

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 מיום 17/05/12.

תאריך הישיבה 22/07/15

החלטה

1. בפנינו ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העוררת, לפיו דרשה המשיבה מהעוררת, תשלום ארנונה מיום 17/05/12.
2. העוררת מודה כי הקרקע נמסרה לה ביום 23/09/12 וככל שיש חיוב בגין קרקע פנויה, חרי שעליה (על העוררת) לשלם רק ממועד זה ואילך ובעצם, טוענת העוררת כי יש לראותה כ"מחזיקה" בנכס, רק מיום 23/09/12.
3. המשיבה טוענת כי יש לראות את העוררת כמחזיקה בנכס, החל מיום החתימה על הסכם הפיתוח עם המנהל האזורי ביו"ש, שהינו יום 17/05/12 ועל כן על העוררת לשלם מיום זה ואילך.
4. בנוסף, העלתה המשיבה טענות נוספות הנוגעות לאופן הגשת הערר ולכך שהערר חוגש בניגוד לתקנה 2 (4) לתקנות הערר ועל כן יש לדחות את הערר על הסף, כמ"כ טענה המשיבה כי הערר חוגש באיחור ולטענתה שומת הארנונה נשלחה בחודש אוג' 2012 ואילו ההשגה חוגשה באפריל 2013.

דין והכרעה

5. ראשית אומר כי דינו של הערר להידחות על הסף ולו על רקע אי קיום דרישת התקנות ולו בצורה מינימאלית, העוררת שלחה כערר מסמך שהינו דף יחיד ועליו נכתב: "ברצוני לערוך בפני ועדת ערר בגין שומת ארנונה לשנת 2013 בגין מגרש 205 באזה"ת ברקן". הא ותו לא!
6. בנוסף אציין, כי טענות המשיבה בנוגע לאיחור בהגשת ההשגה, לא נתמכו בראיות ולחפץ, העוררת צרפה את דרישת התשלום לגביה הגישה את ההשגה, דרישת התשלום

נשלחה ב – 2013 וסביר להניח (עפ"י המועדים) שנשלחה לעוררת בסביבות פבר' – מרץ 2013. מכיוון שלא נטענה טענת חיוב רטרואקטיבי, לא ראיתי צורך להרחיב בעניין זה.

7. למעלה מן הצורך, בעניין שאלת החזקה בנכס – מאימתיו 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 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' בך) 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..."

8. ממשיך בחסברו 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 צופת 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."

[תחזקת אינן במקור - י.ד.].

9. 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.

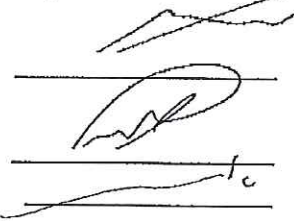
10. בנוסף, מפסקי דין רבים, ניתן ללמוד כי ה"מחזיק" בענייננו הינה העוררת, אף מבחינת מירב הזיקות, העוררת תתומה על הסכם עם תמנהל האזרחי, העוררת תתמה על הסכם פיתוח לגבי המגרש עם צד ג' והעוררת גם יכלה לבטלו ו/או

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 17/05/12.

11. לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה.

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

13. בהתחשב בכל האמור לעיל, אין צורך לתוצאות.



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 15/10/15

מסמך זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח