

4349/7

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת-ים

לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ז – 1977

העורר: חיים לניאדו

המשיב: מנחל הארנונה בעיריית בת-ים

החלטהעובדות

1. העורר (להלן: "חיים לניאדו") מחזיק בנכס בבעלותו המצוי ברחוב יוספטל 95 בעיר בת-ים.

2. במהלך הדיונים בפני ועדת הערר הועלו טענות רבות באשר לחזקה בנכס וחדרך הראויה על פי דין בדבר שינוי החזקה בנכס ועניין שומת הארנונה לתקופה שבין ספטמבר 2006 – אוגוסט 2008.

טענות העורר

3. טענתו העיקרית של העורר נשוא התביעה היא בדבר שלילת החזקה בנכס (להלן: "הדירה") על ידו בתקופה שבין ספטמבר 2006 – אוגוסט 2008.

4. העורר טוען כי זו שהחזיקה בדירה בתקופה דאז הינה הגברת טוראל (להלן: "השוכרת").

5. העורר טוען כי בשנים עברו נהג להגיע פיזית אל משרדי העירייה במטרה למסור וליידע את הנ"ל בדבר שינוי החזקה בנכס וכעניין שבנוהג עשה כן גם בפעמים האחרונות.

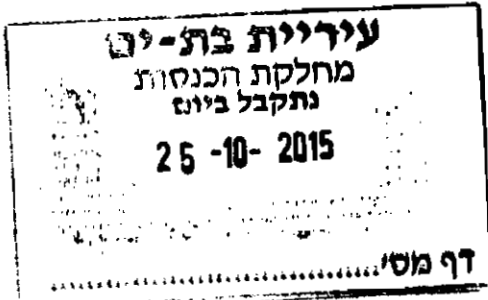
6. העורר עומד על כך, כי מילא אחר חובת הדיווח המוטלת עליו ותודיע לעירייה על החזקה של השוכרת בנכס כדין.

7. עוד טוען העורר, כי מכלול הראיות ביחד עם מהימנותו משוות מבחינת משקלן להוכחת מסירת ההודעה בכתב ומהוות תחליף המצאח לתודעה בכתב ומוסיף, כי משלא פתחה העירייה תשובון חדש על שמה של השוכרת כאשר הגיעה אל משרדי העירייה ותציג תזת שמירות, התרשלה העירייה.

עיריית בת-ים
ועדת ערר לענייני ארנונה
בד"ק י"א ג'תשס"ה

25-10-2015

אשרה כמס' י"ד



8. העורר טוען כי לא יכולה לעמוד לעירייה חזקת התקינות המנחלית כאמור בסעיף 318 לפקודת העירייה, שכן טוען כי כמות הטעויות והרישומים השגויים שנוהלו בחשבוני הינם גדולים ולכן מדובר במסמכים שאינם אמינים ואינם אותנטיים.
9. העורר מנמק את התנגדותו להחלטת העירייה בטענה כי התנהלותה של העירייה מעידה על ידיעה בפועל של זחות השוכרת כבר בתקופה שתחל מחודש ספטמבר 2006-2007.
10. חרף הרישום הפורמאלי טוען העורר, כי מתקיימות נסיבות מיוחדות שבגינן חלה על העירייה חובת בדיקה אקטיבית באשר לבירור שינויים בבעלות/חחוקה בגכס.
11. בנוסף, מדגיש העורר כי הודעת העירייה בדבר חובותיו רק לאחר 5 שנים, חמט בבדר חיוב רטרואקטיבי אסור ושיחוי ניכר.

טענות המשיב

12. לטענת המשיב יש לדחות על הסף את טענות העורר מחמת התנהלות חכושלת כדבר שבשגרה וזאת באשר לדרך הודעתו לעירייה בעניין שינוי החזקה בגכס לאורך התקופה שבין ספטמבר 2006 – אוגוסט 2008.
13. המשיב טוען כי על פי ס' 325 לפקודת העירייה כל שינוי בדבר החזקה ואו חדילה בגכס ייעשה בכתב: "חדל אדם ביום מן הימים לחיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גודע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".
14. עוד מוסיף המשיב כי על פי ס' 326 לפקודת העירייה: "נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם הייתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם הייתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שחוקנה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה. הואיל וכך, משלא ניתנה הודעה בכתב כאמור, העורר פעל שלא כדקן, אי לזאת חלה עליו תחובה בתשלום שומת הארנונה.

