

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: [REDACTED]

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב [REDACTED].

העוררת חויבה בגין הנכס החל מיום 1.11.2009.

ביום 1.12.2013 פנתה העוררת באמצעות בא כוחה למנהל הארנונה בבקשה לפטור את הנכס מארנונה בהיותו נכס בלתי ראוי לשימוש. העוררת אף טענה כי אין מדובר בנכס כלל וכלל כי אם במרתף שבנייתו הופסקה עם הקמת הבניין ואשר במשך שנים נחסמה הגישה אליו מקומת הקרקע והחיוב הונפק רק בגלל שהנכס מצוין בלשכת רישום המקרקעין כנכס.

המשיב קיבל את עמדת העוררת אולם רק מיום פנייתה האחרונה, כלומר 1.12.2013 ואילו באשר לחיובים מיום 1.11.2009 סירב המשיב לבטלם בטענה כי מדובר בשומות חלוטות וכי בעניין השומות לשנות המס הקודמות ליום מתן הפטור חלף המועד להגשת השגה ואו ערר.

בשל עמדתו זו של המשיב הוגשה בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי לא הוגשו השגות במועד ביחס לשנות המס הקודמות ועל כן אין "ערר" בפני ועדת הערר ואין בסמכותה לדון בערר. המשיב טוען כי שומות השנים מיום 1.11.2009 ועד 1.12.2013 הפכו בהיעדר השגה לחלוטות.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לדחייה על הסף (סעיפים 1-18 לכתב התשובה)..

ביום 1.12.2014 התקיים דיון בפני הרכב הועדה במסגרתו טען ב"כ העוררת כי העוררת פנתה לראשונה למשיב בשנת 2009 אולם המשיב דחה השגתה בטענה כי הנכס חסום ולא ניתן לבחון את מצבו.

אכן, מנהל הארנונה השיב לעוררת במכתבו מיום 8.11.2009:

"בהתאם להודעתך כי המרתף אינו משמש את השוכר אדיש מריו ויש להפחיתו מחיובי השוכר ערכנו ביקורת בנכס ומצאנו את פתח הכניסה חסום.....בביקורתנו לא יכולנו לבדוק את פנים הנכס ולכן לא יכולנו לקבוע אם מצבו עונה על הקריטריונים הנ"ל.... יחד עם זאת, אם נאטם הנכס ע"פ הנחיית הגורמים הרלבנטיים בעיריית תל אביב, נבקש להמציא המסמכים והנושא יתברר בשנית"

על תשובתו זו של מנהל הארנונה בה דחה את השגת העוררת מיום 1.11.2009 לא הוגש ערר.

בהמשך הדיון שנערך בפנינו ביום 1.12.2014 טען ב"כ העוררת:

"רק לאחר שהתעקשנו מול השוכר הנוכחי של החנות באמצעות צוות גדול, פתחנו את המרתף (שעתיים של עבודה) ואז נתגלה שמדובר בנכס שמעולם לא נבנה ואולי אינו בניין בכלל, רק אז ניתן הפטור. כמו שהעוררת אומרת זה נראה כמו קבר ולא נכס".

ב"כ העוררת טען בדיון כי בשנת 2009 לא הוחזק הנכס על ידי העוררת כי אם על ידי כונס נכסים אולם בסיכומי טענותיו לא הביא לכך ראיות.

הוצג לנו מסמך מיום 28.2.2008 בו פנתה העוררת למשיב וביקשה לקבל פירוט של כלל חובותיה.

בבקשה שהגישה העוררת ביום 7.12.2013, בקשה אשר בעקבות הגשתה בוטלו חיובי הארנונה החל מיום 1.12.2013, כתבה העוררת באשר לשנת 2009 כי הנכס הועבר על שמה של כונסת הנכסים שרון כהן.

ב"כ העוררת תיאר בסיכומיו את שקרה לאחר הגשת הבקשה הזו :

"ביום 10.5.2014 נערך ביקור מתואם עם פקח העירייה במקום ובכוחות משותפים שכנענו את השוכרים לאפשר פתיחת רצפת החנות. במשך למעלה מ 40 דקות פינה השוכר באמצעות כ 7-8 אנשים את הארונות שהיו מחוברים לקירות ולריצפה שנזרקו לאחר מכן כתוצאה מהפירוק וכן את רצפת החנות. המחזה שנגלה לעיני כל הנוכחים לא הותיר מקום לספק : מדובר בחלל לא בנוי וכנראה שמעולם לא נבנה, בתיקרה פגומים חשופים וכל כולו מלא הריסות בגייה מבלי יכולת אפילו לעמוד שם. החלל גם ללא גישה, אל בעזרת סולם, ללא ריצוף, צנרת, חיבור לחשמל וללא טיח. לאחר הביקורת קיבלה העירייה את הטענה שהנכס אינו ראוי לשימוש וניתן פטור מארנונה נכון לשנה זו"

בסיכומי המשיב אין התייחסות לתיאור הביקורת הזו שנערכה על ידי המשיב ומכאן שהמשיב אינו חולק על תיאור האירוע, ממילא לאחר ביקורת זו ביטל המשיב את חיובי הארנונה החל מיום 1.12.2013.

מהנתונים שהובאו בפנינו עד לשלב זה של הדיון עולה כי במשך שנים רבות חוייב הנכס נשוא הערר במסגרת חיוב יתר הנכס על שמם של השוכרים שהחזיקו את הנכס ורק לאחר שאחד השוכרים שם לב ל"יעודף" החיוב, הגדיר המשיב את חלק המרתף הנ"ל כנכס חדש וחייב אותו בארנונה על שם העוררת בתור בעלת הנכס.

מההשגה שהוגשה על ידי העוררת ביום 1.12.2013 עולה כי רק לאחר שננקטו נגדה הליכי גבייה בגין חובות הרובצים על נכס מספר 2000378819 פנתה העוררת לקבל את שירותי בא כוחה הנוכחי לצורך ביטול החיובים.

בהחלטתנו מיום 1.12.2014 קבענו כי שאלת הטענות המקדמיות תוכרע בהתאם לתשובה לשאלה האם החזיקה העוררת בנכס בחודש 11/2009 או שהנכס הוחזק על ידי כונסת הנכסים.

מהחומר שהובא בפנינו לא ניתן לקבוע כי הנכס הוחזק על ידי כונסת נכסים.

יחד עם זאת מהחומר שהוצג עד כה עולה ספק מהותי בשאלת היותו של הנכס "בניין" לחיוב ובשאלת החזקת הנכס על ידי העוררת.

נישום אינו יכול להחזיק בנכס אשר בנסיבות המתוארות לעיל וממצבו כפי שהתברר גם למשיב לאחר שהמחזיקים בנכס שמעל הנכס נשוא הערר ניאותו לאפשר פתיחה של רצפת הנכס. ברור לכל, מהנסיבות המפורטות לעיל כי לו היו נבדקות טענות העוררת בעת שפנתה לראשונה בשנת 2008 או 2009 היה המשיב מגיע לאותה המסקנה, הן בשאלת מצב הנכס או הגדרתו כבניין והן בשאלת החזקתה של העוררת בנכס, ולראיה החלטתו של המשיב לפטור את הנכס נשוא הערר מארנונה מיום 1.12.2013.

לאחר הגשת הסיכומים הגיש ב"כ העוררת בקשה להארכת מועד להגשת הערר וזאת בעקבות פסיקת בית המשפט העליון בעניין רעא 4088/14 סנא בדיר נ' רשות מקרקעי ישראל וברמ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה.

ב"כ העוררת מבקשת מועדת הערר לעשות שימוש בסמכותה לפי פרשנותו של בית המשפט ומשיקולים של צדק וטעמים מיוחדים המצדיקים זאת (לטענתו בנסיבות ערר זה) להאריך המועד להגשת ערר זה.

זהו אחד המקרים יוצאי הדופן בו על ועדת הערר להידרש לבקשה להארכת מועד שכזו. כל תוצאה אחרת שתביא לחסימת דרכה של העוררת בפני דיון מהותי בטענותיה תהווה תוצאה בלתי מוצדקת ובלתי סבירה שכן ברור לכל כי החיוב בגינו תחויב העוררת כתוצאה מדחיית בקשתה מהווה חיוב שגם בעיני המשיב אינו בר קיימא.

מכל הסיבות המפורטות לעיל מצאנו כי יש לדחות הבקשה לדחייה על הסף של הערר.

להסרת ספק, מוארך בזאת המועד להגשת הערר מהנימוקים המפורטים בהחלטה זו לעיל וזאת עד ליום 2.3.2014.

בטרם ייקבע התיק להמשך דיון, נאפשר למשיב לשוב ולשקול את עמדתו ביחס להמשך בירור הערר שכן מחומר הראיות שהוצג לנו עד כה ולאור ממצאי הביקורת שהביאו בסופו של יום את המשיב לקבל את טענות העוררת אנו ממליצים למשיב לקבל את הערר ולבטל את חיובי הארנונה בגין ה"נכס" נשוא הערר.

המשיב יודיע האם קיבל המלצתנו זו עד ליום 15.5.2015 ובהתאם ייקבע המשך הדיון בתיק זה.

אין צו לחוצאות .

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.4.2015.

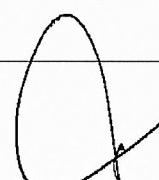
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

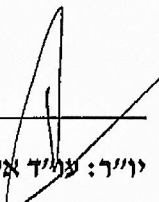
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי