

ועדת ערר לענייני ארנונה עיריית טבריה

יעקב טסלר

העורר:

עררים 38/22, 14/21, 8/20, 7/19, 3/18, 20/17

-נגד-

מנהלת הארנונה

המשיבה:

ה ח ל ט ה :

1. בפנינו עררים מספר אשר הוגשו על ידי העורר, במהלך השנים, החל בשנת 2012 אז הגיש עררים בפני ועדת הערר שקדמה לנו. ובהם דנו בטענות בנוגע לשימוש, לסיווג, ולהכרה בנכס מסויים כלא ראוי לשימוש. בעררים אלה ניתנה החלטה של ועדת הערר שקדמה לנו, והיא ניתנה בקשר ל- 5 יחידות נכסים סמוכים זה לזה, ההחלטה של הועדה ניתנה בשנת 2016. העורר הגיש לוועדת הערר שקדמה לנו עררים חדשים בנוגע לנכסים אחרים, בגין השנים שמאז 2017, 2018, 2019 ו-2020. יצויין ויודגש כי כל העררים משנת 2017 ואילך זהים הן מבחינת תוכנם והן מבחינת הסעד המתבקש על ידי העורר, השוני היחידי ביניהם הינו שנת הגשת הערר, בהתאם לשנה בה הוגש. בנוסף הוגשו על ידו עררים נוספים באותו ענין לוועדת הערר שבראשותי לשנים 2021 ו-2022.
2. כאמור כל העררים שהגיש העורר בגין השנים עד שנת 2016 הוכרעו על ידי ועדת הערר שקדמה לנו. העררים בנוגע לשנים 2017, 2018, 2019 החלו להישמע בפני ועדת הערר שקדמה לנו, ואולם הועדה שקדמה לנו לא סיימה את הטיפול בהם. העררים שהוגשו משנת 2017 ואילך, חיים וקיימים, ועד לסיום כהונתה של ועדת הערר שקדמה לנו, נשמעו בפניה דיונים והיא אכן דנה בהם, נתנה החלטות ביניים בנוגע להם ולא סיימה את הטיפול בהם.
3. הועדה שבראשותי נתמנתה, החל במחצית שנת 2020, וחלפו מספר חודשים מאז המינוי במחצית שנת 2020 עד שהחלה להתכנס לראשונה, כך שהועדה בראשותי מצאה עצמה נאלצת לטפל ולהחליט בכל התיקים שמאז שנת 2017 ועד שנת 2022. כאן המקום לציין כי למרבה הצער, בחלק נכבד מהזמן שבו החלה הועדה שבראשותי לפעול, היתה הפעילות חלקית בלבד, זאת בשל מגיפת הקורונה שגררה שיתוק בעבודה וחוסר יכולת לנהל דיונים כסדרם. בשלב מסוים ובנוסף, החליט מר בועז יוסף שהחליף בתפקיד את ראש הועדה הקרואה, הקודמת, מר מוני מעתוק, למנות חברי ועדה חדשים במקום חברי הועדה בראשותי ששימשו בתפקיד, כך ששוב נעצרה פעילות ועדת הערר למשך מספר חודשים עד לשיבוץ חברי ועדה חדשים לוועדה בראשותי, ולבסוף, למרבה הצער, נוספו הקשיים והעיכובים שנוצרו עם פתיחת והימשכות המלחמה הנוכחית מאז 7.10.23. יצויין כי על אף כל הקשיים שפורטו בקצרה מרובה, טיפלה הועדה שבראשותי מאז מינוייה, במאות תיקי ערר שנשמעו, נדונו וניתנו בהם החלטות במהלך השנים מאז התמנתה הועדה שבראשה אני עומד.
4. תיק זה יוצא דופן בשל המורכבות שפירטתי בקצרה לעיל, והעובדה שמדובר בהחלטות שונות שניתנו במהלך השנים בנוגע לכלל נכסי העורר המצויים באותו מבנה והתייחסות הועדה הקודמת לנו, לפרטים ועובדות שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות העררים.
5. ומהכלל אל הפרט, אין חולק, כי החלטה בענינו של העורר צריכה היתה להינתן על ידי הועדה שקדמה למינוי, אלא, שמינוי הועדה הקודמת בוטל וסמכויותיה נסתיימו עם גמר תפקידה.
6. משניסינו להיכנס לפני ולפנים לנבכי תיק זה שתחילתו למעשה בשנת 2008 (כוונתי למסמך שצורף על ידי העורר, רק לעררים המאוחרים יותר, משנת 2017 ואילך, ובו התייחסות לכאורית, בנוגע לאפשרויות הבניה במבנה, הדברים יובנו יותר בהמשך החלטה זו). לא היו בידינו כלים מלאים ועובדות מספקות

שישפכו אור על הגילגולים שעברו עררים אלה, ונדמה כי גורלם קצת דומה למבנה בו מצויים הנכסים נשוא העררים, מבנה שירד מגדולתו, כפי שניתן להיווכח ממצבו כיום, לעומת מצבו לאחר שבנייתו נסתתמה. או אז, היה סיפור של הצלחה כלכלית.

7. כאמור לעיל מכיוון שהעררים שהוגשו עד למינוי הועדה שבראשה אני עומד, נשמעו בפני הועדה הקודמת לנו, וכיוון שהחלטה בערר זה, עלולה או עשויה או חייבת להיות מושפעת מקביעות עובדתיות או ראיות שהובאו בעבר בפני ועדת הערר שקדמה לנו, והיא אשר דנה בעררים אלה, כולל גם בעררים שנגעו לנכסים אחרים במבנה הנדון וגם הם היו בבעלות העורר אף שאינם נכללים בעררים דנן. כדי להימנע מהצורך להתחיל בדיונים בעררים דנן, מתחילתם תוך התעלמות מכל שנאמר ונקבע בהם, וכן בשל העובדה שעל פי בירור שערכנו נעשה שינוי בנכסים הללו. מתוך רצון ליתן החלטה בנוגע לעובדות שלא נשמעו בפנינו אלא בפני קודמינו בתפקיד, הצעתי לבאי כח הצדדים כי ניפסוק את הדין על פי מיטב שיפוטנו, בהתאם לחומר הכתוב המצוי בפנינו, כל זאת כדי שניתן יהא להביא את העררים לכדי סיום, ומתוך הבנה שבשל חלוף הזמן, שינויים שנעשו במבנה עם התרוקנותו מעסקים, והעובדה שועדה קודמת החלה לדון בעררים ולא סיימה עבודתה והוחלפה, זו הדרך היחידה שתאפשר להביא את העררים לכדי סיום חוקי בהסתמך על כל חומר כתוב שמצוי בידי הצדדים, ואשר הוגש לעדות, ומבלי שניאלץ לשמוע עדים או לקבל ראיות חדשות, ובעיקר מבלי שנהיה כבולים לקביעות עובדתיות כאלה ואחרות. ואולם לא הגבלנו את הצדדים מלצרף לידינו כל חומר ראיתי שיהא בו כדי לתמוך בטענותיהם.

8. כאמור פתרון זה שנעשה בהסכמת הצדדים הינו המוצא היחיד שיכול לאפשר לנו להגיע לתוצאה של מתן החלטה ראויה בנסיבות הענין, כל זאת בהתחשב בכל האמור לעיל.

9. לא אלאה את הצדדים בכתיבת ההתלבטות שנילוות לכתובת החלטה בעררים אלה, המצריכה ליטול בחשבון את כל החומר המשפטי שנערם במהלך שנות קיום עררים אלו ואשר רק חלקו הגיע לידינו.

10. עד כאן הקדמה אותה הננו מבקשים להביא בפני הצדדים לערר, ומכאן לבחינת העובדות והמסקנות שניתן להסיק מהן ולבסוף ליתן החלטה בהתאם לפסיקה הנוהגת והמחייבת, כאשר מבקשים לשנות סיווג נכסים בשל טענה של נכס ריק, ואין הכוונה לפטור מנכס ריק נכס שניזוק או נהרס, אלא, נכס שהשימוש הקודם שנעשה בו (מסחר) אינו קיים יותר, ומה האפשרות העומדת בפני בעליו להביא לכך שהסיווג שלו יהא זול יותר, ובשאלה זו התנהלו העררים דנן.

11. העובדות בקצרה הינן כדלקמן:

א. העורר היה הבעלים של מספר נכסים במבנה המכונה "לב הגליל. עם השנים חל שינוי לרעה והנכסים שנרכשו עמדו בשממונם ולא נעשה בהם שימוש כבעבר. בשנת 2008 הגיע העורר להסכם עם מנהל מחלקת הארנונה בנוגע למספר נכסים בבנין. בעקבות ההסכם קבע מנהל מחלקת הארנונה לגבי חמישה נכסים במבנה את קוד הנכס-308, סיווג של בית קולנוע, חלף מסחר.

ב. בשנת 2012 ובלא קשר לאמור לעיל, הוגשו על ידי העורר השגות ועררים בקשר לנכסים אחרים שלו במבנה, יצויין כי למיטב ידיעתנו בעררים אלה לא נעשה על ידי העורר שימוש במסמך שנעשה בינו ולבין מנהל הארנונה בשנת 2008, כאשר מסמך זה כן צורף כנספח בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.

בשנת 2016 ניתנה החלטת ועדת הערר אשר קדמה לוועדת הערר הנוכחית, בשאלה מה יהא סיווגם והאם הינם יכולים להיחשב כנכס ריק בשל מצבם וחוסר השימוש בהם.

12. לענין העררים העומדים להחלטה, נכסים 24600201800 ו-24600201900, יצויין מיידית כי אין מחלוקת בין הצדדים כי שני נכסים אלה ריקים וכי לא נעשה בהם שימוש, ולכן, כל המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה מה יהא הסיווג הראוי לנכסים שכאלה, בשל העובדה שלא נעשה בהם שימוש, כך שמבחן השימוש בנכס אינו מהווה יותר פרמטר לקביעת הסיווג שלו, שכן, אין מחלוקת שהינם ריקים וללא שימוש. והמחלוקת היא, האם לסווג אותם לפי הסיווג שהיה קיים טרם התרוקנותם- מסחר, שהוא הסיווג עליו מתנהל ערר זה. או, האם ניתן לקבוע להם סיווג שונה. העורר הציע מספר חלופות לענין הסיווג, כגון: מחסנים, מגורים, בתי קולנוע, המשיבה כאמור הותירה את סיווג הנכס כפי שקבעה אותו מלכתחילה: מסחר.

13. טיעוני העורר הינם בפשטות כך:

אין הוא חולק על כך שבעבר שימש הנכס למסחר, אך במצב הנתון אין יותר אפשרות להשכירו למסחר והנכס עומד בשימומו. משכך, אין להותיר עוד את הסיווג הנוכחי- מסחר, אלא, יש לסווג הנכס בסיווג הזול ביותר המתאפשר בתכנית בנין עיר החלה על הנכס. כך ההלכה לפיה נכס ריק ואין הכוונה לנכס שמבקשים להחיל עליו את הוראות סעיף 330 לחק. היינו נכס שניזוק ואינו ראוי לשימוש. אלא, הינו נכס

שאין משתמשים בו, כך שמבחן השימוש בנכס אינו ישים לגביו, או אז, ניתן לסווג את הנכס בתעריף הזול ביותר בצו הארנונה, הכל בהתאם להיתר הבניה לפיו נבנה. לצורך כך מבקש העורר לטעון כי לגבי נכס שאינו בשימוש, כבמקרה דנן, משנפסק השימוש בנכס, ניתן לחזור ולבחון סיווג שונה זול יותר, בהתאם למתאפשר על פי הייעוד התכנוני, ובהתאם יש לסווג את הנכס על פי התעריף הזול ביותר, על פי הסיווג החדש, השונה, המתאפשר בו.

ב. לטענת העורר בהתאם לייעוד התכנוני של הנכסים, יש לסווג את הנכס בסיווג (קוד 308), היינו בית קולנוע.

ג. לטענת העורר, על פי המידע התכנוני, בהתאם לסיכום פגישה שנערכה בין העורר למנהל מחלקת הארנונה, מסמך מיום 6.11.2008, בחלקים הרלוונטיים לענייננו, נאמר כך:

"סיווג הנכס החל מתאריך 1.6.08 יסווג לפי בתי קולנוע, בסיווג: 308. על פי יסודו התכנוני כפי המופיע ברישומי אגף ההנדסה בעירייה."

על מסמך זה חתם מנהל הארנונה דאז.

נציין ונדגיש סיכום הפגישה לא כלל את מספרי הנכסים נשוא העררים דנן. אם כי אין מחלוקת כי הנכסים המפורטים במסמך זה, כולם מצויים באותו מבנה מסחרי אך בקומות שונות.

ד. העורר טוען בנוסף, כי בהתאם לתכנית בנין עיר(תב"ע), הייעוד התכנוני של הנכסים הינו למסחר ומגורים.

מכאן לטענת העורר, אם לא ייקבע סיווג בית קולנוע, אזי סיווג- מגורים, שהינו התעריף הזול ביותר הוא הסיווג הראוי, בהתאם ל-תב"ע החלה על מבנה זה.

ה. כטענה חילופית טוען העורר כי יש לסווג את הנכסים בהתאם לסעיף 11.3 לצו הארנונה, הקובע תעריף "מחסן ללא שימוש". שכן לטענתו, אין ספק כי גם באזורי מסחר קיימים מחסנים, ולטענתו גם בשטח שמיועד למסחר, ניתן לעשות שימוש כמחסן.

העורר מתייחס להגדרות שבצו הארנונה בנוגע להגדרת מחסנים, ומנסה ללמוד מלשון צו הארנונה בנדון, כי מחסן לכל שימוש, בהתאם ללשון צו הארנונה, מביא לתוצאה המבוקשת על ידו. יצויין כי טענה זו של סיווג- מחסן, היתה הדרישה הראשונית, עליה חזר בכל טיעוניו בהשגות ועררים שהגיש.

14. לעומת טיעוני העורר, טוענת המשיבה כי יש לדחות את טענות העורר מהנימוקים הבאים:

א. למען הסר ספק, המשיבה כלל אינה חולקת על הכלל הידוע, שכאשר נכס הופך להיות ריק, ואין בו שימוש, אזי, ניתן לבחון ליתן לו סיווג אחר לפי הסיווג הזול ביותר המתאפשר בנכס בהתאם לדיני התכנון והבניה.

ב. לצורך הבחינה מה הסיווג האחר בו ניתן לסווג את הנכס, להבדיל ממסחר, יש לבחון מה השימוש שניתן לעשות בנכס על פי היתר הבניה שניתן טרם בניית המבנה בו מצויים הנכסים. לא די בכך שהוכח שהנכס ריק, הסיווג החדש המבוקש חייב להיות בהתאם להיתר הבניה לפיו נבנה הנכס.

ג. לטענת המשיבה הסיווגים אותם מבקש העורר אינם ישימים לגבי הנכסים נשוא העררים כיון שעל העורר היה להוכיח מה מאפשר היתר הבניה לבנות במקום. לא זו אף זו, גם אם תכנית בנין עיר, ממנה נגזר היתר הבניה, מאפשרת שימושים רבים, אין הדבר יכול להועיל לעורר, שכן, היתר הבניה הוא המסמך שקובע את השימושים על פיהם ייבנה המבנה, ולכן חיובי הארנונה יהיו בהתאם להיתר.

15. כאן המקום לציין כי בעוד אשר בעררים לשנים שקדמו לשנת 2016, לגבי נכסים אחרים של העורר במבנה, הטענות של העורר כללו בקשה לשנות את הסיווג למחסן. והחלופות שעמדו בפני הועדה שקדמה לנו היו: מסחר או מחסנים. שתי חלופות אלה בלבד.

מאידך גיסא. בעררים שהושארו לטיפולנו משנת 2017 ואילך, כבר טען העורר למספר חלופות אפשריות לסיווג הנכסים, כאמור לעיל-מגורים; מחסן; בית קולנוע;

16. הראיות שהביאו הצדדים בפני הועדה שקדמה לנו היו דלות מבחינת תוכנם, ובעיקר סמכו הצדדים על טיעוניהם המשפטיים. הכל כפי שיפורט להלן:

בעוד אשר ב"כ העורר טען כי תכנית בנין עיר במקום בו מצוי הנכס, מאפשרת שימושים מספר, יש לקבוע את תעריף הארנונה כאשר הפרמטר של השימוש בנכס אינו ישים בשל היות הנכס ריק, לפי הסיווג הזול

ביותר. והוא משליך יהבו על מספר פסקי שצוטטו ואוזכרו על ידו, כגון בבר"מ 5045/02 מלך סולומון נ. מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה.

עמ"נ(ב"ש) 19/04 מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ נ. עיריית דימונה.

עמ"נ 249/05 ס.ג.א. נכסים בע"מ נגד. מנהל הארנונה-מועצה אזורית מטה אשר.

פסקי דין אלה ואחרים תומכים בטענה לפיה יש לסווג נכסים ללא שימוש בהתאם לסיווג הזול ביותר האפשרי בהתאם לדיני התכנון והבניה, כאשר טוען ב"כ העורר כי תב"ע המאפשרת מספר שימושים בקרקע, מספקת לצורך שינוי סיווג במקרה של נכס שעומד ריק ללא שימוש, ומתעלם מהטענה לפיה הלכה זו כוחה יפה רק אם היתר הבניה מאפשר את השימוש המבוקש. מכאן טוען ב"כ העורר בהסתמך על המסמך של מנהל הארנונה מיום 6.11.2008, שכותרתו: סיכום פגישה בענין נכס: 24600300800, כי יש לסווג את הנכסים בתעריף הזול ביותר בצו הארנונה, קרי"בתי קולנוע" ובהסתמך על מכתב זה מבקש לקבוע את הסיווג לפי קוד 308, ולא מסחר. ובאופן חילופי טוען כי אם סיווג בית קולנוע אינו הסיווג המתאים, אזי במסגרת העררים לשנים 2017 2018 2019 התב"ע החלה על נכסים אלה הינה למסחר ומגורים ולכן יש לקבוע את הסיווג בהתאם-מגורים.

העורר מנסה להסתמך על פסק הדין שניתן בענין "ליגד תעשיות" עמ"נ(חי) 19-01-7774 שם שונה סיווג הנכסים ממסחר למגורים לאחר שהומצא היתר בניה למגורים ובשל כך אישר בית המשפט את הסיווג הזול יותר, אם כי ברוב הגינותו הודה ב"כ העורר כי לענייננו הוצגה תב"ע, בלבד, להבדיל מהיתר בניה.על אף זאת טוען ב"כ העורר שיש לשנות את הסיווג בהתאם, למגורים.

ב"כ העורר המשיך להעלות טענותיו לפיהן יש להכיר בנכסים אלה כמחסן, בין מחסן לכל שימוש, בין מחסן רגיל בהתבסס על סעיף 11.1.3.

לבסוף טען ב"כ העורר כי במידה וטענותיו האחרות לא יתקבלו, והסיווג למסחר יוותר על כנו, אזי יש לאחד את שני הנכסים לנכס אחד מאוחד, זאת בשל כך שהם מצויים בסמיכות ובקומה אחת, כך הסיווג למסחר יהא פחות אגרסיבי כלפיו, בהתאם לתעריף הרגרסיבי בנוגע לשטחי מסחר גדולים, כמפורט בצווי הארנונה. לענין זה הינו מפנה לפסק דין שניתן בענין נביאי ואח' נ. מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, עמ"נ 16-07-40029.

עד כאן סקרנו את טענות העורר במלואן.

ב"כ המשיבה משיב לטענות העורר באופן הבא:

א. נכס ריק יסווג לצרכי ארנונה רק לפי השימושים האפשריים שבהיתר הבניה שניתן לנכסים אלה. בסיכומיו וכתבי תשובותיו לעררים מפרט ב"כ המשיבה את פסקי הדין החולשים על הסוגיה שבפנינו, ובתמצית, מפסק דינו של בית משפט עליון בר"מ 991/16 אפריקה ישראל השקעות בע"מ נגד בית ארלוזורוב חברה בע"מ. מנחה בית המשפט כיצד לסווג נכס ריק, על ידי יישום מבחן דו שלבי, כאשר בשלב הראשון- יש לבחור את השימושים המתאימים לייעודו התכנוני.

השלב השני-יש לבחור מבין השימושים המותרים על פי דין כאשר ההדגשה היא מבלי לציין זאת במפורש- מבין השימושים המותרים על פי דין בנכס. כלומר: תכנית בנין עיר אינה סוף פסוק, יש לקבוע את סיווג הנכס בהתאם לשימושים המותרים בהיתר הבניה.

ב. ממשיך ב"כ המשיבה ומתייחס לבקשתו של ב"כ העורר לסווג את הנכסים בסיווג של מחסן. נציין כי טענה זו של העורר בבקשה לסווג את נכסיו הריקים כמחסן בהתאם לחלופות שבצו הארנונה כבר נדחו על ידי ועדת הערר שקדמה לנו, כפי שנקבע בהחלטתה כי הנכס ימשיך להיות מסווג כמסחר ולא כמחסן. טענה שאינה מחזיקה מים בשל העובדה שבפנינו נכס מסחרי, ייעודו מסחר השימוש בו היה מסחרי. והתנאים המצטברים שבצו הארנונה אינם מתקיימים בו.

ג. לענין הטענה כי יבוצע איחוד של שני הנכסים לכדי נכס אחד בסיווג מסחר על מנת למנוע מצב שבו העורר יחוייב בתעריף של מסחר, בעוד שהצו קובע תעריף ראשוני גבוה לחיוב שטח מסחרי. התעריף הראשון גבוה, והוא יחול עד 50 המטרים הראשונים, ומהם והלאה קובע הצו תעריף נמוך באופן משמעותי. כך שעל ידי איחוד שני שטחי המסחר יקטן סכום החיוב המאוחד באופן משמעותי, לעומת חישוב נפרד של שני הנכסים. טוען ב"כ המשיבה כי לא הוכח כי ניתן להתייחס לנכסי העורר כשטח מסחר מאוחד, טענה עליה חזר בכל תשובותיו להשגות ולעררים.

17. דיון והכרעה:

שינוי הסיווג והחלופות שהוצעו על ידי העורר, דינן להידחות. לאחר ששקלנו את טיעוני הצדדים הגענו למסקנה כי לא נוכל להיענות לחלופות אותן הציע העורר, הן בהשגות שהגיש הן בעררים שהגיש. שכן בהסתמך על הפסיקה שהובאה בפנינו, נראה כי אין דרך לשנות סיווג קיים, כאשר הופך הנכס להיות בבחינת "כלי ריק" שאינו מצמיח תועלת כלכלית כל עוד הינו ריק, אלא רק בהתאם לכללים ברורים שקבעה פסיקת בתי המשפט בענין.

ולענייננו, העורר הוא אשר היה חייב לספק את הכלים לצורך הוכחת העובדות שיאפשרו למשיבה לשנות את סיווג הנכס שלו. שכן, "המוציא מחבירו עליו הראיה" זה הכלל, הלכה פסוקה היא, כי בערעורי מס, רובץ נטל ההוכחה על הנישום. העורר הגיש השגות באותו ענין ובאותו נוסח לגבי השנים, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, בכל ההשגות והעררים נטענו אותן הטענות וניתנו אותן התשובות, וכמאמר שלישיית הגשש החיזור "אתם שואלים אותם שאלות ואנחנו נותנים אותם תשובות"...

כאשר חוזרות אותן טענות המצריכות המצאת תכנית בנין עיר והיתר בניה, מן הדין היה לעשות כן מיד עם קבלת התשובה. שהרי העורר הוא שמבקש לשנות את הסיווג אשר אינו מתאים לו לאור השינוי שנגרם לו כתוצאה מאי יכולתו להפיק תועלת כלכלית מהנכס שלו. כך שבמקום לשקוט על השמרים ולא לנקוט פעולה אקטיבית ולדרוש מאת מחלקת מהנדס העיר את ההוכחה הנדרשת לו לצורך קבלת מבוקשו, היינו: שינוי הסיווג בהתאם לשימושים המותרים בהיתר הבניה. לא נשמעה מפיו של העורר טענה כי היתר הבניה אבד או לא ניתן היה להשיגו. כך גם לא די היה לטעון לקונית כי ה-תבי"ע מאפשרת מסחר ומגורים, יש דרך כיצד להוכיח זאת. לא על ידי טיעונים בעלמא. ואם יטען העורר כי המסמך של מנהל הארנונה משנת 2008 מהווה את הראיה הדרושה לו, הרי שכל ניסיונותינו להסתמך על מסמך זה לצורך הוכחה לגבי נכסים אחרים, אינה יכולה להוות ראיה.

גם העובדה שמנהל הארנונה הודיע כי יציג את ההיתר ותכנית בנין עיר, בפני הועדה שקדמה לנו, ולא מובן כלל מפרטיכל הועדה האם אכן הוגש מסמך כזה או אחר, אין שום בדל של רישום מה הוגש, האם הוגש, ומה כתוב בו. גם הודעתו של מר ואל דוידוב כי יציג את היתר הבניה או כי יציג את ה-תבי"ע, לא תוכל להועיל לעורר שהרי עליו להרים את נטל הראיה. עובדה, למרות שש שנים זהות בתכנון, של ההשגות, התשובות להשגות והעררים שבאו בעקבותיהם, לא מצא העורר מקום להוכיח צידקת טענותיו לא בנוגע להמצאת היתר הבניה ואף לא תבי"ע, שניתן היה לקבלן אצל הרשויות המוסמכות ויודגש, הם המסמכים הנדרשים לצורך הצדקת וקבלת טיעוניו של העורר.

אחבר לצורך כך ולא על פי הסדר, את הטענה שנטענה בדבר זכותו של העורר לכך שהמשיבה תאחד את שני הנכסים ליחידה אחת מאוחדת. טענה שלא נדחתה על הסף על ידי המשיבה כבלתי רלוונטית. וכל שנתבקש העורר לעשות היה, צירוף הוכחה בצורת תשריט מדידה או חוות דעת הנדסית לתמוך בטענתו לפיה שני הנכסים סמוכים זה לזה, או כי שטחו של הנכס האחד 24600201900 נמצא בתוך שטח 24600201800.

משחזרו הטענה והתשובה הזו של המשיבה בנדון אל העורר שנה אחרי שנה. לא מובן מדוע לא פעל העורר באופן שנתבקש, גם אם דרישה זו נראתה לו על פניה לא מוצדקת, מה נקל היה על העורר לפעול באופן המבוקש ממנו על מנת שהמשיבה אכן תתייחס לטענתו ולפעול כמבוקש על ידו. ברצוננו לציין כי היענות לאמור לעיל, יכלה לסייע לוועדה לקבל החלטה שהיתה מיטיבה עימו, אך דבר לא נעשה בנדון, ולוועדה אין ולא ניתנו הכלים על מנת לקבוע האם יש מקום להיעתר לבקשה זו, שהרי מדובר בשני נכסים נפרדים, ואיחודם מצריך הן בחינה הנדסית, הן בחינה משפטית, אך לא ניתנו לנו הכלים להיטיב את מצבו של העורר בנדון, ונשאיר ענין זה לשיקול דעתה של המשיבה אם תרצה מיוזמתה או לפי בקשת העורר לאחר שהחלטה בעררים תישלח אליהם, לבחון את בקשתו של העורר בנדון. כאמור מדובר בהמלצה לא מחייבת כלל, באשר אינה בסמכותנו, ולא ניתן יהא להסתמך עליה בפני כל ערכאה משפטית כלשהיא, וכל כולה בשיקול דעתה של המשיבה.

לסיכום:

הננו דוחים את העררים שהוגשו על ידי העורר.
זכות ערעור כדין לבית המשפט המוסמך על פי המועדים הקבועים בחק.
בנסיבות הענין אין צו להוצאות.



משה דהאן
חבר ועדת ערר



אשר קלמי
חבר ועדת ערר



עו"ד חיים גרנוולד
יו"ר ועדת ערר