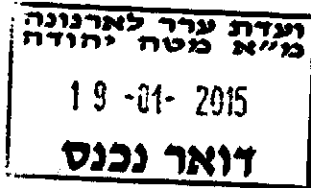


ערר מס' 6/12

ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד המועצה האזורית מטה יהודה



בעניין שבין:

1. דדון שמעון

2. דדון שושנה

ע"י ב"כ עוה"ד שלום פדידה ואח'

העוררים

-נגד-

מנהל הארנונה במועצה האזורית מטה יהודה

ע"י ב"כ עוה"ד גיל אפרתי ואח'

המשיב

החלטה

1. ערר זה עניינו החלטת המשיב בהשגה שהוגשה על ידי העוררים בגין חיובי ארנונה ביחס לנכס הנמצא בשדות מיכה 55 הרשום בארנונה כמספר נכס 9500203 (להלן: "הנכס").

העובדות, כפי שעלו בפני הועדה:

2. ביום 26.1.2012 נשלח לעוררים מכתב באמצעות ב"כ המשיב כאן (להלן: "מכתב הדרישה"). (נספח ב' לתצהירו של העורר 1) במכתב זה נרשם, בין היתר, כך:

1. בבדיקה שנערכה אודות חברת "שדות הארץ בע"מ" הרשומה

על שם בנך דקל דדון, עולה כי החברה הפסיקה את פעילותה

בסוף שנת 2007.

2. הואיל וכך, העבירה מרשתי את תשלום הארנונה משנת 2008

ואילך על שמכם, מכח היותכם בעלי המקרקעין ובעלי הזיקה

למקום. מצ"ב פירוט החיובים, מספר פיזי, סוג הנכס, כתובת הנכס וגודלו".

3. מכתב הדרישה הוא שהניע את ההליך בענייננו, וביחס אליו הוגשה ההשגה שהובילה להגשת הערר על ידי העוררים.

4. עד שנת 2008 הנישום שהיה רשום בספרי המשיב הוא חברת "שדות הארץ בע"מ" (להלן: "שדות הארץ"), שבה בעל המניות היה בנם של העוררים, מר דקל דדון (להלן: "דקל דדון"/"בנם של העוררים").

5. ביום 1.5.2008 נתבקש המשיב להחליף את הנישום משדות הארץ לחברה אחרת בשם ד. דדון השקעות בע"מ (להלן: "דדון השקעות") (להלן: "הבקשה להחלפת מחזיקים").

6. לבקשה להחלפת המחזיקים צורף הסכם בין העורר 1 לבין דדון השקעות מיום 1.5.2008 (נספח ג' לתצהירו של העורר 1).

7. המשיב סירב לבצע את החלפת הנישום משדות הארץ לדדון השקעות וכך כתבה הגב' דליה איצקוביץ מנהלת מחלקת הגבייה אצל המשיב (באותה תקופה) במכתבה מיום 13.5.2008 (נספח ד לתצהירו של העורר 1) (להלן: "מכתבה של הגב' איצקוביץ"):

"לצערי לא נוכל להעביר חזקה בנכס שמספרו 9500203 כמבוקש במכתבך מהנימוקים הבאים:

א. בנכס קיימת יתרת חוב בסך 240,849 ₪ נכון ליום כתיבת מכתבי זה, אלו יתרות חוב המתייחסות לשנים 2006-6/2008. בהעברת המחזיקים אנו נוהגים לגבות את יתרות החוב בטרם יועברו למחזיק חדש.

ב. הנכס מבחינתי רשום בספרי המועצה כנכס שהמחזיק הוא שדות הארץ בע"מ, מספר ח.פ. 513871285 ולא כפי שציינת במכתב שחוצג בפנינו.

ג. אבקש להציג בפנינו אישור שמר דדון שמעון לחלן המשכיר הוא אכן הבעלים של מבנה גן האירועים במושב.

לסיכום!

שומת הארנונה בגין נכס זה אינה משתנה ואנו רואים בנישום שדות הארץ בע"מ כמחזיק לכל דבר עד להודעה חדשה מאיתנו".

8. נכון לשנת 2008 סירב המשיב להחליף את זהות הנישום משדות הארץ ל-דדון השקעות, כאשר בשנת 2012, בהתאם למכתב הדרישה, השית המשיב את תשלומי הארנונה החל משנת 2008 על העוררים.

טענות העוררים:

9. העוררים טוענים, כי אין להשית עליהם את חיובי הארנונה מאחר והם אינם המחזיקים בנכס.
10. העוררים טוענים, כי בהתאם לשומות הארנונה שיצאו תחת ידו של המשיב שדות הארץ היא המחזיקה של הנכס ולכן היא זו שצריכה להיות מחויבת בארנונה. עוד טוענים העוררים כי העוררים הודיעו על שינוי שם המחזיק משדות הארץ לדדון השקעות במסגרת ההודעה על החלפת המחזיקים, אולם המשיב סירב להחלפת המחזיק, חרף הודעת הבעלים (העוררים כאן).
11. ביחס להשתתף תשלום הארנונה על העוררים, טוענים העוררים, כי המשיבה עשתה דין לעצמה, תוך התעלמות מכל ספרי החוקים והסבה שרירותית, ובתחולה רטרואקטיבית, את חיובי הארנונה, על שם העוררים.
12. העוררים טוענים, כי יש לראות בשדות הארץ כמחזיקה בנכס ולחילופין בדדון השקעות כמחזיקה בנכס בשל ההודעה על החלפת המחזיקים ובמישרין, בשל ידיעת המשיבה על המחזיק בנכס. בהתאם, טוענים העוררים, יש לחייב חברות אלה בתשלום הארנונה, ולא אותם.
13. טענה נוספת של העוררים היא, כי יש לראות בשדות הארץ כמחזיקה קונסטרוקטיבית בנכס וזאת לאור מכתבה של הגב' איצקוביץ וסירובו של המשיב לראות בדדון השקעות כמחזיקה בנכס.
14. העוררים טוענים, כי המשיב טעה כאשר חייב אותם שלא כדין מהנימוק לפיו שדות הארץ אינה פעילה. בנוסף, טוענים העוררים, קביעת המשיב לפיה שדות הארץ אינה פעילה שגויה מאחר והמשיב אינו הגורם המוסמך לקבוע זאת.

טענות המשיב:

15. המשיב טוען, כי פעל כדין בהחלטתו לחייב את העוררים בתשלום הארנונה, כאמור במכתב הדרישה.
16. טענת המשיב היא, כי מאחר וגילה שהמחזיק הרשום (שדות הארץ) הפסיק את פעילותו בסוף שנת 2007, וכיוון שלא נרשם מחזיק חדש, הוחזר החוב לעוררים, שהינם ברי הרשות בנכס.

17. עוד טוען המשיב, כי העוררים הטעו אותו לחשוב שהם אינם המחזיקים בנכס, עשו יד אחת עם בנם-מנהל שדות הארץ ודדון השקעות, וכעת הם מבקשים "ליהנות" מפירות הטעייתם. המשיב טוען, כי העוררים חבים כלפיו בחובת הגינות ואף הפנה לפסיקה לעניין.

18. המשיב טוען, כי דדון השקעות הוקמה על מנת להתחמק מתשלום חובותיה של שדות הארץ. בהקשר זה, טוען המשיב, כי העורר 1 ידע בבירור כי מטרת הקמת דדון השקעות הייתה רק לצורך התחמקות מנושי חברת שדות הארץ, תוך שעשה יד אחת עם בנו-מנהל ובעל המניות בשדות הארץ ודדון השקעות, על מנת להתחמק מתשלום הארנונה.

19. לטענת המשיב, הסכם השכירות בין שדות הארץ לבין העוררים הינו הסכם פיקטיבי ולפיכך ולאור סעיף 13 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, בטל הוא.

20. עוד טוען המשיב, כי מעמד העוררים הוא כברי רשות בשטח, וככאלה, אסור היה להם להשכיר את הנכס כלל בין אם בהסכם פיקטיבי, כפי שנעשה, לטענתו, ובין אם בחוזה שכירות ממשי, זאת, מאחר ולא ניתנה הסכמת מינהל מקרקעי ישראל והסוכנות לאור התנאים הרשומים בהסכם המשולש (סעיף 31 לסיכומי המשיב).

21. המשיב טוען, כי נוכח הרשעתו של העורר 1 בעבירה של עיסוק בעסק טעון רישוי ללא רישיון לפי סעיפים 14-4 ו-15 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1965 (להלן: "חוק רישוי עסקים") ובהתאם לגזר הדין שניתן כנגד העורר 1 ביום 12.9.2011 במסגרת חע"מ 20343-07 מ.י.ו.מ. לתכנון ובנייה מטה יהודה נ' דדון ואח' (להלן: "גזר הדין"), לא יכול העורר 1 לטעון שלא החזיק בנכס וטענתו בעניין זה אינה אמת. לעניין זה, טוען המשיב, כי משהוכח שהעורר 1 ניהל את העסק, ששימש כגן אירועים, השקיע כספים בעסק וגרף רווחים, הוכח כי החברות (שדות הארץ ודדון השקעות) היו, הלכה למעשה, בבעלותם של העוררים ולפיכך הם החזיקו בנכס.

22. המשיב טוען, כי יש לחייב את העוררים בתשלום ארנונה מכוחו של חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979 (להלן: "חוק עשיית עושר"). בהקשר זה, טוען המשיב, כי לעוררים צמחה תועלת כלכלית של ממש מהנכס.

ההליכים שהתנהלו בפני הועדה:

23. ביום 12.6.2013 התקיים דיון מקדמי בערר, לאחר מכן הוגשו תצהירים מטעם הצדדים, וביום 24.12.2013 התקיים דיון ההוכחות בו נחקרו העורר 1, דקל דדון ומנהל הארנונה אצל המשיב, מר בני צברי.

24. לאחר דיון ההוכחות הוגשו סיכומים מפורטים על ידי הצדדים.

החלטת:

25. החלטנו לקבל את הערר.

26. בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב),
תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים"):

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים
שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת
שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי
המחזיק בנכס" (ההדגשות שלנו-ו.ע.).

27. סעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודת העיריות"):

"מחזיק-אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או
בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".
(ההדגשות שלנו-ו.ע.).

28. לעניין זה, כבר נקבע, כי מקום שניתן לקבוע מי המחזיק בפועל, ניתן להיפרע ממנו בלבד (ראו
לעניין זה עמ' 257 בספרם של המלומדים הנריק רוסטוביץ ומשה וקנין, ארנונה עירונית, ספר
ראשון, המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי הוצאת אוריאן תל אביב, התשס"א-2001 (להלן:
"ארנונה עירונית") וכן ת.א. 33781/92 עיריית ת"א נ' אולמי גילטון, ארנונה עירונית פסקי דין,
המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, כרך א', עמ' 819).

29. העוררים פעלו מול המשיב בהתאם לחובתם כבעלי הנכס ומסרו למשיב הודעות לגבי
המחזיקים בנכס. בהודעה הראשונה, מסרו העוררים כי המחזיקה בנכס הינה שדות הארץ
ובבקשה להחלפת מחזיקים, אשר סורבה על ידי המשיב, מסרו כי המחזיקה בנכס היא דדון
השקעות. וכפי שנחקק בסעיף 326 לפקודת העיריות:

"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 את 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".
(ההדגשות שלנו-ו.ע.).

30. במקרה שבפנינו לא מצאנו כל פגם בבקשה להחלפת המחזיקים. באשר לסירוב המשיב לרשום
את דדון השקעות כמחזיקה בנכס, הרי שנימוק המשיב לסירובו, לפיו הוא נוהג לגבות את

יתרות החוב בטרם יועברו למחזיק חדש אינו מחזיק מים, והלכה למעשה, מדובר בטעות. וכפי שנכתב בספר ארנונה עירונית בעמ' 279-280 :

**"לצד החובה המוטלת על הנישום שחדל להחזיק ולהשתמש
בנכס להודיע על כך לרשות המקומית, חייבת הרשות
המקומית לשנות את שם הנישום בהתאם להודעה שנמסרה
לה כדין". (ההדגשות שלנו-ו.ע.).**

31. בנסיבות, התניית שינוי המחזיקים משדות הארץ לדון השקעות מנימוק של גביית חובותיה של שדות הארץ, אינו נכון ועל המשיב היה לרשום את דדון השקעות במועד הגשת הבקשה להחלפת מחזיקים לידי.

32. לעניין זה, כבר נפסק, כי רשות מקומית חייבת לשנות את שם הנישום על פי הודעה שנמסרה לה כדין, ואין בסמכותה לסרב לבצע שינוי כאמור בשל חובות קודמים בגין הנכס (ארנונה עירונית, עמ' 280 וכן ת.א. 56708/93 עיריית ת"א נ' דרייפוס ואח', ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, כרך ב', עמ' 446).

33. יוער, כי אכן יש מקום לטענה לפיה המשיב יכול היה לגבות את תשלום הארנונה גם משדות הארץ נוכח אי מילוי חובת הודעת חדילה על ידה, בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות.

34. במקרה זה, לדינו, אכן ניתן היה לראות בשדות הארץ כמחזיק קונסטרוקטיבי לאור תצריף הוראת סעיף 8 לחוק ההסדרים וסעיף 325 לפקודת העיריות, לפיהם עולה שהמשיב רשאי להשית ארנונה הן על מי שחדל להחזיק בנכס ולא הודיע על כך (שדות הארץ), והן על המחזיק בפועל (דדון השקעות).

35. ואולם, מכאן ועד השתת חיוב הארנונה על העוררים כ-4 שנים אחורה, המרחק רב.

36. בהתאם לטענת המשיב במכתב הדרישה, יש להשית על העוררים את חיוב הארנונה בשל הפסקת פעילותה של שדות הארץ.

37. בכל הכבוד, לא ברור איזו סמכות יש לו למשיב להשית חיובים על העוררים מקום שבו התברה שהחזיקה בנכס (שדות הארץ) הפסיקה את פעילותה אף אם נכונה טענתו בדבר הפסקת הפעילות, כאשר העורר 1 העביר לידי המשיב הודעה בדבר מחזיקה אחרת בנכס (דדון השקעות), במסגרת בקשה להחלפת מחזיקים.

38. יצוין, כי אף אם סירובו של המשיב לקבל את הבקשה להחלפת מחזיקים היה מתקבל על ידי הועדה, הרי שלא מצאנו במכתב הדרישה כל סימוכין ואו תימוכין לכך כי העוררים היו המחזיקים בנכס.

39. זאת ועוד, טענת המשיב לגבי מעמדם של העוררים כברי רשות וככאלה אין בידם להשכיר את הנכס לצדדים שלישיים, סותרת את פעולתו לפיה קיבל את הודעתם, לגבי היותה של שדות הארץ מחזיקה בנכס.

40. באשר לטענות המשיב ביחס להטעיה על ידי העוררים, הסכם למראית עין, עשיית עושר והקמת חברות לצורך התחמקות מתשלום ארנונה, הרי שטענות אלה נטענו בעלמא, לא הובאו כל ראיות התומכות בטענות אלה ובסיס טענות אלה כולן הינו יצירת "עשן ללא אש" נוכח הקרבה המשפחתית בין העוררים לדקל דדון.

41. יתרה מכך, מרבית הטענות שהועלו במסגרת הליך זה, למעט הטענה בדבר הפסקת פעילותה של שדות הארץ, כלל לא הועלו כלפי העוררים בעבר, לא במכתבה של הגב' איצקוביץ ולא במכתב הדרישה.

42. מדרש מבאר, הטענות שהועלו בפני הועדה שלא נמצאו במכתבה של הגב' איצקוביץ ובמכתב הדרישה, הועלו על מנת לנסות וליצוק תוכן והן בבחינת נימוקים לאחר מעשה, המנסים להצדיק את פעולת המשיב.

43. גם טענות המשיב בדבר חובת ההגינות של העוררים כלפיו בנסיבות המקרה הספציפי אין בהן ממש.

44. לא נעלם מעיני הועדה כי המשיב ביקש לנצל בתיק זה את מטריית "חזקת התקינות" הקיימת לו (רע"א 1436/90 ג'ורא ארד חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מע"מ, פד"י מו(5) 101,107, י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית חדרה (פורסם בנבו)).

45. יידע המשיב, חזקת התקינות אינה אמורה לשמש לו "עלה תאנה" או כהצדקה לביצוע פעולות על ידו תוך הצגת נימוקים לאחר מעשה. המשיב חב בחובת הגינות כלפי העוררים וכלפי הועדה ובהעלאת טיעונים לאחר מעשה בענייננו, ללא כל תימוכין, כשל במילוי חובתו זו.

46. באשר לנטל הבאת הראיות ונטל הוכחה, לא נעלמה מעינינו מחלוקת הפוסקים לעניין מיהו "המוציא מחברו", האם זה מנהל הארנונה או הנישום. מצדדי הרוב טוענים כי המשיג הוא "המוציא מחברו" ולפיכך נטל הראיה וחובת ההוכחה עליו. יחד עם זאת, נראה לנו סביר והגיוני האמור בספר ארנונה עירונית בעמ' 1419, שם נכתב כי:

"כאשר הנישום טוען, כי הוא אינו הנישום הנכון, חייב מנהל הארנונה לחוכיח מדוע יש להשית את שומת הארנונה על נישום זה דווקא".

47. הנה אם כן, יש מקום לתפיסה לפיה על המשיב היה להוכיח מדוע יש להשית את שומת הארנונה על העוררים. המשיב לא הצליח להוכיח כי העוררים הם המחזיקים בנכס וכי יש להשית דווקא עליהם את הארנונה.

48. כך או כך, לדידנו, עמדו העוררים בנטל הבאת הראיות ובנטל ההוכחה והעבירו למשיב את נטל הבאת הראיות וההוכחה לשכנע את הועדה כי העוררים היו המחזיקים בנכס. המשיב לא הרים נטלים אלה זה וכל טיעוניו, שהינם ברובם, בבחינת טיעונים שלאחר מעשה, כלל לא הוכחו ולפיכך, דינם להדחות.

49. באשר להרשעת המשיב ולגזר הדין אשר הוגשו לוועדה, הרי שהליך זה ננקט וגזר הדין הושת עוד לפני מכתב הדרישה. חרף כך, אף המשיב עצמו לא מצא לנכון להסתמך על ההרשעה ו/או על גזר הדין בנימוקי מכתב הדרישה אשר שלח לעוררים.

50. יתרה מכך, הרשעת העורר 1 (יצוין, כי העוררת 2 נמחקה מכתב האישום ובהתאם לא הורשעה בדבר), אין משמעה כי העורר 1 החזיק בנכס, אלא ניהל את העסק. וכך נחקק בסעיף 4 לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968:

"לא יעסוק אדם בעסק טעון רישוי אלא אם יש בידו רישיון,
היתר זמני או היתר מזוהז לפי חוק זה ובהתאם לתנאיו; עסק
שאיננו נייד, לא יעסוק בו אדם, אלא אם כן ברישיון, בהיתר
הזמני או בהיתר המזוהז, שבידו, מתוארים החצרים שבהם הוא
עוסק".

51. עיינו הרואות, הרשעת העורר 1 אין משמעה, בהכרח, החזקת הנכס, וניסיון המשיב להיבנות מההרשעה וגזר הדין (לאחר מעשה, כאמור), דינו להדחות, וודאי שבהעזר כל הוכחה אחרת לכך שהעוררים הם אלה אשר החזיקו בנכס.

52. זאת ועוד, טענות המשיב ביחס ל"ערבוב נכסים ושליטה בחברות" נטענו בעלמא תוך בלבול ואי הבנה במוסד האישיות המשפטית הנפרדת הנהוג בדיני החברות. מעשית, אין שום פסול בהשכרת נכס השייך לאדם, לחברה בה בנו הינו בעל המניות.

לסיכום:

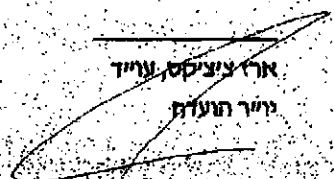
53. אשר על כן ולאור האמור בהחלטה זו, החלטנו לקבל את הערר.


הוצאות העוררים ושכ"ט:

54. נוכח התוצאה אליה הגענו, נבקש, כי ב"כ העוררים יעביר לידי הועדה בתוך 7 ימים מיום קבלת החלטה זו לידיו, הסכום שכ"ט ו/או חשבונות מס לצורך חיוב המשיב בהוצאות ושכ"ט ריאליים.

55. החלטת זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה של תועדה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת החלטת לצדדים.


דן זלנגר
חבר תועדה


ארז ציפיקס, עו"ד
ני"ר תועדה


אוריאל בובלי, עו"ד
חבר תועדה