

עררים מס' 5/14-6/14
(נדונו במאוחד)

בועדת הערר לענייני ארנונה של המועצה האזורית שומרון

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

מר עופר טהורי חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העררים בערר 5/14 :
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

העררים בערר 6/14 :
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.

כולם ע"י עו"ד רון חן

נגד

המשיבה : מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון
מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העוררים מיום 01/01/13, לשנים 2013 – 2014.

תאריך הישיבה

החלטה

1. בפנינו ערר על חיוב ארנונה אדמת בנין, שהשיתה המשיבה על העוררים, לפיו דרשה המשיבה מכלל העוררים, תשלום ארנונה אדמת בנין החל מיום 01/01/13.
2. העררים נדונו במאוחד, כפי סמכות ועדת הערר עפ"י ס' 19 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז-1977 ובהסכמת ב"כ כלל העוררים בשני העררים.
3. מרבית העוררים, הינם בעלי זכויות בר הרשות במגרשים בישוב סלעית, בשטח המגרשים ובמגרשים מבוצעות עבודות פיתוח במועד הישיבה.

טענות העוררים:

4. העוררים טוענים כי נפלו טעויות בהודעות השומה בדבר סוג הנכס, גודל הנכס, שימוש בנכס וכן בגין העובדה כי העוררים אינם מחזיקים בנכסים.
5. בנוסף טענו העוררים אין לראותם כ – "מחזיקים" במגרשים, לאור העובדה כי אין לעוררים יכולת להיכנס למגרשים בעת ביצוע עבודות הפיתוח.
6. בנוסף טוענים העוררים כי חלק מהמגרשים הינם מחוץ לגדר הישוב ו/או מחוץ לקו כחול של הישוב.
7. בנוסף טוענים העוררים כי אם בכל זאת יטילו עליהם חיוב, יש להטיל החיוב בסיווג "קרקע תפוסה" ולא בסיווג "אדמת בנין".
8. המשיבה לא ביצעה מדידה מדויקת והודעת השומה יצאה עפ"י הערכה של השטח ולא מדידה מדויקת.

טענות המשיבה

9. אין קשר בין בנייה או שימוש בפועל במגרש, לבין החובה של המועצה לגבות ארנונה.
10. העובדה שחלק מהמגרשים נמצאים מחוץ לגדר הישוב, או מחוץ לקו כחול של הישוב, אין בה בכדי לשנות את העובדה שעל המועצה מוטלת החובה לגבות ארנונה בגין מגרשים אלו.
11. אין קשר בין הוצאת היתר בנייה במגרש לבין החובה לגבות ארנונה.
12. בכל הנוגע לחוסר צדק כלכלי – על המועצה מוטלת החובה החוקית לגבות את הארנונה ואין למועצה יכולת לסרב או להחליט על אי גבייה של הארנונה.
13. המשיבה חישבה את גודל המגרש עפ"י הנתונים המצויים בפני המשיבה ועומדת למשיבה חזקת תקינות מנהלית, העוררים לא הביאו כל מדידה מטעמם בכדי להוכיח את טענותיהם ולסתור את החזקה העומדת למועצה.

14. זכויות בר הרשות, הינן זכויות בעלות מעין קנייניות במקרקעין ובכל מקרה, עפ"י מבחן "מירב הזיקות", יש לראות את העוררים כמחזיקי המגרשים.

דין והכרעה

15. דין העררים להידחות מהטעמים שיובאו להלן.
16. ראשית יובהר לגבי כלל העוררים **בערר 5/14 לעיל (למעט עוררים מס' 10)** כי בעקבות ההשגה שהוגשה, תוקנו כלל השומות באופן שתחילת חיוב העוררים בארנונה "אדמת בנין" בשנת 2013, הינו מהמועד בו נחתם הסכם בר הרשות עם החטיבה להתיישבות, כל אחד עפ"י מועדו.
17. הסיבה שלגבי עוררים מס' 10, לא בוצע תיקון שומה, הינה לאור העובדה שכלל לא יצאה שומה לעוררים אלו, לא ברור כיצד נכנסו עוררים אלו לערר והמגרש שלכאורה הינם מחזיקים בו (עפ"י הודעת הערר) כלל אינו רשום בספרי המשיבה.
18. **כלל העוררים בערר 6/14 (למעט עוררים מס' 14)** חויבו כדן החל מיום 01.01.13, לאור העובדה שכלל העוררים, נרשמו כבעלי זכויות בר הרשות בקרקע לפני המועד הנ"ל, חלקם רשומים כבעלי זכויות בר הרשות במגרש לגביו הוצאה הודעת השומה, שנים רבות קודם לכן.
19. **עוררים מס' 14** – יעקב ורווית שיבר, אינם מופיעים בספרי המשיבה ועל כן לא ניתן לקבוע החל ממתי הפכו הם לבעלי הזכויות במגרש 282, כפי האמור בערר.
20. בנוסף, אעיר הערה אחת לסדר, השיטה בה עוררים שונים מצטרפים להגשת ערר אחד, הינה בגדר "אליה וקוץ בה", אכן, לעיתים יש בה בכדי לייעל את ההליכים ולקצר את ההליכים השונים, אולם, הקוץ בשיטה זאת, הינו שצריך לעקוב אחרי המציאות המשתנה של כל מקרה לגופו ולתקן זאת במסגרת ההליכים בתיק כפי שיובהר להלן.
21. טוענים העוררים בערר 6/14, באמצעות בא-כוחם, כי אינם מחזיקים בקרקע, את טענתם זו הם פורשים על פני סעיפים 4-9 ואף מביאים נימוקים מנימוקים שונים שנטענים באופן כללי לגבי כלל העוררים, אך דא-עקא, במועד כתיבת החלטה זו, לאחר דיון ולאחר בדיקה בספרי המשיבה, עולה תמונה לפיה חלק מהעוררים שטענו בערר כי אינם מחזיקים, ביצעו עסקאות בנכסים נשוא השומה, כך לדוג' מגרש 266 ומגרש 202 ואף מתברר כי ב"כ העוררים ידעו על העסקאות הללו!
22. הדבר לא בא לידי ביטוי בתיקון הטענות בערר וכדו'. נשגב מבינתי כיצד יכול אדם לטעון שאינו מחזיק נכס מסוים ובו בזמן למכור את הנכס אותו אינו מחזיק כבעליו של אותו נכס.
23. גם בערר 5/14, השתנה מעמדם של חלק מהעוררים ממעמד של בעלי **מגרש** למעמד של בעלי **בית** שנבנה עבורם על המגרשים במהלך המועד שמהגשת הערר ועד למועד הדיון וכתובת החלטה זו, העררים לא תוקנו כתוצאה מכך. גם כאן, הבתים נבנו עבור הבעלים הרשומים של המגרשים, בזמן שאינם מחזיקים במגרש. כשלעצמי, איני רואה איך הטענות שהועלו בערר, מתיישבות עם העובדות בשטח.
24. לגבי הגדרת המחזיק - לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים, יש לקבוע ממתי אדם הופך להיות "מחזיק" בנכס לצורך חיובו בארנונה – **בבר"ם 7856/06 – איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית מודיעין**, קבע כבוד השופט דנציגר כדלהלן: **בע"א 739/89 אהרון י. מיכקשוילי נ' עירית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) (להלן: עניין מיכקשוילי)**

טענו הנישומים נגד חוקיות חיובם בארנונה. הנישומים היו בעלים של בניין שסווג כבניין ציבורי ולכן נמנע מהבעלים לעשות שימוש בנכס שלא בתור בניין ציבורי. בנסיבות אלה, טענו הבעלים, כי נשללת מהם הזכות ליהנות מהנכס ולעשות בו שימוש, ולפיכך נטען על ידם כי אין הם בגדר "מחזיקים" לצורך החיוב בארנונה. בית משפט זה (כבוד השופט ג' בד) דחה את טענותיהם, בקובעו כי אין לקרוא לתוך ההגדרה של המונח "מחזיק" את התנאי של קיום אפשרות הנאה מהנכס (עמ' 774-775):

"נקבע כבר בעבר, כי אין 'מחזיק' חייב להיות אדם המחזיק בנכס בפועל, אלא המלה 'למעשה' בהגדרה נועדה לקבוע מי מבין מספר מחזיקים אפשריים (בעלים, או שוכר, או מחזיק באופן אחר) יהיה חייב בארנונה..."

25. ממשיך בהסברו כבוד השופט דנציגר כדלהלן:

"ניכר בפקודת העיריות, כי מגמתה שלא להכביד אל עירייה יתר על המידה באיתור גורם המהווה 'מחזיק' לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום, ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב... וכך גם קובע סעיף 330 לפקודה, המסדיר מצב בו נכס נהרס או 'ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו', כי המחזיק יחדל לחוב בארנונה רק משמוסר הוא הודעה על האירוע לעירייה. מסעיף אחרון זה ניתן גם ללמוד, כי הפקודה צופה מצב אפשרי, בו אין אדם יכול לעשות שימוש עוד בנכסו, ובכל זאת אין הוא מוצא מניה וביה מכלל הגדרת 'מחזיק'. במלים אחרות אין לקרוא לתוך ההגדרה הפשוטה להפעלה של המונח 'מחזיק' בסעיף 1 לפקודה, את התנאי של קיום אפשרות הנאה מהנכס." [ההדגשות אינן במקור - י.ש.].

26. עולה מכל האמור לעיל, כי ה"מחזיק" כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות, לצורך החיוב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה כאמור תיענה על פי מבחן עובדתי. כפי שעולה מסקירת פסקי הדין, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, אף אם באופן פוטנציאלי קיימים מחזיקים-בכוח נוספים, כגון בעלים. מכאן, שכאשר אדם מחזיק בנכס ובמסגרת זאת נהנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית, במידה זו או אחרת, מוצדק יהיה לחייבו בתשלום ארנונה.

27. בנוסף, מפסקי דין רבים, ניתן ללמוד כי ה"מחזיק" בענייננו הינם העוררים, כל אחד במגרשו הוא, אף מבחינת מירב הזיקות, העוררים הינם רשומים בספרי ההסתדרות הציונית העולמית כבעלי המגרשים, העוררים הם אלו שבסופו של יום מתגוררים ויתגוררו במגרשים אלו, יוכלו למוכרם ואף ברווח ועוד ועל כן ועל פי המפורט לעיל, יש לראות את העוררים כמחזיקי המגרשים.

28. בנוסף, לעניין הטענה כי המועצה לא עשתה מאומה עבור המגרשים ועל כן אין הצדקה לגביית הארנונה, ראשית כשלעצמי אני סבור כי טענה זו אינה נכונה עובדתית, אך גם אם אכן המשיבה לא עשתה מאומה, הלכה פסוקה היא, כי לא

קיימת כל זיקה בין החובה לשלם ארנונה, לבין שירות כלשהו הניתן למשלם המס האינדיבידואלי, דהיינו - העדרה של "תמורה" (שירות) אינו מעלה ואינו מוריד לעניין החבות במס.

29. בע"א שופרסל בע"מ נ. איגוד ערים איזור רמת-גן, בני ברק וגבעתיים, פד"י ל"ז(4) 403, 407 נקבע כי:

"מס - מס הינו תשלום המוטל דרך כפייה על ידי רשות ציבורית, באין כנגדו שום תמורה ישירה הניתנת על ידי הרשות למשלם המס".

(הגדרה ממצה זו לקוחה מתוך ספרם של המלומדים א' ויתקון ו- י' נאמן, דיני מיסים, מסי הכנסה, עזבון ושבח (שוקן, מהדורה 4, תשכ"ט) 4).

30. זאת ועוד: "מס מוטל ללא כל זיקה לשירות, הניתן על ידי הרשות המקומית. בכך טמון ההבדל הקובע והעיקרי שבין דמי השתתפות והיטל מחד גיסא לבין מס ממש מאידך גיסא" (ע"א 620/82 (1), בע"מ 63).

31. בבג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ. עיריית קריית אתא, פד"י מ"ו(1) 793 נאמר כי:

"...ארנונה היא מס במהותה, והיא מוטלת ללא זיקה לשירות הניתן, ונגבית היא מבלי שעירייה נותנת כנגדה כל תמורה ישירה..." (הדגשה שלי י.ש).

32. הטענה כי באין שירותים לא ניתן לגבות ארנונה, מנוגדת להלכות הני"ל, הארנונה היא בבחינת מס לכל ענין ודבר ובתור שכזו אין לקשור בין חובת תשלום המס לבין מתן שירותים. המבחן של מתן שירות כנגד תשלום מתקיים כאשר מדובר על אגרה, אך אין לו משמעות או תוקף כאשר מדובר במיסים. בבג"צ דשנים וחומרים כימיים המוזכר לעיל, מפרש בית המשפט העליון את כוונת המחוקק, בין היתר, על פי מבחן הסבירות, בציינו כי המטרה היא "לאפשר לרשות מקומית לכלכל צעדיה ולגבש תקציביה..." (ע' 805).

הדין מטיל על המשיבה את החובה לגבות מיסים ממספר רב של נישומים, ועל כן אין זה סביר כי המחוקק התכוון לאפשר לנישומים לנסות ולקשר בין מה שהם משלמים לבין "התמורה" שהם זכאים לה, לטענתם, מן המועצה.

33. לעניין הטענות בדבר עובדת הימצאותם של חלק מהמגרשים, או חלקי מגרשים, מחוץ לגדר העכשווית של הישוב, טענה זו לא נתמכה בכל ראיה, אך גם אם היתה נתמכת הטענה בראיה, דין הטענה היה להידחות. מדובר, לכל היותר במצב זמני בלבד וייתכן שבעת כתיבת שורות אלו, המצב השתנה.

34. בנוסף, אין בעובדת מיקום המגרש בכדי לאיין את עובדת החזקתם של העוררים במגרשים ואת עובדת שיוכם לישוב, שהינו שייך לתחום המועצה האזורית שומרון. יובהר כי גם אדם שבנה ללא היתר בנייה, משלם ארנונה בגין הבנייה, על אף שאינה חוקית.

35. כמו"כ, ברור כי מקום בו התושבים - העוררים, מבקשים היתר בנייה מהמועצה, מנועים הם לטעון כי למועצה אין סמכות לגבות ארנונה בשל אותו בית, אשר הרשות לבנייתו התקבלה מהמועצה.

36. בכל הנוגע לגבייה רטרואקטיבית, אני דוחה את טענת המערערים בעניין זה. כבר נפסק כי ניתן לגבות ארנונה רטרואקטיבית. אך במקרה זה, אין המדובר בגבייה רטרואקטיבית, השומות נשלחו לגבי שנת 2013, בשנת 2013! כך שאין מדובר בגבייה רטרואקטיבית כמובנה בפסיקה.

37. בנוסף הועלתה טענה כי המשיבה לא ביצעה מדידה מדויקת של המגרשים. המשיבה השיבה כי הסתמכה על גודל המגרשים המצוין בתב"ע, אך לא סתרו בראיות ו/או מדידות מטעמם את חזקת התקינות העומדת לרשות מקומית. כפי שנפסק בפס"ד חברת דואר ישראל לעיל.

38. לא מצאתי סימוכין לכך שלועדת הערר ישנה סמכות לדון ולהכריע בעררו של אדם שאינו רשום כלל בספרי המשיבה, לא הוצאה לו שומה וייתכן כי הכללתו כעורר נעשתה בטעות. על כן, עוררים מס' 10 – יוסי ודפנה רחבי, בערר מס' 5/14 ובקשר למגרש 236 בסלעית ועוררים מס' 14 בערר 6/14 – יעקב ורוית שיבר – בקשר למגרש 282 בסלעית, נמחקים מהערר.

39. על המחיקה הוריתי לאחר שהשאלתי את כללי מחיקת בעל דין, מסעיף 24 לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד-1984.

40. לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה על כל חלקיו ובכפוף לתיקוני השומות שביצעה המשיבה לעוררים בערר 5/14.

41. העוררים ישלמו למשיבה את מלוא חוב הארנונה, בצירוף ריבית והצמדה החל ממועד חיוב העוררים בארנונה ועד למועד התשלום בפועל.

42. בהתחשב בעובדה שוועדת הערר לא פעלה תקופה ארוכה והדיון בערר נדחה למשך כשלש שנים, אמליץ שלא לגבות את הריבית וההצמדה לתקופה בה נדחה הדיון בערר, שלא באשמת העוררים.

43. בהתחשב בכל האמור לעיל, אין צו להוצאות.



יהודה אריה שמעון, עו"ד - יו"ר הועדה



מר עופר טהורי – חבר ועדה



מר איתי נדב – חבר ועדה

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

ניתן היום 17/01/17

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח