

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ו בניסן תשעה
26.03.2015
מספר ערר : 140011760 / 10:19
מספר ועדה: 11157

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: שקד מני, אנגל אבנר-שי, שקד דניאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

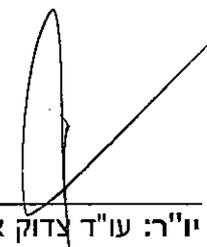
לאור הסכמת הצדדים הערר התקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 26.03.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: רוזנק רומן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

במהלך חודש דצמבר 2013 נתקבלה במשרדו של ב"כ העורר הודעה בעל פה מהמשיב לפיה המשיב ביצע חילופי מחזיק בנכס בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ברחוב לוינסקי 108 תל אביב קומה ג תנות מס' 3002.

החייב שהוציא המשיב לעורר (מתוקף היותו היורש של המנוחה חנה רוזנק) הונפק רטרואקטיבית החל משנת 1999 !!!! ונבע כפי שציין מנהל הארנונה בתשובתו להשגה מהאמור להלן:

"חיובה של הגב' חנה רוזנק, החל משנת 99 בוצע על פי דיווחי התחנה המרכזית החדשה"

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

ביום 3.9.14 התקיימה הישיבה הראשונה בפנינו בה טען ב"כ העורר כי מעולם לא נתקבלה, לא אצל העורר, כמו גם לא אצל אמו המנוחה הודעת שומה כלשהי.

לא זו אף זו, החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה למנוחה או לבנה.

ב"כ העורר הצביע על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

בהחלטתנו מאותו היום הורינו על זימון חברת התחנה המרכזית החדשה בע"מ לדיונים כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

עוד הורינו למשיב להמציא את שהיה בעינינו הכרחי לצרף כבר לכתב התשובה עת הוגש – את הודעת החברה המרכזית החדשה אשר על פיה פעל מנהל הארנונה לטענתו כאשר העביר את חיובי הארנונה נשוא ערר זה על שמו של העורר.

ביום 22.9.2014 הגיש המשיב הודעה לוועדה בצירוף כתובתו של הצד השלישי.

במקום את ההודעה שעל פיה פעל המשיב כאמור בתשובתו להשגה, צירף המשיב להודעתו את **"הסכם המכר שעל פיו נרשמה הגב' חנה רוזנק כמחזיקה בנכס"**.

המשיב לא ציין מתי נמסר לו הסכם זה וממילא לא צירף הודעה על שינוי מחזיקים בהתאם לחוק.

לא למיותר לציין כי בהסכם שהציג המשיב אין כל אזכור למועד מסירת הנכס בשנת 1999 .
ההסכם נושא תאריך משנת 1980 ומפנה להסכם מכר משנת 1974.

ביום 29.10.2014 התקיים דיון נוסף בפנינו.

לדיון התייצבו ב"כ העורר והצד השלישי – התחנה המרכזית החדשה בתל אביב .

הצד השלישי טען בפתח הדיון כי טענות , כדוגמת טענת העורר שבפנינו, לפיה מעולם לא נמסרה
לו חזקה בחנות נובעת **"בדרך כלל מקיומם של חובות בגין יתרת התמורה עבור הרכישה"**.

עוד טען נציג הצד השלישי : **"לא הייתי באותה התקופה בתפקידי הנוכחי ואני מניח שזו הסיבה
שלא בוצעה מסירה"**.

ב"כ העורר דרש מנציג הצד השלישי להצביע על ראיה או מכתב דרישה ביחס ליתרת התמורה
ונענה על ידי נציג הצד השלישי כי עליו לבדוק את העניין.

נציג הצד השלישי פירט בהרחבה את הפעולות שננקטו על ידי הצד השלישי להתקנת מחיצה
ושרשרת ברזל המונעות גישה לשטח החנות והסיבות שהביאו את הצד השלישי לנהוג כך.

לאחר ששמענו את הצדדים הורינו להם לסכם את טענותיהם ואף אפשרנו להם לצרף לסיכומיהם
כל מסמך נוסף אם ירצו.

החלטתנו תינתן לפיכך על סמך תומר הראיות שהוגש לנו, פרוטוקול הדיונים וכתבי הטענות
בעניינם של העורר ושל הצד השלישי.

נקדים ונאמר כי הדעת אינה נוחה מהתנהלות המשיב והצד השלישי ביחס לחיובי העורר בארנונה
ככל שנפרשו בפנינו בעניין הנכס שוא ערר זה.

ננהג איפוק ולא נביע עמדה כאן ביחס לחיובים דומים שנדונו בפנינו בגין שטחים אחרים
ומחזיקים אחרים בתחומי התחנה המרכזית החדשה.

חשבנו לתומנו כי בשעה שעורר טוען בפני ועדת הערר טענה בסיסית כמו טענת "אינני מחזיק"
וכאשר המשיב טוען כי הסב את החיובים על שמו, רטרואקטיבית משנת 1999 ! יציגו הצדדים את
הודעת חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב, כפי שנמסרה למשיב ואשר מכוחה, כך יש
להניח לאור הודעת המשיב, פעל המשיב.

הודעה שכזו לא הוצגה ! על אף החלטה מפורשת של ועדת הערר ואין אלא להסיק כי הודעה שכזו
לא נמסרה .

משנמצא כי זוהי המסכת העובדתית, לא מובן כיצד פעל המשיב לחילופי מחזיקים בנכס שוא
הערר ועוד הגדיל לעשות וחייב את העורר בחיובים לתקופה של 15 שנים !

~~הצד השלישי בסיכומיו, לא הציג ראיה כלשהי וממילא לא טען כל טענה מבוססת לפיה החזקה
בנכס נמסרה לעורר או לאמו בשנת 1999 או בכלל. תחת זו הרחיב הצד השלישי בטענות
המתייחסות להתיישנות טענותיו של העורר ואף הגדיל וביקש מהועדה לדחות על הסף את הערר
בשל איחור בהגשתו .~~

הצד השלישי טען כי בבדיקה **"שנערכה בתחנה לצורך הגשת סיכומים אלה"** נמצא כי לא רק
שהחזקה בנכס נמסרה לעורר אלא שהתחנה המרכזית התחננה בפני העורר לאורך שנים לפתוח
את החנות.

מעבר לעובדה שיש להצר על כך כי הבדיקה הזו נערכה אצל הצד השלישי רק לפני הגשת
הסיכומים ולא לפני ש"פנה" למשיב בבקשה להסב החיובים על שם העורר , הרי שטענת הצד
השלישי מלאת סתירות פנימיות. לא ניתן לטעון כי מחד לא נמסרה החזקה בחנות לעורר ומאידך
לטעון כי **"התחנה המרכזית החדשה התחננה בפני העורר כי יפתח את החנות"**.

הצד השלישי צירף לסיכומיו את נספחים 1,2. האחד מכתב המופנה לעורר ומודיע לו כי חברת בתי הקולנוע לב התחנה בע"מ עומדת לפתוח בתי קולנוע בתחנה ועל כן הוא מתבקש להסדיר ענייניו ולפתוח את החנות.

המכתב השני הוא תשובה, ככל הנראה לתגובת ב"כ העורר שדחה את פניית הצד השלישי, בה מתייחסת התחנה המרכזית לטענות העורר ומודה למעשה כי באותו המועד לא נמסרה החזקה בחנות, לא משנה לענייננו מה הן הסיבות לכך ומי האחראי לכך.

ב"כ העורר התייחס בסיכומיו לטענת ההתיישנות וכמובן שדחה אותה בשל כך שמעולם לא נמסרה לעורר ו/או למי מטעמו הודעת תשלום.

עוד הפנה ב"כ העורר לפסיקה הנוגעת לחסימת גישה לנכס, הדומה לטענתו לפעולות שנקטו על ידי התחנה המרכזית בענייננו.

ב"כ המשיב בסכומיה מצטטת את הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות וטוענת :
"במקרה דנן פעל המשיב בהתאם להודעה מטעם התחנה".

עוד הוסיף המשיב וטען כי אינו צד לסכסוכים בין מחזיקים וכי מאחר וקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין התחנה יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים.

בסיום סיכומי הטענות מבקש המשיב מועדת הערר ליתן החלטה במחלוקת דנן על פיה ייקבע מי יחויב בנכס שבנדון, המשיב אף הודיע כי "... **"יכבד כל החלטה שהוועדה תקבל"**.

נתחיל בסיפת סיכומי המשיב.

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 הינה ברורה ומקוממת :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 2013.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

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

ההסכם שצירף המשיב 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 הוצגה כל ראיה התומכת בכך שההסכם נמסר למשיב בשנת 2013 או במועד אחר.

העורר או אימו המנוחה לא החזיקו בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בענינו 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 או על כך שהעורר או אימו המנוחה החזיקו אי פעם בנכס.

הצד השלישי נדרש לראשונה למסמכים הנמצאים בידו ואשר נוגעים לחזקה או למסירת החזקה לעורר ו/או לאימו לפני הגשת הסיכומים לוועדת הערר.

נציג הצד השלישי לא היה בתפקידו בתקופה המיוחסת למסירת החזקה והצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

הנימוקים הנוגעים למחלוקות כספיות בין העורר לבין חברת התחנה המרכזית החדשה אינם מענינו של מנהל הארנונה וכפועל יוצא מכך אינם מעניינה של ועדת הערר.

לא הוצגה כל ראיה התומכת בטענות המשיב והצד השלישי לפיהן העורר איחר בהגשת השגה ו/או בהגשת ערר.

לא הוצגה כל ראיה על כך שנשלחה לעורר הודעת תשלום במועד הקודם לסוף שנת 2013, כאשר טענת העורר כי הודעת התשלום הובאה לידיעתו בעל פה, טלפונית, במהלך חודש דצמבר 2013 לא נסתרה!

די לקרוא את הממצאים העובדתיים לעיל בכדי להגיע למסקנה לפיה דין הטענות לפיהן יש לדחות על הסף את הערר להידחות. מוטב היה כי המשיב לא היה מעלה טענה מקדמית זו, ודאי שיש לראות בשלילה את הצטרפותו ה"אוטומטית" והנלהבת של הצד השלישי לטענות מקדמיות אלה.

דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי לא העורר ו/או לא אימו המנוחה החזיקו בנכס.

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

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

הדעת אינה סובלת שאזרח יהפוך לנישום רטרואקטיבית לתקופה משמעותית של 15 שנים ללא בסיס חוקי או עובדתי.

המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 2,000 ₪ + מע"מ.

הצד השלישי יישא בהוצאות העורר בסך 1,500 ₪ + מע"מ.

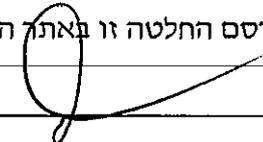
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140009223
140012010
140010062

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אפריקה ישראל להשקעות ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בשלושה עררים שאוחדו במספר החלטות של ועדת הערר.

ערר נוסף שאוחד בעבר עם עררים אלה (ערר מספר 140009709) הגיע לסיומו בדרך של הסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה.

לאחר מספר דחיות שנתבקשו על ידי הצדדים במטרה לאפשר להם להגיע להסדר מוסכם הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית מטעמם והתיק נקבע לשמיעת ראיות.

בבוקר הדיון הפננו את תשומת לב הצדדים לכך שאין ביניהם מחלוקת עובדתית כי אם מחלוקת משפטית פרשנית והצדדים הסכימו לוותר על תקירת המצהירים תוך שהם מסכימים שחלק מהראיות בתיק יהיה רשימת הנכסים והמחזיקים שהוגשה בבוקר הדיון ע"י ב"כ העוררת.

הצדדים הסכימו לסכם את טענותיהם בכתב בשאלה המשפטית שנותרה להכרעתנו והיא מהו סיווגו הנכון של נכס ריק כדוגמת שני הנכסים שנותר לנו לדון בעניינם.

למעשה מצטמצמת המחלוקת בין הצדדים לשאלה אחת: כיצד יש לחייב נכס בהיותו נכס ריק על פי היעוד התכנוני המקורי.

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לנספחים ו/או האסמכתאות שהוגשו על ידם כי אם ביחס לשאלה על פי מה ייקבע סיווגו של נכס ריק – האם על פי ייעודו התכנוני הזול האפשרי מבין היעודים הקבועים בהיתר הבנייה או על פי ייעודו התכנוני הזול האפשרי על פי הוראות התב"ע החלה על הנכס.

לטענת ב"כ המשיב יש לאבחן בין תבי"ע לייעוד תכנוני. "תכנונית בניין ערים הינה תכנונית כללית החלה על כל העיר וקובעת מה ניתן לבנות בכל אזור...כדי שלבניין מסוים יהיה ייעוד תכנוני יש לבדוק מה השימוש המותר לו באופן ספציפי. דבר זה ניתן ללמוד מתוך היתר הבנייה שהוצא לאותו הבניין".

כבר הכרענו בעבר בשאלה הנוגעת לחיובו של נכס ריק על פי הייעוד התכנוני "זול" האפשרי על פי צו הארנונה.

נקדים ונציין כי עמדתו הנ"ל של המשיב בעייתית ואמרנו כבר שהיא אינה מתיישבת עם ההיגיון שעמד בבסיס פסיקת בתי המשפט אשר קבעו את העיקרון לפיו חיובו של נכס ריק בארנונה יהיה על פי הייעוד התכנוני הזול ביותר האפשרי ביחס לנכס שכן, אימוץ עמדת המשיב יגרום לכך שלא

תעמוד בפני מנהל הארנונה חלופה זולה יותר בבואו לסווג נכס ריק, שכן על פי רוב היתר בנייה בכלל וחלק ספציפי ממנו המתייחס לקומה בפרט, כדוגמת קומות 2-3 במקרה שבפנינו אינו מאפשר יותר משימוש אחד.

האם די בכך שייעוד הקרקע הוגדר למשל כיעוד למגורים בכדי שהנכס יסווג (לאור העובדה שאין מחלוקת כי הוא ריק) בסיווג למגורים או שעל העוררים להוכיח כי השימוש המותר על פי היתר הבנייה הינו למגורים.

עלינו להכריע האם הלכת מלק, והחלטות בית המשפט העליון בעניין סיווג נכס ריק מתכוונות לייעוד תכנוני על פי התכנית החלה על המקרקעין נשוא הערר או לשימוש המותר על פי היתר הבנייה.

בברם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (להלן: "פסה"ד מלק") קובע בית המשפט העליון כך:

".....המסקנה המתבקשת היא, כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה, כאילו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם לייעודם התכנוני. וראוי להדגיש – אין המדובר במבנים, אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני-חוקי של המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון, ניתן לעשות בהם שימוש לפי הייעוד התכנוני-חוקי. זאת ועוד, היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם, אין כל מניעה לכך שבעקבות שינוי כזה ישונה, בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה"

פס"ד מלק ניתן ביום 14.7.2003 ובאופן אופרטיבי הורה בית המשפט למשיב באותו העניין לערוך למערער שומת ארנונה לשנים 1998-1999, לפיה יסווגו המבנים כמבנים חקלאיים. בעקבות פס"ד מלק נקבעה ההלכה לפיה כאשר מדובר בנכס ריק יש לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני והחוקי, ולא לפי השימוש באחרון שנעשה בו.

בעמ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב אשר ניתן ביום 4.9.2012.

אומר בית המשפט:

"לאחר פסק הדין בפרשת מלק התמודדו מספר בתי משפט מנהליים עם סוגיה דומה בשאלת הסיווג שיש ליתן לנכס ריק. בפסקי דין אלה נקבע כי כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין- הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין השימושים אלה...במסגרת החלטת הייעוד התכנוני של הנכס סבורתני, כאמור, כי יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום"

"...סיכומו של עניין באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה זו מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפקי מהנכס הריק תועלת כלכלית, מחד גיסא, ותדרבן אותו לנצל את הנכס שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא"

העוררים טוענים כאמור כי יש לחייבם על פי אחד השימושים המותרים על פי התביע ומפנים בעניין זה לתביע T 2198.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לתחולתה של תביע זו על המקרקעין נשוא הערר שבפנינו. בסעיף 2, סעיף התכליות המותרות נקבע כי "במגרש מיוחד 1 מותרת אופציה לשימוש למגורים בשטח עיקרי עד 3,470 מ"ר".

הלכה מושרשת היא מקדמת דנא, כי תכניות בניין עיר הן בגדר "חיקוק" (ראה לעניין זה: ע"א 416/58 נאצר ע' ג'דעון נ' סאלם סלימאן, פ"ד יג(2), 916,922; ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מו(5), 727, 742; ע"פ 389/91 מדינת ישראל נ'

וסמרק, פ"ד מט(5), 705, 724; ע"א 3213/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פ"ד נג(4), 625, 646.

בהיותה "חיקוק" די להם לעוררים שהם מצביעים על תכנית בניין עיר בכדי להתבסס על תוכנה ו/או הוראותיה. (כאמור, המשיב לא העלה טענה כנגד תחולתה של התב"ע על הנכס נשוא הערר).

האם בבואנו לפרש את הוראות בית המשפט העליון בעניין פס"ד מלק ועמ' 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי הוראות התב"ע או על פי היתר הבנייה?

נדמה לנו כי פרשנות נכונה של הוראות בית המשפט, במיוחד לאור דברי בית המשפט כי הקביעה מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית תוביל לכך שנכס ריק יסווג לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי דין, כלומר על פי הוראות תכנית בניין העיר החלה על הנכס או היתר הבנייה של הנכס לפי הזול שביניהם.

ב"כ המשיב בסיכומיה מפנה לפסק דינו של הבית המשפט המחוזי בבאר שבע בעמ"נ (מחוזי ב"ש) 11/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית שער הנגב. היא טוענת כי בפסק דין זה נקבע כי סיווג ע"פ השימושים האפשריים מבחינת הדין הינו "בהתאם לשימושים האפשריים הקבועים בהיתר הבנייה של הנכס". לאחר עיון היננו לקבוע כי אין לקבל טענה זו.

המשיב כאמור, לא כפר בשימושים הנטענים כשימושים האפשריים על פי התב"ע והוא מפנה מבחינתו להיתר הבנייה אשר כולל שימוש למשרדים בקומות הנכס הספציפי.

לאור האמור לעיל דין הערר להתקבל.

יש לסווג את הנכס על פי הסיווג הזול האפשרי על פי הוראות התב"ע – היינו תכנית T 2198 – שימוש למגורים.

המשיב יישא בהוצאות העוררים בסך 1,000 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: רוזנק רומן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

במהלך חודש דצמבר 2013 נתקבלה במשרדו של ב"כ העורר הודעה בעל פה מהמשיב לפיה המשיב ביצע חילופי מחזיק בנכס בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ברחוב לוינסקי 108 תל אביב קומה ג חנות מס' 3002.

החייב שהוציא המשיב לעורר (מתוקף היותו היורש של המנוחה חנה רוזנק) הונפק רטרואקטיבית החל משנת 1999 !!! ונבע כפי שציין מנהל הארנונה בתשובתו להשגה מהאמור להלן:

"חיובה של הגב' חנה רוזנק, החל משנת 99 בוצע על פי דיווחי התחנה המרכזית החדשה"

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

ביום 3.9.14 התקיימה הישיבה הראשונה בפנינו בה טען ב"כ העורר כי מעולם לא נתקבלה, לא אצל העורר, כמו גם לא אצל אמו המנוחה הודעת שומה כלשהי.

לא זו אף זו, החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה למנוחה או לבנה.

ב"כ העורר הצביע על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

בהחלטתנו מאותו היום הורינו על זימון חברת התחנה המרכזית החדשה בע"מ לדיונים כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

עוד הורינו למשיב להמציא את שהיה בעינינו הכרחי לצרף כבר לכתב התשובה עת הוגש – את הודעת החברה המרכזית החדשה אשר על פיה פעל מנהל הארנונה לטענתו כאשר העביר את חיובי הארנונה נשוא ערר זה על שמו של העורר.

ביום 22.9.2014 הגיש המשיב הודעה לוועדה בצירוף כתובתו של הצד השלישי.

במקום את ההודעה שעל פיה פעל המשיב כאמור בתשובתו להשגה, צירף המשיב להודעתו את **"הסכם המכר שעל פיו נרשמה הגב' חנה רוזנק כמחזיקה בנכס"**.

המשיב לא ציין מתי נמסר לו הסכם זה וממילא לא צירף הודעה על שינוי מחזיקים בהתאם לחוק.

לא למיותר לציין כי בהסכם שהציג המשיב אין כל אזכור למועד מסירת הנכס בשנת 1999 .
ההסכם נושא תאריך משנת 1980 ומפנה להסכם מכר משנת 1974.

ביום 29.10.2014 התקיים דיון נוסף בפנינו.

לדיון התייצבו ב"כ העורר והצד השלישי – התחנה המרכזית החדשה בתל אביב .

הצד השלישי טען בפתח הדיון כי טענות , כדוגמת טענת העורר שבפנינו, לפיה מעולם לא נמסרה לו חזקה בחנות נובעת **"בדרך כלל מקיומם של חובות בגין יתרת התמורה עבור הרכישה"**.

עוד טען נציג הצד השלישי : **"לא הייתי באותה התקופה בתפקידי הנוכחי ואני מניח שזו הסיבה שלא בוצעה מסירה"**.

ב"כ העורר דרש מנציג הצד השלישי להצביע על ראיה או מכתב דרישה ביחס ליתרת התמורה ונענה על ידי נציג הצד השלישי כי עליו לבדוק את העניין.

נציג הצד השלישי פירט בהרחבה את הפעולות שנקטו על ידי הצד השלישי להתקנת מחיצה ושרשרת ברזל המונעות גישה לשטח החנות והסיבות שהביאו את הצד השלישי לנהוג כך.

לאחר ששמענו את הצדדים הורינו להם לסכם את טענותיהם ואף אפשרנו להם לצרף לסיכומיהם כל מסמך נוסף אם ירצו.

החלטתנו תינתן לפיכך על סמך חומר הראיות שהוגש לנו, פרוטוקול הדיונים וכתבי הטענות בעניינם של העורר ושל הצד השלישי.

נקדים ונאמר כי הדעת אינה נוחה מהתנהלות המשיב והצד השלישי ביחס לחיובי העורר בארנונה ככל שנפרשו בפנינו בעניין הנכס שוא ערר זה.

ננהג איפוק ולא נביע עמדה כאן ביחס לחיובים דומים שנדונו בפנינו בגין שטחים אחרים ומחזיקים אחרים בתחומי התחנה המרכזית החדשה.

חשבנו לתומנו כי בשעה שעורר טוען בפני ועדת הערר טענה בסיסית כמו טענת "אינני מחזיק" וכאשר המשיב טוען כי הסב את החיובים על שמו, רטרואקטיבית משנת 1999 ! יציגו הצדדים את הודעת חברת התחנה המרכזית החדשה בתל אביב, כפי שנמסרה למשיב ואשר מכוחה, כך יש להניח לאור הודעת המשיב, פעל המשיב.

הודעה שכזו לא הוצגה ! על אף החלטה מפורשת של ועדת הערר ואין אלא להסיק כי הודעה שכזו לא נמסרה .

משנמצא כי זוהי המסכת העובדתית, לא מובן כיצד פעל המשיב לחילופי מחזיקים בנכס שוא הערר ועוד הגדיל לעשות וחייב את העורר בחיובים לתקופה של 15 שנים !

הצד השלישי בסיכומיו, לא הציג ראיה כלשהי וממילא לא טען כל טענה מבוססת לפיה החזקה בנכס נמסרה לעורר או לאמו בשנת 1999 או בכלל. תחת זו הרחיב הצד השלישי בטענות המתניחות להתיישנות טענותיו של העורר ואף הגדיל וביקש מהועדה לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשתו .

הצד השלישי טען כי בבדיקה **"שנערכה בתחנה לצורך הגשת סיכומים אלה"** נמצא כי לא רק שהחזקה בנכס נמסרה לעורר אלא שהתחנה המרכזית התחננה בפני העורר לאורך שנים לפתוח את החנות.

מעבר לעובדה שיש להצר על כך כי הבדיקה הזו נערכה אצל הצד השלישי רק לפני הגשת הסיכומים ולא לפני ש"פנה" למשיב בבקשה להסב החיובים על שם העורר , הרי שטענת הצד השלישי מלאת סתירות פנימיות. לא ניתן לטעון כי מתד לא נמסרה החזקה בחנות לעורר ומאידך לטעון כי **"התחנה המרכזית החדשה התחננה בפני העורר כי יפתח את החנות"**.

הצד השלישי צירף לסיכומיו את נספחים 1,2. האחד מכתב המופנה לעורר ומודיע לו כי חברת בתי הקולנוע לב התחנה בע"מ עומדת לפתוח בתי קולנוע בתחנה ועל כן הוא מתבקש להסדיר ענייניו ולפתוח את החנות.

המכתב השני הוא תשובה, ככל הנראה לתגובת ב"כ העורר שדחה את פניית הצד השלישי, בה מתייחסת התחנה המרכזית לטענות העורר ומודה למעשה כי באותו המועד לא נמסרה החזקה בחנות, לא משנה לענייננו מה הן הסיבות לכך ומי האחראי לכך.

ב"כ העורר התייחס בסיכומיו לטענת ההתיישנות וכמובן שדחה אותה בשל כך שמעולם לא נמסרה לעורר ו/או למי מטעמו הודעת תשלום.

עוד הפנה ב"כ העורר לפסיקה הנוגעת לחסימת גישה לנכס, הדומה לטענתו לפעולות שנקטו על ידי התחנה המרכזית בענייננו.

ב"כ המשיב בסכומיה מצטטת את הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות וטוענת : **"במקרה דנן פעל המשיב בהתאם להודעה מטעם התחנה"**.

עוד הוסיף המשיב וטען כי אינו צד לסכסוכים בין מחזיקים וכי מאחר וקיימת מחלוקת בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין התחנה יש לפתור אותה בכלים המשפטיים שמעמיד המשפט הפרטי לרשות הצדדים.

בסיום סיכומי הטענות מבקש המשיב מועדת הערר ליתן החלטה במחלוקת דנן על פיה ייקבע מי יחויב בנכס שבנדון, המשיב אף הודיע כי "... **יכבד כל החלטה שהוועדה תקבל**".

נתחיל בסיפת סיכומי המשיב.

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 הינה ברורה ומקוממת :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 2013.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

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

ההסכם שצירף המשיב 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 הוצגה כל ראיה התומכת בכך שההסכם נמסר למשיב בשנת 2013 או במועד אחר.

העורר או אימו המנוחה לא החזיקו בנכס.

יותר מכך – לא ברור כלל וכלל אם יש בפנינו נכס אותו ניתן להגדיר כנכס שניתן היה לבצע מסירה בענינו 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 או על כך שהעורר או אימו המנוחה החזיקו אי פעם בנכס.

הצד השלישי נדרש לראשונה למסמכים הנמצאים בידו ואשר נוגעים לחזקה או למסירת החזקה לעורר ו/או לאימו לפני הגשת הסיכומים לוועדת הערר.

נציג הצד השלישי לא היה בתפקידו בתקופה המיוחסת למסירת החזקה והצד השלישי לא הביא עדות ו/או ראיה מהימנה אחרת הנוגעת למסירת החזקה המיוחסת לעורר.

הנימוקים הנוגעים למחלוקות כספיות בין העורר לבין חברת התחנה המרכזית החדשה אינם מעניינו של מנהל הארנונה וכפועל יוצא מכך אינם מעניינה של ועדת הערר.

לא הוצגה כל ראייה התומכת בטענות המשיב והצד השלישי לפיהן העורר איחר בהגשת השגה ו/או בהגשת ערר.

לא הוצגה כל ראייה על כך שנשלחה לעורר הודעת תשלום במועד הקודם לסוף שנת 2013, כאשר טענת העורר כי הודעת התשלום הובאה לידיעתו בעל פה, טלפונית, במהלך חודש דצמבר 2013 לא נסתרה!

די לקרוא את הממצאים העובדתיים לעיל בכדי להגיע למסקנה לפיה דין הטענות לפיהן יש לדחות על הסף את הערר להידחות. מוטב היה כי המשיב לא היה מעלה טענה מקדמית זו, ודאי שיש לראות בשלילה את הצטרפותו ה"אוטומטית" והנלהבת של הצד השלישי לטענות מקדמיות אלה.

דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי לא העורר ו/או לא אימו המנוחה החזיקו בנכס.

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

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

הדעת אינה סובלת שאזרח יהפוך לנישום רטרואקטיבית לתקופה משמעותית של 15 שנים ללא בסיס חוקי או עובדתי.

המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 2,000 ₪ + מע"מ.

הצד השלישי יישא בהוצאות העורר בסך 1,500 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין

בוועדת ערר התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: איי אל וויפונט בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובי ארנונה לשנת המס 2014 הנוגעים לנכס בדרך מנחס בגין 82 .

ענינה של העוררת נדון בעבר בפני ועדת הערר ואף הגיע להכרעתו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ (ת"א) 30939-10-10 **איי אל וויפונט בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**.

המשיב טוען כי יש לדחות על הסף את הערר בשל השתק פלוגתא. לטענת המשיב כפי שעלתה בכתב התשובה עניינה של העוררת כבר נבחן על ידי ועדת הערר והואיל והעוררת לא הצביעה על שינוי כלשהו שחל בעניינה מאז מתן ההחלטה על ידי ועדת הערר, מדובר במעשה בית דין. קל וחומר כאשר החלטות ועדת הערר נבחנה על ידי ערכאת הערעור.

העוררת טענה בעת הדיון המקדמי כי יש לפסול טענת המשיב ביחס למעשה בית דין שכן מדובר בהרחבת חזית פסולה, טענה זו לא הועלתה על ידי המשיב בתשובתו להשגה ועל כן יש לדחותה על הסף.

עוד טען ב"כ העוררת כי "יש לי טענות טובות להתמודד עם הטיעון ביחס למעשה בית דין לרבות שינוי בפסיקה ושינוי עובדתי"

בהחלטתנו מיום 1.12.2014 קבענו כי קודם לבירור הערר יסכמו הצדדים טענותיהם ביחס לטענות המקדמיות ההדדיות.

העוררת טוענת כי טענת המשיב לפיה יש לדחות על הסף את הערר בטענה של השתק פלוגתא ו/או מעשה בית דין לא הועלתה על ידי מנהל הארנונה בתשובתו להשגה ועל כן, על פי הכלל האוסר על הרחבת חזית פסולה, אין לאפשר למנהל הארנונה להעלותה כעת.

ועדת הערר שואבת סמכויותיה מסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976. בהתאם לכך מוסמכת ועדת הערר לדון בטענות שנדחו על ידי מנהל הארנונה כאשר דן בהשגה.

דיון בטענות אשר לא הובאו בפני מנהל הארנונה מהווה הרחבת חזית אסורה, אלא שבמקרה שבפנינו טוענת העוררת כי יש להחיל את אותו הכלל על טענות אותן לא העלה מנהל הארנונה בתשובתו שכן העלאת טענה חדשה מהווה הרחבת חזית פסולה.

הכלל האוסר הרחבת חזית נועד למנוע מצב בו במהלך התדיינות משפטית יורע מצבו של צד מהצדדים לדיון שכן לא יכול היה להתייחס לטענות הצד השני בעת שנערך לדיון המשפטי.

אין זה המצב בעניינו. מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת, הסיבות לדחיית ההשגה נוגעות מהותית לנימוקים שהעלו בית המשפט וועדת הערר בעניינה של העוררת בעת שנערך הדיון הקודם. הבקשה לדחייה על הסף מתייחסת לערר ולא להשגה ובתור שכזו ניתן היה להגישה רק לאחר שהעוררת בחרה להביא פעם נוספת את העניין להכרעת ועדת הערר. על מנהל הארנונה לא מוטלת חובה להודיע מראש איזו טענה מקדמית יעלה בעתיד באם יבחר הנישום להגיש ערר, ודאי לא במקרה בו הנישום בוחר להגיש ערר בנושא שוועדת הערר, על פניו, כבר הכריעה בו בעבר.

לפיכך דין הטענה לפיה הבקשה לדחייה על הסף מהווה הרחבת חזית פסולה להידחות.

באשר לטענת המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף בשל מעשה בית דין.

המשיב מתנגד מבחינתו בעניין זה לשינוי מהחלטתה הקודמת של ועדת הערר ושל בית המשפט בהתאמה מאחר ולא חל כל שינוי עובדתי. גם הטענה לפיה חל שינוי משפטי אינה מקובלת על המשיב אשר טוען כי ההפניה לשינוי משפטי, המתייחסת לפסק הדין בעניין "זד פילמס" אינה רלבנטית כיון שהשימוש שעושה העוררת בנכס אינו דומה לעובדות נשוא פסק הדין בעניין זד פילמס.

ועדת ערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה או של הרכב מקביל לה.

יחד עם זאת אין חולק כי ועדת ערר מוסמכת לשנות מהחלטותיה הקודמות אם חל שינוי בנסיבות, בחוק או בהלכה ובלבד שהשינוי מהותי דיו בכדי להצדיק את סטיית הוועדה מהחלטותיה הקודמות. ראה לעניין זה עמ"נ 268/08 קרן הביטוח לנזקי טבע נ' עיריית תל אביב :

"ועדת הערר, כמו כל רשות, מוסמכת לשנות החלטות קודמות אולם אין היא רשאית לעשות כן מבלי לנמק את השינוי. החלטת ועדת הערר משנת 1992 היא מנומקת ומדברת בעד עצמה, ואם ביקשה הרשות לשנותה היה עליה להוכיח כי חל שינוי בנסיבות, בחוק, בהלכה, או כל נימוק אחר המצדיק את השינוי ההחלטה. הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטתה המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."

העוררת לא הצביעה בכתב הערר על שינוי עובדתי שחל בין המועד בו ניתנה החלטת ועדת הערר הקודמת בעניינה לבין שנת המס נשוא ערר זה. הפעם הראשונה בו טענה העוררת לשינוי עובדתי או משפטי הייתה בדיון המקדמי ואילו בסיכומיה טוענת העוררת כי מדוחו"ת ממצאי הביקורת שצירף המשיב לכתב התשובה לערר עולה "שקיים שינוי נסיבתי".

הנימוק של העוררת בבואה לשכנע את הוועדה כי יש לדון בערר ולא לדחותו על הסף הוא בין השאר:

"כאשר קיים שינוי נסיבתי ולו הקטן ביותר ובנוסף לכך קיים שינוי משפטי משמעותי ביותר כמפורט להלן, יש בשינוי נסיבתי זה כדי (אולי) להביא את הוועדה הנכבדה לשינוי החלטתה"

למעשה, העוררת נתפסת בדוחות ממצאי הביקורת של המשיב בכדי להצביע על שינוי נסיבתי ולו הקטן ביותר" כהגדרתה.

העוררת עצמה לא טענה לשינוי כזה ואף לא הביאה ראיות בעניין שינוי שכזה.

יחד עם זאת, מוסכם עלינו כי יש לנהוג זהירות רבה עת מוגשת בקשה לדחות על הסף ערר. נכון יהיה לאפשר לעוררת להביא ראיות התומכות בטענתה לפיה חל שינוי עובדתי המצדיק סטייה מהחלטות קודמות של ועדת הערר.

באשר לטענה ביחס לשינוי משפטי הרי שזו תיבחן לאחר שתשמענה ראיות הצדדים.

אנו ממליצים לעוררת לבחון היטב את הראיות שבידיה בשים לב לטענותיה, לרבות טענותיה החלופיות ובשים לב לפסיקת בית המשפט בעניינה לעומת העובדות שעמדו בפני בית המשפט עת הכריע בפרשות אחרות אותן מצטטת העוררת בסיכומיה.

לאור האמור לעיל, ובשלב זה, נדחית הבקשה לדחייה על הסף.

הוצאות בקשה זו תיבחנו בעת מתן החלטה סופית בתיק זה.

הצדדים יגישו תצהירי עדות ראשית ביחס לשינוי העובדתי שחל בשימוש בנכס לעומת השימוש שנקבע על ידי ועדת הערר ובעקבותיה על ידי בית המשפט.

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום מהיום

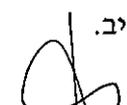
המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום מקבלת תצהיר העוררת.

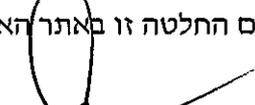
המזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות.

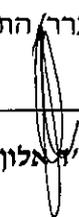
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

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


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אפריים בן שושן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס ברחוב דה פיגיוטו 21 א תל אביב בשטח של 104 מ"ר.

אין מחלוקת בין הצדדים כי שאלת המחזיקים בנכס זה בתקופה נשוא המחלוקת נדונה בפני ועדת ערר בתיק מספר 140005482 .

אין גם מחלוקת ביחס לכך שוועדת הערר אמרה את דברה בהחלטתה הסופית לאחר ששמעה בין השאר את העורר בערר נשוא החלטתנו זו.

בערר מספר 140005482 קבעה ועדת הערר כי המחזיקה שהייתה רשומה אז כמחזיקה בנכס חברת י.מ.א בע"מ ו/או בעל השליטה בה יגאל דאלחרר, אינם המחזיקים בנכס.

העורר טוען כי י.מ.א צריכה הייתה להיות המחזיקה בנכס אך עזבה את הנכס והביאה תחתה את השוכרת IVM.

לטענת העורר אין לראות בו את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

י.מ.א התחייבה כלפיו, בתור הבעלים על הנכס כי תדאג לעדכן את המשיב ביחס להחזקה בנכס ולהעביר את חשבון הארנונה על שם IVM.

בדיעבד לא כך נעשה ואילו העורר, אשר מודה כי חוזה השכירות עם IVM היה לתקופה קצרה משנה, טוען כי יש לרושמה כמחזיקה הואיל וסך התקופה שהחזיקה בנכס הינו 11 חודשים.

ביום 12.1.15 שמענו באריכות את העורר .

ביקשנו בסופו של יום לבדוק האם ניתן לשנות הסיווג לסיווג מחסנים והמשיב הודיע כי לפני משורת הדין יהיה נכון לעשות כך החל מיום 10.6.10 ועד 30.4.11 .

העורר ביקש להחיל התקופה מחודש 11/2009 ולכך סרב המשיב.

יצוין כי גם הסכמת המשיב כאמור בהודעתו מיום 18.1.2015 לשנות הסיווג ניתנה בהסתייגות לפיה לא יהיו עוד לעורר טענות כנגד המשיב ביחס לחיובי הארנונה נשוא הערר.

למעשה טוען העורר כי נפלו טעויות בהחלטת ועדת הערר הקודמת.

אין אנו מוסמכים לדון בטענות שכאלה.

ברור לכל כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטות הרכבים קודמים לה שניתנו באותו עניין. אין זה מסמכותה ואין זה ראוי מבחינת כלל כיבוד הערכאות והיציבות הנדרשת ממערכת מנהלית תוך שהאזרח, כמו גם הרשות, מסתמכים על יציבות זו, על כלל כיבוד הערכאות ועל השאיפה ליצור רצף הגיוני של החלטות שיפוטיות ומנהליות בכדי שניתן יהיה לכלכל את מדיניותם תוך הסתמכות סבירה.

מכל האמור לעיל מתקבלת טענת המשיב ודין הערר להידחות.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: שמואל יוסף ושלמה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה בסיווג נכס בקומת מרתף בשטח של 27 מ"ר המצוי ברחוב דרך יפו 19 תל אביב. העורר הגיש השגה בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים.

העורר טען כי ההחלטה לשנות את סיווג הנכס לאחר ששנים קודם סווג תחת סיווג מלאכה ותעשייה שגוייה ונובעת מכך שבעת הביקורת שנערכה בנכס אוחסנו זמנית פריטים מקומת המסחר בקומת המרתף בשל שיפוץ שערך בקומת המסחר. לראייה הפנה העורר לביקורת מאוחרת יותר בה נמצאו מאפיינים של בית מלאכה כמו שולחן גזירה ותפירה, מכונת תפירה, בדים ומוצרים נלווים.

המשיב טוען כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 23.2.2014 נמצא כי בשטח הנכס לא נצפו מכונות כלשהן לייצור בגדים או סקיצות לעיצוב בגדים אלא תוצרת גמורה על קולבים. אמנם בביקורת מאוחרת יותר ביום 23.6.2014 נמצא כי בשטח הנכס קיים אומנם שולחן גזירה ותפירה אך נראו גם בגדים בשקיות או על מתלים ומלאי עסקי רב המשרת את קומת המסחר ועל כן לא ניתן לסווג את הפעילות שנעשית בנכס תחת סיווג של בית מלאכה.

המשיב טען כי בעת הביקורת הראשונה לא נטען על ידי נציגי העורר כי הנכס עובר שיפוץ או כי שולחן התפירה ומכונות התפירה מאוחסנים במרפסת חיצונית.

ביום 10.11.2014 התקיים דיון מקדמי בו שמענו את העורר בעצמו אשר טען כי בכל בית מלאכה בו תופרים וגוזרים בגדים, מחזיקים גם בגדים שטרם נמסרו ללקוח. עוד טען העורר כי מרתף הנכס משמש כבר שנים כבית מלאכה, יש בו מכונת גזירה ומכונת תפירה. העורר הסביר כי מלאכת התפירה מתבצעת בקלקיליה אך בנכס עצמו מתבצעת הגזירה. לעיתים מתבצעים גם תיקונים. בתום הדיון הורינו לצדדים להגיש ראיותיהם והמלצנו לעורר להסתייע בייעוץ משפטי.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית בו פירט את טיב העבודות המבוצעות במרתף. הוא טען כי במרתף תופרים את הדגמים הראשוניים לייצור קולקציות, מוציאים שבלונות ועושים ציורים של הדגמים.

את העובדה כי במרתף מאוחסנים גלילי בד הסביר העורר בכך שאלו ממתנינים שיגיע זמנם בתהליך הייצור בכדי לגזור אותם.

העורר טען כי לעיתים הוא מאחסן סחורה גמורה במרתף, אך זו פעילות נלווית לעיקר הפעילות אשר מהווה פעילות למלאכה.

בחקירתו הנגדית התברר כי במרתף מתבצעת לכל היותר עבודת גזירה ולא עבודות תפירה או ייצור כפי שנטען בתצהירו, העד הפנה לתמונות שצורפו לתצהירו המלמדות על תהליך הגזירה. הוא הודה כי במרתף אחסן בגדים ושב וטען כי מדובר בפעילות הנלווית לשימוש העיקרי במרתף למלאכה.

עד המשיב אלון רבינר סתר את עדותו של העורר לפיה בביקורת הראשונה שנערכה בנכס לא נראו בנכס שולחן תפירה או גזירה בשל השיפוץ, כנטען ע"י העורר, הוא לא ראה סימנים לשיפוץ ובנו של העורר שנכח בביקורת אף לא הזכיר שיפוץ כזה: **"בביקורת הראשונה לא הייתי בחצר והבן לא אמר לי שיש חצר. אני לא ראיתי עדויות לשיפוץ שהייתי שם"**.

עד המשיב אופיר טווילי שערך את הביקורת השנייה ראה בביקורת שולחן גזירה אך לא ראה מודלים על הקיר.

"אני לא רואה בביקורת שראיתי מודלים על הקיר, לא התייחסתי לזה בביקורת, כנראה לא ראיתי, צלמתי מכמה זוויות ולא ראיתי".

בפסק הדין ב"מ 4012/09 בעניין מישל מרסייה נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "תעשייה ומלאכה" תחת המבחנים המקובלים מפס"ד רעיונות, ואלה הם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

בעניין מבחן הפירוש המילוני - מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לפנינו לא התרשמנו מעדותו של העורר כי בשטח קומת המרתף אכן עוסקים עובדי העוררת ב"עבודת ידים" על פי משמעותה המילונית. יצוין כי עד העורר טען שבקומת המרתף מתבצעת פעילות גזירה אולם בחקירתו התברר כי מדובר בגזירת מודלים, פעילות שלא נצפתה על ידי עד המשיב בעת הביקורת וחזקה על העורר כי לו הייתה מתבצעת פעילות כזו במועד הביקורת היה מפנה את עד המשיב לתעד אותה.

גם אם מתבצעת מדי פעם עבודת גזירה של מודלים לפני הכנתם למשלוח לביצוע פעולות הגזירה והתפירה במפעלים חיצוניים לא ניתן לראות בה עבודת כפיים כפי שהוגדרה בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

באשר למבחן תכלית החוק: העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו בכדי להוכיח כי עיסוקו במרתף הנכס נכנס בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתח הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור.

הדברים יפים אף לעניין מבחן האחידות הפרשנית.

המבחנים נקבעו בפס"ד רעיונות לבחינת סיווג נכס בסיווג תעשייה:

האם יוצר העורר בקומת המרתף "יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר"? זהו מבחן שחוזר ועולה בפסיקת בתי המשפט בשאלות דומות. מהממצאים העובדתיים עולה כי העורר ועובדיו עוסקים בקומת המרתף על פי העדות ששמענו מפי העורר ועל פי עדי המשיב באחסון ו/או עבודת גזירה של מודלים אך לא בייצור יש מוחשי של יש אחד מיש אחר.

עלינו לציין כי ספק בעינינו האם בקומת המרתף אכן עיקר הפעילות נסוב סביב שולחן הגזירה או מכונות התפירה והגזירה שכן מדוחות ממצאי הביקורת מתקבלת תמונה שונה. על אף הספק נציין כי גם אם נקבל את עמדת העורר הרי שיצור המודלים כמתואר בקומה המרתף אינו מהווה חלק מהליך הייצור של המוצר עצמו.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שהעורר לא הצליח לשכנע אותנו בעדויות ובמצאים שהונחו בפנינו כי עיקר פעילותו בקומת המרתף, הינה ייצורית, ומופנית לכלל ציבור הצרכנים של הבגדים אלא פעילות הנלווית למסחר שמתבצע בקומה הראשונה לרבות שירות תיקונים ללקוחות החנות.

הדברים יפים גם לעניין מבחן היקף השימוש במוצר.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, ועל פי הפסיקה הרינו לקבוע כי במקרה דנן לא הוכח כי עיקר הפעילות של העורר הינה ייצורית. כמו כן לא השתכנענו כי ניתן לסווג את הפעילות הנעשית בקומת המרתף כבית מלאכה

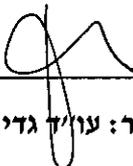
לפיכך אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

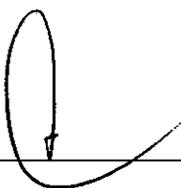
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

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

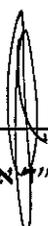
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: שמואל יוסף ושלמה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה בסיווג נכס בקומת מרתף בשטח של 27 מ"ר המצוי ברחוב דרך יפו 19 תל אביב.

הערור הגיש השגה בעקבות החלטת המשיב לשנות את סיווג הנכס ממלאכה ותעשייה לבניינים שאינם משמשים למגורים.

הערור טען כי ההחלטה לשנות את סיווג הנכס לאחר ששנים קודם סווג תחת סיווג מלאכה ותעשייה שגוייה ונובעת מכך שבעת הביקורת שנערכה בנכס אוחסנו זמנית פריטים מקומת המסחר בקומת המרתף בשל שיפוץ שערך בקומת המסחר. לראייה הפנה העורר לביקורת מאוחרת יותר בה נמצאו מאפיינים של בית מלאכה כמו שולחן גזירה ותפירה, מכונת תפירה, בדים ומוצרים נלווים.

המשיב טוען כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 23.2.2014 נמצא כי בשטח הנכס לא נצפו מכונות כלשהן לייצור בגדים או סקיצות לעיצוב בגדים אלא תוצרת גמורה על קולבים. אמנם בביקורת מאוחרת יותר ביום 23.6.2014 נמצא כי בשטח הנכס קיים אומנם שולחן גזירה ותפירה אך נראו גם בגדים בשקיות או על מתלים ומלאי עסקי רב המשרת את קומת המסחר ועל כן לא ניתן לסווג את הפעילות שנעשית בנכס תחת סיווג של בית מלאכה.

המשיב טען כי בעת הביקורת הראשונה לא נטען על ידי נציגי העורר כי הנכס עובר שיפוץ או כי שולחן התפירה ומכונות התפירה מאוחסנים במרפסת חיצונית.

ביום 10.11.2014 התקיים דיון מקדמי בו שמענו את העורר בעצמו אשר טען כי בכל בית מלאכה בו תופרים וגוזרים בגדים, מחזיקים גם בגדים שטרם נמסרו ללקוח. עוד טען העורר כי מרתף הנכס משמש כבר שנים כבית מלאכה, יש בו מכונת גזירה ומכונת תפירה. העורר הסביר כי מלאכת התפירה מתבצעת בקלקיליה אך בנכס עצמו מתבצעת הגזירה. לעיתים מתבצעים גם תיקונים. בתום הדיון הורינו לצדדים להגיש ראיותיהם והמלצנו לעורר להסתייע בייעוץ משפטי.

הערור הגיש תצהיר עדות ראשית בו פירט את טיב העבודות המבוצעות במרתף. הוא טען כי במרתף תופרים את הדגמים הראשוניים לייצור קולקציות, מוציאים שבלונות ועושים ציורים של הדגמים.

את העובדה כי במרתף מאוחסנים גלילי בד הסביר העורר בכך שאלו ממתנינים שיגיע זמנם בתהליך הייצור בכדי לגזור אותם.

העורר טען כי לעיתים הוא מאחסן סחורה גמורה במרתף, אך זו פעילות נלווית לעיקר הפעילות אשר מהווה פעילות למלאכה.

בחקירתו הנגדית התברר כי במרתף מתבצעת לכל היותר עבודת גזירה ולא עבודות תפירה או ייצור כפי שנטען בתצהירו, העד הפנה לתמונות שצורפו לתצהירו המלמדות על תהליך הגזירה. הוא הודה כי במרתף אחסן בגדים ושב וטען כי מדובר בפעילות הנלווית לשימוש העיקרי במרתף למלאכה.

