

עקר 140008024

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מאגרי בניה בע"מ ח.פ. 520034489

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

- נ ג ד -

בוניטה בע"מ (בפירוק)

צד ג':

החלטה

1. עניינו של הערר דנו הינו טענת העוררת, כי יש לבטל את רישומה בספרי העירייה כמתחזיקה בנכס בכתובת הזרם 10 (להלן: "הנכס"), בתקופה שמיום 1.11.2012 ועד ליום 28.2.2013.
2. לאור טענת העוררת, כי הודעת החדילה שהתקבלה בעירייה מאת בוניטה בע"מ (להלן: "בוניטה") באמצעות המפרק עו"ד שאול קוטלר, איננה נכונה, ומאחר, כך לטענתה, ובוניטה הותירה ציוד בנכס ולמעשה לא מסרה לעוררת את מפתחות הנכס, צורפה בוניטה בע"מ (בפירוק) כצד ג' לערר זה.
3. צד ג' בחר שלא להגיש את עמדתו, למרות שניתנה לו תהזדמנות לעשות כן, ולמרות שהובהר לו כי יתכן ותתקבל החלטה הפוגעת בזכויותיו.
4. בנסיבות העניין, הורינו למשיב לפתוח בהגשת הסיכומים מטעמו.

#### 5. תמצית טיעוני המשיב

- 5.1 המשיב אינו חלק מהסכסוך בין העוררת לבין השוכרת, אין לו את המידע מדוע נמסרה הודעת החדילה לעירייה ומחן הסיבות לכך שהודעת החדילה נמסרה בשעתו לעירייה.
- 5.2 גם מנחל בוניטה קודם לפירוק, שהגיש תצהיר מטעם העוררת, לא נתן הסבר בתצהירו מדוע נמסרה לעירייה הודעת חדילת חזקה בנכס, אלא רק טען כי החברה לא פינתה בפועל את הנכס, ובכך חזר למעשה על טענות העוררת בערר.
- 5.3 למשיב שפעל כדין, עלול להיגרם נזק שעה שטוענים בפניו ובפני תוועדה הנכבדה, כי החודעה שנמסרה למשיב לפני שלוש שנים, ושלפיה פעל, איננה נכונה, ולכן יש לרשום את צד ג' כמתחזיק, וזאת מבלי שניתן כל הסבר לשליחת ההודעה מלכתחילה.
- 5.4 הגם שמדובר בחברה בפירוק, והגם שלחוב ארנונה דין קדימה, הרי מקום שקופת הפירוק כבר חולקה (מדובר בשלוש שנים לאחר הפירוק), העירייה היא שעלולה להיפגע ממעשיהם של הבעלים וצד ג', וזאת על אף שהעירייה פעלה כדין.
- 5.5 סעיפים 325-326 לפקודת העיריות קובעים נורמה פוזיטיבית סטוטורית המוטלת על הבעלים והמתחזיקים של נכסים להודיע לגורם האמון על ענייני הארנונה בעירייה אודות חילופי מתחזיקים, ותכליתם היא להקל על מאמצי העירייה לגבות כספים לטובת הקופה הציבורית.
- 5.6 הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות הינן ברורות וחד משמעיות. משעה שנודע לרשות דבר תחילת חזקה בנכס או חדילת חזקה, על הרשות לפעול בהתאם לדין, ללא שיקול דעת, ומבלי להתערב במחלוקות ובתניות שבין הצדדים.
- 5.7 בשורה של פסקי דין, נקבע כי הוראת סעיף 325 הינה מהותית, וכי מרגע שהרשות קיבלה הודעת חדילת חזקה, עליה לשנות את פרטי המתחזיקים, מבלי להתערב בסכסוך שהינו למעשה סכסוך שבין פרטים.
- 5.8 במקרה דנו, מחובתו של המשיב חייבה לקבל את הודעת החדילה של צד ג', ולפעול על פיה, וכך עשה.

5.9. אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. העוררת יכולה לנקוט בהליך אזרחי נפרד כנגד צד ג', ולטעון כי על צד ג' לשפות את העוררת עבור תשלומי הארנונה ששילמה.

5.10. לעירייה אין את הכלים להכריע בסכסוך בין העוררת לצד ג', ואו באמיתות/אי אמיתות ההודעה שנמסרה לעירייה. הסכסוך בין צד ג' לעוררת צריך להתברר בהליך אזרחי נפרד מבלי לערב את העירייה, שכלל אינה צד לסכסוך זה ואין לה גם את הכלים להכריע בו. לפיכך, העירייה אינה יכולה לשנות כעת רישומיה.

5.11. לא ניתן ללמוד מתצהירו של מנהל בוניטה, לפיו החברה הותירה ציוד בנכס ולא מסרה את המפתחות לבעלים, כי צד ג' היא שצריכה לחוב בארנונה בתקופת המחלוקת.

5.12. כעולה ממסמכי תיק הערר, בוניטה הייתה בפירוק קודם למועד בו נשלחה הודעת החדילה לעירייה. לאור מצבה המשפטי והפיננסי של בוניטה, נראה כי לא בכדי הודעה כזו נמסרה לעירייה.

5.13. העובדה כי מנהל בוניטה טוען כעת כי בוניטה הותירה ציוד בנכס, אין בה כדי להוביל בהכרח לכך כי צד ג' היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

5.14. שורה ארוכה של פסקי דין קובעת, כי "המחזיק" לעניין החיוב בתשלום ארנונה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", היינו מי שהנכס נתון לשליטתו ולפיקוחו יותר מלכל גורם אחר. זאת, גם כאשר הוא אינו מחזיק פיזית בנכס ואפילו אין לו יכולת להשתמש בו.

5.15. בענייננו, במועד משלוח הודעת החדילה, בוניטה כבר הייתה חברה לא פעילה, וממילא כבר לא החזיקה בנכס, זאת ועוד, מתצהירו של מנהל השוכרת הנכנסת חברת 911 אופנה, עולה כי הם אלה שפינו בפועל את הציוד מהנכס ולא בוניטה, לפיכך לא יכולה להיות מחלוקת כי המחזיק למעשה בנכס בתקופת המחלוקת לא הייתה צד ג', ולבעלי הנכס לצד הייתה השליטה בנכס.

5.16. זאת ועוד, העוררת לא הוכיחה שבפועל בוניטה מסרה לה את המפתחות של הנכס, ועל פניו יתכן כי המפתחות מעולם לא נמסרו לעוררת, אולם משעה שהעוררת מצאה שוכר חדש לנכס ביום 1.3.2013, היא ידעה ידוע היטב כיצד לפעול ולהיכנס לנכס בכוחות עצמה, וזאת גם ללא המפתחות של בוניטה.

5.17. לפיכך, אין מחלוקת כי צד ג' לא החזיקה בנכס בתקופת המחלוקת. טענות העוררת כי צד ג' שהייתה באותה עת חברה בפירוק ולא פעילה לא פינתה את הציוד מהנכס ולא מסרה את המפתחות, אין בהם כדי להוביל למסקנה שצד ג' נותרה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ובכך להוביל לשינוי ברישומי העירייה.

## 6. תמצית טיעוני העוררת

6.1. צד ג' שלחה אל העירייה הודעת חדילה, שהייתה מופרכת לחלוטין בעת שנשלחה, שכן צד ג' המשיכה להחזיק בנכס בכל העת הרלוונטית לערר זה.

- 6.2. העוררת הודיעה על כך בכתב לעירייה והבהירה לעירייה ולמשיב כי הודעת ההדילה הינה הודעה שאינה אמת, וכי צד ג' היא שמהזיקה בנכס, וזאת הן משום שהסכם השכירות בין העוררת לבין צד ג' טרם נסתיים והיה בתוקף לכל העת הרלוונטית והן, וחשוב מכך, במישור העובדתי, משום שצד ג' המשיכה להתזיק בנכס כל אותה התקופה.
- 6.3. למרות הודעה ברורה זו, לא טרחה העירייה כלל לבדוק בזמן אמת את זהות המזיק בנכס, ודחתה בלאקוניות ובסתמיות את הסברי העוררת, תוך שהיא מבכרת לדרוש מאת העוררת תשלום, שאין כל בסיס לדרוש ממנה, באופן בלתי הוגן, בלתי סביר, בלתי חוקי ורשלני לחלוטין.
- 6.4. גם בראשית הדרך וגם כיום, התעלם המשיב בחוסר הגינות משווע, ובחוסר סבירות מופגן מטענות אלה, וטען בלאקוניות בשרירותיות ובסתמיות, כחזרה על מעין מנטרה שחוקה, כי לנוכח סעיפים 325-326 לפקודת העיריות הוא דוחה את טענות העוררת.
- 6.5. תגובה שכזו אינה אלא התנהלות בלתי תקינה בעליל. מדובר בתגובה המסתמכת באופן בלתי סביר על לשון סעיף 325 לפקודת העיריות, ואשר עולה כדי רשלנות רבת, ולפיה די בהודעת המחזיק כדי לחייב את העוררת בארנונה, אף אם ברור על פניו ועל יסוד עובדות הידועות למשיב היטב גם במועד מסירת הודעת המחזיק, כי אין הדברים כך.
- 6.6. בענייננו, כאשר העוררת הבהירה בזמן אמת לעירייה כי היא אינה המחזיק בנכס, ותחת בדיקת הדברים אקטיבית בעצמה בתרה העירייה לדחות בסתמיות את עמדת העוררת ולדרוש ממנה תשלום שאין לו כל בסיס, נהגה העירייה בעצימת עין מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הזועקים, כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים שבשטח, מעלה בתפקידה כנאמן הציבור והתרשלה ביישומן של הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, ועל כן אינה יכולה להיות לוחית בהן בדיעבד כהצדקה לדרישה בלתי מבוססת ובלתי חוקית מאת העוררת לשלם דמי ארנונה.
- 6.7. העוררת הגישה לוועדה הנכבדה תצהירים מטעם מנהלה של העוררת, מר שמעון קדם, וכן מטעם מנהלה של השוכרת שהחליפה את צד ג' כמחזיקה בנכס, מר אורי רייז, אשר הוכיחו באופן חד וברור, כי העוררת לא תחזיקה בנכס בעת הרלוונטית לערר זה, וכי צד ג' היא שהחזיקה בנכס באותה עת.
- 6.8. המשיב לא טרח לערוך בירור עובדתי כלשהו, והגיש תצהיר מטעם עובד העירייה שאין לו כל ידיעה עובדתית על מצב החזקה בנכס בעת הרלוונטית.
- 6.9. העוררת הגישה אף תצהיר של בעלי ומנהל בוניטה בעת הרלוונטית לערר זה, מר נתמן ראובני, אשר העיד באופן חד משמעי וברור, כי צד ג' היא שהחזיקה בנכס בעת הרלוונטית לערר, וכי הודעת ההדילה הייתה הודעה לא נכונה ומופרכת עובדתית.
- 6.10. בהחלטתה מיום 6/1/2015 הורתה הוועדה הנכבדה למשיב לקיים עם צד ג' בירור עובדתי באשר לשאלת זהות המחזיק בנכס ולהודיע האם יש צורך בקיום דיון נוסף לשם עריכת בירור נוסף של אותה שאלה עובדתית.

- 6.11. התעלמותו של המשיב בבדיקתו עם צד ג' מנחשאלת מי היה המחזיק בנכס בעת הרלוונטית לערר זה, והתמקדותו במצבה של צד ג' כיום מהווה חודאה, כי עמדת העוררת לפיה במועדים הרלוונטיים לערר לא היא שהחזיקה בנכס אלא צד ג', וכי הודעת החזילה של צד ג' הייתה שגויה, כפי שנאמר בלשון ברורה ומפורשת, שחור על גבי לבן, בתצהירו של מנהל ובעלי בוניטה עצמו באותה עת, היא עמדה נכונה. מבלי לגרוע מטענותיה האחרות של העוררת, עובדה זו כשלעצמה מחייבת את קבלת הערר.
- 6.12. בנסיבות אלה, התוצאה היחידה האפשרית לערר זה היא קבלת הערר, וקביעה כי חיוב הארנונה מושא ערר זה לא יכול להיות מוטל על העוררת.
- 6.13. מובן וברור, כי עמידתו העיקשת של המשיב על חיוב העוררת גם כיום בארנונה נשוא הערר, וזאת למרות שאפילו מבירור עובדתי שהוא עצמו ערך במצוות הועדה הנכבדה עלה בבירור שלא העוררת היא שהחזיקה בנכס בעת הרלוונטית אלא צד ג', הינה שרירות לב לשמה, הפרה יסודית של חובת ההגינות של הרשות ושל הובתה לפעול בתקינות, בהתאם לדין ובסבירות.
- 6.14. כל תכלית טענות המשיב הינה להשית על העוררת חיוב אשר ידוע למשיב שאינו מוצדק, וזאת רק בשל חשש גביה מצד ג'. בכל הכבוד, העוררת אינה מבטחת של העירייה והפרט אינו מבטח של הרשות בפני סיכוני גביה. הדין הוא שקובע מי הוא הגורם שעליו לשלם את תשלומי הארנונה בגין נכס – והוא המחזיק בנכס, ואין כל רלוונטיות לקשיי גביה שהעירייה עלולה להיותקל בהם בעתיד באשר לשאלה זו.
- 6.15. בניגוד לאסמכתאות הרבות אליהן מפנה המשיב בסיכומיו, שאין להן כל רלוונטיות לענייננו, הרי בענייננו, אין מדובר בטענות בעלמא לכך שהעוררת אינה המחזיקה בנכס. בענייננו מדובר בעובדות ברורות ומובהקות שהוכחו לוועדה הנכבדה באותות ובמופתים, ואשר המשיב עצמו מודה בהן לאחר שערך, במצוות הועדה הנכבדה, בירור עובדתי עצמאי שהתקיים רק בינו לבין צד ג' עצמו, במעמד צד אחד!

## 7. דיון והכרעה

- 7.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 7.2. אנו מקבלים את טענות המשיב, כי הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, וכי את המחלוקת באשר לזכות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.
- ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרביטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"חלבה היא שהכלית סעיף 325 לפקודת העירייות הינה ליצור מנגנון חובת חוזיעת המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מייבקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתלב המנהלי אינו הנתלב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה

לצד לסכסוך בין משפירים ושוכלים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", ועד הנוצה בכד ימול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. .... אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

7.3. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת תודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה:

ע"א 739/89 מיבקשווילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מח(3) 769 (1991) 775:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להבדיל על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך ושלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב".

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח':

"אילו היתה נקבעת קביעה המוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והמנומנן מכספי הציבור".

7.4. אכן ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"ם 867/06 מגחלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דוד אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בגבו)), ואכן בענייננו הוכח שהמשיב לא ערך בדיקה בנכס בזמן אמת, לאחר קבלת פניית העוררת.

7.5. דא עקא, שבנסיבות המקרה דנן, בהן אין מתלוקת כי צד ג' לא שהתה בפועל בנכס למן מועד הודעת החדילה, הרי בדיקה שהיה עורך המשיב בנכס לא היתה מעלה או מורידה.

7.6. על פי הדין, בוניטה, שהיתה בהליכי פירוק, לא יכולה היתה להיחשב כמחזיק בתקופת הפירוק, ולכל היותר ניתן לטעון כי צד ג' – החברה שבפירוק, אשר המפרק שמונה לה, בא בעליה, הוא שיכול היה להיחשב כמחזיק.

7.7. בנסיבות המקרה דנן, בהן לצד ג' מונה מפרק, אשר הוא ששלח את הודעת החדילה, וכאשר לא הוכח, ואפילו לא נטען כי העוררת עצמה התייחסה למפרק כאל מחזיק, ודרשה הימנו דמי שכירות בגין תקופת הפירוק, שהיטן בבחינת הוצאות פירוק, הרי ספק אם ניתן לקבל את טענות העוררת כי צד ג' היא שהחזיקה בנכס, ולמצער ברי כי קיימת מתלוקת של ממש מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

7.8. בענייננו, לא ניתן ללמוד מכך שהסכם השכירות התייחס לתקופה שבמתלוקת, עד 28.2.2013, וכי בפועל צד ג' לא פינתה את הנכס והותירה בו את הציוד שלה ולא מסרה את המפתחות לעוררת, כי צד ג' היא שהחזיקה בנכס במועד הרלבנטי לערך.

7.9. אנו מקבלים את טענת המשיב, לפיה העוררת לא חוכיחה ואפילו לא טענה שבפועל צד ג' מסרה לה את המפתחות של הנכס גם אחרי 28.2.13, ואכן, כטענת המשיב, על פניו יתכן כי המפתחות מעולם לא נמסרו לעוררת. כן מקבלים אנו את טענת המשיב, כי הוכח כי צד ג' לא פינתה בפועל את הציוד שבנכס, אשר בגינו טוענת העוררת להמשך ההתזקה בנכס, אלא השוכר החדש שקיבל את התזקה בנכס ביום 1.3.2013, הוא שעשת כן.

גם האמור לעיל, יכול להובילנו למסקנה כי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, היתה נתונה דווקא לעוררת, אשר המועד בו השכירה את הנכס היה תלוי בה, ולא בצד ג', וכי למצער כי קיימת מתלוקת של ממש מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

7.10. נוכח האמור לעיל, ובשים לב לראיות שהוצגו בפנינו, הגענו למסקנה כי דווקא העוררת היא שהיתה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה הרלבנטית לערר זה, וכי למצער עסקינן בסכסוך בין מחזיקים, אשר על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

7.11. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.


8. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטת.

9. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטת זו באתר האינטרנט של המשיב.

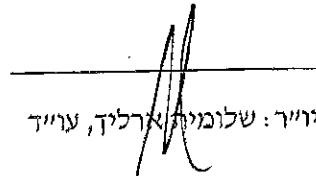
10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 12/1/16.



חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלום יואל, עו"ד