

העוררת : מגדלי אמריקנה 2008 בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד תומר אברהמי

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים

ע"י ב"כ עוה"ד שמחה זילברמן

החלטה

מבוא

1. העוררת מחזיקה בנכסים שונים בבנין המצוי ברחוב בן גוריון 180/182 בגבעתיים.
2. ביום 11.3.2013 הגישה העוררת מסמך נושא תאריך 12.3.2013 שכותרתו "ערר" ואשר מוען אל "עיריית גבעתיים מחלק המיסים". מסמך זה, בן 2 עמודים, הוגש כשמצוינות בו טענות שונות וקצרות לגבי כ- 20 נכסים שונים (מספרים פיזיים).
3. לכתב הערר לא צורפו מסמכים כלשהם, למרות שמצוין בו, לגבי מספר נכסים, כי מצורפים נספחים. עם זאת, ברישת הערר צוין באלו המילים:
"ערר על החלטת בגין השגה (כל החומר נמצא במשרדי העירייה עת הגישה המערערת ביום 4/11/12 " (השגיאות במקור).
4. כתב הערר הוגש על ידי העוררת עצמה ללא ייצוג משפטי.
5. כתב תשובה הוגש ביום 10.4.2013. המשיב ביקש לדחות את הערר, תוך התייחסות לטענות השונות לגבי הנכסים הפיזיים השונים. המשיב ציין בתשובתו כי לא הומצאו לו כל אסמכתאות וכל מסמכים שהם.

תיאור ההליכים

6. בטרם נכריע בערר, מן הראוי לתאר את רקע הדברים והשתלשלות האירועים בפני ועדת הערר.

7. הדיון הראשון נקבע ליום 18.6.2013. מספר ימים לפני הדיון ניתנה הודעה כי העוררת מיוצגת על ידי עו"ד יוחאי נעמן. עו"ד נעמן הגיש בקשה לדחיית הדיון בשל בעיות בריאותיות של סמנכ"ל העוררת, המטפל מטעמה בערר. נעתרנו לבקשת הדחיה וקבענו דיון ליום 30.7.2013.
8. לדיון ביום 30.7.2013 התייצב מטעם העוררת רק בא כוחה והודיע כי הוא רצה להגיש בקשה גם לדחיית דיון זה, "בשל שהותו של הסמנכ"ל בחו"ל בימים אלו. בשל סירוב חברי לדחייה לא הגשתי בקשת דחייה".
9. בדיון נשאל עו"ד נעמן מדוע לא הוגשו נספחים לערר. תשובתו היתה:
- " כשהוועדה מפנה את תשומת ליבי לכך שבערר מצוין כי מצורפים לו 8 חוזים ועוד פסק דין וכן אישורי העירייה ובפועל לא צורף ולו נספח אחד – אני משיב כי גם בחומר שבידי אין ולו נספח אחד".
10. ב"כ המשיב עו"ד זילברמן ציין כי לא רק שבתיק הוועדה אין שום נספח, אלא שגם הוא לא קיבל כל נספח וגם להשגה שהוגשה בזמנו לא צורף ולו נספח אחד. עוד הבהיר עו"ד זילברמן כי לא הסכים לבקשת חברו לדחיית הדיון (בקשה שכאמור, כלל לא הוגשה), "שכן העוררת אינה משלמת על חשבון חובה דבר וכל דחייה גורמת לחוב להצטבר".
11. עו"ד נעמן התחייב כי "המסמכים שאמורים היו להיות מצורפים לערר יוגשו לוועדה בתיק 10 ימים מהיום עם העתק לב"כ המשיב". כן נקבע, בהתאם להסכמת הצדדים, כי העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 45 יום לאחר מכן כשימי הפגרה יבואו במניין הימים.
12. תצהירי עדות ראשית לא הוגשו, לא במועד ולא לאחר המועד. עם זאת, נמצאים בפני הוועדה העתקים של המסמכים אשר היו אמורים להיות מצורפים לערר, אך אין ברור מתי אלו הוגשו בפועל.
13. דיון נוסף אמור היה להתקיים ביום 18.3.2014, אך הוא נדחה לבקשת ב"כ העוררת בשל דיון הוכחות, כשהבקשה מוגשת יום לפני הדיון.

14. לדיון שלאחר מכן ביום 24.6.2014 התייצב רק סמנכ"ל העוררת מר גדעון לוי. מר לוי הודע כי עו"ד נעמן פוטר בשל התנהלות לא ראויה וכי "לקחנו עורך דין חדש והוא לא יכול היה להגיע היום כי הוא בירושלים".
15. לשאלת הוועדה מדוע לא ניתנה הודעה על החלפת ייצוג, ענה מר לוי כי עברו אל עורך הדין למעלה מ-60 תיקים "ונוצרה תקלה".
16. לשאלת הוועדה מדוע לא הומצאו תצהירי עדות ראשית השיב מר לוי :
"אני משיב שלא היה ידוע לי על העניין".
17. מצאנו לנכון להביא כלשונה את ההחלטה שהתקבלה על ידינו באותו יום :
- " התנהלותה של העוררת בתיק זה אינה תקינה ואינה ראויה. דיון אחד נדחה לבקשתה אשר הוגשה ברגע האחרון. דיון שני התקיים אך ללא נוכחות נציג מהעוררת אלא ב"כ בלבד. ודיון נוסף שאמור היה להתקיים במרץ 2014 לא התקיים אף הוא, שוב לבקשת העוררת וזאת משום שבא כוחה היה בדיון הוכחות בבית המשפט באשדוד. גם לדיון זה לא התייצב ב"כ מטעם העוררת ולמעשה רק היום במהלך הדיון קיבלנו הודעה כי העוררת החליפה את הייצוג וכי עורך דינה החדש הוא עורך דין תומר אברהמי אשר לו נקבע דיון להיום בבית משפט בירושלים. רשמנו לפנינו כי בתוך 10 ימים תתקבל הודעה של המשיב לגבי נכסים שבהם הגיעו הצדדים לכלל הסכמה, בנוסף, עוד תומר אברהמי ימציא בתוך 10 ימים הודעה על ייצוג בצירוף יפוי כח וכן הסבר מפורט לגבי נסיבות העדרותו היום בצרוף הזימון לדיון בבית משפט בירושלים להיום.
- אנו נותנים בכל זאת הזדמנות אחרונה בהחלט לעוררת להגיש תצהיר עדות ראשית מטעמה וזאת עד ליום 24/07/14 עם העתק לצד שכנגד. תצהירי עדות ראשית מטעם המשיב יוגשו עד ליום 24/08/14 וזאת אף אם העוררת לא תגיש את תצהירה".
18. הודעה מטעם ב"כ העוררת התקבלה באיחור (ביום 10.7.2014) וצורף לה זימון לדיון שנקבע עוד ביום 4.11.2013. רוצה לומר: ניתן היה להגיש מבעוד מועד בקשת דחיה לדיון הקודם שנוהל בפנינו. עם זאת, ב"כ העוררת הסביר כי אי הופעתו נבעה מתקלה ואף ביקש כי "לנוכח הלחץ כתוצאה מן המצב והעומס לקראת הפגרה, אודה על מתן ארכה להגשת כתבי בית הדין עד ליום 1.9.2014".
19. בהחלטה שניתנה על ידינו בו ביום, בתאריך 10.7.2014, נעתרנו לפנינו משורת הדין, לבקשה וקבענו כי תינתן לעוררת ארכה להגשת תצהירה עד ליום 1.9.14.

20. הדיון שנקבע ליום 28.10.2014 נדחה לבקשת ב"כ המשיב בשל נסיעה לחו"ל.
21. והנה בדיון שהתקיים בפנינו ביום 20.10.2015 שוב מצאנו כי בתיק אין כל תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים, וזאת למרות מספר החלטות שניתנו בענין, כפי שפורט בהרחבה לעיל.
22. הצדדים הודיעו כי נותרה מחלוקת לגבי ארבעה נכסים פיזיים בלבד (מתוך 20 הנכסים נשוא הערר). מספרם - 562242000 ו-562243000 וכן 562256000, ו-562258000.
23. לגבי נכסים אלו הועלו על ידי ב"כ העוררת טענות עובדתיות בלבד.
24. שני נכסים מתוך הארבעה נמצאים בקומה מינוס 2 והמספרים הפיזיים שלהם – 562256000 ו-562258000. לטענת העוררת יש לרשום את 2 הנכסים הללו כמחסנים, כי הם משמשים בפועל כמחסנים. עוד נטען כי העירייה רשמה נכסים דומים של חברה בשם מיתר כמחסנים, ולדברי העוררת, "מן הדין שגם הנכסים שלנו יהיה דינם כמחסנים". צורפה תמונה של חזית הנכסים הללו, אך לא ניתן ללמוד מתמונה זו דבר לגבי השימוש בנכסים. כזכור, טענות עובדתיות של העוררת לא גובו בכל תצהיר שהוא, למרות מספר רב של החלטות.
25. ב"כ המשיב טען כי מדובר במשרד וכי ביקש מספר פעמים מהעוררת חומר רלבנטי ולא נענה.
26. לגבי הנכסים המהווים חניון – נטען בתחילה על ידי ב"כ העוררת כי בנכסים אלו לא נעשה שימוש. ב"כ העוררת אף ביקש במפורש כי יירשם בפרוטוקול שהיתה פה פעולה של שוחד מצד העירייה. לא הובררה כל צורכה טענה זו של שוחד, אך מיד לאחר מכן הודה סמנכ"ל העוררת כי נעשה שימוש בנכסים אלו כחניון, אך לטענתו, השימוש כחניון היה ללא תשלום. כזכור, אין בפנינו תצהיר כלשהו לגבי הטענות העובדתיות, למרות מספר רב של החלטות, כמפורט לעיל.
27. כשנשאל ב"כ העוררת גם בדיון זה מדוע לא הוגשו תצהירי עדות ראשית, הוא השיב בלאקוניות: "הפרוצדורה אינה מיטת סדום". שום הסבר, ולו דחוק, למחדלים המתמשכים של העוררת ואף לא בקשה (ולו בדיעבד) להארכת מועד להגשת תצהירים, ואפילו בשלב מאוחר זה.

דיון והכרעה

28. כלל ידוע הוא בדיני ראיות כי נטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט ... על בעל הדין לשכנע את בית המשפט בקיום אותן עובדות בהן מותנית התוצאה המשפטית הנובעת מן ההלכה שהוא מסתמך עליה" (ר' ע"א 1845/90 סיני נ' מגדל, פד"י מ"ז(5) 681, עמ' 682).
29. על הוועדה לבחון את הטענות העובדתיות כדי להכריע במחלוקות שבין הצדדים. הדברים פשוטים וברורים.
30. לענין זה יכולה היתה העוררת להביא ראיות ניצחות, תצהירים, מסמכים, צילומים וכיו"ב. לו טענותיה של העוררת היו נכונות – נקל היה עליה להוכיחן.
31. ניתנה לעוררת אפשרות חוזרת ונשנית להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה, אך היא לא עשתה כן, למרות ארכות חוזרות ונישנות, תוך זלזול בסדרי הדין.
32. נטל הראיה מוטל על העוררת, באשר חזקה על הרשות כי היא פועלת כדין. (רע"א 1436/90, גיורא ארד חברה לניהול השקעות ושרותים בע"מ נ. מנהל מע"מ, פד"י מו (5) 101, 107, בר"ם 1153/07, י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חדרה (פורסם בנבו), בר"ם 8099/09, ונדום אופנה בע"מ נ. עיריית תל אביב (פורסם בנבו), עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו).
33. העוררת לא עמדה בנטל הראיה ואף לא ניסתה, כאמור, לעמוד בנטל זה. כל שנטען על ידה – נטען בעלמא, בצורה לא סדורה וללא ראיות, כאמור. אין לה לעותרת להלין לענין זה אלא על עצמה.

לענין הוצאות

34. העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ₪ בצירוף מע"מ. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן ההחלטה ועד ליום התשלום בפועל.

סיכום

35. לסיכום, הערר שהוגש על ידי העוררת נדחה והעוררת תשא בהוצאות המשיב, כמפורט לעיל.

36. החלטת הוועדה נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של הרשות המקומית.

ההחלטה תשלח לצדדים בדואר רשום.

ניתן היום, י"ד מרחשוון ה'תשע"ו, 27.10.2015


עופר רחמים, רו"ח
חבר ועדה


ניר רשף, עו"ד
יו"ר ועדה


דורון אגוזי, עו"ד
חבר ועדה