

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

מר עופר טהורי חבר הועדה

מר איתי נדב חבר הועדה

העוררת:

נגד

המשיבה: מנהלת תארנונה של המועצה האזורית שומרון

מיוצגת ע"י עו"ד חייקין ואחרים

ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העוררת מיום 09/11/12.

תאריך הישיבה 22/07/15

החלטה

1. בפנינו ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העוררת, לפיו דרשה המשיבה מהעוררת, תשלום ארנונה החל מיום 17/05/12.
2. העוררת טוענת כי יש לראותה כ"מחזיקה" בנכס, רק ממועד המסירה האמור בחסכם הפיתוח שנחתם בינה לבין החברה לפיתוח השומרון, שהינו יום 31/12/12 ואילך.
3. המשיבה טוענת כי יש לראות את העוררת כ"מחזיקה", החל ממועד כניסתו לתוקף של "חוזה הפיתוח" שנחתם בין העוררת לבין המנהל האזרחי ביו"ש, שהינו יום 17/05/12.

דיון והכרעה

4. 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. מיבקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) (להלן: עניין מיבקשוילי) טענו הנישומים נגד חוקיות חיובם בארנונה. הנישומים היו בעלים של בניין שסוגו 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' 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..."

5. 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 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 חגדרת 'מחזיק'.

במלים אחרות אין לקרוא לתוך תחגדרה הפשוטה להפעלה של המונח 'מחזיק' בסעיף 1 לפקודה, את התנאי של קיום אפשרות ההנאה מהנכס."

[ההדגשות אינן במקור - י.ד.].

6. עולה מכל האמור לעיל, כי ה"מחזיק" בהגדרתו 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 נחנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית, במידה זו או אחרת, מוצדק יהיה לחייבו בתשלום ארנונה.

7. בנוסף, מפסקי דין רבים, ניתן ללמוד כי ה"מחזיק" בענייננו 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 בענייננו העוררת הינה המחזיקה ומועד החזקתה בנכס הינו המועד בו קיבלה את המגרש לחזקתה, שהינו כאמור 09/11/12.

8. לאחר שקבעתי כי העוררת הינה המחזיקה בנכס החל מיום 17/05/12, אך בהתחשב בסחבת הארוכה שנגרמה בתיק עקב אי פעילותה של ועדת הערר ודחיית דיון בתיק זה משנת 2012 ועד היום!!! הייתי ממליץ כי המשיבה לא תגבה ריבית והצמדה על חוב הארנונה של העוררת, אך האמור הינו בגדר המלצה בלבד וועדת הערר נעדרת סמכות לבטל את הריבית וההצמדה של חיוב ארנונה שהוטלה כדין.

9. לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה.

10. 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

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 15/10/15

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח
