

בפני ועדת הערר:

עו"ד איהאב סח'ניני – יו"ר הועדה
מר משה תוסיה כהן – חבר הועדה
עו"ד רות שמש – חברת הועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין שבין:

1. מדאמיק יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 514134832
 2. אלפא שרקאוי גרופ בע"מ ח.פ. 514155563
 3. זועבי עומר ת.ז. 055836563
 4. שד – של בילדינג אנד אינביסטמינט בע"מ ח.פ. 513617985 (בנאמנות)
 5. א.א.זובידאת ובניו בע"מ ח.פ. 511450421
 6. פ.נעאמנה לשיווק ומסחר בע"מ ח.פ. 512652306
 7. הווארי דראר ת.ז. 055835714
- כולן ע"י ב"כ עוה"ד פאיו שרקאוי

העוררים 1-7

- נגד -

מנהלת הארנונה של עיריית נצרת עילית

ע"י ב"כ עוה"ד אולגה גורדון ואח'

המשיבה

החלטה

רקע כללי:

1. הערר שבנדון נסוב על חיובם בארנונה של נכסים על ידי המשיבה, בהתאם לצו המסים לעיריית נצרת עילית (להלן: "צו המסים"), המצויים בתחום שיפוטת המוניציפלי של המשיבה, במתחם הידוע בכינוי "מתחם גני נצרת" (להלן: "מתחם גני נצרת" / "המתחם", "הנכסים" - בהתאמה) ואשר סומנו בפנקסיה כנכס מס' 5330032717 – שחויב בסיווג בית מלון (סיווג 328 בצו המסים) (להלן: "בית המלון"), נכס מס' 53300721 – חויב כ"קרקע תפוסה" (סיווג 721 בצו המסים) (להלן: "הקרקע התפוסה") ונכס מס' 53300722 – אשר חויב כ"אדמה חקלאית" (סיווג 731 בצו המסים) (להלן: "האדמה החקלאית").
2. הנכסים עודכנו בפנקסיה של המשיבה ע"ש בעליו הרשומים בטאבו של הנכס, ביחד ולחוד ואשר פורטו בכותרת החלטה זו (להלן: "הבעלים") וזאת בהתאם להסכם מכר מיום 6.8.2008, במסגרתו רכשו הבעלים את הנכסים, כל אחד באחוז מחלק בלתי מסוים של הנכסים. האחוזים פורטו בהסכם המכר (להלן: "הסכם המכר").

3. ביום 20.7.2010 הוגשה למשיבה השגה בגין חיוב הנכסים, בכותרת ההשגה צוין "חשבון ארנונה מתחם גני נצרת". השגה זו נדחתה בהחלטת המשיבה מיום 19.9.2010, ומכאן הערר. גם בערר צוין בכותרתו "מתחם גני נצרת".

טענות העוררים הן כדלקמן:

האחת, לפיה על המשיבה לעדכן את החזקה בנכסים, במובן זה שהחזקה בהם תופרד והבעלים יחויבו כל אחד בחלקו בנכס בהתאם לחלוקה שבוצעה בהסכם פירוק השיתוף אשר נחתם בין הבעלים ביום 4.5.2010 בנוגע לנכסים (להלן: "**הסכם פירוק השיתוף**"), ובהתאם לטבלה המופיעה בהסכם פירוק השיתוף המפרטת חלוקת הבעלות. נטען, כי, בהתאם, יש לעדכן את כל הבעלים כמחזיקים בנכסים במתחם גני נצרת, כל מחזיק באופן נפרד לגבי חלקו היחסי בנכסים ובהתאם לאחוזים שנקבעו בטבלה שבהסכם פירוק השיתוף.

במסגרת זו נטען, כי הבעלים קיבלו חזקה בנכס החל מיום 26.5.2009 – ולכן ממועד זה ועד ליום 30.4.2010 יש לעדכן כל בעלים בהתאם לחלקו היחסי ולפי האחוזים שהוקצו לו בהסכם המכר. מיום 1.5.2010 המועד בו נחתם הסכם פירוק השיתוף – יש לעדכן כל בעלים בהתאם לחלקו לפי הטבלה שבהסכם פירוק השיתוף.

כמו כן נטען, כי בהתאם להסכם חכירה אשר נחתם ביום 1.5.2010, בין חלק מהבעלים – העוררים 1-3 לבין חברת "מלון הגנים בנצרת בע"מ" (להלן: "**חברת מלון הגנים**"), בו צוין כי הוחכר שטח של 10,000 מ"ר בו נמצא בית המלון למלון הגנים ונמסרה החזקה בו למלון הגנים החל מ-1.5.2010 (להלן: "**הסכם החכירה**"), יש להסב החזקה בשטח זה למלון הגנים.

השניה, לפיה יש לזכות את בית המלון בפטור לנכס ריק, לתקופה של ששה חודשים, לגבי התקופה החל מיום קבלת החזקה שהנו 26.5.2008, וזאת עבור כל הבעלים, לאחר שיעודכנו כל אחד כמחזיק בחלקו היחסי. העוררים טוענים כי טענה זו נתמכת בצריכת המים האפסית באותה התקופה. (נתון לגבי אותה צריכה לא צורף).

השלישית, לפיה יש לזכות את בית המלון בפטור לתקופה שבה נטען שהתקיימו בו שיפוצים. תקופת השיפוצים צוינה ככזו אשר החלה "מתחילת מאי 2010" ומבוקשת עד סיומם ואכלוס המלון ומצוין כי שיפוצים אלה נמשכים גם בעת הגשת הערר. לתמיכה צוין כי צורפו תמונות. במסגרת הערר הוספה טענה לפיה שטח המלון הנו נמוך מזה שחויב ועומד על 4700 מ"ר בנוי ו-10 דונם קרקע "לכל היותר, וזאת "כעולת מהתשריט המופקד במחלקה לרישוי עסקים".

הרביעית, לפיה יש לפטור מחיוב את הקרקע התפוסה מאחר ולא נעשה בה שימוש וכן את האדמה החקלאית מאחר ואירעו בה שריפות מספר פעמים. לתמיכה בטענה זו צורפו 2 דרישות תשלום מאת איגוד ערים אזור יזרעאל לכבאות והצלה מיום 15.6.2010, האחת ע"ס 1722 ₪ והשניה ע"ס 405 ₪. בתיאור האירוע צוין "שריפת יער" ו"שריפת קוצים". הדרישות הוצאו אל "גנים מלונות ישראלים חמים" (להלן: "**דרישות כיבוי אש**").

לחלופין נטען כי יש לבטל סיווג שטח זה כקרקע חקלאית מאחר ואינה משמשת לחקלאות ולחייבו בדרגת סיווג מינימלית מאחר ולאור השריפות אשר אירעו בו הנו בבחינת נכס עזוב. בין היתר מפנים העוררים לעמ"נ 19/04

מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ נ' עירית דימונה (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד מבטחים"), בו נפסק כי נכס ריק וללא שימוש יש לסווג לפי הסיווג הזול ביותר המותר על פי דין. עוד נטען, כי לאחר ביצוע חלוקת המתחם בין העוררים כפי שמתבקש בערר, ממילא לא יעמוד חלקן של כל אחת מהעוררים מעל ל-5 דונם, ונטען כי שטח חקלאי ממילא ניתן לחייב רק בשטח העולה על 5 דונם.

4. המשיבה כאמור דוחה טענות אלו, והתייחסה לכך בתשובה להשגה ובתשובה לכתב הערר.

