

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

מר עופר טהורי חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררים

נגד

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

ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העורר

תאריך הישיבה 28/09/16

החלטה

1. זהו ערר על חיוב העוררים בארנונת "אדמת בנין" בגין מגרש 175 באבני חפץ.
2. ראשית יובהר כי המשיבה טענה כי הערר הוגש באיחור ומטעם זה דינה להידחות. עקב האיחור הקצר, אישרה הועדה את קבלת הערר באופן שיינתן לעוררים אפשרות לקיים דיון בטענותיהם לגופו של עניין.
3. העוררים העלו 4 טענות עיקריות כדלהלן:
 - א. העוררים הם אינם "מחזיקים" בנכס.
 - ב. הארנונה הינה רטרואקטיבית מתחילת שנת 2013 ולא ניתן לחייב רטרואקטיבית.
 - ג. בישראל אדמת בניין אינה מחויבת בארנונה ויש כאן אפליה.
 - ד. החיוב אינו פרופורציונאלי ובעצם גובה סכום החיוב אינו סביר.
4. המשיבה מנגד טענה כי העוררים הינם המחזיקים בנכס וכן דחתה את שאר הטענות שהעלו העוררים.

דיון והכרעה:

5. ראשית נתחיל מהקל לכבד, לנושא החיוב הרטרואקטיבי – כפי שטענה המשיבה, החיוב לא החל משנת 2013, אלא מתחילת שנת 2014, שהינה השנה בה נשלחה השומה ועל כן, ככל ואכן יחויבו העוררים משנת 2014, הרי שאין כאן חיוב רטרואקטיבי.
6. לטענת האפליה למול המצב בישראל, אכן, ליבי עם העוררים וכיו"ר ועדת הערר, אין זה הערר הראשון ואף לא ה- 30 במספר בו נתקלה הוועדה בטענות לגבי החיוב בארנונת אדמת בנין, למול אי החיוב בשטחי ישראל ואכן, טוב היתה עושה המדינה לו היתה מסדירה נושא זה, אלא שבמקרה זה, ועדת הערר נעדרת סמכות כלשהי ומכיוון שהארנונה הוטלה עפ"י חוק, כל עוד לא ישונה החוק, הרי שבדין וכחובה הטילה המשיבה ארנונה זו.

7. לעניין גובה החיוב שאינו פרופורציונאלי, יובהר כי גובה החיוב נקבע כחוק ע"י מליאת המועצה והסכום למ"ר הינו נמוך משמעותית מארנונה למגורים, ייתכן ויש מקום כי מליאת המועצה תשקול הפחתת סכום ארנונת אדמת בנין במקרים מסוימים, אולם לא כאן המקום להאריך בנושא זה.
8. וכעת לשאלה "האם העוררים הינם המחזיקים במקרקעין, אם לא".
9. כבר כעת יובהר כי בשאלה זו פעלתי עפ"י הסמכות החוקית שהוענקה לי ופניתי ישירות לעו"ד רחל אלבוים מ"הקרן לגאולת קרקע" (להלן "הקרן") בבקשה לברר ולהבין את מעמדם של העוררים במגרש נשוא הערר.
10. ראשית אומר כי העוררים לא הציגו את כלל המסמכים ואת התמונה המלאה בהקשר לעסקה המלאה עם הקרן, אלא בחרו להציג את המסמכים שתמכו בגרסתם, לפיה הם אינם המחזיקים בקרקע. כך לא הציגו העוררים את אישור הזכויות מהקרן ואף לא את ההסכם המלא ככל שישנו עם הקרן. בנוסף, רק במהלך הדיון התברר כי העוררים שילמו לקרן כ – \$3,000, במהלך העסקה עמה.
11. בדיון, ביקשתי מהמשיבה כי תפעל לקבל מהקרן את המסמכים הנ"ל, אולם טרם קבלת המסמכים, ביררתי עם נציגת הקרן – עו"ד אלבוים, את מהות העסקה.
12. לאחר הבירור שערכתי הגעתי למסקנה כי העוררים הם "המחזיק" כהגדרתו בחוק וכפי שיובהר להלן.
13. סעיף 8א' לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע כי חובת תשלום הארנונה תוטל על "המחזיק בנכס". הגדרת המונח "מחזיק" שבסעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרה שבסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות" או "הפקודה") שם הוגדר "מחזיק – למעט דייר משנה". בסעיף 1 לפקודה מופיעה הגדרה זו: "מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר, או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".
14. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".
15. בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד (לט) (3) 341 (1985) הובהר כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס אינו בהכרח מי שלו מוקנות הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לנכס, אלא מי שהוא, יחסית, בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס:
- "המחוקק ביקש להדגיש, כי בנוקטו 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".**
16. ברע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד וינבויס, פ"ד נ(4) 856, 861 (2002) (להלן: "עניין וינבויס"), הדגיש השופט לוין את מבחן השליטה בדירה, מקום בו הדירה עומדת ריקה:
- "פרשנות הפסיקה נובעת מלשונה של ההגדרה משום שנכתב בסעיף 1 לפקודה אדם המחזיק למעשה, כלומר ההגדרה שוללת לכאורה החזקה קונסטרוקטיבית כנכללת בגדר הסעיף. יש להדגיש כי בעלים של דירה אשר אינו מתגורר בדירתו והיא עומדת ריקה, גם הוא מחזיק למעשה, לפחות כאשר יש בידו אמצעי שליטה בדירה כגון מפתח (על חשיבות המושג "שליטה" בהגדרת המושג "החזקה" ראה: ע"פ 250/84 בעמ' 822, 821; י' ויסמן "החזקה" בעמ' 10 ואילך. זאת למשל, לאור יכולתו למנוע מאחרים גישה חופשית לדירה ולאור שליטתו בדירה, קרי, יכולת העשייה הפיזית בה" (עניין וינבויס, עמ' 861-862).**

17. ברע"א 2563/09 יוסף ברינט עו"ד כונס הנכסים נ' עיריית חולון (פורסם בנבו, 13.9.2009) (להלן: "עניין ברינט") טען כונס הנכסים כי אין הוא חב בחובות הארנונה, משום שבמשך תקופה ארוכה לא התאפשר לו למלא את תפקידו לאור עיכוב הליכי ההוצל"פ, ולאחר מכן - ביטולם, עד אשר הושבו על כנם על ידי בית המשפט העליון. כבי השופט ג'ובראן דחה טענה זו בהפנותו לעניין באום שם צוינו הדברים הבאים:

"לטענת המפרק אין הוא 'מחזיק' בנכס, שהיה בסכסוך משפטי תקופה ארוכה ולא ניתן לעשות בו שימוש כלשהו... נראה לי כי אין לקבל את טענת המפרק, שכן שאלת השימוש בנכס, אינה רלוונטית בהקשר זה... בשורה ארוכה של פסקי דין נפסק, כי המחזיק לצורך החיוב בתשלום ארנונה... הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס וכי אין ללמוד מהמונח למעשה המופיע בהגדרה כי נדרשת החזקה פיזית דווקא...". נפסק שגם בנסיבות בהן אין כל אפשרות לעשות שימוש בנכס, יכול אדם להחשב מחזיק...

עולה מן האמור שהעדר יכולת של המפרק להשתמש בנכס כנטען על ידו, אין בה כדי לשלול את זהותו כמחזיק... המפרק מקבל לידיו או לפיקוחו את הנכס, הופך המפרק להיות בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, שכן במצב זה יכולתו של המפרק לשלוט בנכס ולעשות בו פעולות עולה במידה ניכרת על יכולתה של החברה בפירוק או יכולתו של כל גורם אחר" (עניין באום, פסקה 11 לפסק דינה של כבי השופטת טי שטרסברג-כהן).

כבי השופט ג'ובראן הטעים בפסק הדין בעניין ברינט כי אין לקרוא לתוך הגדרת 'מחזיק' בסעיף 1 לפקודת העיריות, את התנאי של קיום אפשרות הנאה מהנכס.

18. מן ההלכה הפסוקה כפי שפורטה לעיל, עולה כי כאשר קיים גורם המחזיק בפועל בנכס, ייחשב הוא כמחזיק, היינו: כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. כשמדובר בנכס ריק, בעל הזיקה הקרובה היא מי שבידיו נתונה בפועל יכולת השליטה והפיקוח בנכס, כאשר השאלה אם נעשה בפועל שימוש בנכס אם לאו, או אם נתפסה החזקה בנכס אם לאו על ידי בעל השליטה בנכס, אין בה כדי לשלול את ההחזקה בנכס.

19. ומן הכלל לעיל, אל הפרט בנושא שבנדון, מהבירור עלה כדלהלן, הקרן קיבלה הרשאה מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן "הממונה") לטפל ולפתח את הישוב אבני חפץ בתחומו נמצא הנכס נשוא הערר, כאשר מתווה העסקה הינו שהקרן מפנה רוכש/ים לממונה לצורך רישום הזכויות על שם הרוכש/ים.

20. כדמי טיפול והסדרת הרישום משלם כל רוכש סכום מסוים לקרן, במקרה זה – \$3,000 ובתמורה הקרן שולחת (כפי שעשתה במקרה זה) הפנייה לממונה לצורך רישום סופי של הנכס ע"ש הרוכש.

21. במקרה זה וכפי שאף הבהירה לי עו"ד אלבוים, לאחר שנעשית עסקה עם הקרן, במבחן השליטה – השליטה עוברת לרוכש, קרי – הרוכש נרשם בספרי הקרן כבעליו של המגרש, הרוכש יכול למכור את זכויותיו לאחר, אין אף אדם אשר יכול לקבל ו/או לרכוש חזקה בנכס ובעצם, הבעלים הבלעדיים של המגרש נשוא הערר הינם העוררים.

22. העוררים אף הופנו לממונה לצורך רישום זכויותיהם, אך לאור העובדה שבינתיים פג ההסכם שבין הקרן לממונה, מסיבות שונות שאינן קשורות לערר זה, הממונה טרם רשם את זכויותיהם של העוררים ושל אחרים בספריו, אך אלו ירשמו עם פתרון המחלוקת שבין

הממונה לקרן ויובהר, כי אין במחלוקת זאת בכדי לערער את תוקף העסקה שנעשתה בין העוררים לקרן.

23. עו"ד אלבוים אף טענה כי בספרי הקרן, העוררים רשומים כבעלי הזכויות הבלעדיים.

24. לאור האמור, מבחינת מירב הזיקות לנכס, אני סבור כי אין חולק כי העוררים הינם בעלי מירב הזיקות להיות המחזיקים של הנכס, הן מהפן המשפטי והן מהפן הפונקציונאלי.

25. טענה נוספת העלו העוררים, לפיה 3 אחרים במעמד אינם משלמים ארנונה. טענה זאת נדחתה ע"י המשיבה ומשלא הובאו כל ראיות לכך מטעם העוררים, טענה זו נדחתה.

26. אך יובהר כי גם לו טענתם של העוררים היתה נכונה בהקשר לאכיפה בדרנית, הרי שטענתם כפי שנטענה, היתה נדחית מהטעמים להלן:

27. אין חולק, כי על הרשות לנהוג בשוויון וביושר, וכי במקרים בהם הוכח כי גביית ארנונה בוצעה מטעמים פסולים, דינה להתבטל. עם זאת, פסיקה עקבית קובעת, כי על מנת לבסס טענה של אכיפה בדרנית, לא די להצביע על נישומים פוטנציאליים נוספים נגדם לא ננקטו הליכים. יש להראות, כי המשיבה פעלה באופן שרירותי, ממניעים זרים או בחוסר סבירות קיצוני (ר' למשל בג"צ 6396/96, זקין נ' ראש עיריית באר שבע) בנטל זה לא עמדו העוררים. העוררים העלו טענה כללית, ללא בדיקה מעמיקה של טענתם, ללא צירוף אסמכתאות כלשהן ובשיטת "מצליח" הפגומה.

28. גם אם אצא מנקודת הנחה שגביית הארנונה במועצה אזורית שומרון איננה מיטבית, הרי שהתרופה לכך היא שיפור האכיפה וייעולה (וב"כ המשיבה טענה כי נעשים מאמצים בכיוון זה ואף ניתן לראות זאת במסגרת עבודת ועדת הערר) ועל כן, ברי שהתרופה לתת-אכיפה, או לאכיפה חלקית, אינה יכולה להיות ביטולם של חיובי ארנונה שכן הוגשו ובכך להנציח מצב לא רצוי ולהפוך את מוא"ז שומרון, למעין "מערב פרוע" שבו אין דין ואין דיין וכל איש יעשה הישר בעיניו.

29. מעבר לכך, העוררים לא הראו כל נזק קונקרטי אשר נגרם להם בשל העובדה כי לאחרים לא נשלחו שומות ארנונה, מעבר לתחושתם הסובייקטיבית. העוררים אף לא טענו כי הסתמכו על מדיניות אכיפה נוחה ובכך הרע מצבם (ר' למשל ע"פ 6328/12, פולדי פרץ). גם טעם זה מצדיק דחיית טענותיהם.

30. לאור האמור לעיל הערר נדחה.

31. לאור העובדה שאכן היתה הצדקה להגשת הערר, החלטתי שאין כאן מקום לחיוב בהוצאות.

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 06/10/16

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח
