

תאריך : כה באדר-א תשע"ד
25.02.2014
מספר ערר : 140009514 / 11:11
מספר ועדה : 10961

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סגל חנן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה דלעיל של הצדדים.
2. באשר לטענת העורר לעניין האזור (אזור 1) שעל פיו מחויב הנכס בארנונה ובכלל זאת הטענה שהנכס דגן מופלה לרעה לעומת נכסים אחרים באותו רחוב המסווגים לצורכי ארנונה כאזור 3, טענות אלה אינן בסמכות וועדת הערר, ולפיכך לא נדרש להם. העורר יהיה רשאי אם ימצא זאת לנכון לפנות בעניין זה לערכאה השיפוטית המתאימה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.02.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדות ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באדר-א תשעד
25.02.2014
מספר ערר : 140009518 / 11:53
מספר ועדה: 10961

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: רז יוסי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין אנו מחליטים בזאת לקבל את הערר עפ"י הודעת ב"כ המשיב כפי שפורטה לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.02.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חברה: רו"ח מרמזר רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באדר-א תשעד
25.02.2014
מספר ערר : 140009659 / 12:41
מספר ועדה: 10961

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: יעקבסון ג'וליה, יעקבסון משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.02.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענב לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אורה קניון
חברה: רו"ח רונית מרמור
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: משה בן מנחם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' יסוד המעלה 23 תל-אביב, שטחו 206 מ"ר והוא סווג לצרכי ארנונה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העורר הוא הבעלים של הנכס.
2. העורר טוען שהוא אינו מחזיק בנכס, מאחר שהנכס הושכר לשוכר ששמו ארבה דיזירי עוד טוען העורר שהנכס משמש לצרכי תפילה ככנסיה ולכן יש לפטור אותו מתשלום ארנונה.
3. בכל הנוגע לבקשת העורר לחילופי מחזיקים טוען המשיב כי לפניית העורר צורף חוזה התקשרות עם אדם בשם ארבה דיזירי, שמועד תחילת החזקה הנטענת שלו הוא יולי 2011. אולם מרישומי העירייה עולה כי המחזיק בנכס בעבר, היה אוקמפו גינה, שאף היה רשום כמחזיק.
המשיב מוסף כי לא נמסרה לו הודעה מסודרת וברורה לעניין תילופי מחזיקים כנדרש עפ"י 325, 326 לפקודות העיריות.
העורר גם לא הוכיח שקיים מחזיק אחר בנכס, לא ברור אם חוזה השכירות בתוקף, והעורר אף העיד שהוא לא מכיר את השוכרת הנטענת, שמעולם לא פגש אותה, והוא לא יודע כיצד לאתרה.
לפיכך, לטענת המשיב הוחלט כדין להשית את חיוב הארנונה ע"ש העורר כבעליו של הנכס, ובעל הזיקה הקרובה ביותר אליו.
4. באשר לסיווג של הנכס, טוען המשיב שלא הוכח שיעודו העיקרי של הנכס הוא קיום תפילה, כנדרש עפ"י סעיף 5 ג (ה) (1) לפקודת הפיטורין.
5. המשיב טוען כי הערר מתייחס גם לשנים קודמות, וכי טענות העורר בכל הנוגע לשנות מס הקודמות לשנת 2013, אינן בסמכות ועדת הערר.

דיון ומסקנות

6. הלכה היא כי בערעורי מס הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו, ולכן נטל הראיה מוטל עליו. הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה.
ראה בעניין זה בין היתר:
עמ"נ (ת"א-יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א.
1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ. עיריית פ"ת.
עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ראשלי"צ.
עמ"נ (חי) 341/03 יוסף לוי נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה.
אנו סבורים כפי שיפורט להלן, כי העורר לא הרים את נטל הראיה החל עליו ולא שוכנענו כי יש לקבל את הערר.

החזקה בנכס

7. סעיף 325, לפק' העיריות קובע כדלהלן:
"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".
ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:
"ינעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאתר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העיסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלמו ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

8. לטענת המשיב לא נמצאה הודעתו של העורר משנת 2010 ולא נמצא חוזה שכירות מאותו מועד, ולא ברור כלל ועיקר האם הוא אכן התקבל בעירייה.
העורר טען כי ביום 10.1.10 הודיעו למשיב הוא ושותפו ז"ל על שינוי שם המחזיק בנכס, לשם ארבה דיזירי לואג (להלן: "ארבה" או "השוכרת"). לטענתו ההודעה נשלחה למשיב באמצעות הפקסימליה וצורף אליה עותק חוזה השכירות.
העורר הציג בפנינו עותק נטען של אותה הודעה, אך לא היה בידיו להציג את חוזה השכירות שכביכול צורף לאותה הודעה. העורר גם לא המציא אישור כלשהו המעיד על כך שהודעתו הנטענת אכן נשלחה למשיב או התקבלה על ידו.

9. חוזה השכירות היחיד שעותק ממנו הומצא הוא לתקופה מיום 1.7.11 עד 1.7.13. חוזה זה נשלח ע"י העורר לעירייה, לטענתו בסוף דצמבר 2012.
- בעקבות הודעה זו של העורר נשלח ע"י המשיב לנכס ביום 27.1.13 מבקר, על מנת לברר מיחו המחזיק בפועל. אולם, הביקורת לא התאפשרה מאחר שהנכס היה סגור.
10. בביקורת נוספת שנערכה בנכס ביום 23.6.13, בעקבות דיון מקדמי שנערך בפנינו ב- 4.6.13, נמצא שרוב הנכס היה סגור. בידי העורר לא היו מפתחות ולא ניתן היה להיכנס לחלקים הסגורים. הביקור נערך בנוכחות העורר ונציג מטעמו, מתווך בשם תומר לוי. אולם, על אף המלצתנו לא נכחה בעת הביקור במקום השוכרת של הנכס.
11. העורר העיד בחקירה נגדית שהוא מעולם לא ראה את השוכרת. חוזה השכירות הנטען נשלח אליו והוא חתם עליו בלי שפגש את העוררת. העורר המשיך והעיד כי לא ידוע לו אם השכירות הסתיימה ביולי 2013 או התחדשה.
- העורר הוסיף והעיד כי מי שמטפל מטעמו בהשכרת הנכסים שבבעלותו ובגביית דמי השכירות הוא המתווך תומר לוי, אולם העורר בחר שלא להמציא תצהיר מטעמו של תומר לוי, שיכול היה אולי להאיר את עינינו ואת עיני המשיב בכל הנוגע לזהותה של שוכרת הנטענת.
12. ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקראר חברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602 :
- "...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו".
- על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם בע.א. 27/91 קבלו נ' שמעון, עבודות מתכת בע"מ, ואח' פד"י מט' (1) 450.
- כמו גם בע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606
- כך גם בע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ(פיסקה 26) קבע ביהמ"ש :
- "לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות

כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראייה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה :

עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית ת"א יפו, שם נדחה ערעור המערערת על אי סיווגה כ"בית תוכנה". ביהמ"ש קבע כי כתוצאה מאי הצגת המסמכים והנתונים על הכנסות המערערת, לא הוצגה תשתית ראייתית מבוססת, התומכת בגרסת המערערת על כי עיקר פעילותה היא ייצור תוכנה.

13. סעיפים 325, 326 לפק' העיריות מטילים על בעלי נכס או על מחזיק בנכס את האחריות לדווח לעירייה על כל שינוי שחל במצב הבעלים או החזקה בנכס. לא שוכנענו כי העורר פעל כאמור ומסר כנדרש הודעה על חדילת חזקה בנכס או שינוי שם מחזיק. בנסיבות אלה אין לו אלא להלין על עצמו, וחבות הארנונה בגין הנכס תחול עליו בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

14. זאת ועוד, העורר כשל להוכיח כי קיים מחזיק אחר בנכס. מקום שבעל הנכס אינו מכיר את השוכרת הנטענת, מעולם לא פגש אותה ולא היה בקשר איתה, ואף אינו יכול להעיד אם היא עדיין משלמת דמי שכירות, אין לחייב את העירייה להשית חיוב ארנונה על גורם עלום שם לא ידוע ושלא ניתן לאתר בעת הצורך. בנסיבות אלה חיוב העורר בארנונה כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, נעשה כדין.

סיווג הנכס

15. כאמור טוענים העוררים שהנכס משמש ככנסיה, והם מבקשים פטור מתשלום ארנונה לפי פקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938. ההלכה שהוזכרה לעיל לפיה נטל ההוכחה מוטל על העורר, וכי הימנעות מהבאת ראיה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה, חלה גם באשר לסיווג הנכס.

16. סעיף 5 ג (ה)(1) לפק' הפיטורין קובע פטור מארנונה:
ל"כנסיה, מסגד או בית תפילה אחר, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, אם ישנם, הם לימודי אותה דת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימודי הדת כאמור, ושאינן בו פעילות עיסקית".

17. בביקור שנערך ב- 27.1.13 היה כאמור הנכס סגור, ולא ניתן היה לערוך בו ביקורת. ביקור נוסף ומתואם בהמלצת הוועדה ובהסכמת הצדדים קויים ביום 23.6.13. על אף שהביקור היה מתואם מראש בהמלצתנו, הוברר במהלכו כי החלק הארי של הנכס היה נעול ובידי העורר לא היו מפתחות לאותם חלקים סגורים. בנסיבות אלה לא ניתן לוודא שמדובר בנכס שעיקר יעודו הוא קיום תפילה.