ביחס לטענה הראשונה, נטען כי המסמכים שהוגשו באשר לזהות הבעלים והמחזיקים אינם מעניינה של המשיבה, שכן המדובר במסמכים חוזיים בין הצדדים שלא מצאו ביטויים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מאושרת במסגרתה נרשם חלקו המסוים של כל אחד מהבעלים. עד להצגת תכנית כאמור, המדובר ביחידת שטח אחת אשר אין בסיס להפרידה לחלקים. ומשכך, כל הבעלים הנם מחזיקים במשותף באותה יחידה, ובהתאם להוראת ס' 316 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), רשאית המשיבה לחייב כל אחד מהבעלים במשותף בגין מלוא הנכסים. ובוודאי שכך לגבי התקופה הקודמת להסכם פירוק השיתוף.

כך גם באשר להסכם החכירה, מאחר והסכם זה מתייחס לחוכר שבא לכאורה בנעלי חלק מהשותפים ובהיעדר קביעה של חלקים מוגדרים, לא ניתן לרשום את מלון גנים כמחזיק בחלק מהנכסים. לכל היותר, ניתן לרושמו כמחזיק נוסף בכל שטח המתחם, במשותף עם יתרת העוררים.

ביחס לטענה השנייה, הטענה נדחתה בהיעדר מסמכים תומכים. כך גם נטען כי ממילא אין משמעות לטענה, מאחר ומדובר בחלק מהנכס כמכלול ולא ניתן להפרידו ולפטור חלק כזה או אחר שאינו בשימוש.

ביחס לטענה השלישית – הטענה נדחתה בהיעדר מסמכים תומכים. המשיבה הוסיפה כי ככל שיתחילו השיפוצים, יש להזמין נציג העיריה לבדיקת העובדות וככל שיתקיימו התנאים, יישקל מתן הפטור ממועד זה.

ביחס לטענה הרביעית, לגבי החלק המחויב כקרקע תפוסה – הרי שמדובר בקרקע המשמשת כמעבר לבית המלון ומשמשת כמקום נופש לאורחי המלון וכדרך גישה למלון הכוללת ספסלים, שבילים ומתקני שעשועים עבור אורחי המלון. קרקע זו הנה אף מגודרת ביחס עם המלון בתחום מתחם אחד והגישה אל המלון היא דרך הקרקע ועל כן מהווה חלק בלתי נפרד מהמלון. על כן, היה מקום לחייבה כחלק ממבנה. עצם חיובה כקרקע מהווה הקלה שכן אין לה קיום עצמאי וכל תכליתה לשמש את בית המלון.

לגבי החלק המחויב כקרקע חקלאית – נטען כי בטענתם זו העוררים "מתפרצים לדלת פתוחה", שכן הסיווג בו חויבו – אדמה חקלאית – הוא הסיווג הנמוך ביותר לגבי קרקע הקיים בצו המסים. עוד נטען כי ממילא סיווג זה נעשה לפני משורת הדין, שכן בהתאם להוראות צו המסים, היה על המשיבה לסווג חלק זה בסיווג "חורשות" – שהנו גבוה בעשרות מונים. לכן קבלת טענת העוררים כי אין לחייב שטח זה כ"אדמה חקלאית" רק משמעה כי שכרם יצא בהפסדם.

ולגבי הטענה כי יש לפטור חלק זה מחיוב בטענה כי בתקופה שבין 27.11.2009 – 30.4.2010 היה עזוב ולא מתוחזק – נטען כי טענה זו הועלתה ללא מסמכים תומכים וללא הוכחת התמלאות התנאים לפטור לנכס לא ראוי לשימוש, הקבועים בס' 330 לפקודה. עוד נטען כי ממילא סעיף זה רלבנטי למבנה ולא לקרקע.

5. ביום 6.6.2012 התקיים דיון בערר בפני ההרכב קודם, בראשותו של מר אריה להב. לדיון זה הופיע בשם העוררים עו"ד פאיו שרקאווי, שהנו החתום על ההשגה והערר ואלו המשיבה ובא כוחה נכחו גם הם בדיון. עו"ד שרקאווי ציין לפרוטוקול הדיון, כי הוא מופיע בשם כל הבעלים וכי הגיש את הערר בשם כל הבעלים. בדיון זה נטען כי הצדדים קיימו מספר פגישות וכי עלה בידיהם לצמצם חלק מהמחלוקות וביקשו שהות נוספת לניסיון לסיים המחלוקת.
6. לאחר שלא עלה בידי הצדדים להגיע להבנות, ביום 16.9.2014 התקיים דיון נוסף בפני ההרכב הנוכחי. בדיון זה התברר, כי לא עלה בידי הצדדים לצמצם מחלוקותיהם. עוד התברר כי נכון למועד הדיון לא קיימת עדיין תכנית חלוקה מאושרת (ראו תשובת עו"ד שרקאווי לשאלת ב"כ המשיב עו"ד גורדון בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון, חלק תחתון). במהלך הדיון ציין עו"ד שרקאווי בשנית כי הוא מייצג את כל הבעלים וכי הערר הוא בשם כל הבעלים. בתום הדיון קבענו את הערר להגשת סיכומים. בהתאם הוגשו סיכומי הצדדים.
7. עו"ד שרקאווי בסיכומיו טען בראשיתו, כי יש לראות בערר זה כערר המוגש על ידי כלל הבעלים במתחם גני נצרת וכמקשה אחת. לגופו של עניין חזר עו"ד שרקאווי על הטענות שהועלו בהשגה ובערר. עוד הוסיף ופירט עו"ד שרקאווי, כי הנכסים נרכשו על ידי קבוצת בעלים במטרה שלאחר זמן קצר ייחתם הסכם פירוק שיתוף וכל בעלים ירשום את חלקו בנכסים (ס' 34 לסיכומים). עוד צוין, כי בתקופה שלאחר רכישת הנכס ועד למועד חתימת הסכם פירוק השיתוף, היה הנכס עזוב ולא מתוחזק בין היתר משום שנתגלעו חילוקי דעות קשים בין הבעלים (ס' 23 לסיכומים).
- עו"ד שרקאווי מפנה אצבע מאשימה כלפי המשיבה, בכך שנמנעה מלבצע בדיקות בשטח, אשר היה בהן לשיטתו כדי לסייע לקבוע איזה חלק שייך למי מהבעלים, כל זאת בנוסף להסכמים שהומצאו וביניהם הסכם המכר, הסכם החכירה והסכם פירוק השיתוף (ס' 36 לסיכומים).
8. מנגד, הוגשו סיכומי המשיבה. בפתח הסיכומים צוין, בראש ובראשונה, כי קיימת חוסר בהירות באשר לזהות הגופים בשם מוגש הערר. לא הוגש כל ייפוי כח וזהות המשיגים לא צוינה בכותרת ההשגה, פרט ל"מתחם גני נצרת". צוין כי במצב דברים זה, לא ניתן לקבוע האם ההשגה היא על שם כל הבעלים או חלקם. עוד התנגדה המשיבה להרחבת הזית שנעשתה במסגרת הסיכומים, ובפרט הניסיון להחיל הטענות שבערר על כלל בעלי הנכסים. לגופו של עניין חזרה המשיבה על טענותיה אשר הועלו בהחלטה בהשגה ובתשובה לערר.
- המשיבה הדגישה, כי אינה יכולה להיות צד להסכמים החוזיים שבין הצדדים וכל עוד לא אושרה תכנית חלוקה, אין לה דרך לבצע שיוך כזה או אחר של חלקים מהנכס לבעלים כזה או אחר. עד להצגת תכנית חלוקה מאושרת, היא מחויבת להתייחס לחלק של כל אחד מהבעלים ככזה המתייחס לכל המקרקעין בשלמותם. הבעייתיות בטענת הבעלים מחמירה נוכח העובדה שבהסכם המכר נרכשו חלקי הבעלים באחוזים בלתי מסוימים מהמקרקעין. כך גם לגבי הסכם החכירה, הסכם זה מתייחס לחוכר שבא לכאורה בנעלי חלק מהבעלים, מבלי להתייחס להשפעה על שאר הבעלים. לכן בהעדר קביעה סטטוטורית מחייבת לגבי חלקים מוגדרים, לא ניתן לרשום את החוכר כמחזיק או לחלופין ניתן לרשמו כמחזיק בכל הנכסים.
- ביחס לטענת פטור לנכס ריק, נטען כי עצם העובדה שאין לראות בערר זה ככזה המוגש בשם כל הבעלים, ממילא לא ניתן לדון בטענת פטור לכל חלקי הנכס ועבור כל הבעלים אלא רק מטעם העוררת, ואלו העוררת -

שהנה לשיטת העיריה מלון גני נצרת בע"מ - כבר ניצלה באופן מלא זכאותה לפטור נכס ריק ל-6 חודשים. בנוסף ממילא לא צורפו מסמכים תומכים. לגבי יתרת הטענות חזרה המשיבה על טענותיה ביתר הרחבה.

דיון:

בראשית החלטתנו, נתייחס תחילה לסוגיית זהות העוררים בערר זה.

עיון בהשגה ובערר שהגיש עו"ד שרקאווי מעלה, כי בכלום צוין כי ההשגה והערר מוגשים בשם "מתחם גני נצרת". כלל הדעות "מתחם גני נצרת" אינה אישיות משפטית ואינה יכולה להיות צד להליך זה. ואולם, גם "מלון גני נצרת" שצוינה כעוררת בכתב התשובה שהגישה המשיבה, אינה יכולה להיות העוררת בערר זה שכן, כפי העולה מהסכם המכר, מלון גני נצרת היתה אחד מהבעלים הקודמים בנכס וכבר מכרה את זכויותיה לעוררים במסגרת הסכם המכר, ועל כן כבר אין לה כל קשר לנכס. על כן, כלל לא ברור הקשר בינה להליך זה. מכאן, שנדרשת הכרעה בסוגיה בשם איזו אישיות משפטית הגיש עו"ד שרקאווי הערר שבנדון.

עיון בפרוטוקולי שני הדיונים שהתקיימו בערר שבנדון מעלה, כי בכל אחד מהם ציין עו"ד שרקאווי בצורה ברורה, כי ההשגה והערר מוגשים בשם כל בעלי מתחם גני נצרת אשר רכשו את המתחם במסגרת הסכם המכר וכי כולם מיוצגים על ידו. עוד אף ציין, כי הוא עצמו אחד מבעלים אלו (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון מיום 6.6.2012 ועמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 16.9.2014).

עוד מעלה עיון בפרוטוקולי שני הדיונים, כי המשיבה לא העלתה בדיונים אלה כל התנגדות ואף לא ביקשה כי יוצג בפניה ייפוי כח בכתב, באי אלו מאותם דיונים, כך גם לא העלתה טענה כאמור בכתב התשובה לערר ורק בסיכומיה העלתה לראשונה את הטענה לפיה עו"ד שרקאווי אינו מייצג את כל בעלי המתחם מאחר ולא הציג ייפוי כח בכתב.

במסגרת פסיקתו של בית המשפט העליון בדנ"פ 2192/00 זורון נוי, עו"ד נ' אהרון אמינוף – שופט בית המשפט המחוזי בנצרת ואח' (פורסם בנבו) נקבע, כי ייפוי כח בדבר ייצוג על ידי עו"ד, כלל אין הכרח כי יהיה בכתב ויכול הוא להיות גם בעל פה. עוד נקבע, כי תקפות ייצוגו של בעל דין בבית המשפט כלל אינה מותנית בקיומה של הרשאה בכתב, די במסירת דבר הייצוג בעל פה.

בפסיקה זו התבסס בית המשפט הנכבד, בין היתר, על הוראת סעיף 3(א) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965, לפיו השליחות מוקנית בהרשאה שבכתב או שבעל-פה מאת השולח לשלוח, או בהודעה עליה מאת השולח לצד השלישי, או על-ידי התנהגות השולח כלפי אחד מהם (ראו עמ' 142ג – ד לפסה"ד). על בסיס זה קבע ביהמ"ש, כי סעיף 5(א) לחוק השליחות, שלפיו נדרשת הרשאה מפורשת לתחולת השליחות על הליכים בפני בית-משפט, איננו מחייב את השולח לתת לעורך-דינו הרשאה בכתב דווקא (ראו עמ' 142ד – ה לפסה"ד).

עוד ביסס כבי ביהמ"ש פסיקתו על הוראת סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 הקובע, כי ייפוי-כוח שניתן לעורך-דין לפעול בעניין הקשור לשירותו המקצועי ללקוח, ושחתימת הלקוח עליו אושרה על-ידי עורך-הדין, אינו טעון אישור אחר על-אף האמור בכל דין ואינו מתנה את הרשאת עורך-הדין לפעול בשם לקוחו בקיום ייפוי-כוח בכתב (ראו עמ' 142ה – ו לפסה"ד).

ועוד הוסיף וביסס כבי' ביהמ"ש מסקנתו, גם על תקנה 472 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 – המורה כי על עורך-הדין להגיש לבית-המשפט ייפוי-כוח מטעם בעל-הדין או העתק ייפוי-כוח כללי מטעמו שאושר כדין, אינה תולה את תקפות ייצוגו של הלכות על-ידיו בקיום הרשאה בכתב (ראו עמ' 142 – ז לפסה"ד).

מכל אלה עולה, כי לכל הדעות לא קיים כל הכרח כי ייצוג כל רוכשי מתחם גני נצרת על ידי עו"ד שרקאוי יוכח באמצעות ייפוי כח בכתב דווקא, וניתן להסתפק בהצהרתו הברורה בנושא זה לפרוטוקול.

יתרה מכך, גם אם ניתן לומר שקיימת לגיטימיות במקרה בו צד עומד על הצגת ייפוי כח בכתב, הרי שדרישה מעין זו יש להעלות כבר בשלב מקדמי של ההליך ולא בשלב הסיכומים. ובמקרה הנדון, העלתה המשיבה לראשונה דרישתה להצגת ייפוי כח רק בשלב הסיכומים. גם בשל כך דין הטענה להידחות.

על כן, אנו קובעים כי העוררים בהליך זה הנם כל בעלי מתחם גני נצרת, כפי שצוינו בהסכם המכר ובייפוי כח הנלווה לו, וכמפורט בכותרת החלטה זו.

לאחר שהוכרע נושא הצדדים להליך, נפנה כעת לדון בטענות לגופן.

בטרם התחלת הדיון בטענות לגופן, נציין הערה מקדמית נוספת – במסגרת ערר זה, אשר הוגש בשנת המס 2010, מועלות טענות המתייחסות לשנות מס קודמות, החל משנת 2008. חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק העררי") קובע מועד להגשת השגה וערר בכל שנת מס. אי הגשת השגה / ערר במועד מביא לכך שהחיוב באותה שנת מס הופך לחלוט. לאור זאת, לא ברור לנו מדוע מועלות טענות ביחס לשנות מס קודמות, ואולם, מאחר ולא הועלתה כל טענה ביחס לכך על ידי המשיבה בשום שלב, ומאחר וטענות הצדדים בהשגה ובערר הן היוצרות את גדר המחלוקת, לא נעלה טענה זו מיוזמתנו ונדון במלוא הטענות, גם לגבי השנים הקודמות לשנת 2010.

וכעת לגופו של עניין. כאמור, בערר עלו שורה של טענות כנגד חיוב הנכסים. נדון בכל אחת מהטענות להלן.

א. דיון בטענה לפיה יש לפצל את רישום הנכס ולרשמו ע"ש כל אחד מבעליו בהתאם לאחוזיו ולרשום המלון ע"ש מלון הגנים:

9. כאמור, במקרה שלפנינו, קיימת שורה של רוכשים, אשר רכשו את מתחם גני נצרת במסגרת הסכם המכר, בו נקבע, כי כל אחד מהבעלים רכש אחוז בלתי מסוים מהמתחם. האחוזים משתנים בין כל אחד ואחד מהבעלים ואינם שווים. הבעלים חזרו וציינו חלוקת אחוזים זו גם בהסכם פירוק השיתוף – המופיעה כך:

ובעלותם של הצדדים במשותף במקרקעין הנה כדלקמן:

- 34.75% מדאמיק בע"מ
- 11.5% אלפא. שרקאוי גרופ בע"מ
- 3.75% זועבי עומר
- 10% שד של בילדינג אנד אינוויסטמנט בע"מ
- 10% פ. נעאמנה לשיווק ומסחר בע"מ
- 20% א.זבידאת ובניו בע"מ
- 10% דראר הנארי

והואיל
 אלתא שרקאוי גרופ בע"מ
 0155555555
 0155555555

10. כאמור, במסגרת הסכם השיתוף ביקשו הבעלים לבצע חלוקה של המתחם ולרשום חלקים מסוימים בבעלות ייחודית של כל אחד מהבעלים, כפי שפורט בטבלת החלוקות שצורפה להסכם השיתוף. אין מחלוקת כי עד לכתבת שורות אלה חלוקה זו לא נרשמה ואין תכנית איחוד וחלוקה מאושרת בנוגע לחלוקה זו ובשלב זה היא בגדר הסכמה חוזית בין הבעלים.

11. מכל האמור לעיל עולה, כי נכון לכתבת שורות אלה, קיימת בעלות משותפת של העוררים 1-7 במתחם גני נצרת, כאשר בעלות זו הנה באחוזים בלתי מסוימים מכלל שטח המתחם ומבלי שלמי מהעוררים קיימת זכות קניינית ייחודית בחלק מסוים כזה או אחר של המתחם.

12. סי' 316 לפקודה קובע ביחס לבעלות משותפת כדלקמן:

"מקום שהוטלה ארנונה לפי הוראות הפקודה על בעל של בנין או קרקע, שהם בבעלות משותפת, מותר לגבותה מאחד או מאחדים מתוך הבעלים המשותפים, ומי שנגבתה ממנו הארנונה יהיה זכאי להשתתפות של שאר הבעלים, באופן יחסי לחלקן של כל אחד בבנין או בקרקע, והוא רשאי לעקל את ההכנסה מן הבניין או הקרקע עד שייגבה את הסכום המגיע משאר הבעלים המשותפים". (ההדגשה שלנו).

סעיף זה יושם רבות בפסיקה ואף זכה לפרשנות מרחיבה – במסגרתה נקבע כי הוא רלבנטי לא רק לבעלים משותפים אלא גם למחזיקים משותפים – ראו לעניין זה למשל פסיקת כבי השי' גדות בעמ"נ 239/07 ונדום אופנה בעמ נ' מנהל הארנונה בעירית ת"א (פורסם באתר נבו).

13. הרציונל העומד בבסיס סעיף זה הנו ברור – מטרתו הנה להקל על המשיבה בגביית חובות הארנונה ולהגביר את סיכויי הצלחתה, ועל כן במסגרתו מגולגלת חלוקת שיעורי החבות בהתאם לחלוקת הזכויות בנכס – אל בעלי הנכס – אשר אמורים להתחשבן בינם ובין עצמם, לאחר שהחוב נגבה מאחד הבעלים.

14. ודוק – אין בכך לבטל או לשנות את חלוקת החבות שכן זכות כל אחד מהבעלים בנכס לחזור אל הבעלים האחרים על החיוב ששילם מעבר לאחוזי חבותו נותרה, כל שסעיף זה קובע הנו הוצאת המשיבה ממשוואה זו על מנת להקל עליה את מלאכת הגבייה ולהגביר את סיכוייה.

15. בשים לב לרציונל זה – גם אם למשל אחד מהבעלים במשותף מהווה "הכיס העמוק" מבין בעלי הנכס וככל שאכן נתקלת המשיבה בקשיים בגביית החוב מיתרת הבעלים – יש בכך להצדיק גביית החוב ממנו דווקא – שכן זהו בדיוק השיקול העומד בבסיס סעיף זה – אשר במסגרתו מצא המחוקק כי יש בכך לגיטימיות וכי מותר למשיבה לקחת שיקול זה בחשבון על מנת לייעל את הגבייה.

16. וביישום לענייננו, כאמור, נכון לשלב זה, בעלות העוררים בנכסים שבמתחם גני נצרת אינה ייחודית אלא הנה באחוזים שונים מכלל הנכסים. אופן החלוקה המבוקש על ידי הבעלים טרם הוסדר ומצוי כרגע בשלב חוזי בלבד. ברור כי במצב דברים זה בפנינו בעלים במשותף, והעוררים אינם יכולים לבצע חלוקה זו, אשר טרם בוצעה באופן רשמי מול הרשויות ונרשמה כדין, באמצעות דיני הארנונה. המשיבה אינה יכולה ואינה צריכה במצב דברים זה להיות חלק מביצוע החלוקה, או למעשה – הגורם שיבצע את החלוקה.

17. זאת ועוד, לא ברור מדוע במשך תקופה כה ארוכה ובמשך 8 שנים שחלפו ממועד חתימת הסכם המכר ו-5 שנים מחתימת הסכם פירוק השיתוף, הנושא לא הוסדר, אך לא ניתן להתווכח עם כך שלא הוסדר. לא מן הנמנע כי הסיבה לכך נעוצה בסכסוכים כאלה ואחרים שבין השותפים, כפי שציין ב"כ העוררים עצמו (ראו לעניין זה למשל ס' 16 להשגה) – במצב דברים זה, לא יעלה על הדעת כי המשיבה תיכנס כצד לסכסוך זה ותכריע אילו אחוזים שייכים למי מהבעלים.

18. כך, גם לו היתה רוצה המשיבה לבצע חלוקה כמבוקש, ממילא הדבר אינו אפשרי מבחינה אופרטיבית, שכן בהיעדר אישור תכנית איחוד וחלקה ממילא אין בפני המשיבה נתונים ברורים באשר לאופן חלוקת הנכסים בין הבעלים, וברור כי אין בהצעת עו"ד שרקאווי כי החלוקה תבצע על בסיס סיור בשטח, לסייע. לא תיתכן חלוקת בעלות בנכסים על בסיס סיור כזה או אחר בשטח. הדבר לא יעלה על הדעת.

על כן, לחלוטין מקובלת עלינו עמדת המשיבה ובמצב דברים זה, בטרם בוצעה חלוקה מסודרת ובאמצעות אישור תכנית איחוד וחלוקה, בפנינו בעלים במשותף של כל המתחם, אשר בהתאם להוראת ס' 316 לפקודה, תבים הם כולם בגין מלוא הנכסים ביחד ולחוד.

ואולם, לא כך לגבי טענת העוררים בדבר העברת החזקה בבית המלון לידי מלון הגנים. נאמר כבר בעת, כי לגבי טענה זו מקובלת עלינו עמדת העוררים ודינה להתקבל.

19. כאמור, ביום 1.5.2010 חתמו אך ורק העוררים 1-3 על הסכם חכירה מול מלון הגנים, במסגרתו צוין כי חלק מהמתחם, בשטח של 10,000 מ"ר, עליו קיים בית מלון, יוחקר למלון הגנים אשר יפעיל את בית המלון. עיון בהסכם החכירה מעלה, כי צוין בו באופן מדויק הן סך השטח אשר הוחקר למלון הגנים והן מיקומו – ראו ס' 2 להסכם החכירה המציין כי 3500 מ"ר מצויים בחלקה 36 ושטח של 6500 מ"ר מצויים בחלקה 37. כן ראו התשריט אשר צורף להסכם החכירה, בו מופיע מיקומו המדויק של השטח. עוד ראו ס' 6 להסכם החכירה בו צוין כי חברת מלון גנים תקבל החזקה בבית המלון מיום 1.5.2010.

20. נציין, כי אכן יש טעם בטענת המשיבה, לפיה קיים חוסר בהירות ביחס לסמכות העוררים 1-3 להחכיר חלק מהמתחם למלון הגנים ולא ברור מה המשמעות לגבי יתרת העוררים ואולי אף יש בכך להטיל ספק בתוקפו

המשפטי של הסכם החכירה. ואולם, יש לזכור כי עסקינן בחיובי ארנונה, ובכל הנוגע לחיובי ארנונה, הבסיס לחיוב הנו החזקה בנכס בפועל ולא תקפותן של הזכויות המשפטיות שבו ו/או הזכות המשפטית להחזיק בו.

ראו לעניין זה הוראת סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, כי:

"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",

עוד קובע סעיף זה, כי המונח "מחזיק" כולל בחובו מספר אפשרויות: "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר..." (ההדגשות שלנו).

הלכה פסוקה היא, כי בהגדרה זו, כוונתו של המחוקק היתה לאבחן ולדרג את סוגי מחזיקים בינם ובין עצמם, כך שיחויב בארנונה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במערכת הנסיבות שנוצרה:

"המחוקק ביקש להדגיש כי בנוקטו בביטוי "מחזיק" אינו מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא, יחסית כמובן, בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להיחשב למקום שני אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית כאשר אין גודם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות".

לעניין זה ראו: ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד ל"ט (3) 341

ראו לעניין זה גם דבריו של בית המשפט העליון בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד ששון לוי"), שם קבע כי:

"חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול, בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ואילו המחזיק או הבעלים המקורי יהיה חייב, בנוסף לכך, מכוח הוראת סעיף 326, עד למועד שבו הוא שולח הודעה לעירייה". (ההדגשות שלנו).

עינינו הרואות, כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס על פי הוראת חוק ההסדרים והפסיקה על פיו, והמונח "מחזיק" שבו, מכוונים למחזיק בנכס בפועל, בעוד הבעלים ייחשב כמחזיק רק בהיעדר מחזיק בנכס כאמור – המהווה חוצץ בין הבעלים ובין הנכס. משמע – דיני הארנונה מכוונים לחיוב מי שעושה שימוש בנכס בפועל, זוהי מהותם של דיני החיוב בארנונה וזהו בסיסם – אשר נקבע בסי' 8 לחוק ההסדרים ועוד קודם לכן בסי' 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

21. על בסיס זה אף נקבע, כי גם פולש שפלש לנכס ומחזיק בו שלא כדין וללא כל זכות חוקית – יחויב בארנונה בגין תקופת החזקתו בפועל בנכס אשר במהלכה הפיק ממנו הנאה, גם אם החזיק בו שלא כדין, ויתרה מכך – אף הותר חיוב כאמור באופן רטרואקטיבי – ראו לעניין זה למשל פסיקתה של כב' השי' אגמון בעמ"נ 11-05-11965 אמנון חביב נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו) – במסגרתה נקבע כי גם פולש וגם מי שמחזיק בנכס שלא כדין וללא היתר – יחויב בתשלום ארנונה – כדלקמן:

"יש להדגיש, כי הפסיקה פירשה את המונח "מחזיק" לצורך גביית ארנונה ככולל גם פולש או מחזיק שלא כדין או ללא רישיון או היתר (לסקירת הלכות אלה ראו רוטטוביץ, ארנונה עירונית, עמ' 263-265, 269). הרציונל העומד בבסיס הלכות אלה הוא שלא יצא חוטא נשכר, כפי שצוין על כב' השופטת ע' ארבל בעע"מ 9963/03 יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו] בפסקה

10 (2006): "לא יתכן שאדם משתמש בנכס באופן לא חוקי ונהנה משירותי העירייה, ובשל אי החוקיות יהיה פטור מלשלם עבור שירותים אלו." (ההדגשות שלנו).

22. ובמקרה הנדון – כפי העולה ברורות מהסכם החכירה, מלון הגנים הוא המחזיק בפועל בבית המלון החל מיום 1.5.2010 וכפועל יוצא מכך –הנו בעל "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" ודוחק למקום השני את כל בעליו של הנכס, ולא משנה מה אופן חלוקת הזכויות בניהם. כך, גם אם ייקבע כי העוררים 1-3 לא היו מוסמכים להחזיר את הנכס למלון הגנים ואפילו אם יוכח כי ההסכם אינו בתוקף, אין בכך לשנות את העובדה שמלון הגנים הוא המחזיק בפועל בנכס החל מיום 1.5.2010. נשוב ונפנה בהקשר זה לפסיקה לפיה גם פולש שהוכח פוזיטיבית שאין לו כל זכות להחזיק בנכס –הוא המחזיק לצורך חיוב ארנונה. נציין בהקשר זה כי המשיבה בשום שלב לא חלקה על כך שמלון הגנים הוא המחזיק בפועל בבית המלון אלא רק טענה כי קיימת בעייתיות ביחס לכך שהעוררים 1-3 החזירו לו בית המלון בטרם נרשמה חלוקת הנכס בין השותפים. מכאן, שלא נסתרה הטענה כי מלון הגנים הוא המחזיק בנכס בפועל.

23. עוד נציין בהקשר זה, כי אין בידינו לקבל את טענת המשיבה כי ממילא אין לעדכן את מלון הגנים כמחזיק אך ורק בבית המלון, אם כבר אז בכל המתחם, לאור אי חלוקתו בין השותפים. לאור קביעתנו לעיל כי עובדתית, מלון הגנים הוא המחזיק בפועל בבית המלון החל מ-1.5.2010 מחד, ומאידך לאור ההתייחסות הברורה והמפורשת בהסכם החכירה לשטח המדויק אשר הוחכר למלון הגנים ונמצא בחזקתו, וכן בשים לב לכך שגם המשיבה עצמה התייחס אל בית המלון כנכס נפרד אשר חויב כנכס נפרד ברישומיה –הרי שהדבר דומה למחזיק בדירת מגורים בבית משותף. (כפי שציין עו"ד שרקאווי בדיון מיום 16.9.2014, גם בבית מגורים משותף בו 20 דירות שעדיין לא נרשם כבית משותף העירייה לא מחייבת את כל דיירי הבניין בגין כל הבניין).

לטעמנו, לדברים אלו רלבנטיות גם כאן – משקבענו כי למלון הגנים חזקה ייחודית בבית המלון וכי הנו בעל הזיקה הקרובה ביותר לחלק זה – אין כל מניעה לעדכן את מלון הגנים כמחזיק בבית המלון. הדבר שונה מיתרת שטח המתחם משום שלגבי העוררים לא ניתן לקבוע כי יש להם חזקה ייחודית בפועל בחלק כזה או אחר של המתחם, אלא הטענה היא לגבי זכויותיהם המשפטיות במקום ובאבחנה זו צודקת ב"כ המשיבה.

על כן, לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים כי דין טענת העוררים ביחס לבית המלון בלבד להתקבל ויש לעדכן את מלון הגנים כמחזיק אך ורק בחלק זה של הנכס וכפי שפורט בהסכם החכירה –החל מיום 1.5.2010.

ב. דיון בטענה ביחס לטענות בדבר פטור לנכס ריק, פטור שיפוצים וביחס לשטח הנכס :

24. ראשית, משקבענו כי מלון הגנים הוא המחזיק בבית המלון החל מיום 1.5.2010, ממילא בכל הנוגע לתקופה מיום 1.5.2010 - אין העוררים יכולים להעלות טענות אלו ביחס לבית המלון ורק מלון הגנים יכול להעלות טענות מסוג זה. על כן, ומאחר וטענת השיפוצ מועלית רק החל מיום 1.5.2010, דינה להידחות וכן הטענה בדבר פטור לנכס ריק החל מיום 1.5.2010 דינה להידחות.

למעלה מן הצורך, גם אם היינו קובעים כי העוררים הם המחזיקים בבית המלון, דין טענות אלה היה להידחות. כך גם, דין הטענה בדבר פטור לנכס ריק ביחס לתקופה הקודמת ליום 1.5.2010 –להידחות.

להלן התייחסותנו לטענות אלה ;

25. במסגרת טענות אלה, טוענים העוררים כי נפל משגה בשטחים שחויבו, כי יש לזכות את בית המלון בגין פטור נכס ריק ל-6 חודשים עבור כל הבעלים וכי יש לזכות את בית המלון בפטור בגין כל התקופה בה נערכו בו שיפוצים, כנטען.

26. נציין כבר כעת, כי כל הטענות האלו נטענו בכלליות וכמעט ללא שום תימוכין. לגבי הטענה בדבר שטח הנכס, לא צורף כל תשריט מדידה ואף לא צוין במדויק מהו השטח הנכון לשיטת העוררים. כל שצוין הוא שקיים תשריט ב"מחלקת רישוי עסקים". לגבי פטור נכס ריק, לא צורפה כל ראיה לתמיכה וכל שצוין הוא כי די בצריכת המים האפסית להעיד על כך שהנכס היה ריק, יצוין כי גם טענה זו נטענה בעלמא ולא צורף אף כל מסמך לתמיכה בדבר צריכת המים. וכך גם לגבי הטענה בדבר היות הנכס בשיפוצים, מלבד מספר תמונות לא צורף כל מסמך ממנו ניתן ללמוד על היקף השיפוצים, מהותם, מה כללו או המועד בו התקיימו.

27. בהקשר זה נזכיר, כי על פי החקיקה וההלכה הפסוקה, כיוזמי ההליך – נטל ההוכחה מוטל על שכמם של העוררים. ראשית נפנה בהקשר זה להוראת ס' 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש] – לפיה יהוו פנקסי המשיבה ראיה לכאורה לאמיתות תכנם – כדלקמן :

"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו – בלי כל ראיה – כראייה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן".

עוד נזכיר את "חזקת תקינות המנהלי" לפיה "המעשה המנהלי נהנה "מחזקת כשרות" ולפיה כל פעולה מנהלית מוחזקת ככזו שנעשתה על פי הדין והמבקש לסתור זאת, עליו הנטל להוכיח" (השור: עת"מ 318/04 שאול עטיה ואח' נ' עיריית באר שבע – פורסם בנבו).

ראו לעניין זה אף פסק דינו של כבי השי' ביין בע"ש 230/00 שירותי בריאות כללית נ' וועדת ערר ארנונה שבי ציון (פורסם בנבו), שם נקבע כי נטל ההוכחה לטענות שהעלה העורר בפני וועדת הערר מוטל על שכמו וזאת מכח חזקת תקינות המנהל העומדת לטובת מנהל הארנונה.

ועוד נפנה בהקשר זה לפסיקת בתי המשפט – לפיה על הנישום המבקש לתקוף את חיובו במס מוטל נטל ההוכחה לשכנע כי חויב שלא כדיון – וראו לעניין זה למשל רע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מע"מ (פורסם באתר נבו).

28. ובענייננו, בכל הנוגע לטענות בדבר שטח הנכס - העוררים מעלים טענה ביחס לשטח בו חויבו, וטוענים כי חל משגה בשטח הנכס שנקבע על ידי המשיבה. ואולם, הם לא צירפו כל מסמך לתמיכה בכך ואף לא ציינו מהו השטח המדויק לטענתם ובאמצעות מדידה מטעמם. כל שצוין הוא הפנייה לתשריט שנטען ש"קיים" ב"מחלקת רישוי עסקים". די בכך שתשריט זה לא צורף לערר ולא הוצג בפנינו, וועדה זו לא תפנה למחלקות כאלה ואחרות לאיתור מסמכים נטענים שלא צורפו לערר.

למעלה מן הצורך נוסיף, כי ממילא כל תשריט שאינו ערוך לצורכי ארנונה ולפי הוראות צו המסים, אינו רלבנטי. שיטת המדידה ברשויות המקומיות נקבעת במסגרת צו המסים אשר יוצא תחת ידה של כל רשות ומאושר על ידי מועצת העיר (ראו לעניין זה ס' 8(א) לחוק ההסדרים).

כך, ישנן רשויות הנוקטות בשיטת מדידה "ברוטו ברוטו", במסגרתה נמדד שטח הנכס "מקיר חיצוני לקיר חיצוני" (כלומר נלקח בחשבון כל השטח שבין קירותיו חיצוניים של הנכס), תחת זאת ישנן רשויות הנוקטות בשיטת מדידה "ברוטו נטו" או בשיטת "נטו נטו" שכלל אינה לוקחת בחשבון קירות חיצוניים. כך גם ייתכנו פריטים או סוגי פריטים מסוימים שנקבע בצווים מסוימים שלא יילקחו בחשבון בחישוב שטח הנכס, בעוד בצווים אחרים הם כן יילקחו בחשבון, או שיחושבו באופן חלקי, או מדורג וכיוצא בזה.

מהאמור לעיל עולה ברורות כי מדידה של נכס צריכה להתבצע על בסיס שיטת המדידה הנהוגה ברשות הרלבנטית והקבועה בצו המסים הרלבנטי, וממילא אין רלבנטיות לתשריט שלא ערוך לצורכי ארנונה ובהתאם להוראות צו המסים.

במצב דברים זה, לכל הדעות לא הרימו העוררים הנטל המוטל על שכמם להוכיח כי חל משגה בפנקסי המשיבה ומעבר לכך – בוודאי שאין בכך די לסתור את החזקה שלטובת המשיבה כי פעולתה בוצעה כדין וכי פנקסיה נכונים לכאורה (ראו לעיל סי' 318 לפקודת העיריות וחוקת תקינות המנהל).

29. למעלה מן הצורך נוסף, כי ממילא דין הטענה בדבר שטח הנכס להידחות, מאחר ולא נזכרה בהשגה אלא הועלתה לראשונה אך ורק בערר. ראשית נפנה בעניין זה להוראת סי' 6 (א) לחוק הערר אשר קובע כי:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני וועדת הערר".

סעיף זה יוצר את גדר המתלוקת העולה בפני מנהל הארנונה בהשגה שמוגשת, וכפועל יוצא מכך – גם את המסגרת הדיונית העולה בשלב שני בפני וועדה זו וזאת מאחר וסעיף זה מאפשר לנישום ומורה לנישום כבר בשלב ההשגה להעלות בפני מנהל הארנונה את כל השגותיו כנגד חיובו בהשגתו.

כן נפנה בעניין זה להוראת תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, המורה כי:

"בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה לכל נימוק שלא יצויין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק".

הוראה זו של התקנות אמנם מתייחסת לנימוק שלא צוין בכתב הערר או בתשובה, ואולם בתי המשפט התייחסו לסעיף זה כמתייחס אף לנימוק שלא צוין בהשגה או בתשובה להשגה – ההיגיון בכך הוא ברור ומקל וחומר. וכך, הוראה זו יושמה לא אחת בפסיקותיהם של בתי המשפט המחוזיים השונים, ביושם כערכאת ערעור על החלטות וועדות ערר, ותוך מתיחת ביקורת על וועדת הערר שדנה בנושאים כאמור על אף שלא נטענו בהשגה. כך למשל נפסק כי:

"הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה, ונושא שהועלה תחילה בהשגה והמשיג אינו מרוצה מההחלטה בהשגה רשאי הוא לערר לוועדת ערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה. מכאן, שיש לבטל את החלטת וועדת הערר בנידון זה". (ההדגשה שלנו).

ראו לעניין זה: המר' 820/95 מנהל הארנונה בעירית חיפה נ' אליעזר שוורץ ואח' (פורסם בבנו).

סוגיה זו נדונה גם בפני בית המשפט העליון, במסגרת בר"ם 793/08 **ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה** (פורסם בנבו), שם נקבעה קביעה מחמירה יותר – כי אין לדון בטענה שהזכרה בכלליות בהשגה – במסגרת סעיף סל – ואשר התבקש להעלותה בשלב מאוחר יותר במסגרת ערר, תוך שבית המשפט העליון הדגיש את העובדה כי המדובר בטענה שלא נידונה על ידי מנהל הארנונה בהשגה שהוגשה ומכאן שוועדת הערר לא היתה מוסמכת לדון בה במסגרת הערר שהוגש לה.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, גם מטעם זה יש לדחות את הטענה.

30. בכל הנוגע לטענה בדבר פטור לנכס ריק, גם טענה זו הועלתה בעלמא. הנתון בדבר צריכת מים אפסית שצינו העוררים הועלה אף הוא בעלמא ולא צורף כל מסמך לתמיכה בכך.

זאת ועוד, הפטור מתייחס לנכס שאינו בשימוש ושהנו ריק וזאת בהתאם לתקנה הרלבנטיות שמכוחה ניתן פטור מנכס ריק – שהנה תקנה 13 לתקנות **ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) (תיקון)**, תשס"ד-2003 (להלן: "תקנות ההנחות"). תקנה זו אומצה על ידי מועצת העיר נצרת עילית וקובעת כדלקמן:

"תקנה 13 הנחה לבניין ריק

(א) **מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:**

(1) עד 6 חודשים – עד 100%;

(2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 – עד 66.66%;

(3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50%.

(ב) **תחילת חישוב התקופה המצטברת הנזכרת בתקנת משנה (א) תהא ביום תחילתה של תקנה זו.** (ההדגשות שלנו).

עינינו הראות, כי בבסיס פטור לנכס ריק שני תנאים מצטברים: כי יוכח כי המדובר בנכס ריק וכי לא נעשה בו שימוש. כלומר, לא די בהוכחה כי לא נעשה שימוש בפועל בנכס, אלא יש אף להוכיח כי הוא היה ריק.

מכאן, שגם אם היה מוצג בפנינו נתון צריכת המים, אין בכך כדי להוכיח כי לא נעשה בנכס שימוש, שכן קיימים שימושים שאינם מצריכים צריכת מים, כגון אחסון, וכן לא היה בכך כדי להוכיח כי הנכס הוא גם ריק.

נפנה בהקשר זה לפסיקתה של כבי' השי' סגנית הנשיא שי' גדות בעמ"נ 36528-03-12 **יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (פורסם בנבו), שם פסקה, כי די באחסון של מספר פריטים, גם אם הם יחסית זניחים, כדי למנוע מתן פטור לנכס ריק, שכן המדובר בתנאים מצטברים וגם אם הוכח כי אין בנכס שימוש, אי בכך די והאחסון הנו עבור משמעות ותועלת לבעל הנכס.

אשר על כן, בהיעדר הוכחת היות הנכס ריק, לא הוכחה זכאות לפטור.

31. וכך גם לגבי הטענה בדבר זכאות לפטור – כאמור, גם טענה זו נטענה בעלמא ופרט למספר תמונות לא צורפה כל ראיה בדבר היקף השיפוץ, מהותו, מה כלל ומועד התרחשותו המדויק.

פטור זה התבקש על בסיס סי' 330 לפקודה. לשונו של סעיף זה הנה כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוב או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן - תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה, יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה - תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה". (ההדגשות שלנו).

עינינו הוראות, כי סי' 330 מונה שלושה תנאים מצטברים לזכאות לפטור:

-כי בניין נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו

-כי אין יושבים בו

-כי נמסרה לעירייה הודעה בכתב על כך.

בכל הנוגע לתנאי הראשון - המתייחס למצבו הפיזי של הנכס - ההלכה בנושא זה נקבעה על ידי ביהמ"ש העליון בפס"ד המגרש המוצלת, שם נקבע כי המבחן לקביעה האם נכס בא בגדר הוראות סי' 330 לפקודה, הנו מבחן "פיזי - אובייקטיבי", הבורח את מצבו הפיזי הנוכחי של הנכס.

וכך קבע בית המשפט מהו נכס "בלתי ראוי לשימוש" ומהי התכלית שבבסיס פטור זה:

"לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו"... הדוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הניזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי" (סי' 23 לפסה"ד). (ההדגשה שלנו).

ובשים לב לפסיקה זו, ברי כי אין די בעצם עריכתו של שיפוץ בנכס, על העוררים להציג ראיות המלמדות על כך כי המדובר בשיפוץ בחיפוף כזה אשר הביא את הנכס למצוי במצב של נזק משמעותי, ואת כל הנכס ולא רק חלק כזה או אחר ממנו.

נשוב ונזכיר בהקשר זה, כי נטל הראייה בהליך זה מוטל על שכמי העוררים, בהקשר זה נפנה אף לפסיקתו של ביהמ"ש העליון בעניין ברי"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם באתר נבו) - שם נקבע כי המבחן להכרעה בדבר זכאותו של נכס לפטור מחיוב בשל היותו בלתי ראוי לשימוש תוכרע על בסיס המבחן האובייקטיבי ומצבו הפיזי של הנכס - ברי כי לכל הדעות לא ניתן לעשות שימוש במבחן זה כאשר לא הוגשה ולו ראשית ראייה לגבי מצבו הפיזי והיקף השיפוץ ומהותו! אשר על כן, גם דין טענה זו להידחות.

ג. דיון בטענות בנוגע לקרקע התפוסה ולקרקע החקלאית:

32. כאמור, במסגרת טענה זו טוענים העוררים כי שגתה המשיבה באופן חיוב הקרקע התפוסה והקרקע החקלאית.

33. בכל הנוגע לקרקע התפוסה – נפנה לסעיף 8 לחוק ההסדרים, הקובע את הסמכות להטלת ארנונה – כדלקמן:

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין;

באותו הסעיף הוגדרה "אדמת בנין" כדלקמן:

"אדמת בנין" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה".

ולהלן הגדרת "קרקע תפוסה" באותו סעיף:

"קרקע תפוסה" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין; (ההדגשות שלנו).

כלומר - קיימים ארבעה תנאים מצטברים לצורך חיוב כקרקע תפוסה, שהנם כדלקמן:

- כי אין המדובר בקרקע חקלאית,
- כי קיימת חזקה בקרקע
- כי קיים שימוש בקרקע
- כי הקרקע היא לא יחד עם בנין.

(ראו: בבג"צ 129/84, פרופיל חן נ' המועצה המקומית יבנה, פ"ד לח(4), 413 (להלן: "פס"ד פרופיל חן").

אותה הגדרה בדיוק של קרקע אומצה בצו המסים של עיריית נצרת עילית – ראו הגדרת "קרקע תפוסה" בס' 6 לצו המסים כדלקמן:

"קרקע תפוסה" - שטח קרקע, שאינו אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין".

באשר ליסוד ה"שימוש" – ראו האמור בע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "פס"ד חברת החשמל") –

"יסוד ה"שימוש" – כבר נקבע בפסיקה – "חייב להתבטא בפעולה חיובית, המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים" (עניין פרופיל חן, בעמ' 417. ראו גם: עניין הנסון, פס' 9). רוצה לומר: השימוש הנדרש הוא "שימוש בפועל", ולא די ב"זכות להשתמש" בקרקע".
"עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי: שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע על-ידי כלל הציבור (למשל: השימוש שנעשה בגנים ציבוריים). הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"חזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לגורם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית-קניינית בקרקע או בהינתן שליטתו בקרקע באופן פיזי".

ובאשר ליסוד ה"חזקה" נקבע באותו פסק דין כי:

"ה"חזקה" הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" יכולה לבוא לידי ביטוי באחד מתוך שניים – קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרקע או "החזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית, במידה כזו או אחרת, בקרקע. זוהי המסקנה המתבקשת מתכליתם של דיני הארנונה.

ובאשר ליחס בין יסוד השימוש ליסוד החזקה, נקבע, כי אין אפשרות מעשית לבחון באופן מופרד התקיימות כל אחד מהיסודות, שכן האחד מעיד על התקיימותו של השני ועל כן היחס ביניהם:

יכמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"חזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "חזקה".

ואלו במקרה שלפנינו – המשיבה טענה בכתב תשובתה, כי הקרקע משמשת כמעבר לבית המלון ומשמשת כמקום נופש לאורחי המלון וכדרך גישה למלון הכוללת ספסלים, שבילים ומתקני שעשועים עבור אורחי המלון וכי קרקע זו אף מגודרת ביחד עם המלון בתחום מתחם אחד והגישה אל המלון היא דרך הקרקע. טענות אלו של המשיבה לא נסתרו ואף לא הוכחו בשום שלב.

לטעמנו, בכך לכל הדעות יש לגבש הן יסוד של שימוש והן יסוד של חזקה. לכל הדעות המדובר בשימושים הכרחיים לבית מלון ואשר דרושים לעצם קיומו ותפקודו. קרקע המקיפה בית מלון באופן טבעי דרושה לצורך הגעה ויציאה מהמלון, של אורחים, עובדים, ספקים, בפרט כאשר דרך הגישה למלון הנה דרך הקרקע כפי שתיארה המשיבה והדבר לא הוכחש. היא גם דרושה באופן טבעי להתקנת מתקנים להנאת באי המלון, לנוי וכיו"ב. במקרה הנדון המדובר גם בשטח מגודר, המצוי בבעלות העוררים – כך שלכל הדעות גם תנאי ה"חזקה" והשליטה מתקיים בענייננו – גם מהבחינה המשפטית וגם מהבחינה הפיזית – בשים לב לקיומו של הגדר המפריד בין שטח הקרקע לכלל הציבור.

מכאן, שלא שוכנענו כי אין המדובר בקרקע תפוסה ועל כן הטענה נדחית.

34. ובכל הנוגע לקרקע החקלאית – כאמור נטען כי אין לחייבה כלל עקב שריפות שאירעו בה ולחלופין נטען כי יש לחייבה בהתאם לתעריף הנמוך ביותר האפשרי, בהתבסס על פסי"ד מבטחים.

בכל הנוגע לטענה בדבר השריפות, נחזור ונפנה להלכות שהובאו לעיל בדבר נטל ההוכחה והצורך להוכיח כי הנכס ניזוק נזק משמעותי. כל שצורך בתמיכה לטענה לפיה כל שטח הקרקע הנו הרוס הנו תמונות ואישורי כיבוי האש. ואולם, עיון באותם אישורי כיבוי אש מעלה, כי כלל לא ניתן לקשר בינם ובין הנכסים או העוררים, שכן כלל לא צוין בהן מיקום השריפה וכך גם הן הופנו אל "גנים מלוונות ישראלים חמים – גני" ח.פ. 511043440 – חברה זו אינה חלק מבעלי הנכסים ולא נזכרה באף לא אחד מהמסמכים שהוצגו בפנינו.

גם באישורים אלו אין די כדי לשכנע בדבר היות הקרקע הרוסה, בוודאי שלא בהיקף הנדרש. ייאמר למעלה מן הצורך, כי גם אם היה ניתן לשייך אותם אישורים לקרקע החקלאית, ממילא לא היה בהם לבדם די, שכן אין בהם די כדי ללמד על היקף השריפה והיקף הנזק שנגרם ומצבה של הקרקע לאחר השריפות הנטענות. ולא צורפו ראיות מהם ניתן ללמוד על היקף השריפות והנזקים.

עוד נוסיף למעלה מן הצורך, כי ממילא, ספק אם סי' 330 אליו מפנים העוררים חל על שטח קרקע, שכן כפי שצוטט לעיל – לשון סעיף זה מתחילה במילים "צהרס בניין" – כלומר סעיף זה מכוון לבניין ולא לקרקע. מכאן, שלאור כל האמור לעיל ובמצטבר, דין טענה זו להידחות וממילא היא לא הוכחה.

35. בכל הנוגע לטענה בדבר אופן סיווג הקרקע, לאחר עיון בצו המסים ובשים לב לחלופות השונות לחיוב קרקע שפורטו לעיל, לא ברור לנו על מה טרונייתם של העוררים ובקשתם לחיוב הנמוך ביותר במקום חיוב קרקע חקלאית, שכן תעריף קרקע חקלאית הנו התעריף הנמוך ביותר הקיים בצו המסים עבור קרקע.

ראו לעניין זה פרק ד' לצו המסים, במסגרתו נקבעו התעריפים לסוגי הקרקע השונים – ממנו עולה, כי התעריף שנקבע לגבי קרקע תפוסה (סימול 721 בצו המסים) גבוה משמעותית מהתעריף שנקבע לגבי קרקע חקלאית (סימול 731 בצו המסים). כך גם קיים בפרק זה סיווג "חורשות" (סימול 722 בצו המסים), הנמוך יותר מתעריף קרקע תפוסה, אך עדיין גבוה משמעותית מהתעריף שניתן לקרקע חקלאית.

מכאן, שכל תעריף אחר לקרקע מזה שבו חויבו העוררים לא ייטיב עמם. נהפוך הוא, קבלת טענת העוררים כי הקרקע כלל אינה משמשת לחקלאות וסיווגה לפי שימושה בפעול יוביל לכך שהקרקע תחויב בסיווג "חורשות" – שהוא הסיווג המתאים ביותר לשימוש הנעשה בה, בשים לב לכך שקיים במקום יער - כפי שצוין בהשגה ובערר (ראו למשל סי' 13 להשגה). התעריף בגין סיווג זה הנו כאמור גבוה עשרות מונים ועל כן עשתה המשיבה עם העוררים חסד בסיווג קרקע זו כקרקע חקלאית.

מאחר והמשיבה לא העלתה בשום שלב כל זרישה לחיוב הקרקע החקלאית כחורשה, לא נשנה אופן חיובה מיוזמתנו אולם נציין, כי זה צריך להיות הסיווג המתאים לקרקע וכי בחיובה כקרקע חקלאית נעשה עם העוררים חסד.

ועוד נוסיף, ביחס לטענתם הנוספת של העוררים, לפיה לאחר עדכון חלוקת החזקה במתחם כפי שהם מבקשים, תיוותרנה כל אחת מהן עם שטח של פחות מ-5 דונם ובמצב זה אין לחייב קרקע חקלאית. ראשית, משנדחתה טענתם בדבר חלוקת החזקה, ממילא אין עוד רלבנטיות לטענה זו, ואולם נוסיף, כי חיפשנו בצו המסים הוראה מעין זו ולא מצאנו לה זכר, כך שממילא לא ברור לנו על מה בוססה. מכל מקום, ממילא דינה להידחות.

על כן טענה זו נדחית.

סיכום ומסקנות:

1. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, נדחות כל טענות העוררים, פרט לטענה בדבר העברת החזקה בבית המלון לידי מלון הגנים. החזקה בבית המלון בלבד, בהתאם לשטח שפורט בהסכם החכירה, תועבר לידי מלון הגנים החל מיום 1.5.2010.

2. יתרת טענות העוררים נדחות.

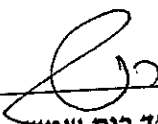
3. בנסיבות העניין, אין אנו עושים צו להוצאות.

בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר), התשלי"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשלי"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נצרת עילית, וזאת תוך 10 ימים מיום

הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.


היום: 03.07.2015



עו"ד רות שמיש
חברת הוועדה



מר משה תושיה כהן
חבר הוועדה



עו"ד איהאב שח'ניני
יו"ר הוועדה