

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בשבט תשעח
24.01.2018
מספר ערר : 140017618 / 11:13
מספר ועדה: 11664

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אלגרט רבקה רות

- נ ג ד -

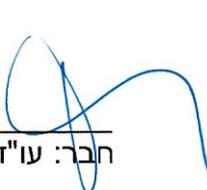
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.01.2018.

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 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 : ח בשבט תשעח
24.01.2018
מספר ערר : 140018071 / 12:07
מספר ועדה: 11664

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סיני מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקשבנו בקשב רב לדברי העוררים. מדובר באנשים מבוגרים שלמיטב הבנתנו זכאים להנחות שונות עפ"י החוק. אנו ממליצים לעוררים לפנות לעירייה לאגף הגבייה ולבדוק האם הם עומדים בקריטריונים על מנת לקבל הנחה מארנונה בשל נסיבותיו האישיות של העורר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.01.2018.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בשבט תשעח
24.01.2018
מספר ערר : 140017425 / 13:22
מספר ועדה: 11664

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ראוכורגר גיא משה

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מאשרים את ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.01.2018.

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 גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015301

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140016958

שליד עיריית תל אביב-יפו

140017874

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: ש.י.א. הים התיכון בע"מ/ ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. ענייניו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העוררת והנמצא ברחוב שדרות ירושלים 8 בתל אביב יפו, ורשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000292516 ח-ן לקוח מספר 10840386 בשטח 2,390 מ"ר בסיווג "משרדים" (להלן: "הנכס").
תמצית טענות העוררת:
2. מדובר בנכס לשימור שלא ניתן להרוס, המצוי בימים אלו בעבודות בניה מהותיות כאשר עליו אמור להיבנות מלון בן 8 קומות.
3. הנכס קבל פטור כלא ראוי לשימוש מיום 1/1/13 ועד ליום 31/12/15. מיום 1/1/16 חויב הנכס כ"משרדים" על פי סיווג מזערי.
4. החל מיום 8/3/16 הנכס רשום על שם העוררת. תקופת המחלוקת היא מיום 1/1/16.
5. לטענת העוררת הנכס מהווה "אדמת בניין" ופטור בשל כך מתשלום ארנונה.
6. מפנה לסעיפים 7,8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג 1992 (להלן: "חוק ההסדרים").
7. בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) אדמת בניין אינה חבה בארנונה כללית.
8. הפטור חל על מבנים המצויים בשלבי הקמה ובניה. מפנה להנריק רוסטוביץ בספרו "ארנונה עירונית" עמ' 353-354.
9. מפנה לבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ, וכן לעמ"נ 10-05-37796 רבינוביץ נ' עיריית פ"ת.
10. סעיף 330 לפקודת העיריות עבר שינוי מהותי. בנוסח הקודם העניק הסעיף פטור שאינו מוגבל בזמן

לנכסים שאינם ראויים לשימוש ואין יושבים בהם.

11. בנוסח המעודכן הגביל המתוקק את תקופת הפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש וקבע חיוב מזערי לאחר תקופת הפטור. הרציונל נגע לכך שהמתוקק ביקש לדרבן בעלי נכסים לבצע עבודות שיפוץ ובניה. מפנה לדברי ההסבר, מצורפים כנספח ג' לסיכומים.
12. ברור כי מרגע שנכנס הנכס לעבודות בניה ושיפוץ הוא עובר להיות חוסה תחת הפטור הקבוע לאדמת בניין.
13. לאחר תקופת הבינוי נקבע פטור נוסף. מפנה לסעיף 13(3) פרק ה', הנחות לבנין ריק ולתעשייה. (חוק ההסדרים, תשנ"ג).
14. אין חולק שבמידה והעוררת היתה הורסת את המבנה ומקימה אחר במקומו היא היתה זוכה לפטור הקבוע לאדמת בנין. מפנה לעת"מ 9712-12-16 מסארווה נ' מועצה מקומית באקה אל גרביה.
15. ככל שלא תתקבל טענת העוררת כי מדובר ב"אדמת בנין" טוענת העוררת כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), בפטור מלא.
16. לחילופי חילופין יש ליתן פטור כנכס ריק.
17. לחילופי חילופין, ניתן לחייב את הנכס על פי הסיווג הזול ביותר לדוגמא: מינימום למגורים/מינימום לתעשייה ומלאכה, העתק תבי"ע מצורפת לסיכומים כנספח ד'.
18. נטל ההוכחה לעניין השימוש צריך להיות מוטל על המשיב.
19. בדיון ההוכחות, עדי המשיב לא ידעו מהו השימוש האחרון.
20. לפיכך, על הסיווג להיות מינימום למגורים. מצורפת רשימת תעריפי מינימום כנספח ה' לסיכומים.
21. ביום 29.11.2017 הוסיפה העוררת אסמכתא נוספת לסיכומים, ברשות הוועדה. ערר 140014482 ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ.

תמצית טענות המשיב:

22. טענתה של העוררת לפיה הנכס מהווה "אדמת בניין" באה בשל כניסתו של הפטור לתקופתו השנייה.
23. העוררת לא הגישה כל השגה וערר על הפטור שניתן לה ולא טענה כי מדובר בפטור לא מתאים ולא טענה כי מדובר ב"אדמת בניין" כפי שהיא טוענת כיום.
24. העוררת נהנתה כל התקופה מהפטור וכעת פונה וטוענת כי כלל לא מדובר בבנין. מפנה להחלטת ועדת ערר 1400015586 משה חדקל נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב.
25. נכס שחל בו ונעשה בו שימוש שנים ניתן לבחון רק על פי סעיף 330.
26. מפנה לסעיף 8 לחוק ההסדרים. הגדרת "נכסים" ו-"בניין". על פי החוק נכס המהווה "בניין" חייב בארנונה.
27. במקרה הנדון, הנכס מהווה בניין, מדובר במבנה לשימור וחלק ניכר ממנו נשאר ולא נהרס, מדובר

בנכס העומד על תילו, אין מדובר בבניין אשר נהרס כליל.

28. כל עוד נכס לא נהרס כליל ובאופן מוחלט לא ניתן לטעון כי הוא "אינו בניין".
29. נכס העוררת ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אך עדיין נשארו היסודות המעטפת וחלקים נוספים.
30. ועדת הערר קבעה כי היא נעדרת סמכות לדון בטענות העוררת. מפנה לערר 140014226 גז-חי חברה להשקעות וניהול בע"מ, ערר 14—14315 טובה מיטלמן בונה, ערר 140013086 המגרש המוצלח בע"מ, ערר 140014298 אופירה גולמוב.
31. העוררת לא הציגה היתר לעבודות מהועדה המקומית לתכנון ובניה. העוררת לא הציגה חו"ד מהנדס/קונסטרוקטור.
32. העוררת מחויבת לשמור על הבנין ועל שלד המבנה ללא הריסתם כליל.
33. קיימת סתירה בין דברי המצהיר וכן טענת העוררת בסיכומיה, כאשר מתח היא מודה כי הבנין לא נהרס כליל ומאידך טוענת כי מדובר ב"אדמת בנין".
34. מהביקורות מיום 13/1/16 ומיום 11/5/16 עולה כי מדובר בבנין העומד על תילו. מפנה להחלטת ועדת ערר 140014662 אחד העם 20.
35. ברור כי המושג "אדמת בנין" מתייחס לאדמה.
36. עמ"נ 11-05-8846 חברת גב ים קרקעות בע"מ נ' עיריית הרמליה ועמ"נ 10-05-37796 רבינוביץ נ' עיריית פ"ת כלל אינם רלוונטיים לענייננו. מה שנבחן בהם הינו בניין חדש שנבנה לראשונה. ולא בניין ישן שנהרס וניזוק במסגרת שיפוץ מקיף ועל כן חל סעיף 330 לפקודת העיריות.
37. ערר 140014482 גיי ישראל מכרזים מסחריים בע"מ נ' מנהל הארנונה אינו דומה למקרה הנדון. במקרה הנדון הקרקע מעולם לא היתה ריקה.
38. מפנה לע"ש 682/87 טית בית נ' מנהל הארנונה עיריית פ"ת, ל- ת"א 614/95 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה מקומית עילבון שאושר בע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ.
39. הפסיקה הרחיבה את ההגדרה למה ייחשב "בניין".
40. העוררת מעלה טענה חלופית של "נכס ריק". הנחת נכס ריק מוענקת לבנין הראוי בשימוש לפיכך בקשה זו אינה מתיישבת עם טענות העוררת. לא ניתן להעניק פטור נוסף בגין נכס ריק לאותו הנכס באותה התקופה. שכן שני הפטורים סותרים זה את זה.
41. לעניין טענת "סיווג מוזל", התעריך נקבע בהתאם לשימוש האחרון ואין חולק כי השימוש היה "בניינים שאינם משמשים למגורים".

דיון והכרעה

42. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
43. ראשית העוררת טוענת בהשגה ובערר שהוגש מטעמה כי מדובר בנכס הרוס, מוזנח ואינו ראוי לשימוש. בתצהיר העוררת וכן בסיכומים מטעמה טוענת העוררת כי הנכס מצוי בבניה.
44. העוררת לא צירפה בשום שלב, תמונות פנים הנכס, היתר להריסה, אסמכתא המעידה על היות הנכס בבניה מהותית או אסמכתא המעידה על היות הנכס הרוס באופן כזה שמשנה את מעמד הנכס ל"אדמת בנין".
45. המשיב, צירף תמונות פנים הנכס. מתמונות אלה ניתן להתרשם כי הנכס עומד על תילו, יש רצפה, קירות, קומות שלמות, בחלק מהנכס מתבצעת אחסנה.
46. אומנם הנכס ללא חלונות וללא תשתיות אך אין בכך כדי להפוך את הנכס ל"אדמת בנין".
47. אין מדובר בנכס שכל רצפותיו פורקו, שגגו נהרס וכל שנותר הוא השלד. ההיפך הוא הנכון. נוכחנו כי **מדובר במבנה שעומד על תילו ולא בשלד או מעטפת.**
48. נציין כי אין כל חובה כי העוררת תצרף חו"ד קונסטרוקטור או מומחה מטעמה. על העוררת היה להוכיח טענותיה כי מדובר בנכס שהפך ל"אדמת בנין" והיא כשלה בהוכחת טענה זו.
49. מנגד, צירף המשיב תמונות. מתמונות אלו אין ספק כי מדובר בבנין, שעומד על תילו אף אם נמצא בשיפוצים או במצב מוזנח, אינו זכאי, לדעתנו, לפטור מעבר לפטור המוענק בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
50. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג1992-, והתקנות שהותקנו על פיו קובע כדלקמן:
- "כל מבנה, המצוי בתחום שיפוטה של רשות מקומית, הוא נשוא לחיוב בארנונה על ידה."**
51. סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות, וסעיף 8 לחוק ההסדרים מתיר למועצת הרשות המקומית להטיל ארנונה כללית על בנין בתחום שיפוט הרשות המקומית.
- בנין הוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העירייה, 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."**

52. נציין כי לא נקבע מפורשות בפסיקה כיצד ניתן לקבוע מהו "בניין". בע"פ 223/66 בנימין תיק נ' היועמ"ש נקבע, כי על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בניין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות.
53. מצאנו כי בהפעלת "השכל הישר", אין לנו אלא לקבוע, כי הנכס, מהווה בתקופת הערר 'בניין' לצורכי ארנונה.
54. קראנו את הפסיקה אליה הפנו אותנו הצדדים כמו גם החלטות ועדות הערר. כל ערר נבחן לגופו, בהתאם למקרה הנדון באותו עניין, בהתאם לעובדות, לראיות ולמסמכים המונחים בפנינו.
55. לאור כל אלה, ולאור הראיות כפי שהוצגו בפנינו, החלטת המשיב שלא ליתן לנכס פטור כ"אדמת בנין" סבירה וצודקת.
56. טענת העוררת לחייב את הנכס כ"נכס ריק" אינה ברורה. האם מבקשת העוררת לקבל פטור של ששה חודשים כ"נכס ריק"? ולאחר מכן תבקש העוררת שוב הנחה כנכס לא ראוי?
57. אנו דוחים טענה זו.
58. נציין, אף, שהעוררת לא טרחה להוכיח טענה זו.
59. העוררת טוענת כנגד סיווג הנכס בתקופת הפטור השניה הקבועה בסעיף 330 לפקודה.

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 ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין 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 שנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג 1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה- תקופת התשלום).

60. כלומר, סיווג הנכס נקבע בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו.
61. העוררת טוענת כי יש לחייב את הנכס בהתאם להיתר הבניה שהוצא לנכס- מגורים או בהתאם לתב"ע כמינימום לתעשייה ומלאכה.
62. המשיב טוען כי השימוש האחרון שנעשה בנכס היה כ"בניין מסחרי".
63. העוררת טוענת כי קודם להחזקתה החזיקה בנכס תברת "ש.י.א היס התיכון בע"מ".
64. המצהירים מטעם המשיב לא ידעו לפרט מהו השימוש האחרון שנעשה בנכס.
65. למעשה, העוררת לא הוכיחה בפנינו מהו השימוש האחרון שבוצע בנכס.
66. אין רלוונטיות, לטעמנו, לייעודו של הנכס אלא כפי שקובע החוק רק ל"שימוש האחרון".
67. אומנם המשיב אף הוא כשל בכך שהמצהירים מטעמו לא ידעו להשיב מהו השימוש האחרון שנעשה בנכס אך לזכות המשיב עומדת חזקת תקינות מעשה המנהל בהיותו רשות ציבורית. משמעותה של חזקה זו היא הטלת נטל השכנוע על הטוען כי נפל פגם במעשי הרשות.
68. העוררת לא הוכיחה כי נפל פגם כאמור.
69. מכל האמור לעיל, הערר נדחה.
- אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.1.2018.

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"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: קלישר מלונות בוטיק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס המוחזק על יד העוררת ברחוב קלישר 25 אביב יפו הרשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000143574 אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "בית מלון 5 כוכבים" העוררת טוענת כי יש לסווג את בית המלון בסיווג של "בית מלון- 3 כוכבים"

ביום 19.4.17 החליטה הועדה, לבקשת הצדדים כי ההחלטה בערר זה תחול גם על שנת המס 2017. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

טענות העוררת

1. פעילות העוררת מסווגת על פי צו הארנונה בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה והסיווג נעשה על פי תקנות שירותי תיירות ("בתי מלון") תשע"ג 2013 (להלן: "התקנות").

2. על פי בדיקת העוררת עולה כי הנכס מדורג כפחות מ-3 כוכבים.

3. עקב פניות נוספת של העוררת למשיב לפיהן יש לחייב אותה בסיווג של בית מלון 3 כוכבים ולא 4 כוכבים, שינה המשיב את סיווג המלון, לאחר ביקורת בנכס ל-5 כוכבים, ללא כל הסבר.

4. על מנת שבית מלון ידורג 5 כוכבים יש לצבור 570 נקודות על פי אמוד המידה. העוררת צברה רק 265.

5. חיזוק לסיווג בהתאם לקריטריונים ניתן למצוא בהחלטת ועדה מספר 140011551 בראשותו של עו"ד יהודה מאור.

6. המשיב כפוף לצו הארנונה ואין לו סמכות לקבוע סיווגים על פי רחשי ליבו.
7. המשיב טוען כי יש לסווג בהתייחס לרמה המקבילה במלונות קיימים אך לא הציג השוואה למלון כלשהו.
8. עצם העובדה שהמשיב בתשובותיו מיום 14/4/16 ומיום 6/6/16 דחה את השגת העוררת בנימוק זהה לחלוטין כאשר תשובתו מיום 14/4/16 ניתנה ללא ביקורת בנכס מעלה תמיהות לגבי טיב בדיקת המשיב ושרירות ההחלטה.
9. חקירת מצהיר המשיב, מר טווילי מחזקת את עמדת העוררת.
10. התקנות מחלקות קריטריונים ל2 סוגים, קריטריונים הכרחיים ושאינם הכרחיים. מר טווילי השיב בשלילה כאשר נשאל לגבי קריטריונים הכרחיים לסיווג מלון 4 כוכבים.
11. נציג העוררת ערך בדיקה מקיפה של כל הקריטריונים. המשיב לעומת זאת, פסק על פי ביקורת של 10 דקות בנכס.
12. המשיב טוען כי אינו כפוף ולא אימץ באופן מוחלט את הדרגות הקבועות בחוזר מנכ"ל 7/2012 ולא הכפיף את סמכותו בדין בידי החוזר. החלטות המשיב צריכות להתקבל על פי קריטריונים קבועים וברורים מראש וחובתו לנמק את החלטותיו. מפנה לספרה של דפנה ברק ארז, משפט מנהלי, פרק 13 עמ' 424,423 וכן לבג"צ 7177/95 יורגם בע"מ נ' מרכז השקעות עפ"י חוק לעידוד השקעות הון.
13. המשיב טוען כי מדובר במלון בוטיק אולם אין כל הגדרה חוקית מהו מלון בוטיק. אף המצהיר מטעם המשיב לא ידע כיצד מגדירים מלון בוטיק. הסתמכות המשיב על פרסומים כבסיס לסיווג אינה נכונה. ראו החלטה 140011551 שהוזכרה לעיל.
14. לעניין עלויות ותמחור בנכס מדובר בעניין של ביקוש והיצע. כמו כן, תמחור שירותים אינו חלק מהקריטריונים לבחינת סיווג הנכס.
15. טענות המשיב לגבי חוזר מנכ"ל נטענו בהרחבת חזית אסורה.
16. בנוסף, חוזר המנכ"ל אינו מצוין כקריטריון בצו הארנונה. גם בחינה מהותית מעלה כי המלון אינו מהווה מלונית רמה A כפי שהבהיר מנכ"ל העוררת.

17. הנכס נבנה בהתאם לתקני משרד התיירות למלונית עירונית מסוג C, הנמוכה ביותר והמקבילה אז למלון 3 כוכבים.

18. מעיון בחוזר המנכ"ל עולה עוד כי הנכס אינו תואם מלון A שכן בטבלת שטח מינימאלי לחדר צריך להיות 21 מ"ר ואילו בנכס דגן אין כאלו שטחים בחדרים. בנוסף, אין בנכס שטח הסעדה, חדר אוכל או מטבח.

19. העוררת הוכיחה טענותיה באופן חד משמעי וצירפה ראיות בהתאם לסיווגה כ-3 כוכבים.

20. העוררת מבקשת לחייב את המשיב בהוצאות המשקפות את ניהול ההליך.

תמצית טיעוני המשיב:

21. טענותיה של העוררת בדבר חוקיותו של סעיף 3.3.6 לצו המקנה למשיב סמכות לקבוע סיווגים אינה ממין הטענות אשר הועדה מוסמכת לדון בהן. ראו לעניין זה ערר מספר 140008226 מלון רוטשילד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, עמ"נ 29237/10/15 מלון רוטשילד בע"מ נ' עיריית תל אביב.

22. בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה המשיב הוא בר סמכא לקביעת סיווגו של הנכס. מסקנת העוררת לפיה סיווג יעשה בהתאם לתקנות לא עולה בקנה עם לשון הסעיף. עולה מהסעיף כי בבואנו לדרג מלון חדש יש לבחון את רמתו על פי קריטריונים של טיב ואיכות השירות הנהוגים במלונות בעלי רמה דומה.

23. אף ועדת הערר אינה מוסמכת לקרוא לסעיף הצו את שלא נאמר בו.

24. התקנות אינן אלא עניין וולונטארי ואין כל רלוונטיות לאמור בתקנות ועל המשיב לבחון את המלון בהתאם לשירותים הניתנים בו.

25. תוצאות בדיקת מנהל העוררת חסרות כל משמעות לענייננו שכן אין הוא "ממונה" כקבוע בסעיף 17 לתקנות וכן לא גורם בר סמכא מטעם משרד התיירות.

26. העוררת לא פנתה למשרד התיירות לקביעת דירוג המלון.

27. אופן עריכת הבדיקה על ידי העוררת מעיד כי זו נעשתה כלאחר יד והמשיב יטען כי אין לייחס כל משקל לממצאיה.

28. לדוגמא, ביחס לשטח החדרים ציינה העוררת כי שטחם בין 6 מ"ר ל-14 מ"ר. ובחקירתו עלה כי 27 חדרים במלון הם בשטח של 14 מ"ר ומעלה. ניתן לשער כי ביחס לאמות מידה נוספות, העריכה העוררת בחסר את השירותים הניתנים למלון.

29. בנוסף, בסיכומי העוררת טענה כי צברה 265 נקודות ואילו במסגרת התצהיר טענה כי צברה 331 נקודות.

30. העוררת ממקדת את הדיון בשירותים שאינה נותנת ונמנעת מלדון בשירותים אותה כן נותנת.

31. בחינת רמת השירות אותה מספק המלון לאורחיו מעלה כי קביעת סיווגו ברמת שירות של 5 כוכבים סבירה והגיונית.

32. מעיון באתר האינטרנט עולה כי המלון מציע לאורחיו חדר טיפולים זוגי, גג שיזוף ואמבט גיקוזי פונה אל נוף, סלון אורחים וכד'.

33. רמת המחירים אותה ציין במסגרת חקירתו אינה תואמת את המידע המפורסם באינטרנט. מפנה לעררים בעניין רוטשילד לעיל.

34. עסקינן במלון בוטיק הממוקם בלב תל באיב ומציע אירוח יוקרתי לאורחיו.

35. העוררת מודה כי המלון מעוצב ברמה יוקרתית.

36. לא יעלה על הדעת כי מנכ"ל התאחדות המלונות אינו יכול להגדיר מהו מלון בוטיק.

37. יש לדחות את טענות העוררת כי השימוש בטרמינולוגיה של "מלון בוטיק" נעשה רק למטרות שיווק ואין לו נפקות לעניין סיווג הנכס. מפנה לעמ"נ 15-02-17209 סקאנר לייט ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

38. המשיב אינו בודק "חינמי" של אמות המידה לפי תקנות התיירות ואלו אינן מחייבות אותו.

39. המידע שהוצג בפני החוקר אינו משקף את התמונה בכללותה אשר על בסיסה נבחנת רמת שירות של מלון בהשוואה לבתי מלון אחרים באותה רמת שירות. ככל שביקשה העוררת להסב תשומת לב החוקר לקיומם או העדרם של שירותים כאלה ואחרים חזקה עליה שהיתה עושה זאת במעמד הביקורת.

40. המשיב ערך ביקורת בנכס ועל סמך מכלול הנתונים שהיו בפניו קבע כי רמת השירות בנכס היא 5 כוכבים.

41. יצוין כי בעקבות השגתה של העוררת והביקורת שנערכה ביום 22/5/16 שונה סיווג הנכס לרמת שירות של 5 כוכבים.

42. העוררת אשר השיגה על סיווג הנכס רק בשנת 2016 אף שמחזיקה בו משנת 2011 אינה טורחת לציין האם במרוצת השנים חל שינוי ברמת השירות הניתנת במלון. ברי כי ראיות בעניין זה מצויות ברשות העוררת והימנעותה מהצגתן משמשת לחובתה. מפנה לע"א 9656/05 **נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ**.

43. המשיב כלל לא כיוון בחקירתו לחזור המנכ"ל.

44. לאור האמור קביעת סיווג הנכס נעשתה כדין ויש לחייב את העוררת בהוצאות בגין ניהול ההליך.

דיון והכרעה

45. לאחר שבחנו את מכלול הראיות בתיק ואת סיכומי הצדדים מצאנו שיש לקבל את הערר.

46. המשיב טוען בפנינו כי אין לועדה סמכות "לקרוא לסעיף הצו את שלא נאמר בו" (סעיף 4 לסיווג המשיב). מצאנו כי לאור הערה זו יש לבחון את הסעיף הרלוונטי בצו.

47. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע כי :

"בתי מלון * (יסווג לפי רמת שירות **) (מספר הכוכבים, כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות) ויחויבו בכל האזורים לפי התעריפים המפורטים.....
*... לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה...
**... בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים".

48. עיננו רואות, כי סיווג בתי מלון יבוצע בהתאם להסתמכות להגדרות עבר, מטעם משרד התיירות, אשר פסו מן העולם, אך לא באה כל הגדרה חדשה תחתן. (תקנה 5 לתקנות שירותי תיירות (בתי מלון) התשס"א 2001).

49. דהיינו, הסיווג יעשה על פי תקנות שירותי תיירות (בתי מלון), תשע"ג 2013, וכפי שהוגדרו לעיל, "התקנות".

50. המשיב טוען כי התקנות הן עניין וולונטארי ואין כל רלוונטיות לאמור בהן.

האומנם?

51. לא מצאנו לכל אורך ההליך, ולא הוצג לנו לכל אורך ההליך, כל משנה סדורה לפיה ניתן ללמוד כיצד קובע המשיב את דירוג המלונות. המשיב גם לא נתן דוגמאות של מלונות אחרים, בדרגת שירות דומה מהם ניתן ללמוד כי החלטתו נכונה בנסיבות העניין.

52. המשיב טוען בפנינו, כי יש לו את המבחנים לפיהם הוא קובע את דירוג המלון ואין הוא מחויב לפעול בהתאם לתקנות.

53. מהם אותם מבחנים? כיצד קובע המשיב את הדירוג?

54. המשיב הציג מטעמו דו"ח ביקורת, והמצהיר מטעמו הצהיר בפנינו כי הביקורת ערכה כ- 10 דקות, כי הוא לא ביקר בכל החדרים, כי הוא לא מכיר את הקריטריונים הקבועים בתקנות, כי הוא לא יודע מהן ההגדרות בארנונה לגבי מלון, שהוא לא עשה השוואה לבתי מלון אחרים.

55. ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיפים 22 ו-25 טוענת כי אין בחקירת המצהיר מטעמה כדי למצות את הבדיקות שנעשו. עוד מציינת כי ההחלטה נקבעה על פי "מכלול נתונים שהיו בפני המשיב", אך למצער, אין זכר לאף אחד מנתונים אלו.

56. מנגד, מצהיר העוררת, כי ערך בדיקה מקיפה בהתאם לתקנות ובדק את שירותי המלון הניתנים על פי אמות המידה בתקנות.

57. לו היה מציג המשיב לוועדה בסיס כלשהו על פיו היה ניתן ללמוד מאיין שואב הוא את קביעת סיווג המלון היה ניתן לתת משקל לדבריו. אך, ההיפך הוא הנכון.

58. סעיף הצו קובע, ברחל ביתך הקטנה, כי על המשיב לבחון בבתי מלון חדשים (כך מגדיר המשיב את הנכס, בסעיף 3 לסיכומיו) בהתאם לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים.

59. כלומר, בעוד בכל מקרה אחר, אין בסמכות ועדת הערר לבדוק ולעשות השוואות לנכסים דומים, במקרים אחרים, בטענת אפליה שאין בסמכותה, דווקא כאן, כאשר יש סמכות לוועדת הערר לבחון התאמה והשוואה למלונות אחרים, מנע המשיב זאת ממנה ולא הביא בפניה דוגמאות אשר יש בהן כדי ללמד על הסיווג במקרה דנן.

60. זאת ועוד, המשיב טוען כי הנכס הוא "מלון בוטיק" הממוקם בלב תל אביב. לא מצאנו בסעיף הצו שוני באזור בו נמצא המלון. הסעיף קובע כי הדירוג יבוצע לפי תעריפים ולא לפי מיקום המלון כך שאין חשיבות אם המלון נמצא וממוקם בלב תל אביב או בחלק אחר בעיר. בנוסף לא מצאנו עובדות או ראיות מטעם המשיב כי מדובר ב"מלון בוטיק".

61. מסכימים אנו עם המשיב כי המלון מציג את עצמו כמלון בוטיק. אף אחד מהצדדים לא ציין והסביר מהי משמעות הגדרת "מלון בוטיק". על פי ויקיפדיה מלון בוטיק הוא "מונח רווח ופופולרי בארצות המערב לתיאור בתי מלון המצטיינים באינטימיות, ייחודיות ומגע של יוקרה....המונח בוטיק אומץ לתחום המלונאות לאפיון מלון קטן וייחודי המנסה להציג אנטיתזה למלון סטנדרטי, אחיד ורשתי הדומה למלונות אחרים".

62. נדמה כי גם אם נסכים עם המשיב כי עסקינן במלון בוטיק אין לכך כל משמעות בהחלטתנו.

63. המצהיר מטעם המשיב הצהיר כי אינו יודע מהן ההגדרות של הארנונה לגבי מלון בוטיק, המשיב לא המציא לנו כל ראיה התומכת בכך שמלון בוטיק יסווג כ-5 כוכבים ועל כן לא ברורה לנו טענת המשיב החוזרת בעניין זה. ברור כי שימוש במונח "בוטיק" משדר יוקרה, אף אם יתכחש לכך העורר אם לאו. אך אין בממצא זה בלבד כדי להשליך על הסיבה לשינוי הסיווג.

64. גם הפסיקה שהוצגה על ידי המשיב בעניין זה אינה רלוונטית. העוררת אינה מתכחשת לפרסום ולכך שמציגה את עצמה כמלון בוטיק. כל שאומרת הוא שאין כל הגדרה תוקית למלון בוטיק וכן שזהו ביטוי מקובל בתחום המלונאות ותו לא.

65. הוועדה אינה קובעת דירוגים של מלונות.

66. הוועדה מוסמכת לבדוק את החלטת המשיב ולבחון האם היא סבירה אם לאו.

67. בנסיבות העניין, אנו סבורים כי החלטת המשיב אינה סבירה.

68. כאמור, המשיב לא הסביר לוועדה כיצד נקבע סיווג 3 כוכבים ומה עומד מאחורי החלטתו. לעניין זה ראו עמ"נ 23476/09/15 קריגר אהוד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו:

"...צו הארנונה קובע כי כאשר העירייה משיתה תשלומי ארנונה על בית מלון, בגין סיווג כוכבים, באם מדובר בבית מלון חדש עליה להתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות אחרים בעלי אותה דרגת כוכבים שהיא מבקשת להשית על הנכס נשוא החיוב בארנונה. נראה כי בענייננו פעולות העירייה אינן עולות בקנה אחד עם האמור בצו. אין די בתאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 5 כוכבים, ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם. על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה. משנמנעה העירייה מלעשות כן, לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 5 כוכבים".

69. אנו מסכימים עם המשיב, כי הכלל הוא שהרמת נטל ההוכחה מוטל על העורר. אך במקרה דנן כיצד יכולה העוררת להרים את הנטל כאשר אינה יודעת מהן דרישות העירייה וכיצד נבחן סיווג הנכס.

70. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי הצדק עם העוררת ויש לחייב את המלון בהתאם לסיווג של 3 כוכבים בצו הארנונה.

לאור התוצאה אליה הגענו מצאנו שיש לחייב את המשיב בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.01.2018

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 החלטה..

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


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירן קדוש

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סטרול הרמן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו חיוב ארנונה בנכס ברחוב ברגר אליזבת 12 בתל אביב יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000343923 ח-ן לקוח 10359684 בשטח של 72 מ"ר בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" (להלן "הנכס").

1. ביום 8/11/2017 התקיים בפני הוועדה דיון מקדמי.
2. בדיון זה הבהיר העורר כי הוא נמצא בדירה מידי יום, הוא טען כי יש בית ספר מעל הדירה, כי הוא משתמש בשרותים של בית הספר כיוון שבנכס אין ביוב. העורר ציין גם כי הוא נח בנכס. העורר טען כי הוא לא יכול להשכיר את הנכס כי אין לו ביוב.
3. המשיב, מצידו, ויתר על ניהול הליך הוכחות והשאיר את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה.
4. סיווג של הנכס נקבע בהוראות צו הארנונה במסגרת סעיף 1.1 ד' :
- "דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.2014 תחויב ב- 220.78 ₪ למ"ר בכל האזורים".
5. הוועדה בחנה את דברי הצדדים כמו גם דו"ח הביקורת מטעם המשיב.
6. מהתמונות שהוצגו לוועדה ניתן ללמוד כי בנכס יש מיטה ומזרון, מספר כלי מטבח, מגבת בחדר הרחצה, תכשירי רחצה, נייר טואלט בשירותים וסלון.

7. העורר, בהגנותו, ציין כי משתמש בדירה אך לא כי ישן שם. אין ספק כי הנכס אינו מקום המגורים הקבוע של העורר.

8. עם זאת, מצאנו שבנסיבות העניין העורר הוכיח לנו כי הוא משתמש בדירה על בסיס יום יומי וכן הממצאים בדירה מחזקים את טענותיו.

9. המשיב ויתר על טענותיו והשאיר את ההחלטה בעניין לשיקול דעת הוועדה, וזאת לאחר ששמע את דברי העורר בדיון.

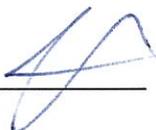
לפיכך, מצאנו שיש לקבל את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

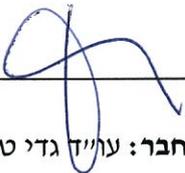
ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.01.2018

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) התש"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

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: עיזבון המנוח ניאגו יצחק ז"ל, ניאגו אליהו

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
להלן: "התמח"ת"

החלטה

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

5. עניינו של הערר כאן, כדוגמת רבים אחרים, נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

6. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין זכות רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

7. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

8. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013]

9. נדגיש כי במקרה הקונקרטי בפנינו, הודיע המשיב במכתבו לגב' רחל ניאגו, מיום 15.6.2016 כי הנכס נשוא הערר קיבל פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות במשך 12 שנים שקדמו ליום 1.1.2013 ותקופת הפטור הראשונה באותו סעיף הינה שנתיים מיום 1.1.2013 משכך העוררים יחויבו בארנונה כקבוע בסעיף, על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז - 2007 החל מיום 1.1.2015 ולמשך תקופה של 5 שנים כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר. [ראה סעיפים 2 ו-3 להחלטת המשיב.]

10. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:

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

11. סעיף 326 לפקודה, קובע:

'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"

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

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

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

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

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

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

15. הדיון בפנינו ומסקנות.

- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררים, חנות מספר 5326 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בחן לקוח 10054137 נכס 2000136134 על שם העוררים.
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו תיק מוצגים בקשר לחנות 5326 בו מקבץ ראיות ומסמכים שתקבלו על ידנו ביום 4.4.2016.
- ג. מתיק המוצגים עולות העובדות כמפורט כך:

- (1) חוזה חתום מיום 31 בינואר 1991 בינה לבין הרוכשים ניאגו יצחק [שהלך לעולמו] ובנו ניאגו אליהו החתום ע"י שניהם בצוותא. הסכם ניהול מיום 29.4.1996 נחזה כחתום רק ע"י יצחק ז"ל. (מוצג א').
- (2) מכתב ממוען לעוררים מיום 27.3.1996 המודיע להם לסור ולקבל את החזקה בנכס. נרשם בו כי שוגר בדואר רשום לכתובת סוקולוב 90 רמת-השרון. (מוצג ב').
- (3) טופס 5 נושא תאריך 29.4.96 נחזה כחתום ע"י יצחק בלבד, בציון הערות: השלמת חשמל ותיקוני צבע בציון תאריך נציג התמח"ת מיום 7.6.96; טופס 6 (טופס פנימי של התמח"ת) מאותו תאריך של טופס 5 – אינו חתום ע"י מי מהעוררים אלא ע"י נציג התמח"ת שהנדון בו "אישור למסירת חנות" בציון עובדה כי הנכס הועמד לרשות התמח"ת במסגרת "בנק השכרות". (מוצג ג').
- (4) הסכם שכירות בין העוררים לתמח"ת, נושא תאריך 7.5.1996 המעמיד את הנכס להשכרה ע"י התמח"ת בחתימה הנחזית להיות חתימתו של ניאגו יצחק בלבד. (מוצג ד'). החזקה בחנות כשהיא תקינה נמסרה לתמח"ת לצורך השכרתה- לתקופה של 24 חודשים עד ליום 6.5.98. נפנה במיוחד לאמור שם בסעיפים 2, 3 ו-4. עוד נרשם שם בסעיף 8 כי השוכר ישלם את כל ההוצאות בגין אחזקת החנות לרבות ארנונה.
- עוד נרשם בסעיף 17 בהוראות מיוחדות כי בגין 6 חודשי השכירות הראשונים לא ישולמו דמי שכירות, ולאחר מכן בתקופה הנותרת של 18 חודשי שולמו דמי שכירות.
- (5) דרישות תשלום דמי ניהול- 4 במספר לתאריכים בין 12/99 ליוני 02 (מוצג ה').
16. ב"כ התמח"ת צירפה במסגרת הודעה מטעמה מיום 30.1.2017 תמונות הנכס (נספח א'), עותק יפוי כוח שניתן ע"י ניאגו אליהו לאביו יצחק, מיום 5.6.96 מאומת ע"י עו"ד מטעם אליהו.
17. יודגש כי במסגרת הגשת תצהיר נוסף מטעמו של אליהו [הוגש לוועדה ביום 17.9.2017] צורף אישור של עו"ד המאמת את חתימת אליהו בפניו המסמיך את אביו לחתום בשמו ולייצגו בכל הקשור להשכרת החנות.
18. מצאנו לציין בקשר ליפוי הכוח את הנטען ע"י ב"כ התמח"ת, שהסיבה לחתימת יצחק על נספח השכירות מוצג ד', עליו לא חתום אליהו, נובע מאותו יפוי כוח.
19. העורר אליהו מעלה תהיות כיצד חתום אביו על הנספח הנ"ל, חודש מאוחר יותר לחתימה על נספח ד'. עוד מפקפק על אפשרות החתימה של אביו מאחר ולטענתו בשנים 1993, 1994, 1995 אביו היה במצב רפואי בלתי כשיר לחתימה. נפנה לאמור בהרחבה בנדון בסעיף 10 לתצהיר אליהו. כמו כן יצחק לא ידע קרוא וכתוב בעברית ומסקנת אליהו בסיפא לסעיף 10: "ולכן אין שום סיכוי שאביו היה חותם בלעדי, אין שום סיכוי שאביו יכול היה לקרוא לבד את ההסכמים שנטען כאילו הוא חתם עליהם."

20. בנדון דידן לא שוכנענו כי נפל פגם בחתימת יצחק. ראשית, אם באמת ובתמים אביו המנוח לא היה כשיר לחתום על מסמכים מפאת מחלתו, כיצד הוא חתם על יפוי כוח לאביו בתאריך 5.6.96 יפוי כוח זה אושר על ידי עו"ד, גם בהתעלם מכל מה שנרשם בכתב יד על גב המסמך. אישורו של עו"ד מושקט המאמת את חתימת אליהו במתן יפוי כוח לאביו- חזקה שניתנה כדין ואושרה במועדה. [נפנה לאישורו של עו"ד מושקט מיום 13.9.2017 נספח א' לתצהיר הנוסף של אליהו].

21. בשום מקום לא באה הכחשה לעצם חתימת אליהו על היפוי כוח במשרדו של עו"ד מושקט. בכך צודק ב"כ המשיב שצינו בדיון יום 4.1.2018 "הוא לא כפר בקיומו של יפוי הכח לאביו מר יצחק ניגו משנת 96 ובכך מתברר שכל טענותיו שאביו לא היה כשיר בשנים 93 ו-94 אינן נכונות".

22. שנית. מקום שנטענת טענת זיוף ונפנה לסיפא בסעיף 4 לתצהיר אליהו, אין די בהכחשה סתמית.

23. הפסיקה קבעה לא אחת כי טענות מסוג תרמית והונאה, כפיה, הן מסוג הטענות שבית המשפט קבע לגביהן שהן דורשות מידת הוכחה יותר גדולה וודאית מאשר בסוגי משפטים אחרים בעלי אופי פחות חמור. [נפנה לע"א 7456/11 מוריס בר נוי נ'. מלחי אמנון, מיום 11.4.2013 מפי כב' השופט השופט י' דנציגר; ע"א 6465/93 אליהו כהן נ'. יוסף לנגרמן מיום 20.7.1995 מפי כב' הנשיא שמגר]. – חל גם בענייננו.

24. ונוסיף עוד. ב"כ העוררים זומן להשלמת עדות מרשיו וחקירה על תצהירים, המקורי והנוסף, לדיון יום 4.1.2018 למרות אישור המסירה המצוי בתיק הוועדה לא הייתה התייצבות לדיון.

25. כך גם לא ניתן שום הסבר להימנעות מהתייצבות לדיון מקום שהורינו במפורש בישיבת יום 25.5.2017 בנוכחות אליהו ובא כוחו, כי עליהם לעיין בכל החומר המצוי בתיק הוועדה ולהיות ערוכים לדיון ענייני כשכל החומר מצוי בידי כל הצדדים.

26. טיעון אליהו בדיון יום 25.5.17 כי התמח"ת ביצעה "ניקיון יסודי" בנכס רק לאחרונה, כדי לשכנע את הוועדה שהנכס ראוי לשימוש- גם אם היא נכונה, אין בכך כדי לפגוע בהיות הנכס ראוי לשימוש.

27. יוער. כי שוכנענו שאליהו ידע על קיומו של חוזה השכירות עליו חתם אביו. זיוף החתימה לא הוכח כלל. מעבר לכך, בהינתן הדעת לנספח מוצג ה' מטעם התמח"ת, לפיו נדרשו דמי ניהול לתקופה המאוחרת לתום חוזה ההשכרה, היה הדבר מצריך מאליהו לברר מדוע עליו לשלם

דמי ניהול לתמח"ת ולנקוט בכל דרך לבירור עצמי, מדוע נדרשים דמי ניהול ומדוע לא שילמו לעוררים דמי שכירות.

28. הטרידה אותנו העובדה כי התמח"ת לא המציאה לנו כל ראייה שמיוזמתה הודיעה בכתב לעוררים או מי מהם, שחוזה ההשכרה פג, או בכלל לא מומש, ועליהם לקבל את החזקה בחנות בחזרה.

29. במקרה הקונקרטי לפנינו ולאור חתימת יצחק על טופס 5 באפריל 96 בסמוך להענקת יפוי כוח מאליהו לאביו לחתום בשמו, כמפורט לעיל, ומכלול הטענות שלא נסתרו מפאת העדר הופעה מצד אליהו לחקירה, מסקנתנו כי החלטת המשיב לחייב בארנונה את בעל הזיקה הקרובה ביותר, בעלי הנכס בתשלום הארנונה מתום מועד הפטור החוקי, היא נכונה ולא נפל בה פגם.

30. מעיון בעדות אליהו ביום 19.1.2017 לא שוכנענו כי יש לקבל את הטענה כי חתימת אביו דומה אך אינה חתימתו. לא נתנו אימון בדבריו: "אני לא יודע איפה היה אבי ביום 2 או 7 ליוני 96 או 29.4.96 (התאריכים המצויינים בטופס מס' 5 הנ"ל) אני יכול לומר שאין מצב שהוא הגיע אליכם לבד בשל מצבו הבריאותי." אם מצבו הבריאותי היה כה רע (ולא נפרט אלא נפנה לתיאור בסעיף 10 לתצהירו) מדוע חתם על יפוי כוח לאביו לחתום בשמו ?

31. תצהירה של רחל שהוגש לוועדה לא שכנע אותנו כי בוצעו מעשי זיוף בחתימת יצחק. גם היא חזרה על הטיעון כי בעלה המנוח אינו יודע קרוא וכתוב בשפה העברית; אך הסבר למתן יפוי הכוח שנחתם ע"י בנה ואושר ע"י עו"ד- לא קיבלנו.

32. שורת ההיגיון והשכל הישר מחייבת כי הנותן יפוי כוח מאומת אצל עו"ד לאדם שאינו יודע קרוא וכתוב בעברית- לייצגו ולחתום בשמו בכל הקשור להשכרת תנות שמחציתה בבעלותו - אינה הגיונית.

33. אין חולק כי העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המונח "מחזיק" בפקודת העיריות פורש כמי שיש לו "הזיקה הקרובה ביותר" לנכס.

34. הנכס נשוא הערר קיבל את הפטור המירבי מתשלום כקבוע בסעיף 330 לפקודה. מאחר ומנהל הארנונה עצמו אישר לעוררים כי חיובי הארנונה בשיעור המזערי, יחולו מיום 1.1.2015 ואילך ולמשך תקופה של 5 שנים ובמידה ולא חל שינוי בנכס ובחוק, יהיו זכאים לפטור לאחר מכן.

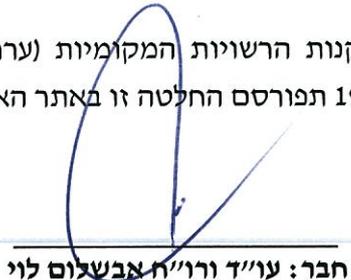
35. התקווה היא שלאחר מיצוי תקופת התשלום המזערי, יבוא שינוי במתחם התחנה המרכזית, ובכך יופחת נזקם הכלכלי של העוררים, היה ולא יודיעו העוררים למשיב על שינוי ומאותו מועד לא יחויבו בארנונה. כקבוע בסעיף 330 (3).

36. מכל האמור לעיל דין הערר להידחות - אין צו להוצאות.

ניתן היום, 25 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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


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

קלדנית: 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: שקרוב מאיר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר אותו הגיש העורר על חיובו בארנונה ביחס לחנות ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב לתקופה שמיום 1.2.2001 ועד ליום 28.2.2002.

העורר הגיש ערר בו הוא טוען כי מעולם לא החזיק בנכס ומעולם לא קיבל הודעות חיוב מסיבות אישיות הקשורות בצו הרחקה מבית הוריו וכי הוא מניח כי אביו זייף את חתימתו על הסכם השכירות המיוחס לו אשר מתייחס לתקופת חיוב בה היה חייל בשירות סדיר. מעולם לא היה קשור בחנות נשוא הערר, הוא לא מכיר את הנכס ומפנה לנסיבותיו האישיות הקשות.

מנהל הארנונה השיב להשגת העורר וטען כי פעל בהתאם להוראות החוק ועל פי הודעה שקיבל על חילופי מחזיקים בנכס.

לעורר נסיבות אישיות יוצאות דופן וסיפור חיים קשה, נסיבות שיכולות להניח תשתית המסבירה את השימוש בשמו כ"שוכר" על פי הסכם השכירות אולם אין זה מסמכותנו או מתפקידנו להתייחס לנסיבות המשפחתיות הקשות או לסכסוך בינו לבין אביו.

העורר הציג לוועדה מסמכים המעידים על תלונות שהגיש למשטרת ישראל בגין הזיוף לכאורה של חתימתו.

המשיב טען כי יש לדחות את הערר על הסף בטענה של חוסר סמכות, סופיות השומה וכי טענת הזיוף דינה להיות נדונה בתחום המשפט הפרטי ולא במסגרת היחסים בין העוררת למנהל הארנונה.

לאחר הדיון המקדמי ביום 6.11.2017 הורינו על זימון מי שנחזה על פי ההודעה שנמסרה למשיב להיות הבעלים של הנכס משה רפאל ולוי עזרא אשר זומנו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה שכן "על פניו ומהמסמכים שהציג העורר אין לו קשר לנכס והוא לא חתם על הסכם השכירות שהוצג לעירייה".

בדיון ביום 8.1.2018 התייצבה נציגת הצד השלישי אשר אמרה:

"אבי כמעט בן 100, הוא לא זוכר את השוכר הספציפי הזה. הוא זוכר שוכרים שהיו אחריו לזמן מה. במקרה הזה הוא לא זוכר במי מדובר".

העורר שב על טיעונו וטען:

"כפי שאמרתי מעולם לא החזקתי את הנכס. לא מכיר את הנכס. לא מכיר את התחנה המרכזית למעט שאני נוסע לאילת וחזרה...בתקופה הזו כתובתי במשרד הפנים הייתה כמו היום – רחוב הירדן 92 רמת גן. בתקופה המיוחסת שלי הייתי חייל בן 18 ולא יכול להיות שהחזקתי במזונן

בתחנה המרכזית . כשב"כ המשיב מקריא לי מההודעה מיום 23.5.01 הטלפון הנייד אינו מוכר לי והטלפון הקווי הוא של בית הורי...."

טענת העורר בעילה של "איני מחזיק" מצויה בגדר סמכויות ועדת הערר לפי סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

בתשובתו להשגת העוררת טען מנהל הארנונה כי החיוב בארנונה בגין התקופה הנ"ל נעשה בהתאם להודעות שנתקבלו במשרדי העירייה.

לכתב התשובה צורפה ההודעה וההסכם משנת 2001 מהם עולה כי העורר חתם על הסכם שכירות עם הבעלים של הנכס ביום 1.2.2001.

על פי הודעת המשיב אשר נמסרה לוועדת הערר ביום 8.11.2017 הבעלים של הנכס נשוא החיוב הינם כהן רפאל ולוי עזרא.

מהראיות שהציג העורר ומעדותו בפני הוועדה עולה כי התגורר בתקופה המיוחסת לו בכתובת הוריו, שירת בשירות הצבאי וכי אינו מכיר את הנכס נשוא הערר.

הוצג לנו גם אישור בדבר הגשת תלונה במשטרת ישראל על ידי העוררת בדבר זיוף מסמך (הסכם השכירות).

מכל האמור לעיל הוצגה לנו תשתית עובדתית המציגה נתונים אישיים קשים ותומכת בטענה כי העורר לא יכול היה לחתום ולא חתם על הסכם השכירות אשר מכוחו לכאורה נרשם כמחזיק אצל המשיב.

בטרם ניתנה החלטתנו הציג לנו ב"כ המשיב את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב בתיק עמ"נ 18996-0617 בעניין הבניין ברחוב שונצינו בתל אביב.

בפסק דינו קובע בית המשפט באופן ברור כלדקמן:

"כשבבסיס הטענה איני מחזיק של המשיבה 1 עומדת טענת זיוף המעמידה מחלוקת עובדתית מורכבת בין המערערת הבעלים למשיבה 1 כשוכרת. על פי הרשום במסמכי העירייה היה על ועדת הערר להפנות את המשיבה 1 להגיש תביעה מתאימה בבית המשפט ולכלל היותר לעכב את הליכי הגבייה עד לקבלת פסק דין חלוט המכריע במחלוקת . בצירופה של המערערת לתהליך ובניהול ההוכחות הפכה ועדת הערר את עצמה לבית המשפט והכריעה במחלוקת בין הפרטים ולא במחלוקת בין הנישום לבין הרשות. בכך חרגה מתפקידה ומסמכותה".

בחנו את עובדות המקרה שבפנינו שמא מתאימות הן לאמירתו הברורה של בית המשפט בעניין הנ"ל ומצאנו כי אין מדובר במקרה דומה.

במקרה שבפנינו לא מתבססת טענת העורר על טענת הזיוף בלבד ולא הוטל על ועדת הערר לברר את טענת הזיוף.

כל שנדון בפני ועדת הערר הינה סוגיית החזקה וטענת העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לו בכתב הערר.

גם מבלי להידרש לטענת הזיוף, כמצוות בית המשפט, הרי שנחה דעתנו כי העורר לא החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לו בערר בשל העובדה ששירת באותה תקופה בשירות סדיר בצבא, לא התגורר בנכס או בסביבתו, הוא אינו מכיר אותו ואף בתו של בעל הבית מסרה בהגינותה לוועדה כי אביה אינו זוכר את העורר בשמו. (באותה עת שהוא זוכר שוכרים אחרים)

בנסיבות העניין אפשר לקבוע כי לאחר עיון בכתב הערר, לאחר ששמענו את העורר, המשיב ונציגת הבעלים נחה דעתנו כי העורר לא החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת וכי העורר הרים את נטל ההוכחה הכבד הנדרש המצדיק סטייה מההסדר הקבוע בפקודת העיריית .

לפיכך הננו מקבלים את הערר וקובעים כי העורר לא החזיק בנכס זה בתקופה המיוחסת לו.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.1.2018.

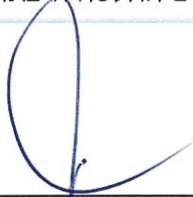
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: הוניגמן ובניו בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה משלימה

1. בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 3.12.2017 בעמ"ן 35507-05-17 הורה להחזיר את הדיון לוועדת הערר לשם קביעת ממצאים עובדתיים בשאלה היחידה שנוסחה בפסק הדין והיא האם "מחסן ההקפאה" משרת את חנות העודפים, אם לאו.
2. בהתאם להחלטתנו מיום 21.12.2017 אפשרנו לצדדים, ככול שיחפצו, להשלים ראיות בפנינו בסוגיה הנ"ל בלבד.
3. הצדדים הודיעו לוועדה בהודעתם המשותפת מיום 26.12.2017 כי בהסכמתם אין הם חפצים בהגשת ראיות נוספות בשאלה שבמחלוקת ובהתאמה ביקשו מאתנו להכריע בהסתמך על חומר הראיות שנמצא בפניה.
4. החלטתנו בתיק ערר זה ניתנה בתאריך 9 במרץ 2017.
5. בפרק "הדיון בפנינו" ציינו שם בסעיף 4 את התרשמותנו שאין מקום לקבל את טענת העוררת שאין לראות במחסן ההקפאה ככזה המנותק מחנות העודפים, למרות שנמצאו רק 4 חולצות/פריטים. הדגשנו שגם אימוץ עובדתי של טענות העוררת שנמצאו רק 4 חולצות/פריטים ככתוב בסעיף 1 לתגובה מטעם העוררת ואלה מהווים כמות זניחה, לא היה מקום אז ולא כעת להכיר במחסן ההקפאה ככזה שאינו משרת כלל וכלל את חנות העודפים.

6. אנו שבים וקובעים כי מסקנתנו הינה שימחסן ההקפאה/ משרת את חנות העודפים.
7. יבוא השואל בקושיה או בשאלה העיקרית שבה התחבטנו הנוגעת למידת **הכמות** ההופכת מחסן ההקפאה ככזה **המשרת** את חנות העודפים; והאם יש בכלל צורך לפרש כמותית את המילה "משרת" על מנת להכפיף שירות כזה ל- "עסק" או "מחסן".
8. מצאנו לצטט (כמטבעות הלשון של השופט חשין במספר הזדמנויות) כך: " ...ולסוף מגיע הוא לכלל מסקנה כי ההבדל בין פירושה של זו לבין פירושה של זו אפשר שהוא כהבדל בין דק לבין דקיק, ומה דק הוא ההבדל בין שני אלה... אם כך ייאמר, כי אז אפשר שאותו טוען שלמעלה יוסיף אף הוא וישיב אמריו: הבדל זה, אין הוא אך הבדל דק: הבדל דק-דק הוא, דק-מכל-דק, דק-על-דק-עד-אין-נבדק. מי הוא זה ואיזה הוא שיבדיל בין תכלת לכרתי ובין כלב לזאב לפני עלות השחר? תכונת פלא זו ניתנה למלאכים ולא לבני אדם, ואנו בני אדם אנו". [מתוך רשות ערעור אזרחי 7504/95 יאסין נ. רשם המפלגות]
9. האם הימצאות חולצה אחת הרשומה כמלאי במחסן ההקפאה ומצויה בחנות העודפים למכירה, או 4 חולצות או 40 חולצות – הם שישנו את המצב לשם פרשנותנו? **לדעתנו התשובה שלילית.**
10. בענייננו, העוררת צריכה להוכיח כי אין שום פריט בנכס, לא אחד ולא ארבעה שנמצאים בחנות העודפים ונתקבלו ממחסן ההקפאה על מנת שיוכר כמחסן. (בכפוף ליתר המבחנים הקבועים בצו הארנונה).
11. נתזר ונצטט מילולית את דברי ב"כ העוררת בתגובה לסיכומי המשיב שהוגשו לוועדה ביום 3.1.2017 בסעיף 1 שם: "...בהשוואה בין תעודות המשלוח ופירוט רשימת המוצרים, הכוללת אלפי פריטים, המאוחסנים במחסן הקפאת העמסה שבמרתף ואלפי הפריטים הנמכרים שנמכרים בחנות העודפים שבקומת הקרקע, הצליח המשיב למצוא **ארבעה פריטים (ודוק, לא מדובר במק"טים אלא ב- 4!!! חולצות בלבד)**, אשר מאוחסנות במחסן ההקפאה (למחסן נשלחו 907 חולצות!) ובמקביל נשלחו לחנות העודפים".
12. ב"כ העוררת טוען כי למחסן נשלחו **907** חולצות. עיינו בנספח ג' לתצהיר העוררת שם נרשמה הכמות של 907 יחידות המיוחסות לפוטר קרדיגן דגם 392059. בחנות העודפים (נשוא הערר חנות מקבלת 20) מצאנו כי התקבלו 4 יחידות של דגם 392059 (ראה ראשון לנספח ב' בתצהיר העוררת). בעמוד 136 לנספח א' שצורף להודעת ב"כ העוררת מיום 8.11.2016 שתואר כרשימת המוצרים הנמכרים בחנות העודפים (בתום שמיעת הראיות) מצאנו כמות של 53 יחידות מדגם 392059.

13. ההסבר שכתב ב"כ העוררת שמדובר בארבע חולצות עם פגם כלשהו אשר נמכרו כסוג ב' בחנות העודפים ולא יכלו להישלח חזרה לחנויות הרשת הרגילות, לא הוכח כלל.
14. לדעתנו גם שוני במחירים שציין ב"כ העוררת דווקא , אולי, מתאים להגדרת חנות עודפים ולא חנות רגילה שמטבע הדברים מחיר הפריט שונה.
15. לא מצאנו לאמץ את השורות האחרונות בהדגשה שציטט ב"כ העוררת בסיפא לאותו סעיף, שכן לא ניתן להסיק כדעתו: "...בכל מקרה אין ספק שבמקרה זה היוצא מן הכלל דווקא מעיד על הכלל והוא שבאופן חד משמעי במחסן ההקפאה שבקומת המרתף לא מאוחסנת סחורה הנמכרת בחנות העודפים שבקומת הקרקע, כפי שמעידות טבלאות האקסל שהומצאו...."
16. לטעמנו, ראוי היה שבי"כ העוררת היה מציא ראיות משלימות מטעמה של העוררת שכן נטל ההוכחה מוטל עליה.
17. ודוק. גם אם מודה ב"כ העוררת כי המשיב מצא "שלל רב" בדמות 4 חולצות פגומות ולא מק"טים, [כמפורט בכתב תשובתו לסיכומי המשיב], נראה כי היה צורך להסביר את הימצאותו של פריט 392059 "פוטר קרדיגן" המצוי גם ברשימת המק"טים שנשלחו למחסן הקפאת העמסה- בסימונו אצל העוררת מחסן 670, [הוא מחסן ההקפאה בערר לפנינו] - לבין הימצאותו של פריט זה בחנות העודפים- חנות מקבלת 20 [ראה נספחים ב' ו-ג' לתצהיר מטעם העוררת]. [יוער כי חנות 20 כתובתה אבולעפיה 6 אשר למרות המעבר אליה ממספר 17 – לא בוצע שינוי במסמכי העוררת כפי שהמצהירה נציגת העוררת.]
18. מצאנו לציין מעבר לנדרש; עפ"י נספח ב' להשגת העוררת מ- 8/11/2016 אשר ספק בעינינו האם כוחו הראייתי משכנע שכן "אופיו" שונה מנספח א', (וראה סעיפים 15-16 לסיכומי ב"כ המשיב מיום 20/12/16), נראה לכאורה כי אין במחסן ההקפאה נכון ליום 3/11/2016 פריט שמספרו הקטלוגי 392059, פריט הנמצא כאמור בחנות כמופיע בנספח א' נכון לאותו מועד.
- לא באה בפנינו ראיה שהפריטים אשר נשלחו למחסן העודפים כמוצג בנספח ג' לתצהיר העוררת, לא הועברו לחנות העודפים ומהווים חלק ממלאי החנות.

סוף דבר

לאור הני"ל, הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 25 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.

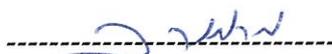
בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררים: איהב נאבולסי ת.ז. 027684984

סמיר דחנוס ת.ז. 025865122

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. בתאריך 15.1.2017 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד בתיק 68119-03-16 בזו הלשון:
"ניתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים להחזיר את הנדון להכרעת וועדת הערר..."
2. בהתאם מצאנו לחזור ולדון בערר זה על כל המשתמע.
3. יוער כי החלטת הוועדה מיום 5.11.2015 ניתנה בהרכב הכולל את החברה עו"ד שירלי קדם, שמונתה ליו"ר בהרכב אחר. ההחלטה כאן בהרכב הכולל את החברה רו"ח רונית מרמור, ניתנה לאחר שסקרנו שוב את כל הראיות שבתיק ובסיכומי הצדדים.
4. בין הצדדים הייתה מחלוקת האם ברשות העוררים כל המסמכים הנדרשים להוכחת טענתם, עקב כך ניתנו אורכות ודחיות עד למועדי הגשת סיכומי הצדדים.
5. בקשת ב"כ העוררים (בקשה חוזרת), להורות למשיב להמציא מסמכים שונים, הוגשה בתאריך 26.10.2017 בה נתבקשנו להאריך את מועד הגשת הסיכומים עד למועד בו המשיב ישלים מסמכים כמפורט בבקשה.
6. בו ביום הוחלט ע"י היו"ר שאין מקום לדחייה נוספת וככול שהמשיב מסרב להמציא מסמכים כנדרש ע"י ב"כ העוררים, עליו לפנות לערכאה המוסמכת בהתאם לחוק חופש המידע. הוטל על הצדדים להגיש סיכומיהם בהסתמך על החומר המצוי בתיק הוועדה.
7. יוער כי ב"כ העוררים לא מצא לנכון לפנות בהתאם לחוק חופש המידע, מכל מקום לא הודע לוועדה כי בקשה כזו הוגשה ומן הראוי להמתין להחלטה בנדון.

8. ב"כ העוררים הגיש סיכומיו בתאריך 5.12.2017 וצירף מסמכים המצויים ברשותו. [יצויין כי מספר מסמכים זהים צורפו לסיכומים, יותר מעותק אחד].
9. ב"כ המשיב הגיש סיכומיו בתאריך 21.12.2017
10. בסיכומי תשובה מטעם העוררים שהוגשו לוועדה ביום 11.01.2018, לא מצאנו כי יש בהם טיעונים חדשים. כך למשל, בהתייחס לאמור בסעיף 33 בסיכומי התשובה כי ההסכם מאפריל 2004 מצוי בבסיס הערר לפיו העבירו העוררים את החזקה לידי אמיר, בעוד שהמכתב מתאריך 11.09.2006, שצירף ב"כ העוררים והחתום ע"י מי מהמשיב מעיד כי הועברה חזקה מסוימת מהגב' מלצר אדלה לאמיר ב-9/2006.
11. על אתר יאמר שאין אנו זנים בשומות מס לשנים 2003 ועד 2012 ויש לדחותן על הסף משום שמדובר בשומות מס סופיות וחלוטות והמועד להגשת השגה עליהן חלף מזמן, יחד עם העובדה שההשגה והערר שהוגשו עסקו בשאלת זיהוי המחזיק. לא נדון בסוגיית התיישנות, בחיובים כפולים ומשולשים, בנכסים בכתובות שונות. תרופת העוררים ככול שצודקים בטיעוניהם לפנות לערכאה המוסמכת.
12. טענות ב"כ המשיב לרבות האסמכתאות שפורטו בסעיפים 30 עד 45 בסיכומיה מקובלות עלינו ולא מצאנו צורך לחזור ולצטט מאותם פסקי דין.
13. יוער לעניין **הכתובות** כי אמיר עצמו פנה למשיב בבקשת שינוי כתובת משד' ירושלים 175 לשד' ירושלים מספר 183; ראה תשובת מנהלת המחלקה אצל המשיב מיום 19.12.2011; כמו כן נפנה למכתב מנהלת המחלקה מיום 5.6.2013 ששוגר למר נאסר אבו סייף, להלן: "אבו-סייף" – כמענה לפנייתו בכתב מיום 29.5.2013 המאשר כי בכתובת שד' ירושלים 183 אין נכס הרשום על שמו ועליו לפנות בשנית ולהמציא פירוט מספר נכס/מספר חשבון בגינו מבקש פרטים.
14. יודגש כי טענות ב"כ העוררים, בסיכומים כי נתבעים לפחות ארבעה מחזיקים שונים כפי שפירט בעמוד 2 לסיכומיו, במיוחד קיומו של ערר מטעם מר **נאסר אבו-סייף**, באותו עניין, לא הוכחו בפנינו.
15. נחזור ונציין, שהמכתב ששוגר כאמור לאבו-סייף בתשובה לפנייתו מיום 29.5.2013 – שצורף לתצהיר העוררים - מעיד על עצמו. בפניית אבו סייף לא נטען כי השכיר את הנכסים כעסק לעוררים אלא שטען, למיטב ידיעתו, שהנכס המקורי נהרס ובמקומו נסלל כביש, וביקש אישור המשיב שהנכס בכתובת שד' ירושלים 183 אינו משמש למגורים.
16. לא הונחה בפנינו שום השגה או ערר מטעם אבו-סייף, כך שאין להתייחס לטענות ב"כ העוררים בנדון זה והמסמכים שצירף לא יכולים לסייע לעוררים.

17. העורך נבולסי איהב, אישר בעדותו בפנינו ביום 11.11.2014 כי הוא שכר את הנכס מהבעלים **אבו-סייף** בשנת 2000-2001 ובשנת 2004 עקב פשיטת רגל יצא מהנכס.
18. לטענתו הודיע לעירייה דבר עזיבתו, ברם אינו זוכר שמסר לעירייה הודעה כתובה על שינוי מחזיקים. אין חולק כי לא הוצגה בפנינו כל ראיה שניתנה הודעה **בכתב** על חילופי מחזיקים בשנת 2004.
19. טענות ב"כ המשיב בפרק ד' לסיכומיה: "**חובת ההודעה על סיום החזקה בנכס**", מקובלות עלינו; הן בהתאם לדין ולפסיקה כמפורט שם בסעיפים 46 עד 60. בהעדר ראיה בכתב לא ניתן לאמץ את טענת העוררים שהם חדלו להחזיק בנכס כבר בשנת 2004.
20. לא מצאנו כי ההסכם מיום 1.4.2004 בין העורך איהב לאמיר, דוות בזמן אמת לעירייה, או שמתוכנו נוכל לקבוע שאין מדובר רק בקיוסק אלא בכל הנכס אותו שכרו העוררים מאבו-סייף. אין אנו מקבלים, בהינתן הדעת להסכם השכירות, כי החזקה בנכס נשוא הערר נמסרה בשלמות לידי אמיר מתחילת אפריל 2004.
21. ב"כ העוררים הודיע לוועדה, בהודעתו בכתב מיום 20.3.2014 כי המשיב **מסרב** לשוב ולהיפגש עם מרשיו אם לא יהא נוכח בפגישה גם מר נאסר אבו-סייף.
22. לא מצאנו בסיס חוקי לדרישה כזו, ככול שניתנה, לחייב את העוררים להביא את אבו-סייף לפגישה. סמכות המשיב לבדוק מיוזמתו נכונות המחזיק בנכס נשוא הערר, או בנכס אחר, אינה תלויה בנוכחות מי מהצדדים. המשיב רשאי לבדוק חזקה ושימוש מיוזמתו, אלא אם מצא בביקוריו כי הנכס סגור על מנעול ובריה ולא ניתן לבצע אימות נתונים.
23. יחד עם זאת, אנו קובעים כי העוררים יכלו לכל הפחות להמציא אישורי תשלום דמי שכירות לבעלי הנכס (אבו סייף) והמועד בו הפסיקו לשלם לו. יותר מכך גם לא צורפו תשלומי דמי שכירות של אמיר לאבו סייף לשנים 2004 ואילך, מועד בו טענו העוררים כי העבירו שכירות על כל הנכס לאמיר.
24. טענת ב"כ העוררים כי מסמכים המעידים על תשלומי ארנונה נוספים לשנים 2007 – 2009 אינם מצויים בידי העירייה, אינה יכולה לאשר טענות פירעון או שינוי חזקה. גם אם לא נתייחס להעדר סמכותנו לדון בשנות מס חלוטות, נטל ההוכחה מוטל על העוררים. [נפנה לנאמר בסיכומי העוררים בעמוד 3 סיפא, ובעמוד 7].
25. לא ניתן להתעלם מחלופי הזמן הרב מיום הגשת ההשגה והערר מטעם העוררים למועד בו נטען כי כבר בשנת **2004** קיים חוזה שכירות עם מר אמיר- על הנכס היחיד שהוא במחלוקת – קרי נכס **0405**.

26. לגופו של ערר זה, די לנו לעיין בהסכם השכירות [הוגש חלקית- 2 דפים] מיום 1.4.2004 בין איהאב נבולסי לאמיר, ולקבוע (ראה: והואיל שלישי + סעי' 5א. ב), כי מדובר על ניהול עסק "קיוסק". נכס זה 1606 הרשום בספרי המשיב ע"ש אמיר ולא העוררים.
27. האסמכתא בדבר תשלומים שבוצעו ע"י חברת 'קו לעניין' ורשימת ההמחאות כ- 'הסדר תשלומים' (מסמך שצירף ב"כ העוררים) מעיד כי התשלומים, ככול שנפרעו, הם בגין הנכס המותזק ע"י אמיר בכתובת שד' ירושלים 183 מספר נכס 2000381606 שאינו נשוא ערר זה.
28. לא הומצאה לוועדה כל ראיה שניתן הימנה לקבוע כי אמיר שילם ארנונה על הנכס נשוא הערר מכוח העברת החזקה אליו משנת 2004 – לא הסכם מתאים ולא תשלומים על הנכס בערר לפנינו.
29. יודגש כי לא ראינו כל דרישת חוב או הודעת חיוב מטעם המשיב, ממוענת לאמיר בו נדרש לשלם ארנונה על הנכס נשוא הערר.
30. יוער כי מעיון בהודעה לעדכון פרטים שנמסרה למשיב מיום 23.7.2013 מודיע אמיר כי מבקש לבצע תיקון כתובת ממספר בית 175 ל- 183 בשד' ירושלים, וכן לבצע מדידה לנכס. נרשם שם בבירור "מדובר רק בפיצויית השדרה". תשובת המשיב היא מכתבו מיום 10.9.2013.
31. ודוק. רישיון העסק מיום 28.9.2005, עליו נסמך ב"כ העוררים מעיד על עסקו של אמיר "פיצויית השדרה" בשטח 55 מ"ר בלבד. לא מדובר בנכס עליו נסב הערר לפנינו. כך גם תשלומי מע"מ משנת 2004 על שם אמיר, אינם ראיה שתשלומם מעיד על חזקתו ושימוש בנכס נשוא הערר.
32. פירוט העובדות צוין בהרחבה בהחלטתנו מיום 5.11.2015 ונתזור על מקצתם כאן.
33. בין היתר צוין כי בישיבת יום 14.11.2013 נכח גם מר נאבולסי אמיר נושא ת.ז. 054785167 להלן: 'אמיר', שלא הגיש שום השגה ולא ערר, אלא שהודיע לוועדה כי הוא משלם את הארנונה עד היום הזה על הנכס נשוא הערר.
34. אמיר לא היה מיוצג ע"י עו"ד אבו פול, ולא ע"י עו"ד רוסינסקי ואינו בעל דין בכל הקשור לערר שבפנינו.
35. אמיר לא הגיש כל השגה למשיב, ממילא לא הגיש ערר בפנינו, ואין לנו כל אפשרות לדון בכלל בטענתו, כפי שנרשמה במהלך הדיון שהוא משלם את הארנונה על כל הנכס נשוא הערר, קרי גם על המכולת וגם על הקיוסק. אם כך היו פני הדברים לאמיתם, הרי לא היה צורך כלל בערר זה.

36. נוכחנו לדעת כי היה רצון הן מצד העוררים והן מצד אמיר להסדיר את חובם. נפנה למכתבו של עו"ד אמג'ד למשיב מיום 19.2.2013 בסעיף 12 שם, עת ציין את שני הנכסים 2000381606 + 2000300405 והנכונות לסיים את המחלוקת, עקב נסיבות אישיות של העוררים כמפורט בסעיפים 10, 11 שם, בסכום של 250,000 ₪.

37. לאחר שקראנו את סיכומי ב"כ המשיב מיום 21.12.2017 [סעיף 9], אין אנו מאמצים שום קביעה עובדתית, כפי שפירטה ב"כ המשיב, הימנה עולה כי בפגישה משותפת של כולם, התרשמה שאמיר אינו מודע למשמעות רישומו על הנכס הרשום ע"ש העוררים, ולדעתה כלל אינו כשיר לקבל החלטות והסכמות לרישומו כמחזיק אצל המשיב לגבי הנכס נשוא המחלוקת- קרי נכס 0405.

38. גם אם נכונה התרשמותה וגם אם יש לראות באמיר "איש קש" שאינו מבין את משמעות רישומו כמחזיק בנכס נשוא הערר, במועד בו החלטנו בהחלטתנו מיום 5.11.2015 לרשום אותו כמחזיק, [מועד יום 14.3.2013] מן הראוי היה להציג ראיות כבדות משקל לכשירות כזו או אחרת. המשיב עצמו מאשר כי אמיר רשום בספריו על נכס 1606.

39. היקף חובות בסכומים גדולים המושתיים על אמיר, לרבות סיכויי גבייתם, אינו ממן העניין שבסמכותנו. בידי המשיב אפשרות לנקוט בכל הליך שיימצא לנכון כנגד אמיר.

40. יודגש כי אמיר לא צירף לתצהירו, שהוגש ע"י ב"כ העוררים שלפנינו, שום מסמך היכול לאמת את טענתו, במיוחד לא הוכיח גודלו של הנכס המוחזק על ידו ואת חיובי הארנונה החלים ונגבים ממנו; האם הם רק על שטח הקיוסק 81 מ"ר, או גם על השטח 255 מ"ר- כנקוב במכתבי המשיב. [תימוכין להיות הנכס "קיוסק" נראה בהסכם].

41. לסיכומי ב"כ העוררים מיום 5.12.2017 צורף תצהיר מאת אמיר נבולסי מיום 23.3.16 בו הוצהר כי מאז 29.2.16 עזב את הקיוסק וכיום יש שוכרים חדשים במקום – אוהד דויד ואושר אסרף.

42. תצהיר זה אינו מפרט מספרי הנכסים ואת שטחם ולא ניתן לראות על בסיס איזה חוזה שכירות הועבר הנכס לידי השוכרים החדשים, והאם נותר אמיר כמחזיק על הנכס מספר 0405 בגינו טען כי הוא משלם את כל דמי הארנונה.

43. כך גם לא ניתן לקבוע בהעדר כל ראיה, מי חתום על הסכם השכירות החדש, האם בכלל דווח לעירייה, והאם צד לו הוא בעלי הנכס אבו-סייף.

44. שורת ההיגיון מחייבת כי נכס שהושכר ע"י הבעלים יוגש לעירייה או לכל הפחות יראה כי הבעלים הסכימו שאמיר ישכיר את הנכס [כולו או חלקו] לאחרים, או למי משלמים דמי שכירות השוכרים החדשים.

45. אמיר אינו יכול לנהוג מנהג בעלים בנכס שנטען בפנינו שהוא בבעלות אבו סייף והושכר לעוררים מקדמת דנה. לכל הפחות מצופה היה מאמיר כי יצרף לסיכומיו כנספח לתצהירו את הסכם השכירות החדש, או את הסכמת אבו סייף המאפשר לו להשכיר הנכס לאחרים.

46. מצאנו להדגיש בפני המשיב שאם אמנם ברשותו אסמכתאות לאימות טענת אמיר, יפעל בהתאם. אם לא, חזקה על המשיב כדי לסיים את הסגה שבפנינו אחת ולתמיד במיוחד לשנות מס 2016 – 2018 לפעול להנפקת צילומי אויר בצירוף עבודת אורטופוטו, לרבות מיפוי והטמעת גושים/חלקות על גבי התצ"א מאושרת ע"י מודד מוסמך, כך שהתמונה הברורה בשאלת חיובי ארנונה, תהא ברורה לו ולנישומים/בעלים או שוכרים.

47. צודק ב"כ העוררים כי בישיבת יום 14.11.2013 בדיון בוועדה בהרכב אחר, נרשם בהחלטה, לאחר ששמענו את הצדדים, שאנו מודים ומתוודים כי נשמעו סיפורי אלף לילה ולילה. על כך חזר בסיכומיו.

48. נוסף על כך היום, שאולי מדובר בסיפורי קפקא שאם צד מהצדדים סובר כי החלטתנו אינה מעוגנת בחומר הראיות שהוגש לנו, יביא דברו להכרעתו הסופית של בית המשפט המוסמך.

49. הראיות וטענות הצדדים פורטו בהרחבה בהחלטתנו מיום 5.11.2015

החלטה

50. המסקנות שלנו אז תואמות את מסקנתנו היום לאחר שעיינו בראיות ובעדויות בפנינו ולאור האמור בסיכומי הצדדים, אנו מחליטים כדלקמן:

א. מאחר ונכס מספר 2000381606 [הקיוסק] אינו נשוא הערר, לא נתייחס למידות השונות לגביו. פעם נטען כי שטחו 81 מ"ר [ראה מכתב המשיב – 14.11.2012]; וברישיון העסק שהוצג ע"י אמיר נרשם שטחו 55 מ"ר.

ב. מאחר ולא באה מדידה נגדית ע"י העוררים או אמיר, השטח לחיוב יהא כרשום בספרי המשיב.

ג. חיובם של העוררים כמחזיקים בנכס נשוא הערר, נכס 2000300405 עד למועד ביצוע הביקור במקום מטעם החוקר דני מאיר בתאריך 14.3.2013 בנוכחות עורך דינם אמג'ד, יותר בעינו, והערר ידחה למועדים ולחיובים בשנים עברו. הדחייה מבוססת הן על סמך טיעון המשיב שלא ניתן לפתוח שומות של שנים עברו, והן לגופו של ערר.

ד. ככול שהעוררים סבורים כי חלה התיישנות בגביית חובם, או שיש להם תביעת השבה על סכומים ששולמו על חשבון החוב, יפנו לבית המשפט המוסמך.

ה. הוכח בפנינו כי התשלומים, ככול שבוצעו בפועל, בהסדר התשלומים של אמיר נבולסי, המתייחסים לנכס 2000381606 אינם חיובים כפולים שיש לזכותם את העוררים.

ו. מתאריך 14.3.2013 ואילך יושת החיוב על מר אמיר נבולסי לאור הודאתו והסכמתו והאמור בתצהירו, כי הוא המחזיק ומשלם הארנונה על פל הנכס נשוא הערר. תימוכין נמצא גם בתצהיר ובדו"ח החוקר מטעם המשיב, מר דני מאיר, שביקר בנכס בנוכחות עו"ד [אמג'ד אבו פול] ב"כ העוררים ורשם כי את כל השטח מחזיק נבולסי אמיר.

ז. העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה ולא שוכנענו כי מכוח ההסכם מיום 1.4.2004 שהוגש בחלקו, החזקה הועברה משמם על שם אמיר כבר בשנה זו.

ח. טענת ב"כ המשיב בסיכומיה, כי אמיר אינו כשיר או אינו מבין משמעות חיוביו אינה נתונה להכרעתנו, אינה בסמכותנו ודעתה של באת כוח המשיב בנדון אינה רלוונטית.

ט. לא נקבע ממצא עובדתי, האם העברת החזקה בקיוסק על פי התצהיר של אמיר מיום 23.3.16 (שהוגש בסיכומי ב"כ העוררים), בו הוצהר כי מאז 29.2.16 עזב את הקיוסק וכיום יש שוכרים חדשים במקום – אוהד דוידי ואושר אסרף משכך יש לבטל חיובו בנכס בשלמותו או בחלקו, שכן טענה זו לא נדונה בערר זה ואין הוכחה בפנינו שהמשיב קיבל את החומר לשביעות רצונו, ושינה על פיו את שם המחזיק משם אמיר על שם השוכרים החדשים.

ניתן היום, 25 בינואר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' עררים: 140015180

שליד עיריית תל אביב-יפו

140016471

140017086

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם
חבר : עו"ד רונית מרמור
חבר : רו"ח אבשלום לוי

העוררת: אוגדן להשקעות- שותפות כללית

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינם נכסים המצויים ברחוב בן יהודה 29, תל אביב יפו הידועים כנכס 2000172885 ח-ן לקוח 10828924 בשטח של 809.21 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נכס מספר 2000172915 ח-ן לקוח 10828925 בשטח של 9 מ"ר בסיווג "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה" ונכס מספר 2000407974 ח-ן לקוח 10843086. (להלן: "הנכס או הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. נכס שמס' הלקוח שלו מסתיים בספרות 8924 עומד ריק וללא שימוש החל מיום 1.1.2016 ונכס שמספר הלקוח שלו מסתיים בספרות 3086 עומד ריק החל מיום 1.4.2016.
- 2.2. העוררת לא הצהירה על כך ביחס לנכס 3086 כיוון שלא ידעה על האיחוד של ערר 140016471 עם ערר 140015180.
- 2.3. חיוב הארנונה עבר על שם העוררת בסוף פברואר 2016 בתחולה מיום 1.1.2016 והעוררת פנתה בסוף חודש מרץ בבקשה לפטור נכס ריק.
- 2.4. המשיב העניק את הפטור מיום 17.4.2017.
- 2.5. העוררת טוענת להענקת פטור מיום פתיחת החשבון 1.1.2016 ולא מהמועד בו ניתן פטור לנכס 8924 מיום 1.4.2016.
- 2.6. העוררת הצהירה כי הנכס ריק החל ממועד 1.1.2016. מפנה לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993.
- 2.7. תקנה זו אינה קובעת מתן פטור ממועד מתן הודעה בכתב.

- 2.8. לאחר מיצוי הפטור יש לתת את הסיווג הנמוך ביותר האפשרי. מפנה לעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב.
- 2.9. יש לחייב נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר הקיים בצו הארנונה מבין השימושים המותרים על פי דין. מפנה לבר"מ 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה. וכן עמ"נ 7678-12-09 בית אגד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
- 2.10. יעודו התכנוני של הנכס הינו בנין ציבורי/מלונאות/ספורט ונופש/מגורים או חניון והעוררת הציגה אסמכתאות.
- 2.11. הגבי אלפסי מטעם המשיב טענה כי יעוד קומת המרתף התחתונה הינו מקלט ויעוד קומת המרתף העליונה הינו בית מלון.
- 2.12. קומת המרתף העליונה ריקה וגם המשיב טוען כי סיווגה הוא בית מלון. לשיטת העוררת יש לסווגה כמגורים ולשיטת המשיב יש לסווגה לכל היותר כבית מלון.
- 2.13. מדובר בשטח ריק ויש לסווגו בסיווג המינימאלי של מלונות.
- 2.14. לעניין קומת המרתף העליונה המצהיר מטעם המשיב מר וקנין כתב כי מדובר במקלט ציבורי. הגבי אלפסי העידה בדיון הוכחות כי המקלט משרת את כלל הבניין.
- 2.15. ככל שלא יוענק פטור למקלט כשטח משותף יש לסווגו בסיווג הנמוך ביותר, מגורים או סיווג מופחת של מלון. יש לסווג בסיווג מופחת את שני המקלטים.
- 2.16. מכל האמור, עולה כי הן לשיטת העוררת והן לשיטת המשיב יש לסווג בסיווג מופחת את שטחי המקלט של שני המפלסים שלהם.
- 2.17. לעניין חיוב קומת קרקע, יש לחייב על פי הסיווג הנמוך על פי התביעה. ולא כשיטת המשיב על פי היתר.
- 2.18. פרשנות המשיב את הלכות בית המשפט שגויה וסותרת את הרציו בפסקי הדין. בהתאם להלכות יש לבחון את היעוד התכנוני. מפנה לעמ"נ 55466-01-15 בית ארלוזורוב נ' עיריית תל אביב.
- 2.19. לכל היותר יש לסווג את נכס העוררת בסיווג מחסנים מפנה לעת"מ 46239-04-14, עמ"נ 46043-04-14 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, ערר 140008915 ישרס חברה להשקעות בע"מ.
- 2.20. לעניין השטחים המצויים בקומה א' הרי שהמשיב לא התייחס ליעודו התכנוני ועמדת העוררת לא נסתרה.
- 2.21. בנוסף יש לפטור את שטחי המדרגות המשמשים את כלל הבניין מפנה לעמ"נ 28336-10-15 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת ועמ"נ עיריית תל אביב נ' אס.אל.פי מוצרי מעבדות.

2.22. המשיב לא התייחס לטענה ולכן יש לקבלה כלשונה. מפנה ל- 16-09-102960 אור נחמיה סחר ואח' נ' עיריית תל אביב.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. אין חולק כי העוררת זכתה בהנחת נכס ריק לתקופה המקסימלית. ביחס לנכס מספר 2000172885 התקבלה ההשגה ביום 17/4/2016 וביחס לנכס מספר 2000407974 ביום 16/6/2016.
- 3.2. הנחת נכס ריק תוענק החל ממועד ההודעה. מפנה לעת"מ 12-04-44570 עמיחי דהרי נ' עיריית קרית אתא, ה"פ 785/89 חברת מצות ישראל נ' עיריית פתח תקוה, רע"צ 24988/08/12 עיריית רחובות נ' אריה חגי.
- 3.3. בהתאם לתקנה 13(ג) על המחזיק להמציא ראיות בקשר למצב הנכס, מה שלא קרה בענייננו. ביום 31/1/2016 ערך המשיב ביקורת ובה הנכסים היו סגורים.
- 3.4. בדיון ההוכחות עד העוררת הצהיר כי עשו שימוש בנכס עד סוף דצמבר 2015 ולאחר מכן הנכס שימש לאחסנה. מפנה בעניין זה לע"ש 261/92 דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, עמ"נ 12-03-36528 יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
- 3.5. העוררת לא הציגה ראיה לפיה ניתן ללמוד על יעוד הנכס. העוררת לא הציגה את התביע ו/או היתר הבניה.
- 3.6. נספח א' לתצהיר העוררת הינו בקשה למתן היתר בניה.
- 3.7. מפנה לעמ"נ 15-05-46446 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ובר"ם 991/16 אפריקה ישראל השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שעודנו תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון.
- 3.8. ביום 26/12/16 הוגשה עמדת היועמ"ש התומכת בעמדת המשיב לפיה סיווגו של נכס ריק יקבע בהתאם לשימוש החוקי המותר הקבוע בהיתר הבניה הספציפי.
- 3.9. מפנה לעמ"נ 16-03-2826 קניון רב שפע (1993) בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ירושלים, החלטת ועדה בערר 140012150 הילולי תל אביב בע"מ, ערר 140013593 בנייני רובינשטיין בע"מ.
- 3.10. סיווג נכס ריק אינו יכול להיעשות במנותק מפוטנציאל השימוש בנכס, ממצבו הפיזי ומהשימוש האחרון שנעשה בו ומהשימוש העתידי שיעשה בו. מפנה לעמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה. עניין זה אושר על ידי בימ"ש מחוזי בבר"ם 9362/08 ואף בעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו.
- 3.11. מפנה לעמ"נ 15-12-19604 ירון ישעיהו בע"מ נ' עיריית פתח תקוה.
- 3.12. הנכס הנדון שימש שנים ארוכות כסניף בנק. מאפייניו הפיסיים מעידים כי סיווגו

כמגורים/חניון/בית מלון/מחסנים אינו סביר בנסיבות העניין.

- 3.13. בהתאם לתצהירה של הגב' אלפסי ייעודה התכנוני של קומת הקרקע הינו מסחרי. המשיב לא הצליח לאתר מסמכים ביחס לייעודה התכנוני של קומה א' והעוררת מצידה לא הציגה כל ראיה בעניין זה. קומת המרתף כוללת מפלס אחד אשר בדומה ליתר שטח הנכס מיועדת לשימוש משרדי.
- 3.14. לא ניתן להתבסס על היתר בניה היסטורי כראיה יחידה לקביעת סיווגו של הנכס.
- 3.15. טענת פטור שטח המקלט הינה טענה המועלת בהרחבת חזית אסורה, במסגרת סיכומי העוררת.
- 3.16. לא ניתן להפריד בין מפלסיו של הנכס לצורך קביעת סיווגו.
- 3.17. העוררת טוענת לסיווג מחסן. העוררת לא צירפה כל ראיה לתמוך בטענה זו והמסמכים אליהם הפנה העד מטעמה לא צורפו.
- 3.18. פסק דין ליאו בל שונה מענייננו שכן העוררת לא הוכיחה כי ניתן להכיר בנכס כמחסן נלווה לעסק בדומה לעניין ליאו בל ואף לא הוכיחה כי מתקיימים בו התנאים הקבועים בצו על מנת שיוכר כמחסן.
- 3.19. העוררת טוענת כי אינה מחזיקה בשטח הקרקע אלא ששטח זה הושכר על ידה לבנק לאומי. מדובר בשטח מתוחם וסגור בשער כניסה ומהווה שטח מעבר בלעדי לחדר מכונות המצוי בחזקת העוררת וכן לשטח מקלט בקומת מרתף המוחזק גם הוא על ידי העוררת. העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר. מפנה לבר"ם 5691/16 אברהם כהן ויצמן (1986) בע"מ נ' עיריית אשדוד, ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין.
- 3.20. הטענה לביטול השטחים הטכניים הועלתה בהרחבת חזית אסורה בכתב הערר ויש לדחותה על הסף. העוררת לא הציגה ראיה ביחס לטענה זו כמו גם לטענה בדבר "שטחים משותפים" אשר לא טרחה להמציא פרט מזהה אודותיהם.
- 3.21. ביחס לשטח המדרגות העוררת מחויבת בשטח מדרגות פנימי הנכלל בשטח נכס העוררת בלבד ומשמש אותה באופן בלעדי. העוררת לא מחויבת בגין שטח מדרגות חיצוני אשר אינו משמש אותה.

דיון והכרעה

4. העוררת טוענת שיש להקדים את מתן הפטור בגין היות הנכס ריק מיום 1.1.2016 וזאת על אף שלא הגישה על כך דיווח למשיב בזמן.

אנו קובעים כי על טענה זו להידחות משני טעמים.

האחד, ובהתאם לטענות המשיב, שמצאנו שיש לאמץ, קיימת פסיקה ברורה לפיה הנחת נכס ריק תוענק החל מהמועד בו הודיע העורר על מצב הנכס.

השני, העוררת לא הוכיחה בפנינו כי בתקופה אותה היא מבקשת, הנכס אכן היה ריק.

5. סעיף 13 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), קובע, כי:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של

בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת..."

בע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.93), נקבע, כי סעיף זה מגלם בחובו שני תנאים מצטברים:

"...התכלית החקיקתית העומדת בבסיס המילים "בניין ריק

שאינ 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

2. ואין משתמשים בו.

אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן לנכס פטור

מתשלום ארנונה כללית".

- לפיכך, ולאור האמור, מצאנו שיש לדחות את טענת העוררת בעניין.
6. טענה נוספת של העוררת היא כי יש לסווג את הנכס, בסיוס מתן הנחת נכס ריק, בסיווג הזול ביותר הניתן.
7. הלכה היא כי תעריפי הארנונה נקבעים בהתאם לסיווגו של הנכס, וכי סיווג נכס לצורך חיוב בארנונה ייעשה, ככלל, על פי השימוש שנעשה בו בפועל.
8. על פי הדין והפסיקה, סיווג נכס ריק, אשר לגביו לא ניתן לקבוע מהו השימוש שנעשה בו בפועל, ייעשה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו – הן על פי תכנית בניין העיר החלה עליו והן על פי היתר הבניה הרלוונטי לו.
9. בבר"מ 5045/02 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, נקבע כי אמת המידה לחיוב נכס ריק בארנונה היא השימוש החוקי המותר באותו נכס.
10. בעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן: "הלכת חלקה 6"), נקבע כי כאשר לנכס ריק מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווג לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין.
11. בבר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב, חזר בית המשפט העליון על ההלכה לפיה לא ניתן לסווג נכס לצרכי ארנונה, בסיווג שהדין אינו מאפשר לאותו הנכס.
12. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג המופחת של בית מלון או כמגורים או כמחסנים. אין חולק שהנכס אינו משמש לאחד מהסיווגים לעיל בפועל, והשאלה הנשאלת היא האם העוררת הצליחה להוכיח, כי ניתן לעשות בו שימוש חוקי לאחד מסיווגים אלו, קרי - כי ייעודו התכנוני של הנכס הוא מלון או מגורים או מחסנים.
13. המשיב טוען כי היעוד של הנכס הינו מסחרי.
14. הגב' אלפסי יעל, מציינת בתצהירה, שלא נסתר על ידי העוררת, כי על פי היתר בניה מספר 3/16 מיום 7/10/79 ייעודה של הקומה התחתונה הינו מקלט, ייעודה של קומת המרתף העליונה הוא בית מלון ויעודה התכנוני של קומת הקרקע על פי היתר בניה 111 מיום 30/6/48 הינו מסחרי.
15. המשיב לא הצליח לאתר מסמכים ביחס ליעודה של קומה א'.
16. העוררת צירפה לתצהיר תומר חליוה מטעמה, עותק, לא חתום של בקשה להיתר לשינוי מהיתר מקורי מיום 30/5/96.
17. העוררת לא המציאה היתר בניה או תב"ע רלבנטית.
18. בהתאם לחומר הראיות שהוצג בפנינו, לא הצליחה העוררת להוכיח מהו ייעודו התכנוני של הנכס.
19. במצב דברים זה, לא הרימה העוררת את הנטל להוכיח את טענותיה ולא הוכיחה כי ייעודו התכנוני של הנכס הינו מלונאות או מגורים או מחסנים.

20. יצוין, כי בהלכת חלקה 6 נקבע, כי במצב בו הנכס עומד ריק ומבחן השימוש בפועל לא יכול להועיל, "ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והן מייעודו התכנוני". אין מחלוקת כי השימוש האחרון שנעשה בנכס הוא למטרת "בנק". נוכח העובדה שכאמור לעיל לא הוכח בפנינו ייעודו התכנוני של הנכס הנטען על ידי העוררת. אין לנו אלא לקבל את קביעת המשיב אומנם ובהתאם לתצהיר המשיב ייעודה של קומת המרתף העליונה הינו בית מלון אך אין בכך כדי לסייע לעוררת.

21. איננו רואים לנכון לפצל את הסיווג במקרה זה. בהתאם לביקורות בנכס ולאור מצבו הפיזי של הנכס אין ספק כי עסקינן ביחידה אחת, אתר צריכה אחד, ואף הנכס שימש בפועל והושכר כיחידה אחת.

22. אנו סבורים כי החלטת המשיב סבירה בנסיבות העניין ומצאנו שאין להתערב בה.

23. טענת העוררת כי יש לפטור את שטח המקלט הועלתה בהרחבת חזית ובשל כך מצאנו שיש לדחותה. בנוסף ולאור החלטתנו שאין לפצל את הנכס מבחינה רעיונית במקרה זה, גם לגופו של עניין טענה זו נדחתה.

24. לעניין חיוב שטח הקרקע, העוררת לא הוכיחה בפנינו כי אינה המחזיקה בשטח זה. שטח זה מהווה, כטענת המשיב, האמינה עלינו, שטח מעבר בלעדי לחדר מכונות המוחזק על ידי העוררת.

25. העוררת טוענת עוד כי יש לבטל את החיוב בגין השטחים הטכניים. העוררת לא הציגה ראיות שיש בהם כדי לתמוך בטענה זו, טענה שעלתה בהרחבת חזית אסורה.

26. ביחס לשטח המדרגות בהם מחוייבת העוררת אנו מקבלים את האמור בסעיף 31 בסיכומי ב"כ המשיב כי העוררת לא מחוייבת בגין שטח מדרגות חיצוני.

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

28. נציין כי אין בדחייתו של הערר כדי למנוע מהעוררת מלהגיש ערר בגין שנות מס הבאות, ככל שתחפוץ בכך וככל שלא יעשה שימוש בנכס, ולהוכיח בראיות את טענותיה בדבר ייעודו התכנוני של הנכס.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.1.2018.

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: רוי"ח אבשלום לוי



חבר: רוי"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' עררים: 140015180

שליד עיריית תל אביב-יפו

140016471

140017086

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם
חבר : עו"ד רונית מרמור
חבר : רו"ח אבשלום לוי

העוררת: אוגדן להשקעות- שותפות כללית

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינם נכסים המצויים ברחוב בן יהודה 29, תל אביב יפו הידועים כנכס 2000172885 ח-ן לקוח 10828924 בשטח של 809.21 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", נכס מספר 2000172915 ח-ן לקוח 10828925 בשטח של 9 מ"ר בסיווג "שטח קרקע שיעקר שימוש עם המבנה" ונכס מספר 2000407974 ח-ן לקוח 10843086. (להלן: "הנכס או הנכסים").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1 נכס שמס' הלקוח שלו מסתיים בספרות 8924 עומד ריק וללא שימוש החל מיום 1.1.2016 ונכס שמספר הלקוח שלו מסתיים בספרות 3086 עומד ריק החל מיום 1.4.2016.
- 2.2 העוררת לא הצהירה על כך ביחס לנכס 3086 כיוון שלא ידעה על האיחוד של ערר 140016471 עם ערר 140015180.
- 2.3 חיוב הארנונה עבר על שם העוררת בסוף פברואר 2016 בתחולה מיום 1.1.2016 והעוררת פנתה בסוף חודש מרץ בבקשה לפטור נכס ריק.
- 2.4 המשיב העניק את הפטור מיום 17.4.2017.
- 2.5 העוררת טוענת להענקת פטור מיום פתיחת החשבון 1.1.2016 ולא מהמועד בו ניתן פטור לנכס 8924 מיום 1.4.2016.
- 2.6 העוררת הצהירה כי הנכס ריק החל ממועד 1.1.2016. מפנה לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993.
- 2.7 תקנה זו אינה קובעת מתן פטור ממועד מתן הודעה בכתב.

- 2.8. לאחר מיצוי הפטור יש לתת את הסיווג הנמוך ביותר האפשרי. מפנה לעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב.
- 2.9. יש לחייב נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר הקיים בצו הארנונה מבין השימושים המותרים על פי דין. מפנה לבר"מ 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה. וכן עמ"נ 7678-12-09 בית אגד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
- 2.10. יעודו התכנוני של הנכס הינו בנין ציבורי/מלונאות/ספורט ונופש/מגורים או חניון והעוררת הציגה אסמכתאות.
- 2.11. הגב' אלפסי מטעם המשיב טענה כי יעוד קומת המרתף התחתונה הינו מקלט ויעוד קומת המרתף העליונה הינו בית מלון.
- 2.12. קומת המרתף העליונה ריקה וגם המשיב טוען כי סיווגה הוא בית מלון. לשיטת העוררת יש לסווגה כמגורים ולשיטת המשיב יש לסווגה לכל היותר כבית מלון.
- 2.13. מדובר בשטח ריק ויש לסווגו בסיווג המינימאלי של מלונות.
- 2.14. לעניין קומת המרתף העליונה המצהיר מטעם המשיב מר וקנין כתב כי מדובר במקלט ציבורי. הגב' אלפסי העידה בדיון הוכחות כי המקלט משרת את כלל הבניין.
- 2.15. ככל שלא יוענק פטור למקלט כשטח משותף יש לסווגו בסיווג הנמוך ביותר, מגורים או סיווג מופחת של מלון. יש לסווג בסיווג מופחת את שני המקלטים.
- 2.16. מכל האמור, עולה כי הן לשיטת העוררת והן לשיטת המשיב יש לסווג בסיווג מופחת את שטחי המקלט של שני המפלסים שלהם.
- 2.17. לעניין חיוב קומת קרקע, יש לחייב על פי הסיווג הנמוך על פי התב"ע. ולא כשיטת המשיב על פי היתר.
- 2.18. פרשנות המשיב את הלכות בית המשפט שגויה וסותרת את הרציו בפסקי הדין. בהתאם להלכות יש לבחון את היעוד התכנוני. מפנה לעמ"נ 55466-01-15 בית ארלוזורוב נ' עיריית תל אביב.
- 2.19. לכל היותר יש לסווג את נכס העוררת בסיווג מחסנים מפנה לעת"מ 46239-04-14, עמ"נ 46043-04-14 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, ערר 140008915 ישרס חברה להשקעות בע"מ.
- 2.20. לעניין השטחים המצויים בקומה א' הרי שהמשיב לא התייחס ליעודו התכנוני ועמדת העוררת לא נסתרה.
- 2.21. בנוסף יש לפטור את שטחי המדרגות המשמשים את כלל הבניין מפנה לעמ"נ 28336-10-15 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת ועמ"נ עיריית תל אביב נ' אס.אל.פי מוצרי מעבדות.

2.22. המשיב לא התייחס לטענה ולכן יש לקבלה כלשונה. מפנה ל- 16-09-102960 אור נחמיה סחר ואח' נ' עיריית תל אביב.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. אין חולק כי העוררת זכתה בהנחת נכס ריק לתקופה המקסימלית. ביחס לנכס מספר 2000172885 התקבלה ההשגה ביום 17/4/2016 וביחס לנכס מספר 2000407974 ביום 16/6/2016.
- 3.2. הנחת נכס ריק תוענק החל ממועד ההודעה. מפנה לעת"מ 12-04-44570 עמיחי דהרי נ' עיריית קרית אתא, ה"פ 785/89 חברת מצות ישראל נ' עיריית פתח תקוה, רע"צ 24988/08/12 עיריית רחובות נ' אריה חגי.
- 3.3. בהתאם לתקנה 13(ג) על המחזיק להמציא ראיות בקשר למצב הנכס, מה שלא קרה בעניינינו. ביום 31/1/2016 ערך המשיב ביקורת ובה הנכסים היו סגורים.
- 3.4. בדיון ההוכחות עד העוררת הצהיר כי עשו שימוש בנכס עד סוף דצמבר 2015 ולאחר מכן הנכס שימש לאחסנה. מפנה בעניין זה לע"ש 261/92 דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, עמ"נ 12-03-36528 יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
- 3.5. העוררת לא הציגה ראיה לפיה ניתן ללמוד על יעוד הנכס. העוררת לא הציגה את התביעה ו/או היתר הבניה.
- 3.6. נספח א' לתצהיר העוררת הינו בקשה למתן היתר בניה.
- 3.7. מפנה לעמ"נ 15-05-46446 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ובר"ם 991/16 אפריקה ישראל השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שעודנו תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון.
- 3.8. ביום 26/12/16 הוגשה עמדת היועמ"ש התומכת בעמדת המשיב לפיה סיווגו של נכס ריק יקבע בהתאם לשימוש החוקי המותר הקבוע בהיתר הבניה הספציפי.
- 3.9. מפנה לעמ"נ 16-03-2826 קניון רב שפע (1993) בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ירושלים, החלטת ועדה בערר 140012150 הילולי תל אביב בע"מ, ערר 140013593 בנייני רובינסטיין בע"מ.
- 3.10. סיווג נכס ריק אינו יכול להיעשות במנותק מפוטנציאל השימוש בנכס, ממצבו הפיזי ומהשימוש האחרון שנעשה בו ומהשימוש העתידי שיעשה בו. מפנה לעמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה. עניין זה אושר על ידי בימ"ש מחוזי בבר"ם 9362/08 ואף בעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו.
- 3.11. מפנה לעמ"נ 15-12-19604 ירון ישעיהו בע"מ נ' עיריית פתח תקוה.
- 3.12. הנכס הנדון שימש שנים ארוכות כסניף בנק. מאפייניו הפיסיים מעידים כי סיווגו

כמגורים/חניון/בית מלון/מחסנים אינו סביר בנסיבות העניין.

3.13. בהתאם לתצהירה של הגב' אלפסי ייעודה התכנוני של קומת הקרקע הינו מסחרי. המשיב לא הצליח לאתר מסמכים ביחס לייעודה התכנוני של קומה א' והעוררת מצידה לא הציגה כל ראיה בעניין זה. קומת המרתף כוללת מפלס אחד אשר בדומה ליתר שטח הנכס מיועדת לשימוש משרדי.

3.14. לא ניתן להתבסס על היתר בניה היסטורי כראיה יחידה לקביעת סיווגו של הנכס.

3.15. טענת פטור שטח המקלט הינה טענה המועלת בהרחבת חזית אסורה, במסגרת סיכומי העוררת.

3.16. לא ניתן להפריד בין מפלסיו של הנכס לצורך קביעת סיווגו.

3.17. העוררת טוענת לסיווג מחסן. העוררת לא צירפה כל ראיה לתמוך בטענה זו והמסמכים אליהם הפנה העד מטעמה לא צורפו.

3.18. פסק דין ליאו בל שונה מענייננו שכן העוררת לא הוכיחה כי ניתן להכיר בנכס כמחסן נלווה לעסק בדומה לעניין ליאו בל ואף לא הוכיחה כי מתקיימים בו התנאים הקבועים בצו על מנת שיוכר כמחסן.

3.19. העוררת טוענת כי אינה מחזיקה בשטח הקרקע אלא ששטח זה הושכר על ידה לבנק לאומי. מדובר בשטח מתוחם וסגור בשער כניסה ומהווה שטח מעבר בלעדי לחדר מכוונות המצוי בחזקת העוררת וכן לשטח מקלט בקומת מרתף המוחזק גם הוא על ידי העוררת. העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר. מפנה לבר"ם 5691/16 אברהם כהן ויצמן (1986) בע"מ נ' עיריית אשדוד, ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין.

3.20. הטענה לביטול השטחים הטכניים הועלתה בהרחבת חזית אסורה בכתב הערר ויש לדחותה על הסף. העוררת לא הציגה ראיה ביחס לטענה זו כמו גם לטענה בדבר "שטחים משותפים" אשר לא טרחה להמציא פרט מזהה אודותיהם.

3.21. ביחס לשטח המדרגות העוררת מחויבת בשטח מדרגות פנימי הנכלל בשטח נכס העוררת בלבד ומשמש אותה באופן בלעדי. העוררת לא מחויבת בגין שטח מדרגות חיצוני אשר אינו משמש אותה.

דיון והכרעה

4. העוררת טוענת שיש להקדים את מתן הפטור בגין היות הנכס ריק מיום 1.1.2016 וזאת על אף שלא הגישה על כך דיווח למשיב בזמן.

אנו קובעים כי על טענה זו להידחות משני טעמים.

האחד, ובהתאם לטענות המשיב, שמצאנו שיש לאמץ, קיימת פסיקה ברורה לפיה הנחת נכס ריק תוענק החל מהמועד בו הודיע העורר על מצב הנכס.

השני, העוררת לא הוכיחה בפנינו כי בתקופה אותה היא מבקשת, הנכס אכן היה ריק.

5. סעיף 13 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), קובע, כי:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של
בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת..."

בע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.93), נקבע, כי סעיף זה מגלם בחובו שני תנאים מצטברים:

"...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

2. ואין משתמשים בו.

אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן לנכס פטור מתשלום ארנונה כללית".

לפיכך, ולאור האמור, מצאנו שיש לדחות את טענת העוררת בעניין.

6. טענה נוספת של העוררת היא כי יש לסווג את הנכס, בסיום מתן הנחת נכס ריק, בסיווג הזול ביותר הניתן.
7. הלכה היא כי תעריפי הארנונה נקבעים בהתאם לסיווגו של הנכס, וכי סיווג נכס לצורך חיוב בארנונה ייעשה, ככלל, על פי השימוש שנעשה בו בפועל.
8. על פי הדין והפסיקה, סיווג נכס ריק, אשר לגביו לא ניתן לקבוע מהו השימוש שנעשה בו בפועל, ייעשה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו – הן על פי תכנית בניין העיר החלה עליו והן על פי היתר הבניה הרלוונטי לו.
9. בבר"מ 5045/02 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, נקבע כי אמת המידה לחיוב נכס ריק בארנונה היא השימוש החוקי המותר באותו נכס.
10. בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן: "הלכת חלקה 6"), נקבע כי כאשר לנכס ריק מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווג לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין.
11. בבר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב, חזר בית המשפט העליון על ההלכה לפיה לא ניתן לסווג נכס לצרכי ארנונה, בסיווג שהדין אינו מאפשר לאותו הנכס.
12. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג המופחת של בית מלון או כמגורים או כמחסנים. אין חולק שהנכס אינו משמש לאחד מהסיווגים לעיל בפועל, והשאלה הנשאלת היא האם העוררת הצליחה להוכיח, כי ניתן לעשות בו שימוש חוקי לאחד מסיווגים אלו, קרי - כי ייעודו התכנוני של הנכס הוא מלון או מגורים או מחסנים.
13. המשיב טוען כי היעוד של הנכס הינו מסחרי.
14. הגב' אלפסי יעל, מציינת בתצהירה, שלא נסתר על ידי העוררת, כי על פי היתר בניה מספר 3/16 מיום 7/10/79 ייעודה של הקומה התחתונה הינו מקלט, ייעודה של קומת המרתף העליונה הוא בית מלון ויעודה התכנוני של קומת הקרקע על פי היתר בניה 111 מיום 30/6/48 הינו מסחרי.
15. המשיב לא הצליח לאתר מסמכים ביחס ליעודה של קומה א'.
16. העוררת צירפה לתצהיר תומר חליוה מטעמה, עותק, לא חתום של בקשה להיתר לשינוי מהיתר מקורי מיום 30/5/96.
17. העוררת לא המציאה היתר בניה או תביעה רלבנטית.
18. בהתאם לחומר הראיות שהוצג בפנינו, לא הצליחה העוררת להוכיח מהו ייעודו התכנוני של הנכס.
19. במצב דברים זה, לא הרימה העוררת את הנטל להוכיח את טענותיה ולא הוכיחה כי ייעודו התכנוני של הנכס הינו מלונאות או מגורים או מחסנים.

20. יצוין, כי בהלכת חלקה 6 נקבע, כי במצב בו הנכס עומד ריק ומבחן השימוש בפועל לא יכול להועיל, "ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והן מייעודו התכנוני". אין מחלוקת כי השימוש האחרון שנעשה בנכס הוא למטרת "בנק". נוכח העובדה שכאמור לעיל לא הוכח בפנינו ייעודו התכנוני של הנכס הנטען על ידי העוררת. אין לנו אלא לקבל את קביעת המשיב אומנם ובהתאם לתצהיר המשיב ייעודה של קומת המרתף העליונה הינו בית מלון אך אין בכך כדי לסייע לעוררת.

21. איננו רואים לנכון לפצל את הסיווג במקרה זה. בהתאם לביקורות בנכס ולאור מצבו הפיזי של הנכס אין ספק כי עסקינן ביחידה אחת, אתר צריכה אחד, ואף הנכס שימש בפועל והושכר כיחידה אחת.

22. אנו סבורים כי החלטת המשיב סבירה בנסיבות העניין ומצאנו שאין להתערב בה.

23. טענת העוררת כי יש לפטור את שטח המקלט הועלתה בהרחבת חזית ובשל כך מצאנו שיש לדחותה. בנוסף ולאור החלטתנו שאין לפצל את הנכס מבחינה רעיונית במקרה זה, גם לגופו של עניין טענה זו נדחתה.

24. לעניין חיוב שטח הקרקע, העוררת לא הוכיחה בפנינו כי אינה המחזיקה בשטח זה. שטח זה מהווה, כטענת המשיב, האמינה עלינו, שטח מעבר בלעדי לחדר מכוונות המוחזק על ידי העוררת.

25. העוררת טוענת עוד כי יש לבטל את החיוב בגין השטחים הטכניים. העוררת לא הציגה ראיות שיש בהם כדי לתמוך בטענה זו, טענה שעלתה בהרחבת חזית אסורה.

26. ביחס לשטח המדרגות בהם מחוייבת העוררת אנו מקבלים את האמור בסעיף 31 בסיכומי ב"כ המשיב כי העוררת לא מחוייבת בגין שטח מדרגות חיצוני.

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

28. נציין כי אין בדחייתו של הערר כדי למנוע מהעוררת מלהגיש ערר בגין שנות מס הבאות, ככל שתחפוץ בכך וככל שלא יעשה שימוש בנכס, ולהוכיח בראיות את טענותיה בדבר ייעודו התכנוני של הנכס.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.1.2018.

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 אזורי תכנון כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח אבשלום לוי

חבר: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יג בשבט תשעח
29.01.2018
מספר ערר : 140017638 / 12:26
מספר ועדה: 11666

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לוי אביבה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

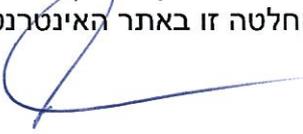
החלטה

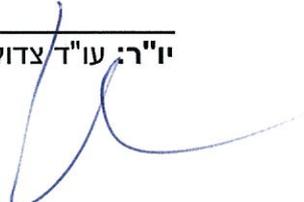
לאחר ששמענו את העוררת הגענו למסקנה כי אין במקרה זה לקבוע עי בתוך 9 מבין 12 החודשים בשנת 2015 לא התגורר בדירה איש בדרך קבע. לאור האמור לעיל הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.01.2018.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בשבט תשעח
29.01.2018
מספר ערר : 140017679 / 11:18
מספר ועדה: 11666

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ספקטור אמנון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

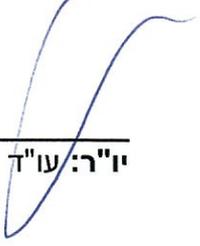
ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 29.01.2018.

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


חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

מס' ערר: 140014197
140017002

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

העוררת: חניוני הרכבת 60 בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו חיובה של העוררת בארנונה ביחס לנכס ברחוב הרכבת 60 תל אביב.

העוררת פנתה למשיב ביום 16.12.15 בבקשה לרשום החזקה של חלק מהחניות בחניון על שם מחזיקים על פי רשימת מחזיקים שצירפה לפנייתה במסגרת הודעה על חילופי מחזיקים על פי סעיפים 325,326 לפקודת העיריות וכהשגה על קביעתו של מנהל הארנונה אשר רשם את העוררת כמחזיקה בכל 6 קומות החניון בשטח כולל של 13,034 מ"ר.

העוררת צירפה רשימת מחזיקים בחניות ספציפיות בארבע מקומות החניון.

עוד הצביעה העוררת על שטח של 5846 מ"ר המהווה לטענתה שטחי תמרון ומעבר.

כפועל יוצא מהשגתה מבקשת העוררת בפנייתה, מאחר והעוררת מחזיקה על פי הרישום הנדרש בפחות מ 80% משטחי החניות בכל אחת מהקומות, לפטור את הרכוש המשותף משטח החיוב (סעיף 1.3.1. (ח)) לצו הארנונה.

בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת קבע המשיב כך:

"בקשתך לרישום חניות על שם המחזיקים כמפורט בפנייתך נדחית על ידינו וזאת מהנימוקים הבאים...עיון בהסכם המכר שצורף על ידך העלה כי שטח החניון המדובר הינו יחידה אינטגרלית אחת בבעלות מרשתך ומוגדר בהתאם להוראות התב"ע כ"חניון ציבורי"...בהסכם נקבע כי לא ניתן להצמיד מקומות חניה בחניון למשתמשים מסוימים..."

העוררת הגישה ערר על תשובתו זו של מנהל הארנונה בטענה כי העוררת צורפה להודעה ששלחה למשיב הסכמים לרכישת או שכירת מקומות החניה הכוללים מיקום ספציפי של מקומות החניה משולטים ומסומנים וכן תשריט המסמן במדויק את מקום החנייה.

בדיון המקדמי ביום 8.6.2016 בפני ההרכב בראשותה של היו"ר עו"ד שירלי קדם התברר כי למעשה קיימת מחלוקת משפטית פרשנית בין העוררת למשיב ביחס למשמעותם המשפטית של ההסכמים שצירפה העוררת כהסכמי שכירות לצורך רישום המחזיקים בחניות.

ב"כ העוררת הפנה בדיון לכך שסעיף 19 לכתב התשובה לערר אינו נכון שכן העוררת הציגה למשיב את הסכמי השכירות ביחס לחניות.

ב"כ המשיב טענה בדיון המקדמי כי ההסכמים שהוצגו אינם מאפשרים למשיב ללמוד אילו חניות הושכרו ונמכרו לאילו מחזיקים ולא ניתן להתאים חניה לשוכר או למיקום הספציפי בהעדר פרטים אלה.

בתום הדיון המקדמי החליט ההרכב בראשותה של היו"ר שירלי קדם כך:

"לאחר שמיעת הצדדים אנו מורים לב"כ העוררת להעביר את אסופת החוזים בשלמותה לב"כ המשיב. ב"כ המשיב תודיע לוועדה את עמדתה לאחר 14 יום מקבלת החוזים ובהתאם לכך יוחלט על המשך הדיון בתיק."

ביום 18.7.2017 נתקבלה עמדת המשיב לחוזים שהוצגו לו :

המשיב הפנה לציטוטים מתוך החוזים שהוצגו לו וטען כי לנוכח הלשון המסתייגת של החוזים ביחס לאפשרות להצמיד חניות מסוימות לשוכרים ספציפיים אין ספק כי אין מדובר במכירה של חניות או השכרה של חניה ספציפית ועל כן אין שינוי בעמדת המשיב.

לאור עמדת המשיב נקבע התיק לשמיעת הוכחות.

העוררת הגישה תצהירי עדות ראשית מטעמה אליהם צורפו הסכמים לדוגמא להשכרה או רכישת חנייה לרבות ההסכם לרכישת הנכס בין העוררת לבין חברת אלקטרה בע"מ.

עוד ביקשה העוררת מהוועדה להורות על זימונו לעדות של נציג מחלקת השומה אצל המשיב שיעיד על עמדת המשיב בקשר לדחיית הודעת העוררת על פ סעיפים 325-326 לפקודת העיריות

בהסכמת המשיב זומן למתן עדות רועי בן דוד מנהל צוות החיובים מאגף לחיובי ארנונה.

עדת העוררת אשרת דורון אשר עובדת בחברת הניהול של החניון הצהירה על כך שהעוררת העבירה למשיב 34 חוזי שכירות אשר לכל אחד מהם צורף תשריט בו סומן מקום החנייה.

"כפועל יוצא לכל שוכר או מחזיק יש הסכמי שכירות מקומות חנייה הכוללים מיקום ספציפי של מקומות החנייה משולטים ומסומנים וכן תשריט המסמן במדויק את מקום החניה"

עוד העידה עדת העוררת כי המשיב לא טרח לבדוק את החזקה בפועל ולאמת את הנתונים שהציגה לו העוררת.

בחקירתה הנגדית בדיון ההוכחות לא נסתרה עדותה של עדת העוררת.

היא אישרה כי את חישוב שטחי החניות המפורטות בסעיף 29 לתצהירה ערכה היא על סמך ניסיונה בניהול חניונים.

עד העוררת אבי שחר פירט בתצהירו את נסיבות ההתקשרות בין העוררת לחברת אלקטרה ביחס לרכישת החניון.

הוא הסביר כי העוררת רכשה את החניון בכפוף להתחייבויותיה של אלקטרה לרוכשי המשרדים שרכשו ממנה משרדים במגדל מעל החניון ככל שהתחייבויות נוגעות לחניון.

הוא הפנה לתצהירו של מנהל אלקטרה אשר מכרה לעוררת את החניון בכדי לשפוך אור על מערכת היחסים בין אלקטרה לרוכשי המשרדים ממנה.

"לפיכך אנו רכשנו את החניון בכפוף למעטפת של כל המערכת החוזית של מכר היחידות במגדל הרכבת, נערכה תחת אילוץ זה- שהחניון הינו חניון ציבורי בהגדרתו בתב"ע, היתר ובתקנות"

עד העוררת הסביר כי לאור המצב החוקי המחייב להשתמש בחניון כחניון ציבורי ומאחר ורוכשי המשרדים לא הסכימו לרכוש יחידות מסחריות או משרדים ללא הצמדה של חניה ספציפית – בשל כך בא לעולם ההסדר המשפטי לפיו החניות הושכרו למשתמשים לתקופה של 24 שנים ו 11 חודש תוך ההסתייגויות משפטיות בנוסחים שפורטו והוצגו בפנינו.

כפועל יוצא, כך טען עד העוררת "לכל שוכר או מחזיק יש הסכמי שכירת מקומות חנייה הכוללים מיקום ספציפי של מקומות חניה משולטים ומסומנים וכן תשריט המסמן במדויק את מקום החנייה".

גם עדותו זו של עד העוררת לא נסתרה בחקירתו הנגדית.

תחת עיסוק בשאלות הנוגעות לשיקול דעתו של מנהל הארנונה בשאלת החזקה בשטחי החניה, הזיקה הקרובה ביותר לכל אחד משטחי החנייה וכיוב' נסובה חקירתו הנגדית של עד העוררת אבי

שחר על שאלות משפטיות הנוגעות למשמעות הוראות היתר הבנייה שהנפיקה עיריית תל אביב לחניון ו/או שאלות משפטיות הקשורות בהתחייבויות של אלקטרה כלפי מי שרכש או שכר ממנה משרדים וחניות.

כפי שנרחיב בהמשך, לא מצאנו בסוגיות אלה את אבני הדרך לצורך הכרעה בשאלת החזקה בנכס נשוא הערר ו/או בטענת העוררת כי אינה מחזיקה ב 34 מהחניות בארבע קומות החניון נשוא ערר זה.

גם חקירתו של עד העוררת ויינברג התמקדה בשאלות המשפטיות הנוגעות להוראות היתר הבנייה של החניון או להתחייבויותיה של אלקטרה כלפי רוכשי המשרדים מטעמה.

העד נשאל כמה פעמים כמה חניות היה על אלקטרה להותיר כחניות "צפות" בחניון וכמה היה מותר לה להקצות ספציפית לרוכשי משרדים או שוכרים אולם תשובות ברורות לכך לא ניתנו, לא בעדות העדים כמו גם לא במסמכי ההיתר שהוצגו לנו.

העד הסביר כי בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלה אלקטרה נקבעה מדיניות מכירת החניות או השכרתן למשתמשים ספציפיים בהיקף מסויים לכל קומה וקומה.

באשר להסכמים שהוצגו למשיב השיב העד ויינברג:

"בהתייחס לנספח בחוזה המכר כשאת שואלת מדוע כתבנו שנעשה כמיטב יכולתנו לייחד חניות אני משיב שלא הצלחנו לקבל תשובה כמה חניות אנחנו יכולים לייחד במקומות קבועים ולכן היינו צריכים לנסח את הסעיף כך...זכות שימוש הכוונה זכות שימוש להשכרה לטווח ארוך..."

כאמור מר רועי בן דוד, מנהל צוות חיובים אצל המשיב זומן להעיד מטעם העוררת והתייצב לדיון ביום 16.5.2017.

הוא הסביר כי הוא טיפל אישית בנכס וכי המשיב סירב לרשום את המחזיקים בהתאם לרשימת המחזיקים שהוגשה למשיב **"כי החוזה שהוצג לנו לא דיבר על חניות ספציפיות וגם כי בחוזה שהוצג לנו דובר על חניון ציבורי"**

כאשר עומת מר בן דוד עם העובדה כי בחוזים שהוצגו למשיב יש הפנייה לחניות ספציפיות השיב:

"כשאתה מפנה אותי לנספח להסכמים המסייג את סעיף 17 אשר צורף לטענתכם להודעות עפ"י סעיף 325 כחלק בלתי נפרד מהסכמי המכר אני משיב כי בנספח שמצורף לחוזה מצוין מספר חניה ספציפי בתשריט אבל מצוינים בנספח הזה עוד דברים. אני מפנה למילים "זכות שימוש" ו"כמיטב יכולתנו" ומבחינתי זה בעצם מותנה."

הוועדה הקשתה על העד וביקשה להבין את סירוב המשיב לקבל ההודעות על פי סעיף 325 לפקודה והוא השיב כך:

"הסיבה שסירבנו לרשום את המתקשרים בהסכמים כמחזיקים היא כי מדובר בזכות שימוש....כדי לחייב חנייה ספציפית אני צריך שיהיה לי חוזה מכר או חוזה שכירות ספציפי- חניה ספציפית. הסיבה שלא קיבלתי את החוזים, היא שלא מדובר במקרה סטנדרטי כי מדובר בחניון ציבורי וכתוב כאן זכות שימוש ולא זכות שכירות"

מאחר והעד הסביר כי את ההחלטה שלא לקבל את החוזים שהוצגו לו קיבל לאחר התייעצות משפטית שאלה אותו הוועדה האם במקרים אחרים, בהם קיימת בעיה משפטית ביחס לשימוש בנכס על פי היתר יימנע המשיב מרישום חילופי מחזיקים השיב העד בכנות והגינות:

"כשהוועדה שואלת אותי אם אני מבצע חילופי מחזיקים כשהוצג לי הסכם שכירות על נכס שמבחינת הרישוי שלו או ייעודו ניתן לעשות בו שימוש למשרד אך המשתמש בנכס על פי הסכם השכירות עומד לעשות בו שימוש אחר, למשל למסעדה, אני משיב כי זה לא ימנע ממני מלבצע חילופי מחזיקים."

לשאלת ב"כ העוררת השיב העד:

"אני לא יודע כשאני בודק חילופי מחזיקים אם יש חריגות בניה, אני לא בודק...."

בתום דיון ההוכחות הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב.

העוררת הגישה סיכומיה במועד, ביקשה להתיר לה חריגה מהיקף העמודים שנקבע ובקשתה נתקבלה ביום 19.6.17 תוך שנקבע בהחלטה "דין שווה לסיכומי המשיב"

לאחר קבלת סיכומי העוררת החלה מסכת בלתי נגמרת של דחיות ובקשות דחייה שהוגשו על ידי ב"כ המשיב, בשל עומס חריג במשרדי ב"כ המשיב.

למרבית הצער הגשת הבקשות או הפניות לוועדה בעל פה בעניין זה לא תואמו עם ב"כ העוררת ואף לא הובאו לידיעתו עד כדי שהוגשה לוועדה בקשה ליתן החלטה בתיק על אף שלא הוגשו סיכומי המשיב.

בסופו של יום הוגשו סיכומי המשיב תוך שהעוררת מבקשת שלא לקבלם בשל האיחור בהגשתם ותוך שהעוררת מלינה על כך שהמשיב צירף לסיכומיו ראיות חדשות שלא הגיש במהלך הדיון.

קבענו בהחלטתנו כי לא תותר הגשת ראיות נוספות אך ייאמר כי המשיב לא צירף לסיכומיו ראיות חדשות.

על הגשת הסיכומים באיחור אכן יש להצטער, היא הביאה בסופו של יום לעיכוב במתן החלטתנו זו.

לגופו של עניין, לאחר עיון בראיות שהוצגו לפנינו, ההודעות שהוגשו למשיב במסגרת סעיף 325 לפקודת העיריות, עדי העוררת (לרבות העד שזומן בהסכמת המשיב מטעם העוררת), ההסכמים שהוצגו לנו והסיכומים הגענו מסקנה כי דין הערר להתקבל.

בית המשפט כבר אמר את דברו לא פעם ולא פעמיים בעניין נטל ההוכחה המוטל על בעלים של חניון או מפעיל של חניון להצביע על זהות המשתמשים בחניות בכדי להימנע מחיוב מפעיל החניה בארנונה בגין חניות אלה.

העוררת הרימה את הנטל המוטל עליה בעניין זה וכפועל יוצא מכך הרימה את הנטל המוטל על נישום הטוען טענת "אינני מחזיק".

אין מחלוקת בין המשיב לבין העוררת כי בהודעותיה של העוררת למשיב ביחס לכל אחת מ 34 החניות הפנתה העוררת למחזיק ספציפי, חנייה ספציפית ואף תשריט המציין את מקום החנייה.

החלטתו של המשיב שלא לוודא את מצב ההחזקה בפועל ברבות סימון החניות או שילוטן עומדת לו לרועץ ואין לנו אלא לקבוע כי במקרה זה לא נסתרה עמדת העוררת כי החניות מסומנות ומשולטות.

המשיב נתפס לאופן ניסוח הסכמי המכר או הסכמי השימוש ולהוראות היתר הבנייה ביחס לשימוש בנכס כולו כחניון ציבורי.

יכולים היינו לפטור את הדיון בשאלה זו בהפניה לעדות מר בן דוד כאשר העיד כי במסגרת בחינת בקשה לחילופי מחזיקים אין המשיב נכנס להוראות היתר הבנייה או ייעוד הנכס אלא מתייחס רק לחילופי מחזיקים.

יתרה מזו נוסיף ונציין כי ניסוחים משפטיים או מחלוקות משפטיות בשאלה שימוש כחניון לצרכי חניון ציבורי או אחר אינם רלבנטיים, מקום בו המסכת הראייתית מעידה בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים על זיקה ברורה ביותר של כל אחד משוכרי או רוכשי החניות לחנייה ספציפית. בשאלה זו כאמור אין מחלוקת בין העוררת למשיב.

המשיב כאמור לא הביא ראיות מטעמו במקרה זה, הוא לא בחן את החניון ולא טען כי יש מחזיק אחר בכל אחד משטחי החנייה אלא חייב את העוררת כבעלת הזיקה הקרובה, ביותר לנכס.

מסיבותיו שלו החליט המשיב כי במקרה זה הוראות היתר הבנייה או חוזי המכר מונעות אחזקה ספציפית בכל אחת מהחניות נשוא הערר ולא היא! לא מצאנו באף אחד מהמסמכים ראיה הסותרת את הטענה כי העוררת אינה מחזיקה בחניות אלה או כי היא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לחניות אלה.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל ויש לקבוע כי העוררת אינה מחזיקה בחניות בגין הגישה הודעות לפי סעיף 325 לפקודת העיריות.

בסעיף 16 להשגתה מבקשת העוררת כפועל יוצא מההשגה, לפטור את הרכוש המשותף משטח החיוב שכן אם תתקבל טענת העורר יימצא כי הינה מחזיקה בפחות מ 80% משטחי החניות

אומנם מדובר בשולי ההשגה אך קשה להשתחרר מהרושם כי אילו לא סעיף זה לא היה בא ערר זה לעולם והמשיב היה מקבל את הודעות העוררת לפי סעיף 325 לפקודת העיריות. במבוא לסיכומי המשיב כתבה ב"כ המשיב כך :

"כבר בפתח הדברים המשיב יטען כי השאלה האם מתקיים 20-80 כאמור סעיף 1.3.1 ח' טרם באה לעולם, שאלה זו תיבחן ביסודיות ע"י המשיב רק אם תתקבל טענת המערערת כי יש לכבד את החוזים שהוגשו על ידה".

בסעיף 42 לסיכומי המשיב שב המשיב על עמדתו זו.

נציין כאן כי החלטת המשיב שלא לבחון את הנכס לגופו או שלא לבחון את טענת העוררת ביחס ל 20-80 הינה החלטה חד צדדית שלו ובמובנים מסוימים אף יכולה להיחשב לו כאילו לא השיב עניינית להשגתה של העוררת.

אין עוד מקום לדיון בסוגיה עקרונית זו. כל שנותר הוא רק לערוך חישוב אריתמטי של השטחים נשוא ערר זה.

בהתאם לתוצאות החיוב על המשיב לפעול על פי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

סוף דבר דין הערר להתקבל.

בשים לב להתנהלות בתיק זה, להיקף הראיות שהביאה העוררת ולעיכוב במתן ההכרעה יישא המשיב בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.1.2018.

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

העורר: מתתיהו עדנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב צלילי חנינא 2 בתל אביב, נכס שזכה בהנחת נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת עד ליום 20.10.2016.

לטענת העוררת טרם נסתיימו עבודות הבנייה בבניין במסגרת תמ"א 38 מה שמביא את דירתה להמשיך ולהימצא במצב של נכס שאינו ראוי לשימוש. לטענת העוררת הדירה אינה מחוברת לחשמל והעבודות טרם הסתיימו, טרם נפרצה הדלת לתוספת הממ"ד וטרם נהרס קיר שמתוכנן להיחרס.

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת בטענה כי מביקורת שנערכה בנכס ביום 3.11.2016 נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 24.4.2017 בעת הדיון המקדמי הסבירה העוררת כי טרם נסתיימו עבודות התמ"א ולא ניתן לעשות בדירה שימוש שכן הדירה פרוצה ומסתובבים בה פועלים. **"את העבודות בדירה סיימו לפני חודש וחצי. המרפסת שנוספה לדירה והממ"ד – טרם הושלמה בנייתם. הקבלן טרם השלים את אטימת הממ"ד ולכן לא ניתן לסגור את הדירה"**.

ב"כ המשיב ביקש במעמד הדיון כי העוררים ימציאו אישור מהקבלן שמבצע את התמ"א לפיו טרם הסתיימו עבודות הבנייה בבניין בכדי שהמשיב יוכל לשוב ולשקול את עמדתו.

ביום 17.5.2017 הגישו העוררים את מכתבו של הקבלן גזית השבחת נכסים בע"מ שתאריך הדפסתו 16.5.2017, לפיו הוא מאשר כי **"ברחוב צלילי חנינא 2-4-6 מתבצעות עבודות תמ"א 38, נכון להיום העבודות בממ"ד וכן..... (לא פורט) טרם הושלמו"**

העברנו את המכתב לתגובת ב"כ המשיב אשר ביום 14.6.2017 הודיע כי אין בהודעת הקבלן משום מענה לדרישות המשיב מבחינת היקף העבודות ולוח הזמנים להשלמת ביצוע העבודות.

הורינו על קיום דיון מקדמי נוסף בסופו הורינו למשיב לקיים ביקורת נוספת לנכס שכן לא ניתן להבין ממכתבו של הקבלן מה היקף העבודות והאם הדירה אינה ראויה לשימוש כטענת העוררים.

קבענו בהחלטתנו כך:

"עלינו לציין כי מהתמונות שצורפו לביקורת בנובמבר 2016 ניתן להתרשם כי לא ניתן לקיים מגורים בדירה, הדירה פרוצה הקירות חשופים ונראית גם פסולת בניה בדירה".

ביום 27.11.2017 נתקבלה הודעת המשיב לפיה לאחר שנערכה ביקורת בנכס ביום 22.10.17 (בפועל בוצעה מ- 30.10.17) ולמרות ממצאיה, מסכים המשיב להארכת תוקפו של הפטור עד ליום 31.12.2016 בהתאם לממצאי הביקורת מיום 6.11.2016 באשר ליתר התקופה עמד המשיב בסירובו.

בדיון הנוסף שזימנו לאחר הודעת המשיב שבה העוררת על עמדתה וטענה: **"בהתייחס לדוח ממצאי הביקורת שהמשיב ערך באוקטובר 2017 אני טוענת שעדיין בתקופה זו הממ"ד לא הושלם והמרפסת עדיין הייתה פרוצה ואת דוד החשמל חיברו רק לפני שבוע"**

עלינו להכריע בבקשת העוררת להמשיך את תחולת הפטור על פי סעיף 330 עד ליום 22.1.2018 לפחות.

יצוין כי אין בין הצדדים מחלוקת באשר להארכת תוקף הפטור עד ליום 31.12.2016.

נכון עשה המשיב כאשר חזר בו מדחיית השגת העוררת ככל שהיא מתייחסת לשנת 2016 שכן דוח ממצאי הביקורת מיום 6.11.2016 מדבר בעד עצמו ועולה ממנו בבירור, לרבות מהתמונות שצורפו לו והערות הפקח עצמו אשר מפנה לכך שיש לבצע מדידות לכשיסתיימו העבודות, כי טרם הושלמה הבנייה באותו המועד והדירה לא הייתה ראויה למגורים.

באשר לשיקול הדעת של המשיב אשר בחר להאריך את תקופת הפטור לחודשיים נוספים בלבד ולא מעבר ליום 31.12.2016, יש לבחון את סבירות החלטתו זו.

כאמור על פי בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק כאשר אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור ובהתייחס לדוח ממצאי הביקורת ולטענת העוררת ביחס לאי סיום בניית חלקים ממנו ולאי חיבורו של הנכס לחשמל, **"נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו"**.

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

בית המשפט בהחלטתו בעניין המגרש המוצלח נדרש לסוגיה דומה לענייננו וקבע:

"...הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בניין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בניין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה" (עע"ם 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, פסקה 9 (טרם מורסם, 17.7.2006)). על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין."

מדוח ממצאי הביקורת מיום 30.10.2017 אותו צירף המשיב להודעתו מיום 27.11.2017 עולה כי בתקופה זו עושה כבר העוררת שימוש בדירה גם אם מדובר בשימוש מוגבל לאחסנה עוד בטרם חוברה הדירה לרשת החשמל.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו בחודש נובמבר 2017 אינה מתיישבת עם דברי בית המשפט כאמור לעיל כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

יחד עם זאת, אין זה סביר בעינינו ואין אנו מקבלים את דעת המשיב כי כבר בחלוף חודשיים ממועד עריכת הביקורת בחודש נובמבר 2016 הושלמו עבודות הבנייה בדירה והנכס הפך ראוי לשימוש.

העוררת הציגה את מכתבו של הקבלן שמבצע עבודות שמאשר כי העבודות טרם הסתיימו.

היא גם תיארה בפנינו את קצב התקדמות העבודות ונשמעה אמינה וכנה.

המחוקק אומנם צפה מצבים דוגמת המקרה שבפנינו בכל הקשור לבנייה חדשה אך לא במקרה כמו המקרה דנן בו מדובר בשיפוץ בניין קיים הכולל הוספת שטחי בניה ולא בבנייה חדשה.

אנו קובעים על סמך הראיות שהוצגו בתיק על ידי הצדדים כי סביר ביותר להניח (בהעדר ביקורת בזמן אמת באותה העת) כי עד למועד הדיון המקדמי ביום 24.4.2017 לא נסתיימו העבודות בבניין ובדירה, לא נעשה בדירה שימוש (טרם חוברת לחשמל) ועל כן יש לקבוע כי עד ליום 1.5.2017 הנכס היה במצב בו הוא הגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

המשיב בחר משיקוליו שלו שלא לבצע ביקורת נוספת בנכס על אף דברי העוררת בדיון ביום 24.4.2017.

מדוח ממצאי הביקורת מחודש אוקטובר 2017 עולה כי נסתיימה הבניה בדירה כך שנותר לנו רק להניח כי העבודות הסתיימו בחודש אפריל 2017.

אשר על על כן נכון יהיה להאריך את תוקף הפטור על פי סעיף 330 לפקודה עד ליום 1.5.2017.

מכל האמור לעיל דין הערר בעניין פטור מארנונה לנכס על פי סעיף 330 להתקבל חלקית באופן שהפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות יוארך עד ליום 1.5.2017.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.1.2018.

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

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ל"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 : טו בשבט תשעח
31.01.2018
מספר ערר : 140017653 / 11:43
מספר ועדה: 11668

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: גורניצקי אבי, בורובסקי יצחק, גורניצקי ניצן, גורניצקי אמיר לביא
עמנואל

- נ ג ד -

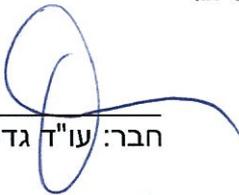
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

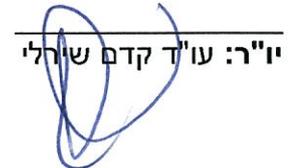
לאור המסמכים שהציג העורר ולאחר ששמענו את העורר על היקף השיפוצים במצב הנכס ובהמלצת ועדת ערר הגיעו הצדדים להסכמה לפיו יוארך הפטור מיום 15/6/17 עד ליום 30/9/17. אנו מברכים את הצדדים כי הגיעו להסכמות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.01.2018.

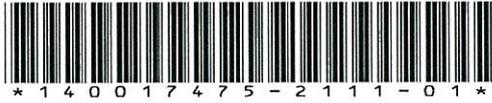
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד 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 : טו בשבט תשעח
31.01.2018
מספר ערר : 140017475 / 13:05
140017513
מספר ועדה: 11668

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אורן באום חיה תעודת זהות 052028743, באום יצחק תעודת זהות 003705407
חשבון לקוח: 10880490
מספר חוזה: 768997
כתובת הנכס: דבורה הנביאה 2

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: באום יצחק, אורן באום חיה – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נבילה כבוב

החלטה

התיק קבוע לשעה 13:00. אין הופעה מצד העוררים וזאת למרות שיש אישור מסירה כדין בתיק. מדובר בפעם שנייה שהעוררים בוחרים שלא להתייצב לדיון בוועדת הערר ונראה כי זנחו את הערר. בנסיבות אלו יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.01.2018.

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