18. בחקירתו הנגדית העיד העורר שהוא לא נכת מעולם בנכס בעת תפילה והוא לא ידע לפרט באיזו דת מדובר או לאיזה זרם היא שייכת. לשם קבלת הפטור, על העורר להוכיח עפ"י פקודת הפיטורין, כי יעודו המקורי של הנכס הוא קיום תפילה והשימושים הנוספים בו אם ישנם, הם ללימוד אותה דת או נובעים מקיום התפילה. משנמצא כי מרבית שטח הנכס היה סגור, לא ניתן היה להוכיח כי הוא עומד בתנאים המפורטים בפקודת הפיטורין. לא רק זו אף זו, שוכנענו כי גם בשטח שהיה פתוח לא נמצאו מאפיינים המעידים שיעודו העיקרי הוא תפילה. לעניין זה ראה עמ"נ 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ. מנהל הארנונה בעיריית ירושלים, שם דחה ביהמ"ש את הפטור המבוקש לאחר שהגיע למסקנה שיעודו העיקרי של הנכס הוא ישיבה ולא בית כנסת.

משלא הוכח כי מדובר בנכס שיעודו המקורי הוא קיום תפילה, דין הערר להידחות גם בכל הנוגע למתן פטור מתשלום ארנונה לנכס.

חיובי ארנונה בגין שנים קודמות

19. ככל שטענות העורר מתייחסות לחיובי ארנונה בגין שנים הקודמות לשנת 2013, אין לועדת הערר סמכות לדון בהן.

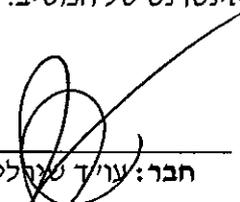
סוף דבר

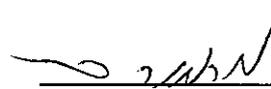
20. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על כל סעיפיו.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 25.2.2014.

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


חבר: עו"ד שג'לי קדם


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אורה קניון
חברה: רו"ח רונית מרמור
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: בנק לאומי למשכנתאות

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. העוררת היא בנק למשכנתאות. ענינו של הערר דין הוא סיווגם של שני נכסים המוחזקים ע"י העוררת ברח' מונטיפיורי 33 ת"א, האחד בקומה רביעית בשטח של כ- 374 מ"ר, והשני בקומה שביעית בשטח של כ- 246 מ"ר. המשיב סיווג את שני הנכסים בסיווג "סניף בנק", (קוד סיווג 668).
2. העוררת טוענת כי הפעילויות המתבצעות בנכסים הן פעילויות מטה מובהקות שאינן מבוצעות בסניף בנק. לטענתה יש לסווג את הנכסים בסיווג "שטח המשמש בנק ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי" (קוד סיווג 669), בנימוק שהוא תואם את השימוש שהיא עושה בנכסים. עוד טוענת העוררת כי החיוב מתחילת שנת 2012 עפ"י הודעת חיוב מאוגוסט 2012, נעשתה באופן רטרואקטיבי פסול.
3. המשיב טוען שהפעילות שעושה העוררת בנכסים תואמת את סיווגם כסניף בנק. לטענתו, טענת החיוב הרטרואקטיבי ענינה חוקיות החיוב ואינה בסמכות הועדה, מאחר שאינה נמנית על הטענות המפורטות בסעי' 3(א) לחוק הערר. למעלה מכך, הוא רשאי לטענתו לתקן את רישומיו ולהתאימם למצב העובדתי הנכון, וכי העוררת ידעה שהיא מחויבת בחסר במשך השנים, ולכל הפחות מ- 1.1.12.

דיון ומסקנות

4. סעיף 3.3.4 לצו הארנונה מחלק את סיווגם של נכסי בנק לארבע סוגים, שניים מהם הם הסיווגים נשוא הערר, כדלהלן:
"בנינים המוחזקים ע"י בנקים יחויבו בכל האזורים כדלקמן:
סניפי "בנק" (סמל 668) יחויבו ב-1,235.79 ₪ למ"ר לשנה.
שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי (סמל 669) יחויב ב-643.39 ₪ למ"ר לשנה.
מרכזי הדרכה ארציים של בנקים (סמל 671) יחויבו ב-507.39 ₪ למ"ר לשנה.
חברת בת של תאגיד בנקאי ושהיא עצמה אינה תאגיד כזה, (סמל 670) תחויב ב-450.38 מ"ר למ"ר לשנה.
לעניין פסקה זו –
"בנק" – "תאגיד אחזקה בנקאית" ו"תאגיד בנקאי" כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א – 1981 ולרבות חברה בת של תאגיד בנקאי.
"חברה בת" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968".
(הסכומים הנקובים לעיל, נכונים לשנת המס 2012)
5. המחוקק בחר לקבוע את תעריף חיוב נכסי הבנקים בארנונה, בהתאם לסוג הפעילות המתבצעת בנכס, כאשר התעריף הגבוה ביותר נקבע לנכסים המשמשים כסניף בנק, והתעריף הנמוך יותר לנכסים המשמשים להנהלת בנק, ובין היתר לשטח המשמש בנק ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי.
6. חוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א – 1981, אליו מפנה צו הארנונה, מגדיר סניף בנק כדלהלן:
"כל מקום שבו תאגיד בנקאי מקבל פיקדונות כספיים או מנהל עסקים עם לקוחותיו, לרבות סניף נייד, אך למעט מתקן שבאמצעותו יכול לקוח לבצע פעולות בתשובונו אצל תאגיד בנקאי".
בנכסים דנן אין הבנק מקבל פיקדונות כספיים. עלינו לבחון איפוא האם בנכסים אלה עומד הבנק בשני תנאים מצטברים: (1) מנהל עסקים, (2) עם לקוחותיו.
7. את התפתחות הפסיקה בנושא סיווג הארנונה לנכסים המוחזקים ע"י בנקים, סקר בית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים ע"י כבי השופטת רות רונן, בעת"מ (ת"א-יפו) 302-08 בנק מזרחי טפחות בע"מ נ. עיריית חולון.
בין היתר מפנה ביהמ"ש לפסה"ד של בימ"ש העליון ברע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע ע"י כבי השופטת עדנה ארבל:
"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של "מיהות המשתמש". אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים

ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג "בנקים וחברות ביטוח" שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהו המשתמש".
כבי' השופטת ארבל ממשיכה וקובעת כי:
"סיווג לגיטימי יהיה כזה בו מרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי".
בהתאמה קובעת כבי' השופטת רונן בפס"ד בעניין בנק מזרחי טפחות:
"המסקנה של האמור לעיל היא אם כן כי יש להחיל מבחן משולב של נכסים המוחזקים על ידי בנקים, מבחן שיביא לידי ביטוי את זהות המחזיק (בנק) אולם גם את מהות השימוש, כאשר מרכיב זה צריך להיות דומיננטי".
עלינו לבחון איפוא את השימוש שעושה הבנק בשני הנכסים נשוא הערר.

הנכס בקומה הרביעית

8. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו למסקנה כי הפעילות המבוצעת בנכס שבקומה הרביעית, עונה על ההגדרה של "תאגיד בנקאי המנהל עסקים עם לקוחותיו" הכלול בהגדרת "סניף בנק" בחוק הבנקאות כפי שיובהר להלן.

9. לא נסתרה טענת העורר כי בנכס בקומה הרביעית אין קבלת קהל. נכס זה משמש כמוקד טלפוני ללקוחות קיימים או פוטנציאליים המתעניינים בקבלת משכנתא. במסגרת זו מקבלים המוקדנים מידע ראשוני מהלקוח, שאינו מגובה במסמכים ואינו נבדק, ועורכים בדיקת התכנות ראשונית לצורך בחינת זכאות הלקוח לקבל הלוואה. במסגרת זו נמסרים ללקוח הפרטים הרלבנטיים לקבלת הלוואה בהתאם לזכאותו, כגון גובה ההלוואה, מספר התשלומים, גובה הריביות וכד'.
במוקד הטלפוני לא ניתן לחתום על טופסי משכנתא, לא ניתן לאשר את קבלת המשכנתא ולא לקבל את כספי הלוואה. בדיקה על סמך מסמכים מתבצעת בסניפים בהם יש קבלת קהל ורק שם ניתן לקבל בסופו של תהליך את הלוואה.
הקומה הרביעית גם משמשת למוקד לקוחות קיימים המבקשים אישורים שונים ומידע בנוגע להלוואות שלהם בבנק.

10. הפעילות המבוצעת בנכס זה הינה השלב הראשון בתהליך של מתן הלוואה, "בדיקת התכנות ראשונית" כהגדרת העד מטעם העוררת. ללא שלב זה שבו נבחנים נתוני זכאות הלקוח למשכנתא לא ניתן להמשיך בהליך הלוואה.
מעדותו של העד מטעם העוררת, עולה שבדיקת ההתכנות יכולה להתבצע הן בנכס שבקומה הרביעית והן בכל אחד מסניפי הבנק שקיימת בו נציגות של בנק לאומי למשכנתאות.

לדבריו: "כשאדם נכנס לסניף ומבקש משכנתא בלי שעבר קודם במוקד מדובר באותה מערכת...".

העד הבהיר שפעילות זו אינה יכולה להינתן ע"י המוקד הטלפוני הרגיל של הבנק, אלא נמצאת בתחום מומחיותה של העוררת, ומבוצעת על ידה.
אנו סבורים כי הפעילות שפורטה לעיל נכללת בהגדרה של "ניהול העסקים" של העוררת.

11. כאמור ניהול העסקים, עפ"י הגדרת "סניף בנק" בחוק הבנקאות צריכה להתבצע עם "לקוחותינו" של התאגיד.
העד מטעם העוררת הצהיר כי "הנכס בקומה 4 משמש כמוקד טלפוני ללקוחות קיימים וללקוחות פוטנציאליים".
על הצהרה זו חזר העד גם בחקירה נגדית.
עולה מכך כי עסקינן בניהול עסקים עם לקוחותינו של התאגיד, בין שהם לקוחות קיימים ובין שהם לקוחות פוטנציאליים.
12. הגדרת "סניף בנק" בחוק הבנקאות אינה דורשת כי בסניף הבנק תהיה קבלת קהל.
משהגענו למסקנה כי הפעילות הנערכת בנכס שבקומה הרביעית עונה על הגדרת "סניף בנק" בחוק הבנקאות, ובהעדר דרישה מפורשת בהגדרה זו לקבלת קהל, אנו סבורים כי העובדה שהפעילות המבוצעת במקום באמצעות קשר טלפוני ללא קבלת קהל, אינה גורעת מהגדרת הנכס כ"סניף בנק".
- הנכס בקומה השביעית
13. אין מחלוקת כי הפעילות המבוצעת בנכס שבקומה השביעית היא עבור לקוחות הבנק.
עלינו לבחון עתה האם פעילות זו עולה בגדר "ניהול עסקים", כנדרש בהגדרת "סניף בנק" בחוק הבנקאות.
- באשר לנכס זה דעתנו כדעת העוררת, וכפי שיובהר להלן אנו סבורים כי הפעילות המבוצעת בנכס שבקומה השביעית אינה עונה על הגדרת "סניף בנק" בחוק הבנקאות.
14. מהעדויות עולה כי בקומה השביעית מתבצעות שתי פעילויות:
האחת: הנפקת טפסים ואישורים שונים לאתר מתן ההלוואות ובכלל זה הנפקת אישורים וטפסים טכניים כגון אישורי סילוק הלוואה, שטרות משכנתא, עדכון פוליסות ביטוח וכיו"ב.
והשנייה: מוקד גבייה המציע פתרונות גבייה ללקוחות שצברו פיגורים בתשלום ההלוואה, בטרם העברת הטיפול להליכים משפטיים.
פעילות זו אינה קיימת ולא ניתנת בסניפי הבנק.
לא נסתרה עדותו של העד מטעם העוררת לפיה:
"בקומה 7 כשאנחנו מדברים על ניהול ההלוואה אנו מדברים על המצאת מסמכים טכניים וכשהלקוח פורע את ההלוואה או מגיע לסיימה. קומה 7 אין לה קשר ללקוחות, לקוחות לא יכולים להתקשר אליה פיזית וגם לא טלפונית".
הובהר מעדותו של העד כי הנפקת המסמכים האמורים נעשית בקומה השביעית לבקשת מי מעובדי הבנק בלבד, וכי הפעילות המתבצעת בו היא רק הנפקת מסמכים כאמור. "כל שינוי מהותי יכול להתבצע אך ורק בסניף".

חיוב רטרואקטיבי:

15. באשר לטענת העוררת כי החלת החיוב החל מראשית שנת 2012, על-פי הודעת חיוב שהונפקה בחודש יולי 2012, הינה הטלת חיוב רטרואקטיבי אסור ולכן דינו להתבטל, דעתנו כדעת המשיב.

טענות אלה שעניינן חוקיות החיוב אינן בסמכותה של ועדת הערר, ולכן לא נוכל להידרש להן.

לפי הפסיקה סמכותה של ועדת הערר לדון בעניינים המצומצמים המפורטים בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית תשל"ו-1976).

סעיף 3 (ב) לחוק הערר קובע במפורש:

"אין האמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת ארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

בהתאמה קבע בימ"ש העליון כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות.

בע.א. ט.ט. 4452/00 טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.2002, נקבע:

" חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א) (2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראויה היא לברור בבית המשפט האזרחי."

בדומה לכך נקבע בין היתר בעמ"נ (מרכז) 14848-02 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית ראשון לציון:

"ככלל, דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המינהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה, על כן צדקה ועדת הערר בקבעתה כי אינה מוסמכת לדון בשאלה זו".

סוף דבר

16. מכל המקובץ אנו קובעים כדלהלן:

(1) אנו דוחים את הערר בכל הנוגע לנכס שבקומה הרביעית וקובעים כי סווגו בסיווג "סניף בנק" (סמל 668) נעשה כדין.

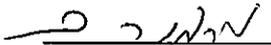
(2) אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לנכס שבקומה השביעית, וקובעים כי אין לסווגו בסיווג "סניף בנק" אלא יש לסווגו בסיווג: "שטח המשמש "בנק" ושאינו משמש כסניף או כמרכז הדרכה ארצי". (סעיף 669)

(3) טענת החיוב הרטרואקטיבי אינה בסמכות הוועדה, ולכן לא נדרש לה.

(4) אין צו להוצאות

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 25.2.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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 שרגא קדם	 חבר: רו"ח רונית מרמור	 יו"ר: עו"ד אורה קניון
---	--	--

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חיים וכטר

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

העובדות וטענות הצדדים

1. העורר טוען כי לא הוא זה שהחזיק בנכס בתקופת זמן מסוימת לפני למעלה מארבע שנים. עררו הוא לכך שהוועדה תקבע כי טענתו זו נכונה.
2. המשיב מעלה כנגד הערר שתי טענות מקדמיות: האחת, שהערר הוגש באיחור גדול, ומשכך הוועדה אינה מוסמכת לדון בו; והשנייה, שמאחר והעילה של העורר מבוססת על טענה של זיוף הסכם שכירות ועוד, חורג הדיון בה מסמכויות הוועדה, כפי שהוגדרו בחוק.

דיון בערר

3. הטענות של המשיב פורטו בכתב התשובה שהגיש ונכרכו בבקשה לסילוק הערר על הסף, השני הטעמים שפורטו לעיל.
4. ביום 7.10.13 קיימה הוועדה דיון מקדמי בערר. בסופו היא החליטה שהצדדים יסכמו את טענותיהם בבקשה לסילוק על הסף, על שני פניה.
5. המשיב המציא לוועדה חומר שהתבקש בדיון המקדמי, וכן את סיכומיו ביום 6.11.14.
6. העורר, למרות שהיה זכאי לסכם את טענותיו עד ליום 6.12.14, לא עשה כן עד למועד כתיבת ההחלטה.

החלטה

7. לאחר שעיינו בערר ובכל החומר שנמצא בו, ומאחר והעורר מיוצג על ידי עורך דין הוגש לנו חומר סדור מטעמו, איננו סבורים כי אי-הגשת סיכומים מטעם העורר משנה את התוצאה המתקבלת.

8. החלטנו למחוק את הערר מהטעמים הבאים:

א. ראשית, ועדה זו אינה מסומכת אלא לדון בעררים על החלטות שניתנו על ידי המשיב בהשגות שהוגשו לו, ואף זאת, רק בתקופת זמן קצובה;

ב. שנית, הועדה אינה מוסמכת ואינה יכולה לקיים הליכי הוכחות בשאלות שהתגלו בין בעלים ומחזיקים, בין מחזיקים לבין עצמם וכיו"ב סכסוכים, בפרט שעה שהם אירעו לפני למעלה מארבע שנים;

ג. שלישית, ככל הנראה, טענותיו של העורר מעלות שאלות שספק אם הן בסמכות הוועדה לדון בהן, גם אם היה מדובר בערר שהוגש במועד, ושנוגע למחלוקת מן הזמן האחרון.

9. הנימוק הרביעי שהביא אותנו למחוק את הערר הוא, שבפני העורר, המיוצג כאמור, פתוחות אפשרויות לנקוט בהליכים מנהליים ו/או אזרחיים במקרה דנן ולהטיב את נזקיו, והוא אינו עומד חסר ישע.

אנו מחליטים על כן למחוק הערר, תוך שהעורר שומר על כל זכויותיו וטענותיו, ולהטיל על העורר לשאת בהוצאות המשיב בסך 1,000 ש"ח.

ניתן והודע ביום 26.2.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

.....
חבר: רו"ח אלרון יצחק

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד,

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כו באדר-א תשע"ד
26.02.2014
מספר ערר : 140009550 / 11:51
מספר ועדה: 10963

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בן עטר פזית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

השעה כעת 11:50. אין נוכחות מטעם העוררת ומי מטעמה.
מבדיקה בתיק עולה כי אישור מסירה נמסר לעוררת.
אנו מחליטים לדחות את הערר. החלטתנו זו מבוססת על כך שלא מצאנו שיש בערר ממש וכי אין לעוררת סיכוי סביר להרים את הנטל המוטל עליה להראות שהנכס משמש למלאכה ולא לאחסון, בתחום המזגנים.
מאחר ולא התקיים דיון לא מצאנו לנכון להטיל על העוררת הוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.02.2014.

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

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

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק~~

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר: אלון רוזגור

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

כללי

1. הערר, עניינו אופן הסיווג של נכס אשר העורר התגורר בו בשנה נשוא הערר [2012], והוא גם שימש אותו לצורך פעילותו המקצועית.
2. העורר הוא בעל עיסוקים רבים כמעצב, מרצה, אוצר, יועץ ועוד. עיסוקו של העורר בקשר עם הערר מתייחס להיותו מעצב של מוצרים שמיועדים לאספנים, פעילות שחלקה נעשה בנכס, לרבות בסיוע של אדם נוסף.
3. בתור שכזה גם סווג הנכס על ידי המשיב, שמצא כי הנכס משמש 'כמשרד לעיצוב תעשייתי'.
4. העורר הגיש ערר על אופן סיווגו של הנכס, כמשרד, וחזר ודרש כי סיווגו כדירת מגורים, בה הוא גם מתגורר, לא ישונה.

סיווג הנכס כ"סטודיו בלבד של ציירים ופסלים"

5. במהלך הדיון בערר עלתה גם הטענה שנוכח פעילות העיצוב של העורר בנכס, הוא יסווג כ"סטודיו בלבד של ציירים ופסלים". על מנת להסיר חלופה זו מעל סדר יומנו, נסתפק בכך שנציין, כי היא נדחתה ובדין נדחתה על ידי המשיב בסיכומיו.

