

בעניין: **העוררת:** ספטרוטק בע"מ
עיי בי"כ עוה"ד עמוס חריף
רח' חיים זכאי 2 פתח תקווה
טל': 03-9233454; פקס: 03-9233757

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית הוד השרון
עיי בי"כ עוה"ד איתי ניר /או טל שטיין אלבר
מגדל אמות השקעות, רח' ויצמן 2, תל אביב
טל': 03-7700222; פקס: 03-7700223

החלטה

פתח דבר

1. ערר זה עניינו בחיוב ארנונה שהושת על העוררת במהלך שנת 2018 בגין שטח קרקע של 270.79 מ"ר בסיווג "אדמה תפוסה חצר מפעל" (קוד סיווג 740, להלן - "הקרקע התפוסה") בנכס פיזי מס' 26045390500 ברחוב הפטיש 8, הוד השרון (להלן - "הנכס").

טענות העוררת

בהשגה מיום 26.3.2018 (נספח ד' לערר)

2. יש לבטל את חיוב הארנונה של הקרקע התפוסה אשר הושת על העוררת במסגרת הודעת שומה מיום 4.3.2018, הואיל והוא שולם על ידי בעלת הנכס והמתחם כולו, חברת דלל מבנים בע"מ (להלן - "הבעלים" או "בעל הנכס").

* להשגה צורף חשבון ארנונה שנתי לשנת הכספים 2018 שנשלח לבעלים בגין קרקע תפוסה בגודל של 691 מ"ר (הכולל בתוכו את הקרקע התפוסה מושא הערר), ושולם על-ידי הבעלים ב-28 לינואר 2018 (לפי "אישור תשלום" שבצד שמאל בנספח א' לערר).

בערר

טענה מקדמית

3. המענה להשגה ניתן באיחור ביחס למועד האחרון הקבוע לכך בדין. המשמעות היא שרואים את המשיב כמי שקיבל את ההשגה, וגם מטעם זה דין הערר להתקבל. בהקשר זה, השגה (במכתב רשמי לפי בקשת מחלקת שומת הארנונה בעיריית הוד השרון, להלן - "העירייה") נשלחה והתקבלה בפועל אצל המשיב ביום 26.3.2018 (ראה תכתובת דוא"ל בין העוררת למחלקת שומת הארנונה בעירייה - נספח ו' לערר). ברם, התשובה להשגה ניתנה על ידי המשיב רק ביום 29.5.2018 (קרי - באיחור של יומיים ביחס למועד האחרון הקבוע לכך בדין).

לגופו של עניין

4. הבעלים כבר שילם בפועל ב-28.1.2018 את חיוב הארנונה בגין הקרקע התפוסה מושא הערר.
5. חרף האמור, העוררת קיבלה מהעירייה שתי דרישות לתשלום ארנונה בגין הקרקע התפוסה מושא הערר: האחת, במסגרת חיוב זו חודשי לחודשים מאי-יוני 2018 (ראה נספח ב' לערר), והשנייה, במסגרת הודעת שומה מיום 4.3.2018, בתחולה מיום 1.4.2018 (ראה נספח ג' לערר).
6. מתשריט המדידה שצורף להודעת השומה מיום 4.3.2019 לא ניתן להבין כיצד נמדד וחושב שטח הקרקע התפוסה, ומהיכן נגזר השטח של 270.79 מ"ר שיוחס לעוררת.
7. יתרה מכך, לטענת העירייה בוצעה מדידה של הנכס, אולם לא ברור, אם בינואר 2018 אליבא העירייה בחשבונה לבעלים, שטח הקרקע התפוסה כולה במתחם היה 691 מ"ר, הכיצד כעבור חודשים ספורים בלבד ומבלי שהשתנה המצב הפיזי גדל שטח הקרקע התפוסה במאות מ"ר?
8. בנוסף, תמוה למדי, אם הבעלים שילם את חשבון הארנונה עבור כל שנת המס 2018 במלואו ועבור כל שטח הקרקע התפוסה במתחם, מדוע העוררת חויבה אף היא לשלם עבור חודשיים (מאי יוני 2018) בגין הקרקע התפוסה?
9. בנסיבות אלה, העוררת פנתה לעירייה בהשגה על החיוב בחשבון הארנונה שנשלחה אליה על בסיס המדידה המחודשת שנטען שבוצעה מטעם העירייה. העוררת ציינה בהשגתה את העובדה שחיוב השנתי בארנונה בגין הקרקע התפוסה שולם על ידי הבעלים וצירפה את העתק החשבון ששולם.
10. המשיב דחה את השגת העוררת בשני נימוקים בעלמא, מעורפלים וחסרי פרטים מהותיים בנוגע להיווצרות החוב הנטען לעוררת ואופן חישובו:
 - 10.1 הנימוק האחד - מדובר בשובר שנתי שלא שולם. לטענת העוררת, מהמידע שנמסר לה מהבעלים ולא היה סיבה לעוררת לפקפק באמינותו, ומאישור התשלום המופיע על גבי החשבון שהוצג לעירייה על-ידי העוררת עולה, כי השובר שולם במלואו על ידי הבעלים עבור כל שנת 2018 ועבור כל הקרקע התפוסה במתחם.
 - 10.2 הנימוק השני - העוררת מחויבת בקרקע תפוסה לאחר המדידה מיום 1.4.2018. לטענת העוררת, מדובר בנימוק ריק מתוכן. לא ברור ממנו אם בוצעה מדידה, מה היא העלתה, היכן ההשוואה לנתוני המדידה הקודמת שהרי דבר לא השתנה בשטח, כיצד מדידה זו יכולה להגדיל את שטח החיוב של העוררת במאות מ"ר נוספים על שטח החיוב של הבעלים, וכיצד חיוב העוררת מתיישב עם העובדה שהבעלים כבר שילם את כל סכום החיוב השנתי לקרקע תפוסה לנכס?

בטיעון מטעמה בנושא ההוצאות

11. העוררת הגישה ערר ביום 27.6.2018 עקב דחיית השגתה על ידי המשיב ביום 29.5.2018. העוררת שוכרת מזה שנים רבות חלקים במבנה מאת הבעלים.
12. כבר ביום 19.3.2018 פנתה העוררת אל המשיב ומחתה בפניו על חיובה ברקע התפוסה, שכן הבעלים נטל על עצמו לשלם את מלוא התשלום לשנת 2018 עבור הקרקע התפוסה ואף שילם אותו בפועל בינואר 2018.
13. ביום 26.3.2018 שבה העוררת ופנתה אל המשיב בהשגה, והדגישה כי הבעלים שילם עבור הקרקע התפוסה ולכן לא היה מקום לחיוב כפול. העוררת צירפה אסמכתא לתשלום האמור אותה קיבלה מהבעלים.

14. ברם, השגת העוררת נפלה על "אוזניים ערלות". בתשובה להשגה נטען כי אין מקום לביטול החיוב כי השובר השנתי שנשלח אל הבעלים לא שולם - טענה שאינה נכונה בעליל.
15. בליט ברירה נאלצה העוררת לשכור את שירותיו המשפטיים של בא כוחה כדי להגיש ערר על החלטת המשיב. גם במסגרת הערר הדגישה העוררת שוב שהבעלים כבר שילם את החיוב בגין הקרקע התפוסה וכי אין מקום לחיוב כפול. רק לאחר הגשת הערר התעשת המשיב, חזר בו מעמדתו וביטל את החיוב הפסול.
16. המשיב מתיימר לטעון כי העוררת הגישה את הערר למרות שידעה כבר במועד הגשתו שהחיוב בוטל, ולפיכך אין היא זכאית להוצאות אלא העירייה היא זו שזכאית לכך. מדובר בטענה מקוממת, לא ראויה וחסרת שחר. בעת הגשת הערר ביום 27.6.2018 לא קיבלה העוררת הודעה על ביטול החיוב. לא בכדי לא צורף לתשובה לערר ביסוס ראיתי מתי הופקה בפועל הודעת הביטול ומתי נשלחה בפועל אל העוררת.
17. טענה זו לא רק משוללת בסיס אלא משוללת כל היגיון. הערר בא לעולם רק בשל דחיית ההשגה. אין לעוררת עניין בניהול הליכי סרק. העוררת לא היתה טורחת ושוכרת שירותי עו"ד ומשלמת שכרו לצורך הגשת ערר בגין חיוב פסול לו היתה יודעת קודם לכן שהחיוב בוטל.
18. עוד נטען על ידי המשיב כי החיוב בוטל לאחר שהתקבלה הודעה מהבעלים כי הוא הנושא בתשלום. ברם, הודעה זו של הבעלים לא צורפה על ידי העירייה ולא הובהר אימתי התקבלה בעירייה. יתרה מכך, חודשים קודם לכן העוררת הודיעה זאת בדיוק למשיב בצירוף אסמכתא לביצוע התשלום בפועל על ידי הבעלים וחמור מכך - בתשובה להשגה נטען שהשובר לא שולם למרות ששולם בפועל. לו היתה העירייה בודקת כיאות את מצב העניינים כפי שהוצג בפניה בהשגה ולא דוחה אותה כלאחר יד, לא היה צורך בהגשת הערר מלכתחילה.
19. לכן, ברור שהעוררת היתה אנוסה להגיש את הערר שכן במועד שבו הוא הוגש, החיוב הלא מוצדק של העוררת עצמה טרם בוטל כאמור. רק הודות לערר ורק לאחר שהוגש, תוקנה השומה והופסק החיוב הפסול (ראה את האמור בסעיף 1 למכתבו של ב"כ המשיב מיום 22.8.2018 שצורף כנספח ג' לתשובה לערר), ואלמלא הגשת הערר היתה העירייה ממשיכה בשלה וחוטאת בחיוב שלא כדין.
20. לא יכול להיות ספק שלעוררת נגרמו הוצאות משפטיות עקב הצורך הבסיסי בהגשת הערר, שב"שורה התחתונה" אין עוררין שהצדיק את עצמו כאמור.
21. בפסיקה המנחה שבה נדונה שאלת פסיקת הוצאות שניתנה בביהמ"ש העליון (בג"צ 891/05 תנובה נ' הרשות המוסמכת למתן רישיונות יבוא (נבו, 30.6.2005)) נפסק, כי כעיקרון משנקבע כי בעל דין זכה בהליך ובסעד לו עתר, חובה על הצד שכנגד לשפותו בגין ההוצאות בהן נשא לשם קבלת הסעד, ונקודת המוצא היא כי יש לפסוק לבעל הדין שזכה הוצאות ריאליות, כלומר ההוצאות שהוציא בפועל או שהתחייב להוציא. ובמקרה אחר פסק ביהמ"ש העליון כי "בהיעדר סיבה מיוחדת שתצדיק אי פסיקת הוצאות או פסיקת הוצאות מופחתות לבעל דין שזכה במשפט, מן הראוי לפסוק לו הוצאות מלאות שלא יגרמו לו חסרון כיס" (ע"א 541/63 רכס נ' הרצברג פ"ד יח(1)).
22. ההליך הוא מעין שיפוטי. הכנת ערר כזה ע"י עו"ד לאחר לימוד הנושא והחומרים אורכת זמן, ולזמן יש מחיר. העוררת אינה צריכה להינזק בשל כך שלאחר הגשת הערר המשיב ביטל את החיוב שכן בדק ומצא שאינו מוצדק ומוטב לו להימנע מקבלת הערר לגופו של עניין. לפיכך ראוי ונכון לפסוק הוצאות לטובת העוררת (אשר משאירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר שיעור ההוצאות שייפסקו לה).

טענות המשיב

בתשובה להשגה מיום 29.5.2018 (נספח ה' לערר)

23. כל שטחי הקרקע התפוסה נמדדו וחולקו באופן יחסי בין המחזיקים השונים במתחם לפי גודל הנכס העיקרי בו הם מחזיקים. במצב דברים זה, הקרקע התפוסה הנה שטח בר חיוב בארנונה כללית.
 * בהתייחס לחשבון שצורף להשגה, מדובר בשובר שנתי שנשלח אל הבעלים אך לא שולם. יתרה מזאת, העוררת מחויבת בקרקע תפוסה לאחר המדידה מיום 1.4.2018.

בתשובה לערר

24. בתיק זה לא נותרה מחלוקת עניינית בין הצדדים, כי בוטל חיובה של העוררת בגין הקרקע התפוסה מושא הערר. הודעה על תיקון השומה, בצירוף תשריט מתאים, נשלחה אל העוררת עוד ביום 21.6.2018, בטרם הוגש הערר. המשיב נאלץ להגיש תשובה זו לערר רק לאור סירוב העוררת למשוך את הערר שהגישה; בהקשר זה -

24.1 במהלך חודש פברואר 2018, במסגרת מדידות שנערכו מטעם העירייה, נמדדו כל הנכסים בכתובת הפטיש 8 הוד השרון, ובכללם בנכס מושא הערר. לאחר מכן ובהתאם לתוצאות המדידות הני"ל, הוצאו חיובים מתוקנים לכלל המחזיקים במתחם.

24.2 לאור המדידות שנערכו בנכס המוחזק על ידי העוררת, נמצא כי גודל השטח העיקרי (הבנוי) עומד על 933.63 מ"ר ובהתאם לכך, חויבה העוררת גם בגין שטח של 270.79 מ"ר בסיווג אדמה תפוסה חצר מפעליי המהווה את חלקה היחסי של העוררת בשטח הקרקע התפוסה במתחם.

24.3 במסגרת השגתה, העלתה העוררת, בין היתר, טענה כי יש לבטל את חיובה בגין שטח הקרקע התפוסה, בטענה כי חיוב הארנונה בגין שטח זה הושת על הבעלים בראשית השנה ושולם על ידו.

24.4 במסגרת התשובה להשגה נדחתה טענת העוררת וצוין כי החיוב בגין חלקה היחסי בקרקע התפוסה הושת לאחר שבוצעו מדידות מטעם העירייה במתחם במהלך השנה, במסגרתן נמצא כי יש להשית את החיוב בגין שטחי הקרקע התפוסה על המחזיקים בפועל במתחם על פי חלקם היחסי.

24.5 רק לאור פניית הבעלים אל העירייה, במסגרתה התחייב לשלם את חיובי הארנונה בגין כל שטחי הקרקע התפוסה במתחם, הוחלט לתקן את החיובים כך שהחיוב בגין חלקם היחסי של כלל המחזיקים בשטח הקרקע התפוסה במתחם בוטל, והושת במלואו על הבעלים בהתאם להתחייבותו ממאי 2018.

24.6 הודעה על תיקון השומה כאמור נשלחה אל העוררת ביום 21.6.2018, באופן המביא לכדי סיום את המחלוקת בין הצדדים מושא הערר.

24.7 חרף האמור, הגישה העוררת את הערר דנן ביום 27.6.2018 ובקשת העירייה (במכתבים מאת ב"כ העירייה אל ב"כ העוררת מיום 26.7.2018 ומיום 22.8.2018 שצורפו כנספחים ב' ו-ג' לתשובה לערר) למשיכת הערר - נענו בסירוב (במכתב מאת ב"כ העוררת מיום 39.2018 שצורף כנספח ד' לתשובה לערר).

24.8 לאור סירוב העוררת למשיכת הערר בנסיבות שתוארו לעיל (תיקון השומה עוד בטרם הגשת הערר באופן המייתר את הדיון בערר), לא נותר למשיב אלא להגיש תשובה זו.

למעלה מן הצורך ולגופו של עניין:

25. אלמלא התחייבות הבעלים לשאת בחיובי הארנונה בגין כלל שטחי הקרקע התפוסה במתחם, לא היה כל פגם בהשתתף החיוב של הקרקע התפוסה על כלל מחזיקי הנכסים בבניין על פי חלקם היחסי, לאור זיקתם הקרובה לשטחים אלה, ובהתאם לתוצאות מדידות העירייה אשר כלל לא נסתרו על ידי העוררת.
26. לפיכך, במועד הוצאת התשובה להשגה (בטרם נטל על עצמו הבעלים את ההתחייבות לשאת בחיובי הארנונה בגין כלל שטח הקרקע התפוסה), לא היה מנוס מדחיית טענת העוררת, אשר לאור תוצאות המדידות שנערכו, נמצא כי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח הקרקע התפוסה על פי חלקה היחסי. ראה בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 34 (להלן- "פרשת בתי גן") במסגרתו נקבע כי בביטוי 'מחזיק' אין המחוקק מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. לפיכך נקבע כי זיקתו של הבעלים לנכס יכולה להידחק למקום שני אם יש שוכר או בר רשות או מחזיק באופן אחר, והיא שרירה וקיימת וראשונית כאשר אין גורם חוצץ כאמור).
27. אלמלא התחייבות הבעלים כאמור, זיקתה של העוררת אל שטח הקרקע התפוסה מושא הערר רבה וקרובה יותר מזו של הבעלים, ולא היה בתשלום קודם אשר שולם בגין שטח זה כדי למנוע תיקון החיובים בהתאם לתוצאות המדידה.
28. לאור כל זאת לא נפל כל פגם בהתנהלות העירייה ודין טענות העוררת בערר להידחות.
29. בנסיבות העניין - בו תוקן החיוב באופן שסיים את המחלוקת בין הצדדים עוד בטרם הוגש הערר, וסירוב העוררת למשיכת הערר חרף פניות חוזרות ונשנות מטעם העירייה בהקשר זה - יש מקום לחייב את העוררת בהוצאות הליך זה. בהתנהלות זו של העוררת יש כדי להשחית את זמנה של הוועדה הנכבדה, ולכבזו כספי ציבור בשל קיום הליך סרק.

בהשלמת טיעון לעניין ההוצאות

30. המחלוקת בין הצדדים נפתרה והתייתרה עוד בטרם הוגש הערר, לאור התחייבות הבעלים לשאת בחיוב הארנונה בגין כל שטחי הקרקע התפוסה במתחם, ולא עקב טענות העוררת בהשגה ובערר, הנעדרות כל בסיס משפטי.
31. מתדפיסי מחשב העירייה שבהם פירוט היסטוריית תיקוני שטחי הקרקע התפוסה בנכס העוררת ובנכס הבעלים (שצורפו כנספחים א'1-א'2 להשלמת הטיעון) ומהודעות השומה המתוקנות שנשלחו אל העוררת והבעלים (שצורפו כנספחים ב'1-ב'2 להשלמת הטיעון) עולה, כי:
- 31.1 החיוב בגין הקרקע התפוסה הושת על הבעלים בהתאם לבקשתו ביום 20.6.2018. עקב כך תוקן החיוב בספרים גם בחשבון העוררת ביום 21.6.2018, ובאותו יום נשלחה הודעה על תיקון השומה אל העורר, 6 ימים בטרם הוגש הערר (שהוגש והוחתם בחותמת הוועדה ביום 27.6.2018);
- 31.2 עקב מדידות העירייה מחדש פברואר 2018 לכלל הנכסים בכתובת הפטיש 8, הוצאו שומות מתוקנות לכלל המחזיקים במתחם בתחולה מיום 1.4.2018. כפי שצוין בסעיף 3 לשומות המתוקנות הללו, הן ביטלו את השומות הקודמות שהוצאו לפנייהן (ועל כן לא היה כל כפל חיוב בענייננו);
- 31.3 החיוב בגין הקרקע התפוסה הועבר לבעלים רק לאור בקשתו וללא קשר לטענות העוררת בהשגה שהוגשה על ידה שלושה חודשים קודם לכן, ובוודאי שללא קשר לטענות העוררת בערר שטרם הוגש על ידה בשלב זה.

32. כאמור, אלמלא בקשת הבעלים, לא היה בטענות העוררת בהשגה ובערר מטעמה כדי להביא לביטול חיובה בגין שטח הקרקע התפוסה, שכן בדין הוטל החיוב על המחזיקים הנכסים בבניין על פי חלקם היחסי, לאור זיקתם הקרובה לשטחים אלה ובהתאם לתוצאת המדידה שנערכה (ראה פרשת בתי גן), אשר כלל לא נסתרו על-ידי העוררת בכתב הערר ובטיעון מטעמה בנושא ההוצאות. היינו, תוצאת ביטול החיוב אינה נובעת מטענות העוררת ומהליכי ההשגה והערר מטעמה, ועל כן ברי כי היא אינה זכאית לתשלום הוצאות בגין הליך שכלל לא התקיים ותוצאתו התקבלה עוד בטרם הוגש, ושלא בעקבות התנהלותה וטענותיה של העוררת.
33. העוררת אינה "הזוכה" בהליך, שכן חיובי הארנונה תוקנו עוד בטרם נולד הערר, ללא כל תלות בטענותיה המשפטיות של העוררת אשר כלל לא מתיישבות עם הדין, ועל כן אין היא זכאית להוצאות בגינו. ההיפך הוא הנכון: על אף התנהלות העירייה אשר תיקנה את החיובים ושלחה הודעות ביעילות וביסודיות ועל אף מספר הודעות מטעם המשיב כמפורט בתשובה לערר, ועל אף שהחיוב מושא המחלוקת בוטל עוד בטרם נולד הערר, עמדה העוררת על בירור הערר, עד שלא נותרה בידי המשיב הברירה אלא להגיש תשובה לערר והשלמת טיעון ביחס להוצאות, תוך נשיאה בהוצאות ייצוג משפטי, ולפיכך יש מקום לחייב את העוררת בהוצאות הליך סרק זה.
34. בניגוד לטענות המשיב הנתמכות בתדפיסים ומסמכים המהווים בין היתר רשומה מוסדית, טענת העוררת לפיה לא ידעה על תיקון החיובים ולא קיבלה את מכתבי העירייה הועלו באופן סתמי מן הפה ולחץ. לנתונים שבספרי העירייה עומדת חזקת התקינות (סעיף 318 לפקודת העיריות).
35. כמו כן, הנטל להוכיח כי נפל פגם באופן החיוב מוטל על העוררת והיא לא עמדה בו בענייננו (ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי; רע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מע"מ פ"ד מו(5) 107, עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, פורסם בנבו).
36. על-פי ההלכה הפסוקה, החיוב הוצאות מושפע מהתנהלות בעלי הדין, הסעד שנפסק, היחס להליך, היקף העבודה שהושקעה, האם יש זוכה שטענותיו התקבלו, האם התוצאה הנה חד משמעית לכיוון אחד, ובהתאם לשיקול הדעת ולתחושת הצדק של הערכאה הדיונית (בג"צ 891/05, ע"א 2617/00 תנובה נ' הרשות המוסמכת למתן רשיונות יבוא; רע"א 6568/05 רוני כץ נ' גניה כץ, פורסם בנבו). בנסיבות המקרה דנו, משהעירייה פעלה על פי דין, בתום לב וביעילות, ודווקא התנהלות העוררת (שלא טענותיה המשפטיות הביאו לתיקון החיוב) היא זו שגרמה לניהול הליך סרק זה תוך השחתת זמנם של הצדדים ושל הוועדה, הרי שככל שיש מקום להטלת חיוב בהוצאות, לאור כל האמור לעיל, הרי שיש להטילו על העוררת עצמה.

דין והחלטה

המסגרת הנורמטיבית

37. על-פי תקנה 19 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), התשל"ז-1977 (להלן - "תקנות הערר"), וועדת הערר רשאית (אך אינה חייבת) לפסוק הוצאות לבעלי הדין, לרבות שכ"ט עו"ד.
38. לפי תקנה 19 לתקנות הערר, על פסיקת הוצאות בערר חלות ההוראות לפי פרק ל"ד לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 (להלן - "תקסד"א") (שינויים המחויבים (ראה תקנה 19א(ה) לתקנות הערר).
39. עיון בתקסד"א מעלה כי בעת פסיקת הוצאות, עלינו להתחשב, בין היתר, בשווי הסעד שנפסק ובדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון (ראה תקנה 512(ב) לתקסד"א) וכן בשאלה האם אחד מבעלי הדין האריכו את הדיון שלא לצורך, על ידי טענות סרק או בדרך אחרת (ראה תקנה 514 לתקסד"א).

40. שיקולים נוספים שהוכרו על-ידי בית המשפט העליון כרלוונטיים בהקשר של פסיקת הוצאות הנם: אופי התביעה ומידת מורכבותה, היקף העבודה שהושקעה על-ידי בעלי הדין בהליך, האם יש זוכה שטענותיו התקבלו, וסכום ההוצאות שהוצאו בפועל ונבחנות ביחס להליך עצמו ומהותו. הכל כאמור מסור לשיקול דעתנו ולתחושת הצדק שלנו, וכפוף לכך שההוצאות שתיפסקנה תהיינה סבירות, הכרחיות ומידתיות לניהול ההליך, בהתחשב בכלל נסיבות העניין [ראה בג"צ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' הרשות המוסכמת למתן רשימונות יבוא- משרד התעשייה, המסחר (נבו), 30.6.2005]; רע"א 6568/05 רוני כץ נ' גניה כץ (נבו, 17.8.2005).

ומן הכלל אל הפרט

41. הלכה למעשה חיובה של העוררת בארנונה בגין הקרקע התפוסה מושא הערר בוטל. מכאן, כי בענייננו ההחלטה בערר לגופו הפכה להיות תיאורטית, ודינו של הערר להימחק.

42. בנסיבות העניין ומהטעמים שיפורטו להלן, החלטנו כי כל צד יישא בהוצאותיו:

43. העוררת הגישה השגה וזו נדחתה על-ידי מנהל הארנונה של העירייה (ראה נספח ה' לערר). בנסיבות אלה, כשהיא עומדת על טענותיה, אין לעוררת ברירה אלא להגיש ערר, וזאת אפילו ידעה על התיקון בספרים שבמסגרתו בוטל חיובה בארנונה בגין הקרקע התפוסה מושא הערר וקיבלה את הודעת השומה מושא התיקון הני"ל טרם הגשת הערר (מה שלא הוכח בענייננו), וזאת משום שבידי העוררת מצויה תשובה רשמית של מנהל הארנונה הדוחה כאמור את השגתה, ובדין נקצב המועד להגשת ערר שלאחריו לא ניתן עוד לערער על השומה מושא הערר. אם העוררת לא היתה מגישה את הערר, היא היתה מסתכנת בכך שהעירייה תטען בשלב מאוחר יותר שדווקא התיקון שבוצע בספרים ובמסגרתו בוטל חיוב הארנונה של העוררת בגין הקרקע התפוסה מושא הערר הוא שנעשה בטעות, שכן מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת בתשובה רשמית מטעמו, וכן לסופיות השומה מושא הערר. לאור האמור לעיל, לא מצאנו כל פגם בעצם הגשת הערר על ידי העוררת, ואנו רואים בכך מימוש זכותה של העוררת לגשת לערכאות.

44. בניגוד לטענת המשיב, לאחר ביטול החיוב מושא הערר, העוררת לא ביקשה לנהל את הדיון בערר לגופו, אלא עמדה אך על תשלום הוצאותיה בגין הגשת הערר (בהקשר זה ראה "בקשה לביטול דיון ביום 17.3.19 ולהגשת טיעון בכתב לגבי חיוב המשיב בהוצאות" מיום 7.3.2019). לא ראינו בכך סרבול ההליך או הארכתו שלא לצורך.

45. משיקולים אלה, לא מצאנו לנכון לפסוק הוצאות לטובת המשיב.

46. בנוסף, כמפורט להלן, לא מצאנו נסיבות כלשהן המצדיקות את פסיקת ההוצאות לטובת העוררת:

47. ראשית, לו היינו צריכים לדון בערר לגופו, הערר היה נדחה, והעוררת לא היתה "זוכה" בהליך. נפרט:

48. הנטל לסתור את נתוני העירייה בדבר זהות המחזיק בנכס (בתקופה שהחל מחודש אפריל 2018, הוא המועד שהחל ממנו בלבד חויבה העוררת בארנונה בגין הקרקע התפוסה מושא הערר, שלימים בוטל כאמור) מוטל על העוררת (ראה האסמכתאות שציין המשיב בסעיפים 10-11 להשלמת הטיעון מטעמו), ולדעתנו, העוררת לא עמדה בו.

49. דווקא. העירייה טענה, ועודנה טוענת, כי על-פי המדידה שנערכה מטעמה בשטח עלה כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לקרקע התפוסה מושא הערר, העונה על הגדרת המחזיקה בו לצרכי ארנונה. מדידה זו העלתה, לטענת העירייה, כי צריך לשנות בספרי העירייה (החל מחודש אפריל 2018) את זהות המחזיק בקרקע מושא הערר על שם העוררת, במקום על שם הבעלים, שהיה רשום בספרי העירייה בתחילת שנת הכספים 2018.

50. הואיל ובמאי 2018, הוצגה לעירייה התחייבות מצד הבעלים לשאת בפועל בחיוב הארנונה של כלל הקרקע התפוסה במתחם (והקרקע התפוסה מושא הערר בכלל זה), ביוני 2018 הוחזר החיוב בארנונה בספרים בגין

הקרקע התפוסה מושא הערר, רטרואקטיבית החל מאפריל 2018, על שם הבעלים, וחיובה של העוררת בארנונה בגינה בוטל בהתאם. מכאן שכלל אין כפל חיוב בגין התקופה שהחל מאפריל 2018 ואילך.

51. יצוין, כי התחייבות הבעלים האמורה אמנם לא הוצגה בפנינו, אבל הצדדים אינם חלוקים בשאלה זו ולנו אין סיבה להניח שהיא אינה קיימת בפועל.

52. עוד יצוין, כי מי שמשלם ארנונה בפועל אינו חייב להיות בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו. בהקשר זה ראה את האמור בה"פ (מחוזי ת"א) 43479-03-14 נעמי זיתוני נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו, 28.09.2014), ערעור על פסק דין זה נדחה ביום 13.7.2016 - ע"א 8524/14:

"העובדה שבשנת 2013 או סמוך לכך, שולמו חשבונות חשמל וארנונה עבור המבנה, אינה יוצרת זכות בעלות או זכות לחזקה נוגדת במבנה.
 כאשר חברת החשמל או הרשות המקומית מספקים שירות למבנה מסוים, הם גובים תשלום ממקבל השירות ולא הם אלו אשר יוצרים בפועל את הזכויות הקנייניות באותו מבנה."

ראה את האמור בעמ"נ (מינהליים ת"א) 28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב בע"מ (נבו, 13.12.2015):

"הפסיקה שעסקה בשאלה מיהו מחזיק בנכס וקבעה כי מדובר במי שיש לו הזיקה הקרובה ביותר, עשתה כן כאשר התעוררה שאלה על מי להטיל חיוב בארנונה, כאשר המחזיקים הפוטנציאליים טענו כנגד חיובם בארנונה. היינו, הדיון היה בשאלה על מי מבין גופים שונים הקשורים לנכס יש להטיל את תשלום הארנונה.

הצורך בזיהוי מחזיק מתעורר במצבי יריבות, כאשר לא נמסרה הודעה לרשות המקומית וכך יצא שהמחזיק הראשון המשיך להיות מחויב במקום המחזיק בפועל, כמו למשל במקרה בו שוכר נכנס לנכס, והמשכיר אינו מדווח על כך, כשהשוכר שעזב הותיר אחריו חובות ארנונה, או לחלופין, שוכר שעזב את הנכס בתום תקופת השכירות ולא הודיע על כך לעירייה, יטען כשיגיעו אליו החיובים שהוא אינו חייב בארנונה אלא הבעלים. למעשה הגדרת מחזיק נועדה לקבוע מי מבין מספר מחזיקים אפשריים, שכולם כופרים בחובתם לשלם ארנונה, יהיה חייב בארנונה....

אולם, משעה שמליסרון מעוניינת לשלם ארנונה, מכוח חוזה בינה לבין הקניון, איני סבורה כי יש להתערב ביחסים החוזיים בין הצדדים ולקבוע אחרת. משעה שיש מי שנושא בנטל ומשלם את הארנונה, מה לה לעירייה לבדוק האם הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כאשר אין מחלוקת בין צדדים קרובים לנכס מי יישא בתשלומי הארנונה, וכל עוד אלו משולמים כסדרם, אין מקום לרשות להתערב. מבחן ההנאה מהנכס במקרה זה יהיה מבחן סובייקטיבי. מנגד, אם כל הקשורים לנכס מכחישים את חבותם בתשלומי ארנונה, אזי תחול הפסיקה הקובעת שהעניין יוכרע על פי מבחן אובייקטיבי של בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס."

וראה את האמור בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, לט(3) 341 (1985):

"המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו 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. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה

וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות."

53. מהאמור לעיל נובע כי במצב שבו הבעלים התחייב לשאת בפועל את חיוב הארנונה של העוררת (השוכרת) בגין הקרקע התפוסה מושא הערר בתקופה הרלוונטית (החל מאפריל 2018 ואילך), ואין מחלוקת ביניהם בשאלה מי מהם יישא בחיוב האמור, בהחלט מקובל להעביר את החיוב בארנונה בגין אותו שטח אל הבעלים בגין תקופה זו, ולו לשם יעילות הגבייה, ואין הדבר מעיד בהכרח על כך שהבעלים הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לקרקע התפוסה מושא הערר.
54. במסגרת הערר, ביקשה העוררת להפריך את טענת העירייה לפיה, החל מאפריל 2018 ואילך, היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לקרקע התפוסה מושא הערר. הקבלה שהציגה העוררת על כך שהבעלים חויב בארנונה ושילם אותה בפועל בגין הקרקע התפוסה מושא הערר בגין התקופה שקדמה לשומה מושא הערר (חודשים ינואר עד מרץ 2018), אינה מלמדת על כך שהבעלים הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לקרקע התפוסה מושא הערר החל מאפריל 2018 ואילך. בהקשר זה העוררת יכולה היתה להביא שלל ראיות אפשריות רלוונטיות, כגון - הצגת הסכם השכירות בינה לבעלים, הצהרה בכתב מהבעלים לפיו הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לקרקע התפוסה מושא הערר החל מחודש אפריל 2018 ואילך (ולא רק מי שנושא בחיוב הארנונה בגינה בתקופה זו), תמונות שיעידו שהעוררת עצמה כלל אינה עושה שימוש בקרקע התפוסה מושא הערר וכולי, אולם העוררת לא טרחה לעשות זאת.
55. מכאן, כי בענייננו לא נפל פגם בהתנהלות העירייה (אשר במהלך יוני 2018 השיתה את חיוב הארנונה מושא הערר על הבעלים לתקופה שהחל מאפריל 2018 ואילך, תוך עמידה על טענתה לפיה העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לקרקע התפוסה מושא הערר בתקופה זו), וחזקת התקינות העומדת לטובת העירייה בהקשר זה לא נסתרה.
56. נוכח האמור לעיל, נראה כי פשוט התמזל מזלה של העוררת שנסיבה חיצונית שאינה קשורה לערר (אותה התחייבות בעלים לשאת בחיוב מושא הערר) "חילצה" אותה מדחיית הערר כאמור.
57. **בנוסף:**

- התיק עצמו אינו מורכב;
- היקף ההשקעה של העוררת בהגשת הערר אינו גדול (כאמור העוררת לא הציגה ראיות רלוונטיות לתמיכה בטענתה לפיה היא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לקרקע התפוסה מושא הערר בתקופה שהחל מאפריל 2018 ואילך; בכתב הערר עצמו אף לא נזכרו אסמכתאות משפטיות);
- הליך הערר הסתיים ללא כל דיון לגופו;
- שווי הסעד השנוי במחלוקת הנו נמוך (1,182 ₪ לפי חישובנו)¹;
- העוררת לא המציאה ראיות בקשר עם סכום ההוצאות שהוציאה בפועל בקשר עם הערר דנו, כגון - הסכם שכי"ט עו"ד, קבלה אודות תשלום בפועל של שכי"ט עו"ד, וכולי.

לסיכום

הערר נמחק, וכל צד יישא בהוצאותיו.

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 ההחלטה.

¹ לפי החישוב הבא: 5.82 ₪ למ"ר לשנה בקוד סיווג 740 X 270.79 מ"ר = 1,576 ₪ שנתי (131.33 ₪ לחודש). 131.33 ₪ לחודש X 9 חודשים (אפריל עד דצמבר 2018) = 1,182 ₪.

מזכירת ועדת הערר תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים באימייל או בפקסימיליה ובדואר רשום.


עו"ד רמי טרבלסי (חבר ועדה)


עו"ד שמואל יצחק (חבר ועדה)


עו"ד עפר בר-און (יו"ר)

ניתן היום, 26 בפברואר 2020, בהיעדר הצדדים.