



העוררת: רשות מקרקעי ישראל

[Redacted text]

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון

[Redacted text]

החלטה

לאור הסכמת הצדדים בדיון מיום 19.3.2018 מתכבדת הועדה ליתן את החלטתה בערר שבכותרת ב"מוטב חסר" כהגדרתו בתקנה 11(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז-1977 (להלן: "תקנות הערר") כדלקמן.

עניינו של ערר זה בנכס פיזי מס' 7080210500 (דרך הים 2, גוש 6661, חלקה 279, להלן: "הנכס").

טענות העוררת

1. טענת "איני מחזיק" בנכסים;
2. לחלופין וככל שייקבע כי העוררת מחזיקה בנכס, זכאות בגין הנכס ל"הנחת נכסי מדינה" בשיעור 45% מסכום הארנונה הכללית [מכוח סעיף 3 לפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: "פק' הפיטורין")].
3. טענות שנוגתו על ידי העוררת בדיונים ובכתבי טענותיה המאוחרים, ועל כן הועדה אינה נדרשת לדון בהן: אין המדובר ב"קרקע תפוסה"; העוררת חויבה בגין שטחים שאינם ברי חוב בארנונה.

טענות המשיב

4. טענה מקדמית: אין מדובר בערר שהוגש כדן עפ"י תקנות הערר, מחמת היותו כולל טענות כלליות בלבד שאינן מבוססות.
5. העוררת היא בעלת הנכס, ולכן היא מחויבת בגינו כמחזיק שיורי. העוררת לא המציאה כל ראיה לכך שבנכס מחזיק גורם אחר זולתה, ולא המציאה הודעת חדילה לעירייה כמצוות סעיף 325 בפקודת העיריות לשם שחרורה מחיוב הארנונה בגין הנכס.
6. טענת העוררת בדבר זכאותה לקבל "הנחת נכסי מדינה" אינה ברורה, הועדה אינה מוסמכת לדון בה, ולגופו של עניין יש לדחותה מחמת אי עמידה בתנאים הקבועים בפק' הפיטורין. לעוררת הובהר כבר

במסגרת התשובה להשגה, כי לא תינתן הנחה לנכס גם אם הוא נכס של המדינה כל זמן שנעשה בו שימוש פרטי - מסחרי.

דיון והכרעה

הטענה המקדמית של המשיב - נדחית

7. אנו דוחים את טענת המשיב לפיה אין מדובר בערר שהוגש כדין עפ"י תקנות הערר, גם אם דעתנו אינה נוחה מהתמציתיות של כתבי הערר או מהאופן המסויג והמינימליסטי של ניסוחו. פסק הדין בעניין עמ"נ 182/05 קואופת"א דן השרון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה (נבו, 2.12.07) אליו הפנה המשיב לשם הוכחת הטענה דן הנו בבחינת "אין הנדון דומה לראיה", שכן שם דנו בטענה חדשה של העוררת (בדבר טעות הנוגעת לאזור הנכס) אשר לא הועלתה בהשגה ונדחתה בקשת העוררת להסתמך על סעיף "סל" שצוין בהשגתה בהקשר זה. בענייננו, כתב הערר חוזר על הטענות שבהשגה וניתן להבין ממנו את טענות העוררת ונימוקה.

טענותיה של העוררת לגופו של עניין - נדחות

8. טענות העוררת בכתב הערר נטענו בעלמא, בכלליות וללא כל ביסוס מינימלי של השאלות העובדתיות שעל הפרק בראיות; בין יתר השאלות - שאלת זהות המחזיק לטענת העוררת בנכסים וסוגיית עמידתה של העוררת בתנאים הקבועים בפק' הפיטורין לקבלת ההנחה המבוקשת על ידה בגין הנכס.
9. בזימון של העוררת לדיון בוועדת הערר צוין באופן מפורש - "צד המבקש להוכיח עניין שבעובדה ולהביא ראיות בפני הועדה יעשה כן באמצעות תצהיר, אשר יוגש לוועדה...לא יאוחר מאשר 7 ימים לפני מועד הדיון." העוררת לא ראתה לנכון להגיש כל ראיות לפני מועד הדיון.
10. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 30.10.2017 הסבנו את תשומת ליבה של ב"כ העוררת להיעדרן של ראיות להוכחת טענותיה של העוררת, ולפנים משורת הדין אפשרנו לעוררת להציג ראיותיה בתוך 30 ימים, ואף הוספנו וקבענו שלאחר הבאתן יתקיים דיון נוסף בערר זה.
11. נעתרנו גם לבקשתה של העוררת (ביום 6.12.2017) להעניק לה אורכה נוספת בת 30 יום לשם הגשת תצהירים ואסמכתאות. העוררת בחרה שלא להגיש מאומה.
12. טרם הדיון הנוסף שהתקיים ביום 19.3.2018 ואף במסגרתו לא הובאו על ידי העוררת ראיות לשם הוכחת טענותיה נשוא הערר.
13. מכל האמור לעיל, עולה כי העוררת לא הגישה כל ראיה להוכחת טענותיה, חרף העובדה שנטל ההוכחה בהקשר זה מוטל עליה. כך, האמירה (בסעיף 9 בכתב הערר) כי "העוררת אינה מחזיקה בנכסים הללו בגינם היא מחויבת" - לא הוכחה; והטענה המשפטית (בסעיף 11 בכתב הערר) כי העוררת "זכאית להנחת נכסי מדינה" - לא בוססה כלל.
- מאליו מובן גם כי לא נסתרה חזקת התקינות העומדת לטובת העירייה.
14. בהקשר זה יפים הם הדברים שנכתבו בספרו של המלומד רוטביץ, "ארנונה עירונית - השגה, ערר וערעור" (עמ' 144) - "דרשה ועדת הערר תצהיר מבעל דין, וזה לא המציאו, יש לקבל את העובדות שטוען להם הצד האחר".
15. הימנעותה של העוררת מהגשת תצהיר כה תיוני ואלמנטרי להוכחת טענותיה בערר זה פועלת לחובתה [ראה למשל את האמור בע"א 9656/05 נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בנבו,

27.07.2008)). לא ניתן לקבל בהקשר זה את טענת ב"כ העוררת (במעמד הדיון מיום 19.3.2018) לפיה קיימים "קשיים טכניים" בהשגת החומר הנדרש בשל היותה של העוררת גוף גדול ו"מסורבל".

16. נעיר כי התנהלותה זו של העוררת תמוהה בעינינו, במיוחד משום שהעוררת היא עצמה רשות ציבורית, אולם בנסיבות אלה, לא ראינו מנוס מדחיית הערר הן על הסף הן לגופו.

להלן פירוט טעמינו לדחיית טענות העוררת לגופו של עניין.

טענת העוררת בדבר "איני מחזיק" בנכס

17. החובה לשלם ארנונה מוטלת ככלל על "המחזיק בנכס" (סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992).

סעיף 1 לפקודת העיריות מגדיר "מחזיק" כדלקמן: "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

18. בשורת פסקי דין נקבע כי "מקום שיש 'מחזיקים' מקטגוריות שונות (כגון, גם 'בעל' וגם 'שוכר'), תחול חובת התשלום על זה מביניהם, שיחסית לאחרים הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" (ראה למשל ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט (3) 341, 343-344 (1985) ורע"א 2987/91 מאירה ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"ד מו(3) 661, 663 (1992)).

19. סעיפים 325-326 לפקודת העיריות מאפשרים לבעלים או למחזיק להשתחרר מחבותו בארנונה במקרים ובאופן המפורט שם, והם קובעים כדלקמן:

"הארנונה בחדילת בעלות או החזקה

325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

הארנונה ברכישת בעלות או החזקה

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה.

20. הוראות אלה בפקודת העיריות מטילות על בעל נכס או על מחזיק בנכס חובת דיווח אקטיבית לעירייה על כל שינוי שחל במצב הבעלות או ההחזקה של הנכס, לפי העניין, כתנאי ל"שחרור" מן החובה לשלם ארנונה. כל עוד לא עמד בעל הנכס או המחזיק בנכס בחובה זו, הוא ימשיך לחוב בתשלום הארנונה (ראה ע"ס 1244/07 עיריית ירושלים נ' שמי בר מקרקעין 1993 בע"מ, פס" 8 (נבו, 5.7.2011); וראה את שנקבע בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (נבו, 21.08.2012) כדלקמן: "חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול, בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ואילו

- המחזיק או הבעלים המקורי יהיה חייב, בנוסף לכך, מכוח הוראת סעיף 326 (וסעיף 325- הח"מ), עד למועד שבו הוא שולח הודעה לעירייה."
21. תכליתם של סעיפים אלה להקל על הרשות המקומית בתהליך גביית מס הארנונה כך שלא תצטרך לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או החזקה בכל נכס בכל עת ועת, שכן זו גזירה שהרשות לא תוכל לעמוד בה. ככל שקיים בעלים או מחזיק ש"נהנה מההפקר" בתקופת הזמן שלא הודיע הבעלים או המחזיק הקודם על העברת החזקה לעירייה, הרי שהפתרון של הנישום הוא במישור היחסים שבינו לבין הבעלים או המחזיק החדש, ולא במישור היחסים מול העירייה (ראה למשל את האמור בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (נבו, 17.04.2008, להלן- "דור אנרגיה").
22. להשלמת התמונה יצוין כי קיימים מקרים חריגים, שבהם קיימת הצטברות של נסיבות, היוצרות מצב קיצוני המטיל על העירייה חובת בדיקה אקטיבית מטעמה לגבי שינויים בבעלות או בחזקה בנכסים שבתחומה, זאת כחלק מחובת ההגינות המוטלת עליה כרשות מינהלית. בפס"ד דור אנרגיה צוינו הנסיבות הבאות כדוגמאות:
- (א) משך הזמן שחלף אשר במהלכו לא שולם חוב הארנונה;
- (ב) גובה החוב שהצטבר ולא שולם;
- (ג) היותו של הנכס שבגינו חל החיוב בארנונה ציבורי וידוע בתחום הרשות המקומית;
- (ד) ידיעה פוזיטיבית של אחת המחלקות האחרות של הרשות המקומית (שאינן עוסקות בארנונה) אודות הפסקת החזקה או הבעלות של הנישום בנכס, באמצעות הודעות בכתב שקיבלו אותן מחלקות. ומן הכלל אל הפרט.
23. במעמד הדיון הנוסף שהתקיים בפנינו ביום 19.3.2018 בחרה העוררת לטעון לראשונה טענה עובדתית חדשה לפיה בנכס קיים "פולש". לתמיכה בטענה זו הגישה העוררת לראשונה במעמד הדיון האמור שני מסמכים: האחד הוא צילום מודעה שפורסמה במקומו "קול הכפר", והשני הוא פסק דין שניתן בעניין ה"פ 5577-03-16 סי-מון ניהול מקרקעין ויזמות בע"מ נ' הפיתוח ואח', נבו 31.7.17, (להלן: "פס"ד סי-מון").
24. במעמד הדיון הזכירה העוררת שני מסמכים נוספים התומכים בטענתה העובדתית, אך היא לא הציגה ולא הגישה אותם (מסמכים אלה הם: "דו"ח פיקוח" שנערך בידי העוררת בדצמבר 2017 והוגש למעשה רק במסגרת סיכומי העוררת, ואימייל פנימי עלום שנכתב ע"י פלוני עו"ד דרור דולב מטעם העוררת, ולא הוגש כלל).
25. גרסה עובדתית חדשה זו של העוררת בדבר זהותו הנטענת של המחזיק החלופי בנכס לא הועלתה בכתב ההשגה וגם לא בכתב הערר. העוררת בחרה להעלותה רק במסגרת הדיון הנוסף. התנהלות שכזו אינה ראויה ואינה מקובלת, באשר מדובר בשלב מאוחר של ההליך וכאשר לא ניתנה למשיב הזדמנות להזים את הדברים (לכל הפחות ביחס למסמכים שצורפו במסגרת הסיכומים).
26. הוועדה סבורה, כדעת המשיב, כי מדובר ב"הרחבת חזית" אסורה. בהקשר זה נקבע כי "הלכה מלפני בית המשפט, כי האיסור 'להרחיב חזית' עיקרו בכך שבעל דין אינו רשאי לחרוג מגדר המחלוקת כפי שהוצבה בכתבי הטענות, אלא אם כן נענה בית המשפט לבקשתו לתקן את כתבי טענותיו, או אם הצד שכנגד נתן לכך את הסכמתו, במפורש או מכללא (ע"א 6799/02 יולזרי משולם ואח' נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ-סניף בורסת היהלומים ואח', פ"ד נח (2) 145, 151 (השופטת חיות); א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה שמינית), 602). " [רע"א 282/06 לילי ניקוי יבש בע"מ נ' עילית חברה לביטוח בע"מ (פורסם

- בנבו, 31.12.2006)). העוררת לא ביקשה את רשות הוועדה לתקן את כתב הערר והמשיב לא נתן לכך את הסכמתו (ראה למשל סעיף 2 לסיכומי המשיב).
27. אפילו היינו רואים בכך נימוק חדש לטענת "איני מחזיק" בנכס אשר העלתה העוררת בהשגה ובערר (וספק אם זה המצב בענייננו), תקנה 17 לתקנות הערר מורה כי "בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה לכל נימוק שלא יצויין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק". בענייננו, העוררת לא נתנה כל הסבר להשמטת הנימוק החדש מכתב הערר, חרף העובדה שהמידע בדבר זהותו הנטענת של המחזיק החלופי היה לכאורה מצוי בידה באותה העת, ולכן לא השתכנענו (והעוררת אף לא טענה כך) שהנימוק נשמט שלא באשמת העוררת. בנסיבות העניין גם לא השתכנענו ששמיעתו של נימוק זה דרושה למען הצדק.
28. בבחינת למעלה מהנדרש יובהר, כי לגופו של עניין אין בהעלאת הטענה האמורה, לרבות בצירוף המסמכים שצורפו לשם התמיכה בה, כדי לסייע לעוררת בענייננו. במה דברים אמורים?
- העוררת צרפה לסיכומיה מודעה מסחרית שפורסמה במועד בלתי-ידוע במקומון, לכאורה מטעם בית עסק בשם "החצר האחורית", כהוכחה לכך שבנכס אשר עליו נסוב החיוב בערר זה נמצא מחזיק שלא ברשות; אולם נעלם כנראה מעיניה של העוררת כי כתובת בית העסק במודעה זו שונה מכתובת הנכס שבגינו הוגש הערר: כתובתו של בית העסק לפי המצוין במודעה היא "דרך הים 1 הוד השרון", בעוד שהערר הוגש בגין "נכס של העוררת המצוי ברחוב דרך הים 2, בגין נכס 708021500" (סעיף 2 בהודעת הערר). זו גם הכתובת הנקובה בהודעת השומה שהוציא המשיב לעוררת. בהקשר זה לא ניתן לקבל את טענת העוררת במעמד הדיון (ראה עמ' 7 לפרטיכל הדיון מיום 19.3.2018) בדבר "אי אילו שינוי רישומים וכתובות" אשר לא הוכחה על ידה. לא נוכל איפוא ללמוד מאומה ממודעת הפרסומת שהעוררת הגישה לנו.
29. אשר לפסק הדין בעניין סי-מון - לא ברור מה העוררת מבקשת ללמוד מפסק הדין הזה. פסק דין דוחה את בקשתה של חברת סי-מון ניהול מקרקעין ויזמות בע"מ להירשם כחוכרת לדורות במקרקעין נשוא הערר שלפנינו (גוש 6661 חלקה 279). המבקשת שם אינה צד בערר זה, והעוררת אף אינה טוענת כי המבקשת בפס"ד סי-מון היא המחזיקה הנוכחית בנכס. מה איפוא מבקשת העוררת ללמוד מפס"ד שיש בו כדי לתמוך בטענותיה בפנינו? נתמהה. העוררת גם אינה טוענת בערר שלפנינו כי היא אינה הבעלים של הנכס דין.
30. גם לסיכומיה צירפה העוררת לראשונה מסמכים נוספים, וכהרגלה שלא בתצהיר, אך גם בהם אין כדי לסייע לה לשם הוכחת טענתה בדבר "איני מחזיק" בנכס. נפרט:
- נספח א' לסיכומי העוררת הוא צילום הנחזה להיות לקוח מתוכנת street view של google, מאפריל 2015, ובו נראה שלט חוצות הנושא בין היתר את השם "קל אוטו" (שהיא, לפי הנטען על ידי העוררת, המחזיקה הקודם בנכס). לא עלה בידינו להבין מה מבקשת העוררת ללמוד מתצלום זה לענייננו, ולא ברור שהתצלום הזה מעיד על זהות המחזיקה במקרקעין. לא ברורה לנו גם הרלוונטיות של טענת העוררת, אשר נטענה לראשונה בסיכומי התשובה, לפיה בעבר היתה "קל אוטו" רשומה בספרי העירייה כמחזיקה בנכס ללא הסכמתה וללא חתימתה על ההסכמים, ומכל מקום גם טענה זו כלל לא הוכחה בפנינו בכל דרך.
31. נספח ב' לסיכומי העוררת הם תמונות ומפה כביכול מאתר האינטרנט של "החצר האחורית" (ה"פולש" הנטען) אלא שעיון בהם הראה כי שוב מופיעה הכתובת "דרך הים 1 הוד השרון", בעוד שבחשבונות הארנונה וכתבי טענות הצדדים הנכס נשוא הערר נמצא ב"דרך הים 2 הוד השרון". העוררת כאמור לא הבהירה עניין זה, לא כל שכן הוכיחה אותו. אין בנספח ג' לסיכומי העוררת (מפת גוש וחלקה) כדי ליישב את הסתירה האמורה בכתובות.

32. נספח די לסיכומי העוררת הוא "דו"ח הפיקוח" שלטענת העוררת מהווה "רשומה מוסדית" (בהתאם לסעיף 23 לפקודת הראיות) או "תעודת עובד ציבור" (בהתאם לסעיף 36 לפקודת הראיות). נזכיר שוב כי העוררת לא תמכה אף לא אחת מטענותיה העובדתיות בתצהיר. המסמכים שהגישה הוגשו כתצלומים בלבד, חלקיים, בלתי-חתומים ובלתי-מאומתים. אשר לדו"ח הפיקוח, נעיר כי -

ראשית, העוררת לא הרימה את הנטל להוכחת טענתה בדבר מעמדו של "דו"ח הפיקוח" מבחינה ראייתית. למה הכוונה? הוועדה אמנם אינה כבולה בדיני הראיות, אך היא בהחלט רשאית להיעזר בהם לגיבוש החלטתה בעניין זה.

סעיף 23 לפקודת הראיות מורה כדלקמן:

"בית המשפט רשאי, אם אין הוא רואה חשש לעיוות הדין, לקבל כראיה תעודה על דבר שנרשם במסמך רשמי; התעודה תהא חתומה בידי עובד הציבור שעשה את הרישום או את המעשה או קיבל את הידיעה שנרשמה, ואם אין הוא עוד באותו שירות - בידי האחראי על היחידה שבה עבד."

בענייננו, הוועדה רואה חשש ממשי לעיוות דין בקבלת המסמך כראיה, מה גם שלא הוגש תצהיר שיעיד כי מדובר במסמך רשמי או ברשומה מוסדית והמסמך עצמו כלל אינו חתום.

סעיף 36 לפקודת הראיות מורה כדלקמן:

"36. (א) רשומה מוסדית תהא ראיה קבילה להוכחת אמיתות תוכנה בכל הליך משפטי, אם נתקיימו כל אלה -

- (1) המוסד נוהג, במהלך ניהולו הרגיל, לערוך רישום של האירוע נושא הרשומה בסמוך להתרחשותו;
- (2) דרך איסוף הנתונים נושא הרשומה ודרך עריכת הרשומה יש בהן כדי להעיד על אמיתות תוכנה של הרשומה;
- (3) היתה הרשומה פלט - הוכח בנוסף, כי -
 - (א) דרך הפקת הרשומה יש בה כדי להעיד על אמיתותה;
 - (ב) המוסד נוקט, באורח סדיר, אמצעי הגנה סבירים מפני חדירה לחומר מחשב ומפני שיבוש בעבודת המחשב.
 - (ב) היתה הרשומה פלט, יראו לענין סעיף קטן (א)(1) את מועד עריכת הנתונים המהווים יסוד לפלט, כמועד עריכתה של הרשומה."

בענייננו, לא הוכח כי התקיימו התנאים המנויים בסעיף 36 הנ"ל כולם ואף לא מקצתם.

שנית, ספק אם יש במסמך עצמו כדי לסייע לעוררת להוכחת טענתה:

תוכנו של נספח ד' בסיכומי העוררת הוא זה -

"רישום מס': 214616 ; מתאריך פעילות: 25/12/2017

תיק מס': 52332235A ; גוש 1-6661 ; תב"ע: הר/1/88

שם בעל הנכס: תרפ"א אחזקות בע"מ ; חלקה: 279 ; ישוב: הוד השרון

מרחב: תב"ע 402 ; מגרש: 4 ; כתובת: גוש 6661 חלקה 4

טיפול משפטי: לא ; שם המפקח: דניאלה נר-גאון ; מס' התראה ; מס' צו ;

מס' דוח חיצוני

סטטוס בשטח: לא תקין ; תאריך ביצוע העבירה ; מעדכן אחרון: נר-גאון דניאלה

תאריך קליטה: 26/12/2017

פרטי הפניה

מס' הפניה: 115939

תאריך הפניה: 07/08/2017

יחידה פונה: מרחב שמירה ת"א-מרכז

שם הפונה: בר-לב חנן

מהות הפניה: בירור דאיות בתיק משפטי

סטטוס: ניתנה תשובה; פלישה ישנה

פירוט:

חלקה התיק הוגדר בעבר כתביעה לסילוק יד, אך התביעה התעכבה בשל תביעה אחרת מולנו. כעת יש לבדוק את המצב בשטח ואת מי יש לתבוע, אם בכלל.

תודה, רונן.

פעילות: דיווח למחלקה הפונה; ממצא: לא תואם תכניות

פירוט ממצא

הערות:

רונן היי,

נערך ביקור בשטח ונפגשתי עם שלום סיאני והשטח עדיין מוחזק על ידו בשכירות, ביקש שיעדכנו אותו ו/או את לירון ממנו הוא משכיר את השטח באם הוא מבצע הפרה.

הוא ידע על ההליך המשפטי אבל עודכן כי ההליך טרם הסתיים.

מצורף עותק של הדו"ח הקודם שלי עם פרטי השוכרים.

לקיים בשטח הוספו על ידו מבנים נוספים המשמשים חלק מהעסק "החצר האחורית" ריהוט גן.

מבוקש המשך הנחייתך לטיפול.

"גו"ח 6661/279:

בשטח קיימים מבנים המושכרים לשלום סיאני ואשתו- לעסק הנקרא "החצר האחורית" ריהוט לגן.

שלום סיאני שיפץ את המקום ועיצב את המקום.

לדבריו שוכר את המקום וביקש שאם יש בעיה כלשהיא בבעלות או כוונה לפנות אותו להודיע לו בנייד 050-8838831.

הנ"ל שוכר את הנכס מאדם בשם מוני באמצעות איש קשר לירון פאדל נייד 054.2663333

33. הועדה איננה יכולה לקבוע קביעות עובדתיות פוזיטיביות ומחייבות על בסיס מסמך כזה, בין-היתר משום שמספרי הגוש והחלקה שבמסמך אמנם תואמים את אלה הרשומים בחשבונות הארנונה שהוציא המשיב לעוררת; בהעדר ציון כתובת מדויקת של הנכס במסמך, ספק אם נספח' ד' אמנם מתייחס לנכס נשוא הערר; העוררת כלל אינה רשומה כבעלת הנכס, כי אם "תדפ"א אחזקות בע"מ"; המסמך נחזה להיות התכתבות פנימית בין פקידי העוררת, אולם לא ברור מי כתב אותו ולמי הוא מוען.

34. עיון בתוכנו של נספח' ד' מגלה כי נכון ליום 26.12.2017 שכר לכאורה את הנכס המתואר במסמך אדם בשם שלום סיאני (מאדם בשם מוני באמצעות איש קשר בשם לירון פאדל) עבור עסק לריהוט גן בשם "החצר

- האחורית". ישאל השואל: אם במקום נמצא "שוכר" הכיצד ניתן לקרוא לו "פולש"? ולאזיה תקופה הוא "שוכר" את הנכס (שהרי בתקופה קצרה משנה אחת כלל אין מעבירים את חובת התשלום מן המשכיר לשוכר)! לעוררת הפתרונים לכל תמיהותינו. מכל מקום, לא נוכל לקבל מסמך זה, וודאי לא בהיעדר תצהיר, לא נוכל לקבוע כי מדובר ברשומה מוסדית, וכמובן לא נוכל לקבוע ממצאים עובדתיים בנוגע לנכס נשוא הערר על בסיס נספח ד' זה. אפילו היה מקום להתייחס לתוכנו של נספח ד' כמעיד על נכונות העובדות המפורטות בו, הרי מכל מקום, העוררת לא מסרה הודעה על העברת חזקה זו כנדרש על פי דין.
35. לדאבונו אנו נאלצים להזכיר מושכלות-יסוד, החלות גם על העוררת - בערר זה הנטל להביא ראיות ולשכנע מוטל על העוררת. העוררת לא פעלה להרים נטל זה ולעמוד במשימה באופן אלמנטרי.
36. אשר-על-כן בהיעדר ראיה הולמת בפנינו בדבר החזקה בנכס בידי כל גורם שהוא זולת העוררת, אנו קובעים כי על העוררת לשאת בחיוב הארנונה בשנת 2017.
37. בהקשר זה יפים גם הדברים (בשינויים המחויבים) שנקבעו בתיק הוצל"פ 02-05535-02-6 זוכה 1- בנק נ' חייב 1- בע"מ (נבו, 3.11.15) שם בדומה לענייננו, טען כונס נכסים להיעדר חבות מצידו בארנונה בגין הימצאות "פולשים" בנכס:

"גם אם הושכר הנכס ע"י הכונס לידי שוכרים, וגם אם פלשו חלק מהשוכרים או צדדי ג' אחרים לנכס, הרי שכעולה מתגובות הכונס, ידע הוא על הפולשים ולכן היה עליו לדווח על כל שוכר וכל פולש לעירייה. משלא עשה כן בזמן אמת, נמנע מהעירייה לבדוק את טענותיו אז, ולכן מחויב הוא בתשלום הארנונה, מכח היותו כונס הנכסים שהחזיק בנכס. [...]

דין טענותיו לגבי פולשים לנכס, להידחות, היות ויכול היה לפנות את הפולשים במסגרת תפקידו ככונס נכסים וכן יכול היה לדווח לעירייה על קיומם של מחזיקים בנכס. [...]

לגבי מחזיקים ופולשים, היה על הכונס להודיע על כך לעירייה בזמן אמת ולפנות את הפולשים, אולם לא עשה כן."

38. נוסף עוד כי לא השתכנענו כי המשיב ידע ידיעה פוזיטיבית על דבר קיומו של "פולש" בנכס. בהקשר זה תולה העוררת את יהבה על מספר שורות בפרטיכל הדיון מיום 19.3.2018, אלא שמהן לא עולה כי מחלקת שומת הארנונה של המשיב ידעה שבמקום יש "פולש" וכי הוא שצריך לשאת בתשלומי הארנונה בגין הנכס, אלא רק כי היתה מודעת לפעילות עסקית בנכס.
- ראה היקש מהדברים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בעניין רע"א 4397/15 משה עידן נ' עיריית מודיעין עילית (נבו, 13.7.15) כדלקמן:

"אמת, המשיבה ידעה - בסופו של יום - על חילופי גברי בנכס, אך אין לכך השלכה כאן מיניה וביה לעניין הארנונה. אין די בזאת שהרשות מודעת לקיומו של אדם הגר בנכס, אלא יש להראות כי מודעת היא לכך שאותו אדם הוא החייב בתשלום הארנונה..."

- הוועדה תפנה גם בהקשר זה לדברים שכתבה כב' השופטת א' פרוקציה בעניין דור אנרגיה (בפסקה 15 לפסק דינה):

"אין ללכת בדרך פרשנית המטילה על העירייה, בשם חובת ההגינות מכח הדין הכללי, לפקח על שינויים בתמונת מצב המחזיקים בנכסים שבתחומה, לצורך בירור זהות הנישום לצרכי ארנונה. לשם כך הוטלה על המחזיק הרשום חובת הודעה שעליו לקיים. גם נסיבות מצטברות של מעבר הזמן, גובה החוב שהצטבר, או אף ידיעה אפשרית בפועל של מחלקות אחרות בעירייה על עובדת השינוי בחזקה בנכס, אינן גורעות מחובת ההודעה החלה על המחזיק, ואינן מעבירות נטל בדיקה לשכם הרשות הציבורית, אשר אי עמידה בו עשוי

לפטור את המחזיק, שהפר את חובת ההודעה, מחובת תשלום ארנונה. מדובר במצב שבו החובה חלה על המחזיק, ועליו בלבד, ואין הוא יכול לתרץ את מחדלו בחובת ההגיונות הכללית החלה על הרשות הציבורית כלפי אזרחיה, הנדרשת, על פי הטענה, לחלצו מהפרת חובתו.

בענייננו, העוררת לא הוכיחה כי מדובר במקרה חריג המצדיק סטייה מהכלל הקבוע בדין המטיל את חובת מסירת ההודעה על המחזיק, ולא הראתה כי מתקיימות נסיבות כלשהן אשר בהצטברותן יש כדי לסטות מכלל זה, ולהטיל על העירייה חובת בדיקה אקטיבית של זהות המחזיק בנכס. אין זה ראוי שהעוררת תתרץ את מחדלה באי מסירת הודעה כנדרש בדין, בחובת ההגיונות הכללית החלה על הרשות המקומית, לבטח לא כאשר העוררת עצמה הנה רשות ציבורית המחויבת גם היא בחובת הגיונות שכזו.

39. בסיכומי התשובה שלה מלינה העוררת על כך שהוועדה סירבה להצעתה במעמד הדיון מיום 19.3.2018 לערוך סיור משותף בנכס, אלא שאין בכך כל פגם, שהרי אין כל חובה בדין לקיים בניקור כזה, וממילא לא סברה הוועדה כי היה בקיום סיור כזה כדי לסייע לעוררת להוכיח גרסתה וטענותיה. שומה היה על העוררת היה להרים את נטל הראייה המוטל עליה בהקשר זה בדרכים אחרות, כגון על-ידי הגשת תצהיר מתאים, כפי שהורתה לה הוועדה. אפשרות זו לא נמנעה מהעוררת, אלא שהעוררת לא עשתה-כן ולא המציאה ראיות מתאימות אחרות (עמ"נ (ת"א) 33576-01-12 מדיאל מפעלי נופש ותרבות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (נבו, 23.3.15); בקשת רשות ערעור על פס"ד זה נדחתה בבר"מ 3761/15 מדיאל מפעלי נופש ותרבות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (נבו, 28.6.15)).

40. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את טענת העוררת לפיה לא היא המחזיקה בנכס נשוא ערר זה בשנת 2017.

הטענה שהעוררת זכאית ל"הנחת נכסי מדינה" (מכוח סעיף 3 לפק' הפיטורין)

41. בניגוד לטענת המשיב, וועדת הערר מוסמכת לדון בפטור מכוח פק' הפיטורין (ראה לעניין זה את האמור בבג"צ 3585/94 אגודת בריכת מגדלי דוד המלך בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו, 28.08.1994) וכן את האמור בעת"מ (חי') 480/08 מכללת סכנין להכשרת עובדי הוראה נ' מנהל הארנונה בעיריית סכנין (נבו, 25.7.10)).

42. בית המשפט העליון קבע במפורש, ובניגוד לטענת העוררת, כי הזכאות לפטור חלקי/הנחת נכסי מדינה אינה "אוטומטית" אלא תלויה שימוש (ראה ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ, פ"ד (4) 769, בעמ' 781-782 ובעמ' 785-786 (2003), להלן - "פס"ד עילבון"). שאלת השימוש שנעשה בנכס היא נושא המסור במפורש לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר לסמכותו של מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר, מה גם שמדובר בשאלה בעלת אופי טכני-עובדתי אשר על-פי הפסיקה מסורה לסמכותו של מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר (עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נבו, 5.9.2005)).

43. סעיף 3 לפק' הפיטורין מורה כדלקמן (ההדגשות הוספו):

3. למרות כל דבר האמור בפקודת העיריות, 1934 –

(א) (1) בשל נכסים בתחומי רשויות מקומיות, שחל עליהם סעיף 3(ב) תשלום ארנונה כללית, בכל שנת כספים, בשיעור הקבוע בפסקה (3) מהארנונה הכללית שהיתה משולמת ברשות המקומית אלמלא הוראת סעיף 3(ב) האמור, והכל בהתאם לסכומים ולסוגי הנכסים הנוהגים באותה רשות מקומית, באופן שלא ייקבע סיווג נפרד לנכסי המדינה, אלא אם כן נקבע בתקנות לפי סעיף קטן (ג) סיווג נפרד לנכסים כאמור; באין סיווג מתאים - יחול הסיווג הדומה ביותר.

(2) בשל הנכסים האמורים בפסקה (1), לא תשולם אגרת סילוק אשפה או כל אגרה אחרת, המשולמת לרשות המקומית בידי מי שפטור מתשלום ארנונה כללית, ובלבד שסכום הארנונה הכללית בכל שנת כספים, בשל נכס מסוים מן הנכסים האמורים, לא יפחת מסכום האגרות כאמור, ששולם בפועל לרשות המקומית בשנת 1994 בשל אותו נכס, בתוספת שיעורי העדכון שנקבעו, מדי שנה, בתקנות לפי פרק ד' לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה, להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992.

(3) שיעור הארנונה הכללית בהתאם לפסקה (1) יהיה –

(א) לגבי נכסים שמחזיקים בהם משרד הבטחון או צבא הגנה לישראל או מטעמם, לרבות יחידות הסמך שלהם - 30%;

(ב) לגבי נכסים המשמשים בתי חולים או מרפאות - 45%;

(ג) לגבי נכסים אחרים - 55%.

(ב) הארנונה הכללית לא תוטל על כל בנין או קרקע תפושה שהמחזיקים בהם הם הממשלה, או כל אדם אחר או מוסד אחר המחזיקים בהם מטעם הממשלה, והמשמשים לצרכי הממשלה או לצרכי כל אדם אחר או מוסד אחר המחזיקים בהם מטעם הממשלה, ושום בנין או קרקע תפושה לא ייחשבו כאילו הם משמשים לאחד מן הצרכים האלה אם המחזיק באותו בנין או באותה קרקע תפושה הוא פקיד מטעם הממשלה המשלם שכר דירה בעדם אם במישרין או בצורת ניכויים ממשכורתו "

44. על פי סעיף 3 (א) לפק' הפיטורין שצוטט לעיל, צריכים להתקיים מספר תנאים מצטברים לזכאות לפטור חלקי/הנחת נכסי מדינה" (אחרים) ואלו הם -

(1) הנכס נמצא בתחום הרשות המקומית;

(2) החזקה בנכס היא בידי הממשלה או מטעמה;

(3) הנכס משמש לצרכי ממשלה.

45. גם אם התנאי הראשון מתקיים בנכס, טוענת העוררת עצמה שהתנאים השני והשלישי (הממשלה מחזיקה בנכס והוא משמש לצרכיה) אינם מתקיימים. אפילו נניח שהתנאי השני מתקיים (והרי העוררת טוענת שהחזקה נמצאת בידי "פולש" עלום, כלומר מי שאינו מורשה להחזיק בנכס) הרי מכל מקום החזקתו של ה"פולש" בנכס ודאי אינה "לצרכי הממשלה". כלומר אפילו נתעלם מהחזקתו הנטענת של "פולש" זר בנכס, הרי מכל מקום אין לפנינו כל ראיה לכך שהנכס משמש "לצרכי הממשלה". פשיטא שאין הנכס ראוי להנחה.

46. דוק. בית המשפט העליון בעניין עילבון קבע במפורש, כי רק שימוש בנכס לצורך פעולות בעלות אופי שלטוני-ריבוני-ציבורי מזכות בקבלת פטור חלקי/הנחת נכסי מדינה" שבסעיף 3 לפק' הפיטורין. וכך נקבע בפסק הדין עילבון:

"סעיף 3(ב) רישה (לפק' הפיטורין) שני חלקים לו: הראשון מגדיר את הנכסים שעליהם יחול הפטור מארנונה. השני מוסיף וקובע כי לא כל נכס המוחזק על-ידי המדינה או מטעמה יהא פטור מתשלום הארנונה הכללית, כי אם רק נכס המשמש לצורכי המדינה או לצורך מישהו המחזיק מטעמה. [...]

בדיקת הנסיבות צריך לה שתהיה קפדנית ומדוקדקת, שכן מתן הקלה מתמשכת בארנונה לפלוני פירושה, על דרך העיקרון, הכבדה בארנונה על פלמוני [...]
ההכרעה בשאלה אם להעניק למחזיק בבניין או בקרקע תפוסה פטור חלקי מכוח הוראת

סעיף 3(ב) לפקודת הפטור, מצריכה, בין השאר, בדיקה של הנתונים האלה: מה הן מטרותיו המרכזיות של מבקש הפטור – האם עניינן ביצוע פעולות שלטוניות בשם הממשלה, או שמא נועדו הן לקידום ענייניו האישיים [...]. יש להתחשב בטיבה ובמהותה של הפעילות שמתבצעת בפועל – האם זוהי פעילות בעלת אופי פרטי, מסחרי-עסקי, או שמא יש בה סממנים שלטוניים-ריבוניים [...]; האם נהנית מאותה פעילות קבוצה מצומצמת ומוגדרת של אנשים או שמא תרומתה כללית ובלתי מסוימת? האם הממשלה תומכת באותו גוף – בין באופן כספי ובין בדרך אחרת [...]? האם יש לממשלה סמכות להנחות את אופן פעולותיו של מבקש הפטור או לבקרו [...]? האם מבקש הפטור מבצע את הפעילות לשם עשיית רווחים, או שמא עוסקים אנו בגוף ללא כוונת רווח בדומה לממשלה [...]? ובהנחה שעסקינן בגוף ולא באדם פרטי – האם יש לממשלה סמכות למנות את מנהלי מבקש הפטור [...]? לצד אמות מידה האלו יש, לטעמי, ליתן משקל לא מבוטל לעמדת הממשלה עצמה בשאלה אם יש לראות במחזיק הנכס כמי שפועל מטעמה ולצרכיה [...].

14. ברי כי לא בכל גוף הקשור בהסכם עם הממשלה ומבצע במסגרתו פעילות עבורה יש לראות כמי שפועל "מטעם הממשלה" [...]. כך, גוף פרטי שהחליט למקם את משרדיו במקרקעין שבבעלות המדינה אינו זכאי, בשל כך בלבד, לפטור חלקי מארנונה מכוח סעיף 3(ב) לפקודת הפטור [...]."

47. הוסיף ומציין בית המשפט העליון בעניין בר"מ 3524/08 אגוד ערים אזור חיפה (שירותי כבאות) נ' מועצה מקומית קרית טבעון (נבו, 14.3.2010) את הרציונאל למתן הפטור החלקי/הנחת נכסי מדינה" ואת התנאי הנדרש לקבלתה:

"12. סעיף 3 לפקודה קובע הקלות שונות בתשלום ארנונה עבור נכסי מקרקעין שבהחזקת הממשלה או גורמים מטעמה ואשר השימוש בהם נעשה לצרכי הממשלה. [...]. מקורו של הסעיף (סעיף 3(ב)- הח"מ) בתפיסה האנגלית המסורתית – שזה מכבר כונתה "אנכרוניסטית" – ולפיה אין הכתר גורם און ("The king can do no wrong") (ראו: ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ, פ"ד נד(2) 433, 441-444 (2000) (להלן: עילבון הראשון), וכן עניין עילבון השני בעמוד 791). בהתאם לתפיסה זו, מאחר שהמדינה מקדמת בפעילותה יעדים הנדרשים על ידי כלל התושבים על מנת להשיא את ה- "Common Good", הוא הטוב המשותף לכלל הציבור, אין מקום להכבדה נוספת על הממשלה בדמות השתת חובת תשלום מס. [...]. הדרך לקבל פטור חלקי לפי סעיף 3(א) לפקודה, עוברת דרך סעיף 3(ב) לפקודה ועל המחזיק בנכס להראות כי הוא מחזיק "מטעם הממשלה" ולצרכיה."

48. בענייננו, העוררת עצמה מעידה כי "בנכס לא נעשה שימוש של הממשלה או של כל רשות אחרת מטעמה המהות "מחזיק מטעם הממשלה" (סעיף 24 בסיכומי התשובה) וכי "המדובר בנכסי ציבור אשר נעשים בהם שימוש פרטי למטרות רווח ומסחר" (סעיף 22 בסיכומים אלה).

49. יישום האמור בפסיקה שצוטטה לעיל בענייננו מעלה כי העוררת אינה זכאית לפטור חלקי/הנחת נכסי מדינה" בגין הנכס דנן מכוח סעיף 3 לפק' הפיטורין, הואיל והשימוש שנעשה בנכס הנו (אף לשיטתה) פרטי-מסחרי-עסקי (ולא ריבוני-שלטוני-ציבורי); מטרת השימוש הנה לשם השאת רווחים אישיים; ואין כאן

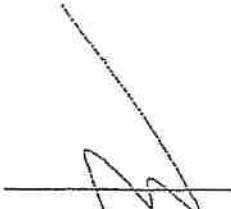
מינוי ואו פיקוח ממשלתי ואו תמיכה ממשלתית. יתרה מכך זאת, תבהיר הוועדה כי אינה מוצאת לנכון לסטות בעניינינו ממוטם של דברים, ולא מצאנו עילה במקרה זה לסטות צן הכלל הפרשני לפיו יש לפרש את הוראות הפטור החלקי/ההנחה שבפקי הפיטורין בצמצום.

50. לאור כל האמור לעיל, טענת העוררת לפיה ככל שייקבע כי היא המתזיקה בנכס, אזי היא זכאית ל"הנחת נכסי מדינה" (מכוח סעיף 3 לפקי הפיטורין) – נדחית.

סוף דבר

51. הערר שבכותרת נדחה.
52. בנסיבות העניין, כאשר העוררת קיבלה הזדמנויות רבות להצגת ראיות, אך לא טרחה להמציאן לאורך כל ההליך; במסגרת הדיון האחרון ובמסגרת סיכומיה טענה העוררת טענות חדשות וצירפה מסמכים חדשים בלא ליטול ובלא לקבל רשות, ומבלי שנימקה פעולתה זו ואף מבלי שמסמכים אלה יועילו לה להוכחת טענותיה; ובנסיבות שבהן העוררת בהתנהלותה גרמה לקיומן של שתי ישיבות מיוחדות של וועדת הערר, מצאנו לנכון להטיל על העוררת הוצאות בסך 3,000 ₪.
53. בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס-2000; לפריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; לתקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, על החלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.
54. מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום, 12 בספטמבר 2018, בהערר הצדדים.


 שמואל יצחק, עו"ד
 חבר הוועדה


 עפר בר-און, עו"ד
 יו"ר ועדת הערר