6. ועדה זו נתנה לא אחת פרשנות רחבה למושגים של 'ציור' ושל 'פיסול', בכלל, ובמציאות הטכנולוגית-אמנותית של ימינו, בפרט. עם זאת, לא זה הערר שמתאים לכך. הן סוג יצירתו של העורר ומשקלה במסגרת מכלול עיסוקיו, והן העובדה שהנכס משמשו גם למגוריו, משמיטים כל אחד מהם ועל אחת כמה וכמה שניהם יחד את הבסיס מתחת לסיווג הזה. בנוסף, אין להוציא מכלל אפשרות כי גם עסקאות מכירה נקשרו במקום, דבר שמונע סיווג כ'סטודיו'.

דיון

7. ייאמר בראשית הדברים, כי הוועדה החליטה לקבל את הערר באופן חלקי, ולחלק את הנכס לפי שני השימושים שלו, למגורים ולמשרד.

8. הוועדה מוסמכת לקבוע על-פי החומר שלפניה והצדדים שנשמעו על ידה, את שימוש הנכון של נכס. זאת, בשים לב לכך, שנטל השכנוע, ככל שיש מחלוקת בין המחזיק למשיב, הוא על העורר.

9. בערר זה, השתכנעה הוועדה כי בתקופה נשוא הערר היה לנכס שימוש כפול: האחד, חלק מפעילותו המקצועית של העורר התבצע בחלק של הנכס; והשני, העורר התגורר בחלק של הנכס. זו התמונה העובדתית שהתקבעה בעינינו. נראה כי גם המשיב הגיע למסקנה זו.

10. בסיכומיו, הציע המשיב, בהגינותו, לחלק את הנכס כך ששטח של 66.88 מ"ר מתוך הנכס יסווג ויחויבו בתעריף של "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות, משרדים, שירותים ומסחר"; ואילו שטח של 86.24 מ"ר יחויב בתעריף של "מגורים".

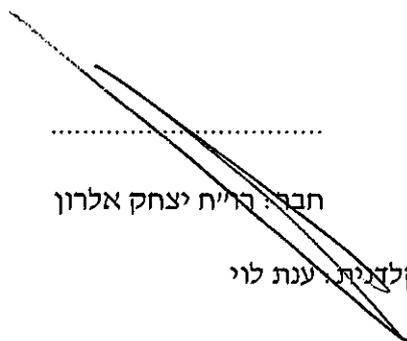
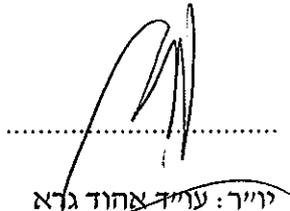
11. החלוקה הזאת נעשתה על יסוד השימושים בפועל של חלקי הנכס על ידי העורר, כפי שעולה מהביקורת שנערכה, מהצילומים, מדברי העורר ועוד, והיא נראית בעינינו ראויה.

לסיכום, אנו מחליטים ליתן תוקף של החלטה לחלוקה של הנכס באופן שפורט בסעי' 10 לעיל, וזאת ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 26.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

		
חבר: רי"ת יצחק אלרון קלדנית: ענת לוי	חבר: עו"ד סעיד ריחאן	יו"ר: עו"ד אחוד גרא

תאריך : כו באדר-א תשעד
26.02.2014
מספר ערר : 140009557 / 12:35
מספר ועדה : 10963

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קובו ניר וקרטון ובדי כריכה בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר שקראנו את כל החומר שבתיק ולאחר שנתנו לעורר ולב"כ המשיב להציג את עמדותיהם בפירוט, אנו סבורים שאין ממש בערר זה. בנכס, גם אם השטח שבמחלוקת היה בעבר הרחוק חצר לכל דבר, נוצרה מציאות אחרת שבאה לידי ביטוי בסיווג של הנכס ע"י העירייה, כחלק מבית העסק. וכך, לאורך שנים. עיינו בצילומים המפורטים בדו"ח הביקורת, וכאמור שמענו באריכות את טענות העורר, שהוא הבעלים והמנהל של העוררת. לפנינו שטח מקורה, סגור מכל צדדיו בקירות, שיש בו שני פתחים, האחד לבית העסק והשני לבית עסק שכן מטעמי מכבי האש. גם הנכס עצמו, כפי שעולה מהתמונות, אינו חסר שימוש בשרות העסק. אילו הייתה העוררת מעוניינת לשמר את הנכס כחצר לא רק במובן ההיסטורי שלה, שאינו מכריע בשאלות שאנו דנים בהן, אלא גם במובן המקובל של חצר, כי אז מן הסתם "החצר" לא הייתה נראית כחלק אינטגרלי של העסק גם אם היא נראית מוזנחת ביחס לבית העסק. נוכח כל זאת, אנו מחליטים לדחות את הערר, ומאחר והדבר נעשה בשלב מוקדם זה וללא הטרחת הוועדה והמשיב בשלבי הוכחות וסיכומים, ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 26.02.2014.

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

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררת: גוטקס מותגים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטת הוועדה בבקשה לסילוק על הסף ובערר

ההשגה ותשובת המשיב

1. העוררת פנתה למשיב ביום 20.9.12 בקשר עם שני נכסים ברח' איינשטיין 40 [להלן 'הנכסים'], ונענתה על ידו ביום 22.10.13.
2. הפנייה התייחסה הן לגודל השטח של הנכסים והן לתחולת סיווגם מחדש.
3. בסעי' 2-6 לתשובתו, מסביר המשיב לעוררת את ההבדל, כפי אף אושר בפסיקה, בין תיקון טעות בסיווג של נכס, שיש לתיקון תחולה רטרואקטיבית, לבין שינוי של צו הארנונה, שרק חל ממועד התיקון והלאה.
4. בסעי' 7 לתשובת המשיב, הודיע המשיב לעוררת, ביחס להשגתה על גודל השטחים בנכס, כי המועד להגשת השגות חלף, ובסעי' 8 לתשובת המשיב הוא מפרט את החלטתו בעניין שטח הנכסים, ומיידע את העוררת באשר לזכויות הערר שלה.
5. בסעי' 9 לתשובת המשיב, הוא דחה את ההשגה בנוגע ל"שינוי סיווג הנכס", וכן יידע את העוררת באשר לזכויות הערר שלה גם בעניין זה.
6. במענה לטענותיה של העוררת באשר לסיווג הנכסים, נכסים אשר המשיב תיקן את הסיווג שלהם עקב טעויות בקביעת סיווג הנכון שנעשו על ידו, [להבדיל ממתלוקת באשר לסיווג הנכון של נכס], דוחה המשיב, כאמור, את ההשגה. לטענתו, טענה של

אי-חוקיות של תיקון סיווג [מסיווג שגוי לראוי] אין להעלותה בגדר השגה למשיב וכן בערר על החלטתו לוועדת הערר.

7. העוררת הגישה ביום 25.12.12 ערר על תשובת המשיב. בערר שהגישה, טענה העוררת, לגבי: החיוב הרטרואקטיבי וסופיות השומה; האיחור בהגשת ההשגה; השינוי בגודל השטחים; ושינוי הסיווג. בערר פירטה העוררת את טענותיה בנושאים אלה.

טענת השטח של העוררת

8. טענתו של המשיב כי המועד להגשת השגה בנוגע לשטח כבר חלף בעת שזו הוגשה, ועל היא לא תידון על ידנו. בכל הכבוד, איננו סבורים כי יש ממש בטענותיה של העוררת בתגובה שלה לבקשה לסילוק על הסף. משכך, טענה זו נדחית על הסף, ונותר לנו לדון בבקשה לסילוק הערר בעילה השנייה על הסף.

הבקשה לסילוק על הסף

9. ביום 11.3.13 הגיש המשיב תשובה ארוכה ומפורטת לערר וכן בקשה לסלק את הערר כולו [שם בסי' 8] על הסף, מנימוקים שיבוארו להלן.

10. ביום 11.4.13 קיימה הוועדה דיון בערר. בתום הדיון קבלה הוועדה החלטה לפיה העוררת תגיש תגובה לבקשה לסילוק על הסף, ולאחר מכן תדון הוועדה בבקשה ותקבל החלטה.

11. ביום 20.6.13 הוגשה התגובה, ביחס לבקשה המקדמית של המשיב. לאחר עיון בה ובתיק כולו החליטה הוועדה ליתן את החלטתה, כפי שתפורט להלן.

דיון בבקשת הסילוק

12. המשיב לטענתו סיווג שטח מסוים מהנכס [להלן 'השטח'] כימחסף. לאחר שהתברר לו, כי טעה, וכי השטח אינו עונה על הדרישות המפורטות בצו הארנונה על מנת שיסווג כמחסף, הוא תיקן את טעותו, זאת במהלך שנת 2012, והחיל את התיקון מראשית אותה שנה. לטענתו, הטעות החלה כבר בשנת 2009.

13. באה העוררת וטוענת [סעי' 10 לערר] כי "המשיב הוא הוא אשר השית חיוב רטרואקטיבי אסור, ומשכך, אין לה לבוא בטענות כלפי נישום הטוען נגד החיוב הנ"ל.

14. העוררת טוענת, ראשית כי אין מדובר בחיוב רטרואקטיבי בארנונה שנובע מתיקון הצו, אלא בתיקון טעות בסיווג שנעשתה על ידה, ושנית, כי הוועדה אינה מוסמכת

לדון בטענת הרטרואקטיביות האסורה שהועלתה על ידי העוררת, שכן היא חורגת מהסמכויות המפורשות שניתנו לה בחוק.

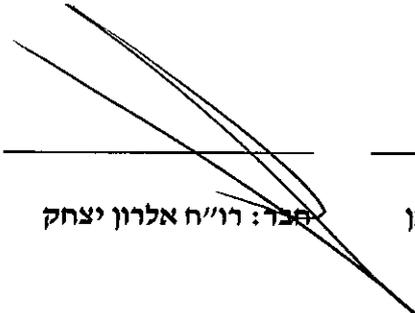
15. סמכויותיה של ועדה זו פורטו בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו בסעי' 3(א). בחנו וחזרנו ובחנו את סמכויותינו ומצאנו שהצדק עם המשיב. אין לוועדה זו הסמכות לדון בשאלה: מאיזה מועד רשאי המשיב לחייב בתוספת ארנונה, [וכן גם להפחית חיוב בארנונה], עקב טעות שנפלה אצלו?

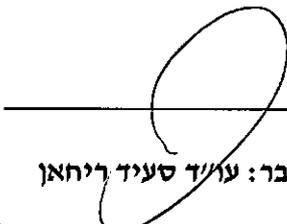
16. יתכן כי על המחוקק לתת את דעתו אם הדרך הנכונה היא להפנות במקרים כאלה את העוררים ישירות לבית המשפט, או שיש מקום להרחיב קמעא את סמכויותיהן של וועדות הערר.

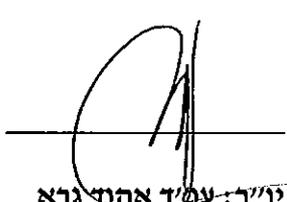
לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר על הסף, ולהטיל בנסיבות העניין על העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן והודע ביום 26.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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: רו"ח אלרון יצחק


חבר: עו"ד סעיד ריחאן


יו"ר: עמ'ד אהרןי גרא

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העודרת: ביואסוסייט ייעוץ וניהול בע"מ ו-10 אח'

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

כללי

1. השאלה שמתעוררת בערר זה היא: האם בגין השטחים של מטבחון, חדר דואר ושירותים [להן 'השטחים'], שמשרתים את העוררים [ומן הסתם גם אורח או לקוח בדי פעם] יש לחייב את העוררים בארנונה, כל אחד לפי חלקו היחסי בנכס, או שהם פטורים מכך?

2. הנכס נשוא הערר, מושכר על ידי בעליו ל-10 מחזיקים. השטחים לא הושכרו לאיש, והם משרתים את כל השוכרים, כל אחד לפי צרכיו. כאמור, לא מן הנמנע שגם מי שאינו נמנה על השוכרים יעשה שימוש בשטחים או חלקם, כמקובל.

3. בין הצדדים נתגלעה המחלוקת הבאה: העוררים טוענים כי השטחים הם בגדר 'שטח משותף' כמשמעותו בצו הארנונה, והואיל ואיש מהם אינו מחזיק ב-80% מהנכס, אין לחייב מי מהם בארנונה בגינם; ואילו המשיב מצדו טוען, כי לא מדובר ב'שטח משותף', אלא בשטחים שהם חיוניים לעוררים אשר 'מחזיקים בהם במשותף'. על כן, לטענתו, חלה עליהם החובה לשלם בגינם ארנונה, לפי חלקם היחסי בנכס.

4. עוד יצוין כי המשיב אינו מחייב את העוררים בארנונה בגין המסדרונות וחדרי המדרגות שבנכס.

הוראת הדין והמחלוקת שבין הצדדים

5. העוררים מסתמכים על הפטור בסעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה, לפיו:
- "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים [כמו במקרה דנן – הח"מ], לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד [שלא כמו במקרה דנן – הח"מ]. שטחים משותפים אלו [מהסוג השני – הח"מ] יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים".**
6. כנגדם בא המשיב וטוען כי לא הרי "שטח משותף", כחדר מדרגות או מסדרון, כ'שטחים' במקרה דנן, שהם מטבחון, חדר דואר ושירותים, ושהם לטענתו שטחים חייבי ארנונה בהיותם 'מוחזקים במשותף', להבדיל מ'שטח משותף' אמיתי.
7. יצוין כי בשאלת תוקפו של סעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה עוסק גם ערעור דיזנהויז, שמונה בפני בית המשפט העליון ומצפה לפסק דין.

דיון והכרעה

8. לאחר שעיינו בטענות שני הצדדים, שאין ביניהם מחלוקת עובדתית שיכולה לשנות את התוצאה של הערר, החלטנו לקבל את הערר.
9. לדעתנו, לשונו של סעי' 1.3.1 ח' ברורה. גם אם היה ניתן להבין אותה לכאן ולכאן, הרי למרות הכלל של פרשנות מצמצמת שניתנת בדרך כלל להוראות פטור, לא מצאנו בסעיף [או במציאות] אחיזה לפרשנותו של המשיב. לדעתנו ההוראה תדה וברורה, ואין בה בסיס לשני סוגים של 'שטחים', 'שטחים משותפים' מחד גיסא, ו'שטחים מוחזקים במשותף' מאידך גיסא. לדעתנו, זו סמנטיקה לשמה שאין בה ממש, וקבלת פרשנותו של המשיב במקרה זה עלולה גם לגרום לו עצמן לאנדרלמוסיה גמורה ולא מועילה.
10. גם פסק הדין שצוטט על ידי המשיב [בע"ש (ת"א) 433/96 אדמונית מערכות נ' מנהל הארנונה] אינו תומך בטענתו, שכן במקרה ההוא, שלא כבמקרה דנן, הנכס הושכר לשני השוכרים, כלל את המסדרון שבתוכו, והשוכרים עשו בו שימוש משותף. לא כך בענייננו.
11. כאמור, סעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה נדון בערעור שנמצא על שולחנו של בית המשפט העליון, בעע"מ 867/11 ו- 869/11 - עיריית תל אביב נ' דיזנהויז יוניתרס בע"מ ואח'.
12. עד להכרעתו של בית המשפט העליון אנו מחויבים, או למצער מונחים על ידי המשתמע מפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (ת"א) 19488-08 דיזנהויז

יוניטורס נ' עיריית תל אביב [כב' השופטת מיכל אגמון-גונן]. השאלה שנדונה בערעור 'דיזנתהויז', ולא נפרטה כאן, היא אף יותר רחבה מהמקרה דנן, ומתייחסת לחוקיות הסעיף בצו הארנונה במתכונתו שהובאה לעיל, ולא רק על פירושו ותחולתו. לענייננו די אם נסיק ממנו כי דין הערר להתקבל.

לסיכום, אנו מחליטים לקבל את הערר, וזאת, לשנת 2013 בלבד.

במצב דברים רגיל, לא היינו מטילים הוצאות על מי מהצדדים. במקרה זה, מאחר והגבלנו את הצדדים ל-3 עמודי סיכומים, והעוררים חרגו מכך והגישו סיכומים בהיקף של 5 עמודים, החלטנו להטיל עליהם לשאת בהוצאות המשיב בסך כולל של 1,000 ש"ח, שישולמו לו במשותף על ידם ובתשלום אחד על ידי באי כוחם. ההוצאות ישולמו בתוך 30 יום, ויישאו רבית והצמדה עד למועד התשלום בפועל.

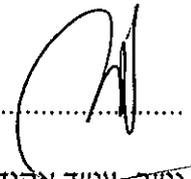
ניתן והודע ביום 26.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


.....
חבר: רו"ח יצחק אלרון
קלדנית: ענת לוי


.....
חבר: עו"ד עידן ריתאן


.....
חבר: עו"ד עידן ריתאן

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר: לנדאו שלום

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

מבוא

1. השאלה שמתעוררת בערר זה מגיעה לשולחנו בפעם הראשונה: ערר על החלטתו של המשיב שלא להיעתר לבקשה של העורר לאחד את שני הנכסים שבהחזקתו לנכס אחד.
2. העורר מחזיק בשני נכסים נפרדים אך סמוכים ביותר שבשניהם נעשית מלאכה של ייצור וילונות, והוא מבקש מהמשיב לאחד אותם, לעניין חישוב הארנונה, לנכס אחד.
3. בתשובתו מיום 23.6.13 דחה המשיב את הבקשה מהטעם ש"בהתאם לביקורת אשר נערכה במקום בתאריך 18.6.13 נמצא כי מדובר ביחידות נפרדות לחלוטין עם כניסות נפרדות ללא מעבר ביניהן, ולכן אין מדובר ביחידות מאוחדות בפועל".
4. בסיפת מכתבו כותב המשיב לעורר, כי עומדת לרשותו בדין זכות ערר על החלטתו בפני ועדה זו בתוך 30 יום.
5. הלך העורר והגיש על החלטתו, כפי שהמשיב הציע לו לעשות, ערר מפורט ומנומק על ידי עורכי דין מלומדים, שמונח לפנינו.

גדר סמכות הועדה

6. סמכויות הועדה נקבעו בסעי' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, והן אינן כוללות סמכות לדון בערר על החלטת המשיב בבקשה לאיחוד של יחידות שומה וכיו"ב שאלות.
7. רק המחוקק יכול לקבוע את גדר הסמכות של הועדה, והוא לא הסמיך אותה לדון בטענות על החלטות המשיב ללא סייג. בחוק הני"ל פורטו טענות מסויימות שרק הן נופלות בגדר סמכותנו. טענות בנוגע לאיחוד של יחידות שומה אינן כלולות בהן.
8. בשונה מהמחוקק, המשיב אינו מוסמך לקבוע את הקף סמכויותיה של הועדה, וממילא שהוא לא מוסמך להוסיף עליהן ולהרחיבן, כפי שהשתמע מהחלטתו.
9. לפיכך, בטרם נוסף דברים ראוי שנאמר כי אנו מוחקים, מחוסר סמכות, את הערר.

הודעת המשיב

10. לא נוכל, בכל הכבוד, לעבור ללא הערה על תשובתו של המשיב.
11. אין זה ראוי כלל ועיקר, בפרט שמדובר באחת האדמיניסטרציות הטובות ביותר במדינת ישראל, כי המשיב, בשמו, יפנה את המשיג שנדחה לוועדת הערר, ולאחר זה פנה אליה, יבוא בא כוחו ויטען כי כלל אין לוועדה סמכות לדון בערר.
12. מבלי לקבוע מסמרות, נציין כי, בנוסף למה שנכתב בסעי' 6 עד 8 לעיל, אין התאמה בין סמכויות המשיב לאלה של ועדת הערר. יש החלטות של המשיב אשר הועדה מוסמכת לדון בעררים עליהן, ויש החלטות שלו שהועדה אינה מוסמכת לדון בטענות ביחס אליהן. על החלטות אלה ניתן להגיש עתירה מנהלית ישירות לבית הדין המחוזי לעניינים מנהליים, בלא לפנות כלל לוועדה.
13. עתירה כזו מוגשת מכוח סעי' 15(1) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, תש"ס-2000 כ"עתירה נגד החלטה של רשות או של גוף המנוי בתוספת הראשונה ...", יחד עם סעי' 1 לתוספת שעניינו "ארנונות – ענייני ארנונה לפי כל דין ...".

14. זאת בניגוד לערר וערעור מנהלי עליו, לפי סעי' 5(2) לחוק הנ"ל וסעי' 7 לתוספת השנייה [שם].

15. לפיכך, המלצתנו בפני המשיב היא, כי במקרה שבו החלטתו מיוסדת על טעמים שטענות בנוגע להם חורגות מגדר סמכותנו, כי יפנה את המשיג שהשגתו נדחתה לסעד של עתירה מנהלית, כאמור לעיל, ולא אל הוועדה.

לסיכום, וזאת מבלי לקבוע עמדה ביחס לתקפן של טענותיו של העורר, מחד, ולסבירותה של החלטת המשיב לדחות את ההשגה, מאידך, אנו מחליטים למחוק את הערר. כל טענותיו של העורר יוסיפו להישמר לו.

במצב דברים רגיל, לא היינו מטילים הוצאות על מי מהצדדים. במקרה זה, מאחר ומצאנו כי העורר הוטעה על ידי המשיב להגיש ערר לוועדה זו, החלטנו להטיל על המשיב לשאת בהוצאות העורר בסך כולל של 1,500 ₪. ההוצאות ישולמו בתוך 30 יום, ויישאו רבית והצמדה עד למועד התשלום בפועל.

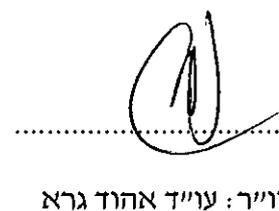
ניתן והודע ביום 26.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: רו"ח יצחק אלרון
קצ'נית: ענת לוי


חבר: עו"ד סעיד ריחאן


יו"ר: עו"ד אהוד גרא

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררת: ביסופט תכנה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו

החלטה בערר

1. הערר שלפנינו הוגש על ידי העוררת לאחר שהמשיב שינה את הסיווג של הנכס מ'בית תכנה' ממנו נהנתה לפני כן, לסיווג השירי, של 'נותני שירות'. השינוי נעשה בסמוך למעבר של העוררת מקומה 3 לקומה באותו בניין ברח' ברוריה 7 ביום 1.8.11.
2. השאלה שמתעוררת כאן, והיא תוזרת ועולה שוב ושוב לפנינו, היא זו: היכן עובר הקו שמפריד בין 'בית תכנה', כזה שעיקר עיסוקו בנכס הוא ייצור, משמע פיתוח של תכנה; לבין עסקו של מי שנותן ללקוחותיו 'שירותי תכנה', משמע שעיקר פעילותו בנכס היא לשרת את לקוחותיו, לרבות כאלה שרכשו ממנו תכנות והם משתמשים בהן.
3. הדגשנו בסעי' 2 את המלה 'בנכס', שכן, נישום יכול להפריד בין סוגי פעילויותיו ולחלקן בין מספר אתרים. כך, מרכז הפיתוח שלו, שיימצא באתר א', יסווג כ'בית תכנה', ואילו המחלקה המסחרית שלו [שיווק] ומחלקת השירות שלו ישכנו באתר אחר, והן תסווגנה כ'שירותים' לכל דבר. בתיק דנן, כל הפעילויות מנהלות בנכס אחד.
4. לאחר עיון בערר ובתשובה, בתצהירי הצדדים ובמסמכים, בדוחות, בעדויות ובטענות, ובעיקר בסיכומי הצדדים, הגענו למסקנה, כי על הערר להידחות, מהטעם שהעוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליו, ולא שכנעה אותנו כי עיקר הפעילות שמתבצעת בנכס היא של ייצור-פיתוח תכנה.

5. קראנו היטב את 12 הסעיפים הראשונים של הסיכומים של העוררת, ועיינו שוב בכל המסמכים שהיא מפנה אליהם ועוד, ולא השתכנענו כי העוררת עונה על ההגדרה של 'בית תכנה'.

6. העוררת השקיעה בסיכומיה מאמץ ניכר להבהיר את המושגים השונים. עם זאת, לדעתנו, היא לא קשרה כראוי בין הפעילות שמתבצעת על ידה בנכס לבין סיווגו של זה כבית תכנה. לא השתכנענו בכך שעיקר הפעילות בנכס היא של פיתוח תוכנות חדשות. ולא הוסר הספק מלבנו שמתקיימת בו פעילות של מתן שירותים ללקוחותיה הטובים והנכבדים של העותרת.

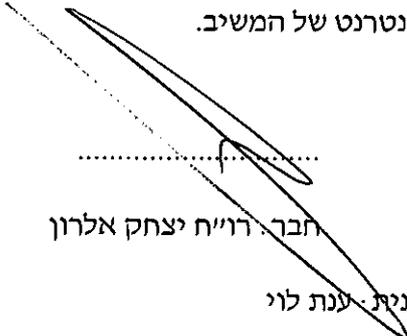
7. העוררת, לדעתנו, לא הרימה את הנטל המוטל עליה. במצב דברים זה, הלכה פסוקה היא כי דין הערר להידחות.

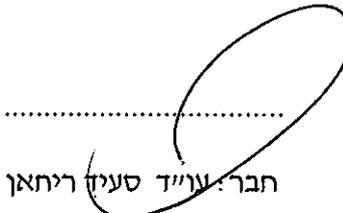
לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר, ולא להטיל בנסיבות העניין הוצאות.

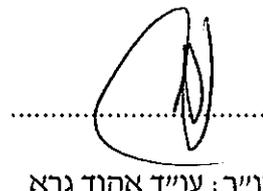
ניתן והודע ביום 26.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: רוי"ח יצחק אלרון
קלדנית: ענת לוי


חבר: עוי"ד סעי"ז ריחאן


יו"ר: עוי"ד אהוד גרא

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררת: מייקדן ניהול והחזקה בע"מ

מייקדן - בית קרדן בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

כללי

1. הערר עניינו בחיובי הארנונה של שני נכסים שמוחזקים על ידי העוררות, בשטח של 485 מ"ר ובשטח של 187 מ"ר, בדרך מנחם בגין 154. שני הנכסים הם בסיווג של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
2. לטענת העוררות יש לפטור את 'השטחים הטכניים' מחיוב ארנונה, מהטעם שהחיוב נעשה בצו ארנונה אשר חרג מחוקי ההקפאה ומשום הוא אינו חוקי ובטל.
3. עוד טוענות העוררות טענות נוספות שנוגעות למיהות המחזיק ולשמו, וכן יש לטענתן לאחד את שני הנכסים לאחד.
4. מסעי' 9 ואילך לכתב התשובה, מפרט המשיב, מטעמי זהירות, את טענותיו לגופן של טענות העוררות. המשיב מבקש שהוועדה תדחה את הערר, ובין היתר הוא גם טוען שלוועדה אין סמכות לדון בחוקיות הצו.

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררת: מיקדן ניהול והחזקה בע"מ

מיקדן - בית קרדן בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

כללי

1. הערר עניינו בחיובי הארנונה של שני נכסים שמוחזקים על ידי העוררות, בשטח של 485 מ"ר ובשטח של 187 מ"ר, בדרך מנחס בגין 154. שני הנכסים הם בסיווג של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
2. לטענת העוררות יש לפטור את 'השטחים הטכניים' מחיוב ארנונה, מהטעם שהחיוב נעשה בצו ארנונה אשר חרג מחוקי ההקפאה ומשום הוא אינו חוקי ובטל.
3. עוד טוענות העוררות טענות נוספות שנוגעות למיחות המחזיק ולשמו, וכן יש לטענתן לאחד את שני הנכסים לאחד.
4. מסעי 9 ואילך לכתב התשובה, מפרט המשיב, מטעמי זהירות, את טענותיו לגופן של טענות העוררות. המשיב מבקש שהוועדה תדחה את הערר, ובין היתר הוא גם טוען שלוועדה אין סמכות לדון בחוקיות הצו.

5. לטענות אלה מקדים המשיב טענה לפיה הערר הוגש באיחור רב, וכי יש מהטעם הזה לדחות אותו על הסף.

6. מאחר והחלטנו, כפי שיפורט להלן, לקבל את טענתו המקדמית של המשיב ולדחות את הערר על הסף, לא מצאנו לנכון לדון לגופן בשאר טענותיו.

טענת האיחור בהגשת הערר

7. הודעת הערר הוגשה על ידי העוררות ביום 5.5.2013. היא הוגשה על החלטתו של המשיב מיום 2.1.13, בה הוא דחה את השגת העוררות שנושאת את התאריך 11.12.12. שני המסמכים האחרונים צורפו כנספחים להודעת הערר והם נמצאים בתיק הערר.

8. המועדים להגשת השגות ועררים בענייננו קבועים בחוק. בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 נקבע בסעי' 6(א) כי, "מי שרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה בפני ועדת הערר".

9. כפי שפורט לעיל, וכפי שטוען המשיב, ההשגה נדחתה ביום 2.1.13. העוררות היו רשאיות לערור עליה במשך 30 יום. למעשה, העוררות הגישו את עררן רק ביום 5.5.13, כארבעה חודשים לאחר שההשגה נדחתה.

10. לטענת המשיב, שמסתייע גם בפסה"ד בע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חיפה, די באיחור הזה, שהוא לטענת המשיב "איחור ניכר" לכדי שהערר יידחה.

תשובת העוררות לטענה

11. הוועדה החליטה ביום 29.9.13 לבקש את תגובת העוררות לטענה של איחור בהגשת הערר.

12. ביום 29.10.13 הגישו העוררות תגובה ארכנית לטענה, שרובה כלל לא עסק בה כלל ועיקר, אלא בטענות אחרות שכבודן במקומן מונח.

13. אין ספק כי לעוררות יש טענות רבות אחרות כלפי המשיב. כאמור, לא בררנו טענות אלה ולא דנו בהן, ומשכך, איננו מביעים כל דעה באשר לנכונותן או תקפן. עם זאת נציין כי, בכל הכבוד לעוררות, לא מצאנו בתגובה שהגישו התייחסות ישירה לטענת המשיב, למרות שהן נתבקשו לעשות כן.

14. בנוסף, כפי שעולה מהתגובה, יש לעוררות דעה מוצקה ביחס להיקף סמכויותיה של ועדה זו. גם לכך, בכל הכבוד, לא נוכל להתייחס, למצער בעת הזאת.

15. בענייננו, כל שמונח לפנינו מטעם העוררות, הם הדברים הבאים: "לועדת הערר יש הסמכות המלאה לדון בטענותיה [של העוררות-הוועדה] בכל הקשור לעניין של מנהל הארנונה, וזאת בהתאם להלכות הנזכרות לעיל ככלל ועל פי הגישה המרחיבה לפיה יש להרחיב את סמכויות וועדת הערר בפרט".

16. בעניין זה נציין, כי לא מצאנו "בהלכות הנזכרות" התייחסות ישירה לשאלה של איחור בהגשת ערר או איחור בכלל.

דיון

17. כאמור, הוועדה החליטה, לאחר שנוכחה לדעת כי הערר הוגש כארבעה חודשים לאחר שהמשיב החליט לדחות את ההשגה, לדחות את הערר.

18. כפי שצוטט לעיל, 'חוק הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה כללית' בסעי' 6(א) קוצב את משך זכותו של מחזיק להגיש ערר על השגה שנדחתה לתקופה של 30 יום. כך קובע החוק, ותקופה זו היא תקופה ראויה ומספיקה.

19. מעבר לדרוש נציין כי עסקינן בתחום מנהלי מובהק, בגביית מס ובמימון פעולות העירייה לטובת תושביה, לרבות העוררים. תהליך זה חייב להתקיים בקצב מנהלי מהיר בלא גרירת רגליים. במקרה דנן, נוסף כי מאחר והעוררות הן חברות נכבדות שמיוצגות ע"י פרקליטים מלומדים יש לצפות כי הן תפעלנה בהתאם לזכויותיהן הקבועות בחוק.

20. בנוסף נזכיר, כי וועדה זו, כפי שהחלטנו בעבר לא אחת, מקפידה על לוח הזמנים הקבוע בחוק, ונמנעת מלדון בעררים שהוגשו לה באיחור. במקרה זה, אף לא הובא בפנינו, מטעם העוררות וכפי שצוין לעיל, אף טעם תקף לדחות את טענת המשיב, ככל שיש כזה.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר.

בשאלת ההוצאות, מאחר והערר הוגש באיחור ניכר, ומאחר והעוררות הטריחו את הוועדה לעיין בתגובה לא עניינית, והן נמנעו מלהגיב במישרין לטענת המשיב, החלטנו להטיל עליהן לשאת בהוצאות המשיב בסך כולל של 1,500 ₪, שישולמו לו בחלקים שווים על ידי שתיהן. ההוצאות ישולמו בתוך 30 יום, ויישאו רבית והצמדה עד למועד התשלום בפועל.

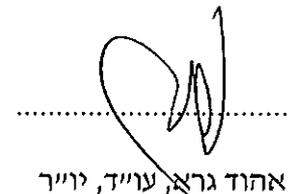
ניתן והודע ביום 26.2.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, 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


.....
יחזקאל אלרון, רו"ח, חבר
קלדנית: ענת לוי


.....
סעיד ריחן, עו"ד, חבר


.....
אהוד גרא, עו"ד, יו"ר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז באדר-א תשעד
27.02.2014
מספר ערר : 140004152 / 09:26
140004561
מספר ועדה: 10743

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: תל-אביב ביץ' פלאזה

נ ג ד

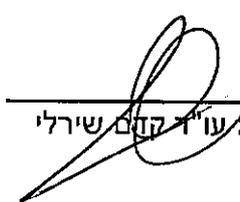
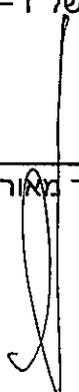
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

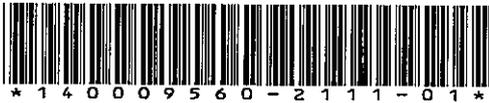
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות הצדדים כמבוקש.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 27.2.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז באדר-א תשעד
27.02.2014
מספר ערר : 140009560 / 11:05
מספר ועדה : 10964

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

סלע יניב אבי תעודת זהות 031943558
חשבון לקוח: 10580612
מספר חוזה: 454330
כתובת הנכס: פרנקל ידידיה 37

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סלע יניב אבי

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

החלטה

לאחר ששמענו את העורר והתרשמנו כי אכן בנכס נשוא הערר הוא מבצע פעולות יצור, תפירה, גזירה עם חומרי גלם שהם בעיקר יריעות עור מהם הוא מייצר תיקים ומוכרם גם במקום. ומאחר ודו"ח הביקור במקום מיום 12/5/13; מחזק את טענות העורר בפנינו; והצדדים הודיעו כי קיבלו את המלצת הוועדה לפיה בנסיבות העניין יסווג מחצית הנכס ששטחו 10 מ"ר כבית מלאכה והיתרה יחויב כעסקים הערר מתקבל באופן חלקי. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2014.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כז באדר-א תשעד
27.02.2014
מספר ערר : 140009565 / 12:14
מספר ועדה: 10964

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חגבי עמירם

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

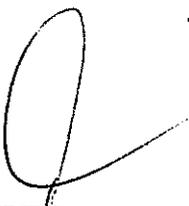
לאחר ששמענו את הצדדים אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב כי יש לדחות ערר זה על הסף שכן אין אנו יושבים כערכאת ערעור על החלטות וועדת ערר אחרות.

ככל שקיים סכסוך בין מר עמירם חגבי מעצם היותו בעלים של הנכס אותו השכיר למר אליהו לוי שהוא הגיש את הערר בתיק 7733, אנו קובעים כי הסכסוך האמיתי ביניהם אינו עניינה של הוועדה ואינו במסגרת סמכותה, ועל חגבי להגיש תביעה אזרחית בפני ערכאות המוסמכות ככל שימצא לנכון. בנסיבות העניין אנו דוחים את הערר על הסף ולא מצאנו לנכון לחייב מי מהצדדים בהוצאות בתיק זה.

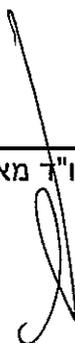
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2014.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: פנחס יצחק, רו"ח

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הוא חיובי ארנונה בגין 2 חניות בבעלות ובשימוש העורר, ברחוב אידלסון 4 בתל-אביב, הרשומות בספרי המשיב כנכס מס' 2000393635, ח-ן לקוח 10593499 בשטח של 25 מ"ר בסיווג "חניונים" (להלן: "הנכס").

טענות הצדדים

1. העורר מפרט את השתלשלות העניינים אשר קדמה להסבת חיוב הארנונה, השגוי לגרסתו, על שמו. לטענת העורר, החניון ברחוב אידלסון 4 בתל אביב, היה רשום על שם אל-בן בע"מ (להלן: "אל-בן") כחוכר ראשי. ביום 1.4.2007 רכשה רבץ השקעות בע"מ (להלן: "רבץ") את כל הזכויות של אל-בן ונרשמה כחוכר ראשי של החניון. העורר טוען כי הוא חוכר משנה של שני מקומות בחניון ועושה בהן שימוש חלקי.
2. העורר טוען כי רבץ מסרה, כחוכר ראשי של החניון את תפעול החניון למפעיל - חברת חניון אידלסון בע"מ (להלן: "מפעיל החניון") ולמיטב ידיעתו קיים הסכם המסדיר את אופן תפעול החניון וחלוקת ההכנסות הימנו ביניהן.
3. לטענת העורר הסבת חיוב הארנונה על שמו נעשתה שלא כדין, שכן חברת רבץ היא שצריכה לשאת בתשלום הארנונה בגין הנכס שכן תשלום זה מגולם בתוך דמי הניהול שהוא משלם לה.
4. העורר טוען כי בין השנים 1986 - 2013, שולמו על ידו למפעיל החניון, בהנחיית החוכר הראשי, דמי אחזקה חודשיים אשר כללו גם תשלום עבור ארנונה לעירייה. לטענתו, בשנים אלה חייבה העירייה את מפעיל החניון בתשלומי הארנונה עבור כלל החניון, כאשר בעקבות פסק דין (ת.א. 69723/97) הטילה העירייה את החוב בגין כלל החניון (למעט 51 חניות) על אל-בן ובהמשך על רבץ, בהיותה החוכר הראשי.
5. העורר טוען כי על פי סעיף 329 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") יש לראות בתשלומיו כחוכר משנה למפעיל החניון כאילו שולמו לעירייה.

6. העורר מפרט בסיכומיו כי ביום 18.8.2012 וביום 21.10.2012 הוצאו לו שתי דרישות תשלום על פי סעיף 4 לפקודת המסים (גבייה) לתשלום החוב שהוסב על שמו, בסך 5,894.26 ₪. סכום זה בתוספת להוצאות גבייה בסך 219.02 שולם על ידי העורר ביום 4.11.2012 זאת על מנת להסיר עיקולים אשר הוטלו על ידי העירייה בחשבונותיו. לטענת העורר, הסבת החוב ודרכי גבייתו נעשו בניגוד לנקבע בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה. העורר לא המציא ראיות בדבר התשלומים הנ"ל ולא פירט כיצד פעולות המשיב מנוגדות להנחית היועמ"ש.
7. עוד טוען העורר כי תצהירי המשיב הוגשו באיחור רב (ביום 1.10.2013) בעוד תצהירי העורר הוגשו ביום 3.7.2013 ובשל מחדלו זה של המשיב מן הדין ומן הצדק כי הערר יתקבל.
8. העורר מדגיש כי בגין השנים 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 ומחצית משנת 2012 לא הוצאו לו על ידי העירייה חיובים דו חודשיים בגין ארנונה עבור 2 מקומות החניה, למרות שהעירייה ידעה כי בבעלותו כחוכר משנה 2 מקומות חניה. העורר מציין כי אף העיד במסגרת ערר 061 - 03 - 2008 רבץ השקעות בע"מ ביום 18.3.2009. לטענת העורר הסבת החוב של רבץ על שמו ואופן גבייתו נעשו שלא כדין ושלא בהתאם לקבוע בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב תשנ"ג 1993), ושלא בהתאם לנקבע בסעיפים 325, 326 לפקודה ובניגוד כאמור לסעיפים 3, 4, 5 בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה המתייחס לפקודת המסים (גבייה).
9. המשיב מפרט את השתלשלות העניינים העובדתית ומציין כי רבץ התחילה להיות מחויבת בארנונה מיום 1.4.2007, לאחר שרכשה זכויות בחניון מאל-בן. רבץ הגישה ערר כנגד חיובה בארנונה בגין חניות שאינם בבעלותה והיא אינה מחזיקה בהן. המשיב מפרט כי החלטה בערר זה (שמספרו 061-03-2008) אשר ניתנה ביום 26.1.2012 קבעה כי אין לחייב את רבץ בתשלום ארנונה עבור מקומות חניה שאינם בבעלותה ואין היא מחזיקה בהם וכן כי על המשיב לבחון מי הם הבעלים או החוכרים לדורות של שאר מקומות החניה ושית את תשלום הארנונה על אותם אנשים או גופים. על כן, בוצעה חלוקה של החניון לכל המחזיקים/הבעלים וכך גם נעשה במקרה נשוא ערר זה.
10. המשיב מפרט כי על פי החלטת ועדת הערר הנ"ל, בהתאם לנסח טאבו ובהתאם לתצהיר שנחתם על ידי העורר ביום 2.2.2010 לפיו הוא הבעלים של 2 חניות, ובהתאם לממצאי הביקורות מהשנים 2007, 2008 ו- 2012, הוסב החיוב על שם העורר החל מתאריך תחילת החזקה של חברת רבץ השקעות, קרי 1.4.2007.

דיון ומסקנות

11. אין חולק שהעורר הינו הבעלים והמחזיק של 2 מקומות חניה בחניון נשוא הערר. אין מחלוקת בערר זה לעניין שטחן של החניות. העורר עצמו העיד על חזקתו בחניות ב-18.3.2009 בפני ועדת הערר שדנה בתיק 2008-03-061 בראשות היו"ר צבי שטריינגולד וחתם על תצהיר מטעמו ביום 2.2.2010, אשר צורף לתצהיר המשיב ובו הצהיר העורר כי בבעלותו 2 מקומות חניה. כן צורף לתצהיר מטעמו של מר אסי גמליאל, עובד פנים באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב, נסח רישום מקרקעין, המראה כי העורר רשום כחוכר.
12. בביקורת שנערכה במקום ביום 5.3.2012, על ידי החוקר ליאור יהודה, נמצא כי החניות של העורר נמצאות בקומה 1 ומסומנות במספרים 23+24 ומופיע שלט "חניה שמורה פנתס יצחק".
13. ביקורות נוספות נערכו בנכס בתאריכים 6.12.2007 ו-19.2.2008 על ידי החוקר מוטי מקדשי מטעם המשיב וממצאיהן מעלות כי חניות העורר נמצאו עם שלטי שמור ללא שם ומתוחמות בשרשרת ברזל.
14. בישיבת יום 8.10.2013 הסכימו הצדדים כי תצהירי החוקרים הי"ה מקדשי וליאור מטעם המשיב, ימתקו מחומר הראיות, פרט לעובדה מוסכמת כי אותן חניות המסומנות בתשריט בצבע צהוב וסומנו "א" הן החניות נשוא הערר והן החניות שבבעלות העורר ובשימוש משנת 2007.
15. על פי תצהיר העורר שהוגש לוועדה ביום 4.7.2013 ובחקירתו בפנינו, מפרט העורר כי כשרכש את הנכס, חתם על הסכמים ובאחד מהם התחייב לשלם עבור תפעול של החניון. אל-בן ניהלה את הבניין ועשתה הסכם עם מפעיל החניון, ולא-בן הייתה הזכות לקבוע מי מפעיל את החניון וקבעה מהו מחיר החזקה אשר כלל בתוכו את תשלום הארנונה לעירייה.
16. לא מצאנו לפקפק בעדות העורר והאמור בתצהירו בהם פירט העורר כי רבץ קנתה את הזכויות מאל-בן ומבחינתו לא חל שינוי שכן רבץ מחליפה את אל-בן והוא לא יכול בכלל לקבוע מי יפעיל את החניון.
17. גם אם לא הוגשו לנו חוזי תפעול החניון בין העורר לבין אל-בן ורבץ, לא מצאנו לפקפק בדברי העורר כי בכל אחת מהשנים החל משנת 1986 עד וכולל שנת 2012 שילם העורר למפעילי החניון דמי החזקה אשר כללו גם את רכיב הארנונה.

18. העורר מצהיר בסעיף 3 לתצהירו, כי עד כמה שידוע לי עיריית תל-אביב חייבה את חברת רבץ השקעות בע"מ בארנונה עבור מקומות החניה בחניון בגין התקופה שמתחילת שנת 2007 ועד חודש אוקטובר 2012.

19. קל היה לעורר לבדוק אם תשלומיו לרבץ שכללו לגרסתו תשלום ארנונה, אמנם הועברו לידי העירייה, אם לאו. שתי הקבלות שצורפו כנספח 'ה' לתצהירו אינן ראייה בנדון זה.

20. אם העורר סבור כי שילם למאן דהו בעבור דמי הארנונה, ואותו גורם לא העביר את התשלום לעירייה בגינו, הרי שעל העורר לפנות לערכאות המתאימות מול אותו גורם.

21. לא מצאנו לפקפק באמור בתצהירו של מר אסי גמליאל, עובד פנים באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב, כי רבץ לא חויבה בדמי ארנונה בעבור 2 החניות של העורר, לבטח לא ממועד מתן החלטת ועדת הערר בעניינה ביום 26.1.2012 בתיק 2008-03-061 – החלטתה זו צורפה כנספח ע"י ב"כ המשיב לסיכומיה.

22. מצאנו להדגיש לעניין תצהיר העורר מיום 2.2.2010 שהוגש כחלק ממסכת הראיות בערר רבץ הנ"ל, כי אין שם מילה אחת שהעורר שילם לרבץ דמי אחזקה שכללו גם ארנונה. חזקה על העורר שידע דבר המחלוקת בין רבץ למשיב לעניין חיובי ארנונה כבר מהמועד הנ"ל, כשרבץ טענה שאין לחייבה בארנונה בגין החניות של אחרים, ביניהם העורר. מעבר לנדרש יאמר כי החוזה בין העורר לבין רבץ לא הוגש לוועדה, ככל שהוא קיים. כאמור גם אם קיבלנו דברי העורר ששילם לרבץ חלקו בארנונה, תרופתו היא נגד רבץ במסגרת הליך אזרחי בפני בית המשפט המוסמך ולא נגד המשיב.

23. לדעתנו, הוכח כי בדין הסב המשיב את חיוב הארנונה על שמו של העורר. העורר הינו הבעלים והמחזיק של החניות, נכון לתאריך בו הוסב על שמו ועוד קודם לכן.

24. הוכח בפנינו כי חיוב הארנונה הוסב על שמו של העורר מהיותו בעלים ומחזיק של החניות, שכן בעקבות החלטת ועדת הערר מיום 26.1.2012, מחויב היה המשיב לפעול על פי החלטה זו ולחייב את המחזיקים והבעלים במקומות החניה ולא את רבץ. המשיב לא היה זקוק להסכמת העורר לבצע את ההסבה שכן אין חולק, גם לא העורר, שהוא הבעלים והמחזיק והמשתמש בחניות עוד לפני יום 1.4.2007.

25. הסמכויות המוקנות לוועדת הערר קבועות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976. בהתאם לחוק, לוועדה סמכות לדון באם העורר מחזיק או אם לאו. לאור האמור לעיל אין מחלוקת עובדתית שהעורר הוא הבעלים והמחזיק של החניות. בעניין טענת החיוב הרטרואקטיבי זוהי טענה שאינה בתחום סמכות הוועדה עפ"י חוק ולכן מטעם זה אין לנו אלא לדחות את הערר.

26. אין אנו סבורים כי במהות העניין נגרם עוול לעורר ע"י המשיב שכן העורר עצמו ידע כי בבעלותו בחזקתו ובשימוש שתי החניות, אלה נתוני אמת שאינו כופר בהן, במיוחד מקום שידע על קיום הליכים מטעם רבץ בוועדת ערר. מכל מקום רשאי לפעול בערכאות מוסמכות נגדה.

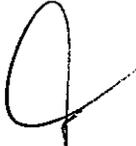
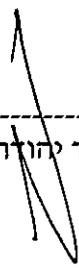
סוף דבר

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

ניתן היום, 27 בפברואר 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

 ----- חברה, עו"ד קדום שידלי	 ----- חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 ----- יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		