

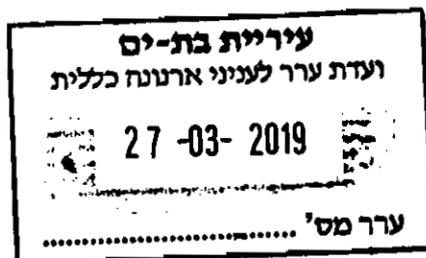
תאריך: 27 פברואר 2019

ערר מס': בת/2019/

ועדת ערר לעניין

ארנונה כללית

עיריית בת ים



בפני ועדת ערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת-ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977

בפני חברת ועדת ערר:

יור: עו"ד מטי לשם

חבר: מר אדיר בן משה

חברה: גב' דליה קצב

העוררת: מרצמות בת ים בע"מ

ע"י ב"כ גרוסבוים, אזולאי- משרד עורכי דין

מרחוב לאונרדו דה וינצ'י 9, תל אביב 64734

טל': 03-6952008 ; פקס: 03-6966283

— נגד —

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית בת ים

ע"י ב"כ עו"ד הררי, טויסטר ושות'- עוה"ד קרן גולן אבני

מדרך בן גוריון 2, מגדל ב.ס.ר 1, רמת גן

מען למכתבים: ת.ד. 912, בני ברק

טל': 03-7553880, פקס: 03-7553801

### החלטה:

1. רקע עובדתי:

1.1 ערר זה מתייחס לחיוב ארנונה של נכס המצוי ברחוב החרושת 16 בבת ים והידועים כגוש

7129 חלק מחלקה 110 (להלן: "הנכס") הרשום בבעלות חברת מרצפות בת ים במע"מ (להלן:

"העוררת" או "הבעלים"). הנכס נשוא הערר הינו מבנה תעשייה אשר הושכר משנת 1992 ועד

היום לשוכרים שונים מתוכם לחברת קלפורס תעשיות 1992 בע"מ (להלן: "חברת קלפורס").

1.2 בהתאם לפס"ד מיום 20.02.2011 של ביהמ"ש המחוזי מרכז בשבתו כביהמ"ש לעניינים

מנהליים עת"מ 14896-11-10 מרצפות בת ים בע"מ נ' עיריית בת ים נקבע כי: "בהתאם

להסכמת הצדדים, ההכרעה בשאלות העובדתיות שעתירה זו מעוררת, קרי זהות המחזיק

בשטח בין השנים 1998-2010 ידונו על ידי ועדת הערר לענייני ארנונה של עיריית בת ים

והכרעתה בכפוף להליכי ערעור מנהלי יהיו מחייבות".

1.3 הערר מתייחס לשנים 1998-2010 והוא דן בסוגיית זהות המחזיק בנכס בעניין הפרשי

השטחים שהוחזרו לחיוב על שם העוררת וטענת העוררת כי אינה המחזיקה בשטחים אלו.

## 2. טענות העוררת:

במסגרת הערר, מעלה העוררת את הטענות כדלקמן:

- 2.1 הנכס נשוא הערר הינו מבנה תעשייה אשר הושכר במלואו משנת 1992 ועד עצם היום הזה והוא הוחזק ומוחזק על ידי שוכרים. בכל התקופות הרלוונטיות לערר הושכר הנכס לשלוש החברות: קלפורם תעשיות 1992 בע"מ; קלפורם בע"מ (שינתה את שמה לשרופל בע"מ בנתיים); פלסטפורם תעשיות (1992) בע"מ, והיה בחזקתן במלואו ועליהן בלבד לשאת בחיובי הארנונה בגין כל התקופה.
- 2.2 סעיף 1 לסיכומי המשיב אינו נכון: אין תתי חלקה 115 ו-013 לא ברור מהיכן בא נתון זה, ואולם לא מדובר בטעות חסרת משמעות מאחר ובערר של חברת קלפורם, מתלוונת קלפורם על כך שהיא מחויבת ומקבלת דרישות לתשלום ארנונה בגין תתי חלקה 013 ו-115 אליהן אין לה כל קשר. מתברר כי עד היום במערכת החיובים של המשיב מופיעות תתי חלקות אלה שאין כל קשר בינן ובין העוררת.
- 2.3 חברת מרצפות בת ים בע"מ לא החזיקה ואינה מחזיקה בנכס: בכל התקופה הרלוונטית ועוד שנים רבות קודם לכן חברת מרצפות בת ים בע"מ לא החזיקה ואינה מחזיקה בנכס ו/או בחלק מן הנכס וכי כל השנים הללו היה הנכס ועודנו מוחזק בידי שוכרים. אף רישיונות העסק שהוציאה העירייה לעסקים בנכס מראים כי כל הנכס היה תפוס על ידי השוכרים (כולל שוכרי משנה) ואף חלק ממנו לא היה בחזקת העוררת.
- 2.4 עובדה זו הייתה ידועה ועודנה ידועה היטב למשיב. לא זו בלבד שהעוררת העבירה חוזי שכירות למשיב ומעולם לא קיבלה כל דרישת תשלום, אלא שביום 14.10.2002 ערך המשיב עצמו מדידה מטעמו ומצא בעצמו כי הנכס מוחזק על ידי שלוש החברות הנ"ל.
- 2.5 קבלת ה"החלטה" על חיוב העוררת: עצם חיוב העוררת בארנונה נודע לעוררת ביום 02.05.2010 ממכתבו של מר מנשה לוטן מיום 14.04.2010 לפיו החליט לחייב את העוררת בשטח של 410 מ"ר מבנה תעשייה, 20 מ"ר מבנה עזר לתעשייה ו-341 מ"ר קרקע תפוסה. דף החשבון הנזכר במכתב כלל לא צורף. סכום החיוב נודע לעוררת רק מעיקול שהוטל על חשבון הבנק שלה ועל הנכס. במכתב זה כלל לא מפורטת זכות העוררת להגשת השגה בתוך 90 יום. לא זו בלבד, תנאי להגשת הודעת תשלום הינו הפקת והמצאת שומת ארנונה לנישום הכוללת את כל יסודות השומה שבדין: זהות הנישום, הנכסים נשוא השומה, שטחם והשימוש שנעשה בהם וסכום הארנונה שהנישום נדרש לשלם- מעולם לא הופקה ולא הומצאה שומת ארנונה לעוררת.
- 2.6 חיובי חברת קלפורם תעשיות 1992 בע"מ: אחת או יותר משלוש החברות הללו ניהלו הליכי השגה וערר ו/או הליכים משפטיים אחרים משך שנים ארוכות בגין חיובי הארנונה, והמשיב אשר ראה כי לא עולה בידו לבצע גביה, החליט לבצע שינוי ברישומים ולהקטין את גודל השטח בו החזיקה אותה חברה.
- 2.7 ככל שהחזיקה חברת "קלפורם" כהגדרת המשיב בשטח קטן בגינו חויבה, הרי שהיה על המשיב לייחס את ההפרש לאחת החברות האחרות משלוש החברות שהחזיקו בנכס ולא לעוררת שהיא הבעלים הרשומים.
- 2.8 חיוב רטרואקטיבי/ התיישנות/ אין לחייב בריביות: עניינו של ערר זה הינו חיוב רטרואקטיבי בן 12 שנה משנת 1998 בגין חוב אשר התיישן כבר לפני זמן רב. אין ולא ניתן לפעול לגבייתו של חוב נטען אשר התיישן כאמור באשר הינו קודם לתקופת ההתיישנות. בכל מקרה אין

לחייב את העוררת כלל בריביות ו/או בקנסות הואיל ומשך כל התקופה לא קיבלה דרישה ו/או חיוב כלשהו וככל שחל עיכוב בגביה ו/או בביצוע התשלום הרי שהעיכוב חל ומוטל לפתחה של העירייה.

2.9 לאור האמור, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל ערר זה ולקבוע כי העוררת אינה המחזיקה בנכס ועל כן אינה חייבת בחוב.

### 3. טענות המשיב:

המשיב ענה לטענות העוררת בטענות הנגד הבאות:

- 3.1 חברת מרצפות בת ים במע"מ (להלן: "העוררת או הבעלים") הינה הבעלים הרשום במקרקעין נשוא הערר השוכנים ברחוב החרושת 16 בבת ים והידועים כגוש 7129 חלקה 110 תת חלקה 115 ו-013 (להלן: "הנכס").
- 3.2 למעשה על אף טענתה של העוררת כי לכאורה כל שטח הנכס מושכר ל-3 החברות השוכרות, העוררת לא המציאה לעירייה הסכמי שכירות מתוקנים ולא דיווחה לעירייה מי מהחברות השוכרות מחזיקה בשטח העודף בסך של 91 מ"ר אשר נתגלה במדידת העירייה בנכס, וניסתה לפטור עצמה מאחריותה כבעלת הנכס להודיע לעירייה את מי מהשוכרות יש לחייב בשטח זה.
- 3.3 העוררת לא הביאה כל ראיה לתמוך בטענה "איני מחזיק": העוררת לא המציאה לעירייה עותק של כל הסכמי השכירות שנחתמו עם כל אחת משוכרות הנכס לגבי השנים 1998-2010. והסכמים שכן צירפה אינם כוללים פירוט של גודל השטח שהושכר לכל אחת מהחברות השוכרות.
- 3.4 הליכים משפטיים בנוגע לשטחים שבחזקת חברת קלפורם: בסופו של יום נסתיימה המחלוקת לעניין גודל השטח מחוץ לכותלי בתי המשפט: מנהל הארנונה השתכנע בטענותיה של חברת קלפורם וזאת לאור הסכם שכירות שהציגה קלפורם לפיו שכרה נכס בשטח 500 מ"ר ולא 822 מ"ר כפי שחויבה- ומכאן שחויבה ביתר.
- 3.5 יש לדחות טענת העוררת כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי אסור: בניגוד לטענת העוררת אין מדובר בתיקון שומה רטרואקטיבי או בשינוי שיטת חישוב הארנונה באופן רטרואקטיבי אלא בתיקון מותר של טעות בחישוב והתאמת החיוב למצב העובדתי והמשפטי.
- 3.6 טענת ההתיישנות: בנסיבות המקרה יש לדחות טענת העוררת לעניין ההתיישנות מהטעמים שלהלן:
  - א. המשיב מעולם לא ויתר על החוב;
  - ב. נוהלו הליכים משפטיים בנושא השנוי במחלוקת;
  - ג. העוררת יצרה מצג מטעה לפיו אין היא מחזיקה כלל בנכס;
- 3.7 נוכח האמור לעיל, יש לדחות את טענת ההתיישנות בערר על כל הטענות אשר הועלו במסגרתו, ובפרט טענות שאינן מצויות בסמכות הוועדה הנכבדה.

#### 4. דיון והכרעה:

- 4.1 בפני ועדת ערר הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררת וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.
- 4.2 קראנו היטב את כל טענות הצדדים ועיינו במסמכים המופיעים לפנינו, לרבות הטענות שהושמעו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים ולרבות המצב המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.
- 4.3 קביעת סוג הנכס:  
סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה<sup>1</sup> קובע כדלקמן:  
"א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.  
ב) השרים יקבעו בתקנות את סוגי הנכסים וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס, קביעת שימוש, מקומו וסיווגו לענין הטלת ארנונה כללית...."  
4.4 סעיף 9 לחוק הסדרים במשק המדינה<sup>2</sup> קובע כי:  
"א) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכן רשאים הם לקבוע יחס בין הסכומים אשר יוטלו על כל אחד מסוגי הנכסים..."  
4.5 כד נפסק בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ<sup>3</sup>:  
"משחוקק חוק ההסדרים הקובע בסעיף 8 כי הארנונה תוטל בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומקומו, מוטלת על הרשות המקומית חובה לפעול בהתאם להוראת המחוקק ולסווג את הנכסים בהתאם לסוגם, שימושם ומקומם. הטעמים לכך נובעים הן מלשון הוראת סעיף 8, הן מתכלית ההוראה הן מן הרקע לחקיקת חוק ההסדרים"  
4.6 טענת העוררת לענין "המחזיק בנכס":  
פקודת העיריות [נוסח חדש]<sup>4</sup> מגדיר מהו "מחזיק":  
"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון"; "למעט דייר משנה"<sup>5</sup>.  
4.7 כד נפסק בע"א 2987/91 מאירה ריינר נ' עיריית ירושלים<sup>6</sup>:  
"החובה לשלם ארנונה כללית מוטלת על המחזיק בנכס.... והלכה היא, כי מקום שיש "מחזיקים" מקטיגוריות שונות (כגון גם "בעל" וגם "שוכר"), תחול חובת התשלום על זה מביניהם שיחסית לאחרים הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס".  
4.8 בעמ"נ (ת"א) 4685-03-11 בנימין עזר נ' עיריית תל אביב יפו<sup>7</sup> נקבע כדלקמן:

1 סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת מעדי התקציב), תשנ"ב-1992.

2 סעיף 9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת מעדי התקציב), תשנ"ב-1992.

3 טא 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ.

4 סעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

5 סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

6 טא 2987/91 מאירה ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"ד מנ(3) 661 (1992), 663.

7 עמנ (ת"א) 4685-03-11 בנימין עזר נ' עיריית תל אביב יפו.

**"מבין בעלי הזכויות השונים – בעל ושוכר או מי שמחזיק בו באופן אחר, תחול אם כן חובת התשלום על מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. כאשר שוכר מחזיק בנכס בפועל, יהיה הוא החייב לשלם את הארנונה, ולא בעל הנכס. אולם, בנכס בו אין שוכר או מחזיק אחר – תחול חובת התשלום על הבעלים, בעל הזכות השיורית".**

4.9 בבר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין<sup>8</sup> נפסק כי:

**"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 דלעיל, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, אף אם באופן פוטנציאלי קיימים מחזיקים-בכוח נוספים, כגון בעלים".**

4.10 כד נקבע בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב- יפו<sup>9</sup>:

**"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 להדחק 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. בנסיבות כגון אלה, אין גורם אחר כלשהו, אשר החזקתו למעשה מקדימה את מעמדו כלפי הרשות למעמדו של הבעל לצורך אותן חובות, המוטלות על המחזיק לפי הפקודה. מכאן, כי הבעל של הנכס שלא העביר זכויות כלשהן בנכס לאחר, הוא תמיד המחזיק".**

**4.11 החלטה:**

מכל הטעמים שזכרו לעיל, מאחר והעוררת לא הציגה אסמכתאות לעניין החזקה בגין השטח הנדון אי לכך לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל על ידה להוכחת טענותיה. מכוח חזקת השיוריות כאשר לא נמצא מחזיק אחר בשטח העודף שהתגלה במדידה על ידי העירייה יש לחייב את העוררת בגינו ולכן אנו סבורים כי מדובר בנכס הנמצא בבעלות העוררת.

על כן, יש לחייב את העוררת בארנונה בגין שטח של 322 מ"ר בלבד בהתאם לסעיף 6 לצו המיסים לשנת 2019<sup>10</sup> כמבנה תעשייה ומלאכה.

**לעניין החיוב הרטרואקטיבי וההתיישנות בהתאם לסעיף 3א' לחוק הרשויות המקומיות<sup>11</sup> אין בסמכותה של ועדת הערר להכריע בנושאים אלו ולכן ערר בנושאים אלו נדחה ועל העוררת לפנות לערכאות המתאימות.**

8 ברם 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין.

9 רע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב- יפו, פ"ד לט (3) 341.

10 סי 6 לצו-מיסים לשנת 2019- תעשייה ומלאכה.

11 סי 3א' לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית). תש"ל-1976.

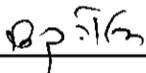
5. סיכום:

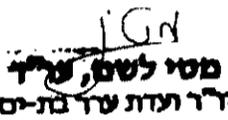
אשר על כן, הוועדה דוחה בחלקו את הערר שהוגש ע"י העוררת כנגד מנהל הארנונה בעיר בת ים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

ניתנה היום 27 פברואר 2019

זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזור תל-אביב תוך 45 יום.

על החתום:

  
דליה קצב

  
מטי לשי, יו"ר  
י"ר ועדת ערר בת-ים  
יו"ר מטי לשי

  
אדיר בן משה