15. עוד טוען המשיב, כי חרף עמידתו האיתנה של העורר על כך שמסר הודעה כדין על עניין העברת החזקה בנכס לנכס אחר, נראה שהוא עצמו אינו יודע מהי "מצוות המחוקק" – ומשכך, חזקה שלא פעל ולא יכול היה לפעול כפי שהדין מתייב.
16. המשיב מדגיש, כי לעורר אין כל חוכחה בדבר הגעתו למשרדי העירייה בתקופה טרם כניסתה לכאורה של השוכרת לדירה, ולכן ישנו ספק גדול בדבר הגעתו אל משרדי העירייה בתקופה הנ"ל.
17. בפקודת העיריות חלה מגמה המקלה עם העיריות בדבר איתור הגורם המהווה "מתוּק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה.
18. עוד מוסיף המשיב, כי אין זה מסמכותה של העירייה להכריע במחלוקות המתגלעות בין בעלי נכסים ברי חיוב בארנונה, לבין מחזיקיהם או שוכריהם לכן פטורה היא מלעשות כן.
19. לבסוף, מי שהמציאה לאחר תחוננים רבים את חוזה השכירות היא הגברת טוריאל ולא העורר.
20. מתקירתו של העורר, עולה כי לא גילה על חובות השוכרת לראשונה במשרדי העירייה כפי שטען, אלא לפני וזאת עולה מחקירתו, לאחר שהבחיר כי אכן ראה את השוכרים, שכן, חזקה עליו כי ראה במו עיניו כי הרשום בשומות הארנונה הינו הוא עצמו ולכל הפחות, ראה כי שומות הארנונה לא נשאות את שמה של השוכרת הגברת טוריאל.
21. המשיב מדגיש, כי בשתיקתו אישר העורר את הסדר התשלומים אשר חוסדר בין השוכרת לבין העירייה, נוכח הימנעותו מלהביע התנגדות.
22. החיוב אשר הושת על העורר אינו בגין חיוב רטרואקטיבי.
23. המשיב טוען כי הוא ואו מי מבין גורמי העירייה לא ראו בשוכרת מחזיקה בפעל של הנכס.
24. לא הוכח כי השוכרת חינה המחזיקה בפעל בנכס, לכן לא ניתן לחייבה בתשלומי הארנונה טרם תימסר הודעה כדין על החזקה לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות.
25. עוד טוען המשיב, כי כל טענה נוספת אשר לא הועלתה במסגרת החשגה, מהווה הרחבת חזית אסורה אשר יש לדחותה על הסף.
26. לסיום טוען המשיב, כי לעירייה עומדת חזקת התקינות לפיה היא פעלה כדין בחוצאת השומה.

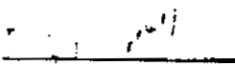
27. המשיב תומך את טיעוניו בפסיקה רלוונטית נרחבת.


דיון והכרעה

28. בפני הוועדה הונחו סיכומים אשר הוגשו מטעם המשיב.
29. קראנו היטב את כל טענות הצדדים, לרבות הטענות אשר הושמעו בישיבות הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר הוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית לטענות הצדדים.
30. ראשית, אנו סבורים כי צודק המשיב בטענותיו בדבר חוסר סמכותה של הוועדה לדון בטענות העורר בדבר הכרעת המחלוקת המתגלעות בין בעלי נכסים ברי חיוב בארנונה, לבין מחזיקיהם או שוכריהם.
- סמכויותיה של ועדת הערר מוסדרות בחוק ואין לוועדה סמכות לדון בעניינים שאינם מצויים בתגדרת סמכויותיה בחוק.
31. לאחר שקראנו ושמענו את טענות הצדדים סבורים אנו כי התנהלותו של העורר מתחילתה ועד סופה לקתה בחסר, העורר לא פעל כדין ולא המציא לעירייה את חוזה השכירות עם השוכרת.
32. כל שהיח על העורר הוא לעיין בדרישת החוק באשר לשינוי החוקה בנכס ולחיחשף לחובת דרישת הכתב, בכך היה פוטר עצמו ביד אחת מתשלום הארנונה.
33. משלא עשה את המעט המוטל על בעל נכס אשר מבקש לפטור עצמו מתשלום ארנונה, הפגין זילות ואף זלוזל וספק אם נוכל לטעון כי אין לו אשם תורם.
34. בנסיבות אלה ולאור האמור לעיל, דין הערר להיזחזח ולכן יש לחייב את העורר בגין חתקופה שבין ספטמבר 2006-אוגוסט 2008.

ניתנה היום, ב' בחשוון תשע"ו, 15.10.2015

זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים באזור תל-אביב בתוך 45 ימים.


 מר ניסים בנפשיאן
 חבר הוועדה


 מר יהודה שמידה
 י"ר הוועדה


 מר איזידור מלומבו
 חבר הוועדה