

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: איירונסורס ישראל (2011) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בבקשה ובערר

המתלוקת

כללי

1. העוררת הגישה ערר על דחיית השגה שהגישה על העלאת תעריף הארנונה המוטל על החניון שבבניין בו היא שוכנת, ברח' לילנבלום 28, נכס מס' 200402972 ה-ן לקוח 10693786 [להלן 'החניון' או 'הנכס'].
2. מועצת עיריית תל אביב-יפו העלתה בשנת 2015 את תעריף החניה שמוטל על חניוני רכב ללא תשלום שממוקמים בבניינים שאינם משמשים למגורים [להלן בהתאמה 'התעריף החדש' ו'חניונים'].
3. העלאת התעריף על החניונים נעשתה לאחר שלעירייה הסתבר, כי התעריף שנקבע ונגבה על ידיה נמוך מזה המותר לה לפי תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2007), התשס"ז-2007, שקובע תעריפי מינימום ומקסימום במספר סוגי נכסים, וביניהם החניון.
4. העירייה הוסיפה והבהירה כי מתוך התחשבות במחזיקה היא העלתה את התעריף לזה הנמוך ביותר בתעריפי המינימום – מקסימום הרלוונטיים המותר לה.

טענות העוררת

5. העוררת טענה בפני המשיב במכתב מיום 20.3.15 כי התעריף החדש לא חל עליה, שכן בשנת 2014 דחו השרים [אוצר ופנים] בקשה לאישור התעריף החדש וכי חרף זאת התעריף הועלה בכ-50% ביחס לקודם. משכך, התעריף החדש הוא חסר תוקף.
6. טענה חילופית שהם טענו הייתה, כי בהיות העוררת 'בית תוכנה' ולא 'בניין שאינו משמש למגורים', התעריף החדש, שתחולתו מוגבלת לסוג מסוים של נכסים, אינו חל עליה. בגדר טענה זו טענה העוררת עוד כי כ'בית תוכנה' היא גופלת בגדר 'תעשייה' לפי פקודת העיריות.
7. בערר שהוגש ביום 3.6.15 חוזרת העוררת על טענותיה אלה.

טענות המשיב

8. המשיב, במכתבו מיום 30.4.15 דחה את טענות העוררת.
9. בתשובה לשאלת חוקיותו של התעריף החדש בלא אישור השרים הוא השיב כי התאמת צו הארנונה להוראות חוק ההסדרים אינה טעונה, לפי ייעוץ משפטי, אישור של השרים, ועל כן הוא חוקי.
10. בתשובה לטענה השנייה, שמבוססת על סיווג העוררת, הוא הפנה אותה למכתבו מיום 15.4.15 ולכך שבקשתה להיות מסווגת כ'בית תוכנה' לא אושרה, וציין עוד, כי קיים ערר פתוח בעניין זה.
11. ביום 13.10 הגיש המשיב בקשה לסילוק על הסף של הערר מהטעם שהוא "אינו מגלה אף לא עילה אחת שלוועדת הערר יש סמכות לדון בה".

הבקשה לסילוק על הסף

12. המשיב מנמק את בקשתו ביחס לטענתה הראשונה של העוררת, שהשרים דחו את בקשתו לקבלת אישורם לתיקון, בטענה המקדמית לפיה אין לוועדה כלל סמכות לדון בטענה זו.
13. תקיפה של העלאת התעריף בהשגה אל מול המשיב, כמו גם הגשת ערר על החלטתו של המשיב, אינן נמנות על העילות הספציפיות שבהן מוסמך המשיב לדון ולהחליט. כפועל יוצא מכך, הוועדה אינה מוסמכת לדון בערר על החלטתו.
14. לטענתו, הנסמכת על פסיקה, יש להבחין בין מעשה החקיקה של הרשות המקומית לבין הפעולה האדמיניסטרטיבית שלה. סמכות מנהל הארנונה [וסמכות הערר של הוועדה] תחומות לברור טענות 'שומתיות' בלבד.
15. לעומת זאת, טוען המשיב, כי טענות "שאינן מצויות בסמכותו של מנהל הארנונה התוקפות את מעשה הארנונה או [את] מעשה החקיקה של הרשות החל על כלל הנישומים, הזרד להעלותן היא במסגרת של עתירה מנהלית ... אך לא במסגרת [של] השגה וערר ...". המשיב מסתמך על פסה"ד בע"מ 4068/10 קר פרי ג' עיריית הולון.
16. הוא מוסיף וטוען כי מהטעמים שפורטו לעיל גם לא ניתן לראות בפניותיה של העוררת 'השגה' ו'ערר'.
17. המשיב מציין עוד, כי לבתי המשפט הוגשו שתי תובענות ומספר עתירות מנהליות בשאלת תוקפו של התעריף החדש. הוא הוסיף כי פנה והציע לעוררת למחוק את הערר מהטעם שהשאלה עתידה להיות מוכרעת בבית המשפט. לכך הוא הוסיף בקשה לקביעת הוצאות גבוהות אם הערר יידחה על הסף.

תגובת העוררת

18. העוררת התבקשה ביום 21.10.15 למסור את תגובתה לבקשה לסילוק על הסף וזו הוגשה ביום 17.11.15.
19. בתגובתה חזרה העוררת וציינה את הערר שהגישה על אופן סיווגה, והעובדה שהוא טרם הוכרע. בנוסף, לטענתה, על-פי פקודת העיריות, 'בית תוכנה' נכנס בגדר ההגדרה של 'תעשייה'.
20. העוררת חלקה על עמדת המשיב לפיה אין למשיב ולוועדה סמכות לדון בשאלת החוקיות של התיקון ושל התעריף החדש. העוררת חזרה על טענתה וצטטה משפטים מתוך סע' 3 א' לחוק

הרשויות המקומיות ארנונה. החלופה אליה מכוונת העוררת היא השגה על "טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו", וערר שניתן להגיש על החלטת המשיב. העוררת לא העמידה מצדה פסיקה אל מול זו שהביאה המשיבה.

21. לדעתנו, גם על פני הדברים, הדיון בטענות העוררת על חוקיות התעריף החדש אינו בגדר העניינים שבסמכותנו. עניינים אלה מנויים בתחיקה ומורשים בפסיקה ולא עלינו להרחיבם ולדון במה שלא לנו.

22. יצוין, כי בסיפת התגובה, חוזרת בה העוררת בעצמה מטענות אלה, וכותבת כי "אין בכוונת העוררת לנהל בדיון במסגרת ערר זה בנוגע לעצם חוקיות שינוי הסעיף ... דיון מסוג זה אינו בסמכות הוועדה ומקומו במסגרת עתירה מנהלית". מוטב כך.

23. עם זאת, עומדת העוררת על טענתה החילופית כי "סיווגה אינו 'שירותים' כי אם בית תוכנה שהינה מקרה פרטי של 'תעשייה'". העוררת "דוחה את ניסיונו של המשיב לכרוך את הנכס נשוא הערר יחד עם נכסים אחרים הנכללים בקטגוריית שירותים, ובכך לנסות לטעון למחיקת הערר בטענת היעדר סמכות...".

24. בכל מקרה, העוררת אינה חוזרת בה והיא עומדת על הערר.

דיון והכרעה

25. נקדים ונכתוב כי החלטנו לדחות את הערר על הסף ולגופו כאחד.

26. העוררת העלתה בפנינו שתי טענות: האחת, טענת אי-חוקיות התיקון, והשנייה, טענת סיווגה הנכון.

27. ביחס לטענה הראשונה, טען המשיב כי הוועדה, כמו גם המשיב, אינו מוסמך לדון בה. אנו סבורים שעמדתו של המשיב נכונה, ונראה כי גם העוררת קבלה את הטענה [ראו סע' 22 לעיל]. המשיב, ובצדק הוסיף כי השאלה תבוא על פתרונה עת יפסוק בית המשפט בתביעות ייצוגיות ובעתירות מנהליות שהוגשו בעניין זה.

28. ביחס לטענה השנייה, אין חולק כי בעת הזו סיווגה של העוררת אינו 'בית תוכנה' אלא 'בניינים שאינם משמשים למגורים'. אנו סבורים כי כל עוד המשיב לא ישנה את הסיווג של העוררת לבית תוכנה, או שהערר שהוגש על ידי העוררת יתקבל, יעמוד בתוקפו הסיווג הנוכחי, ולפיו על המשיב לפעול.

29. בעניין אחרון זה רמזה העוררת על טענות מצדה לסיווג של 'בית תוכנה' כ'מקרה פרטי של תעשייה', תוך אזכור פקודת העיריות והגדרותיה. העותרת לא פרטה בפנינו את טענותיה אלה, לא הפנתה את הוועדה לסעיף כלשהו והותירה אותה בערפל.

30. מכל מקום, שאלת סיווגה הנכון של העוררת נדון כעת בפני ועדת ערר, וניתן לצפות שלאחר שתינתן הכרעה ביחס אליו תפעל העוררת לפי האינטרס שלה.

31. בעניין אחרון זה נעיר, בהנחה שהתעריף החדש יישאר על כנו, כי אין לראות בהחלטתנו זו קביעה שלדעתנו 'בית תוכנה' אינו כלול, לעניין תעריף החניה, בהגדרת 'בניינים שאינם משמשים למגורים'. אנו מותירים שאלה זו בצריך עיון.

32. לעניין ההוצאות, אכן הערר שהוגש הוא מוקדם משתי הבחינות שנזכרו לעיל, ומוטב היה אילו קבלה העוררת את הצעת המשיב והייתה ממתינה עד לסיום ההליכים האחרים בטרם תחליט אם להגישו.

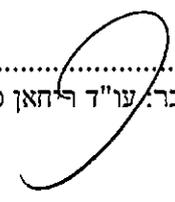
לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר, ובנסיבותיו לחייב את העוררת בהוצאות המשיבה בסכום של 2,500 ₪.

ניתן והודע ביום 25.5.2016 בהעדר הצדדים.

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: רון אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

עררים מס': 140012647
140011991

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה
כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררים: רוזניס לוצי וכלב בנו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

המחלוקת

כללי

1. העוררים מחזיקים בנכס אשר העורר מנהל בו פעילות שמשיקה לפועלם של אמנים, ציירים ופסלים, אודותיה יפורט בהמשך. הנכס שהם מחזיקים בו, בשטח 61 מ"ר, נמצא בשכיל המפעל 4, מספר החוזה הוא 196842 וחשבון הלקוח הוא 10351673.
2. במשך תקופת זמן ועד ליום 27.7.14 סווג הנכס על ידי המשיב כסטודיו לציירים ופסלים. ולאחר ביקורת שנערכה בו ביום 21.7.14 שינה המשיב את הסיווג ל"מחסן". לאחר שהעורר השיג על כך, שינה המשיב את הסיווג מ"מחסן" לסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

טענות העוררים

3. העורר טוען בערר כי "שהפעילות בנכס ... הינה פעילות ללא כוונת רווח והינה בעיקר לצורך המחקר והתייעוד של האמנות הישראלית לשם קידומה ... אין בו פעילות אחסנה ... אנשים רבים פן מבקרים בנכס ... מר בנו כלב אינו סוחר כלל וכלל ... הוא אוצר אמנות וחפצי האמנות ... משמשים לתערוכות .. להשאלה ... למחקר ולתייעוד ולהרצאות".
4. בערר המנומק מבקשים העוררים לבטל את החלטת המשיב, ולחזור ולסווג את הנכס כ"סטודיו לציור ופיסול", במקום "בניינים שאינם משמשים למגורים". לטענתם, יש להעדיף את הסיווג המבוקש על ידם על פני הסיווג השיורי.
5. בנוסף ולחילופין, העלו העוררים גם טענה בדבר סיווג הנכס כמוזיאון או מתן פטור לנכס מארנונה.
6. הם גם העלו טענה לפיה החלה ריטרואקטיבית של הסיווג לכל שנת 2014 אינה חוקית.

תשובות המשיב

7. המשיב בכתב התשובה דוחה את טענות העוררים. הוא משיב כי לא ניתן לסווג את הנכס כ"סטודיו לציור ופיסול", כי "אין מחלוקת כי בנכס לא מתקיימת יצירה אמנותית לא של צייר

ולא של פסל. ... במקום מקדמים העוררים הרצאות ולימודים בתחום האמנות, ומאפשרים מפגשים ... כמו כן, המקום משמש לאחסון של יצירות".

8. לטענתו, "בהעדר כל פעילות של יצירה אמנותית בנכס, לא ניתן לסווג[ו] כסטודיו, וזאת אף אם העוררים מקיימים במקום פעילות מבורכת מתחום האמנות".

9. לטענתו, "אין מקום להידרש להלכה אשר קובעת כי יש לסווג נכס בהתאם לסיווג ספציפי, ולהעדיפו על פני סיווג 'שירי'". לטענתו, "סיווגו של הנכס לפי הסיווג הקבוע עבור סטודיו לציירים ופסלים יהיה בסתירה ברורה ללשונו של הסעיף".

10. המשיב גם השיב על שאלת סיווג הנכס כמוזיאון או מתן פטור לנכס מארנונה, וכן דחה את טענה לפיה החלה רטרואקטיבית של הסיווג לכל שנת 2014 אינה חוקית, וגם טען שאינה בסמכות הוועדה.

הדיון בפני הוועדה

11. ביום 13.4.15 קיימה הוועדה דיון ארוך וממצה בטענות הצדדים ובאי כוחם בהרכב חסר.

12. יצוין, כי בין הצדדים לא התגלעו חילוקי דעות באשר לתשתית העובדתית עליה נסבו ההשגה והערר עליה.

13. בדיון עצמו, חזרו הצדדים על טענותיהם, והוא נשוא אופי של סיכומים בעל פה.

14. נוכח זאת, לא התעורר הצורך להגיש תצהירים ולקיים חקירות, וכן לא נמצא צורך להגיש סיכומים בכתב מעבר למה שנטען על ידי הצדדים בכתב ובעל פה.

15. בתום הדיון נדחה הערר למתן עיון, ולאחר העיון האמור ניתנת בזה החלטה זו.

דיון ומסקנות

16. הערר שלפנינו נסוב בעיקרו סביב השאלה: איך יש לסווג את הנכס, נוכח השימוש והפעילות שנעשים בו, וזאת אל מול צו הארנונה וסיווגיו. להלן נסקור את החלופות האפשריות, לטענת הצדדים, ואת עמדת הוועדה ביחס אליהן.

סטודיו לציירים ופסלים

17. לדעתנו, בדין שינה המשיב את סיווג הנכס ודחה את בקשת העוררים לחזור ולסווג את הנכס כסטודיו לציירים ופסלים.

18. סטודיו של ציירים ופסלים סמל 890 מוגדר בצו הארנונה כ"בנין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה.

19. סטודיו מחויב בכל אזורי העיר, לפי התעריף למ"ר בש"ח לשנה, עבור 100 מ"ר ראשונים 57.10 ₪.

20. ההגדרה כוללת שני מרכיבים: האחד, מה חייב להתקיים במקום; והשני, מה אסור שיתקיים בו. במקרה דנן הנכס, כפי שפורט לעיל, אינו עונה על שני החלקים. גם לא מתקיימת בו פעילות של יצירה, וגם הוא משמש לתצוגה, הדרכה ועוד.

21. על כן, לא ניתן בשום מקרה לסווג אותו תחת סיווג זה.

22. נציין כי בהחלטות קודמות שלנו הרחבנו את הגדרת ה"הציר והפיסול" גם לטכניקות וטכנולוגיות חדשות יותר של היצירה הפלסטית, אך 'ההרחבה' המבוקשת כאן אינה מסוג זה ואין לה לדעתנו מקום.

מוזיאון

23. צו הארנונה מפריד בין מוזיאונים בבעלות פרטית למוזיאונים בבעלות ציבורית, וקובע להם תעריפים שונים.

24. ה'מוזיאונים' אינם מוגדרים בצו. חוק המוזיאונים, תשמ"ג-1983 מגדיר "מוזיאון - מוסד שלא למטרות רווח שיש בו אוסף מוצגים בעל ערך תרבותי, המציג באופן קבוע את האוסף או חלק ממנו לציבור, ומטרת התצוגה היא חינוך, לימוד או עינוג". בנוסף, הוא מחלק אותם למוזיאון 'מוכר' ומוזיאון 'פרטי'.

25. כאמור, מוזיאון יכול להיות בבעלות פרטית, בתנאי שהוא עונה על ההגדרה של מוזיאון, והעובדה שהוא "פרטי" מצוינת בשמו במפורש.

26. מוזיאון פרטי מחויב בארנונה שנתית בגובה 217.72 ₪ למ"ר.

27. לכאורה, פתוחה הדרך בפני העוררים להיערך לצורך הגדרת הנכס כמוזיאון פרטי. מן הסתם, יהיה עליהם להתגבר על מכשלות דוגמת פתיחת האוסף דרך קבע לציבור והפעלתו, שלא כבהווה, בגדר מוסד ללא כוונת רווח, והכל בהנחה כי אוסף המוצגים בו עומד במבחן החוק.

28. עם זאת, בעת הזו לא ניתן להגדיר את הנכס כמוזיאון ולסווגו ככזה.

מוסד ציבורי

29. בדין ניתנים פטורים מארנונה למוסדות ציבור שממלאים פונקציות שמחליפות את השירות הציבורי. סעיף 5(י) לפקודת מיסי עירייה ומסי ממשלה (פיטורין), 1938 קובע כי שר הפנים רשאי לפטור "מוסד מתנדב לשירות הציבור" מתשלום ארנונה.

30. מאתר משרד הפנים אנו למדים כי סמכות זו של שר הפנים הואצלה לממונים על המחוז. על מנת לקבוע מיהו "מוסד מתנדב לשירות הציבור", וגובשה רשימת קריטריונים בהם חייב לעמוד מוסד המבקש את הפטור. על מנת לקבל פטור, על המוסד למלא טופס בקשה ולהגישה לרשות המקומית בה הוא פועל. הרשות המקומית (ועדת התמיכות או בהעדרה ועדת ההנחות) תמליץ לממונה על המחוז, לאחר בחינת הבקשה ובהתאם לקריטריונים על מתן הפטור המבוקש או על דחית הבקשה.

31. לא כאן המקום לפרט עוד, למעט זאת כי גם חלופה זו מחייבת ייסוד עמותה או חל"ת שתפעל כמלכ"ר.

32. דרך זו פתוחה לכאורה בפני העוררים לפעול, בעתיד.

בניינים שאינם משמשים למגורים או מחסן

33. לאחר שפסלנו את כל החלופות שהוצעו או נזכרו על העוררים, לא נותר לנו אלא לשקול את שתי הנותרות: בניינים שאינם משמשים למגורים [להלן 'התעריף השווי'] או מחסן.

34. כפי שנכתב לעיל, עד ליום 27.7.14 סווג הנכס על ידי המשיב כסטודיו לציירים ופסלים, ורק לאחר ביקורת שנערכה בו שינה המשיב את הסיווג ל"מחסן". לאחר שהעורר השיג על כך, שינה המשיב את הסיווג מ"מחסן" לסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

35. ייאמר מיד, כי במקרה זה אין שוני מבחינת תעריף הארנונה בין שתי החלופות. התעריף למחסן והתעריף השירי ל-100 מ"ר הראשונים הם זהים ועומדים על 301.57 ₪ באזור בו ממוקם הנכס.

36. לדעתנו, לאחר ששקלנו את השימושים של הנכס, שהם מגוונים ומרובים מזה של 'מחסן', אנו סבורים כי הסיווג השירי מתאים יותר במקרה דנן.

37. הסיווג השירי, שבהגדרתו המלאה כולל "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", מתאים לדעתנו הן מהטעם שהנכס, אין מחלוקת, אינו משמש למגורים; והן מהטעם שהפעילות שמתקיימת בו יש בה משום מתן שירות לאמנות הישראלית.

38. לדעתנו, תכליתה של ההגדרה השירית לתת גם מענה לנכסים שלא נקבעה להם הגדרה ספציפית או אף הגדרה קרובה שהם יכולים לחסות בצלה, והמקרה שלפנינו הוא אחד מהם.

רטרואקטיביות

39. העוררים העלו טענה על כך ששינוי הסיווג, בחודש אפריל, הוחל רטרואקטיבית לכל שנת הארנונה, בניגוד לדין. אנו מקבלים בעניין זה את תשובת המשיב, על שני חלקיה: האחד, כי טענה זו אין בסמכותנו לדון בה; והשני, כי בכל מקרה, לפנינו 'תיקון טעות' בסיווג, ולא החלה רטרואקטיבית.

איחוד עררים ותחולה בשנת 2015

40. בהמשך לבקשות ולהסכמה בין הצדדים - החלטה דלהלן תחול על שני העררים שבכותרת וכן על שנת 2016.

לסיכום, החלטנו לדחות את העררים ובנסיבותיהן שלא לחייב את העוררים בהוצאות.

ניתן והודע ביום 25.5.2016 בהעדר הצדדים.

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

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: אילן אליעזר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

המחלוקת בין הצדדים

טענות העורר

1. העורר מחזיק במעמד של דייר מוגן בנכס ברח' פיירברג 13, חוזה מס' 105267, חשבון לקוח מס' 008653826. הנכס, לפי תיאור העורר, הוא דירה בת 3 חדרים עם חדרי רחצה, מטבחון וחדרי אחסנה בשטח של 65 מ"ר. הדירה נמצאת בחזית ובצד הבניין. הדירה, מיועדת על-פי תנאי השכירות המוגנת לשמש כעסק.
2. לטענת המחזיק, הנכס כולו, למעט 5 מ"ר המשמשים לו כמשרד, ניזוק ו/או נהרס ואין יושבים בו והוא עומדת בתנאי סע' 330 לפקודה וראוי לקבל פטור מארנונה בהיקף של 56 מ"ר משטחה.
3. השגה של העורר שנתקבלה ביום 1.3.14 אצל המשיב לקבלת פטור כאמור נדחתה לאחר שהמשיב מצא, כי "בהסתמך על ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 07.05.14 נמצא כי הנכס אינו עומד בקריטריונים המפורטים לעיל. כמו כן נמצא, כי בנכס נמצא ציוד וריהוט משרדי מלא, מכאן שמצבו של הנכס ראוי פונקציונלית לשימוש".
4. העורר חולק על כך. לטענת העורר, "מצבו הרעוע של הבניין", כזכור עסקינן בבניין שמושכר בדמי מפתח, "הינו תולדה של הזנחה מצד הבעלים של הדירה ושל הבניין". העורר מציין ומצרף לערר מסמכים שמעידים על כך שהבניין הינו 'מבנה מסוכן', על כל הנובע מכך. כך נקבע כבר בשנת 2010.
5. העורר טוען עוד, כי "אין בעובדה שנעשה שימוש בחלק זעיר של הנכס כדי לשלול את העובדה שלא נעשה שימוש בחלקו הגדול של המבנה שניזוק במידה שאינה מאפשרת להשתמש בו באופן סביר".
6. העורר תומך את טענותיו בפסיקה ובספרות משפטית.

7. בקשת העורר היא "לפטור את המערער [העורר] מתשלום הארנונה משנת 2010 ביחס לנכס למעט שטח של 5 מ"ר.

תשובת המשיב

8. המשיב דוחה את טענות העורר. הוא חוזר על תשובתו להשגה מיום 22.5.14 [סע' 3 לעיל] ומוסיף טענות בשני עניינים עיקריים: האחד, על 'עיקרון סופיות השומה', והשני, על 'פטור לנכס לא ראוי לשימוש', 'לתקופת העבר' ו'מיום מסירת ההודעה'.
9. המשיב טוען, כי פניית העורר למשיב בבקשה לקבלת פטור נעשתה ביום 1.5.14. הפטור שנתבקש היה משנת 2012. בערר נתבקש הפטור משנת 2010. מועד חוות הדעת של מהנדס העירייה על המבנה.
10. המשיב טוען כי זו הרחבת חזית אסורה, ודי בה לדחות את הטענה על הסף. המשיב ממשיך וטוען ואף ממק לעניינה הכלל של 'סופיות השומה', ומסכם כי יש לראות את הערר כמתייחס לשנת 2014 בלבד. השומות ודרישות התשלום שהוצאו לשנים קודמות הן סופיות ולא ניתן לערור עליהן.
11. באשר לקבלת פטור לפי סע' 330, טוען המשיב, פטור זה – שהוא בגדר חריג ושעל הנישום לעמוד בכל תנאיו – יכול להינתן לכל המוקדם מיום מסירת ההודעה למשיב ולא יום אחד לפני כן. ואף זאת, רק בתנאי שתנאיו נתמלאו. הדבר נובע מלשון הפטור, לפיה הוא יינתן [אם בכלל] "עם מסירת ההודעה".
12. בהתייחסו לזכאות העורר לפטור מיום מסירת ההודעה 1.5.14 עומד המשיב על עמדתו כפי שבאה לביטוי בתשובתו להשגה [סע' 3 לעיל] ודוחה את הבקשה מאותם טעמים.
13. המשיב לא התייחס בכתב התשובה להיתכנות המשפטית של היענות לבקשה המפורשת לתת פטור לחלק מהנכס. עמדתו התייחסה לנכס כמכלול, וככזה, על יסוד דו"ח הביקורת שלפיו הנכס על אף מצבו אינו עונה על תנאיו של סע' 330.

דיון והכרעה

14. ביום 23.12.14 התקיים בפני מותב אחר דיון מקדמי. בסופו הוחלט לקבוע את התיק להוכחות והצדדים התבקשו להגיש לוועדה תצהירי עדות ראשית.
15. ביום 22.6.15 התקיים דיון בפני מותב זה. בדיון הודיע ב"כ המשיב כי הוא מוותר על חקירת עדי העורר.
16. מבחינת הראיות שהוצגו בפניו על ידי העורר, במצורף לתצהירו של העורר, עולה כי ביום 2.2.15 בהליך שהתקיים בין העורר לבעלים של הנכס בקשר עם תיקונו של הנכס, קבלה כב' השופטת עידית ברקוביץ' החלטה לפיה "על המשיבות [הבעלים] לבצע את כל התיקונים המפורטים בחוות דעתו של מומחה בית המשפט, המהנדס רפאל גיל. על המשיבות לפנות מיד לבעלי מקצוע מתאימים ולקבל, תוך 21 יום, הצעות מחיר ותכנית עבודה לביצוע התיקונים" וכו'.
17. מחוות דעתו של המהנדס גיל [מטעם בית המשפט] שהוגשה בנוסף לחוות דעת של אינג' יקי נחמן שהוגשה מטעם העורר [בהליכים בבית המשפט] ומהתמונות שצורפו לה עולה, כי הנכס נשוא הערר אכן נפגע קשה ונהרס בחלקים ניכרים שלו, בעיקר כתוצאה מגיל, הזנחה וזניחות של מים.

18. כזכור, העורר לא נחקר על תצהירו.

19. המשיב העיד מטעמו את עורך ביקורת החוץ. באשר לנזקים שבמבנה גם מר אופיר טוילי מצא כי המבנה ניזוק בחלקים רבים שלו. עם זאת, הוא פרט בחוות דעתו את כל פריטי הריהוט והציוד שמצא בנכס, והם רבים. אלה לדעתנו היטו את הכף לרעת העורר.

20. חקירתו הקצרה של המצהיר לא שנתה דבר.

21. לדעתנו, יש לשער כי אילו פינה העורר את הנכס מהחפצים שנמצאים בו ולא היה עושה בו שימוש היה גם המשיב, עקב מצבו של המבנה, מקבל את טענותיו. אלא שהעורר לא עשה כן, הוא הותיר כל תכולת הנכס במקומה וצמצם, לטענתו, את השימוש שעשה בו רק לחלק מהנכס.

22. כאמור, רוב התכולה של הנכס נותרה במקומותיה, ובעיקר, העורר נמנע מלפנות את עצמו מתוך הנכס והוסיף לעשות בו שימוש כמשרד. מן הסתם הדבר נכפה עליו על ידי החוקים הדרקוניים של עולם השכירות המוגנת, שאלמלא הם הוא היה נוהג באופן אחר.

23. עד כאן, העובדות כפי שהתבררו לנו.

24. נקדים ונאמר כי החלטנו לדחות את הערר מהטעם שלמרות שלנכס נגרמו נזקים כבדים, הוא לא רוקן מתכולתו והעורר ממשיך לשבת בו ולעשות שימוש מצער במקצתו. משכך, אין הוא עומד בתנאי סע' 330.

25. הערר נדחה לשנת 2014. בכל השנים שקדמו לה אין אנו דנים מטעמיו של המשיב, והארנונה בגינן שרירה.

26. בסע' 330 נאמר כי הפטור יכול להינתן במקרה בו "נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק"
...

27. בסיכומיו, מבקש העורר לצמצם את הפטור המבוקש על ידו ל-5 מ"ר רבועים שהוא, לדבריו עושה בהם שימוש. לשיטתו, הוא זכאי לקבל פטור לפי סע' 330 ליתרת הנכס, למרות שכפי שעולה מהראיות שהוצגו בפנינו הנכס, בחלקים שהפטור מתבקש לגביהם אינו ריק כלל ועיקר, ולמצער הוא משמש מקום אחסון לחפצים אלה.

28. איננו סבורים כי 'הרס' או 'נזק' ברמה שהסעיף מדבר עליה עולים בקנה אחד עם הותרת תכולת הנכס, רובה ככולה, במקומה.

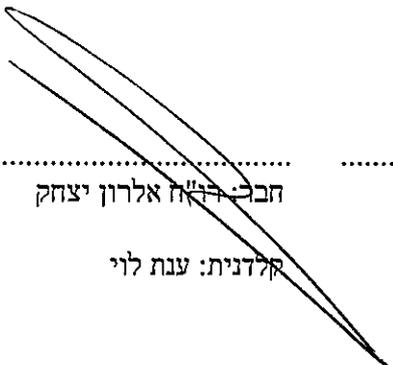
מתן פטור על חלק מהנכס

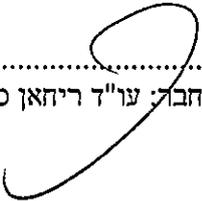
29. בטרם נחתום החלטה זו נעיר, כי עד כה לא דנה הוועדה בערר שבו ביקש העורר לקבל פטור לפי סע' 330 רק על חלק מנכס, ולהמשיך להשתמש [ולשלם ארנונה] על יתרתו. העורר הביא אסמכתאות לכך שהדבר ניתן. בדקנו את האסמכתאות, לפחות חלקן אינן תומכות בטענה זו. ראוי לעיין בהקשר זה בפסה"ד בעמ"ד (ת"א) 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב נ' חברת עדן יפו בע"מ. שאלה זו, מאחר ולא הצטרכנו להכריע בה, הותרנו אותה ללא מענה.

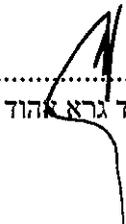
לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר, אך בנסיבותיו שלא להטיל הוצאות על העורר.

ניתן והודע ביום 25.5.206 בהעדר הצדדים.

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: ח'ח אלרון יצחק
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : יז באייר תשעו
25.05.2016
מספר ערר : 140014044 / 12:50
מספר ועדה: 11364

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ל. נועה נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר שעיינו בחומר שלפנינו ובטענות הצדדים ושמענו את מר גולן ואת ב"כ המשיב, החלטנו לדחות את הערר על הסף ולגופו.
צודקת ב"כ המשיב לעניין איחוד הייצוג לפני הוועדה לעורכי דין. רק הם וכן נושאי משרה מטעם עוררים זכאים להופיע ולטעון בפנינו.
לפיכך הערר נדחה בזה על הסף מהטעם שפורט לעיל.
בנוסף, הערר נדחה גם לגופו.

הדיון בפנינו נסב על החלטת המשיב מיום 12/11/15, הדוחה את הבקשה לפטור.
מנימוקי המשיב שם עולה כי בנכס נמצאו חפצים, דוגמת: כסאות, שידות, שולחנות ועוד והוא אינו עומד בתנאי הפטור. גם מר גולן, שמסר לנו פרטים בדיון אישר עובדה זו. יצוין כי עמדת המשיב התבססה על דו"ח ביקורת במקום. לפיכך אין לנו אלא לדחות את הערר לכל שנת 2015.
באשר לשנת 2016, אשר איננו דנים בה, יצוין כי המשיב כתב במפורש בהחלטתו "באפשרותך לפנות אלינו שוב לאחר פינוי החפצים ואנו נבחון את בקשתך". יש להצר על כך שהעוררת במקום לקבל את הצעת המשיב בחר להגיש ערר על החלטה נכונה, שלא באמצעות עו"ד, במקום לפנות את הנכס לחלוטין ולהגיש בקשה חדשה לפטור. כפי ששמענו, הנכס עדיין עומד ריק והעוררת ככל שתמצא לנכון תוכל לנצל את הפטור שניתן כידוע רק פעם אחת עד 6 חודשים לאותו בעלים.
הערר נדחה ובנסיבותיו אין צו להוצאות.

ניתן והודע במועדות הצדדים היום 25.05.2016

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: ריחאן יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אהוד גרא
חבר: עו"ד סעיד ריחן
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: שבט ספורט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

טענות העוררת

1. הערר שלפנינו נתקבל אצל הוועדה ביום 19.11.13. הוא הוגש לאחר שהמשיב דחה השגה שהעוררת הגישה על חיובה בארנונה בגין ששה נכסים שנמצאים ברח' פנחס רוזן. הנכסים מפורטים בטבלה בסע' 4 להלן [להלן 'הנכס' או 'הנכסים'].
2. כאמור, הערר הוגש בשנת 2013.
3. לטענת העוררת, היא נוסדה על ידי מי שמכונים על ידה 'בעלי השליטה' בשנת 2008 על מנת להקים ולנהל בנכס מרכז ספורט ובילוי משפחתי בפארק. יצוין כי הנכס ממוקם בשטח הפארק, בכניסה לרמת החי"ל. הוא בבעלות עיריית תל אביב, הוחכר על ידה לחברת גני יהושע, והוא הושכר על ידי גני יהושע לעוררת למטרה האמורה. לטענתה הושקעו על ידה בנכס "מיליוני שקלים" שהיא קבלה בדרך של הלוואות בעלים.
4. כאמור הנכס מורכב ששה נכסים שיובאו בטבלה הבאה, כפי שהם מפורטים בערר:

נכס מס' מס' חשבון	שטח במ"ר	סיווג/תיאור	תאריכי חיוב
1 10188520	550	מגרש חניה ללא תשלום	1.1.08 עד היום
2 10188505	79	קומה עליונה במבנה	1.1.08-31.12.11
3 10430114	210	[אין]	16.6.09-31.12.11
4 10504073	175	מסחר	6.12.10-31.11.11
5 10504075	34	קרקע תפוסה	6.12.10-31.11.11
6 10949857	220	מסחר	מיום 1.1.13

5. להשלמת הדברים מוסיפה העוררת כי הוגשו נגדה כתבי אישום בגין בנייה בלתי חוקית, וכי ביום 6.3.13 ניתן על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים - כב' השו' נעה תבור - צו הריסה שעתיד היה להיכנס לתוקף ביום 1.6.14, אשר, ביצועו נדחה בשנה.

6. העוררת מוסיפה, כי בקשתה לדחיית צו ההריסה נומקה בהפסדים אליהם נקלעה, בחוסר אפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה ובכך שהיא פועלת "להשתחרר מהסכם השכירות ולהחזיר את המבנה לחזקת בעליו".
7. העוררת טוענת לרוחב הזית כולה, כי "שינויים רבים בחיובי הארנונה אשר הוטלו על העוררת מיום 1.1.08 לא הובאו לידיעתה". לטענתה, כל ההודעות של המשיב נשלחו ל"כתובת עלומה" למרות שהמשיב, לטענתה, ידע כי "העוררת הייתה מיוצגת בתחילת 2008 ע"י הח"מ", משמע בא כוחה עו"ד ישראל ארוגטי.
8. היא טוענת כי "המשיב לא קיבל כל תגובה להודעותיו", וכן כי הוא "לא קיבל כל תשלום ארנונה בגין הנכס". מדבריה של העוררת משתמעת הטענה כי היה על המשיב לפנות אל בא כוחה, ומשכך לטענתה הוא גם מנוע מלטעון כלפיה כי "חלף המועד בו יכולה העוררת להעלות את טענותיה".
9. ובנוסף, היא טוענת כי "אופן חיובה ... חסרי [כך במקור] יסוד, ולמצער נפלו בו פגמים רבים", וכי "בתקופות ובשטחים בגינם חויבה, הוחזקו שטחים אלה על ידי מר שניוק אשר מחזיק ומשתמש בכלל שטח הנכס עד לעת כתיבת ערר זה".
10. בהמשך העוררת מפרטת את טענותיה ביחס לכל נכס ונכס, ומסיימת כי "מלבד קומת הנכס העליונה, היה כל הנכס כולו מושכר לאחרים (למעט שטח של 210 מ"ר לחודש בודד בשנת 2009".

טענות המשיב

11. 'כתב תשובה ובקשה לסילוק על הסף' מטעם המשיב התקבל ביום 30.12.13.
12. לטענת המשיב, ההשגה שהוגשה על ידי העוררת מתייחסת לשנות מס חלוטות. לטענתו, על פי סע' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה, ניתן להגיש השגה על שומת ארנונה תוך 90 יום ממועד קבלת הדרישה. לאחר מכן, הופכת השומה לחלוטה. לטענתו, פניות העוררת למשיב בתאריכים 29.5.13 ו-17.7.13 נעשו בחריגה ניכרת מכך, ודי בכך כדי לדחות אותן.
13. המשיב גם דוחה את הטענה לפיה ניתן להעלות טענת 'איני מחזיק' אף לאחר תום התקופה האמורה, בנימוק שהוראת סע' 3ג' לחוק הערר עליה מסתמכת העוררת, תישמע רק בבית המשפט ולא במסגרת הליכים אלה בפני הוועדה.
14. המשיב דוחה את טענותיה של העוררת בעניין הכתובת המעודכנת שלה. לטענתו, היה על העוררת – אם מצאה לנכון – להודיע למשיב על עדכון כתובתה, וכי לא היה על המשיב לשלוח את הודעות השומה למי שהיה ב"כ של העותרת בשנת 2008.
15. המשיב מציין עוד כי העוררת, שטוענת כי אחרים החזיקו בנכסים, נמנעה מלדווח על כך למשיב, וכך נמנע ממנו לגבות ארנונה מאותם 'מחזיקים', ועוד.
16. המשיב מוסיף וטוען, והכל בגדר טענת הסף שהעלה, שהעוררת גם אחרה בהגשת הערר וגם מהטעם הזה דינו להידחות על הסף.
17. מעיון בתשובה להשגה עולה כי היא נשלחה לעוררת ביום 14.8.13. הערר, כך עולה מעיון בחותמת שבעמוד הראשון שלו נתקבל במזכירות הוועדה ביום 19.11.13. כידוע, פרק הזמן בו ניתן להגיש ערר הוא 30 יום, ואיל וכאן חלפו 3 חודשים בטרם הוא הוגש.

18. בנוסף, "בבחינת מעבר לנדרש ולמען הזהירות", מפרט המשיב בהמשך כתב התשובה את תשובותיו לטענותיה הפרטניות של העוררת בעניין המחזיקים בנכסים ובכלל.

הדיון בפני הוועדה

19. ביום 13.2.14 התקיים ישיבה מקדמית בפני מותב בהרכב חסר בראשות עו"ד יהודה מאור. בישיבה לא התקיים [על-פי הפרוטוקול] דיון כלשהו בטענות הצדדים וגם לא בטענת הסף, והוא הסתיים בהחלטה לפיה הצדדים יגישו תצהירי עדות ראשית וכו' ונקבעו מועדי ההגשה.

20. לאחר שהתצהירים הוגשו, התקיימה ביום 15.1.15 בפני מותב זה ישיבת הוכחות אליה הוזמנו דגש מוצרי ספורט ובעלי מר שייניוק, שבא לדיון והיה מיוצג על ידי ב"כ עו"ד דניאל מוסקוביץ', וכן חב' סקוטר סנטר בע"מ שלא התייצבה לדיון.

21. יצוין כי ב"כ של דגש ומר שייניוק סרב להשתתף בדיון ה'פורמלי' מהטעם שהדבר עלול לפגוע בזכויותיהם של מרשיו. למרות זאת, בהמשך הישיבה התבטא עו"ד מוסקוביץ'.

22. לדבריו תהיה חשיבות בהמשך, ועל אצטט מתוכם דברים אלה: "חברת דגש ספורט קבלה לידיה בחודש אוקטובר 2010 את החזקה בחנות שבקומת הקרקע בשטח 117 מ"ר בנוי, כאשר מיד עם קבלת החזקה הנכס נכנס לשיפוצים (קודם היה בית קפה) שנמשכו שלשה חודשים. חב' דגש פנתה למשכיר חב' שבט והתעניינה בקשר לזהות הגורם שמשלם ארנונה. היא נענתה שהנושא בטיפול ואין צורך לעסוק בכך. אולם לקראת שנת 2012 היא נגשה לעירייה ובקשה לרשום את החזקה על שמה ומאז היא משלמת את הארנונה כסדרה". מר דניאל שייניוק חתם על חוזה שכירות ביחס לחלקים אחרים באותה כתובת, אולם בפועל הוא לא קיבל את החזקה בנכס וזמן קצר לאחר מכן ההסכם בוטל...".

23. ככל הנראה מדובר בנכס מס' 4 בטבלה דלעיל ח-ן 10504073 שהעוררת חויבה בגינו עבור התקופה 6.12.10-31.11.11 שבה היה מוחזק על ידי חב' דגש ומר שייניוק, על-פי הודאתם.

24. בישיבת ההוכחות נחקרו המצהירים בנוגע לנכסים, חיוביהם והמחזיקים.

דיון והכרעה

25. בפתח סיכומיו חוזר המשיב ומבקש כי הערר כולו יידחה על הסף מהטעם שהוא הוגש באיחור. אנו נוטים לקבל טענה זו. כפי שפורט לעיל, הערר הוגש באיחור של למעלה מחודשיים. העוררת לא הגישה בקשה לקבל ארכה להגשת הערר וממילא לא קבלה ארכה.

26. בסיכומי התשובה שלה טוענת העוררת כי הטענה על האיחור בהגשת הערר הועלתה לראשונה בסיכומי המשיב, ולא לראשונה, בכתב התשובה. דומה כי מעיניו של מחבר סיכומי התשובה נעלם סע' 19 לכתב התשובה בו מועלית הטענה. נוסף, כי גם אלמלא כן, הייתה הוועדה מעלה את העניין, וכן כי ממילא היה הערר נדחה מנימוקים אחרים.

27. העוררת התאגדה על ידי יזמי נדל"ן והיא נהנתה מייעוץ משפטי צמוד, לרבות בתחום הארנונה. על כן ניתן לצפות מהעוררת שתכיר את הדין ותדע כיצד עליה לנהוג. סע' 6(א) לחוק הערר קוצב למי שהגתו נדחה 30 יום להגשת ערר, והעוררת לא עמדה בכך. משכך, ודי בכך, אנו דוחים את הערר מהטעם הזה.

28. טעם נוסף לדחיית הערר על הסף הוא שטענות העוררת בשנת 2013 מתייחסות לשומות חלוטות מלפני שנת 2011 שלא ניתן עוד להשיג עליהן ולערור. העוררת מיחסת את למשיב את מחזליה שלה לשלם את דרישות הארנונה בזמן, לעדכן את המשיב בכתובת שלה ולדווח על שינויים של

מחזיקים. יש בכך משום הוספת חטא על פשע. אף בעניין זה נזכיר את ההרכב הפרסונאלי והמקצועי של העוררת שידע או למצער צריך היה לדעת כיצד יש לנהוג.

29. כפי הנראה, נהגה העוררת ברשלנות רבתי בכל 'הפרויקט' [ולא רק בנושא הארנונה] ואין פלא שהוא נקלע לקשיים, להפסדים ולחזרות פירעון.

30. נוכח החלטתנו לדחות את הערר על הסף, לא מצאנו לגכון לעסוק בכל נכס ונכס, שכן הדבר לא יעלה ולא יוריד. ערר שנדחה על הסף, נדחה על תוכו וברו ואין לדון בו לגופו.

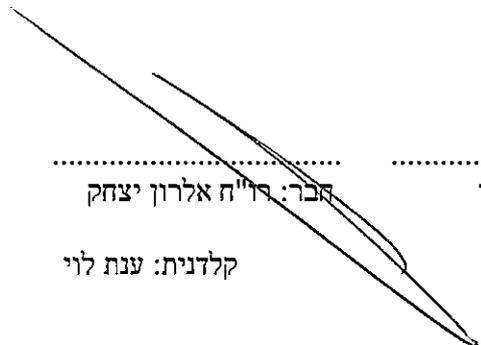
31. למרות זאת, כפי שפרטנו בסעי' 22-23 לעיל, התברר לנו כי בתקופה 6.12.10-31.11.11 שבגינה חויבה העוררת היה נכס מס' 4 בטבלה דלעיל [ח-ן 10504073] מוחזק על ידי חב' דגש ומר שייניוק, על-פי הודאתם שלהם. זה מקרה אחד, ולא מצאנו לפרט כך על אחרים, אך לא מן הנמנע כי ניתן ללמוד מהפרוטוקול על עסקים נוספים שהחזיקו בחלקים מהנכס בתקופות שהעוררת חויבה בגינן. ראוי שהמשיב, בין מטעמים ציבוריים ובין עקב צרורה הנקוב של העוררת ישקול לדרוש ממי שהחזיקו בחלקים של הנכס בפועל לשלם בגינם ארנונה.

לסיכום, הערר נדחה והעוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 7,500 ₪.

ניתן והודע ביום 25.5.2016 בהעדר הצדדים.

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

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

		
חבר: רון"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		



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

תאריך : יח באיר תשעו
26.05.2016
מספר ערר : 140013623 / 08:18
מספר ועדה : 11365

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

רבני קמרן תעודת זהות 011149556
חשבון לקוח: 10713213
מספר חוזה: 580652
כתובת הנכס: אצ"ל 85
ע"י ב"כ עו"ד : ורשבסקי מאיה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: רבני קמרן
ב"כ העורר/ת עו"ד : ורשבסקי מאיה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחל דיין

החלטה

הצדדים הגישו הסכם פשרה חתום שהוגש לידי הוועדה.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 26.05.2016.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זהר פרץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

העורר הגיש בתחילה את הערר בעצמו ולאחר מכן במהלך דיוני הערר שכר את שרותי בא כוחו. במסגרת הערר שהגיש טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"מאז פתיחתה של התחנה בשנת 1992, עומד שטח החנות בלתי גמור ובלתי כשיר למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות חיוניות בסיסיות. האגף סגור, אטום, מנותק ומרוחק...לא זו אף זו, אנו לא מחזיקים כלל בחנות. מי שמחזיק בנכס זו הנהלת התחנה המרכזית החדשה..."

"..ההודעה שנתקבלה אצל המשיבה עיריית תל אביב מהנהלת התמח"ת על העברת חזקה ב"חנות" אלינו (שההעתק ממנה לא קיבלנו) הינה הודעה שקרית ולא נכונה בלשון המעטה והוגשה בחוסר תום לב ע"י התחנה המרכזית."

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

צינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העורר אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיקים אלה ואשר הביאה את העורר לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל והעורר שבפנינו בפרט.

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי ביום 22.7.15 התברר כי העורר מינה לעצמו עו"ד ובתום הדיון המקדמי בו נדון בעיקר מעמדו של הצד השלישי נקבע התיק לשמיעת ראיות.

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בהתאם לשינוי חובי העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובבעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העורר ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה טוען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה ליזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

ביום 29.4.2015 הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי :

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

ביום 20.10.2015 ובאיחור ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

- הוועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הוועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הוועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.

- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מהחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

ביום 22.7.15 התקיים דיון מקדמי בתיק זה בו ביקשו הצדדים לקיים דיון הוכחות בתיק זה ובהתאם הורינו על הבא ראיות הצדדים בדרך של תצהירי עדות ראשית.

ביום 24.11.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 15.12.2015, נתקבלו ראיות מטעמו של המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבייכ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו כתיק מוצגים הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי יגיש תצהיר ו/או יחקר על תצהירו.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו, ראה החלטתנו מיום 2.5.16 הנותנת תוקף החלטה להסדר בין הצדדים בעניין זה.

ביום 2.5.2016 בעת הדיון שנקבע לשמיעת ההוכחות הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה הם מוותרים על חקירות המצהירים שהגישו תצהירים .

הצדדים סיכמו טענותיהם בקצרה במועד הדיון ביום 2.5.2016

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ה"הודעה" מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).

כך הצהיר מר אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את העורר פרץ זוהר כמחזיק הנכס ברחוב לוינסקי 108/ג' חשבון לקוח 10053690 (חנות 5162) לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

המשיב הציג את המכתבים מ/1 מ/2 בתוך מסמכים המעידים לטענתו על קבלת החזקה על ידי העורר.

בי"כ העורר טען כי אינם במוצגים מ/1 ומ/2 בכדי להעיד על כך שהעוררים ויתרו על טענתם בעניין אינני מחזיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תיק המוצגים שהגיש את

חוזה המכר מיום 26.1.93 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.7.73.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לסור ולקבל החזקה בחנות ו/או מכתב המשיב לעורר על טענתו ביחס למסירת החנות .

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

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

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקום את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח א' לתצהיר המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו וכל שהיה בה ככל הנראה אלה פרטי החנות של העורר בציון שמו של העורר.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס .

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי "הודעה" משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך חתום על ידי העורך המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את העורך לקבלת את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כשש שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורך ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספח א' לתיק המוצגים מטעמה.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעורך אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כשש שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם שהוצג לנו במסגרת תיק המוצגים שהגיש הצד השלישי ואשר נחתם בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורך מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" והצדדים מתייחסים להסכם המקורי בו רכש העורך את זכויותו במתחם.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעורך לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב **"להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."**

בסעיף 8 להסכם שהוצג לנו נקבע כי **"החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."**

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה..."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל חתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורך דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורך כי העורך מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורך אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורך כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשו העורך לשלם שנשלחו לעורך.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעורך ואז כי בניית החנות הושלמה.

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורך החזקה .

גרסת העורך שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתו לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתו.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעורך החזקה .

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורך כמחזיק מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורך קיבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בשנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידיו היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניין הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

איננו מקבלים את עמדת המשיב לפיה נספח ב' לתצהיר המשיב מעיד על ויתור של העורר על טענת אינני מחזיק. נתייחס בהמשך לעניין המשמעות של העמדת פטור על פי סוף 330 לפקודת העיריות לנכס נשוא הערר.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר ככל הנראה בעניין העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר אשר פנה אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בתי"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

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

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

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

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

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העורר מחזיקים בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים לו זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

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

בייכ העורר ביקש להשית א הוצאות ההליך על המשיב, דרישה שנתקלה כמובן בהתנגדות של בייכ המשיב.

לאור ההסכמות בין הצדדים ביחס לדרך ניהול התיק ולאור מעורבותו של הצד השלישי בהליך זה לא מצאנו להיעתר לדרישת בייכ העורר בעניין הוצאות ההליך.

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

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

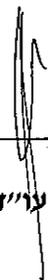


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: אליאס פרץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

העורר הגיש בתחילה את הערר בעצמו ולאחר מכן במהלך דיוני הערר שכר את שרותי בא כוחו. במסגרת הערר שהגיש טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"מאז פתיחתה של התחנה בשנת 1992, עומד שטח החנות בלתי גמור ובלתי כשיר למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות חיוניות בסיסיות..... שטח החנות שלי מצוי בקומה החמישית של התחנה, מפלס זה סגור בפני תנועה לאנשים. אין יוצא ואין בא....לא זו אף זו, אנו לא מחזיקים כלל בחנות, מי שמחזיק בחנות זו הנהלת התחנה המרכזית."

"..ההודעה שנתקבלה אצל המשיבה עיריית תל אביב מהנהלת התמח"ת על העברת חזקה ב"חנות" אלינו (שההעתק ממנה לא קיבלנו) הינה הודעה שקרית ולא נכונה בלשון המעטה והוגשה בחוסר תום לב ע"י התחנה המרכזית."

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

צינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העורר אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיקים אלה ואשר הביאה את העורר לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל והעורר שבפנינו בפרט.

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי התברר כי העורר מינה לעצמו עו"ד ובתום הדיון המקדמי נקבע התיק לשמיעת ראיות .

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) .

בהתאם לשינוי חוב העורר בתור המתזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובבעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העורר ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ..."

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים ...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי :

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

ביום 20.10.2015 ובאיחור ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את זימונו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות

להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

ביום 22.11.15 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 11.1.2016, נתקבלו ראיות מטעמו של הצד השלישי.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת התצהיר שהוגש הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי ייחקר על תצהירו.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו, ראה החלטתנו מיום 2.5.16 הנותנת תוקף החלטה להסדר בין הצדדים בעניין זה.

כאמור, ביום 2.5.2016 בעת הדיון שנקבע לשמיעת ההוכחות הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה הם מוותרים על חקירות המצהירים שהגישו תצהירים.

הצדדים סיכמו טענותיהם בקצרה במועד הדיון ביום 2.5.2016

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהירה גב' כרמלית חממי המשמשת כמנהלת צוות חיובים ס במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את העורר פרץ אליאס כמחזיק הנכס ברחוב לוינסקי 108 חשבון לקוח 10053791 לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

המשיב הציג את המכתבים מ/1 מ/2 בתוך מסמכים המעידים לטענתו על ידיעתו של העורר על כך שקיבל את החזקה בנכס.

בי"כ העורר טען כי אין במוצגים מ/1 ומ/2 בכדי להעיד על כך שהעוררים ויתרו על טענתם בעניין אינני מחזיק **"כפי שטענו בתצהירים מטעמנו לא נתקבלה הודעה על חילופי מחזיקים אצל העוררים לרבות לא מ/1 ומ/2"**.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו תצהירו של מיקי זיו אליו צורפו מוצגים:

חוזה המכר מיום 26.1.93 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 15.8.74.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לתשלום דמי ניהול.

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

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

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח א' לתצהיר המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו וכל שהיה בה ככל הנראה אלה פרטי החנות של העורר בציון שמו של העורר.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי ה"הודעה" משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין את העורר לקבלת את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביתחם לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כשש שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורר ההסכמים אותם הציגה התחנה המרכזית כנספת א' לתיק המוצגים מטעמה.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כאחת עשרה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם שהוצג לנו במסגרת תיק המוצגים שהגיש הצד השלישי ואשר נחתם בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" והצדדים מתייחסים להסכם המקורי בו רכש העורר את זכויותיו במתחם.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעורר לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב "להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."

בסעיף 8 להסכם שהוצג לנו נקבע כי "החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה...."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המועד על הסכם ניהול.

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל לחתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאתר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלם העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בתנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורר אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרש העורר לשלם שנשלחו לעורר.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעורר ו/או כי בניית החנות הושלמה.

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה.

גרסת העורר שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתנו לפיה החנות מעולם לא נמסרה לתזקתו.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעורר החזקה.

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורר כמחזיק מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידיה היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניין הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

איננו מקבלים את עמדת המשיב לפיה מוצגים מ/1 ומ/2 מעידים על ויתור של העורר על טענת אינני מחזיק. נתייחס בהמשך לעניין המשמעות של העמדת פטור על פי סוף 330 לפקודת העיריות לנכס נשוא הערר.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר ככל הנראה בעניין העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר אשר פנו אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

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

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

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

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

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על תילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

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

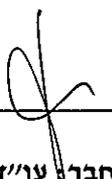
בי"כ העורר ביקש להשית את הוצאות ההליך על המשיב, דרישה שנתקלה כמובן בהתנגדות של בי"כ המשיב.

לאור ההסכמות בין הצדדים ביחס לדרך ניהול התיק ולאור מעורבותו של הצד השלישי בהליך זה לא מצאנו להיעתר לדרישת ב"כ העורר בעניין הוצאות ההליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.5.2016

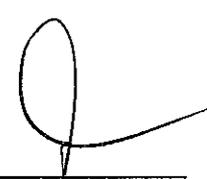
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: יעקב פרץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

העורר הגיש בתחילה את הערר בעצמו, בשמו ושמה של שושנה ברלוט ולאחר מכן במהלך דיוני הערר שכר את שרותי בא כוחו. במסגרת הערר שהגיש טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

למען הסר ספק החלטנו זו מנוסחת כמתייחסת מטעמי נוחות ל"עורר" אולם היא תחול גם על העוררת שושנה ברלוט.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"מאז פתיחתה של התחנה בשנת 1992, עומד שטח החנות בלתי גמור ובלתי כשיר למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות חיוניות בסיסיות. האגף סגור, אטום, מנותק ומרוחק....לא זו אף זו, אנו לא מחזיקים כלל בחנות. מי שמחזיק בנכס זו הנהלת התחנה המרכזית החדשה..."

"..ההודעה שנתקבלה אצל המשיבה עיריית תל אביב מהנהלת התמח"ת על העברת חזקה ב"חנות" אלינו (שהעתק ממנה לא קיבלנו) הינה הודעה שקרית ולא נכונה בלשון המעטה והוגשה בחוסר תום לב ע"י התחנה המרכזית."

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

צינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העורר אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיקים אלה ואשר הביאה את העורר לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל והעורר שבפנינו בפרט.

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי התברר כי העורר מינה לעצמו עו"ד ובתום הדיון המקדמי בו נדון בעיקר מעמדו של הצד השלישי נקבע התיק לשמיעת ראיות :

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) .

בהתאם לשינוי חויב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמור, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובבעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העורר ובין השאר טען כדלקמן :

"...העירייה תטען כי בנסיבות המקרה פעלה כדיון ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית . כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים ...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה..."

ביום 22.7.2015 הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי :

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ :

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

ביום 20.10.2015 ובאיחור ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
 - הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
 - הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
 - תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
 - המבקשת אינה נישומה.
- בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מתזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות

להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

ביום 22.11.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 20.12.2015, נתקבלו ראיות מטעמו של המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו כתיק מוצגים הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי יגיש תצהיר ו/או יחקר על תצהירו.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו, ראה החלטתנו מיום 2.5.16 הנותנת תוקף החלטה להסדר בין הצדדים בעניין זה.

ביום 2.5.2016 בעת הדיון שנקבע לשמיעת ההוכחות הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה הם מוותרים על תקירות המצהירים שהגישו תצהירים.

הצדדים סיכמו טענותיהם בקצרה במועד הדיון ביום 2.5.2016

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהירה הגב' רות דורון, המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את העורר פרץ יעקב כמחזיק הנכס ברחוב לוינסקי 108 חשבון לקוח 11046933 (חנות 2300) לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תיק המוצגים שהגיש את

חוזה המכר מיום 24.11.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לפרץ יעקב ושושנה ברלוט לסור ולקבל החזקה בחנות ו/או מכתבים המודיעים להם על פתיחת התחנה המרכזית, עוד הוצגו התכתבויות עם בי"כ העורר אשר סרב לקבלת החזקה בחנות בשל מצבה ולדרישת תשלום השתתפות בהוצאות.

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

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

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו

לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח א' לתצהיר המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו וכל שהיה בה ככל הנראה אלה פרטי התנות של העורר בציון שמו של העורר.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי "הודעה" משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין אל העורר לקבלת את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה "הודעת" הצד השלישי למשיב בשנת 1999 חלפו ככל הנראה כשש שנים מהמועד בו נשלחו הודעות התחנה המרכזית החדשה לעורר אותם הציגה התחנה המרכזית כנספחים ב' – ו' לתיק המוצגים מטעמה.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כאחת עשרה השנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם שהוצג לנו במסגרת תיק המוצגים שהגיש הצד השלישי ואשר נחתם בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" והצדדים מתייחסים להסכם המקורי בו רכשו העורר את זכויותיהם במתחם.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעורר לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב **"להשלים את בניית החנות כמוף למפורט להלן..."**

בסעיף 8 להסכם שהוצג לנו נקבע כי "החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה...."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל חתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורר אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשו העורר לשלם שנשלחו לעורר.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעורר ו/או כי בניית החנות הושלמה.

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה.

גרסת העורר שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתנו לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתו.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעורר החזקה.

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורר כמחזיק מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ו/או הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידיו היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין צו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משתרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר ככל הנראה בעניין העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר אשר פנה אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון "הודעת" התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

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

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

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

רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בצינו כד:

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

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שימש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם להודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררים בתור הבעלים על הנכס את בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הם לא החזיקו בנכס, לא היה מה להתזיק ואין בכך שרכשו זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבלו את הנכס בהתאם להסכמים שחתמו לרכישתם (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

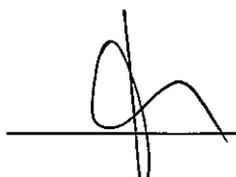
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרוך אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות ותקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

משלא נתבקשו לעשות כד, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30/5/16

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

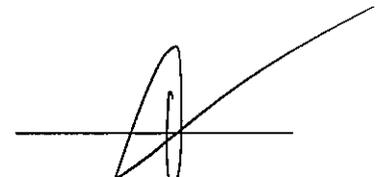
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כג באייר תשעו
31.05.2016
מספר ערר : 140014098 / 11:48
מספר ועדה : 11367

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נכסים ייזום ופיתוח (ג.י.פ.) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

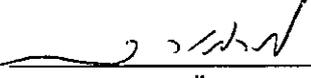
כמבוקש.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.05.2016.

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 זור"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: עזרא סמי פרץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

העורר הגיש בתחילה את הערר בעצמו ולאחר מכן במהלך דיוני הערר שכר את שרותי בא כותו. במסגרת הערר שהגיש טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"מאז פתיחתה של התחנה בשנת 1992, עומד שטח החנות בלתי גמור ובלתי כשיר למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות חיוניות בסיסיות. האגף סגור, אטום, מנותק ומרוחק... לא זו אף זו, אנו לא מחזיקים כלל בחנות. מי שמחזיק בנכס זו הנהלת התחנה המרכזית החדשה..."

"..ההודעה שנתקבלה אצל המשיבה עיריית תל אביב מהנהלת התמח"ת על העברת חזקה ב"חנות" אלינו (שההעתק ממנה לא קיבלנו) הינה הודעה שקרית ולא נכונה בלשון המעטה והוגשה בחוסר תום לב ע"י התחנה המרכזית."

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעורר כמו עוררים אחרים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

ציינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העורר אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיקים אלה ואשר הביאה את העורר לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל והעורר שבפנינו בפרט.

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי התברר כי העורר מינה לעצמו עו"ד ובתום הדיון המקדמי בו נדון בעיקר מעמדו של הצד השלישי נקבע התיק לשמיעת ראיות:

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בהתאם לשינוי חויב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העורר ובין השאר טען כדלקמן:

"...העירייה טוען כי בנסיבות המקרה פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר אינו מחזיק בנכס (דבר הטעון הוכחה כשלעצמו) ...

זאת ועוד הדעת נותנת ממכלול הנסיבות המתוארות לעיל כי לא מן הנמנע כי עניין לנו בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין התחנה המרכזית. כשכך הם פני הדברים, הרי ככל שקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין צד שלישי, יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים...

המשיב יטען כי לאור האמור לעיל ולמען יעילות הדיון מתבקשת הוועדה לזמן כבר לדיון הקרוב את נציגי התחנה המרכזית החדשה...

ביום 29.4.2015 הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי:

ניהול תחנה מרכזית חדשה תל אביב 1988 בע"מ ו/או חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ:

ביום 9.9.2015 הגיש הצד השלישי "בקשה מוסכמת לארכה" לפיה הוא הציג הסכמה אליה הגיע עם המשיב לפיה מתבקשת הוועדה להאריך ב 30 ימים את המועד להגשת תצהירי הצד השלישי ולכלל המוקדם ליום 8.10.15 וזאת מאחר וזימון המבקשת לדיוני ועדת הערר "מעורר שאלות מהותיות בנוגע לתוקף הזימון ומעמדה בהליכי הערר".

עוד טען הצד השלישי אשר הגדיר עצמו כמבקשת באותה הודעה כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

ביום 20.10.2015 ובאיחור ניכר, הוגשו "סיכומי" הצד השלישי.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

- הועדה אינה מוסמכת ליתן החלטה המחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- הועדה נעדרת סמכות לצרף את המבקשת כבעלת דין.
- הועדה נעדרת סמכות לכפות על המבקשת להעיד.
- תקנות סדר הדין האזרחי אינן חלות על סדרי הדין בפני ועדת הערר.
- המבקשת אינה נישומה.

בסיום הסיכומים הבהירה המבקשת, כי תשיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי בעת דיון מקדמי בתיק אחר בו הוגשו אותם סיכומים ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

ועדת הערר לא כפתה על הצד השלישי להתייצב לדיונים בפני הועדה. לא זו אף זו, הועדה לא הורתה על צירוף הצד שלישי כבעל דין בדיוני הערר ו/או לא ביקשה לכפות על הצד השלישי להעיד.

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

בראשית הדיונים התייצב לדיון המקדמי ואף לא הביע הסתייגות מההחלטה לזמנו למעט הסתייגות שהביעה בתום הדיון.

לאחר מכן הגיש הצד השלישי סיכומי טענותיו מהן עלה כי הוא כופר בסמכותה של ועדת הערר לקיים דיון בהשתתפותו והנה בסופו של יום לא רק שהתייצב לדיון ההוכחות אלא אף הביא ראיותיו וסיכם טענותיו.

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוננתו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייצב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות

להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ואו ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

ביום 22.7.15 התקיים דיון מקדמי בתיק זה בו ביקשו הצדדים לקיים דיון הוכחות בתיק זה בהתאם הורינו על הבאת ראיות הצדדים בדרך של תצהירי עדות ראשית.

ביום 24.11.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 22.12.2015, נתקבלו ראיות מטעמו של המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו כתיק מוצגים הכולל את המוצגים מטעם התחנה המרכזית וזאת מבלי שעד הצד השלישי יגיש תצהיר ואו ייחקר על תצהירו.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו, ראה החלטתנו מיום 2.5.16 הנותנת תוקף החלטה להסדר בין הצדדים בעניין זה.

ביום 2.5.2016 בעת הדיון שנקבע לשמיעת ההוכחות הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה הם מוותרים על חקירות המצהירים שהגישו תצהירים.

הצדדים סיכמו טענותיהם בקצרה במועד הדיון ביום 2.5.2016

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח לתצהיר העדות הראשית מטעם המשיב).**

כך הצהיר מר אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את העורר פרץ סמי עזרא כמחזיק הנכס ברחוב לוינסקי 108 חשבון לקוח 10047696 (חנות 3178) לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת מסמך התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העורר כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

המשיב הציג את המכתבים מ/1 מ/2 בתוך מסמכים המעידים לטענתו על קבלת החזקה על ידי העורר.

בי"כ העורר טען כי אין במוצגים מ/1 ומ/2 בכדי להעיד על כך שהעוררים ויתרו על טענתם בעניין אינני מחזיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו במסגרת תיק המוצגים שהגיש את חוזה המכר מיום 9.10.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 15.4.75.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לסור ולקבל התזקה בחנות ואו מכתבים המודיעים להם על פתיחת התחנה המרכזית, עוד הוצגו התכתבויות עם בי"כ העורר אשר סרב לקבלת החזקה בחנות בשל מצבה, דרישת תשלום השתתפות בהוצאות ומזכר פנימי לעניין עבודות שיש לתקן או להשלים בחנות נשוא הערר.

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

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

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חזקת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח א' לתצהיר המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי "הודעת" הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו וכל שהיה בה ככל הנראה אלה פרטי החנות של העורר בציון שמו של העורר.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי "הודעה" משנת 1999.

כאמור לקובץ המוצגים של התחנה המרכזית לא צורף מסמך החתום על ידי העורר המעיד על מסירת הנכס וקבלתו וממילא הצד השלישי לא טוען למסירה בתיק זה כי אם לכך שהזמין אל העורר לקבלת את הנכס וזה לא נעתר להזמנתו.

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה "הודעת" הצד השלישי למשיב בשנת 1999 חלפו ככל הנראה כשש שנים מהמועד בו נשלחו הודעות התחנה המרכזית החדשה לעורר אותם הציגה התחנה המרכזית כנספחים ב' – ו' לתיק המוצגים מטעמה.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהסכמים אלה האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי כאחת עשרה שנים לאחר שנחתמו ההסכמים ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

בהסכם שהוצג לנו במסגרת תיק המוצגים שהגיש הצד השלישי ואשר נחתם בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר מתחייב הצד השלישי להמשיך את בניית הפרויקט אשר בנייתו לא הושלמה על ידי מוכרת הנכס המקורית "כיכר לוינסקי בע"מ" והצדדים מתייחסים להסכם המקורי בו רכשו העורר את זכויותיהם במתחם.

אין חולק כי במועד חתימת ההסכם בין הצד השלישי לעורר לא הושלמה בנייתו של הנכס נשוא הערר שכן הצד השלישי מתחייב **"להשלים את בניית החנות כפוף למפורט להלן..."**

בסעיף 8 להסכם שהוצג לנו נקבע כי **"החברה תודיע לרוכש על מועד המסירה בפועל של החנות כמוגדר בסעיף 3 א' להסכם זה וקבלת מפתחות החנות ע"י הרוכש תשמש כהוכחה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה שהרוכש קיבל את החנות בהתאם לתנאי החברה לשביעות רצונו הגמור..."**

בסעיף 11 להסכם נקבע :

"התשלומים הבאים יחולו על הרוכש וישולמו על ידו לחברה או לזכאים לתשלום במועדים שנקבעו על ידי החברה : חלק יחסי בארנונה לעירייה...."

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל חתימה על הסכם הרכישה הוצג בפנינו ונקבע בו בין השאר כי חברת הניהול תקבל לידיה את ניהול הפרויקט לאחר שתושלם בנייתו וכי תמורת ניהול הפרויקט ישלמו העורר דמי ניהול כמוגדר בהסכם.

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

ברור מהראיות שהוצגו לנו ומעמדת העורר אשר לא נסתרה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

הצד השלישי לא הציג, לא למשיב וממילא גם לא לוועדת הערר, פרטיכל מסירה אלא דרישות לתשלומים אותם נדרשו העורר לשלם שנשלחו לעורר.

ממילא לא התיימר הצד השלישי להציג כל ראיה אשר יש בה בכדי לשכנע כי החזקה בחנות אכן נמסרה לעורר ואו כי בניית החנות הושלמה.

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה .

גרסת העורר שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת בעמדתו לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתו.

הצד השלישי לא הציג כאמור כל ראיה לפיה אכן נמסרה לעורר החזקה .

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העורר כמחזיק מחודש ינואר 1999.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

בכדי להוכיח כי החזקה נמסרה בחנויות לרוכשי החנויות נדרשות ראיות ביחס להליך מסירת החנות, קבלתה על ידי הרוכשים הספציפיים, מיקומה של החנות באזור בו ניתן לעשות בה שימוש וניתן ליישם את זכות הבעלות וידיעה אקטיבית של הרוכש אודות הפנייה למשיב בבקשה לרישום שינוי המחזיקים.

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

עוד בטרם היה על המשיב ואו הצד השלישי להוכיח כי העורר קיבל החזקה בנכס לידי היה עליהם להוכיח או להיווכח בעצמם כי הנכס אשר האחזקה בו מיוחסת לעורר קיים.

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורר והאם ניתן לזהותו בכלל.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים .

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניין הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

איננו מקבלים את עמדת המשיב לפיה מוצגים מ/1 ומ/2 מעידים על ויתור של העורר על טענת אינני מחזיק. נתייחס בהמשך לעניין המשמעות של העמדת פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לנכס נשוא הערר.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בעניינו או להחזיק בו אך לא נכריע בהחלטה זו בעניין זה.

הצד השלישי לא יכול היה וכנראה בשל כך גם לא הצביע על מועד בו נמסרה החזקה בנכס לעוררים.

הצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר ככל הנראה בעניין העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר אשר פנה אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא

לא שינה את רישומיו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומיו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיחות המחזיק בנכס.

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

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

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

ההגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא התזיק בנכס, לא היה מה להחזיק ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר מארבעים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים לו זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

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

ב"כ העורר ביקש להשית א הוצאות ההליך על המשיב, דרישה שנתקלה כמובן בהתנגדות של ב"כ המשיב.

לאור ההסכמות בין הצדדים ביחס לדרך ניהול התיק ולאור מעורבותו של הצד השלישי בהליך זה לא מצאנו להיעתר לדרישת ב"כ העורר בעניין הוצאות ההליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 20/5/16

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

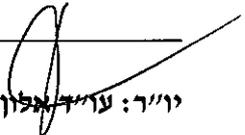


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : כג באייר תשעו
31.05.2016
מספר ערר : 140014066 / 12:23
מספר ועדה: 11367

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א.ס.א. אביזרי אופנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

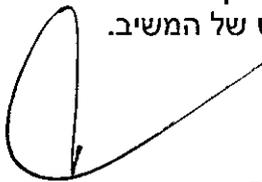
החלטה

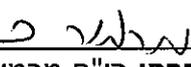
כמבוקש.

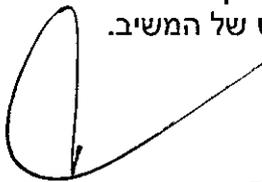
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.05.2016.

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.


יו"ר: עו"ד קניון אורה


חברה: רו"ח מרמור רונית


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי