

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: יצקן יעקב, סלים רחמים

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

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

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. תקופה ארוכה פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי היה בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייבב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתית כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.

8. עניינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

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

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

11. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא מעולם לא קיבל מפתחות בנכס נושא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

12. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

13. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

14. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

15. סעיף 326 לפקודה, קובע:
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלתמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"

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

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

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

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

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

18. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר

בדבר "חזילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

19. ביום 14.7.2016 ב"כ התמח"ת הגישה מסמכים שסומנו על ידנו כמש"1.

20. ביום 6.4.2016 הוגשו לוועדה תצהיר מטעם כרמלית חממי ומסמכים מטעם המשיב.

21. ביום 10.3.2016 התייצב לדיון המקדמי מר יצקן יגאל, בנו של העורר יצקן יעקב ז"ל. בדיון טען כי מידיעתו האישית אביו ז"ל רכש את הנכס ולא קיבל מעולם את החזקה בחנות נשוא הערר, לא קיבל מפתחותיו ומעולם לא נעשה בנכס שימוש לשום מטרה.

22. בדיון מיום 14.7.2016 התייצבו בפנינו מר יצקן יגאל בשם אביו המנוח, להלן: 'יגאלי ומר רחמים אורי בנו של סלים רחמים, להלן 'אורי'. כמו כן התייצבו ב"כ התמח"ת וב"כ המשיב.

23. לשאלת ב"כ המשיב ענה יגאל כך: "המקום הזה סגור ומסוגר. לא קבלנו מפתח מעולם. כל המכתבים מופנים אלי לכתובתי בכ"ס. אבי ז"ל לא קיבל חזקה בחנות ומעולם לא עשינו בה שימוש".

24. לשאלת ב"כ המשיב ענה אורי כך: "החנות לא פעילה. למיטב ידיעתי אבא שלי שהיה שותף ביום הרכישה בחנות, לא קיבל מעולם את החזקה ואת המפתחות ומעולם לא עשה בה שימוש".

25. נציגת התמח"ת אישרה בפנינו שלא נמצאו מסמכים המעידים על מסירת החזקה לידי מי מהרוכשים. מדובר בחנות מספר 1209 ממוקמת בקומה הראשונה.

26. לאחר ששמענו דבריהם, ולאחר עיון בתצהיר מטעם המשיב ומסמכיו עולה כי המשיב רשם את החזקה בחנות לאחר שקיבל הודעה מהתמח"ת בחודש יולי 1999.

27. בכל הכבוד ברישום שביצע המשיב, לא מצאנו כי יש במסמך התמח"ת כדי להוות אישור בדבר מסירת החזקה לידי מי מהעוררים. הנספח 'א' מאשר זכויות בחנויות שפורטו שם, אך אין בהם אישור כי נעשה שימוש וכי החזקה נמסרה למי מהעוררים. כפי שנאמר לעיל, נציגת התמח"ת מאשרת כי אין במסמכיה כל אישור או מסמך אחר המעיד על מסירת החזקה בחנות נשוא הערר.

28. אין בהחלטתנו כדי להוות אישור בדבר הזכויות במקרקעין או את אחוזי הבעלות בין העוררים.

29. לאחר שעינו וסקרנו את מכלול החומר המצוי בתיק הוועדה, ולאחר ששמענו את עדויות ילדי העוררים, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

30. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררים יצקן יעקב וסלים רחמים, חנות מספר 1209 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000131563 ח-ן לקוח 10046314

ב. התמח"ת הציגה בפנינו תיק מוצגים מטעמה הכולל את:
* חוזה מכר חתום מיום 5 באוקטובר 1988 בינה לבין הרוכשים יצקן יעקב וסלים רחמים. (מוצג א').

* חיוב התמח"ת בגין חוב 'דמי ניהול' ששוגר בשנת 2007 (מוצג ב').
ג. ב"כ המשיב הגיש כתב תשובה לערר בתאריך 14.10.2015 בצירוף החלטת המשיב מיום 17.6.2015.

ד. המשיב הודיע במכתבו ששוגר ליגאל, כי חיוב הארנונה יחל מיום 1.1.2015 ולמשך תקופה של 5 שנים כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס ויחויב על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים.

31. כאמור לעיל, ב"כ התמח"ת לא מצאה אישור במסמכים המאשר כי החזקה נמסרה לעוררים או למי מטעמם, או כי שולמו על ידם דמי ניהול. גם לא מצאנו במסמכי התמח"ת ובשום מסמך אחר הימנו ניתן להסיק כי פנו לעוררים לסור ולקבל את החזקה בחנות נשוא הערר.

32. לא מצאנו סיבה לא לקבל את טענות ילדי העוררים, יגאל ואורי ואנו נותנים אימון בדבריהם.

33. טיעוניהם קיבלו חיזוק בעצם העובדה שבחקירתם ע"י המשיב, עדותם לא נסתרה כלל וכלל.

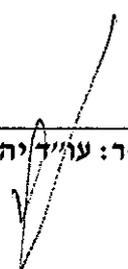
34. כך לא מצאנו כי רישום החזקה על שם העוררים מכוחו של מסמך התמח"ת מ- 6.7.1999 נעשה כדין.

35. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 4 מאי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: קרש כרמלה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

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

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני וועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. תקופה ארוכה פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי היה בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא התזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו

מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.

8. ענייננו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

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

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

11. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא **מעולם** לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

12. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

13. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

14. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.'

15. סעיף 326 לפקודה, קובע:
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"

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

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

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

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

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

18. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר

בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבותן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

19. בדיון יום 14.7.2016 ב"כ התמח"ת הגישה מסמכים שסומנו על ידנו כמס/1.

20. ביום 6.4.2016 הוגשו לוועדה תצהיר מטעם כרמלית חממי ומסמכים מטעם המשיב.

21. ביום 3.3.2016 התייצבה לדיון המקדמי גב' קרש כרמלה וטענה כך: "אני ואחותי רכשנו את החנות בקומה 2 לפני שנים רבות. אני מצהירה ומאשרת כי מעולם לא קיבלתי חזקה בחנות ולא קיבלתי מפתחות בחנות. למיטב זכרוני נשארתי חייבת בתשלום האחרון של החנות וכך גם לא שילמתי דמי ניהול. אני מצהירה כי מעולם לא השתמשתי בנכס. לא אני ולא מי מטעמנו."

22. בדיון מיום 14.7.2016 התייצבה בפנינו גב' כרמלה, כמו כן התייצבו ב"כ התמח"ת וב"כ המשיב.

23. לשאלת ב"כ המשיב ענתה כרמלה כך: "אני חוזרת ומצהירה לאחר שהוזהרתי על מה שאמרתי בפרוטוקול הדיון מיום 3.3.16. נכון שביקשתי פטור כי הנכס לא בשימוש וגם לא קיבלתי חזקה על הנכס. לא קבלנו מפתחות. אני חוזרת ומאשרת לך שלא קבלנו מעולם מפתחות לחנות בקומה 2 ומעולם לא ניהלנו שם עסק ולא היה בשימושנו. אנחנו לא שילמנו את התשלום האחרון עבור רכישת החנות."

24. נציגת התמח"ת אישרה בפנינו שלא נמצאו מסמכים המעידים על מסירת החזקה לידי מי מהרוכשים, ואינה יודעת אם העוררת חייבת תשלום אחרון בגין הרכישה.

25. ב"כ התמח"ת ציינה בפני הוועדה כי יש בדברי כרמלה משום הרחבת חזית שכן טענה בערר שיש לפטור אותה מארנונה בגין נכס לא ראוי, נכס ריק ולא טענה שאינה המחזיקה.

26. לא מצאנו לקבל את טיעון ב"כ התמח"ת שכן העוררת חזרה והעידה ואף ענתה לשאלות המשיב בחקירה נגדית שהיא מעולם לא קיבלה חזקה בנכס. יותר מכך, נאמר על ידה שאין כל מסמך במסמכי התמח"ת המעיד כי נמסרה החזקה.

27. עיון בתצהיר מטעם המשיב ומסמכיו עולה כי המשיב רשם את החזקה בחנות לאחר שקיבל הודעה מהתמח"ת ביום 6 יולי 1999. [נספח 'א' לתצהיר הגב' כרמלית חממי מטעם המשיב].

28. לא מצאנו כי יש במסמך התמח"ת כדי להוות אישור בדבר מסירת החזקה לידי מי מהעוררים. הנספח 'א' מאשר זכויות בחנויות שפורטו שם, אך אין בהם אישור כי נעשה שימוש וכי החזקה נמסרה למי מהעוררים. כפי שנאמר לעיל, נציגת התמח"ת מאשרת כי אין במסמכיה כל אישור או מסמך אחר המעיד על מסירת החזקה בחנות נשוא הערר.

29. אין בהחלטתנו כדי להוות אישור בדבר הזכויות במקרקעין או את אחוזי הבעלות בין הרוכשים במקור, או אישור בדבר העברת חלק בחנות מידי היורשת של המנוח כהן מאיר ז"ל, [שרכש יחד עם אחיותיו את הנכס נשוא הערר], בהסתמך על חוזה מיום 22.12.1996.

30. לאחר שעיינו וסקרנו את מכלול החומר המצוי בתיק הוועדה, ולאחר ששמענו את עדות העוררת כרמלה קרש, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

31. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י שמחה שבת, כרמלה קרש וכהן מאיר, חנות מספר 2211 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000131868 ח-ן לקוח 10046717

ב. התמח"ת הציגה בפנינו תיק מוצגים מטעמה הכולל את:
* חוזה מכר חתום מיום 4 באוקטובר שנת 1988 בינה לבין הרוכשים ה"ה שבת, קרש וכהן ז"ל ע"י יורשתו עזיזה כהן. (מוצג א').
* חוזה מיום 22.12.1996 העברת הזכויות בחלקו של כהן ע"י יורשתו לאחיותיו. (מוצג ב').

ג. ב"כ המשיב הגיש כתב תשובה לערר בתאריך 24.1.2016 בצירוף החלטת המשיב מיום 26.8.2015 [יוער כי התחלטה הייתה מרוכזת לבעלי נכסים נוספים, ביניהם צוין בנספח א' שמה של העוררת קרש כרמלה].

ד. המשיב הודיע במכתב הנ"ל, כי חיוב הארנונה יחל מיום 1.1.2015 ולמשך תקופה של 5 שנים כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס ויחויב על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים.

32. כאמור לעיל, ב"כ התמח"ת לא מצאה אישור במסמכים המאשר כי החזקה נמסרה לעוררת או למי מטעמה, או כי שולמו על ידם דמי ניהול. יוער כי במסמכי התמח"ת כלל לא הוצגו הודעות חיוב בגין דמי ניהול לנכס נשוא הערר. כך גם לא מצאנו במסמכי התמח"ת ובשום מסמך אחר הימנו ניתן להסיק כי פנו לעוררים לסור ולקבל את החזקה בחנות נשוא הערר.

33. לא מצאנו סיבה לא לאמץ את טענת הגב' כרמלה קרש ואנו נותנים אימון בדבריה, מבלי לקבוע כממצא חלוט האם נותרה חייבת בגין רכישת החנות, אם לאו.

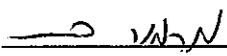
34. טיעוניה בשני הדיונים שהיו בפנינו היו עקביים וחד משמעיים שמעולם לא קיבלה את החזקה בחנות או מפתחותיו או שנעשה שימוש עסקי כלשהו מטעמה או מיתר הרוכשים. עדותם לא נסתרה כלל וכלל.

35. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 4 באוגוסט 2016, בהעדר הצדדים.

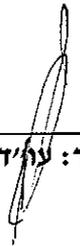
בהתאם לסעיף 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יחיאל יוספי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הצדדים ניסו להגיע להבנות ולסיים את המחלוקת ביניהם, אך לא צלחו. ב"כ המשיב חזרה על טענתה כי יש לדחות על הסף את הערר שהוגש בגין שנת המס 2015 מאחר ופנייתו הראשונה של העורר בעניין חיוביו הייתה ביום 22.6.2015

לאחר עיון בתיק ובמסמכים המצויים בו אין מנוס מדחיית הערר על הסף. נוסף כי גם לגופו של עניין לא היה מקום לסווג את הנכס כמחסן כטענת ב"כ העורר בערר שהוגש מטעמה בתאריך 20.9.2015

להלן נימוקינו להחלטה.

1. ב"כ העורר פנתה בערר בתאריך 20.9.2015 וצירפה כנספח "א" לעררה את מכתבה של הגב' שגית יעקב מנהלת מחלקה מתאריך 2.8.2015
2. תשובה זו אינה תשובה להשגה כדין ומשכך גם אין בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה כמשיב.
3. ב"כ העורר פנתה לראשונה בפניות מתאריכים 22.6.15 ו- 25.6.15 וקיבלה כאמור את תשובת המנהלת גבי שגית יעקב. פניות אלה אינן מהוות השגה כדין, לבטח לא הוגשו בפרק הזמן של 90 יום ממועד קבלת דרישת התשלום.
4. ב"כ העורר צירפה מקבץ מסמכים שסומנו על ידה כמוצגים א'1 – א'7 שצורפו למוצג 'א' לערר קרי מכתבה של הגב' שגית יעקב.
5. נספחים א'1-א'3 מהווים תרשימי המבנה מטעם המשיב.
6. נספח א'4 מהווה למעשה תשובה שניתנה לעורר חתומה על ידי המשיב-מנהל הארנונה, **מתאריך 24.12.2013** מופנית כתשובה להשגה שהוגשה ע"י העורר באמצעות מר קובי פז שרותי מקרקעין. יודגש כי אותו קובי פז פנה בהשגה כדין למשיב בתאריך 12.12.2013 שנתקבלה במשרדי המשיב בתאריך 16.12.2013.

7. אותה השגה כאמור נענתה בשלילה תוך שהמשיב מפנה את העורר לזכותו בדין להגשת ערר תוך 30 יום .
8. העורר לא הגיש ערר כזה כבר על החלטת שנת 2013 .
9. מכל מקום אותה מחלוקת שנרשמה בהשגה דאז, זהה לטענת העורר כעת, מבלי שכאמור הגיש השגה על דרישות התשלום שקיבל בשנת המס 2015.
10. סמכות הוועדה לבדוק, בכל שנת מס, את החלטת המשיב בהתאם להשגה שהוגשה במועד על חיובי הארנונה באותה שנת מס.
11. כאמור לא מצאנו כי העורר השיג במועד וכדין על חיובים שהושתו עליו בגין שנת המס 2015 ; ובהעדר החלטת המשיב [ויוער מנהלת מחלקה- אינה 'המשיב'], אין לנו מנוס אלא בדחיית הערר על הסף לאור הנימוקים שהועלו ע"י ב"כ המשיב בכתב תשובתו לערר ובבקשתו לדחייה על הסף.
12. מעבר לצורך ולהפיס דעת ב"כ העורר לפנינו, לא מצאנו פסול גם לגופו של עניין עת הנכס לא סווג כמחסן כפי שדרש העורר כבר בשנת 2013.
13. צו הארנונה בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: 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, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
14. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".
15. נכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:
- א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;
- ב. לקוחות אינם מבקרים בו;
- ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
- ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
16. יוער כי ב"כ העורר טענה ב'ערר' כי הנכסים אי-ו-ג' [כמתואר ברישא לעררה], מצויים בקומת המרתף ויש אליהם גישה מהחנות בקומת הקרקע. לשיטתה המחזיק בחנות הוא גם המחזיק בקומת המרתף, היינו העורר.
17. מאחר שארבעת התנאים הנ"ל הם תנאים מצטברים לפי צו הארנונה לצורך הגדרת הנכס כמחסן, די בכך שאחד התנאים אינו מתקיים בנכס על מנת להוציאו מהגדרת מחסן.
18. ב"כ העורר טענה כי השגה במדידות הנכסים, תוקנה לחיובי שנת המס 2016 ובכך יש מענה מתאים למצב דהיום, ברם לא ניתן לתקן את המדידות גם לשנת המס 2015 כאמור בהעדר השגה כדין.
19. אין באמור כדי להוות מעשה בית דין לשנת המס הבאה ככול שעל הודעות החיוב תוגש השגה וערר במועדים הקבועים בחוק.

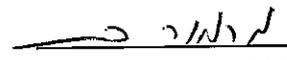
סוף דבר

לאור האמור לעיל, במצטבר, הערר נדחה .

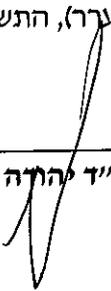
ניתן היום, א' ביולי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העוררת: מרי נגר

- נגד -

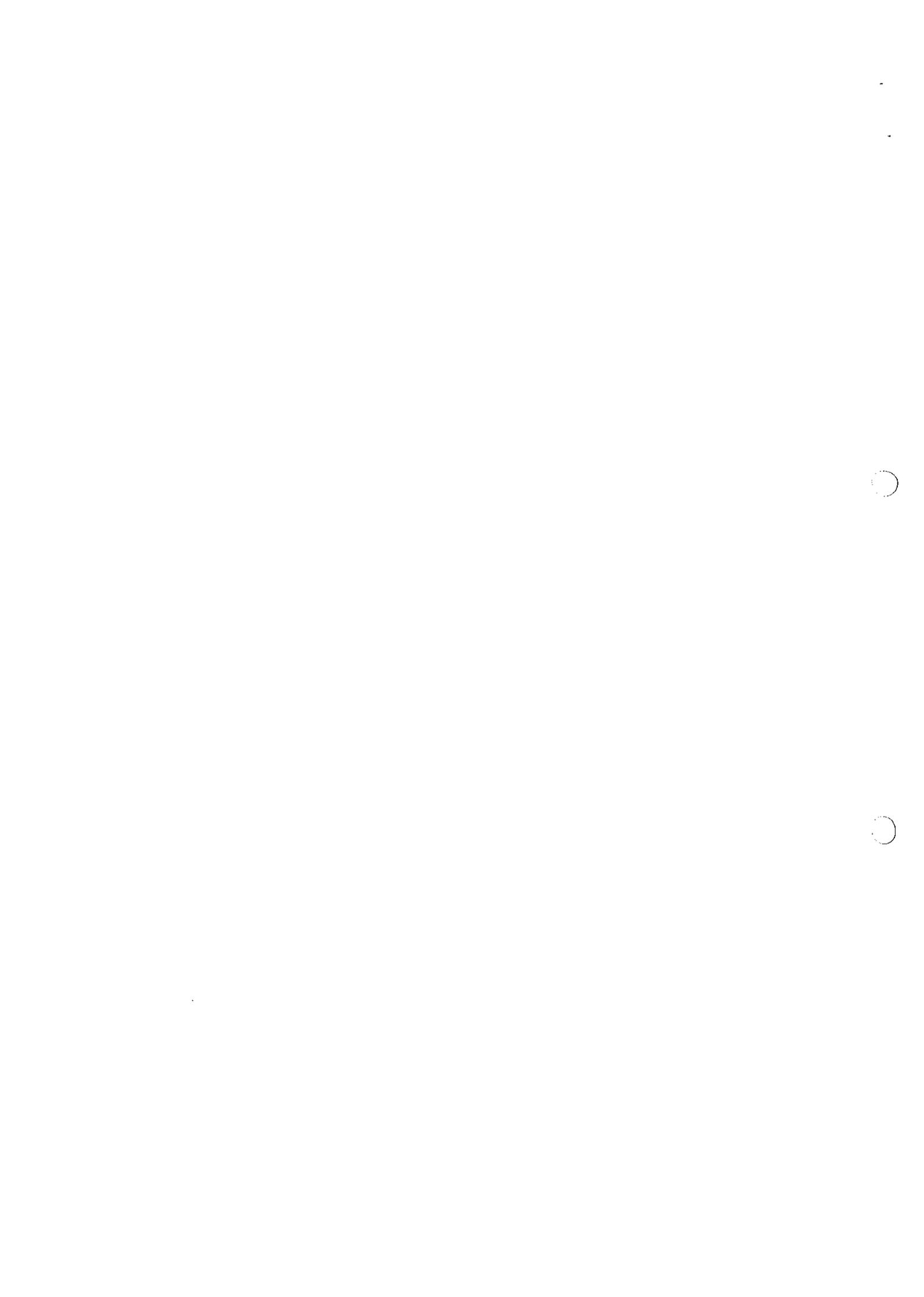
מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדה נוספת בראשות היו"ר אלון צדוק, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. תקופה ארוכה פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי היה בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].
5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.

6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.
8. ענייננו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
9. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימושי לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007".
10. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ת. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].
11. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיקי' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא מעולם לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.
12. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהולי', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהולי' על נכס שאינו בחזקתו ובשימושו.



13. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

14. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.'

15. סעיף 326 לפקודה, קובע:
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"

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

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

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

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

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

18. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו

ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

19. ביום 14.1.2016 ניתנה החלטה שעל ב"כ התמח"ת להגיש עמדתו לדברי ב"כ העוררת וכן להודיע לוועדה האם ברצונו לחקור את העוררת. כך ניתנה למשיב שהות לבדוק מסמכיו ולהודיע אם ברצונו לחקור את העוררת.

20. ביום 9.6.16 ניתנה החלטה שהתמח"ת תגיש מסמכיה לא יאוחר מ- 15 יום ולאחר קבלת החומר תינתן החלטת הוועדה לגופו של ערר. מסמכי התמח"ת הוגשו לוועדה ביום 20.6.2016.

21. ב"כ התמח"ת והמשיב לא הודיעו לוועדה כי ברצונם לשמוע עדות העוררת בפנינו או לנהל דיון במסכת הראיות שהוצגו לוועדה.

22. לאחר שעיינו וסקרנו את מכלול החומר המצוי בתיק הוועדה, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

23. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררת מרי נגר, חנות מספר 3557 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000133208 ח-ן לקוח 10048558

ב. התמח"ת הציגה בפנינו תיק מוצגים מטעמה הכולל את המסמכים כמפורט כד: * חוזה מכר חתום מיום 13 בינואר 1992 בינה לבין הרוכשת מרי נגר. (מוצג א').

* חוזה ניהול חתום מיום 28.1.1994 (מוצג ב'). * תיובי התמח"ת בגין חובות 'דמי ניהול' ששוגרו לרוכשת, במהלך השנים 1994 – 2000 (מוצג ג').

ג. ב"כ המשיב הגיש כתב תשובה לערר בתאריך 11.1.2016 בצירוף החלטת המשיב מיום 16.6.2015, דו"ח החוקר מטעמו [מר מאור שמאי] בצירוף תמונות הנכס.

ד. המשיב הודיע לעוררת כי רישומה כמחזיקה בנכס בוצע על פי דיווח התמח"ת לפיה העוררת היא המחזיקה בנכס וככול שיומצאו מסמכים התומכים בטענתה תיבחן בקשתה בשנית.

ה. בתיק הוועדה נמצאו מסמכים שצורפו לערר מטעם העוררת: אישור מיום 4.7.96 מטעם התמח"ת בו נרשם כי חנות מס' 3357 לא נפתחה אף פעם; מכתב מאת מנהלת היחידה אצל המשיב מיום 4.7.96 בו נרשם: "בהסתמך על אישור

מהנהלת התחנה המרכזית החדשה הריני להודיעך כי החל מתאריך 1.7.96 בוטל החיוב בגין חנות מספר 3357".

1. דו"ח חוקר המשיב מר מאור שמאי מיום 3.9.2013 בצירוף תמונות מחזית החנות, יוער לא בתוכה, בו נרשם כך: "חנות מס' 3357 נמצאת במתחם הפתוח, החנות הייתה סגורה לא ניתן להבחין בתוך החנות היות והחלון ראוה צבוע בספרי אדום".

24. ב"כ העוררת ציין בפרוטוקול הדיון ביום 14.1.2016 כי מרשתו מעולם לא קיבלה את החזקה בחנות נשוא הערר ומעולם לא עשתה בו שימוש לכל מטרה עסקית. עוד מאשר כי העוררת לא שילמה מעולם דמי ניהול לתמח"ת.

25. בכתב הערר נטען כי העוררת היא תושבת ואזרחית ארה"ב, אישה בשנות ה-80 אשר מעולם לא קיבלה את הנכס לחזקתה או מפתחותיו ומעולם לא ניהלה בו שום עסק. לטענתה היא חתמה על חוזה הרכישה במיצוות בעלה המנוח שנפטר בשנת 2000.

26. התמח"ת לא מצא אישור במסמכיו המאשר כי החזקה נמסרה לעוררת או מי מטעמה, או כי שולמו על ידה דמי ניהול, ולא מצאנו סיבה לא לקבל את טענות בא כוחה שהעוררת כתושבת ואזרחית ארה"ב מעולם לא קיבלה חזקה בחנות או שעשתה בה שימוש.

27. טיעוניו קיבלו חיזוק בעצם העובדה שלא נדרשה חקירתה בפנינו- וטוב שכך נהגו הצדדים.

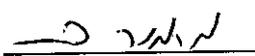
28. יודגש כי לא מצאנו במסמכי התמח"ת ובשום מסמך אחר הימנו ניתן להסיק כי פנו לעוררת לסור ולקבל את החזקה בחנות נשוא הערר.

29. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 18 ביולי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ד: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: סינה אהרון, יעקב קיקיאן

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

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

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. תקופה ארוכה פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי היה בידיהם של רו"ח חיים קמיל, רו"ח עליזה שרון ועו"ד יוסף בנקל, בתוקף תפקידם כנאמנים בהקפאת הליכים של התמח"ת.
4. לאתרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לתברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד].

5. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתנו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
6. ב"כ התמח"ת החליטו להתייבב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. מכאן תצא המלצתנו למשיב להגיע לפתרון מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.
8. עניינינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
9. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.
10. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].
11. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח חזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשיו בפנינו, שהוא מעולם לא קיבל מפתחות בנכס נשוא הערר, מעולם לא פתח עסקו ולא השתמש בחנותו אותה קנה במיטב כספו, ויותר מכך שנים על שנים אין כל גישה לנכס, הנכס אינו שלם ותקין, לא היום ולא אז מלפני כ- 45 שנה.

12. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמחית: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר אמור לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בתזקתו ובשימוש.

13. בקצה השני של הסוגיה, עומדת טענת המשיב כי הדין והפסיקה עומדים לצדו וכל מעשיו כשרים ותואמים למציאות. משכך נותרה השאלה מי מבין השניים צודק, האם העורר לפנינו או שמא המשיב.

14. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.'

15. סעיף 326 לפקודה, קובע:
'נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה'

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

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

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

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

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

18. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר

בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

19. ביום 14.4.2016 ניתנה החלטה שעל ב"כ התמח"ת להגיש את כל הממצאים והראיות שברשותה, כך ניתנה לב"כ המשיב הזדמנות להציג עמדתה לכל מה שנאמר ע"י נציגי העוררים.

20. יודגש כי ביום הדיון התייצבו בפנינו הגב' טובה סינה אלמנת אהרון סינה ז"ל שהינה נכה על כיסא גלגלים הזכאית לסיעוד [הוצג אישור המוסד לביטוח לאומי בדבר אחוז זכאות 150%]; כמו כן נכח בדיון יעקב קיקיאן אף הוא נכה בכיסא גלגלים [בן 84 שנה], וכן נכח ניסים בנו של המנוח אהרון סינה ז"ל.

21. לאחר ששמענו דבריהם, ניתנה החלטתנו שלא לזמנם לדיון נוסף, והורינו להציג את מסמכי התמח"ת והמשיב. הובהר לצדדים שהחלטתנו תחול על שנות המס 2015 – 2016 וכן הורינו למשיב שכל עוד לא ניתנה החלטתנו לא ינקטו פעולות גביה בגין הנכס- זאת לאור הצגת מסמך מטעם העוררים שהוטל עיקול על חשבונו של המנוח ואשתו בבנק הפועלים.

22. מסמכי התמח"ת הוגשו לוועדה ביום 6.6.2016.

23. לאחר שעיינו וסקרנו את מכלול החומר המצוי בתיק הוועדה, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העוררים אהרון סינה ז"ל ומר יעקב קיקיאן, חנות מספר 2370 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132168 ת-ן לקוח 10047086
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו תיק מוצגים מטעמה הכולל את:
 - * חוזה מכר חתום מיום 31 באוקטובר שנת 1988 בינה לבין הרוכשים אהרון סינה ויעקב קיקיאן (מוצג א').
 - * חיוב התמח"ת בגין חוב 'דמי ניהול' ששוגר בשנת 2007 (מוצג ב').
- ג. ב"כ המשיב הגיש כתב תשובה לערר בתאריך 14.1.2016 בצירוף החלטת המשיב מיום 30.7.2015.
- ד. המשיב הודיע במכתבו כי חיוב הארנונה יחל מיום 1.1.2015 ולמשך תקופה של 5 שנים כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס ויחוייב על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים.

25. ב"כ העוררת ציין בפרוטוקול הדיון ביום 14.1.2016 כי מרשתו מעולם לא קיבלה את החזקה בחנות נשוא הערר ומעולם לא עשתה בו שימוש לכל מטרה עסקית. עוד מאשר כי העוררת לא שילמה מעולם דמי ניהול לתמח"ת.

26. בדיון מיום 14.4.2016 אישרו הנוכחים מטעם העוררים כי מעולם לא קיבלו את הנכס לחזקתם או מפתחותיו ומעולם לא עשו שימוש בו לעסק כלשהו. עובדות אלה צוינו גם בכתב הערר מטעמם שהוגש לוועדה בתאריך 7.10.2015 [לא חזרנו על הטענות שנטענו בדבר הנסיבות האישיות של העוררים].

27. התמח"ת לא מצא אישור במסמכיו המאשר כי החזקה נמסרה לעוררים או למי מטעמם, או כי שולמו על ידם דמי ניהול. גם לא מצאנו במסמכי התמח"ת ובשום מסמך אחר הימנו ניתן להסיק כי פנו לעוררים לסור ולקבל את החזקה בחנות נשוא הערר.

28. לא מצאנו סיבה לא לקבל את טענות נציגי העוררים, אלמנת העורר אהרון ז"ל והעורר מר קיקיאן, ואנו נותנים אימון בדבריהם.

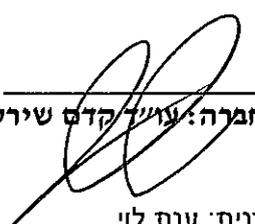
29. טיעוניהם קיבלו חיזוק בעצם העובדה שלא נדרשה חקירתם בפנינו, לא ע"י התמח"ת ולא ע"י המשיב - וטוב שכך נהגו הצדדים.

30. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

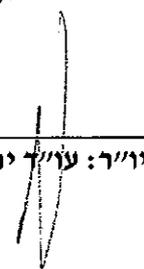
ניתן היום, 28/7, 2016, בהעדר הצדדים.

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


חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: או סי זד ישראל בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר דן עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת, ברחוב ראול ולנברג 24 בתל אביב, הידוע בפנקסי השומה כנכס מספר: 2000389659, ח-ן לקוח: 10597524 בשטח 620 מ"ר, המצוי בקומה הראשונה; ובנכס מספר: 2000393787; ח-ן לקוח: 10596474 בשטח 38 מ"ר, המצוי בקומת מרתף 1. (להלן: "הנכס").

אין מחלוקת בין הצדדים כי נכס 2000389659 מסווג כדין כבית תוכנה. המחלוקת היא סביב חיוב נכס 2000393787 בסיווג 'מחסן', כשטענת העוררת שגם את הנכס הזה יש לסווג כבית תוכנה. מחלוקת נוספת: סירוב המשיב להפחית מסך כל השטח שבנכס 2000389659 את שטחי שתי המרפסות בשטח של 160.28 מ"ר מחיוב הארנונה בשל היות שטח זה משותף לשני מחזיקים בקומה בהתאם לפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה; כך גם להפחתת החיוב היחסי בגין השירותים המצויים בקומה אשר המשיב חייב את העוררת ב- 12 מ"ר חלקה היחסי בהם. לאור הנ"ל, יש לבחון את טענות הצדדים ולפרש את הוראת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, והאם הנכס 2000393787 בקומת המרתף שסווג כמחסן יש להמירו בסיווג בית תוכנה.

הראיות שהוצגו בפנינו ודיון.

1. בדיון יום 3.3.2016 נחקרה על תצהירה הגבי' ויויאן אליעזר פוגל מטעם העוררת, להלן: 'ויויאן'; ב"כ העוררת וויתר על חקירת החוקר מטעם המשיב מר יוסי שושן שהגיש תצהיר מטעמו ודו"ח ביקורת מיום 15.3.2015 בליווי תמונות מהנכסים.

2. בהעדר חקירה הנאמר בממצאי הדו"ח, בתרשימים ובתמונות לא נסתר.

3. מסקנה מתבקשת מהרשום בדו"ח ובתשריט, כי הקומה הראשונה מוחזקת ע"י 3 חברות, ביניהן העוררת המחזיקה את השטח המסומן יח' 109; ויחידות 301 ו-

302 מוחזקות ע"י אחרים שאינן צד לערר זה. [חברות אני אופשיין, פורסקאוט, נפנה ללוח שצולם וצורף לדו"ח כתמונה 334].

4. אין גם חולק מעיון בדו"ח כי הכניסה למרפסות המסומנות בתרשים הקומה, כמו הכניסה לשירותים בקומה היא באמצעות 'כרטיס עובד'.

5. כך גם העידה וויאן: "אני מאשרת למי שיש כרטיס עובד יכול להיכנס למרפסות. הכניסה היא לשתי החברות המחזיקות באותה קומה. החברה שלנו היא העוררת והחברה האחרת היא אינה עוררת."

6. באותו אופן הצהירה בסעיף 9 לתצהירה, למרות שנקטה בלשון רבים: 'לעוררת ולשכנותיה'.

7. יוער כי גם אם נקבע כי הקומה מוחזקת ע"י 3 חברות, או 2 חברות, אין חולק כי אף אחת מהן אינו מחזיק מהשטח הלא משותף בקומה בלפחות 80% מהשטח הלא משותף ואין מדובר במחזיק אחד כזה.

8. נדגיש כי מעיון בתמונות שצורפו לדו"ח חוקר המשיב, ובתרשים A, ניווכח לראות כי הכניסה למרפסת שסומנה בצבע 'כחול' [תמונות 296-303] משמשת את העוררת + פורסקאוט; הכניסה למרפסת שסומנה בצבע 'צהוב' [תמונות 284-295] משמשת את העוררת + אני אופשיין.

9. וויאן מטעם העוררת מאשרת כי: "בהתייחס לשרטוט מטעם המשיב, המרפסת המסומנת בכחול ולגבי המרפסת הצהובה, אני מאשרת שאין כניסה מהלובי לשתי המרפסות". עוד מאשרת כי: "הכרטיס עובד זה אותו כרטיס שמתאימים אותו בתחילת יום העבודה".

10. לשיטתנו הוכח בפנינו הן מדברי העוררת והן מתצהיר חוקר המשיב ותמונותיו שהכניסה למרפסות ולחדרי השירותים היא לעובדי החברות בקומה, באמצעות 'כרטיס העובד'.

11. לא נטען בפנינו ולא הוכח כי ציבור אחר כגון עובדי יתר החברות בקומות שמעל לעוררת, נכנסים למרפסות או לחדרי השירותים הממוקמים בקומת העוררת. משכך השימוש והכניסה למרפסות ולשירותים בקומה ראשונה הינה אך ורק לעובדי שלוש החברות המחזיקות בקומה זו.

12. סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה המתייחס לחיוב שטח משותף (להלן: סעיף הפטור), קובע בזו הלשון:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלה יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם."

13. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בסיכומיהם ובהסתמך על החומר המצוי בתיק הוועדה ולעדות העוררת בפנינו, כמפורט לעיל, לדעתנו יש לאמץ במקרה העובדתי שבפנינו את הפרשנות התומכת בגרסת המשיב. [יודגש לעניין חיובי המרפסות וחדרי השירותים].

14. לצורך בחינת השאלה האם מתקיים החריג שבגללו יש לחייב שטחים משותפים בארנונה, יש לעשות אבחנה בין "סוגי השטחים". קרי, בין שטח שהוא מטבעו שטח משותף בבניין לבין שטח משותף בקומה ספציפית.

15. המרפסת שסומנה בצבע כחול משמשת את העוררת ואת חברת פורסקאוט. המרפסת שסומנה בצבע צהוב משמשת גם את העוררת וגם את חברת 'אני אופשיין'.

16. לא נטען ולא הוכח כי בשתי המרפסות משתמשים כל עובדי 3 החברות. המרפסות דן אינן לאורך כל הקומה הראשונה, ולא נטען כי אותן מרפסות לרבות השירותים המשותפים בקומה, משמשים גם את הקומה השנייה מעליו.

17. מסקנתנו כי המרפסות וחדרי השירותים הינם בשימוש משותף של העוררת ומחזיקים נוספים באותה קומה.

18. יודגש כי בין לבין הכנת סיכומי הצדדים והגשתם לוועדה, ניתן פסק דין ביום 29.3.2016 בעמ"נ 11515-01-16 עיריית תל-אביב-יפו נ' אס.אל. פי מוצרי מעבדות בע"מ.

19. לאור חשיבותה של ההלכה שנקבעה שם, מצאנו לצטט מתוכו, בהרחבה, [ההדגשות לא במקור], בין היתר כך:

"כאמור, נקודת המוצא לענייננו היא קיומו של פטור מתשלום ארנונה בגין שטח משותף בבניינים שאינם למגורים. החריג הוא השתת ארנונה בגין שטח משותף, אך זאת בתנאי, והוא: החזקה על ידי מחזיק אחד ב-80% ומעלה מן השטח הלא משותף בקומה או בבניין, לפי העניין.

עלינו לתת את הדעת לא רק ללשונו של סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, אלא גם לתכליתו. בניגוד לשטחים משותפים בבתי מגורים, אשר מצורפים לשטח הדירה ומחויבים בתשלום ארנונה, ראתה העירייה להקל עם מבנים שאינם משמשים (ברובם) למגורים,

בהענקת פטור בנסיבות מסוימות בגין שטחים משותפים. זאת, ככל הנראה בשל כך שסכום הארנונה המוטל על הבניינים שאינם למגורים גבוה משמעותית מאשר זה המוטל על דירות.

נוסף על התכלית האמורה, יש לתת את הדעת גם למהותו של אותו שטח משותף המועמד לשאת בחיובי ארנונה. השילוב בין השניים יוליך לתוצאה הפרשנית הראויה. "בכל הנוגע לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה, יש לנקוט מבחן תלת שלבי כדלקמן: ראשית, יש לאתר את השטח המשותף, את מיקומו, תכליתו ומאפייניו. שנית, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו, את כלל דיירי הבניין (כגון לובי כניסה, חדר מדרגות או חדר אשפה), או שמא את דיירי הקומה הספציפית (כגון שירותים, לובי, מטבחון או חדר אשפה קומתיים).

שלישית, יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור החזקה. כך, שעה שענייננו בשטח המשותף לכל דיירי הבניין, נדרש לבחון אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין כולו – יחסה השטח המשותף בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין – כי אז לא יחול הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף זה יחויב בארנונה. הארנונה תשולם על ידי כלל המחזיקים בבניין, באופן יחסי להחזקתם, בין אם עושים הם שימוש בשטח משותף זה ובין אם לאו (כפי שעולה מפרשת הולנדיה הנ"ל).

אם ענייננו בשטח משותף קומתי נדרש לבחון אם דייר אחד מחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה שבה מדובר, אם לאו. בהעדר דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה זו – יחסה השטח המשותף, שבקומה המדוברת, בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. מנגד, אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה הספציפית – כי אז יחול החריג, לא הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. שטח משותף קומתי זה יחויב בארנונה. היא תשולם על ידי כלל המחזיקים בקומה הנדונה, באופן יחסי להחזקתם (ושבו: שאלת השימוש בפועל על ידי דייר זה או אחר באותה קומה, אינה רלוונטית. על פי פרשת הולנדיה, בריח התיכון הוא החזקה, לא השימוש).

20. בנוסף על האמור לעיל, יש להפנות את הצדדים לפסק הדין שניתן ביום 30.6.2016 בבית המשפט המחוזי ת"א, כב' השופטת רביד, בעמ"נ 28336-10-15 עירית תל-אביב-יפו נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ. פסק דין זה אזכר ותמך בפס"ד בפרשת אס.אל. פי מוצרי מעבדות בע"מ.

21. קבלת גרסת העוררת בנדון תביא למצב בו יש להתעלם מהמבחן הראשון שהוגדר כ- "ראשית, יש לאתר את השטח המשותף, את מיקומו, תכליתו ומאפייניו". כך שבפועל לא ניתן כל חשיבות לתכלית ואיפיון השטח כשטח בשימוש משותף, באופן שבו כל שטח קומתי תכליתו אינה קשורה למשתמש בו, לא שירותים משותפים קומתיים ולא מטבח

קומתי משותף, או לובי קומתי משותף, באותה קומה. לדעתנו פרשנות כזו תביא למצב שלא יהא צורך לוועדות הערר לקבוע מה סוג השימוש ומיקומו של הנכס [זאת בניגוד למדרגות חירום שמעצם טבעם וטיבם משמשים את כל הבניין. כפרשת בזק לעיל].

22. לדעתנו קיים שוני מהותי בין העובדות שפורטו בשני פסקי הדין האחרונים הנ"ל, לבין המצב העובדתי כאן, באופן שמונע מאתנו לקבל את גרסת העוררת שכן הניתוח המשפטי שם, על פי העובדות שהונחו ע"י הצדדים, אינו מתאים לכאן.

23. אם טעינו בפרשנות ובמבחנים שפורטו לעיל, רק לאחרונה, הרי שיש מקום להביא את ההכרעה לפתחו של בית המשפט הן המחוזי והן העליון, שכן פעמים רבות נקבע כי לעניין פרשנותו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, שרב בו הנסתר על הגלוי - הרי שמעצם העובדה שהסעיף פותח במילים "שטח משותף בבניין או בקומה" ניתן ללמוד שמתקין הצו ראה לאבחן בין שטח משותף בבניין כולו לשטח משותף בקומה.

24. מסקנתנו בעניין הפחתת שטחי המרפסות והשירותים שצדק המשיב בהחלטתו, שכן הראיות מוכיחות שהשליטה הייחודית על כניסה למרפסות והשירותים הקומתיים מצויה בידי העוררת באמצעות 'כרטיס עובד', ומדובר בשימוש משותף של המחזיקים בקומה ולא חל עליו החריג של 1.3.1 ת. בצו הארנונה.

אשר לסוגיית הנכס בקומת המרתף. [38 מ"ר]

25. במחלוקת זו דעתנו כדעת העוררת ולא כדעת המשיב. שטח זה אינו מנותק מעסקה העיקרי של העוררת כבית תוכנה, שכן עובדי העוררת משתמשים בו באופן יומי. בנכס מאוחסנים קלסרים ושרתים של העוררת אשר עיסוקה כולל גם ייצור שרתים. לא מצאנו כי יש לסווג שטח זה שהוא בשטחו טפל לשטח העיקרי הגדול של העוררת בקומה הראשונה, בשיעור הגבוה של 'עסקים' כקבוע בסעיף 3.2. לצו. [יוער כי השטח קטן מ- 100 מ"ר].

26. נכון הוא שוויאן מאשרת כי במקום מידי יום מאחסנים העובדים אופניים יחד עם זאת מציינת כי בקרטונים שלאורך הקיר יש קלסרים של העוררת כך גם נמצא שרתים.

27. בחקירתה משיבה: "אם את אומרת לי שיש שם ציוד ישן, אני משיבה יש ציוד גם ישן ששימש פעם את העוררת למטרת מכירה וגם השרתים והקלסרים וכל מה שאמרת".

28. בדו"ח החוקר שושן נרשם מפיה של ויויאן: "...ישנם קרטונים ובהם קלסרים של הנה"ח, קלסרים של רכש וציוד חומרה של החברה".

29. מהתמונות ניתן להיווכח כי ישנם קלסרים של העוררת, לצד שרתים וציוד אישי כאופניים של העובדים. [נפנה לתמונות המשיב מס' 315-318]

30. לא הוכח ולא נטען כי העוררת אינה זקוקה לקלסריה באופן שוטף, כמו הנהלת חשבונות ויתר השרתים אותם הם מייצרים ומאחסנים שם. ויויאן העידה כי: "אנחנו מחזיקים את השרתים של המחשבים שאין להם מקום במעבדה".

31. אין כל מניעה מלסווג שטח זה הממוקם בקומת המרתף 1 - , כחלק אינטגרלי מבית התוכנה. מקום שעיקר השטח מאופייין כבית תוכנה, הגיון הדברים שהשטח הקטן בקומת המרתף, משרת את העוררת בעיסוקה זה.

32. לא מצאנו סבירות או צידוק כלכלי ששטח זה יסווג כעסקים ולא כבית תוכנה. לפי העובדות שהוצגו בפנינו, ובהעדר טיעונים מצד מי מהצדדים, לא מצאנו גם להכריע לגבי סיווג כמחסן, האם צמדי המילים בנוסח הצו: "...ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק..." תואמים את המצב בו קומת המרתף הינה רצופה לקומת העסק, במובחן מהמילים "...אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים".

סוף דבר

הערר נדחה בכל הקשור להפחתת שטחי המרפסות והשירותים.

הערר מתקבל בכל הקשור לסיווג שטח המרתף כעסקים.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום 28 ביולי 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד נירית אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שנירל קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בתמוז תשעו
01.08.2016
מספר ערר : 140014614 / 13:00
מספר ועדה: 11405

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גו - זורק בע"מ

- נ ג ד -

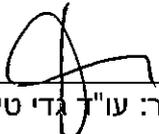
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע במכוחות הצדדים היום 01.08.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כו בתמוז תשעו
01.08.2016
מספר ערר : 140014314 / 10:58
מספר ועדה: 11405

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: ד"ר ורו"ח רייך זיו
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת:

קנעני חורי תעודת זהות 013276829
חשבון לקוח: 10353286
מספר חוזה: 157647
כתובת הנכס: סנפיר 1

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן ועו"ד ספיר אחרק

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 10:30 הודעה על כך נמסרה כדין לעורר. השעה כעת 11:00 אין התייצבות מטעם העורר או מי מטעמו. מדובר בדיון השני שבו העורר אינו מופיע נדמה כי העורר זנח את טענותיו. אף לגופו של עניין מצאנו כי הוא אינו עומד בתנאים הקבועים בצו לקבלת פטור בגין נכס ריק.

לאור האמור לעיל הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות המשיב בלבד היום 01.08.2016.

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.

חבר: עו"ד טל גדי
חבר: ד"ר ורו"ח רייך זיו
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: מירית צחי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם
חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: מלון מונפול

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

ערר זה עניינו חיובי ארנונה בנכס בשטח של 95 מ"ר המוחזק על ידי העוררת ברחוב אלנבי 4, תל אביב ורשום בספרי העיריה כ-חן 1001010155 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס"). מדובר בנכס אשר בו פעילות הסעדה.

הנכס ממוקם בקומת הקרקע של מלון מונפול בשטח של 784 מ"ר המוחזק על ידי העוררת, הרשום בספרי העיריה כאותו מס ח-ן (להלן: "מלון מונפול").

העוררת טוענת כי אין לפצל נכס זה משטח המלון כיוון שפעילות ההסעדה המבוצעת בנכס הינה חלק בלתי נפרד משטח המלון וכי הנכס משרת בעיקר את המתאכסנים במלון ועונה לתנאי סעיף 3.4.6 לצו הארנונה.

הליכים קודמים

1. עניינה של העוררת נדון בעבר בפני ועדת הערר ואף הגיע להכרעתו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעת"מ 132-07 פ.ב.ר בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו. לאחר החלטת בית המשפט בעת"מ 132-07 הוחזר הדיון לוועדת הערר וביום 29.7.2013 התקבלה החלטה בראשות הרכבה של היו"ר עו"ד שלומית ארליך, לקבל את הערר (ערר מספר 2005-12-051 אשר הוגש על החלטת מנהל הארנונה בשנת המס 2005).

2. בשנת 2013, לאחר ששוב דחה המשיב את טענות העוררת, הוגש ערר נוסף.

3. ביום 24.3.2014 הוגשה הודעה מוסכמת מטעם הצדדים לפיה הדיון בערר מתייתר והמשיב מקבל את טענות העוררת וזאת לאור החלטת ועדת ערר כאמור לעיל.

4. בשנת 2014 הגישה העוררת השגה נוספת.

5. ביום 9.6.2014 הודיע המשיב כי הוא מקבל את ההשגה בכפוף לתצהיר שהוגש מטעם העוררת על כך שאין שינוי בנכס וזאת עד ליום 31.12.2014.

6. כלומר, בשנות המס 2013, 2014 התקבלה טענת העוררת וסיווג השטח לא שונה.

7. בשנת המס 2015 שוב נאלצה העוררת להגיש השגה באותו עניין ולאחר שנדחתה השגתה הגישה העוררת את הערר שבנדון.

8. ביום 16.11.15 נדחתה טענתה המקדמית של העוררת בדבר הרחבת חזית פסולה, החלטה בראשות יו"ר עו"ד אלון צדוק.

9. בנוסף, החליטה ועדת הערר בראשות צדוק כי "על המשיב להוכיח כי חל שינוי עובדתי המצדיק סטייה מהחלטת ועדת ערר מיום 29.7.2013 ועל העוררת להוכיח כי השימוש בנכס נשוא הערר עונה על תנאי סעיף 3.3.6 לצו הארנונה ולהוכיח כי אותו החלק במלון המשמש לטענתה כמסעדה או בית קפה, משרת בעיקר את המתאכסנים בו".

10. ביום 19.4.2015 התנהל דיון הוכחות, בהרכב חסר, באישור הצדדים. הצדדים הגישו סיכומים בתיק והתיק בשל להכרעה.

עיקרי טענות הצדדים

11. העוררת טוענת כי המסעדה הינה השטח הציבורי היחיד המשמש את המלון ואורחיו. לראיה, ניתן ללמוד מתדפיס רשיון עסק שצרף המשיב (נספח ג1 לתצהיר גילה חרזי) המעיד על היות המסעדה והמלון גוף אחד.

12. העוררת טוענת כי למלון אין לובי. מיד עם הכניסה למלון מצוי חדר מדרגות ובו גרם מדרגות וחדר שירותים המשמש את המסעדה/הלובי, המוביל לחדרי המלון וכן לדלת המקשרת למסעדה. הדלת המקשרת נועדה למנוע ריחות לאורחי המלון ולטענת העוררת אין בעצם קיומה כמו גם בקיומה של כניסה רחבה מהרחוב למסעדה כדי להעיד על חלוקה כלשהיא בין המסעדה למלון.

13. העוררת טוענת כי דברי המצהיר מטעמה לא נסתרו ולכן יש לקבל את הטענה כי שטח הנכס משרת בעיקר את אורחי המלון בו אין לובי והאורחים משתמשים בשטח המדובר כלובי. כמו כן, הארוח כולל אפשרות לכלול במחיר ארוחת בוקר וכן אפשרות לרכוש ארוחות נוספות.

14. העוררת טוענת כי ללא המסעדה אין קיום למלון.

15. העוררת טוענת כי החלטת מנהל הארנונה התבססה על ביקורו של מר דני מאיר מיום 8.8.2013. ואף שאין בביקורת זו להוכיח דבר היא אינה רלוונטית שכן עסקינן בשנת המס 2015 ולא 2013.

16. בנוסף, מנהל הארנונה קיבל את הערר לשנת 2013.

17. העוררת טוענת כי לא ניתן להסתמך על עדותה של גילה חרזי לעניין שיחת הטלפון שכן השיחה בוצעה בתאריך 2.2.2016, לאחר הגשת התשובה להשגה ולערר.

18. העוררת טוענת כי החוקר מטעם המשיב רוני וקנין שינה את האמור בטיוטא שהוגשה מטעמו שצורפה בטענות לתצהיר והוסיף לתצהירו עובדות שלהן לא היה זכר בטיוטא.

19. העוררת טוענת כי הדו"ח הרלוונטי לערר זה, עליו ניתן להסתמך הוא הדו"ח מיום 15.2.2015 וממנו לא ניתן ללמוד כי המסעדה אינה משרתת את אורחי המלון בעיקר.

20. העוררת טוענת כי מכל ביקורות המשיב עולים ממצאים זהים החל מ1991 ובהמשך ב 2005 וכן ב2013.

21. העוררת טוענת כי עיקר שימושה של המסעדה ממלא אחר דרישת הפסיקה.

22. עוד טוענת העוררת כי גם מתוקף דיני ההקפאה שינוי סיווג מתאפשר רק מקום בו השתנה בפועל השימוש בנכס.
23. המשיב טוען בסיכומיו כי קיימים הבדלים משמעותיים בין ההחלטה מיום 2013 ובין המצב כיום.
24. לטענת המשיב אורחי המלון אינם אוכלים ארוחת בוקר במסעדה ואם כן הרי שעושים זאת כאורחים מזדמנים, הזמנת חדר אינה כוללת ארוחת בוקר או ארוחה אחרת, התשלום אותו גובה המלון הוא עבור לינה בלבד, לא הוצגו ראיות לעניין ההכנסות והתפלגותן בין אורחי המלון למסעדה וכן כי במלון קיים לובי כמקובל במלונות מסוג זה.
25. המשיב סומך ידיו על ממצאי הביקורות שנערכו על ידי מר רוני וקנין מיום 13.8.2013 ומיום 14.8.2013 לפיהן ניתן לאשש את טענותיו כאמור לעיל.
26. המשיב טוען כי המלון אינו מגיש ארוחות בוקר כעולה מתצהירה של גילה חרזי.
27. המשיב טוען כי העוררת מסתירה ראיות שכן לא הביאה את מר לונדון (ששוחח עם גב' חרזי כאמור) להעיד בפני הוועדה ובכך לנסות ולסתור את דברי הגב' חרזי.
28. המשיב טוען כי דבריו של מר דני מאיר לא נסתרו ולכן יש לקבל את תצהירו לפיו במלון לא מוגש אוכל ואין למלון שירותי הסעדה מכל סוג שהוא. (על פי שיחה מיום 8.8.2013 עם דוד).
29. המשיב טוען כי לפי תצהירו של מר אבישר, לא מתבצע כל רישום ממנו ניתן ללמוד על הקשר בין המלון למסעדה. בנוסף לא צירף מר אבישר מסמכים המעידים על הפניית דיירים מרשויות כלשהן כפי שטען בעדותו.
30. המשיב טוען כי העוררת כשלה בכך שלא צירפה אף לא ראיה אחת לפיה ניתן ללמוד על אורח אשר שילם במסגרת הארוח גם על ארוחה במסעדה.
31. לטענת המשיב אין ממש בטענות העוררת בדבר חריגה מדיני הקפאה שכן שינוי סיווג נכס ספציפי אינו נכלל תחת הגבלות אלו, וממילא טענות אלו אינן בסמכות הוועדה.

דיון והכרעה

32. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים וראיותיהם, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
33. סעיף 3.4.6 לצו הארנונה קובע:
 "בתי מלון יסווגו לפי דרגת השירות...לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו...חנויות, משרדים, ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושים".
34. המשיב מבסס את טיעונו על תצהירים כדלקמן:
 34.1 תצהיר המסתמך על דו"ח ביקורת מיום 14.8.2013 של מר רוני וקנין.
 34.2 תצהיר המסתמך על דו"ח ביקורת מיום 15.2.2015 של מר רוני וקנין.
 34.3 תצהיר של הגב' גילה חרזי אשר העיקר בו מסתמך על שיחה מיום 2.2.16.
 34.4 תצהיר המסתמך על דו"ח ביקורת של דני מאיר מיום 8.8.2013.
35. הערר שבפנינו הוא על שנת המס 2015.

36 לטעמנו, לא ניתן לתת משקל ראייתי לביקורות מיום 14.8.2013 וכן מיום 8.8.2013. המשיב בהן בשנים 2013 ו-2014 את הנכס והחליט, ב"רחל ביתך הקטנה" לקבל את טענות העוררת ולהותיר את סיווג הנכס על כנו.

הדו"חות הנ"ל הונחו בפני המשיב בטרם קיבל החלטותיו אלו ולכן לא ברור כיצד טוען המשיב כי על סמך אותם דו"חות, שהיו בפניו, שעה שהחליט שלא לשנות את הסיווג הן הטענות לפיהן כעת, מספר שנים לאחר מכן, מהוות עילה לביצוע שינוי הסיווג.
על המשיב להקפיד להיות מחויב בעמדותיו שלו, כפי שהוא נושא בצורה ברורה במקרים אחרים.

ראה לעניין זה מספר מקרים בהם נדרשו בתי המשפט לסוגיה זו, ובכולם פסקו כי הטענה לפיה כל שנת מס עומדת בפני עצמה אינה מצדיקה דיון מחודש בכל שנת מס בהחלטות שניתנו על ידי ועדות ערר או ערכאות אחרות, כל זאת מקום בו לא הוכח כי חל שינוי עובדתי או משפטי:

- עת"מ 09-03-12900 סאי קלון מוצרי תעופה בע"מ נ' המועצה האזורית אשר
- עמ"נ (מחוזי ת"א) 266-08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב
- ע"א 823-08 חזו נ' רשות המיסים
- ע"א 12-12-59970 מועצה מקומית מעלה אפריים נ' דינרמן חברה לבניין ופיתוח

המשיב לא הוכיח, בראיות שהגיש בפני הוועדה, כי חל שינוי עובדתי המצדיק שינוי סיווג בשנת המס 2015.

37 זאת ועוד, לא נוכל לתת משקל לעדותה של הגב' הרזי לעניין שיחת הטלפון שביצעה ביום 2.2.2016. אין אנו דנים בשנת המס 2016. לא מצאנו לנכון גם לתת התייחסותנו באשר למשקל שיחת הטלפון אל מול שינוי הסיווג.

38 לטעמנו ולאחר שמיעת הראיות יש להרחיב את החלטתו של יו"ר אלון צדוק כך שעל המשיב הנטל להוכיח שינוי עובדתי שבוצע מיום 9.6.2014, (ולא מיום 29.7.2013) עת קיבל המשיב את ההחלטה שלא לשנות את הסיווג בנכס פעם נוספת.

39 לעניין תצהירו של מר וקנין המתבסס על דו"ח מיום 15.2.2015, לא מצאנו שיש בדו"ח זה כדי לסייע למשיב.

40 מהראיות שהוצגו בפנינו אנו סבורים כי המשיב לא הרים את הנטל כי בוצע שינוי עובדתי בשנת המס 2015, ולכן אין כל הצדקה לשנות את הסיווג בנכס.

41 בנוסף, טענת העוררת כי לא ניתן לקבל דו"חות כספיים נפרדים ומאושרים על ידי רו"ח בגין המסעדה, וזאת לאור העובדה כי היא מנוהלת כעסק אחד בלתי נפרד מהמלון, מקובלת עלינו ולטעמנו יש בה כדי לתמוך בטענות העוררת.

42 בנוסף, העוררת לא צירפה דו"חות מעין אלו בעבר אך עדיין החליט המשיב בשנים 2013 ו-2014 לאשר לה את הסיווג המבוקש. כך שלדידנו יש לדחות את טענות המשיב בעניין זה.

43 לאור האמור לעיל אנו סבורים כי אין בסיס ראייתי למסקנה אליה הגיע המשיב וקובעים כי המשיב לא הרים את הנטל כי בוצע שינוי בנכס החל מיום 9.6.2014 ועד להגשת הערר דנן.

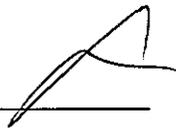
44 מצאנו לנכון שלא לקבוע האם העוררת הוכיחה כי השימוש בנכס נשוא הערר עונה על תנאי סעיף 3.3.6 לצו הארנונה כי המסעדה משרתת בעיקר את המתאכסנים במלון. המשיב לא הרים את הנטל המוטל עליו ועל כן מטעם זה אנו סבורים שיש לקבל את הערר.

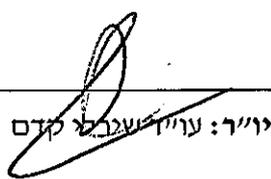
45 אשר על כן אנו מקבלים את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 2.8.2016.

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

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


חבר: רו"ח דר' זיו רייך


יו"ר: עו"ד שגבלי קדם

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כז בתמוז תשעו
02.08.2016
מספר ערר : 140014523 / 10:53
מספר ועדה : 11409

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סטודיו למשחק - עמותה לטפוח אמנות הבמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

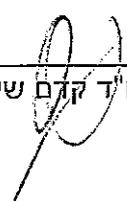
כמבוקש.

אנו נותנים תוקף להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.08.2016.

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.08.2016.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: גילארדי עזרא

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

בפנינו תיק נוסף שעניינו סוגיית החזקה וכפועל יוצא ממנה חיוב בארנונה של חנות בתחנה המרכזית החדשה.

שלא כמו בתיקים רבים אחרים שהובאו להכרעתנו במקרה זה נסיבות מעט שונות שכן במהלך שנת 2014 פנה המשיב לעורר ו/או לנציגיו והודיע לו כי בנכס נמצא ציוד שאוחסן בו.

העורר הגיש תלונה למשטרה על פלישה של צד ג כלשהו לנכס.

בהתבסס על כך מבקשים המשיב והתחנה המרכזית החדשה לאבחן העובדות בתיק זה לעומת העובדות המובאות בדרך כלל בפנינו על ידי עוררים בתיקים האחרים ולקבוע שהעורר נהג מנהג בעלים בנכס ועל כן יש לראות כמי שנמסרה לו החזקה וכפועל יוצא מכך לחייבו בחיובי הארנונה ולדחות את הערר שהגיש.

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

נציגי העורר ו/או יורשיו – בנפשי עזיז וורדה גילארדי הגישו את הערר בעצמם ובהחלטה זו נתייחס לפיכך אליהם בתור "העורר".

במסגרת הערר שהגיש העורר טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"ברצוננו לציין ולהדגיש כי איננו עושים שום שימוש בנכס ומעולם לא הכנסנו לתוכו ציוד כלשהו. יתרה מכך אין בידינו מפתח לנכס כי לא קיבלנו אותו. זה זמן רב לא ביקרנו בנכס וייתכן שמישהו מטעם התחנה המרכזית שבידו מפתח הניח שם ציוד, איננו יודעים..."

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

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו.

המשיב הביא לידיעת ועדת הערר כי הנכס נשוא הערר זכה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת עד ליום 13/12/2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הצד השלישי :

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

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

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

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

ביום 25.3.2015 במהלך הדיון המקדמי אמר אחד העוררים :

"אין לנו ולא היה לנו מפתח, החפצים שהיו שם לטענת המשיב הם לא שלנו ולא הוכנסו על ידינו, כנראה שמישהו פלש...אנו לא מקיימים משמרות בביקורת על מה שקורה בנכס שהסב לנו מרורים ופעלנו לאחר שקיבלנו את הודעת החיוב של המשיב. אנו במשותף הבעלים של הנכס, אבל כאמור מעולם לא החזקנו בו בפועל בנסיבות הידועות".

ביום 25.11.15 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 8.1.2016 נתקבלו ראיות מטעם המשיב.

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

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו , ראה פרוטוקול הדיון מיום 16.4.4.

יצוין כי בדיון ההוכחות יוצג העורר על ידי עוה"ד חגי הלוי.

ביום 16.4.4 נחקר בנפשי זאב על תצהירו.

הוא תיאר את פגישתם של נציגי העורר עם קב"ט התחנה המרכזית בעקבות ההודעה על הפלישה לנכס :

"נפגשנו עם הקב"ט של התחנה המרכזית ומצאנו מפתח של הנכס אצל השכן ואינני יודע מאיפה יש לו מפתח. הסתבר שהיו שם מיטות... הקב"ט ומי שעזר לו לאסוף את הציוד לא הופתע ממצאות הציוד הזה, נראה לי שהם יודעים במה מדובר. פנינו גם למשטרה.... כל הציוד שהיה בנכס היה לנו להפתעה. אין לנו מפתח ולא ידענו על כך. זה לא נכס שאנחנו יודעים בכלל שהוא קיים רק שקבלנו לשלם הבנו שיש בעיה".

התחנה המרכזית החדשה והמשיב סיכמו טענותיהם בכתב.

התחנה המרכזית החדשה הצביעה על כך שהעורר במקרה זה נהג בנכס מנהג בעלים שכן פנה למשטרה בעניין הפולשים וביקר בנכס בנוכחות הקב"ט של התחנה המרכזית החדשה. לפיכך יש לראות בו את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה אף הצביעה על החלטה של הרכב אחר של ועדת הערר בתיק 140012082 בו נקבע כי מקום בו העורר נהג בנכס מנהג בעלים, החליף את המפתח לנכס והתלונן במשטרה הרי שיש לראות בו את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

המשיב טען בסיכומיו כי מהעדויות שנשמעו בפני הוועדה עולה כי במקרה זה העורר נהג בנכס מנהג בעלים ויש לראות בו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה הטבלה שצורפה לתצהיר עד המשיב כנספח א).

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

"העירייה רשמה את העורר כמחזיק בנכס ברחוב לוינסקי 108 ד ש מספרו 2000134758 החל מיום 1.1.99 וזאת לאור הודעה שנמסרה לעירייה מהתחנה המרכזית החדשה "

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו :

חוזה המכר מיום 14.1.91 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 22.5.68.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

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

שמענו מהעורך כי העורך מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

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

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

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורך החזקה .

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

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

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

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

במהלך שנת 2014 פנה המשיב לנציגי העורר והודיע להם כי בנכס מאוחסן ציוד.

נציגי העורר פנו לתחנה המרכזית החדשה ולמשטרת ישראל והתלוננו על פלישה לנכס.

הם ביקרו בנכס בנוכחות קב"ט התחנה המרכזית החדשה אשר פינה את הציוד.

במהלך הביקור נמצא מפתח של הנכס אצל החנות השכנה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

האם יש לראות בעורר או בנציגו מחזיקים בנכס בשל העובדה שנהגו כטענת הצד השלישי והמשיב מנהג בעלים אפרופו טיפולם בנושא הפלישה לנכס ?

מסקנתנו כי בנסיבות ועל פי הראיות שהוצגו לנו עצם טיפול נציגי העורר בהודעה על כך שבנכס נמצאו תפצים מאוחסנים, אין בכך בכדי לקבוע כי הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

אין בנסיבות המתוארות בנושא הטיפול בפלישה בכדי להקהות את התמונה העובדתית הברורה ממנה עולה כי לא נמסרה לעורר או לנציגו חזקה בנכס.

גם במהלך הטיפול בהודעה על הפלישה כביכול נאלצו נציגי העורר להתלוות לקב"ט התחנה המרכזית עת איתרו את המפתחות לנכס ופעלו לפינוי הציוד מהנכס.

לא היה בידם מפתח והם לא יכלו לגשת על דעתם לנכס ולפנותו.

כך לא נוהג בעלים בנכס.

בניגוד לתיק בו הכריעה ועדת ערר בהרכב אחר בעניין דומה הרי שבמקרה שבפנינו לא היה בידי העורר מפתח וממילא הוא לא יכול היה לפעול להחלפת מפתחות הנכס.

שם בתיק 140012082 פעל העורר יחד עם המשטרה, שבר את מפתחות הנכס והחליף את המפתח לנכס.

במקרה זה פעלו נציגי העורר בחסות ובסיוע קב"ט התחנה המרכזית החדשה.

עצם הפנייה למשטרת ישראל בתלונה על פלישה אינה מקימה את הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

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

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

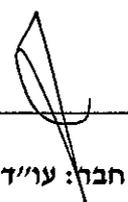
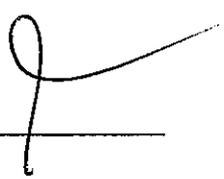
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהערך הצדדים היום 3.8.2016.

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

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

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

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

העורר: עיזבון מזרחי צדוק ע"י מזרחי חיים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

העורר הגיש את הערר בעצמו ובמסגרת הערר שהגיש טען כי מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"בשם אבי מזרחי צדוק ז"ל אני פונה אליכם שוב.. אבי רכש בזמנו את החנות .. הנכס מאז ומעולם לא היה בשימוש וכמו כן לא קיבלנו אף פעם מפתח.... בבדיקה אחרונה שנערכה על ידכם נמצא כי יש פולש במקום לאחר פנייתי למשטרה הפולש פונה."

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

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

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש וכי לא נמסרה לו החזקה בו.

המשיב טען בכתב התשובה כי בנכס נעשה שימוש על ידי פולש וביקש בדרך זו לאבחן אותו משאר הנכסים בתחנה המרכזית החדשה. עוד טען המשיב כי העורר נרשם כמחזיק בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

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

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

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

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

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

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

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

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

הצד השלישי :

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

הצד השלישי העלה בתיקים אחרים ודומים אשר נדונו בפנינו בעניין התחנה המרכזית החדשה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

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

הצד השלישי הבהיר באותם מקרים כי ישיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי :

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

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

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

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

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

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

ביום 2.5.16 בעת הדין המקדמי אמר בנו של העורר :

"אני בנו של המנוח צדוק מזרחי שקנה את החנות. מעולם לא קיבלנו את החנות ומעולם לא היה לנו שימוש בה. הייתי במקום לפני כמה חודשים בפעם הראשונה. אני ניגשתי כי הייתה פניה מהעירייה שיש פולש אבל בכלל לא ניתן להיכנס למתחם"

ביום 26.5.2016, נתקבלו ראיות מטעמו של המשיב.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים .

הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו וביום 9.6.2016 הוגש תיק מוצגים מטעם התחנה המרכזית החדשה.

ביום 11.7.2016 החלטנו כדלקמן :

"בכדי לחסוך מזמנם של הצדדים ובהתאם להסדר הדיוני שהונהג בתיקי התחנה המרכזית יועבר תיק זה למתן החלטה סופית על סמך החומר שבתיק והדיון הקבוע ליום 18.7.16 מבוטל.

עד שמתנגד לכך יודיע על התנגדותו עד ליום 18.7.16 "

המזכירות הודיעה לבקשתנו על החלטה זו של הוועדה טלפונית וביום 13.7.16 נמסרה ההחלטה טלפונית לעורר.

עותק מהחלטתנו נשלח בכתב לכל הצדדים לרבות לעורר.

משלא נתקבלה התנגדות ניתנת בזאת החלטתנו על סמך החומר שבתיק :

לא הוצגו ראיות הסותרות את ההנחה כי המשיב פעל בתיק זה בשונה מתיקי התחנה המרכזית החדשה ולא הוצגו ראיות הסותרות את ההנחה כי ביחס לשינוי רישום המחזיקים משם התחנה המרכזית החדשה לשמו של העורר פעל המשיב כמו בתיקים קודמים.

כפי שהוכח בעשרות תיקים אחרים שהובאו בפנינו עד כה הרי המשיב שינה את רישום המחזיקים שרכשו חנויות בתחנה המרכזית החדשה על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו

שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ההודעות שצורפו לתצהירי המשיב בתיקים רבים אחרים שדונו בפנינו).

מסיבות השמורות עימו לא הביא במקרה זה המשיב את עדותו של מי מצוות החיובים במחלקת שומה ב' אצל המשיב.

בהעדר ראיה אחרת ובהסתמך על הראיות שהוצגו לוועדה בתיקים רבים אחרים הקשורים באותה מסכת עובדתית ומשפטית אנו קובעים כי גם במקרה זה העירייה רשמה את העורר כמחזיק הנכס ברוחב לוינסקי 108 לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999.

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

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

חוזה המכר מיום 13.12.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 16.6.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם.

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

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

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

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

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

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

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

לאור העובדות המתוארות לעיל ומאחר והמשיב הציג ראיות סותרות יש לקבוע כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי ה"הודעה" משנת 1999.

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

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

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

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

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

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה .

המשיב ניסה לאבחן מקרה זה ממקרים אחרים בטענה כי העורר פעל לפינויו של פולש שפלש לחנות ומפעולתו זו יש לראות בו את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

אין לקבל טענה זו.

ראשית – המשיב לא טען וממילא לא הוכיח כי ראה בעורר את המחזיק בעקבות פעולתו לכאורה לפנוי הפולש, שכן המשיב רשם את העורר כמחזיק שנים רבות קודם.

העורר טען וטענתו לא נסתרה כי המשיב הוא שפנה אליו והודיע לו כי יש פלישה לחנות אותה רכש וכי בעקבות זאת פנה למשטרת ישראל ולתחנה המרכזית.

העובדה שהעורר פעל בעקבות פניית המשיב אינה מוכיחה כי נמסרה לו חזקה בחנות אולי אף להיפך.

העורר העיד כי ניסה להיכנס למתחם לאחר שקיבל הודעה על הפלישה אך לא יכול היה להיכנס פיזית למתחם.

בנסיבות אלה ראוי היה שהמשיב לא ייתפס בנסיבות הפלישה כטענה התומכת בכך שרשם את העורר כמחזיק בנכס שנים רבות קודם לכן.

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

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

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

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999. (וזאת בהתבסס על ההנחות המתוארות לעיל)

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות ת לו על ידי המשיב.0המיוחס

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

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 03.8.2016

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

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


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

2911

מס' ערר: 140014592

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

העורר: חכמי שלום ז"ל

חכמי יונתן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

בכתב הערר נכתב:

"מאז פתיחתה של התחנה המרכזית בשנת 1993, עומדת חנותם של העוררים בלתי גמורה ובלתי כשירה למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות בסיסיות וחיוניות לשם הפעלת החנויות. האגף בו מצויות החנויות, ברובו סגור ומסוגר, מנותק, מרוחק..."

"...כפי שהעירייה יודעת כבר מזה שנים, העוררים אינם מחזיקים בחנויות ואלו מוזחקות ונשלטות ע"י התמח"ת... העוררים, בדומה לבעלי חנויות אחרות, לא קיבלו מפתח לנכסים ובהתאמה לא קיבלו את החזקה בחנויות, בין היתר מכיוון שהתמח"ת לא גמרה לבנות את החנויות כפי שמתחייב על פי המפרט הטכני, כך שהחזקה מעולם לא נמסרה לעוררים והם לא יכולים להיחשב כמחזיקים בנכס..."

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

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

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

ביום 14.4.2016 נעתר יו"ר ההרכב עוה"ד יהודה מאור לבקשת ב"כ העוררים להאריך המועד להגשת הערר ואף הורה על זימונה של התחנה המרכזית החדשה בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

בדיון המקדמי התברר כי אחד העוררים, המנוח חכמי שלום, הלך לעולמו מספר חודשים לפני הדיון אך בשלב זה טרם נקבעו יורשיו.

עוד הבהיר ב"כ העוררים כי הוסכם בינו לבין המשיב כי תוצאות הערר יחולו על שנות המס 2015 ו-2016.

הצענו לצדדים להביא לסיום הדיון בתיק זה בדרך המוסכמת כפי שנתגבשה בתיקים של עוררים אחרים במעמד דומה לעוררים בתיק זה והם קיבלנו הצעתנו כדלקמן:

"אנו מקבלים את הצעת הועדה לאמץ בתיק זה את ההסדר הדיוני שהונהג בתיקי התמח"ת לפיו המשיב יציג תצהיר והצד השלישי יגיש תיק מוצגים מטעמו והחלטת הועדה תינתן על סמך החומר שמצוי בתיק. היה ותעלה טענה שיש להזימה עובדתית מטעמו של העורר יהיה עליו למצוא פתרון בהעדרו של העורר"

בהתאם להסדר הדיוני הגישה ב"כ הצד השלישי את תיק המוצגים מטעמה ואילו ב"כ המשיב ביקשה להסתפק בהגשת ההודעה של התמח"ת על פיה ביצע המשיב את חילופי המחזיקים במקרה דנן זאת בכדי לחסוך בצורך בהגשת תצהיר.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי חיוב העורר בארנונה החל מיום 1.1.2015 הינו פועל יוצא של שינוי חקיקתי ביחס להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

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

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

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

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

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

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו תוך שהוא סותר את טענת העוררים כי בניית הנכסים בתחנה המרכזית לא הושלמה או כי רישום העוררים כמחזיקים בנכס נעשה שלא כדין, יחד עם זאת טען המשיב כדלקמן:

"ענין לנו במקרה דנן בסכסוך בין העוררים לצד שלישי שלמשיב אין את הכלים לדון בהם והמשיב סבור כי אנו צד למחלוקות בין הצדדים....."

יו"ר ההרכב יהודה מאור הורה כאמור על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי :

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

בתיקים אחרים שהתבררו בפנינו העלה הצד השלישי טענות ביחס לזימונו כצד שלישי לדיוני ועדת הערר, נביא בקצרה את סיכום טענותיו.

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

עוד הבהיר הצד השלישי בתיקים אחרים שנדונו בפנינו כי ישיב באופן מלא וענייני לכל דרישה על פי דין מאת המשיב להמציא בפניו את המידע ו/או המסמכים שבידה בנוגע לחזקה והשימוש בנכס מושא הערר ואף תהיה מוכנה לתמוך תשובתה בתצהיר.

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי ונשוב על עמדתנו גם בעניין הנדון בפנינו בערר זה :

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

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

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

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

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

כאמור במעמד הדיון ביום 4.7.16 הגיש הצד השלישי את המוצגים מטעמו ואילו המשיב הציג את הודעת התחנה המרכזית החדשה מיום 6.7.99 על פיה רשם המשיב את חילופי המחזיקים ואת העוררים כמחזיקים בנכס נשוא הערר.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ההודעה מיום 6.7.99).

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות מטעמו :

חוזה המכר מיום 30.10.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.5.68.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

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

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

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

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

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה .

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

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

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

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

די לעיין בחוזים שהוצגו על ידי הצד השלישי תוך השוואה להודעה שמסר ככל הנראה בעניין העורר למשיב על חילופי מחזיקים בכדי להגיע למסקנה כי קיים ספק אם העורר קיבל את החזקה בנכס. הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העורר אשר פנו אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון

בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

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

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

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

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

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

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

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

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

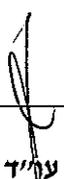
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.8.2016.

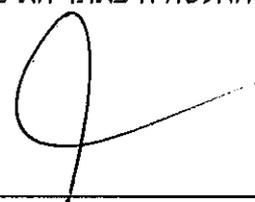
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: סימונה קורט

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 המאפשר לרשות המקומית לפנות במישרין בדרישה לתשלום חובות הארנונה של תאגיד אל בעלי השליטה בו תוך ירידה אל קניינם הפרטי באופן החורג מעיקרון האישיות המשפטית הנפרדת ומעיקרון הגבלת האחריות שבבסיסם של דיני התאגידים.

תקופת החיוב בגינה דורש המשיב את תשלום חוב הארנונה בגין נכס שהוחזק על ידי המחזיקה קורט תקשורת בע"מ מתחילה ביום 1.9.2007 ומסתיימת ביום 31.10.2007.

לטענת המשיב העוררת הייתה בעלת השליטה בחברה קורט תקשורת בע"מ בתקופה נשוא המחלוקת.

העוררת לעומת זאת טענה כי מדובר בחוב שהתיישן, היא איננה בעלת מניות בחברה מאז שנת 2009 וכי על פי ההסכם גירושין בינה לבין בעלה לשעבר עליו לשאת בכל החובות הפתוחים לעריית תל אביב.

המשיב טען כי דין הערר להידחות שכן בתקופה שבמחלוקת הייתה העוררת בעלת שליטה בחברה קורט תקשורת בע"מ.

המשיב הפנה לכך שאין מחלוקת בין הצדדים על כך שבתקופה נשוא המחלוקת החזיקה העוררת ב99 מניות מסך 100 המניות המוקצות בחברה.

האם המשיב יכול לעשות שימוש בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992 המאפשר לרשות המקומית לפנות במישרין בדרישה לתשלום חובות הארנונה של תאגיד, רק במקרה שהתאגיד הפסיק את פעילותו.

סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים קובע כדלקמן:

"על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים והמחזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן ... ולא שילם המחזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן [א] כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה הסופי מבעל השליטה בחברה הפרטית ובלבד שהתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס ההכנסה"

[1] היה לחבר בני אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממני שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

[2] היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישורין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם ... בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.

[3] בלי לגרוע מהוראת פסקאות [1] ו-[2] היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו ללא תמורה וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה.

סמכות ועדת הערר בעניין המחלוקת שבפנינו הוגדרה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תש"ל"ו – 1976 . בסעיף 3 (א) 4 שזו לשונו :

"היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס."

העוררת אינה טוענת כי חוב הארנונה הכללית בשל הנכס נפרע בידי מחזיקת הנכס.

העוררת מבקשת כאמור מועדת הערר לקבוע כי אינה בעלת השליטה כמשמעות ההגדרה בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים.

ביום 30.5.2016 התקיים דיון מקדמי בתיק זה.

בסיום הדיון קבענו כדלקמן :

"המשיב יציג בתוך 30 יום מהיום את המסמכים המבססים את הטענה לפיה הייתה העוררת בעלת שליטה במועד יצירת החוב. כמו כן, יבהיר המשיב מדוע במקרה הזה קיימת הצדקה לפעול כנגד בעלי השליטה שכן על פניו ומתדפיס החברה שצורך לעוד עולה כי מדובר בחברה פעילה ובשליטתו המלאה של ראובן קורט"

ביום 27.6.16 הגיש המשיב הודעה מטעמו אליה צירף את תדפיס רשם החברות שהונפק בשנת 2007 ולפיו החזיקה העוררת באותה השנה ב 99 ממניות החברה.

המשיב שב והעלה טענותיו כי ועדת הערר מנועה מלדון ביתר טענותיה של העוררת למעט הטענה לפיה היא אינה בעלת שליטה בחברה וזאת נוכח הוראות סעיף 3(א)4 לחוק הערר.

אין חולק על מצב הרישום ברשם החברות במועדים הרלבנטיים למחלוקת נשוא ערר זה.

אף העוררת אינה מכחישה כי החזיקה במועד היווצרות החוב נשוא הערר במניות החברה.

נציין כבר כעת, סמכותנו מוגבלת לדון בשאלה האם העוררת הייתה בעלת שליטה בחברה כן או לא בתאריך נשוא המחלוקת.

אין בסמכותנו לדון ביתר השאלות הקשורות בחיובו של בעל שליטה לרבות לא בשאלת הקניית נכסים מהחברה לבעל השליטה או בשאלת הצדקה במקרה זה לפעול כנגד בעלת השליטה, היא העוררת.

אין גם בסמכותנו לדון שטענות העוררת בדבר התיישנות החוב.

מאחר והעוררת הסבירה את אי ייצוגה בפנינו על ידי יועץ משפטי במצוקה כלכלית אגב גירושיה מבעל השליטה הנוכחי בחברה נדגיש ונציין כי על פניו יש באמתחתה טענות טובות נגד החיובים נשוא ערר זה לרבות ביחס לתחולת סעיף 119 לפקודת מס הכנסה בנסיבות מקרה זה אלא שכאמור אין בסמכותנו לדון בטענות אלה.

מתוך הרצון להימנע מהליכים מיותרים ומכבידים בבית המשפט המלצנו למשיב לבחון את עמדתו שכן ניתן לשער כי בסופו של יום עשויות להימצא טענותיה של העוררת כמבוססות בפני הערכאה המתאימה והיא תידרש בדרכה לקבלת הסעד הזה להוצאות נכבדות ומיותרות.

לאור הראיות שהובאו בפנינו, לאחר עיון בכתב הערר ובכתב התשובה, בהודעת המשיב ובתגובת העוררת להודעת המשיב ולדברי הצדדים בדיון כפי שנשמעו אנו קובעים כי לא ניתן לקבל את טענת העוררת כי לא הייתה בעלת שליטה בחברה קורט תעשיות בע"מ במועדים הרלבנטיים למחלוקת נשוא הערר.

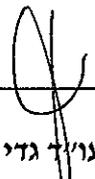
שמורה לעוררת כאמור הזכות להעלות את כל טענותיה בפני הערכאה המתאימה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.8.2016.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בתמוז תשעו
03.08.2016
מספר ערר : 140014525 / 12:49
מספר ועדה: 11406

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קמע - איגוד מקרקעין בע"מ, מינץ עטרה

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

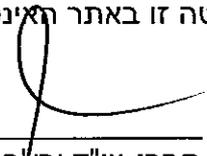
החלטה

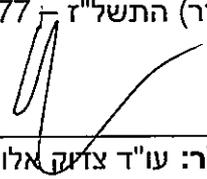
הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל. היה ויתברר שהפטור מוצה תגיש העוררת ככל שתרצה בכך בקשה לביטול ההחלטה בהתאם למוסכם לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.08.2016.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי