

תאריך :
עיר מס' : 74 בית

עודת ערך לעניין
ארנונה כללית
עיריית בת ים

בפני ועדת ערך לענייני ארנונה

שליד עיריית בת-ים

לפי חוק הרשותות המקומיות (ערך על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1977



בפני חברת ועדת ערך :

יור: עוזי מטי לשט

חבר: מר אדרן בן משה

חברה: גב' דליה קצוב

העוררת: טוביה בוימר ת.ז. 054602610

ע"י ב"כ עוזי דורון קנת

מרחוב בר כוכבא 23,

וי-טאוור, קומה 18

בני ברק 5126002

טל': 03-7512121, פקס: 03-037512233

-גגד-

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית בת-ים

מרחוב מקס נורדאו 17 בת ים 5957517

טל': 03-5558440, פקס: 03-5558433

החלטה:

רקע עובדתי:

1. העוררת טוביה בוימר ואחיה מר מאיר לזרוביץ הינם הבעלים הרשומים של המקרקעין שזיהויים בספריה העירייה היננס: 7122120004, 7122120005, 7122120006, 7122120007, 7122120009, 7122212009 המצויים ברחוב הקוממיות 26 בת-ים. במקרקעין מצויים מספר מבנים ומתקנים ובכלל זה תחנת דלק, מתקן שטיפה, מקלט המשמש בפועל כמשרד, חדר גנרטטור המשמש כמחסן וחנות המשמשת לממכר אביזרים. (להלן: "הנכס"). (מפורט בערר).
2. עrar זה עיין בבקשת העוררת לשינוי החזקה בנכסים מחברת הקוממיות הנמצאת בבעלות משותפת של העוררת ומר מאיר לזרוביץ לחברת ספיס קאר, אשר בבעלותו המלאה של מר מאיר לזרוביץ.
3. עrar זה מוגש לגבי החלטת המשיב לדוחות ההגשה בדבר שינוי המחזיקים בנכסים .7122212009, 7122120007, 7122120006

טענות העוררת :

4. לטענת העוררת : בשנת 2014 נערך הסכם שכירות בין העוררת, לזרוביץ וחברת תחנת קוממיות בת ים בע"מ (להלן "החברה"), בו נקבע לדברי העוררת כי לזרוביץ ישכור מהחברה את מתקן השטיפה ואת חנות האביזרים החל ממועד בו יפנו אותם השוכרים שהחזיקו בהם באותו מועד וכן קיבל לידי החזקה בחדר הגנרטור והמקלט –
5. לא הוצג הסכם שכירות חתום כדין.
6. במהלך השנים התגלעה מחלוקת בין החברה "תחנת דלק קוממיות בת ים" לבין : "מנהל הארנונה בת ים" להן המשיב, בין היתר באשר לԶיהות המחזיקים בנכסים המצוים במרקען. מחלוקת זו הגיעה לדין בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עת"מ 15-02-37538. לאחר מ"מ נחתם הסכם פשרה שנייתנו לו תוקף פס"ד ביום 08.06.2015 (להלן : "הסכם פשרה") במסגרתו נקבע כי חדר הגנרטור והמקלט יועברו לחזקתה של החברה "תחנת דלק קוממיות בת ים" החל מיום 10.03.2015 והחברה תחויב בארנונה בגין החל מתאריך זה.
7. ביום 04.11.2015 מסר לדברי העוררת מוסא אבוليلא את החזקה במתקן השטיפה, במחסן ובשירותים שלו למර לזרוביץ, כמו כן באותו מועד נמסרה לזרוביץ החזקה גם במקלט ובחדר הגנרטור אשר אותם שכר מר לזרוביץ מהחברה. (הווצה פרוטוקול מסירה).
8. לצורך תפעול הנכסים הקים לזרוביץ את חברת ספייס קאר (להלן : **ספייס קאר**) והודעה על העברת החזקה בנכסים לידי ספייס קאר נמסרה למשיב.
9. ביום 01.02.2016 הועברה החזקה בחנות האביזרים לידי ספייס קאר והודעה על כך נמסרה למשיב.
10. דבר חילופי המחזיקים לא נרשם בטפרי המשיב והוא המשיך לחייב את החברה בתשלום הארנונה עבור הנכסים, למרות שלטונת העוררת נמסרה לו הודעה על חילוף המחזיקים.
11. לאחר שהעוררת קיבלה לידיה חלק מהמסמכים שיאפשרו לה לבדוק מדויק לא נרשמו שינוי המחזיקים כנדרש הוגשה על ידה ביום 14.03.2017 השגה וביום 07.05.2017 דזה המשיב את השגת העוררת.
12. במסגרת העורר, מעלה העוררת את הטענות הבאות :
 - א. אגפים אחרים בעירייה בת ים ידעו על שינוי המחזיקים בנכסים הנ"ל, בין היתר מאחר וספייס קאר פנתה לעירייה כדי לקבל רישיון עסק עבור העסקים שהפעילה בנכסים הנ"ל, בין היתר, העוררת פנתה למנהל הארנונה וביקשה להעביר רישום

- המחזיק בנכס על שם ספייס קאר, זאת לפני שידעה שהודעה על כך כבר ניתנה בעבר, כך של המשיב היה לודעת על חילופי המחזיקים בנכסים נשוא ערך זה.
- ב. עיפוי העולה מתדייסי הארנונה אשר צורפו לערר, ככל שהדברים נוגעים למתקן השטיפה (712212007) ולחנות האבירים (712212006) החברה לא הייתה רשומה כמחזיקה של הנכסים וכן אם לא ניתנה הודעה על שינוי מחזיקים כתוצאה המשיב, לא היה המשיב משנה הרישום בספריו אלא היה מותיר אותו על שם המחזיקים הקודמים.
- ג. העובדה שהמשיב שינה זהות המחזיקים בספריו החל מהמועדים הנוכחיים במסמכים מסירות החזקה לזרובץ מעידה בבירור על כך שהמסמכים חנ"ל נמסרו לידיו יחד עם הודעות על זהות המחזק החדש בנכסים - הלא הוא מאיר לזרובץ באמצעות ספייס קאר.
- ד. נקבע בפסקה שבמצבים בהם העירייה מודעת בפועל לשינוי זהות המחזק בנכס, חובת ההגינות מחייבת את תיקון הרישום והפקת חיבורו של המחזק היוצא.
- ה. בפס"ד בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ נקבע, לאור חובת ההגינות המוטלת על הרשות המקומית בהיותה רשות ציבורי, סעיפים 325-326 אינם יכולים ליתן לרשות המקומיות הקשר לנוהג תוך עצמת עניינים מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הקיימים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה האם חל שינוי בעלות או בהחזקה בנכס מסוים.
- ו. על כן, יש לבטל את חיוב העוררת בארכונה ולקבוע כי המחזק בפועל של הנכסים הינו חברת ספייס קאר כפי שידע המשיב, וזאת החל מיום 04.11.2015 לפחות נכס מס' 712212007 ונכס מס' 712212009 והחל מיום 01.02.2016 לפחות נכס מס' 712212006.
- ז. גם אם לא הייתה ניתנת למשיב הודעה על שינוי המחזיקים בזמן אמיתי (למרות שבפועל הודעה כזו אכן ניתנה) על המשיב היה לשנות את רישומו כאשר פנתה העוררת אליו לראשונה במהלך פברואר 2016 והוא לא היה רשאי לסרב לקבל ממנו המסמכים אשר ביקשה למסור לו ולא היה רשאי לשנות רישום המחזיקים באופן שרירותי.
- ח. העובדה שהמשיב שינה את שם העסק המחזק באחד הנכסים בספריו מותאריך הפינוי שלו, אולם בחר שלא לשנות את שם המחזק בעסק נוספים, למורות שנרשם כי קיים מחזיק חדש בעסק, סותרת את טענת המשיב כי לא ניתנו לו הודעה על שינוי מחזיקים בנכסים, וכי יש בכך כדי לסתור סתייה מהותית את חזקת התקינות במעשהיו, כנטע על ידי המשיב בתשובה להגשה שהוגשה על יד העוררת.
- ט. לתמיכה בטעןותיה, צירפה העוררת את תדייסי הארנונה של חנות האבירים, מתקן השטיפה, הגנטור והמקלט. כמו כן צירפה העוררת הסכם פשרה בין המשיב לחברת לו נתן תוקף של פסק-דין ביום 08.06.2015, בנוסף, צירפה העוררת הכתבות דוא"ל ומכתבים לתימוכין לטענותיה כי ספייס קאר הינה המחזק של המתקנים.

13. טענות המשיב:

- א. ביום 07.05.2017 דחפה המשיב את טענות העוררת הנוגעות להעברת חזקה בנכסיים מחברת "תחנת קוממיות בת ים בע"מ" לידי חברת "ספיס קאר בע"מ" שבבעלותו של מר מאיר לזרוביץ, לאחר ואלה נטעוו בעלמא. כמו כן, הוסבר לעוררת שעליה לצרף להשגת הסכמי שכירות בין חברת הקוממיות לחברת ספיס קאר, המעיד על זהות המחזיקים וההסכמים בדבר חלוקת השטחים בנכסיים ושינוי סיוגם כמתבקש בהשגה, כך שניתן יהיה להתייחס לטענות אלה לגוף.
- ב. כל עוד לא תציג העוררת את המסמכים המבוקשים ו/או עמדתו של מר מאיר לזרוביץ, מתבקשת ועדת העורר הנכבד להורות על דחיתת העורר לגופו של עניין.
- ג. בהתאם להוראות 325 ו-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] עיריית בת ים התוודה את הדרך לשינוי מחזיק בנכס באתר העירייה הקובע את הפעולות שיש לבצע בכך להחליף מחזיקים בנכס. אולם, העוררת לא הודיעה בדבר שינוי המחזיקים בנכס, לרבות בדרך של צירוף הסכם שכירות, הרי שבמצב דברים ובהתאם לסעיף 326 לפקודה נטל תשולם חיובי הארנונה מוטל על הבעלים - קרי: חברת קוממיות.
- ד. העוררת לא המציאה הסכם שכירות בגין הנכסים מושא העורר ותעודת התאגדות של המחזיק החדש. כל שצירה היה ראיות נסיבותיות אשר לא ניתן להסיק מתוכן על המצב העובדתי בימים אלה.
- ה. בהתאם לפסיקה, אין לחיב את העירייה ליטולצד או כל עניין בסכסוכים בין נישומה לבין צדדים שלישיים, בין מחזיקים בפועל לבין מחזיקים פוטנציאליים ובין שוכרים לבני נכסים ובין בעלי נכס בינם לבין עצםם כבעניינו.
- ו. שלא הציג העוררת הסכם שכירות כפי שנטבקשה, הרי שלא עמדה בנטול המוטל עליו לבסס את אמינותה תוכן בקשה ולסתור את רישומי העירייה.
- ז. המשיב ציין כי ערד זה רלבנטי לשומה לשנת 2017 בלבד, וכל הש>wות לשנים שקדמו לשנת 2017 הינם סופיות וחולות ולא ניתן להשיג עליהם. מה גם שבאתר העירייה מצויין כי השינוי בחזקה, אם יחול, יהיה אך ורק ממועד קבלת הודעה בכתב.
- ח. אשר על כן, על יסוד טענות המשיב המפורטות לעיל, וכל עוד לא תצטרף העוררת הסכם שכירות ו/או את עמדתו של מר מאיר לזרוביץ, מתבקשת ועדת העורר הנכבד לדוחות את העורר לגופו של עניין ולקבע כי הנכסים מוחיבים כדין.

14. ביום 20.02.2018 ערכה הוועדה דיון בערר, במהלך הרחיביו הצדדים בטענותיהם.

דיון והכרעה:

15. בפניו ועדת ערד הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם העוררת וסיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.
16. קראונו היטב את כל טענות הצדדים ועיינו במסמכים שמופיעים לפניינו, לרבות הטענות שהושמדו בישיבת הוועדה ואשר נכתבו היבט בסיכומים אשר הוגשו עיי' הצדדים ולרבות המצביע המשפטי הרלוונטי לטענות הצדדים.

17. הودעה על שינוי מחזיקים:

סעיף 325 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כדלקמן:
"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעל או מחזיקם של קרקע או
של בניין שהוא חב עליהם ארנונה לפי הוראות הפוקדה ימסור
הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה
חייב בשיעורי ארנונה נוספים..."

מלשון סעיף זה עולה כי דרישת מסירת החודעה בכתב הינה דרישת מהותית המעבירת את
נטול החודעה על שינוי חזקה, אל המחזיק באותה עת.

כך נפסק בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' ידור אנרגיה (1988) בע"מ 7-
"הנה מטרתם של סעיפים 325 ו 326 - לפקדת העיריות להקל על הנטול המוטל
על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהכרת נטול של בזיקה אקטיבית
באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גיירה שהרשויות המקומיות לא
תוכלנה לעמוד בה".

18. אם כן, די בחודעה בכתב על חילופי המחזיקים על מנת להביא לשינוי זהותו של המחזיק
ואין העירייה נדרשת לעורוך בדיקה משלها באופן פעיל בדבר זהות המחזיק (בר"מ 1008/06
טרכטינגורט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו).

19. עם זאת, קיים חשש ברור מ מצב שבו פלוני יודיע בכתב לרשות המקומית שהנכס בבעלותו
עבר לחזקתו של אלמוני, אשר לא יהיה כלל מודע לדבר עד אשר יחויב בתשלום ארנונה.
חשש זה מחייב בנסיבות מסוימות, את הרשות המקומית לבצע בדיקה נוספת נספחת של הראיות
בדבר זהות המחזיק בנכס, וזאת גם כאשר המידע בדבר זהות המחזיק בפועל לא הגיע
לרשות, בחודעה שנמסרה לפי הוראת סעיף 325 לפקודה (עמ"ס 2611/08 שאל בניין נ'
עיריית תל אביב).

20. חובה זו מקורה בכך להגן על זכות הקניין של הנישומים והן בתכליות העומדות
בבסיס סעיפים 3325 ו 326 - לפקדת ראה התיקחות כב' השופטת ארבל בבר"מ 867/
מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' ידור אנרגיה 1988 בע"מ, אשר מחייבת את הרשות
הLocale לפעול בהתאם לחובת ההגינות המוטלת עליה ולתכלית של גבית מס אמות,
וחתאמת רישומיה של הרשות למצב העובדתי לאישרו, כאשר הוא מובה לדייעה).

21. ראוי להציג כי הנטול להבאת ראיות בדבר מסירת החודעה על חידילת החזקה מוטל על
הניסיונות. ככל שהניסיונות טוענים, שנותן הודעה בדרך אחרת, כלומר: הודעה שלא בכתב, הוא
נדרש להביא כמות ראיות המשתווות מבחינות משקלן להוכחת הודעה בכתב (ראה, ד"ר
הנרייך רוסטוביץ, "ארנונה עירונית"¹).

¹ מהדורה חמישית ספר ראשון, הוצאה לאורן המכון למחקר מיסוי מוניציפלי עמ' 279.

22. היעדר הסכם שכירות ותעודת התאגדות:

המסמכים שהוצגו בפני הוועדה אינם מהווים חווה שכירות ותעודת התאגדות וזאת בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות לעניינו המצוויות בסעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] אשר זהה לשון הסעיף:

"נעשה אדם בעל או מחזיקו של נכס שימושת עלייו ארנונה,
ילא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או
מחזיק של הנכס, אלא שאם הייתה כאן מכירה או העברת חייבים המוכר
או המעביר או נציגיהם – ואם הייתה כאן השכלה לתקופה של שנה או
יותר חיבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה
כאמור, ובזה יפרשושמו של הקונה, המעביר או המשכיר חיבים בארכונה
הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חיבים בארכונה
שהקונה, המעביר או השוכר היו חיבים לשלם ולא שילמו; בחשכה
לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארכונה".

23. החלטה:

הרצוינל הטמון בהטלה החובה למסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעליים של נכס הינו נטל קל. לעומת זאת, קביעה הפוכה על הרשותות המקומיות לבדוק באופן אקטיבי את זהות המחזיקים או הבעלים בכל נכס ונכס, על פניה תקופות שונות, תטיל על הרשותות המקומיות נטל כבד מושוא שעלותו גבוהה ביותר הממומן מכיספי הציבור.

24. בעניינו, היה מוטל על העוררת להמציא הסכם שכירות כדי בגין הנכסיםמושא הערד ותעודת התאגדות של המחזק החדש ומסמכים נלווים כדרכו, אולם בפועל העוררת צירפה ראיות נסיבותיות אשר אינם מהווים הסכם שכירות כמפורט, اي לכך לא ניתן לחיב את המש��ב להסביר שמו של המחזק עד להמצאת המסמכים הדורשים הדבר נטל תשלום חיבוי הארנונה מוטל על הבעלים- חברת קוממיות.

25. סיכום:

אשר על כן, דוחה הוועדה את ערע הארנונה שהוגש ע"י העוררת נגד מנהל הארנונה בעיר בתים על שומת הארנונה בגין הנכס שבנדון.

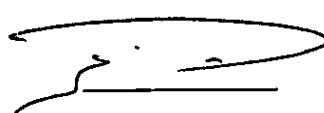
ניתנה היום 26.06.2018
זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מקומיים באזרע תל-אביב תוך 45 יום.

על החתום:

דליה קצב

מטי לשם, עורך
יר' וועת עזר-בתים

יוז'ר מטי לשם



אדיר בן משה