

ערר 140007710

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

חניון "אידלסון" בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

עניינו של ערר זה הינו נכס בכתובת אידלסון 4 ת"א המתייב בת"ן 10116317, ת"ן 10116328 ות"ן 10593734 (להלן: "הנכס").

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. למרות שהחויב מתייחס לשנים עברו, לא הייתה אפשרות להשיג או לערור לפני כן. דרישת התשלום הראשונה בעניין חשבונות הארנונה עליהם הוגש הערר נשלחה בשנת 2012, ולכן באותה שנה הוגשו ההשגה והערר.
- 1.2. המחלוקת המרכזית בין הצדדים עניינה חיוב של השטחים המשותפים (מעבר ותמרון).
- 1.3. בשנת 1997 חויבה העוררת בכל שטח החניון. רק לאחר פסק דין של בית המשפט, חויבה העוררת עבור 51 חניות (49 חניות ושתי חניות שהוסבו לעמדת רחיצה).
- 1.4. המשיבה ניסתה לגבות תשלום זה מחבי אלבן, אך בעקבות פנייתה של האחרונה לערכאות משפטיות, חזר המשיב ודרש תשלום מלא מהעוררת, למרות פסק הדין משנת 2003. רק לאחר שבית המשפט המחוזי חזר וקבע כי העוררת מחזיקה רק 51 מקומות חנייה, חזר בו המשיב מדרישתו.
- 1.5. לאחר שהתחלפו בעלי הזכויות וחבי רבץ החליפה את חבי אלבן, הגישה חבי רבץ ערר במסגרתו קבעה וועדת הערר, כי אין לחייב את רבץ לזהות את בעלי החניות האחרות וכי אין לחייב בגין שטחי מעבר ותמרון. רק אז שלח המשיב דרישת תשלום לעוררת.
- 1.6. בעמוד 8 לפסה"ד בסי' 19, מציין בית המשפט שמיקום החניות מסומן ומצוין בתרשים ובנספח להסכם ניהול החניון, מכאן שהמשיב יכול היה לקבוע את מיקום החניות שהחזיקה העוררת, ולהיווכח שאין ברשותו 80% מהחניות באף קומה.
- 1.7. גם בשנת 2012, בדו"ח הביקורת של מר ליאור יהודה, לא היה לעוררת 80% מהחניות באף אחת מהקומות, למרות שבשלב הזה היא החזיקה 112 חניות + שטיפה. כך המצב גם בבדיקה של הגג בשנת 2013.
- בוודאי כאשר החזיקה 51 חניות בלבד (כולל השטיפה), לא החזיקה ב- 80% באף קומה ולכן יש לחייב אותה בשטח נטו של 637.5 מ"ר ולא יותר.
- 1.8. העוררת שמחזיקה כיום 112 חניות וכן עמדת שטיפה, אינה מחויבת על שטחים ציבוריים אלא על שטח החניות עצמן בשטח של 1425 מ"ר. אין זה סביר לחייבה בשטח של 1591 מ"ר, בגין 51 חניות.
- 1.9. לפיכך, מתבקשת ועדת הערר לקבוע שאין לחייב את העוררת בשטחי המעבר אלא רק בשטחי החניות נטו. כן מתבקשת ועדת הערר לקבוע כי אם חויבה העוררת ושילמה בעבר מעבר למה שהחזיקה על העירייה לזכותה בגין ההפרשים.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. ח-ן 10116317 - בעקבות פסק הדין שניתן ביום 14.7.2003 בעניין ת.א. 69723/97 עיריית ת"א אביב נ' חניון מגדלור בע"מ, העוררת חויבה עבור 51 חניות המהוות 24.4% מכלל שטח החניון העומד על 6523 מ"ר, קרי העוררת חויבה בגין 1591 מ"ר.
- 2.2. ח-ן 10116328: לראשונה ביום 1.10.2000, הועברה החזקה בגין קומת הגג בחניון מחברת אלבן בע"מ.
- 2.3. ח-ן לקוח 10593734: המופיע ע"ש חניון אידלסון בע"מ ושלמה ציון, פעיל החל מיום 1.4.2007 בעקבות החלטת ועדת הערר בערר שמספרו 2008-03-063 רבץ השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב. בהתאם לפרוטוקול דיון ההוכחות בערר זה, מר ציון שלמה היה נוכח בדיון כצד ג'.
- 2.4. תשובת המשיב הדוחה את השגת העוררת ניתנה רק בהתייחס לח-ן מס' 10593734. יתר טענות העוררת באשר לח-ן 10116328 ו- 10116317 – נטענו בהתייחס לתקופות חלוטות עליהן לא הוגשה השגה כדיון, ובמועדים הקבועים לכך בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"). משלא ניתנה לעוררת הזכות להגיש ערר בגין יתר החשבונות, ומאחר ומדובר בשומות חלוטות, וועדת הערר הנכבדה נעדרת סמכות עניינית לדון בטענות העוררת.
- 2.5. הצדדים חלוקים ביניהם בשתי טענות עיקריות: האחת, יישום פסק הדין של כבי' השופט ארנסט – שעניינו ח-ן ארנונה מס' 10116317 לתקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 1.10.2000 (הצדדים אינם חלוקים במס' החניות המוחזקות ע"י העוררת). השנייה, טענת העוררת, כי שילמה עבור ח-ן 10116317 במסגרת הח-ן האחרים שצוינו לעיל, ולכן למעשה אינו חייב עוד בארנונה בגין ח-ן 10116317.
- 2.6. העוררת לא הוכיחה כי לא התקבלו אצלה או אצל חברת חניון מגדלור בע"מ הודעות תשלום בכל השנים, וכי המועד הראשון שנודע לה הוא מועד הטלת העיקול.
- 2.7. שומות הארנונה בגינם חיוב העוררת הן שומות חלוטות, לגביהן לא הגישה העוררת השגות במועדים הקבועים בחוק הערר.
- 2.8. החבות בתשלום הארנונה נובעת מעצם החזקה בנכס ולא מכוח דרישת תשלום, שהינה דקלרטיבית בלבד. החיוב בארנונה נקבע עם התקנת צו הארנונה ע"י מועצת העירייה. ההחלטה צריכה להתקבל לפני שנת הכספים שלגביה מוטלת הארנונה (סעיף 276 לפקודת העיריות [נוסח חדש]). זהו האקט הקונסטיטוטיובי היוצר את החיוב. הודעת החיוב השנתית הנשלחת אל כל נישום היא דקלרטיבית, והיא מהווה יישום של צו הארנונה בעניינו של נישום מסוים. היינו, שיעור חיוב הארנונה המוטל על הנישום נובע מצו הארנונה ולא מהודעת החיוב אשר נועדה לעשותו בר ביצוע.

- 2.9. בהתאם לסעיף 3 לחוק הערר, נישום המבקש להשיג על חיובו בארנונה רשאי בתוך 90 ימים מקבלת הודעת התשלום להגיש השגה למנהל הארנונה. העוררת לא עמדה בגטל ההוכחה ולא הוכיחה, כי הוגשו מטעמה השגות במהלך השנים כנגד חיובה בארנונה בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק הערר.
- 2.10. נטל ההוכחה בפני ועדת הערר חל על העוררת. הלכה היא כי "המוציא מחברו עליו הראיה". מכח התזקה כי פעולת הרשות הינה כדין עפ"י סמכויותיה הסטטוטוריות כל המבקש לתקוף את פעולת הרשות עליו נטל הראיה ונטל השכנוע להוכחת טענותיו בהיותו "המוציא מחברו".
- 2.11. העובדה כי העוררת כינתה את פנייתה לראשונה כנגד חיובו בארנונה, "השגה", אין בה כדי להעניק למשיב ולוועדת הערר, סמכות אשר לא הוענקה להם בחוק המסמיך.
- 2.12. ההלכה חזרה וקבעה פעמים רבות כי נישום שלא הגיש השגה במועד מנוע מלטעון טענות לעניין אותן שנים בהן לא הוגשה השגה זאת לאור עקרון סופיות השומה וכי נישום כזה "איחר את הרכבת" לגבי אותן שנים.
- 2.13. מטרת הגבלת תקופת הגשת השגה הנה לאפשר לרשות המקומית לתכנן את תקציבה, ולא ניתן לאפשר השגה מאוחרת, שתוביל לשינוי התקציב בדיעבד ולפגיעה ברשות. מטרה זו תסוכל, אם יידונו טענות בעניין שומות מס של שנים קודמות.
- 2.14. סוג הטענות שניתן להעלותן במסגרת השגה וערר, חנן בעיקרן טענות עובדתיות, הטענות בדיקה בזמן אמת. הגשת השגה וערר בניגוד למגבלת המועדים הקבועה בחוק הערר, מונעת מהעירייה לבדוק את טיעוני הנישום ויוצרת נזק ראייתי ממשי. ברז, כי נזק זה צריך לרבוץ לפתחו של הנישום, אשר נמנע מלעמוד על זכויותיו הנטענות במועד הקבוע בדין.
- 2.15. טענת העוררת, כי שילמה עבור ח-ן 10116317 במסגרת יתר החיובים בהם חויבה במהלך השנים, אינה מצויה במסגרת סמכותה העניינית של וועדת הערר. בחקשר זה יצוין, כי מכתבה של העוררת מיום 30.10.2014 נבחן באגף הגביה, והצדדים אף נפגשו ביניהם לאחר שליחת מכתב זה ע"י העוררת, והוברר לעוררת כי התשלומים ששולמו על ידו עודכנו במערכת. תשלום שלא מעודכן במערכת, לא התקבל באגף הגביה ולכן אינו מעודכן, העוררת גם לא הוכיחה אחרת.
- 2.16. באשר ליישום פסק הדינו של כב' השופט ארנסט: טענה זו מתייחסת רק לתקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000 ובגין ח-ן 10116317, במסגרתו חויבה העוררת בגין 51 חניות ברוטו. המשיב יישם את פסק דינו של כב' השופט ארנסט כדין. העוררת חויבה בגין 51 חניות ברוטו, המהוות 24.4% מכלל שטח החניות, קרי 1591 מ"ר.
- 2.17. פסק דינו של כב' השופט ארנסט שעניינו חיוב העוררת בגין 51 חניות, מיושם במערכת רק בתקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000. חיוב התניין בגין התקופה שלאחר מכן, בוצע בהתאם להודעות שהתקבלו בעירייה על מחזיקים השוכרים חניות בחניון, ובהתאם למדידת מטעם המשיב. לפיכך, חיוב העוררת בגין החניון במהלך השנים בוצע כדין.

3. הצעת הפשרה שהעלה המשיב

- 3.1. בסעיף 22 לסיכומיו העלה המשיב הצעת פשרה.
- 3.2. לאור המוצע על ידי המשיב, ביקשנו מהעוררת להגיב להצעת הפשרה.
- 3.3. העוררת הגישה תגובתה להצעת הפשרה, בה דחתה את הצעת הפשרה, ואף הוסיפה טיעונים לגוף העניין.
- 3.4. לא מצאנו לנכון להידרש לטיעוניה הנוספים של העוררת, באשר התגובה להצעת הפשרה לא נועדה להוות פלטפורמה להשלמת הטיעונים.

4. זיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל חלקית.

4.2. חשבון הארנונה 10116317, בגין התקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000

- 4.2.1. המשיב טוען לאיחור בהגשת ההשגה בגין חשבון 10116317.
- 4.2.2. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"), קובע כהאי לישנא:
 "מי שהוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה..."
- 4.2.3. משחלף המועד החוקי להגשת השגה על חיוב בארנונה, הופכת השומה לחלוטה, וחנישום מאבד את זכותו להשיג על חיובו בארנונה.
ראה לעניין זה:
- עמ"נ (ת"א) 241/08 רם- תן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, (פורסם בנבו).
- בר"מ 6333/09 רם חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו);
- 4.2.4. אכן כטענת המשיב, החבות בתשלום הארנונה נובעת מעצם התזקה בנכס ולא מכוח דרישת תשלום, שחינה דקלרטיבית בלבד, קרי גם מי שלא קיבל שומת, אינו פטור מחובת תשלום הארנונה, עם זאת, מנין תשעים הימים להגשת ההשגה מתחיל ביום קבלת הודעת התשלום.

ראה לעניין זה:

ת"א 177/92 עיריית תל-אביב - יפו נ' בוקסנבוים ואח'.

4.2.5. ככל שנודע לנישום על חיובי הארנונה רק במועד מאוחר, ובענייננו, רק לאחר בירור שערך בעקבות העיקול שהוטל על חשבונו, כי אז אין לראות בהשגה שהגיש בעקבות כך, ובלבד שהוגשה בתוך תקופת 90 הימים מהיום בו הגיעו הודעות השומה לידיו, כהשגה שהוגשה באיחור, ודינה להישמע, וזאת לרבות במקרה בו עניינת שנים עברו.

4.2.6. דא עקא, כאשר עסקינן בטענות בדבר מסירה, אשר החל ממועדה נספרים מועדים על פי דין, יש להוכיח מסירה בפועל לנישום.

4.2.7. בענייננו, המשיב לא הציג בפנינו כל ראיה כי הודעות השומה לשנים 1996-2000 בכלל נמסרו לעוררת או מתי נמסרו הודעות כאמור.

4.2.8. עת טען לאי עמידה במועדים, היה על המשיב להציג ראיה ולו לכאורית למועד המצאת דרישת התשלום או למצער למועד משלוח הדרישה, וזאת לא עשה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ (תא) 11-05-26594 משתלת בית ירוק (1989) בע"מ נ' מנהלת הארנונה המחלקה למים וגביה עיריית רמת גן.

4.2.9. הצהרת העוררת, כי נודע לה על החוב בגין השנים 1996-2000, רק לאחר בירור שערכה בעקבות העיקול שהוטל על חשבונה, אמינה עלינו, וכאמור לא נסתרה על ידי המשיב.

4.2.10. לפיכך, השתכנענו, כי ההשגה בעניין חשבון הארנונה 10116317, שעניינה השנים 1996-2000, הוגשה במועד.

4.2.11. משקבענו, כי ההשגה הוגשה כדין ובמועד, הרי שעלינו לבחון את טענות העוררת לגופן.

4.2.12. אין מחלוקת בין הצדדים כי בין השנים 1996-2000 החזיקה העוררת ב-51 חניות (49 חניות ושתי חניות לרחיצה).

4.2.13. מחומר הראיות שהוצג בפנינו, השתכנענו, כי בתקופה זו לא החזיקה העוררת ב-80% מהחניות באף אחת מהקומות בחניון.

4.2.14. נוכח האמור לעיל, הרי שבין השנים 1996-2000, יש לחייב את העוררת בגין 51 חניות (כאשר מקובלת עלינו גרסתו של העוררת, שלא נסתרה, כי שטחה של חניה הינו 12.5 מ"ר) נטו, קרי - אין לחייב את העוררת בגין שטחי מעבר ותמרון.

4.3. חשבונות 10116328 ו-10593734

4.3.1. באשר לשומת הארנונה לשנת 2012 בגין חשבונות אלו, הרי שהעוררת אינה טוענת לגבי חיוב יתר בשנת המס של 2012, והעוררת אף שילמה את חובה לעירייה בגין שנת 2012 (ראה נספח "ו" לתצהיר העוררת).

4.3.2. באשר לשנים הקודמות לשנת המס 2012, הרי על אף שהעוררת תולקת על חיובה בארנונה בגין שנים אלה, אין מחלוקת בין הצדדים כי דרישות התשלום בגין חשבונות 10116328 ו-10593734, שולמו במלואן על ידי העוררת, וכי לא הוגשה לגביהן כל השגה.

4.3.3. על אף שאנו סבורים, בהתאם לחומר הראיות שהונח בפנינו, כי בשום שלב לא החזיקה העוררת ב-80% מתחניית באף אחת מהקומות בתניון, ולכן היה על המשיב לחייב את העוררת בגין התניות בהן החזיק ללא שטחי מעבר ותמרון, הרי שאין בידינו סמכות להכריע בנוגע לשומות החלוטות שלא ניתן להשיג עליהן.

ראה לעניין זה:

סעיף 6(א) לחוק הערר;

עמ"נ 31945-12-11 קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, (פורסם בנבו);

ע"ש 557/95 הד הקדיות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה.

4.4. גם בקשת העוררת, כי ייערך חשבון בהנהלת החשבונות של המשיב והעוררת תזוכה על הפרשים ששילמה (קרי, שאלת קיזוז חסכומים אותם חייבת העוררת למשיב בגין השנים 2000-1996 מהחסכומים ששילמה העוררת למשיב ביתר), איננה בסמכותה של וועדת הערר.

4.5. מאליו מובן, כי אין בכך כדי לגרוע מזכותה של העוררת לבחון נושא זה בערכאות המתאימות.



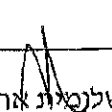
4.6. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, וקובעים כי יש לתקן את חשבון הארנונה 10116317, בגין התקופה שמיום 1.1.1996 ועד ליום 30.9.2000, באופן שהעוררת תחויב בגין 51 חניות נטו, ללא שטחי מעבר ותמרון.

4.7. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת תהחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.1.16.

חברה: שיוני קדום, עו"ד חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח יו"ר: שלום ארליך, עו"ד

ע400\1105