

בפני וועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית בת-ים

לפי חוק חרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ז - 1977

העוררת: נוף חוב השנהב בע"מ.

המשיב: מנחל הארנונה בעיריית בת-ים.

החלטה

עובדות

1. הנכס נשוא הערר הינו מבנה תעשייה המצוי ברחוב החרושת 16 בבת-ים, חידוע גם כגוש 7129 חלקה 110; מסי נכס - 7129110115, 719110014, 7129110013 (לחלן: "הנכס") הנכס היה רשום בלשכת רישום המקרקעין על שם חברת מרצפות בת-ים בע"מ (לחלן: "מרצפות") בזמנים חרלוונטיים להגשת הערר ואילו כיום, הוא רשום על שמה של העוררת.
2. ביום 15.12.2010 רכשה חבי יוחנן חסון ובניו חברה לבנין ולחשקעות בע"מ, בטאמנות עבור העוררת, את מלוא זכויות הבעלות בנכס, מאת מרצפות.
3. במהלך הדיונים בפני וועדת הערר הועלו ע"י העוררת טענות באשר לענין החזקה בנכס, הסבת חיובי הארנונה אל מי שחחזיקו בפועל בנכס וכן הטענה בדבר התנחלות לוקה מצד העירייה באשר לטיפולח לעניין שינוי המתזיקים ו/או הבעלים בנכס.
4. ביום 20.5.2014 נערך דיון בפני וועדת הערר, במסגרתו נקבע כי הצדדים יגישו סיכומים בעניין טענת המשיב ולפיה העוררת איחרה את המתעד להגשת השגה ולפיכך יש לדחות את הערר על הסף.

טענות העוררת

5. מכוח הסכמי השכירות, טוענת העוררת כי מי שחחזיק בנכס היו: פלסטפורם תעשיות (1992) בע"מ ו/או שרופל בע"מ ו/או קלפורם תעשיות 1992 בע"מ (לחלן: "השוכרים").
6. עיון בסי' 7 לחוזה המכר מלמד, כי מרצפות והעוררת צפו מראש שתיווצר בעיה עם פינוי הנכס מידי השוכרים במועד מסירת החזקה שנקבע ליום 30.4.2011 (בסיכומים מטעם העוררת נכתב 1.4.2012) לפיכך, הוספה תוספת לעניין מסירת החזקה בסעיף 7 לחסכם לפיו קיימת אפשרות לפינוי הנכס עד ליום 01/01/2012.

7. ביום 01/04/2011 נמסרה לעוררת החזקה המשפטית בנכס קרי, העוררת קיבלה את כל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין (למעט אישור עירייה) אולם לא קיבלה חזקה בפועל כיוון שהשוכרים טרם פונו מן הנכס ואף המשיכו לשבת בו עד דצמבר 2011.
8. במהלך חודש אוקטובר 2011 העבירה העירייה את הבעלות בנכס ואת חיובי הארנונה רטרואקטיבית מחודשים מרץ ואפריל 2011 על שם העוררת ו/או יוחנן חסון וזאת מבלי שעסקת הרכישה הושלמה, מבלי שהועברה חזקה בנכס ומבלי שניתן אישור עירייה לטאבו ותוך כדי כך שהשוכרים ממשיכים לחזיק בנכס בפועל ולנחל בו את עסקיהם.
9. העוררת ו/או יוחנן חסון מעולם לא קיבלו כל הודעה ו/או אישור על העברת הבעלות בנכס ברישומי העירייה.
10. בתחילת חודש יולי 2011, מסרו השוכרים לעוררת חזקה בשטח של 180 מ"ר (לחלק: "החלק המוחזר") כך שרק החלק הזה היה בתזקת העוררת. ביום 05/07/2011 חושכר החלק המוחזר להום סטוק ע"י העוררת.
11. החלק המוחזר לא אוכלס ע"י הום סטוק וזיהו בבחינת נכס ריק בשל עבודות שיפוץ וזאת עד לתחילת חודש ספטמבר 2011.
12. ביום 17/09/2011 נשרף הנכס כליל ונותר ללא אפשרות שימוש בו, ללא גג וללא קירות.
13. ביום 21/09/2011 הוכרז הנכס כמבנה מסוכן שאינו ראוי לשימוש ע"י מחלקת החנדסה של העירייה.
14. החזקה בנכס הועברה לעוררת רק בתחילת חודש דצמבר 2011 שאז היה הנכס מסוכן ואסור לשימוש.
15. העוררת תטען כי התנהלות העירייה הייתה לקויה, שכן למרות תכתובות הצדדים והצגת הסכמי השכירות על ידה ועל ידי ב"כ המוכרת, הזרה העירייה פעם אחר פעם על שאלתה האם פלסטפורם תעשיות ממשיכים לחזיק בנכס ובבקשה להמצאת חוזה שכירות (שכבר הועבר לעירייה ע"י העוררת).
16. משיכת הזמן מצד העירייה היוותה בזבוז זמן מיותר, ובכך בעל כורחה נאלצה העוררת להיענות לבקשת העירייה פעם אחר פעם וזאת בלי סיבה מוצדקת.
17. העוררת מדגישה כי מעולם לא קיבלה הודעה ו/או שינוי שמות הבעלים ו/או המחזיקים בעירייה, לפיכך קיבלה בתדחמה את הודעת יוחנן חסון, הנאמן, כי חוטלו עיקולים על חשבונית הבנק של החברה, בעקבות חובות ארנונה בנכס.
18. עוד תטען העוררת כי, החלטת העירייה להעביר את שמות המחזיקים בנכס על שם העוררת במהלך חודש אוקטובר 2011 רטרואקטיבית מחודש מרץ 2011 תמוחה היא ולא הגיונית וזאת עוד טרם העברת החזקה המשפטית.

19. בנכס ישבו והחזיקו שוכרים, העירייה הכירה וידעה על אודות השוכרים ולא קיבלה כל הודעה על הפסקת השכירות והכל – ללא כל הודעה ואו התראה שהודיעה העירייה לעוררת.
20. במכתבה של העירייה מיום 24/01/2012 נכתב ע"י העירייה כי הנכס יוכר כנכס ריק החל מיום 01/01/12 ולא כפי שסוכם, בתגובה לכך במכתב מיום 12/02/2012 ביקשה העוררת כי הנכס יוכר כנכס ריק החל מאירוע חשופה וכן כי חובות הארנונה הקיימים יוסבו לשם השוכרים.
21. בקשתה זו של העוררת נענתה חלקית שכן, במכתבה מיום 26/02/2012 חזרה בה העירייה מן האמור לעיל ואשר כי הנכס יוכר כנכס ריק החל מיום 01/10/2011.
22. לטענת העוררת, ניהלה היא מו"מ עם העירייה שבמהלכו אף נמסרה המחאה ע"ס - 40,183 ₪.
23. לטענת העוררת, בכתב התשובה לערר טען המשיב בצורה סתמית ולא מפורטת כי יש לדחות את הערר על הסף מחמת איחור בתגשתו ללא ציון מחו משך האיחור.
24. העוררת טוענת כי אינה מחזיקה בנכס לפי ס' 3(א) ו-3(ג) לחוק ומוסיפה כי איננה האישיות המשפטית שהחזיקה בנכס בתקופת השומח המדוברת.
25. השוכרים הפרו את חובתם ולא יצאו מן הנכס בהגיע סיום מועד השכירות החוזי, העוררת מוסיפה כי החלה לספוג נזקים בשל חוסר היכולת להשכיר את הנכס לאחרים.
26. בפועל, מי שהחזיק בנכס היו השוכרים, עליהם ראוי כי תחול חובת תשלום הארנונה.
27. על מנת למנוע עשיית עושר שלא במשפט ועניית דין ממדרגת ראשונה, נחקק ס' 3(ג) לחוק הקובע כי על יסוד טענת אינני מחזיק, רשאים ואף חייבים בית המשפט וכן ועדת ערר לדון בטענה כאילו לא היה איחור בהגשת הערר.
28. דברי כב' השי' שפירא עמ"נ 12-10-18772 עברון נ' עיריית חיפה: "ס' 3(ג) לחוק הערר מקנה לבית המשפט שיקול דעת רחב להחזיר העלאת טענה בעניין "אינני מחזיק בנכס" זאת אף אם לא הוגשה השגה במועד". מכאן ניתן ללמוד כי במקרה מסוג זה, בו מוגשת השגה באיחור שאינו רב והחשנה היא בטענה כי הנישום אינו מחזיק כלל בנכס, כי אז בנסיבות המתאימות, יש מקום לחאריך את המועד להגשת החשנה ולדון בה לגופו של עניין.
29. ערר, בעמ"נ 10-10-2053 מירב אלמנדרי מלקח נ' עיריית הרצלייה, נקבע כי יש מקרים שמן הראוי לאפשר העלאת טענה "אינני מחזיק בנכס", אף אם על פניו לא הוגשה השגה במועד, זאת בין היתר משום שהמעוררת לא קיבלה מעולם דרישת תשלום כדון ובה פירוט מרכיבי השומח.
30. אף שהאיחור חנטען מוכחש ע"י העוררת, על ועדת הערר להתגבר על האיחור הנטען ולדון בערר כאילו הוגשה החשנה וזאת מן הטעמים שחציגה עד כה.

31. עוד טוענת העוררת, כי במשך כל התקופה נוחל מו"מ בינה לבין העירייה, אז איך טוענת היא בעזות מצח שלא הוגשה השגה במועד, הרי חיתה חסכמה בין הצדדים.

32. העוררת טוענת כי העירייה פעלה בחוסר תום לב מובהק שאינו אמור לחול על רשות שלטונית, מהד ניהלה מו"מ ומאידך משכה זמן, שכן ניהלה מו"מ עם העוררת תוך שהיא כבר החליטה בליבה כי ברור מבחינתה כי אין באפשרות העוררת כבר להגיש השגה מבחינת המועדים.

33. לדעת העוררת, קיימת פסיקה אשר לרוב תומכת בטענה שבזמן שמתנהל מו"מ בין הצדדים, אין לצפות מהנישום להגיש השגה על עיקרי שומתו ולמעשה יש להוסיף את תקופת ניהול המו"מ, לזמן הקבוע לחגשת השגה (עמ"נ 12-10-18772 יפה עברון נ' עיריית חיפה).

34. חובת ההגיינות הינה חלק נכבד שצריך לחול על רשות מנהלית מכוח היותה "טאמן הציבור", חובה זו צריכה לבטא את היחסית הרואים בתברה פתוקנת בי המינהל הציבורי לבין הציבור (בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר והמע"מ).

35. העוררת טוענת כי מעולם לא קיבלה פירוט שומה לתשלום תוך ציון הדרישה לחגשת השגה במועד.

36. בעמ"נ 314/03 רפאל רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' מנחל הארנונה במועצה האזורית משגב ננזף מנחל הארנונה בדיק בשל מעשים והתנהלות כדוגמת המקרה דנן וחודגש, כי הודעת תשלום אשר אינה מציינת את הזכויות והמועדים להשגה ולערר, אינה הודעת תשלום כמשמעה בחוק הערר, ומניין 90 הימים להגשת השגה אינה חל עליה.

טענות המשיב

37. בקשותיה המרובות של העירייה להמצאת חוזה שכירות לא נענו ולפיכך החל מיום 5.10.11 משלא התקבל כל הסכם שכירות כאמור ובתאם להסכם המכר בין העוררת לבין מרצפות – הועבר החיוב ע"ש יוחנן חסון והעוררת וזאת החל מיום 1.4.2011.

38. בהתאם, החל מיום 5.10.2011 החלו להישלח הודעות החיוב השוטפות וכן החוב שנצבר החל מיום 1.4.2011 ע"ש יוחנן חסון והעוררת לכתובת הנכס, מכאן כי בהתאם לחוראות חוק הערר, חיח על העוררת להגיש השגתה על חיובי הארנונה לכל המאוחר עד לתחילת הודש ינואר 2012.

39. חרף האמור, השגת העוררת נתקבלה בעירייה ביום 12.9.12, קרי באיחור ניכר של כשמונה חודשים.

40. העוררת עצמה אינה מתכחשת לעובדה כי ידעה אודות הודעות החיוב וזאת כפי שעולה מפרוטוקול חזיון מיום 20.5.14 לפיה החיוב התגלה לעוררת בחודש אוקטובר 2011.

41. יתר על כן, אפילו העוררת עצמה אינה מתכחשת לעובדה כי ידעה גם ידעה אודות הודעות החיוב וזאת כפי שעולה מפרוטוקול הדיון מיום 20.5.2014 ולפיה החיוב התגלה לעוררת בחודש אוקטובר 2011 (ראה שורות 19-24 עמ' 4 לפרוטוקול הדיון).

42. המשיב יטען כי יש לדחות את טענת העוררת באשר לטענת סי' 3(ג) לחוק הערר המאפשר לעוררת לעלות בפני ועדת הערר טענת "אינני מחזיק" לאחר תקופת 90 הימים הקבועה בחוק על אף האיחור במועד הגשת החשגה וחרף העובדה כי לטענתה כלל לא איחרה במועד הגשת החשגה.

43. סי' 3(ג) לחוק הערר קובע כי מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא חשיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סי' 3(א) "ישאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה ישאי להעלות אילולא חוק זה".

44. העורר מבהיר כי, סי' 3(ג) נועד לאפשר העלאת טענת "אינני מחזיק" בפני בית המשפט וברשותו האת במקרים חריגים.

45. קרי, סי' זה אינו סוגר את הדלתות בפני הנישום ומותיר בפניו את האפשרות להעלות טענה זו במסגרת הליכים בפני בית המשפט, ברשותו ובמקרים חריגים כאמור.

46. יתרה על כן יובהר כי העוררת כלל לא ביקשה במסגרת החשגה ו/או כתב הערר כל אפשרות להעלאת טענת "אינני מחזיק" באיחור שכן לטענתה כלל לא איחרה בהגשת החשגה.

47. בבר"מ 901/14 עבד ויקטור ואח' נ' עיריית חיפה ואח' נקבע כי לועדת הערר סמכות לתארך מועד להגשת ערר במקרים חריגים ויובהר, כי ספגת זו אמורה להיות מופעלת רק במקרים חריגים, במתינות ובזהירות.

48. למותר לציין, כי על מנת לתארך מועד לנישום, עליו להגיש בקשה לתארכת מועד ובמקרה שלפנינו כלל לא הוגשה בקשה כאמור.

49. עניינה של העוררת אינו עונה להגדרת מקרה חריג – שעה שהעוררת רכשה נכס בנאמנות ובמסגרת הסכם חמכר עלה במפורש כי הסכמי השכירות מסתיימים ביום 31.3.11 והחל ממועד זה החזקה עוברת לידי העוררת.

50. העוררת בחרה שלא להמציא לעירייה הסכמי שכירות וזאת למרות שהתבקשה לעשות כן.

51. ממבוא הסכם השכירות בין העוררת לבין מרצפות, עולה כי הסכמי השכירות למול השוכרים הסתיימו עוד בשנת 2010.

52. משכך, בדיון ובצדק השיתה העירייה חיובים אלה על כתפי העוררת.

53. יש לדחות את טענת העוררת בדבר ניחול מו"מ.
54. יובהר כי, השגת יש להגיש עם קבלת הודעת החיוב ולא עם היודע "כי העירייה עומדת על חיוב העוררת שלא כדין".
55. עוד יודגש, כי כלל לא נוהל מו"מ בין הצדדים, לחילופין – אין בניחול מו"מ כדי לעצור את סד חזמנים להגשת השגה/ערר.
56. הוסכם כי החל מיום 1.10.11 הנכס יוכר כנכס שאינו ראוי לשימוש זאת לבקשת העוררת ולאחר בדיקה שביצע פקח העירייה.
57. לדעת המשיב, אף אם ילך לשיטתה של העוררת לפיה ניחלה מו"מ עם העירייה החל מיום 3.1.12, הרי שמר"מ זה התנהל לאחר 90 ימים מהיום בו נשלחה הודעת החיוב.
58. "טענת העוררת כי בכל פרק זמן זה הייתה עסוקה במשאים ומתנים ואו פניות בירור אל המשיבה, אין בה כדי לעצור את מרוץ חזמנים להגשת עתירה. כלל הוא, כי ניחול מו"מ אינו מעכב מועדים הטבעיים בחוק, אלא אם כן הסכימו על כך הצדדים, או בנסיבות חריגות בהן ניתן למצוא צידוק לשיחוי שבהגשת העתירה" (עת"מ 24308-12-12 רינה צצקס אקסלבוד נ' מועצה מקומית מרדס חנה- כרכור).
59. בטיעונה של העוררת נסמכת היא על האמור בעמ"נ 314/03 רפאל בע"מ נ' מנהל הארנונה במעצה המקומית משגב בטענה כי מדובר באותו המקרה דנן, אלא שעיון בפס"ד מעלה מצב דברים שאינו דומה למצב הדברים שבענייננו : כאשר בפס"ד דובר על מצב בו מנהל הארנונה קיים פגישה עם המערערת ואף ניהל מו"מ מטעם הרשות המקומית והיה זה שחציע הצעת פשרה.
60. ממשיך פסה"ד ומוסיף כי בחתחשב בעובדה שהמערערת הגישה השגתה זמן קצר לאחר מכתבה, דוחה את הצעת הפשרה שהציע המשיב, בנסיבות אלו היה על המשיב לא להביא את מניין הימים בהם נוהל מו"מ.
61. בענייננו המשיב, כלל לא הציע לעוררת דבר וחצי דבר בכל הנוגע להסדר פשרה – להיפך הוא הנכון ואף הובהר לעוררת כי כל הסדר כפוף לאישור הגורמים המוסכמים בעירייה, אישור שלא ניתן.
62. בעמ"נ 1772-10-12 יפה עברון נ' עיריית חיפה: "במקרה בו מוגשת השגה באיחור שאינו רב וההשגה היא בטענה כי הנישום אינו מחזיק כלל בנכס, כי אז, בנסיבות המתאימות, יש מקום להאריך את המועד להגשת ההשגה ולדון בה לגופו של עניין".
63. אולם, בענייננו אין המדובר באיחור קל של חודש, אלא באיחור ניכר של כ- 8 חודשים, כך גם תנאי הנסיבות המיוחדות אינו מתקיים.
64. יש לדחות את טענת העוררת כי מעולם לא קיבלה הודעת שומה.

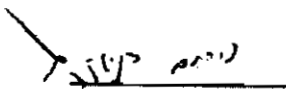
65. לעניין זה יטען המשיב, כי תחל מיום 5.10.11 נשלחו הודעות החיוב ע"ש העוררת ובתן פירוט רכיבי השומה לרבות הזכות להגשת השגה וערר לכתובת הנכס.


דין והכרעה


66. בפני הוועדה הונחו סיכומים אשר חוגשו מטעם העוררת וסיכומים אשר חוגשו מטעם המשיב.
67. קראנו היטב את כל טענות הצדדים, לרבות הטענות אשר חושמעו בישיבות הוועדה ואשר נכתבו היטב בסיכומים אשר חוגשו ע"י הצדדים לרבות הפסיקה הרלוונטית לטענות הצדדים.
68. לעניין השיחוי הניכר מצד העוררת, נקבע כי לא נמצאה כל הצדקה להתמחמות, בידה של העוררת היו כל האמצעים לדעת זה מכבר מאז חודש אוקטובר 2011 כאשר נשלחו למענה הודעות חוזרות ונשנות בדבר חיובי הארנונה ופירוטם.
69. אף כי שהעוררת לא הגישה בקשה לתארכת מועד הגשת הערר, במקרה דנן, גם אם הייתה פועלת הפוך וחיייתה בוחרת להגיש בקשה כאמור, אין המדובר במקרה חריג וקיצוני אשר מצדיק הארכת, בטח ובטח כי דברים אלה היו ידועים לה שעה שהייתה מיוצגת ע"י עו"ד לכל אורך הדרך.
70. לאחר עיון בתיק, עולה כי המשא ומתן אליו טוענת העוררת שהתקיים בינה לבין המשיב, לא היה דו צדדי, שכן המשיב הבחיר לעוררת כי הסדר פשרה כזה או אחר מצריך אישורם של המשיב והגזבר – אישור שלא ניתן בפועל, אך זו בחרה להתעלם והמשיכה לטעון כי מצדה, התקיים מו"מ בין השניים.
71. החשגה חוגשה באיחור ניכר ממועד שליחת חיובי הארנונה, איחור ניכר אשר לא מצדיק כל דחייה וזאת בחתחשב בעובדה כי העוררת ידעה לכל אורך הדרך על דבר חיוב ארנונה.
72. בנסיבות אלה יש לחייב בארנונה את העוררת, אשר חוכרה כמחויקה בנכס.
73. אשר על כן ולאור האמור לעיל דין הערר לחידחות.

ניתנה היום, י"ד באייר תשע"ו, 22.5.2016

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


מל ניסים בנמשיאן
חבר הוועדה


עו"ד כנרת עמר מסיקה
עו"ד הוועדה


מר אלון בנמשיאן
חבר הוועדה