

ערר 140011920

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

נעמן איתן חברה להנדסה ובנין בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברחוב אלעזר בן יוסי 4 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000353792 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת ומר אבי מצליח משכירים את הנכס לשני בעלי מלאכה, כל בו ציוד מוטי בע"מ וגרין יעקב מרכז קירור.
- 2.2. הנכס מושכר לשוכרים מזה 20 שנה, למטרת בית מלאכה לשיפוץ, תיקון, ניקוי ומכירה של ציוד נירוסטה משומש ואחר לענף המזון.
- 2.3. השוכרים רוכשים ציוד משומש, מנקים, מפרקים, מתקנים ומוכרים את המוצר המשופץ.
- 2.4. לשוכרים שתי חנויות בהן מוצגים המוצרים, אשר נמצאות בקרבה לנכס (כל ציוד מוטי בע"מ ברחוב בית אשל 38, וגרין יעקב ברחוב אשל 34).
- 2.5. למותר לציין כי בסביבת הנכס קיימים לא מעט בתי מלאכה העוסקים באותה עבודה - תיקון, שיפוץ וניקוי מוצרים לענף המזון.
- 2.6. תשובותיו של הפקח מטעם המשיב, אשר חזר והשיב "אני לא זוכר" או "איני יודע" לשאלות שהופנו אליו, תומכות בטענות העוררת.
- כך השיב הפקח לשאלה לאיזו מטרה נמצאים הציודים במקום, כך השיב הפקח לשאלה מה מצב הציוד ואריזתו, וכך השיב לשאלות האם היו במקום חלקי ציוד מפורקים או אם הציוד בנכס חדש או משומש.
- 2.7. בתמונות שצורפו ע"י הפקח נראים חלקי ציוד מפורקים, בערמות ובצורה שאינה מראה כל אפשרות למצב של מכירה. אין מדובר בציוד המסודר ומוצג, כפי שהוא מסודר ומוצג בחנות של השוכרים המצויה ברחוב בית האשל.
- 2.8. לפיכך מותבקשת ועדת הערר הנכבדה לזחות את דרישת מנהל הארנונה ולהמשיך לסווג את הנכס בסיווג בית מלאכה.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. בתצהיר שהוגש מטעם העוררת צוין כי "החנות מושכרת לצורך שימוש מסחר, רכישה, תיקון, שיפוץ, ומכירה של דודי מסעדות משומשים".
- 3.2. בסיכומים מטעם העוררת נטען כי השוכרים רוכשים ציוד משומש, מנקים, מפרקים, מתקנים ומוכרים את המוצר המשופץ, וכי בקרבה לנכס לשוכרים קיימות שתי חנויות של תצוגת המוצרים.
- 3.3. כשנשאל העד מטעם העוררת על הפעילות והמכירה בנכס, הוא השיב "בוודאי שאיני יודע, וזה לא תפקידי מה הוא מוכר, למי הוא מוכר והיכן הוא מוכר".

- 3.4. בתמונות אשר צורפו לדוח הביקורת נראים אך ורק מקררי אוכל ודלפקים מאוחסנים. לא נראה בהן כל ציוד ומכשור לתיקונים, לא נראה בתמונות כל שולחן עבודה או פרמטר אחר שיעיד כי בנכס מתבצעים תיקונים.
- 3.5. הפקת מטעם המשיב העיד מפורשות, כי אם לא רשם בדו"ח שראה מכשירים לתיקון, אז משמעות הדבר היא כי הוא לא ראה מכשירים לתיקון.
- 3.6. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להראות כי בנכס מתבצעים תיקונים, ומאחר ונטל ההוכחה מוטל עליה, דין טענותיה בעניין זה להידחות.

4. דין והכרעה

- 4.1. מהראיות שהוצגו לפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 4.2. משיקוליה שלה, ועל אף שהנכס מושכר לשוכרים, העוררת היא המדווחת כמחזיקה בנכס, היא החבה בארנונה בגין נכס זה, והיא שהגישה את הערר.
- 4.3. על אף שהעוררת לא פעלה בהתאם להחלטתנו, ולא הגישה תצהיר ערוך כדין מטעמה, היות והעוררת אינה מיוצגת חתרנו למנהל העוררת להעיד בפנינו, לאחר שהצהיר שהכתוב במסמך שהוגש על ידו כ"תצהיר", הינו אמת.
- 4.4. דא עקא, שמתקירת מנהל העוררת עלה, כי אין הוא יכול לתמוך בטענות שבערר.
- 4.5. כך כשנשאל מנהל העוררת על השימוש בנכס השיב הוא: "בוודאי שאיני יודע וזה לא תפקידי מה הוא מוכר, למי הוא מוכר והיכן הוא מוכר".
- 4.6. אכן, כטענת העוררת לא נחה דעתנו מעדות הפקת מטעם המשיב, אשר חזר כמנטרה על התשובה כי "אינו זוכר" את שנשאל, והיינו מצפים מעד המשיב, כי ירענן זכרונו לפני שהוא מתייצב לעדות בפנינו.
- 4.7. דא עקא, שדו"ח הביקורת מטעמו של הפקת לא נסתר, גם המונות שצורפו לדו"ח, אינן תומכות בטענות העוררת, וכך גם תשובתו של הפקת כי אם לא רשם בדו"ח שראה מכשירים לתיקון, אז משמעות הדבר היא כי הוא לא ראה מכשירים לתיקון, אשר היתה מהימנה עלינו.
- 4.8. מכל מקום, נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה, ובענייננו נטל זה לא הורם.

ראו לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד 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 וזאת 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"ם 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 כשלתו. 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 מגסה 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. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

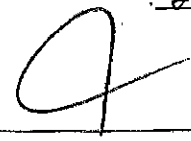
4.10. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

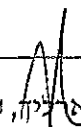
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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 25.1.16.


חברה: שירל שאלב, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלום יואל, עו"ד

39511105W