמפעל בניה.

28. טיעוני ב"כ המשיב כמפורט בסעיפים 29 עד 34 מקובלים עלינו. אתר בניה אינו יכול להיות מסווג כמלאכה ותעשייה. העוררת לא הביאה ראיות לתמוך בטענתה החלופית וזו נטענה מן השפה לחוץ, מבלי לבסס את המבחנים המוכרים בפסיקה, שלא נחזור עליהם, המצדיקים סיווג כתעשייה/מלאכה.

29. 'אתר בניה' כלל אינו 'נכס' ולכן גם אינו מחוייב בארנונה. העוררת לא חויבה בשטח המלא של אתר הבניה, אלא רק באותו שטח של המכולות המשמש את מטרותיה.

30. לשיטתנו ניתן לחייב חלק מאתר בנייה בארנונה במקום בו הוצבו המכולות, אף שמרביתו של שטח אתר הבניה פטור מתשלום.

31. ב"כ העוררת ניסה לשכנענו כי פסקי הדין שצוטטו ע"י ב"כ המשיב הם בבחינת 'פסיקה ישנה' ואין בנמצא פסק דין 'חדש' התואם לעובדות הקונקרטיות בפנינו ; אף אם טענה זו נכונה, הרי שכל ערר וערר נבדק על פי הראיות והעובדות החלות עליו.

32. נוסף לאמור לעיל, הרי שב"כ המשיב צירפה לסיכומיה 3 החלטות של וועדות ערר בתל-אביב העוסקות באותה 'מטרייה' ובכולן העררים נדחו. לא הוכח לנו כי הוגשו ערעורים מנהליים בנדון ששינו את פסיקת הוועדות ונימוקיהן, בכל אחת ואחת.
(ראה: עררים 140013215, 140013694, 140014617).

33. פסק הדין בפרשת עת"מ 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ ואח' נ' מועצה מקומית מגיד אל כרום, מיום 8.10.13, אמנם עסק בשאלת פטור 'מסילת ברזל', ושם- בסעיף 12 נקבע כך: "השטחים המשמשים כאתרי התארגנות, בין כמחסנים, בין כמשרדים, בין כמגורים ובין כחניונים, אינם נכסים הנכללים בהגדרה האמורה של מסילת ברזל, שהרי אינם בבחינת נכסים המשמשים או שנבנים על מנת לשמש לצורך הפעלתה של מסילת הברזל, אלא נכסים המשמשים לצורך עבודות הבנייה בלבד.
כאן נזכיר כי בפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות 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 (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".

34. הגם שבמוקד הדיון שם ניטען שאין לחייב בתשלום ארנונה בגין הנכסים נשוא הדרישה, הואיל והינם נכסים המשמשים אותן בבניית מסילת הברזל עכו-כרמיאל ונהנים מהפטור הקבוע בדין למסילת ברזל; ניתן להסיק מהנ"ל אף אם לא מדובר בערעור ארנונה בפני וועדת ערר, כי ניתנה הדעה על כך שמכולות אינן פטורות גם אם מדובר בשטחי התארגנות או מחסנים ומשרדים.

35. אין לנו אלא לאמץ בכל הענווה את פסק הדין בפרשת עת"מ (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד, שם סעי' 19-20 נקבע בין היתר כך: "הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותם כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית ואת חובת המחזיק לשלם ארנונה בגינם, שכן מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם בנוי מכל חומר אחר, בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי. בע"א 276/98 (ת"א) ב.ס.ט חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין (לא פורסם, מיום 3.11.99), נדון עניינה של חברה קבלנית שביצעה עבודות בניה ושהקימה 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".

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... 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..."

36. שטחי המעברים כמפורט בסיכומי העוררת בסעיף 3.ג.2. הם חלק בלתי נפרד מהמכולות, המשמשים מעבר ממפלס המכולות התחתון למפלס העליון. [ראה מוצגים מש/1 ומש/2] הם חלק המחבר את המכולות ומאפשר גישה אליהן ושימוש בהן ואין לראותם כחלק מאתר הבניה, או כחלק המנותק מהמכולות. חיוב העוררת בשטחים אלה נעשה כדין מעצם הגדרת בניין או חלק הימנו כקבוע בסעיף 269 לפקודת העיריות.

37. פסק הדין בפרשת עת"מ 55495-05-15 דניה סיבוס בע"מ נ' עיריית בת ים, תומצתה המחלוקת כך:

"יצוין כבר בראשית הדברים כי השאלה העומדת לדיון אינה האם יש לסווג "מתחבה" בסיווג של תעשייה, שזו הפסיקה אליה הפנתה המשיבה. עוד אין מחלוקת על פניו כי אין לעירייה סמכות לחייב "אדמת בניין" בארנונה, ככל שיקבע כי זה סיווג הנכס (ס' 8 א) לחוק ההסדרים). השאלה העומדת לדיון הינה, האם פעולות חפירה והוצאת חול במסגרת פעילות להקמת בניין נחשבות כפעולות המבוצעות ב"מתחבה".

38. שם נקבע בסעיף 24 לפסק הדין: "המסקנה המתבקשת מאליה הינה, כי כעקרון, עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה הינן חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה. מכאן, שביצוע עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה מהווה שימוש לוואי בקרקע לצורכי הבניה ולא לשם הוצאת החול כשלעצמו אינו יכול להיחשב כמתחבה ולכן כ"תעשייה" לצורך צו הארנונה אלא יש לסווג את הקרקע כ"אדמת בניין". במיוחד כך כאשר לקבלן המבצע את עבודות החפירה אין כל רווח כלכלי מעצם הוצאת החול המבוצעת באמצעות קבלן חפירה אחר (ר' חוזה החפירה שהועבר לעיוני ע"י העותרת בהתאם להחלטה מיום 15.10.2015).

39. דעתנו כדעת ב"כ המשיב כמפורט בסעיף 27 לסיכומיה ואין להקיש מפסק דין זה לענייננו, בין היתר מנימוקיה שם לפיהן עיריית ת"א אינה מחייבת פעולות חפירה באתרי הבניה מאחר ואתר הבניה הינו מבחינת 'אדמת בניין' ופטור מארנונה, וכן ששם לא נדונה כלל שאלת חיובי מכולות באתר הבניה המשמשים את הייזם/החברה הקבלנית כעולה מהעובדות הקונקרטיות בערר שלפנינו.

סוף דבר

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

ניתן היום, 23 במרץ 2017, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט באדר תשעז
27.03.2017
מספר ערר : 140015980 / 11:17
מספר ועדה: 11517

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: בן בסט ארנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין ולאור העובדות כפי שהוצהרו מפי ב"כ העוררת אנו מקבלים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.03.2017.

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

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כט באדר תשעז
27.03.2017
מספר ערר : 140015889 / 11:42
מספר ועדה: 11517

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: כהן קנדיסברוט שולמית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין כפי שהן תוארו והוצהרו ע"י העורר, אנו מקבלים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.03.2017.

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


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט באדר תשעז
27.03.2017
מספר ערר : 140015570 / 12:09
מספר ועדה: 11517

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:
דואונל יצחק תעודת זהות 025767401
חשבון לקוח: 10819105
מספר חוזה: 688399
כתובת הנכס: בראלי 18

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נעמה חליפה
נוכחים: העורר/ת: דואונל יצחק – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה

החלטה

העורר לא התייצב לדיון למרות שזומן כדון ועפ"י אישור הדואר הושארה לו הודעה כי דבר קיומו של דבר דואר רשום, אך הוא לא הגיע לאספו. גם בדיון קודם לא התייצב העורר למרות שזומן הן בדואר רשום והן בדואר רגיל, אשר על כן אנו מוחקים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.03.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט באדר תשעז
27.03.2017
מספר ערר : 140015885 / 12:02
מספר ועדה: 11517

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: נורת' לייטינג בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול בו הציג העורר חשבוניות המעידות על ביצוע עבודות בתקופה מושא הערר וראיות כי לא בוצעו מכירות בנכס לפני 26/7/16 הגיעו הצדדים להבנה כי יינתן לעוררת פטור למשך חודש וחצי, החל מיום 1/6/16 ועד ליום 15/7/16. אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

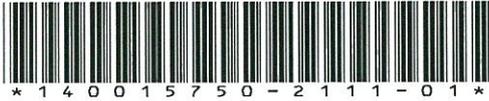
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.03.2017.

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


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט באדר תשעז
27.03.2017
מספר ערר : 140015750 / 13:55
מספר ועדה: 11517

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: רו"ח/עו"ד לוי אבשלום

העורר/ת:

טריפ אביזרי אופנה בע"מ חברה פרטית 513820357
חשבון לקוח: 10839697
מספר חוזה: 725792
כתובת הנכס: תל גבורים 5 ו
ע"י ב"כ עו"ד : אביזרי אופנה טריפ

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טריפ אביזרי אופנה בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : אביזרי אופנה טריפ

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אין נוכחות

החלטה

העוררת לא התייצבה לדיון על אף שזומנה כדין וההזמנה אף נשלחה אליה בפקס , בדיון קודם אף אליו לא התייצבה העוררת קבענו כי ככל שהעוררת לא תתייצב לדיון יידחה הערר אשר על כן אנו דוחים את הערר .

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.

חבר: רו"ח/עו"ד לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

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

העוררים: רחל תמיר

מרדכי שבת

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.

ועדות 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 העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העוררים הגישו כתב ערר בו העלו טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססו את טענתם כי לא החזיקו בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

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

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספת ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

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

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:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 22.2.2017.

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 תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 27.9.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 27.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את המכתב הקורא לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה בחנות לרגל פתיחתו הצפויה של בית הקולנוע וחיובים בגין הוצאות משותפות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה:

"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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 ועל פי כתב התשובה בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

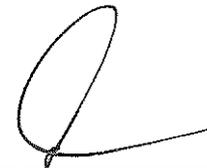
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העוררים בערר זה.

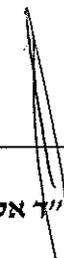
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2017.

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 : א בניסן תשעז
28.03.2017
מספר ערר : 140015993 / 09:46
מספר ועדה: 11518

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

להב שושנה תעודת זהות 050719624
חשבון לקוח: 10214575
מספר חוזה: 15027
כתובת הנכס: אבן גבירול 53
ע"י העוררת : להב שושנה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: להב שושנה
ב"כ העורר/ת : שוש להב

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

החלטה

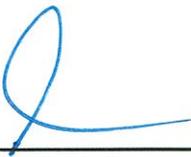
לאחר שעינינו בכתב הערר ולאחר ששמענו את העוררת מצאנו כי אין מדובר בדירה שלא נעשה בה שימוש כאמור בסעיף 1.1 ד' לצו הארנונה ועל כן דין הערר להתקבל .

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.03.2017.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: רו"ח/עו"ד לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: קטי שאהין

החלטה

לאחר שעיינו בחומר הראיות ולאחר ששמענו את המחזיק אשר הצהיר כאמור לעיל אנו קובעים כי אין מדובר בדירה שלא התגורר בה איש דרך קבע כאמור בסעיף 1.1 ד לצו הארנונה ועל כן הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.03.2017.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית : בר-עוז דנה

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכם בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.03.2017.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד/רו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: בר-עוז דנה

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140013965

140014669

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בטענה כי יש להפחית מסך השטח בו היא מחויבת בנכס בו היא מחזיקה ברחוב הירקון 83 תל אביב שטח של 73 מ"ר.

לטענתה של העוררת אין לחייבה בשטח זה שכן מדובר בשטח שהיה חלק מהחנייה / החניון הצמוד לתחנת הדלק ואשר העוררת נאלצה לתחום אותו בקירות בהתאם לדרישות כיבוי אש.

לחילופין מבקשת העוררת לקבוע כי יש לחייב את השטח נשוא המחלוקת בסיווג קרקע תפוסה ולא בסיווג תחנת דלק.

המשיב טען כי בעת הביקורת שנערכה בשטח הנכס נמצא כי "הוקם חלל נפרד בנוי ומקורה בשטח החניון, המתחם את סביבת מכלי הדלק ונמצא בחזקת חב' דלק".

לטענת המשיב אין מדובר ב"מכלים תת-קרקעיים" כי אם בשטח מבנה מקורה ועל כן לא ניתן לסווגו כקרקע תפוסה.

לבקשת הצדדים אוחדו ביום 2.5.16 העררים שבנדון.

ביום 9.5.2016 בעת הדיון המקדמי הודיעו הצדדים כי הם מנסים להגיע להסדר פשרה ביניהם.

התיק נקבע במקביל לשמיעת הוכחות ומאותו מועד הגישו הצדדים מספר בקשות לדחות את המועד להגשת התצהירים לאור משא ומתן המתנהל ביניהם.

בסופו של יום הגישו בעלי הדין את ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הגישה את תצהירה של הגב' מור שדה המשמשת כאחראית תפעול אצל העוררת.

עדת העוררת הצהירה כי התחימה שבוצעה בנכס היא תחימה אשר בוצעה לאור דרישות כיבוי אש וכי מדובר בקיר עשוי פניל 80 מ"מ עם צמר סלעים.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אלון רבינר אליו צורף דוח ממצאי הביקורת מיום 14.7.15.

בביקורת מיום 14.7.2015 נכתב :

"בביקורת שבוצעה במקום נמצא כי חלק מהחניות... שייכים לחברת "דלק" ומשמשים כבורות דלק ... קיים קיר אש אשר יוצר שטח בנוי ובו קיימים הבורות דלק .."

לביקורת צורפו תמונות .

ביום 14.11.16 התקיים דיון ההוכחות.

עדת העוררת שבה על גרסתה כפי שעלתה בתצהירה והוסיפה:

"נדרשנו על ידי כבוי אש לתחום את השטח של המכלים....אני לא יודעת אם ניתן להפעיל את העסק ללא התיחום. אני מניחה שצריך לתחם את השטח....אין גורם אחר שעושה שימוש בשטח זה...בשטח נשוא המחלוקת לא מתבצעת פעילות ייצורית ולא מלאכת כפיים".

עד המשיב נחקר על תצהירו והשיב בין השאר כך :

"אם אני זוכר כשנכנסים למטה לכיוון התחנה מצד שמאל זה סגור עם קיר אש ויש רצפת בטון וקיר בטון ...בעבר הייתה שם חניה...אני ראיתי רק את הפתחים. לא ראיתי את המיכל...מסומנת חנייה אבל אי אפשר לחנות שם , ראיתי ושאלתי את הבחור שהיה איתי – אריה סבן- אמר לי שאי אפשר להחנות שם"

לאחר שעיינו בעדויות הצדדים , בחקירותיהם בפנינו ובמסמכים שהוצגו לנו לרבות התמונות , הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח טענתה ביחס לשטח אותו היא מבקשת לפטור מארנונה.

השתכנענו כי השטח נשוא המחלוקת עונה על הגדרת בניין כמפורט בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה שכן מדובר בשטח בתוך יחידת הבניין, הוא מקורה ומתוחם על ידי קירות, עובדות אשר לגביהן אין מחלוקת בין הצדדים.

במקרה שבפנינו אין נפקות לעובדה כי מתחת לשטח התחום מצויים מכלי האחסון של הסולר או הדלק.

אין מחלוקת כי העוררת היא שעושה שימוש בשטח זה, אם לא די בתיחום השטח על ידי העוררת אלא שעדת העוררת הודתה בכך מפורשות.

משנמצא כי השטח נבנה על ידי העוררת ולשימושה אין מקום לפטור אותה מחיוב בגין שטח זה או לסווגו בסיווג אחר מהסיווג המתאים לשימוש של העוררת בנכס כולו.

החלטת המשיב להסב החיוב משטחי חניה לשטח בר חיוב כחלק מתחנת הדלק נתקבלה לאחר שהופסק השימוש בשטח זה כחלק מהחניון , והוצבו קירות תיחום אשר יוצרים למעשה מחסן בנוי ומקורה מעל למיכלי האחסון.

זו גם הסיבה שעמ"נ (ת"א) 2338-12-09 דלק נ' עירית תל אביב אליו מפנה העוררת בסיכומיה אינו רלבנטי למחלוקת נשוא ערר זה.

גם לטענתה החלופית של העוררת לפיה יש לחייב את השטח על פי הסיווג הזול האפשרי , חנייה (בהיותו שטח ריק לכאורה) לא מצאנו כל בסיס שכן אין מדובר בשטח ריק.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪

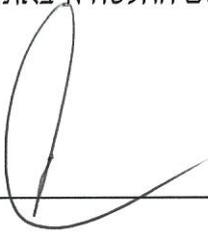
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2017.

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

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.03.2017.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: רו"ח/עו"ד לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: קטי שאהין

העורר: סרור רפאל (בשם דוד רפאל ז"ל)

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 המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים 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 העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

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

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:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 8.1.2017.

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 תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 9.9.88 .

עוד הציגה התחנה המרכזית מכתבים הקוראים לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה בחנות וחיוב בדמי ניהול בגין החנות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה :

"וידוגש , חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999 ! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים , התחנה המרכזית החדשה ..."

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.

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ה"הודעה" שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2017

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) התש"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

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140014662

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

העוררת: אחד העם 20 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין דחיית השגה שהגישה ביחס לחיוב בגין נכסים המוחזקים על ידה בבניין ברחוב אחד העם 20 בתל אביב .

ציינו במהלך הדיון המקדמי בתיק זה כי אין זו הפעם הראשונה שעניין חיובו של נכס שהוכרז כנכס לשימור ואשר מתבצעות בו עבודות בנייה נדון בפני ועדה זו.

המאפיין העיקרי את המקרה הזה, כמו גם מקרים נוספים שהובאו להכרעתנו, הוא כי אין מחלוקת עובדתית בין העוררת למשיב ביחס למצב הנכסים או ביחס למצב הבניין בו נמצאים הנכסים.

מדובר בנכסים אשר גם על דעתו של מנהל הארנונה אינם ראויים לשימוש ובהתאם אף נעתר המשיב לבקשת העוררת והעניק לנכסים פטור מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015.

אלא שבראשית שנת 2016 ועל פי הוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי מאחר וחלפה תקופת הפטור הראשונה יהיו חייבים חלק מהנכסים בארנונה לגבי חמש השנים הבאות בסכום המזערי בהתאם לחוק ההסדרים על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין ואילו חלק מהנכסים אשר תקופת הפטור הראשונה בעניינם טרם נסתיימה ייהנו מתקופת פטור קצרה נוספת.

כמו שפרטנו בהחלטתנו בתיק 140014226 הלכה למעשה הדיון שהתנהל בפנינו היה דיון שעיקרו משפטי פרשני ונוגע להוראות סעיף 330 לפקודה ולמצב הנכסים והגדרתם מבחינה משפטית.

העוררת טוענת כי מצב הנכסים נובע מהעובדה כי מדובר במבנה שהוגדר מבנה לשימור וכי בשל הוראות התכנית לשימור לא ניתן להרוס חלק ניכר מקירות המבנה. אלא שהלכה למעשה טוענת העוררת כי יש לראות בפרויקט הבנייה נשוא הערר הזה כפרויקט בנייה חדש לכל דבר ועניין שכן על פי הוראות היתר הבנייה מדובר בבנייה חדשה ממש חרף האמור בחלק המילולי בהיתר הבנייה וזאת מתוך שמה שנותר כקירות או יסודות נותר אך ורק בשל הוראות תכנית השימור ולא כצורך או כחלק מעבודות הבנייה.

לטענת העוררת, היקף העבודות ומהותן, כפי שעולה מהראיות שהציגה כמו גם מתכנית היתר הבנייה מוכיח כי מהותית מדובר בבנייה חדשה ועל כן מדובר באדמת בניין הפטורה מחיובי ארנונה.

בעניין ערר 140014226 סיכמנו את עמדת הועדה ביחס לסוגיה הנוגעת לעבודות בנייה מקום בו היתר הבנייה נוגע לתכנית השימור החלה על הבניין.

לטעמנו, מקום בו החלו עבודות בנייה הכוללת בין השאר הוראות לשימור המבנה ו/או חלק ממנו יש לשקול בחיוב לראות גם בחלק המבנה שלא נהרס בשל הוראות היתר הבנייה חלק שאין להגדירו "בניין" כי אם חלק בלתי נפרד מפרויקט הבנייה ובשל כך גם על חלק זה יש להחיל את המדיניות הנוהגת לפיה אין מדובר בנכס בר חיוב בארנונה.

חשוב לציין כי אנו עדיין בדעה כי יש מקום לבחון בכל מקרה ומקרה האם מדובר בבנייה המצדיקה הגדרת כלל היקף העבודות כולל החלק לשימור כאדמת בניין או שמא מדובר בנכסים אשר באופיים יש להגדירם כבלתי ראויים לשימוש ו/או כעבודות שיפוץ אשר יש לזכותן בפטור לפי סעיף 330 לפקודה.

העוררת הגישה לוועדה את היתר הבנייה מספר 16-0071 אשר מתיר :

"שינויים בבניין קיים לשימור עם הגבלות מחמירות בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה עליונה ובעליית הגג."

יש לציין כי ההיתר מדבר על הריסת מחסן, הקמת מפלס מתחת לכניסה, שינויים באלמנטים של חיזוק והנמכת ריצפה בקומת המסחר.

בדיון ההוכחות מיום 2.1.2017 הגיש עד העוררת את הגרמושקה כפי שהוגשה במסגרת היתר הבנייה והפנה לאותם קטעים בהיתר אותם אין העוררת רשאית להרוס.

אין מחלוקת ביחס לתמונה המשותפת מהיתר הבנייה.

גם אם נקבל את פרשנותו של עד העוררת לפיה הקירות והיסודות עליהם הצביע לא נהרסו בשל הוראות תכנית השימור וכי מבחינה הנדסית היה צריך ועדיף להרוס את המבנה מאשר לשמרו, הרי שאין בכך בכדי להביא למסקנה אוטומטית כי מדובר באדמת בניין ולא בבניין.

לצורך הדיון נתעלם אף מטענת המשיב, אשר לא ניתן לאמר כי אין בה ממש, כי העוררת מנועה מלטעון כיום כי מדובר באדמת בניין לאחר שנהנתה מפטור על פי סעיף 330 לפקודה במשך שלוש השנים שחלפו.

עיינו בתכנית הגרמושקה לפרטיה, בדוח ממצאי הביקורת, בתמונות שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת, בתצהירי הצדדים ובחקירתם על תצהירם ובסיכומי הצדדים.

התרשמנו כי במקרה שבפנינו על אף שמדובר במבנה לשימור, על ההגבלות שנגזרו מתוקף התכנית על העוררת, אופי העבודות שנקבעו בהיתר הבנייה מתאים יותר להגדרה כעבודות שיפוץ יסודיות ופחות כבניית מבנה חדש.

אמרנו בעבר ונשוב ונאמר כי מקום בו חלק מבנה נותר עומד על תילו בשל הוראות תכנית השימור יש לשקול בחיוב לראות גם בחלק זה כחלק מאדמת בניין ועבודות בנייה שיש לראותה כבנייה חדשה אך לא זה המקרה שבפנינו.

ערכנו השוואה בין הוראות היתר הבנייה הנוכחי (16-0071) להיתר הקודם מספר 2010-1703.

טבלת השטחים בהיתר הבנייה כמו גם פירוט השטחים לבנייה בגרמושקה מציינת מה היקף הבנייה הקיים, שנותר, ומהן תוספות הבנייה.

המסקנה הברורה מההשוואה מלמדת כי עיקר הבניין (כפי שעולה מהוראות היתר הבנייה 2010-1703) עומד על תילו ונשאר על מקומו גם במסגרת העבודות שהותרו לביצוע בהיתר 16-0071.

עיון בדוח ממצאי הביקורת ובתמונות שצורפו לביקורת ואף הוצגו במהלך דיון ההוכחות מעיד על כך שעיקר המבנה נותר לרבות יסודות המבנה, עמודים וקירות.

אמנם מדובר בעבודות שיפוץ ובנייה מסיביות ומהותיות אך בשל היקף הבנייה שנותר על כנו לא ניתן לקבוע לגבי חלק זה כי מדובר בבנייה חדשה ובאדמת בניין.

צודקת העוררת כי הרציונל שעמד בפני התיקון לסעיף 330 לפקודת העיריות היה רצון המחוקק לדרבן בעלי נכסים לבצע עבודות שיפוץ ובניה בנכסים שכאלה.

יכול להיות שראוי היה כי המחוקק יקבע תקופת פטור ארוכה יותר על פי סעיף 330 לפקודה למקרים כגון המקרה שבפנינו הנוגעים למבנים לשימור אשר הליכי ההיתר כמו גם הליכי השיפוץ בעניינם נמשכים זמן רב יותר מבניינים רגילים, אלא שלא מצאנו בלקונה שהותיר המחוקק פרצה שתאפשר לנו להתפרץ דרכה ולתקן את העוול הנובע מהתעלמות המחוקק מהמקרים המיוחדים הנוגעים למבנים לשימור.

ועדת הערר הינה גוף מנהלי ועם כל הסימפטיה לעניינה של העוררת אין בידנו להושיט לה סעד מחוץ לגדר סמכותנו.

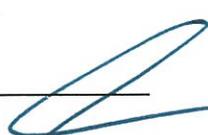
מכל האמור לעיל וחרף ההסתייגות לעיל אין לנו אלא לדחות את הערר.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2017.

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


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העורר : גנני עליזה, בן רובי יוסף

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.

ועדות 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.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העוררים הגישו כתב ערר 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 הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס

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

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:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר התנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 10.1.2017

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 תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 26.12.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 19.6.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית התכתבות עם הרוכשים הקוראת לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה:

"ויוודגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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 הערר 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.

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 ה"הודעה" על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעוררים מעמידות בספק רב את מהימנות ה"הודעה" שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררים לא החזיק בנכס.

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 בנכס 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 תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישומים העוררים בערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2017

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) 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

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

העורר: שמחה דלל בשם שאול דלל ז"ל

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 המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים 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 העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ב' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

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

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:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינן אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 8.1.2017.

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 תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 20.11.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 27.2.69.

עוד הציגה התחנה המרכזית את החיובים בגין דמי הניהול.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה:

"ויוודגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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.

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ה"הודעה" שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

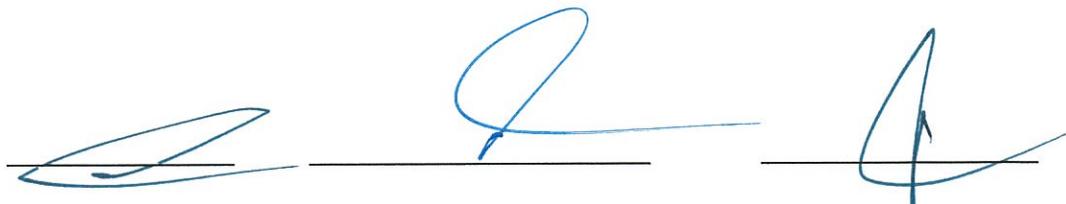
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.17

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

העורר: ניסים סימן טוב

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 ענינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים 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 העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ג' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

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

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:

"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"

"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."

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 16.2.2017.

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 תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 31.1.89 .

עוד הציגה התחנה המרכזית התכתבויות ביחס לחנות ודרישות חיוב בגין תשלום דמי ניהול והוצאות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ב' לכתב התשובה מטעם המשיב).

נצטט מכתב התשובה :

"ויוודגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999 ! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."

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.

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ה"הודעה" שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

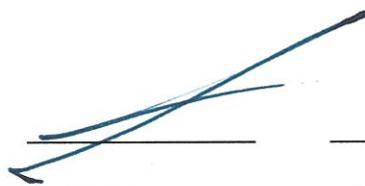
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

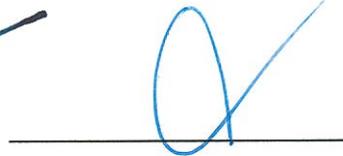
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.3.2017

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

מספר ערר : 140015110

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

יודן - יבוא והפצת חלפים (1988) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר דנן עניינו בנכס ברחוב בן אביגדור 8 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כ-חן לקוח 10781008 נכס 2000412848 בשטח של 283.43 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

ביום 20.12.2016 התקיים דיון בפני הוועדה. בדיון זה בחרו הצדדים שלא לנהל דיון הוכחות והתיק נקבע לסיכומים לעניין סיווג הנכס כאשר יש רצף בין הקומות.

העורר טוען שיש לו 3 חנויות ברחבי הארץ. אחת בחיפה, אחת בתל אביב ואחת בראש העין.

כמו כן, טוען שלמחסן מגיעות סחורות מהנמל בטרם פיזורם בין הסניפים לצרכי מכירה.

בנכס עצמו מתבצעת פעילות אחסנה בלבד ואין בה כל פעילות מסחר, לקוחות ספקים ומוכרים אינם מגיעים למחסן זה בכלל.

אף על פי שהחנות יושבת מפלס מעל המחסן אין כל חיבור בין החנות והמחסנים- מעלית, גרם מדרגות מסוע או כל דרך אחרת ו/או כניסה משותפת. על מנת להגיע לנכס יש לצאת מהחנות לרחוב בן אביגדור לחצות את שער הכניסה לחנויות הבניין, לרדת דרך הכביש הגישה לחניון, להקיף ולחזור דרך חניות הבנין המשמש את הקומות העליונות ורק אז להיכנס לנכס.
חציו של המחסן נמצא בכלל מתחת לרח' בן אביגדור 10.

המשיב טוען כי לאור רציפות הקומות בין הנכס לבין החנות לא ניתן לסווג את הנכס כמחסן.

דיון והכרעה

1. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים אנו בדעה כי אין לנו אלא לדחות את טענות העורר.
2. אין מחלוקת כי הנכס והחנות מצויים בכתובות רציפות באותה הכתובת.
3. טענותיו של העורר שנטענו בסיכומים לפיהן חצי מהנכס נמצא מתחת לבן אביגדור 10 לא הוכחו על ידנו ולכן אנו דוחים טענות אלה.
4. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כי:
"...וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק והפצה...".
לצורך הגדרת נכס כמחסן יש לעמוד במספר תנאים:
-הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו.
-הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
-לקוחות אינם מבקרים בנכס.
-משמש לאחסנה בלבד.

5. לאור העובדה כי הנכס נמצא בקומה רציפה לחנות אין לנו אלא לקבוע כי לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג מחסן. לעניין זה ראו ע"ש 1146/97 ש.ר.א.ל שירותים ואספקה לרפואה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו.

6. בנוסף, אין מחלוקת כי הנכס משמש גם את החנות בקומת הקרקע באופן שוטף. העורר ציין כי הנכס משמש 2 חנויות נוספות אך לא חלק על העובדה כי הנכס משמש באופן שוטף את החנות.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות, בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב מי מהצדדים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29/03/2017

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

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: פרופ' בייך זיו


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר : 140014625

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בלה קוקרייב רובינוב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. במסגרת ערר זה נדון חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב הרצל 27, בתל אביב יפו הרשומים בספרי העיריה כנכסים מספר : 2000091750 בשטח של כ- 24.05 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נכס מספר 2000091751 בשטח של 91.58 מ"ר בסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה", נכס מספר 2000091771 בשטח של כ- 43.67 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכסים").
2. לשיטת העוררת יש לחייב את הנכסים בסיווג "בתי מלאכה".

תמצית טיעוני העוררת

3. לטענת העוררת שלושת הנכסים במשותף מהווים ומשמשים בית מלאכה לייצור ביגוד ובהתאם לכך צריכים להיות מחויבים בסיווג "מלאכה ותעשייה".
 4. העוררת משמשת מזה שנים רבות כבית מלאכה לייצור ביגוד. לראיה, אישור רו"ח לעניין הפעילות במקום.
 5. לתצהיר העוררת צורפו כרטיסיות הנהלת חשבונות וחשבונות בגין רכישת גלילי בדים ואביזרי טקסטיל לייצור בגדים בעלויות גבוהות של מאות אלפי ₪.
- יחידה 10567545 מורכבת משתי יחידות, חדר בגודל 19.5 מ"ר המשמש כעמדת עבודה פעמיים בשבוע, לאחסון חומרי גלם וספרי הנהלת חשבונות, בנוסף משמש את הנהלת החשבונות פעם בשבוע. בנוסף, חדר בגודל 22.73 מ"ר המשמש לעבודות גמר, אחסון תוצרת גמורה המיוצרת במקום ולאריזתה לפני משלוח לחנויות.

6. יחידה 10004455 חדר בשטח 89 מ"ר המשמש כגזרנייה ומתפרה.
7. יחידה 10004444 משרד בשטח 23 מ"ר המשמש לניהול השוטף של בית המלאכה, לרבות הדפסת הברקודים, ביצוע רכש, קבלת הזמנות, ניהול עובדים וכיוצא בזה כמו גם קבלת סחורות וחותימות לאישור קבלה.
8. בהודעת המשיב מיום 12.8.15 נוספה לשטחי היחידות גם תוספת שטח בגין חלקן היחסי בשטח חדר השירותים הקומתי. חדר השירותים הנ"ל נמצא מחוץ לנכסה של העוררת ומשותף לכל דיירי הקומה. לעוררת אין חזקה של 80% בשטח הקומה.
9. ההלכה המשפטית קובעת, שככלל, סיווג נכסים בארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. על פי השימוש העיקרי הזה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר "הטפל הולך אחרי העיקר". במקרים מסוימים כאשר עסקינן בנכס "רב תכליתי" ניתן לחרוג מכלל זה ולסווג נכס לפי חלקיו השונים.
10. נכס יוגדר "רב תכליתי" במקרים בהם מדובר בנכס "רחב ממדים", בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין חלקיו השונים, כאשר בין תכליתה של יחידה אחת ליחידה אחרת לא מתקיימת זיקה וכאשר שימוש באותו חלק אותו מבוקש לפצל אינו הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.
11. המשיב הסתפק בעובדה שבנכסים 10004444 ו-10567545 לא מתקיימת פעילות של גזירה ו/או תפירה על מנת לקבוע שאין מדובר בחלק מבית המלאכה, מבלי שבדק את זיקתם לכלל בית המלאכה והכרחיותם למהות הארגון. מפנה לעניין תכ"פ סוכניות 1993 בע"מ ועופר שערים אוטומטיים.
12. כל בית מלאכה נזקק לשטח לאחסון חומרי גלם, התוצרת הגמורה, הנה"ח וכן למשרדון שיאפשר את ניהולו, לרבות רכש חומרי הגלם וקבלת הזמנות, כאשר כל הפעולות הנ"ל הן חלק אינטגרלי והכרחי לפעילות בית המלאכה ואין בלתן.
13. בנסיבות אלו כאשר ברור בעליל שאין מדובר במתקן רב תכליתי כלל ועיקר, הן משום שאינו רחב ממדים, הן משום שהוא בית מלאכה הומוגני המשמש כולו למטרה אחת, אין מקום לחרוג מן הכלל ויש לסווג את כלל הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".
14. העוררת מפנה לערר 140009546 אריסטו שמת בע"מ- שם קבעה הועדה כי השטחים המשמשים את משרדי מנהלי העוררת, הנהלת חשבונות ואחסון התוצרת הגמורה, מהווים חלק בלתי נפרד מבית המלאכה ויסווגו ככאלה.
15. כן מפנה לערר 140013651 אופנת לואי בע"מ.
16. העוררת טוענת כי יש לקבל את הערר ולהורות על שינוי סיווג היחידות לסיווג "מלאכה ותעשייה" בהתאם לשימוש הנעשה בהם בפועל וכן הפחתת החיוב היחסי בשטחי השירותים הקומתיים.

תמצית טיעוני המשיב

17. הפעילות היצרנית העיקרית, תפירת בגדים, כלל אינה מתבצעת בנכס.

18. בית המשפט התייחס לשאלת סיווגו של נכס המשמש ליצירת אבות טיפוס וקבע באופן חד משמעי כי אלו אינם מהווים בית מלאכה. מפנה לעמ"נ 14-04-17085 מוטי אסאבן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ולפסק דין אליהו זוהר 13-2503 עע"מ נ' עיריית ירושלים.
19. בנכס קיים משרד בו עושה העוררת שימוש וכן בחלקים רחבים בנכס עושה העוררת שימוש לאחסון תוצרת מוגמרת לאחר שחזרה מפס הייצור המצוי מחוץ לנכס.
20. מחוקק המשנה שתק בעניין התוצרת הגמורה ויש בכך כדי להעיד שסעיף 3.3.1 אינו כולל אחסון תוצרת גמורה כחלק מפעילות הייצור.
21. "בירקוד" (הדפסה והצמדת ברקודים) לסחורה שיוצרה במקום אחר אינה מהווה פעילות ייצורית. מפנה לעמ"נ 10-10-46751 קובה נ' עיריית חולון.
22. פעילות של גזירה אינה מהווה שימוש המצדיק סיווג של מלאכה.
23. העוררת עושה בנכס שימוש בעיקר לצורך עיצוב ולא למתן שירותים נדרשים של מלאכת יד לאוכלוסייה המקומית.
24. אין מניעה לבצע פיצול של הנכס כפי שנקבע בעמ"נ 11-06-12197 מנהל הארנונה עיריית חיפה נ' קופלמן ואח'.
25. חיובה של העוררת בשטח היחסי של השירותים בהם היא עושה שימוש משותף עם מחזיקים אחרים בקומה, נעשה כדין.

ראשית ובטרם תינתן הכרעה לגופה הועדה מצאה לנכון להעיר למשיב על אופן הגשת סיכומים מטעמו, בפונט קטן מהפונט המקובל באופן חריג. ככל שיוגשו כד סיכומים פעם נוספת יוצאו אלה מהתיק כאילו לא הוגשו, ותינתן החלטה ללא סיכומי המשיב.

26. דיון והכרעה

- 26.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי המשיב סיווג את הנכס כדין לעניין הפעילות המתבצעת בנכס.
- 26.2. השימוש בנכס אינו עולה כדי מלאכה.
- 26.3. בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה, קבע שלושה מבחנים לצורך זיהוי "בתי מלאכה" לעניין צו הארנונה: מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית החוק ומבחן אחידות הפרשנות, שאינו רלוונטי לענייננו.
- 26.3.1. הפירוש המילוני

26.3.1.1. כבי השופט רובינשטיין בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ'

חברת מישל מרסייה בע"מ, תק-על 2010(4), 2821 (2010) (להלן: "עניין מישל מרסייה"), קבע כהאי לי שנא:

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מילון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע"

26.3.1.2. מרכז הכובד של הגדרה זו הוא במונח "עבודת ידיים" או "עבודת כפיים", המגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים נוסף על שימוש בידיים.

26.3.1.3. אלמנט העבודה הפיזית הינו נדבך מרכזי בהגדרה, מאחר ואין כמעט מקצוע שבו לא נדרש העוסק לשימוש בידיו במהלך עבודתו.

26.3.1.4. כך למשל ברי כי הגם שעו"ד מקליד באמצעות ידיו, הרי עבודה זו איננה בגדר "מלאכת כפיים", ומשרד עו"ד אינו בית מלאכה.

26.3.1.5. אנו סבורים כי גם עבודת יצור דוגמאות ותפירת דגם ראשוני אינה בגדר עבודה פיזית, ומכאן שאינה עבודת כפיים, ממש כשם שהקלדה במקלדת אינה עבודת כפיים. מדובר אמנם בשימוש בידיים, אך לא בהקשר בו עוסקת ההגדרה המילונית של המילה "מלאכה".

26.3.1.6. כמו כן העובדה כי מודליסטית נמצאת בנכס רק פעמיים בשבוע לצורך הכנת מודלים משקפת כי עיקר הפעילות בנכס אינה יצירת מודלים.

26.3.1.7. יצוין כי ביום הביקורת מטעם המשיב, 14.3.2016, המודליסטית התעסקה בחשבונות, לדברי העוררת ולא בהכנת מודלים, כך שלא השתכנענו כי המודליסטית אף בפעמיים שהיא מגיעה עוסקת אך ורק בהכנת מודלים.

26.3.1.8. בעניין זה נפנה את שימת הלב לכך, שגם בית המשפט העליון בהלכת מישל מרסייה, סבר כי גם המספרות המודרניות התרחקו מבית המלאכה הקלאסי כהגדרתו המילונית.

26.3.2. מבחן תכלית החוק

26.3.2.1. בהתייחס לתכלית החוק, קבע ביהמ"ש העליון בהלכת מישל מרסייה כהאי לי שנא:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם

היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

26.3.2.2. כעולה מהלכת מישל מרסייה, שני עקרונות עומדים ביסוד תכלית ההקלה בארנונה לבתי מלאכה: היסוד הסוציאלי (היינו, עידוד פעילותם של בתי מלאכה פשוטים המתפרנסים בדוחק מיגע כפיים), וחיוניות השירות המסופק על ידם.

26.3.2.3. באשר לסוגיה הסוציאלית: לא נטען ע"י העוררת כי היקף הכנסותיה נמוך, ואין סיבה לסבור כי עסקה של העוררת מספק לבעליו רווחים נמוכים: ומכל מקום, ברי כי אין מדובר בבית מלאכה קלאסי שבעליו מתפרנסים בדוחק מיגע כפיהם.

26.3.2.4. באשר לחיוניות השירות: דומה כי לא יכול להיות חולק, כי אין עסקינן בשירות חיוני.

26.3.2.5. ויודגש, גם לגבי מספרות התלבטו שופטי בית המשפט העליון בטרם הכריעו כי ניתן לסווגן כ"בית מלאכה".

כב' השופט רובינשטיין קבע בהלכת מישל מרסייה, כי סיווג "שירותים" היא מתאים יותר למספרות, אך בהעדר סיווג כזה, הרי:

"ככל שהלשון והתכלית של סיווג ספציפי מאפשרת זאת, עדיפה בעיני הכרעה פרשנית המביאה את הנכס בגדרו של הספציפי - הכל, בכפוף, לכללי הפרשנות המקובלת ולשיקולי השכל הישר".

כב' השופטת נאור קבעה:

"ספר שייך אומנם למשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי מלאכה (ראו פסקה כ' לפסק דינו של חברי). אולם קשה לראות "מספרה" כ"בית מלאכה" ובפרט כ"בית מלאכה לייצור".

ואילו כב' השופט ג'ובראן קבע:

"סופו של יום, פרשנות מעין זו שהציע חברי אכן מעוררת אי נוחות מסוימת. הגדרתה של מספרה, גם במובנה הקלאסי והצנוע כ"בית מלאכה", וכל שכן "בית מלאכה לייצור" – אינה מיידידת ואינטואיטיבית".

26.3.2.6. בענייננו, כאשר שונה נוסחו של סעיף 3.2, ובאישור השרים נקבע כי הוא כולל בחובו שירותים, הרי גם לאור ההלכה שנקבעה בעניין מישל מרסייה, ברי כי סיווג על פי סעיף 3.2 הינו הסיווג הנכון.

26.3.2.7. יפים לענייננו דבריה של כבי' השופטת שטופמן בעמ"נ 10-10-30939 איי אל וויפוינט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו:

"נכון הדבר כי בפסק דין מישל מרסייה ציין בית המשפט העליון כי בהיעדר קטגורית 'שירותים' בצו הארנונה של העירייה עדיף שלא לסווג מספרה בסיווג השיורי 'בניין שאינו משמש למגורים' אלא בסיווג ספציפי 'בית מלאכה' שכן פעילותה קרובה יותר במהותה לבית מלאכה. כמו כן יתכן כי לו היה קיים בצו הארנונה של עיריית ת"א סיווג 'שירותים' היה מסווג נכס המערערת תחת סיווג ספציפי זה. יחד עם זאת, בבחינת הרצף שבין סיווג 'בית מלאכה' לבין הסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים', סבורה אני כי פעילות המערערת אינה קרובה במהותה לבית מלאכה במובנו הקלאסי, במובחן ממספרה, ולא ניתן לדעתי להגמיש, לרמה מלאכותית, את הגדרת 'בית מלאכה' כך שתכלול גם את הנכס של המערערת."

26.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל נוסף, כי אישור רואה החשבון אותו צירפה העוררת שגוי ואינו תואם את תצהירה. העוררת לא מייצרת את המלאי העסקי שלה בנכס. העוררת הצהירה בפנינו כי בנכס לא מתבצע הייצור ההמוני אלא רק הדגם הראשוני.

26.5. העוררת טוענת בסיכומיה כי לא ניתן לפצל את הנכס אך אנו סבורים שפיצול הנכס אפשרי במקרה זה והוא מטיב עם העוררת. בנוסף, על פי הדין והפסיקה החלים כיום, פעילות ייצורית יכול ותבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות מכשירים ו/או מחשבים קטנים ומתוחכמים.

26.6. לאור האמור לעיל, אנו סבורים, כי הן הפירוש המילוני, והן תכלית החוק, אינם מאפשרים להגדיר את עסקה של העוררת כבית מלאכה.

27. לעניין חיוב יחסי בשטח השירותים נפנה לסעיף 1.3.1 ח'י שקובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

28. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כבי' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את

המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

29. בהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררת אינה המחזיקה היחידה בקומה ובשירותים ואינה מחזיקה ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענת העוררת להתקבל.

30. לאור האמור לעיל אנו מקבלים חלקית את הערר באופן שדוחים את טענת סיווג הנכס בסיווג "מלאכה" ומקבלים את טענת העוררת כי יש להפחית את החלק היחסי בחיוב השירותים.

31. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

32. ניתן בהעדר הצדדים ביום 29.3.2017.

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 טל גדי


חבר: פרופ' רייך זיו


יו"ר: עו"ד קדם שירלי