

לפני: יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

עו"ד אסף זבולוני חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררים: וקנין אשר וסיגל

הופיעה בפני הועדה סיגל וקנין – עו"ד

נגד

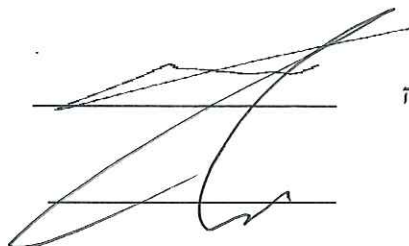
המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד עינב סילוורה

החלטה

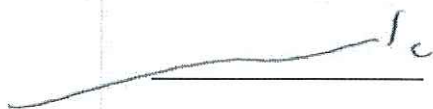
1. זהו ערר על חיוב העוררים בארנונת "אדמת בנין" בגין מגרש 175 באבני חפץ.
2. ראשית יודגש כי בערר זה ניתנה החלטה ביום 06.10.16. על החלטת הועדה הוגש ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים, אשר החזיר את התיק לוועדה מהטעם שנפל פגם באופן קבלת ראיה כלשהי (שיחתו הטלפונית של הח"מ עם עוה"ד רחל אלבוויים – נציגת הקרן לגאולת קרקע) ועל כן, אינני מוצא טעם לשוב על כל סעיפי ההחלטה הנ"ל.
3. יודגש כי לאחר הדיון שהתקיים ביום 07.02.19, בנוכחות עוה"ד רחל אלבוויים אשר זומנה לעדות ע"י הועדה, דווקא התחזקה ההחלטה לפיה העוררים הינם המחזיקים במגרש נשוא הערר ויובהר כי שוב החלטתי לדחות הערר מכל וכל! ואנמק:
4. בדיון התבררו העובדות להלן, אשר חלקן היו ידועות גם במועד ההחלטה הנ"ל.
 1. העוררת שילמה 3,000 דולר לקרן לצורך הפנייה לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש (להלן "הממונה").
 2. הקרן לגאולת קרקע (להלן "הקרן") הינו הגוף אשר יזם את הישוב "אבני חפץ" בו מצוי המגרש נשוא הערר. עפ"י החלטת ממשלה, הקרן תנהל את הקרקעות של הישוב והקרן מפנה את התושבים "הרוכשים" לממונה, לצורך חתימה על "חוזה פיתוח" / "הסכם חכירה" בין הממונה לתושב.
 3. עד למועד החתימה של החוזה מול הממונה, התושב יכול לקבל "אישור זכויות" מהקרן, לפיו התושב הינו בעל הזכויות במגרש והתושב הופנה על ידי הקרן לממונה לצורך החתימה על החוזה מול הממונה.
 4. אבי העוררת רכש את המגרש נשוא הערר מהישוב לפני כ- 20 שנים, כך לטענת העוררת עצמה (עמ' 4 לפרוטוקול). אבי העוררת שילם לישוב (בנוסף ל- 3,000 דולר) 7,000 דולר או 22,000 ₪ (אולי עבור תשתיות) עבור שני מגרשים. את המגרש נשוא הערר הוא העביר לבתו- העוררת ומגרש נוסף נמכר על ידו לצד ג'.

5. צד ג', אשר רכש את המגרש הנוסף מאביה של העוררת, העמיד מבנה מגורים במגרש אותו רכש מאבי העוררת וכעת מבנה המגורים מושכר על ידי צד ג' הנ"ל לצד ד' כלשהו.
6. לטענת נציגת הקרן לגאולת קרקע, אף צד ג' לא יכול לקבל את המגרש ו/או להכנס למגרש נשוא הערר ללא רשות העוררת והקרן אף לא יכולה לתת אישור לצד ג' כלשהו להכנס למגרש נשוא הערר.
7. מרבית התושבים שהופנו ע"י הקרן לממונה, בנו בתים על המגרשים, שנמצאים במעמד זהה למגרש נשוא הערר. בבתים אלו מתגוררים וכלל הגורמים מתייחסים לתושבים אלו כבעלי הנכס. ברי כי התושבים אשר הקימו את בתים על מגרשים הנמצאים במעמד זהה למגרש נשוא הערר, משלמים ארנונה למגורים וזאת על אף שטרם נחתם חוזה בינם לבין הממונה.
8. אני מקבל את עמדת העוררת לפיה הממונה הינו הבעלים הרשמי של הקרקע. אולם בדיני הארנונה לאו דווקא "הבעלים הרשמי" או "הבעלים הרשום" הינו משלם הארנונה בפועל ובדיני הארנונה משלם הארנונה הינו "המחזיק", כאשר זהות "המחזיק", נקבעת עפ"י מבחן "מירב הזיקות". קרי – הגורם אשר לו מירב הזיקות לנכס נשוא העניין.
9. בהחלטה מיום 06.10.16, האריכה הועדה בהסבר על "מבחן מירב הזיקות" ואינני סבור כי יש צורך לחזור שנית על הפסיקה הענפה שנפרשה בהחלטה הנ"ל. אציין כי מהדיון שהתקיים הגעתי לכלל מסקנה באופן נחרץ אף יותר, כי בענייני העוררים הינם "המחזיקים", עפ"י מבחן מירב הזיקות וזאת מכל הטעמים המנויים לעיל בס' 4 לעיל.
10. למעלה מן הצורך אציין כי כלל לא ברור לי כיצד העוררת שהינה עו"ד במקצועה יכולה לטעון ולספר בנשימה אחת כי אביה רכש שני מגרשים יחד, את המגרש נשוא הערר ומגרש צמוד. את המגרש נשוא הערר העביר אביה של העוררת לעוררת (אם אינו "מחזיק", כיצד בדיוק יכול היה להעביר מגרש שהוא אינו בעליו?) ואת המגרש השני מכר! לצד ג' (כיצד יכול היה למכור מגרש שאינו בעליו?) סבור אני כי מי שיכול להעניק ולמכור מגרשים, ברי כי הוא בעליהם ולא יעלה על הדעת לטעון אחרת.
11. על אף שלטעמי, בתיק זה, הערר נוהל על ידי העוררים באופן חסר תום-לב והתנהלו הליכים רבים שלא לצורך, תוך גרימת עושק של הקופה הציבורית, בזבוז זמן שיפוטי יקר ועוד, החלטתי שלא לחייב את העוררים בהוצאות ואף בהוצאות לדוגמא אשר אמורות היו לשקף את מורת רוחי הרבה מכלל אופן ניהול התיק וזאת משני טעמים עיקריים, הטעם הראשון הינה העובדה שעוה"ד רחל אלבוים, אשר נדרשה לתת עדות ולהיחקר ע"י העוררת, החליטה לוותר על הוצאותיה. הטעם השני הינו שאינני מצליח לחייב בהוצאות מבלי לחשוש שאולי החיוב בהוצאות נובע מהעובדה שהעוררים הגישו ערר על החלטתה הראשונה של הועדה וההוצאות הינן "נקמה" על כך שהוגש ערר.
12. לאור האמור לעיל הערר נדחה ללא צו לחיוב בהוצאות.



יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

עו"ד אסף זבולוני – חבר ועדה



מר איתי נדב – חבר ועדה

על החלטה זו ניתן להגיש ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים בתוך 45 ימים מהיום.

ניתן היום 13/05/19

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח