

החובות המוטלות על רשות בעת גביית חובות

עתמ 18-07-42838 ברכה כהן נ' עיריית אור יהודה

לאחרונה נדון דן בית המשפט לעניינים מנהליים בשאלת גביית חובות ארנונה, שילוט ותשלומי מים וביוב, שהצטברו לאורך שנים על 4 נכסים מסחריים ודירת מגורים, שכולם הוחזקו על ידי אותה אישה בשנות ה-70 לחייה (להלן – כהן).

במסגרת עתירה שהגישה כהן לבית המשפט, טענה שלאורך שנים היא אינה בקו הבריאות, ועל כן לא יכלה לדאוג לנכסיה. עוד טענה שלא החזיקה בנכסים לאורך כל התקופה, בעוד העירייה לשיטתה ידעה על כך.

בית המשפט סקר את ההלכות הקובעות שאין מקום להטיל על העירייה חובה אקטיבית לברר מי מחזיק בנכס (שכן החובה להודיע על חילופי מחזיקים חלה על מחזיק הנכס). כמו כן הצביע בית המשפט על כך שהפסיקה כן הכירה במקרים שבהם למרות שלא ניתנה הודעה מטעם הנישום, בשל ידיעה פוזיטיבית של העירייה על חילופי מחזיקים היה על העירייה לתקן את רישומיה.

לפיכך נקבע שבמקרה הנוכחי, בו לאורך שנים לא שולמו חובות לעירייה על ידי מחזיק של מספר נכסים, "אך סביר היה שהמשיבה אכן תבצע ביקורת יזומה. נראה לי שזהו אחד המקרים בו ניתן לומר, כדברי כב' השופט י' דנציגר, כי אין הרשות יכולה להסתתר מאחורי מילות החוק, הפוטרות אותה מכל חובה. ההגנות, כך נראה לי, אכן מחייבת כי במקרה כה מובהק זה, אך סביר הוא כי היה על המשיבה לבדוק, "באופן פעיל", מדוע לא משולמים תשלומי הארנונה...". לפיכך, למרות שיתר הטענות נדחו נקבע שלאור מחדלה של העירייה לא רשאית היא לגבות חובות עבור הנכסים המסחריים לשנים 2003-2004. משכך, הופחת חובה של העותרת מ-704,159 ש"ח ל-493,614 ש"ח!

האם חניון פתוח המצוי בסמוך לקניון מהווה שטח "רחוב" הפטור מארנונה?

עמ"נ 19-05-42613 קניון העמקים ניהול ואחזקה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית עפולה

לאחרונה ניתנה החלטה בעניין חיובם בארנונה של שני חניונים המצויים בסמיכות לקניון, האחד- חניון מקורה והשני- חניון חיצוני לא מקורה הנמצא מחוץ לקניון.

בשנת 2015 הטילה העירייה על המערערת לראשונה חיוב ארנונה רטרואקטיבי בגין החניון החיצוני בסיווג "קרקע תפוסה" ובגין החניון המקורה בסיווג "חניונים". המערערת הגישה ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר וטענה כי איננה המחזיקה בחניונים, כי החניון החיצוני הינו "רחוב" הפטור מארנונה, כי החניון החיצוני כלל אינו מהווה "קרקע תפוסה" וכן טענה כנגד החיוב הרטרואקטיבי. בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת קיבל את המסקנה העובדתית אליה הגיעה ועדת הערר כי המערערת, היא המחזיקה והמפעילה של הנכס (הקניון) וכי המערערת היא המחזיקה והמשתמשת העיקרית בשני החניונים.

בית המשפט דחה את טענת המערערת, לפיה אין מקום לראות בחניון החיצוני כ"קרקע תפוסה", שכן הוא מהווה "רחוב" אשר פטור מארנונה היות והוא משמש ציבור בלתי מסוים ואין לו מחזיק. השופט קובע כי בנסיבות בהן הקרקע עליה מצוי החניון החיצוני צמודה לקניון ומצויה בבעלות האדם שהוא גם בעלי המערערת, השטח מגודר, והמערערת, באמצעות השלט שנתלה במקום, מצהירה בבירור כי המדובר בחניון פרטי שנועד לעובדי ואורחי הנכס בלבד, תוך שהיא אוסרת על שימוש בו בשעות מסוימות ואף מאיימת בנקיטת סנקציה למפרים איסור זה, אין ספק הן באשר ליסוד "ההחזקה" של המערערת בחניון החיצוני (בין אם בשל החזקה מעשית בפועל ובין אם בשל זכות קניינית בשל זהות בעל השטח ובעל המחזיקה בפועל), והן באשר ליסוד "השימוש" (בשל פעולה חיצונית המעידה על ניצול השטח לצורך מסוים). על כן נקבע שהמערערת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח והיא הנהנית העיקרית ממנו, באופן שאינו עומד בקנה אחד עם הגדרת "רחוב" לצורך חיוב בארנונה.

בנסיבות אלו נדחו כל טענות המערערת ואושר החיוב בארנונה.