

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

מר עופר טהורי חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררת

נגד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העוררת החל מיום 15.01.2014.

תאריך הישיבה 30/03/16

### החלטה

1. בפנינו ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העוררת, לפיו דרשה המשיבה מהעוררת, תשלום ארנונה החל מיום 15.01.2014.
2. בין העוררת למנהל האזרחי אזור איז"ש, נחתם חוזה פיתוח ביום 22/01/14.
3. לטענת העוררת, יש לחייב את העוררת בתשלום הארנונה רק מעת מועד מסירת המגרש בפועל לעוררת ולא מיום החתימה על הסכם הפיתוח עם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיז"ש.
4. בנוסף טוענת העוררת, כי עד למועד 03/08/14, טרם בוצעה מסירה של המגרש עפ"י הסכם לביצוע עבודות הפיתוח עם החל"פ או עם חברת "בן השרון" ובכל מקרה, חברות אלו אחרו במועד המסירה הקבוע בהסכם שבין העוררת לחל"פ.
5. המשיבה טוענת כי יש לראות את העוררת כמחזיקה בנכס, החל מיום החתימה על הסכם הפיתוח עם המנהל האזרחי ביז"ש, שהינו יום 22/01/14 ועל כן על העוררת לשלם מיום זה ואילך. זאת על אף הודעת תשלום הארנונה לפיה חייבה המשיבה את העוררת בתשלום הארנונה החל מיום 15/01/14.
6. יובהר כבר עתה, כי יש לדחות הערר ולחייב את העוררת בתשלום הארנונה החל מיום 22/01/2014 וכפי שיובהר להלן.
7. ראשית, על פניו, ניתן היה לחייב את העוררת בארנונה החל מיום 30/06/2013, מכיוון שהעוררת עצמה נהגה בקרקע מנהג בעלים וזאת עוד טרם החתימה עם המינהל, בכך שחתמה על הסכמים לביצוע עבודות במגרש עבודה, כבעלים ועפ"י מבחן הזיקה הקרובה של מחזיקים בקרקע, עולה כי גוף שיכול לחייב גוף אחר בחיוב חוזי לבצע עבודות עברו בקרקע, ככל הנראה הוא רואה את עצמו כבעלים של אותה קרקע.

8. עוד טענה העוררת, כי החל"פ, אחרה במסירת המגרש ולא עמדה בהתחייבויותיה החוזיות כלפי העוררת. עם כל הכבוד, לא ניתן לקבל טענה זאת, ככל והחל"פ אחרה במסירת השטח ואין אנו קובעים מסמרות בעניין זה, הרי שלעוררת יש לכל היותר עילה חוזית – נזיקת כלפי החל"פ, אולם אין בכך בכדי להשליך על המשיבה כלל.

9. בנוסף, בעניין שאלת ההחזקה בנכס – מאימתי? 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' עיריית 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' בך) דחה את טענותיהם, בקובעו כי אין לקרוא לתוך ההגדרה של המונח "מחזיק" את התנאי של קיום אפשרות הנאה מהנכס (עמ' 775-774):

**"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..."**

10. 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 יניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, כי המחזיק יחדל לחוב בארנונה רק משמוסר הוא הודעה על האירוע לעיריה. 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 ההנאה מהנכס. "[ההדגשות אינן במקור - י.ש.].

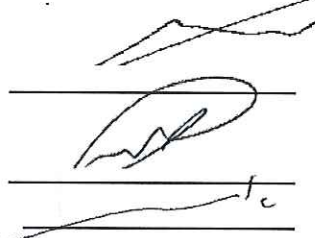
11. עולה מכל האמור לעיל, כי ה"מחזיק" כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות, לצורך החיוב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה כאמור תיענה על פי מבחן עובדתי. כפי שעולה מסקירת פסקי הדין, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, אף אם באופן פוטנציאלי קיימים מחזיקים-בכוח נוספים, 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.

12. בנוסף, מפסקי דין רבים, ניתן ללמוד כי ה"מחזיק" בעניינו הינה העוררת, אף מבחינת מירב הזיקות, העוררת חתומה על הסכם עם המנהל האזרחי, העוררת חתמה על הסכם פיתוח לגבי המגרש עם צד ג' והעוררת גם יכלה לבטלו ו/או לנקוט בכל הליך אחר בעניין ועל כן ברי כי בעניינו העוררת הינה המחזיקה ומועד החזקתה בנכס הינו המועד בו הפכה להיות "הבעלים" הרשמיים של המגרש שהינו כאמור 22/01/2014.

13. לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה.

14. בהתחשב בעובדה שוועדת הערר לא פעלה תקופה ארוכה והדיון בערר נדחה למשך כשנתיים, אמליץ שלא לגבות את הריבית וההצמדה (ככל שהסכום לא שולם) לתקופה בה נדחה הדיון בערר, שלא באשמת העוררת!

15. בהתחשב בכל האמור לעיל, אין צו להוצאות.



יהודה אריה שמעון עו"ד יו"ר הועדה

עופר טהורי חבר ועדה

איתי נדב – חבר ועדה

הוחלט כאמור בפסק דינו של עו"ד יהודה אריה שמעון – יו"ר הועדה.

**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