

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: קופמן רוני, רובינשטיין ליאור

- נ ג ד -

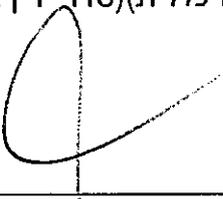
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור האמור לעיל הערר מתקבל. המשיב יתקן את המועד בו יתחיל פטור של לא ראוי לשימוש החל מיום 27/4/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.03.2016.

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 ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

העורר: אליאסי יהושע, למעני ידידיה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

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 הפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 להתייבב 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. יודגש עניינית בתיק זה כי ב"כ התמח"ת מצא לנכון להודיע בישיבת יום 21.2.2016 כד: "שאינו בהשתתפותה בפנינו משום ויתור על טענות הצדדים להליך או הסכמה לפגיעה בזכויותיה מכל סוג". בהמשך להחלטתנו מיום 7.12.2015 הנ"ל, הרי שלתמח"ת באמצעות הנאמנים, הזכות להגיש ערעור מנהלי ככול שהחלטתנו כאן אינה לרוחה או שסוברת שיש בהחלטתנו פגיעה בזכויותיה.

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

9. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

10. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

11. עניינו 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.

12. 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.

13. 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].

14. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מחזיק' בחנות בתחנה המרכזית החדשה מחויב בארנונה מכוח תזקתו בנכס. הכאב גדול מקום שאנו צריכים להכריע האם לקבל את טענת העורר, או למצער מי מיורשו 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.'

18. 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'

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

יעל 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 חזילה 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.

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

ניכר 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.

21. בבר"מ 1008/06 יצחק טרבינגוט 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.

22. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס. יוער כי רישום החזקה הינו על שם אליאסי יהושע בלבד.

23. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י אליאסי יהושע, למעני ידידיה, חנות מספר 3170 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132613 ח-ן לקוח 10047663

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 9 בספטמבר שנת 1988 בינה לבין הרוכשים. (נספח א').

* מכתב התמח"ת מיום 19.5.1994 ששוגר לרוכשים המודיע להם לסור בתוך 45 יום לקבלת החזקה בנכס ולהסדיר את נושא התשלומים. (נספח ב').

* מכתב העורר, מר למעי, לתמח"ת מיום 28.6.94 בו מודיע על סירובו לקבל החזקה בנכס שכן אינה נמצאת במקום המאפשר הפעלה מסחרית וטוען על הפרות תנאי החוזה בינו לבין התמח"ת. (נספח ג').

*מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 23.6.1996 בו נדרשים לסור ולקבל את החזקה בחנות.
(נספח ד')

*מכתב מיום 4.7.96 מטעם התמח"ת לרוכשים, בו הם מציינים שקיימים חובות הן בגין
הרכישה והן בגין דמי הניהול. (נספח ה').

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' לעורר יהושע בלבד. (נספח ו')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת
העיריות כרשום במכתבו מיום 6.5.2015 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל
מיום 1.1.2015.

25. ביום 21.2.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. ב"כ התמח"ת אישר בפנינו כי אין יותר מסמכים מאלה שסומנו על ידנו כמוצג תמח"ת/1
ואישר כי העורר לא קיבל את הנכס, אין פרוטוקול קבלה מטעמו או אישור שהעורר שילם
את חובותיו בגין רכישת החנות, ככול שאלה קיימים. הכל בהסתמך על מסמכי שהוגשו
לוועדה.

27. בנו של העורר בן צבי אליאסי, הגיש תצהיר בשם הרוכשים, אביו ומר ידידיה, והעיד בפנינו,
כתשובה לשאלות ב"כ התמח"ת, כך: "אם אתה שואל אותי למה אבי לא קיבל את החנות,
אני משיב כי ידוע לי שהחנות מעולם לא נגמרה בנייתה. המתחם סגור. אני באופן אישי הייתי
שם לפני כמה שנים. לא ניתן להגיע אליה ולא גמרו את התקרה."

28. הגב' סימה אברביה, מטעם התמח"ת, ענתה לשאלות הועדה, בזו הלשון: "אני מאשרת כי
נספח א' בתצהיר כרמלית מטעם המשיב היא טבלה המפרטת בעלות על הנכסים ולא בהכרח
על מסירת החזקה. לפי מקבץ המסמכים שהגשנו לוועדה לא מצאתי כי קיים אישור בכתב
מטעם העורר שקיבל את המפתחות מאתנו או החזקה בחנות. אין לי כל מסמך כדוגמת טופס
5 החתום ע"י העורר המעיד כי החזקה ו/או מפתחות המושכר נמסרו לידי העורר."

29. כרמלית חממי מטעם המשיב העידה בפנינו כמענה לחקירת ב"כ העורר כי: "בהתייחס לסעיף
2 בתצהירי, הבסיס היחידי לאמור בשאלת החזקה נובע מנספח א' שצורף לתצהירי...עפ"י
נספח ג' שצרפתי לתצהירי אני לא יכולה לקבוע בוודאות שהחזקה נמסרה או לא נמסרה
לעורר."

30. החוקר מאור שמאי מטעם המשיב העיד בפנינו בתשובותיו לב"כ העורר, עיקר הדברים
לדעתנו כך: "בהתייחס לסעיף 10 [צ.ל. 3] בתצהירי, ממש לא פרצתי לתוך החנות. החנות
נמצאת במתחם הסגור ואין גישה לחנות. לא קיימת גישה לנכס...בהתייחס לתמונות שאתה

מצייג לי, רואים את כל המתחם שהוא סגור. רואים את השערים הסגורים והחסימה למתחם. החנות פיזית לא צולמה כי הגישה חסומה".

31. לא מצאנו כי יש לחייב את העורר/רים בתשלום ארנונה מעצם היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידם משנת 1988 ומאז לא נעשה מאומה.

32. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העורר בארנונה.

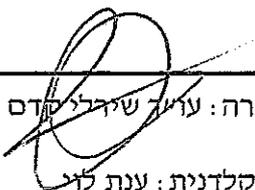
33. נתנו אימון הן בדברי העורר והן בדברי סימה שהרוכשים לא קיבלו החזקה בנכס ומכל מקום אין בנמצא ולא הוגש כל מסמך היכול להעיד כי החזקה בחנות נמסרה לעוררים והם עשו שימוש כלשהו בחנות. חוקר המשיב אישר גם שהמתחם סגור נעול בשערים והגישה חסומה.

34. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 3 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

		
חברה: עו"ד שירלי סדם קלדנית: ענת לוי	חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: מוסזדה אהרון

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובענין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמוח"ת"

החלטה

1. מספר עובדות השונות בתיק זה ממרבית תיקי הנכסים בתחום התחנה המרכזית החדשה, שנדונו בפנינו בחודש ינואר ש.ז. הם שהביאו אותנו למסקנה, עם כל הצער בדבר לדחות את הערר, אף שהעורר היה בשעתו 'עולה חדש', עת קיבל את המפתחות לנכס, היה אמור להסתייע בגבי' בן ציון שושנה שחתמה על מסמכים בתור מיופת כוחו של מר נאסר יעקובזר, שותפו לרכישה של העורר.
2. העובדות והמסמכים שהוצגו בפנינו הם כדלקמן:
 - א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י מוסזדה אהרון ונאסר יעקובזר באמצעות מיופת כוחו גבי' בן ציון שושנה בתאריך 15.6.1993 [נספח א' למוצגי התמוח"ת]. חוזה מקורי נחתם לראשונה עם חברת כיכר לוינסקי עוד ביום 23.11.1969
 - ב. מדובר בחנות מספר 4133 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000134438 ת-ן לקוח 10050861 על שם העורר בפנינו כמחזיק.
 - ג. אין חולק כי החוזה נחתם ע"י 'נאסר' על פי יפוי כוח שנתן לגבי' בן ציון שושנה, וחתמת העורר עצמו, מופיע על יפוי הכוח שמסרו שניהם לטובת עוה"ד שטיפלו בשעתו בחנויות במתחם התחנה המרכזית.
 - ד. העורר אישר בפנינו כי חתימתו מופיעה על יפוי הכוח לצד חתימת הגבי' שושנה בן ציון מיופת הכוח של נאסר שותפו לרכישה. ביפוי כוח נרשם מס' החנות נשוא הערר כחנות 4133
 - ה. בתאריך 13.11.1994 חתם העורר ביחד עם גבי' שושנה מיופת הכוח של נאסר, על טופס מס' 5 המהווה פרוטוקול קבלת החנות נשוא הערר. צורף כנספח ג' למוצגי התמוח"ת.

1. נספח ב', למוצגי התמח"ת, מיום 30.5.1994 מכתב התמח"ת לרוכשים המודיע להם שהנכס מוכן למסירה.
 2. נספח ד' למוצגי התמח"ת מהווה אישור לחב' הניהול כי הנכס 4133 מאושר למסירה לידי הרוכשים.
 3. נספח ה' למוצגי התמח"ת מהווה אישור נוסף, החתום ע"י העורר והגב' שושנה כרוכשי החנות שהם קיבלו את החזקה בחנות ומבקשים אישורם לביצוע עבודות בחנות, על חשבונם.
 4. נספח ו' מהווה דרישות תשלום בגין חובות לדמי ניהול.
 5. במהלך השנים הוענק לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש. נפנה לסעיפים 4, 5, לכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה ביום 1.4.2015
 6. אין חולק כי המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כרשום במכתבו מיום 4.1.2015 ששוגר לעורר, ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015 (סעיף 3 למכתב המשיב).
3. אין אנו מתעלמים ממה שכתב העורר בעררו שהוגש לנו בתאריך 2.2.2015 הימנה עולה מצוקתו הרבה הן מפאת גילו ומצבו הבריאותי, ומהעובדה שהנכס מעולם לא היה בשימוש כלשהו.
 4. בעדות העורר לפנינו, ביום 21.2.2016 אומר העורר כך:

"חתימתי מופיעה על טופס 5 מוצג ג' למוצגי התמח"ת. אני מאשר כי קבלתי את מפתחות החנות, אני מעולם לא פתחתי את החנות ולא ניהלתי שם עסק. בשלב המסירה של המפתח בשנת 1994 הייתי עולה חדש, אמרו לי לשלם עבור כל המערכות, חשמל, מים וכו'... ואני שילמתי. לאחר מכן אמרו לי לבוא לחתום על הטופס של קבלת מפתח ואני קבלתי מפתח. גם לאחר שקבלתי מפתח לא נגשתי למקום שבו צריכה להיות החנות. אני לא נכנסתי לחנות ולא בדקתי אותה. אני מאשר כי חתימתי מופיעה על יפוי הכח שם מופיע שמספר החנות 4133. לא היה לנו בנכס חשמל ותשתיות. בכל האזור של החנות לא היה מוכן לאיכלוס בכלל."
 5. כמענה לשאלות ב"כ התמח"ת משיב העורר כך:

"אנחנו שמנו פתק על דלת הכניסה בחוף בו הודענו שהנכס מיועד להשכרה"
 6. הגב' סימה אברביה מטעם התמח"ת מוסיפה ואומרת בדיון כי העורר זכור לה כאחד שאף שילם לתמח"ת דמי ניהול. עוד טענה בפנינו כי למיטב ידיעתה המנעול על דלת הנכס אינו מטעם התמח"ת.
 7. מר אייל שר ישראל מטעם המשיב ציין בעדותו כי: "למיטב ידיעתי ניתן פטור לנכס כנכס לא ראוי לשימוש במשך השנים משנת 99 והיום הם מחויבים לפי התעריף המזערי."

8. לדעתנו הוכח כי העוררר ונציגת שותפו (נאסר) לרכישה, הגבי' שושנה, קיבלו מפתחות לנכס כעולה ממוצג - טופס 5- שמעיד על מסירת החזקה לידיהם; כך מוצגים ד', ה' לנספח תמח"ת/1. העוררר עצמו מאשר כי קיבל החזקה ומפתחות החנות, ברם לא עשה בה כל שימוש.
9. המשיב מחייב נכס זה החל מיום 1.1.2015 בתעריף המזערי כקבוע בסעיף 330 לפקודה, לעוד 5 שנים ולאחר תום התקופה, במידה והנכס יוותר באותו מצב קרי לא יהא ראוי לשימוש, לא יחויב בסכום כלשהו.
10. המשיב בכתב תשובתו לערר מיום 1.4.2015 ונספח א' שצורף לו, מכתב מנהל הארנונה, תאר נכונה את המצב המשפטי החל על הנכס, לאור תיקון סעיף 330 לפקודת העיריות.
11. יוער כי המחוקק 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].
12. לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת המשיב, לשנותה או לבטלה.
13. כל זאת יאמר למרות שאנו מקבלים את דברי העוררר כאמת לאמיתה, שמעולם לא פתח עסק במקום והמקום עדיין לא שמיש, לא מיום הרכישה ההיסטורי ולא עד עצם היום הזה.
14. בכל מקרה נכס שכלל אינו ראוי לשימוש ועומד בשיממונו וקיבל את כל הפטורים בעבר, אותם העניק המחוקק והחזקה בו נמסרה לעורר, חייב עדין בתשלום ארנונה לאחר תיקון החקיקה של סעיף הפטור, קרי 330 לפקודת העיריות.
15. מצאנו להעיר הערת סיום תוך הבעת השתאות כיצד התמח"ת, מנפיק דרישות חיוב לעורר בגין דמי ניהול, לתאריך פברואר 2016 [ראה מוצג ע/1 אותו צירף לנו העוררר], כשאין כל ניהול במקום. יודגש כי סימה אברביה משיבה לשאלת ב"כ המשיב: "אני מאשרת לפי מיטב ידיעתי כי יצאו חיובים בגין דמי ניהול משנת 2011 עד 2016 ולצערי אינם בתיק המוצגים שלנו".
16. על כך יאמר, נפלאות דרכי בורא עולם, כיצד ב"כ התמח"ת רואה כעת, בפעם הראשונה מסמך כזה {ע/1} והאם הנאמנים בכלל יודעים על דרישות תשלום בגין דמי ניהול, למועד דהיום?

17. שוב תצא קריאתנו אל הנאמנים והמשיב להסדיר את נושא תשלום הארנונה, לפחות ממועד מינוי הנאמנים, ולא להמשיך לשבש חייהם של הזקנים, החולים והפנסיונרים המופיעים לפנינו.

סוף דבר

הערר נדחה. לא מצאנו לחייב בהוצאות.

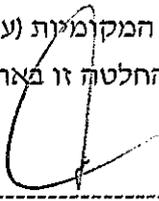
ניתן היום, 3 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

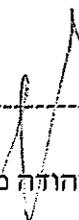
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד עיילי קדם



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: משה לוי, זאדה דוד, אברהמי אליהו

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

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. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. יודגש עניינית בתיק זה כי ב"כ התמח"ת מצא לנכון להודיע בישיבת יום 21.2.2016 כד: "שאין בהשתתפותה בפנינו משום ויתור על טענות הצדדים להליך או הסכמה לפגיעה בזכויותיה מכל סוג". בהמשך להחלטתנו מיום 7.12.2015 הנ"ל, הרי שלתמח"ת באמצעות הנאמנים, הזכות להגיש ערעור מנהלי ככול שהחלטתנו כאן אינה לרוחה או שוברת שיש בהחלטתנו פגיעה בזכויותיה.
8. 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.
9. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.
10. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.
11. עיינו 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.
12. 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.

13. 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].

14. 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 מיורשו 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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'.

18. 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 המעביד 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, המעביד או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה'

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

יעל 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.

20. 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.

21. 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.

22. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

23. בדיון יום 21.2.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

24. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

25. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י לוי משה, זאדה דוד, אברהמי אליהו, חנות מספר 1114 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000131368 ת-ן לקוח 10046054

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 4 בפברואר שנת 1989 בינה לבין הרוכשים. (נספח א').

* מסמך פנימי של התמח"ת מיום 16.12.1993; אישור מהנדס הפיקוח למנהל הקומה כי העבודות בחנות נשוא הערר הסתיימו. (נספח ב').

* טופס גמר חשבון מיום 9.5.93 המפרט יתרת החוב של הרוכשים, לרבות אישור על קיומו של חוב על חשבון רכישת החנות. (נספח ג')
*מכתבי התמח"ת מיום 21.12.1993 ; 10.2.1994 ; 21.12.93 ; 16.5.96 בו נדרשים לסור ולקבל את החזקה בחנות ולהסדיר את עניינם לרבות חוב בגין רכישת הנכס, ולקבל החזקה. (נספחים ד', ה', ו', ז').

*מכתב מיום 24.6.96 מטעם הרוכשים לתמח"ת בו הם מציינים שהחנות לא הושלמה על פי המפרט הטכני לחוזה, אינה מתאימה להפעלה מסחרית ויהיו מוכנים לקבל החזקה להקטנת נזקיהם ומבלי שהמסירה תהווה וויתור על תביעותיהם. כנגד אישור כזה יהיו מוכנים לקבל את החזקה בחנות. (נספח ח').

*מענה מהתמח"ת מיום 1.7.96 בו מודיעים לרוכשים שהם דוחים כל טענותיהם כמפורט בנספח ח' וטוענים עוד כי הנכס כשיר להפעלה מסחרית. (נספח ט').
* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול'. (נספח י')

ג. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 26.8.15 ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015.

26. ביום 21.2.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

27. ב"כ התמח"ת אישר בפנינו כי אין יותר מסמכים מאלה שסומנו על ידנו כמוצג תמח"ת/1 ואישר כי העורר לא קיבל את הנכס, אין פרוטוקול קבלה מטעמו או אישור שהעורר שילם את חובותיו בגין רכישת החנות, ככול שאלה קיימים. (נספח ג').

28. העידה בפנינו הגב' סימה אברביה המשמשת כגובה בתמח"ת, כך:
"מדובר על קומה 1 שאינה פעילה."

29. הגב' לוי חיה אשתו של משה לוי העידה בפנינו כך: "שני השותפים נפטרו אברהמי וזאדה. אנו מעולם לא קבלנו את הנכס נשוא הערר, אין לנו מפתחות ואין לנו שום גישה לנכס. מעולם לא ניהלנו שם שום עסק ואו כל שימוש אחר."

30. לא מצאנו כי יש לחייב את העורר/רים בתשלום ארנונה מעצם היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה תתום על ידם משנת 1989 ומאז לא נעשה מאומה. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העורר בארנונה.

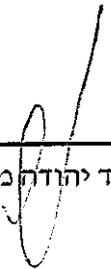
31. נתנו אימון בדברי חיה לוי שמעולם לא קיבלו החזקה בנכס ומכל מקום אין בנמצא ולא הוגש כל מסמך היכול להעיד כי החזקה בחנות נמסרה לעוררים או למי מיורשי הנפטרים, והם עשו שימוש כלשהו בחנות. נציגת התמח"ת אישרה גם שקומה 1 בו מצוי הנכס אינה פעילה.

32. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

ניתן היום, 3 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

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

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

העוררת: תמם שאול ז"ל ואילנה תמם

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ ח.פ. (בהקפאת הליכים),

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 הפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.
7. יודגש עניינית בתיק זה כי ב"כ התמח"ת מצא לנכון להודיע בישיבת יום 21.2.2016 כד:
"שאין בהשתתפותה בפנינו משום ויתור על טענות הצדדים להליך או הסכמה לפגיעה בזכויותיה מכל סוג". בהמשך להחלטתנו מיום 7.12.2015 הנ"ל, הרי שלתמח"ת באמצעות הנאמנים, הזכות להגיש ערעור מנהלי ככול שהחלטתנו כאן אינה לרוחה או שסוברת שיש בהחלטתנו פגיעה בזכויותיה.
8. 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.
9. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.
10. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.
11. עניינו של הערר כאן נסב על חיובם של מתזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית התדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מתזיקים 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.
12. 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.

13. 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].

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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'.

18. סעיף 326 לפקודה, קובע: 'נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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'.

19. 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.

20. 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 מצבי.

21. 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.

22. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

23. בדיון יום 1.7.2015, 23.7.2015 הופיע מר תמם אפרים והודיע לוועדה כי אביו שאול ז"ל נפטר וטען בשם אביו ז"ל ואמו שהם מעולם לא קיבלו את החזקה בנכס והם עדיין חייבים כספים עבור החנות ולא סיימו לשלם עקב זה שהחנות לא ראויה לשימוש. ביום 26.10.2015 קבענו כי דבריו של אפרים כפי שנרשמו בפרוטוקולים יחשבו כעדות בשבועה מטעמו.

24. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

25. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י המנוח תמם שאול ז"ל ואשתו ליאורה, חנות מספר 4131 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בנכס מס' 2000134428 ח-ן לקוח 10050849
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו בתאריך 8.12.2015 שצורפו לתצהיר מטעם מר מיקי זיו מנכ"ל התמח"ת כמפורט כך:
* חוזה מכר חתום מיום 9.7.1993 בינה לבין הרוכשים. (נספח א').

* חיובי התמח"ת בגין דמי ניהול (נספחים ב' עד ה') [יוער כי מנספת ה' להסכם הרכישה (התמורה) עולה כי סך של 12,035.25 ש"ח אמור להיות משולם במועד קבלת החזקה בנכס].

26. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 11.2.2015 ששוגר לאפרים תמם ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

27. ביום 21.2.2016 התקיים דיון בפני הועדה בו שמענו עדות הגב' סימה אברביה מטעם התמח"ת אשר אישרה כך: "לפי המסמכים לא נמסרו מפתחות לנכס. לא נמצא מכתב למסירת החזקה".

28. התמח"ת לא מצאה אישור כדוגמת טופס 5 אצלה המעיד על מסירת החנות לידי הרוכשים, ואין פרוטוקול קבלה מטעמם או אישור שהעורר שילם את חובותיו בגין רכישת החנות, ככול שאלה קיימים, כמפורט בנספח התשלומים/התמורה שצוין לעיל. שוכנענו כי הרוכשים נותרו חייבים כספים לתמח"ת ואלה לא שולמו מאחר והחזקה בחנות לא נמסרה לידיהם.

29. ב"כ המשיב חזר על טענותיו בכתב התשובה לערר וציין כי אין לו מסמכים נוספים, פרט לדו"ח ביקור בנכס מיום 31.10.2014 שנערך בתמח"ת בנוכחות בן ישי, לדו"ח צורף דו"ח אקסל מרוכז הימנו ניתן לראות ליד ציון מספר התן-של הנכס. כי קיימים זכויות, ברזלים ופסלות. [ראה מש/2]; על פי מש/1 צוין ליד חנות 4131 כי הבעלים הם הרוכשים תמאם שאול וליאורה וכי החנות לא פעילה.

30. מדברי אפרים תמם, בנו של שאול המנוח וכעולה מהערר, שוכנענו כי החזקה בחנות לא נמסרה לידי מי מהוריו, החנות לא הייתה ראויה לשימוש, לא נעשה בה שימוש, והוריו נותרו חייבים כספים בגין הרכישה שאמורה הייתה להיות משולמת כנגד מסירת הנכס על פי תנאי הסכם הרכישה.

31. לא מצאנו כי יש לחייב את הרוכשים, האלמנה, או את עיזבון המנוח שאול ז"ל, בתשלום ארנונה מעצם היותם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה תתום על ידם משנת 1993 ומאז לא נעשה מאומה.

32. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאתר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העורר/ת בארנונה.

33. גם לפי אישור התמח"ת ומסמכיו, ניתן לראות בוודאות שמעולם העוררת ובעלה המנוח, לא קיבלו החזקה בנכס ומכל מקום אין בנמצא ולא הוגש כל מסמך היכול להעיד כי החזקה בחנות נמסרה לרוכש בשעתו, או לאלמנתו מכוח ירושתה, ומי מהם עשה שימוש כלשהו בחנות.

34. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 10 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

 חברה: עו"ד עירלל קדם	 חבר: עו"ד זור"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
--	--	---

קלדנית: ענת לוי

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

- העוררים:**
1. ישראל שמעון ת.ז. 051381523
 2. לוטפי שמעון ת.ז. 043325109
 3. עזבון לוטפי להב דוד ז"ל ע"י בנו להב שמעון

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

החלטה

1. העובדה השונה בתיק זה מייתר תיקי הנכסים בתחום התחנה המרכזית החדשה, שנדונו בפנינו בחודש ינואר ש.ז. היא שהעוררים לפנינו חתמו על טופס קבלת החזקה בנכס נשוא הערר בתאריך 24.10.1993; ועל טופס בקשה לביצוע עבודות בנכס בו אישרו קבלת החזקה, קודם לכן ביום 21.10.93.

2. בישיבת יום 17.1.2016 הסכימו הצדדים כי הוועדה תיתן החלטתה על פי מכלול המסמכים שצורפו לתיק, הן אלה שצורפו לתצהיר מר מיקי זיו מהתמח"ת, שהוגש ביום 12.1.2016; והן אלה שצורפו לתצהיר הגב' רות דורון מטעם המשיב שהוגש ביום 10.1.2016, לרבות מוצג מש/1 שהוגש ביום הדיון ע"י ב"כ המשיב, והן ע"י תצהיר העוררים 1 ו-2 שהוגש וסומן כמוצג ע/1.

3. דיוני הוועדה נתקיימו בתאריכים: 8.10.2015, 19.11.2015, 17.1.2016.

4. העובדות והמסמכים שהוצגו בפנינו הם כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י לוטפי דוד ת.ז. 042561779 ולוטפי שמעון ת.ז. 04332510 בתאריך 16.2.1989 [נספח א' למוצגי התמח"ת]. מדובר בתנות בקומה ראשונה, מספר 1135 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס'

- 2000131443 ת-ן לקוח 10486893 הרשום על שם העוררים בפנינו כמחזיקים. בנספח א' הני"ל צורף חוזה נוסף מיום 23.3.1989 בו רשומים 3 העוררים כרוכשי הנכס.
- ב. בתאריך 21.2.1989 נשלח מכתב לתמח"ת ע"י לוטפי דוד ולוטפי שמעון בו מודיעים לתמח"ת ששטח החנות גדול יותר משטחו כמצוין בחוזה וכי הם מוכנים לקבל את תוספת המ"ר ולשלם את ההפרש בגינו. צורף כנספת ב' לתמח"ת.
- ג. בתאריך 24.10.1993 הועברה החנות לידי העוררים. נספחים ג', ד', ה' לתצהיר התמח"ת.
- ד. נספח ו' חתום ע"י 3 העוררים מיום 21.10.1993 מאשר ככתוב בו כי העוררים קיבלו את החזקה בחנות ומבקשים אישור התמח"ת לבצע עבודות בנכס.
- ה. במהלך השנים הוענק לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש והודעות על כך נמסרו לעוררים. צורפו כנספים ג', ד', ה', ו' לתצהיר מטעם הגב' רות דורון מטעם המשיב.
- ו. ביום הדיון, מר להב שמעון מאשר, לאחר שעיין וקרא את נספח ד' לתמח"ת, כי העוררים קבלו את החזקה בחנות על פי הפרוטוקול מיום 24.10.1993. האמור אושר למרות שבדיון יום 19.11.2015 נרשם מפיו ומפי הגב' חנה להב כי מעולם לא קיבלו מפתח לחנות ולא עשו בו כל שימוש.
- ז. לוטפי שמעון וישראל שמעון מאשרים בתצהירם שהוגש לנו וסומן ע/1 כי הנכס מעולם לא היה פעיל. אין בתצהירם כל אישור שקיבלו את החזקה בנכס ואף ביקשו לבצע בו עבודות השלמה- כעולה ממסמכי התמח"ת, אם בכלל בוצעו עבודות כאלה על ידם.
- ח. מעיון במסמך מש/1 החתום ע"י לוטפי שמעון עולה כי לטענתו אין לו מפתח לנכס, הנכס כלל לא ברשותו ומדגיש בפני המשיב כי הנכס אינו רק שלו ולכן מבקש מהמשיב לחייב לא רק אותו, אלא גם את הבעלים הנוספים. כך בעדותו בפנינו ביום 17.1.2016 מאשר את האמור במסמך מש/1 ומבקש שירשמו את כל רוכשי הנכס כמחזיקים לצורכי ארנונה.
- ט. לשאלת הוועדה מאשר מר לוטפי שמעון כך: **"אנחנו חתמנו על המסמכים. בפועל לא קבלנו מפתחות. לא קבלנו חזקה ולא הפעלנו שם מעולם חנות". ממשיך ומדגיש כך: "אני חוזר ומצהיר למרות החתימה שמופיעה לא קבלנו אני ושותפי לנכס מפתח לנכס נשוא הערר".**
- י. הגב' סימה אברביה מטעם התמח"ת, העידה כך: **"אני טוענת כי כל עורר שחתם על מסמך כדוגמת טופס 5 שצורף למסמכי התמח"ת קיבל מפתח בו במקום".**
- יא. הגב' רות דורון מטעם המשיב, העידה בפנינו בזו הלשון: **"החל משנת 99 העירייה פתחה רישומים לצורך חיוב הארנונה של כלל הנכסים בתחנה. עד אז כל החנויות הפעילות היו רשומות. ככל הנראה הנכס נשוא הערר לא היה פתוח בין 93 ל- 99. החנות נמצאת בקומה ראשונה, ככל שידוע לי (משנת 2007) קומות ראשונה ושנייה נחשבו כמתחם סגור ונחסמו".**
- יב. אין חולק כי המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כרשום במכתבו מיום 5.1.2015 ששוגר לשמעון לוטפי ולעזובן להב דוד ז"ל, ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015.

5. אין אנו מתעלמים מדברי העוררים שהנכס לא היה פעיל, לא נפתח מעולם ולא ניתן היה לנהל שם שום עסק. תימוכין לגרסה מצאנו גם בעדות הגב' רווית דורון מטעם המשיב.
6. אין חולק כי הנכס מצוי בקומה ראשונה. אין חולק מעדויות ששמענו בתיק זה כי נכס העוררים בקומה זו לא תופעל על ידי מי מהם.
7. לדעתנו הוכח על אף טענות העוררים כי לא קיבלו מפתחות הנכס, כי המסמכים מעידים אחרת.
8. העוררים חתומים על לפחות 2 מסמכים המאשרים כי קבלו חזקה. (נספחים ד' ו- ו' למוצגי התמח"ת). כך נתנו אימון בדברי הגב' סימה אברביה מטעם התמח"ת כי כל עורר שחתום על מסמך כדוגמת נספח ד' קבל מפתח בו במקום. בנוסף לכך, לוטפי שמעון מאשר בעדותו: "עשינו חוזה והנכס שלנו, לכן הארנונה צריכה להיות רשומה ע"ש כולם."
9. המשיב מחייב נכס זה החל מיום 1.1.2015 בתעריף המזערי כקבוע בסעיף 330 לפקודה, לעוד 5 שנים ולאחר תום התקופה, במידה והנכס יוותר באותו מצב קרי לא יהא ראוי לשימוש, לא יחויב בסכום כלשהו.
10. המשיב בכתב תשובתו לערר מיום 10.9.2015 תאר נכונה את המצב המשפטי החל על הנכס, לאור תיקון סעיף 330 לפקודת העיריות.
11. יוער כי המחוקק 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].
12. לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת המשיב, לשנותה או לבטלה.
13. מסמכי קבלת החזקה החתומים ע"י העוררים, שכאמור לא כפרו באמיתותם, אינו מאפשר לנו לפטור את העוררים מתשלום ארנונה לאור קביעת המחוקק.
14. בכל מקרה נכס שכלל אינו ראוי לשימוש ועומד בשימונו וקיבל את כל הפטורים בעבר, אותם העניק המחוקק והחזקה בו נמסרה לעוררים, חייב עדין בתשלום ארנונה לאחר תיקון החקיקה של סעיף הפטור, קרי 330 לפקודת העיריות.

15. לסיום יוער שככל ומי מהעוררים מעוניין לתקן את שמות המחזיקים בנכס בין כל הרוכשים לרבות מי מהיורשים, ואופן החלוקה ביניהם, ימציא ראיותיו למשיב לשם תיקון החיובים. בשלב זה כאמור רשאי המשיב לגבות הארנונה כקבוע בחוק ממי שרשום בספריו כמחזיק בנכס.

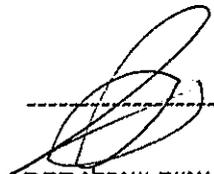
סוף דבר

הערר נדחה. לא מצאנו לחייב בהוצאות מי מהעוררים.

ניתן היום, 10 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

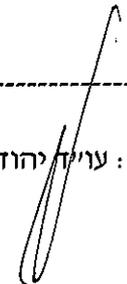
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד שירלי קדם



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: דניאל דליה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
(בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

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 לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 זה ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת

החומר הראיתי 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. **יודגש עניינית בתיק זה כי ב"כ התמח"ת מצא לנכון להודיע בישיבת יום 21.2.2016 כד: "שאין בהשתתפותה בפנינו משום ויתור על טענות הצדדים להליך או הסכמה לפגיעה בזכויותיה מכל סוג". בהמשך להחלטתנו מיום 7.12.2015 הנ"ל, הרי שלתמח"ת באמצעות הנאמנים, הזכות להגיש ערעור מנהלי ככול שהחלטתנו כאן אינה לרוחה או שסוברת שיש בהחלטתנו פגיעה בזכויותיה.**

8. 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.

9. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

10. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

11. עניינו 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.

12. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין יכס 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.

13. 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].

14. 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.

15. 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.

16. 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 העוררת לפנינו או שמא המשיב.

17. 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 לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.

18. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

19. 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.

20. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיבקשויילי 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.

21. 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.

22. העירייה טוענת כי בערר כאן רשמה את העוררת כמחזיקה בנכס, בהסתמך על מוצג מ/ש/2 מתאריך 2.2.2009 לפיו רשמה את העוררת במקומו של שלום דניאל. בתאריך 18.6.2009 הגיש דניאל שלום תביעה נגד עיריית תל-אביב, מוצג מ/ש/1 וטען בתביעתו כי עדיין הוא רשום כמחזיק במקום גרושתו, העוררת, וכי הוטל עיקול על חשבוננו. על פי מוצג מ/ש/4 מיום 7.4.2009 ששוגר לב"כ דניאל שלום, מודה המשיב כי טרם נרשמו חילופי המחזיקים, בכל מקרה נרשם שם כי הפטור בגין נכס לא ראוי יזוכה ע"ש העוררת מתאריך 1.1.2009 ועד 31.12.2013

23. העוררת שיגרה מכתב למשיב, הוצג בפנינו כמוצג מ/ש/3 מיום 13.1.2014 בו מציינת כי הנכס ריק לא היה פעיל מעולם ואינו פעיל כעת, ומבקשת המשך קבלת הפטור כפי שהיה בשנים קודמות.

24. כמענה למוצג מש/3 הודיע המשיב לעוררת במכתבו מיום 25.2.2014 כי ממצאי הביקורת מטעמו מגלים כי נעשה שימוש בנכס ובשלט הנכס נרשם "בית ספר לאומנות תיאטרון בובות".

25. העוררת הגישה תלונה למשטרה על פלישה והסגת גבול בתאריך 17.3.2014 – המסמך צורף לערר שהוגש מטעמה.

26. בדיון יום 17.7.2014 טענה העוררת בפנינו כך: "אני קיבלתי הודעה מעיריית תל אביב שמישהו פלש לאותה חנות שאני הבעלים שלה. פניתי לחברת התמח"ת והם הפנו אותי למשטרה והגשתי תלונה והם אמרו לי שהם לא מטפלים בזה. אני לא קיבלתי את החזקה על החנות מעולם! רכשנו את החנות בשנת 1969 ואף פעם לא קיבלתי מפתח ולא נכנסתי לנכס נשוא הערר. עכשיו אני יודעת שמישהו פלש לחנות בעקבות מכתב של התחנה המרכזית החדשה."

27. ב"כ המשיב טענה: "העוררת מחויבת בארנונה בעקבות הודעה של התמח"ת שבה הודע כי העוררת מחזיקה בנכס".

28. בתאריך 11.6.2015 כמענה לשאלות ב"כ המשיב, ענתה העוררת כך: "התחנה שלחו לי הודעה שנעשה שימוש בנכס. הם שלחו לי את ההודעה לפני כשנה וחצי ופניתי אליהם (לתחנה) טענתי בפניהם שלי אין חזקה בנכס והם עצמם צריכים לטפל בפינוי של הפולשים. פניתי למשטרה, הגשתי תלונה. זה מה שהם אמרו לי לעשות. פניתי למשטרת ראשון ויש אישור על זה. הם אמרו שזה לא מתפקידם לטפל בפלישה. לא הגשתי תביעת פינוי של הפולש. אני הבעלים של הנכס ויש לי גם שותף שהוא חולה הלצהיימר. אני אומרת שקנינו את הנכס, אך לא קבלנו חזקה ויש לי אישור של התחנה על זה. הוא נתן לי אישור שהמקום לא נפתח מעולם, אין לי את זה כרגע ביד...אני משיבה שאני לא יודעת מי הפולש. לדעתי זה עניין של התחנה".

29. מכתבו של מיקי זיו שנמסר לעוררת, נושא תאריך 23.3.2014 מציין: בהמשך לבקשתך בביקורך אצלנו, הרי שככל הידוע לנו, הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה."

30. ב"כ התמח"ת עונה לשאלת הוועדה בדיון מיום 21.2.2016 כי על פי נספח 1 שצורף לתצהיר מיקי זיו ועל פי תיק המוצגים שהוגש הוא מאשר כי החוזה לא נחתם עם דליה. גם ההודעות ששוגרו שוגרו לדניאל שלום ועבדה צבי.

31. שמענו עדות הגב' סימה אברביה מטעם התמח"ת אשר אישרה כך: " אוסיף כי עפ"י תיק המוצגים לא מסרנו למשיב שום הודעה שממנה ניתן להסיק שדליה צריכה להיות רשומה כבעלת הנכס ו/או המחזיקה בו...לא מצאנו כל הודעה כזו, גם לא הודעה שלפיה הרוכשים ששםם נקוב בחוזה הם המחזיקים."

32. ב"כ המשיב טענה בדיון כי "את המסמך שהוגש לעירייה בשנת 99 ע"י התחנה, מדובר שהלוגו על המסמך הוא של עיריית ת"א כאשר המספרים המופיעים במסמך מולאו ע"י התחנה. מסומן מש/1." [יוער כי נרשם בטבלה שמו של דניאל כבעלים של חנות 4132]

33. רישום העוררת בוצע על פי הסכם גירושין בין בני הזוג שהוגש במסגרת תביעה [מוצג מש/1].

34. המשיב צירף כמוצג מש/2 את ההודעה על חילופי מחזיקים.

35. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכיחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

36. בנוסף לאמור לעיל הוכח בפנינו כך:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י דניאל שלום ועבדה צבי, חנות מספר 4132 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 10397163 ח-ן לקוח 2000134433

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו בתאריך 14.7.2015 שצורפו לתצהיר מטעם מר מיקי זיו מנכ"ל התמח"ת, וכן תיק מוצגים מטעם, כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 18.3.1991 בינה לבין הרוכשים, שלום וצבי. (נספח א').

* הודעה לרוכשים מיום 8.7.1996 כי חנותם 4132 מוכנה למסירה (נספח ב')

* הודעה לרוכשים מיום 19.8.1996 כי חנותם 4132 מוכנה למסירה (נספח ג')

* חיובי התמח"ת בגין דמי ניהול (נספח ד').

* הרוכשים דניאל שלום ועבדה צבי, שיגרו מכתב לתמח"ת מיום 1.8.96 בו מודיעים כי בניית החנות טרם הושלמה על פי חוזה הרכישה וכי האזור בו נמצא הנכס אינו כשיר להפעלה מסחרית.

37. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה, ברם לאחר ביקור בנכס ביום 31.10.14 וביום 16.3.15 ולאחר שנראה כי בנכס ציוד ושילוט של בית הספר לאומנות תיאטרון בובות, ביטל את המשך הענקת הפטור.

38. נציגי התמח"ת לא מצאו אישור כדוגמת טופס 5 אצלה המעיד על מסירת החנות לידי הרוכשים, ואין פרוטוקול קבלה מטעם או מטעם העוררת.

39. נתנו אימון בדברי העוררת ושוכנענו כי החזקה בחנות לא נמסרה לידי מי מהרוכשים במקור, החנות לא הייתה ראויה לשימוש, לא נעשה בה שימוש, ולא היה ידוע לה על קיום פולש אלא מהודעת המשיב. כך גם עולה ממסמכי התמח"ת והעדויות מטעמים.

40. לא מצאנו כי יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה מעצם היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום על ידי הרוכשים במקור והעברת הזכויות בחלק הנכס אגב גירושיה.

41. זכות קניינית, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העוררת בארנונה.

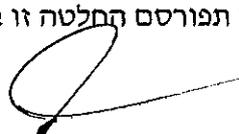
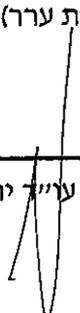
42. גם לפי אישור התמח"ת ומסמכיו, ניתן לראות בוודאות שמעולם העוררת, הגרוש שלה או שותפו לרכישה, לא קיבלו החזקה בנכס ומכל מקום אין בנמצא ולא הוגש כל מסמך היכול להעיד כי החזקה בחנות נמסרה לרוכשים, או לגרושתו- העוררת כאן וכי מי מהם עשה שימוש כלשהו בחנות.

43. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

ניתן היום, 10 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

		
חברה: עייל שורלי קדם	תבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: הוכרמן אסתר (אדית) ואח'

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב
ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
(בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

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. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 להתייבב 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. יודגש עניינית בתיק זה כי ב"כ התמח"ת מצא לנכון להודיע בישיבת יום 21.2.2016 כד: "שאין בהשתתפותה בפנינו משום ויתור על טענות הצדדים להליך או הסכמה לפגיעה בזכויותיה מכל סוג". בהמשך להחלטתנו מיום 7.12.2015 הנ"ל, הרי שלתמח"ת באמצעות הנאמנים, הזכות להגיש ערעור מנהלי ככול שהחלטתנו כאן אינה לרוחה או שסוברת שיש בהחלטתנו פגיעה בזכויותיה.

8. 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.

9. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

10. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשו.

11. עניינו 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.

12. 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.

13. 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].

14. לכאורה אין כל בעיה, שכן 'מתזיקי' 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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'.

18. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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"

19. 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.

20. 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:

'ניכר 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'.

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

22. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.

23. בדיון יום 18.6.2015 הופיעו בפנינו העוררת, הבת אירית מתן והחתן מתן שמואל, והודיעו לוועדה כי העוררת עצמה מעל 84 שנה, מעולם לא קיבלה מפתחות הנכס, המקום סגור ומסוגר ואין כל גישה אליו.

24. בתאריכים 6.8.15, 17.1.16, 21.2.16 לא הייתה כל הופעה מצד העוררת או מי מהמחזיקים, כנראה מפאת היותם בבית אבות, מכל מקום לא ניתן היה ע"י מזכירות הוועדה לאתרם.

25. בישיבה האחרונה בפנינו מיום 21.2.2016 החלטנו לדון בערר ללא נוכחות העוררים, תוך שמיעת ב"כ התמח"ת והמשיב והחלטנו כי ההחלטה תינתן על סמך כל החומר והמוצגים שבתיק זה, מבלי שיחקרו מי מהצדדים.

26. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו והמסמכים שהוגשו ע"י הצדדים, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

27. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י ה"ה : בית הלוי עליזה, בית הלוי משה, צדוק שושנה והוכרמן אסתר, חנות מספר 3012 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000132353 ח-ן לקוח 10643768

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו בתאריך 21.2.2016 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 6.11.1988 בינה לבין הרוכשים. (נספח א').

* רכישה מקורית בוצעה ע"י הוכרמן אסתר ובעלה הוכרמן צבי ז"ל – עוד בחודש אוגוסט 1968 מכר לוינסקי בע"מ שנכנסה כידוע לפירוק. נפנה לנספח ה' תצהירי המתנה בין אסתר לבתה שושנה צדוק.

* בין לבין, כעולה מתרשומת התמח"ת נספח ד' מיום 5.5.98 נפטרו בית הלוי עליזה ומשה. [על פי הודעת הבן צבי בית הלוי].

* מסמכים נוספים שהציג התמח"ת מוצגים ד' – ז' אינם רלוונטים לערר זה.

28. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 2.2.2015 ששוגר לעוררת הוכרמן אסתר, ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

29. ביום 21.2.2016 התקיים דיון בפני הועדה בו נרשמו דברים מפי ב"כ התמח"ת ומר אייל שר-ישראל מטעם המשיב.

30. מר אייל שר-ישראל, הודיע לנו הדברים הבאים: " אני מודיע לוועדה כי הנכס נמצא לפי דו"ח הביקורת מיום 6.4.14 במתחם הסגור, אין כניסה חופשית לנכס הכניסה למתחם סגור בשער ברזל. לאורך כל השנים לא נעשה שימוש וניתן פטור ע"י המשיב".

31. ב"כ התמח"ת אישר בפנינו כי במסמכיו אין כל מסמך הימנו עולה כי החזקה בתנות ו/או מפתחותיו נמסרו למי מהעוררים.

32. שוכנענו מדבריהם, התומכים למעשה במסמכי העוררת הוכרמן עצמה, ובתה צדוק שושנה כי מעולם לא קיבלה חזקה בנכס ולא נעשה בו שימוש והחנות חסומה משני הצדדים ולא ניתן אפילו לראות את החנות, זה המצב כבר 50 שנה. [נפנה למסמכים שהגיש המשיב וסומנו מש/1].

33. יודגש כי העובדות הנ"ל נתמכות באופן ברור מדו"ח חוקר החוץ מאור שמאי מיום 6.4.14 הכותב שם: "בביקורת במקום נמצא כי שלושת הכניסות אשר מובילות לנכסים הללו הינם

סגורות בשער ברזל ולא ניתן להיכנס. מדובר בחנויות במתחם הסגור. וככזה אין כניסה חופשית לנכסים הנ"ל. [יוער כי אחד הנכסים הרשומים בדו"ח הוא הנכס נשוא ערר זה.]

34. התמח"ת לא מצאה אישור כדוגמת טופס 5 אצלה המעיד על מסירת החנות לידי הרוכשים, ואין פרוטוקול קבלה מטעמם.

35. לא מצאנו כי יש לחייב את הרוכשים, או מי מהם, או היורשים של מי מהם, בתשלום ארנונה מעצם היותם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה חתום ע"י חלקם משנת 1998, במקור ע"י הוכרמן אסתר ובעלה ז"ל עוד בשנת 1968 - ומאז לא נעשה מאומה.

36. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים או יורשיהם, בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העוררת בארנונה.

37. גם לפי אישור התמח"ת ומסמכיו, ניתן לראות בוודאות שמעולם העוררת ובעלה המנוח, לא קיבלו החזקה בנכס ומכל מקום אין בנמצא ולא הוגש כל מסמך היכול להעיד כי החזקה בחנות נמסרה לרוכש בשעתו, או לאלמנתו, ומי מהם עשה שימוש כלשהו בחנות.

38. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

ניתן היום, 10 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: עו"ד שרגל קדם

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: לוי יחזקאל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ - (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

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 הפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 לפרי"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 להתייבב 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 מערכתי כולל בסוגיה אחת שהיא ענייננו: חבות תשלום הארנונה מול עוררים ספציפיים, התמח"ת או נאמניה, או הרוכשים החדשים.
8. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.
9. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשו.
10. ענינו 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.
11. 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.
12. 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].
13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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'.

17. 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"

18. 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'.

19. 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.

20. 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.

21. בדיון יום 17.1.2016 נשמעו עדויות הצדדים שהסכימו, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה, נוסף לעדויות מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.

22. מצאנו להדגיש כי החלטתנו כאן מתייחסת אך ורק לעורר לוי יחזקאל, שכן מפרוטוקול הדיון ניתן לסבור כי מתייחס גם לערר של עזרא כהן ודוד כהן- ערר 140011699 ולא כך הם פני הדברים. עוד יודגש על ידנו, על מנת למנוע אי הבנות, שבעניינו של העורר מסעוד ביטון עררים 11916 + 11904 ניתנה החלטה בעניינו ביום 11.2.2016

23. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

24. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י העורר מר לוי יחזקאל, חנות מספר 3322 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המש"ב כנכס מס' 2000133068 ח-ן לקוח 10048347

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 21 באוקטובר 1988 בינה לבין הרוכש מר לוי יחזקאל. (נספח א').

* מכתב התמח"ת לרוכש מיום 1.6.1994 המודיע לעורר כי החנות מס' 3322 תהיה מוכנה למסירה תוך 45 יום ועליו לסור לשם הסדרת נושא התשלומים. (נספח ב')

* מכתב העורר לתמח"ת מיום 29.9.94 בו מודיע במפורש שהוא מסרב לקבל חזקה שכן החנות לא נמצאת בחלק מהתחנה הכשיר לפעילות מסחרית ומלין על שינוי בתוכניות דבר הגורם לו נזקים רבים. (נספח ג')

* חיובי התמח"ת בגין 'דמי ניהול' ששוגרו לרוכש. (נספח ד')

- ג. ב"כ המשיב הציגה בפנינו מסמך שסומן מ/ש/1 הימנו עולה כי חנות 3322 הבעלים הינו העורר, בציון הערה כי החנות לא פעילה.
- ד. המשיב הודיע לעורר כי אינו מאשר המשך מתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כנטען במכתבו מיום 11.8.2014 בהסתמך על 2 ביקורות בנכס, מיום 3.7.2014 ו- 2.9.14 שכן חוקריו מצאו שבחנות מאוכלס ציוד: פחי צבע, סטנדים מאלומיניום לבגדים, ארגזי קרטון, ומסקנתו שנעשה בחנות שימוש.

25. ביום 17.1.2016 התקיים דיון בפני הועדה.

26. העיד בפנינו העורר ואישר כי לא קיבל את החזקה בחנות מעולם לא קיבל מפתחות לנכס ומעולם לא השתמש בו.

27. כתשובה לשאלות ב"כ המשיב עונה כי "משנת 1979 לא הייתי בתחנה ולא ראיתי את הנכס נשוא הערר. אני לא נתתי לאף אחד אפשרות לעשות שימוש בנכס ואני גם לא ראיתי את הנכס. מבחינתי בעלי התחנה הם האחראים על הנכס."

28. ב"כ התמח"ת מאשר כי אין להם מסמכים המעידים הפוך ממה שהוצג ע"י מר לוי.

29. גבי סימה אברביה מטעם התמח"ת משיבה לשאלות ב"כ המשיב כך: "אני לא מודעת לשימוש כלשהו שנעשה בחנות ובוודאי שלא על ידי העורר. כשאתה מפנה אותי לדו"ח הביקורות משנת 2014 לפיה זוהו כמה חפצים בנכס, אינני יכולה לומר של מי החפצים ומי הניח אותם. יש מקרים שיש פולשים בתחנה. כשמדובר בחנויות פרטיות הבעיה של בעלי הנכס."

30. אמנם לא ניתן היה לקבוע לאור העובדות שהונחו בפנינו מתי היה 'פולש' בחנות, מה נעשה שם ואיזה פעילות עסקית בוצעה, מדוע התמח"ת לא ידע על קיומו של הפולש עוד לפני דוחו"ת המשיב משנת 2014; אנו נותנים אמון בדברי העורר כי הנכס נשוא הערר לא היה בשימוש ולא נמסרה לו חזקה, ומשנת 1979 לא היה בתחנה, ונפנה גם למוצג התמח"ת נספח ג' משנת 1994, זאת יחד עם אשור ב"כ התמח"ת שאינו יכול להציג מסמך המעיד הפוך ממה שנאמר ע"י העורר, היא שהביאה אותנו לקבלת הערר.

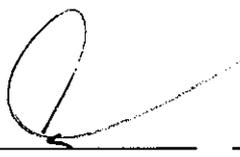
31. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

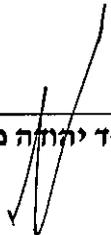
ניתן היום, 10 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: עו"ד עירלי קדום
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: סנואני אילנה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת"

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. נכון להיום פרויקט התחנה המרכזית החדשה מצוי 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 להתייבב 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. יודגש עניינית בתיק זה כי ב"כ התמח"ת מצא לנכון להודיע בישיבת יום 21.2.2016 כד: "שאין בהשתתפותה בפנינו משום ויתור על טענות הצדדים להליך או הסכמה לפגיעה בזכויותיה מכל סוג". בהמשך להחלטתנו מיום 7.12.2015 הנ"ל, הרי שלתמח"ת באמצעות הנאמנים, הזכות להגיש ערעור מנהלי ככול שהחלטתנו כאן אינה לרוחה או שסוברת שיש בהחלטתנו פגיעה בזכויותיה.

8. 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.

9. מצאנו לציין עובדה זו שכן ידוע לוועדה שבמקרים בהם נתקבל ערר ספציפי, המשיב המציא חיובי ארנונה על שם התמח"ת.

10. יוער בדרך אגב בלבד כי לדעתנו הצנועה, היה מקום לבקש היתר מבית המשפט של הפירוק, לפעול כנגד התמח"ת, לשגר חיובי ארנונה, או להגיש תביעה או לנקוט בהליכים משפטיים כלשהם כנגד התמח"ת, מעצם היותה במצב של הקפאת הליכים. כך אולי יחסך זמן שיפוטי יקר הן בערכאות והן בוועדות ערר שקרוב לוודאי יחזרו לדון בחיוב התמח"ת בארנונה באותה תיקים בהם נתקבל ערר ספציפי מטעם עורר/רוכש החנות או מי מיורשיו.

11. עניינו 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.

12. 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.

13. 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].

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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'.

18. 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'

19. 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.
20. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיבק שוילי 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.
21. 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.
22. העירייה טוענת כי בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, פעלה כדין ובסבירות עת הותירה את רישום העורר כמחזיק בנכס לאור המידע והמסמכים שהיו בידיה ולא יכלה לדעת כי העורר או מי מטעמו אינם מחזיקים בנכס.
23. בדיון יום 21.2.2016 הסכימו הצדדים, על מנת ליעל את הדיון ולהחיש מתן החלטתנו, כי כל המסמכים שצורפו ע"י הצדדים ישמשו כראיה מבלי צורך לחקור מי מהם על המסמכים שהוצגו, מבלי להגיש סיכומים בכתב לטענותיהם.
24. יוער כי במקרה שלפנינו ועל פי המסמכים בתיק, עולה כי העוררת היא תושבת אילת, נכה 100%, אם שכולה, אלמנה והיורשת את עזבון בעלה המנוח רחמים (ציון) סנואני ז"ל שנפטר בשנת 2004 והוא שרכש את הנכס נשוא הערר.
25. לאחר שסקרנו את העובדות שנטענו ושהוכחו בפנינו, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.
26. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:
- א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י המנוח סנואני רחמים ז"ל, חנות מספר 1244 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000131698 ח-ן לקוח 10768977
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שנתקבלו על ידנו וסומנו כמוצג תמח"ת/1 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 12 בינואר 1989 בינה לבין הרוכש- המנות. (נספח א').

* מכתב הרוכש ז"ל אל התמח"ת מיום 29.6.1993; המתריע על מצב הנכס והיותו לא ראוי לאכלוס ועבודות בחנות נשוא הערר לא הסתיימו. (נספח ב').

* תשובת התמח"ת לרוכש מיום 10.3.93 והפניה לוועדת חריגים. (נספח ג')
* מכתב התמח"ת מיום 10.2.1994 בו נדרש הרוכש לסור ולקבל את החזקה בחנות ולהסדיר את חובותיו, לרבות חוב בגין רכישת הנכס בסך של 47,232 ₪, ולקבל החזקה. (נספח ד').

* מכתב התמח"ת מיום 10.10.1996 בו נדרש הרוכש לסור ולקבל את החזקה בחנות, שכן היא מוכנה למסירה. (נספח ה').

* מכתב נוסף מהתמח"ת מיום 23.10.1996 בו נדרש הרוכש לסור ולקבל את החזקה בחנות ולהסדיר את חובותיו, לרבות חובות דמי ניהול, וחוב יתרת הרכישה שצמח לכדי 85,417 ₪, ודמי ניהול בסך 84,072 ₪. (נספח ו').

* חיובי התמח"ת בגין דמי ניהול (נספח ז') [נוער כי המזכר הפנימי שצורף אינו שייך לתיק זה].

27. המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה לתקופה המירבית הקבועה בסעיף 330 לפקודת העיריות כרשום במכתבו מיום 11.3.2015 ששוגר לעוררת [אלמנת הרוכש] ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015

28. ביום 21.2.2016 התקיים דיון בפני הועדה בו הוסכם כי ההחלטה תינתן בנסיבות תיק זה, על סמך החומר המצוי בתיק.

29. ב"כ התמח"ת אישר בפנינו כי אין יותר מסמכים מאלה שסומנו על ידנו כמוצג תמח"ת/1 ואישר כי העורר לא קיבל את הנכס, לא מפתחותיו, לא המנוח ולא אלמנתו, ואין פרוטוקול קבלה מטעם או אישור שהעורר שילם את חובותיו בגין רכישת החנות, ככול שאלה קיימים, כמפורט בנספח ו' לעיל.

30. ב"כ המשיב חזר על טענותיו בכתב התשובה לערר וציין כי אין לו מסמכים נוספים.

31. האלמנה העוררת ציינה בעררה שהוגש לוועדה ביום 13.10.2015 כי הנכס לא היה פעיל ושמיש מטעמים ופרט לתיאור מצבה האישי הקשה ואובדן ההשקעה, הנכס לא היה ראוי לשימוש מזה שנים רבות ומעולם לא קיבלו חזקה בו.

32. לא מצאנו כי יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה מעצם היותה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס רק בגלל שהוצג חוזה רכישה תתום על ידי בעלה המנוח משנת 1989 ומאז לא נעשה מאומה.

33. זכות קניינית זו, ככל שהיא קיימת מול נאמני התמח"ת, או ככול שתוכרע לטובת מי מהרוכשים בתביעות בין בת"מ- ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בתל-אביב לבין חברות התמח"ת, או לאחר אישור הסדרי נושים שיגישו הנאמנים, לטעמנו אינו יכול כיום לשמש בסיס לחיוב העוררת בארנונה.

34. גם לפי אישור ב"כ התמח"ת ומסמכיו, ניתן לראות בוודאות שמעולם העוררת ובעלה המנוח, לא קיבלו החזקה בנכס ומכל מקום אין בנמצא ולא הוגש כל מסמך היכול להעיד כי החזקה בחנות נמסרה לרוכש בשעתו, או לאלמנתו מכוח ירושתה, ומי מהם עשה שימוש כלשהו בחנות.

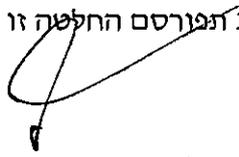
35. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל .

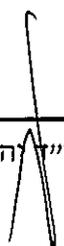
ניתן היום, 10 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: עייד שירלי קדם


חבר: עוייד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עוייד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140009805
ערר מס' 140010599

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

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

העוררת: דיסק אין בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

רקע הדברים

1. בהסכמת הצדדים הוחלט ביום 17.7.2014 על איחוד הדיון בעררים בנדון באופן שהחלטה שתינתן בערר מס' 9805 תחול גם על ערר מס' 10599.
2. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000177647 בשטח של 280.70 מ"ר בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר", בכתובת ברח' הגר"א 15 ת"א.
3. המחלוקת השניה האם יש לאחד את השטח המותזק ע"י העוררת בנכס זה יחד עם השטח הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000177671 בשטח של 100 מ"ר אשר מסווג ע"י המשיב בהתאם לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה, קרי בסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה".
4. יאמר כי מחלוקת זו לעניין השטח של 100 מ"ר לא עלתה בכתב הערר ולא בתשובת המשיב לערר ועלתה לראשונה בתצהיר העוררת ובסיכומיו. משכך, בטענה זו יש משום הרחבת תזית אסורה כפי שציין ב"כ המשיב בסיכומיו.
5. נציין כי בעקבות החלטת ועדת ערר משנת 2009 שני הנכסים סווגו בהתאם לקבוע בסעיף 3.3.1 לצו. נפנה לנספחים א' ו- ב' שצורפו לתצהיר מטעם העוררת.
6. יוער כי אין בנספחים אלה כדי להוות מעשה בית דין והחלטה מחייבת לאורך זמן, ורשאי המשיב לבדוק שימושים ולקבוע אחרת כפי שעשה במקרה לפנינו.

7. יודגש כי גם אם היום המשיב בדעה כי השטח, בנכס 2000177671 בשטח של 100 מ"ר מתאים, עדיין, לסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה", אין נכס זה נדון בפנינו ואין להסיק מעובדה זו בלבד, כי כך יש לסווג גם את הנכס 2000177647, העומד לדיון בפנינו.

טענות הצדדים בקצרה.

8. לטענת העוררת יש להותיר את סווג הנכס נשוא הערר בסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה", ולבטל החלטת המשיב לסווג נכס זה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר"; כפי שהותיר המשיב את סיווג הנכס השני, נכס מס' 2000177671 בסיווג הנכון.

9. לטענת העוררת עיקר הפעילות בנכס בשני חלקיו, לא שונה מאז ומעולם, ולא היה מקום לשנות סיווג כפי שעשה במשיב, שכן לא הוכח כלל שפעילות העוררת שונה במהות ממה שנקבע וסווג בעבר. הראיה לשיטתה כי המשיב לא שינה את סיווג נכס מס' 2000177671.

10. לטענת העוררת פעילותה היצרנית פורטה בהרחבה בסעיפים 6, 7, 8 לתצהיר עדות ראשית מטעמה.

11. מנגד, לטענת המשיב יש לסווג את הנכס מס' 2000177647 לצורכי ארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר".

12. המשיב טוען כי העוררת עצמה דורשת בסיכומיה להכיר בה כ: "חברה תעשייתית לכל דבר ועניין".

13. טוען ב"כ המשיב כי פעילות העוררת בנכס הנדון בערר, אינה עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה לסיווג 'מפעלי תעשייה', תוך שנסמך על פס"ד בפרשת זהר לקמן. לטענתו אין העוררת עוסקת בייצור המוני של מוצרים, אלא ביצור על פי הזמנה של לקוח ספציפי. ממשיך וטוען ב"כ המשיב כי אין מדובר במקרה הספציפי הנדון בפנינו ככזה העונה על הגדרת "בית מלאכה". משכך לא נפל פגם בהחלטת המשיב לשינוי הסיווג.

14. לטענת ב"כ המשיב העוררת עוסקת במתן שירותים ועיקרה התאמות פרטניות לכל לקוח על פי דרישתו. לטענתו די לקרוא את המפורט בסעיף 5 לסיכומי העוררת ולהיווכח כי מדובר בלקוחות פרטניים המקבלים שירותי העוררת במגוון רחב של פעילות, אפילו שבחלק הפעילות ניתן לראות ייצור מסוים, הוא בתחום ייצור רעיוני בלבד ואינו דומיננטי ומיועד לכלל הציבור, כך שאין נפקות לעובדה כי ציבור רחב מתבונן בעקיפין, ביצירות שנוצרו עבור הלקוח הפרטני ובפועל עושה 'שימוש' עקיף במוצר, כדי לקבוע שעסקינן בייצור המוני של מוצר המאפיין מפעלי תעשייה.

15. לטענת המשיב אין מקום לדון כאן בשאלת איחוד נכסים או פיצולן שכן הדבר אינו בסמכות הוועדה, במיוחד כששני הנכסים היו בעבר בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו ולא נדרש איחודן ולא אוחדו בפועל. גם כתב הערר אינו דורש איחוד שטחים שכן הערר נסב על שינוי בסיווג בנכס 2000177647 ולא הוגש ערר על העדר איחוד השטחים.

16. על אתר יאמר על ידנו שלו היינו עוסקים בבדיקת שני הנכסים בצוותא, והערר היה מוגש גם על **סירוב** המשיב לאחד השטחים, שכן איחודם יביא להשתת מס פרוגרסיבי, מעצם סיווגם על פי סעיף 3.3.1 לצו; היה בסמכותנו לבדוק האם סירוב המשיב לאיחוד שטחים בהנחה שהם מחוברים פיזית ואינם שטחים נפרדים, תוך ניסיון התחכמות גרידא נעשה כדין. לא זה המקרה הנדון בפנינו, כך שטיעון ב"כ העוררת כעולה מתגובתו לסיכומי המשיב ובהסתמך על נספח א' שם [פרשת הולילנד עמ"ן 112/05], אינה רלוונטית לדיון כעת.

העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

17. על מנת לדייק בעובדות שהעלתה העוררת, מצאנו לצטט את האמור בתצהירה בסעיף 6 כך:

"החברה מייצרת מיצגים ואטרקציות אינטראקטיביות לרבות התוכן עצמו, באמצעות סרטונים שונים וסרטי אנימציה, עבור מרכזי מבקרים, רשויות וגופים ברמה הלאומית והבין-לאומית ובין הפקותיה הראויות לציון ניתן למנות את: תצוגת הפלנטריום במוזיאון ארץ ישראל, תערוכת המים בטבריה, המצפה התת-ימי באילת, סרטון התוויה האולימפית, בנק הפועלים, בנק דיסקונט, ולמוסדות רבים נוספים. כמו כן זכתה החברה לאחרונה במרכז לאספקת מערכות ניהול, שליטה ובקרה DIGITAL SIGNAGE – למסכי המידע במרכז הרפואי ת"א (איכילוב).

18. לא שוכנענו כי כל הביצועים המתוארים לעיל נעשים בנכס נשוא המחלוקת ולא מצויים בנכס 2000177671 שהוכר לשביעות רצון העוררת בסיווג שעל פי סעיף 3.3.1 לצו.

19. מעיון בתשריט הנכס נשוא הערר שצורף לדו"ח החוקר מר דורון ניימן, מטעם המשיב, ומדהו"ח עצמו מיום 3.6.2013 על תמונותיו, לא שוכנענו כי עיקר השימוש בו מתאים לסיווג התעשייתי.

20. יודגש כי תשריט הנכס שמסווג גם כיום בסיווג מלאכה ותעשייה, לא הוצג בפנינו לא ע"י המשיב ולא ע"י העוררת. כל שעשתה העוררת בטיעוניה בערר זה באו לשכנע אותנו, שאם נותר סיווג בנכס מסוים כתעשייתי, שורת ההיגיון מחייבת לסווג גם את השטח הגדול יותר ככזה. בכך לא שוכנענו.

21. עיון בשטחים [יודגש נכס הערר בלבד], מראה כי מרבית השטח מיועד לחדרי ישיבות, מזכירות ומנכ"ל, לובי, הנהלת חשבונות, חדרי מנוחה של במאים ואדמיניסטרציה. חלק קטן בנכס שלפנינו משמש לעריכה, סטודיו ועריכת וידאו. לא הוכח בפנינו ע"י העוררת כי כל שטחי נכס זה, באים גם לשרת את הנכס של ה-100 מ"ר, שהוכר כתעשייתי וכל מטרת שטחי האדמיניסטרציה כאן באים לתמוך בייצור התעשייתי.

22. לא נוכל לאמץ את טענת ב"כ העוררת כעולה מסעיף 8 לסיכומיו כי כל בר בי רב יבין כי עסק חייב להתנהל בעזרתם של המפורטים לעיל. וזאת בהעדר ראיות מפורטות ומתאימות.

23. לא ידוע לנו אם במועד הביקורת בנכס כאן, קרי 2013, בוצעה ביקורת גם בנכס השני ועל פי ממצאיו הותיר המשיב את הסיווג משנת 2009 בעינו. בכל אופן היה על ב"כ העוררת לציין בעררו ולהציג ראיות בפנינו כיצד נותר הסיווג בנכס של ה-100 מ"ר בעינו, מה החלוקה הפנימית והתפקודית של שטח זה והצגת תשריט מתאים ולא להסתפק בהצגת הנספחים א ו- ב' לתצהיר העוררת, משנת 2009/10. בנטל זה לא עמדה העוררת.

24. לא שוכנענו שהעוררת עוסקת בנכס הערר הקונקרטי בענייננו, בייצור המוני של מוצרים המיועדים לשימוש לקוחות רבים. המוצר נעשה בהזמנת לקוח פרטני של העוררת, והעובדה כי גם הקהל הרחב עושה בהם שימוש, עדיין לא ניתן להגדיר את 'הקהל הרחב' כלקוח של העוררת.

25. הוכח בפנינו כי פעילות העוררת מתמקדת בהזמנות ספציפיות של לקוחותיה בלבד ואינם יכולים להפוך את העוררת, כלשונה, לחברה תעשייתית לכל דבר ועניין.

26. נוסף לאמור העיד המצהיר מטעם העוררת מר משה ייני להלן: "ייני בפנינו כך: " אנחנו עוסקים גם בפעילות של קריאטיב, לעתים אנחנו משכירים ציוד ללקוחות. יש לנו תלבושות בנכס למטרת צילומים. התלבושות משתנות לפי הצורך והנושא".

27. כך מאשר המצהיר כי הם מעניקים שרותי פרויקטים רק ללקוחות שלהם. כששלב הרעיון מתבצע בדרך כלל אצל העוררת והצילומים מתבצעים גם בנכס וגם מחוצה לו.

28. לא הוכח לנו במידה הנדרשת היכן מבוצעים העריכה, הצילומים, הבימוי, ההפקות, וכל ייתר פעילויות ייצור הנטענות שמא צודק המשיב בקביעה כי הנכס מס' 2000177671 ברחוב הגר"א מספר 17, שם מתבצעת פעילות ייצור ולא בנכס לפנינו.

29. בתשובתו לבי"כ המשיב מציין ייני לגבי מערכות ניהול שליטה ובקרה שהותקנו באיכילוב- כי מדובר בהכלאה מיחשובית ייעודית מורכבת אשר מנהלת את תנועת הנתונים בין כל המחלקות, כל אחת בניתוב שלה ובזמן שלה. האם נכיר בעוררת כבית תוכנה?? התשובה השלילית ברורה.

30. העוררת לא שכנעה אותנו שעיסוקה בנכס הנדון בערר מאפשר לסווגה כמפעל תעשייתי ובכך להעניק לה את השיעור המופחת בארנונה. מאחר והנתונים שהביאו את המשיב לסווג את העוררת בנכס השני ה-100 מ"ר, כלל אינם בפנינו ואף לא נדונו בערר זה מאחר והעוררת הייתה מסופקת מהחלטת המשיב, לא נוכל להסיק מסקנה פוזיטיבית שאם שם הוכרה ככזו, גם בנכס נשוא הערר יש להכיר בה באותו אופן.

31. לשיטתנו, מכלל הראיות שהוצגו בפנינו אין לסווג את העוררת בנכס נשוא הערר כמפעלי תעשייה, גם אם המיכון שלה הוא ינקי ומדובר במערכות מיחשוב הממוקמות דווקא בנכס כאן.

32. כך גם לא ניתן לקבל את טיעונה כרשום בסעיף 15 לתצהיר: "כי מוצרי החברה אמנם מוזמנים ע"י גוף כזה או אחר אך היקף השימוש במוצר רחב כים ויש לראות את הציבור הרחב כמשתמש במוצרי ותוצרי העוררת. כך למשל המזמין עשוי להיות מוזיאון ארץ ישראל והצרכנים הינם הציבור הרחב המבקרים במוזיאון".

33. על פי הפסיקה, פעילות תיחשב ייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב, ולא תיחשב כזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה. [ראה פסק הדין בפרשת זהר לקמן].

34. המצהיר מטעם העוררת 'ייני', הצהיר שהעוררת לא שינתה מאומה מפעילותה מזה שנים רבות משכך לאחר פסיקת וועדת הערר ואישורו של המשיב, כעולה מנספחים א' ו- ב' לתצהיר, יחד עם הזכות לוודאות ויציבות ביחסי אזור עם רשות המס, לא היה מקום לסטות מקביעת העבר.

35. בסוגיה הנ"ל ובמקרה שלפנינו אנו מקבלים את טענת המשיב, כי על פי פסיקת בתי המשפט, הסמכות להטיל ארנונה או לשנות אותה היא סמכות מתחדשת, ואין מנהל הארנונה כבול בקביעה שנעשתה לגבי שנה מסוימת, אלא אם הוגבלה סמכותו על פי דין.

36. כך קבעה הפסיקה ונפנה לבר"ם 5106/10 יעקב אברמוביץ נ' ועדת הערר שליד עיריית טבריה: "באשר לטענה בדבר 'מעשה בית דין', הרי שההלכה היא כי: "בעניין פיסקלי אין לטעון 'מעשה בית דין' לגבי שנת מס אחרת" (ע"א 14/73 שדה נחמיה (חוליות), קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד כז(2) 578 / 581

(1973); וראו גם: בג"ץ 5705/90 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא (16.5.1995).

37. לפיכך, ברי כי ההחלטה הנוגעת לשומת הארנונה משנת 2009 והסכמת המשיב, כעולה מנספחים א-ב לתצהיר העוררת - אין בה כדי לחייב את המנהל למועדי הערר שלפנינו.

38. טענת ב"כ המשיב כי נאמרו דברים ברורים בפרשת זהר [עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים] אף היא מקובלת עלינו.

39. בין היתר נקבע שם כך:

"נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה'שירותים' הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ('צווארון לבן'), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל'מלאכה', אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפייני 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית".

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

41. עבודתה של העוררת מיועדת ללקוח ספציפי, על פי הזמנתו, ובהתאם להגדרתו וצרכיו הספציפיים, לא נועדה לשימוש הציבור הרחב, ואינה מהווה מוצר מדף. האופן בו אותו לקוח המכונה "הציבור הרחב", עשה שימוש בעבודתה של העוררת, בין אם מוצג לציבור הרחב במוזיאונים, ובין אם לשימושו ונוחיותו עת מגיע למחלקות בית החולים איכילוב, או שצופה במיזם בטבריה או באילת, איננה משנה את העובדה שעבודתה של העוררת מיועדת עבור הלקוח הפרטני שלה והוא ששילם לה על המוצר.

42. לא אחת נקבע בפסיקה, כי "פעילות ייצורית" מהווה תנאי "בלעדיו אין" על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה". [נפנה לע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, ועוד רבים אחרים.

43. גם בפס"ד זד פילמס נבחנו המבחנים שנקבעו בפס"ד רעיונות, וניתוחם הוביל את בית המשפט לקביעה, כי פעילות הפוסט פרודקשן המתבצעת בנכסי זד פילמס, מהווה פעילות ייצורית מובהקת, ולכן עליה להיכנס להגדרת "תעשייה ומלאכה", בצו הארנונה של המשיבה. בענייננו אין עיסוק עיקרי כפוסט פרודקשן גם לא נטען כך ע"י העוררת.

44. לדעתנו מרכז הכובד בעיסוקה של העוררת נוטה לכיוון "שירותים". בהסתמך על פס"ד זהר, לא נוכל לאמץ את הגישה, הגם שלא נטענה מפורשות, כי ניתן להכפיף את העוררת לסיווג בית מלאכה. בפס"ד הנ"ל, בסעיף 22 בו נאמר כך:

"22. ההגדרה המילונית של מלאכה ובית מלאכה מלמדת אותנו, כי מאפיין דומיננטי בבית מלאכה הוא עבודת כפיים מקצועית, אך דומה כי איש לא יטען, כי נגריה או מסגריה (הדוגמאות שהובאו בהגדרה המילונית) שבמציאות המודרנית עושות שימוש נרחב במכונות לשם ייעול מלאכתן, אין לראותן עוד בגדר "בית מלאכה". שילוב של מיכון בביצוע המלאכה אינו משנה את מהותה כעבודת כפיים מקצועית, ואין צריך לומר, כי מיכון זה מופעל על-ידי בעלי מלאכה, הממשיכים אף לבצע חלק מן המלאכה באופן ידני".

45. לדעתנו הוכח כי העוררת מבצעת מגוון רחב של פעילויות הכוללות עבודות צלמים, במאים, אנימטורים, שימוש במחשבים ובקבצים שמהווים בסיס למיצגים בתערוכות במרכזי מבקרים, בתי תולים, הפעלת מערכות באמצעות אפליקציות סלולריות, שימוש ברכיבים טכניים המוכנסים לתוך מוצר קיים, [כמו כיסא מבטון שאינו מיוצר ע"י העוררת נפנה למוצג מ/1], שימוש בתלבושות, שימוש בפנסים הטמעת קולות ופעלולים, ניהול פרויקטים, וכו'.

46. לא שוכנענו כי יש בכל אלה, כפסיקת ביהמ"ש העליון בפרשת זהר, סוג של פעילות המאופיינת בעבודת כפיים של בעלי מקצוע (צווארון כחול), המבוצעת בחלקה באופן ידני

ובחלקה באמצעות מכונות, במבנה בעל אופי תעשייתי ולא במשרד; זאת בשונה מנותני שירותים, כגון עורכי-דין, רואי-חשבון, רופאים, יועצים פיננסיים, סוכני ביטוח וכיו"ב (צווארון לבן). כפסיקת כב' השופט מזוז בפרשת זהר הנ"ל.

47. כך לא מצאנו תימוכין ולא נביע דעה, כי את כל אלה מבצעת העוררת בשטח הנכס שלא נדון בפנינו אשר שכנע את המשיב להכיר בו בסיווג שעל פי סעיף 3.3.1. לצו.

48. ברקע ומבלי לקבוע מסמרות, אנו בדעה כי נכון יהיה למחוקק המשנה לפצל את ההגדרה שכן האמור בצוותא, בנשימה אחת, "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה", אינו מתאים לדור בכפיפה אחת, לאור פסק הדין שניתן בבית המשפט העליון בפרשת עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים בתאריך 4.2.15.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 10 במרץ 2016, בהעדר הצדדים.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

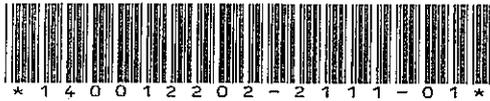


חברה: עו"ד שג"ל קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד באדר-ב תשעו
14.03.2016
מספר ערר : 140012202 / 09:36
140013696
מספר ועדה: 11330

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

קסם מילניום בע"מ חברה פרטית 512929902
חשבון לקוח: 10149468
מספר חוזה: 58144
כתובת הנכס: ב"ק ישראל 11

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי שמואלי מעודי

נוכחים:

העורר/ת: קסם מילניום בע"מ
ירון בן עובדיה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי שמואלי מעודי

פרוטוקול

הצדדים: הגענו להסכמה לסיום הדיון בתיק בדרך מוסכמת, לפיה החל מיום 9/7/15 יופחת שטח של המבנים הידועים כ- 2.29 מ"ר ו- 6.25 מ"ר ו- 4.78 מ"ר ו- 1.69 מ"ר והם התווספו לשטח החניון מתאריך זה.
ביחס לחיוב בגין שטח הרחיצה נוסף (נכס 2000284056) נכס זה יופחת לשטח של 93 מ"ר החל מיום 1/1/15 ועד למועד הביקורת ביום 26/11/15, כאשר ממועד זה ואילך יעמוד השטח על 34 מ"ר בלבד + מבנה בשטח של 4.95 מ"ר ומבנה בשטח 1.69 מ"ר.
להסרת ספק החיוב הנוסף, כלומר בשטח של 84 מ"ר במקום 34 מ"ר לא יחול לתקופה הקודמת ליום 1/1/15 והוא יובא בחשבון כחלק משטח החניון.

תאריך : ד באדר-ב תשעו
14.03.2016
מספר ערר : 140012202 / 09:36
140013696
מספר ועדה: 11330

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קסם מילניום בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

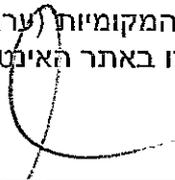
החלטה

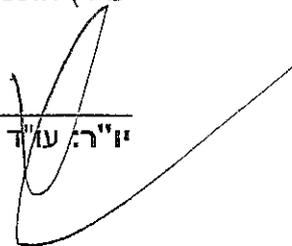
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.03.2016.

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



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

תאריך : ד באדר-ב תשעו
14.03.2016
מספר ערר : 140013584 / 12:51
מספר ועדה: 11330

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

העורר/ת:
איליאייב אלבינה תעודת זהות 303854392
חשבון לקוח: 10785336
מספר חוזה: 654031
כתובת הנכס: מור 3

איליאייב אלבינה תעודת זהות 303854392
חשבון לקוח: 10722073
מספר חוזה: 589677
כתובת הנכס: מור 3

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ענבל בשן
נוכחים:
העורר/ת: איליאייב אלבינה – אין נכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

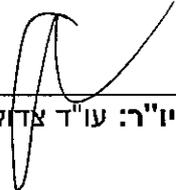
השעה כעת 13:05. אין נוכחות מצד העוררת. זוהי הפעם השנייה שהעוררת אינה מתייצבת על אף שאפשרנו לה להגיע לדיון נוסף ולהביא הוכחות לטענתה כי היא מתגוררת בנכס. ככל הנראה החליטה העוררת לזנוח את הערר ועל כן יימחק הערר לא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.03.2016.

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 טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד באדר-ב תשעו
14.03.2016
מספר ערר : 140013337 / 13:10
מספר ועדה: 11330

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

עג סוליד טראסט בע"מ חברה פרטית 514139989
חשבון לקוח: 10740727
מספר חוזה: 608646
כתובת הנכס: הרצל 140

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: עג סוליד טראסט בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

השעה כעת 13:20. אין התייצבות לעורר על אף שבתיק אישור מסירה כדן. העורר גם לא פעל בהתאם להחלטת הוועדה מיום 1/2/16. כפי שהבהרנו בהחלטתנו הקודמת בהעדר התייצבות ידחה הערר, אשר על כן הערר נדחה.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.03.2016.

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 האנטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011499

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: ישעיהו גרשון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

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

יודגש כי החלטתנו בערר זה מתייחסת גם למר מנחם גפן אשר רכש יחד עם העורר את החנות נשוא הערר.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"כתוצאה מהתמשכות תהליכי הבניה במקום לעולם לא קיבלתי מפתח ובעצם מדובר באבן שאין לה הופכין מזה למעלה מ 46 שנים...המתחם בו ממוקמת החנות אינו פעיל מאז הקמת המבנה וכך גם החנות שברשותי..."

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 בנוכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי הצהיר העורר:

"אני לא קבלתי את החזקה בנכס מעולם, לא קיבלתי מעולם מפתח לנכס. פעם ראשונה שהגעתי לתחנה היתה רק לאחר שקיבלתי את תשובת העיריה שהחלון בנכס צבוע".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביום 9.3.2015 הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

ביום 29.4.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה אליו לא התייצב העורר, בסופו של הדיון הורינו לצדדים, כולל לצד השלישי להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות מטעם העורר, הצד השלישי והמשיב.

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 הזדמנות כי המבקשת שוקדת על סיכום טענותיה בעניין זה בהתאם להחלטת יו"ר ההרכב יהודה מאור וכי היא בוחנת חלופה כוללת לניהול הערר.

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

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

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוהגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד

שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הוועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הוועדה 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 שגשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הוועדה כמי שעלו להיפגע מהחלטת הוועדה.

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

ככל הנראה בחר הצד השלישי לאחוז במקל בשתי קצותיו או אולי אף להרחיק לכת ולנסות לשוות למקל מצב בלתי אפשרי ולהקנות למקל יותר משתי קצוות... מחד להשתתף בדיוני הוועדה ומצד שני להקפיד ולכפור בסמכותה של הוועדה לזמן את הצד השלישי כצד, מחד להציע את עצמו כעד מטעם המשיב ומאידך להתעלם מהחלטות הוועדה על הבאת ראיות ולא לעמוד במועדים אותם קצבה הוועדה בעניין הבאת ראיות מטעם הצדדים כל זאת בשעה שהוא מגיש סיכומים ביחס למעמדו בהליך ומקפיד להתייצב לכל דיון ובסופו של יום אף לוקח חלק פעיל בדיוני ההוכחות ומסכם את טענותיו כמו יתר בעלי הדין.

חרף האמור לעיל והתחשב בנסיבותיהם האישיות של העורר בחרנו שלא לעכב הדיונים בשל התנהלות הצד השלישי בכלל ולא הדין בערר זה בפרט.

ביום 6.9.2015 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 20.9.2015, נתקבלו ראיות מטעמו של המשיב.

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

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

ביום 29.2.2015 בעת דיון ההוכחות שב העורר העוררת ואמר במענה לשאלת ב"כ המשיב:

"היינו בקשר עם הקבלן יונה מרדכי ולמעשה לא שילמתי את התשלום האחרון אותו הייתי אמור לשלם אם הייתי מקבל את החנות. לא קיבלתי את החנות ולא שילמתי את התשלום האחרון."

לשאלת הוועדה ענה העורר:

"לא פנו אליי לבוא ולבצע מסירה ולקבל את החנות , אם אני לא טועה היה גוף של הבעלים שטיפל וכל פעם שהתייעצנו אמרו לנו תמתינו"

המשיב הגיש את ראיותיו שכללו את הודעת התחנה המרכזית על שינוי החזקה בחנות , הודעה מ 6.7.1999 .

בסופו של דיון ההוכחות הודיענו הצדדים בהסכמה כדלקמן:

"על מנת לחסוך מזמנה של הוועדה אשר מכירה את הנושא אנו מוותרים על סיכומים בכתב ובעל פה ומפנים לדברים שהעלנו בפני הוועדה באותו הנושא ומבקשים מהוועדה לתת החלטתה על סמך החומר שהוצג והחקירה שנשמעה היום"

אכן, צדקו באי כוח הצדדים. בפני הוועדה נפרסה המסכת העובדתית הקשורה בעניינו של העורר במסגרת תיקים רבים וקודמים, ועל כן גם עמדת המשיב והצד השלישי והדרך שקדמה להטלת החיובים נשוא העררים הנוכחיים כבר מוכרת לוועדה. חזקה על הצדדים כי אם במקרה זה היו נסיבות עובדתיות אחרות היו מסבים את תשומת לב הוועדה לכך.

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. (ההודעה מחודש יולי 1999).

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

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

התחנה המרכזית הציגה את חוזה המכר מיום 12.2.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.10.68 !!!.

עוד הציגה התחנה המרכזית דרישות 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 להודעת 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 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 להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בנספח א' לתצהיר המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

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

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

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

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

לאחר שעיינו במסמכים שהוצגו על ידי הצד השלישי למדנו כי במועד בו נשלחה הודעת הצד השלישי למשיב ביחס לחילופי המחזיקים חלפו ככל הנראה כשמונה שנים מהמועד בו נחתמו בין התחנה המרכזית החדשה לעורר המנוחה 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 רכשו העורר את זכויותיהם במתחם.

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול .

הסכם הניהול, אשר נחתם ככל הנראה במקביל 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 מהעדויות כפי שנשמעה כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לו לפיכך החזקה בנכס.

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

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורר החזקה.

גרסת העורר שלא נסתרה כפי שפורטה לעיל תומכת 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 מחדש ינואר 1999.

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

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

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 שנחתמו לרכישתו (פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי) בכדי להקים לו זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

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

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

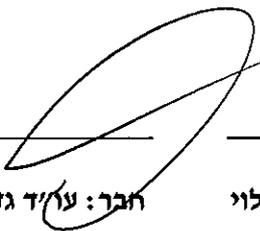
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

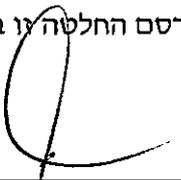
ניתן בהעדר הצדדים היום 14.3.2016.

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.

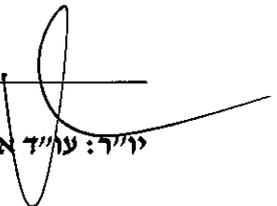
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ד: 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: דיינן נחום

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר שוכר נכס ברחוב השחר 4 בתל אביב.

העורר טוען כי הוא יש לסווג את הנכס בו הוא עושה שימוש גם לעבודתו כגון בסביבת הנכס בסיווג מגורים.

מנהל הארנונה החליט לאחר ביקורת שנערכה במקום ביום 3.3.2015 כי במקום לא מתנהל משק בית פעיל וכי אין מדובר במקום בו נמצא מרכז חייו של העורר. יתרה מזאת, מנהל הארנונה השיב לעורר כי **"נראה כי הנכס משמש כמקום אחסון לציוד גינון כגון צינורות להשקיה, ממטרות, אדניות עציצים וכלי עבודה"** מהסיבות הנ"ל לא קיבל עמדת העורר לפיה יסווג הנכס בסיווג מגורים.

בגין תשובתו זו של מנהל הארנונה הוגש הערר נשוא החלטה זו.

ביום 1.2.16 התקיימה ישיבה מקדמית בה העלה העורר את נימוקיו ואף פרס בפני הרכב הועדה את נסיבותיו האישיות המיוחדות.

העורר אף הביא עימו לדיון את מר שלום ברוך אשר משכיר לו את הנכס נשוא הערר ושניהם סיפרו לוועדה כי הנכס משמש את העורר במהלך היום למנותה, אוכל והפסקת צהריים ובשל נסיבותיו המשפחתיות המיוחדות והקשות עליו לחזור בסופו של יום לכתובת מגוריו בעיר פתח תקווה.

"כתובתי במשרד הפנים בפתח תקווה ובשל העובדה שבני בו אני מטפל מתגורר בפ"ת אני חוזר כל יום לדירה בפתח תקווה. אינני יכול להרשות לעצמי שלא לחזור כל ערב לדירה בפ"ת"

ביחס לממצאי הביקורת של המשיב בנכס אשר מצא כי הנכס אינו משמש למגורים כי אם לעסקי הגננות של העורר טען העורר:

"יש לי מחסן לאחסון ציוד הגינון ליד הבית, חוץ מזה אני גר ב 19 מ"ר והשתמשתי לתקופה זמנית בבית שלי לאחסן כמה חפצים..."

עוד סיפר העורר כי מרכז חייו בדירה זו, הוא ישן שם בכל צהריים, יש לו מקלחת שם והוא מתקלח בה 3 פעמים ביום, יש לו מיקרוגל מזגן ומקרר ואת כל ארוחותיו הוא אוכל במקום.

עמדת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התשובה ובדיון גורסת כי הנכס לא משמש בפועל למגורים אלא מדובר במערך העבודה של העורר **"גם אם לשם עבודתו נדרש להתקלח מספר פעמים אין זה שונה ממפעל בו יש מקלחות. בפועל בביקורת לא נמצאו כלל סממני מגורים**

העובדה כי העורר מתגורר בפועל במקום אחר מלמדת אף היא על כך שהמקום אינו משמש למגורים..."

עיינו בדוח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 21.4.2015 ובתמונות שצורפו לה ולא התרשמנו מתיאור הנכס ומהתמונות שצולמו בו כי מדובר בנכס המשמש למגורים. מדובר בנכס המשמש על פי התמונות והדוח כמחסן ולא כדירת מגורים.

גם עיון בכתב הערר ובדברי העורר בפנינו מלמד כי למעשה אין מדובר בדירת מגורים כי אם בנכס בו שוהה העורר במהלך שעות היום ואף נח בו ומתקלח במקלחת הקיימת בו.

גם אם נקבל עובדתית את גרסתו של העורר לפיה הוא נח כל יום בנכס, מתקלח כמה פעמים בנכס ואף מחזיק בו פינת אוכל (עובדות שאינן עולות מהביקורת או מהתמונות) הרי שאין בכך בכדי לשנות את הרושם כי מדובר בשטח למנוחה בתוך נכס המשמש את עסקו של העורר וכי התכלית העיקרית של הנכס הינה לאחסנה או לעסק הגיוון בו עוסק העורר בסביבת הנכס כפי שעלה מעדותו.

זה המקום לציין כי נסיבותיו האישיות של העורר, הגם שהן מיוחדות ונוגעות ללב אינן יכולות להשפיע במקרה זה על ההחלטה ביחס לסיווג הנכס. ככל שיש נסיבות המצדיקות הנחה, יפנה העורר לגורם המתאים בעיריית ת"א ויגיש בקשה מתאימה.

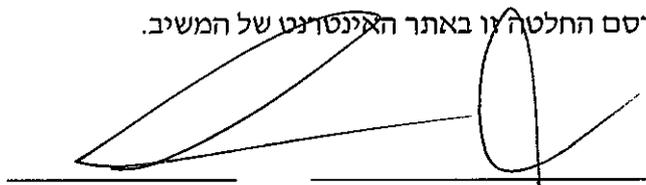
מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.3.2016.

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

העוררת: סאמר נייט ניהול בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את ההשגה שהגישה בגין נכס ברחוב רציף הרברט סמואל 105 תל אביב.

החלק שנתר להכרעה בערר שהגישה העוררת (לאחר שהצדדים הגיעו להסכמות ביחס לחלק מסעיפי הערר) נוגע לשטח בו מוצבים פחי האשפה ואשר ביחס אליהם טוענת העוררת כי היא אינה המחזיקה בשטח זה וכי מי שמחזיק בנכס זה ועושה בו שימוש זו עיריית תל אביב.

טענות העוררת נסובות סביב חיובים אשר יש לבטלם לשיטתה בטענת אינני מחזיק.

המשיב טוען כי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס מלמדים אחרת.

לטענת המשיב המחזיק בנכס לצורכי ארנונה אינו בהכרח הבעלים על הנכס אלא יכול שיימצא כמי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

במקרה זה טוען המשיב כי הנכס נמצא ברשותה של העוררת והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה ועל כן יש לחייבה בארנונה בגין השימוש בשטח זה.

ביום 18.5.2015 נערך דיון מקדמי בפני ועדת הערר במסגרתו שבו הצדדים על טענותיהם.

בי"כ העוררת טען בין היתר:

"ביחס למבנה מס' 4, חדר האשפה, אין לנו חזקה בלעדית, אין לנו מפתח לחדר האשפה, מאז השיפוץ נעשה שימוש בחדר האשפה על ידי מחלקת התברואה של המשיב..."

בי"כ המשיב ביקשה לשוב ולבדוק את הטענות בעניין נכס מס' 4 הנ"ל.

בהחלטתנו מאותו היום קבענו כי העוררת תמציא למשיב ראיות המתייחסות לשימוש בחדר האשפה כדוגמת חוזה השכירות או ראיה אחרת המצביעה על כך שמתמש אחר עושה שימוש בחדר האשפה.

העוררת פעלה בהתאם להחלטת ועדת הערר וביום 8.6.15 הגישה הודעתה בצירוף ראיות התומכות בטענתה.

המשיב הגיב לעמדת העוררת ביום 12.8.15 ולא שינה מעמדתו:

"בביקורת נמצא כי חדר האשפה ממוקם אך ורק בצמוד לנכסה של העוררת ולא לנכסים אחרים וכפי שניתן לראות עיצובו הפיזי משתלב עם עיצוב המסעדה...העובדה כי חדר האשפה אינו חלק מהסכם השכירות אינה מלמדת על כך כי אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס..."

בעקבות עמדת המשיב קבענו ביום 1.9.2015 את התיק לשמיעת הוכחות והורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

ביום 25.10.15 הודיעו לנו הצדדים על הסדר דיוני והסכמה חלקית ביחס לחלק מסעיפי הערר.

בהתאם להודעת הצדדים נותר לוועדת הערר להכריע רק בשאלת מבנה מספר 4 הוא חדר האשפה.

הצדדים קבעו בהסכם ביניהם כדלקמן:

"בכל הקשור לחיוב העוררת בנוגע לשטח מס' 4 שסומן בערר- הוא חדר האשפה- הגיעו הצדדים להסכמה לפיה ועדת הערר תיתן את הכרעה על בסיס המסמכים וכתבי בי דין שהוגשו מטעם הצדדים ולאחר השלמת טיעון בכתב ... ללא צורך בהגשת תצהירים וישיבת הוכחות"

הצדדים הגישו השלמת טיעון בכתב בעניין זה ומכאן החלטתנו.

העוררת שבה על טענותיה והפנתה למסמכים ולראיות שהגישה לוועדה לרבות הסכם השכירות בין העוררת לאתרים בע"מ, תשריט הנכס ותמונות שצולמו בנכס.

המשיב שב על טיעונו ואף הוסיף השלמת טיעון בכתב בה חזר והדגיש כי לטעמו של המשיב אין רלבנטיות להסכם השכירות שצורף אלא לשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא הערר.

הנה כי כן עלינו להכריע בשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא הערר, והאם יש לקבל את טענת העוררת כי אינה מחזיקה בנכס זה ועל כן יש לבטל החיוב בארנונה בגין נכס זה ככל שהוא מתייחס אליה.

ראשית דבר נדרשנו להסכם השכירות בין העוררת לבין חברת אתרים.

העוררת חתמה עם אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח תיירות בתל אביב יפו בע"מ על הסכם לשכירות בנין בחוף הים של תל אביב ובו המבנה כהגדרתו בהסכם.

בהגדרת, המבנה, קבעו הצדדים כדלקמן:

"...חלק מהבניין המיועד להפעלת בית אוכל והכולל בין השאר מטבח, מחסנים, שטחי הגשה, חצר משק, שירותים .. מרפסת...רחבה עם פרגולה....שטח נוסף עם פרגולה המשמש לאחסנה"

ההסכם קבע כי לעוררת מותר להפעיל עסק לבית אוכל בלבד וכי בית האוכל יופעל בבניין כמסומן בתרשים.

העוררת מפנה בכתב הטיעונים מטעמה לתרשים אשר צורף להסכם השכירות בינה לבין אתרים וטוענת כי חדר האשפה נשוא הערר מצוי מזרחית לפרגולה המסומנת ה' בתרשים וממילא, אינו חלק מתרשים הנכס ועל כן אינו חלק מהבניין שהושכר לעוררת לטענתה.

אכן בתשריט שצורף לממצאי הביקורת מטעם המשיב סומן חדר האשפה כמבנה מס' 4 והוא ממוקם מזרחית למרפסת הפרגולה המסומנת ה' בתרשים שצורף להסכם השכירות.

לכאורה, טענת העוררת כי חדר האשפה אינו חלק מהבניין שהושכר לה מקבלת תמיכה בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת.

יחד עם זאת עיון בהסכם השכירות מלמד כי העוררת מפעילה במתחם המושכר לה עסק להפעלת בית אוכל ובמסגרת זו לא רק שהיא שוכרת את המבנה המצוין בתרשים ובהגדרת המבנה אלא מתחייבת בהתחייבויות הקשורות בהפעלת בית האוכל לרבות התחייבויות הקשורות בפעילות השוטפת בחוף הים הצמוד לבית האוכל, בהתחייבויות הקשורות במבנה שירותי החוף

והתחייבויות הקשורות בהשגת כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים לצורך הפעלת העסק לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכיוב.

בסעיף 10 להסכם השכירות התחייבה העוררת בהתחייבות אשר עולה ממנה התייחסות עקיפה גם לחדר האשפה נשוא הערר:

"המפעיל מתחייב להשתמש במבנה ו/או בשטחים הסמוכים אליו, ככל שיועמדו לרשותו על ידי אתרים, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה ופינויה למאגר מוסדר וזאת במשך כל שעות היום ובתום כל יום פעילות ולמנוע כל קלקול וכל נזק למבנה ו/או לסביבתו ו/או מהם וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק ו/או שבר למבנה ו/או לסביבתו (כולל כל המתקנים שבו) ולהישמע להנחיות אתרים ו/או מי מטעמה."

העוררת טוענת בטיעונה כי דווקא סעיף זה מלמד על כך שיש לקבל טענתה כי אינה מחזיקה בחדר האשפה שכן לו היו עיריית תל אביב או אתרים מבקשים להקנות לה זכות שימוש בלעדית בחדר האשפה היה הדבר מוצא ביטוי מפורש בלשון ההסכם.

אין חולק כי אין ביטוי בהסכם השכירות לכך שלא נמסרה לעוררת זכות חזקה בלעדית בחדר האשפה אלא שבניגוד לעמדת העוררת סבורים אנו כי מלשון הסעיף המצוטט לעיל ומרוח הסכם השכירות עולה כי במסגרת השימוש אותו עושה העוררת במבנה שהושכר לה להפעלת בית אוכל היא מחוייבת לעשות שימוש בחדר האשפה בכדי לסלק את האשפה המיוצרת במבנה למתקן מוסדר.

אומנם העוררת צירפה לכתב הטענות שלה תמונה המלמדת כי למתקן האשפה הושלכה לכאורה אשפה שנאספה על ידי עובדי הניקיון של עיריית תל אביב אלא שלא התרשמנו כי מתקן האשפה משמש את באי החוף או את עיריית תל אביב אלא בעיקר את העוררת.

נמצאנו למדים מחומר הראיות שהובא לעיוננו, הסכם השכירות, והגיונם של הדברים כי המשתמשת העיקרית בחדר האשפה היא העוררת אשר עושה בסמוך לו שימוש במבנה לבית אוכל. הדעת נותנת כי בכדי למלא התחייבויותיה על פי הסכם השכירות ו/או הוראות חוק רישוי עסקים ו/או דרישות משרד הבריאות מתקן האשפה המוצב בחדר האשפה משמש את העוררת ובעיקר אותה.

אם נקיש מקביעותיו של בית המשפט העליון בשאלת שיוך החזקה במקרה של קרקע תפוסה הרי שבפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 4551/08 עיריית גבעתיים שמואל נ' חברת התשמל לישראל קובע בית המשפט את המסגרת הדיונית המחייבת לבחינת חיובה בארנונה של קרקע תפוסה.

כבוד השופט רבלין באותו פסק דין קובע בין היתר:

"... לשיטתי, ניתן לשלב, בהתאם לנסיבות, בין שתי הגישות גם יחד; לאמור: ה"החזקה" הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" יכולה לבוא לידי ביטוי באחד מתוך שניים – קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרקע או "החזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית, במידה כזו או אחרת, בקרקע. זוהי המסקנה המתבקשת מתכליתם של דיני הארנונה...."

..... ודוק: יש לזכור כי יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה הוא ליסוד נוסף – הוא יסוד ה"שימוש". ואכן, כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית. עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי: שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע על-ידי כלל הציבור (למשל: השימוש שנעשה בגנים ציבוריים). הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לגורם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית-קניינית בקרקע או בהינתן שליטתו בקרקע באופן פיזי....."

... עם זאת, יש להודות כי יישומן של ההגדרות בדבר "שימוש" בקרקע ו"החזקה" בקרקע אינו תמיד פשוט. בפרט, לא ברור מהו אותו "שימוש" מינימאלי או מהי אותה "החזקה" מינימאלית, אשר די בהם כדי לקיים את יסוד ה"שימוש" או את יסוד ה"החזקה", בהתאמה.

על כן, ואף שכאמור מדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי-לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש להגיע לאחר שקלול של שני היסודות יחדיו. זהו מבחן משולב. כמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה".

אם נשליך מהניתוח המלומד של כבוד השופט ריבלין בשאלת סיווגה של קרקע תפוסה לסיווג חדר האשפה במקרה שבפנינו הרי שעל אף שמצאנו כי מבחינה משפטית קניינית לא נמסרה לעוררת החזקה בחדר האשפה הרי שמבחינת מבחן השימוש או החזקה הפיזית נמצא כי העוררת היא שעושה את עיקר השימוש בחדר האשפה.

למעשה, מצאנו כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא הערר.

לא נסתר מאיתנו כי במקרה של חזקה מכוח הזיקה הקרובה ביותר לנכס אין מדובר בקביעה ברורה וחד משמעית והיא תוצאה של שקלול כלל הנסיבות הנכונות לאותו המקרה.

במקרה שהעבירו הצדדים להכרעתנו הגענו למסקנה כי על פי מבחן החזקה, אכן החזקה בשטח שבמחלוקת לצרכי ארנונה הינה של העוררת מתוקף היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לחדר האשפה המשמש בעיקר את עסקה של העוררת הן בשל מיקומו הפיזי והן בשל אופיו של העסק המתנהל בצידו. העוררת לא הניחה תשתית ראייתית המוכיחה כי השימוש בנכס נעשה בעיקרו על ידי מחזיקים אחרים ו/או לחילופין שהעוררת אינה משמשת בנכס מתוקף אופי העסק או ההיתרים שהונפקו לו לצורך קיום העסק.

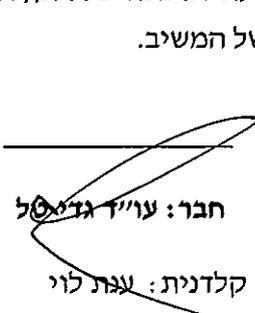
מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

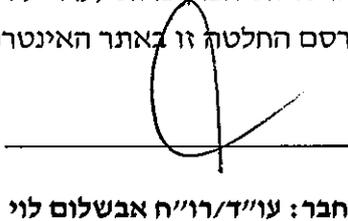
אין צו להוצאות.

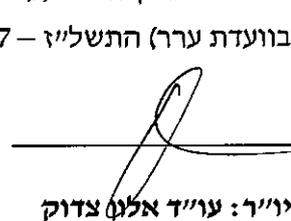
ניתן בהעדר הצדדים היום 14.3.2016.

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 אל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: רו"ח רונית מרמור

העוררת: ע.ב. צור בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומת הקרקע ברח' ראול וולנברג 14 ת"א (בית קדימה) ושטחו 159 מ"ר.
העוררת היא חברה העוסקת ביבוא, שיווק והפצה של ציוד וחומרים לענפי הדפוס. היא מחזיקה בנכס נוסף המשמש כמשרדים לשיווק ומכירות ונמצא בקומת המרתף של רח' ראול וולנברג 14 א' ת"א (בית אורוקה).
2. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס.
המשיב סיווג את הנכס בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, בעוד העוררת טוענת שיש לסווגו בסיווג "מחסן".
3. העוררת טוענת שהנכס עונה על כל דרישות צו הארנונה לשם סיווגו בסיווג מחסן.
בעבר היה הנכס נשוא הערר ממוקם בצמוד למשרד העוררת בבניין שברח' וולנברג 14 (בית קדימה), לפני כשנה הפרידו בין המשרדים לבין המחסן, ועתה כל אחד מהם נמצא בבניין נפרד: המחסן בוולנברג 14 (בית קדימה). והמשרד בוולנברג 14 א (בית אורוקה).
לטענתה אף שמדובר בשני בניינים צמודים, עסקינן בשני בניינים שונים שקיר מפריד ביניהם מקומת הקרקע ועד קומה ד'. לכל בניין עמודים נפרדים (שורת עמודים, לכל בניין בנפרד) וכניסות נפרדות, חדר מדרגות נפרד ומעלית נפרדת, ואין כל מעבר פנימי בין בניין אחד לשני.
מאחר שמדובר בשני בניינים שונים, טוענת העוררת, שאין לראות את המחסן כאילו הוא נמצא בקומות רצופות לעסק. אם קיים ספק פרשני בעניין זה, הרי יש לבחור בפרשנות המקילה עם הנישום היות שמדובר בדיני מס. עוד טוענת העוררת שהנכס משמש כמחסן, לפי דו"ח הביקורת, אין בו לקוחות והוא אינו משמש לשיווק והפצה.

4. המשיב טוען שהנכס אינו עומד בתנאים המצטברים הנדרשים בצו הארנונה לצורך סיווג בסיווג "מחסן".

לטענת המשיב הנכס משמש לאחסון סחורה כאשר כל פעולות המכירה והשיווק מבוצעות במשרדי החברה בקומת מרתף הרציפה לנכס נשוא הערר, והנכס משרת את העסק.

הצו לטענתו אינו קובע מרחק מסוים שהחריגה ממנו תהפוך שתי יחידות לכאלו שאינן עונות על תנאי הרציפות הפיזית, הצו אינו מציין כי יש צורך באותו בניין ממש, (גם בעינינו לטענתו הבניינים הם בעלי גג משותף וקירות משותפים), אלא משתמש במילה "קומה" לצורך תיאור המרחק, ולא נוקב במרחק מסוים. בכל מקרה מדובר גם כאן במרחק זניח.

עוד טוען המשיב כי הנכס הנמצא בקומת הקרקע משרת את בית העסק הנמצא בקומת המרתף, ומהווה חלק מהפעילות העיסוקית השוטפת של העוררת, שהתנהלותה לא השתנתה כתוצאה מהשינוי הקל במיקומו של המשרד.

אין מדובר במחסן "קלאסי", הנפרד מהעסק, אלא שהנכס מהווה חלק אינטגרלי ורציף מהעסק.

המשיב מוסיף כי העוררת גם לא עומדת בתנאי לפיו על הנכס לשמש לאחסנה בלבד, זאת מאחר שגם לגרסתה יש בנכס מעבדה, בשטח של 30 מ"ר, שבה הם מתקנים מכונות קטנות לצורך שיפוצן ומכירתן.

לא מדובר במחסן שתכליתו נפרדת המצריך ומעסיק עובדים נפרדים ולוגיטיקה נפרדת, אלא שכל מערך הניהול, השיווק וההפצה כרוכים זה בזה.

דיון ומסקנות

5. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה מגדיר מהו נכס שניתן לסווגו בסיווג מחסן:
- "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 לשיווק והפצה...".
- עפ"י הצו על הנכס לעמוד ב- 4 תנאים מצטברים:
- (1) משמש לאחסנה בלבד.
 - (2) לקוחות אינם מבקרים בנכס.
 - (3) אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת, ואינו נמצא בקומות רצופות לעסק.
 - (4) הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
6. העדה מטעם העוררת העידה בחקירה נגדית:
- "בבית קדימה (שבו נמצא הנכס נשוא הערר א.ק.) יש 30 מ"ר של מעבדה שאנחנו מתקנים בה מכונות קטנות, משפצים ומוכרים."
- עולה מכך שהנכס נשוא הערר לא משמש לאחסנה בלבד כנדרש בתנאי הראשון, אלא שמבוצעות בו חלק מהפעילות העיסוקית של העוררת. כבר מטעם זה דין הערר להידחות, מאחר שעפ"י צו הארנונה נדרש מפורשות כי האחסנה תהיה השימוש הבלעדי באותו נכס. נוסח הצו נועד להטיל מבתן מחמיר יותר לשם סיווג מבנה כמחסן, ולפיו נדרשת האחסנה להיות השימוש הבלעדי ולא רק העיקרי של אותו מבנה.

ראה בר"ם 1715/05 אורנה מגנזי נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה.

7. באשר לתנאי השני, אין מחלוקת שלקוחות לא מבקרים בנכס. הוקר השומה, שערך ביקורת בנכס מטעם המשיב העיד:
- "בתוך המחסן לא ראיתי לקוחות או עובדים, רק מי שהתלוותה אליי – עיריית הייתה איתי במחסן. המחסן היה נעול לפני שבאתי."
8. עיקר המחלוקת בין הצדדים הייתה בשאלה האם הנכס עומד בתנאי השלישי לסיווגו כמחסן. העוררת התמקדה בטענה שעסקינן בשני בניינים נפרדים, על אף היותם צמודים, ולכן לא יכול להתקיים לגביהם התנאי של היות הנכס בקומות רצופות לעסק.
- לעומתה טען המשיב כי הצו מדובר על קומה רציפה ואינו מציין כי מדובר באותו הבניין ממש. עוד טען המשיב כי אין מדובר ביחידה עצמאית נפרדת ובמחסן "קלאסי" אליו מתכוון צו הארנונה, אלא שהנכס מהווה חלק ממכלול עסקי אחד שבו שטח האחסון מהווה חלק מהפעילות העיסוקית של העוררת, והוא משרת את העסק באופן שוטף.
9. אמנם שוכנענו שמדובר בשני בניינים שונים, שלכל אחד מהם כניסה נפרדת, אולם אנו סבורים כי, העובדה כשלעצמה שמדובר בשני בניינים, אין בה בלבד די כדי להכריע על עמידה או אי עמידה בדרישות התנאי השלישי של צו הארנונה, לפיו הנכס לא ימצא בקומות רצופות לעסק.
- בענייננו אין מחלוקת שהנכס נמצא בקומות הקרקע והמשרדים נמצאים בקומת המרתף. הוכח שהבניינים צמודים האחד לשני, יש להם גג משותף וקיר משותף מתברר ביניהם. בנסיבות אלה העובדה שהנכס נמצא בקומה רציפה לקומת המשרדים, אף כי כל אחד מהם נמצא בצידו האחר של הקיר המשותף ויש בה כדי לשלול את העמידה בדרישות התנאי השלישי.
10. באשר לתנאי הרביעי, אין מחלוקת שהנכס אינו משמש לשיווק ולפיכך העוררת עומדת בו.
11. כאמור התנאים המנויים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה הם מצטברים. לפיכך משהגענו למסקנה שהעוררת אינה עומדת בשניים מהם, דין הערר להידחות.
12. גם בחינת התכלית העומדת בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה מביאה למסקנה זהה. תכלית זו נקבעה לא אחת בפסה"ד שדנו בסיווגו של נכס בסיווג "מחסנים".
- בעמ"נ 1710/08 ד.ג.ש. בודי פרטס בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו ואח' נקבע:
- "ניתן להוכיח, כי תכלית העמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו, כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו".

ובעמ"נ (ת"א) 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-
יפו, נקבע:

"מחוקק המשנה בעיר ת"א ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים" שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או ללקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל".

13. בענייננו הנכס משמש את העוררת לאחסון של בית העסק הממוקם בצמוד לו. הוא משרת מבחינה פונקציונלית באופן שוטף את העסק וצמוד לו מבחינה פיזית.

עדת העוררת העידה כי במחסן אין עובדים נפרדים. כל העובדים הם עובדי החברה הנמצאים במשרד, וכאשר מתקבלת הזמנה עולה אחד העובדים, לוקח את הסחורה מהמחסן ויוצא לספק אותה.

העדה הוסיפה: "אם יש הזמנה של משהו שנמצא על המדף אז הוא מתקבל יום למחרת. משך הזמן עד האספקה תלוי בזמינות".

דהיינו לא מדובר באחסנה ממושכת האופיינית למחסן "הקלאסי" אלא עולה מכך שהמחסן משרת את העסק באופן שוטף, הוא נגיש באופן תדיר לעובדיו ומהווה מקור לציוד שהעוררת נזקקת לו מידי יום על מנת להעניק שירותים ללקוחותיה. מדובר בחלק מהמערך המסחרי של העוררת, הכולל מתן שירותי תיקונים ואספקת חלפים, ולא במחסן "הקלאסי".

14. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שהנכס אינו עונה על התכלית העומדת בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, והוא משמש חלק מפעילותה הכלכלית מסחרית של העוררת.

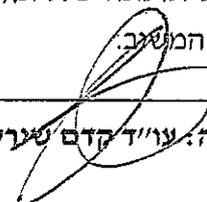
15. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

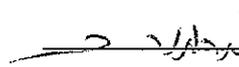
אין צו להוצאות.

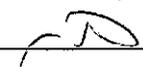
ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.03.16

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

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


חברה: עו"ד קדוש שגורי


חבר: דו"ח רונית מרמור


עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: התאחדות התעשיינים בישראל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' המרד 29 תל-אביב, שטחו 717 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. ביום 14.6.15 אוחד לבקשת הצדדים הדיון בשני העררים שבכותרת.

טענת הצדדים

3. העוררת היא עמותה שלא למטרות רווח, המשמשת כאירגון היציג של מגזרי התעשייה בישראל. לטענתה הנכס נשוא הערר הוא מקלט המשמש כרכוש משותף לכלל דיירי הבית המשותף. הבית המשותף הוא בן כ- 20 קומות והעוררת מחזיקה רק בחלק קטן ממנו. אין לעוררת זיקה למקלט יותר מכל מחזיק או בעלים אחרים בבניין. המקלט הוא תת קרקעי ובקומה התת קרקעית יש רק מקלט ומחסנים של מרבית דיירי הבניין. למקלט יש כניסה נפרדת הפונה לרחוב, והוא גם משמש כמקלט ציבורי בעיתות חרום לדיירי שכונת המגורים הסמוכה, עוברי אורח וכלל דיירי הבניין. עד עתה לא נדרש אף גורם לשלם ארנונה בגין המקלט.
4. במשך תקופה מסוימת שימש המקלט בנוסף את "תעשיידע - תעשייה למען חינוך מתקדם", שהיא עמותה שלא למטרות רווח, שנוסדה ע"י העוררת לקידום החינוך בתחום התעשייה. פעילות תעשיידע במקלט הוכרה ע"י המשיב כפעילות הפטורה מארנונה. בשנת 2012 הסתיימה פעילות "תעשיידע" במקום, והודעה על כך נשלחה למשיב. לאחר ביקורת שערך המשיב בנכס הוא חזר והחליט כי מדובר במקלט ציבורי והנכס הופטר מתשלום ארנונה לשנים 2013, 2014. בשנת 2015 החליט לפתע המשיב מסיבה לא ברורה, שהנכס הוא בר תיוב בארנונה, וכי העוררת היא זו שצריכה להיות מחוייבת בגינו.

5. הנכס הוא מקלט ציבורי, העוררת לא מחזיקה בו ואינה הבעלים שלו, אין לה מפתח למקלט, אין לה שליטה על השימוש בו, ואין בידיה פוטנציאל לחזקה או שימוש בו. המקלט הוא שטח משותף בבניין שהעוררת היא בעלים של חלק קטן ממנו, יחד עם בעלים נוספים רבים. גם מטיוטת התקנון המוסכם של הבית המשותף עולה כי המקלט הוא רכוש משותף. בהתאם לצו הארנונה, שטח משותף לא יחוייב בארנונה.
6. לחלופין יש לסווג את המקלט הציבורי לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי בצו הארנונה, שבעניינו הוא סיווג "מחסנים".
7. עוד לחלופין – יש לתת לעוררת פטור לנכס ריק למשך חצי שנה עפ"י תקנה 13 לתקנות ההסדרים.
8. המשיב טוען כי גם אם בעבר לא הוייבה העוררת בתשלום ארנונה בגין הנכס, אין מקום להמשיך ולהנציח את המצב, מקום בו העוררת מחזיקה בנכס. לא קיים דין המאפשר מתן פטור מתשלום לנכס המשמש כמקלט לשעת חרום בלבד, והעוררת לא הוכיחה שהנכס עומד בתנאים הנדרשים ממקלט בחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 ובתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).
9. העוררת היא אחת מבעלי הנכס נשוא הערר. היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ובעלת השליטה בו בפועל.
10. הגורם שפנה לעירייה בענייני החזקה והפטור של תעשיידע היה מר גרינבלום שהוא ראש אגף הכספים של העוררת. גם לאחר עזיבתה של תעשיידע המשיכה העוררת, באמצעות מר גרינבלום, לראות עצמה כמחזיקה בנכס, אחרת אין להסביר את פניותיה מידי שנה למשיב לקבלת הפטור מתשלום הארנונה בגין המקלט.
11. לא נעלם מעיני המשיב התקנון המוסכם של הבית, אולם לטענתו החיוב בארנונה הוא תולדה של מצב חזקה בין אם בפועל ובין אם באופן קונסטרוקטיבי. אין במסמך כדי לסתור את העובדה שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. גם השימוש שעשתה תעשיידע בנכס עומד בסתירה לאמור בתקנון המוסכם.
12. לעוררת קיימים שטחים (מחסנים) בהם היא מחזיקה בקומת המרתף והיא עושה שימוש בחלק משטח המרתף.
13. נמצא שהנכס אינו ריק מכל חפץ ולכן אין זה אפשרי ליתן לו פטור לנכס ריק לפי תק' 13 לתקנות ההסדרים. מאחר שהנכס אינו ריק מכל חפץ גם לא ניתן לסווגו בסיווג הזול ביותר בהתאם ליעודו התכנוני.

גם אם היה הנכס ריק, הרי שהעוררת לא הוכיחה מה יעודו התכנוני ומה הסיווג הזול ביותר שניתן לסווגו.
בנוסף, סיווג מחסנים הוא סיווג מיוחד, תלוי שימוש וכלל לא בטוח שהנכס זכאי לסיווג כזה.

דיון ומסקנות

14. רכוש משותף מוגדר בסעיף 52 בחוק המקרקעין תשנ"ט-1969 כדלהלן:
"רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, אפילו הם בתחומי דירה מסויימת".

15. הבניין בו מצוי הנכס הוא מבנה בן 20 קומות. הבניין טרם נרשם כבית משותף, ואולם העוררת המציאה כנספח לתצהירה עותק מטיוטת התקנון המוסכם של הבית (להלן "התקנון"). מהתקנון עולה שהבית מכיל 177 יחידות וכן שטחים משותפים, כפי שעולה מתשריט הבית המשותף.

עפ"י האמור בתקנון הוצאו מהרכוש השותף חלקים מסוימים אשר הוצמדו ליחידות מסוימות כצמידויות מיוחדות או כצמידויות משותפות.
המקלט לא נמנה על החלקים שהוצמדו לאיזו מיחידות הבית, ובכלל זאת לאיזו מהיחידות שבחזקת העוררת.

ההיפך מכך בסעיף 11.7.1 לתקנון נאמר:

"המקלט המהווה רכוש משותף, מטרתו לשמש כמקלט לשעת חרום. ישמש את החברה לניהול למטרות האחזקה של הבניין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשימוש כמקלט בעימות חרום. הנציגות רשאית להתיר שימוש במקלט ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע ביעודו כמקלט בעת חירום, והכל בכפוף לאישור הג"א ו/או כל אישור אחר בהתאם לכל דין".

16. מהאמור לעיל עולה כי עפ"י חוק המקרקעין מקלטים מהווים חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף. בנוסף, טענות העוררת כי המקלט מהווה חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף של הבית, מוצאות תימוכין בתקנון המוסכם. על אף שהבית טרם נרשם כבית משותף, אנו סבורים כי יש ליתן משקל ראוי לטיוטת התקנון, המהווה בסיס לרישומו של הבית כבית משותף, ובמיוחד במקרה דנן שהאמור בו נתמך בעדותו האמינה של העד מטעם העוררת.

17. כפי שיובהר להלן, שוכנענו כי העוררת לא עשתה שימוש בנכס בתקופה נשוא הערר, ואף אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

מהעדויות עולה שבקומת המרתף יש מלבד המקלט גם מחסנים, אך אלה שייכים לא רק לעוררת אלא גם לבעלי זכויות אחרים בבית. לפיכך לעובדה שחלק מהמחסנים בקומה שייכים לעוררת אין בה כשלעצמה להוכיח שהיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. עוד עולה מהעדויות כי למקלט ישנה כניסה נפרדת הפונה לרחוב, ולא מתוך איזו שהיא יחידה שבחזקת העוררת.

18. במועד עריכת הביקורות מטעם המשיב בנכס, לא נראתה כל פעילות בנכס. עובדה זו מתזקת את טענות העוררת.
- בביקורת שנערכה ביום 4.12.14 נאמר:
- "כיום המקום לא בשימוש וריק"
- ואילו בביקורת שנערכה ביום 20.5.15 נאמר:
- "בעת הביקורת לא נראתה פעילות בא.צ. הנ"ל והשטח נמצא ריק ברובו. נמצא מעט ציוד כגון מסי כסאות, ארון עם קלסרים ומעט קרטונים".
- המשיב מבקש ללמוד מהציוד המועט שנמצא בנכס, כי הנכס הוא בשימוש העוררת.
- איננו סבורים כך. לא נאמר בביקורת שהקלסרים שנמצאו בנכס הם של העוררת (עובדה שלא קשה היה לבררה בעת הביקורת). בנסיבות אלה אפשר שהקלסרים שייכים לחברת הניהול, שעפ"י סעיף 11.7.1 לתקנון (שצוטט לעיל) רשאית להשתמש במקלט "למטרות אחזקה של הבניין".
- בוודאי שאין מקום להסיק מהמצאותם של מספר כסאות פלסטיק במקלט – על שימוש שעושה בו העוררת. אלה דווקא יכולים להעיד על השימוש במקום כמקלט בעת חירום.
- בדומה לכך לא ניתן להסיק מהעובדה שנמצא במקום חדר נעול בגודל כ- 90 מ"ר, שלנציג העוררת לא היה מפתח אליו, כי החדר הוא בשימוש העוררת דווקא.
19. נסח המקרקעין שצרף המשיב כנספח לתצהיר מטעמו מצביע על כך, שמלבד העוררת קיימת רשימה ארוכה של מי שזכאים להירשם כבעלי זכויות בנכס. עובדה זו תומכת בטענת העוררת שהיא זכאית להירשם כבעלת זכויות של חלק בלבד מ- 177 היחידות של הבית.
20. מכל האמור לעיל שוכנענו כי הנכס הוא מקלט המהווה חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף של הבית, וכי העוררת לא עשתה בו שימוש בתקופה נשוא הערר והיא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.
21. כל אחד מהצדדים טען שחלק מטענות הצד שכנגד מהוות הרחבת חזית. משהגענו למסקנה דלעיל, אין אנו נדרשים לדון בטענת הרחבת החזית ע"י מי מהצדדים.
22. בהתאמה משהגענו למסקנה דלעיל, אין אנו נדרשים לדון בטענות החלופיות שהועלו ע"י הצדדים.

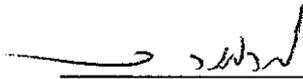
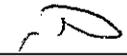
23. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 1503.16

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

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

 חברה: עו"ד קדוש עיילי	 חבר: רו"ח רונית מרמור	 יו"ר: עו"ד אורה קניון
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שרון זכרי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

א. דעת הרוב: עו"ד אורה קניון ורו"ח רונית מרמור

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' קיבוץ גלויות 73 ת"א, ושטחו 75 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה מה הסיווג הנכון לנכס. הנכס סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", בעוד שהעורר טוען שיש לסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה".
2. העורר טוען כי עיקר פעילותו בנכס היא בתחום הקלטה ועריכה של מוסיקה ולכן יש לסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה".
לטענתו הוא עומד במבחני הפסיקה הן לסיווגו של הנכס כ"תעשייה" והן לסיווגו כ"מלאכה".
העורר ויתר בסיכומיו על טענתו החלופית המקורית כי יש לסווג את הנכס כאולפן הקלטות עפ"י סעיף 3.3.30 לצו הארנונה.
3. המשיב טוען כי בנכס פועל עסק מסחרי שבמסגרתו העורר מספק שירותים למוסיקאים השוכרים את הנכס מהעורר לצורך חזרות והקלטות. העורר עורך את החזרה הסופית ומוסר ללקוח קובץ.
לטענתו, העורר אינו עונה על תכלית ההקלה במס הניתנת למפעלי תעשייה והפעילות בנכס לא עונה על מבחני הפסיקה להגדרתה כ"פעילות ייצורית", אלא היא עונה על המאפיינים של מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי.
המשיב מוסיף כי הנכס גם אינו משמש כ"בית מלאכה" ואינו עונה על מבחני הפסיקה לעניין סיווג זה.
לכן לטענת המשיב יש לסווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר".

4. כאמור, מבקש העורר לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה". יוער, כי בערר טען העורר טענה חלופית לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג "אולפן הקלטות" בהתאם לסעיף החדש 3.3.30 לצו הארנונה, שבאותו מועד טרם אושר ע"י השרים. אולם בסיכומיו, שהוגשו לאחר אישור השרים את הסעיף החדש בצו הארנונה, ויתר העורר על טענתו החלופית, לאחר שהוא הגיע למסקנה שהפעילות בנכס אינה עונה על התנאים המנויים בסעיף 3.3.30 לשם סיווגו של הנכס כ"אולפן הקלטות".
5. על מנת להכריע במחלוקת בין הצדדים עלינו לבחון מהי הפעילות המבוצעת בנכס. מדו"ח הביקורת שנערכה בנכס עולה, כי בכניסה לנכס יש מבואה קטנה עם ספות ישיבה ודלפק להכנת שתיה חמה. בנוסף יש בנכס שני חדרים, חדר אחד הוא "חדר חזרות והקלטות עם רמקולים, מגברים לגיטרה, תופים סטנדים למיקרופון". וחדר שני "עם ציוד עריכה, מיקסר, כרטיס קול, אורגנית, מחשב עם תוכנת עריכה". בדו"ח הביקורת מצויינת התייחסות העורר כפי שהוצגה בעת הביקורת: "אני משכיר את הנכס לחזרות והקלטות ללהקות וזמרים שונים. שבוע שעבר רמי קליינשטיין הקליט כאן". בתצהירו מציין העורר: "השימוש בנכס הינו לתדרי הקלטה, חזרות ועריכה". העורר מוסיף: "בנכס מצויים כל המכונות והמכשירים הנועדים לצרכים הנ"ל. יש לציין כי מדובר בציוד יקר בערך של עשרות אלפי שקלים כגון: מכשירי הקלטה, מערכות סאונד, מחשבי עריכה, מוניטורים ועוד המשמשים לפעילות זו". העורר הדגיש כי הפעילות העיקרית בנכס היא של הקלטות ועריכה וכי החזרות הן פעילות נילוות בלבד לפעילות העיקרית. בחקירתו הנגדית חזר העורר והעיד: "הנכס שלי משמש כאולפן הקלטות, חדר עריכה". והוא מוסיף: "כל הקלטה מלווה בסופו של דבר בעריכה". העורר העיד עוד כי בנכס מבוצעות עבודות עריכה לא רק של הקלטות שנעשות בנכס דנן, אלא גם של לקוחות שהקליטו במקומות אחרים ומגיעים אליו לביצוע העריכה והמיקס.
6. מהעדויות שוכנענו כי עיקר הפעילות בנכס היא להקלטה ועריכה, וכי שתי הפעילויות הללו כרוכות האחת בשנייה. השאלה שעלינו להכריע בה היא האם פעילויות אלה המבוצעות בנכס מזכות אותו בסיווג "מלאכה ותעשייה" (כטענת העורר) או שיש לסווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים, ומסחר" (כטענת המשיב).

7. בעע"מ 2503/13 אליהו זהר נ. עיריית ירושלים, דן ביהמ"ש העליון לאחרונה בשאלת סיווגם של נכסים כ"תעשייה" "מלאכה" ו"שירותים", בקובעו שניתן לצייר את הסיווגים הנ"ל על ציר אחד:

"כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית. פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

8. בעניין דומה לערר דנן דן ביהמ"ש המחוזי בת"א (כב' השופטת רות רונן) בעמ"נ 2110-07-11 פינגולד נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו. כמו בערר דנן גם בעניין פינגולד שימש הנכס הן להקלטה והן לעריכה.

ביהמ"ש קבע כי את פעילות העריכה יש לסווג בסיווג מלאכה, וכי כאשר לצד ההקלטות מתקיימת פעילות מקבילה וסימולטנית של עריכה, יש לסווג את שתי הפעילויות בסיווג זהה. בפסה"ד נאמר:

"מאחר שכאמור אין מחלוקת כי חלק מהפעילות – פעילות עריכה, צריך להיות מסווג בסיווג של מלאכה, לא ניתן לסווג את החלק האחר של אותה פעילות עצמה, המתבצע מטעמים פרקטיים בחלל אחר – בסיווג שונה".

יוער כי ביהמ"ש הסתייג באומרו:

"מסקנה זו אין בה כדי להשליך בהכרח על השאלה באיזה אופן יש לסווג מקום בו מתקיימות הקלטות, בלא שלצד ההקלטות מתקיימת פעילות מקבילה וסימולטנית של עריכה".

9. לפעילות העורר בנכס יש מאפיין תעשייתי הנעשית באמצעות מכוונות יקרות ערך, בין היתר: מערכות סאונד, מחשבי עריכה, מוניטורים, מיקסר, כרטיס קול, ועוד, הדורשות להפעלתן מומחיות ומיומנות מקצועית, ולצידן ניתן בו שירות מקצועי ללקוחות. עולה מכך, שהפעילות במבוצעת בנכס מקיימת את שני המאפיינים של "מלאכה", כפי שנקבע ע"י ביהמ"ש העליון בפרשת אליהו זהר, לפיהם היא משלבת את המרכיב "התעשייתי" של עבודה המתבצעת באמצעות מיכון, עם המרכיב ה"שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי. "מרכיב השירות קיים כאמור, בכל בית מלאכה, והוא המבחין את בית המלאכה מתעשייה". (פס"ד בעניין אליהו זהר שהוזכר לעיל)

10. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה".

ב. דעת מיעוט: עו"ד שירלי קדם

דעת מיעוט עו"ד שירלי קדם:

1. אינני מסכימה עם דעת הרוב ודעתי היא כי יש לדחות את הערר. מהעובדות בתיק אנו למדים כי עסקינן בנכס בו הפעילות היא הקלטת חומרי מוסיקה וקבלת חומרי מוסיקה וביצוע עבודה של שינוי תכנים דיגיטליים.

2. כפי שנקבע בפסיקה, מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי, ואילו בענייננו מדובר בשירות אשר ניתן ללקוח ספציפי בדומה לשירותים שונים אחרים אשר לא הוכרו בפסיקה ככאלה המהווים פעילות ייצורית אלא מתחום השירותים.

3. ראה לעניין זה פסק דין ברודקאסט, לא כל עבודות מתשב מהווה פעילות ייצורית. אשר למבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", העבודה בנכס מתבצעת על פי הזמנת לקוחות על פי הגדרותיהם וצרכיהם הספציפיים, כך שמדובר בשירות אישי. לא מדובר במוצרי מדף ללקוחות בלתי מזוהים וגם אם הלקוח עצמו בסופו של יום עושה שימוש בתוצר להפצה רחבה, אין בכך כדי לשנות את מהות הפעילות של העוררת. אשר למבחן ה"כלכלי", מדובר בעבודה על חומרי מוזיקה ועיבודם. הדבר לעיתים יוצר ערך מוסף לחומרים אולם אין לראות בכך בנסיבות העניין בכדי ללמד על פעילות ייצורית. בנוגע ל"מבחן ההנגדה", חיפוש מרכז הכובד של הפעילות בנכס, כלל המאפיינים של הפעילות בנכס מטה את הכף לסיווג פעילות העוררת כ"שירות", להבדיל מ"ייצור".

4. בהתייחס לסיווג מלאכה, אין בפנינו עבודת כפיים אשר ניתן לסווגה בסיווג זה ואף לא הוכח עמידה במבחנים השונים הרלוונטיים כגון מתח רווחים נמוך ושיקולים סוציאליים.

לטעמי, המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לעניינה של המערערת, העונה על כל המאפיינים של "...מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי...". אין מדובר בפעילות "במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור" או ב"ייצור המוני של מוצרים" כנדרש לסיווג "תעשייה", ואף אין מדובר ב"עבודת כפיים" כנדרש לסיווג "מלאכה".

5. על כן, בבחינת כלל העובדות לו דעתי הייתה מתקבלת דין הערר היה להידחות ואין לסווג את הפעילות בנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

ג. סוף דבר

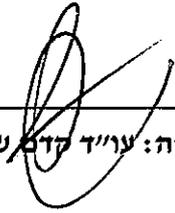
הוחלט עפ"י דעת הרוב לקבל את הערר.

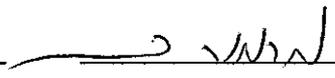
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.3.2016.

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

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קיריליוק ויאצ'סלב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

צד ג': חג'בי עמירם

החלטה

1. עסקינן בתשלום ארנונה בגין 3 נכסים. שניים מהם ברח' קיבוץ גלויות 83 ת"א (ח-ן 2000350215, ח-ן 2000350231) ואחד ברח' רבי מאיר בעל הנס (ח-ן 2000311121), בתקופה 13.1.11 – 1.4.10. הנכסים כוללים מגרש חניה לרכבים משומשים המיועדים למכירה, ומשרדים הצמודים למגרש החניה ומחסן. צד ג' הוא הבעלים של הנכסים. העורר נרשם ע"י המשיב כמחזיק בנכסים, בעקבות הודעה שמסר לו צד ג' ביום 8.4.10, לפיה העורר מחזיק בנכסים מכח הסכם שכירות שחתם איתו.

טענות הצדדים

2. העורר טוען שהוא מעולם לא שכר את הנכסים ולא החזיק בהם. הוא עולה חדש שאינו שולט בשפה העברית, המועסק בתברת שמירה בשכר מינימום ואין לו עסקים כלשהם. ככל הנראה זייף צד ג' את הסכם השכירות של הנכסים והעבירם לעירייה שלא בידיעתו. הוא לא קיבל מהעירייה כל הודעה על כך שהוא נרשם כמחזיק בנכסים, ורק במהלך חודש ינואר 2011 הוא גילה לתדהמתו שהעירייה עיקלה את חשבונו בבנק הדואר, בעקבות חובות ארנונה נטענים לגבי הנכסים הנ"ל. בעקבות זאת הוא פנה מיד לעירייה והודיע שמעולם לא חתם על חוזה לשכירת הנכסים ולא החזיק בנכסים, וכי המסמכים שעמדו ביסוד רישומו כמחזיק, זוייפו.

העורר מוסיף וטוען כי לפני כ- 3 שנים (במהלך שנת 2008) הוא שכר מצד ג' חדר למגורים בנכס אחר ברח' קיבוץ גלויות 83 ת"א. לטענתו צד ג' ככל הנראה השתמש בפרטיו האישיים שנותרו בידי בעקבות שכירות החדר הנ"ל, כדי לזייף את חוזה שכירות של הנכסים נשוא הערר.

בעקבות כך אף פנה העורר בתלונה למשטרה.

3. המשיב טוען כי רישומו של העורר כמחזיק, בנכסים נעשה בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות {נוסח חדש}, ובהתאם להסכם השכירות שהומצא לו ע"י צד ג', שהוא הבעלים של הנכסים. לטענתו בכך הוא מילא כדין את החובה המוטלת עליו מכח פקודת העיריות ועפ"י הפסיקה, ואין ביכולתו לנקוט עמדה לטענה זו או אחרת של הנישומים, ולא להכריע במחלוקת שביניהם.

לטענתו, המשיב והועדה אינם אמורים להחליט בסוגיות שעניינן סכסוכים פרטיים ואין זה מסמכותם. המשיב הוסיף כי ביום 13.1.11 פנה העורר לעירייה וטען שאינו מחזיק בנכסים ולא החזיק בהם בתקופה נשוא הערר. בהתאם להודעה זו שינתה העירייה את שם המחזיק בנכס החל ממועד מסירת הודעת העורר (13.1.11), והסבה את רישום החזקה בו ע"ש הבעלים – עמירם תגיבי (צד ג').

4. צד ג' שהוא הבעלים של הנכסים, טוען שהעורר הגיע אליו עם אדם נוסף ושכר ממנו את שלושת הנכסים: החניון, המשרד והמחסן. לבקשתם הוא החתים על החוזה רק את העורר. בעדותו אומר צד ג', כי שם העסק הוא אוטו עמי ובנו ומספר מורשה שלו הוא מסי' תעודת הזהות שלו.

לטענתו העסק ממשיך להתנהל על שמו גם כאשר הוא משכיר אותו. צד ג' מוסיף וטוען שלאחר חתימת הסכם השכירות עם העורר, הוא פנה לעירייה וביקש לרשום את העורר כמחזיק בנכס, עפ"י הסכם השכירות. העורר החזיק לטענתו בנכס זמן מה ושילם לו דמי שכירות במזומן, אך לאחר זמן קצר הפסיק לשלם ונעלם. שותפו של העורר ביקש להמשיך את שכירות הנכס ואכן המשיך אותה אך גם הוא נעלם לאחר זמן מה.

5. בגין חיובו בארנונה בתקופה נשוא הערר הגיש העורר עתירה לביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, כנגד עיריית ת"א ועמירם תגיבי, בבקשה ליתן צו המורה לעירייה לבטל את העיקולים שהטילה על נכסיו, בנימוק שהוא מעולם לא החזיק בנכס וכי הסכם השכירות שכביכול נושא את שמו – זוייף.

6. העירייה טענה שהיא פעלה כדין עפ"י סעיפים 325, 326 לפקודת העיריות, והיה עליה לרשום את העורר כמחזיק בנכס עפ"י הודעתו של הבעלים (צד ג'), שמסר בעצמו לעירייה הודעה על שינוי שם מחזיק בצירוף חוזה השכירות.

7. ביהמ"ש לעניינים מינהליים החליט ביום 23.6.13, בהסכמת הצדדים, להעביר את הדיון לועדת הערר: "אשר תתייחס למכלול הטענות שהעלה העותר ולתגובת המשיבה כפי שהוגשה".

דיון ומסקנות

8. בראש וראשונה עלינו להתייחס לטענות המשיב על כי הסכסוך בין העורר לצד ג' הוא סכסוך פרטי שהמשיב או הועדה אינם אמורים להחליט לגביו, וגם אין זה מסמכותם. אנו סבורים כי יש ממש בטענה זו של המשיב, ואולם בנסיבות העניין איננו יכולים לדחות את הערר על הסף בנימוק של חוסר סמכות, מהסיבות שיפורטו להלן. העורר הגיש כאמור תחילה עתירה לביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, לפי סעיף 3(ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, (להלן: "חוק הערר") המעניק לביהמ"ש סמכות לדון בטענת "אינני מחזיק" בקובעו כדלהלן: "על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א) 3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה".

אולם ביהמ"ש החליט כאמור בהסכמת הצדדים, להעביר את הדיון לועדת הערר. ביהמ"ש קבע:

"בהסכמת הצדדים מוחזר הדיון לועדת הערר, אשר תתייחס למכלול הטענות שהעלה העורר ולתגובת המשיבה כפי שהוגשה".

תמוה בעינינו כי משנתן המשיב את הסכמתו להעביר את הדיון לועדה, הוא מוצא לנכון לטעון עתה לחוסר סמכות הועדה לדיון בעניין.

זאת ועוד, סעיף 79 לחוק בתי המשפט {נוסח משולב} התשמ"ד-1984 קובע כדלהלן: "א) מצא בית משפט שאין הוא יכול לדון בעניין שלפניו מחמת שאינו בסמכותו המקומית או העניינית, והיא בסמכותו של בית משפט או של בית דין אחר, רשאי הוא להעבירו לבית המשפט או לבית הדין האחר, והלה ידון בו כאילו הובא לפניו מלכתחילה, ורשאי הוא לדון בו מן השלב שאליו הגיע בית המשפט הקודם.

ב) בית המשפט או בית הדין שאליו הועבר עניין כאמור, לא יעבירו עוד".

אנו סבורים כי לעניין זה ועדת ערר היא "בית דין אחר" שאליו הועבר הדיון ע"י ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים עירוניים, ולפי סעיף 79 (ב) לחוק בתי המשפט, אין אנו רשאים עוד להעביר את הדיון בו.

עם זאת מודגש שהחלטתנו זו תהיה אך ורק בטענת העורר כי הוא לא החזיק בנכסים נשוא הערר, סמכות שממילא נתונה לנו לפי סעיף 3(א) לחוק הערר.

צד ג'

9. יאמר כבר עתה כי עדותו של צד ג' מעוררת תמיהות ואינה אמינה בעינינו. צד ג' טען בעדותו כי בנכסים נשוא הערר מתנהל מזה שנים רבות עסק למכירת מכוניות, והוא השכיר לעורר לא רק את הנכסים עצמם אלא גם את העסק עצמו. פרטים על השכרת העסק לא מופיעים בהסכם השכירות.

10. צד ג' הציג עותק של מסמך הנחזה להיות חוזה שכירות של הנכסים נשוא הערר, לתקופה 1.4.10 – 1.4.11.

על החוזה יש חתימה שלטענת צד ג' היא חתימתו של העורר, ואילו העורר טוען שהחוזה זויף, תוך רישום פרטיו שהיו ידועים לצד ג', מאחר ש- 3 שנים לפני כן שכר העורר מצד ג' חדר למגורים.

צד ג' הוסיף כי יחד עם העורר הופיע אצלו באותו מעמד אדם נוסף, שאין לו את פרטיו, שניהל איתו מו"מ יחד עם העורר ותרגם לעורר את הסכם השכירות. לגרסתו העורר עזב את הנכסים לאחר זמן קצר, והאדם הנוסף המשיך להחזיק בהם. תמוה שצד ג' הפקיד בידי אדם שפרטיו לא ידועים לו את ניהול עסקו הקיים מזה עשרות שנים.

11. ביום 8.4.10 מסר צד ג' הודעה לעירייה לפיה העורר מחזיק בנכסים מכח הסכם השכירות.

12. בחקירה נגדית במועד שמיעת ההוכחות, השיב צד ג' לחלק גדול מהשאלות במילים: "אינני זוכר".

משנשאל אם יש בידי "שטר ביטחון" המוזכר בהסכם השכירות הנטען, כמו גם חשבוניות בגין תשלומי השכירות, הוא טען תחילה שלא נתבקש להציג חשבוניות ולכן לא הביא אותן ולאחר מכן טען לפתע שהמחסן שלו עלה באש וחלק מהמסמכים נשרפו. הוא לא ידע להסביר כיצד דווקא הסכם השכירות נותר שלם, בעוד יתר המסמכים נשרפו. צד ג' גם לא יכול היה להצביע על כך שהזומן כיבוי אש לכיבוי הדלקה, וגם טען שאינו זוכר מתי הייתה השריפה בנכס. הוא העיד: "אני לא זוכר מתי הייתה השריפה בנכס.... אנחנו כיבנו את האש ונדמה לי שהיה גם כיבוי אש. אין לי מסמכים אף אחד לא ביקש ממני".

13. צד ג' טען שהוא ימאי היוצא מהארץ לעיתים קרובות, אך אינו זוכר את תאריכי היציאה והחזרה. לפנים משורת הדין ניתנה לצד ג' האפשרות להציג לועדה לאחר סיום ההוכחות, את דרכונו כמו גם דפי חשבון מרואה החשבון שלו ודפי חשבון בנק, המעידים על הפקדת כספי השכירות, וכל יתר המסמכים מתייחסים לנכסים בתקופה נשוא הערר. אולם צד ג' לא הציג את הדרכון שלו, או מסמכים אחרים, למעט שלושה עמודים שכותרתם "כרטיסי הכנסות והוצאות", של העסק המוגדר "חגיבי עמירם עוסק מורשה....". תחת הכותרת הכנסות נרשמה ב- 29.5.10 הכנסה ממכירת רכבים בסך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ, וב- 3.6.10 נרשמו הכנסות של כמה עשרות שקלים בודדים.

בנוסף, נרשמו בדפים שהומצאו, הוצאות לרכישת רכב, חלקי חילוף וכיוצ"ב. לא נרשמה הכנסה כלשהי משכירות. מן הראוי לציין שעפ"י הסכם השכירות הנטען לא מדובר בסכום פעוט, שכן השכירות עפ"י ההסכם הנטען הסתכמה ב- 24,000 ₪ לחודש. פירוט רכישת ומכירת מכוניות וחלקי חילוף בכרטיס ההכנסות וההוצאות של צד ג' יחד עם העדר רישום הכנסות בגין השכירות הנטענת, מובילה למסקנה שבתקופה נשוא הערר, צד ג' הוא שניהל את העסק, והמשיך לקנות ולמכור מכוניות ולא העורר, ומטילה ספק בטענה שהנכסים הושכרו.

14. באשר למסמכים שלא הומצאו ע"י צד ג', מן הראוי להחיל את ההלכה על המנעות צד מלהביא ראיות.

ההלכה החלה על המנעות צד מלהביא ראיות נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקראר חברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602 :

"...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת נגדו".
על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם בע.א. 27/91 קבלו נ' שמעון, עבודות מתכת בע"מ ואח' פד"י מ"ט (1) 450 בע"מ 457 :

"הימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה.... כלל זה הינו יפה הן במשפטים פליליים והן במשפטים האזרחיים – ראה י' קדמי, על הראיות (דיונון, תשנ"א) 917-922".

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה".

ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

כך גם בע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ(פיסקה 26) :
"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פעולת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה תזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה :

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

15. יוער כי צד ג' גם לא הגיש סיכומים מטעמו על אף שהורינו לו מספר פעמים לעשות זאת, ולא הוא ולא באת כוחו הבהירו מדוע לא הוגשו בסיכומים.

העורר

16. לעומת צד ג' עדותו של העורר אמינה עלינו.

העורר אינו שולט בשפה העברית, והוא אף נזקק למתורגמנית במועד שמיעת ההוכחות. שוכנענו שהוא מועסק בחברת שמירה בשכר מינימום, טענה הנתמכת בתלושי שכר שצורפו לתצהירו.

הוא מתגורר בדירת חדר וחצי ברח' הר ציון 99 ת"א (טענה הנתמכת בחוזה השכירות שצורף לתצהירו).

העורר גם לא מחזיק רישיון נהיגה.

שוכנענו שהעורר אינו איש עסקים וכי לא שכר ולא החזיק את שלושת הנכסים נשוא הערר הכוללים כאמור מגרש חניה גדול שעליו חונות מכוניות משומשות למכירה, משרדים הצמודים למגרש ומחסן.

לעורר נודע על חיובו בארנונה בגין הנכסים דן בינואר 2011, לאחר שהוטלו עיקולים על חשבון הבנק שלו. בעקבות זאת הוא פנה לעירייה ואז התברר לו שבידי העירייה עותק מחוזה לשכירת הנכסים, שכביכול נחתם איתו.

ביום 13.1.11 פנה העורר לעירייה והודיע לה שמעולם לא החזיק בנכסים הנ"ל. ולא חתם על הסכם שכירות הנוגע לנכסים אלה, וביקש למחוק את שמו כמחזיק בנכסים מיום 1.4.10 (מועד תחילת החיוב) (נספח ו לתצהירו). במקביל הגיש העורר באותו יום תלונה למשטרה על זיוף המסמך הנחזה להיות הסכם השכירות. (נספח ז' לתצהירו).

17. בעקבות הודעת העורר כאמור, ביצעה העירייה ביקורת בנכס ב- 1.2.11, במסגרתה נמצא שצד ג' נכח במשרד באותה עת, ועל גבי סככה במקום היה שלט "אוטו עמי ובניו". בעקבות כך הופסק רישום העורר כמחזיק בנכס ממועד פנייתו לעירייה: 13.1.11.

המשיב:

18. העירייה פעלה עפ"י סעיפים 325, 326 לפקודת העיריות לפיהם, היה עליה לרשום את העורר כמחזיק בנכס עפ"י הודעת הבעלים.

המשיב אינו יכול להכריע בסכסוך בין העורר לבין צד ג', דבר שהמחוקק ביקש למנוע ממנו במפורש, ואין לו את היכולת להכריע בסכסוך שאופיו פלילי או אזרחי.

סוף דבר

19. מכל המקובץ שוכנענו שהעורר לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר. לפיכך אנו מורים על קבלת הערר.

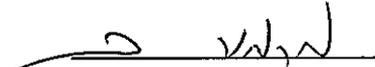
20. כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.3.2016.

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.


חברה: עו"ד קדוש שירלי
קלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מלון מרינה בע"מ

נגד

מנהל הארגוניה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בכיכר אתרים 23 בת"א, ושטחו 75 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב השאלה האם יש להעניק לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש} (להלן "הפקודה").

2. הערר דן נסב על שנת 2013. יצויין כי ערר שהגישה העוררת בגין אותו נכס ביחס לשנים 2011 -- 2012, נדחה, (ערר 140004804) והעוררת לא ערערה על ההחלטה.

טענות הצדדים

3. העוררת טוענת כי הנכס עומד בכל הקריטריונים הדרושים לקבלת פטור לנכס לא ראוי לשימוש מכח סעיף 330 לפקודה, ועפ"י ההלכה שנקבעה ע"י ביהמ"ש העליון בפס"ד בעניין חברת המגרש המוצלח (בר"ם 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. מנהל הארגוניה בעיריית ת"א).

לטענת העוררת, במועד ביקור המשיב בנכס בשנת 2013 לא ניתן היה להכנס לנכס בגלל מצבו הרעוע, שכן התריסים שסוגרים את הנכס החלידו עד כדי כך שלא ניתן לפתחם. אולם העוררת טוענת כי כבר במועד ביקור המשיב בנכס בשנת 2012 היה מצבו רעוע, ובמועד הביקורת הנוספת שנערכה בנכס בשנת 2014 ניתן היה לראות שמצבו של הנכס לא השתנה מאז 2012, ואף הורע. מכך ניתן לטענת העוררת גם ללמוד על מצבו של הנכס בשנת 2013.

4. העוררת מוסיפה כי לאחרונה היא קיבלה פטורים למספר נכסים בבעלותה, אשר נמצאים גם כן בכיכר אתרים ויש להקיש מכך גם על הנכס נשוא הערר דנן. עוד מוסיפה העוררת כי ביום 22.10.12 ניתן ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים פס"ד לגבי נכס אחר הנמצא בכיכר אתרים שבו קבע ביהמ"ש כי החנויות

במתחם ככר אתרים נטושות ובלתי ניתנות לשימוש מסחרי ולכן יש להעניק להן פטור לנכס לא ראוי לשימוש מכח סעי' 330 לפק'.
(עמ"נ 10-06-21629 חי יעקב ואח' נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א ואח'). לטענתה יש להחיל פס"ד זה גם על הנכס נשוא הערר דנן.

5. המשיב טוען כי הערר שבפנינו מתבסס על אותן טענות ואותן עובדות וראיות שעליהן התבססה העוררת בערר לשנים 2011-2012 (ערר 140004804). הערר הקודם נדחה וההחלטה שנתקבלה בו מהווה לטענת המשיב מעשה בית-דין ביחס לערר דנן ודינו להדחות מחמת הכלל של "השתק פלוגתא".

המשיב טוען עוד כי בשנה נשוא הערר (2013) לא ניתן היה לערוך ביקורת בתוך הנכס, מאחר שהעוררת לא איפשרה את כניסתו של נציג העירייה לנכס.
לא רק זו אלא שהעוררת לא המציאה חוות דעת מקצועית מטעמה לעניין מצבו של הנכס בשנת 2013.

6. עוד טען המשיב כי לא די במיקומו של נכס בכיכר אתרים על מנת שיזכה בפטור לנכס לא ראוי לשימוש, ויש בכך נכסים פעילים לצד נכסים לא פעילים.

7. ביחס לפס"ד חי יעקב, טוען המשיב, כי ביהמ"ש התייחס בפסה"ד לעניין נטל ההוכחה המוטל על נישום הטוען להחלת סעיף 330 לפק', וכי ביהמ"ש אישר את מתן הפטור רק לתקופה שלגביה עמד המערער בנטל הראיה לכך שהנכסים לא היו ראויים לשימוש.
בערר דנן, לטענת המשיב, לא עמדה העוררת בנטל ההוכחה המוטל עליה.

דיון ומסקנות

8. בשורה ארוכה של פס"ד נקבעה ההלכה כי ביחס לערעורי מס בכלל וביחס לדיני ארנונה בפרט, הנישום הוא "המוציא מחברו" ולכן נטל הראיה מוטל עליו. (עמ"נ 143/02 יעד פרוזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א).

בפס"ד זה התבסס ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בין היתר, על ההלכה שנפסקה ע"י ביהמ"ש העליון ברע"א 1430/90 גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ. מנהל מס ערך מוסף. לפיו: "היותה של רשות המס בגדר "נתבעת" המתגוננת, והנישום בגדר "תובע" נובע מהחזקה שפעולתה של הרשות כדין היא, וכי פעולתה מעוגנת במקור סמכויותיה הסטוטוריים. כל המבקש להתנגד להפעלת סמכות זו, עליו נטל הראיה ונטל השכנוע".

עוד נקבע כי נטל הראיה מוטל על נישום מכח חזקת התקינות המינהלית (עמ"נ (חיפה) 10054-1013-01 אינג' בר יהודה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית קרית אתא)
הלכה דומה נקבעה בעמ"נ (ת"א-יפו) 11-10-28710 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א, גם שם נקבע:

"הנטל להוכחת רכיביו של סי' 330 לפק' העיריות, מוטל על הטוען לפטור מכוחו – קרי במקרה דגן על המערערת".

9. סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש} קובע:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)..."

על מנת לזכות בפטור המבוקש עפ"י סעי' 330 לפק', יש לעמוד בשלושה תנאים

(1) הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

(2) אין יושבים בבניין.

(3) נמסרה הודעה למשיב.

10. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהליים, קבעו כי פטור

מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ.

עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע

כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".

עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל

עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף

330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי

הבניין".

ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין

להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

בפס"ד הובהר כי המבחן שיש להשתמש בו הוא מבחן פיזי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר,

וניתן להכריע בו לפי מבחן השכל היישר.

11. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים

בענייני ארנונה יש לפרש בצימצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד

באופן דווקני בתנאי הפטור.

(ראה בין היתר עמ"נ 11-03-34060 שמעון אגבר נ. עיריית חולון).

12. אין מחלוקת בין הצדדים על כך שאין יושבים בנכס ועל כך שנמסרה הודעה למשיב. עלינו

להכריע איפוא בשאלה האם הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

13. העוררת המציאה מטעמה רק תצהיר עדות ראשית של סמנכ"ל כספים ופיתוח עיסקי אצל העוררת.

בתצהירו מצהיר העד:

"בגין הנכס הוגש ערר גם בשנת 2012 אשר נדחה על ידי ועדת הערר וצורפו אליו תמונות של הנכס מבפנים. מצ"ב תמונות מיום 30.5.11 מסומנות נספח 2. מאז ועד היום לא נעשה כל שימוש בנכס והתמונות אשר צורפו לערר משנת 2012 שרירות ותקפות גם להיום". בעדותו (מ- 3.2.15) העיד העד: "רואים שהמצב בנכס בשנת 2011 ובשנת 2014 המצב בנכס אותו דבר".

דהיינו העוררת עצמה טוענת כי לא חל שינוי עובדתי בנכס והיא מבקשת להתבסס על אותן עובדות וראיות ששימשו בסיס לערר הקודם שנדחתה. בנסיבות אלה עלינו לבחון את טענת המשיב כי קיים מעשה בית-דין.

14. הכלל של מעשה בית-דין מגלם את כוחו של פסק-הדין לשים קץ להתדיינות מסוימת בין הצדדים ומטרתו לייעל את הדיון ולגרום לכיבוד שלטון החוק ומערכת המשפט. (ראה ספרה של דר' נינה זלצמן "מעשה בית-דין בהליך אזרחי" (1991) בעמ' 3-4).

15. מעשה בית דין יכול לחול בהתקיים כלל השתק עילה או כלל השתק פלוגתא. כפי שיפורט להלן אנו סבורים, כי בענייננו לא יחול הכלל של "השתק עילה", אולם דין הערר להידחות מפאת מעשה בית-דין בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

על מנת שיחול הכלל בדבר השתק פלוגתא על תובענה כלשהי בגין התדיינות קודמת, צריכים להתקיים ארבעה תנאים. ראה ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ. מקורות חברת המים בע"מ, וכן ספרה של דר' נינה זלצמן בעמ' 141: "ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא: התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

התנאי השני הוא, שהתקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ועל-כן לבעל הדין שכנגדו מועלית טענת ההשתק בהתדיינות השניה "היה יומו בבית המשפט" ביחס לאותה פלוגתא. התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעה ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא של חוסר הוכחה. התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חנם, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

16. בענייננו התקיימו כל ארבעת הכללים הנדרשים לצורך קיומו של הכלל של השתק פלוגתא, וכבר מטעם זה ניתן לומר שקיים מעשה בית-דין ולפיו דין הערר להידחות על הסף.

17. על אף זאת כפי שיפורט להלן, בחנו את הערר גם לגופו, ואנו סבורים כי גם לגופו של עניין דין הערר להידחות.

כאמור העוררת המציאה מטעמה רק תצהיר עדות ראשית של סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי שלה. מעדותו עלה שלא חל שינוי בנכס.

עדותו של העד מתבססת על תמונות של הנכס משנת 2011, אותן תמונות ששימשו בסיס לערר הקודם שנדחה, ואשר הוגש ע"י העוררת בגין השנים 2011 – 2012.

מעדותו של העד משתמע שאיש לא נכנס לנכס בשנת 2013 ובכלל זאת גם לא העד עצמו. עדות זו מתחזקת נוכח העובדה שטענות העוררת על מצבו של הנכס נתמכות בתצלומים קודמים משנת 2011, ששימשו בסיס לערר הקודם שנדחה.

נוכח עובדות אלה גם העד עצמו לא יכול היה להעיד על מצב הנכס בשנה נשוא הערר. העוררת לא המציאה כל עדות אחרת התומכת בגרסתה לשנת 2013 ובכלל זאת לא המציאה חוות דעת מקצועית לגבי שנת 2013.

זאת ועוד, הביקורת של המשיב בשנת 2013 לא התאפשרה לאחר שהעוררת לא איפשרה בשנה זו את כניסתו של נציג העירייה לנכס. לפיכך גם המשיב לא יכול היה לבדוק את מצבו של הנכס בזמן אמת.

18. בפס"ד חי יעקב, עליו מתבקשת העוררת להתבסס, אמנם קבע ביהמ"ש דברים קשים על מצבה של כיכר אתרים ובין היתר נאמר בו כי העובדות על מצבה העגום של כיכר אתרים הן נחלת הכלל, "ואין תושב ת"א או אדם שעבר באיזור ולא ראה את ההזנחה והצחנה שבמקום, וזאת ללא צורך במומחיות מיוחדת".

על אף זאת לא נתן ביהמ"ש באותו עניין פטור גורף מארנונה לכלל הנכסים בכיכר אתרים, ואף לא לכלל הנכסים שהוזקו ע"י המערער באותו מקרה, ולא לכל התקופה נשוא הערער. ביהמ"ש עמד על רמת ההוכחה הנדרשת להוכחת הזכאות לפטור לפי סעיף 330 לפק', וקבע כי באותו מקרה הפטור לא ינתן לתקופה הראשונה שלגביה לא הרים המערער את נטל הראייה המוטל עליו. בכלל זאת, נאמר כי בתקופה הראשונה רק ביקש המערער להתבסס על טענה סתמית שהועלתה בהשגה, והוא גם לא דאג להשיג את מפתחות הנכס על מנת להציג לפקח את מצב הנכסים מבפנים. ביהמ"ש קבע כי הפטור באותו עניין יכול להינתן רק לגבי התקופה השנייה שלגביה היה דו"ח פקח שלווה בתמונות אשר תאמו את הממצאים שהוצגו בתווך דעת של שמאי מטעם העורר. בנסיבות אלה קבע ביהמ"ש ניתן לקבוע שהמערער עמד בנטל הראייה המוטל עליו להוכיח שהנכסים לא היו ראויים לשימוש בתקופה השנייה.

19. העובדות בענייננו דומות לתקופה הראשונה המתוארת בפס"ד חי יעקב.

כאמור, גם כאן כמו שם, לא התאפשר למשיב להיכנס לפנים הנכס ולראות את מצבו בזמן אמת. גם כאן כמו שם, העוררת לא המציאה חוות דעת או כל עדות אחרת מטעמה המעידה על מצב הנכס בשנה נשוא הערר.

בנסיבות אלה, כמו בתקופה הראשונה בפס"ד חי יעקב, העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה

החל עליה, ולא שוכנענו שבשנה נשוא הערר – שנת 2013 – היה הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, וכי הוא זכאי לקבל בגין שנה זו פטור מכח סעיף 330 לפקודה.

20. יוער כי העובדה שהעוררת קיבלה לאחרונה פטורים לנכסים אחרים שבבעלותה הנמצאים בכיכר אתרים, אין בה כשלעצמה כדי לקבוע שגם הנכס דגן זכאי לפטור כזה. יש לבחון כל מקרה וכל נכס לגופו, עפ"י עובדותיו המיוחדות.

21. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

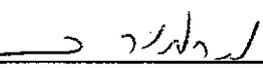
אין צו להוצאות.

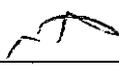
ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.3.2016.

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 החלטה..

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


חברה: עו"ד קדם טיבלי


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי