

העוררים: 1. אברהם דיטקובסקי ת.ז. 002330314

2. עידית דיטקובסקי ת.ז. 002536437

3. עדי דיטקובסקי ת.ז. 058490707

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל – אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הם נכס 2000182463, הרשום בספרי העירייה כח-ן 10798550 (להלן: "החנות"), ונכס 2000403161, הרשום בספרי העירייה כח-ן 10798551 (להלן: "המחסן"), המצויים שניהם ברחוב זבולון 23 בתל אביב (להלן ביחד: "הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררים

2.1. יש להעניק לנכסים פטור מארנונה לפי ס' 330 לפקודת העיריות, היות ומדובר בנכסים מסוכנים שאינם ראויים לשימוש.

2.2. החנות והמחסן פונו לפי צו בית משפט, והחזקה בהם הועברה לעוררים ביום 20.07.2015.

2.3. את הפטור יש ליתן החל ממועד תחילת החזקה בנכסים, דהיינו מיום 20.7.15.

2.4. בחוות דעתו של הקונסטרוקטור אינג' צבי רון, פורטו הסכנות בשימוש בחנות, בגלריה ובמחסן.

2.5. בחנות קיימת גלריה מבטון מזוין, בה קיימת שקיעה של כ-12 ס"מ. בתקרה מעל החנות קיימים פסי ברזל (רלסים) חלודים חתוכים, שהוצגו בחוות הדעת של המומחה. החנות מסוכנת לחיי אדם ואינה ראויה לשימוש.

2.6. שוכר החנות שיצק את הגלריה מבטון מזוין, העמיס את הגלריה בשכבת חול ומעליה מרצפות רגילות, כעולה מצילומי נציג העירייה. העמסת הגלריה השוקעת במאות ק"ג של חול ומרצפות, יוצרת עומס קבוע, וגורמת לסכנת קריסה והתמוטטות.

2.7... הכניסה למחסן היא מהחצר. בתקרה מעל החצר פסי ברזל חלודים ומסוכנים. התקרה המסוכנת שמעל החצר נהרסה לפי צו הפיקוח של עיריית תל אביב, לאחר שחלקי בטון של הגגון נפלו לחצר.

2.8 יש ליתן פטור מלא מארנונה לנכסים הנ"ל כולל לשנת 2018.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1 פניית העוררים בנוגע למתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש נשלחה רק ביום 24.12.15. לא ניתן לדון בפטור באשר לתקופה שקדמה למועד זה.

ראו: עמ"נ 46146-02-13 ליאורה מיבקשוילי נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו); עמ"נ 21629-06-10 חי יעקב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו); עמ"נ 13547-15-11 מ. אליאנס חברה לבניין נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו).

וכן ערר 140013539 אשר גבאי בו נקבע מפורשות: "דרישת ההודעה כאמור הינה דרישה מהותית. היא חיונית שכן על בסיסה יכולה הרשות לבחון בזמן אמת האם יש לגרוע מהקופה הציבורית הכנסה ממיסים בשל הנוזק שנגרם לבניין נשוא הבקשה".

3.2 בביקורת שנערכה בנכסים ביום 2.2.17, נכתב כדלקמן:

לגבי החנות:

"בביקורת שערכתי במקום נמצא כי הנכס מרוצף, שקעים ומפסקים – מותקנים, גופי תאורה מותקנים, מתקן עליה קבוע המוביל לשטח הגלריה, וכן נראו שולחן ומספר אדניות בקומה הגלריה. לא הבחנתי ברצפה שוקעת בשטח הגלריה".

לגבי המחסן:

"הנכס מרוצף, חלק מאריחי (חיפוי) עץ של תקרת קומת הקרקע – רופפים, אין מתקן עליה קבוע (נראה סולם עץ – לא מקובע), רצפת עץ – קומת הגלריה, קורות ברזל חשופות – תקרה של קומת הגלריה".

כן נכתב בדו"ח הביקורת, כי בנכסים לא נראו פועלים, כלי עבודה או חומרי בניה.

3.3 העוררים אמנם הציגו את חוות דעתו של מר צבי רון, אולם ניתן לראות כי התמונות היחידות שצורפו לחוות דעת זו הינן תמונות מגמתיות מהמחסן, ולא צורפו כלל תמונות מהחנות (למעט תמונת חזית הבניה). בנוסף, על אף שמר רון הצהיר כי קיימת שקיעה ברצפת הגלריה, הרי שלא הובאו אסמכתאות לכך.

העובדה שהמזהיר מטעם העוררים בחר לצלם תמונות מגמתיות, ולא הביא כל אסמכתאות לעניין השקיעה הנטענת, מלמדת כי טענה זו לא הוכחה, שאחרת היו מובאות ראיות מהימנות יותר לעניין זה. בחירת המזהיר מטעם העוררים לצלם תמונות מגמתיות בלבד, ולא תמונות של הנכס כולו, מלמדת כי מדובר בחוות דעת מוטה, אשר אינה משקפת את התמונה במלואה, ועל כן יש ליתן לה משקל ראייתי נמוך – שכן היא נעדרת התייחסות מהימנה ביחס לכל שטחי הנכס.

- 3.4. בנוסף מדובר בחוות דעת לקונית, שאינה מציינת פרטים בסיסיים, כנהוג בחוות דעת כגון אלה, למשל – קיומם של קירות, דלתות, חלונות, חשמל, מים וכו'.
- 3.5. גם התמונות שכן צורפו לחוות הדעת ממוקדות ביותר, ברמת המרצפת, ולא ניתן להבין היכן הן ממוקמות, שכן אין תמונות "מאקרו" המציגות את הנכסים בשלמותם. גם עובדה זו ממזערת את המשקל הראייתי שניתן לתת לחוות דעת זו.
- 3.6. הן מהראיות והן מדיוני ההוכחות, עולה כי לכל היותר ישנה הזנחה בקומות הגלריה שבנכסים. אין די בהזנחה זו כדי לקבוע כי הנכסים עצמם אינם ראויים לשימוש.
- 3.7. כפי שניתן לראות, החנות משופצת, מרוצפת, מחוברת לחשמל ובה גופי תאורה ומיזוג.
- 3.8. לא זו בלבד שלא הובאו כל אסמכתאות לעניין שקיעת רצפת הגלריה שבחנות, אלא שאי שימוש בגלריה אינו מונע שימוש בנכס כולו.
- 3.9. המחסן אמנם אינו משופץ, אולם אין מניעה להשתמש בו למטרה שלשמה נבנה – דהיינו, אחסנה.
- 3.10. אכן, בעבר הבניין הוכרז כמבנה מסוכן, אולם נעשו בבניין תיקונים וחיזוקים, ומרבית העבודות לחיזוק הבניין הושלמו, ומשכך, כפי שנקבע, מצבו הנוכחי של הבניין אינו מהווה סכנה לדיירים, לציבור ולנכסים הסמוכים.
- 3.11. גם העוררים מציינים בסיכומיהם, כי התקרה המסוכנת נהרסה על פי צו הפיקוח של העירייה, וגם מכאן ניתן ללמוד, כי החלק המסוכן כבר לא קיים.
- 3.12. בדיון ההוכחות השיב המצהיר מטעם העוררים, כי בנכס יש חשמל ויש גופי תאורה, כי יש דלת כניסה לנכס ויש מפתחות לפתיחת הנכס, כלומר, הנכס נעול.
- 3.13. העוררים לא הצליחו להראות היכן יש פרופילי פלדה חתוכים בתקרת המחסן, וגם נציג העירייה השיב כי לא ראה קורה כזו. בנוסף, נציג העירייה ציין כי לא ראה שקיעה בגלריה, וכי אם היה רואה, היה מצלם.
- 3.14. לא ברור כיצד טוענים העוררים בסיכומיהם, כי ניתן לראות בצילומי נציג העירייה, כי בגלריה ישנה שכבת חול ומעליה מרצפות רגילות, כאשר כל שניתן לראות בביקורת הוא ריצוף חדש לשטח זה, וכאמור לעיל, נציג העירייה הצהיר, כי לא ראה כל שקיעה ברצפה, ולא ניתן לראות שקיעה זו בתמונות.
- 3.15. בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה (פורסם בנבו) (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), נקבעו הקריטריונים, אשר אך בהתקיימם יהיה הנכס זכאי לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש. בעניין זה נקבע כי על הנישום להרים את הנטל ולהוכיח, באופן פיזי אובייקטיבי, כי מדובר בנוזק משמעותי, וכי הנכס "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו", לכל סיווג חוקי לגבי הבניין. למעשה די בכך שיוכח כי נכס עומד על תילו, ובר שימוש לאחת מבין תכליות השימוש שבצו הארנונה, על מנת שיהיה ניתן לחייבו בארנונה.

ראו גם: ת.א. 96979/01 עיריית הרצליה נ' אדר אריה ואח'; עמנ (חי') 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן, כונס הנכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה (פורסם בנבו); עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות (פורסם בנבו).

כן ראו את עמ"נ (ת"א) 10556-01-10 עזרא בן דין נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו): "...מכל מקום על בסיס הטענות והמענות ששמעתי מפי הצדדים היה ביכולתי להתרשם שפסק הדין בעניין המגרש המוצלח אינו יכול להועיל למערער. פסק הדין אמנם קובע שניתן להחיל את הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות גם על נכס שאיננו הרוס או מט ליפול, אך אין להסיק מפסק הדין שדי בכך שנכס עומד בשיממונו זמן רב כדי להעמידו בחזקת נכס שאינו ראוי לשימוש. גם אם תאמר שהנכס דנו עומד בשיממונו זמן רב ברור למדי שניתן לעשות בו שימוש מסוים (לכל הפחות כמחסן)".

(ההדגשות אינן במקור).

כן ראו את ההחלטה בערר 140014376 איזבלה פרלין: "לא כל חלק של נכס מוזנח או שלא נעשה בו שימוש ייחשב אוטומטית כנכס שאינו ראוי לשימוש".

כן ראו את ההחלטה בערר 140013124 גל מתש אחזקות בע"מ, שניתן ע"י מותב נכבד זה, ובו דובר בנכס ללא חיבור לחשמל: "אכן עסקינן בנכס מוזנח, אך לא הוכח בפנינו, כי הנכס הרוס או ניזוק במידה שאינה מאפשרת לעשות בו כל שימוש. כפי שהוכח בפנינו, הנכס מקורה; לנכס קירות פנים וחוף; הנכס מרוצף, גם אם חלק ממרצפותיו שבורות... אין בכך כדי להפוך את הנכס לבלתי ראוי לשבת בו".

ובהמשך: "לא זו אף זו, הנכס נמצא בבניין המחובר לתשתית חשמל, ולא הוכח כי יש מניעה כלשהי לחברו לתשתית חשמל...".

והדברים נכונים על אחת כמה וכמה בענייננו, בו הנכסים מחוברים לחשמל, וכאשר מתמונות הביקורת עולה באופן חד משמעי כי הנכסים ראויים לשימוש, לכל הפחות לאחסנה.

3.16. הגם שדי באופן המגמתי שבו הוצגו ראיות העוררים כדי לקבוע כי הם לא עמדו בנטל ההוכחה, הרי יש לקבוע, כי לא הוכח ששני הנכסים אינם ראויים לשימוש.

3.17. על פי ההלכה הפסוקה, מתן פטורים יש לפרש בצמצום, וזאת לאור הרציונל כי הענקת פטור ממס לגוף כלשהו, משמעה הכבדת נטל המיסים על כלל התושבים.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל.

4.2. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע כדלקמן:

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מתבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה."

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

4.4. אנו מקבלים את טענת המשיב, כי נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252:

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

בג"ץ 4725/07 מרכז משען בע"מ נ' שר הפנים (פורסם בנבו), פסקה 15:

"...בטרם נעשה כן, נעיר כי העותרת היא שפונה בבקשה לקבלת פטור, ומכאן שעליה הנטל להראות כי עומדת היא בתנאים שהוצבו בקריטריונים".

ה"פ (חי) 30340/97 בתי זיקוק לנפט בע"מ נ' המועצה האזורית זבולון (פורסם בנבו).

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

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

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיש ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כלשהו".

4.5. הגם שכאמור, אנו מקבלים את טענת המשיב, כי נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה, הרי, שבניגוד לעמדת המשיב, סבורים אנו כי העוררים הרימו נטל זה.

4.6. מחוות דעת אינני צבי רון שהגישו העוררים בתמיכה לעררם, עולה, כי במרכז הגלריה המצויה בחנות קיימת שקיעה חריגה של כ-12 ס"מ, וכי בתקרת החנות ובתקרת המחסן פרופילי פלדה קורוזיביים, חלקם תתוכים ובלתי מומשכים.

4.7. מסקנתו של אינני רון הינה, כי עסקינן במפגע קונסטרוקטיבי חמור ולא בטיחותי, הגורם לכך שהנכסים אינם ראויים לשימוש.

4.8. חוות דעתו זו של אינני רון לא נסתרה בחקירתו הנגדית, והמשיב אף לא הצליח לסתור חוות דעת זו באמצעות עדים מטעמו.

4.9. כך, בחקירתו, העיד החוקר מטעם המשיב, כי הוא איננו קונסטרוקטור, וכי כדי להוכיח קיומה של שקיעה בגלריה מעבר למה שנראה, נדרשת חוות דעת של קונסטרוקטור. אנו סבורים כי תשובה זו של העד נכונה, גם באשר לשאלת מצבן של תקרות הנכסים.

4.10. לא למותר יהיה לציין, כי המשיב לא טרח להגיש חו"ד קונסטרוקטור מטעמו, שיש בה כדי לסתור את חו"ד הקונסטרוקטור מטעם העוררים, התומכת בעררם.

4.11. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי אין מדובר בנכסים הרוסים, שכן, הם מקורים; יש להם קירות פנים וחוץ; הם מרוצפים, והם גם מחוברים לתשתית חשמל, שא עקא, שאם נכונה מסקנת המומחה מטעם העוררים, והמשיב לא הציג בפנינו כל ראיה נגדית הסותרת מסקנה זו, ברי, כי מדובר בנכסים בלתי בטיחותיים, ולכן הם אינם ראויים לשימוש.

4.12. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו קובעים, כי העוררים זכאים לפטור מתשלום ארנונה בגין הנכסים, וזאת מכח סעיף 330.

- 4.13. איננו מקבלים את טענת המשיב כי פניית העוררים בנוגע למתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש שנשלחה רק ביום 24.12.15, וכי לא ניתן לדון בפטור באשר לתקופה שקדמה למועד זה.
- 4.14. כעולה מחומר הראיות, כבר בהודעה על שינוי פרטי המחזיק, שנשלחה ביום 27.7.15, ציינו העוררים כי עסקינן בנכס לא ראוי לשימוש, וכך עשו גם ביום 29.11.15.
- 4.15. למעלה מן הצורך, נציין, כי איננו חולקים על חשיבות מועד משלוח ההודעה בדבר היות נכס לא ראוי לשימוש, ועל חיוניותה לצורך מתן פטור, ואולם אין עסקינן בדרישה שבלעדיה אין.
- ראה לעניין זה:

עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב;

ערר 140001158 ב.ת.א החזקות נ' עיריית ת"א;

רוסטוביץ, ארנונה עירונית, ספר ראשון, בעמ' 595.

- 4.16. לאחר שבחנו את חומר הראיות שבפנינו, הגענו לכלל דעה, כי די בראיות שהמציאו העוררים, כדי להעיד כי הנכסים לא היו ראויים לשימוש, כבר במועד משלוח ההודעה על שינוי החזקה בנכסים.
- 4.17. ויודגש, גם אם הערת העוררים בשולי ההצהרה שנמסרה למשיב ביום 27.7.15, בדבר שינוי החזקה בנכסים, אינה בבחינת הודעה מספקת, הרי די בה כדי לסייע בהרמת הנטל, כי הנכסים לא היו ראויים לשימוש במועד זה.
- 4.18. לא למותר יהיה לציין, כי עדות המצהיר מטעם העוררים בעניין זה, מקובלת עלינו כאמינה.
- 4.19. לאור האמור לעיל, מסקנתנו היא, כי העוררים הרימו את הנטל להוכיח, כי הנכסים לא היו ראויים לשימוש כבר במועד משלוח ההודעה בדבר שינוי החזקה בנכסים, שנמסרה למשיב ביום 27.7.15.

5. אשר על כן, אנו קובעים כי יש לפטור את הנכסים מארנונה, החל מיום 20.7.15.

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

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

8. 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.

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 23.10.18.

 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

523\1\105ע

תאריך : יד בחשון תשעט
23.10.2018
מספר ערר : 140018750 / 12:14
מספר ועדה: 11792

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

העורר/ת: בריטמן אלמגור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הגם שעפ"י דין מועד משלוח הודעה בדבר היות הנכס לא ראוי לשימוש הינו מהותי, עמדתה של ועדה זו היא כי נישום יכול להוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש גם קודם למועד ההודעה, אם כי הנטל המוטל עליו, מאליו הוא גדול יותר לו נשלחה ההודעה במועד.
לאור האמור הצענו לעוררת להציג בפני המשיב את הראיות שיעידו כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה הרלבנטית לערר.
מועדי ההוכחות יקבעו בשים לב לכך שבדעת הצדדים לבוא בדברים ביניהם.
אנו קובעים את התיק להוכחות כדלקמן:
העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית תוך 60 יום מהיום.
המשיב יגיש תצהיריו תוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.
עם קבלת תצהירי הצדדים יקבע התיק להוכחות והמצהירים יתייצבו לדיון.
התצהירים יוגשו ב- 5 עותקים במזכירות הועדה ולא בפקס.
ככל והצדדים לא יגיעו להבנה ביניהם והתיק יקבע להוכחות, יקבע התיק בפני מותב אחר.

בשלב זה של הכתבת ההחלטה הודיע נציג העוררת כי העוררת חוזרת בה מהערר ונטש את חדר הוועדה.

לאור עמדת העוררת כאמור, נמחק בזה הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.10.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בחשון תשעט
23.10.2018
מספר ערר : 140019039 / 12:37
מספר ועדה : 11792

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: עצמון חנה, עצמון אשר

- נ ג ד -

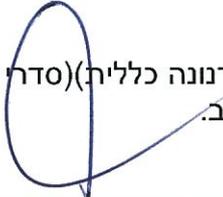
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

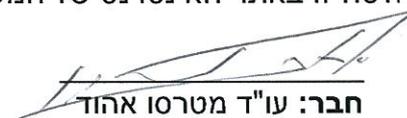
החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.10.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חבר: עו"ד מטרסו אהוד


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

- העוררים:**
1. ברזילאי דניאלה ת.ז 054094248
 2. ביזאוי ברזילאי ליאורה ת.ז 051707057
 3. ברזילאי חיים ת.ז 057250391

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינם נכסים המצויים ברחוב המשביר 22 תל אביב- יפו, כמפורט בטבלה (להלן בערר זה, ביחד: "הנכסים"):

מס' הנכס	ח-ן לקוח	סיווג
2000433804	10951702	בניינים שאינם משמשים למגורים
2000433805	10951703	בניינים שאינם משמשים למגורים
2000433810	10951704	מגורים
2000433815	10951706	מגורים
2000433824	10951707	מגורים
2000433825	10951708	מגורים

2. תמצית טיעוני העוררים

- 2.1 בתקופת המחלוקת - 01.06.2016 עד 31.08.2016 (להלן: "תקופת המחלוקת"), היו הנכסים מוחזקים על ידי אגודה שיתופית בר קיימא בע"מ (להלן: "האגודה"), ששכרה את הנכסים, ואשר חותירה בהם ציוד רב, שלא ניתן היה לזרקו, נוכח עיקול זמני שהוטל עליו.

- 2.2. העוררים אינם עונים להגדרת "מחזיק" כפי שמופיעה בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"), שכן לא הם היו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכסים בתקופת המחלוקת, אלא האגודה, שהמשיכה להחזיק ציוד בנכסים.
- 2.3. המחוקק מטיל את הארנונה על ה"מחזיק למעשה" בנכס, ולא דווקא על הבעלים, משום הרציונל הנעוץ בבסיס הטלת הארנונה, כך שתגבה מהנישום המפיק הנאה מהשירותים שמעניקה הרשות.
- 2.4. בכל מקרה, המועד המוקדם ביותר בו ניתן לחייב את העוררים הוא 23.06.2016, המועד בו ניתן פסק דין לפינוי הנכסים.
- 2.5. עסקינן בארנונה שהוטלה בהודעה מיום 26.11.2017, ומכאן שעסקינן בחיוב רטרואקטיבי. המשיב אינו מוסמך על פי דין להטיל חיובים רטרואקטיביים (ראה: עת"מ 2782/05 **בנק הפועלים נ' מנהל הארנונה של עיריית ראש"צ**).
- 2.6. מבלי לגרוע מהאמור, ראוי לסווג חלק מהנכסים כמחסן, ולא כמסעדה, מאחר שאלה לא שימשו ולא הופעלו כמסעדה.
- לחילופין, יש לסווג חלק מהנכסים על-פי הסיווג הזול ביותר האפשרי, בהסתמך על ההלכה שנקבעה בע"מ 8804/10 **חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו**.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. יש לדחות את הערר על הסף מאחר ועסקינן בסכסוך בין מחזיקים, אשר ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בו.
- 3.2. הועדה גם אינה מוסמכת לדון בטענות בדבר תקיפת חוקיותו של החיוב מחמת היותו רטרואקטיבי. ראה: עע"מ 5640/04 **מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש ואח'**.
- 3.3. מבלי לגרוע מהאמור, חיוב רטרואקטיבי מותר במקרים חריגים הנוגעים למידת האשם של הנישום. ראו עע"מ 4551/08 **עיריית גבעת שמואל ואח' נ' חברת החשמל לישראל בע"מ**.
- 3.4. בנסיבות העניין, העוררים הם אלה שלא יידעו את המשיב בזמן אמת אודות ההליכים המשפטיים בינם לבין האגודה, והם לא עשו כן אלא בשנת 2017, ואין להם אלא להלין על עצמם.
- 3.5. העוררים הם אלה שהחזיקו בנכסים בתקופת המחלוקת:
- 3.5.1. כעולה מפרוטוקול הדיון בתביעת הפינוי שהגישו העוררים נגד האגודה, מיום 23.06.16, האגודה פינתה את הנכסים כבר ביוני 2016, תוך מסירת המפתחות לעוררים.
- 3.5.2. העוררים עצמם ציינו בערר שהנכסים היו סגורים מתחילת חודש יוני 2016 (סעיף 15 להודעת הערר).
- 3.5.3. העוררים יכולים היו לאחסן את ציוד האגודה שלא פונה מהנכס, באופן סביר ובתנאים הולמים, כפי שנקבע בפסק הדין מיום 23.06.16, ומכאן שהם היו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכסים בתקופת המחלוקת.

- 3.5.4. מפרוטוקול הדיון ופסק הדין בת"ט 17-12-13603-17 ברזילי נ' פורת שהוגש וסומן ע/1, עולה כי הוסכם בין האגודה לעוררים, כי ישולם לעוררים סך 20,000 ₪ לסילוק סופי של כל חובות האגודה, לרבות החוב מושא הערר.
- 3.6. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס". העוררים הם בעלי הנכסים וממילא חבים בחבות שיורית בגינו, ואין נפקא מינא אם נעשה על-ידם שימוש בנכס, אם לאו.
- 3.7. החבות בארנונה תוטל על הבעלים אף במקרים בהם לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחב בה בפועל. ראו בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין (פורסם בנבו).
- 3.8. גם אם הייתה מניעות משפטית לפינוי המיטלטלין מחמת הטלת עיקול עליהם, והמשיב מטיל ספק בטענה זו, אין בכך כדי לפטור את העוררים מארנונה ראו עמ"נ 191/04 חברת נכסי סוקולוב הרצליה בע"מ נ' מנהל הארנונה של ש עיריית הרצליה (פורסם בנבו).
- 3.9. בעוד האגודה מסרה למשיב כי פינתה את הנכסים כבר בחודש יוני 2016, הרי העוררים לא טרחו לציין מהו המועד בו נמסרו לידם מפתחות הנכסים מאת האגודה.
- 3.10. אין לסווג את הנכסים 2000433804 ו-2000433805 (להלן: "הנכסים המסחריים") כמחסן. הותרת ציוד המיועד לפינוי, אינה עונה לתנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה לצורך סיווג כמחסן.
- 3.11. אין לסווג את הנכסים המסחריים בסיווג הזול ביותר האפשרי, מחמת שהם לא היו ריקים, אלא עמוסים בציוד, כפי שעולה מטענות העוררים עצמם.
- 3.12. בכל מקרה, העוררים לא הוכיחו מהו הייעוד התכנוני של הנכסים המסחריים. מהעובדה כי השימוש האחרון בנכסים המסחריים היה לבתי קפה ומסעדות והשימוש הנוכחי הינו מסחרי, ניתן להסיק כי לא היה סיווג אחר לנכסים המסחריים בתקופת המחלוקת פרט לסיווג שנקבע.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל באופן חלקי.
- 4.2. באשר לטענות העוררים, כי החיוב אשר הוטל עליהם הינו חיוב רטרואקטיבי אסור, הרי צודק המשיב, כי הדיון בטענות ממין אלה אינו בסמכות ועדת הערר, ואשר על כן הננו מנועים מלדון בהן.

4.3. העוררים הם 'המחזיק' בנכסים בתקופה שבמחלוקת

- 4.3.1. אנו מקבלים את טענות המשיב, כי טענות העוררים, לפיהן, האגודה היא שהחזיקה בנכסים בתקופת המחלוקת, שכן בפועל היא לא השיבה את החזקה בנכסים אלא הותירה בו ציוד רב, הינן בבחינת סכסוך בין מחזיקים, אותו על הצדדים לברר ביניהם במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

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

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. ... אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה". (ההדגשות אינן במקור)

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

ראה:

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

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

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

"אילו הייתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור". (ההדגשות אינן במקור)

4.3.3 למעלה מן הצורך נציין, כי גם אם היינו רואים לנכון לדון בסוגיה זו, ולהכריע בין טענות הצדדים, לא היינו מקבלים את טענות העוררים, והיינו קובעים כי העוררים, הם שחבים בסכום הארנונה.

4.3.4 מפרוטוקול הדיון ופסק הדין שניתן בת"ט 13603-12-17 בדזילי נ' פורת שהוגש וסומן 1, עולה כי הוסכם בין האגודה לעוררים, כי ישולם לעוררים סך 20,000 ₪ לסילוק סופי של כל חובות האגודה, לרבות החוב מושא הערר.

עולה מפסק הדין כי סכום זה התייחס גם לחוב מושא הערר, ומכאן שהעוררים גבו מהאגודה את סכום חוב הארנונה בו חויבו על ידי המשיב.

4.3.5. לא זו אף זו, מתומר הראיות שבפנינו עולה, כי העוררים הם שהחזיקו בנכסים בתקופת המחלוקת.

4.3.6. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה:

בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985).

4.3.7. "מחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שיכול לנצל את הנכס לצרכים שונים

ראה לעניין זה:

בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין [נבו] (16.3.08).

4.3.8. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי העוררים הם מי שהיו יכולים לנצל את הנכסים לצרכיהם בתקופת המחלוקת.

4.3.9. כך, בתביעה שהגישו העוררים לפנינו האגודה, בתא"ח 14842-01-16 ברזילאי ביזאוי ואח' נ' בר-קיימא מיום 23.6.16 נפסק מפורשות כי: "בהסכמת נציגי הצדדים... ניתן בזה פסק דין הקובע כך: התביעה הגיעה לסוף דרכה לאור פינויו של המושכר מכל אדם שבשליטת הנתבעת".

4.3.10. איננו מקבלים את טענת העוררים, כי העובדה שהאגודה הותירה בנכסים ציוד, היה בה כדי למנוע מהעוררים את השימוש בנכסים. בעניין זה, אנו מקבלים את טענת המשיב, כי העוררים יכולים היו לפנות את הציוד שנותר בנכסים ולאחסנו באופן סביר ובתנאים הולמים, כפי שנקבע מפורשות בפסק הדין המוזכר בסעיף 4.3.8 לעיל: "מוסכם בין הצדדים כי כל ציוד השייך לנתבעת ורובץ עליו צו עיקול יוכלו התובעים לאחסן באופן סביר ובתנאים הולמים...":

4.3.11. העוררים לא הציגו בפנינו כל ראיה ממנה ניתן ללמוד מתי פונו הנכסים על ידי האגודה.

4.3.12. על המועד בו פונו הנכסים על ידי האגודה, אנו יכולים ללמוד הן מהעובדה שבמועד פסק הדין, ה-23.06.2016 הנכסים כבר היו פנויים מכל אדם שבשליטת האגודה, קרי, ברי שהנכסים פונו לפני 23.6.18, הן מהצהרת המשיב, כי כך נמסר לו על ידי האגודה, והן מהאמור בסעיף 15 להודעת הערר, בו כתבו העוררים עצמם, כי הנכסים היו סגורים מתחילת יוני 2016.

4.3.13. ויודגש, העוררים לא הציגו בפנינו כל ראיה ממנה ניתן ללמוד כי מועד מסירת החזקה מהאגודה אליהם היה מאוחר מיום 01.06.2016, ואין לנו אלא להניח כי אילו היו מובאות. בפנינו ראיות, היו אלה פועלות כנגד העוררים.

ראה לעניין זה:

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

"מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת כנגדו".

כן ראה:

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

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

4.3.14. על פי דין, נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252:

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שגשגתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337:

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

4.3.15. בהעדר כל ראייה הסותרת את קביעת המשיב, כי הנכסים עברו לחזקת העוררים ביום 1.6.16, ובמיוחד לאור החזקה הנזכרת לעיל, אנו קובעים כי לא הוכח בפנינו כי מסירת החזקה לעוררים הייתה במועד מאוחר מה-01.06.2016.

4.3.16. נוכח האמור לעיל, ובשים לב לראיות שהוצגו בפנינו, גם אם היינו סבורים כי הננו מוסמכים לדון בטענות העוררים בעניין זה, היינו מגיעים למסקנה כי דווקא העוררים הם שהיו בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכסים בתקופת המחלוקת.

4.4. יש לסווג את הנכסים המסחריים כמתסנים

4.4.1. כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים, כי הנכסים המסחריים לא היו פעילים בתקופת המחלוקת כמסעדה, כחנות או באופן מסחרי אחר, וכאמור לעיל, על פי קביעתנו דלעיל, הם גם פונו על ידי האגודה.

4.4.2. דא עקא, שלא די בכך, על מנת שהנכסים המסחריים ייחשבו ריקים.

4.4.3. על מנת שנכס ייחשב ריק עליו לעמוד בשני קריטריונים מצטברים: א. "הבניין ריק" ו-ב. "אין משתמשים בו".

4.4.4. המונח "ריק" פורש בפסיקה כריק מכל אדם וחפץ.

ראה לעניין זה:

ה"פ 176681/98 רוטנשטרייך נ' עיריית תל אביב-יפו:

"אני סבורה כי יש לפרש את תקנה 13 כדורשת קיומם של שני תנאים מצטברים למתן הפטור: (א) הבניין ריק. (ב) אין משתמשים בו. ואין די בכל תנאי כשלעצמו כדי לזכות את המחזיק בפטור.

שאלה נוספת ונפרדת מהשאלה שנדונה לעיל הינה מהי הפרשנות הנכונה של המונח "ריק"... נכס שבו יש שולחנות, כסאות... וציוד משרדי – אינו נכס ריק לצורך תקנה 13... נכס שמאוחסנים בו חפצי מיטלטלין כגון מספר כסאות ושולחנות – אינו נכס ריק..."

ע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, דינים מחוזי, כרך לב (4), 232:

"העובדה שהמחוקק בחר במילים "בניין ריק שאין משתמשים בו" מלמדת אותנו כי יש לתת למונח "ריק" פרשנות עצמאית משלו, וללא כל קשר למילים, שאין משתמשים בו"; המילים הללו לא באו להסביר או לפרש את המילה "ריק".

עלינו לתת ביטוי "ריק", את המשמעות הנודעת לו בלשונו. במילה "ריק" התכוון המחוקק לקבוע שהנכס יהיה ריק מכל חפץ באופן מוחלט. ואכן הפירוש של המילה "ריק" במילון אבן שושן הוא: "שאין בתוכו כלום או שהוצא כל מה שהיה בו".

לסיכום: סבורני, כי התכלית החקיקתית העומדת בבסיס המילים "בניין ריק שאין משתמשים בו", הינה, כי לצורך קבלת הפטור מארנונה, אין די בכך שהנכס לא יהיה בשימוש, אלא יש צורך שיתמלאו שני תנאים מצטברים, והם:

1. הבניין ריק ו-2. אין משתמשים בו.

אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כללית. בענייננו לא נתמלא התנאי לפי הבניין "ריק", ולכן אין המעוררות זכאיות לפטור הנדרש על ידן."

4.4.5. מן האמור לעיל עולה, כי נכס ריק הינו נכס ריק מכל חפץ ואדם, ולא די שלא נעשה בו שימוש.

4.4.6. בנסיבות שלפנינו, בהן בנכסים המסחריים היה מאוחסן ציוד של האגודה, שטרם פונה, אין חולק כי הנכסים המסחריים אינם ריקים מחפצים, ולכן לא ניתן לקבוע כי עסקינן בנכסים ריקים, שיש לחייבם בסיווג הזול ביותר האפשרי על-פי דין, בהתאם להלכה שנקבעה בבר"מ 5042/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה.

4.4.7. עם זאת, לאור השימוש שנעשה בנכסים המסחריים בפועל, אחסון ציוד, אנו קובעים כי יש לסווג את הנכסים המסחריים בתקופת המחלוקת כמחסנים.

4.4.8. בסיכומיו טען המשיב כי לכאורה השימוש בנכסים המסחריים אינו עונה לתנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה. טען, אך לא פירט מדוע.

4.4.9. עיון בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה מעלה, כי אין כל תנאי בו לא עומד השימוש בנכסים המסחריים.

4.4.10. סעיף 3.3.2 קובע כדלקמן:

"מחסני ערובה, מחסני עצים, 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, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:" (ההדגשות אינן במקור)

4.4.11. אין מחלוקת כי בענייננו, הנכסים המסחריים משמשים בפועל לאחסנה בלבד, כי לקוחות אינם מבקרים בנכסים המסחריים, כי הנכסים המסחריים אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, כי הם אינם נמצאים בקומות רצופות לעסק כלשהו, וכי הם אינם משמשים לשיווק והפצה, ואשר על כן אנו קובעים כי יש לסווג את הנכסים המסחריים בסיווג "מחסנים".

4.4.12. איננו מקבלים את טענת המשיב, כי הותרת ציוד המיועד לפינוי, אינה עונה לתנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה לצורך סיווג כמחסן.

4.4.13. ראשית, על פי פרשנות מילונית, כמו גם פרשנות לפי לשון בני אדם, "מחסן" הוא, מבנה או חלל לשמירת חפצים, סחורה וכד', ומכאן שבין אם הציוד שאוחסן הינו ציוד המיועד לפינוי ובין אם מדובר בציוד אחר, עסקינן במחסן, והשאלה היתידה שיש לבחון בענייננו, היא האם מדובר במחסן העונה לתנאי סעיף 3.3.2.

4.4.14. שנית, המשיב עצמו נוהג לסווג בסיווג מחסנים, מבנים בהם מאחסנים נישומים ציוד שלא פונה, כאשר הנכס קטן מ- 100 מ"ר ולכן אינם זכאים לתעריף מוזל, או טוען באשר למבנים שנישומים טוענים, כי אינם ראויים לשימוש, כי הינם ראויים לשמש כמחסנים, גם אם אינם משמשים בפועל כמחסנים, רק משום פוטנציאל השימוש בהם כמחסנים.

לא ראינו לשנות מרציונל זה בענייננו, בו בפועל אוחסן בנכסים המסחריים ציוד, שהיה צורך באחסונו, שהרי המשיב הלין על המשיב כי לא אחסן את הציוד במקום אחר לשם פינוי הנכסים המסחריים.

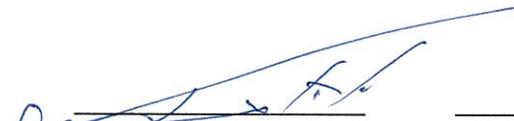
5. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את טענת העוררים כי הם אינם המחזיקים בנכסים כהגדרתם לעיל, בתקופת המחלוקת, קרי, 01.06.2016 עד 31.08.2016, אך מקבלים את טענתם, כי יש לסווג את הנכסים המסחריים, קרי, נכסים 2000433804 ו-2000433805, בסיווג מחסנים.

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

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

8. 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.

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 23/10/2018.


 חבר: מטרסו אהוד, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ד: שלומית ארליך, עו"ד

525\1\105\ע

העוררים:

סאן סאני

סקאנר לייט בע"מ

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. ביום 24.6.18 הגישו העוררים בקשה להארכת המועד להגשת עררים לשנים 2015-2016.
2. המשיב הגיש תגובתו לבקשה, לה צירף מסמכים, מהם עולה, בין השאר, כי העוררים כלל לא הגישו השגה לשנת 2015, וכי השגתם לשנת 2016 נדחתה, מבלי שהוגש על החלטה זו ערר.
3. באשר לשנת 2015, משכלל לא הוגשה השגה, הרי ממילא לא ניתנה כל החלטה של מנהל הארנונה שניתן לערור עליה.
4. יצוין, כי ביום 10.8.15 השיבה מנהלת מחלקת השומה לפניית המבקשת בעניין חיובי הארנונה לשנת 2015, הביעה עמדתה כי העוררת לא הגישה השגה במועד, ואף פירטה את עמדת מחלקת השומה, הדוחה את טענות העוררים לגוף העניין.
5. העוררים לא השיגו על האמור במכתב זה, ואף לא ניסו לערור עליו, עד למועד הגשת הבקשה מושא החלטה זו. גם אם היתה עומדת לעוררים זכות להגשת ערר על האמור במכתב מנהלת מחלקת השומה, ולא היא, הרי ברי כי העוררים איחרו את המועד לעשות כן.
6. העוררת דווקא הגישה השגה במועד בעניין חיובי הארנונה לשנת 2016, אך בחרה שלא להגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה שניתנה כבר ביום 1.3.16. ברי כי העוררים איחרו את המועד להגשת ערר על החלטה זו.
6. הגם שועדת ערר מוסמכת על פי דין להאריך את המועד להגשת עררים, הרי שסמכות זו מוקנית לה במקרים חריגים. לא מצאנו, כי חריג כאמור התקיים בענייננו.

7. מבלי לגרוע מהשאלה האם מוסמכים אנו בכלל לדון בטענות נישום כי המשיב הונה אותנו, הרי לא מצאנו בנימוקי העוררים סיבה המצדיקה היענות לבקשה להארכת המועד להגשת הערר.

8. לא זו בלבד שהמשיב מכחיש הסכמה דיונית כלשהי שהושגה עם העוררים מכוחה לא הגישו העוררים עררים במועד הנדרש על פי דין, אלא שהעובדה שבגין חיובי שנת 2017, הגישו העוררים השגה, ואף ערר בגין דחייתה, אינה עולה בקנה אחד עם הטענה בדבר קיומה של הסכמה דיונית כאמור, וסותרת אותה מניה וביה.

9. לאור האמור לעיל, אין לנו אלא לדחות את הבקשה, ולקבל את עמדת המשיב ולקבוע, כי משכתב הערר לא הוגש במסגרת הזמנים הקבועים בס' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו 1976, ובהעדר כל עילה להארכת המועד להגשת הערר, השומות שנשלחו לעוררים הפכו לחלוטות.

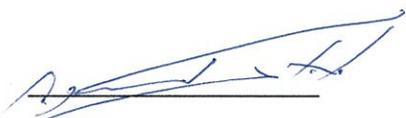
ראה לעניין זה:

עמ"נ 31945-12-11 קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, (פורסם בנבו);
ע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה, ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, כרך ג', עמ' 306;

עמ"נ (ת"א) 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, (פורסם בנבו);

10. אשר על כן אנו דוחים בזה את הבקשה להארכת המועד להגשת ערר לשנים 2015-2016.

11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 23.10.18.



חברה: אהוד מטרסו, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: אסיהסנטר אירומט אינטרנשיונל בע"מ ואח'

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא בדרך מנחם בגין 74 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה; ח-ן לקוח 10892820; (להלן: "הנכס").
2. העוררת טוענת שיש ליתן לנכסים פטור מכח סעיף 330 לפקודה, כנכס שאינו ראוי לשימוש החל מיום 1.1.17 ועד ליום 31.12.17.
3. לטענת העוררת במהלך תקופה זו בוצעו בנכס שיפוצים.
4. העוררת טוענת עוד, כי היקף השיפוצים בנכס עמד על סך של יותר מ- 800,000 ₪.
5. עוד טוענת העוררת טענות שונות לעניין התנהלות המשיב, משא ומתן שהתנהל מול נציגת המשיב, שאינה עובדת יותר אצל המשיב.
6. לטענת העוררת, הוצעו לה מספר חודשים פטור, כפשרה.
7. המשיב טוען מנגד כי אין מדובר בנכס אשר זכאי לקבלת הפטור בהתאם לתנאי הסעיף, כי לא בוצעו בנכס שיפוצים ובודאי שלא בהיקף שטוענת העוררת.
8. עוד טוען המשיב כי יש להוציא מסמכים שצורפו לסיכומי העוררת הנוגעים למשא ומתן שהתנהל בין הצדדים שכן מסמכים אלה אינם קבילים ועניינם מו"מ מול עובדת שאינה עובדת בעיריה ולא ניתן לדעת מה עלה בגורל משא ומתן מולה.
9. **דיון והכרעה**
 - 9.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

9.2 סעיף 330 קובע כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

ראה גם:

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

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

9.6 העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי הנכס זכאי לקבלת פטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש, בגין שיפוצים.

9.7 כעולה מתצהירי עדות מטעם המשיב מר אריאל שרעבי, האמינה עלינו, , בביקורת מיום 1.2.17 לא נראו בנכס שיפוצים וכן לא ניתן ללמוד כי הנכס היה הרוס אלא לכל היותר מוזנח.

- 9.8. כעולה מחקירתו של עד המשיב, מר אלעד גרינבלט אשר ביצע ביקורת ביום 20.4.17 במועד הביקורת היו שלושה אנשים שעשו עבודות חשמל.
- 9.9. מהאמור לעיל עולה כי בשני המועדים בהם ערכו הפקחים מטעם המשיב ביקורת בתקופת המחלוקת, לא נראה שיפוץ מסיבי.
- 9.10. נטל ההוכחה להוכחת טענותיה, מוטל על העוררת. ראו: עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב, תק-מח 2003(2), 33252.
- 9.11. העוררת צירפה תמונות וכרטסת הנהלת חשבונות.
- 9.12. אין בכך כדי לסייע לטענותיה.
- 9.13. הסעיפים בכרטסת הינם משנת 2015 ועד סוף 2017.
- 9.14. רוב התשלומים כפי שלמדנו בוצעו מיולי 17.
- 9.15. אין בכך כדי להוכיח את טענותיה.
- 9.16. העוררת בחרה שלא להגיש תצהיר מטעם מנהל העבודה או הקבלן שביצע את כל השיפוצים הנטענים על ידה, ובחירתה להגיש תצהיר של המנכ"ל בלבד הינה תמוהה.
- 9.17. מהתמונות שצורפו על ידי העוררת לא מצאנו כי מדובר בשיפוץ מאסיבי.
- 9.18. אין ספק כי העובדה שהנכס, בחלקו הושכר לשוכרים שונים במהלך השיפוץ הנטען יש בו כדי להצדיק את העובדה כי הנכס לא עומד בתנאי הפטור.
- 9.19. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
- 9.20. העוררת נמנעה מלהציג מסמכים שיכולים היו לתמוך בטענותיה, כגון, הצעת המחיר המקורית, הסכם התקשרות עם הקבלן המבצע, חשבוניות נוספות.
- 9.21. הראיות אותן בחרה העוררת, משיקוליה שלה, שלא להביא, מקימות חזקה כי אילו הובאו היו פועלות נגדה, שכן, "... מעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו".

ראה לעניין זה:

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

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

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

ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

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

9.22. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

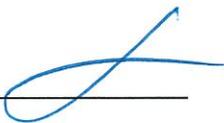
9.23. נציין כי אין במסמכים שצורפו לסיכומים על ידי העוררת כדי לסייע לה. ראשית, העוררת לא פנתה לוועדה ולא קיבלה את הסכמתה לצירוף המסמכים. שנית, ולמעלה מן הצורך, גם הם מודים שלא הגיעו לפשרה מוסכמת עם הגב' נבוב, שכן הצדדים לא חתמו על הסכם פשרה. טענות כאלה ואחרות לגבי התנהלות העיריה, אף אם מוצדקות אינן רלוונטיות לעצם החלטתנו כי הנכס אינו ראוי לשימוש. שלישית, למדנו מהדיון שהתקיים ביום 19.12.17 בפני יו"ר שלומית ארליך כי העוררת טענה, במהלך הדיון, שברשותה מסמכים המעידים על היקף השיפוץ ולא, כפי שטענה העוררת, שהוצגו מסמכים במהלך הדיון מהם היה ניתן ללמוד את האמור. אין ספק כי בפני הועדה לא הוצגו כל אותם נתונים שטענה העוררת שהם ברשותה.

9.24. הערר נדחה בזה, ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.10.2018

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: קריגר אהוד

קריגר עומר משה

קריגר מוטולה מיכל רבקה

מוטולה ירון יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה בנכס המוחזק על ידי העוררים בשדרות רוטשילד 71 בתל אביב יפו הידוע כמספר נכס 20001272000127325 ת-ן לקוח 10015076.
2. ביום 2.1.17 התקיים דיון בפני ועדה בראשות היו"ר עו"ד אלון צדוק לפיו הוחלט כי התיק יקבע לדיון הוכחות בטענות המקדמיות.

טענות הצדדים

3. לטענת העוררים, דין הערר להתקבל מהטעם שהמשיב לא השיב להשגה במועד.
4. בשנת 2015 הגישו העוררים השגה כנגד חיובי ארנונה שהושתו עליהם, המשיב לא נתן החלטה בהשגה וההשגה התקבלה.
5. העוררים הגישו השגה ביום 31.1.16 והיא ההשגה נשוא ערר זה.
6. לטענתם, ביום 25.5.16, לאחר שפנו למנהל הארנונה כיוון שלא קבלו תשובה להשגה, נתקבלה תשובה להשגה הנושאת תאריך 7.3.16.
7. למעשה, עיקר טענת העוררים סביב אי קבלתם את התשובה להשגה.
8. לטענתם, המסמך שהומצא להם על ידי המשיב כ"תשובה להשגה" נושא חותמת מזויפת ולא נשלח כדין.
9. עוד לטענתם עצם אי הבאת מנהל הארנונה והגבי תמי לוי כעדים בדיון יוצרת הנחה שיש בהבאתם כדי לתמוך בגרסתם. עוד טוענים לסתירות רבות בעדות המצהיר מטעם המשיב.

10. עוד טוענים כי העיריה סירבה להתחקות אחר המידע במערכת הברקודים או להציגה לעוררים במסגרת ראיות המשיב.

11. כאמור, לטענתם, המשיב כשל להוכיח את משלוח התשובה להשגה בדרך כלשהי. גם אם ניתנה החלטה במועד הנטען על ידי המשיב הרי שהיא לא נשלחה לעוררים ולא הועברה לידי הנישום.

12. המשיב, מנגד, טוען כי על תשובת המשיב להשגה מוטבעת חותמת "נשלח" המעידה על כך שמנהל הארנונה תתם והעביר למשלוח ולסריקה במערכות העיריה.

13. לטענתו, המועד המוטבע הוא המועד הקובע כי עומדת למשיב חזקת התקינות.

14. עוד טוען המשיב, כי ההבדל במכתבים שהוצגו על ידי העוררים לבין מכתב התשובה נעוץ בכך שעל העותק שיוצא לנישום לא מוטבעת חותמת "נשלח" ואילו על העותק שנשאר אצל המשיב ונסרק למערכות העיריה מוטבעת חותמת "נשלח".

15. בנוסף, טוענים העוררים כי תוספת החיוב הוצאה שלא כדין ואינה תקינה. המשיב טוען כי העוררים לא הציגו ראיות מטעמם הסותרות את ממצאי המשיב.

דיון ומסקנות:

16. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") קובע כדלהלן:

"(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:

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

ואילו סעיף 4 לחוק קובע כדלהלן:

"(א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך 60 יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך 60 יום – יחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על 30 יום".

17. המחלוקת בין הצדדים בגינה אנו נדרשים להכריע היא האם חותמת "נשלח" המוטבעת על גבי מכתב התשובה יש בה כדי להעיד על כך שהמכתב נשלח לעוררים אם לאו.

18. נציין תחילה, בטרם נכריע, כי עמדת הועדה היא כי למשיב עומדת חזקת התקינות ועל כן אם מוכיח בפנינו המשיב כי המכתב נשלח בתאריך מסוים, זהו התאריך הקובע בבחינת המועדים והימים העומדים למשיב.

עת"מ 3/10 אברמוביץ יעקב נ. ועדת ערר שליז טבריה ואח' בו נפסק: "די כי מנהל הארנונה ימסור את החלטתו לבית הדואר לצורך משלוח ולא יצפין אותה במגירתו או במחשבו".

19. במקרה הנדון, מצאנו סתירות בתגובות המשיב שאין אנו יכולים להתעלם מהן ועל כן וכפי שקבענו יש לקבל את טענת העוררים.
20. המשיב, טוען בסיכומיו, כי האבחנה בין המכתבים שהציגו העוררים ללא חותמת "נשלח" לבין המכתב נשוא ערר זה, קמה כיוון שעותקים שיוצאים לנישום לא מוטבעים בחותמת "נשלח" ואילו עותק שנשאר אצל המשיב ונסרק למערכות מוטבע בחותמת "נשלח".
21. לפיכך, לטענת המשיב, כיוון שהנישום/העוררים ביקשו עותק מהתשובה להשגה, וזהו העותק שהוצג בפני הועדה, הוצא עותק התשובה ונשלח אליהם עם החותמת "נשלח".
22. עמדה זו של המשיב, בסיכומיו, עומדת בסתירה למצהיר מטעמו מר טל תנעמי.
23. ביום 25.12.2017 התקיים בפני הודעה דיון הוכחות בדבר הטענה המקדמית.
24. בדיון זה הצהיר בפנינו מר תנעמי שה"הוכחה" לכך שהמכתב נשלח נעוצה בעותק הקיים במערכת עם חותמת "נשלח". לגרסתו, מסמכים שאין להם חותמת "נשלח" מצביע על כך שהם לא נשלחו.
25. עוד הצהיר, לגבי מסמך שהוצג לו מיום 9.3.17 (עוד מספר מסמכים נוספים ללא חותמת "נשלח") ללא חותמת "נשלח" כי האפשרות היחידה המסבירה מדוע אין חותמת נשלח היא שזה לא עבר דרך המזכירות ומישהו בא לקחת את זה פיזית.
26. כלומר, מר תנעמי הסביר לועדה, כי כל מכתב חייב שיהיה בו חותמת "נשלח".
27. עוד השיב במסגרת דיון ההוכחות לעוד מספר מכתבים ללא חותמת "נשלח" בתשובה סתמית ולא עניינית "...כנראה אתם מקבלים את כל הדואר שנשלח לכם".
28. בהתייחס לאופן שליחת ההשגה על ידי העירייה הצהיר "אני משיב שבדואר, אני מניח, העירייה שולחת הכל בדואר".
29. לא ברור לועדה מדוע בחר המשיב להביא את העד הנכבד, כאשר זה, כפי הנראה אינו בקיא באופן שליחת הדואר על ידי העירייה. על המשיב היה להוכיח, בנקל, ללא כל בעיה, את אופן שליחת ההשגה.
30. **הכי צד יכול לטעון בפנינו העד שכל מכתב חייב בחותמת "נשלח"? ומצד שני טוען המשיב בסיכומיו את ההיפך הגמור?**
31. מדוע לא צורף לתצהיר מטעם המשיב פלט המחשב ומסמך פירוט דברי הדואר אשר צורפו לכתב התשובה?
32. ויובהר, לועדת הערר אין סמכות לדון בטענות זיוף ואין היא דנה במסגרת ערר זה בטענה שכזו. לו יש לעוררים טענות בדבר זיוף היה עליהם לפנות למשטרה ומשלא עשו כן אנו דוחים כל טענות בדבר זיוף.
33. כמו כן, ועדת הערר סבורה כי המועד הקובע למתן תשובה להשגה הוא המועד בו שלח המשיב את התשובה ולא המועד שקבל העורר את התשובה.

34. אין זה המקרה בענייננו.
35. במקרה הנדון, המשיב **כשל** מלהוכיח כי התשובה נשלחה לעוררים במועד.
36. נציין עוד כי הפניית המשיב את הועדה להחלטה בעניין מרום פאר אינה יכולה לסייע לו. שם, ההחלטה נסובה סביב העובדה כי התשובה התקבלה במועד מאוחר יותר ממניין הימים הקבועים בחוק. הועדה הכריעה כי המועד הקובע הוא המועד שבו שלח המשיב את הדואר ולא המועד בו התקבלה התשובה אצל העורר.
37. איננו מסכימים עוד עם טענת המשיב, בסעיף 19 לסיכומיו כי קבלת פרשנות העוררים עלולה להביא לשליטה מלאה של הנישום להצהיר מתי קבל את מועד תשובת מנהל הארנונה.
38. לו היה המשיב מוכיח, באמצעות עד שיודע את אופן משלוח הדואר, ללא סתירות בין עמדת העד לבין עמדת המשיב, בצירוף המסמכים כאמור בסעיף 16 לעיל, היינו דוחים את טענת העוררים כיוון שחזקת התקינות עומדת למשיב.
39. המשיב, במקרה הנדון, מסיבותיו השמורות עמו, אף שמדובר בהוכחה פשוטה, לאור הפסיקה הענפה לזכותו בעניינים מסוג זה, כשל בה, לא הוכיח אותה, ולא סתר את טענות העוררים ועל כן אין לנו אלא לדחות את טענותיו.
40. לאחר שהגענו למסקנה שהמשיב לא הוכיח שהתשובה להשגה הוגשה במסגרת מניין הימים בהתאם לסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (עורר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977. מתייטר הצורך לדון בטענות הנוספות.

41. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.10.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ד: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז בחשון תשעט
25.10.2018
מספר ערר : 140018780 / 11:55
מספר ועדה: 11794

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מ. אהובי בע"מ חברה פרטית 513783647
חשבון לקוח: 10310098
מספר חוזה: 239934
כתובת הנכס: שבטי ישראל 11
ע"י ב"כ עו"ד : גואטה יצחק

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

נוכחים:

העורר/ת: מ. אהובי בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : גואטה יצחק

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חברת הוועדה רו"ח רונית מרמור.

ב"כ הצדדים: אנו מסכימים.

ב"כ הצדדים: בהתאם להמלצת הוועדה הוחלט בין הצדדים כי שטח המחלוקת בסך 10 מ"ר בחשבון 10310098 יחולק באופן הבא: 5 מ"ר (מחצית משטח המחלוקת) יסופחו לחשבון 10310089 לפי הסיווג בתי מלאכה ומפעלי תעשייה כך שחשבון 10310089 יחויב לפי שטח כולל של 112 מ"ר בסיווג בתי מלאכה. חשבון 10310098 יועמד על 36 מ"ר לפי הסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים החל מיום 1/1/2017 ואילך וכל עוד לא השתנה המצב העובדתי והמשפטי. מבקשים לתת תוקף של הסכמה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בחשון תשעט
25.10.2018
מספר ערר : 140018780 / 11:55
מספר ועדה: 11794

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מ. אהובי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.10.2018.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.10.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: דוד גוימן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה חיוב ארנונה בשטח של 173 מ"ר ברחוב יוסף זימן 8 אשר מנהל הארנונה סיווג חלק ממנו כשטח גג ואילו העורר טוען כי יש לסווג חלק קטן יותר כמרפסת גג.

העורר הגיש השגה על החיוב וטען כי בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה היה על המשיב, בעת שחישב את שטח הגג לצורכי ארנונה, להתייחס רק למפלס התחתון של הדירה אליה צמוד הגג המרוצף ולא לסך שטח המפלס הנמצא מתחת לגג נשוא החיוב.

בתשובתו להשגה בה דחה המשיב את טענות העורר נימק כך :

"מאחר ובמקרה זה שטח המפלס שמתחת לגג הינו בפועל שתי הדירות המצויות בו, למעט מרפסותיהן (כלומר 73.41 מ"ר בדירה 8 ו 74.55 מ"ר בדירה 9) חוייב שטח הגג בשטח המהווה 30% מסך שטחי הדירות הנ"ל קרי 44.39 מ"ר".

ביום 28.5.2018 בסיומו של הדיון המקדמי בו לובנה המחלוקת בין הצדדים נתנה ועדת הערר את ההחלטה הבאה :

"שמענו היום את הצדדים והבנו את המחלוקת ומדובר במחלוקת משפטית הנוגעת בפרשנות הצו ולשאלה האם כאשר מתחת לגג נשוא החיוב מצויות שתי דירות, אשר רק לאחת מהן צמוד הגג, מה תהיה נקודת הייחוס לחישוב ה 30%, האם המפלס הכולל את שתי הדירות או רק הדירה אליה צמוד הגג"

הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם בכתב ומכאן החלטתנו הסופית.

העורר סיכם טענותיו:

הוראות סעיף 1.3.1 ו' מגבילות את המשיב בחישוב שטח הגג לחיוב ובסופו של דבר התוצאה היא שלא ניתן לחייב בגין הגג יותר מ 30% משטח הדירה אליה צמוד הגג :

- חלופה אחת על פי לשון הצו ברורה ומציינת את "שטח הדירה הצמודה לגג"
- חלופה שניה על פי לשון הצו גם היא ברורה ומציינת "משטח המפלס שמתחת לגג"

העורר טוען כי דירתו היא הדירה היחידה הצמודה לגג ועל כן היא הבסיס היחיד לחישוב 30% על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו.

העורר מפנה לכך כי לשון הצו מתייחסת לשטח גג מרוצף אליו יש גישה מאותה הדירה ועל כן יש להתייחס רק לדירה שלו בתור הדירה ממנה יש גישה לגג.

המשיב סיכם גם הוא טענותיו :

המשיב דחה את טענת העורר ואת פרשנותו לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

אין חולק כי העורר מחזיק בכל שטח הגג, גם חלק הגג המצוי מעל הדירה אשר מוחזקת על ידי מחזיק אחר.

המשיב מודה כי מדובר במקרה פרטני וייחודי "בו מתעוררת שאלה האם נקודת הייחוס לחישוב שטח הגג הינה של כל ה"היטל" המצוי במפלס שמתחת לגג, הגם ששטח ההיטל מצוי רק בחלקו בחזקת העורר (כמחצית ממנו) או שמא נקודת הייחוס הינה רק שטח דירתו של העורר המצויה במפלס שמתחת לגג (כפי שטוען העורר) ומהווה כאמור כמחצית משטח ה"היטל" של הגג.

- לטענת המשיב, לשון סעיף 1.3.1 ו' לצו תומכת בעמדת המשיב שכן החלופה השנייה בסעיף המתייחסת לדירה בעלת יותר ממפלס אחד נותנת מענה גם למקרה שבפנינו שכן נקודת הייחוס לחישוב שטח הגג הינה שטח המפלס שמתחת לגג ולא שטח הדירה הצמודה לגג כפי שטוען העורר.
- המשיב הפנה לעמ"נ 265/04 מנהל הארנונה עיריית תל אביב נ' ריווה והפנה לקביעת בית המשפט לפיה הוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו המתייחסת ל"אותו חלק המפלס המשתרע מתחת לגג בלבד".

במחלוקת שבין המשיב לעורר הגענו למסקנה כי הצדק עם העורר.

איננו מקבלים את טענת המשיב כי פסק הדין בנושא עמ"נ 265/04 תומך בעמדת המשיב. בית המשפט באותו העניין התייחס למחלוקת אחרת וקבע כי במקרה של אותה המחלוקת יש לפרש את הוראות הצו בצורה מצמצמת ובהתאם לניסוחו החד משמעי.

הניסוח של צו הארנונה חד משמעי. הוא מפנה ל"דירה אחת בלבד" ומתייחס ל"שטח דירה הצמודה לגג". הניסוח ברור ואינו משתמע לשתי פנים.

העיקרון העומד בבסיס סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה הינו ברור :

שטח גג מרוצף בבנייני מגורים לא יחויב אחד לאחד בגין כל מטר משטח הגג אלא על פי מנגנון מופחת אשר שואב את אמות המידה בדירות להן יותר ממפלס אחד, משטח המפלס שמתחת לגג.

בהתאם לעיקרון הזה עלינו להכריע במחלוקת בין המשיב לעורר.

פרשנות שתביא לחיוב לפי חלק ממפלס שאינו צמוד לדירה, של דירה סמוכה שאינה הדירה הצמודה לגג, חוטא למנגנון שנקבע על ידי מתקין הצו ואשר קושר קשר עובדתי בין הגג לדירה הצמודה לו.

מתקין הצו גילה דעתו בעת שהוסיף את החלופה השנייה בצו וקבע כי במקרה בו לגג צמוד יותר משטח הדירה בגג במפלס העליון, יש להחשיב את "שטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יש יותר ממפלס אחד)".

הפרשנות של המשיב הרואה בדירה נוספת באותו מפלס, על אף שאינה הדירה הצמודה לגג, אינה פרשנות נכונה של הוראות סעיף 1.3.1 ו' שכן היא עומדת בסתירה לכוונת מתקין הצו והיא מביאה לתוצאה בלתי נכונה לפיה 30% משטח המפלס שמתחת לגג יחושב מתוך סך שטח המפלס, ללא תלות בהצמדתה של הדירה לגג.

בהתאם לאמור יתקבל ערר.

אין צו להוצאות

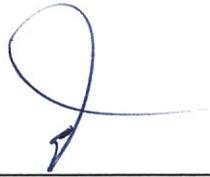
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת 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



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

תאריך : כ בחשון תשעט
29.10.2018
מספר ערר : 140017362 / 13:17
140018216
מספר ועדה: 11795

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

להקת מחול בת-שבע עמותה 580111185
חשבון לקוח: 10047117
מספר חוזה: 64911
כתובת הנכס: יחיאלי 6

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: להקת מחול בת-שבע
מיכל שוורץ, ענבל יעקבי, מוטי עמר, קלאודיו קוגון

צד ג':

תורג'מן חברה לבניין בע"מ
רבינוביץ אולג – מנהל הפרוייקט

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: ביקשנו לזמן את הקבלן תורג'מן חברה לבניין כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה כי הוגש מסמך מטעמו נושא תאריך: 5/12/17 מצורף כנספח 2 לתצהיר מיכל שוורץ אשר ממנו לא ניתן להסיק האם צד ג' מודה כי הוא המחזיק בנכס החל מיזם 18/4/18 ועד לאיזה מועד הוא מתעתד להחזיק בנכס. הפטור ניתן עד אמצע 2018. אין לי אפשרות לשמוע את עמדת הצד השלישי הואיל והוא לא התייצב היום ואבקש להגיש סיכומים בתיק בהשגת העוררת אשר עמדת המשיב היא כי יש לדחות את הערר.

העוררת: אנו חוזרים על כל מה שנאמר עד היום.

בשלב זה הגיע צד ג'.

קבלנו עבודות שימור בבניין במרץ 2017 מקרן ת"א עבור כל הבניין. לא ידענו שיש חלוקה של מחזיקים. חלק מהעבודה היה פירוק והכנות לעבודות שיפוץ.

ב- 18/4/17 פינתה בת שבע את כל קומת המשרדים שבנכס שבשיפוץ. אנחנו משתמשים לצורכי עבודה בשני חדרים שהם בשטח של כ- 11 מ"ר. מאז לא התרחבנו. גם בחדרים האלה ביצענו עבודות פירוק בסוף 2017.

לבקשת הוועדה אני מסמן את שני החדרים בהם אנו עושים שימוש ע"ג התצהיר שצורף של אופיר טווילי.

לשאלת הוועדה, מיום 18/4/17 בשום חלק מהנכס, לא בגלריה ולא בקומה אחרת לא נעשה שימוש ע"י להקת בת שבע או כל שימוש משרדי אחר. מדובר באתר בניה שאסור להיכנס אליו. מי שמעסיק אותנו ועושה את השיפוץ זאת קרן ת"א.

לשאלת ב"כ המשיב, שאר שטחי קומת הגלריה נמצאים בתהליך פירוק ועבודה. זה אתר בניה. יש שם ציוד שאמור להיזרק, אינו בשימוש ובמסגרת השיפוץ הוא יזרק. יש שם מקרר שמשמש את הפועלים.

תאריך : כ בחשון תשעט
29.10.2018
מספר ערר : 140017362 / 13:17
140018216
מספר ועדה: 11795

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: להקת מחול בת-שבע

- נ ג ד -

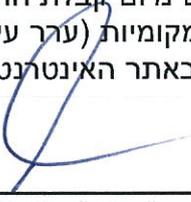
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

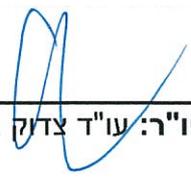
החלטה

ביום 21/5/18 ניתנה החלטת ועדת הערר בה הודענו את התרשמותנו וביקשנו מהמשיב לבדוק את העובדות בתיק זה ולא נשוב על ההחלטה.
ביום 4/6/18 התקבלה הודעה מהמשיב בעקבות אותו דיון בה נתבקשה הוועדה לזמן את הקבלן ולצרפו כצד ג' להליך. העוררת הודיעה כי אין לה מעמד כלפי הקבלן, היא אינה מתנגדת לזמנו, אך ביקשה לעשות זאת באמצעות קרן ת"א. המשיב הגיב לכך ביום 19/6/18 וביקש לזמן את הקבלן בהעדר התנגדות של העוררת ומסר את כתובתו לוועדה.
שמענו היום את נציג הקבלן ומבלי להיכנס לשאלת היקף השימוש של חברת תורג'מן בקומת הגלריה על אף שנציג הקבלן סימן ע"ג התשריט שלושה חדרים בתשריט המסומן מ/1, הרי שברור כי בטענה של העוררת כי אינה מחזיקה בשטח זה ניתן להכריע שכן אין מחלוקת גם לאור הראיות שהוצגו וגם עפ"י עדותו של אולג רבינוביץ כי העוררת אינה מחזיקה בשטח זה מיום 18/4/17.
לאור האמור לעיל התקבל הערר בטענת העוררת כי אינה מחזיקה ב- 72 מ"ר בקומת הגלריה והחלטה זו נכונה לתיקים 140017362 ו- 140018216.
המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,000 ₪.
לא ניתן לסיים הדיון מבלי להעיר כי הושחת זמן יקר של הוועדה, של נציגי המשיב ושל נציגי העוררת במחלוקת שניתן היה לברר אותה במהרה כאשר כל העובדות היו בפני הצדדים ונדמה כי בפעולת בירור קלה יחסית ניתן היה לברר מי המחזיק ומה מצב הנכס, במיוחד כאשר מדובר בגופים קרובים שרובם פועלים תחת המטרייה של עיריית ת"א.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.10.2018.

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


חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : כ בחשון תשעט
29.10.2018
מספר ערר : 140018514 / 12:57
מספר ועדה: 11795

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

העורר/ת: רסולי יחזקאל ז"ל
ע"י ב"כ עו"ד : אימברג זיו

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

נוכחים:

העורר/ת: רסולי יחזקאל ז"ל
ב"כ העורר/ת עו"ד : אימברג זיו

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

פרוטוקול

ב"כ העורר: אני חוזר על טענותינו לפיה העורר לא החזיק בנכס. אני מבקש לקבל את כל המסמכים הקשורים בערר לרבות הפניה הראשונה של מנהל הארנונה לנישום בבקשת החיוב הראשונה, שכן לראשונה פנו לנישום במרץ 2018. אני עומד על טענת ההתיישנות וטוען כי הוועדה מוסמכת לדון בטענה זו הואיל ומדובר בטענה אינני מחזיק שעולה לראשונה הואיל והחיוב לראשונה עלה כעת. הנישום נפטר. עדיין אין צו ירושה או צו קיום צוואה. הוא נפטר ביום 24/6/18 וכרגע אינני בטוח שאני מוסמך לייצג בכלל את עניינו כאן. הופעתי כאן היום רק מפאת כבודה של הוועדה ובשל הזימון, אך אינני סבור שאני מוסמך להמשיך ולייצג את ענייני העיזבון.

החלטה

ביום 25/6/18 נפטר המנוח יחזקאל רסולי ז"ל. אין בפנינו צו ירושה או צו קיום צוואה ואין מנוס ממחיקת הערר. חזקה על המשיב שיבחן את המשך חיוב העיזבון גם בשים לב לטענות שהעלה המנוח ביחס להתיישנות או לטענותיו כי לא החזיק בנכס. מובהר כי אין במחיקה בכדי לפגוע בזכויות העיזבון או הירושים ושמורות להם כל הטענות של המנוח.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.10.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140013997

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

העוררים: פנינה ושחר גרוסי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים הממוקמים ברחוב דרך בן צבי 100 תל אביב.

הנכסים רשומים על שם העוררים כמחזיקים משותפים.

העורר טוען כי אינו מחזיק בנכס.

השגת העורר נדחתה על ידי מנהל הארנונה בטענה כי מביקורת שנערכה בשטח נמצא כי העסק המתנהל במקום מנוהל ע"י שחר גרוסי.

בכתב התשובה לערר הפנה המשיב לכך שהחלטה להוסיף את שמו של העורר כמחזיק נוסף בשטח יחד עם אימו נתמכת בין השאר בבקשה לרישיון עסק שהגיש העורר ביחס לנכס נשוא הערר.

העורר נימק את השגתו בין השאר בשל כך שהינו מתגורר ברמלה וכי הנכסים נשוא הערר מחזיקים על יד אימו.

ביום 12.4.2016 קיבלה ועדת הערר החלטה לפיה הערר יידחה על הסף בשל איחור בהגשת הערר.

ביום 19.6.2017 הורה בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים על ביטול החלטת הוועדה מיום 12.4.2016 ועל החזרת הדיון לוועדת הערר על מנת שזו תידון בטענות המערער לגופן.

התיק נקבע לשמיעת הוכחות.

העוררים הגישו את תצהיריהם (תצהיר הגב' גרוסי ותצהירו של העורר שחר גרוסי).

העוררת טענה בתצהירה כי היא היורשת היחידה והבלעדית של הנכס וכי היא המחזיקה היחידה בנכס.

שחר גרוסי הצהיר כי מעולם לא החזיק בנכס וכי בקשת רישיון העסק שהמשיב הציג הוגשה שלא על דעתו על ידי אביו ועל כן אין לקשור בין הבקשה לבין חזקתו בנכס.

המשיב הגיש את תצהירי של שגית יעקב ופז וברמן.

הגב' יעקב הצהירה כי לאחר בדיקה וביקורת בנכס לבדיקת זהות המחזיק התברר כי העסק שבמקום מנוהל על ידי העורר ולפיכך הוחלט להוסיף את שמו של העורר לזה של הגב' גרוסי. עדת המשיב אף צירפה לתצהירה העתק מהבקשה לרישיון העסק אשר הוגשה לטענת המשיב על ידי העורר.

ביום 30.4.2018 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

העורר נשאל בחקירתו על נוכחותו בנכס ועל עבודתו והשיב:

"אני עובד על משאית לגרירת רכב. אני שכיר אצל אמא שלי. אני לא עובד אצל אמא שלי, אני עובד לעצמי. הרו"ח מוציא לי תלוש משכורת. מדובר בעסק של אמא שלי שהיה קודם של אבא שלי ואני עובד אצלה....כשאני מסיים את יום העבודה אני מחנה את הרכב בחצר אצל אמא או לוקח את האוטו אליו הביתה. האוטו לא רשום על שם העסק. הוא שלי פרטי."

כאשר אומת עם דוח ממצאי הביקורת מיום 1.3.15 בו תואר שוהה בשטח בעת הביקורת ומשיב לשאלות חוקר השומה השיב:

"יכול להיות שמה שכתוב בסעיף 3 לדו"ח נכון. אני לא זוכר."

עת נשאל על בקשת רישיון העסק שהוגשה בשמו השיב:

"אני לא חתום על עמוד 3 לבקשה. מדובר בחתימה בשפה הפרסית וכשאת אומרת לי שהחתימה היא בעברית, אני אומר לך שזו לא חתימה שלי. אבא נפטר לפני 6 שנים"

גם אימו של העורר נחקרה על תצהירה ועל המידע שמסרה לפיו הנכס הושכר בתקופות הרלבנטיות לערר לאדם בשם יורם והשיבה:

"אני לא הודעתי לעירייה שיוורם מחזיק ולא הגשתי לעירייה את חוזה השכירות עם יורם.."

ביחס לזיקתו של שחר לנכס השיבה אמו כך:

"שחר בא לבקר. הגרר של שחר עומד במגרש. שיש עבודה הוא בא, מוציא את הגרר לעבודה."

לאחר שעיינו בכתבי הטענות, תצהירי הצדדים, הראיות שהוצגו לנו וחקירת עדי הצדדים בפנינו (ומבלי שהבאנו בחשבון את הראיות שצירף המשיב לראשונה לסיכומי הטענות) הגענו למסקנה מהעובדות המתוארות לעיל ומהראיות שהובאו בפנינו כי העורר שחר גרוסי נרשם כדין כמחזיק בנכס.

המשיב הניח תשתית עובדתית המוכיחה כי העורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

זיקתו לנכס הוכחה בהתאם לראיות, אשר בעיקרן אינן במחלוקת, לפיהן הוא עובד מהנכס, ככל הנראה מנהל עסק משלו מהנכס, מגיע לנכס בדחפיות ולא רק לביקור אימו כי אם להחניית הרכב שבעלותו ואשר באמצעותו הוא מנהל את העסק שלו וליציאתו לפעולות הגרירה משטח הנכס.

בנכס נשוא הערר (להבדיל מהנכסים המשמשים למגורים שמחזיקה האם בלעדית) לא הוכיח העורר כי אינו בעל זיקה לנכס.

טענתו כי אינו היורש של אביו או כי אין לו זכויות קנייניות בנכס אינה מעלה או מורידה בעניין זה.

עיון בדוח ממצאי הביקורת, בתצהירי הצדדים ובתושבותיהם בחקירות מוכיחה כי בנכס נשוא הערר המחזיק בפועל הינו העורר.

איננו מקבלים את גרסתם של העוררים ביחס לבקשה לרישיון עסק.

גם אם הוגשה הבקשה עוד לפני מועד פטירתו של האב הרי שהיא הוגשה בשמו ובחתימתו של העורר והיא מלמדת על זיקתו רבת השנים לנכס. עדותה של הגב' ג'רסי ביחס לשימוש שעושה בנה במקרקעין מחזקת את הרושם הזה.

הטענות ביחס לשוכר אחר המחזיק בנכס נטענו בעלמא. העוררים נמנעו מהצגת ראיות כלשהן בעניין זה כגון הסכם שכירות או עדויות אחרות.

בסך הכל עולה מכלל הראיות שהובאו בפנינו כי שחר גרוסי הוא שעושה שימוש בפועל בנכס נשוא הערר. גם אם אמו בעלת הזכויות הקנייניות בנכס הרי שהיא מחזיקה פוטנציאלית נוספת בנכס אולם אין בכך בכדי להקטין מזיקתו הקרובה של העורר לנכס.

גם אם ברור מהעדויות שנשמעו בפנינו כי הסיבה שהביאה את המשיב להוסיף את העורר כמחזיק נובעת מקשיי גבייה בהם נתקל בניסיון לגבות את חובות הארנונה מאמו הרי שאין זה שולל את המסקנה כי העורר מחזיק בנכס.

אין חולק כי למשיב מסורה הסמכות, אולי אף החובה, המוטלות עליו על פי דין, להסב במקרים מסוימים את חיובי הנכס על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כדוגמת העורר במקרה שבפנינו.

שלאור המסכת העובדתית שנפרסה בפני ועדת הערר במהלך הדיונים ניתן להגיע למסקנה כי על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות יש לחייב במקרה זה את העורר לשאת בתשלומי הארנונה שכן הוכח כי בתקופה שבמחלוקת השוכר החזיק בנכס.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

בהחלטת בית המשפט מיום 19.6.2017 בנושא ההוצאות נקבע כך:

“נושא ההוצאות לגבי כלל ההליכים, לרבות הליך זה, יידון על ידי ועדת הערר בסיום הליך הערר ובהתאם לתוצאותיו”

בשים לב להליך שהתנהל בבית המשפט אשר בסיומו הוחזר הדיון לוועדת הערר ובישם לב לתוצאת ההליכים בפני ועדת הערר החלטנו כי אין לחייב את העוררים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.10.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אופנת גונג בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס בשטח של 636.84 מ"ר ברחוב הקישון 1 בתל אביב. הנכס סווג על כל חלקיו על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת יש לסווג את רוב חלקי הנכס המוחזקים על ידה בסיווג "מחסנים" למעט החלק המוחזק בקומת הגג אשר לטענתה יש לסווגו בסיווג מגורים.

העוררת מחזיקה בחלקים הבאים בבניין ברחוב הקישון: קומת קרקע, קומת גלריה, קומה ראשונה ושנייה. בקומת הגג בבניין מחזיקה העוררת בנכס אשר לטענתה יש לסווגו בסיווג מגורים.

לטענת העוררת עיסוקה הינו הפעלת רשת בתחום האופנה המפעילה מספר חנויות לממכר בגדים בערים אשדוד, נתיבות ובאר שבע.

לטענתה בשל צורך בשטחי אחסנה שכרה העוררת את שטחי המחסנים נשוא המחלוקת.

לטענת העוררת מדובר ב"מחסנים קלאסיים" המשמשים אך ורק לאחסנה.

העוררת טוענת כי הוכיחה במסגרת דיוני הערר באמצעות העד מטעמה ובהתייחס לראיות של בעלי הדין כי השימוש הנעשה על ידי בנכס עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

ביחס למיקום הנכס טוענת העוררת כי הוא אינו נמצא בקומת העסק או בקומה רצופה שכן העסק לטענת העוררת הינו למעשה חנויות הרשת והמחסן משרת את החנויות. עוד נתייחס לכך בהמשך, אולם זוהי עיקרה של המחלוקת בין בעלי הדין שכן טענת העוררת לפיה הפעילות העסקית של ממכר הבגדים היא הפעילות אותה משרתים המחסנים אינה מקובלת על המשיב.

העוררת טוענת שהוכח כי לקוחות אינם מבקרים בנכס והיא מצביעה בין השאר על עדותו של עד המשיב אשר לא ראה אורחים המבקרים בנכס בעת עריכת הביקורת מטעם המשיב.

העוררת טוענת כי המשיב לא סתר בעת הבאת הראיות את טענתה כי הנכס אינו משמש לשיווק והפצה וכי בהתאם לפסיקה יש לראות בפעילות השיווק וההפצה שכן מתבצעות בנכס כחלק מהפעילות של מחסן. אגב הטיעון הזה הפנתה העוררת לכך שב 75% משטחי אחת הקומות מתבצעת פעילות אחסנה ואילו ביתר הקומה משתמשת העוררת להושבת פקידה האחראית על יבוא הסחורה והמלאי, מנהל החשבונות והנהלת החברה. העוררת טוענת כי לכך כיוון בית המשפט בפסק הדין בעניין נביאי עת תיאר פעילות משרדית לצורך מיון, איתור והכנת ההזמנה עובר להפצת הסחורה.

המשיב טוען כי לא למקרה זה כיוון המחוקק העירוני עת שקבע תעריף מוזל לשימוש בנכס למחסן.

אין מדובר במקרה זה במחסן "קלאסי" שנועד לאחסנה ממושכת של טובין אשר אינם משמשים את העסק באופן שוטף.

המשיב טען כי העוררת לא עמדה בנטל הכבד של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה ולא הוכיחה כי כל התנאים המצטברים הקבועים בו מתקיימים בעניינו.

את הדיון בשאלת סיווגו של הנכס לגביו טוענת העוררת כי הוא משמש כדירת מגורים נקיים לאחר הדיון בסוגיית האחסנה.

כבר אמרנו שיקר המחלוקת נוגעת לשאלת השימוש בנכס לאחסנה או כחלק מפעילות העסקית של העוררת. ראשית מפנה המשיב לכך כי עובדתית לא הצליחה העוררת להוכיח את טענתה לגבי הקומה השנייה בדבר חלוקה של 25/75 של חלקי הנכס בין אחסנה לבין שימוש משרדי. המשיב מפנה לדוח ממצאי הביקורת ולדברי עד העוררת כפי שצוטטו בדוח ממצאי הביקורת על ידי עד המשיב.

עוד הפנה המשיב בעניין זה לעדותו של עד העוררת בדיון ההוכחות עת תיאר את השימוש בקומה 3.

מהעובדות האלה מבקש המשיב להסיק כי אין מדובר במשרדי המחסן או במשרדים מהם מתבצעת הפעילות הקשורה באחסנה כי אם במשרדי הרשת, או במילים אחרות במשרדים של העסק. לא זו אף זו, המשיב טוען כי מהראיות שהובאו בפני ועדת הערר עולה כי בקומת המשרדים מתבצעת פעילות שיווק והפצה, ואחסנת הפריטים ביתר חלקי הנכס מהווה חלק מפעילות השיווק וההפצה.

המשיב טוען כי מהראיות שהובאו עולה כי אין מדובר במחסן אלא בעסק אשר עיקר פעילותו אינה אחסנה, הנכס אינו משמש כמחסן עורפי לאחסנה של טובין אלא חלק מעסקה של העוררת הכולל גם פעילות של הפצה וניהול מלאי החנויות.

עיקר המחלוקת לפיכך טמונה בשאלה האם בנכס מתבצעת פעילות של עסק אשר ענינו ניהול הרשת לרבות פעולות שיווק, הפצה, ניהול מלאי וכיוב או שמדובר בנכס המשמש למחסן עבור חנויות הרשת.

אין מחלוקת כי מקום בו לא הוכח כי מדובר במחסן אשר הצדדים שניהם כינו אותו בכינוי "מחסן קלאסי" אין לסווג את הנכס בסיווג מחסנים.

המחלוקת לפיכך אינה נוגעת רק לפרשנות הראויה שיש לתת להוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע את התנאים המצטברים לצורך סיווגם של הנכסים תחת סיווג "מחסנים". המחלוקת נסובה גם סביב הגדרתו של העסק המתנהל בנכסים, אם בכלל.

המשיב טוען כאמור כי עסקה של העוררת מתנהל מהנכס ואין מדובר בעסק של אחסנה.

הצדדים הביאו את ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית ועדי הצדדים נחקרו על תצהיריהם.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים עדויותיהם והמוצגים שצורפו לתצהיריהם הגענו למסקנה לפיה עיקר העובדות הרלוונטיות להכרעה בערר הנוכחי אינן שנויות במחלוקת אלא המינן של פעולת השיווק וההפצה או היקף העבודות המשרדיות וכן זיהוי ליבת העסק, הם שמביאים למחלוקת בין הצדדים.

על פי התשתית העובדתית שהונחה בפני ועדת הערר הן על ידי העוררת בתצהיר מטעמה, הן בתשובותיו של המצהיר מטעמה בחקירתו הנגדית והן בדו"ח ממצאי הביקורת של המשיב עולה כי הנכס משמש את עסקה של העוררת.

העוררת, כפי שהיא מעידה על עצמה מחזיקה בחנויות בגדים באשדוד, נתיבות ובאר שבע והיא מאחסנת בנכס בגדים המיובאים מחו"ל או מיוצרים על ידי יצרנים בישראל ומעבירה את המוצרים מהנכס לחנויות שבבעלותה.

עד העוררת הצהיר:

"הסחורה מגיעה לנכס מאוחסנת וממוינת על ידי העובדים במחסן, לאחריו מועברת למשאיות ומשם לחנויות השונות בבעלות העוררת...."

בכל הנכס פרט לקומה הרביעית מבוצעות פעולות הנלוות לפעולות אחסנה בלבד- קבלת סחורה המיובאת מחו"ל או המתקבלת מיצרנים שונים בארץ, רישום הסחורה ואספקתה לחנויות המנהלות על ידי.....בקומה השלישית אכן קיים משרד המשמש אותי כתומך מחסן בשטח קטן מאד של הנכס.....המחסן ממוקם בתל אביב ומשרת את החנויות המנהלות על יד החברה המצויות באזורים אחרים בארץ, אין לחברה נכסים נוספים המשמשים אותה לאחסון סחורתה..."

בחקירתו הנגדית הרחיב עד העוררת ביחס לאופי העבודה המתנהלת בנכס:

"אנחנו רשת של 3 חנויות ובקרוב פותחים את הרביעית. אנחנו מייבאים ומייצרים אופנה. אנחנו כבר 20 שנה בענף. אני הקניין, אני המייצר, אני המנהל. יש איתי עוד שותף שיושב איתי במשרד ויש עוד שותף שלישי שהוא אחראי על החנויות שהוא לא יושב בבניין...בקומה המרכזית כשמגיעה סחורה היא נספרת שם ומחלקים אותה לחנויות ... קומה השנייה משמשת לקבלת סחורה חוזרת מהחנויות והמחשבים שם משמשים להפקת תעודות כניסה ותעודות משלוח של החזרה לספקים. הקומה משמשת גם להקפאת סחורה.....בקומה השלישית יושבים אני והשותף ומנהל החשבונות, פקידה אחראית על היבוא, כ"כ 5 עובדים...כל יום יוצאת תעודות משלוח לחנויות, מנהל החשבונות עושה ניהול חשבונות נטו. אין לו קשר למחסן. יש לו קשר לחנויות...."

כפי שעולה מהאמור לעיל, המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת עובדתית ומשפטית, והיא מתייחסת לשאלת פרשנותו של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, כלומר האם המחסנים משרתים את עסקה של העוררת הנמצא בנכס, היינו חברה המייבאת, רוכשת או מייצרת מוצרים, ממיינת אותם ומפיצה אותם לחנויות, או שמא מדובר במחסן של החנויות שאינן נמצאות בסמוך לנכס.

מבחינת לשון צו הארנונה הגענו למסקנה כי הפרשנות אותה מבקש מנהל הארנונה לייחס ללשון צו הארנונה במקרה דנן מתיישבת עם לשון הצו.

הוכח כי העסק של העוררת מתנהל בנכס ונמצא כי המחסנים אשר מצויים בנכס משרתים את העוררת במסגרת העסק של ייבוא ו/או רכישת מוצרי אופנה והפצתם לחנויות. הגם שהוכח שחנויות הרשת הינן בבעלות העוררת אין זה מעלה ומוריד מאופי הפעילות המתבצעת בנכס. היטיב לתאר זאת עד העוררת בהתייחסו בחקירתו הנגדית למנהל החשבונות היושב במשרד החברה בנכס: **"אין לו קשר למחסן. יש לו קשר לחנויות".**

עד העוררת בעצמו אמר:

"בכל חנות יש משרד של החנות ומחסן שמשמשים את החנות"

אם נקבע כי העוררת מקיימת בנכס פעילות אחסנה נחטא לאמת העובדתית וניצוק פרשנות שאינה מתיישבת עם כוונתו של מתקין הצו שביקש להבדיל בין אחסנה "קלאסית" לבין פעילות עסקית כמו ייבוא, שיווק והפצה.

לא ניתן לקבוע מתוך הממצאים העובדתיים שהוצגו לנו כי העסק של העוררת מתנהל במקום אחר.

העוררת אף לא טענה כי פעולות השיווק וההפצה או ניהול העסק מתבצעות בנכס אחר.

פרשנות נכונה של צו הארנונה, הן מבחינת פרשנותו המילולית והן מבחינת כוונת מתקין צו הארנונה מביאה למסקנה לפיה הנכס משמש לשיווק והפצה בחלקים בו נעשה שימוש לאחסנה ואילו ביתר חלקיו הוא משמש כמשרדי העוררת.

העוררת מבססת את עיקר טיעוניה המשפטיים על פסק הדין בעמ"נ 400029-07-16 בעניין נביאי .

אכן, בית המשפט בעניין נביאי קובע כי אין משמעות לתדירות האחסנה במחסן אולם הוא מזכיר בהכרעתו את מבחן ה"מכר והשיווק". בניגוד לפסק הדין בעניין נביאי בעניינו נתנה העוררת בעצמה אינדיקציות לכך כי מהנכס נשוא המחלוקת לא מתבצעת רק פעילות משרדית הנוגעת למיין הסחורה המאוחסנת כי אם גם פעילות רכש למכירת ושיווק המוצרים לחנויות הרשת, פעילות מכר ושיווק המנוהלת, על כך אין מחלוקת עובדתית, מהנכס.

המשיב אינו מסתפק בהפנייה לפסקי דין התומכים בעמדתו אלא עומד על כך שגם עובדתית נמצא במסגרת הבאת הראיות כי בקומה השנייה בנכס, רבע ממנו, על פי הודאת העוררת משמש למשרדי הנהלת העוררת ואילו בהתאם לדוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס השימוש בשטח הקומה לשימוש משרדי נרחב יותר עד כדי כלל הקומה.

על אף שלאור מסקנתנו לעיל אין עוד צורך לבחון את היקף השימוש בקומה זו נציין כי לאחר עיון בדוח ממצאי הביקורת, עדות עד המשיב ועדות עד העוררת, התרשמנו כי היקף השימוש שלא לאחסנה בנכס גדול יותר מהשטח עליו הצהירה העוררת שכן עד העוררת לא הכחיש בחקירתו הנגדית את ההתרשמות של עד המשיב ביחס לקומת הגלריה והודה כי היא משמשת לשימוש אחד השותפים המשתמש בקומה זו במחשב.

עדות עד המשיב כפי העולה מדוח ממצאי הביקורת כי קומת הגלריה כולה משמשת למשרדים לא נסתרה.

גם עדותו של עד המשיב כפי שרשם אותה מפי העד שרון על תשריט הקומה השנייה: "שטח זה משמש כמשרדי הנהלה של הרשת" לא נסתרה.

התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ביחס לשטחים אלה מחזקות את הרושם כי קומת הגלריה והקומה השנייה משמשות כמשרדי הנהלת הרשת.

סוף דבר, הגענו למסקנה כי דין הערר ביחס לשטחים אשר לטענת העוררת משמשים כמחסנים להידחות.

ביחס לנכס בקומת הגג לגביו טענה העוררת כי יש לסווגו לשימוש למגורים טוענת העוררת כי אין נפקות לתדירות השימוש בדירה למגורים ביחס לסוגיית סיווג הדירה לצרכי ארנונה.

העוררת טועה.

העוררת לא הניחה כל תשתית המוכיחה כי הנכס שבמחלוקת שימש כדירה לפי השיפוץ שהיא ערכה ו/או שנעשה בו שימוש למגורים.

באשר לתדירות השימוש תדירות השימוש במקרה שבפנינו היא אחת מהראיות שסייעו לוועדת הערר בעת שהיא בוחנת את שיקול דעתו של מנהל הארנונה.

מנהל הארנונה טוען כי מדוח ממצאי הביקורת לא נמצאו בשטח הגג המאפיינים של דירת מגורים . לא נראו מקלחת, פרטי לבוש או מוצרי חשמל כמו מכונת כביסה או מייבש.

עד העוררת הסביר בעדותו כי הבן שלו מתגורר בנכס בסופי שבוע .

עיינו בדוח ממצאי הביקורת ובתמונות קומה זו והגענו למסקנה כי אין מדובר בנכס שראוי לסווגו בסיווג דירת מגורים. אמנם מדובר בשטח מעוצב עם דק ומטבח אך לא נראים בנכס סממנים של שימוש בו למגורים . יכול להיות שהעוררת מארחת אורחים ואולי אף את בנו של עד העוררת בנכס זה. אין די בכך בכדי לסווגו בסיווג מגורים .

אשר על כן נדחה הערר גם ביחס לקומת הגג.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.10.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כב בחשון תשעט
31.10.2018
מספר ערר : 140018285 / 08:29
מספר ועדה: 11797

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לייב מומנטום בע"מ חברה פרטית 515614444
חשבון לקוח: 10957087
מספר חוזה: 850383
כתובת הנכס: הארבעה 18

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: לייב מומנטום בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה זמל

החלטה

השעה 8:45. התיק היה קבוע לדיון הוכחות בשעה 8:30. הודעת דואר רשום לא נדרשה ע"י העוררת, כמו כן, נשלח לעוררת הודעת זימון במייל. בנוסף, העוררת לא הגישה תצהיר. נראה כי העוררת זנחה את כתב הערר ולפיכך יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.10.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: לונדון לוס אנג'לס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה הוגש בגינם של שני נכסים ברחוב אבן גבירול 30 תל אביב.

העוררת העלתה שתי טענות בפני מנהל הארנונה וכפועל יוצא מכך בערר שבפנינו:

יש לסווג את הנכסים בסיווג נכסים שאינם ראויים לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת בשל המצב המשפטי המונע מהעוררת לעשות שימוש בנכסים.

לחילופין העוררת טוענת כי מדובר בנכסים ריקים ומעלה בפני וועדת הערר את הסוגיה הקשורה בשאלת סיווגו של נכס ריק בסיווג הזול האפשרי מבחינת ייעודו התכנוני של הנכס.

מכתב הערר וכתב התשובה עלה כי הצדדים חלוקים בשאלת הסיווג אך אינם חלוקים ביחס לכך שהנכסים ריקים.

בכתב התשובה דחה המשיב את הדרישה לסווג את הנכס על פי סעיף 330 לפקודת העיריות אולם ציין **"טענת העוררת לעניין סיווג הנכס התקבלה במלואה ולפיכך החל מיום 16.5.2016 מועד פנייתה העוררת לראשונה יסווג הנכס בתעריף "בית קולנוע" "**

בפרק הדין בסיווג הנכס טען מנהל הארנונה כי מברור שנערך מול מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב עולה כי ייעודו התכנוני החוקי של הנכס הינו לבית קולנוע ומשכך חוייבה העוררת כדין.

ועדת הערר בראשותו של עוה"ד יהודה מאור קבעה את התיק לשמיעת הוכחות.

העוררת הגישה את תצהירו של אבי יסעור מנהל חברת הניהול של נציגות בית נאות אביב (לונדון מיניסטור) אשר העיד כי הנכס שימש כמועדון ריקודים ונעול מחודש מרץ 2015. הוא העיד כי הנכס שימש בפועל כאולם למחול של להקת המחול בת דור מאז שנת 1975. עוד טען עד העוררת כי הנכס לא שימש כמחסן ללהקת בת דור וכי המחסן של להקת בת דור ממוקם בסמוך לנכס נשוא הערר ומהווה נכס אחר.

אייל הורוביץ הבעלים של העוררת תיאר בתצהירו את הנסיבות שהביאו לצו סגירה לנכס ולהפסקת הפעילות בנכס. הוא העיד כי מאז מרץ 2015 הנכס ריק ולא פעיל.

עד העוררת פרס את המסכת המשפטית המצדיקה לשיטתו את מתן הפטור לנכס בשל היותו בלתי ראוי לשימוש בשל עמדת עיריית תל אביב שמונעת הפעלתו.

ביחס לסיווג הנכס הפנה עד העוררת לנספח ח' לתצהירו הכולל מסמכים שהגיש המשיב מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואשר תומכים לטענת עד העוררת בעמדה לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג התכנוני הזול ביותר היינו בית קולנוע.

עד העוררת דחה את עמדת המשיב אשר שינה מעמדתו כפי שתוארה בכתב התשובה ושינה סיווג הנכס למחסנים, בטענה כי הנכס שימש את בת דור לאחסנה.

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' אילנה בורבן המשמשת כמהנדסת רישוי במנהל ההנדסה אשר הצהירה כי מבדיקה בתיק הבניין ובהיתר הבנייה של הנכס יעודו של הנכס למחסן בת דור.

ביום 19.2.2018 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

עד העוררת אייל הורוביץ נחקר על תצהירו הוא שב בתצהירו על גרסתו והפנה לכך שמחסנה של בת דור לא היה בנכס אלא, כפי שהצהיר אבי יסעור, בסמוך לנכס נשוא הערר.

בתום הדיון נקבע התיק להמשך דיון הואיל ושני עדים לא התייצבו להיחקר על תצהיריהם.

בתום הדיון ביקשנו מהמשיב שיגיש לוועדת הערר הודעה כיצד סווג הנכס נשוא הערר ב 10 השנים שקדמו להחזקתו על ידי העוררת או במילים אחרות באיזה סיווג סווגה פעילות בת- דור בנכס נשוא הערר.

ביום 15.5.2018 הודיע המשיב כי משנת 1971 ועד 1987 סווג הנכס בסיווג מחסנים ואילו משנת 1987 ועד 2005 סווג בסיווג אולמות המשמשים להצגות תיאטרון מחול וקונצרטים. בתצי השנה הראשונה של שנת 2006 סווג הנכס בסיווג משרדים. **המשיב לא התייחס לשאלת הוועדה ביחס ל 10 השנים שקדמו לאחזקתה של העוררת.**

בדיון ההמשך שנקבע להמשך לשמיעת עדי הצדדים הודיע ב"כ המשיב כי הוא מוותר על חקירת עד העוררת אבי יסעור וכי עדת המשיב לא תתייצב להיחקר על תצהירה. ב"כ המשיב ביקש להותיר בתיק את המסמכים שצורפו לתצהירה של עדת המשיב שלא התייצבה לחקירה על תצהירה.

בהחלטת הוועדה מאותו היום נקבע:

"מלאכת הבאת הראיות הסתיימה ומשמעות החלטת המשיב שלא להעיד את הגב' בורבן תידון ותישקל במסגרת ההחלטה הסופית וחזקה על העוררת שתתייחס לכך בסיכומיה כמו גם להחלטה שלא לחקור את העד הנוסף מטעמה".

סוף דבר, נותר לנו להכריע בשתי עילות הערר.

האחת – בקשתה של העוררת לפטור את הנכס מארנונה כיון שנמנע שימוש בנכס מסיבות שאינן תלויות בה.

השנייה- לאור השינוי בעמדת המשיב אשר לאחר עמדתו כפי באה לידי ביטוי בכתב התשובה שינה את סיווג הנכס מבית קולנוע למחסנים.

בטרם נכריע לגופן של הטענות נתייחס למחלוקת שנתגלעה בין הצדדים ביחס לראיות שהוגשו לוועדה בכלל וביחס למעמד תצהירה של עדת המשיב מחד ותצהירו של עד העוררת אבי יסעור מאידך.

עדת המשיב לא התייצבה כאמור להיחקר על תצהירה.

הדיון במקרה של העדר התייצבות עד להיחקר על תצהירו ברור והכלל הוא כי תצהיר זה אינו יכול לשמש כראיה.

החריג לכלל הזה יחול ברשות מיוחדת מבית המשפט.

האם הניח המשיב במקרה שבפנינו תשתית כלשהי התומכת בכך שאין במקרה זה להחיל את הכלל לפיו אין כל משקל לחקירה ראשית של בעל דין שעה שהוא נמנע במתכוון מלחשוף עצמו לחקירה שכנגד. התשובה היא שלילית.

ב"כ המשיב הסתפק בבקשה לקבל את המסמכים מבלי שהוא מצביע על נימוק המסביר מדוע יש לחרוג מהכלל שנקבע בתקנות סדר הדיון האזרחי.

במיוחד נכונים הדברים שעה שקיימת מחלוקת עובדתית בין הצדדים הן בשאלת הסיווג בעבר של הנכס על ידי המשיב, הן ביחס למצב התכנוני החל על הנכס והן ביחס לעמדת המשיב בעצמו אשר שינה מדעתו ביחס לסיווג הראוי של הנכס. בנסיבות אלה אין מנוס אלא לקבוע שהימנעות המשיב לאפשר את חקירת העד מטעמו (בשני דיונים שזומנו לעניין זה) מביאה לכך שעל פי סעיף 17(א) לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971, ובהתאם להוראת תקנה 522(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, דין התצהיר להימחק.

ביחס להימנעות המשיב מלחקור את עד העוררת אבי יסעור על תצהירו, הרי שעל הועדה לשקול את הנסיבות ולבדוק מה משמעותה של ההימנעות מהחקירה במסגרת מכלול הנסיבות, שעה שעל ועדת הערר לשקול ולהעריך את הראיות בעיקר אלה הנוגעות לשאלת סיווג הנכס בעבר.

בשים לב למחיקת תצהירה של עדת המשיב הרי שיש לתת משקל ניכר להחלטת המשיב שלא לחקור את עד העוררת ביחס לשימוש שנעשה בעבר בנכס וביחס לשאלת השימוש בנכס למחסן על ידי להקת בת דור.

הטענה כי יש לפטור את הנכס מארנונה מהטעם שאינו ראוי לשימוש :

העוררת מבקשת לפטור אותה מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לאור צו הפסקת השימוש בנכס שמונע ממנה מלעשות שימוש בו.

לאחר שעיינו בטיעוני העוררת, בראיות שהגישה בנושא זה ובתגובת המשיב הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה הנטל ולא הוכיחה כי במקרה זה מתקיימים התנאים למתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לא הוכח כי הנכס ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

יש לאמר כי העוררת לא טענה כי הנכס ניזוק במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש אלא שהצביעה על מניעה משפטית לאור הצו השיפוטי שמורה על סגירת הנכס.

העוררת טוענת כי במקרה זה לא מתקיימת הזיקה הנדרשת בין מתן שירות על ידי הרשות לנישום לבין חובתו של הנישום לשאת בתשלומי ארנונה ומפנה לפסיקה ממנה עולה כי גם במקרה בו קיימת מניעה לשימוש בנכס ניתן להחיל את סעיף 330 לפקודת העיריות. גם אם יש ממש בטיעון המשפטי הזה של העוררת הרי שפסקי הדין אליהם הפנתה, דנו במקרים אחרים לרבות במצב בו בשל שינוי תכנוני שערכה הועדה המקומית לא ניתן היה לעשות שימוש בנכס על ידי הנישום. אין זה המקרה שבפנינו.

אם צודקת העוררת ובסופו של יום יתברר כי צו הסגירה שהושת על הנכס יצא ללא בסיס משפטי הרי שהכתובת להיפרע את נזקיה אינה ועדת הערר.

המשיב מצביע על כך שלמרות צו הפסקת השימוש עדיין קיים פוטנציאל שימוש בנכס למטרות החוקיות המותרות ולשימושים שלא נאסר השימוש בהם על ידי בית המשפט.

המשיב מדגיש את חובת תשלום הארנונה החלה על מחזיק גם בהיעדר שימוש בנכס ודוחה את טענת העוררת בשל חובה זו.

מבחינת ועדת הערר הבוחנת את שיקול דעתו של מנהל הארנונה הסוגיה שיש לתת עליה את הדעת הינה השאלה האם מתקיימות הסיבות המצדיקות מתן פטור לנכס בהתאם לתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

העובדה שמתקיימת מניעה משפטית לא מהווה אחת מהעילות לפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בשים לב לאמור לעיל נדחית טענת העוררת ביחס לפטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

טענת הסיווג :

המחלוקת בין המשיב לבין העוררת התגלעה ככל הנראה במהלך דיוני הערר שכן עיון בכתב התשובה מלמד כי המשיב מקבל את עמדת העוררת וכי הורה לסווג את הנכס בסיווג בתי קולנוע ממועד פניית העוררת לראשונה בעניין זה.

לא מצאנו בכתבי הטענות, בראיות או בסיכומי המשיב הסבר לשינוי בעמדת המשיב פרט לקביעה כללית כי **"מבדיקה שערך המשיב מול מנהל הנדסה בעירייה עולה כי ייעודם התכנוני החוקי של הנכסים הינו "מחסנים" "**.

המשיב מפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב הקובע כי סיווג הנכס לצרכי ארנונה ייקבע בהתאם לשימושים האפשריים לפי היתר הבנייה.

המשיב טוען כי העוררת לא הציגה את היתר הבנייה של הנכס ומשלא עשתה כן יש לדחות את טענתה בנושא הסיווג.

עוד טוען המשיב כי לא ניתן להקיש מהיתרי בנייה שניתנו לנכסים צמודים.

המשיב לא הפנה להיתר הבנייה החל לטענתו על הנכס, הוא מפנה להוראות התב"ע שצורפו לתצהיר העדה מטעם המשיב, תצהיר אשר כאמור נמחק משיקוליו של המשיב.

עמדת המשיב תמוהה. מחד הוא מפנה לפסק הדין בעניין אפריקה ישראל הקובע כי השימוש ייקבע בהתאם להוראות היתר הבנייה ומצד שני הוא נמנע מהצגת היתר הבנייה החל על הנכס.

המשיב גם אינו מסביר מכוח מה סווג הנכס במשך שנים בסיווג אולמות תיאטרון או בתי קולנוע ומכח מה קבע, בכתב התשובה לערר כי זה יהיה סיווג הנכס מיום שהעוררת מחזיקה בו.

לא זו אף זו, המשיב אינו מסביר מדוע בחר לשנות מעמדתו זו או מדוע בחר שלא להעיד את העדה מטעמו.

העוררת הציגה לועדה את ע/1 ממנו עולה כי הועדה המקומית נתנה היתר לשימוש חורג לנכס נשוא הערר לשימוש פאב ו/או השמעת מוזיקה וריקודים, העוררת גם הציגה היתרי בנייה לנכסים צמודים אך לא הציגה את היתר הבנייה החל על הנכס עצמו.

בהיעדר מסמכים ברורים ולאור אי הבהירות במצב התכנוני החל על הנכס מצאנו כי לא יהיה זה נכון לשנות מעמדת המשיב כפי שנקבעה בכתב התשובה לערר ובשומה שקבע לנכס מיום 16.5.2016.

בשים לב לחיוב הנכס בעבר, לעדות עד העוררת ביחס למיקום המחסן ולשימוש במחסן על ידי בת דור בנכס אחר ולא בנכס זה ובשים לב לעמדת המשיב הננו מקבלים את הערר בסוגיית הסיווג וקובעים כי החל מיום 16.5.2016 יסווג הנכס בתעריף "בית קולנוע".

ניתן בהעדר הצדדים היום 31.10.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק