

בס"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה  
של עיריית רחובות

ערר: 3/14

בעניין:

מרדכי קאופמן ת.ז. 505861

העורר:

ע"י ב"כ עוה"ד פלס ערן ו/או יואב מזור ו/או יונתן שרמן  
ו/או נריה כהן ו/או סנדרה כנפי ואח'  
מבית איילון ביטוח, רח' אבא הלל סילבר 12 ר"ג 52506  
טלפון: 03-7539888; פקס: 03-7518133

נ ג ד

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

המשיב:

ע"י ב"כ עוה"ד נועה בן אריה ו/או אלי אליאס  
ו/או מירה סלומון ו/או דוד סויסה ואח'  
מרחוב ראול ולנברג 22א', בית זמיר תל אביב 69719  
טל': 03-5600111; פקס: 03-5600707

## החלטה

1. הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה ומים, אשר הושתו על העורר על ידי המשיב בגין נכס המצוי ברח' בנימין 6 בתחום שיפוטה של העירייה. (להלן: "העורר").

רקע עובדתי קצר:

- ערר זו הוגש בעקבות החלטת וועדת ערר בהרכבה הקודם בגדר תיק ערר מס': 62/11 מרדכי סולטן נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות.
- העורר הלין, כי למעשה החלטת הוועדה הנזכרת, ניתנה תוך מצג שווא של מר סולטן, וכי מר סולטן הוא המחזיק בנכס בין השנים 2008-2010.
- במסגרת הערר, עלו טענות נוספות בהקשר לנכסים נוספים שאינם קשורים למר סולטן.
- לאחר דיון מקדמי בתיק, החליטה הוועדה דאז, לצרף את מר סולטן כצד ג', להליך שכאן.
- מר סולטן הגיש תצהיר מטעמו, אולם לא התייצב לדיון הוכחות שנקבע בערר זה.
- ביני וביני, הגיעו הצדדים להסכמות מבחינת תקופות נוספות ונכסים נוספים שעלו ביניהם, תוך שהוגשה לוועדה הודעה בקשר למחלוקות הצדדים בנכסים הספציפיים ומתן החלטה על סמך כתבי הטענות שבתיק ללא הצורך בדיון הוכחות.

**טענות הצדדים:**

8. מעיון בהודעת הצדדים עולה למעשה, כי הצדדים מיקדו את טענותיהם בדבר המחלוקת בזהות המחזיק בנכסי העורר לפי מספרי הנכסים שבהודעת הצדדים.
9. לאור האמור אין אנו רואים טעם להתעכב על טענות נוספות שעלו בכתבי הטענות, ואשר נזנחו על ידי הצדדים.
10. עיקר טענת העורר הינה, כי קיים פסק דין חלוט, הקובע לכאורה כי מר סולטן, הוא המחזיק בנכסים לתקופה הרלוונטית.
11. מנגד טוען המשיב, כי עניין סולטן בא לסיומו עם החלטת וועדת הערר דאז, וכי המשיב פעל בהתאם להחלטה והשיב את החיובים לבעלי הנכס, הלא הוא העורר שבפנינו.
12. כמו כן טוען המשיב, כי בהתאם לקבוע בסעיף 326 לפקודת העיריות, הרי שחלה החובה על העורר, לדוות למשיב על המחזיק בנכס במועד הרלוונטי, משלא עשה כן, יחויב בגין הנכס ולו מכוח היותו מחזיק קונסטרוקטיבי.
13. עוד מוסיף המשיב וטוען, כי העורר מבקש להעביר את נטל ההתחשבות עם השוכרים מכתפיו לכתפי העירייה, בניגוד מוחלט לסעיף 326 לפקודה, ובניגוד מוחלט לפסיקה הרלבנטית לעניין זה.
14. המשיב אינו רשאי לפעול בניגוד למצוות המחוקק. משלא פעל העורר, שהינו בעל הנכס, כפי חובתו, חרף ידיעתו כי בנכס מחזיקים שונים, הרי שפתוחה בפניו הדרך לנקוט בהליכים משפטיים כנגד מר סולטן ו/או מי מטעמו, אולם העירייה אינה צד להם.
15. עוד הרחיב המשיב בדבר זאת, כי בתחומה של העירייה עשרות אלפי נכסים, וכי אינה מחויבת לתור ולבדוק אחר כל מחזיק בנכס, כאשר מנגד, הנישום לא דיווח בזמן אמת כפי חובתו.
16. להשלמת התמונה נוסיף, כי מר סולטן הגיש תצהיר מטעמו, בו הינו מכחיש את כל טענות העורר בדבר החזקתו בנכסים.

**דיון והכרעה**

17. מעיון בהחלטת הוועדה מיום 3.9.13 עולה, כי הבסיס עליה נסמכת ההחלטה הינו התקופות הקבועות בחוזה השכירות שבין העורר למר סולטן.
18. טענות המשיב כפי שבאו ועלו בערר זה, תואמות למעשה את אשר נקבע בהחלטה הנזכרת להלן סעיפי החלטת הוועדה הנוגעים לעניינו -
24. אין חולק, כי העורר במסגרת חוזה שכירות בינו ובין הבעלים השכיר את הנכס נשוא הערר בין השנים 15.7.2002 - 31.7.2008.
25. ביחס לשנים שבמחלוקת העורר צירף הסכם שכירות שנערך בין מר אביטן אילן יעקב ובין בעלי הנכס וזאת בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18.3.2012 כאשר מהסכם זה עולה, כי בחודש ספטמבר 2008 הושכר המבנה נשוא הערר למר אביטן על לתקופה שמיום 1/9/2008 - 31.8.2010.

26. מהסכם זה עולה, כי העורך לא החזיק בנכס בשנים הללו.

27. משנערך הסכם זה הרי שהוא מדבר בעד עצמו ביחס לשאלה העומדת להכרעתנו במסגרת ערר זה.

28. יש לציין, כי משנערך ההסכם הראשון בין העורך ובין בעלי הנכס הרי שהוא נמסר למשיב והעורך אף חויב ושילם ארנונה בהתאם לתקופת השכירות הנקובה בחוזה שהסתיים כאמור לעיל ביום 31.7.2008.

29. יוצא אפוא, כי סיום החוזה ועריכת חוזה חדש מיד לאחר מכן מטילה דווקא על מי שנהיה למחזיק החדש בנכס את החובה בתשלום הארנונה.

30. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כדלקמן:

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 היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה 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 שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה.

31. מהוראות הסעיף עולה, כי החובה לשלם את הארנונה וכן החובה להודיע על דבר ההשכרה מוטלת על מר אביטן, וככל שהדבר לא נעשה מטעם מר אביטן הרי שבמצב כזה חובת תשלום הארנונה חלה על הבעלים כמצוות הסעיף.

32. יוצא אפוא, כי בניסיונות המקרה הנדון הרי שגם חובת ההודעה וכל שכן חובת תשלום הארנונה איננה חלה על העורך.

19. הדברים יפים גם לענייננו.

20. טענות העורך אל מול טענות צד ג', יכול ויש מקום לבררם, אולם בירור כאמור אינו יכול שיעשה במסגרת וועדת ערר זו.

21. הלכה היא, כי כאשר קיימת מחלוקת בין צדדים באשר לזהות הבעלים של הנכס, או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר.

ראו בעניין זה, בעמ"נ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:

"במקרה במעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המנהלית טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן, אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פק' העיריות ולפעול על פיהם".

ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"...כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית ההחזקה בנכס, במסגרת ההליך האזרחי".

22. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע:

"למרות האמור, השאלה היא מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי "המחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מנהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המנהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין הפרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

23. ראו גם פרשת עע"מ 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית ת"א, כהאי לישנא -

"המערער הודיע אך בשנת 2005 כי אינו מחזיק בנכס, ולא הביא כל תמיכה לטענתו בדבר זיוף חתימתו. אין די בטענה בעלמא כדי לפתור את המערער מתשלום הארנונה, שאחרת יוכל כל מאן דהוא לטעון טענות מטענות שונות, והעירייה תידרש לערוך בדיקות ולהכריע בטענות, משל הייתה גוף מעין שיפוטי. משכך, ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעלי הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם. בשונה מן האמור לגבי ידיעה קונקרטיית של העירייה באשר לשינוי בהחזקת הנכס, מסופקני אם יש להטיל על העירייה בכגון דא, מקום שבטענה בלבד עסקינן, מעקב אם אכן חוזה הידוע לה נסתיים או שמא הוארך, אחרת מותחים אנו יתר על המידה את חובותיה".

24. כאמור במקרה זה, העורר לא השכיל לדווח לעירייה בזמן אמת, כי המחזיק בנכס, ממשיך להחזיק בו, חרף זאת כי תם חוזה השכירות שביניהם, וחרף זאת שהדבר היה ידוע לעורר במועד הרלוונטי.

היוצא מכך, כי למשיב לא היתה כל ידיעה קונקרטיית בזמן אמת בדבר זהות המחזיק, ואין לעורר אלא להלין על עצמו.

25. כמו במקרים אחרים של "סכסוך בין מחזיקים", המחלוקת היא בין הנישום לבין מי שלטענתו צריך היה להירשם כמחזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת. המשיב אינו צד למחלוקת זו, וכפי שנאמר לעיל, עליה להתברר ולהיות מוכרעת בבית המשפט האזרחי.

26. על פי ההלכה ההליך המתאים לברור עניינו של העורר אל מול המחזיק בנכס, הוא הליך אזרחי כנגד הגורם שאליו מופנית הטענה, ולא במסגרת הליך מנהלי כנגד העירייה.

27. כמו כן וכפי שציינו הצדדים, חיובי מים אשר הושתו על העורר, אף הם אינם בסמכותנו.

28. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר מחמת חוסר סמכות לוועדת הערר לדון בו.

29. בנסיבות אלו אנו עושים צו להוצאות.

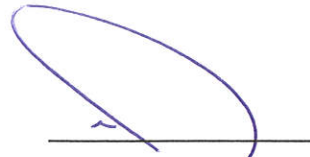
זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 25.08.19



עו"ד שחר קהלני

חבר הועדה



עו"ד גד שהרבני

יו"ר הועדה



עו"ד מאיר מירסקי

חבר הועדה