

ערר מספר : 04/2020

בפני וועדת ערר לענייני ארנונה שליד עיריית ערד

בעניין

פלורין בע"מ – רחוב סדן 4/8 ערד

ע"י מר אמנון בוקאי
ת.ד. 118, ערד

העוררת

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית ערד

ת.ד. 100, ערד 89100
טלפון - 08-9951612 פקס - 08-9957741

המשיבה

החלטה

כללי

1. דיון והחלטה בערר זה נעשו על יסוד החומר בכתב שהובא בפנינו ובהעדר הצדדים, מכיוון שאף אחד מהצדדים לא ביקש להתייצב בפני הוועדה.
זאת כקבוע בתקנה 9(א) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 : "הוועדה רשאית לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא לפניה ובהיעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש להתייצב לפניה על מנת להשמיע טענותיו".
2. יצוין כי משך הזמן שעבר מאז הפנייה לוועדה ועד להחלטה, נובע מהתפטרותו של יו"ר הוועדה הקודם עד למינויו של יו"ר וועדה חדש לאחרונה, וזאת בנוסף לרקע של התמשכות מגבלות בתקופת מגפת הקורונה.

רקע עובדתי

3. המדובר בנכס שכתובתו: רחוב סדן 4/8 בערד ומספרו: 80200408000, שנמצא בבעלות חברת מבני תעשייה בע"מ (ח.פ. 520024126) והושכר בהסכם שכירות לחברת פלורין בע"מ (ח.פ. 511296295). ההשגה והערר הוגשו על ידי מר אמנון בוקאי – שהוא סוכן ביטוח במרכז המסחרי בערד מזה כ- 30 שנה.
4. העוררת שלחה למחלקת הגבייה ערד מכתב "הפסקת שכירות במבנה-רח' סדן 4 ערד" בתאריך 29/1/20, אשר חתום בחותמת נתקבל של מח' הגבייה בתאריך 30/1/2020.
5. מחלקת הגבייה שלחה לעוררת חיוב ארנונה בסך של **579.18 ₪** בגין התקופה מ-1/1/2020 ועד 28/1/2020.

טענות העוררת

6. העוררת טוענת ששכרה במשך כ- 10 השנים האחרונות את הנכס שברחוב הסדן 4 ערד וחדלה מלהחזיק בו החל מתאריך ה- 31/12/19 ולפיכך היא מבקשת להסירה מהחזקה בנכס החל מתאריך זה.
7. העוררת טוענת כי חיוב הארנונה הינו בגין התקופה שלאחר פג תוקף חוזה השכירות ב- 31/12/2019. לפיכך, לטענתה, בהעדר הסכם שכירות בתוקף אין לה מחויבות לתשלום ארנונה בגין חודש ינואר-2020.
8. העוררת מציינת שצירפה לפנייתה מתאריך 24/6/20 למנהלת מחלקת גבייה בערד, את המכתבים שקיבלה מחברת מבני תעשייה מתאריכים: 2/12/19 ו- 11/12/19 המתייחסים לעניין הפיננסי במועד סיום החוזה – 31/12/19. לטענתה בפועל חברת מבני תעשייה דחו את הליך המסירה שנקבע ל-1/1/2020 מסיבותיהם.

טענות המשיבה

9. המשיבה טוענת כי לא הוגשה השגה בנושא על ידי העוררת. התקבל מכתב פנייה בלבד בתאריך ה- 24/6/20 אשר העוררת קיבלה עליו תשובה ממנהלת הארנונה בתאריך 19/7/20 כתגובה למכתבו.
10. המשיבה טוענת כי חלפו למעלה מ- 90 ימים מיום הודעת התשלום ועד פניית העוררת במכתב הני"ל מתאריך 24/6/20 – אשר לא התקבל כהשגה. אשר על כן, יש לדחות את מכתב הערר על הסף.
11. המשיבה טוענת, למרות האמור לעיל ומחמת הזהירות לגופו של עניין, כי לפי סעיף 325 לדיני העיריות שהמחזיק בנכס חייב להודיע לעירייה שחדל מלהחזיק בו. במקרה זה העוררת הודיעה על כך בתאריך 29/1/20 ובוצעה החלפת המחזיק מיום זה בלבד ובהתאמה לכך המשיבה הוציאה הודעת חיוב לעוררת.
12. המשיבה מוסיפה כי לטענת בעלי הנכס העוררת עדיין החזיקה בנכס בתאריך הני"ל ואף לאחר מכן.

דיון

13. נחלק את הדיון לשני עניינים: דחייה על הסף ולגופו של עניין:

14. **דחייה על הסף** –

15. כאמור, המשיבה ביקשה לדחות על הסף את כתב הערר.
16. על פי סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 :
- "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה ...".
17. העוררת שלחה למחלקת הגבייה ערר מכתב "הפסקת שכירות במבנה-רח' סדן 4 ערד" בתאריך 29/1/20, אשר חתום בחותמת נתקבל של מח' הגבייה בתאריך 30/1/2020.
18. מסמך חיוב ארנונה שהופק לעוררת בתאריך 10/2/20 בסך של 576.30 ₪ כלל גם כיתוב בכתב יד: "מצורף בזה מצב חשבון לתשלום מ-1/1/20 ועד 28/1/20 לתשלום בקופת העירייה. תודה שוש".
19. מכתב "הפסקת חיוב מיסים ברחוב סדן 4/8" בצירוף חיוב ארנונה מעודכן בסך של 579.18 ₪ הופקו לעוררת בתאריך 20/2/20. במכתב צוינו הפרטים בקשר לאופן ההשגה על הודעת התשלום ועל הערר.
20. לאחר מכן, העוררת שלחה מכתב בתאריך 24/6/20 שכותרתו: "עירעור – על חשבון ארנונה".
21. דהיינו, מכתב ה"עירעור" הוגש כ- 4 חודשים לאחר מכתב המשיבה במקום תוך 90 יום כקבוע בחוק. מועד קבלת המכתב עם הודעת התשלום הנ"ל לא צוין במכתב ה"עירעור" על ידי העוררת, למרות שנטל ההוכחה לעמידה בזמנים מוטל עליה. המועד הנ"ל אינו ידוע למשיבה, זאת מכיוון שהוא נשלח בדואר רגיל ולא בדואר רשום ו/או באמצעי אחר המאפשר תיעוד ואישור מועד הקבלה בפועל. לפיכך, עובדתית יש ספק לגבי עמידה במועד ההשגה של 90 יום - כנדרש.
22. משכך, המשיבה לא ראתה בכך "השגה" אלא רק "פניה" וענתה לעוררת במכתב מתאריך 19/7/20 שבו דחתה את בקשת העוררת לגופו של עניין, על פי סעיף 325 לדיני העיריות - ולא טענה לדחייה על הסף.
23. המלומד עו"ד טל קדש, בספרו "דיני ארנונה – פרשנות, הלכה ומעשה", בורסי – הוצאה לאור של ספרי משפט (עמוד 258) כותב, בין היתר, כך: "במקרה שבו הפנייה נעשתה לגורם שיש לו זיקה לנושא הארנונה, מן הראוי לקבוע כי מקום שבו הרשות המקומית לא העמידה את הפונה על טעותו, היא תהיה מושתקת מלטעון שהלה לא הגיש השגה במועד, ויהא עליה לדון בהשגה לגופו של עניין, וזאת מכוח חובת תום הלב וההגינות המוגברות החלות על רשות מקומית". (בר"ם 2960/13 אלפא מסופים ומדפסות בע"מ נ' עיריית פתח תקוה מנהל הארנונה (15.7.2013)).
24. לדעתנו, במצב זה שלא ניתן לאמת בדיוק את מועד קבלת הודעת התשלום, שהוא תחילת מניין 90 הימים עד להשגה, לא ניתן לקבל את טענת המשיבה שחלפו למעלה מ-90 ימים בפועל לצורך ההשגה וזאת בנוסף לעובדה שהמשיבה ענתה ל"פנייה" בפועל כ"השגה"-מבלי שהעמידה את העוררת על טעותה לגבי האיחור.


25. בנוסף, על פי סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 :
 "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".
26. העוררת הגישה מסמך שכותרתו "ועדת ערר" עם חותמת נתקבל במחלקת גבייה בתאריך 8/9/20.
 לכאורה, הערר הוגש מספר ימים באיחור על פי החוק הנ"ל, דהיינו יותר מ-30 יום מאז ה-19/7/20.
27. בדומה לאמור לעיל לגבי ההשגה, גם כאן לגבי הערר העוררת לא ציינה את מועד קבלת תשובת מנהלת הארנונה להשגה, למרות שנטל ההוכחה לעמידה בזמנים מוטל עליה.
 למשיבה אין מידע ואסמכתא מאומתים על המועד שבו העוררת קיבלה בפועל את מכתב התשובה של המשיבה מתאריך 19/7/20. לפיכך, עובדתית יש ספק לגבי עמידה במועד הערר של 30 יום - כנדרש.
28. לדעתנו, לאור כל האמור לעיל ובמצב דברים של ספק זה, לא ניתן לדחות על הסף את הערר.
29. לגופו של עניין –
30. בתמצית העוררת טוענת שחדלה מלהחזיק בנכס שברחוב הסדן 4, מכוון שחוזה השכירות הסתיים בתאריך ה-31/12/19 ולפיכך אין לחייבה בארנונה בגין החודש שלאחר מכן (ינואר - 2020).
31. בתמצית המשיבה טוענת כי לפי סעיף 325 לדיני העיריות המחזיק בנכס חייב להודיע לעירייה שחדל מלהחזיק בו. במקרה זה העוררת הודיעה על כך בתאריך 29/1/20 ובוצעה החלפת המחזיק מיום זה בלבד. לפיכך העוררת חייבת בתשלום הודעת הארנונה בגין התקופה שמיום 1/1/20 ועד ליום 28/1/20.
32. מההתכתבויות שצורפו בין מבני תעשיה (בעלי הנכס) לבין העוררת עולה כי ב-2/12/2019 המכתב עסק ב: "חידוש הסכם של מושכר הידוע כיחידה 290.05.01 בא.ת. ערד" – שם ניתנה הצעה להארכת השכירות. במכתב נוסף מ-11/12/2019 דובר על: "פינוי בפועל של מושכר" וצוין מפגש לצורך קבלת החזקה ב-31/12/19. כמו כן נכתב שם גם כך: "למען הסר ספק יובהר, כי רק עם חתימת נציג מטעם החברה על פרוטוקול השבת החזקה יהווה הדבר אישור החברה בדבר השבת החזקה במושכר".
33. כמו כן, במכתב מ-10/2/20 ממבני תעשיה למחלקת הגביה בעיריית ערד בסעיף 2 שם נכתב כך: "מועד סיום השכירות 06/02/2020".
34. העוררת לא טענה וגם לא הוכיחה כי למשיבה הייתה ידיעה בפועל על דבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל, במועד מוקדם יותר מתאריך ההודעה על ידי המחזיק שכאמור לעיל היה רק ב-29/01/2020.
35. יודגש ויובהר כי אין אנו נוקטים עמדה במחלוקת הפנימית שבין העוררת לבין בעל הנכס (מבני תעשיה). כמובן שזכות העוררת לפעול כראות עיניה בכל האמצעים החוקיים שעומדים לרשותה מול בעל הנכס.
36. בסעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מוגדר בין היתר: "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

37. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כך: "חדל אדם ביום מן הימים להיות 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 גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".
38. דהיינו, בהתאם לפקודת העיריות (סעיפים 325-326), על הבעלים ועל המחזיק בנכס מוטלת החובה להודיע בכתב לרשות על שינוי בזהות המחזיק. כל עוד לא נמסרה הודעה כזו יהיה המחזיק חייב בתשלום הארנונה בגין הנכס. לעניין זה ראו גם: ע"א 739/89 מיכקשווילי ואח' נ' עיריית תל אביב-יפו (18/6/91), פסקה 6, בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (17/4/2008), פסקאות (26-30).
39. בפסיקה נקבעה ההלכה ב-רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, אשר אומצה כנכס צאן ברזל בדיני הארנונה, כי המונח "מחזיק" מתייחס למי שהוא "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס". חוב ארנונה חל על המחזיק הפונקציונאלי ולא על בעל הזכות המשפטית במקרקעין דווקא. הרציונל לחיוב המחזיק בפועל בתשלום הארנונה נגזר ממבחן ההנאה מהשירותים העירוניים.
40. המלומד עו"ד טל קדש, בספרו "דיני ארנונה – פרשנות, הלכה ומעשה", בורסי – הוצאה לאור של ספר משפט (עמוד 100) כותב, בין היתר, כך: "בית המשפט פסק כי הגדרה של מחזיק על פי פקודת העיריות, אינה מבחינה בין מחזיק שהוא מחזיק כדין בנכס לבין מי שהסיג גבול, פלש שלא כדין או, למשל, מי שמחזיק בבניין שנבנה ללא היתר או דייר שתקופת שכירותו פגה. (עת"ם (מינהליים ת"א) 29565-09-15 זנדר נ' עיריית תל-אביב יפו (21.8.2016))."
41. לסיום אנו קובעים, כממצא עובדתי שאין עליו מחלוקת משני הצדדים, כי העוררת הגישה הודעה בכתב לעירייה שלפיה חדלה להחזיק בנכס רק בתאריך 29/1/2020. יישום הוראות הדין הנ"ל על עובדות המקרה דנו, מביא אותנו למסקנה שהעוררת אכן הייתה "מחזיק" בנכס בין כ"שוכר" ובין ב"אופן אחר" גם לאחר ה- 31/12/2019 (המועד שנטען כתום חוזה השכירות) ועד ל- 29/1/2020 (מועד ההודעה בכתב של העוררת לעירייה). לפיכך העוררת אכן חייבת בתשלום סך הארנונה על פי הודעת החיוב הנ"ל.
42. ביום הדיון התקבל מכתבו האחרון של מר בוקאי, מתאריך 29/09/2020 לגורמים בעיריית ערד, חברי הוועדה קראו בעיון, לא נמצא בו דבר שישנה החלטה לעיל.
- בנוסף הובא לידיעתנו גם מכתב התשובה של מבקר עיריית ערד מ-01.10.2020 למכתבו של מר בוקאי וגם הוא לא משנה את החלטתנו לעיל, ומדבר בעד עצמו.
43. לדעתנו, לאור כל האמור לעיל, דין הערר להידחות לגופו של עניין.

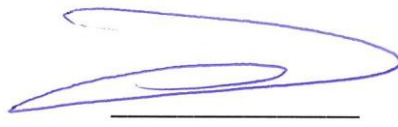
החלטה

1. לאור כל האמור לעיל, הוחלט לדחות את הערר לגופו של עניין.
2. בנסיבות העניין, לא נעשה צו להוצאות.
3. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בתוך 45 ימים ממועד המצאתה לצדדים.
4. ההחלטה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית ערד.
5. המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.
6. תאריך מתן ההחלטה – 18/03/2021.

על החתום



אברהם מלול, עו"ד
חבר וועדה



עו"ד ורו"ח יוסף דיין
יו"ר הוועדה



מאיר שטנצלר
חבר וועדה