בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

עררים 55/12, 50/13, 46/14

בענין:

[redacted]

העוררות

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה בעיריית רמת גן

המשיבה

החלטה

כללי

עניינו של ערר זה הוא שלושה נכסים [redacted]

העוררות טוענות כי בכל עת, בזמן מן הזמנים הרלוונטיים, היו שוכרים בנכסים ויש להשית את תשלום הארנונה על אותם גופים, ובתקופות שהנכסים לא הושכרו, או, שלא ברור במדויק למי הושכרו, יש להשית את הארנונה על חברה שלא קיימת כבר ואיננה פעילה מזה שנים רבות, כ- 14 שנים, היא המשיבה מס. 2.

נאמר בפשטות, בטרם נצלול לעובדות, כי העוררות לא הוכיחו בודאות מספקת וכפי שיובהר להלן, כי בזמן אמת הם הודיעו למשיבה מיהם השוכרים, גם הודעות שלכאורה נשלחו היו חלקיות, חלקן בלתי ברורות לשון המעטה, חלקן נושאות תאריך מאוחר מאד לתחילת השכירות לכאורה, לא צורפו אליהם חוזי שכירות ולא ננקטו הליכים משפטיים לאכוף על המשיבה את רישום השוכרים במקום. בשל כך, הרי צדקה המשיבה כי לא רשמה את השוכרים לכאורה והטילה את התשלום על העוררות. כל אלו יובהרו בהרחבה בהמשך הדברים.

ובאשר לממ"ק- הרי הוכח כי הוא נמצא בתוך שטח המושכר וכחלק ממנו. על כן, הממ"ק הוא בר חיוב.

בשל כל אלה, יש לדחות את העררים, אף בלא כל צורך בהנמקה נוספת. רק משום כבוד הצדדים נמשיך וננמק.

הכרעה

העוררות הן חלק מקבוצת חברות בהן נעשה שימוש, לטעם הועדה לא הגון, באישיות המשפטית שלהן. הרוצה להבין כיצד העוררות פועלות, יעיין במכתב עו"ד כהן מיום 22.6.2009 (נספח כב' לסיכומי המשיבה).

בעיקרון, ועל מנת לפשט את הנושא ככל שניתן ולמרות הנסיון של העוררות לסבך ולערפל את הדברים, הרי העוררת מס. 1 (בשמה הקודם) רכשה ביום 22.8.2009 את נכס 22000.

עוד קודם לכן, וביום 22.8.2004, שכרה העוררת מס. 2 את נכס [redacted] בשכירות ראשית.

ביום 18.11.2004, כך נטען, הסכימה בעלת הנכס להחלפת השוכר לעוררת מס. 1. אלא, שההסכם שצורף, נושא תאריך אחר לגמרי- 1.1.2007 (ולא כנאמר 18.11.2004), ולא רק שהוא נושא תאריך אחר אלא גם שהמחאת "הזכות" הינה לחברה אחרת לגמרי בשם "אי.אם.אם. טכנולוגיס בע"מ" (ראה נספח כד לסיכומי המשיבה).

ומדוע ציינו את המילה "זכות" במרכאות כפולות?! הואיל והמחאת זכות איננה המחאת זכות- לא ניתן להמחות זכויות כאשר יש חובות בצידם, כגון, חוב ארנונה. לשון אחר- בניגוד לזכות הניתנת להמחאה, חובה לא ניתנת להמחאה ללא הסכמת הנושה (ראה: סעיף 6 לחוק המחאת חיובים, התשכ"ט- 1969). בכל אלה לא עוסק מסמך המחאת הזכות.

נבהיר כי לא ניתן להתעלם מהחוב לנושה- המשיבה- במסגרת המחאת ה"זכות" והיה מצופה, לכל הפחות, כי מסמך המחאת הזכות יכלול התייחסות לנושא הארנונה. משדברים אלו לא נעשו, הרי המדובר במעשה בעייתי וקשה לשון המעטה אשר, בכל הכבוד, והועדה לא תחסוך במילים בענין זה, מטיל לכאורה אחריות אישית על מנהלי החברה.

ונוסיף טעם לפגם נוסף, הנוגע להמחאת ה"זכות" האמורה- הואיל וככל הנראה יש קשר בעלות בין הממחה לנמחה, הרי לכאורה מדובר גם בהעדפת נושים אסורה.

בכל מקרה, הרעיון כי שתי חברות קשורות, ימחו, אחת לשניה, זכות על מנת להקטין חוב של חברה אחת לרעותה, תוך התעלמות מנושה, היא המשיבה, וכאשר העוררת מס. 2 מצהירה באותו מסמך כי היא אינה פעילה וכי היא חבה חובות רבים לאחרים, לא מקובל על הועדה, והיא לא תיתן יד למימוש רעיון זה.

ואין זו התמיהה היחידה העולה מתוך המסמך- המסמך לקוני וקצר וחסרים בו פרטים מהותיים שמצופה כי יימצאו בו: במסמך הממחה זכויות חוזי שכירות, מצופה כי יינתנו בו פרטי השוכרים, פרטי הסכמי השכירות, מצב החשבון מול השוכרים, בטוחות קיימות ודרך המחאתן וכדומה. כל אלו נעדרים מהמסמך ועל כן, ולא רק בשל חוסרים אלו, הועדה מפקפקת במסמך זה, לשון המעטה.

(הערה: מסמך המחאת הזכויות אמנם ממחה את זכויות השכירות הראשית ואולם, ברור, גם מהמשפט האחרון בו שהכוונה היא גם להמחאת זכויות שכירות המשנה. ענין זה הובלע, גם הוא, במסמך זה ובא בדרך אגבית).

כאמור, בתוך בליל החברות המעורבות, לא התבהר מי זו אותה אי.אם.אם. טכנולוגיס בע"מ, מה מעמדה ביחס לעוררות, כיצד נוצר כלל חוב כלפיה ומדוע היא קיבלה זכויות שכירות כנגד חיסול החוב רק כלפיה, תוך התעלמות מהמשיבה והחובות כלפיה.

לא ברור גם מדוע חברת אי.אם.אם. טכנולוגיס בע"מ, לא הצטרפה לשורת העוררות והרי, היא השוכר הראשי בנכס ולא העוררת מס 2, שמסמך המחאת הזכויות מרוקן את מעמדה במקום וכלפי המשיבה, מכל תוכן.

ועוד- ביום 10.6.2009 (!!) מעביר עו"ד אוסישקין בשם העוררת מס.2 מכתב למשיבה בו הוא מציג את הסכם השכירות של העוררת מס. 2 תוך שהוא איננו מציין ולו גם במילה אחת או ברמז את המחאת "הזכות"- ואת העובדה כי העוררת מס. 2, איננה כבר ברת זכויות בנכס.

והרי מדובר בהמחאת זכות שלכאורה אירעה שנתיים לפני כן (כמסתבר מהמסמכים) או חמש שנים לפני כן (אם נאמין לגרסת העוררות).

מבחינת העוררות, וכעולה ממכתבו של עו"ד אוסישקין, הסכם המחאת ה"זכות" לא היה, לא נברא ולא קיים!! מכתב עו"ד אוסישקין- נספח כ' לסיכומי המשיבה.

המדובר בתהיות קשות, לא פשוטות שהועדה משערת כי יתבררו במקומות אחרים.

"מובן" כי חברת אי.אם.אם. טכנולוגיס בע"מ, משכירה חלק מהמושכר לחברה אחרת (אס.קיו.לינק בע"מ). איש לא הצליח להבין, בזמן אמת, מה ההקשר, מדוע בוצעה ההשכרה, מה הקשר בין חברה זו לעוררות, כיצד המחאת הזכות היתה לכאורה וכנעטן לעוררת מס. 1 ועתה, בפנינו חברה אחרת וכדומה.

בתוך ערפל כבד זה, שנוצר כולו על ידי העוררות, ניסתה המשיבה, בתמימות יש לאמר, לגבות כספים. או אז וכאשר בוצע עיקול, הופיעה העוררת מס. 1 וטענה, במסגרת הליך בבית משפט, כי אין לה קשר לעוררת 2 ודרשה להסיר את העיקולים. הועדה סוברת כי הקשר בין החברות ברור על פני הדברים. באופן מפתיע, המשיבה, משיקוליה, לא התנגדה להליך.

המשיבה, בהשוואה לכשלונה לגבות את החוב, נקטה עמדה אחרת:- המשיבה סירבה לרשום את השוכרים בפועל. ברגיל, הועדה לא היתה רואה בעין יפה אי רישום מחזיק חדש בשל חובות קודמים של מחזיק ישן, ודומה כי קיימת חובת רישום על ידי הרשות- המשיבה.

אלא, שכאן מדובר בשוכרים ראשיים (העוררות) ושוכרי משנה כאשר שוכרי המשנה הם של הגורם החייב לכאורה. היינו, אין מדובר בחייב תמים שהסתלק מהנכס אלא, חייב שנמצא כל העת ברקע האירועים. על כן, הועדה מקבלת את עמדת המשיבה כי אי הרישום היה מוצדק בנסיבות.

לכך מתווספות שתי טענות נוספות של המשיבה שהועדה מקבלת אותן: הראשונה, כי להודעות על החלפת מחזיקים (ככל שהיו) לא צורפו המסמכים הנדרשים והשניה, כי המדובר בשוכרי משנה ואין לרשום את שוכרי המשנה וליצור פיצולים של השכירויות.

אלא שלכל אלו מתווסף טעם מיוחד נוסף- המעיין בסיכומי העוררות ונספחיהם מגלה כי שוכרי המשנה הודיעו, על על פי הטענה, לעוררות או למי מהן כי המשיבה סירבה לרשום את הנכסים על שמותיהן. כך לדוגמא מעידים נספחים א'- ד'' לסיכומי העוררות.

בכל הכבוד לעוררות- אלו ידעו היטב כי המשיבה מסרבת לרשום את המחזיקים בנכסים על פני שנים, וכי המשיבה מתעקשת על רישום העוררות בלבד. המשיבות לא נקטו כל פעולה ממשית לתקן עוול לכאורה זה כלפיהן.

העוררות, שמבססות את סיכומיהן במידה רבה על השתקי המשיבה, אמורות ליטול קורה מבין עיניהן שכן, בעיני הועדה, המצב המשפטי הוא הפוך:- הן מושתקות מלטעון כל טענה ולא המשיבה. לשם הדוגמא, תביא הועדה את מכתב גינקו שצורף לכתבי הטענות ועוסק באי רישום גינקו בספרי המשיבה משנת 2004 ועד 2011- שבע שנים חלפו להם בחוסר מעש של ממש מצד העוררות. העוררות, אם כן, קיבלו הודעה זו והמשיכו בחייהן כאילו דבר לא אירע.

ויודגש- סירוב הרשות לרשום מחזיק הוא ענין לבית משפט מנהלי ולא לועדת ערר, במיוחד כאשר המדובר בסירוב מתמשך על פני שנים ושל שוכרים שונים. אדרבא, שהעוררות תבאנה את כל המחזיקים הנטענים, אשר ישלמו את חובותיהם למשיבה על פני התקופה ובכך, יסתיים ענין זה. הועדה משוכנעת כי המשיבה לא תבחל בקבלת כספים אלו, גם אם יבואו מידיהם (או, מכיסהם) של צדדים שלישיים כלשהם.

בהקשר זה ראוי לציין כי השוכרים השונים לא הגישו, למיטב ידיעת הועדה, עררים (לכל הפחות, ניתן לאמר כי לא הוכח בפני הועדה שהשוכרים הגישו עררים על אי הרישום שלהם- וכאמור, לטעם הועדה, אין מדובר בערר אשר אמור לידון בפניה, אלא, בהליך מנהלי).

העוררות, בחוסר תום לב, הסתפקו בהגשת עררים.

העוררות ידעו כי השוכרים שלהם לכאורה- שעל פי גישתן, הם אלו שצריכים להרשם בספרי העירייה והם אלו שלגישתן אמורים לשלם את הארנונה- שוכרים אלו אינם משלמים ארנונה. עוד ידעו העוררות כי העררים (של העוררות!!), כל עוד הם מתנהלים, חוסמים אפשרות גביה גם מהשוכרים הקיימים במקום לפי הטענה- ולמרות זאת, לא פנו (הם או השוכרים) לבית משפט מנהלי ולא עשו דבר. ככל הנראה סברו העוררות כי תמונת מצב זו נראית להם נכונה וראויה. לא כך סוברת הועדה.

ולענין ממ''ק?! גם מתוך התמונות וגם מתוך דו''ח הפקח מטעם המשיבה התרשמנו כי המדובר בממ''ק פעיל שהינו חלק מהנכס המושכר. לאמר כי ממ''ק נשמר רק לצרכי חירום, כפי שטוענות העוררות, הינה אמירה שלא תואמת מציאות וממ''קים מושכרים ושוכרים משלמים בגינם כספים. כאמור, הוכח לועדה מעבר לכל ספק כי מדובר בממ''ק פעיל, חלק מהמושכר.

<u>הערה</u>

נישום ורשות אינם יריבים ואינם אויבים. על שני הצדדים מוטלת חובה מוסדרת בחוק של שיתוף פעולה וגילוי נאות. המקרה שלפנינו חושף התנהלות שאין לקבלה של העוררות, מעשים שהדעת אינה סובלת אותה ולא תסבול אותה וערפול מכוון על מנת לחמוק מתשלום ארנונה. הועדה לא תיתן לכך יד.

<u>סיכום</u>

הערריים נדחים, זכות ערעור על פי חוק.

בנסיבות המקרה ובאופן יוצא דופן לחלוטין, אנו פוסקים הוצאות ההליך לטובת המשיבה בסך של 5,000 ש"ח שישולמו בתוך 30 ימים מיום מסירת החלטה זו לצדדים.

היום: 28.10.2018



גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר הועדה



שושי שימחוביץ, עו"ד
חברת הועדה



יונה טילמן
חבר הועדה