

ערר 140009721

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ארגון יוצאי מרכז אירופה ע.ר 580025435

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

**החלטה**

1. עניינו של הערר הינם נכסים המצויים ברחוב רמב"ם 15 בתל אביב, הרשומים בפנקסי העירייה כנכס מס' 200015100, כנכס מס' 200151005, וכנכס מס' 200015010 (להלן: "השטחים שבמחלוקת").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת הינה עמותה ללא מטרת רווח אשר שוכרת את הנכסים בדיירות מוגנת באופן רציף החל משנת 1939.
- 2.2. לא חל כל שינוי בשטח בו מחזיקה העוררת מזה עשרות שנים.
- 2.3. בנכס מצויות ארבע דירות, המשמשות כמשרדי העמותה, שתי דירות בקומה הראשונה ושתי דירות בקומה השנייה.
- 2.4. השטחים שבמחלוקת מהווים שלושה חדרים בתוך דירה בקומה השנייה.
- 2.5. ביום 23.7.13, קיבלה העוררת הודעת חיוב, על פיה נדרשה העוררת לשלם באופן רטרואקטיבי, החל מיום 01.06.10, תשלומי ארנונה בגין השטחים שבמחלוקת, שאותם חילק המשיב באופן שרירותי לשלושה נכסים נוספים בקומה השנייה: נכס מס' 2000015000 בשטח של 13 מ"ר; נכס מס' 2000151005 בשטח של 19 מ"ר ונכס מס' 2000151010 בשטח של 21 מ"ר.
- 2.6. שטחים אלה מעולם לא נמדדו על ידי המשיב, ואין באף תרשים או תשריט שצורף על ידי המשיב במסגרת הערר כל רישום של שטחם.
- 2.7. המשיב אף הגדיל עשות וקבע כי הסיווג של השטחים שבמחלוקת הינו "מסחר קמעוני כללי" במקום הסיווג של "מוסדות ציבור" לפיו מחויבת העוררת עשרות בשנים.
- 2.8. בתשובה להשגה שהגישה העוררת, השיב המשיב, כי חיובה של העוררת בגין השטחים שבמחלוקת נעשה בהתאם להסכם פשרה שנערך בין חברת י.ח. דמרי בע"מ (להלן: "דמרי") למשיב, לו ניתן תוקף של החלטת ועדת ערר, שהורתה להסב את החיוב על שם העוררת החל מיום 01.06.10.
- 2.9. העוררת מעולם לא הייתה צד לאותו הסכם פשרה, ומטבע הדברים מעולם לא ניתנה עמדתה לגביו, ולכן אותו הסכם פשרה אינו מחייב אותה כלל ועיקר.
- 2.10. למעלה מכך, לא נקבע בהחלטת ועדת הערר שאישרה את הסכם הפשרה, כי יש להסב את החיוב על שם העוררת, וכל שנכתב בסיפא לסעיף 2 להסכם הפשרה, הוא כי "הנכס ירשם על שם המחזיק בפועל – קהילת אירופה החל ממועד זה".
- 2.11. בשנת 2005 הגיע מודד מטעמו של המשיב למושכר כדי למדוד את השטח המושכר לעוררת. בהתאם לתשריט המדידה שערך המודד, נקבע כי שטחו של הנכס הוא 472.93 מ"ר.
- על גבי התשריט נרשם על ידי המודד ו/או על ידי מי מטעם המשיב כי "הקומה כולה מוחזקת ע"י א. עולי מרכז אירופה כולל החלק שמסומן בצהוב".
- 2.12. מן האמור לעיל יש לחסיק, כי השטח של 472.93 מ"ר כולל גם את השטחים שבמחלוקת, וכי העוררת שילמה מאז ומתמיד גם בגין השטחים שבמחלוקת, ולכן אין כל מקום לחיובה בתשלומים נוספים כלשהם.

- 2.13. על אף שהשטח לחיוב שנקבע במפת המדידה (472.93 מ"ר) כולל גם את השטחים שבמחלוקת, המשיב לא טרח, ולא בכדי, להציג כל ראיה ביחס למדידה של השטחים שבמחלוקת. די באי המצאת מפת מדידה של השטחים שבמחלוקת כדי לקבל את הערר.
- 2.14. המשיב נמנע גם מלהזמין למתן עדות את המודד שערך את מפת המדידה לצרכי ארנונה, על מנת שיסביר את אופן המדידה ביחס לנכס, ואת ההערה שנרשמה על מפת המדידה, לפיה הקומה כולה מוחזקת על ידי העוררת כולל החלק שמסומן בצהוב.
- 2.15. יש להפעיל את הכלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן לחסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו.
- 2.16. העוררת שילמה את שומות הארנונה שנשלחו אליה במלואן, מתוך הסתמכות על מצגי העירייה כי התשלום מבוצע בגין כלל המושכר, לרבות השטחים שבמחלוקת. כיום לאחר שהעוררת שינתה את מצבה לרעה, מושתק המשיב ומנוע מלדרוש תשלומים נוספים בגין השטחים שבמחלוקת, שמעולם לא נמדדו, אלא מהווים חלק מהמושכר.
- 2.17. זאת ועוד. במקרה דנן, המשיב ערך את השומה במאות באופן חריג רק כדי להצדיק את גביית הארנונה הגבוהה בנכס. על אף שבנכס מצויות ארבע דירות בשתי קומות כאמור, בחר המשיב מיוזמתו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובאופן חריג לערוך לעוררת שומה אחת ביחס לכל הנכס במאוחד.
- 2.18. השטחים שבמחלוקת הינם שלושה חדרים המצויים בתוך אחת הדירות שבקומה השנייה, ואין כל הגיון בבחירת המשיב לתרוג מן הכלל ומצד אחד לערוך שומה מאוחדת לשלוש דירות, ומצד שני לערוך 3 שומות שונות לכל אחד מהחדרים בדירה הרביעית.
- 2.19. עדות לכך שהמשיב מודע היטב להתנהלותו הקלוקלת, הינה בכך שהחייב הרטרואקטיבי נערך על ידי המשיב רק לאחר מכירת הנכס לדמרי, תוך שהמשיב לא ידע להשיב מי הגורם שהחייב לפני מכירת הזכויות לדמרי, ולא הציג כל ראיה, כי היה גורם אחר שאינו העוררת, שהחייב בנכס ולא בכדי, היות והעוררת היא זו שמחזיקה בנכס מזה עשרות בשנים ומשלמת את תשלומי הארנונה בגין כלל השטחים שמוחזקים על ידה.
- 2.20. לעובדה שהמשיב חתם על הסכם פשרה עם דמרי, בעלת הנכס שלא החזיקת בו מעולם, אין כל משקל לערר דנן, כיוון שהעוררת אינה צד להסכם ופשיטא שהוא לא מחייב אותה.
- 2.21. המשיב לא המציא כל ראיה לכך כי נעשה איזה שינוי בשימוש בנכס המצדיק את שינוי הסיווג בשטחים שבמחלוקת.
- 2.22. בהודעת החיוב מבקש המשיב להעלות את התעריפים באופן רטרואקטיבי.
- בעניין זה קבע בית המשפט העליון כי תיקון שומת ארנונה רטרואקטיבית יעשה אך ורק במקרים נדירים וזאת, לאור העובדה שפקודת העיריות אינה מקנה למשיב סמכות מפורשת שכזו, ולאור עקרון "סופיות השומה" והסתמכות הפרט על דרישת התשלום שקיבל כחיוב סופי לגבי אותה שנה.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. בחודש יוני 2013 נחתם הסכם בין המשיב לבין דמרי. הסכם זה קיבל תוקף של החלטה.
- 3.2. בהסכם הוסכם כי דמרי - הבעלים תימתק מחיובה בארנונה בגין הנכס, וכי הנכס יירשם על שם המחזיק בפועל – העוררת. בנוסף, הוסכם כי במידה והעוררת תגיש השגה בטענה כי לא החזיקה בנכס, יצורף הבעלים להליך ולא תישמע טענת מעשה בית דין מטעם הבעלים.
- 3.3. בדיון המקדמי החליטה הוועדה הנכבדה כי אין לצרף את הבעלים כצד ג' להליך שכן העוררת אינה תולקת על העובדה שהיא מחזיקה בשטחים שבמחלוקת, אלא מעלה טענות כי לכאורה שילמה ארנונה בגין שטח זה, ומעלה טענות כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי שאינו כדון.
- 3.4. מטעם המשיב הוגש תצהירה של רכזת חיובים באגף לחיובי ארנונה, הגבי פמלה כהן, בו הצהירה הגבי כהן, כי לפני הסבת הנכסים נשוא הערר ע"ש העוררת, חויבה העוררת בשטח של 473, וכי לאחר יישום הסכם הפשרה מחויבת העוררת בגין 526 מ"ר.
- 3.5. בדיון ההוכחות לא ידעה העדה מטעם העוררת להשיב: "האם השטחים 19 מ"ר, 21 מ"ר ו- 13 מ"ר בהם חויבנו משנת 2013 הם חלק מהשטח של 473 מ"ר בהם חויבנו בעבר או לא. מדובר בשתי קומות בהן 4 דירות, בכל קומה 2 דירות... אני לא מודדת וזאת לא המומחיות שלי ואין אני יכולה לדעת".
- 3.6. כאשר נשאלה העדה מטעם העוררת מדוע לא צירפה מדידה מטעמה, השיבה: "אם אני נשאלת מדוע לא ערכתי מדידה לאחר שקיבלתי את דרישות התשלום הנוספות, אני משיבה שבכלל לא העליתי על דעתי שצריך את זה, מכיוון ששנים על גבי שנים זה היה החישוב. המשיב גם לא אמר לי שזה מה שאני צריכה לעשות".
- 3.7. באשר לאופן חיוב העוררת עד הסבת השטחים שבמחלוקת על שמה, השיבה העדה מטעם המשיב כי: "החיוב בשומת הארנונה הוא על הקומה הראשונה וחלק מהקומה השנייה. בקומה השנייה היו עוד שלושה חיובים שבתחילה העוררת לא הייתה מחויבת בגינם ובעקבות הסכם פשרה עם הבעלים י.ח דמרי בניה ופיתוח במסגרת וועדת ערר נמצא למעשה שמי שמחזיק בכל שטח הקומה השנייה היא העוררת".
- 3.8. עוד העידה העדה מטעם המשיב, כי: "כששלחנו חיוב על 473 מ"ר לא שלחנו חיוב על כל 4 הדירות, אלא על הקומה הראשונה וחלק מהקומה השנייה, מלבד שלושת הנכסים הצבועים בירוק בעמוד 2 לתשריט שצורף כנספח ג לתצהירי".
- 3.9. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי השטח בגודל של 473 מ"ר כולל בתוכו את שטח הקומה השנייה – העוררת לא צירפה מדידה מטעמה והמצהירה מטעם העוררת העידה בדיון ההוכחות כי אינה יודעת האם הנכסים נשוא הערר כלולים בשטח בו חויבה העוררת כל השנים.
- 3.10. לעומת זאת, טענת המשיב כי עד להסבת הנכסים מושא הערר ע"ש העוררת, העוררת חויבה בארנונה בגין כל הקומה הראשונה ורק בגין חלק מהקומה השנייה – לא נסתרה ע"י העוררת בשום שלב!

- 3.11. לעניין טענות העוררת כי החיוב אשר הוטל עליה הינו חיוב רטרואקטיבי אסור, המשיב יטען כי טענות אלו אינן נמצאות בסמכות ועדת הערר.
- 3.12. למען הזכירות, יצוין כי העוררת התזיקה בעבר בנכסים מושא הערר, והייתה צריכה להיות מודעת לכך שעליה להיות מחויבת בארנונה בגינם.
- ברור כי במצב דברים זה לא מדובר בחיוב רטרואקטיבי המוטל על הנישום כרעם ביום בהיר, אלא בחיוב שהעוררת הייתה אמורה לצפותו, והיה עליה לדעת כי העובדה שהיא עושה שימוש בשטחים שבמחלוקת שהינם בני חיוב בארנונה, הרי שעליה לשאת בתשלום בגינם.
- על כן, אין בהודעת השומה משום חיוב רטרואקטיבי אלא תיקון שומה בלבד המתבסס על נתוני האמת כפי שצוינו לעיל בלבד.
- 3.13. לאור האמור לעיל, יש לדחות גם את טענות העוררת הנוגעות לחיוב הרטרואקטיבי אסור.

#### 4. דין והכרעה

- 4.1. המשיב לא התייחס בסיכומיו לטענות העוררת בדבר סיווג השטחים שבמחלוקת, ואשר על כן אנו קובעים כי הסיווג הנכון של השטחים שבמחלוקת הינו "מוסדות ציבורי".
- 4.2. באשר לשאר הטענות שהועלו בערר, לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, כמו גם את הראיות שהגישו הצדדים, ובכללם התשריט שהוגש על ידי הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דינן להידחות.
- 4.3. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת מחזיקה בקומה השנייה כולה.
- 4.4. העוררת לא הגישה תשריט מדידה ו/או ראייה אחרת לשטח הקומה השנייה, וביקשה להסתמך על המילים שנכתבו על גבי תשריט המדידה שנערך מטעם המשיב שצורף לתצהירה, לפיהן: "הקומה כולה מוחזקת ע"י א. עולי מרכז אירופת כולל החלק שמסומן בצהוב".
- 4.5. דא עקא, שבחינת השטחים המפורטים בתשריט מעלה, כי השטח שנמדד – 472.93 מ"ר, אינו כולל את השטחים שבמחלוקת, אשר בתשריט אין כל ביטוי לשטחים.
- השטחים שבמחלוקת נראים בתרשים הכללי המופיע בתחתית עמ' 2 לתשריט, ומסומנים במספרים 008, 009, 010. עיון בתשריט המדידה מעלה כי שטחים אלה לא נמדדו, וכי שטח חלקי המבנה האחרים שכן נמדדו, הינו 472.93 במדויק.
- 4.6. אכן, צודקת העוררת, יש להפעיל את הכלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחוקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו. דא עקא, שבענייננו פועל כלל זה כנגדה, באשר היא לא זימנה את המודד או כל מאן דהוא אחר שכתב את המילים עליהן מבקשת העוררת להסתמך, על מנת שיסביר פשרו, וגם לא הגישה כל ראייה אחרת להוכחת שטח הנכס המוחזק על ידה.
- 4.7. לא זו אף זו, התשריט שהוגש על ידי העוררת אינו צבוע. לא מן הנמנע כי החלק שהוחזק על ידי העוררת נצבע בצהוב, כפי שנעשה בדיעבד על ידי המשיב על גבי התשריט שצורף לתצהיר שהוגש מטעמו, וכי כוונת כותב המילים היתה להפנות לחלק הצבוע בלבד.

4.8. מכל מקום נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה. בענייננו נטל זה לא הורם, ואין לנו אלא לקבל את עמדת המשיב.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת ולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה"

4.9. לעניין טענות העוררת כי החיוב אשר הוטל עליה הינו חיוב רטרואקטיבי אסור, הרי צודק המשיב, כי עסקינן בטענות שאינן בסמכות ועדת הערר, ואשר על כן חנו מנועים מלדון בהן.

4.10. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976 קובע עילות ספציפיות בהן מוסמך מנהל הארנונה לדון, וכפועל יוצא גם ועדת הערר. סוגית החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עימן.

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.10.13);  
בר"מ 7164/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 16.10.2006;  
בר"מ 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 8.1.2007; ע"א (חיפה) 2622/02 יעקובוביץ עוזי נ' מועצה מקומית, ת"א (חיפה) 21005/02 מגאמרט ציוד

ספורט בע"מ, סופרפארם ישראל בע"מ נ' עיריית כרמיאל, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים  
 כימיים בע"מ נ' קרית אתא וגם ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיווק בע"מ נ' מנהל  
 הארנונה בעיריית חדרה.

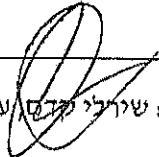
4.11. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר לעניין סיווג השטחים שבמחלוקת  
 וקובעים כי הסיווג הנכון של השטחים שבמחלוקת הינו "מוסדות ציבור". שאר טענות העוררת  
 נדחות בזה.

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

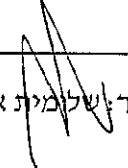
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות  
 הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת  
 החלטה.

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 16/2/2016.

  
 חברה: שירי ניצן, עו"ד

  
 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
 יו"ד: שלום ארליך, עו"ד

38911105W