



תאריך: **ועדות ערך לענייני ארגונת כללית**  
עירייה בת ים  
בפני ועדות ערך לענייני ארגונת  
**שליד עיריות בת ים**  
לפי חוק הרשותות המקומיות (ערך על קביעות ארגונת כללית) תשל"ו-1977  
בפני חברת ועדות ערך:  
 יור: עוזי מוטי לשם  
 חבר: מר אודיר בן משה  
חברה: גב' דליה קצב  
העוררים: לונגן חיים ת.ז. 54178744 ומירה פרץ ת.ז. 35856889  
ע"י ב"כ עותה"ד פבל מזור ו/או רועי שפריר  
רחוב סחרוב 22, ראשון לציון 7570729  
טל': 03-9412222; פקס: 03-9412202

— גנד —

המשיב: מנהל הארגונה של עירייה בת ים  
ע"י ב"כ עותה"ד יעקב רוזן ו/או איזי בסיס ו/או  
רועי רוזן ו/או גיא בן גל ו/או יפעת רחמנית ו/או  
מייל רוטשילד ו/או אלעד לבב ו/או עדיה סוויטה  
ו/או עומר עידן ו/או לירון תורגמן ו/או ואחר  
מבנה קריית הממשלה, קומה 24  
ת.ד 7300 תל אביב 61073  
טל': 03-6868801; פקס: 03-6868800  
דואר אלקטרוני: [Office@Jurist.co.il](mailto:Office@Jurist.co.il)

### החלטה:

1. **רקע עובדי:**  
1.1 ערך זה מתייחס לחיבור ארגונת של נכס חמוץ ברחוב השר שפירא 6, בת ים והרשום בספרי העירייה כנכס מס' 7140203322 ; מס' משלם : 1219787 (להלן: "הנכס") הרשות כموזק על ידי בלטיאנו אורלי ועוזיאל (להלן: "הזוג בלטיאנו"), וכן ע"ש העוררים, במסגרת הסכם שותפות שנחתם ביניהם ביום 12.01.10 והגיע לסיומו ביום 19.02.15.
- 1.2 הערך מתייחס לשנים 2015-2012 והוא דין בשינוי חיובו של המשיב, ע"י שינוי השתתפים המחויבים, הסיוגים בהם הם חוביו תעוררים וטענת התעוררים כי הם אינם המחזיקים בנכס.

## 2. טענות העוררים:

במסגרת העරר, מעלים העוררים את הטענות כדלקמן:

2.1 העוררים היו שותפים ב"מרכז הרפואי בלסיאנו" יחד עם הזוג בלסיאנו בניהול עסק שמטרנו השכלה בשכירות משנה של חלקים במבנה רפואי שפירה 6 בת ים וברוח' שרת 7 חולון, לעסקים שונים בתחום הרפואה והבריאות וכן עברו מתן שירותים מעבדה לкоп"ח מכבי.

2.2 הסכם יסוד שותפות נחתם ביום 10.01.12 עד למועד סיום ביום 15.02.12 בין הזוג בלסיאנו לבין העוררים. עפ"י הסכם השותפות חלקם של הזוג בלסיאנו היו 85% ואילו חלקם של הזוג בלסיאנו היו 15% ומquota נוספת לחטכם שנחתם בין הצדדים בתאריך 17.09.12 חלקו של הזוג בלסיאנו היו 75% ואילו חלקו של העוררים היו 25%.

2.3 עירייה המדילה את השתלים שבגינן היא מחייבת ארכונה מ-340 מ"ר ל- 549 מ"ר, המ咄ה של 209 מ"ר.

**טענת השיהני:** ביום 29.11.15 התקבלה לראשונה לביטוים של העוררים "דרישה ראשונה לתשלום חוב" מעיריית בית ים ולכן ההשגה תוגשה במועדים הקבועים בדין.

**עוררים אינם מחזיקים בנכס:** העירייה לא הביאה כל ראייה המוכיח כי העוררים הם המחזיקים בנכס. העובדה כי העוררים חתומים על החטם שותפות עם הזוג בלסיאנו אינה יכולה להתייחס לעירייה לחטיל עליהם את החוב.

2.6 העוררים טוענים כי במועד הקובלע אינם "המחזיק" כהגדרתו בפקודת העיריות מאחר והם אינם בעלי חזקה הקדומה ביותר לנכס. העוררים אינם יודעים איך שם השתרבב לחשבון הארכונה של הנכס וזאת מכיוון שמדובר לא חתמו על שום מסמך אשר מתייר ו/או מאשר עירייה כי הם אלת שמחזיקים בנכס. לחילופין, אך ורק ככל שיקבע כי העוררים חיבים בחובם מכיוון שהם חתמו על החטם שותפות עם הזוג בלסיאנו יש לחייבם ורק עבור התוקפה שבה הם היו שותפים בנכס, בהתאם לחלקם היחסי בשותפות ולתקופה עובר למיניו של המנהל המיעוד ביום 13.10.14. החל מיום זה המנהל המיעוד הוא זה שהוא אחראי, בין השאר, לתשלום חובות לעירייה ובתקופה שלאחר מכןו של המנהל המיעוד אורלי בלסיאנו היא זו שנטלה על עצמה את החותמוות עם חובות של המרכז הרפואי בהתאם להחלטת ביהם"ש המחווזי.

2.7 **חייב רטראקטיבי:** הודיעות תיקון השומה מנובמבר 2014 קובעת חיוב רטראקטיבי לשנים 2012-2013 וכן לכל שנה 2014. לפיכך, מדובר בחויב רטראקטיבי אסור.

2.8 לאור האמור, מבקשת הועודה הנכבדה לקבל ערך זה ולקבע כי העוררים אינם מחזיקים בנכס ועל כן אינם חייבים בחוב. לחילופין, כאמור כי החוב היוון רטראקטיבי ועל כן הוא פסול.

## 3. טענות המשיב:

המשיב ענה לטענות העוררים בטענות הנגד הבאות:

3.1 בשנת 2014 נשלחה לעוררים שומה מתוקנת לשנים 2014-2012 בה נקבע כי שטח הנכס היוו 549 מ"ר והוא טוג בעסק, משרד, חנות בתעריף שנתי של 175,643 ש"ח.

3.2 **הודעת השומה בדיון יסודית:** העוררים מעלים טענות בדבר סיוגו וגודלו של השטח המוחזק על ידם, אולי לא צירפו אסמכתא בדיון אשר יש בה להוכיח טענותיהם, ודי בכך כדי לזרותם על חטא, שכן העוררים לא חרימו את נטל החוכחה המוטל על כתפייהם לסתור את חזקת תקינות פעילות העירייה ולא חוקיות טענותיהם בגין השירות הטלת המס.

**3.3 איחוד בהגשת השגה:** פניהת העוררים הוגשה ביום 15.12.17 במסגרת הוועלו טענות ביחס להודעתה השוומה לשנים 2012-2014 מיום 14.11.24 ( כאמור, דינה של הפניה לדיון על הסעיפים השניים אלה, לאור האיחוד בהגשתה). אף ביחס לשנת 2015 הוגשה הפניה תוקף חריגה ניכרת מס' תזמנים הקבוע בדיון להגשת השגה, ומכאן כי השוומה לשנה זו הינה חלוצה וסופית אף היא.

**3.4 טענות העוררים כי אין לראותם כמחזיקים בנכס בהתאם להוראות הסכם שותפות,** מתייחסות למשורר חיתוטים החזויים שבין יחידי השותפות השונים (הזוג בליסיאנו מחד, והעוררים מאידך). טענות אלה הינן למעשה טענות ביחס להסת�כותות חוזיות בין הצדדים, אשר מנהל הארגונה אינו צד להם, וההכרעה בטענות אלה כלל אינה מצויה בסמכותו, שכן תפקידו מתמצאת בתחום המנהלי. במידה והעוררים לא החזיקו בנכס, היה עליהם להגיש הודעה מסודרת לעירייה בהתאם להוואה סעיף 325 דלעיל, אולם זה לא נעשה.

**3.5 טענות בחוסר סמכות עניינית:** טענות העוררים לעניין חיבור רטראקטיבי, חוסר סבירות, הפרת חובת החגינות, תוקפן המשפטית של הסכומות חוזיות, פשיטת גול ווד, כלל אין מציאות במסגרת סמכותו העניינית של מנהל הארגונה ועל כן דין לדיון על הסעיף מהמת חוסר סמכות עניינית.

**3.6 נכון אמרור לעיל, יש ליזמות את העדר על כל הטענות אשר הוועלו במסגרתו, ובפרט טענות שאין מציאות בסמכות הוועדה הנכבה.**

#### 4. דיוון והברעה:

**4.1** בפני וועדת ערוץ הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררים וסוכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.

**4.2** קראנו היטיב את כל טענות הצדדים ועינו במסמכים חמופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו והיטיב בסיכומים אשר הוגשו עיי הצדדים ולרבות המצביע המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

#### 4.3 קביעות סוג הנכס:

סעיף 8 לחוק הסדרים במשפט המדינה<sup>1</sup> קובע כדלקמן:

"(א) מועצת תטיל בכל שנה בספירים ארגונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמות בנין; הארגונה תחושב לפי ייחודה שיטה בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקוםו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

(ב) השרים יקבעו בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעות שימושו, מקומו וסיווגו לעניין הטלת ארגונה כללית...."

**4.4 סעיף 9 לחוק הסדרים במשפט המדינה<sup>2</sup> קובע כי:**

"(א) המשרים יקבעו בתקנות, שכומים מזעריים ו\_socומים מרוביים לארגון הכללית אשר יטילו הרשותות המקומית על כל אחד מסוגי הנכסים, וכן רשיים הם לקבוע יחס בין הסכומים אשר יוטלו על כל אחד מסוגי הנכסים..."

<sup>1</sup> סעיף 8 לחוק הסדרים במשפט המדינה (תיקוני חוקיהם לושאן ערי התקצבי), מש'ג-1992.

<sup>2</sup> סעיף 9 לחוק הסדרים במשפט המדינה (תיקוני חוקיהם לושאן ערי התקצבי), מש'ג-1992.

4.5 כך נפסק בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברת ישראלית לתקשות בע"מ – "משוחק חוק התסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקוםו, מוטלת על הרשות המקומית חובה לפעול בהתאם למוראת המחוקק ולשוג את הנכסיס בהתאם לסוג, שימוש ומקוםם. הטעמים לבן נובעים הן מלשון הוראה סעיף 8, הן מתכליות ההוראה הן פן ררקע לחוק התקדים"

#### 4.6 טענת העורר לעניין "המחזיק בנכס":

בבר"ם 6/008 יצחק טרכטינגרט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו<sup>3</sup> נקבע כי: "מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוקרי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד" לסתובך בין משליכים ושוכרים. אלה הצדדים האמתיים ל"סבסוך", הצד הרוצה בכך יוכל לנקטו בהליכים משפטיים ולהביא ראויות. זאת ועוד: המשביר יכול היה במקובל בחוזת שכירות, להבטיח מראש ערבויות מתאימות את ביצוע חיובי השוכר לדברות תשלות הארנונה. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על התහעה בכתב שקיבלה".

#### 4.7 סעיף 325 לפקודת עיריות<sup>4</sup> קובע כדלקמן:

"חדר אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בניין שהוא חם עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודת, ימסור הוא או נציגו החוצה על כן בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחייבתו בשיעורי הארנונה המגיעים לפני מסירת החודעה".

#### 4.8 החלטה:

מכל הטעמים שנזכרו לעיל, מקובלת علينا קביעת בית המשפט המחוקרי לפיה אין להפוך את העירייה לצד לסתובך בין הצדדים. אלה הצדדים האinatiים ל"סבסוך" ואין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים. אולם, מכוח סעיף 325 לפקודת עיריות<sup>5</sup> "חול אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בניין שהוא חם עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודת, ימסור הוא או נציגו החוצה על כן בכתב לעירייה..." משלא חתיקימה חובותם של העוררים להודיע לעירייה חם או נציגם כי או אין האמור גורע מחייבותם בשיעורי הארנונה המגיעים למשיב.

הנספה למסכם השותפות בין הזוג בלסיאנו לבין העוררים קובע כי חלקם של העוררים היו 25% ועל כן, על העוררים לשלם את חובותם לשיבם בהתאם לחלקם היחסי בשותפות. בנותף, טענות העוררים לגבי השותחים בשל גודל הנכס lokha בטלר, שכן העוררים אינם הציגו מידע התומכת בטענתם על אי התאמת ולכן דין טענה זו לחידוחה.

לענין החיבור הרטרואקטיבי בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשות המקומית אין בסמכותה של ועדת הערר לבחരיעם בנושא זה ולכן ערך במושא זה מזהה ועל העוררים לפנות לערכאות המתאימות.

<sup>3</sup> פג/00 8588 עיריית עפולה נ' בזק חברת ישראלית לתקשות בע"מ.

<sup>4</sup> בר"ם 6/008 יצחק טרכטינגרט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

<sup>5</sup> סעיף 325 לפקודת עיריות[נשא חדשי].

**5. סיכום:**

אשר על כן, הוועדה דוחה באופן חלקית את העריר שהוגש ע"י העוררים כנגד מנהל הארכונומת  
בעיר בת ים על שומות הארכונומת בגין חנוך שבנדיון.

ניתנה היום 27.01.2019

זכות ערעור בפני בית המשפט לעגיניות מוגבלים באזרע תל-אביב תוך 45 ימים.

על החתום:

אברהם

דליה קצב

מטי לשות, עורך  
דין תמות עצמות-ים

יור' מטי לשות

אדרן בן משה