תיק 9/21

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

בענין: [redacted]

העוררת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה רמת גן

המשיב

החלטה

נשוא הערר

1 עניינו של ערר זה הוגדר היטב בהחלטת הועדה מיום 18.7.2022 בה נקבע כי "**הצדדים יסכמו בכתב בכל הנוגע לסוגיה היחידה שעומדת לדיון בפני הועדה והיא מי הוא המחזיק החל מיום 30.3.2020**".

2 דברים אלו נכתבים משום שהעוררת הביאה בערר המקורי טענות רבות ושונות, אותן זנחה אגב הדיון והותירה לדיון והכרעה את הסוגייה המצוינת לעיל כסוגיה יחידה על שולחן הדיונים.

3 המשיב מנגד טען כי סוגיה זו שהועלתה לאחר הגשת הערר, הינה שינוי חזית הדיון שאינו מותר, ואולם, הועדה מעדיפה לדון לגוף העניין ולא לחסום בעל דין מלטעון את טענותיו, וזאת למרות שיש טעם וצדק בטענת המשיב. המשיב טען גם לגוף העניין.

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

4 העוררת עוסקת, בין יתר עיסוקיה, בהפעלת אולמי אירועים ובכלל זה, אולם אירועים המצוי ברחוב זיסמן 14, רמת גן.

5 המקום נשכר על ידי העוררת ממשכירה בשם חברת סיטי א.ק. אחזקות בע"מ (להלן: "**סיטי**") שהעוררת הינה בעלת מניות מהותית בה (כ- 33% מהמניות על פי תדפיס רשם החברות).

6 עקב אירועי הקורונה, התקשתה העוררת לתפקד והיא השיבה את המקום, כך על פי טענתה, לידי סיטי כל זאת ביום 30.3.2020.

7 עוד מוסיפה העוררת ואומרת כי עקב יחסי הקירבה בין הצדדים (העוררת מחד ו-סיטי מאידך) לא נערך הסכם פורמלי של מסירת הנכס.

8 ההודעה על מסירת הנכס נמסרה למשיב רק ביום 29.11.2020 שאכן, שינה את שם המחזיק מהעוררת ל- סיטי מיום ההודעה.

9 הנה כי כן, המחלוקת הינה מי המחזיק בתקופה שבין 30.3.2020 לבין 29.11.2020 (להלן: "**התקופה שבמחלוקת**").

10 התקיימה ישיבת קדם משפט ביום 18.7.2022 ולאחר מכן, הצדדים הגישו סיכומים בכתב כאשר התרנו לצדדים להגיש כל מסמך שברצונם להגיש בנושא זה, והם אכן ניצלו הזדמנות זו.

<u>טענות העוררת</u>

11 העוררת הדגישה וחזרה והדגישה- הן בטיעוניה בעל פה והן בסיכומים שהגישה- כי אין מדובר בניסיון לחמוק מתשלום ארנונה, הארנונה תשולם במלואה וכי המשיב לא יינזק כהוא זה משינוי המחזיקים החל מיום 1.4.2020. הצורך של העוררת בשינוי שם המחזיק נובע מהרצון לקבל מהמדינה תמיכות שונות הנוגעות לתקופת הקורונה.

12 לגישת העוררת על המשיב מוטלת החובה לרשום את שמה של סיטי בספרי העירייה וזאת מיום שבו הוחזר הנכס לסיטי, היינו, 1.4.2020.

13 חובתה זו של העירייה נובעת הן מחובת ההגינות והן מכוח העובדה כי אם מתברר לה שהמחזיק בנכס שונה, הרי עליה לשנות את שם המחזיק גם ללא הודעה מסודרת מצידו.

14 יש להעדיף את המצב העובדתי הנכון על פני דרישת ההודעה בכתב.

15 בשולי הדברים קובעת העוררת כי לאחר עזיבתה את המקום ומסירתו לידי חברת סיטי, המקום היה ריק.

<u>טענות המשיב</u>

16 כאמור, המשיב טוען כי כל טענת החלפת המחזיקים היא שינוי חזית שלא מופיעה כלל בערר המקורי.

17 הודעת החלפת המחזיק הגיעה לידי העירייה ביום 29.11.2020 והשינוי יירשם מיום זה בלבד.

18 העוררת הגישה עתירה מנהלית בחודש מרץ 2020 בה היא כתבה וטענה שהיא מחזיקה, לשון הווה, בנכס.

19 דברים דומים אירעו בעבר כאשר העוררת הגישה השגה לעניין תשלום הארנונה המתייחסת גם לתקופה שלאחר העזיבה (עד 31.12.2020) מבלי שציינה- גם לאחר עזיבת הנכס- שהיא עזבה את הנכס.

20 המשיב מודה כי בחודש יוני 2020 הוא קיבל <u>מחברת סיטי</u> בקשה לפטור נכס ריק (באמצעות בעל מקצוע). המשיב ערך ביקורת במקום (עם מר ברין, מנהל העוררת, וגם דירקטור בחברת סיטי), מצא כי המקום אינו ריק אלא, פעיל ועל כן דחה את הבקשה.

21 יודגש, כי על פי הנטען, מר ברין לא אמר לנוכחים במסגרת סיור זה, כי הנכס אינו מוחזק עוד על ידי העוררת.

22 נערך סיור נוסף בחודש אוקטובר 2020, לוודא שהנכס ריק והתברר פעם נוספת כי הנכס אינו ריק ויש בו פעילות.

23 על פי הנטען, כי גם בסיור זה, מר ברין לא אמר לנוכחים, כי הנכס אינו מוחזק עוד על ידי העוררת.

<u>הכרעה</u>

24 סעיפים 325- 326 לפקודת העיריות קובעים כדלקמן:

325. 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 לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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 לעיריה 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.

25 הכלל המשפטי ברור:- בשינוי מחזיקים מוטלת החובה על המחזיק היוצא והמחזיק הנכנס להודיע, בהודעה בכתב למשיב, על השינוי האמור.

26 אין חולק כי הודעה כזו לא נמסרה- המדובר בעובדה מוסכמת.

27 בכך למעשה, מסתיים הערר. עמדת הועדה ברורה ונכתבה במספר רב של החלטות: למעט אירועים יוצאי דופן, הרי בהיעדר הודעה בכתב, אין חילופי מחזיקים. הדבר נעוץ לא רק בהוראת החוק אלא גם, במינהל תקין וחוסר יכולת המשיב לעקוב אחר נכסים רבים ביותר בתחומי העיר. המשיב אינו מפעיל ולא אמור להפעיל מערכת מעקב כזו ולא בכדי, הטיל המחוקק את החובה על המחזיקים בנכסים.

28 גם אם הועדה הייתה נוטה לכיוון העוררת ומקבלת את הטענה כי קיימים מקרים מיוחדים בהם ייכפו על המשיב החלפת מחזיקים ללא הודעה, הרי שהמקרה שלפנינו אינו מקרה יוצא דופן, ולא הובאה כל הנמקה או הצדקה מצד העוררת למחדל אלא, נטען בכלליות כי מדובר ב"חובת הגינות" המוטלת על המשיב.

29 למעשה, וגם אם נקבל את גרסת העוררת לאירועים, הרי מדובר ברשלנות פשוטה של אי משלוח הודעה, ומשקל הטעות והרשלנות מונח על כתפי העוררת והיא בלבד.

30 הדבר היחיד העומד לזכותה של העוררת היא הודעת מר פסחוב (בעל מקצוע עצמאי בתחום הארנונה שאינו העוררת או חברת סיטי) על נכס ריק מיום 29.6.2020. לכאורה, היה על המשיב להבחין כי מודיע ההודעה אינה העוררת אלא, חברת סיטי. ואולם, גם נאמר כי המשיב הבחין בכך (וברור, מתוך הדברים, כי הוא לא הבחין בשם הפונה), האם מוטלת עליו החובה ליזום בירור בעניין על בסיס הודעת דואר אלקטרוני מצד שלישי?! לעמדת הוועדה- לא.

31 יתרה מכך, בפנייתו השנייה של מר פסחוב, מדובר על רכוש וציוד המצוי בנכס. ציוד ורכוש זה הינו של העוררת, ובין כך, פיזית ונכון ליום הפנייה (29.6.2020) ויום הפניה השנייה (3.7.2020), היא לא עזבה את המקום. קביעה זו עומדת בקנה אחד עם הודאות העוררת כי היא מצויה במקום, הודאה שניתנה הן בהשגה שהגישה והן בעתירה המנהלית, הנזכרים לעיל.

32 גם האירועים שמאחרי הקלעים, ואשר עלו וצפו בערר זה, היינו, רצונה של העוררת לקבל הטבות שונות מהמדינה עקב הקורונה, האירו את הערר באור שונה ודי ברמז זה. המשיב בוודאי שאינו אמור לתת יד להתנהלות מעין זו, גם אם מובטח לו שיקבל את מלוא הכספים אותם חבה העוררת.

31 הערר נדחה. זכות ערר כקבוע בדין.

היום: 30.8.2022

גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר הועדה

אסף ורשה, עו"ד
חבר ועדה

אבי סבן, רו"ח
חבר ועדה