

מס' עררים: 140013892

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

140014221

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: רוברטה ריצ'ארד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת בתיקים אלה נוגעת לנכס ברחוב שינקין 27 תל אביב.

השאלה אותה מעלה העוררת הינה האם שטח של 3.2 מ"ר הינו בר חיוב או שיש להפחיתו מהחיוב בשל העובדה שהוא מחויב פעמיים.

לטענת העוררת חושב שטח המדידה של חלל המדרגות פעמיים, גם בשטח התחתון וגם בשטח היציע (גלריה).

העוררת טוענת כי צו הארנונה של המשיב נעדר התייחסות לגבי אופן מדידת חלל המדרגות "ועל כן יש לפרש את הצו כנגד המשיבה/המנסחת ואין ל"השטיח" ולחשב את שטח חלל המדרגות פעמיים (פעם בקומה הראשונה ופעם בקומת הגלריה)..."

בתשובת מנהל הארנונה מיום 21.9.15 התייחס מנהל הארנונה לטענה והשיב:

"מבדיקה שערכנו עולה כי בשטח לחיוב נכלל שטח הקרקע ושטח המדרגות. אין המדובר בחיוב כפול של השטח".

ביום 14.3.2016 התקיים דיון מקדמי בו הסכימו הצדדים כי אין ביניהם מחלוקת עובדתית אלא מחלוקת פרשנית משפטית.

בהתאם ביקשו הצדדים לסכם טענותיהם המשפטיות בכתב וביקשו את הוועדה להכריע בערר על סמך הטיעונים והחומר שבתיק הערר.

למעשה טוענת העוררת נגד הפרשנות שנתן מנהל הארנונה לצו הארנונה.

לשיטתה, על המשיב לפרש את צו הארנונה על הדרך המקלה עם הנישומים ומקום בו אין הוראה ספציפית הקובעת כי יש לחייב שטח מסוים בארנונה הרי שיש לפטור שטח זה מחיוב.

מן הכלל אל הפרט, לטענת העוררת אין בצו הארנונה של עיריית תל אביב הוראה המסמיכה את מנהל הארנונה לחייב שטח של חלל מדרגות פעמיים הן בשטח התחתון (בקומת הקרקע) והן בשטח היציע, הגלריה.

העוררת מפנה בעניין זה לצו המכר דירות הקובע כי שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת ויצורף למפלט ממנו עולה מהלך המדרגות.

המשיב שם יהבו על פסיקתו של בית המשפט בעניין דיקשטיין נגד עיריית רעננה (ת"צ 8254-11-13) שם הכריע בית המשפט בבקשה לתובענה ייצוגית באותו העניין באלה :

"האם ניתן לחייב על פי צו הארנונה של המשיבה נושא הדין, את השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון בבנייה (להלן: "שטח המריבה") במקרה שהשטח שמתחתיו אטום, בנוסף לחיובו של גרם המדרגות הראשון באופן של "השטחתו" כלפי מעלה והבאתו בחשבון שטח הקומה אליו הוא מוביל".

ועדת הערר מוסמכת במקרה דנן לדון בטענת העוררת לטעות בעניין חישוב שטח בנכס.

צודקת ב"כ המשיב כי אין מסמכותה של ועדת הערר לדון בנוסחו של צו הארנונה או תוקפו.

יחד עם זאת בין הכלים העומדים לרשותה של ועדת הערר בבואה לבחון טענות עוררים ביחס לטעות בחישוב שטח הנכס נמצאים בין השאר גם הכלים הפרשניים המשפטיים וזאת בניסיון לתור אחר כוונת מתקין הצו במקרים בהם הצו שותק או אינו ברור.

במקרה שבפנינו אין התייחסות ספציפית בצו הארנונה לשאלת החיוב הכפול לחלל מדרגות בכלל ולשאלה הדומה לשאלה מתעוררת בנכס נושא הערר שהובא בפנינו.

נקדים ונאמר כי אין בפסק הדין בעניין דיקשטיין הנ"ל משום הלכה מנחה או מחייבת במקרה שלנו שכן באותו העניין הובאה להכרעת בית המשפט תובענה ייצוגית הנוגעת לצו הארנונה של עיריית רעננה ולא לצו הארנונה המתייחס לנישומים נושא ערר זה.

יחד עם זאת, הנושא שנדון בבקשה לאישור תובענה ייצוגית בעניין דיקשטיין ואשר נבחן לעומקו על ידי בית המשפט זהה למקרה שהובא בפנינו כך שנכון יהיה להשתמש בפסק הדין בעניין דיקשטיין ככלי פרשני מנחה.

גם בעניין דיקשטיין לא כלל צו הארנונה הוראה מפורשת או ספציפית ביחס לחיוב חלל מדרגות.

הצו, כמו הצו של עיריית תל אביב התייחס שם לחיוב כלל שטח דירה בתוך השטח לחיוב.

בית המשפט על ידי כבוד השופטת מיכל נד"ב מגדיר שם את המחלוקת ואת פעולת המשיבה והגדרה זו נכונה גם למקרה שבפנינו :

"אין מחלוקת כי המשיבה בחישוב שהיא עושה משטיחה כל גרם מדרגות כלפי מעלה, כך גרם קומת המרתף מושטח בקומת הקרקע, גרם קומת הקרקע מושטח בקומה א', גרם קומה א' מושטח בקומה ב', גרם קומה ב' מושטח בקומה ג', גרם קומה ג' מושטח בקומה ד' סך הכל השטח של 5 גרמי מדרגות.משאין מחלוקת על שיטת ההשטחה שעושה במשיבה כלפי מעלה, יש לקבוע האם השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון יכול להוות שטח לחיוב על פי צו הארנונה. אני סבורה שכן ואלה טעמי..."

לדעת בית המשפט בעניין דיקשטיין הנ"ל ובהתבסס על כך שאין מחלוקת כי המשיבה רשאית לחשב את גרמי המדרגות בהשטחה כלפי מעלה הרי מוסכם כי כל שטח מושטח כזה מקורה על ידי ההשטחה שמעליו. מכאן שההשטחה של המדרגות העולות מקומת המרתף יוצרות את שטח המריבה. בית המשפט מצא שם כי שטח המריבה הוא שטח מקורה כהגדרתו בהגדרת שטח בצו הארנונה באותו העניין ומכאן שיש לחייבו בארנונה.

במקרה שלנו, אין מדובר בקומת מרתף כי אם בקומת קרקע אלא שטענת העוררת דומה.

העוררת טוענת כי אין לחייב את שטח המדרגות בקומת הקרקע שכן שטח זה כבר מחויב בשל השטחתו בקומת הגלריה שמעל קומת הקרקע.

לשיטת בית המשפט בעניין דיקשטין הרי ששטח המריבה במקרה שבפנינו בקומת הקרקע הוא שטח מקורה ועל כן יש לחייבו.

צו הארנונה של עיריית תל אביב קובע בסעיף 1.3.1 ב' לצו כי בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר...

מכאן שגם על פי צו הארנונה של עיריית תל אביב יש לראות בשטח המקורה שנוצר בשטח קומת הקרקע שטח בר חיוב בארנונה.

העוררת לא הניחה בפנינו תשתית משפטית המשכנעת כי יש להעדיף פרשנות אחרת על פני הפרשנות אותה מצא בית המשפט בעניין דיקשטין הנ"ל כסבירה.

מכל האמור לעיל ולאור נוסח צו הארנונה ככל שהדברים מתייחסים להגדרת בניין לא מצאנו כי יש לשנות מחישוב שטח הנכס כפי שערך אותו המשיב.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

בשים לב לאופן ניהול ההליך אין צו להוצאות.

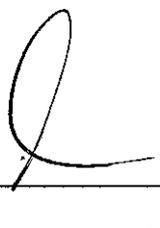
ניתן בהעדר הצדדים היום 6.6.2016.

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אי סי אקס המרכז הבינלאומי לתערוכות ולירידים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב הנחושת 10 תל אביב.

ביום 2.2.2005 נתנה ועדת הערר לענייני ארנונה תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה הארנונה בגין הנכס תשולם ביחס של 60/40 כך ש 45 מ"ר מסך השטח יחויבו בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ואילו יתרת הנכס בשטח של 67 מ"ר תחויב בסיווג בתי תוכנה "החל מיום 1.1.2003 ובכפוף לכך שלא יחולו שינויים בשימוש או בצו הארנונה". (ראה לעניין זה החלטת ועדת הערר בתיק 159-03-2004 מיום 2.2.2005).

לטענת העוררת מאז 1.1.2003 ועד ליום 31.12.2014 "כיבדה עיריית תל אביב את החלטת הועדה ואת ההסכם והחילה את ההסכם לצורך חישוב הארנונה בכל הכתובות והנכסים בהם פעלה העוררת".

העוררת צירפה לכתב הערר את פניות המשיב אליה לאחר שערך ביקורות בנכסים השונים ובעקבות הביקורות מצא כי יש להמשיך ולחייב את העוררת על פי הוראות הסכם הפשרה.

אין חולק כי בתום שנת המס 2014 שינה המשיב את סיווג הנכס.

המשיב טוען כי השיב להשגת העוררת ביום 12.2.2015 ואילו העוררת הגישה את כתב הערר על תשובת המשיב רק ביום 13.7.2015.

לגופו של עניין טען המשיב כי החלטת ועדת הערר ניתנה ביחס לנכס ברחוב הארבעה 21 תל אביב ואילו ההחלטה לפצל את הנכס בהתאם להחלטת ועדת הערר גם ביחס לנכס נשוא הערר ניתנה בשנת המס 2013 לאור ביקורת שנערכה באותה העת בנכס ולאור ממצאי הביקורת.

"לפיכך המשיב יטען כי מנהל הארנונה אינו כבול בהחלטות קודמות ושמורה לו הזכות לקבוע ולעדכן את החיוב במידת הצורך בהתאם למצב העובדתי והמשפטי".

ביום 1.2.16 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר במסגרתו שבו והעלו הצדדים את טענותיהם המקדמיות:

המשיב טוען כי הערר הוגש באיחור ועל כן יש לדחותו על הסף, העוררת טוענת יש לקבל על הסף את הערר שכן החלטת ועדת הערר משנת 2005 מחייבת את המשיב ללא הגבלת זמן.

בתום הדין החלטנו כך :

"בפנינו בקשה לדחייה על הסף של המשיב וטענה נגדית של העוררת שמשמעותה קבלת הערר על הסף שכן לטענת העוררת החלטת ועדת הערר משנת 2005 מחייבת ללא הגבלה בזמן.

בטרם נדון בערר לגופו עלינו להכריע בטענות המקדמיות ועל כן נאפשר לצדדים לסכם טענותיהם בצירוף טיעונים המשפטיים"

הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב ומכאן החלטתנו :

ראשית מצוים אנחנו לדון בבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר שהגישה העוררת בטענה כי הוגש באיחור.

כאמור טוען המשיב כי תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת נשלחה אליה ביום 12.2.2015 ואילו הערר הוגש רק ביום 13.7.2015.

העוררת טוענת בסיכומיה כי פנייתה מיום 26.1.2015 עליה השיב מנהל הארנונה לא הייתה כלל וכלל השגה.

בסיכומיה טוענת העוררת כי למעשה מעולם לא הגישה השגה על חיוב הארנונה שכן החוק אינו מאפשר לנישום להגיש השגה במקרה של קיומו של מעשה בית דין ולפיכך **"העוררת לא הגישה השגה ופנתה מספר פעמים למשיב במטרה להתאים את חיוב הארנונה להחלטת ועדת הערר שכבר ניתנה בעניינם של הצדדים בשנת 2005"**.

המשיב בסיכומיו ביקש לפסול את טיעוניה אלה של העוררת שכן לטענתו מדובר בהרחבת תזית פסולה שהרי זוהי הפעם הראשונה בה העוררת טוענת כי לא הגישה השגה בנסיבות העדר עילה בחוק להגשת השגה שכזו.

אכן, העוררת לא העלתה טענה זו בכתב הערר או בפניותיה הקודמות אולם מפאת הספק לא מצאנו לקבוע כי מדובר בהרחבת תזית פסולה שהרי לראשונה נתבקשה העוררת להתייחס לטענה בדבר איחור במועד הגשת הערר בסיכומים אלה.

לגופה של הטענה, שבנו והפכנו בטיעוניה של העוררת, בדקנו את המסמכים שצירפה לכתב הערר ואת ההתכתבויות בינה לבין המשיב ולא מצאנו ממש בטענות שפרסה בפנינו המצדיקות לטענתה את הדין בערר ואת דחיית בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר שהגישה.

ראשית דבר נציין כי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") מאפשר גם מאפשר לנישום להגיש השגה וערר במקרה בו עומדת לטענת העוררת העילה של מעשה בית דין לזכותו.

למעשה טוענת העוררת כי בשל החלטת ועדה קודמת המחייבת את המשיב יש לסווג את הנכס בהתאם להסכם הפשרה משנת 2005 ובכך משיגה העוררת על סיווג הנכס בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

הרי לך, העוררת משיגה הלכה למעשה על סיווג הנכס ובתור טענה הרי שאין חולק כי חוק הערר מאפשר לה להגיש השגה.

כך אף פעלה העוררת והטענה כאילו לא יכולה הייתה להגיש השגה לא רק שאין לה בסיס אלא שבעיון לאחור במסמכים שהגישה העוררת בעצמה יש משום השגה על סיווג הנכס כפי שסיווג אותו המשיב ואילו הטענה שמועלית כיום יש בה משום היתממות וניסיון להצדיק בדיעבד את מחדלה.

מסיבות השמורות עימה צירפה העוררת לכתב הערר פניות רבות שנשלחו מטעמה למשיב אולם את הפנייה מיום 26.1.15 אשר עליה השיב מנהל הארנונה ביום 12.2.2015 בחרה שלא לצרף.

בתשובת מנהל הארנונה סעיף 6 מופנית העוררת להגשת ערר על החלטתו של מנהל הארנונה וזאת בתוך 30 יום .

לא זו אף זו ביום 13.4.2015 קיבלה העוררת תשובה נוספת מהמשיב, הפעם מעו"ד שגב שביט אשר מכתביה של העוררת מיום 19.2.15 ו 23.3.15 הועברו לטיפולו והא שגב והזכיר לעוררת בסעיף 5 למכתבו (שצורף כנספח ה'1 לערר) כי "**כאמור במכתביו של האגף לחיובי ארנונה יש באפשרותך לפנות להליך של השגה וערר ולמצות את זכויותיך החוקיות בפני הערכאות המוסמכות**"

גם על תשובתו זו של ב"כ המשיב לא השיגה או ערעה העוררת.

לשיטתה של העוררת תשובתו האחרונה של מנהל הארנונה לפניויה נשלחה אליה ביום 2.6.2015 ולאחר מכן, כ 30 ימים לאחר קבלת תשובת המשיבה , הגישה העוררת את הערר דנן.

העוררת אינה מסבירה מדוע מצאה לנכון לראות במכתב הנוסף של עו"ד שגב שביט מיום 2.6.2015 מסמך המקים לה זכות להגיש השגה ומדוע לא המשיכה בהתכתבויותיה עם המשיב. שתיקתה בעניין עומדת לה לרועץ שכן לא מצאנו כל הבדל בין המכתב שקיבלה העוררת מעו"ד שגב שביט ביום 2.6.15 לבין מכתבים קודמים. ובוודאי כאשר המצב הוא שהמכתב היחיד שקיבלה ממנהל הארנונה היה תשובתו המצוטטת לעיל מיום 2.2.15 .

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו , כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיירת תל אביב, אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי משחלף המועד החוקי להגשת השגה הופכת השומה לחלוטה והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיוביו בארנונה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי, הוא עיקרון מהותי.

במקרה זה אף לא הונחה בפנינו בקשה כלשהי להאריך המועד להגשת ההשגה ו/או להגשת הערר .

כל שיש בפנינו הינן טענות בלתי מנומקות המצדיקות את המועד בו הוגש הערר כאילו עניין לנו בסוגיית טכנית שאינה מהותית.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק .

יכולים היינו לסיים את הדיון בערר זה בהחלטה לפיה הערר יידחה על הסף אולם מצאנו מקום להתייחס גם לגופו של עניין מתוך שיכול וענינה של העוררת יתגלגל לפתחה של ועדת הערר גם בשנת המס 2016.

שלא כמו בנימוקיה המתייחסים למועד בו הגישה את כתב הערר הרי שבטיעוניה ביחס לטענה לפיה יש לקבל את עמדתה ולא לשנות את השומה יכולה הייתה העוררת למצוא אצלנו אוזן קשבת וזאת כפי שהבענו עמדתנו בסוגיות דומות בתיקים אחרים שהובאו בפנינו.

על אף האמור, ומהנימוקים המפורטים לעיל אין מנוס מלדחות את הערר על הסף.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.6.2016.

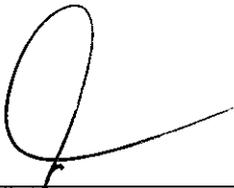
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: בנימין אלבלה

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 ביתס 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 כוחו.

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

"המקום סגור על ידי הנהלת התחנה.....כל אזור החנויות הללו סגורות, אין כניסה ואין יציאה וזאת בכדי למנעו ממשתמשי סמים, זנות ומפגע בריאות".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים 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..."

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

הצד השלישי :

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

בתיקים אחרים שהתבררו בפנינו העלה הצד השלישי טענות ביחס למעמדו כצד שלישי שזומן לדיוני ועדת הערר בתור צד שעלול להיפגע מהחלטתה של הוועדה , הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי 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 הועדה ולאפשר לו את יומו.

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

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

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

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

ביום 29.2.16 התקיים דיון מקדמי בתיק זה, בדיון זה היה כבר מיוצג העורר על ידי באת כוחו.

בי"כ העורר הציע הסדר דיוני לפיו יוגשו תצהירי העורר ולאחר עיון בהם ובמידה והצדדים יוותרו על חקירת העורר תיתן הועדה את החלטתה על סמך כתב הטענות ותיק המוצגים של הצד השלישי.

המשיב הודיע לאחר עיון בתצהיר העורר כי אין לו התנגדות לכך שהועדה תיתן החלטתה על סמך חומר הראיות שבתיק וללא קיום דיון הוכחות

באת כוח הצד השלישי אמרה בדיון המקדמי :

"הגשנו היום תיק מוצגים ומבחינתנו נוותר על הבאת ראיות נוספות או על הגשת תצהיר. בעניין חקירת העורר נביא עמדתנו לאחר עיון בתצהיר"

מאחר ולא נתקבלה כל התייחסות מהצד השלישי לתצהיר העורר הסקנו כי גם הצד השלישי מצטרף להסדר המוצע לפיו הועדה תיתן החלטתה על סמך החומר שבתיק הערר.

ביום 02.3.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 29.2.2016, נתקבלו כאמור ראיות מטעמו של הצד השלישי במסגרת תיק מוצגים שהגיש.

העורר העיד בתצהירו כי רכש לפני כ 50 שנים את החנות (מספר 3214) ולמיטב זכרונו לא השלים את מלוא התמורה עבור החנות .

"מעולם לא קיבלתי את המפתח לחנות ולא קיבלתי את החזקה בה.. כמוכן שלא השכרתי את החנות ו/או הפעלתי אותה ו/או ניצלתי את החנות בדרך כלשהי".

בתיק זה , להבדיל מהתיקים האחרים שנתבררו בפנינו לא הציג המשיב ראיות המסבירות מדוע שינה המשיב את רישום המחזיקים ומדוע ומתי העביר החזקה מהתחנה המרכזית החדשה לעורר. מעיון בטענות המשיב בכתב התשובה לערר ובמכלול החומר בתיק נראה כי העובדות שעמדו כבסיס לחיוב של העורר בארנונה בתיק זה זהות לתיקים אחרים שנדונו בפני ועדת ערר זו. אם ללמוד משאר התיקים שהובאו בפנינו הרי העברת החזקה או חילופי המחזיקים נעשו על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

מכתב התשובה לא עולה כי המשיב בדק את מצב הנכס בעת קבלת מסמכי התחנה המרכזית האמורים ואין כל מידע או התייחסות להליך חילופי המחזיקים במקרה זה. המשיב מתייחס בכתב התשובה רק לשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כך, להבדיל מעשרות תיקים שהובאו בפנינו, במקרה זה אין בידינו ראיות ביחס לתהליך בו העביר המשיב את החזקה מהתחנה המרכזית החדשה לעורר.

כל שיש בידינו הנו תצהירו של העורר המעיד כי מעולם לא קיבל מפתח או חזקה בנכס.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק מוצגים :

חוזה המכר מיום 19.3.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 2.4.69.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר או הודעה על כך שחנות מוכנה למסירה .

על פי הראיות בתיקים האחרים, 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 ככל הנראה בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 אשר נמסרה לו כפי שלמדנו מהראיות שהוצגו בפנינו בשאר התיקים ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה בכתב התשובה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

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

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בהליך שהוצג לנו בתיקים אחרים ביחס לדרך של בה רשם את חילופי המחזיקים

לתצהיר המשיב הליך 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.

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול.

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

שמענו מהעורר כי העורר מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

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

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

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

גם המשיב לא הציג כאמור ראיות לפיהן 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 שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

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

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר הינה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאור החלטתנו מתייטר הצורך בקבלת החלטה בבקשת העורר בנוגע לחיוב שנת 2016.

אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.6.2016

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העורר: יעקב פרץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי העורר נכתב:

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

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

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

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

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

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

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

בהתאם לשינוי 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..."

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

הצד השלישי :

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

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

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

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

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

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

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

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

ביום 22.11.15 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר, ביום 20.12.2015, נתקבלו ראיות מטעמו של המשיב.

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

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו, ראה החלטתנו מיום 2.5.16 הנותנת תוקף החלטה להסדר בין הצדדים בעניין זה. תיק המוצגים הוגש ביום 2.5.2016.

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

הצדדים סיכמו טענותיהם בקצרה במועד הדיון ביום 2.5.2016.

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

כך הצהירה גב' רות דורון המשמשת כבוחנת תיובים בכירה ס במחלקת שומה בי אצל המשיב.

"מבדיקה ברישומי ומסמכי העירייה עולה כי העירייה רשמה את העורר פרץ יעקב כמחזיק הנכס ברחוב לוינסקי 108 חשבון לקוח 10046951 (חנות 2304) לאור הודעת בעלת הנכס, התחנה המרכזית החדשה תל אביב בשנת 1999"

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

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

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

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים כדלקמן:

חווה המכר מיום 24.11.88.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חווה הניהול שנחתם, התכתבויות בין העורר לתחנה המרכזית החדשה ביחס למצב הנכס וכן מכתבים מהתחנה המרכזית לעורר ביחס לחובות כספיים לכאורה של העורר ודרישות לתשלום דמי ניהול.

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

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

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מתזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המתזיקים, 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 המתזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מתזיקים 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 המתזיקים בנכס.

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 11 להסכם נקבע :

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

בסעיף 15 התחייב הרוכש לחתום באותו המעמד על הסכם ניהול.

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

שמענו מהעורך כי העורך מעולם לא קיבל את החזקה בחנות.

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

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

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

גם מראיות המשיב לא עולה כי נמסרה לעורך החזקה.

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

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

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

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

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

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

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

כל אלה לא נתקיימו במקרה שבפנינו.

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

מהעדויות ששמענו והראיות שהוצגו לנו בתיק זה ובתיקים אחרים לא ברור כלל האם קיים נכס שניתן להגדירו חנות, האם בכלל מיוחד שטח ספציפי לעורך 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 בעניינן הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העורר לא החזיק בנכס.

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

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

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

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

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

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

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומתשידה 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"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דוד אנרגיה בע"מ, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר :

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

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

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

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

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

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

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

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

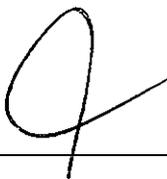
לאור ההסכמות בין הצדדים ביחס לדרך ניהול התיק ולאור מעורבותו של הצד השלישי בהליך זה לא מצאנו להיעתר לדרישת ב"כ העורר בעניין הוצאות ההליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.6.2016.

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 החלטה.

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


חבר: ע"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: סימן טוב ציונה

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.

העוררת, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגישה את הערר בעצמה או באמצעות בן משפחה מטעמה וטענה כי מעולם לא קיבלה את התזקה בחנות.

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעוררים 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 העוררים אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיק זה ואשר הביאה את העוררת לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררת בכלל.

העוררת הגישה את הערר וביקשה לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליה בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לה החזקה בו והגישה אליו חסומה.

במוצג ע/1 אותו הגישה העוררת לוועדה כאילו סיכמה בלשון קצרה וקולעת את כל רעות החולות בהן נתקלנו בעת הדיון בתיקים שבאים בפנינו בעניין התחנה המרכזית החדשה הערר:

"אני ציונה סימן טוב...את החנות הנ"ל קנינו בשנת 1968 בתקוה שנוכל להתפרנס בכבוד ! רעיון יעילות כלכלית לא מתקיים במקרה של התחנה המרכזית כי אני בעלת הנכס לא יכולה לשלוט על גורל הכלכלי שלי מה שמוביל לכך שמבחינה מהותית אני לא מחזיקה בנכס אלא התחנה שכן לה יש את הכח והשליטה בגורל הנכס. צירפתי 2 תמונות מתוך התחנה קומה 3 דלתות סגורות לא הצלחתי לרדת עד קומה ראשונה כי הכול סגור ומפחיד ... בכיתי בצער רב על אובדן התקווה, בעלי ז"ל קיבל התקף לב מהמחדל של התחנה בשנת 1988..."

בדיון המקדמי המשיכה העוררת והבהירה את עמדתה :

"אני מציגה שתי תמונות שצילמתי מקומה 3 שכן אין גישה לקומה 1. הנכס שלי הוא בקומה 1, היא סגורה. אני חוזרת על טענותיי שמעולם לא קיבלתי את החנות...לא היו דרכי גישה לחנות. הכל היה סגור. נכון שהודיעו שהחנות מוכנה אבל לא הייתה גישה לגשת לחנות. הלוואי והייתי יכולה לפתוח אותה ולהניב פירות מהדבר הזה שבעלי השקיע את כל כוחו הונו ונפטר מצער. עשיתי את כל האפשרויות לקבל את החנות"

בתום הדיון המקדמי קבענו את התיק להוכחות.

הצד השלישי והמשיב הגישו תצהיריהם.

את העוררת פטרנו מהגשת תצהיר עדות ראשית.

הצד השלישי הפנה במהלך הדיון שנקבע להוכחות לכך שבתיק זה שלא כמו בתיקים אחרים יש בידי הצד השלישי פרוטוקול מסירה המעיד על קבלת החנות על ידי השוכרים. (נספחים ד ו- ה לתצהירו של מיקי זיו מטעם התחנה המרכזית החדשה).

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

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

בכתב התשובה לערר זה שלא כמו בעררים האחרים הבאים בפנינו בעניינה של התחנה המרכזית, לא התייחס המשיב למורכבות הסוגיה ולא טען את עמדתו בהירות הראויה כפי שטען בתיקים אחרים ולא היה ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיה של העוררת.

בתיק זה הסתפק המשיב בטענות כלליות על כך שאין לקבל את הערר אך ביקש מהועדה לזמן את התחנה המרכזית החדשה כצד להליך.

בדיון המקדמי הודיע המשיב כי הוא חוזר בו מהבקשה לדחות על הסף את הערר בשל איחור במועד הגשתו.

ביום 13.10.2015 הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

הצד השלישי :

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

מאחר ובתיקים אחרים רבים שהתנהלו בפנינו העלה הצד השלישי טענות באשר למעמדו ולזימונו כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה נתייחס בקצרה לטענותיו :

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטיעונים הבאים :

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

הבענו את דעתנו על עמדת הצד השלישי 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.

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

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

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

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

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

בפתח דיון ההוכחות ביום 14.3.2016 הודיעה העוררת כי הגישה ערר לשנת המס 2016 וקבענו כי תוצאות ערר זה יחולו גם על שנת המס 2016.

העוררת העידה בפתח הדיון גם בשים לב לטענת ב"כ הצד השלישי כי בתיק זה שלא כמו שתיקים אחרים קיים פרוטוקול מסירה וכי בוצעה לטענת התחנה המרכזית החדשה מסירה בפועל של החנות לעוררת.

"אני היית מאד שמחה לפתוח את החנות ... אבל לא ניתן היה להפעיל שם חנות. זה היה פשוט סגור, לא היה מקום למסחר. עשיתי כבר ביטוחים ועשיתי כבר הכל כולל ממיר לכיבוי אש אבל לא ניתן היה לעשות שם שימוש...."

בהתייחס לנספח ד שאת מציגה לי עם החתימה שלי. אני לא ביצעתי שום עבודה בחנות. לא עשיתי דקורציה ולא כלום. לא נעשה שום שימוש בחנות אחרי 4/7/95 חוץ מזה שהמפתחות נמסרו לי ושמתני אותם בכיס החליפה של בעלי המנות, מבחינה רגשית חשבתי שאולי בסוף אזכה למשהו. שאלתי אנשים ושכנים ואמרו לי שלא קרה כלום בקומה הזאת"

המשיב הגיש את תצהירה של רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב' באגף לחיובי ארנונה של המשיב.

היא הצהירה על כך שהעירייה רשמה את העוררת כמחזיקה מיום 1.1.99 על פי הודעה שנמסרה לעירייה על ידי התחנה המרכזית החדשה, ההודעה צורפה לתצהירה כנספח א'.

מדובר בדף נושא תאריך 1 יוני 1997 עליו מודפסת טבלת נכסים, אחד הנכסים מתייחס לחנות של העוררת בצירוף כתובתה ושטח הנכס. אלה פרטי ההודעה שנמסרה למשיב כך על פי עדות עדת המשיב ! **לא למיותר לציין כי הדף אינו כולל הודעה על מסירת חזקה או את חתימת מקבל החזקה או כל דבר אחר המזכיר הודעה על חילופי מחזיקים בנכס.**

במענה לשאלות הוועדה השיבה עדת המשיב כי גם במקרה זה רשמה העיריה את העוררת כמחזיקה על פי מסמכי התחנה המרכזית ולא ידוע לה האם בעת קבלת "ההודעה" נספח א לתצהירה נעשתה ביקורת בנכס או נעשה נוהל חילופי מחזיקים כפי שהוא נהוג היום.

ביחס לטענת הצד השלישי כי נמסרה לעוררת חזקה בחנות עוד בשנת 1995 השיבה עדת המשיב:

"לא ידוע לי על הודעה על חילופי מחזיקים שנמסרה בשנת 95"

בתום הדיון הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב שכן בתיק זה שלא כמו במרבית התיקים המתבררים בפנינו בעניינה של התחנה המרכזית הציג הצד השלישי מסמך הנחזה לכאורה להיות פרוטוקול מסירה של הנכס ויכולה להיות לכך השלכה לשאלת ההחזקה בנכס מבחינת דיני הארנונה.

המשיב הגיש סיכום טענות וביקש לדחות את הערר .

"מהתצהירים שהוגשו לוועדה הנכבדה ומהעדויות שנמעו בפניה עולה כי במקרה דנן העוררת קיבלה לידיה את החזקה בנכס "

נפתח הדיון במעמד נספח ד' לתצהיר הצד השלישי "אישור מסירת חנות" מיום 4.7.95 נתייחס לעמדת המשיב .

בכתב התשובה לערר לא טען המשיב כי חיוב העוררת בארנונה בגין נכס זה נובע מהעובדה כי קיבלה לידיה את הנכס ביום 4.7.95 .

יתרה מכך אף בתצהיר המשיב מפנה המשיב ל"הודעת" הצד השלישי אשר הנמסרה לו בשנת 1999 (ראה נספח א לתצהיר עדת המשיב) הודעה שהתייחסנו אליה לעיל.

עתה , לאחר שהוצג נספח ד' הנ"ל ונשמעו עדויות הצדדים לגביו מבקש המשיב לראות בו מסמך מהותי אשר בשל תוכנו יש לחייב את העוררת בארנונה ולראות בה מחזיקה לצרכי ארנונה.

המשיב אינו טורח להביא בסיכום טענותיו הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו ארבע שנים לאחר שנחתם "אישור מסירת החנות".

הוא אף אינו מתייחס לעדותה של העדה מטעם המשיב אשר הודתה כי **"לא ידוע לי על הודעה על חילופי מחזיקים שנמסרה בשנת 95"**.

צא ולמד - נספח ד' לא היה בפני המשיב עת ביצע את חילופי המחזיקים אלא הודעה שהגיעה מהצד השלישי ואשר צורפה כאמור כנספח א לתצהיר עדת המשיב !!!

על מה ולמה מיהר המשיב להתייבב מאחורי נספח ד' הנ"ל וביקש לראות בו הוכחה להתזקת העוררת בנכס ?! אין זה ברור.

במיוחד תמוהה עמדת המשיב לאור העובדה שמתוך הראיות שהוצגו בפני הוועדה עולה כי החנות מעולם לא הייתה פעילה וכי היא קיבלה פטור מארנונה במסגרת פטור לחנויות במתחם בו הנכסים סגורים.

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו אישור מסירת החנות .

על פניו מדובר באישור לפיו קיבלו בעלי הנכס את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1995. העוררת אף אישרה כי הוא מזהה את חתימתה על המסמך.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד ואופן מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העוררת.

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל, נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין רישום ההחזקה לצרכי ארנונה.

אכן יכול להיות שלמסמך ג/1 ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העוררת לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העוררת ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב בשנת 1999. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו (או לצד השלישי) היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העוררת כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדתו.

לפיכך הננו קובעים כי אין במסמך ג/1 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעוררים החזקה בנכס מבחינת דיני הארנונה. כמו כן אין בהצגת מסמך זה כיום נפקות לחיוב הכיוררת בארנונה בשנת 1999.

עוד נדגיש כי מהראיות שנשמעו בפנינו עולה כי גם אם נחתם אישור על מסירת החנות הרי שבפועל לא נמסרה חזקה לעוררת בחנות, גם אם נמסר לידיה מפתח החנות שהרי אין חולק כי מדובר בנכס שלא ניתן היה להפעילו, הוא מצוי בקומה סגורה וחסומה ואף ב"כ המשיב התייחסה לכך (בהסתייגות מסוימת) בסוף הדיון מיום 14.3.2016 כדלקמן:

"אני רוצה לציין בפני הועדה שקומה 1 ו 2 היכן שהיה בית הקולנוע הופעלו בתחילת דרכה של התחנה המרכזית. קומה 1 אינה פעילה וסגורה."

ההכרעה בערר זה, כמו במקרים דומים בעניינם של בעלי נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה נתבסס על בדיקת טענת העוררת כי אינה מחזיקה בנכס ככל שטענה זו מתייחסת לחזקה שיוחסה לה על ידי המשיב משנת 1999, הוא המועד בו נמסרה למשיב לטענתו הודעה מבעלת הזכויות בנכס על חילופי מחזיקים ובשים לב למצב הנכס בהתאם לראיות שהובאו בפני הועדה.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה כאמור את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

עוד עולה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית.

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

העוררת כאמור טענה כי החזקה בפועל בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה, היא הצביעה 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 חלילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

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

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים התנומה על ידי צד כלשהו, הוצג לנו נספח א לתצהיר עדת המשיב המדבר בעד עצמו בכלליותו ואי הבהירות הנובעת ממנו.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו הודעה אחרת מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

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

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררת אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהראיות שהוצגו לנו האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העוררת כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה לה לפיכך החזקה בפועל בנכס.

גרסת העוררת שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתה לפיה החנות מעולם לא נמסרה בפועל לחזקתה.

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

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

כעולה מתיקים רבים הנדונים בפנינו במתחם זה פנו העוררים עת שקיבלו הודעה על רישומם כמחזיקים למשיב וטענו כי לא נמסרה להם חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעיה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

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

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 בעניינן 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.

לא נמצאה בתיק הבית הודעה מטעם הבעלים על הנכס על מסירת החזקה לעוררת בשנת 1995 ונספח ד לתצהיר הצד השלישי לא הוצג למשיב ולא נמצא בתיק הבית.

העוררת לא החזיקה בנכס.

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.

הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררת אשר פנתה אליו במהלך השנים ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

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

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

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

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

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

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

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסות לה על ידי המשיב.

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

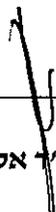
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.6.2016.

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		

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

העורר: אברהם מנהיימר

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 14.1.15 בנוגע לחיוב העורר בגין נכס ברחוב אבן גבירול 125 בתל אביב. העורר חוייב בשל היותו בעל שליטה של חבי ינאי כרמל תבור אחזקות בע"מ (להלן: "החברה").

טענות העורר

2. במסגרת הערר טען העורר כי החברה החזיקה בנכס בעבר והפעילה בית מרקחת.
3. העורר טען כי הוא אומנם רשום פורמלית כמנהל וכבעל מניות בחברה ולטענתו הפסיק את הפעילות בחברה בינואר 2011.
4. לטענת העורר בינואר 2011 נחתם הסכם מייסדים בין בעלי המניות בחברה ולפיו העורר לא ימשיך לעבוד בחברה, הוא יוחלף כדירקטור בחברה על ידי מר בראור שייכנס בנעליו בכל הנוגע לחברה. העורר יהיה שותף פסיבי בחברה ולא יהיה מעורב בניהולה.
5. העורר טען כי בהתאם להסכם הצטרפה לחברה חברת רם שחר יעוץ ואחזקות בע"מ וניהולה מאותו מועד נעשה על ידי ה"ה רם שחר, יצחק ארבוס ואבי בראור, ללא שום מעורבות ניהולית או אחרת מצד העורר.
6. העורר טען כי החוזה עימו הופר והפעילות העיסוקית של החברה לא צלחה. בדצמבר 2013 החברה הפסיקה את פעילותה והוגשה בקשת פירוק.
7. העורר טען כי אין בעצם רישומו כבעל מניות בחברה כדי להטיל עליו אחריות לחובות הארנונה של החברה ולמרות היותו רשום כבעל מניות בחברה, אין לראותו כבעל שליטה בכל הנוגע לחובות הארנונה של החברה.
8. כן נטען כי יש למצות את הליכי הגבייה מול החברה המפורקת ובעלי המניות אחרים.

טענות המשיב

9. בכתב התשובה טען המשיב כי העורר הינו בעל השליטה בחברה בתקופה בה הצטבר החוב נשוא הערר. נטען כי אין מחלוקת לכך שהעורר הינו בעל מניות בחברה וטענותיו כי לא היה מעורב בניהול החברה, אינן מצויות בסמכות הוועדה.
10. המשיב הפנה להוראות סעיף 3(א)(4) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), וטען כי השאלות בהן יש לדון הן: האם העורר היה בעל שליטה – וזאת העורר אינו מכחיש; והאם החוב נפרע – וזאת לא נטען על ידו.
11. לאור זאת, טען המשיב כי דין הערר להידחות.
12. המשיב הוסיף וטען כי גם טענות העורר בנוגע לנסיבות, בגינן אין לראות בו כבעל שליטה בחברה, אינן יכולות להתקבל.

מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

13. ביום 30.12.15 קיימו דיון הוכחות לאחר שהוגשו תצהירים מטעם הצדדים. בתום דיון ההוכחות נקבע התיק לסיכומים ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

14. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".
15. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:
- "(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.
- (ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עיבון סכומי הארנונה הכללית..."
16. פקודת העיריות [נוסח חדש], תשכ"ד – 1964 (להלן: "פקודת העיריות") ותחיקת משנה שהוצאה מפתח, מסמיכים הרשות המקומית להטיל חיוב ארנונה ולפעול לגבייתו. כן נקבעו דרכים לערור על חיוב ארנונה.

17. אשר לשאלת הטלת החיוב על בעל מניות בתאגיד המחזיק במקרקעין, בעקבות תיקון חקיקה שהתקבל בשנת תשס"ד – 2004, שתכליתו הייתה לצייד את הרשויות המקומיות באמצעי גביה יעילה כנגד חייבי הארנונה, הוחלה "חוקת הברחה" המנויה בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה, גם על חיובי ארנונה, וזאת באמצעות סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים.

18. סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים קובע:

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

19. סעיף 119א(א)(3) לפקודת מס הכנסה קובע:

... היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה.

20. קריאת שני הסעיפים יחדיו, מציבה מספר תנאים להטלת חיוב ארנונה על בעל מניות בתאגיד המחזיק בנכס:

א. המדובר בנכס שאינו משמש למגורים;

ב. המחזיק בו אינו דייר מוגן;

ג. המדובר בחוב בגין ארנונה בלבד;

ד. החוב "סופי", כלומר חלוט;

ה. הנתבע כנגדו מבקשים להרים מסך ההתאגדות הינו בעל שליטה בתאגיד;

ו. התאגיד התפרק או הפסיק פעילותו.

21. בהתקיים כל האמור לעיל במצטבר, קמה חזקה מכת האמור בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה, לפיה הועברו הנכסים שהיו לתאגיד לבעל השליטה, ללא תמורה, ועל כן ניתן לגבות החוב מבעל השליטה. חזקה זו מוגדרת בפסיקה כ- "חוקת הברחה".

22. המשיב טען כי סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים אינו בסמכות ועדת הערר והפנה לאמור בסעיף 3(א) לחוק הערר אשר קובע דבר סמכות הוועדה כדלקמן:

"מי שהוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

...

(4) היה הנכס עסק במשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים
התשנ"ג, שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה בשל אותו
הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

23. במסגרת ההשגה שהוגשה מטעם העורר נטען כי אין לראות בעורר כבעל שליטה וככל שחוב הארנונה לא נפרע, יש לדרוש אותו מהחברה עצמה. נראה כי העורר עצמו, הגביל טענותיו בפני מנהל הארנונה לנושאים שבגדר סמכותו והם: שאלת היותו בעל שליטה ושאלת פירעון החוב.
24. גם בכתב הערר הטיעונים שהועלו התייחסו רק לשאלת סיווגו של העורר כבעל שליטה בחברה ומיצוי הליכי הגבייה כנגד החברה. לא הועלו טענות ביחס לשאלת קבלת נכסים וטיעונים נוספים שהועלו במסגרת הסיכומים שהוגשו מטעם העורר. טענה בדבר כך שהעורר לא נהנה כלל מפעילותה העסקית של החברה אינה שקולה לטענה בדבר קבלת נכסים.
25. בנסיבות העניין ובהתאם לגבולות סמכות הוועדה, נדון בטענות העורר כפי שהועלו בהשגה ובערר, ללא הרחבה, כפי שנקבע בבר"ם 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה.
26. נציין כי בכל מקרה לא ניתן להסתפק בטענת העורר בדבר אי קבלת דבר מהחברה, על סמך תצהירו בלבד. העורר לא תמך טענתו באסמכתאות ובתשתית ראייתית מספקת ובבחינת הראיות שהוצגו, העורר לא עמד בנטל המוטל עליו לסתירת החזקה.
- והשווה לעניין עת"מ (מחוזי חי) 314-07-15 ספבק נ' עיריית חיפה (פורסם ב"נבו" :20.7.2015

"נקודת המוצא המותקיימת מכוח החזקה היא שנכסי החברה כולם הועברו ללא תמורה לידי בעל השליטה, זאת ללא תלות במצב העובדתי בפועל. הצד שנגדו פועלת החזקה, בעל השליטה, צריך להוכיח את היפוכה של החזקה ברמה של הטיית מאזן ההסתברות, בדומה למשפט האזרחי, כשנטל השכנוע בעניין זה מוטל עליו (ראו: ע"א (ת"א) 2139/08 הנ"ל). בעל השליטה המבקש לסתור החזקה צריך לשכנע בעדויות ובמסמכים שמצבת הנכסים של החברה במועד הפסקת פעילותה שימשה לצורך פירעון חובות החברה לנושיה.

בענייננו טוען המבקש טענה כללית לפיה אין ביכולתו להשיג את הדו"חות של החברה ואיננו מציג כל אסמכתאות לטענתו כי לא קיבל דבר מנכסי החברה (אין די בהתכתבות עם גרינברג אשר הוצגה לעניין זה או בטענות בעלמא כי המבקש ניסה להשיג מסמכים ולא הצליח לשם הטיית מאזן ההסתברות). על כן, נראה כי סיכויי העתירה להתקבל אינם גבוהים ובנסיבות העניין גם מאזן הנוחות נוטה לטובת המשיבה, אשר הדאתה כי מדובר בחוב סופי שלא הוגשו לגבינו השגות, עררים וכיוצ"ב, ואשר הניחה בסיס לקיומם של התנאים הדלונטיים לקיומו של סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים וחוב המבקש, בעל השליטה, בחוב הארנונה של החברה הפורטית".

העתירה המינהלית שהוגשה באותו עניין נדחתה גם לגופה, (פורסם ב"נבו" החלטה מיום 20.3.2016).

בעל שליטה

27. המשיב צירף לתצהיר מטעמו דוח רשם החברות בו הוא מופיע כמנהל בחברה לצד יצחק דב ארבוס ורם שחר. כמו כן, מופיע העורר כבעל מניות בחברה. הוא מחזיק ב-1000 מניות רגילות, לצד רם שחר ייעוץ אחזקות בע"מ שמחזיקה ב-1,167 מניות רגילות ולצד י.א. פארמה אחזקות בע"מ שמחזיקה ב-1,167 מניות רגילות. הינה כי כן, העורר מחזיק בכ-30% ממניות החברה ומשכך פנה אליו מנהל אגף הגבייה בעירייה בדרישת תשלום, כמו גם לבעלי המניות האחרים בחברה כאמור, כאמור במכתבו מיום 30.9.14.

28. העורר צירף לתצהירו הסכם מיום 12.1.11 בינו, החברה ומר יצחק ארבוס דב ובין רם שחר ייעוץ ואחזקות בע"מ. בהסכם צויין כי העורר הינו בעל המניות היחיד. לפי ההסכם, לאחר הזרמת הלוואת בעלים של רם שחר, המניות יוחזקו באופן שהעורר יחזיק ב-30% מהמניות בחברה. העורר הפנה לאמור בסעיף 11.2 להסכם בו צויין כי הוא יהיה שותף פסיבי כך שלא יהיה מעורב בניהול החברה. גם בעדותו הבהיר העורר כי משנת 2011 הוא מחזיק ב-30% ממניות החברה.

29. אין מתלוקת כי בהיבט של החזקת המניות העורר מוגדר כבעל שליטה. טענות העורר ביחס למעורבות בניהול או בנוגע להפרת ההסכם כלפיו, אינן רלוונטיות לסוגיה שבפנינו וגם לשיטתו, הוא היה אמור להמשיך להחזיק ב-30% ממניות החברה ובכל מקרה, הוא החזיק ב-30% ממניות החברה בתקופה הרלוונטית לערר.

30. העורר לא הוכיח כי החוב נפרע.

31. טענות העורר בדבר כך שעל העירייה לגבות את החוב בדרך של הגשת תביעת חוב בהליך פירוק החברה אינה מבססת עילה לקבלת טענתו בהתאם לאמור בסעיף 3 לחוק הערר. אין בהליכי גבייה אפשריים נוספים, בכדי לגרוע מחובת העורר לשאת בתשלום כאשר הדרישה הופנתה אליו בהתאם להוראות החוק.

32. גם טענות שהעלה העורר כלפי שותפיו אינן מבססות עילה לפטור אותו מתשלום ארנונה בנסיבות העניין. המשיב אינו צד לסכסוך מעין זה, ובדין בערר זה לא ניתן כלל לדון בטענות כגון אלה, לא כל שכן להכריע בהן.

33. אנו סבורים כי על בסיס העובדה, שאינה שנויה במחלוקת, לפיה העורר החזיק ב-30% ממניות החברה וגם על פי האמור בהסכם שהוצג על ידו, יש לדחות את טענת העורר לפיה אין לראות בו בעל שליטה לצורך חיובו האישי בחובות הארנונה של החברה. השליטה הוגדרה כאמור וממילא, גם טענה בדבר היות העורר שותף פסיבי אינה מבססת את טענת העורר לפיה הוא היה נעדר שליטה בחברה, על בסיס החזקת המניות.

34. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר.

35. בנסיבות העניין החלטנו לא לחייב את העורר בהוצאות משפט.

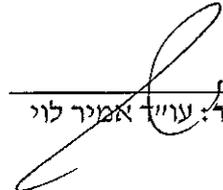
36. ניתן בהעדר הצדדים ביום 08.06.2016

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 בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חברה: עו"ד שיקליבך
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: די"ר זיו גליך, רו"ח


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בסיון תשעו
08.06.2016
מספר ערר : 140013922 / 13:40
מספר ועדה : 11373

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בר גיל בן ציון, ביגל יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה הנכס יסווג בסיווג מגורים החל מיום 15/7/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.06.2016.

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

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

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

תאריך : ב בסיון תשעו
08.06.2016
מספר ערר : 140014222 / 13:13
מספר ועדה : 11373

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מורדוב שלמה ברוך

- נ ג ד -

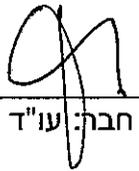
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

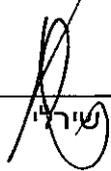
לאחר שמיעת הסבריו של העורר, האמינים עלינו אנו מחליטים לקבל את הערר באופן שהנכס נשוא הערר יחויב בסיווג מלאכה ותעשייה החל מיום 1.10.15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בסיון תשעו
08.06.2016
מספר ערר : 140013470 / 08:51
140014927
מספר ועדה: 11373

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זך יוסף תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

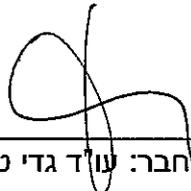
החלטה

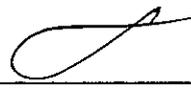
כמבוקש.
ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

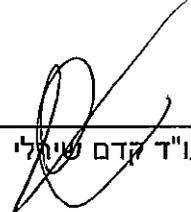
הגכס יחויב בשטח של 122.04 מ"ר החל מיום 7/6/15 וזאת כל עוד אין שינוי בגכס.

ניתן והודע בגוכחות הצדדים היום 08.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב בסיון תשעו
08.06.2016

מספר ערר : 140013784 / 09:28
מספר ועדה: 11373

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

העורר/ת: קומיג'ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

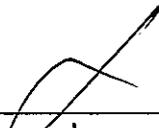
כמבוקש.

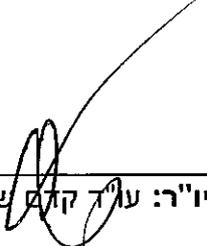
ניתן תוקף להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בסיון תשעו
08.06.2016
מספר ערר : 140013450 / 11:00
מספר ועדה : 11373

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אסיס יהודה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

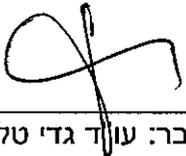
החלטה

כמבוקש.

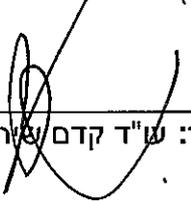
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 08.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב בסיון תשעו
08.06.2016
מספר ערר : 140014177 / 10:49
מספר ועדה : 11373

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לב ישראל- מודיעין, לוי נתן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנחנו מברכים את הצדדים שהגיעו להסכמות בתיק זה. הנכסים 2000141622, 2000414281, 2000414282, 2000414283 יזכו לפטור בגין שיפוצים החל מיום 1/5/15 ועד ליום 6/6/15 כולל וזאת בנוסף לפטורים או להנחות שניתנו לנכסים אלו קודם לכן.

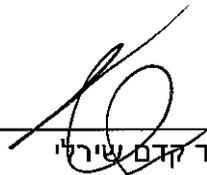
לאור הבהרת העורר לגבי הפניה שבוצעה ליחידת הפטורים ולמשרד הפנים להכיר בו כמוסד מתנדב והטענה בדבר שינוי סיווג נמחקת.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 08.06.2016.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב בסיון תשעו
08.06.2016
מספר ערר : 140013266 / 12:11
מספר ועדה : 11373

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בכר דרויש תעודת זהות 053845111, בכר עאדל תעודת זהות 056261142, בכר
באסם תעודת זהות 056906480, סאלח אנתסאר תעודת זהות 054401617
חשבון לקוח: 10770740
מספר חוזה: 639099
כתובת הנכס: סלסלה 15

בכר עאדל תעודת זהות 056261142, בכר בהיגה תעודת זהות 059509794
חשבון לקוח: 10331084
מספר חוזה: 184047
כתובת הנכס: סלסלה 15

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: בכר עאדל, בכר בהיגה – אין נוכחות

צד ג':

בכר דרויש
ע"י ב"כ עו"ד: עזאיזהמאר מאר

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

החלטה

העוררים עאדל בכר ובהיגה לא התייצבו לדיון למרות שזומנו כדיון. ביום 2/9/15 התקיים דיון מקדמי אליו התייצבו העוררים בכר עאדל ובכר בהיגה וטענו כי הם מחזיקים ב-68 מ"ר ומי שמחזיק ביתרת שטח הנכס הם בכר מוסטפא, בכר באסם ובכר דרויש. בהתאם לטענתם זו נשלח זימון לכל אחד מהאנשים שהוזכרו להלן. ביום 4/11/15 התקיים דיון נוסף אליו התייצב עו"ד עזאיזהמאר והודיע כי הוא מייצג את בכר מוסטפא, אחמד ודרויש. בסיום הדיון ניתנה החלטה שהמשיב יערוך ביקורת ומדידה. לאחר הדיון המקדמי הוגשה בקשה מטעם המשיב ובה נתבקשה הוועדה להורות כי הביקורת והמדידה תערך בכל המתחם. כיוון שאין ברשות המשיב שרטוט של הנכס והדרך הנכונה להגיע לפתרון המחלוקת בתיק, היא להורות על מדידה על המתחם כולו ברחוב סלסלה 15. הבקשה

הועברה לעוררים ולב"כ צד ג' וביום 6/1/16 ניתנה החלטה בהעדר תגובה של צד ג' ושל העורר שהצדדים ישתפו פעולה. לאחר מכן הוגשה הודעה מטעם המשיב לפיה נמסר לחברת המדידות שביקשה לתאם ביקורת בנכס שב"כ צד ג' לא יוכל לאפשר כניסה לכל המתחם, אלא רק לנכס אחד (כאשר נכס זה הוא אינו נכס נשוא הערר) ולפיכך אין טעם בעריכת ביקורת או מדידה. ע"ג הודעה זו מטעם המשיב ניתנה החלטה שהתיק יקבע לדין זה שמתקיים לפנינו היום אליו זומנו העוררים לכתובת סלסלה 15 וצד ג'. השעה כעת 12:38 ואין התייצבות מטעם העוררים או מי מטעמם, על אף שנשלחו להם זימונים כדין.

בנסיבות אלו לפיהם העוררים אינם מתייצבים לדין, אינם משתפים פעולה למדידת הנכס, נדמה שהעוררים זנחו את הערר ולכן הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב וב"כ צד ג' היום 08.06.2016.

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: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם טיגלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: זאב המר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הערר דנו עניינו חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב בוגרשוב 82 תל אביב, הרשום בפנקסי המשיב כמוחזק על ידי העורר, החל מיום 1.9.2014 ועד ליום 19.10.2014, הידוע כחן לקוח 10734740 נכס 2000103904 בשטח 40 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
2. אין מחלוקת כי העורר הוא בעל הנכס ובינו לבין מר אייל מונרוב, להלן "מונרוב", נחתם תוזה שכירות שמכוחו נרשם מונרוב כמחזיק בנכס החל מיום 1.1.12.
3. אין מחלוקת כי המשיב ביטל רישומו של מונרוב כמחזיק בנכס, בהסתמך על הודעה בדבר תילופי מחזיקים שהתקבלה אצלו ביום 3.9.2014 [נפנה לנספח א' לתצהיר מטעם הגבי פמלה כהן רכות חיובים אצל המשיב].
4. העורר טוען כי לא היה מקום לקבל את הודעת מונרוב מבלי לקבל הסכמתו שכן תקופת השכירות בחוזה שנמסר למשיב- בינו לבין מונרוב- היא תקופה 'סגורה' בת 5 שנים, משכך הודעת החדילה שהוגשה בחתימת מונרוב אין לה בסיס לביצוע שינויים בהחזקת המושכר. [נפנה לסעיף 3 בתצהיר העורר].
5. מנגד המשיב טוען כי ביצוע השינויים על פי ההודעה שמסר מונרוב היא בהתאם לחוק, כשבפועל מדובר בסכסוך מסחרי בין העורר לבין השוכר, כשטענות העורר הינן מתחומי משפט אזרחי אשר אין לוועדת ערר לענייני ארנונה כללית סמכות לדון בהן.
6. טרם נדון במחלוקת לגופה נעיר כי המשיב קיבל אורכה להגשת כתב תשובה באיחור על פי החלטת הוועדה בראשות היו"ר אמיר לוי מיום 4.2.2015, על כך נוסף כי אין סנקציה בדמות מחיקת ערר מקום שלא הוגש כתב תשובה במועד.

7. נדגיש בנדון כי הפסיקה קבעה שאי מתן מענה לערר במועד הקבוע בחוק אין דינו כדין אי מתן תשובה להשגה במועד. המחוקק הבחין בין שני ההליכים. בעוד שבמקרה הראשון קבע בסעיף 4 (ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 כי "... לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום - ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה" הרי שתקנה 6 לתקנות סדרי דין בוועדת הערר קובעת כי .."המשיב יגיש לוועדה לא יאוחר משלושים יום מהיום שנמסר לו עותק כתב הערר, תשובה מנומקת בארבעה עותקים..." ואולם אי הגשת תשובת המשיב במועד אינה נחשבת כאילו החליטה ועדת הערר לקבל את הערר; וזה השוני המהותי שבין תפקידו של מנהל הארנונה והליך ההשגה המתנהל בפניו לבין ההליך המעין שיפוטי המתנהל בפני ועדת הערר.

דין ומסקנות

8. הוועדה הורתה בישיבת יום 4.6.2015 להזמין את מר מונרוב כצד ג' לערר שכן עלול להיפגע מהחלטת הוועדה. זימונו ע"י מזכירות הוועדה נכשל שכן המסמכים ששוגרו חזרו בציון הערת הדואר "לא נדרש". העורר עצמו לא אתר ולא מסר למונרוב את הזימון לוועדה.

9. לאחר עיון בתצהירי הצדדים ובסיכומיהם, אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה לא נפל פגם בחיובו של העורר בארנונה בתקופת המחלוקת שכן רישומו של העורר נעשה כדין.

10. סעיף 325 לפק' העיריות 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"**.

11. סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע:

"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"

12. בנוגע לתכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, מפנה אותנו המשיב, בסעיף 13 לסיכומיו, לע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 (להלן: **"מיכקשוילי"**) ומצטט:

"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."

13. טענת המשיב היא כי לפי הפסיקה, מטרתם של סעיפים 325 ו- 326 לפקודה היא להקל על הנטל המוטל על העירייה לגבות ארנונה, מתוך הכרה בכך, שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

14. נצטט מתוך פסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית תל אביב (פורסם ב'נבו'), עליו נסמך ב"כ המשיב בסעיף 14 לסיכומיו, כך:
"לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיהו המחזיק בנכס. אין בדינו לקבל טענה זו. סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעיריה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה הודעה זו "לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה". על תכלית ההסדר עמד בית משפט זה:

"הנה, מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העיריה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה" (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (לא פורסם) (השופט דנציגר), וראו גם חוות דעתה של השופטת פרוקצ'יה (להלן פרשת דור אנרגיה - חיפה).
ועוד:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..." (בר"מ 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (לא פורסם) (השופטת נאור).

15. עוד מפנה המשיב לבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, ומציין כי שם 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.

16. במקרה נשוא ערר זה, נתקבלה הודעה מטעם הדייר היוצא, אותו מר אייל מונרוב, כי הוא חדל מלהחזיק בנכס. המשיב פעל על פי הודעה זו.

17. עיון בתצהיר העורר מוכיח כי קיים סכסוך בינו לשוכר מטעמו אשר סירב לפנות את הנכס אלא תוך ניסיון לקבל מהעורר "דמי פינוי". נפנה לאמור בסעיף 4 - 7 ו- 9 לתצהיר העורר.

18. שוכנענו כי גם באימוץ כל טענות העורר, אין חולק כי מדובר בסכסוך אזרחי ברור בין העורר לבין השוכר. יוערי כי הסכסוך הינו לתקופה מיום 1.9.2014 ועד ליום 19.10.2014

19. בסכסוך זה אין למשיב כל נגיעה ומעורבות והדרך הנכונה תהא על העורר לפעול לגביית דמי הארנונה, ככול שיקבע כי על השוכר מטעמו לשלם, בבית המשפט המוסמך.

20. על פי תצהירה של גבי' כהן מטעם המשיב ועדותה בפנינו, אנו נותנים אימון בדבריה, שכן אין חולק כי המשיב פועל אך ורק על סמך הודעת חדילה ואינו דורש מעבר לכך. נתנו אימון גם בדבריה שמשגור הודעה לעורר נעשית באופן אוטומטי ע"י מרכז השירות של המשיב. גם בהעדר אסמכתא למשגור אין המשיב צד לסכסוך בין העורר לשוכר.

21. גם אם נאמץ גרסת העורר כי נודע לו לראשונה שמונרוב הודיע ביוזמתו על חדילה, רק ביום שהעורר הודיע למשיב על מסירת החזקה לשוכר חדש, משכך בוצעו חילופי מחזיקים בין העורר ל: דוילה יוסף שלום ביום 20.10.2014 – לא נוכל לפטור את העורר מתשלום ארנונה מיום הודעת החדילה של מונרוב.

סוף דבר

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

ניתן היום, 9 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שירל קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: נט בט בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

עניינו של ערר זה הוא סוגיית סיווגה של העוררת לצורכי ארנונה. לגישתה של העוררת, שימושה בנכס הינו לצורך פיתוח וייצור תוכנה, ועל כן טעה המשיב עת סיווגה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (החלטתו מיום 24.3.2015) וכי היה עליו לסווגה בסיווג "בתי תוכנה".

הנכס מוחזק על ידי העוררת ברחוב הנחושת 6 [רמת החיל] בתל אביב, רשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000380757, מספר חשבון לקוח 10552154 מחויב בשטח של 324 מ"ר. (להלן: "הנכס").

הצדדים הסכימו כי החלטה כאן תחול גם על שנת המס 2016.

יוער כי בעקבות עררים משנת 2012 – 2013 הושגה פשרה בין הצדדים שקיבלה תוקף של החלטה לפיה 70% מהנכס יוכר כבית תוכנה, ו- 30% יוכר כמשרדים - זאת עד ליום 31.12.2014.

טענות הצדדים

1. העוררת טוענת כי היא חברת תוכנה, אשר מפתחת ומייצרת מערכות תוכנה בתחום של הגרלות לוטו ברחבי העולם; אין היא המפעילה את משחקי הלוטו באינטרנט, אלא שהיא מייצרת ומתכנתת את המוצר עבור לקוח מרכזי אחד חברת THE LOTTER LIMITED.

2. לטענת העוררת היא אינה עוסקת בבניית אתרי אינטרנט ללקוחותיה בארץ, אלא שהיא מפתחת תוכנות ללקוח האחד שלה, מולו חתומה בחוזה עבודה והכנסתה היחידה היא מאותה חברה שמשרדיה ממוקמים בלונדון.

3. לטענתה, עיסוקה והשימוש בנכס נשוא הערר הוא רק לצורך פיתוח תוכנה משך מתחייב סיווגה לצרכי ארנונה כ"בית תוכנה".

4. לטענתה של העוררת, ההלכה העולה מהפסיקה, היא כי השימוש בפועל בנכס נשוא השומה הוא המרכיב העיקרי הקובע את סיווג הנכס. מוסיפה העוררת וטוענת כי מכלול הראיות בתיק מצביעות על כך כי עיסוקה של העוררת הינו בפיתוח תוכנה ותו לא.

5. העוררת מפנה לטופס ממצאי ביקורת חוקר חוץ מטעם המשיב, מר יוסי שושן להלן: "שושן" מיום 3.2.2015 ומצטטת הימנו אמירות שבפועל נרשמו על ידו מפי הגבי סילבי מנהלת הכספים אצל העוררת: "לחברה NETBET קיימת פלטפורמה ל- 80 משחקי לוטו און ליין ברשת ולמוצרי מובייל עבור חברת האם שנמצאת באנגליה THE LOTTER ומפעילה את משחקי הלוטו ברחבי העולם דרך הרשת. הפלטפורמה מתורגמת ל- 42 שפות ובאמצעות הפלטפורמה גולשים מכל העולם יכולים להשתתף בהגרלות לוטו השונות בעולם. האתר THE LOTTER מתורגם ל- 42 שפות ונעשה ע"י THE LOTTER כאשר הגולשים שמעוניינים להשתתף בהגרלות השונות נכנסות לאתר ובחרים בשפה."

6. עוד נרשם בדו"ח: "כיום החברה רווחית ומוזל העבודה שלה הוא של $cost + 5\%$ וכל חודש נשלח דו"ח הוצאות לחברת THE LOTTER האנגלית.

7. המשיב מצדו גורס כי העוררת היא חברה שעיקר עיסוקה בתחום הפעלת משחקי לוטו ברשת האינטרנט ובמובייל ואינה עוסקת בעיקר הנדרש בצו והוא ייצור תוכנה.

8. המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה כי עומדת היא במבחן הכמותי שנקבע בפרשת ווב סנס [עמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו], שכן גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית הינו מזערי ביחס לגודל השטחים המשמשים לפעילותה האחרת. המשיב נסמך בהחלטתו על דו"ח ביקורת מטעמו מיום 3.2.2015

דיון ומסקנות

9. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע: "בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב...למ"ר לשנה בכל האזורים."

10. בתי המשפט נדרשו לא אחת לשאלה מתי ניתן יהא לסווג נכס כ"בית תוכנה", כהגדרתו של זה בצו הארנונה.

11. ב"ווב-סנס" נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (היום 3.3.3 – הערה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "ייצור", "ייצור" ו"תוכנה".

12. בעניין "ווב-סנס" דובר על חברה אשר עיסוקה היה בניית אתרי אינטרנט. על פי ממצאי הביקורת שנערכה במשרדיה וצוטטו בפסק הדין, "ווב-סנס" עוסקת בבניית אתרי אינטרנט על פי דרישת הלקוח ומועסקים בה 30 עובדים: 10 מתכנתים, 8 מנהלי תיקי לקוחות, מנכ"לית, סמנכ"ל, 3 מעצבים, 3 אנשי הנהלת חשבונות, 2 מזכירות, איש מכירות ומנהל תפעול. פסק הדין מצטט את החלטת ועדת הערר בעניין "ווב-סנס" אשר קבע כי בהסתמך על ממצאי הביקורת, עיקר פעילות החברה בנכס הינה של שיווק ומכירה.

13. ב"ווב-סנס", פסק הדין מפרט את הממצאים אשר הובילו את ועדת הערר לכלל מסקנה כי לא הוכח כי מרכז הכובד של פעילותה העסקית של החברה הינו פיתוח תוכנה. האחד, העובדה כי רוב שכר הטרחה נובע מהזמנות עבודה של תוספות טכניות לאתרים הנבנים וכן ששכר הטרחה אותה מקבלת החברה מתקבל באופן שוטף – "ריטיינר". השני, העובדה כי מצבת כח האדם מלמדת כי ליבת הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שירותים ללקוחות. השלישי הינו תדפיס מאתר האינטרנט של "ווב-סנס" המציג אותה כחברת אינטרנט המתמחה בפיתוח ויישום אסטרטגיות שיווק באינטרנט, אך לא כבית תוכנה.

14. לאור הממצאים הללו, בחר בית המשפט בעניין "ווב-סנס" שלא להתערב בשיקול הדעת של ועדת הערר, ודחה את הערעור המנהלי בדיון אשר התנהל בפניו. בית המשפט פסק כי קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי. מוסיף בית המשפט וקובע כי אמנם אין מדובר בפרמטר חד משמעי, אך יש בו כדי להוות אינדיקציה לכך כי במבט כולל בניית האתר ללקוח היא חוליה אחת, ראשונית בשרשרת הפעילות של "ווב-סנס". בהקשר זה, מציין בית המשפט כי אנשי התכנות של "ווב-סנס" משמשים כציר מרכזי, אך תפקידם היה להשתרע על הפעילות המתמשכת של "ווב-סנס" במתן תוספות טכניות לאתרים ותחזוקתם. במצבת כח האדם של "ווב-סנס", אנשי התכנות היוו כשליש בלבד מן המצבת הכוללת.

15. באשר למהי "תוכנה" על פי **ווב סנס**, היא כהגדרתה בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995, כלומר "קבוצת הוראות המובעות בשפה קריאת מחשב, המסוגלת לגרום לתפקוד של מחשב או לביצוע פעולה על ידי מחשב, והיא מגולמת, מוטבעת או מסומנת במכשיר או בחפץ, באמצעים אלקטרוניים, אלקטרומגנטיים, אלקטרו כימיים, אלקטרואופטיים או באמצעים אחרים, או שהיא טבועה או אחודה עם המחשב באופן כלשהו או שהיא נפרדת ממנו, והכל אם אינה מיועדת לשימוש במחשב עזר בלבד".

16. מצאנו להדגיש כי במקרה הקונקרטי לפנינו עמדו זה מול זה תצהירו של מר אילן אורון מנכ"ל העוררת, להלן: "אורון"; מנגד תצהירו של מר שושן מטעם המשיב אשר בפועל נסמך על דבריה של סילבי מנהלת כספים של העוררת, אשר ציטט את דבריה ולא הביא בדו"ח ממצאים מטעמו, למעט תשריט בו רשם את מיקום העובדים בנכס.

17. שקלנו את הנאמר ומצאנו לאמץ את גרסת העוררת שכן לא בחקירת המצהיר אורון ולא בחקירת שושן יש משום סתירה מהותית בעובדות שהוכחו בפנינו.

18. אורון מאשר בתשובותיו למשיב כי לעוררת לקוחה אחת וייצור התוכנות נעשה בהתאם לדרישות הספציפיות של הלקוח. אין להם לקוחות אחרים.

19. כך אמר בעדותו: "בהתייחס לסעיף 10 ובסעיף 30 לתצהירי, התוכנה מפתחים עבור החברה היחידה שאנחנו עובדים איתה בקוסט פלוס. מצד שני התוכנה נמכרת ע"י הלקוחה שלנו לאנשים מהעולם שמשתמשים בה."

20. לא באה ראיה מצד המשיב שיש בה כדי לסתור את טענת העוררת שהכנסותיה הן מהחברה THE LOTTER באנגליה ואינה שותפה להכנסות מהמשתמשים בתוכנות שלה.

21. לשאלת הוועדה ענה כך: "הלקוח מפיץ את המוצר ללקוחות הסופיים. הלקוח הוא מוכר את המוצר ונותן תמיכה למוצר ולנו אין כל קשר לתמיכה." כתמיכה לעדותו ולבקשת הוועדה צורף מוצג 1/ע שהוא ההסכם בין העוררת לבין THE LOTTER.

22. המשיב לא חקר את העוררת האם מדובר בלקוחות נוספים שיש לעוררת, או שבאמת מדובר בלקוח אחד. בהעדר ראיה בפנינו אנו מאמצים את גרסת העוררת שיש לה לקוח אחד, הוא הלקוח באנגליה, הוא שמפיץ את התוכנות אותן היא מפתחת.

23. המשיב לא סתר את עדות אורון. בפועל גם עדות שושן לא סתרה את גרסת העוררת שכן הוא העיד: "בהתייחס לסעיף 4 בתצהירי אני מאשר שכתבתי בהמשך פיתוח בניית משחקי לוטו כל הזמן". המשיב לא ציין בסיכומיו כי בפועל עדות שושן והציטוט הימנה הוא ציטוט: 'לדברי סילבי'.

24. העובדה היחידה שבאה משושן מתמקדת למעשה בטענה: "פרט למה שצינתי בדו"ח על הרכב העובדים, אין לי מידע נוסף." ומוסיף בעדותו: "בסעיף 3 כתבתי שלא העוררת מפעילה את האתרים, אלא הלקוח באנגליה. אציין כי הרישום חברת אם בביקורת הינו שגוי."

25. אורון לא נחקר על האמור בסעיף 18 לתצהירו לעניין מצבת העובדים. עיון בנספח 5 לתצהירו ובאמור בסעיף הנ"ל מכמת את מצבת העובדים על 59 במספר. טענתו כי כ-90% מהם עיסוקם רק בפיתוח התוכנה לא נסתרה.

26. יוער כי גם עיון בתשריט שושן לא השמיטה את טענת העוררת כי מרבית אנשיה עיסוקם כמפתחים, כותבי תוכנה, מנהלי פרויקטים, ראשי צוות פיתוח, מנהל צוות כותבי תוכן, אנשי IT (Information Technology), מנהל טכנולוגי CTO וכו'.

27. לא מצאנו בתרשים כי קיימים אנשי שיווק או כאלה העוסקים במכירות והפצה.

28. ניתן להבחין כי מצבת העובדים אצל העוררת שונה מהותית ממצבת העובדים שהוכחה בפרשת 'וובסנס' לעיל. מעיון בנספח 5 לתצהיר אורון וסעיף 18 לתצהירו, עולה כי **מרבית עובדיה של העוררת עובדים בתחום ייצור התוכנה.**

29. מפירוט דו"ח שושן מיום 3.2.2015 (אשר ממצאיה הוגשו כתצהיר עדות ראשית מטעם המשיב) ובמסגרת ביקורת זו, לא מצאנו סתירה שלעוררת לקוח אחד באנגליה והוא המפיץ את מוצרי התוכנה בתחום הגרלות הלוטו שמוצרים ע"י העוררת.
30. נציין כי מנכ"ל העוררת לא נחקר על הדוחות הכספיים שצורפו כנספת 6 לתצהירו, כך שהנטען בסעיפים 19, 20 לתצהיר לא נסתר.
31. לא נוכל לקבוע ממצא עובדתי שונה מהדו"ח עת הוצהר ע"י אורון כי עיקר הוצאותיה הן לשם פיתוח התוכנה. [כאמור בסעיף 19 לתצהיר]. כך גם לא נסתרה הטענה האמורה בסעיף 10 לתצהיר אורון כי: "פעילותה של העוררת הינה במחקר, פיתוח ויצור תוכנה עבור לקוח מרכזי אחד, אליו מוכרת העוררת את התוכנה כמוצר מדף. ואילו הלקוח, חברה אנגלית אחראי על השיווק, מכירה ותפעול של המוצר."
32. לדעתנו, צו הארנונה בסעיף הרלוונטי (3.3.3 לצו), בהגדרתו, אינו דורש יצור עבור לקוחות רבים. אין כל מניעה שהייצור יהיה ללקוח אחד, הוא המפיץ ומשווק את אותם תוכנות שפותחו ומפותחים ע"י העוררת.
33. יוער כי פסק דין "טרוליסט", [עת"מ 239-08] שונה מהעובדות לפנינו. שם החברה עסקה במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות מנוע החיפוש האינטרנטי שפתחה. עמדת העירייה במקרה זה הייתה, כי טרוליסט פועלת על פי מודל כלכלי לפיו היא סוכנת מכירות המתווכת והמקשרת בין המבקשים לרכוש מוצרי תיירות בשוק ובין המציעים, המפרסמים את מוצרי התיירות באתר החיפוש שלה. בסופו של עניין קובע בית המשפט כי מנוע החיפוש אותו פיתחה טרוליסט נועד לשרת באופן רציף ומתמשך את לקוחותיה ולקשר בינם לבין לקוחותיהם, וזאת בתמורה לתשלום עבור כל קישור המתבצע דרך מנוע החיפוש.
34. עניינו הרואות, כי גם עניין טרוליסט נבדל מעבודתה של העוררת דכאן. אין העוררת שלפנינו עוסקת בפעילות שיווקית, אין היא מרוויחה על פי שימושי לקוחתה היחידה THE LOTTER בטכנולוגיה המפותחת על ידה. פעילותה מסתכמת אך ורק בפיתוח התוכנה עבורה.
35. למניעת ספק נדגיש כי אותו הסכם בין העוררת למשיב, אמנם אינו מחייב את המשיב לעולמי עד, יחד עם זאת היה עליו להוכיח כי הנסיבות העובדתיות השתנו כך שלא נמצא מקום להמשיך את הפשרה, לבטח לא הוכח לנו כי יש לבטל את סיווג העוררת כבית תוכנה.

36. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי יש לסווג את העוררת כבית תוכנה.

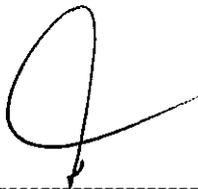
סוף זבר

37. הערר מתקבל. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 9 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

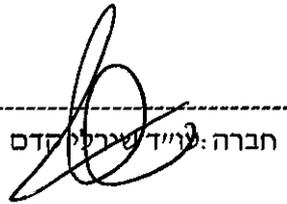
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שירי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בסיון תשעו
09.06.2016
מספר ערר : 140014264 / 12:15
140014579
מספר ועדה: 11374

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טוני זוספה פיצה בע"מ

- נ ג ד -

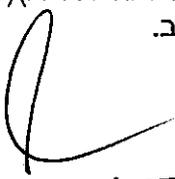
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

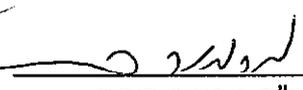
החלטה

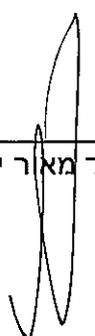
כמבוקש.
ניתן תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.06.2016.

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 זור"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר :

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: שירלי קדם, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררים: צבי שפירא ורוקח דוד

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב בוגרשוב 3 ת"א, הרשום בפנקסי המשיב כמוחזק על ידי העוררים, כנכסים מס' 200099490/465/505 ו- 2000405388/9 בסיווג "בתי מלון" (להלן: "הנכס").
2. הרקיע עדיין קיים, כוכבים ברקיע עדיין נצפים, ברם הגדרת צו הארנונה בסעיף 3.3.6 לעניין סיווגם של בתי מלון נסמכת בתלקה על הגדרת עבר, היינו מספר הכוכבים כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות ומסווגים לפי 'דרגת שירות'; ואילו בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם ל 'רמת השירות', בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים.
3. המחלוקת שהובאה לפתחנו, האם צדק המשיב כאשר סיווג את הנכס נשוא הערר כקביעתו 'מלון תיירות 3 כוכבים' (סמל 937) או שיש לסווגו כטענת העוררים כוכב 0-1 (סמל 935).
4. יוער כי בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 16.11.2014 בסעיף 3 בו, נטען כי העוררים הוסיפו על טענתם ודרשו במסגרת עררם, בין היתר כי יש לסווג בסיווג 'אכסניה'; ובסעיף 9 נכתב כי מדובר במלון לכל דבר ועניין. למעשה כך גם השיב מנהל הארנונה במכתבו מיום 29.7.2014 כי סיווג הנכס כיבית מלון 3 כוכבים' נקבע בכפוף לביקורות שנערכו מטעמו, ומסקנתו כי "מדובר במלון בוטיק בעל שירותים אטרקטיביים".
5. עוד יוער כי בכתב הערר שהוגש לוועדה ביום 26.8.2014 נטען: "המלון איננו מלון אלא אכסניה...איננו מבינים איך נאמר שנעשה ביקור בנכס ולבסוף האכסניה הוגדרה ב"מלון בוטיק בעל שירותים אטרקטיביים".
6. בפרוטוקול הדיון בפנינו מיום 24.2.2015 נרשם מפי נציג העוררים: "אנו טוענים שמדובר באכסנייה. מכל מקום ברור שלא מדובר במלון שלושה כוכבים."

7. תצהיר העוררים זונח את הטענה בערר כי יש לסווגם כאכסנייה משכך לא נדון כלל אם הנכס כאן מתאים להיות מסווג ככזה. יוער כי על פי נוסח הצו אכסניות נוער יסווגו במינימום על פי תעריף בית מלון 2 כוכבים, או 3 – בהתאם לשנת הבניה. בנוסח הקיים אכסניה לא תסווג לעולם בדרגת מלון כוכב אחד.

8. אין חולק שהגדרת נוסח הצו לוקה בחסר ועלינו לקבוע האם המשיב החליט נכונה בסווגו את המלון נשוא הערר, בין אם מדובר ב'כוכבים' דרגת שירות לפי קביעת עבר של משרד התיירות, ובין אם מדובר ברמת שירות בבתי מלון חדשים בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים. לא המשיב ולא העוררים טענו בפנינו כי מדובר באכסניות נוער ואין לנו צורך לקבוע מהי שנת הבניה ולפי איזה תעריף לקבוע 2 או 3 כוכבים.

דיון ומסקנות.

9. צו הארנונה הרלוונטי לענייננו, הוא צו הארנונה לשנת 2014 הקובע בסעיף 3.3.6 כך:

3.3.6 בתי-מלון (סמלים 935-939)

(בתי-מלון*) יסווגו לפי דרגת שירות** (מספר הכוכבים, כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות) ויחויבו בכל האזורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

דרגת שירות - מספר כוכבים				
1-0 כוכבים (935)	2 כוכבים (936)	3 כוכבים מלון תיירות (937)	4 כוכבים (938)	5 כוכבים (939)
56.75	65.72	77.81	97.78	117.45
תעריף למ"ר בש"ח לשנה				

(* לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית-המלון.
חנייות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם.

(** בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים.

אכסניות נוער יסווגו לפי תעריף בתי-מלון ולפי שנת גמר הבנין:

עד 1980 - לפי תעריף 2 כוכבים.
מ-1980 ואילך - לפי תעריף 3 כוכבים.

10. השאלה המרכזית בפנינו היא האם הנכס שאין מחלוקת שנערכו בו ביקורות מטעם המשיב, עונה להגדרת 'בית מלון 3 כוכבים' על פי מבחן ההיגיון והשכל הישר, תוך הסתמכות על הגדרות עבר מטעם משרד התיירות שפסו מן העולם ולא באה תחתן הגדרה אחרת. [נפנה לתקנה 5 לתקנות שירותי תיירות (בתי מלון) התשס"א-2001].

11. ב"כ המשיב טענה בסיכומיה (נפנה לסעיף 17), כי הנכס נשוא הערר ממוקם באחד האזורים המתוירים של העיר תל-אביב-כאשר למיקום יש גם חשיבות לצורך הסיווג, בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים. ומפנה להחלטה בערר בפרשת מרקור איתמר.

12. אין אנו מקבלים טענה זו שכן עיון בצו בסעיף הרלוונטי מראה לנו כי חיובי הארנונה לבתי המלון יבוצעו בכל האזורים לפי התעריפים, מבלי לייחס חשיבות למיקום של בית המלון.

13. לדעתנו במקרה הקונקרטי ועל סמך הראיות שהוצגו בפנינו יש לקבוע כי טעה המשיב בהחלטתו, מיום 29.7.2014 בציינו בסעיף 2 למכתבו כי: "סיווג הנכס כ'בית מלון 3 כוכבים' נקבע בכפוף לביקורות הנ"ל, לפיהן מדובר במלון בוטיק בעל שירותים אטרקטיביים."

14. שתי ביקורות נערכו בנכס מטעם המשיב. אחת מיום 15.10.2013; השניה מיום 13.1.2014 על ידי חוקר החוץ מר רוני וקנין, להלן: "וקנין" והמשיב נסמך עליהם בהחלטתו לעניין הסיווג.

15. לדעתנו העוררים שניהלו בפנינו דיונים בתאריכים 24.2.2015 ו- 15.6.2015 בפועל היו צריכים להמציא, לוועדה את אותו סיווג כפי שאמור להיקבע לנכסם, על פי תקנות שירותי תיירות (בתי מלון), תשע"ג-2013.

16. תקנות אלה פורסמו בק"ת תשע"ג מס' 7207 ביום 3.1.2013 עמ' 532, וכקבוע בתקנה 21 תחילתן של תקנות אלה שמונה חודשים מיום פרסומן.

17. נפנה לקבוע בין היתר, בסעיף 1 להגדרות דשם:

1. בתקנות אלה –

"אמות המידה" – אמות המידה לקביעת דרגות בתי המלון, כמפורט בתוספת הראשונה;

"בודק" – גוף מקצועי שיבצע את בדיקת בתי המלון לצורך קביעת דרגה, לפי אמות המידה, כאמור בתקנה 6;

"בעל בית מלון" – אדם שהוא בעל בית המלון או מי שבידו הניהול של בית מלון;

"דרגה" – דרגת כוכבים שנקבעה לבית מלון על ידי הממונה, כאמור בתקנה 7;

18. בפועל, הייתה הוועדה צריכה לבדוק את האלמנטים השונים הקבועים בתקנות הנ"ל, את מספר הנקודות שהיה אמור אותו בית מלון להשיג אצל הממונה; כך הפכה הוועדה בעל כורחה לכלי שרת אך מיותר, שאמור היה לבדוק את נכונות הסיווג.

19. נמליץ בפני המשיב לדרוש מכל עורר שמשיג על דרגת סיווג בית מלון, להמציא תעודה מתאימה ולא להטיל בדיקה כזו לא על חוקרי המשיב ולא על הוועדה במקרה ומוגש ערר. דבר כזה יביא לדעתנו למחלוקות מצומצמות ביותר שאינן קשורות לדרגת המלון הנדון.

20. בלית ברירה בדקנו את האמור בתצהיר מטעם העוררים, ובמיוחד הנטען בסעיף 9 שם.

21. לאחר שבדקנו מיוזמתנו את התקנות הרלוונטיות, מסקנתנו שהחלטת המשיב לסווג את בית המלון כבית מלון 3 כוכבים, בטעות יסודה.

22. עיון בממצאי החוקר מר וקנין ותרשימי החדרים שצרף, מגלה כי לא מצא שכל חדר וחדר בנכס מצויד בחדרי שירותים ורחצה. נרשם בדו"ח כי השירותים והרחצה משותפים ונמצאים מחוץ לחדרים. כך גם שטחי החדרים שבדק אינם תואמים למידות הנחוצות כמפורט בתקנות. [נפנה לסעיפים 6 ו- 30 לתוספת הראשונה לתקנות הנ"ל].

23. בנוסף ציין בדו"ח כי ישנם חדרי אירוח הכוללים 5 מיטות קומותיים [חדר 1] קרי 10 מקומות שינה באותו חדר. ונפנה לרשום בדו"ח על חדר 2, 3, וכו'.

24. יוער כי על פי תוספת זו דרישת השירותים בתוך החדר, ולא משותף מחוצה לו היא דרישת חובה, כמצוין בעמודה המתאימה לסיווג של 3 כוכבים. כקבוע בהגדרה: "אמות

מידה שצוינה לידן האות M (Mandatory), הן חובה שעל המלון לעמוד בה כדי לקבל את רמת הניקוד המצוינת לצדה."

25. כנאמר לעיל אין זה מתפקיד הוועדה לבדוק האם מלון פלוני ניתן לסווג בהגדרת 3 כוכבים כרשום שם (בתוספת הראשונה) בזו הלשון:

"שלושה כוכבים: בבית המלון מתקיימות 81 אמות המידה שנקבעו בחובה לרמה זו, והוא צבר 250 נקודות לפחות לפי אמות המידה."

26. כך לא מצאנו כי בחדרי האמבטיה מצוי שטיח אמבט רחץ, כנדרש בסעי' 37 באותה תוספת. לא מצאנו כוס למברשת שיניים בכל חדר אמבט ולא תמצית אמבט או נוזל רחצה לכל אורח, או מגבת ידיים. נפנה לסעיפים 49, 51, 57 לתוספת הראשונה לתקנות.

27. לא נוסף ונבדוק אחת לאחת את מה שפורט בסעיף 9 לתצהיר מטעם העוררים. ב"כ המשיב לא מצא מקום לחקור אותם על מה שהוצהר על ידם.

28. מבט ולא בעין מקצועית שערכנו, הביא אותנו להחלטה כי נכס העוררים לא עומד בדרישת הנקודות שניתן לצבור כדי לעמוד בדרישות התקנות.

29. יותר מכך. לא מצאנו ראיות או עובדות מטעם המשיב, אשר תומכות בקביעתו כי מדובר 'במלון בוטיק בעל שירותים אטרקטיביים'. העובדה כי שילוט הנכס הינו BOUTIQUE HOSTEL אין משמעה כי מדובר במלון בוטיק.

30. כאמור לא שוכנענו כי המשיב החליט נכון לסווג את הנכס בדירוג של בית מלון 3 כוכבים לא על פי התקנות שצוינו לעיל, גם לא על פי השירותים המוצעים במלון זה.

סוף דבר

הערר מתקבל. הנכס יסווג כמלון דרגה כוכבים 1 כדרישת העוררים. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות.

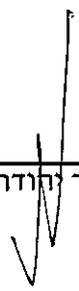
ניתן היום, 9 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: עו"ד שירל קדם
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת הינה המחזיקה של נכס המצוי ברחוב מנחם בגין 37 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000409592; ח-ן לקוח 10754091 בשטח 133 מ"ר, המתויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

עניינו של ערר זה הינו סביב סירובו של המשיב, להעניק לעוררת פטור מתשלום ארנונה, על פי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] תשכ"ד-1964 (להלן: "פקודת העיריות"; "הפקודה") ("בניין שנהרס או ניזוק").

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השטח והסיווג. כך אין מחלוקת כי הנכס קיבל הנחת נכס ריק בתקופה שמיום 1.11.2003 ועד 30.4.2004 לתקופה מהמלאה של חצי שנה, כקבוע בתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993.

מפירוט העובדות וממכלול הראיות והעדויות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל ויש לפטור את העוררת מארנונה החל ממועד פנייתה למשיב 13.1.2015 – נספח א' לערר.

עובדות המקרה והראיות בפנינו:

1. במכתבו לבי"כ העוררת, בסעיף 1 נאמר כך: "לאור מצבו של הנכס בהסתמך על ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 8.2.2015 נמצא כי הנכס אינו עומד בקריטריונים הנדרשים לצורך קבלת פטור מארנונה, שכן לא נמצא כי בנכס נעשות עבודות."

2. לתצהיר עדות ראשית מטעם החוקר אריאל שרעבי להלן: "שרעבי צורפו ביקורות מתאריכים: 3.12.14, 20.5.15, 28.7.2015 ו- 3.8.2015."

3. לתצהיר עדות ראשית מטעם החוקר אלדד משולמי להלן: "משולמי מיום 8.2.15 צורף הדו"ח בליווי תמונות מטעמו, שעל פיו ניתנה החלטת המשיב."

4. בדו"ח מטעם משולמי נרשם כך: "הנכס נמצא סגור, ניתן לראות מבעד לויטרינה כי לנכס אין ריצוף, נראו בלוקים ושקי חול".
5. בעדותו בפנינו ביום 11.2.2016 מאשר משולמי את מה שרשם בדו"ח וכי התמונות שצירף צולמו על ידו. ב"כ העוררת לא מצא לשאול אותו שאלות נוספות, [בצדק לדעתנו]; כך גם לא נחקר ע"י ב"כ המשיב.
6. למקרא הדו"ח ושמיעת עדותו ועיונו בתמונות- 8 במספר, לא נוכל לאמץ לאורך את החלטת המשיב. [יוער כי החלטת המשיב נסמכת על דו"ח זה בלבד].
7. לדעתנו אין חולק כי הנכס היה למועד הני"ל, נכס בבנייה ולא ראוי לשימוש. גם אם לא נראו פועלים והנכס היה סגור, עדיין ממצאי משולמי תומכים בגרסת העוררת. יודגש כי גם מתמונות משולמי, נראו 'פיגומים' אותם לא ציין בדו"ח.
8. דו"חות שרעבי כפי שהוגשו לרבות תצלומיהם, למעשה זהים בתוכנם במובן שלא ראה פועלים עובדים בנכס בזמני הביקורות. ציין כי נראו שקי חול, בלוקים, כבלי חשמל חשופים רצפת הנכס במצב בטון. [יוער בדו"ח גם ציין שמצא כלים סניטרים מותקנים 20.5.15] ההבדל בין דו"ח זה לבין דו"ח 3.8.15 נמצא בצינו כי חלק מרצפת הנכס בעלת רצפת בטון וחלקו מרוצף בקרמיקה.
9. מסקנתו כי בוצעו עבודות נוספות בין ביקורת לביקורת. גם אם קצב הביצוע לא השביע את המשיב, גם אם לא נראו בשום ביקורת פועלים, למראה התמונות שצורפו לכל הדוחות אין לנו אלא לקבוע כי הנכס היה בשלבי עבודה ולא היה ראוי לאיכלוס.
10. לעניין התמונות נוסיף כי גם תמונות העוררת אשר לגביהן לא העידה המצהירה מה מועד תצלומן ואישרה בפנינו שלא היא שצילמה אותן, נראה כי הן דומות לתמונות המשיב בדו"חותיו.
11. נדגיש כי גם עבודות בקצב איטי, גם הניסיון למצוא שוכר לנכס ולהתאימו סופית לדרישותיו, אינן משמיטות את הקרקע מהקביעה כי הנכס עונה לדרישות הפטור כקבוע בסעיף 330 לפקודה. מצב הנכס גם אם לא הושלמו בו עבודות הבנייה, ודי ממראה התמונות, כי לשכנענו שבנכס לא ניתן לעשות בו כל שימוש ומצריך עבודות נוספות מסיביות לצורכי השלמתו.

12. כך ציינה בפנינו גב' כהן שרה מטעם העוררת ואמרה: "אנחנו נצטרך להשמיש אותו ולשפץ אותו עפ"י דרישות שוכר שיגיע. עקב המצב באזור ישנו קושי רב עד בלתי אפשרי להשכיר כרגע את הנכס."

13. לדעתנו עבודות בקצב איטי בנכס נעשו בגלל שקשה למצוא שוכר, אולי בגלל עבודות הרכבת התחתית באזור. בכל אופן, תמונות החוקרים מטעם המשיב משכנעות אותנו כי הנכס עדיין בשלבי בנייה. גם הותרו במצב הנוכחי, לאורך שנים מבלי סיום העבודות, ולא משנה הסיבה הכלכלית לכך, לא פוגמת בפטור על פי 330 – זאת במיוחד לאור תיקוניו, הקוצבים מועדים להענקתו. ולא לעולמי עד.

14. טענת ב"כ המשיב כי הנכס במצבו כעולה מדוחותיו ותצלומיהם, ראוי פונקציונלית לשימוש, ולדעתו לכל הפחות לצורכי החסנה, אינה מקובלת עלינו.

15. שוכנענו למראה תמונות כי הנכס במצבו לא ניתן להשתמש בו לשום מטרה שכן עבודות השיפוץ לא נסתיימו. גרסת ב"כ המשיב בסיכומיו כי בנכס מאוחסן ציוד לצרכי בנייה עתידיים לדעתנו אינה משמיטה את הקרקע מהיות הנכס בשלבי בנייה, אפילו איטיים ביותר, ומשכך אין להעניק לו הפטור שבסעיף 330 לפקודת העיריות.

16. לדעתנו בהסתמך על דוחות המשיב ועל פי מבחן פיסי אובייקטיבי לנכס, זה אינו ראוי לשימוש.

17. גם ההבדל בתיאורי מצב הנכס, בין מועד הביקורת הראשונה, 3.12.14 לבין הביקורת האחרונה 3.8.15 ששם לא נראו פיגומים, אך נראו חוטי צנרת חשמל גלויים, עדיין אינה ראיה שהנכס פונקציונלית מתאים לשימוש. הגם שהעוררת לא המציאה ראיה פוזיטיבית מטעמה שאין הנכס מחובר לחשמל.

18. טענת העוררת כי הנכס אינו משמש ואינו יכול לשמש לעסקים לאור מצבו הקונקרטי, האובייקטיבי כמתואר לעיל, אפילו נאמץ טענתה כי מצב זה נותר כך בהעדר אפשרות למצוא שוכר לנכס, ולהתאימו לצרכיו, עדיין לא הופך את הנכס לראוי אובייקטיבית לשימוש כלשהו.

19. לפרשנות הראויה לסעיף 330 לפקודה, נפנה לפסקי הדין שיצאו מבית המשפט העליון. על בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב, ועל בר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ'. חברת גב ים לקרקעות בע"מ מיום 5.5.2013 [ראה סיכומי ב"כ העוררת בסעיפים 8, 9]

20. לטענת העוררת, ע"פ ההלכות הנ"ל, ועל פי העובדות הקונקרטיות שהוכחו בערר, מצבו הנוכחי של הנכס הוא כזה שלא ניתן לעשות בו שימוש כלשהו.

21. המשיב מצדו טוען בסיכומיו כי הנכס עומד בכל מבחן ראוי הן פיזי והן אובייקטיבי ובמצבו הנוכחי ניתן לעשות בו שימוש. הראיה לא נצפו בכל מהלך הביקורות פועלים העוסקים במלאכת השיפוץ. [נפנה לסעיף 3 בסיכומיו].

22. עלינו למעשה להכריע האם נכס אשר טרם נסתיימה בנייתו והכשרתו להשכרה ונדגיש אולי במתכוון, בשל העובדה שהוא עומד כך באותו מצב וללא פועלים שעובדים בו, זכאי לקבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה.

23. בעניין המגרש המוצלח נפסק בהתייחס לעניין שנישום הביא בכוונה נכס למצב בו יהא זכאי לפטור על פי סעיף 330 כי: (ההדגשות אינן במקור)

"הנסיבות שבהן הגיע הבניין למצבו – אף אם באשמת הנישום – אינן מעלות ואינן מורידות. די בכך שהבניין כעת אינו ראוי לשימוש ואין למנוע את הפטור מאחר שיייתכן כי הנישום 'תרם' להגעת הבניין למצבו הנוכחי או מאחר שהנישום אינו נוקט צעדים כדי 'להוציא' את הבניין ממצבו הנוכחי. אכן, 'אדם שהתנהגותו פוטר אתו ממס, הריהו פטור, אפילו כיוון את התנהגותו לתוצאה זו"

24. בעמ"נ 8846-05-11 חברת גב-ים לקרקעות בע"מ נ' עיריית הרצליה, דובר על מקרה בו הוקם בניין ובקומת הקרקע שלו נותר שטח אשר בנייתו טרם הושלמה והוא טרם הושכר אך למרות זאת חויב בארנונה. גם שם נפסק כי:

"בהתאם להלכה שנקבעה בפרשת המגרש המוצלח, אין לבדוק, כתנאי למתן הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, אם קיימת כדאיות כלכלית ואובייקטיבית או עלות 'סבירה', בהפיכת הבניין לכה שהיא ראוי לשימוש. הוא הדין כאשר מדובר במבנה במצב של מעטפת בלבד, ואף כאן לא תיבחן השאלה אם קיימת כדאיות כלכלית בהשמשותו של הנכס. הנישום יכול להחליט אם ומתי להשמיש את הנכס, ומבחינה זו אין מגבלת זמן, והעירייה לא תהיה רשאית לחייב בארנונה, כל עוד הנכס אינו ראוי לשימוש."

25. כפי שנקבע בבר"ם 42/12 (פרשת גב ים): "ניסיונה של המבקשת לטעון כאילו משמעותו של פסק דינו של בית המשפט המחוזי הינה כי כל בעל נכס יוכל להימנע מלסיים את הקמת הבניין, וכך להתחמק מתשלום ארנונה – איננה אלא ניסיון לטעון כנגד הלכת המגרש המוצלח. לא מצאתי כל טעם ראוי לשוב ולהידרש לשאלה משפטית זו, אשר הוכרעה על ידי הרכב שופטים בבית משפט זה רק לפני כשלוש שנים".

26. המסקנה שלנו נוגעת לאותו חשש שבית המשפט העליון סירב לקבלו בפרשת גב ים, קרי מקום שהועדה בודקת מצב עובדתי של נכס קונקרטי, ומסיקה כי הנכס במצבו לא ראוי אין חשש שתכנון מס ולו מכוון מלכתחילה, יהא פסול.

27. חיזוק לדעתנו נמצא בעובדה, כנאמר לעיל, שהמחוקק מצא לנכון לתקן את הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות, כדי למנוע מצב של מתן פטור מארנונה לנכסים שניתן להשמישם בעלות סבירה. כך הוגבלה הפטור מתשלום ארנונה, לפי התיקון לתקופה מצטברת של **שלוש שנים**. [ראה ספר החוקים 2374 מיום 2.8.2012 שתחולתו מיום 1.1.2013]

28. לאור האמור לעיל, עמדתנו היא כי נכס העוררת זכאי לפטור מארנונה על פי הקריטריונים של סעיף 330 לפקודה. זאת אף אם בכוונה תחילה לא נסתיימה השלמת בניית הנכס ועבודותיו מתבצעות בקצב מאד איטי.

29. לאור הנ"ל יש לקבל את הערר ולהעניק לעוררת פטור מארנונה על בסיס סעיף 330 לפקודה החל ממועד מתן הודעתה **13.1.2015** זאת כל עוד מצב הנכס בעינו יישאר.

סוף דבר

הערר מתקבל, ללא צו להוצאות.

ניתן היום, 9 ביוני 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד שירלי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: טימוקו בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נתקפת החלטת המשיב מיום 27.4.2015 בעניין נכס אשר מוחזק על ידי העוררת ברחוב הומה ומגדל 26 בתל אביב. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס לצורך החיוב בארנונה.

טענות העוררת

2. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי החיוב בארנונה עד כה נערך בהתאם להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים ואשר קיבל תוקף של החלטה על ידי ועדת הערר בהחלטה מיום 7.2.12. לפי הסכם זה חוייבה העוררת בתקופה מיום 1.6.11 ועד ליום 31.12.14 בגין שטח של 98 מ"ר בסיווג בית תוכנה ובגין שטח של 25 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.
3. העוררת טענה כי יש להמשיך לחייב בהתאם להסכם הפשרה ולחלופין לחייב את כל השטח בסיווג בית תוכנה או מלאכה ותעשייה.
4. העוררת הפנתה להגדרת תוכנה לפי תוק המחשבים התשנ"ה-1995 וטענה כי אין לפרש בצמצום את פעילות התוכנה על פי צו הארנונה שיחיה מנוגד להוראות הדין.

טענות המשיב

5. בכתב התשובה טען המשיב כי שטח הנכס הוא 123 מ"ר וכי לא ניתן להפנות להוראות הסכם הפשרה שתוקפו הסתיים אלא לבחון האם מתבצעת בנכס פעילות ייצורית.
6. המשיב טען כי העוררת אינה מייצרת תוכנה אלא לכל היותר עוסקת בשיפור ותחזוקה של מוצר קיים. כן טען כי העוררת אינה עוסקת במכירה של מוצר מדף כסחורה ואינה מפיצה תוכנה לכל דכפין.

7. המשיב טען כי העוררת עוסקת בהפצה ובשיווק של פלטפורמת משחקים עבור ילדים עם צרכים מיוחדים, הכנסותיה על בסיס תשלום של מנויים ואין מקום לסווג את השימוש בסיווג בית תוכנה.

מסגרת הדין ודיוני הוועדה

8. ביום 13.4.16 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם שני הצדדים. הצדדים ויתרו על הגשת סיכומים בכתב והוסכם עליהם כי הוועדה תכריעה על סמך החומר המצוי בתיק והטיעונים שהועלו על ידי הצדדים. עוד הוסכם על ידי הצדדים לאחד את הערר שהוגש לשנת 2016.

דיון והכרעה

9. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 **הברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע על ידי בית המשפט כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר".

10. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

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

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

11. בענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה:

א. סעיף 3.2 אשר דן בבניינים שאינם משמשים למגורים:

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

ב. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה מתייחס להגדרת בתי תוכנה כדלקמן:

"3.3.3 בתי תוכנה

בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחוייבו..."

12. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים.

13. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 וזב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (ניתן ביום 8.8.11) (להלן-"פס"ד ווב סנס") נקבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". נקבע כי המונח "בעיקר" כוונתו הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי - במסגרת המבחן הכמותי, יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת ואילו במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

14. בהתייחס למבחנים לפיהם ייקבע האם עסקינן בפעילות "ייצורית" של תוכנה, ראו עמ"נ (מחוזי ת"א) 275/07 אינדקס מדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו (ניתן ביום 30.6.10), בו נקבע כי יעשה שימוש במבחנים אשר משמשים בתחום סיווג התעשייה והמלאכה כפי שנקבע בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (לא פורסם, ניתן ביום 15.11.07).

15. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מיזל איסט בע"מ (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכנותנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממשי אחר" -

"האם פעילותה תורמת לפעילות ייצורית תעשייתית בהיותה יוצרת או מקדמת יצירתו של יש ממשי חדש או שמה כל פעילותה היא בבחינת אספקת שירות ללקוח שאין בה תוכן מוחשי חדש".

מן הכלל אל הפרט

16. בענייננו הוכח כי העוררת פועלת בתחום הפיתוח של משחקי מחשב באמצעות מציאות מדומה לילדים עם צרכים מיוחדים. מנהל התפעול והסניף הישראלי בעוררת ציין בתצהירו כי גופים שונים עושים שימוש בתוכנה כגון: קופות חולים, בתי ספר, גני ילדים, הורים. העוררת עובדת על פיתוחים של מוצרים נוספים ולשם כך נדרש לה צוות מקצועי ומיומן בתחום המחשבים. הוא ציין כי החברה קיבלה תמיכה מהמדען הראשי לצורך פרויקט Server base Home Edition. הפרויקט התקיים בשנים 2012-2013 ומטבע הדברים היא שוקדת על קידומו והעברת התגמולים של הפרויקט גם בימים אלה. כמו כן היא קיבלה תמיכה מקרן BIRD, שהינה קרן ישראלית אמריקאית שמטרתה לעודד ולקדם פעילות מו"פ בתעשייה. התמיכה נוגעת לפיתוח וייצור פלטפורמה אינטרנטית/סלולרית בתחום הפיזיותרפיה לילדים.

17. בעדותו הבהיר כי החברה יצרה פלטפורמה אינטרנטית שמחברת בין המטפלת לבין הילדים בבית ויוצרת תוכנית טיפול באמצעות משחקי מחשב. באמצעות פטנט שפיתחה החברה, פותחו על ידה יכולות לעבד תמונה באופן שונה ממצב רגיל, תוך התאמה לעבודה המוטורית של ילדים עם מוגבלויות כגון: שיתוק מוחין, עם בעיות של קשב וריכוז, אוטיזם. החברה הוקמה בשנת 2009. בשלב ראשון פיתחו חמישה משחקים עד לשנת 2012 לערך. לגבי הפעילות העכשווית הובהר על ידי מצהיר העוררת כי החברה פועלת בשיתוף פעולה עם בתי חולים ועם אוניברסיטת בראון בארה"ב, לפיתוח מערכת און ליין בתחום הפיזיותרפיה. בנוסף החברה מפתחת מערכת ללימוד כתיבה באנגלית ובסוף שנת 2014 החלה החברה לפתח תוכנה לטיפול בתחום הנורולוגיה במבוגרים.
18. הפעילות בארץ מתבצעת מהנכס בלבד. בשנת 2015 הוקמה חברת בת שפועלת בחו"ל בשיווק ומכירות.
19. מנהל העוררת הבהיר כי לשנים 2015 ו-2016 לא הוגשה בקשה לקבלת מענקים ותמיכה מהמדען הראשי בגלל קבלת המענק מקרן BIRD. בנוסף החברה קיבלה מענק מקרן של האיחוד האירופי שנקראת 7FP.
20. ההסכם הנוגע לקבלת התמיכה מקרן BIRD, מתייחס לפיתוח תוכנה, כאשר בית החולים מבצע את המחקר הקליני.
21. בבחינת הדוחות הכספיים עולה כי הוצאות השיווק והמכירה מתייחסות בעיקר לשכר עובדים. שאר השכר בא לידי ביטוי בהוצאות הפיתוח. בנכס עובדים מפתחים באופן קבוע וכן מרפאים בעיסוק שמגיעים לנכס באופן חלקי, על פי הצורך. כל משחק מפותח לאחר הגדרת המטרות.
22. עוד מתוך הדוחות הכספיים למדנו כי הוצאות המחקר והפיתוח לשנת 2015 היו 1,283,812 ₪, הוצאות שיווק ומכירות היו 572,650 ₪ וההכנסות עמדו על סך של 2,477,627 ₪.
23. בבחינת כלל העובדות שהובאו בפנינו תוך יישום המבחנים הנדרשים לסיווג הנכס, החלטנו לקבל את העררים לסיווג הנכס לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה כבית תוכנה.
24. העוררת קיבלה בשנת 2011 אישור מהמדען הראשי במשרד התעשייה המסחר והתעסוקה לפי חוק עידוד מחקר ופיתוח בתעשייה התשמ"ד-1984. בשנת 2014 קיבלה אישור בדבר מימון הפרוייקט שבפיתוח החברה.
25. המונחים 'מחקר' ו-'פיתוח' מוגדרים בחוק לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה כך:
 "מחקר" – חקירה מתוכננת במטרה לגלות ידע חדש מתוך ציפיה שידע זה יהא מועיל בפיתוח מוצר חדש או תהליך חדש או בשיפור מהותי במוצר או בתהליך קיימים;
 "פיתוח" – יישום ממצאי מחקר או ידע אחר, המכוונים לייצור מוצר חדש או לפיתוח תהליך חדש או לשיפור מהותי במוצר קיים או בתהליך קיים, לרבות גיבוש קווי תכנית או בדיקתם, הכנת תכניות ומדגמים, בניית אב-טיפוס והפעלת דגם ניסוי או מיתקן חצי-חרושתית;
26. העוררת עומדת בהגדרות דלעיל כאשר הוכח כי היא עוסקת בתחום של פיתוח תוכנות וזו הפעילות העיקרית אשר מתבצעת בנכס נשוא הערר.

27. הוכח בפנינו כי מרכז הכובד של הפעילות אשר מתבצעת בנכס נוטה באופן מובהק לתחום של פיתוח וייצור תוכנה. כל זאת, הן מבחינה כמותית בהתייחס לשימוש בשטח בנכס, מספר העובדים וחלוקתם והן מבחינה מהותית ביחס להיקף הפעילות שבנכס בתחום זה.
28. נציין כי מרבית מעובדיה בנכס הם מתכנתים ובבחינת חלוקת הנכס והשימושים בו, הוכח שמרביתו משמש את המתפתחים/המתכנתים וזו הפעילות המרכזית שמתבצעת בנכס.
29. בנסיבות העניין, כאשר הוכח שהעוררת עוסקת בפיתוח תוכנה וזו הפעילות העיקרית שמתבצעת בנכס, אין לנו אלא לקבל את טענותיה לעניין הסיווג המתאים כבית תוכנה.
30. והשווה לפסיקתו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 9977-09-15 **ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו** (ניתן ביום 9.5.2016):

"16. משנמצא כי פעילותה של המערערת הינה "פעילות ייצורית" יש להוסיף ולבחון האם מדובר בעיקר פעילותה, באמצעות המבחן הכמותי והמבחן המהותי.

לעניין המבחן הכמותי - עולה, כי ברוב שטח הנכס מבוצעת פעילות של פיתוח תוכנה. אעיר כי דו"ח הביקורת מטעם מנהל הארנונה מחזק דווקא את הטענה כי עיקר פעילותה של המערערת הוא בפיתוח תוכנה. זאת בין היתר, לאור השרטוט המצורף למוצג 2 למוצגי המשיבה המלמד כי רוב רובו של הנכס מאוכלס ע"י מפתחים ומתכנתים. זאת גם לאור דבריו של עורך הביקורת, מר יוסף שושן, בפני הוועדה, אשר יש בהם כדי לאשר את תוכנו של השרטוט (ר' פרוטוקול הדיון מיום 13.5.13, מוצג 3 למוצגי המשיבה). בכך, סבורני כי המערערת עומדת במבחן הכמותי הנדרש.

לעניין המבחן המהותי - עמידתה של המערערת במבחן ההנגדה כמפורט לעיל מוכיחה, כי עיקר פעילות המערערת הוא בפיתוח תוכנה חדשה, שיפורה ושדרוגה. הגם שהמערערת מעניקה שירות ללקוחותיה, לאחר הטמעת התוכנה אצלם, אין בכך כדי לגרוע מעצם היותה "בית תוכנה" שעה שמדובר במתן שירות לטווח קצר. מכאן שעיקר פעילותה הוא בפיתוח ולא במתן שירות. לא מצאתי כי קיימות פעולות נוספות משמעותיות של מתן שירותים ללקוחות, שיש בהן כדי להוכיח כי מרכז הכובד של פעילות המערערת הוא במתן שירותים. ההפך הוא הנכון".

31. לעניין שטח החיוב, העוררת העלתה טענה לעניין זה בערר לשנת 2016. לטענתה, היא חוייבה בגין שטח של 13.87 מ"ר, סככה בכניסה לנכס שלה וכן בשטח של 23.02 מ"ר ברחבת הכניסה. בנסיבות העניין מדובר בשטח מתוחם, מרוצף בדק ובחלקו מקורה בסככה ונראה כי הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס המוחזק על ידי העוררת. משכך, עולה כי יש בסיס לחייב שטח זה כחלק מהשטח המוחזק על ידי העוררת.

32. אשר על כן, הערר מתקבל בהתייחס לסיווג כלל הנכס כבית תוכנה ונדחה בהתייחס לטענת העוררת לעניין גודל השטח המוחוייב.

33. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

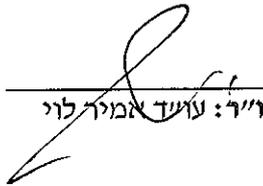
34. ניתן בהעדר הצדדים ביום 09.06.2016

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 בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד עילי קדם


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

2

מספר ערר: 140013374

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: רז בורג

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 28.5.15 בנוגע לנכס ברחוב ארם משה 16 בתל אביב.

טענות העורר

2. העורר טען במסגרת כתב הערר כי הוא מחויב בגין 6.4 מ"ר, כחלק יחסי בשירותים משותפים אולם בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה יש להורות על הפחתת שטח זה מהחוב המוטל עליו, בהיות שטח זה שטח משותף.

טענות המשיב

3. בכתב התשובה טען המשיב כי העורר מחויב בגין נכס אשר מוחזק על ידו בשטח של 85.38 מ"ר וכן בשטח של 6.4 מ"ר המהווה חיוב יחסי בגין שירותים המוחזקים במשותף בקומה.
4. המשיב טען כי שטח השירותים הינו שטח המוחזק במשותף ואינו מהווה שטח משותף כמשמעותו בצו הארנונה. על כן, לא מתקיים החריג המצוי בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.
5. המשיב טען כי מדובר בשטח הכרחי לפעילות הנכס בין אם הוא מצוי בבניין הכולל מספר יחידות ובין אם כל יחידה נמצאת בנכס העומד בפני עצמו. לטענת המשיב כל שימוש בנכס מחייב גם קיומו של חדר שירותים. לו השירותים היו בתוך הנכס ברי כי הם היו מחויבים והעובדה שהם מחוץ לנכס, ומשמשים את כלל המוחזקים בקומה, אינה משנה את מעמדם.

מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

6. במסגרת הדיון המקדמי טען ב"כ העורר כי העובדות אינן שנויות במחלוקת וכי הוא מוותר על הגשת תצהירים. ב"כ המשיב לא התנגד לקבוע את התיק לסיכומים בכתב. משכך, לאחר שהוגשו הסיכומים, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

7. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר...".

8. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנה כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.
(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

9. בענייננו מוקד הדיון הינו האמור בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה אשר קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

10. כאמור, שטח השירותים בגינו חוייב העורר באופן יחסי, הוגדר על ידי המשיב כשטח שאינו שטח משותף ומשכך, לא הפעיל המשיב את הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

11. המשיב טען בסיכומים מטעמו כי שטח השירותים אינו "שטח משותף" כמשמעות מונח זה בצו הארנונה ועל כן אין מקום לעשות שימוש בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. המשיב טען כי אין חולק כי לובי חדרי מדרגות ומסדרונות בבניין נחשבים שטחים משותפים וכי הם הכרחיים לפעילותו של כל נכס, בין אם הוא מצוי בבניין הכולל מספר יחידות ובין אם כל יחידה נמצאת בנכס העומד בפני עצמו. לטענתו, כל שימוש בנכס מחייב גם קיומו של חדר שירותים לטובת

המחזיק, עובדיו ולקוחותיו. לטענת המשיב, חדרי שירותים קומתיים בשונה מלובי, חדרי מדרגות ומסדרונות, מהווים שטח הכרחי הנובע מעצם היות הנכס שוכן בבניין המכיל מספר יחידות. לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס הם היו ברי חיוב והעובדה שהם ממוקמים מחוץ לנכס ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה אינה משנה ממעמדם זה. המשיב הפנה לדיני רישוי עסקים בהתייחס לעסקים ספציפיים, שהעסק אשר מופעל על ידי העורר בנכס אינו מבניהם.

12. שטח משותף לא הוגדר בצו הארנונה ומשכך אין לנו אלא לפרש אותו ככל מונח משפטי. בטיעוני המשיב עולה סתירה שכן מחד גיסא טוען כי אין חולק כי לובי חדרי מדרגות ומסדרונות בבניין נחשבים שטחים משותפים וכי הם 'הכרחיים' לפעילותו של כל נכס בין אם הם מצויים בבניין הכולל מספר יחידות ובין אם כל יחידה נמצאת בנכס העומד בפני עצמו, אולם מאידך גיסא בהתייחס לשירותים הנמצאים מחוץ לנכס טוען כי לא מדובר בשטח משותף על אף שלטענתו מדובר בשטח 'הכרחי' לפעילות הנכס.

13. לא ניתן להתעלם מהעובדה שלא מדובר בשירותים שנמצאים בתוך נכס אלא ככאלה אשר נמצאים מחוץ לנכס ואינם משרתים רק נכס אחד אלא את כלל באי הקומה או אפילו הבניין. אנו נדרשים להתייחס למאפיינים ולנסיבות המקרה ולא לסיבות הנעוצות בבנייה מסוג זה.

14. לא הועלתה בפנינו טענה כי העורר עושה בשירותים שימוש ייחודי או כי ביצע פעולה ממנה ניתן ללמוד על סיפוח שטח השירותים לשטחו, כגון: נעילת השירותים ושמירת מפתח בנכס שלו בלבד לשימוש עובדיו ולקוחותיו; ביצוע התחזוקה על ידי העורר או מי מטעמו; שילוט המלמד על שימוש ייחודי לעורר ולמי מטעמו וכו'. משכך גם לא ניתן לקבל את הטענה לפיה העורר, עובדיו ולקוחותיו הם הנהנים העיקריים מהשירותים.

15. המבחן לחיוב בשטח נשוא הערר אינו הצורך בשימוש בשירותים. צורך בשימוש בשטחים מסוימים כתנאי בילתו אין ניתן למצוא גם בשטחים נוספים כגון שטח הכניסה הראשית לבניין, לובי כניסה ועוד, כפי שהמשיב עצמו מציין בסיכומים מטעמו. משכך, אין אנו מקבלים את הטענה העומדת בסיס עמדת המשיב בתיק זה כי יש לחייב את העורר בשטח יחסי מהשירותים בגין העובדה כי קיומם של שירותים בבניין הוא תנאי מדיני רישוי עסקים או כי אין אפשרות לנהל עסק ללא קיומם של שירותים.

16. גם הטיעון שהעלה המשיב כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם ברי חיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס, ולפיכך העובדה שהם ממוקמים מחוצה לו ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה אינה משנה ממעמדם זה, אינו מתקבל על ידינו. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח בנכס, העורר עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. והשוו לאמור בסעיף 9 לפסה"ד של כבי השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שדגא ושות' נ' מנחל הארנונה של עידיית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שדגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין.
על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים

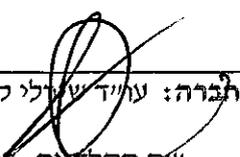
לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

17. המשיב אומנם מפנה לאמור בסעיף 9 לפסק הדין האמור שניתן בעניין אליעד שרגא וטוען כי המצב במקרה דנן שונה מהנסיבות בהן דן בית המשפט בפסק הדין האמור, אולם לא הוכח על ידי המשיב כי אכן קיים שוני מהותי כנטען.
18. בהתייחס לטענה כי קיומם של שירותים הינו תנאי הכרחי על פי דיני רישוי עסקים נציין כי הטיעון מתייחס לעסקים פרטניים שאינם רלוונטיים לענייננו. על פי הטענה מדובר בעסקים לא רפואיים לטיפול בגוף האדם, לבתי אוכל, למעבדות רפואיות.
19. המשיב טוען כי כל מחזיק בנכס לא יסכים לקנות או לשכור נכס שאינו כולל שירותים אולם לגבי תדר מדרגות לובי ומסדרונות, המחזיק אדיש לקיומם. מדובר בטענה לא ברורה. ברי כי גם ללא דרכי הגישה כגון לובי ומדרגות, מחזיק בנכס לא יסכים לקנות או לשכור אותו. כמו כן, יש שוני בהיבטים שונים בין שירותים ששייכים באופן בלעדי לנכס כחלק מהנכס שלו לבין שירותים משותפים ולא ניתן להתעלם מעובדה זו.
20. המשיב הפנה בסיכומיו למספר החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר בראשות עוה"ד סלי בסון, אולם הן ניתנו טרם ניתנה ההחלטה בעניין אליעד שרגא. בכל מקרה, הוועדה סוברנית להחליט באופן שונה בשים לב לעבודות שהובאו בפנינו (ראו החלטת הוועדה בתיק ערר 140006257).
21. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, בנסיבות העובדתיות שבתיק זה דין טענות העורר להתקבל.
22. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.
23. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

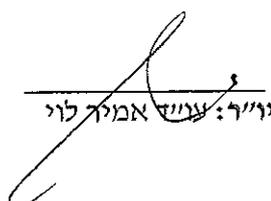
24. ניתן בהעדר הצדדים ביום 09.06.2016

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 בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חברה: עו"ד עזריאל קדם
שם הקלואיט: ענת לוי


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ר: ענשד אמיר לוי

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

העוררים: משה קשני נביאי, דוד נביאי

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נתקפת החלטת המשיב מיום 7.4.2014 בעניין נכסים המותזקים על ידי העוררים ברחוב קלישר 28 בתל אביב. הסוגיה הנדונה היא טענת העוררים לסיווג הנכסים בסיווג מחסנים.

טענות העוררים

2. במסגרת כתב הערר טענו העוררים כי מדובר בנכס אשר משמש את חברת רונן מודל בע"מ (להלן: "החברה") שבבעלות העוררים בתחום האופנה. החברה מפעילה מספר חנויות ברחבי הארץ. לטענת העוררים הנכס אינה משמש כמחסן הפצה או שיווק אלא כמחסן גרידא.
3. העוררים טענו גם כי יש לאחד את כל הנכסים לנכס אחד ולהטיל עליו חיוב ארנונה בהתאם לסיווג מחסנים שבצו הארנונה.

טענות המשיב

4. בכתב התשובה טען המשיב כי הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד ובמקום מצויים גם משרדיה של החברה ועמדות עבודה. הנכס משמש לשיווק ולהפצת המוצרים אותם משווקת החברה, וזאת לא רק לחנויות החברה אלא גם לחנויות נוספות בהן משווקים מוצריה. לאור זאת, הנכס אינו עומד במלוא התנאים הקבועים בצו הארנונה לעניין סיווג מחסנים.
5. לעניין טענת החברה לאיחוד הנכסים נטען כי הטענה אינה בסמכות ועדת הערר.
6. נציין כי במסגרת כתב התשובה הועלו טענות נוספות בדבר איחור בהגשת הערר, בדבר זהות החברה כעוררת ובדבר מעשה בית דין לנוכח החלטת ועדת הערר שניתנה ביום 5.4.11 בתיק ערר 140003340.

מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

7. לאחר שקיימנו דיון מקדמי והועלו טענות הצדדים, נקבע התיק לדיון הוכחות וניתנו הוראות בדבר הגשת תצהירים. לעניין זהות העוררת נקבע כי תוגש בקשה מתאימה עם ציון הנכסים והמחזיקים ותינתן החלטה לאחר תגובת המשיב בעניין. לעניין הטענות המקדמיות נקבע כי הן תוכרענה לאחר שמיעת הראיות.
8. ביום 23.7.15 הוגשה בקשה מוסכמת לתיקון שם העוררת כך שבמקום השם חברת רונן מודל בע"מ ירשמו בכותרת מר קשני נביאי ומר דוד נביאי ובהתאמה, תימחק טענת המשיב בדבר זהות העוררת. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה ושמות העוררים תוקנו בהתאמה.
9. ביום 18.11.15 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם שני הצדדים. בתום דיון ההוכחות נקבע התיק לסיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

דיון והכרעה

10. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע על ידי בית המשפט כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר".

11. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

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

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

12. בענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה:

א. סעיף 3.2 אשר דן בבניינים שאינם משמשים למגורים:

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

ב. סעיף 3.3.2 אשר דן במחסנים:

"מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים

בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק
והפצה..."

13. ההתייחסות בפסיקה לסיווג מחסנים מלמדת על הרציונל שעומד בבסיס סיווג זה לפיו בנכס לא מתבצעת פעילות עסקית, מסחרית, לרבות שיווק והפצה וכי הנכס משמש לאחסנה בלבד.

14. בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם ב"נבו" 26.2.14) (להלן: "עניין ש.ה.א שירותים") נקבע כי:

"... הסעיף בכללותו מעיד על כך כי המטרה העיקרית לה נועדו התנאים, היא לוודא כי בנכס לא מתבצעת פעילות של מסחר בסחורה המאוחסנת. כך, הסיפא של הסעיף (התנאי הרביעי), מתייחס לכך ש"מחסן" אינו יכול להיות מקום המשמש לשיווק והפצה. תנאי זה מחזק את הפרשנות לה טוענת המערערת – הוא מעיד על כך כי הדגש מבחינת המחוקק היה באבחנה בין מחסן המשמש לאחסון בלבד, לבין מחסן בו מתבצעת גם פעילות של מכר. המחוקק הניח בהקשר זה כי מחסן שאליו מגיעים לקוחות עשוי לשמש לא רק כמחסן, אלא לשמש גם לביצוע עסקאות עם אותם לקוחות בסחורה המאוחסנת. מכאן, כי הלקוחות הרלוונטים הם אלה שמבקשים לרכוש את הסחורה המאוחסנת במחסן, ולא הלקוחות השוכרים את שטחי האחסון."

15. וכן:

" הפרשנות הסבירה יותר לסעיף היא כי העסק בו מדובר ושצריך להיות מרוחק מהמחסן, הוא העסק שהמחסן משרת אותו, העסק שעוסק במכירת הסחורה המאוחסנת..."

מן הכלל אל הפרט

16. במסגרת תצהירו של העורר התייחס העורר להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים במסגרת ערעור מינהלי לשנים 2010-2012. כן נטען כי החברה שבבעלות העוררים עוסקת בתחום האופנה. היא מפעילה מספר חנויות ברחבי הארץ. הנכסים נשוא הערר הם בקומת ביניים, קומת קרקע, יציע ומרתף המהווים מחסן מרכזי ממנו מועברת הסחורה אך ורק לחנויות הרשת של החברה ולא לחנויות אחרות. כן נטען כי האחסנה היא לזמן ממושך, כאשר המחסן לא בצמוד לחנות החברה והוא לא משמש את החנויות באופן שוטף או בנגישות תדירה. במועד הפצת הסחורה לכלל החנויות לא מתבצעת העברת בעלות אלא היא נשארת על שם העוררת עד למכירתה ללקוח הסופי. כאשר יש צורך בחידוש מלאי של אחת החנויות, ההזמנה למלאי נשלח לנכס וממנה יוצאים הפריטים לאותה חנות. כן נטען כי במקום אין קבלת קהל וכי היחידות בנכס הן כיחידת שטח אחת רצופה שהשימוש בה לאחסון והכנת המשלוח לחנויות החברה.

17. בעדותו תיאר העורר כי החברה מפיצה סחורה לחנויות הרשת וכן לכל חנויות המשביר לצרכן. בנכס עובדים בין 12 ל-14 עובדים. בקומה הרביעית יושבת ההנהלה. בנכס מספר עובדים

שעוסקים בסידור, מיון והכנת משלוחים. כאשר יש צורך בתיקון בגד, התיקון מתבצע במקום. אומנם אין מתפרה אלא רק מכונת תפירה אחת. כל הסחורה מגיעה מוכנה מחוץ לארץ. ליד הנכס קיימת חנות שמשמשת כמחסן ולא מתבצעת שם פעולה של ארגון והפצה לחנויות. ההפצה מתבצעת באמצעות נהגים של החברה ובאמצעות חברת משלוחים כל יום אחה"צ. טווח זמן שסחורה נשארת בנכס הוא יום עד ארבעה ימים. יש סחורה שנשארת חודש עד חודשיים.

18. מטעם המשיב הוגש תצהיר של חוקר חוץ שערך ביקורת בנכס ביום 31.3.14. מדוח הביקורת שצורף לתצהירו עולה כי יחידות 002, 038 ו-039 נמצאו בשטח אינטגרלי אחד ורצוף. בעדותו הבהיר כי ניתן להיכנס ולעבור באופן חופשי בשלושת היחידות ואין להן כניסות נפרדות. יחידה 003 עומדת ברשות עצמה, לה כניסה ראשית נפרדת. במקום נראו ארגזי קרטון רבים מסודרים בערמות, מספר מתלי בגדים עם ביגוד ארוז בניילונים. יחידה 054 הינה נכס בקומה 4 העומד בפני עצמו, בעל כניסה ראשית נפרדת. במקום נראו מספר חדרים בהם עמדות ישיבה משרדיות, מחשבים, מדפסות, ארונות תיקים, מטבחון וציוד משרדי רב.

19. בבחינת כלל הראיות שהוצגו בפנינו החלטנו לדחות את הערר. הנכסים אינם משמשים רק לאחסנה, אלא כחלק מהפעילות העסקית והמסחרית של העוררים והחברה שבעלותם. הנכסים משמשים כנקודה לוגיסטית למערך השיווק וההפצה של הסחורה של העוררים. העורר עצמו עשה אבחנה בין נכס המשמש לאחסנה בלבד, כגון החנות הסמוכה לנכסים נשוא הערר בה מתבצעת רק אחסנה, לבין הנכסים נשוא הערר שמשמשים להפצה. הפעילות בנכסים הינה מיון הסחורה שמיובאת מחו"ל, הכנת סחורה למשלוחים לחנויות הרשת וכן לנקודות מכירה בחנויות אחרות של המשביר לצרכן בהתאם למלאי החנויות, גודל החנויות וצרכיהן. בהתאם לעדותו של העורר, בנכס הוא מנהל את הסחורה, ואת מערך ההפצה והשיווק של הסחורה. גם טווח הזמן להימצאות הסחורה בנכס, על פי רוב ימים ספורים ואפילו יום אחד, מלמדת על אופי השימוש בנכסים שאינו תואם שימוש כמחסן גרידא.

20. נראה כי הנכס משמש כאתר לוגיסטי וכחלק מפעילות השיווק, ההפצה וניהול המלאי וחנויות העוררת ומשכך הסיווג המתאים לשימוש זה הוא לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ולא לפי ס' 3.3.2 לצו.

21. נציין עוד כי בנכס אף קיים משרד ונראה כי מתבצעת בו פעילות שאינה נוגעת רק לניהול מחסן. במקום מספר עמדות מחשב, ארונות קלסרים רבים ואף עובדה זו משמיטה את הטענה כי בנכסים מתבצעת פעולת אחסנה בלבד.

22. והשווה לאמור בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 50496-07-10 חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב (מיום 29.4.2010) שם נקבע:

"ניתן להיווכח 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 לאחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו."

23. נפנה לצורך השוואה להחלטות נוספות בהן התברר כי מתבצעת פעילות שאינה אחסנה באופן טהור: בעניין ערר 140008310 מטרה משרדית בע"מ (החלטה מיום 3.3.14) נקבע כי בנכס מתבצעת גם פעילות שונה מאחסנה, למשל מעבדה שאינה חלק מפעילות האחסנה. ועדת הערר קבעה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הפעילות העסקית מתנהלת מכתובת אחרת ביהוד וגם ביחס לעמדת הקבלה עליה העיד עד המשיב, לא התרשמה הוועדה כי היא מהווה חלק ממערך האחסנה במקום; בעניין ערר 140006261 זיג זג שירותי דיור ולוגיסטיקה בע"מ (החלטה מיום 26.1.14), נקבע כי בנכס מתבצעת פעילות נוספת אשר מהווה חלק ממכלול עסקיה של העוררת ומשמשת חלק מהתהליך של קליטת משלוחים על ידי ספקים ומטעם הלקוחות, המיון היומי, הפצה והמשלוח ללקוחות, וכי בנכס מתבצעת פעילות מעבר לאחסנה גרידא, עד כדי פעילות שיכולה לעלות כדי פעילות עסקית שוטפת של העוררת.

24. טרם סיום נתייחס לטענות נוספות שהועלו מטעם הצדדים. לעניין הטענה המקדמית בדבר איחור בהגשת הערר, המשיב זנח את הטענה לאור טיעוני העוררים בעניין. לעניין טענות העוררים בדבר הסכם הפשרה ומנגד טענות המשיב לעניין קיומו של השתק פלוגתא לנוכח הכרעת ועדת הערר בעניין, טרם נחתם הסכם הפשרה, נראה כי בנסיבות הענין לא ניתן לסמוך דינו על טענות אלה. זאת לנוכח העובדה שוועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 5.4.2011 כי בנכס מתבצעת פעולה של הפצת הסחורה וכי אין לסווג את הנכס בסיווג מחסנים אלא בסיווג העסקי אך, בעקבות ערעור מינהלי שהוגש על ידי העוררים לבית המשפט המחוזי הגיעו הצדדים להסכם פשרה שתוקפו עד לסוף שנת 2012.

25. לאור המסקנה אליה הגענו התייתר הצורך להכריע בטענה בדבר איחוד הנכסים. עם זאת נציין כי המשיב הודיע כי הוא מסכים לכך ששלושה מהנכסים יאוחדו וזאת לאור מאפייניהם (העדר כניסות נפרדות והיותם אינטגרליים) וכאשר הנכסים האחרים מופרדים ובעלי כניסות נפרדות. משכך, ניתן תוקף של החלטה להסכמת המשיב לעניין איחוד הנכסים כאמור בהודעה שניתנה על ידו.

26. לאור האמור, החלטנו לדחות את הערר.

27. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

28. ניתן בהעדר הצדדים ביום 09.06.2016

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 בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

חבר: ד"ר זינו רייך, רו"ח

חברה: עו"ד שניאל קדם

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררות: 1. יוליה גל

2. יוליה טיפולים קוסמטיים בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נתקפה החלטת המשיב מיום 30.4.14 בנוגע למספר נכסים המוחזקים על ידי העוררות בתל אביב: נכס ברח' יהודה הלוי 23; נכס ברח' ירמיהו 24; נכס ברח' לוינסקי 108; נכס ברח' דיזינגוף 101; ונכס ברח' ירמיהו 43.
2. המשיב קבע את סיווג הארנונה לנכסים האמורים לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה: 'בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר'.
3. המשיב דחה את טענות העוררות בדבר סיווג השימוש בנכסים לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר דן בבתי מלאכה ובתעשייה. המשיב קבע כי הפעילות הנעשית בנכסים הינה טיפולים קוסמטיים וזו אינה עולה עם הגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.
4. החלטה זו עומדת לדיון בפנינו במסגרת ערר זה.

טענות העוררות

5. במסגרת כתב הערר טענו העוררות כי הן מפעילות בנכסים עסק לטיפולי יופי קוסמטיים. לטענתן, מדובר במלאכת כפיים הכוללות מגוון טיפולים קוסמטיים כגון: פדיקור, מניקור, טיפולי פנים, הסרת שערות בשעווה. יצוין כי העוררת 1 הינה הבעלים של החברה, העוררת 2 ולהלן יקראו שתיהן 'העוררת'.
6. העוררת הפנתה לפסק הדין שניתן מפי בית המשפט העליון בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה"), במסגרתו נקבע כי בהעדר קטגוריה מתאימה יותר לסיווג השימוש במספרות יש להעדיף סיווג ספציפי של מלאכה ותעשייה על פני הסיווג השירי של בניינים שאינם משמשים למגורים. העוררת טענה כי על פי פסק דין זה קבעה ועדת הערר כי יש לסווג את השימוש בנכסים בסיווג מלאכה ותעשייה ומנהל הארנונה לא ערר על החלטה זו.

7. העוררת טענה כי השינוי שהתבצע בצו הארנונה בשנת 2012 בנוגע לסעיף 3.2 לצו נוגע רק למספרות ואין מקום להרחיב את השינוי של הסעיף האמור על עסקים נוספים.
8. לחלופין טענה העוררת כי יש להגביל את העלאת התעריף לחיוב העוררות בשיעור של 10% משנת 2012 ואילך, בהתאם להוראת היישום המדורג ל-110% מתעריף תעשייה ומלאכה משנת 2012.

טענות המשיב

9. בכתב התשובה טען המשיב כי לא ניתן להסתמך על החלטת ועדת הערר אליה מפנה העוררת (שממילא ניתנה בדיון מקדמי ללא נימוקים או דיון), שכן קיימת החלטה אחרת שונה של ועדת הערר שניתנה בעניינה של העוררת.
10. בהתייחס לטענות העוררת בדבר פסק הדין שניתן בעניין מישל מרסייה, הפנה המשיב לקביעות המופיעות בפסק הדין ולתכלית הסיווג. המשיב טען כי לאור המבחנים והתכליות שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה יש לדחות את טענות העוררת לסיווג מלאכה ותעשייה.
11. בהתייחס לטענה החלופית נטען כי על פי אישור השרים העלאה זו בוצעה בשנים 2012-2013 ומשכך אינה רלוונטית לעניינו שכן עסקינו בשנת המס 2014.

מסגרת הדיון ודיוני הוועדה

12. לאחר שקיימנו דיון מקדמי והועלו טענות הצדדים, ניתנה להם שהות לבחון את אופן בירור הערר. לאחר שהות שניתנה הוגשה מטעם הצדדים הודעה בדבר הסדר דיוני לפיו הם מוותרים על טענות מקדמיות שהועלו בעניין החלת החלטות קודמות של ועדת הערר ובעניין משמעות התיקון של סעיף 3.2 לצו הארנונה. הצדדים הודיעו כי על פי ההסדר אליו הגיעו השאלה שבמחלוקת שתתברר בערר תהא אך ורק בשאלת הסיווג הנכון לנכסים בשנת 2014 על בסיס העובדות לשנת 2014 והפסיקה הרלוונטית.
13. לבקשת הצדדים נקבע התיק לדיון הוכחות ותצדדים הגישו ראיותיהם בתצהירי עדות ראשית.
14. בתאריך 6.1.16 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרה העוררת על תצהירה. ב"כ העוררת ויתר על חקירת המצהיר מטעם המשיב. בתום דיון ההוכחות ניתנו הנחיות להגשת סיכומים בכתב ומשהוגשו התיק בשל להכרעה.
15. נציין כי המשיב הגיש בהסכמת העוררת בקשה לדון בעררים שהוגשו לשנים 2014 ו-2015 במאוחד והבקשה התקבלה.

דיון והפרעה

16. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה

מפעולותיה. בע"א 1130/90 חברת מצוות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) נקבע על ידי בית המשפט כך:

"... מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר".

17. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

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

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

18. לענייננו רלוונטיים שני סעיפים מתוך צו הארנונה של עיריית תל אביב:

א. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה אשר דן בבתי מלאכה ובמפעלי תעשייה.

ב. סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר דן בסיווג העסקי, 'בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר'.

19. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מת(1) 200; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), הם כדלקמן:

א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.

ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.

ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.

ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

20. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

21. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן גם את המבחנים הבאים:

א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך

נגיש לציבור הישראלי (עניינם 980/04 הפנועצה האזרחית חבל יבנה נ' אשדוד פנוע"ד
ב"ע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדד").

ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בחוות דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח
הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם
הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת
סיווג של הנכס כתעשייה.

22. בהתייחס לסיווג מלאכה, שהוא הרלוונטי לדיון בפנינו, נפנה לפסק דינו של בית המשפט
העליון שניתן בעניין מישל מרשייה". שם דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה
בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בצינו,
כדלקמן:

"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין
פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת
"בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור
הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט א'
רובינשטיין).

בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת
סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם
עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם
יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל
תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה –
1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

23. על פי הפסיקה, בית המשפט העליון לא הוציא מכלל אפשרות ש"בבסיס ההקלה בארנונה לה
זוכים בתי מלאכה טמון – במידה רבה – יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים
שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום
טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו,
בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור" (ר' עניין
מישל מרשייה בפסקה כ"ט).

24. בעניין עני"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים דן בית המשפט העליון במשמעות
המונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים". בית המשפט התייחס לסיווג מלאכה כך:

"בתוך בין שתי הקבוצות הללו (תעשייה בצד האחד ושירותים
בצד השני – א.ל.), מצויה קטגורית הנכסים המשמשים
לימלאכה, אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני
שירותים. מתד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב
שירותי של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית

המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של 'מלאכה' או 'בית מלאכה'....". (הדגשה הוספה)

מון הכלל את הפרט

25. במסגרת תצהירה טענה העוררת כי בנכסים ניתן ללקוחות שירות אישי-מקצועי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית תוך שימוש במכונות וכלי עבודה ייעודיים. עבודת הכפיים כוללת טיפולים קוסמטיים כגון: מניקור ופדיקור, טיפולי פנים והסרת שיער גוף. בסניפים השונים העבודה מתבצעת באמצעות עובדות כפיים מקצועיות ולא פקידים או בעלי מקצוע חופשיים. בכל נכס מספר עמדות עבודה שם משתמשים בכלי עבודה ייעודיים, הכוללים מכונות מכשירים ואביזרים מקצועיים.

26. מטעם המשיב הוגשו תצהיר התומך בדוחות ביקורת שנערכו בנכסים. בתמצית נציין כי מהדוחות עולים הממצאים הבאים: בנכסים ניתנים שירותי מניקור הכוללים טיפול אצבעות הידיים, טיפוח ציפורניים (שיוף, קיצוץ, ניקוי עור, מריחת לק או גיל). בניית ציפורניים באמצעות גיל. פדיקור-טיפוח כפות רגליים (ניקוי עור, וטיפוח ציפורניים). הכלים בהם משתמשים: פצירות, משייפים, קוצצים, מכשירי יבוש ללק וגיל וכו'. טיפולים נוספים הניתנים במקום: טיפולי קוסמטיקה כגון טיפולי פנים, שעווה, עיצוב גבות, הורדת שיער באמצעות מכונת לייזר. במקום עמדת קבלה ומוצרי טיפוח הנמכרים במקום כגון לקים, קרמים ומוצרים לאישה.

27. מתפריט טיפולים שצורף לדוחות הביקורת למדנו כי ניתנים גם שירותים כגון: עיסויים מקצועיים (עיסוי שוודי, רקמות עמוק, עיסוי תאילנדי (בסניף דיזינגוף, הרצל וירושלים); הדגשת תווי פנים-איפור קבוע; הלחמת ריסים ומילוי ריסים; מיטת שיוף בעמידה-בסניף בירושלים ולא בנכסים נשוא הערר; איפור כלות; טיפולי פנים מיוחדים כגון: טיפול מרגיע ומרענן, טיפולי אנטי אייגיינג שונים.

28. מהתמונות שצורפו לדוחות הביקורת ניתן לראות עמדות עבודה בנכסים – עמדות עם שולחנות ארוכים לטיפול ידיים, כורסאות לטיפול רגליים, מיטת עסוי, מדפים עם תכשירים שונים למכירה, לשימוש ולתצוגה.

29. בדוח הביקורת שנערך בנכס ברח' לוינסקי 108 צויין כי מדובר בנכס ובו פעילות בתחום לימודי היופי והאסתטיקה. בנוסף ניתנים שירותי טיפוח ואסתטיקה על ידי בוגרי הלימודים במקום, וזאת במחירים מוזלים לשם הכשרה ופרקטיקה. בדוח צויין כי המוסד הלימודי הוא פרטי שעדיין אינו מוכר על ידי משרד התמי"ת אך נמצא בתהליך להגשת מסמכים לצורך קבלת הכרה. תחומי הלימוד הם מניקור, פדיקור, עיצוב גבות, הורדת שיער בשעווה, הלחמת ריסים ואיפור קבוע. בקומת הכניסה נראו עמדות פדיקור הכוללות כורסאות פדיקור וכלי עבודה לתחום (פצירות, קוצצים וכו'), עמדות מניקור הכוללות שולחנות עבודה, מכשור חשמלי (מכונת יבוש ומשייפים) לקים, גילים למריחה. לימודי המניקור כוללים בניית ציפורניים ע"י שיטת גיל, בניית ציפורן מלאכותית ע"י שבלונה, מריחת הגיל לאחר שמתחזק משייפים, קוצצים מורחים לק או גיל לגימור. לקומה הנ"ל מגיעות לקוחות אשר מתקבלות לטיפולים ע"י בוגרות הקורסים וההשתלמויות במחירים מוזלים לשם הפרקטיקה. קיימת עמדת קבלה ומוצרי טיפוח למכירה, מוצרי הטיפוח והמכשור משמשים למכירה גם לתלמידות המקום, במחירי עלות או כחלק מעסקת הקורס. חצי קומה מתחת כוללת 4 חדרים: חדר יעוץ והכוונה לתלמידות, חדר לימוד עיצוב גבות ושעווה, חדר לימוד מניקור ופדיקור (בשלושת חדרים אלה נראו עמדות לימוד מעשי ותיאורטי) וחדר רביעי לאחסון ציוד המקום (ריהוט, תכשירים, כלי עבודה).

30. בחקירתה הנגדית של העוררת היא תיארה את הפעילות בדומה לזו שנשקפת מדוחות הביקורת ומתצהיר העוררת. היא הבהירה כי בנכסים לא ניתן טיפול רפואי. אין בנכסים טיפול למתיחת פנים, הבהרת פנים. בסניף בדזיינגוף עובדות 30 בנות. אחת מהן עושה טיפול פנים ואחת עושה טיפולי שעווה. כל שאר העובדות עושות מניקור ופדיקור. העוררת תיארה את תהליך של בניית ציפורן באמצעות גיל.

31. הינה כי כן, העובדות אינן שנויות במחלוקת והשאלה הנדרשת להכרעה היא הסיווג המתאים לשימוש אשר נעשה בנכסים.

32. נציין כבר כי בכל הנוגע לפעילות בנכס ברח' לוינסקי, כפי שהבהירה העוררת בעדותה במקום ניתנים שירותים בדומה לשירותים ביתר הנכסים לצד הלימודים שנערכים במקום בנוסף ללימודים ומשכך, נתייחס לנכס זה בהתאם לשימוש שנעשה ביתר הנכסים לצד פעילות הלימוד במקום. בשלב זה לא ניתן לבחון את הסעד החלופי שהועלה מטעם העוררת בסיכומים שהוגשו, לסוג נכס זה לפי סעיף 3.3.24 בטענה כי מדובר בנכס המשמש לקורס הכשרה מקצועית המוכר על ידי התמי"ת. סעד זה לא הועלה במסגרת ההשגה ואף לא בערר. כמו כן, האישור ביחס לקורס אחד ניתן רק בסוף שנת 2015. עמידה במלוא התנאים הקבועים בצו הארנונה לעניין זה טעון בירור עובדתי, תוך מתן זכות למשיב לבחון את הדברים מבעוד מועד. לצורך כך, יש לפנות בבקשה מתאימה למשיב ולקבלת החלטתו בעניין בטרם תידרש הוועדה לסוגיה. למעלה מן הצורך נעיר כי יהא זה לא נכון ולא ראוי להתייחס לטענה זו ללא בירור עובדתי כנדרש ביחס לפעילות הלימודים בנכס אל מול פעילויות נוספות אשר מתקיימות במקום ומה היחס בין אותו קורס שאושר לפעילויות האחרות בנכס. משכך

אנו מוחקים את הטענה ההלופית שהועלתה מצד העוררת בסיכומים מטעמה ובסיכומי התשובה שהוגשו בעניין.

33. כפי שהודיעו הצדדים בהסדר הדיוני שנחתם ביניהם, הוועדה תבחן את השימוש בנכסים ותקבע את הסיווגים בהתאם לצו הארנונה ותוך התעלמות מהטענות המקדמיות שהועלו מצד הצדדים בעניין.

34. בעניין מישל מרסייה קבע בית המשפט העליון כי בהיעדר הגדרה של "שירותים" כחלק מהסיווגים על פי צו הארנונה וכפירוט לסיווג השירי שבצו זה, יש להעדיף את הסיווג מלאכה ותעשייה כקטגוריה פוזיטיבית. מפסק הדין עולה כי לא בנקל נקבע סיווג זה למספרה ועל פני הדברים נראה כי ככל שהיה חל הסיווג בהתאם להגדרתו כיום, לא מן הנמנע כי התוצאה הייתה שונה.

35. בכל מקרה, גם בבחינת השימושים לאור ההגדרות שהיו קיימות אז, לא כל שכן שקיימות כיום, נראה כי השימוש שמתבצע בנכסים אינו נוטה לקביעה לפיה יש לראות בשימושים אלה כבתי מלאכה.

36. **בית מלאכה** הוגדר במילון אבן שושן כ"מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה" **בעל מלאכה** – "אמן, העוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר" (ר' בעניין מישל מרסייה).

37. על פי ההגדרות האמורות, מרכז הכובד שבהגדרת המונח "מלאכה" הינו בעבודת כפיים לתיקון או לייצור. בענייננו מרכז הכובד הוא במתן השירות. מדובר בטיפוח ציפורניים וגוף.

38. נעיר כי לא די בכך שבנכסים 'עובדים' עם הידיים. בעלי מקצועות רבים עובדים עם הידיים ולא די באיפיון מעין זה על מנת לסווג את פעילותם כבית מלאכה (למשל עבודת מחשב, רפואת שיניים, לימוד נגינה, ספורט ועוד).

39. איננו סבורים כי ניתן לראות במתן שירות של טיפולי פנים, פדיקור, מניקור, הסרת שיער, עיסוי וכו' כעבודה פיסית העולה לכדי עבודת כפיים בהתאם להגדרת בית מלאכה.

40. כאמור, מרכז הכובד הוא בשירות ולא בייצור או במוצר. השירות הוא אישי על גוף הלקוח ובו מרכז הכובד של הפעילות בנכס ולא במוצר עצמו.

41. השירות ניתן בהתאם לצורך ודרישה של לקוח. לא ניתן לראות בשיוף ציפורן ובמריחת לק עליה כפעולה ייצורית, כעבודת כפיים וכפעילות של בעל מלאכה. מדובר בפעילות של קוסמטיקאי, פדיקוריסט ומניקוריסט שפועלים בחנות למתן שירות ללקוחות שלא ניתן לראות בה כפעילות בבית מלאכה. הגם שהפעולות מתבצעות בידיים, לא לפעולות שירותיות מעין אלה מתייחס צו הארנונה כאשר מתייחסים למונח "בית מלאכה".

42. גם מאפייני הנכסים, עיצובם בדומה לחנויות, מהווה אמת בוחן נוספת לסיווג בתחום השירותים על פני סיווג כבית מלאכה. הנכסים נראים ופועלים בדומה לכל חנות אחרת במרכז מסחרי או ברחוב, כחלק מפעילות מסחרית גרידא. אומנם כפי שנקבע בפסיקה, גם בתי מלאכה יכולים לפעול במתחם מעוצב ואסטטי אולם מטבעם יש להם נתונים עובדתיים שונים מהם ניתן ללמוד על מרכז הפעילות שמתבצעת בהם.

43. מכירת מוצרים שונים בנכסים, גם אם מדובר בהיקף לא רב מכלל הפעילות שבנכסים כנטוען, משלימה את הפעילות המסחרית בנכס ומקנה נופך משלים לפעילות השירותית מסחרית שבנכס כאמור.

44. בעניין מישל מרסייה התייחס בית המשפט העליון גם למבחן שעניינו תכלית החוק, ההיבט הסוציאלי של בעלי המלאכה, היבט היוניות השירות. לא הועלו בעניין זה טענות מספקות ולא הובאו ראיות להוכחת עמידת הפעילות בנכסים במבחנים אלה. לא נטען ועל פני הראיות לא ניתן לקבוע כי מדובר בפעילות שבעלו מתפרנסים בדוחק מיגיע כפיהם. לא ניתן לקבוע כי מדובר בשירות חיוני לציבור בהיבט בו דן בית המשפט העליון בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

45. גם בבחינת מבחן אחידות הפרשנות, איננו סבורים כי די בהפניה לצו ההרחבה לענפי המלאכה והתעשייה הזעירה. נראה כי אחידות הפרשנות של פעילויות שונות בתחום השירותים לציבור, ובכלל זה לגוף ולנפש, תיטה אף היא לסיווג השימושים בנכסים כשירותים ולא כבית מלאכה.

46. המשיב הפנה במסגרת הסיכומים שהוגשו מטעמו למספר החלטות שכבר ניתנו בסוגיה דומה על ידי ועדת הערר בהרכבים שונים, שהנימוקים בהן יפים ורלוונטיים לעניינו.

החלטה בתיק 140004419 רזעי גור גרמי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 22.4.2012) נדחה ערר שעניינו מכון לטיפולים קוסמטיים. ועדת הערר קבעה "יש גבול לאופן שבו ניתן להגמיש את המונח "בית מלאכה" עד כדי כך שיחול על מכון יופי, המספק שירותי קוסמטיקה, פדיקור ומניקור ללקוחות ואף מוכר תכשירים קוסמטיים ומוצרים שונים" ועדת הערר קבעה כי המסקנה אליה הגיעה היא כי הנכס אינו קורב כלל ל"בית מלאכה" והקשר בינו ובין "בית מלאכה" קלוש ומלאכותי;

בעניין תיק 140004352 גסנוב ניגיאד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 18.9.2011) נדחה ערר בעניין נכס המשמש כמכון קוסמטי. נקבע כי: "העוררת מספקת שירותי טיפוח קוסמטיים וכן שירותי עיסוי כך שאין בנכס כל פעילות ייצורית שאליה התכוון המחוקק בקבעו תעריף מופחת ל"מלאכה ותעשייה". מריטת שיער מריחת משחות, עיסוי, מניקור ופדיקור המתבצעים בנכס אינם מלאכה ואין כאן "יש מוחשי חדש הנוצר מ"יש מוחשי" קיים. אנו מתרשמים כי מדובר בשירותים קוסמטיים, אישיים במהותם, הניתנים ללקוחות. גם אם השירות כולל שימוש בעבודת כפיים אין הדבר שולל את המהות של השירות".

בעניין תיק 140005555 מלכה לוי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 28.5.2012) נדון עניינו של נכס המשמש כמכון קוסמטיקה וגם בו נדחתה הטענה לסיווג כבית מלאכה מנימוקים דומים.

בעניין תיק 140006272 משה פרחי נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (החלטה מיום 2.6.2015) נדון סיווגו של נכס המשמש כמכון יופי. גם בתיק זה ועדת הערר קבעה כי אין לסווג את השימוש בנכס בסיווג בית מלאכה. מבין הנימוקים שבהחלטה נקבע כך:

"6.9.2.6. אנו סבורים כי טיפולי פנים, פדיקור ומניקור, הסרת שיער וכו' אינם בגדר עבודה פיזית ומכאן שאינם עבודת כפיים, ממש כשם שהקלדה במקלדת, ואו ביצוע ניתוח כירורגי אינם עבודת כפיים. מדובר אמנם בשימוש בידים אך לא בהקשר בו עוסקת ההגדרה המילונית של המילה "מלאכה".

6.9.2.7 יתרה מכך, הפעילות המבוצעת בנכס היא בעלת סממנים מובהקים של מתן שירותים ובניגוד למתפרה או לסנדלריה, דווקא המימד של הענקת השירות הוא המצוי במרכז הפעילות".

47. נציין כי העוררת טענה בסיכומי התשובה מטעמה כי קיימות החלטות נוספות שהינן שונות מההחלטות שצורפו מצד המשיב. לאחר שעיינו בהחלטות שצורפו, לאור המסקנות אליהן הגענו כאמור, איננו סבורים כי ניתן לראות בהחלטות שצורפו משום שינוי במצב המשפטי הקיים כנטען או כי יש בהחלטה שניתנה בעניין אליהו זוהר משום "תקופה חדשה" בכל הנוגע לפסיקה ולמסקנות אליהן ניתן להגיע בהתייחס לסיווג מלאכה.

48. שני הצדדים הפנו לפסק הדין שניתן בעת האחרונה על ידי בית המשפט העליון בעניין אליהו זוהר. פסק דין זה אכן חידד את ההבחנה בין נכס המשמש לתעשייה לבין נכס המשמש לשירותים כאשר בטווח קטגוריית הנכסים משמשים למלאכה, בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים.

עם זאת ועל בסיס האמור בפסק דין זה, אנו סבורים כי השימושים בנכסים נוטים בכובד משקלם לקטגוריית השירותים דווקא ולא לקטגוריית המלאכה המצויה בטווח ביתס לקטגוריית התעשייה. אכן, בדומה לבית מלאכה הלקוח מגיע לנכסים של העוררת לקבלת שירות מקצועי אולם המאפיינים של השירותים שניתנים לו אינם מאפיינים תעשייתיים אלא דומים יותר לשירותים אחרים אשר ניתנים על ידי בעלי מקצועות שונים שאינם מסווגים כבית מלאכה.

49. לאור האמור החלטנו לדחות את העררים.

50. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

51. ניתן בהעדר הצדדים ביום 09.06.2016

בהתאם לסעיף 25(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 בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חבר: די"ר זיו רייך, רו"ח


חברה: עו"ד שירלי קדם


יו"ד: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014540

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: סמדר וינברג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהוגש ביום 28/3/16 על החלטת מנהל הארנונה מיום 1/3/16 לדחות את השגת העוררת מיום 11/1/16.

1. ביום 31/3/16 שלחה מנהלת יחידת העררים מכתב לעוררת לפיו יינתן פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודה עד ליום 31/12/17. וזאת בהמשך למכתב מיום 31/1/16 בו היא הודיעה כי לנכס יינתן פטור מארנונה מיום 1/1/15 על פי החלטת ועדת הערר מיום 24/1/16.

2. ביום 2/6/16 הגיש המשיב בקשה למחוק את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות.

3. העוררת הגיבה ביום 6/6/16 ולא רק שלא הסכימה למחיקת הערר אלא אף בקשה לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאות שכן לא היה מקום לדחות את ההשגה שהגישה או לחייבה מראש בארנונה.

4. לאחר שעיינו בתיק ולאחר שקראנו בעיון את בקשת המשיב ואת תגובת העוררת, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל ולא להימחק. מראש לא ברור מדוע חויבה העוררת בארנונה. ו/או מדוע לא התקבלה השגתה (ראה לעניין זה מכתבה של הגב' חרזי הן מיום 31/1/16 והן מיום 31/3/16)

5. כמו כן לא ברור על מה ולמה ביקש המשיב לחייב את העוררת בהוצאות.

6. חבל שהצדדים לא באים ביניהם בדברים בטרם מוגשות בקשות שכאלה.

7. סוף דבר, הערר מתקבל. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 500 ₪ + מע"מ כחוק.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.6.2016.

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררים: יוסף ברוך ואח'

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, תיובם 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.

העוררים, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגישו את הערר בעצמם או באמצעות בן משפחה מטעמם. בדיון בפנינו טענו העוררים כי מעולם לא קיבלו את החזקה בחנות.

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעוררים 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 העוררים אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיק זה ואשר הביאה את העוררים לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל.

העוררים הגישו את הערר וביקשו לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליהם בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה להם החזקה בו והגישה אליו חסומה.

בדיון המקדמי הבהירו נציגי העוררים:

"מדובר בנכס שמעולם לא קבלתנו אותו, חלק מבעלי הזכויות כבר נפטרו, גם הטענה כאילו לא מדובר בקומה סגורה היא טענה לא נכונה. מדובר בקומה השלישית שהיא קומה נטושה שלא ניתן לעשו בה שימוש... השימוש היחיד שנעשה בחנות אי פעם הוא על ידי התחנה המרכזית שעשתה שימוש בחזית לשימושיה שלה ולא שילמה לנו על כך מעולם..."

הצד השלישי אמר במהלך הדיון המקדמי כי בתיק זה שלא כמו בתיקים אחרים יש בידי הצד השלישי פרוטוקול מסירה המעיד על קבלת החנות על ידי השוכרים. (פרוטוקול המסירה הוגש והוצג 1/ג) עוד טען בא כח הצד השלישי כי הקומה פעילה.

בתום הדיון הורינו לצדדים להביא ראיותיהם בדך של תצהירי עדות ראשית

בהתאם לשינוי החקיקתי חויבו העוררים 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 או בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

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

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו בזהירות הראויה תוך שהוא ער למורכבות הסוגיה ולזכויותיהם של העוררים 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 29.4.2015 הורינו על זימון התחנה המרכזית החדשה לדיון בערר זה על מנת שלא תינתן החלטה שעלולה לפגוע בצד השלישי מבלי שיהיה לו את יומו בפנינו.

ביום 22.7.2015 התקיים כאמור דיון מקדמי בפני הוועדה.

בסופו של הדיון קבענו את התיק להוכחות תוך שנקבע סדר הבאת העדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים, הצד השלישי והמשיב. קבענו בהחלטתנו כי העוררים יוכלו להביא עדותם בדרך של עדות ראשית.

עוד אמרנו בסופו של אותו הדיון בעקבות עמדתו של הצד השלישי :

"עד לבוקר הדיון היום לא מצא הצד השלישי לנכון להביע הסתייגות או לכפור בסמכות הוועדה לזמנו אולם הבהרנו היום לנציגי הצד השלישי כי ההחלטה אם לקחת חלק בדיוני הוועדה מסורה לבעל הדין שכן ההחלטה לזמנם אינה נובעת מהעובדה שהם הגישו השגה והשגתם נדחתה, אלא מתוך רצון למנוע מצב בו זכויותיו של הצד השלישי תפגענה מהחלטה שתינתן במחלוקת בין העורר למשיב...בשלב זה ימשיך הדיון בהשתתפות בעלי הדין לרבות הצד השלישי אלא אם הצד השלישי בוחר שלא להמשיך ולקחת חלק בדיונים"

הצד השלישי :

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

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

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

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

הצד השלישי העלה טיעונים שונים לרבות הטענות הבאים :

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

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

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

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

טענות הצד השלישי אינן ברורות כמו גם לא עמדתו.

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

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

נשוב על עמדת ועדת הערר.

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

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

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

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני 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 שיתפוץ, 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 העוררים בחרנו שלא לעכב הדיונים בשל התנהלות הצד השלישי בכלל ולא הדיון בערר זה בפרט.

ביום 19.11.2015, נתקבל תצהיר העדות הראשית מטעמו של המשיב.

העוררים הגישו תצהיר מטעמם עוד בחודש ספטמבר 2015.

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 מוצג ג/1 כראיה מטעמו של הצד השלישי מבלי שהיה בפני הוועדה תצהירו של עד הצד השלישי.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

בפתח דיון ההוכחות ביום 25.11.2015 שב עד העוררים ברוך יוסף על עמדת העוררים והשיב לשאלות ב"כ המשיב כדלקמן:

"אני מאשר שלא עשיתי כל שימוש בחנות ולא פתחתי ולו ליום אחד.....אני לא קבלתי מפתח ואני אישית לא יודע על מישהו אחר שקיבל מפתח"

כאשר נשאל עד העוררים ברוך יוסף על ידי בא כוח הצד השלישי על פרוטוקול המסירה ג/1 הוא השיב כי הוא מזהה את חתימתו על המסמך וכי הוא אחד הבעלים של הנכס.

את הסתירה בין דבריו הקודמים לגבי כך שהנכס לא נמסר לו לעומת פרוטוקול המסירה החתום הסביר עד העוררים כדלקמן:

יכשאתה שואל אותי מה השיקולים שלא השתמשנו בחנות אני עונה כי קברתם את החנות. קנינו בקומה 3...באתם ובניתם עוד קומות וקברתם את הקומות התחתונות... הפכתם את זה למקלט ולא ניתן להתפרנס "

כאשר נשאל עד העוררים על ידי הוועדה לגבי פרוטוקול המסירה ג/1 השיב:

“כשהוועדה שואלת אותי איך מתיישבת הסתירה בין תשובתי למעלה ביחס למסירת מפתח לעומת האישור שחתמתי עליו מסמך ג/1 אני מסביר כי אישית אני לא קיבלתי מפתח אולי שותפי קיבל. אינני זוכר מתי ואיפה חתמתי על מסך ג/1, ולא זוכר את הסיטואציה עברו 20 שנה, אני עוד מעט בן 80 ולא זוכר.”

יחזקאל רמי העיד גם הוא בשמם של העוררים:

הוא העיד כי אינו מזהה את חתימת אימו על מסמך ג/1. הוא שב על הטענה כי לא נעשה שימוש בנכס.

המשיב הגיש את תצהירו של אייל שר ישראל המשמש כרכז חיובים במחלקת שומה ב' באגף לחיובי ארנונה של המשיב.

הוא הצהיר על כך שהעירייה רשמה את העוררים כמחזיקים מיום 1.1.99 על פי הודעה שנמסרה לעירייה על ידי התחנה המרכזית החדשה, ההודעה לא צורפה לתצהירו.

בחקירתו הודה עד המשיב כי גם במקרה זה רשמה העירייה את העוררים כמחזיקים על פי הודעת התחנה המרכזית אך לא מצא בתיק הבית את הודעת בעלת הנכס מכוחה נרשמו חילופי המחזיקים.

הוועדה שאלה את עד המשיב לגבי מסמך ג/1 - פרוטוקול המסירה שהוגש על ידי הצד השלישי והוא השיב:

“מסמך ג/1 לא הוצג לנו ולא ראיתי אותו בתיקי הבית ביחס לנכס נשוא הערר.”

“החשבון היה פעיל, לא הייתה פעילות בנכס והחנות לא הייתה פעילה.. מה שרואים בתמונה נספח ב' היא סחורה של חנות אחרת שהייתה פעילה וניצלה את זה שהחנות הזאת לא הייתה פעילה והציבה שם סחורה בחזית של החנות... הפטור ניתן במסגרת הסדר ביחס למתחם חנויות סגור...”

בתום הדיון הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכתב וביחס לעוררים הערנו כי נכון יהיה שישתייעו בסיוע משפטי שכן בתיק זה שלא כמו במרבית התיקים המתבררים בפנינו בעניינה של התחנה המרכזית הציג הצד השלישי מסמך הנחזה לכאורה להיות פרוטוקול מסירה של הנכס ויכולה להיות לכך השלכה לשאלת החזקה בנכס מבחינת דיני הארנונה.

העוררים הגישו סיכום טענותיהם באמצעות בא כוח מטעמם ושבנו על טענותיהם לפיהן מעולם לא נמסרה להם החזקה בחנות.

סיכומי העוררים לא כללו התייחסות ספציפית למסמך ג/1 אלא טענו כי מעולם לא קיבלו מפתח של החנות. העוררים הפנו לכך שמעולם לא נמסרה למשיב הודעה מהתחנה המרכזית על שינוי המחזיקים בנכס ולראיה הודעה כזו לא הוצגה במסגרת דיוני ועדת הערר.

העוררים שבו והפנו לכך שהציעו לתחנה המרכזית לקבל את הנכס ללא תמורה לידיה אך זו סירבה לעשות כך.

המשיב הגיש סיכום טענות וביקש לנהוג אחרת בתיק זה מאשר בתיקים אחרים המתבררים בפני הוועדה. לדעת המשיב יש ליתן דגש מיוחד למסמך שצורף על ידי הצד השלישי מסמך ג/1:

“הנה כי כן מונח בפנינו פרוטוקול מסירה חתום כדין לפחות על ידי אחד מבעלי החנות ומנגד לא הצליחו העוררים לסתור או להבהיר את הסתירה בין החתימה והטענה שלא קיבלו מפתח. בנסיבות האמורות מעלה תתבקש הוועדה לחרוג מקביעתה ברוב התיקים הנוגעים לחיובי בעלי חנויות בתחנה המרכזית ולקבוע כי החזקה בנכס הינה של העוררים”

בפתח הדיון במעמד מסמך ג/1 "פרוטוקול קבלת תנות" מיום 1.7.93 נתייחס לעמדת המשיב המעוררת פליאה ואף אי נוחות מסוימת.

בכתב התשובה לערר ציין המשיב כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים "שלמשיב אין את הכלים לדון בהם, המשיב סבור שהוא אינו צד למחלוקת בין הצדדים ואף אין לו את הכלים לפתור סכסוך שכזה, לפיכך רישום העורר נעשה כדין ובהתאם להודעה שקיבל"

עתה, לאחר שהוצג מסמך ג/1 ונשמעו עדויות הצדדים לגביו מבקש המשיב לראות בו מסמך מהותי אשר בשל תוכנו יש לחייב את העוררים בארנונה ולראות בהם מחזיק לצרכי ארנונה.

המשיב אינו טורח להביא בסיכום טענותיו הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו שש שנים לאחר שנחתם "פרוטוקול קבלת החנות".

הוא אף אינו מתייחס לעדותו של העד מטעם המשיב אשר הודה כי מסמך ג/1 לא היה בפני המשיב עת ביצע את חילופי המחזיקים אלא הודעה שהגיעה מהצד השלישי ואשר אינה נמצאת בתיק הבית של הנכס !!!

על מה ולמה מיהר המשיב להתייבב מאחורי מסמך ג/1 וביקש לראות בו הוכחה להתקת העוררים בנכס? ! אין זה ברור.

במיוחד תמוהה עמדת המשיב לאור העובדה שעד המשיב בעצמו העיד כי החנות מעולם לא הייתה פעילה וכי היא קיבלה פטור מארנונה במסגרת פטור לחנויות במתחם בו הנכסים סגורים.

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

על פניו מדובר באישור לפיו קיבלו בעלי הנכס את החזקה בחנות מעת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1993. אחד מהעוררים אף אישר כי הוא מזהה את חתימתו על המסמך.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"חזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העוררים.

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה.

אכן יכול להיות שלמסמך ג/1 ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העוררים לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העוררים ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב בשנת 1999. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העוררים כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדו.

לפיכך הננו קובעים כי אין במסמך ג/1 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעוררים החזקה מבחינת דיני הארנונה.

ההכרעה בערר זה, כמו במקרים דומים בעניינם של בעלי נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה תתבסס על בדיקת טענת העוררים כי אינם מחזיקים בנכס ככל שטענה זו מתייחסת לחזקה שיוחסה להם על ידי המשיב משנת 1999, הוא המועד בו נמסרה למשיב לטענתו הודעה מבעלת הזכויות בנכס על חילופי מחזיקים ובשים לב למצב הנכס בהתאם לראיות שהובאו בפני הועדה.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה כאמור את רישום המחזיקים על פי "הודעת" הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 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.

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

העוררים כאמור טענו כי התזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את התיוב.

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 המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בתצהיר המשיב ובעדות עד 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, אנחנו יכולים רק לנחש, מנסיוננו בתיקים אחרים כי המשיב ביסס את החלטתו לשנות את המחזיקים על סמך הודעה אליה צורפה רשימת חנויות ושמות מחזיקים.

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.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעוררים אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהראיות שהוצגו לנו האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העוררים כי הנכס לא היה פעיל מאז פתיחת התחנה וכי לא נמסרה להם לפיכך החזקה בנכס.

גרסת העוררים שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתם לפיה החנות מעולם לא נמסרה לחזקתם.

יתרה מזאת, לא ברור על סמך מה רשם המשיב את העוררים כמחזיקים מחודש ינואר 1999.

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

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

מעדות עד המשיב אף נמצא תימוכין לגרסה כי העוררים, כמו עוררים אחרים פנו עת שקיבלו הודעה על רישומם כמחזיקים למשיב וטענו כי לא נמסרה להם חזקה בנכס. המשיב "פתר" את הבעיה בדרך של מתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

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

יתרה מכך עד המשיב הסביר בפנינו כי הנוהל ומתן הפטור היה "במסגרת הסדר ביחס למתחם חנויות סגור".

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

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

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררים 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.

לא נמצאה בתיק הבית הודעה מטעם הבעלים על הנכס על מסירת החזקה לעוררים ומסמך ג/1 לא הוצג למשיב ולא נמצא בתיק הבית.

העורר לא החזיק בנכס.

עד המשיב חיזק בעדותו את גרסת העורר לפיה לא נמסרה לו חזקה בנכס על אף הודעת הצד השלישי.

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.

הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררים אשר פנו אליו בשנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

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

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

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

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

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

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

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים 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.

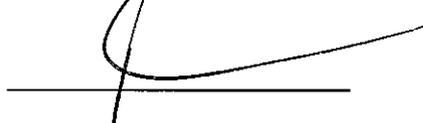
לא מצאנו מקום לחייב את המשיב בהוצאות העוררים הואיל וברוב שלבי הדיון לא היו מיוצגים.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.6.2016

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: פרקש רבקה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה מתייחס לנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב שלמה המלך 145 בתל אביב.

העוררת טוענת כי יש לבטל החלטת המשיב לחייב אותה בארנונה בגין שטח זה על אף שאין מדובר בשטח מקורה .

המשיב טוען כי שטח זה, על אף שהעוררת הסירה את הקירווי שהיה במקום, משמש את גן הילדים הסמוך לשטח ומכאן שסווג כדין בסיווג קרקע תפוסה.

ביום 23.5.2016 התקיים דיון בפנינו בו הופיע בעלה של העוררת וטען כי שטח זה אינו משמש רק את גן הילדים ועל כן אין לחייב את העוררת בארנונה בגינו. עוד טען העורר כי שטח זה לא חויב בעבר ועל כן אין לחייבו היום.

על אף שהטענה בדבר העדר שימוש או חזקה בנכס זה לא הועלתה בהשגה או בערר שמענו את העורר לאחר שהוזהר כדין והוא טען בין השאר כדלקמן:

"הקרקע התפוסה אינה מושכרת לגן הילדים... שטח הקרקע התפוסה של 48.79 מ"ר הוא חלק מהחצר של הבית המשותף. בחלקו הוא בית מגורים ובחלקו עסקים. השטח הזה משמש גם את הגן וגם את האחרים..... השטח משמש גם למעבר לשירותים..."

כשהוועדה מציגה לי את תמונה מ/1 אני מציין כי הרהיטים שמופיעים בתמונה הם הרהיטים של גן הילדים. השירותים בשנים האחרונות אינם בשימוש"

המשיב הפנה לממצאי הביקורת שנערכו בנכס בחודשים אוקטובר ונובמבר 2015. לטענת המשיב בהתאם לממצאים אלה נראה כי נעשה שימוש בשטח הקרקע התפוסה על ידי גן הילדים הסמוך.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 8.10.2015 נמצא (והעורר לא הזים נתונים אלו) כדלקמן:

"מדובר בנכס אשר במקום פועל גן ילדים. נראו 3 מטפלים אחראים במקום, במקום נראו כ 25 ילדים קטנים...בחצר נראו צעצועים, ילדים מסתובבים ונראתה אישה מאכילה ילד.."

לדו"ח צורפה התמונה מ/1 (ביחס אליה נשאל בעלה של העוררת בחקירתו) ובה נראים בבירור הרהיטים המשמשים את גן הילדים בשטח החצר.

גם בביקורת מיום 9.11.2015 נמצא כי:

"בביקורת שערכתי בנכס נמצא כי שטח הקרקע התפוסה המסומן בירוק בשרטוט נראה ללא קירווי. בשטח זה נראה דשא סינטטי וצעצועים של ילדים"

המבכנים לחיוב ארנונה ביחס לקרקע תפוסה נבחנו בפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל שם נאמר בין השאר ע"י כבוד השופט ריבלין ביחס למרכיבים של מניעת שימוש בקרקע מאחרים ומבחן השימוש בקרקע על ידי הנישום כדלקמן :

"יש לבחון את שני היסודות, כל אחד מהם בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה" אם לאו, יש להגיע לאחר שקלול שני היסודות יחדיו. זהו מבחן משולב. כמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"חזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש" ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר. ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "חזקה".

במקרה שנדון בפנינו הודה למעשה בעלה של העוררת כי נעשה שימוש בקרקע, כך גם עולה מדוחות ממצאי הביקורת בשטח.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי איננה משתמשת במקרקעין.

לפיכך דין הערר להידחות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.6.2016

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.

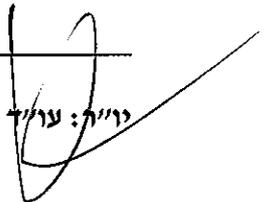


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ת: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : ז בסיון תשעו
13.06.2016
מספר ערר : 140013861 / 12:53
מספר ועדה : 11377

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

רוזנסקי עמוס תעודת זהות 053396362, אסרק חיים חן תעודת זהות
301024675
חשבון לקוח: 10657071
מספר חוזה: 523697
כתובת הנכס: שמעון בן עזאי 1

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אסרק חיים חן, רוזנסקי עמוס – אין נוכחות

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

החלטה

השעה 13:20. אין הופעה לעורר.
לאור החלטת הוועדה מיום 2/5/16 נמחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 13.06.2016.

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 ורו"ח לוי אבשלום

חבר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי