

ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית מנשה

עו"ד יעקב דרומי (יו"ר הועדה); איציק לשם (חבר); שלמה אבישי (חבר)

בעניין: ערר לשנת 2014 שומה 32200618

העוררת: יצחקי תעשיות משמרות בע"מ

המשיב: מנהל הארנונה – מועצה אזורית מנשה

החלטה

1. שתיים הן המחלוקות בערר זה: האחת (כפולה) נוגעת למועד הגשת ההשגה בידי העוררת ומועד הגשת הערר, והשניה, בדבר זהות המחזיק בנכס. הראשונה, היא טענת סף, השניה, היא לגופו של עניין.

1.1 המחלוקת הראשונה –

1.1.1 מועד הגשת ההשגה: שהרי אם לא הוגשה במועד אין צורך לבחון את גופם של דברים, באשר מנהל הארנונה טוען כי זו הוגשה באיחור ניכר. הודעת השומה, הוא טוען, נשלחה ביום 1.1.2014, ואילו ההשגה נושאת תאריך 14.9.2014, דהיינו: הרבה יותר מאוחרת תקופת 90 הימים בה ניתן להגיש השגה.

1.1.2 מועד הגשת הערר: הערר כך נטען הוגש ביום 16 בנובמבר 2014, מעבר למועד הקבוע בחוק, כאשר תשובת מנהל הארנונה הוגשה ביום 15 בספטמבר 2014.

1.2 המחלוקת השניה, נוגעת לשאלת זהות המחזיק בנכס, אם זהו השוכר שהיה בנכס בתקופה הקודמת ונתן הודעה על חדילת החזקה, או שמא העוררת עצמה.

2. בהתאם להחלטת הוועדה הוגשו תצהיר של מנהלת הכספים אצל העוררת, תשריט והתכתבויות בין הצדדים.

2.1 בדיון אשר התקיים לא התייצב ב"כ המועצה, אלא מנהל הארנונה בעצמו. משהתייצב ב"כ העוררת – התקיים הדיון במועדו.

2.2 הצדדים הגישו סיכום טענות בכתב.

3. מועד הגשת ההשגה – סקירה כרונולוגית :

3.1. בהתאם לתצהיר העוררת - השומה התקבלה בידיה ביום 23.3.2014; ההגשה הוגשה ביום 14.09.14 וביום 15.09.14 התקבלה תגובת מנהל הארנונה, אשר לא התייחסה כלל ועיקר לשאלת המועדים.

3.2. כתמיכה בטענתה בדבר מועד קבלת השומה צרפה המצהירה מטעם העוררת את ההודעה מיום 17/3/14 הנושאת את הכותרת "דרישה לתשלום חוב קודם".

3.3. גם תשובת מנהל הארנונה (שצורפה כנספח 3 לתצהיר) מציינת בסעיף 4 לתשובה כי: **"בהתאם לכל האמור לעיל הריני לדחות את דרישתכם לביטול החיוב מיום ה-1.1.14..."**

3.4. המועצה מנהל הארנונה עומד על המועדים הקבועים בחוק, וטוען כי אין לוועדה סמכות להאריך את המועדים, באשר השומה יצאה ב-1.1.14 וההשגה הוגשה באיחור של 9 חודשים.

3.5. זאת ועוד – מתוך העתקי הודעות הדוא"ל שבין המעוררת לאחראי על הגבייה במועצה (נספח 7 לתצהיר) עולה כי כבר ביום 25/12/13 (שבוע טרם הוצאת השומה לשנת 2014), רושמת המצהירה: "זה לא הוגן ולא נשמע לי אמיתי ... האחים להב לא ביטלו את הסכם השכירות שלהם. מבחינתי הם דיירים...". מכאן ברור כי כבר באותה עת ידעה העוררת שהחיוב הועבר על שמה.

3.6. מנהל הארנונה טוען כי הוא התחיל לחייב את העוררת כבעלים/מחזיק רק מיום 26/12/13, לאחר שוידא שהם קיבלו את הודעתו שהוא משיב את החיוב על שם הבעלים בהתאם לחוק ולאחר שקיבל הודעה מאת המחזיק כי עזבו את הנכס.

3.7. בדיון שהתקיים בוועדת הערר מיום 10/9/14 הבהירו ב"כ העוררת וכן מנהלת הכספים כי החל מ-1.1.14 הנכס היה ריק משוכר. עוד טען עו"ד גדי תורג'מן, ב"כ העוררת, שהאיחור במועד ההגשה של הערר היה עקב חופשה של המועצה.

3.8. בסיכומי הטענות של העוררת לא ניתנה כל התייחסות לשאלת המועדים של הגשת ההשגה, וכך נותרו לא ברורות בעליל טענותיה לגבי הפער שבין ינואר 2014, ואפילו מרץ 2014 עד ספט' 2014.

4. שאלת המועדים – דיון

4.1. הסקירה הכרונולוגית שלעיל מלמדת כי עוד בתום 2013, ידעה העוררת כי החיוב הועבר על שמה. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם טענתה כי הדבר נודע לה רק במרץ 2014.

4.2. ה"אסמכתא" עליה היא נשענת, לפיה ידעה רק 3/14 – אין בה ממש, שכן זו "תזכורת לחוב" בלבד ולא הודעת השומה הנשלחת בתחילת שנה – כהודעת מנהל הארנונה, עובדה אשר לא נסתרה.

4.3. אף הטענה כי "האשמה" באיחור במועד להגשת הערר היא במועצה, אשר הייתה בחופשה מרוכזת, לא נתמכה בתצהיר, מה גם שהמדובר באיחור של למעלה כ-30 ימים, לעומת חופשה בת מספר ימים, ככל שזו היתה.

4.4. משכך, לא ההשגה ולא הערר הוגשו במועד.

5. היש בסמכות ועדת הערר להאריך את המועד, כטענת העוררת ?

5.1. נקדים ונאמר כי העוררת לא רק שלא טרחה לנמק את אי עמידתה במועדים, אף לא הגישה בקשה להארכת המועד, ומשכך בקשה שכזו גם לא נדונה.

5.2. פועל יוצא מכך, שהוועדה אף לא מצאה עילה להארכת המועד, כאמור וספק הוא אם בידיה הסמכות להאריך מועד, כאשר לא מתעוררת עילה "חיצונית" המאריכה מועדים (למשל: אי קבלת החומר, מחלה, היעדרות כפויה, חוסר אפשרות קוגנטיבית להגיש את ההשגה או הערר, מטעמים פיזיים או אחרים).

5.3. ראה: עמ"ל (תל-אביב-יפו) 325/07 – רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה. תק-מח 1/2009, 9383, עמ' 9386.

קיים ספק בהלכה הפסוקה אם רשאית ועדת הערר כלל ועיקר להאריך את המועדים הקבועים להגשת ערר. כך, כב' השופט ביין, בפסק דינו בענין הד הקריות בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית חיפה (ע.ש. 557/05), קבע כי מדובר במועד הקבוע בחיקוק, ועם חלוף המועד - חוסנה זכותו של מנהל הארנונה, והיא אינה צפויה עוד לתקיפה, ביטול או שינוי. בהעדר הסמכה מפורשת, כך נקבע, אין סמכות לבית משפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק, והדבר חל מכוח קל וחומר על טריבונל מנהלי.

הוראת ס' 22ב' לחוק בתי דין מנהליים התשנ"ב - 1992, המקנה סמכות לבתי דין מנהליים להאריך מועדים, אינה חלה על ועדת הערר, שכן ועדת הערר איננה אחד מבתי הדין המנהליים עליהם חל החוק - והקבועים בתוספת לו.

השופט ביין, בפסק הדין "הד הקריות", העיר כי לא ברור לו מדוע לא ראה המחוקק לנכון לכלול את ועדת הערר בין הגופים שחוק בתי הדין לעניינים מנהליים חל עליהם, ומדוע אין הוראה בחוק המתירה את הארכת מועדים.

כך או אחרת, אני סבורה, כי אף לו היתה לוועדת הערר סמכות להורות על הארכת המועד - בדומה לסמכות שניתנה לבית דין מנהליים אחרים בהתאם לס' 22ב' לחוק בתי דין מנהליים - לא היה מקום בענייננו להאריך את המועד. ס' 22ב' הנ"ל מקנה לבית הדין המנהלי להאריך את המועד "מטעמים מיוחדים שיירשמו". המערערת לא העלתה טעמים כאלה, שיצדיקו את הארכת המועד, חרף האיחור של מספר חודשים בהגשת הערר.

5.4. ראו: עמ"ל (תל-אביב-יפו) 221/05 – ז'ק קובה ואח' נ' שושנה שפר - מנהלת הארנונה בעיריית חולון. תק-מח 1/2008, 6933 –

שם האריכה וועדת הערר את המועדים בשלושה ימים וכך נימקה: "...אכן חל איחור מה בהגשת התשובה להשגה מטעם המשיבה המסתכם ב-3 ימים... איננו סבורים כי בנסיבות העניין ולנוכח העובדות שהוצגו בפנינו, יש מקום והצדק לקבל את הערר מחמת האיחור

בהגשת תשובת המשיבה ולהשגה. לדעתנו, מוסמכים אנו להאריך את המועד למתן התשובה להשגה, שעה שזו הוגשה בתוך פרק הזמן המותר להארכה לפי סעי' 4 לחוק הערר.

עמדתנו זו ניצבת חרף לשונו של הסעיף הנ"ל, עליה נסמך ב"כ העוררים ושממנה משתמע כי דין הארכה להארכה (כך במקור) להיות מוגשת בתוך טרם חלוף המועד הקבוע בחוק להגשת ההשגה"

5.4.1. אומר על כך בית המשפט :

מכלל הן אתה שומע לאו, לפיו בחלוף אותם 60 ימים בהם היה אמור מנהל הארנונה להשיב להשגה, אין לועדת הערר עוד סמכות להאריך את המועד להגשתה. לפיכך, חרזה ועדת הערר מסמכותה, והחלטתה להאריך את המועד להגשת התשובה ניתנה בחוסר סמכות. ... לשונו של החוק ברורה ואין מקום לסטות ממנה בענייננו.

...מן הראוי להפנות בהקשר זה אל ב"ש 293/87 הוועד המחוזי של לשכת עורכי הדין נ' שלום הלוי, פד"י מא(2) 527, 530 לפיו "בהעדר הסמכה מפורשת, אין לבית המשפט סמכות להאריך מועד הקבוע בחיקוק".

5.5. ראה, בהקשר דומה, ע"א 6842/00 משה ידידיה נ' סול קסט ואח', פ"ד נה(2) 904, 908:

"העיקרון - ידוע. המועד להגשת ערעור אזרחי קבוע בחיקוק. על-כן חובה על מבקש הארכת המועד להצביע על טעם מיוחד כדי שבקשתו תיענה. לעניין זה מקפידים עם בעל-הדין הקפדה יתרה. 'משקבעו התקנות שיש להגיש ערעור תוך 45 יום, והמערער איחר אפילו ביום אחד, אין להיעתר לבקשתו, כדבר שבשגרה, שאילו בית המשפט היה עושה כן, היה למעשה משנה את המועד הקבוע בחיקוק 30- יום 31-' (י' זוסמן סדרי הדין האזרחי..., בעמ' 897)".

5.6. וכן - עמ"נ (חיפה) 249/05 - ס.ג.א. נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה - מועצה אזרחית מטה אשר. תק-מח 2006(2), 10083, עמ' 10085 -

5.6.1. כידוע, גם בתחומי משפט שונים צצה ועולה סוגיית המועדים חדשות לבקרים. דומה כי מגמת בתי המשפט היא להימנע ממבחנים נוקשים תוך בחינת האינטרסים המנוגדים של הצדדים בכל מקרה (וראה למשל לעניין הארכת מועדים בש"א 1468/99 בנק הפועלים בע"מ נ' בוני התיכון בע"מ, דינים עליון נו, 124; בש"א 9953/02 שאוליאן נ' אפרמיאן, דינים עליון סג, 909; רע"א 9073/01 פרנקו סידי נ' הרשות המוסמכת על-פי חוק נכי רדיפות הנאצים, דינים עליון סא' 32; בש"א 9159/04 חקשורי נ' בובליל, תק' עליון 2004 (4) 499, 500, ועוד).

5.6.2. כאשר בוחנים את טענת המערערת מתוך התבוננות על האינטרסים השונים של הצדדים, מתחייבת המסקנה כי דין טענתה להידחות. טענות המערערת בהשגתה לשנת 2003 לא היו טענות חדשות, אלא הועלו כבר בהשגה לשנת 2002. תשובת מנהלת הארנונה להשגה זו ניתנה ביום 19.2.2003. המערערת הגישה ערר על החלטה זו, לוועדת הערר, כבר ביום 13.3.2003. ימים ספורים קודם לכן הוגשה ההשגה לשנת 2003.

5.6.3. במועד הגשת ההשגה לא היו למערערת כל ציפיות כי השגתה תתקבל. גם במועד שבו חלפה, לטענתה, התקופה למתן תשובה, לא היו בלבה כל ציפיות לקבלת ההשגה. המערערת ידעה על עמדת המשיבה. עמדה זו הועברה לידיה,

בנוגע לשנת 2002, ימים ספורים טרם הגשת ההשגה לשנת 2003. המערערת ידעה כי הטענות עומדות להתברר בפני ועדת הערר. כפי שראינו, גם בשנת 2004 שבה המערערת והעלתה אותן טענות, וזכתה לתשובה זהה. גם לגבי שנת 2004 הוגש ערר. אזכיר כי הוועדה קבעה כי לא היה כל שינוי במבנים בכל שלוש השנים נשוא הדיון, כך שאותה החלטה נכונה לגבי כולן.

5.7. דברים אלו אף יפים בעניינו עת עוד טרם הוצאת השומה לשנת 2014 ידעה העוררת את עמדת המועצה ביחס למחזיק בנכס.

5.7.1. ראה גם עמ"נ (חיפה) 08-11-6698 - הועדה המקומית לתכנון חיפה נ' אלישע הלל ואח'. תק-מח 12009(1), 15332. בדבר סמכויות ועדת ערר, שם לעניין מס אחר).

5.7.2. ראה בר"ע (תל-אביב-יפו) 1904/04 - עיריית הרצליה נ' ממון יעקב ועוד 80 אח' . תק-מח 2005(2), 1838. שם מדובר בערר על חיוב בביוב.

... אולם לנוכח המסקנה אליה הגעתי ולפיה השאלה של הארכת מועד בניגוד להוראת חוק מפורשת, הינה שאלה קרדינלית שיש חשיבות דיונית ועניינית לבררה, בשלב זה; נראה שגם על פי גישתו של השופט ש' לויין בענין ברק הנ"ל, אין לחסום את דרכה של המערערת מלהביא הנושא להכרעת ערכאת ערעור, מאחר שהתעלמות מהמועדים שנקבעו בחוק, באופן שיטתי, תגרום להתדיינויות ממושכות, בעניינים שהיה מקום לסלקם על הסף, אלמלא הארכת המועד; אין אני תמימת דעים עם חברתי כי הנזק היחיד העלול להיגרם הוא חלוף הזמן. לאור האמור לעיל, החלטתי לדון בערעור לגופו.

סמכות יו"ר ועדת הערר להאריך מועדים - כפי שציינתי לעיל, סעיף 30 לחוק קוצב 30 יום להגשת ערר על דרישת התשלום ומעניק שיקול דעת ליו"ר הוועדה להאריך את המועד עד ליום השישים מיום שנמסרה דרישת התשלום הנדונה, אם ראה טעמים סבירים לכך. לנוכח לשונו החד משמעית של החוק אין מקום לפרשנות לפיה ליו"ר הוועדה סמכות טבועה להארכת מועד לתקופה בלתי מוגבלת על פי שיקול דעתו. כפי שנקבע ברע"א 8745/00 עיריית כפר סבא נ' י.א. בר-עוז חברה לבניין (1988) בע"מ ואח' בו התקבל ערעור העירייה והובהר "כי ליושב ראש ועדת הערר לא היתה סמכות לדון בערר שהוגש באיחור."

מעבר לדרוש אציין כי אין להקיש לענייננו מפסק הדין בבקשת רשות ערעור מנהלי 2340/02 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' אגא וכט ואח' פ"ד נז(3) 385 מאחר שבאותו ענין נקבע מפורשות: "שבהיעדר הוראה בחוק או בתקנות בנושא הארכת מועדים מוסמך יושב ראש ועדת הערר, מכוח תקנה 15 לתקנות, להאריך את המועד להגשת ערר." (עמ' 395 - 396),

וחוזר כב' השופט ת' אור ומבהיר, כי סמכותו של יושב ראש הוועדה להאריך מועד להגשת ערר כפופה לתנאי שעניין זה אינו מוסדר בחוק או בתקנות. ואילו סעיף 30 לחוק, קובע מועד להגשתו של ערר וגם תוחם את הסמכות להאריך מועד לתקופה שלא תעלה על 60 יום מיום קבלת הדרישה.

עוד אציין, כי גם על פי הפרשנות המעניקה שיקול דעת לשופט להאריך מועד מכוח סמכותו הטבועה "אין להטיל ספק בחשיבות שמירת המועדים הקבועים בחוק. גמישות יתר אינה רצויה, והיא עלולה לפגוע קשות ביעילות הדיון." (שם, עמ' 396).

ומשלי אוסיף, כי התעלמות מהוראות דין בנוגע למועדים, תוך מתן חופש, בלתי מוגבל, לרשות שיפוטית זו או אחרת להארכת מועדים, לא זו בלבד שלא תמנע עוול אלא תיצור תחושה של חוסר וודאות ואפילו חוסר שוויון.

יתרה מכך, גם בהנחה שרשאי יו"ר וועדת הערר להאריך מועדים על-פי שיקול-דעתו, לא הוכח כי התקיימו הנסיבות המצדיקות הארכה זו, מאחר שלמרות התיאור המפורט של ההליכים בהם נקטו המשיבים, סבורה אני, כי לא הובהר מדוע המתינו זמן כה רב בטרם הגישו עררם לוועדה; ואין הם יכולים להישמע בטענה, לפיה, נדרש להם זמן להתארגנות..

5.8 לסיכום פרק זה, הוועדה מותירה בצריך עיון את שאלת הסמכות להאריך מועדים, כאשר היא מודעת אף לפסיקה אחרת. כאמור ברישא לדברים, משלא הוגשה כל בקשה להארכת המועד היא אף לא נדונה.

5.9 משכך, אין בידי הוועדה אלא לדחות את הערר מהטעם כי לא ההשגה ואף לא הערר לגביה - הוגשו במועדים הקבועים בחוק.

6. לגופו של עניין או לגופה של הטענה בדבר הודעת החדילה -

6.1. עמדת העוררת -

6.1.1 קיים חוזה בין העוררת, בעלת המקרקעין, לבין מי ששכרה את הנכס ממנה, חברה בשם "אחים להב מרכז השיווק נתניה בע"מ".

6.1.2 ההודעה בדבר הפסקת החזקה במקרקעין ניתנה בידי חברה אחרת ששמה: "אחים להב א.א. ושיווק בע"מ".

6.1.3 לפיכך, לשיטת העוררת, שגה מנהל הארנונה בכך שראה בהודעת החדילה הזו כפי שניתנה, הודעה מוסמכת של אחים להב, שהיא האישיות המשפטית החתומה על חוזה השכירות, ולכן, על מנהל הארנונה להוסיף ולחייב את המחזיקה, לפי החוזה שהוצג על ידי הצדדים למועצה, ולא להעביר את החיוב לשם העוררת, כפי שעשה.

6.2. עמדת מנהל הארנונה -

6.2.1 אין הוא חולק על העובדות, אך הבעלים של שתי החברות הוא אותו אדם: מר אברהם להב, ויש בשימוש בשתי השמות משום הטעיה של מנהל הארנונה.

6.2.2 בוצע אישור בטלפון לגבי הודעת העזיבה.

6.2.3 הנכס פונה בפועל, כך שגם אם אין רלוונטיות להודעת החדילה, כטענת העוררת, עדיין הלכה למעשה - העוררת היא החייבת בארנונה כבעלים של הנכס.

6.2.4 די בפעולות אשר נעשו על ידי מנהל הארנונה כדי להצדיק החזרת החיוב על שם הבעלים.

6.3. דיון ומסקנות -

6.3.1 הצדדים הביאו פסיקה ענפה למשמעות של הודעת חדילה לפי סעיף 325 ואם מסירת ההודעה אכן 'העבירה' את החיוב מהשוכר למשכיר.

6.3.2 לעמדתנו - המחלוקת בעניין זה אין לה משמעות, שכן אין מחלוקת כי החל מ-1.1.14 העוררת היא המחזיקה בנכס, לאחר שזה פונה בידי מי שהחזיק בו.

- 6.3.3. קיומו של חוזה בין העוררת לצד שלישי, לפיו הוא אמור לשלם לה בעד חיובי הארנונה, אין בינו לבין עצם החבות בארנונה ולא כלום.
- 6.3.4. כל עוד אין מחזיק אחר בנכס – על הבעלים לשלם את הארנונה.
- 6.3.5. אין לקבל את טענתה של העוררת, כי עם משלוח הודעה לפי סעיף 325 לפקודת העיריות – אין היא חייבת יותר בתשלום הארנונה.

6.4. אסמכתאות

6.4.1. צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958

חילופי בעלים או מחזיקים
 (א) היה אדם לבעל נכס או למחזיק בנכס, שבעלו או מחזיקו היה חייב עליו בארנונה לפי צו זה, ישלם כל שיעור משיעורי הארנונה שפרעונו חל לאחר שהיה לבעל הנכס או למחזיק בו, הכל לפי הענין.
 (ב) העביר אדם נכס שחייבים עליו בארנונה לפי צו זה, או חדל להיות מחזיק בנכס זה אם השכירו לתקופה של שנה או יותר, לא יהיה חייב בתשלום כל שיעור משיעורי הארנונה שפרעונו חל אחרי יום ההעברה או אחרי היום שחדל להיות מחזיק כאמור. אך כל זמן שלא נמסרה למועצה הודעה על העברת הנכס או על חדילת החזקה, יהא האדם אחראי לתשלום כל ארנונה על הנכס הזה שלא שולמה על ידי הבעל החדש או על ידי המחזיק שבא אחריו, הכל לפי הענין. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה.

6.4.2. משמעות החקיקה היא שההודעה אינה מסירה את החובה מתשלום הארנונה אלא אם היתה העברה בפועל של הנכס לאחר – ההודעה היא דקלרטיבית ולא משנה מציאות.¹ אף אם מתקבלת הודעה אין הדבר פוטר את הרשות מבחינה מעשית של ההודעה מול מקורות מידע אחרים.²

6.4.3. מכח חוק ההסדרים במשק המדינה³ החבות לעניין ארנונה יהיו על פי האמור בפקודת העיריות. זו קובעת כי מחזיק הוא המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או פנסיון.⁴

6.4.4. המבחנים אשר קבעו בתי המשפט הם:

6.4.4.1. "מבחן השליטה"⁵ - לצורך קביעת מיהות המחזיק ניתן לעשות שימוש ביסוד "השליטה" בנכס: "בעלים של דירה אשר איננו מתגורר בדירתו והיא עומדת ריקה מהווה גם הוא 'מחזיק למעשה'. . לפחות כאשר יש ביכולתו אמצעי שליטה בדירה כגון מפתח. . זאת למשל לאור יכולתו

¹ ת"א (הרצליה) 2863/01 - המועצה האזורית דרום השרון נ' יואב לזר ואח'. תק-של 2004(2), 21668, עמ' 21673.

² רע"א 3502/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (טרם פורסם; להלן: פסק דין דור אנרגיה) שם נאמר - בהקשר לחובותיה של הרשות המקומית לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות - כי קיימות נסיבות המחייבות רשות מקומית לבחון באופן אקטיבי את מצב הבעלות או החזקה בנכס ואחת מהן היא קיומו של חוב ארנונה ההולך ותופח מבלי שהוא משולם..

³ סע' 7 (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) 1992

⁴ סעיף 1 לפקודת העיריות

⁵ בר"מ 7856/06 איגוד ערים איילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין (טרם פורסם)

בש"א (שלום רמ') 3022/07 **האחים חממה ושות' בע"מ נ' עיריית ראשון לציון**, תק-של 2008(2), 19956, 19958, (2008)

רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד וינבוים, פ"ד נו(4) 856

למנוע מאחרים למנוע גישה חופשית לדירה ולאור שליטתו בה, קרי יכולת העשייה הפיסית בה. .”

6.4.4.2 "מבחן הבעלות" – כאשר הנכס ריק או כאשר אין ציון של מחזיק אחר.⁶

6.4.4.3 "מבחן הזיקה הקרובה ביותר" – מי שיש לו את הזיקות הקרובות ביותר לנכס והוא הנהנה משרותי הרשות המקומית.⁷

"כאשר נקט הלה את המונח 'למעשה', החובק את שלושת המונחים 'בעל', 'שוכר' או מחזיק 'בכל אופן אחר', לא נתכוון להחזקה פיסית בפועל דווקא, אלא בא להבחין בין סוגי המחזיקים השונים בינם לבין עצמם ולדרג אותם. במה דברים אמורים: אם יש גם 'בעל' וגם 'שוכר', הרי הכוונה היא, כי כמחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה ייחשב זה מבין השניים, שהוא, במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה יותר לבניין, והחובה לשלם, למשל, ארנונה כללית תחול אז על השוכר, למרות שיש לדירה, כמובן, גם בעל. המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי 'מחזיק' אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמובן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות".

6.4.4.4 מבחן הזיקה הקרובה ביותר יחד עם מבחן מניעת השליטה של אחרים – מאפשר שילוב של שני המבחנים⁸ גם יחד.

6.4.5 שיטת הפעלת המבחנים – בתי המשפט קבעו כיצד יש להפעיל את מבחנים לקביעת מי הוא המחזיק החייב בארנונה.⁹

6.4.6 ייתכנו מקרים בהם יתעורר קושי של ממש בקביעת ה"מחזיק", בייחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרים כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור.

⁶ ה"פ (מנהליים ת"א) 1325/00 חברת החשמל לישראל בע"מ (חח"י) נ' עיריית יבנה, תק-מח 2008 (2), 1505, 1537 (2008) ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341;

רע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"ד מו(3) 1,

ע"א 739/89 מיכקשווילי נ' עיריית ת"א יפו, פד"י מה(3) 769 בעמ' 774-775.

⁷ ע"ש (מחוזי חי') 5316/99 היכל דניאל בע"מ נ' עיריית חיפה, תק-מח 2000(4), 2901, 2905 (2000)

המשיבה יצאה ידי חובתה בהוכחת הזיקה המשפטית שיש למעוררת שהיא יחסית קרובה יותר לנכס מזו של הבעלים עצמם. אם טוענת המעוררת שיש אחרים נוספים שאף להם זיקה משפטית לנכס שאינה פחותה משלה, הרי הנטל בעניין זה מוטל עליה ובהעדר נתונים ברורים על היחסים המשפטיים שבין אותם אחרים לבין הבעלים, נותרה בשלב זה המעוררת "בודדה במערכה" כלפי המשיבה, אך כאמור אין בקביעה זו להרוץ את גורל המעוררת לשאת לבדה בנטל הארנונה, אלא זכותה שמורה לה לחזור אל האחרים בתביעה נפרדת להשתתפות.

בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין, תק-על 2008(1), 4398, 4401 (2008) לאור העובדה שהארנונה משולמת בתמורה לשירותים הניתנים על ידי הרשות המקומית (אף אם אין מדובר בתמורה ישירה), מן הראוי להטיל את המס על האדם הנהנה ישירות מהשירותים שהרשות מגישה. כאמור, בחוק ההסדרים נקבע כי חובת תשלום הארנונה מוטלת על ה"מחזיק". בשורת פסקי דין בחן בית משפט זה את ההגדרה של "מחזיק" על פי סעיף 1 לפקודת העיריות.

במסגרת ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985) טענה הנישומה כי החובה לשלם ארנונה אינה חל על הבעלים של דירה, המחזיק אותה ורעהו ולא שימוש, ואינו מחזיק בפועל בדירה. בית משפט זה (כבוד הנשיא מ' שמגר) דחה את הטענה, בקובעו כי "המחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו אותו אחד שבנסיבות העניין הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס (עמ' 343).

⁸ רע"א 9813/03 מדינת ישראל-משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, תק-על 2007(1), 1239, 1242 (2007)

⁹ רע"א 9813/03 מדינת ישראל-משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, תק-על 2007(1), 1239, 1245 (2007)

6.4.6.1. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מבין המבחנים הללו מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס.

6.4.6.2. ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה. זאת לנוכח הרציונל שבבסיס הטלת הארנונה, עליו עמדנו לעיל, ולנוכח מדרג המחזיקים האפשריים אשר פורטו בפסיקה, כפועל יוצא מאותו רציונל. ודוק, אין להוציא מכלל אפשרות כי במקרה נתון יאותר יותר מ"מחזיק" אחד בנכס לצורכי ארנונה.

7. סוף דבר -

7.1. אנו דוחים את הערר.

7.2. זכות ערעור תוך 45 ימים.

ניתנה היום, 14 בספטמבר 2016

שלמה אבישי (חבר)

איציק לשם (חבר)



עו"ד יעקב דרומי (ז"ר הועדה)

6.4.6.1 על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מבין המבחנים הללו מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס.

6.4.6.2 ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה. זאת לנוכח הרציונל שבבסיס הטלת הארנונה, עליו עמדנו לעיל, ולנוכח מדרג המחזיקים האפשריים אשר פורטו בפסיקה, כפועל יוצא מאותו רציונל. דוק, אין להוציא מכלל אפשרות כי במקרה נתון יאותר יותר מ"מחזיק" אחד בנכס לצורכי ארנונה.

7. סוף דבר -

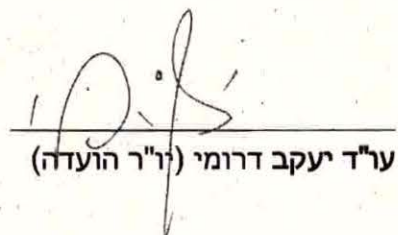
7.1. אנו דוחים את הערר.

7.2. זכות ערעור תוך 45 ימים.

ניתנה היום, 14 בספטמבר 2016


שלמה אבישי (חבר)

איציק לשם (חבר)


ער"ד יעקב דרומי (יו"ר הועדה)

6.4.6.1 על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מבין המבחנים הללו מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס.

6.4.6.2 ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה. זאת לנוכח הרציונל שבבסיס הטלת הארנונה, עליו עמדנו לעיל, ולנוכח מדרג המחזיקים האפשריים אשר פורטו בפסיקה, כפועל יוצא מאותו רציונל. דוק, אין להוציא מכלל אפשרות כי במקרה נתון יאותר יותר מ"מחזיק" אחד בנכס לצורכי ארנונה.

7. סוף דבר -

7.1. אנו דוחים את הערר.

7.2. זכות ערעור תוך 45 ימים.

ניתנה היום, 14 בספטמבר 2016

שלמה אבישי (חבר)

איציק לשם (חבר)

ער"ד יעקב דרומי (ז"ר הועדה)