עד המשיב אלון רבינר סתר את עדותו של העורר לפיה בביקורת הראשונה שנערכה בנכס לא נראו בנכס שולחן תפירה או גזירה בשל השיפוץ, כנטען ע"י העורר, הוא לא ראה סימנים לשיפוץ ובנו של העורר שנכח בביקורת אף לא הזכיר שיפוץ כזה: **"בביקורת הראשונה לא הייתי בחצר והבן לא אמר לי שיש חצר. אני לא ראיתי עדויות לשיפוץ שהייתי שם"**.

עד המשיב אופיר טוילי שערך את הביקורת השנייה ראה בביקורת שולחן גזירה אך לא ראה מודלים על הקיר.

"אני לא רואה בביקורת שראיתי מודלים על הקיר, לא התייחסתי לזה בביקורת, כנראה לא ראיתי, צלמתי מכמה זוויות ולא ראיתי".

בפסק הדין בר"מ 4012/09 בעניין מישל מרסייה נקבעו שלושה מבחני כניסה להגדרת "תעשייה ומלאכה" תחת המבחנים המקובלים מפס"ד רעיונות, ואלה הם: מבחן המשמעות המילונית, מבחן תכלית מתן ההקלה בצו הארנונה ומבחן אחידות פרשנית.

בעניין מבחן הפירוש המילוני - מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לפנינו לא התרשמנו מעדותו של העורר כי בשטח קומת המרתף אכן עוסקים עובדי העוררת ב"עבודת ידים" על פי משמעותה המילונית. יצוין כי עד העורר טען שבקומת המרתף מתבצעת פעילות גזירה אולם בחקירתו התברר כי מדובר בגזירת מודלים, פעילות שלא נצפתה על ידי עד המשיב בעת הביקורת וחזקה על העורר כי לו הייתה מתבצעת פעילות כזו במועד הביקורת היה מפנה את עד המשיב לתעד אותה.

גם אם מתבצעת מדי פעם עבודת גזירה של מודלים לפני הכנתם למשלוח לביצוע פעולות הגזירה והתפירה במפעלים חיצוניים לא ניתן לראות בה עבודת כפיים כפי שהוגדרה בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

באשר למבחן תכלית החוק: העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו בכדי להוכיח כי עיסוקו במרתף הנכס נכנס בגדר אותם מקרים אשר בית המשפט בעניין מישל מרסייה תיאר אותם כבעלי מלאכה מסורתיים שמתת הרווחים שלהם נמוך ושהם עובדים בעיקר בעבודת כפיים ונותנים שירות חיוני לציבור.

הדברים יפים אף לעניין מבחן האחידות הפרשנית.

המבחנים נקבעו בפס"ד רעיונות לבחינת סיווג נכס בסיווג תעשייה:

האם יוצר העורר בקומת המרתף "יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר"? זהו מבחן שחוזר ועולה בפסיקת בתי המשפט בשאלות דומות. מהממצאים העובדתיים עולה כי העורר ועובדיו עוסקים בקומת המרתף על פי העדות ששמענו מפי העורר ועל פי עדי המשיב באחסון ו/או עבודת גזירה של מודלים אך לא בייצור יש מוחשי של יש אחד מיש אחר.

עלינו לציין כי ספק בעינינו האם בקומת המרתף אכן עיקר הפעילות נסוב סביב שולחן הגזירה או מכונות התפירה והגזירה שכן מדוחות ממצאי הביקורת מתקבלת תמונה שונה. על אף הספק נציין כי גם אם נקבל את עמדת העורר הרי שיצור המודלים כמתואר בקומה המרתף אינו מהווה חלק מהליך הייצור של המוצר עצמו.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שהעורר לא הצליח לשכנע אותנו בעדויות ובממצאים שהונחו בפנינו כי עיקר פעילותו בקומת המרתף, הינה ייצורית, ומופנית לכלל ציבור הצרכנים של הבגדים אלא פעילות הנלווית למסחר שמתבצע בקומה הראשונה לרבות שירות תיקונים ללקוחות החנות.

הדברים יפים גם לעניין מבחן היקף השימוש במוצר.

הנה כי כן, על סמך הראיות שהובאו בפנינו, ועל פי הפסיקה הרינו לקבוע כי במקרה דנן לא הוכח כי עיקר הפעילות של העורר הינה ייצורית. כמו כן לא השתכנענו כי ניתן לסווג את הפעילות הנעשית בקומת המרתף כבית מלאכה

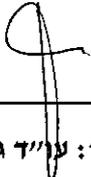
לפיכך אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

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

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: דון גילי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר לשנת המס 2013 בבקשה לשנות את סיווג הנכסים המוחזקים על ידה ברחוב שתולים 70 תל אביב בשטח של 104 מ"ר מסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" לסיווג "מחסנים".

עוד טענה העוררת בהשגה ובערר כנגד חיוב שטח "גלריה" אשר אין אליו גישה והינו שטח שראוי להגדירו שטח שאינו בר חיוב בארנונה. בשל כך טענה העוררת - יש לבטל את החיוב בגינו.

המשיב ביקש בעת הגשת כתב התשובה לערר לדחות על הסף את הערר בטענה שוועדת הערר (בהרכב אחר בראשותה של היו"ר הגב' אורה קניון) נתנה כבר החלטה בערר זהה בעניינה של העוררת ביחס לאותם נכסים לשנת המס 2011 והמהווה הלכה למעשה מעשה בית דין.

ואכן, המשיב קבע את חיובי הארנונה בגין הנכס נשוא הערר על פי החלטת ועדת הערר מיום 9.10.12 אשר קבעה כי שטח של 104 מ"ר מסך שטח הנכס יחויב תחת סיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ואילו יתרת השטח תסווג בסיווג מחסנים.

העוררת העלתה בפני ועדת הערר בהרכבה הקודם את אותן הטענות ביחס לחיוב הגלריה וועדת הערר בהחלטתה מיום 9.10.12 דחתה את טענות העוררת בעניין זה וקבעה:

"הגלריה: העוררת לא טענה ולא הוכיחה כי גובה הגלריה אינו עולה על 1.70 מ"ר כדרישת סעיף 1.3.1 י"א לצו הארנונה. היא רק טענה באופן סתמי כי לשטח הגלריה אין גישה של קבע. גם טענה זו לא הוכחה והעוררת בחרה שלא לחקור את נציג המשיב בעניין זה, ולפיכך לא נסתר דו"ח הביקורת של המשיב לפיו אל הגלריה מובילות מדרגות קבועות"

"משלא הוכחה העוררת כי היא עומדת בדרישות הדין לגבי הגלריה, דין הטענות שלה בעניין זה להידחות".

המצב המשפטי ברור – בעניין הסיווג הכריעה כאמור ועדת הערר על פי החלוקה המפורטת לעיל ובעניין הגלריה נדחו טענות העוררת.

בשנת 2013 שבה והשיגה העוררת על חיובי הארנונה והשגתה נדחתה תוך שמנהל הארנונה מפנה להחלטתה של ועדת הערר מיום 9.10.12.

העוררת הגישה את הערר הנוכחי על החלטתו של מנהל הארנונה.

יצוין כי הערר זהה בטענותיו לטענות אותן העלתה העוררת בערר שבעניינו ניתנה החלטת ועדת הערר מיום 9.10.12.

ביום 10.7.13 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו חזרה בה העוררת מטענותיה ביחס לסיווג הנכס כמפורט בסעיפים 1-27 לכתב הערר אך עמדה על בירור טענותיה בעניין חיוב ה"גלריה" בארנונה.

בהחלטתנו מאותו היום קבענו כי התיק ייקבע לשמיעת ראיות בעניין הגלריה בלבד **"בשים לב לתשובת מנהל הארנונה ביחס למתקן העלייה הקבוע לגלריה ובשים לב להחלטת ועדת הערר מיום 9.10.12 ..."**

ממועד הישיבה המקדמית ועד למועד שמיעת הראיות ביום 3.11.2014 חלף זמן ניכר. הצדדים פנו מספר פעמים בבקשות מוסכמות לדחיית מועד הדיונים בטענה כי מתנהל משא ומתן ביניהם ביחס למחלוקות נשוא הערר או בשל עילות אחרות. בסופו של יום הובאו ראיות הצדדים ונותר רק להביע תמיהה על מה ולמה צריך היה לבזבז מזמנה של הועדה ולהעמיס עלויות מיותרות על הקופה הציבורית כאשר בסופו של יום לא רק שהעוררת שבה והעלתה טענות הזרות לטענות שהועלו על ידה בערר הקודם אלא שחרף החלטת ועדת הערר מיום 9.10.12 לא טרחה להביא טענות חדשות ו/או ראיות התומכות בעמדתה.

די להצביע על הסוגיה הקשורה בגובה הגלריה בכדי להתרשם ממחדליה של העוררת.

החלטת ועדת הערר מיום 9.10.12 קובעת כי העוררת **"לא טענה ולא הוכיחה כי גובה הגלריה אינו עולה על 1.70 מ"ר כדרישת סעיף 1.3.1 י"א לצו הארנונה. היא רק טענה באופן סתמי כי לשטח הגלריה אין גישה של קבע."**

והנה בעת בירור המחלוקת בפנינו הגישה העוררת תצהיר עדות ראשית של מנהל העוררת אשר לא טוען ולו קצה קציה של טענה בעניין העובדתי הנוגע לגובה הגלריה.

לא זו אף זו. בעת חקירתו בפנינו ביום 3.11.2014 השיב עד העוררת ממש כך :

"אינני יודע מה הגובה של המתקנים... לא ערכתי מדידה...אין לי ייחוס עם העירייה ביחס לסך שטח הנכס...בהתייחס להחלטת ועדת הערר מיום 9.10.12 בדף האחרון של החלטה ושאלת אותי האם מדובר באותם מתקנים, לא זוכר מה היה אז ולא הייתי מעורב אז בערר."

לשאלת הוועדה ענה עד העוררת :

"כשהוועדה שואלת אותי כמה שנים אני בנכס אני עונה ש 7 שנים... כשהוועדה שואלת אותי אם בשנתיים או בשלוש שנים האחרונות חל שינוי במצב הגלריות או המתקנים אני עונה שאינני זוכר"

ואם לא די בכך הרי שכדאי לעיין בסיכום טענות העוררת כפי שהוגשו לאחר תום שמיעת הראיות.

בסיכומיה טוענת העוררת שעד המשיב הודה בחקירתו כי לא בדק את גובה הגלריה. עד המשיב אומנם ענה בחקירתו כי לא בדק את גובה הגלריה שכן מצוין על גבי תשריט המדידה שהיה בידיו בעת הביקור כי גובהה 1.70 מ"ר אך מאחר ולא הזכיר זאת בתצהירו יש לקבל את הערר שכן **"לא יכל המצהיר מטעם המשיב לדעת מה גובהם של המתקנים"**

בעמדתה של העוררת יש לא רק התעלמות מנטל הראייה הרובץ לפתחו של הנישום המבקש להוכיח כי המתקן או הגלריה במקרה דנן גובהו נמוך מ 1.70 מ"ר אלא שמדובר בהתעלמות מופגנת מהחלטת ועדת הערר מיום 9.10.2012 אשר בה נקבע מפורשות כי העוררת נמנעה מלטעון ו/או להוכיח את טענתה ביחס לגובה הגלריה וגם בשל כך יש לדחות את טענתה.

סיכומו של עניין-

ועדת ערר נתנה החלטה בשנת 2012.

העוררת לא ערערה על ההחלטה.

העוררת שבה והגישה השגה וערר זהים, לא טענה ולא הוכיחה כי חל שינוי עובדתי או משפטי המצדיק דיון מחדש באותן הטענות.

חרף האמור לעיל ניתן לה יומה בפני ועדת הערר ופעם נוספת לא טרחה העוררת לטעון טענות עובדתיות ביחס לגובה הגלריה וממילא לא הביאה כל ראיה בעניין זה.

תחת זאת, ובלשון רפה, בלתי בהירה ובוודאי בלתי משכנעת טענה כי בשעה שעד המשיב לא הזכיר בתצהירו את התשריט שהיה בידיו בעת עריכת דוח ממצאי הביקורת בו מצוין כי הגלריה גובהה 1.70 מ"ר, בשל כך יש לקבל את הערר ואת טענות העוררת.

יש להצר על כך שהמשיב לא עמד על טענותיו המקדמיות גם באשר לחלק זה של הערר שכן אין ספק כי העוררת לא הייתה צולחת את טענות הסף.

ברור לכל כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטות הרכבים קודמים לה שניתנו באותו עניין. אין זה מסמכותה ואין זה ראוי מבחינת כלל כיבוד הערכאות והיציבות הנדרשת ממערכת מנהלית תוך שהאזרח, כמו גם הרשות, מסתמכים על יציבות זו, על כלל כיבוד הערכאות ועל השאיפה ליצור רצף הגיוני של החלטות שיפוטיות ומנהליות בכדי שניתן יהיה לכלכל את מדיניותם תוך הסתמכות סבירה.

לפיכך מצווים אנו לבדוק האם חל שינוי עובדתי או משפטי ביחס לעובדות ולמצב המשפטי שהיו בסיס להחלטות קודמות יותר של ועדת הערר בגין אותו הנכס.

במקרה זה אף לא נטען כי חל שינוי כלשהו.

ברור כי לא שינוי עובדתי הוא שהביא את העוררת להגיש ערר זהה לערר שהוגש בשנת המס 2011 אלא ככל הנראה ניסיון של העוררת לשוב ולהעמיד במבחן את החלטתה של ועדת הערר מיום 9.10.12 ולא בדרך המשפטית הראויה אלא בלשון העם בשיטת "מצליח".

במקרה זה הרחיקה העוררת לכת כאמור לעיל. לא רק שהביאה לדיון מחודש בהחלטת ועדת הערר בפנינו אלא ששבה על אותה עמדה בה נקטה בעבר ולא הביאה כל טענה הנוגעת לגובה הגלריה.

אפשר היה להסתפק בכך ולדחות את הערר אלא שהדברים נבחנו עובדתית כאמור בפנינו ונמצא כי לגופו של עניין אין כל ממש בטענותיה של העוררת.

אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי שטח הגלריה נשוא הערר מחולק לשני חלקים.

שטח גלריה של 175 מ"ר (המצוין כהתקנה 397379) ומסווג בסיווג "מחסנים"

ושטח גלריה של 82 מ"ר (המצוין כהתקנה 388608) ומסווג בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים"

באשר לשטח הגלריה המסווגת בסיווג "מחסנים" היה על העוררת להוכיח כי גובהה אינו עולה על 1.70 מ"ר (1.3.1 י"א לצו). כאמור לעיל, טענה זו לא הוכחה.

באשר לשטח הגלריה של 82 מ"ר המסווגת בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" היה על העוררת להוכיח תנאי נוסף לפיו אין מתקן עליה קבוע לגלריה.

עד העוררת הודה כי במתקן הקטן יותר המשמש כמשרדים "שם יש מדרגות קבועות".

על מה ולמה הטריחה העוררת את הועדה לשוב ולדון בעניינה אם אינה מעלה כל טענה בעניין גובה הגלריה ואם העד מטעמה מודה כי לגלריה הקטנה המשמשת למשרדים יש מתקן עלייה קבוע ?

לעוררת הפתרונים. בכתב הסיכומים שהגישה היא לא טרחה לנסות להסביר את עמדתה אלא טענה כאמור טענות כלליות ובלתי מנומקות ביחס לגובה הגלריה.

מכל האמור לעיל מתקבלת טענת המשיב ודין הערר להידחות .

לא הסתרנו את אי הנוחות מהתנהלות העוררת כמפורט לעיל. יש להעיר גם למשיב על שנתן ידו לניהול ההליך וכתוצאה מכך אף להתנהלותו הארוכה .

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2500 ₪ + מע"מ.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

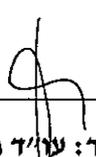
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין

בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ו בניסן תשעה
26.03.2015
מספר ערר : 140011770 / 11:24
מספר ועדה: 11157

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בוני נכסים בע"מ חברה פרטית 511794711
חשבון לקוח: 10658737
מספר חוזה: 525387
כתובת הנכס: אלנבי 11
ע"י ב"כ עו"ד : תמיר שלמה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: בוני נכסים בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : תמיר שלמה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: הגר זורע

פרוטוקול

ב"כ העוררת: הבניין הוא נכס לשימור מחמיר. דרישות העירייה הן דרישות מחמירות ביותר. אדריכלית שליוותה אותנו היא הוסיפה לדרישות המחמירות של העירייה ואסרה עלינו לעשות שימוש בנכס. מחלקת השימור של העירייה "הסכימה" לתת טופס 4 האדריכלית התנגדה וביקשה שינויים נוספים ומשכך הקבלן המבצע לא סיים את עבודתו והעברנו אותו לחנות למטה עם כל התוכניות שלו. הנכס היה ללא חשמל, מים וללא שרותים. הוא עשה שימוש בנכס כבסיס לעבודה שלו. בכל פעם שהאדריכלית ביקשה שינוי המקום בו הוא בחן את השינוי, פתח תוכניות ובחן את השינויים היה בנכס הזה. אנחנו קבלנו טופס 4 זמני באפריל. את הפטור אנחנו מבקשים החל מאפריל ול- 6 חודשים נוספים.

ב"כ המשיב: אני חוזרת על האמור בכתב הערר ומפנה לכך שמדברי העורר עולה כי נעשה שימוש בנכס ולפיכך התנאי הבסיסי של נכס ריק לא מתקיים.

ב"כ העוררת: לאחר ששמעתי את המלצת הוועדה אני מבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות. אני שומר על זכותי להגיש השגה על שטח הנכס שחויב.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 26.03.2015
מספר ערר : 140011770 / 11:24
מספר ועדה : 11157

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בוני נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

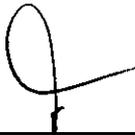
החלטה

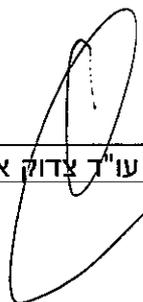
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.03.2015.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ו בניסן תשעה
26.03.2015

מספר ערר : 140010505 / 12:43
מספר ועדה: 11157

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

העורר/ת:

איילאו מולקאסה תעודת זהות 324654136
חשבון לקוח: 10677324
מספר חוזה: 544109
כתובת הנכס: ענתבי 10

איילאו מולקאסה תעודת זהות 324654136
חשבון לקוח: 10677330
מספר חוזה: 544117
כתובת הנכס: ענתבי 10

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : הגר זורע

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: איילאו מולקאסה - אין נוכחות
ע"י אראל יורם - אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: הגר זורע

החלטה

פעם נוספת אין התייצבות לעוררת על אף שביקשה בעת הגשת הערר לשלוח את מסמכי הוועדה לכתובתו של אריאל יורם רחוב ענתבי 10 ת"א וכך נעשה. העוררת אף ידעה להגיש בקשות לדחיית מועד הדיון כאשר נסעה לחו"ל. אין אלא להסיק כי העוררת זנחה את הערר ועל כן יימחק הערר ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.03.2015.

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

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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: עידו אוחינן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב גרשון שץ 41 תל אביב אשר סווג בעבר תחת סיווג מלאכה ותעשייה ואילו המשיב שינה את הסיווג לסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

בדיון המקדמי טען העורר כי בעבר סווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה ואילו ב"כ המשיב טען:

"מאז שהושג הסכם פשרה נעשה שינוי מהותי בצו והמילה "שירותים" שלדעתנו השימוש הנעשה בנכס נופל לגדרו הוסף לסעיף השירותי....."

בפתח דיון ההוכחות ביום 12.1.2015 הפנינו את תשומת לב הצדדים להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בעת"מ 33848-01-14 בעניין פרומתאוס ולהודעה שהוגשה על ידי שני הצדדים באותו התיק לביהמ"ש ואשר בעקבותיה ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים.

חשבנו כי בשים לב לעמדת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בתשובת מנהל הארנונה להשגה, כתב התשובה לערר ודברי ב"כ המשיב בדיון המקדמי יש לבחון את המשך ניהול התיק תחת האספקריה של החלטה שניתנה בעניין פרומתאוס הנ"ל.

על פניו, מדברי ב"כ המשיב, מכתב התשובה ומתשובת מנהל הארנונה עולה על פניו כי מנהל הארנונה בחר לשנות את סיווג הנכס לאור השינוי בצו הארנונה אשר הוסיף את השימוש למתן שירותים כחלק מהשימושים המפורטים בסעיף 3.2 לצו הארנונה.

וכך קבענו בהחלטתנו מיום 12.1.2015:

"מאחר וועדת הערר כפופה כמובן להחלטות בית המשפט לעניינים מנהליים נבקש מהצדדים לסכם בכתב את עמדתם בשאלה האם יש לקבל את הערר ולדחות את עמדת המשיב בשל ההחלטה בתיק עת"מ 33848-01-14."

בסיכום הטענות שינה המשיב מעמדתו וניסה לטעון כי תיקון הסיווג של הנכס נשוא הערר אינו נובע מהבהרת צו הארנונה כי אם בשל טעות בסיווג הנכס, טעות שלשיטתו של המשיב אין להנציחה.

שבנו ובחנו את תשובת מנהל הארנונה להשגה כמו גם את דוח ממצאי הביקורת שצורף לתצהירו של עד המשיב.

לא הובאו בפנינו ראיות התומכות בטענה כי שינוי סיווג הנכס נעשה בשל טעות בסיווג הנכס.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה, בכתב התשובה לערר ובדוח ממצאי הביקורת אין ממצאים המתייחסים לטעות בסיווג הנכס או לבדיקת חשש לטעות בסיווג הנכס. עמדת מנהל הארנונה כפי שעולה מהמסמכים הנ"ל מעידה כי לא חל שינוי עובדתי מהמועד בו סווג תחת סיווג תעשייה ומלאכה לבין המועד בו החליט מנהל הארנונה לשנות את סיווג הנכס.

אין חולק כי עקרונית מוסמך המשיב לשנות סיווגו של נכס מקום בו מצא כי יש לתקן סיווג בשל טעות בסיווג, אלא שבמקרה שבפנינו הוא אינו מפרט את הסיבות לתיקון הטעות הנטענת ואינו מניח תשתית עובדתית לתמיכה בטענה זו.

בית המשפט בעניין ווב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קובע כי:

"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסיווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב בסיס ראיתי לשינוי בסיווג, למעט טענה בלתי מנומקת לפיה טעה בעבר בסיווג הנכס.

המשיב התעלם מהנטל המוטל עליו להצביע על שינוי במציאות או שינוי בפעילות בנכס המצדיק סטייה מהחלטה קודמת לפיה חויב הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

העורר עמד בנטל המוטל עליו והוכיח בתצהיר שהגיש כי הנכס סווג בעבר בסיווג מלאכה ותעשייה, העניין נדון בפני ועדת ערר, הסכם פשרה שנחתם קבע את סיווג הנכס כמלאכה ותעשייה ולא חל שינוי עובדתי בשימוש בנכס עובר לשינוי הסיווג.

עיון בתשובת מנהל הארנונה להשגה ובדברי ב"כ המשיב בדיון המקדמי מלמד כי המשיב פעל במקרה זה על פי שינוי צו הארנונה המתייחס גם למתן שירותים כחלק מהשימושים אשר באים בצילו של סעיף הסל המסווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

לשון הודעת מנהל הארנונה ודברי ב"כ המשיב בדיון המקדמי עומדים בסתירה להודעה שמסרו שרי הפנים והאוצר לבית המשפט בעניין "פרומותאוס" הנ"ל לפיה שינוי צו הארנונה נועד לסיווגן של מספרות בעקבות פסק הדין בעניין מישל מרסייה ולא לכלל העסקים שסווגו תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

בענייננו, ולאור האמור לעיל, לא מצאנו מקום לדון לגופה של המחלוקת הנוגעת לסיווג פעילות העורר בנכס שכן כפופים אנו להלכה כפי שבאה לידי ביטוי בפסק הדין בעניין ווב סנס לפיה מקום בו מחליט המשיב לשנות מסיווגו של נכס, ודאי מקום בו סווג הנכס באותו הסיווג יותר משנה אחת, מוטל על המשיב להניח תשתית ראיתית המצדיקה שינוי זה.

לאחר החלטת ועדת הערר מיום 12.1.2015 התקבל אצל המשיב אישור חריג להטלת ארנונה שניתן על ידי שרי הפנים והאוצר הכולל סיווג חדש בצו הארנונה עבור אולפני הקלטות כמוגדר בסעיף 3.3.30 לצו הארנונה

השומה נשוא הערר שבפנינו לא נקבעה על פי הצו המתוקן או על פי הסיווג החדש לאולפני הקלטות ועל כן שינוי זה אינו רלבנטי לעניינו, גם אם הוא אושר עם תחולה רטרואקטיבית.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

אין בהחלטתנו בכדי למנוע מהמשיב לשוב ולטעון בעתיד לעניין טעות בסיווג הנכס או לעניין החלת צו הארנונה המתוקן והכל בכפוף לנטל המוטל עליו ביחס לפעולה שכזו.

משלא נתבקשנו לעשות כן אין צו להוצאות.

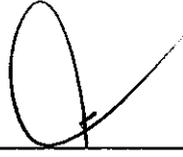
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

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

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: בן שושן משה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר בעניין נכס ברחוב הרצל 35 בתל אביב.
הערר נוגע לשני נכסים.

ביחס לנכס מספר : 200091859 טען העורר כי מדובר במרפסת פתוחה אשר אינה בשימוש ואשר הגישה אליה נחסמה . (להלן : "המרפסת")

ביחס לנכס מספר : 2000405004 טען העורר כי מדובר בנכס שאין בו שימוש וכי אין בו תצוגה של בובות או פריטים כפי שטען משיב. (להלן : "השטח שמתחת למדרגות").

המשיב טען כי שני הנכסים הינם שטחים שלא חויבו בעבר וכי לאחר מדידת מודד מוסמך עודכן שטח הנכס . עוד טען המשיב כי מיקום הנכס שמתחת למדרגות אינו רלבנטי שכן נעשה בו שימוש.

ביחס למרפסת טען המשיב כי **"מדובר בשטח מרפסת פתוחה כאשר הגישה אליה דרך הנכס של העורר בלבד"**.

ביום 8.12.14 התקיים דיון מקדמי בפנינו . העורר טען ביחס לשטח שמתחת למדרגות כי **"אין שימוש בוויטרינה, מזה כמה חודשים היא הרוסה ולא ראוי לשימוש"**

לגבי המרפסת טען העורר :

"המרפסת היא גג של בית, אנחנו לא עושים בה שימוש . אני כל חורף עושה טובה ומנקה שם את המרזבים שלא תהיה נזילת מים. הכניסה למרפסת היא מהנכס שלי והיא כל הזמן סגורה".

ב"כ המשיב הודיע באותו הדיון :

"לגבי המרפסת יש למעשה הודאה בשימוש. לגבי הוויטרינה זו הפעם הראשונה שאנחנו מקבלים הודעה שמדובר בנכס לא ראוי לשימוש ואני אוציא ביקורת לבדוק את זה."

בסיום הדיון הודענו לצדדים כי נמתין להודעת המשיב ביחס לחיוב השטח שמתחת למדרגות ובהתאם להודעה תתקבל החלטה סופית בתיק על סמך מה ששמענו בדיון ועל סמך החומר המצוי בתיק.

ביום 21.1.2015 נתקבלה הודעת המשיב לפיה נערכה ביקורת נוספת בנכס ממנה עלה כי השטח שמתחת למדרגות אכן ללא ויטרינה וריק מצידו.

המשיב הודיע כי יסכים לפני משורת הדין לפטור את החלק שמתחת למדרגות מארנונה מיום הדיון המקדמי בו עלתה לראשונה טענה זו ונמסרה לראשונה הודעה למשיב על כך.

עינו בדוח ממצאי הביקורת ביחס לחלק שמתחת המדרגות ועולה ממנו כי בעת הביקורת היו מוצבות בו בובות.

בערר שהגיש העורר לא כלל טענה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, כלומר נכס לא ראוי לשימוש.

למרות שהערר לא כלל בקשה לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש הרי שלאור הסכמתו של המשיב, לפני משורת הדין, כפי שעולה מהודעתו מיום 21.2.2015 הננו קובעים כי החלק שמתחת למדרגות יהיה פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 8.12.14 הוא המועד בו עתר העורר לראשונה לפטור על פי סעיף זה.

ביחס למרפסת :

העורר טוען כי המרפסת היא גג של בית, אינה בשימוש ובשל כך פטורה.

המשיב טוען כי העורר הודה בגישה בלעדית שלו למרפסת ובשימוש זה.

אכן, העורר הודה בדיון שנערך ביום 8.12.14 כי הוא עושה שימוש במרפסת, הגם שמדובר בשימוש מוגבל ושאינו תכוף.

מרגע שהכניסה למרפסת הינה משטחו של העורר בלבד וכי הוא אשר דואג לתחזק אותה, הרי שיש לראות בו מחזיק בחלק זה של המרפסת.

אין משמעות להיקף השימוש ומצבו הפיזי של הנכס. כבר נקבע בעניינים אחרים כי אף חלקים שנאטמו בנכס יראו בהם כנכסים בני חוב בארנונה לא כל שכן מרפסת דוגמת המרפסת שמתוארת בענייננו

כאמור העורר לא טען כי אינו מחזיק בנכס ואף הודה בשימוש מוגבל בנכס. טענת היות המרפסת גג לא עלתה כלל בערר.

בנסיבות המתוארות לעיל ומאחר ואין למעשה מחלוקת עובדתית בין הצדדים דין הערר ככל שהוא מתייחס למרפסת להידחות.

ביחס לחלק שמתחת למדרגות מתקבל הערר על פי הודעת המשיב מיום 21.1.2015.

אין צו להוצאות

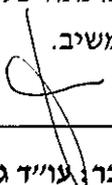
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

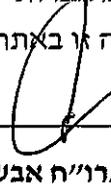
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

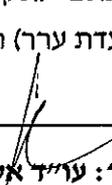
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד רו"ח אבשלום לוי


חבר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: דוד חי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 54.85 מ"ר אשר מנהל הארנונה סיווג אותה כמרפסת ואילו העורר טוען כי יש לסווגו כמרפסת גג.

המשיב דחה את טענת העוררים בנימוק שהנכס נשוא המחלוקת מחויב בארנונה כחלק משטח הנכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כמרפסת. מנהל הארנונה ציין בתשובתו להשגה כי המרפסת אינה עונה על התנאים שקבועים בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה קובע:

"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות שלהן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות."

המשיב טען כי מדובר בדירה בקומה 2 מתוך 3 בבניין מגורים ולה יציאה למרפסת מרוצפת ומתוחמת.

ביום 12.2.2015 בעת הדיון המקדמי בערר הוסכם בין הצדדים כי ערר זה יתייחס לשנת המס 2015 ובמסגרת הסכמה זו יותר העורר על טענותיו ביחס לשנות מס קודמות.

עוד הוסכם כי החלטה סופית תינתן על סמך החומר שבתיק, ללא צורך בשמיעת ראיות.

למעשה חלוקים ביניהם הצדדים בשאלה פרשנית המתייחסת להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו, או במילים אחרות ביחס להגדרת "גג".

האם רק נכס הנמצא בשטח העליון של בניין יוכל להיחשב גג לצרכי ארנונה או גם מרפסת פתוחה אשר מעליה אין המשך לבניין (גם אם אינה בקומה האחרונה) תיחשב מרפסת גג.

מיותר לציין כי להכרעה בסוגיה זו משמעות נכבדת שכן תשלומי ארנונה בגין מרפסת גג נמוכים יותר מתשלומי ארנונה עבור מרפסת שאינה מרפסת גג.

לטענת העורר מחוקק המשנה התכוון לכלול גם מרפסות מהסוג הנדון בפנינו בתוך המרפסות המוגדרות בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה ובלבד שמדובר בשטח החשוף לכיפת השמיים ושונה במהותו משטח פנים הדירה.

בבואנו להכריע במחלוקת בין הצדדים עלינו לדון בשני מישורים :

האחד , לבחון את הוראות צו הארנונה ולבדוק האם המשיב יישם אותן כראוי במקרה זה.

השני, לבחון לא רק את הפרשנות המילולית הנובעת מהוראות צו הארנונה כי אם על פי מבחן השכל הישר עלינו לבחון את אופי הנכס והשימוש בו הלכה למעשה ולעומת הוראות הצו.

הכלים שבידינו מצויים בחומר הראיות שהובא על ידי הצדדים (ממצאי ביקורת, תמונות, תשריט) ומדברי באי כח הצדדים בשם בעלי הדין כפי שנשמעו בפנינו.

לאחר עיון בחומר הראיות ולאחר ששמענו את עד העוררים, הגענו למסקנה כי במחלוקת המוגדרת כאמור לעיל בין העוררים למשיב הצדק עם המשיב.

הגענו למסקנה כי מיקומה של המרפסת בקומה 2 מתוך 3, ולא בחלק המכסה העליון של הבניין, כלומר על גג הבניין אינו מאפשר לראות בה מרפסת גג המהווה חלק מגג צמוד עפ"י סעיף 1.3.1 ו לצו, כי אם כמרפסת ברת חיוב עפ"י סעיף 1.3.1 ב לצו.

פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון.

במילון אבן שושן מוגדר גג : " המכסה העליון בבניין".

מקום בו אין מחלוקת מילולית אין צורך להידרש לפרשנות מהפסיקה או דברי חקיקה נוספים. למעלה מהצורך נציין כי החלטות ועדות הערר שצוטטו על ידי ב"כ המשיב בכתב התשובה לערר משכנעות כי ועדת הערר לא ראתה עד היום מרפסת דוגמת המרפסת נשוא הערר כמרפסת גג.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות

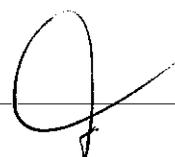
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
קלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140009599
140010462

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: יוניטד מכשור בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העררים המאוחדים שנדונו בפנינו עניינם ערר שהגישה העוררת בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בשטח של 257 מ"ר המסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ברחוב לבנדה 43 תל אביב.

העוררת הגישה השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווג את כל שטח הנכס תחת "מלאכה ותעשייה" ולא רק שטח של 29 מ"ר ממנו.

העוררת טוענת כי כלל שטח הנכס משמש לייצור מערכות משולבות של מכשור ובקרה וכי כך סווג בעבר עד שנת המס 2013.

המשיב לעומת זאת טוען כי מרבית שטח הנכס נחזה בביקורות שנערכו בו כשטח בו נעשית פעילות משרדית וכי הפעילות העיקרית שנעשית בנכס הינה פעילות שיווקית או שירותית אשר אינה מצדיקה סיווג כ"מפעלי תעשייה ובתי מלאכה".

עדת העוררת הגבי ריקי גרשוני נכנסה בנעליו של בעלה המנוח אבי גרשוני ז"ל אשר היה אחד המהנדסים שגם הועסקו בנכס.

היא הצהירה על ייצור מוצר הדגל של החברה הנקרא TAG LEVEL SWITCH אשר מפותח ומיוצר בנכס ונמכר לכל דורש. יחד עם זאת העידה עדת העוררת הן בתצהירה והן בחקירה הראשית כי בנוסף העוררת בונה ומייצרת מכשור ובקרה על פי דרישה.

עדת העוררת העידה על מצבת העובדים בנכס וכן על מיקומם על גבי תשריט הנכס כאשר גם מעדותה ניתן היה להבחין בשוני מסוים בין הפעילות המתבצעת במפלס העליון של הנכס שם ממוקמים עמדת מנהלת הייצור, חדר הלחמות, מחסן וחדר יציקות לעומת הפעילות במפלס קומת הקרקע – עמדת מחסנאי, הנדסאים, מנכ"ל, חדר ישיבות ופקידת קבלה.

יחד עם זאת טענה עדת העוררת בתצהירה כי כל שטח הנכס "משמש באופן מוחלט לצורכי פיתוח וייצור בלבד".

ביום 1.12.2014 התקיים דיון ההוכחות בפנינו.

עדת העוררת נחקרה על תצהירה ושפכה אור על פעילותה על העוררת.

" אנחנו לא נותנים שירותי תמיכה. אנחנו עושים כל פתרון לפי דרישה של הלקוח. למשל אינטל, יש להם מכונה יפנית שהם בונים שם ציפים אלקטרוניים בסרט. במכונה יש חומר דיו, הם הגיעו למצב שהמכונה נתקעה להם בהעדר דיו ללא התראה...אנחנו בנינו חומרה ותוכנה. אנחנו שילבנו בין החומרה לתוכנה ויצרנו את הפתרון עבור אינטל.."

"...ברגע שסיימנו למצוא את הפתרון ולהתקין אותו, אין לנו קשר עם המזמין. יש לו קבלני משנה והוא פונה אלינו."

"...אני רוצה לתת דוגמא להזמנה. למשל השבוע קיבלתי מתעשיות נפט חיפה כימיקלים. אני לא מקבלת הזמנה למוצר רגיל, אלא למוצר ספציפי והפתרון שאני צריכה ליצור...אני צריכה לשבת עכשיו עם הנתונים של הלקוח ולתכנן לו את הפתרון. זה לא מוצר מדף. אני צריכה לפתור את הבעיה של הקידוח והגבהים, בהתאם למפרט שהוא שלח לי... בכל מקרה אני מייצרת משהו שמיוחד לו..."

"ברגע שאני מייצרת משהו לא שווה לי לייצר אותו כמוצר אחד. אני מייצרת פס של עשרות מוצרים כאלה ומעניינת בזה לקוחות אחרים. למשל זה משמש לייצוא מחוץ לישראל כגון: דרום אפריקה. למשל משדר מפלס או מד מפלס כפי שהצגתי כאן היום"

המשיב הגיש את תצהיריהם של העד דורון נוימן ודרור עיני כעדות ראשית מטעמו.

העד נוימן ביקר פעמיים בנכס נשוא הערר.

בביקורת מיום 4.9.12 הוא רשם בהרחבה את ההתרשמות שלו מהציוד והריהוט שראה בכל אחת מקומות הנכס.

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות מהן אכן עולה כי חלקים בנכס נראים כמשמשים למטרות משרדיות ובחלקים אחרים נראים מאפיינים של בית מלאכה או ייצור כמו מעבדה, אחסון חלקים או מכשור מתאים.

בביקורת מיום 4.4.13 שב העד על תיאור הנכס וציטט מפי אבי כי הנכס משמש לייבוא ייצור ומכירה של מכשירי בקרה לתעשייה. **"בשעת הביקורת היו במקום כ-3 עובדים אשר עסקו בפעילות משרדית"**.

בחקירתו הנגדית ביום 1.12.14 הוסיף ואמר העד דורון נוימן כי אינו יודע מה הכשרתם המקצועית של אותם האנשים היושבים בקומת הקרקע אך נאמר לו כי המקום משמש לייבוא ייצור ומכירה.

עוד אמר העד כי אינו יודע למה משמש הציוד הטכני הנמצא בקופסאות על גבי המדפים (כפי שעולה מתמונות שצורפו לדו"ח)

"בשעת הביקורת לא ראיתי פעילות. ראיתי עובד או שניים בכל המתחם. לא ראיתי משהו מהותי מבחינת הייצור. אינני יודע לומר לך מה נעשה בכבלים כי לא היה שימוש בזמן הביקורת, לא היו עובדים ולא ראיתי פעילות ייצור."

עד המשיב דרור עיני ערך ביקורת בנכס ביום 8.8.13.

התרשמותו של עד זה מבחינת הציוד והחלוקה של השימושים בנכס מתארת מצב הדומה לחלוקה אותה התוותה עדת העוררת בתצהירה מבחינת השימושים בנכס.

"במפלס העליון נראו: חדר יציקה ובו מכונה לשיוף מתכת, פחי צבע, מקדחה, דוד שמש, חדר עם קלסדרים, חשבונות, קרטונים, משרד עם עמדת מחשב, מכונת צילום, פינת ישיבה, ארוניות, טלפון, כאשר ישנה מערכת שרטוט גרפי ממוחשבת. חדר ייצור ובו הרכבה והלחמה של מעגלים אלקטרוניים וחוטי חשמל.....לדברי הלקוח הנכס משמש לייצור והרכבה של שרשרת ייצור לתעשייה (בקרות טמפרטורה) לפי דרישה והזמנה של לקוחות..."

ב"כ העוררת ויתר על חקירתו הנגדית של העד דרור עיני.

לאחר שעיינו בחומר הראיות שהציגו בפנינו הצדדים מוטל עלינו להגיע למסקנה האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות יצורית למלאכה ותעשייה.

מחומר הראיות שהובא בפנינו עולה כי עיקר פעילותה של העוררת, ככל שפעילותה נוגעת לייצור ולא למכירה או לשיווק, מתמקדת בהזמנות ספציפיות של מוצרים לפי דרישת לקוח ובמענה לבעיה ייחודית לאותו הלקוח.

אומנם עדת העוררת העידה כי משיקולים של כדאיות כלכלית העוררת מייצרת את המוצרים שהיא מייצרת עבור הלקוחות על פי הזמנתם בכמויות לאחר שהשלימה את ייצורם אולם ההתרשמות מעדותה ומעדויות עדי המשיב היא כי אכן עיקר פעילות המתמקדת בקשר "אד הוק" עם הלקוח לצורך מתן מענה לבעיה ספציפית

האם עולה מהתיאור העובדתי הנ"ל ומתיאור פעילות העוררת בנכס כי השימוש בנכס מצדיק סיווג תחת הסיווג מלאכה ותעשייה?

המסקנה במקרה זה נקבעת בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשות מישל מרסייה ולאחרונה בעניין אליהו זוהר (עמ"מ 2503/13).

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

" בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

עולה מפסק הדין בעניין אליהו זוהר כי במקרה של העוררת, העובדה שעיקר עיסוקה הינו ייצור של מוצר ספציפי על פי הזמנה של לקוח, כפי שעלה מהראיות שהובאו בפנינו לא מאפשר לה לחסות תחת הסיווג של מלאכה ותעשייה.

בבר"מ 4021/09 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה** קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת "בית מלאכה": מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית.

אכן, העיסוק המתואר על ידי עדי המשיב ועדת העוררת אינו מאפיין בית מלאכה של בעל מלאכה כמו נגר או סנדלר כי אם נכס המשמש בתלקו לייצור הזמנות ספציפיות של הלכות ובחלקו לפעילות משרדית.

השימוש כפי שעלה מהראיות שהובאו בפנינו אינו מאפיין את השימוש המוגדר במילון ביחס לבית מלאכה או למי שעוסק בעבודת כפיים במלאכה כפי המתואר בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

בית המשפט בעניין מישל מרסייה מסתייע בפרשנותו במילון אבן שושן וקובע:

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידניים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" (מילון אבן שושן מחדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידניים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר" (שם); ההדגשה הוספה - א"ר); זהו המשקל הלשוני הידוע כמושקל בעלי המלאכה או המקצוע. אמנם, המילון נתפס ככלי עזר פרשני המסייע בקביעת מתחם האפשרויות הלשוניות שניתן ליתן למלה, ואינו קובע מה יהא פירושה הנכון בהקשר המשפטי הנדון..."

לא השתכנענו מעיון בעדות עדת העוררת, דוחות הביקורת של הפקחים ובתמונות שצורפו כי בפעילות הנכס יש משום פעולות המאפיינות עבודות ייצור כמשמען בפסיקה המצוטטת לעיל על אף שהתרשמנו כי בנכס מייצרים מתקנים מיוחדים על פי הזמנות ספציפיות מלקוחות העוררת..

העוררת לא הציגה ראיות ביחס לעמידתה במבחן "תכלית ההקלה בצו הארנונה" כפי שפורט בפסק הדין בעניין מישל מרסייה. גם מבחינת כללי האחידות הפרשנית, לא נערך דיון על ידי העוררת וממילא היא לא הביאה ראיות בעניין זה.

משנמצא כי השימוש אותו עושה העוררת אינו עומד במבחנים שנקבעו בפרשת מישל מרסייה ו/או אליהו זוהר יש לקבוע כי לא ניתן לסווג את העוררת כבית מלאכה על פי המבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

פעילות העוררת בחלק הנכס שבמחלוקת אף אינה עונה על כל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג נכס כמלאכה ותעשייה, היינו המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית.

המבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נקבע כאמור על פי המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ)

לעניין מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, נדמה כי לו היה זה המבחן היחיד לסיווג הפעילות הנכס הייתה העוררת צולחת מבחן זה.

גם המבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס- האם בעצם ייצור המתקנים אותם מייצרת העוררת יש בו משום השבחה של הנכס אפשר היה להתרשם כי אין מדובר רק בשלב מתוך שלבי העמדת שירות של תיקונים או שירותים אלא אכן מדובר בפעילות העומדת בתנאים של מבחן השבחת הנכס.

במבחן ההנגדה- לא התרשמנו כי הפעילות המתוארת כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו נוטה לפעילות ייצורית. התרשמנו כי הפעילות נוטה יותר למתן שירותים, גם אם בחלק מהתהליך נעשות פעילויות ייצוריות.

מבחן היקף השימוש במוצר – למעשה זהו המבחן שמטה את הכף ל"חובתה" של העוררת בשאלת סיווג פעילות כפעילות ייצורית. העוררת בעצמה מודה כי עיקר פעילותה נגזר מהזמנות ספציפיות על פי דרישות הלקוחות ועל כן אין בייצור המוצרים המיוצרים על ידה משום מוצר סטנדרטי המיוצר בייצור המוני.

מבחן הגרביטציה- מהראיות שנשמעו בפנינו עולה כי עיקר הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שירותים ולא פעילות יצרנית.

בסיפת הדיון נכון יהיה לצטט מדבריה של השופטת רות רונן בעניין עמנ 302/07 טמיר כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב :

"אני סבורה כי העניין הראשון שיש להביא אותו בחשבון – לפני קביעת המבחנים הקונקרטיים שאותם יש ליישם (ואשר אינם מובילים למסקנה חד משמעית) הוא תכליתם של חוקי המס, אשר קבעו סיווג מיוחד לנכסים המשמשים למלאכה ותעשייה... לעניין זה התייחסה גם ועדת הערר בהחלטתה בנושא ערעור זה. הועדה קבעה כי התכלית של החוקים האמורים היא: "עידוד הפעילות היצרנית בתעשייה ומלאכה. מתן תעריף מוזל לענף התעשייה והמלאכה נועד לפעילות יצרנית המצריכה שטחים גדולים ונותנת תעסוקה ..."

אני סבורה כי ההצדקה לתעריף המוזל איננה קיימת בהכרח מקום שמדובר בפעילות שלצורך ביצועה לא נדרשת כמות גדולה של עובדים ולא נדרש שטח גדול, לכן לדעתי, כאשר קיים ספק ביחס לאופי הפעילות, אין מקום לסווג בסיווג מוזל פעילות שלצורך ביצועה נדרש שטח קטן ומספר מצומצם של עובדים..."

לאור כל האמור לעיל הגענו למסקנה כי לא ניתן לסווג את הנכס שבמחלוקת תחת סיווג בתי מלאכה ותעשייה.

לפיכך דין הערר להידחות.

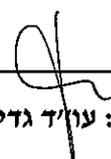
אין צו להוצאות.

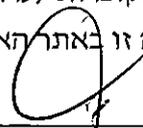
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"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 יעלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140010050
140010720

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אוטופיה שירותי מצלמה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכסים שבחזקת העוררת. האחד ממוקם ברחוב נירים 10 בתל אביב והשני ממוקם ברחוב אנילביץ מרדכי 62 בתל אביב.

העוררת טוענת כי מזה שנים חויבה בארנונה לפי החלוקה הבאה:

ברחוב נירים 10 – בסיווג תעשייה, בתי קפה ומסעדות, משרדים וחניה ללא תשלום.

ברחוב אנילביץ 62 בסיווג מתסנים וקרקע תפוסה.

לאחר ביקורות שנערכו ביום 1.7.13 וביום 8.7.13 ולטענת העוררת "על אף שלא נעשו שינויים בשימושים הנעשים בנכס" הודיע המשיב על שינוי הסיווג מתעשייה ומלאכה לבניינים שאינם משמשים למגורים וממחסנים לבניינים שאינם משמשים למגורים.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 16.12.13 הוסיף מנהל הארנונה בסעיף 3 טבלה מתוקנת ביחס לשטחים שבחזקת העוררת, טבלה המשקפת את השינויים שבוצעו ועל הסיווגים בטבלה זו מוגש למעשה הערר שבפנינו.

העוררת מבססת את הערר על הטענות הבאות:

שינוי סיווג על אף שלא נעשה שינוי בשימוש בנכסים.

טעות בשינוי סיווג המחסנים בשני הנכסים וסיווגם תחת סיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

טעות בשינוי סיווג מעבדות התיקונים לסיווג "משרדים שירותים ומסחר" במקום "תעשייה ומלאכה".

המשיב ביקש לדחות על הסף את הערר בשל איחור במועד הגשתו ובמועד הגשת ההשגה.

לגופם של החיובים טוען המשיב כי העירייה רשאית לתקן טעות שנפלה בחיוב ארנונה כאשר מקור התיקון הוא יישום נכון של צו הארנונה ביחס לשימוש הנעשה בנכס.

לגבי סיווג הנכסים טוען המשיב כי הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 3.3.2 הקובע את התנאים המצטברים בכדי שנכס יסווג בסיווג מחסנים.

הצדדים הגישו תצהיריהם וביום 23.10.14 נשמעו עדויות עד העוררת ועד המשיב בפנינו.

בסיכומיהם התייחסו הצדדים לטענות המקדמיות של המשיב בדבר דחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשת ההשגה ו/או הערר.

ביחס לטענה בדבר איחור בהשגה, העוררת הוכיחה כי ההשגה הוגשה במועד ובטרם חלפו 90 ימים מקבלת השומה והמשיב אכן זנח טענה זו בסיכומיו.

ביחס לטענה בדבר איחור בהגשת הערר הרי שבעניין זה אין מחלוקת בין הצדדים כי המועד להגשת הערר על פי החוק הינו 22.1.2014.

במועד זה שלחה העוררת את הערר בדואר רשום לוועדת הערר.

העוררת הציגה את האישור ממשרד דואר ישראל הנושא את תאריך המשלוח 22.1.14.

הערר נתקבל במשרדי ועדת הערר ביום 26.1.2014. (ראה נספח ו' לסיכומי העוררת)

אין לפיכך חולק כי הערר נתקבל 4 ימים לאחר המועד הקובע.

ב"כ העוררת טען בסיכומים הראשונים שהגיש כי העוררת לא איתרה במועד הגשת הערר אולם בתגובה שהגיש לסיכומי המשיב שינה מעמדתו וטען כי כללי הצדק הטבעי, העובדה שהערר נשלח לפני חלוף המועד הקובע, זכויות העוררת וחובתה של ועדת הערר לקיים דיון בעניין מהותי כגון הערר, כל אלה עומדים לזכותה של העוררת וצריכים לשמש נר לרגליה של ועדת הערר בבואה להכריע האם לדחות על הסף את הערר בשל האיחור בהגשתו.

בבר"מ 901-14 ויקטור נ' עירית חיפה דן בית המשפט העליון בשאלת סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להאריך מועדים להגשת השגה ו/או ערר.

באשר להארכת מועד להגשת ערר קבע בית המשפט כי מסורה הסמכות לוועדת הערר:

באותה נשימה קבע בית המשפט:

"חשוב להטעים: סמכות – לחוד, ושיקול דעת – לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר

להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית (ראו: ארנונה עירונית ב, בעמ' 1322)."

ברוח פסק דינו זה של בית המשפט מצאנו לנכון שלא לדחות על הסף את הערר במקרה זה ולאפשר לעוררת את יומה בפנינו. כל זאת מתוך הקפדה רבה על זכויותיהם של העוררים בכלל ושל העוררת. נתונים באיזון המתבקש נוכח הוראות פסד הדין בעניין ויקטור נ' עירית חיפה עלינו לקבוע כי המועד להגשת הערר הוארך בנסיבות שפורטו בפנינו עד ליום 26.1.2014.

לאור האמור לעיל הבקשה לדחייה על הסף של הערר נדחית.

לגופו של הערר:

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס ברחוב אנילביץ 62 תחת סיווג מחסנים בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

עוד מעלה העוררת בכתב הערר טענה בדבר אי חוקיות שינוי סיווג הנכס שכן לא חל כל שינוי במחסנים ועל כן אין הרשות רשאית לשנות את סיווגם. טענה זו נזנחה ככל הנראה בהמשך הדיון שכן העוררת לא שבה והעלתה אותה בסיכומיה.

המשיב טוען כי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע תנאים מצטברים דווקניים להגדרת נכס כמחסן ואילו העוררת אינה עומדת במבחנים אלה שכן המחסן אינו משמש לאחסנה בלבד.

העוררת טוענת כי הוכח שהנכס משמש לאחסנה בלבד, כך עולה מעדותו של עד המשיב ואילו המשיב טוען כי עד העוררת הודה בחקירתו כי הנכס משמש להשכרת ציוד ולאחסונו ולא לאחסנה בלבד.

העוררת הגישה את תצהירו של המנכ"ל אייזי טבצ'י אשר הצהיר כי מדובר במחסן אולם לא פירט מעבר להצהרה כללית זו והסתפק בכך שהפנה לנספח ז' לתצהירו אליו צורפו תמונות של "שטחי המחסנים".

מהתמונות אכן נראה כי מדובר בשטחים בהם מאוחסן ציוד ו/או מתבצעים תיקונים בציוד.

בחקירתו ביום 27.6.2012 השיב לשאלת ב"כ המשיב בהתייחסו ל/מ1 (עמוד המתאר את פעילות העוררת מתוך אתר הבית של העוררת):

"..הפעילות שלנו היא השכרת ציוד צילום לתחום הקולנוע והטלוויזיה, בשטחי האחסנה מאוחסן ציוד המושכר והוא חוזר לאותו השטח לאחר ההשכרה....בגירים 10 המחסן והמשרדים נמצאים באותה הקומה..."

המשיב הגיש באמצעות תצהיר חוקר השומה דורון ניימן את דוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס על ידו ביום 21.5.2013.

דוח ממצאי הביקורת הראשון שהגיש חתום בחלקו העליון על ידי עד המשיב ובחלקו התחתון ישנה התייחסות לביקורת שנערכה בתאריך אחר על ידי חוקר חוץ אתר. הדוח השני החתום בתחתית הדף על ידי עד המשיב, נערך על ידו ביום 21.5.2013.

בהתייחסותו בדוח ממצאי הביקורת לעניין האחסנה מצטט למעשה חוקר החוץ את שנמסר לו על ידי נציג העוררת:

"כמו כן לדברי ערן הנכס משמש כמחסן של ציוד הפקה, תאורה ומצלמה הם משכירים את הציוד לתקופה של עד חודשיים ולאחר מכן הציוד חוזר לנכס"

בחקירתו ביום 23.10.14 הוסיף ואמר עד המשיב:

... "הייתי בביקורת ברחוב אנילביץ. ראיתי אחסון משמש להשכרת ציוד צילום. אני צילמתי את התמונות ברחוב אנילביץ."

לאחר עיון בתצהירי העדים על נספחיהם ופרוטוקול הדיון מיום 23.10.2014 הננו קובעים כי בנכס שברחוב אנילביץ מתבצעת פעילות אשר אינה עונה על הגדרת "מחסנים" בצו הארנונה שכן הפעילות אינה עונה על התנאי הראשון בסעיף המחייב כי הפעילות תהיה לאחסנה בלבד.

הוכח כי הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד כי אם מהווה חלק מהמערך של השכרת ציוד צילום, מסירתו, החזרתו ואחסונו שזה עסקה של העוררת באותו הנכס. לאור השימוש יש לקבוע כי השימוש אינו תואם את כוונת מתקין צו הארנונה ועל כן אין לסווג תחת סיווג "מחסנים".

נראה כי לא לסוג מחסן כזה התכוון מתקין הצו כאשר ניסח את צו הארנונה בכלל ואת סעיף 3.3.2 לצו בפרט.

גם פסק הדין בעניין חי סחר בו קבע בית המשפט כי "התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים קלאסיים אשר אינם משמשים באופן שוטף את

העסק העיקרי ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו" עולה בקנה אחד עם קביעתנו זו.

נקשה ונפנה בעניין זה ל בעמ"נ 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב שם קבעה בין השאר כבוד השופטת רות רונן כי :

"בהתייחס לתנאי לפיו המחסן צריך לשמש לאחסנה בלבד, המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לשאלה האם הנכס דגן משמש לאחסנה, או שהוא משמש לעסק של השכרת שטחי אחסון. לטעמי הרישא של הסעיף מכוונת את הפרשן לשימוש שנעשה במחסן (ולא לבעלות בו). כך, הסעיף מתייחס בראשיתו ל"מחסני ערובה, מחסני עצים" – קרי מחסנים המשמשים לאחסנת עצים. לו היה המחסן דגן משמש לאחסנת עצים, הרי קשה היה לחלוק על כך כי מדובר ב"מחסן" בהגדרתו (המפורשת) בסעיף, וזאת – גם לו היה מדובר במחסן עצים המשכיר שטחי אחסנה לאחרים, ולא דווקא במחסן עצים המשמש את בעליו לאחסנת העצים שבבעלותו. באופן דומה יש לראות אם כן את המחסן דגן כמחסן בו מאוחסנים פרטי לבוש – ולא כעסק להשכרת שטחי אחסון."

בית המשפט בעניין זה "מחמיר" עם מנהל הארנונה ומתייחס לשימוש שנעשה בנכס תוך שהוא מבחין בין אופי העסק של המחזיק שהשתמש בנכס להשכרת שטחי משנה לאחסון לבין השימוש בפועל לאחסנה.

אלא שגם בפסק דין זה אין בכדי לסייע לעוררת במקרה שבפנינו שכן השימוש שעושה העוררת בנכס אינו לאחסנה בלבד כי אם למערך של השכרת ציוד, אשר בחלקו כולל גם אחסנה. חלקים נוספים כמו קבלת הציוד, מסירתו, בדיקתו ותיקונו אינם בבחינת "אחסנה בלבד" ועל כן אינם עומדים בתנאי צו הארנונה.

מכל האמור לעיל דין הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג הנכס ברחוב אנילביץ 62 בסיווג מחסנים להידחות.

ביחס למחסן ברחוב נירים 10 (סעיפים 23-33 לסיכומי המשיב) :

לא מצאנו בדוח ממצאי הביקורת ו/או בתצהיר עד המשיב ו/או בחקירתו ממצאים עובדתיים המתייחסים למחסן ברחוב נירים 10. כפועל יוצא מכך לא מצאנו ראיות הסותרות את טענתו (אשר מנוסחת אומנם בלשון כללית) של עד העוררת כי גם במחסן ברחוב נירים 10 נעשה שימוש לאחסנה. אלא שהעוררת טוענת כי נכס בשטח 208 מ"ר שחויב בעבר בסיווג "מחסנים" ושונה ל"משרדים" יש לשוב ולחייבו תחת סיווג מחסנים.

עיון בהשגה שהגישה העוררת, בכתב הערר, בסיכומי טענותיה ובטבלאות שצירפה ופירטה ביתס לחיוב הנכסים כפי שהיה לפני המועד בו מנהל הארנונה ערך את השינויים מלמד כי לא היה נכס ברחוב נירים 10 בשטח של 208 מ"ר אשר חויב בעבר בחיוב "מחסנים".

זו ככל הנראה הסיבה לכך שבתצהירי הצדדים או בסיכומיהם אין התייחסות ספציפית לנכס זה ולפיכך, להסרת ספק, הערר בעניין נכס בשטח של 208 מ"ר והבקשה לשוב ולסווג כ"מחסן" נדחים.

סיווג שטחים ל"מלאכה ותעשייה"

העוררת טוענת בסיכומיה (סעיף 34) כי נכס בשטח 93 מ"ר ברחוב נירים 10 ונכס בשטח 61 מ"ר ברחוב אנילביץ 62 משמשים ל"מלאכה ותעשייה".

בהשגה שהגישה העוררת, עת שהיא מפרטת את סיווג הנכסים בטרם נערך שינוי על ידי מנהל הארנונה לא נזכר שטח שסווג בעבר בסיווג תעשייה ומלאכה ברחוב אנילביץ 62 מ"ר.

העוררת מפנה לנכס בשטח 126 מ"ר ברחוב נירים 10 שסווג תחת סיווג תעשייה ומלאכה.

גם בכתב הערר אין אזכור לשטח כזה ברחוב אנילביץ 62 .

מובן כי גם עד העוררת אינו מזכיר בתצהירו נכס שסווג בעבר בסיווג מלאכה ותעשייה בנכס ברחוב אנילביץ 62 .

עד העוררת מפנה בסעיף 27 לתצהירו לנספח ת', "תמונות של שטחי מעבדות" מהן עולה טענתו כי יש לחייב שטח של 93 מ"ר בנכס ברחוב נירים 10 ושטח של 61 מ"ר בנכס ברחוב אנילביץ 62 בסיווג מלאכה ותעשייה.

חרף מחדלה של העוררת והימנעותה מהבאת ראיות ביחס לשטח בו מתבצעת לטענתה פעילות אשר ראוי לסווגה תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" עיינו בדוחות ממצאי הביקורת ובעדויות הצדדים בניסיון לדלות בעצמנו ראיות המוכיחות את טענתה הכללית והבלתי מפורטת של העוררת וכל שמצאנו הוא שטח של 43.56 מ"ר המסומן צהוב בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת עליו מצוין בכתב ידו של חוקר החוץ של המשיב: "מעבדה", "תיקונים".

נעשה חסד עם העוררת, ונקבל את הערר באופן חלקי בעניין זה ונקבע כי החלק המסומן בצהוב בתשריט הנכס ברחוב אנילביץ 62 תל אביב בשטח של 43.65 מ"ר יחויב בסיווג שונה מיתר קומת המרתף ברחוב אנילביץ 62 מ"ר.

חלק זה, אשר נחזה להיות מתוחם בנפרד יסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה".

להסרת ספק חלק הערר הכולל טענות כלליות של העוררת בעניין סיווג שטחים נוספים בשני הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה" נדחה.

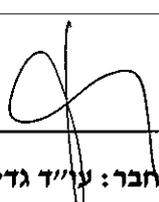
לאור התוצאות כאמור לעיל אין צו להוצאות.

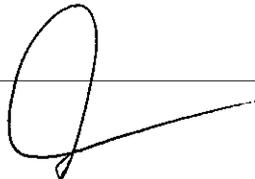
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2015.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בניסן תשעה
30.03.2015
מספר ערר : 140011762 / 11:33
מספר ועדה: 11158

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: עידיה הפקות בע"מ - כספי מיכאל, מסעוד אמיר, דינה מחמד, גרצוב
עידן שמעון, חן ניסים

אמיר לוי
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר הועלתה טענה כי העורר אינו בעל שליטה בחברה ומשכך אין מקום לחייבו בתשלום ארנונה במסגרת הרמת מסך שבוצעה בהליכי החיוב כנגד חברת עידיה הפקות בע"מ. כמו כן הועלו טענות במסגרת הערר כי מדובר בחברה פעילה וכי דרישות התשלום אינן מפורטות. הובהר לנו בדיון כי הוגשה עתירה מנהלית בפני ביהמ"ש המחוזי בת"א עת"מ 8622-03-15 במסגרתה התבקש ביהמ"ש לקבוע כי חיוב הארנונה האישי שהושת על העותרים שגוי ופסול בין היתר לאור העובדה כי העותרים אינם בעלי השליטה בחברה ומשום שמדובר בחברה פעילה שהינה חברה בע"מ.

אין מחלוקת כי מבחינה עובדתית העורר היה בעל מניות בשליטה בחברה בתקופה נשוא הערר וכי החברה נמכרה לאחר מכן. מדובר בסוגיה עובדתית שלמעשה אינה מתבקשת להכרעה של ועדת הערר. סעיף 3 א 4 לחוק הרשויות מקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית קובע כי בסמכות מנהל הארנונה לדון בשאלה האם מדובר בנכס כמשמעותו בסעיף 3 ג לחוק ההסדרים – שהעורר אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע על ידי המחזיק בנכס. בסוגיה זו שהינה בסמכות מנהל הארנונה וועדת הערר אין מחלוקת בין הצדדים בגין התקופה נשוא החיוב העורר היה בעל מניות בשליטה בחברה ולמעשה טענתו כי במועד בו הוצא החיוב בשנת 2014 הוא כבר לא היה בעל השליטה בחברה ומשכך הוא תוקף את עצם הרמת המסך כלפיו וטוען כי יש לחייב את בעל השליטה החדש. כך למעשה אין בפנינו מחלוקת עובדתית אשר נופלת במסגרת סעיף 3 א 4 לחוק הערר, בשים לב לכך שוועדת הערר מוגבלת לסוגיות עובדתיות והסוגיה שהועלתה אינה נמצאת למעשה במחלוקת. הסוגיות המשפטיות שהועלו ע"י העורר צריכות להתברר במסגרת העתירה המנהלית שהוגשה ע"י העורר לצד הטענות הנוספות שהועלו בדבר כך שמדובר בחברה פעילה וכי הרוכשים של החברה רכשו את החברה על זכויותיה וחובותיה.

לאור האמור הערר נדחה ללא צו להוצאות.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.03.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בניסן תשעה
30.03.2015
מספר ערר : 140011780 / 12:40
מספר ועדה: 11158

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: שדה גלובל אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

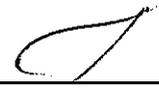
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה בכפוף להצגת אסמכתא מחברת חשמל לגבי המועד בו חובר הנכס נשוא הערר לחשמל במהלך חודש אוקטובר 2014, יבוטל חיוב הנכס מיום 1/10/14 ויחל להיות מחויב ממועד חיבורו לחשמל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.03.2015.

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.


חברת: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בניסן תשעה
30.03.2015
מספר ערר : 140011634 / 13:17
מספר ועדה: 11158

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: דלאל יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה הנחת נכס ריק שניתנה מיום 1/4/14 תוארך עד ליום 20/5/14.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.03.2015.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בניסן תשעה
30.03.2015
מספר ערר : 140011781 / 13:25
מספר ועדה: 11158

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: פלטינקוב רומן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר*זומן באמצעות ב"כ עו"ד ברנר אשר הודיע כי הוא שלח הודעה בדבר מחיקת הערר, הודעה זו לא התקבלה, עם זאת עפ"י בקשתו הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.03.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: מן איזק בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נתקפה החלטת המשיב בנוגע לשטח שסווג בסיווג מסחר בביגוד, בעוד שלטענת העוררת הסיווג המתאים הינו מחסנים.

טענות העוררת

2. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי היא מחזיקה בנכס החל מיום 1.7.13 ברחוב נחלת בנימין 72 בעיר, בשטח של 266 מ"ר. נטען כי בעלי העוררת היה בעבר שותף בחברת רפובליק בע"מ ביחד עם בני משפחה נוספים ולאחרונה הוחלט על היפרדות. במסגרתה, נרכשה העוררת על ידי מר נגרי והוא קיבל לחזקתו את הנכס על מנת שישמש אותו כמחסן לאיחסון הסחורה עבור חנויות שיוחזקו על ידי העוררת ויופעלו על ידה. יתר בני המשפחה ממשיכים להפעיל את חברת רפובליק שמפעילה חנות הלבשה בנכס סמוך.
3. עוד נטען כי כחלק מההסכמות בין בני המשפחה קיבלה העוררת סחורה של חברת רפובליק על מנת שתמכור את הסחורה בחנויות של העוררת.
4. העוררת טענה כי הנכס משמש רק לאחסנה של סחורה של העוררת ולא של חברת רפובליק. וכי היא עומדת בהוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה בנוגע לסיווג מחסנים.

טענות המשיב

5. המשיב טען בכתב התשובה כי בביקורת שנערכה ביום 11.7.13 נמצא כי הנכס משמש לאחסון סחורה של חנות רפובליק הממוקמת בקומה רצופה לנכס והנכס משמש את העוררת כמחסן שיווק והפצה של סחורה בתחום ההלבשה.
6. עוד נטען מטעם המשיב כי הפעילות בנכס הינה לא למטרת אחסנה בלבד ומתבצעת בנכס פעילות דינאמית וענפה ואין המדובר באיחסון לטווח ארוך.

7. המשיב טען כי אין לקבל את הערר ולסווג את הנכס בסיווג מחסנים אלא להשאיר את הסיווג העסקי כפי שנקבע.

דיון והכרעה

8. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית והתקיים דיון הוכחות במהלכו נתקרו העדים מטעם הצדדים והוגשו ראיות. לבקשת הצדדים התאפשר להם להגיש סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה. נציין כי עם הגשת הסיכומים מטעם העוררת, הוגשה בקשה להוספת מסמכים לתיק הוועדה. בהחלטה מיום 27.1.15 נדחתה הבקשה לצירוף מסמכים נוספים. בנסיבות אלה, נתעלם מטיעוני העוררת שנכללו בסיכומים מטעמה ואשר נסמכים על מסמכים שלא אושרה הגשתם לאחר שתם שלב הבאת הראיות ולא התאפשר למשיב לחקור עליהם.
9. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 785, 778 (1992) אומר בית המשפט כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".
10. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

11. בענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה:

א. סעיף 3.2 אשר דן בבניינים שאינם משמשים למגורים:

"הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר..."

ב. סעיף 3.3.2 אשר דן במחסנים:

"מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה..."

12. מחומר הראיות ובכלל זה עדויות העדים עולה כי העוררת עוסקת במכירת מוצרי הלבשה לגברים.
13. בקומת קרקע בבניין בו מצוי הנכס נשוא הערר קיימת חנות בגדים של רפבליק. מר שמואל נגרי מסר לעורך הביקורת כי החנות שייכת ומנוהלת על ידי מר שבתאי נגרי שהוא שותף עסקי של ניר אייזיק הבעלים של העוררת. עוד נמסר כי הנכס משמש לאחסון סחורה, אשר מופלת לחנויות ברחבי הארץ.
14. מהתמונות שצולמו בנכס ניתן לראות ארגזים רבים עם כיתוב רפבליק.
15. מר חיים פינקלשטיין העיד בפנינו כי הוא מועסק על ידי העוררת. הוא לוקח סחורה מהנכס. מי שנותן לו את הסחורה הוא מר שבתאי שהוא בעל החברה. כאשר נשאל על התמונות שצולמו בנכס המלמדות על הימצאותם של ארגזי בגדים עם הכיתוב רפבליק, הוא השיב כי רפבליק הינה היבואן, והיא יושבת בבניין עצמו. הוא הבהיר כי המשרד של רפבליק נמצא בנכס עצמו בקומת הכניסה.
16. את הסחורה שהוא נוטל הוא מעביר לחנויות בחיפה וברמת השרון, הנקראות "קמורה ריפבליק". הסחורה היא רק ארגזים של ריפבליק ואין לו משהו אחר. עת נשאל בחקירה החוזרת אודות ארגזים ללא כיתוב ריפבליק הוא חזר והבהיר כי "זה יבוא של ריפבליק הכל ריפבליק מייבא".
17. עוד הבהיר העד כי שמואל ושבתאי נגרי הינם אחים.
18. מר שבתאי נגרי העיד בפנינו כי הוא הבעלים של העוררת. כמו כן הוא מחזיק גם בחברת ריפבליק משנת 2004.
19. בכל הנוגע לטענת העוררת בדבר היפרדות מחברת ריפבליק, הבהיר מה נגרי כי אין הסכם היפרדות. הם הסכימו שהם נפרדים אבל אין עדיין הסכמות.
20. מר נגרי ציין כי הנכס נשוא הערר הוחזק על ידי ריפבליק והיא החזירה אותו לבעלים והוא הושכר על ידי העוררת. הסכם שכירות לא צורף לתצהירו.
21. ביחס לסחורה נטען כל ידו כי הוא קיבל מלאי בהיקף של כ-200,000 ₪ מריפבליק וכי הוא קונה סחורה מריפבליק שהוא גם הבעלים שלה.
22. בהתייחס לחנות הנמצאת בבניין בקומת הקרקע נטען כי מדובר בחנות סיטונאית שמוכרת לחנויות בכל הארץ. מר נגרי טען כי על אף שהחנות הסיטונאית נמצאת מעל הנכס נשוא הערר, לא מועברת אליה סחורה.
-
23. בסתירה לעדותו של מר פינקלשטיין בפנינו כי הסחורה במקום הינה רק של ריפבליק, טען מר נגרי כי יש לעוררת לפחות 10 יבואנים שריפבליק היא אחת מהם. ראיות לכך לא הוצגו כלל.
24. מכלל הראיות אנו סבורים כי קיים קשר עסקי בין החנות הסיטונאית אשר נמצאת בקומה רצופה לנכס ובין הנכס. מדובר בסחורה של ריפבליק, ואמינה עלינו עדותו של מר פינקלשטיין שהבהיר בעדותו כי שבנכס מצוייה רק סחורה של ריפבליק, וגם הארגזים עליהם לא כתוב ריפבליק מיובאים על ידי ריפבליק. מדובר גם בעדות אשר עומדת בסתירה לטענתו של מר נגרי כי ריפבליק הינה רק אחת מבין 10 יבואניות אחרות. ראיות להוכחת הטענה של מר נגרי לא ניתן היה למצוא בחומר הראיות ואף לא בנכס עצמו. מר נגרי הינו הבעלים של שתי החברות ואף משרדה של ריפבליק מצוי בקומת הכניסה בנחלת בנימין.

25. בנוגע לעדותו של מר פינקלשטיין איננו מקבלים את טענת העוררת בסיכומיה אשר מנסה לתקוף ולהפחית מערכה וממהימנותה של עדותו. עדותו הייתה מהימנה על הוועדה, מר פינקלשטיין כעובד בחברה השיב לשאלות בצורה ברורה ומוחלטת, כאשר מנגד למר נגרי אינטרס ברור ומטבע הדברים עדותו כוונה לטיעוני העוררת, ובהתאם, על הוועדה לתת לה המשקל המתאים.
26. על אף טענת העוררת כי הנכס משמש לאחסנת סחורה שמועברת לחנויות בחיפה וברמת השרון, כלל העובדות שהוצגו בפנינו לרבות העדויות בעל פה ומהימנות העדים מלמד על קיומו של קשר בין הנכס לחנות, הנמצאת בבניין, חנות שהינה חנות סיטונאית, עובדה שגם היא עשויה ללמד על היבטי השיווק וההפצה מהנכס נשוא הערר.
27. בניגוד לנטען בסיכומי העוררת, החלטת המשיב אינה נסמכת על "רסיסי נסיבות" אלא על בחינת העובדות שהתבררו בפניו בעיניים מפקחות. העובדות שהובאו בפנינו על ידי העוררת עצמה מחזקות את נכונות החלטתו.
28. נציין עוד כי גם העובדה שנכסים מוחזקים על ידי חברות שונות, אין בה כדי לתמוך בטענות העוררת בנסיבות העניין, שכן הקשר בין פעילות הנכסים נבחן ולא רק בעלויות ומיהות המחזיקים, וממילא מדובר בחברות באותה בעלות. העוררת מודה בסיכומיה כי החברות מקיימות קשר עסקי (על אף שבערר נטען כי הסחורה הינה סחורה שהועברה לעוררת במסגרת הסכם היפרדות, עובדה שהתבררה כבלתי נכונה שכן התברר כאמור כי כל הסחורה היא של ריפבליק אשר מיבאת את הסחורה).
29. בהתייחס לטענה כי הנכס התפנה על ידי ריפבליק והושכר על ידי העוררת, נציין כי כפי שהתברר מדובר בסחורה של ריפבליק וסחורה זו היתה יכולה להיות מוחזקת בנכס ולהיות מועברת לחנויות האחרות (כטענת העוררת), גם אם הנכס היה עדיין בחזקת ריפבליק ולא היתה בחזקת העוררת. נראה כי מדובר במהלך שנועד לצייר קו מפריד בין מחזיקים ופעילויות שונות מתוך כוונה להיכלל במסגרת סיווג מחסנים אולם בנסיבות העובדתיות של מקרה זה שבפנינו, מהלך זה לא צלח.
30. אכן, כלשון העוררת, "אין לדיין אלא מה שענינו רואות" אולם לוועדה שש עיניים שראו נוכחה ומהימנה את העובדות שהוצגו, אשר לא תומכות בטענות העוררת כלל וכלל.
31. בנסיבות העובדתיות של תיק ערר זה, הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. הוכח עובדתית קיומו של קשר ישיר בין הנכס לפעילות העסקית של ריפבליק, בחנות ובמשרד, הוא נמצא בקומה רציפה לעסק אותו הוא משרת, גם אם הכניסות נפרדות וגם אם סחורה נשלחת לחנויות אחרות, שגם הן חנויות ריפבליק תחת השם "קמורה ריפבליק". בניגוד לנטען על ידי העוררת בסיכומיה לא הוכח כלל כי אין כל העברת סחורה לחנות. מהעובדות למדנו דווקא על קיומו של קשר ישיר בין הנכס לפעילות העסקית של העוררת, למשרד בקומת הקרקע ולחנות.
32. יתרה מכך, בסיכומיה טענה העוררת לראשונה כי סחורה מועברת מהחנות לנכס. היות ומהנכס מועברת הסחורה לחנויות אחרות על פי טענת העוררת, ניתן גם לראות את הקשר הישיר בין החנות הסיטונאית שבסמוך לנכס לחנויות האחרות, כך שהנכס אינו משמש רק לאחסנה אלא כתחנת מעבר וכתחנת הפצה לחנויות נוספות. בכל מקרה מדובר בחיזוק לקשר

- הישיר בין הנכס לפעילות העסקית של החנות, עובדה השוללת בנסיבות העובדתיות הפרנטיות של תיק זה את טענת העוררת לסיווג מחסנים.
33. נציין כי גם טענת העוררת כי מדובר בחנויות ביגוד נפרדות ועצמאיות לא מתקבלת ולא הוכחה. הראיות מצביעות דווקא היפוכו של דבר.
34. לאור האמור הערר נדחה.
35. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 30.3.15

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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


חברה: עייד שירלי קדם


חבר: ז"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ר: עייד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: נס א. ט בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

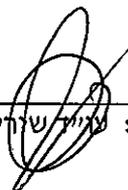
החלטה

1. במסגרת ערר זה טענה העוררת כי יש לחייב את הנכס המוחזק על ידה ברחוב 2184 מספר 7 בעיר, בסיווג מופחת בהיותו נכס ריק.
2. המשיב טען בכתב התשובה כי אין המדובר בנכס ריק מכל אדם וחפץ וממילא אינו זכאי לפטור מתשלום ארנונה ואף לא להפחתת תעריף, בנסיבות העניין.
3. ביום 26.11.14 התקיים דיון בנוכחות באי כוח הצדדים והתיק נקבע לדיון הוכחות. בהחלטה קבענו כי העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה בתוך 30 ימים והמשיב יעשה כן בתוך 30 ימים לאחר מכן.
4. העוררת לא הגישה תצהירי עדות ראשית מטעמה כאמור בהחלטה מיום 26.11.14. ביום 7.1.15 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה בה נקבע כי לא הוגשו התצהירים וניתנה אורכה להגשתם עד ליום 18.1.15. גם במועד זה לא הוגשו התצהירים ובהחלטת יו"ר הוועדה מיום 21.1.15 נקבע כי ניתנת ארכה אחרונה להגשת התצהירים לא יאוחר מיום 1.2.15. עד למועד מתן החלטה זו לא הוגשו תצהירים מטעם העוררת.
5. בנסיבות העניין נראה בעוררת כמי שזנחה את טענותיה במסגרת ערר זה.
6. גם בבחינת העובדות על פני הראיות שהוגשו במסגרת כתבי הטענות, אנו סבורים כי דין הערר להידחות. העוררת לא הוכיחה עמידה בתנאים שנקבעו בפסיקה בהתייחס למתן הסיווג הזול ביותר ואף לא להיות הנכס ריק. בהחלטת המשיב מיום 30.4.14 אשר נתמכת בדוח ביקורת שנערכה במקום, נקבע כי בנכס קיים ריהוט משרדי כגון שולחנות, כונניות מגירה, ארונות עץ וכי הסיווג השירי הינו הסיווג הנכון. כאמור, אין בתומר שהוגש על ידי העוררת כל בסיס לסטות מקביעות אלה. ממילא לא הוכח סיווג שונה מהסיווג בו מחוייבת העוררת על פי התשתית התכנונית והחוקית.
7. לאור האמור הערר נדחה. לפנים משורת הדין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 30/03/15

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני 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

		
חברה: עו"ד שוחלי קדם	חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יא בניסן תשעה
31.03.2015
מספר ערר : 140011806 / 12:56
מספר ועדה: 11159

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העוררים: שפירא טל אליהו, שמיץ שפירא רוני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה יוענק פטור לנכס ריק בכפוף לתקנה 13 א לתקנות
ההסדרים במשק המדינה מיום 1/8/14 עד ליום 1/10/14.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 31.03.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא בניסן תשעה
31.03.2015
מספר ערר : 140012073 / 13:17
מספר ועדה: 11159

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת:

זיה תחבורה ישראל בע"מ חברה פרטית 514819564
חשבון לקוח: 10713029
מספר חוזה: 580459
כתובת הנכס: הנצי"ב 39

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: זיה תחבורה ישראל בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

בהתאם להודעה שניתנה ע"י ב"כ המשיב הערר מתקבל והנכס יסווג כבית תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה. הסיווג יישאר בתוקף במהלך תקופת השכירות עד ליום 14/4/13 בכפוף לכך שלא יהיו שינויים בפעילות העוררת.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.03.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : יא בניסן תשעה
31.03.2015
מספר ערר : 140011821 / 13:32
מספר ועדה : 11159

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
חברה: עו"ד קדם שירלי

העוררים: אפרת גבריאלה, אפרת יהודה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררים זומנו לדיון עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק. במסגרת הערר טענו העוררים כי יש לפטור אותם מתשלום ארנונה בגין שטח מחסן שמצוי בבניין, אך לא בדירה של העוררים. נטען כי השטח אינו בתוך יחידת הבניין, אלא בקומה נפרדת ולכן אין לחייבו מתשלום ארנונה. סעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה קובע כי בשטח הבניין המחוייב בתשלום ארנונה נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציאה וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה. אין מחלוקת כי המחסן נשוא הערר בחזקת העוררים ומחוייבים בתשלום ארנונה גם אם אינו צמוד פיזית לדירה. אין המדובר ברכוש משותף, אלא בשטח הנמצא בחזקת העוררים באופן בלעדי והוא בר חיוב. לאור האמור הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.03.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר