

ערר מס': 14/19, 71/18
 נכס מס': 6592004014000
כתובת: רחוב המנופים 9-11

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית הרצליה

הרכב הועדה:

יו"ר: עו"ד לירון רותם

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'

חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העוררת:

ריגוס מרכזי עסקים בע"מ

ע"י עו"ד שרית נעמן שאג

נ ג ד

המשיב:

מנהל הארנונה – עיריית הרצליה

ע"י עו"ד שלומית סלע

צד ג':

מגדלי אקשרטיין

ע"י עו"ד מוטי איצקוביץ ועו"ד אנה מוצ'ניק

החלטה

1. העובדות הרלוונטיות

- 1.1. העוררת רשומה כמחזיקה בנכס שמספרו לצרכי ארנונה 6592004014000 ברחוב המנופים 9 – 11 (להלן – "הנכס") אשר מסווג בהתאם לסעיף 11.4 לצו הארנונה של עיריית הרצליה (להלן – "צו הארנונה") "שטחים המשמשים לחניה ושאינם פתוחים לציבור הרחב".
- 1.2. יובהר כי החניון מורכב מ- 4 קומות. קומה 1- הינה קומת חניון בתשלום על בסיס מחיר שעתו או יומי והיא מחויבת בסיווג לפי סעיף 11.1 לצו הארנונה "חניון מקורה, הפתוח לציבור הרחב, אשר החנייה בו נעשית תמורת תשלום".
- 1.3. חניונים בקומות 2- עד 4- הינם חניונים למנויים ויש לעבור מחסום חשמלי על מנת לחנות לקומות אלו.
- 1.4. בשלהי שנת 2017 הודיע צד ג' באופן חד צדדי למשיב על השכרת מקומות חניה לעוררת ולפיכך נרשמה העוררת כמחזיקה במקומות החניה.

- 1.5. ביום 23.1.2018 הגישה העוררת השגה למנהל הארנונה ובמסגרתה טען כי העוררת אינה מחזיקה בשטחי החניה, היות ושטחי החניה הינם שטחים "צפים" וכי צד ג' הינו המחזיק בנכס. הטענה התבססה על הסכמים בין העוררת ובין צד ג' אשר לא צורפו לכתב הערר, כמו כן נטענו טענות כנגד כי על אף שהשומה יצאה בחודש אוקטובר 2017 היא כוללת חיובים רטרואקטיביים בניגוד לדין מיום 1.7.2017 וכן בקשות לקבל מידע נוסף, לרבות תשריטי מדידה.
- 1.6. ביום 25.3.2018 התקבלה תשובת המשיב אשר ביקשה מידע נוסף על מנת לבחון את הטענות, הבהירה כי עמדתם תועבר לצד ג', וקבעה בסיפא כלהלן:
"5. עד לקבלת ראיות התומכות בטענתכם, אין לי אלא לדחות את השגתכם על כל חלקיה."
- 1.7. ביום 30.4.2018 השיבה העוררת לתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 25.3.2018 וצרפה את המסמכים הבאים:
 1.7.1. נספח ב' להסכם בינה לבין צד ג' אשר מגדיר באופן שונה מקומות חניה צפים ו-מקומות חניה צמודים.
 1.7.2. הסכם ניהול במסגרת אשר קובע בסעיף 13 כי **"על השוכר לא יחולו כל תשלומים בגין החניון מעבר לאמור בתוספת 1 להסכם השכירות."**
 1.7.3. חשבונית מס המעידה על תיאור החניות כחניות צפות.
- 1.8. המשיב השיב למכתב העוררת ביום 23.8.2018 ודחה את טענותיה היות ואין מדובר בשטח חניון אשר פתוח לציבור הרחב.
- 1.9. ביום 3.9.2018 התקבל אצל ב"כ העוררת מכתב המשיב מיום 23.8.2018 אולם בשל החגים וענייני כוח אדם נודע לעוררת בדבר תשובה זו רק ביום 7.10.2018 ובאותו יום הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת ערר. המשיב סירב לבקשה זו ובהתאם להחלטת יו"ר ועדת הערר דאז, עו"ד חי חיימסון, הוחלט כי נושא זה יוכרע במסגרת החלטה סופית בעניינו של תיק זה.
- 1.10. לפיכך הוגשה ערר 71/18 המתייחס לתקופה מיום 1.7.2017 ועד ליום 31.12.2018 וערר 14/19 המתייחס לשנת 2019.
- 1.11. ביום 12.4.2021 הודיע המשיב על קבלת הערר משנת 2019 ואילך לאחר יישום בר"מ 2462/19 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נגד קניון רמת אביב ואח'** על עובדות מקרה זה, יחד עם זאת עמד על דחיית ערר 71/18 בשל הגשתו באיחור.
מכאן לטענות הצדדים.
- 2. טענות העוררת**
- 2.1. החניות הינן חניות "צפות" אשר אין כל מקום להטיל בגינן חבות בארנונה. העוררת אינה מקבלת "שטח" בו היא רשאית לעשות שימוש, כי אם "זכות" כניסה לחניה על בסיס מקום פנוי.
- 2.2. מגדלי אקרשטיין והיא בלבד, שולטת באופן מוחלט בחניון, כאשר העוררת רשאית להפחית את כמות החניות המוצעת או להגדילה על בסיס יום ביומו בהתאם לצרכיה.
- 2.3. עוד מדגישה העוררת, כי אין כל התחייבות לתקופת המנוי, כאשר על פי סעיף 326 לפקודת העיריות בהשכרה לתקופה הקצרה משנה, יהיה המשכיר חב בארנונה.
- 2.4. העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

- 2.5. הודעת הבעלים שנשלחה על ידי צד ג' היתה חד צדדית, ללא תשריט וללא פירוט החניות בחניון.
- 2.6. הודעת הבעלים הינה פיקציה כאשר הוכח לטענת העוררת כי צד ג' מוכרת יותר מנויים ממספר החניות הקיימות. לפיכך, יוצא מצב אבסורדי של תשלום ארנונה ביתר.
- 2.7. הערר לשנים 2017 ו-2018 הוגש במועד ויש לקבלו.
- 2.8. בתשובה להשגה מיום 25.3.2018 קיבל למעשה מנהל הארנונה את עמדת העוררת תוך שהוא מבהיר כי "בכפוף להוכחת טענתכם כי מדובר בתשלום בגין זמי מנוי חודשיים של שטחי חניה ספציפיים ומוגדרים אהיה נכון לקבל טענתכם."
- 2.9. נוכח תשובת המשיב, לא סברה העוררת כי היא נדרשת להגשת ערר שכן בפועל, התקבלה ההשגה. ההחלטה הראשונה אשר הצדיקה את הגשת הערר התקבלה אצלה עוררת רק ביום 7.10.2018 ועל כך מוגש ערר זה.
- 2.10. גם אם היה ממש בטענת המשיב בענין הגשת הערר באיחור, הרי שאין חולק כי ועדת הערר היתה ועודנה מוסמכת להורות על הארכת מועד להגשת הערר.
- 2.11. הסכם השכירות בין העוררת לצד ג' קובע במפורש כי לא ישולמו סכומים נוספים מעבר לדמי השכירות.
- 2.12. במהלך 17 שנים בהם החזיקה העוררת במשרדים בבנין נשוא הערר, לא נשאה העוררת בחיובי ארנונה.
- 2.13. החניון אינו מהווה רכוש משותף.

3. טענות המשיב

- 3.1. החבות בדיני הארנונה כפופה למבחנים שנקבעו בדיני הארנונה ולא להסכמים שנערכו בין העוררת לצד ג'.
- 3.2. אין מקום לקבוע שהעוררת היא המחזיקה, ולא רק בשל הוראת סעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
- 3.3. אין מחלוקת כי מספר החניות משתנה בתדירות גדולה בתוך תקופה של שנה קלנדרית. במקרה בו מספר החניות משתנה בתדירות גדולה בתוך תקופה של שנה קלנדרית, העיריה מתקשה לעקוב ולחייב כדין את המחזיקים השונים. לפיכך, במקרה זה יש להחיל את ההוראה המסייגת ולקבוע כי צד ג' הוא החייב בארנונה.
- 3.4. בהבדל מהעוררת, הזיקה של צד ג' למקומות החניה איננה משתנית והיא נותרת קבועה לאורך כל שנת המס. לעומת זאת, צד ג' אינו עושה שימוש בלעדי בשום שטח פיזי והחניה הינה על בסיס מקום פנוי.
- 3.5. מבחינת השוואת הזיקות, הן העוררת והן צד ג' בעלי זיקה ברמות קרבה דומות ואין להעדיף אחד על משנהו. העוררת מעבירה זכות שימוש לצד שלישי וכך גם צד ג' מעביר זכות שימוש לעוררת.
- 3.6. העוררת טענה מספר טענות המהוות הרחבת חזית, ובהן: וועדת הערר אינה מוסמכת לתת החלטה ביחס לצד שאיננו העורר, וכי העוררת לא מסרה "הודעת חדילה" כפי שנדרשה.
- 3.7. צד ג' אף מסר תגובתו לערר באיחור ביום 31.7.2019 וזאת אף על פי שלפי החלטת ועדת הערר היה עליו לעשות כן עד ליום 26.6.2019.

- 3.8. כדי להפעיל את סעיף 8 לצו הארנונה ולהוסיף שטחים משותפים לחיוב יש לקבוע תחילה כי השטח נשוא החיוב הינו אכן שטח משותף. דא עקא, לאור הראיות שהוצגו בפני ועדת הערר, יש לדחות את הטענה כי מדובר ב"שטחים משותפים".
- 3.9. מבלי לגרוע בנפקות הטענות בדבר הרחבת חזית, הרי שהטענה של צד ג' כי יש לדחות את הערר בשל העדר הגשת הודעת חדילה על ידי העוררת, חסרת תועלת ומנוגדת לרציונל המקנה לנישום זכות להגשת השגה על חיוב בארנונה גם בטענת "איני מחזיק".
- 3.10. הטענה כי אין לועדת הערר סמכות להחליט בענין צד ג', הועלתה רק לאחר שהמשיב הודיע על קבלת הערר לשנת 2019 וכל זאת, כאשר החלטת ועדת הערר מיום 4.9.2019 לצרף את צד ג' ניתנה תוך קביעה מפורשת כי ההכרעה בתיק זה תחול גם עליו.
- 3.11. יש לדחות על הסף את הערר לשנת 2018. על העוררת היה להגיש ערר זה בתוך 30 ימים ממועד קבלת התשובה להשגה. לכל הפחות ולשם הזהירות היה על העוררת להגיש בקשה להארכת מועד להגשת ערר.
- 3.12. יש להטיל על צד ג' הוצאות משמעותיות בשל אי הגשת תגובה לערר במועד, הרחבת חזית אסורה והסתמכות מטעה על עמ"נ 18-07-58784 קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

4. טענות צד ג'

- 4.1. מתוקף התוספת להסכם השכירות מיום 17.2.2013, שכרה העוררת מצד ג' מקומות חניה נוספים והסכימה להכיר בחניות אלו כחלק בלתי נפרד מהמושכר וכפועל יוצא התחייבה לשאת בכל תשלומי המסים הנדרשים, לרבות תשלומי ארנונה.
- 4.2. הכניסה לקומות 2- עד 4- בחניון מוגבלת לשוכרי תאי חניה אשר שוכרים שטחי משרדים במתחם.
- 4.3. די בעצם התחייבותה של העוררת לשכור כמות חניות מסוימת על מנת לעקר מתוכן את טענתה לתשלום דמי מנוי.
- 4.4. כעולה מהתוספת להסכם ומאופן ניהולו של החניון, שוכרת העוררת חניות בקומות ייעודיות בלבד השמורות רק לשוכרי חנייה, כך ששטח המושכר של שוכרי הבניין כולל הן את שטח המשרדים והן את שטח החניה.
- 4.5. המדובר במחלוקת חוזית ואין לוועדת הערר סמכות לדון בה.
- 4.6. ועדת הערר אינה מוסמכת ליתן החלטה מחייבת לגבי מי שאינו עורר או מנהל הארנונה.
- 4.7. הערר 71/81 הוגש באיחור.
- 4.8. העוררת הינה מחזיקה בשטחי החניה ובעלת הזיקה הקרובה ביותר.
- 4.9. בהתאם לשיטת החיוב אשר נהוגה בהרצליה, כמו גם צו הארנונה ביחס ל"הגדרת שטח מבנה שאינו משמש למגורים" מדובר בשטח משותף אשר המחזיקים בבנין נושאים בו על פי חלקם היחסי.
- 4.10. העוררת מעולם לא שלחה הודעה על חדילת חזקה כפי שנדרשה על פי דין.

5. דיון והכרעה

- 5.1. במסגרת דיון זה תוכרעה הסוגיות החיוניות לשם מתן החלטה בתיק כמפורט מטה:

- 5.1.1. ערר 71/18 - האם הערר לשנת 2018 הוגש באיחור, ואם כן מה דינו?
- 5.1.2. ערר 14/19 - חיוב לשנת 2019 - זהות המחזיק בנכס - האם יש לרשום את העוררת או צד ג'?
- 5.1.3. טענות צד ג' - רישום העוררת כמחזיקה על פי הסכם השכירות, העדר סמכות ועדת הערר להחליט ביחס לצד ג', לא ניתנה "הודעת חדילה" כדין על ידי העוררת, וכי החניון הינו שטח משותף שהחיוב בו נדרש להתחלק בין המחזיקים לפי חלקם היחסי.
- 5.2. **ערר 71/18 - האם הערר לשנת 2018 הוגש באיחור, ואם כן, מה דינו?**
- מסקנתנו הינה כי הערר הוגש מחוץ למניין הימים הקבוע על פי דין, ומטעם זה דינו להידחות. נסביר במה דברים אמורים?
- 5.2.1. להשגת העוררת מיום 23.1.2018 ביחס לנכס השיב מנהל הארנונה ביום 25.3.2018 כלהלן:
- "3.. לטענתכם כי אינכם מחזיקים בנכס שבנדון, אשיבכם כי בכפוף להוכחת טענתכם כי מדובר בשלום בגין דמי מנוי חודשיים ולא בשכירות של שטחי חניה ספציפיים ומוגדרים, אהיה נכון לקבל את טענתכם.
4. זאת ועוד, השגתכם כנגד חיוב שטחי החניה, בצירוף תשובתי זו, מועברים לידיעת בעלי הנכס לצורך קבלת התייחסותכם ובטרם יבוצע שינוי בשם המחזיק בנכס.
5. עד לקבלת ראיות התומכות בטענתכם, אין לי אלא לדחות את השגתכם על כל חלקיה.
6. בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976: הרואה עצמו מקופח מתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת הערר".
- 5.2.2. העוררת השיבה למכתב זה במכתבה מיום 30.4.2018 ומאז לא הוכח כי עשתה דבר, עד שלדבריה מכתב המשיב מיום 23.8.2018 אשר הגיע למשרד ב"כ העוררת ביום 3.9.2018 הגיע לידיה רק ביום 7.10.2018 בשל ענייני כוח אדם וחגי תשרי.
- 5.2.3. אנו סבורות כי חרף לשונה של תשובת מנהל הארנונה להשגה, הרי שלגופו של ענין, היה על העוררת להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 25.3.2018 בתוך 30 ימים, ובאמצעות ערר זה, לצרף את המסמכים הנדרשים.
- או לחלופין**, להשיב במכתב (כפי שאכן עשתה) העוררת, אולם בד בבד לתשובתה מיום 30.4.2018, להגיש בקשה להארכת מועד להגשת ערר.
- 5.2.4. משלא עשתה כן העוררת, וכאשר לצד ג' בניהול תקציבו יש זכות להסתמך על סופיות השומה, כי אז יש לקבוע כי לא הערר הוגש שלא על פי המועדים הקבועים בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976,

ויש לדחותו (ראו נא לענין זה עמ"נ 11487-12-17 אברהם פירו נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו, 16.6.2019).¹

5.2.5 המשמעות של הארכת מועד להגשת ערר שהוגש ביום 18.10.2018 על חיובי ארנונה מיום 1.7.2017 ועד ליום 31.12.2018 הינה פתיחת שומה כלפי צד ג', שצד ג' לא היה חשוף לחיוביה, ועל כן, פגיעה לא מוצדקת בניהול התקציב והתכנית הכלכלית הלגיטימית צד ג' כעסק.

5.2.6 מטעם זה, אנו סבורות כי אין להאריך את המועד להגשת ערר.

5.2.7 מהטעמים שהובאו לעיל, דינו של הערר לשנת 2018 - להידחות.

5.3 **ערר 14/19 - חיוב לשנת 2019 - זהות המחזיק בנכס – האם יש לרשום את**

העוררת או צד ג'?

מסקנתנו הינה כי ביחס לשנת 2019, יש לקבוע את צד ג' כמחזיק בספרי הארנונה של העירייה בנכס. נמק החלטתנו כלהלן:

יישום ההלכה בענין קניון רמת אביב

5.3.1 פסק הדין בענין בר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ פורסם בנבו, 5.1.2021 (להלן – "ההלכה בענין קניון רמת אביב") שב על ההלכה כי יש המבחן לזיהויו של מחזיק בנכס הוא "מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס" וכאשר במסגרת זו ניתן משקל בכורה לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותים שמספקת הרשות. ראו נא שם, כלהלן:

"17. עיקרון כללי זה נתמך גם בהיבטים מעשיים. צדדים אינם יכולים "להעביר הלאה" את תשלום החוב. אילו היו עושים כן הדבר היה עלול להעביר את נטל התשלום אל כתפיו של מי שהרשות תתקשה בגבייה ממנו. כמו כן, הכרה באפשרות כזו הייתה עלולה להוביל, כמו במקרה דנן, לעלויות גבייה הנובעות מפיצול של החבות, תוצאה שאינה מתיישבת עם התכלית החקיקתית החותרת לייעל את הליך הגבייה מצדה של הרשות המקומית.

18... כפי שצוין על-ידי היועץ, מסקנה זו עולה בקנה אחד עם ההסדר הקבוע בסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות. סעיפים אלה קובעים למעשה חריגים לכלל הגדול של תשלום ארנונה על-ידי המחזיק (ביחס למצבים שבהם אדם לא מסר הודעה על הפסקת החזקתו בנכס או השכיר את הנכס למשך תקופה הקצרה משנה). אם כן, המחוקק הקפיד לצמצם את החריגים למצבים שבהם תשלום הארנונה נעשה על-ידי מי שאינו המחזיק בפועל."

5.3.2 במקרה דנא, היות ושטח החניון, מוחזק באופן ישיר על ידי צד ג' ולעוררת אין זכות שימוש בחניות ספציפיות, כי אם זכות כניסה לחניון ולמעשה מנוי למספר חניות משתנה על בסיס מקום פנוי, הרי שבמבחן הזיקה הקרובה ביותר, אנו סבורות כי הכף נוטה לטובת צד ג' ויש לרשום אותו כמחזיק בנכס.

¹בר"מ 4815/19 אברהם פירו נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו, 3.10.2019) שהוגש על פסק הדין – נדחה.

5.3.3. ראו נא לענין זה מחקירת המצהיר מטעם העוררת, מר עופר ויתקון, מנכ"ל העוררת, בעמ' 4 כלהלן:

ש: לא ראיתי התייחסות בתצהיר לכל סוגיית השטח. אתה רוצה

להבהיר מה השטח של כמות החניות?

ת: משתנה מיום ליום.

ש. מי קובע?

ת: אנחנו.

ש: כשאתה רוצה מקום חניה. אתה מודיע למישהו?

ת: בבנין.

ש: יכול להיות שגם מודיעים לעיריה על קבלת חניה?

ת: אנחנו לא מודיעים על חניה לעיריה.

יו"ר הועדה: לאיזה תקופה המנוי?

ת: לחודש. יכולים להתחיל ולהפסיק מתי שהוא רוצה."

5.3.4. ביחס להודעות שנמסרו למשיב העידה גב' סיגל ענברי, מנהלת בצד ג', כלהלן:

ש: את טיפלת בהודעה לעיריה?

ת: הנה"ח הודיעה את זה. ההודעה היתה אחת לרבעון. זו היתה

ההנחיה. לא מתעסקים עם זה ברמה היומית.

ש: צירפתם תשריט?

ת: לא."

העוררת אינה מחזיקה גם לאור סעיף 326 לפקודת העיריות

5.3.5. סעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש], קובע כי היה ותקופת שכירות קצרה משנה, יש לקבוע את המשכיר כמחזיק לצרכי ארנונה. ראו נא לשם הנוחות את נוסח הסעיף כלהלן:

"326. 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 קצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב

בארנונה."

5.3.6. הנה כי כן, לאור הממצאים בתיק זה, ובין היתר, הציטוטים כפי שהובאו בסעיף זה לעיל, הרי שתקופת ההשכרה של החניות צפות קצרה משנה ויש לרשום את צד ג' כמחזיק.

5.3.7. במסגרת עמ"נ (ת"א) 32765-01-12 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 6.11.2012), נדחה ערעור מינהלי בטענה כי יש לרשום שוכרי משנה בנכס, וכל זאת מן הטעם שהגדרת שטחי משנה אשר משתנים

מעת לעת הן מבחינת שטחים והן מבחינת מחזיקים תיצור בוקה ומבולקה וחיובי ארנונה עלולים ליפול "בין הכסאות".

5.4. לטענות צד ג'

מצאנו לנכון לדחות את טענות צד ג' מהנימוקים כפי שיפורטו להלן :

אין כל נפקות להסכמות החוזיות בין הצדדים לצורך קביעת זהות החייב בארנונה.

5.4.1. לטענת צד ג' יש לרשום את העוררת כמחזיקה על פי הסכם השכירות והתוספת לו. מבלי שנדון בטענה זו לגופה, ולאחר שנמצא כי הזיקה המהותית הקרובה ביותר נוטה לטובת צד ג', הרי שאנו דוחות טענה זו של צד ג'.

5.4.2. ודוק, כלל יסוד הוא שזהות החייב בארנונה נקבעת על פי דיני המס ועל פי ההסכמים שנערכו בדיון הצדדים. ראו נא לענין זה, בין היתר, בר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ פורסם בנבו, 5.1.2021 (להלן – "ההלכה בענין קניון רמת אביב"). ראו נא שם, כלהלן :

"נקודת המוצא לדיון בתיק היא שזיהויו של החייב בתשלום חובה

נקבע בדיון, ואינו נושא להסכמות חוזיות."

5.4.3. בכך יש לדחות את טענות צד ג' כי יש לחייב את העוררת בתשלום הארנונה על פי הסכם השכירות שנחתם ביניהן.

לטענה כנגד סמכות ועדת הערר להחליט ביחס לצד ג'

5.4.4. צד ג' צורף לדיון על פי החלטת יו"ר ועדת הערר דאז, עו"ד חי חיימסון.

5.4.5. צד ג' לא התנגד לצירופו ואף הגיש כתב תשובה.

5.4.6. ביום 28.8.2019 הגישה העוררת בקשה למחוק את צד ג' מההליך וכן בקשה לדחיית מועד להגשת תצהירים.

5.4.7. ביום 4.9.2019 ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר, עו"ד חיימסון כלהלן :

"צד ג' צורף להליך ואין למחוקו, על מנת שההכרעה בתיק זה תחול גם

עליו, בין אם יגיש את שהיה עליו להגיש ובין אם לאו."

5.4.8. בהודעתו של ב"כ צד ג' לוועדת הערר, לאחר החלטה זו, צד ג' לא הביע התנגדותו להחלטה, ואף הסביר כי הגיש את תשובתו, אולם באיחור.

5.4.9. הנה כי כן, ככל שהיה צד ג' מעוניין לחלוק על החלטה זו, ועל סמכותה של ועדת הערר לקבלה, הרי שהיה עליו לעשות כן במועד קבלת ההחלטה ולא שנתיים לאחר כך במועד כתיבת הסיכומים (ראו נא לענין זה רע"א 11183-02 אבנר כלפה נ' רזיה זיהבי (פורסם בנבו, 1.2.2014).

לטענה כי העוררת לא הודיעה על חדילת חזקה בנכס

5.4.10. גם טענה זו נטענה באיחור, ודי היה בכך על מנת לדחותה.

5.4.11. למעלה מן הצורך, אנו סבורות כי מדובר בטענה נעדרת נפקות משפטית או מעשית.

5.4.12. כאשר העוררת מגישה ערר בטענת "איני מחזיק" בהתאם לסעיף 8(ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, ברי כי נושא זהות המחזיק במחלוקת והיא אינה נדרשת להודיע כי אינה מחזיקה בנכס זה על מנת לקנות סמכות להיכנס בשעריה של ועדת הערר.

לטענה כי יש לחייב את העוררת כמחזיקה שכן החניון מהווה רכוש משותף

5.4.13. עוד יצוין כי לעמדתנו לאור מאפייני החניון, יש לדחות את טענת צד ג' כפי שעלתה בסיכומים כי יש לראות בשטח החניון "שטחים משותפים" אשר החיובים בו מחולקים באופן יחסי בין המחזיקים בבנין.

5.4.14. לאור תצהיר מנכ"ל העוררת מר עופר ויתקון, ועדותו שלא נסתרה, העוררת לא קיבלה "שטח", כי חניות צפות בחניון הנשלט על ידי צד ג' למשתמשים משתנים, ולפיכך, אין מדובר בשטחים משותפים של הבנין.

6. סוף דבר

מכל הטעמים שהובאו לעיל, הערר 71/18 אשר מייחס לתקופה מיום 1.7.2018 ועד ליום 31.12.2018 – נדחה. ערר 14/19 – מתקבל.
בנסיבות הענין לא מצאנו לנכון לקבוע צו להוצאות.

החלטה התקבלה ברוב דעות בניגוד לדעתה החולקת של עו"ד מיכל גולדמן.
ניתן ברוב קולות בהיעדר הצדדים, היום: 15.1.2023.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 ימים 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.



חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

חברה: עו"ד לירון רוזם