

בועדת הערר לענייני ארנונה של המועצה האזורית שומרון

עררים מס' 1/14

2/14

31/13

8/14

4/14

7/14

(נדונו במאוחד)

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 העוררים מיום 01/01/13.

תאריך הישיבה 22/07/15

החלטה

1. בפנינו ערר על חיוב ארנונה שהשיתה המשיבה על העוררים, לפיו דרשה המשיבה מכלל העוררים, תשלום ארנונה 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.
3. כלל העוררים, הינם בעלי זכויות בר הרשות במגרשים המיועדים לבנייה בשוב סלעית, בשטח המגרשים ובמגרשים מבוצעות עבודות פיתוח במועד הישיבה.

טענות העוררים:

4. העוררים טוענים כי אין לראותם כ – "מחזיקים" במגרשים, לאור העובדה כי אין לעוררים יכולת להיכנס למגרשים בעת ביצוע עבודות הפיתוח.
5. בנוסף טוענים העוררים כי חלק מהמגרשים הינם מחוץ לגדר הישוב ו/או מחוץ לקו כחול של הישוב.
6. ניתן היה להתחיל לבנות רק משנת 2014, לחלק מהמגרשים ניתן היתר בנייה רק ביום 16.7.15.
7. חוסר צדק כלכלי – חלק מהעוררים פרטו כי נוצר מצב בו הם משלמים ארנונה כפולה בגין המגרשים, העוררים משלמים ארנונה לועד המקומי וכן נדרשים כעת לשלם ארנונה גם למשיבה, כל זאת עוד טרם בנו את ביתם על המגרשים.
8. אילצו את העוררים לחתום על חוזה ברשות עם החסתדרות הציונית העולמית וזאת בכדי לא לאבד את זכותם במגרשים.
9. המשיבה לא ביצעה מדידה מדויקת והודעת השומה יצאה עפ"י הערכה של השטח ולא מדידה מדויקת.
10. "בר-רשות" אינו מהווה הוכחת בעלות.

טענות המשיבה

11. אין קשר בין בנייה או שימוש בפועל במגרש, לבין החובה של המועצה לגבות ארנונה.
12. 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.
13. אין קשר בין הוצאת היתר בנייה במגרש לבין החובה לגבות ארנונה.
14. בכל הנוגע לחוסר צדק כלכלי – על המועצה מוטלת החובה החוקית לגבות את הארנונה ואין למועצה יכולת לסרב או להחליט על אי גבייה של הארנונה.
15. לא ידוע למשיבה על כך שאילצו את מי מהעוררים לחתום על הסכם ברשות נגד רצונו.
16. המשיבה חישבה את גודל המגרש עפ"י השטח המצויין בתב"ע, העוררים לא הביאו כל מדידה מטעמם בכדי להוכיח את טענותיהם.
17. זכויות בר הרשות, הינן זכויות בעלות מעין קנייניות במקרקעין ובכל מקרה, עפ"י מבחן "מירב הזיקות", יש לראות את העוררים כמחזיקי המגרשים.

דיון והכרעה

18. דין העוררים להידחות מהטעמים שיובאו להלן.
19. לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים, יש לקבוע ממתי אדם הופך להיות "מחזיק" בנכס לצורך חיובו בארנונה – בבר"מ 7856/06 – איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית מודיעין, קבע כבוד השופט דנציגר כדלהלן: בע"א 739/89 אהרון י. מיבקשויילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) (להלן: עניין מיבקשויילי). 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..."

20. 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 משמור 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 ההנאה מהנכס." [ההדגשות אינן במקור - י.ש.].

21. 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.

22. 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 יתגוררו במגרשים אלו, יוכלו למוכרם ואף ברווח ועוד ועל כן ועל פי המפורט לעיל, יש לראות את העוררים כמחזיקי המגרשים.

23. 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.

24. 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).

25. 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).

26. 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).

27. הטענה כי באין שירותים לא ניתן לגבות ארנונה, מנוגדת לחלכות הנ"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.

28. לעניין הטענות בדבר עובדת הימצאותם של חלק מהמגרשים, או חלקי מגרשים, מחוץ לגדר העכשווית של הישוב, או מחוץ לקו כחול, יובהר כי דין טענות אלו להידחות. יובהר כי מדובר במצב זמני בלבד וייתכן שבעת כתיבת שורות אלו, המצב השתנה.

29. בנוסף, אין בעובדת מיקום המגרש בכדי לאיין את עובדת החזקתם של העוררים במגרשים זאת 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.

30. 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.

31. בנוסף, אתייחס לטענות נוספות שהועלו בעררים השונים. הועלתה טענה כי לאור העובדה שאחת התשובות להשגות התקבלה במשרדי הישוב באיחור של 3 ימים, הרי שעל פי התקנות - דין ההשגה להתקבל. בעניין זה אני מקבל את טענת

המשיבה, לפיה המועדים האמורים בתקנות מתייחסים למועדי המענה להשגה ולא למועדי קבלת התשובות אצל המשיג, כפי שנפסק בעמ"נ 328/06 (חיפה) חברת דואר ישראל בע"מ נ' מנהל ארנונה קרית אתא.

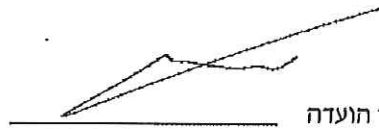
32. בכל הנוגע לגבייה רטרואקטיבית, אני דוחה את טענת המערערים בעניין זה. כבר נפסק כי ניתן לגבות ארנונה רטרואקטיבית. אך במקרה זה, אין המדובר בגבייה רטרואקטיבית, השומות נשלחו לגבי שנת 2013, בשנת 2013! כך שאין מדובר בגבייה רטרואקטיבית כמובנה בפסיקה.

33. 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.

34. לאור כל האמור לעיל, הערר נדחה על כל חלקיו והעוררים ישלמו למשיבה בתוך 30 ימים, את מלוא חוב הארנונה, בצירוף ריבית והצמדה החל ממועד חיוב העוררים בארנונה ועד למועד התשלום בפועל.

35. בהתחשב בעובדה שוועדת הערר לא פעלה תקופה ארוכה והדיון בערר נדחה למשך כשנתיים, אמליץ שלא לגבות את הריבית וההצמדה לתקופה בה נדחה הדיון בערר, שלא באשמת העוררת!

36. בהתחשב בכל האמור לעיל, אין צו להוצאות.



יהודה אריה שמעון, עו"ד - יו"ר הועדה



עופר טהורי - חבר ועדה



איתי נדב - חבר ועדה

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