

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד המועצה האזורית מטה בנימין**

העוררת :

צ.פ חברה לבניה בע"מ
באמצעות שרכת הדין אורית לוי
מרחוב ברדוצקי 19 תל אביב
טל': 03-6420506, פקס: 03-6420507

(להלן: "העוררת")

המשיב:

נגד
מנהל הארנונה של המועצה האזורית מטה בנימין
ע"י כיכ עדה"ד אריאל מלאכי

(להלן: "המשיב")

החלטה

הערר שלפנינו הוגש כנגד חיוב הארנונה שהחשת על העוררת בנין שטחי "אדמת בניין" המצויים בשטחה של המועצה האזורית מטה בנימין (להלן: "הנכסים" / "המועצה" - בהתאמה) החל מאוקטובר 2016 ועד לפברואר 2019 (להלן: "התקופה נשוא המחלוקת").

עסקינן במגרשים ריקים שעליהם עתידה העוררת לבנות בנייני מגורים בחתאם לחסכם שנתאם בינה ובין ניליי כפר שיתופי בע"מ ביום 20.9.2016 (להלן: "החסכם").

במסגרת הערר דגן ביקשה העוררת שנורה על ביטול חיובי הארנונה שהוטלו עליה בעניינם של נכסים אלה החל ממועד חתימת החסכם בעניינם (אוקטובר 2016) ועד למועד קבלת היתרי הבניה (פברואר 2019), משני טעמים:

האחד - חיובה בארנונה כאמור עולה כדי **אפליה אסורה** מצידה של המועצה.

השני - בתקופה נשוא המחלוקת לא ניתן לראותה כמי ש"מחזיקה" בנכסים ואו "בעלת הזיקה הקרובה אליהם" חנושאת על פי דין בחיוב תשלום הארנונה המוטלת עליהם (קרי: טענת "אינני מחזיק").

בנוסף טענת העוררת **בסיכומיה** כי ככלל - אין לחייב אדמות בניין בארנונה (סעיף 6 לסיכומיה).

בקשת המשיב למחיקת סעיפים מתצהיר העוררת

מונת לפנינו בקשתו של המשיב למחיקת סעיפים מהתצהיר שחוגש מטעמה של העוררת.

לטענתו, בסעיפים שפורטו בסעיף 2 לבקשתו יש משום סכרה ואו טיעון משפטי ואו עדות שמיעה ואו נתונים או פרטים שאינם התייחסות לעובדות כנדרש עפ"י דין ועל כן יש למחוק אותם מתצהיר.

הגם שלא חוגשה לנו תגובתה של העוררת לבקשה זו מצאנו לנכון לדחות את הבקשה וזאת מאחר שאיננו כבולים לסדרי הדין ולדיני הראיות הנוהגים בבתי משפט.

הגם שחתחשבנו, קראנו והקשבנו לכל חמידע שחובא בפנינו הצלחנו לברור מתוכו את זה שנאמר מידיעה אישית ולחתעלם מכל מח שנאמר מפי עדות שמיעה ואו כחלק מסברה ואו טיעון משפטי.

"אפליה אסורה"

לטענתה של העוררת, המועצה אינה מחייבת קרקעות אחרות המצויות בשטחה בחיוב דומה ועל כן חיוב המגרשים דן בארנונה מצידה, נגוע באפליה אסורה.

מנגד טען המשיב, כי יש לדחות את טענתה של העוררת בעניין זה מאחר ואינה מצויה בתחום סמכותנו.

סמכותה של ועדת ערר זו, הבוחנת את החלטותיו של מנהל הארנונה, נגזרת מסעיפים 69ב(א) ו-69ב(ב) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט-1979 (להלן: "התקנון"), בו מנויות העילות שבגין רשאי נישום להגיש השגה כנגד שומת ארנונה שהוצאה לו על ידי הרשות.

להלן סעיפים 69ב(א) ו-69ב(ב) בלשונם:

69ב. (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי לא יאוחר מהיום התשעים שלאחר יום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענת אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק כמשמעותו בתקנון;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 67(ד) – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) אין באמור בתקנון כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להתליט בטענה שמעשה המרעצה בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א).

עיננו הרואות, טענת העוררת ל"אפליה אסורה" אינה נמנית על העילות שבעטיין ניתן להגיש השגה (וערר) ומשכך הרי שאיננו מוסמכים לדון בה.

במצב דברים זה, גם אם הטענה כשלעצמה הינה ראויה לדיון אין בכוונתנו לדון בטענה זו ובודאי שלא להכריע בה, והעוררת מוזמנת, ככל שחפצה היא, להעלותה בפני הערכאות הרלבנטיות כראות עינייה.

"אינני מחזיק"

לטענת העוררת, המועד הראשון בו הפכה היא להיות בעלת זיקה כלשהי לנכסים נשוא המחלוקת, חל אך ורק במועד קבלת היתרי הבנייה (ההיתר הראשון ניתן לחלק מהנכסים בחודש פברואר 2019 וההיתרים הנוספים ניתנו במועדים מאוחרים אשר פורטו בטבלה שצורפה כנספח לערר).

בתוך כך טוענת העוררת כי עד למועד זה אין לראותה כמי שהחזיקה בנכסים ו/או בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליהם ועל כן אינה חבה בחיוב הארנונה המוטל עליהם.

לחילופין טענה העוררת, כי המועד המוקדם ביותר בו ניתן לייחס לה זיקה כלשהי לנכסים (תמקימה עימח חבות בארנונה), הינו המועד שבו ניתן לה היתר לביצוע עבודות עפר בנכסים (לטענתה - בחודש אוגוסט 2018).

לחלן נימוקי העוררת לטענותיה כפי שהובאו בערר ובסיכומי העוררת:

1. ההסכם שנחתם בין העוררת ובין היישוב ניל"י ביום 20.9.2016 העניק לה זכות חוזית עתידית בלבד למתן שירותי בנייה למתיישבים שיקבלו מעמד "בר רשות בקרקע ואין בו כדי להפוך אותה ל"מחזיק" שחב בחיובי הארנונה המוטלים על הנכסים.
2. זכות חוזית עתידית זו אינה מהווה זכות "בעלים ו/או שוכר ו/או בעל זכות קניינית אחרת" ואינה מקימה חבות בתשלום הארנונה.
3. בתקופה שקדמה להוצאת היתרי הבניה לבתי המגורים לא היתה לעוררת דריסת רגל בנכסים, היא לא הפיקה מהם תועלת כלכלית כלשהי ועל כן אין לחייבה בארנונה (עמ' 2 וכן עמ' 4 סעיף 14 לסיכומיה).
4. רק לאחר קבלת היתרי הבניה דנן נוצרה לעוררת האפשרות החוקית להיכנס לקרקע ולהתחיל לבצע בה עבודות בניה.
5. בתקופה נשוא המחלוקת עמדו הנכסים ללא כל שימוש ו/או מבלי שהפיקו לה טובת הנאה כלשהי והעוררת לא יכלה, ואף נאסר עליה, לבצע בהם פעולות כלשהן ו/או להשתמש בהן.
6. ההסכם שנחתם בעניינם של הנכסים הינו הסכם התלוי בתנאים מתלים וכלל לא היתה ודאות שיתקיים (סעיף ד' לסיכומיה).
7. הקצאת הקרקעות למתיישב שרכש את הדירה היא שהופכת אותו למחזיק החב בארנונה (סעיף 94 לסיכומיה).

מנגד טען המשיב כי יש לראות בעוררת כמי שמתזיקה בנכסים דנן החל ממועד חתימת ההסכם ונימק את טענתו בנימוקים שלהלן:

1. ההסכם עליו חתמה העוררת העניק לה את הזכות הבלעדית להפיק הנאה מהמקרקעין ומשכך חלה עליה חובת תשלום הארנונה שאמורה להיות משולמת בגינם.
2. החל ממועד חתימת ההסכם, העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים נשוא המחלוקת והינה ה"מחזיקה" בהם כמשמעות המונח בתקנון המועצות האזוריות ביהודה ושומרון.
3. "מחזיק" בנכס הנושא בחיובי הארנונה הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו גם אם אינו בעל הזכות הקניינית באותו נכס וגם אם קיים יותר ממחזיק אחד. בהתאם לכך, גם קבלן בניין הנותן שירותי בנייה ואינו בעל הקרקע וגם פולש, יכולים להיחשב כ"מחזיקים" ויישאו בחובת תשלום הארנונה.
4. סעיף 5.7 להסכם העניק לעוררת זכות שליטה והחזקה במקרקעין ומחזק את מעמדה כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים.
5. שאלת הפקת ההנאה מנכסים מחויבים תחת סיווג "אדמת בניין" אינה רלבנטית הואיל וממילא מדובר בנכסים שלא נעשה בהם שימוש (ובהתאם לכך חויבו תחת סיווג זה).
6. ככלל, חיוב נכס בארנונה אינו תלוי בקיומו או באי קיומו של היתר בניה, בפרט כשמדובר במגרשים המחויבים תחת סיווג "אדמת בניין".
7. בניגוד לטענת העוררת, מהאמור בסעיפים 9 ו-13 לנספחים ג1 ו-21 (בהתאמה) להסכם, בצירוף סעיף 6.5 להסכם עצמו ניתן ללמוד כי על העוררת לשאת בכל התשלומים שיש לשלם בקשר עם הפרויקט ו/או הקצאת המגרשים.

דין והכרעה בשאלת החזקה

ה"מחזיק" בנכס לצורכי ארנונה - המסגרת המשפטית

סעיף 67(ב) לתקנון מסמיך את הרשות המקומית להטיל, בכל שנת כספים, ארנונה כללית על נכסים המצויים בתחום שיפוטה ולהשית את החיוב על מי ש"מחזיק" בהם.

ראו לשון הסעיף להלן:

"מועצה הטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהחאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס." (ההדגשות אינן במקור)

בפרק ההגדרות של התקנון מוגדר "מחזיק" כדלקמן:

"מחזיק" – המחזיק למעשה בנכסים כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, להוציא את הגר בבית מלון או בפנסיון;

(ההדגשות אינן במקור)

"בעל נכס" מוגדר כדלקמן:

"שוכר או שוכר משנה ששכר לתקופה של למעלה משלוש שנים או אדם הזכאי לקבל הכנסה מהנכסים או אדם שהיה זכאי לקבל הכנסה מהנכסים לו היו נותנים הכנסה או הבעל הרשום של הנכסים."

לשונו של התקנון קובעת כי חיוב הארנונה המוטל על נכס יושת על המחזיק בו למעשה ומפרטת כי הכוונה הינה לבעל חזקה משפטית (כ"בעל" או "שוכר") או לבעל חזקה פיזית ("מחזיק בכל אופן אחר").

לאור עמימותו היחסית של המונח "מחזיק" ועל מנת לקבוע איזו חזקה (משפטית/ פיזית) גוברת על רעותה (החזקה המשפטית או החזקה הפיזית), עסקו בתי המשפט רבות בשאלה כיצד יש לקבוע את זהותו של ה"מחזיק" שחב בארנונה.

ברע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו) (להלן: פרשת בתי גן) קבע בית המשפט העליון את "מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס" וציין כי השימוש בביטוי "מחזיק" מבטא את רצונו של המחוקק להדגיש שהוא מתכוון למי שהוא, באופן יחסי, בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו. ובלשון פסק הדין:

"המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמוכן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס" (שם, 343-344).

מבחן "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" שנקבע לראשונה בפסק הדין ז'נן, שב ואומץ על ידי בתי המשפט בערכאות השונות לאורך השנים כמבחן המרכזי לקביעת "המחזיק" לצורכי ארנונה (ראו למשל: רע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו) וכן בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין, (ניתן ביום 16.3.2008) (פורסם בנבו)).

בנוסף, ברע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (נבו 04.02.2007) נקבע כי יישום מבחן זה באופן אופרטיבי מחייב בחינה מהותית של השאלה מי מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס, ראו להלן:

"בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה. זאת נוכח הרציונל שבבסיס הטלת הארנונה עליו צמדנו לעיל ונוכח מדרג המחזיקים האפשריים אשר פורטו בפסיקה, כפרעל יוצא מאותו רציונל".

משלל פסיקות אלה למדים אנו כי קביעת זהותו של ה"מחזיק" בנכס מחייבת בחינה מהותית של מירב הזיקות לנכס וכי החזקה המשפטית הינה אחת מזיקות אלה.

מהכלל אל הפרט

המחלוקת בין הצדדים מתייחסת למועד שממנו ניתן לראות בעוררת כמחזיקה בנכסים לצורכי ארנונה.

לשיטתה של העוררת מועד זה חל במועד קבלת היתר הבניה הראשון (פברואר 2019) ולשיטתו של המשיב מועד זה חל ביום חתימת ההסכם (ספטמבר 2016).

ההסכם שנחתם בין העוררת ובין ניל"י כפר שיתופי בע"מ

הטלת חיוב הארנונה נשוא המחלוקת על ידי המשיב נעוצה בהסכם שנחתם בין העוררת ובין ניל"י כפר שיתופי בע"מ לבניית שכונה חדשה של 100 יחידות דיור בתחמו של הישוב ניל"י, אלא שלטענתה של העוררת אין בהסכם זה כדי ללמד על היותה מחזיקה בנכסים לצורכי ארנונה.

ואולם, בחינה מדוקדקת של הוראות ההסכם מלמדות כי הוא מעניק לעוררת את מרבית, אם לא את כל, הזכויות הקשורות עם הנכסים דגן ובכלל זה: האחוריות הבלעדית לבצע תכנון אדריכלי של השכונה (הן של יחידות הדיור והן של עבודות הפיתוח), לקבל היתרים שונים הקשורים לבנייתה, לבצע עבודות פיתוח, לבנות את הדירות, לשווק את הפרויקט כולו ואף להתקשר עם רוכשי הדירות עצמם. כך:

במבוא להסכם מצוין כי "התחייבויות הקבלן (קרי: העוררת) יכללו שירותי תכנון ותיאום תכנון, עבודות פיתוח, קבלת אישורי בנייה ונותן שירותי בנייה שיינתנו ליישוב ולמצטרפים (קרי: רוכשי יחידות הדיור) כפי שיפורט להלן".

בסעיף 4 ובסעיפי המשנה שלו מפורטים פרטי העסקה וההתחייבויות הנגזרות ממנה לרבות אחריותה של העוררת לבנות את יחידות הדיור, לבצע תכנון אדריכלי, עבודות פיתוח, בנייה של "בונוס מיוחד", בנייה של מצפור, טיילת, שצי"פ מדרגות ולדאוג לענייני הרישוי הכרוכים בכך וכו'.

בסעיף 4.1 נקבע כי העוררת מקבלת לידיה את הזכות הבלעדית להתקשר עם רוכשי הדירות לצורך בנייתן כך שרוכשי הדירות חייבים להתקשר רק עם העוררת לצורך הבנייה והרכישה (ובלשון הסעיף: "המצטרפים חייבים להתקשר רק עם הקבלן").

בסעיף 5 ובסעיפי המשנה שלו, מפורטת אחריותה של העוררת לתכנון, לביצוע ולפיקוח על עבודות התשתית של השכונה לרבות: כבישים, מעברים ציבוריים, מסלעות, קירות תומכים, מים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת וכו'. גם בסעיף זה נושאת העוררת באחריות לקבלת היתרי הבנייה הנדרשים.

בסעיף 5.7 הוטלה על העוררת החובה לגדר את השטחים נושא המחלוקת לפני תחילת העבודות.

בסעיף 8 ובסעיפי המשנה שלו מפורטת אחריותה של העוררת לביצוע הליכי התכנון, הרישוי והאגרות.

בסעיף 10 נקבע כי העוררת היא זו שמחזיקה באחריות הנוזקית הקשורה לשטחים אלה.

כאמור לעיל, בסעיף 4.1 להסכם נקבע באופן ברור ומפורש כי העוררת מחזיקה בזכות הבלעדית להפיק הנאה מהשטחים, שכן רוכשי הדירות מחויבים להתקשר איתה ורק איתה, לצורך רכישת זירה.

מהאמור לעיל עולה מסקנה ברורה - על אף שלא נאמר באופן מפורש בהסכם כי מדובר בהסכם מכר או בהסכם לרכישת קרקעות אשר במסגרתו העוררת רוכשת את הזכויות הקנייניות בנכסים דגן, הלכה למעשה, מדובר בהסכם המסדיר את העברת (כל) הזכויות בנכסים לידיה, לרבות את זכות החזקה לביצוע ההסכם.

מסקנה זו אף עולה בקנה אחד עם עדותו של המצהיר מטעם העוררת (מר דיון), אשר הבהיר כי העוררת מחזיקה בזכות הבלעדית להפיק תועלת כלכלית מהנכסים דגן וזכות זו עמדה לה החל ממועד חתימת ההסכם (ראו פרוטוקול דיון ההוכחות מיום 12.5.2022 בעמ' 43-42).

לנוכח האמור לעיל, לא נותר לנו אלא לקבוע כי יש לראות את העוררת כ"מחזיק" בנכסים, לצורכי ארנונה, בהתאם לתקנון החל ממועד חתימת ההסכם.

יתרה מכך, שלל הזכויות שהועברו לידיה של העוררת במסגרת ההסכם מלמד באופן חד משמעי כי היא מחזיקה במירב הזיקות לנכס.

מכל הטעמים האמורים לעיל דוחים אנו גם את טענת העוררת לפיה מדובר בהסכם שמעניק לה זכות חוזית עתידית למתן שירותי בנייה "בלבד".

לא זו בלבד שלא מדובר רק בהסכם למתן שירותי בנייה אלא שזכות קניינית בנכס אינה המבחן היחיד לקביעת זהותו של המחזיק לצורכי ארנונה.

כפי שקבענו לעיל, הזכויות והחובות שהוענקו לעוררת במסגרת ההסכם מלמדות על החזקתה במירב הזיקות לנכס.

היתרי הבניה

לטענת העוררת, ככל שניתן לייחס לה זיקה כלשהי לנכסים נושא המחלוקת, יש לעשות כן רק ממועד קבלת היתר הבניה (ולא ממועד חתימת ההסכם), וזאת משום שלשיטתה רק במועד זה נוצרה לה האפשרות החוקית להיכנס לקרקע ולבצע בה עבודות בנייה.

לטענתה של העוררת, זיקתה לנכסים דגן נולדה רק עם קבלת היתר הבניה שאפשר את תחילת הבניה.

אנו דוחים את טענתה של העוררת בעניין זה.

ראשית, לשונו של התקנון קובעת כי חיוב הארנונה המוטל על נכס יושת על **המחזיק בו למעשה** ומפרטת כי הכוונה הינה לבעל **חזקה משפטית** (כ"בעלי" או "שוכר") או לבעל **חזקה פיזית** ("מחזיק בכל אופן אחר").

הוראה זו אינה קובעת כי קיומו או אי קיומו של היתר בניה מהווה אינדיקציה לקביעת זהות המחזיק בנכס בחזקה משפטית/ בחזקה פיזית /או להיותו בעל החזקה הקרובה ביותר אליו.

עוד יש לציין כי מאחר ובאדמת בנין עסקי, אין כל משמעות להיתר בניה, כאשר הגדרתה של אדמת בנין הינה קרקע שאינה בנין..., לפיכך הטלת ארנונה בגין אדמת בנין לא קשורה כלל וכלל לקיום מבנה /או להיתר לבנות אותו מבנה.

שנית, זיקה לנכס אינה תולדה של עצם קבלת היתר בניה. אמנם, קבלת היתר הבניה אפשרה **באופן חוקי** את תחילת הבניה בנכסים, אך אין בה כשלעצמה כדי ליצור זיקה לנכס יש מאין, או לחילופין לאיין זיקה זו באם היתה קיימת טרם קבלתו.

כך :

- בניה ללא היתר הינה אסורה עפ"י דין, אך אם בוצעה, אינה פוטרת היא את מבצעה מחובת תשלום הארנונה בגין הנכסים.

- אין כל קשר בין האפשרות החוקית לבצע עבודות בניה בנכס ובין שאלת החבות בתשלום ארנונה. דיני הארנונה קובעים כלל על לפיו כל נכס חייב בארנונה וכל עוד לא קיימת עילה לפטור /או להנחה על המחזיק בו לשלמה כדין. משכך, הרי שלא זו בלבד ששאלת קיומו של היתר בניה אינה רלבנטית לעצם החיוב, אלא שהיא אף אינה מהווה אינדיקציה לזהות המחזיק שחב בתבות זו.

שלישית, הפרשנות לפיה רק כשקמה אפשרות חוקית לבנות "נולדת" זיקה לנכס הינה שגויה. לא זו בלבד שגם נכסים שנבנו ללא היתר חייבים בארנונה, והיעדר היתר בניה אינו מאיין חובה זו, אלא שממילא אין לקיומו או לאי קיומו של היתר כל רלבנטיות מקום שבו מדובר בשטחי קרקע ואדמות בניין, בוודאי לא באופן שיוצר לראשונה זיקה לנכס.

רביעית, טענתה של העוררת לפיה רק בשלב קבלת ההיתר, שהינו השלב האחרון בתהליך הרישוי, נוצרה לה זיקה לנכסים נשוא המחלוקת הינה תמוהה. שכן סבורים אנו כי גם השלבים הראשונים בתהליך זה (ביצוע תכנון אדריכלי והגשת בקשו להיתר) יוצרים כשלעצמם זיקה לנכסים כאשר לא מן הנמנע כי לצורך הכנת התוכניות העוררת או מי מטעמה נכנסה למקרקעין לצורך ביצוע מדידות וכדו'. בנסיבות בהן עפ"י ההסכם העוררת קיבלה לידיה את הזכות והאחריות לביצוע כל התהליך מראשיתו, ובשים לב לעובדה כי זכותה לעשות כן עמדה לה החל ממועד חתימתו, הרי שכבר במועד זה נוצרה זיקתה לנכסים.

כאמור, אנו דוחים את טענתה של העוררת בעניין זה וקובעים כי אין בקבלת היתר הבניה כשלעצמה משום יצירת זיקה ראשונה של העוררת לנכסים שהרי זיקה זו כבר היתה קיימת לה החל ממועד חתימת ההסכם.

ניתן להשוות את המקרה שלפנינו למקרה שבו אדם רוכש קרקע שעליו הוא מתעתד לבנות את ביתו ודרוש לו לשם כך היתר בניה, הרי לא יעלה על הדעת כי בתקופה שמיום רכישת הנכס ועד למועד קבלת ההיתר לא ייחשב אותו אדם כמי שמחזיק בו לצורכי ארנונה. הרי לא ניתן לקבל טענה לפיה המוכר הוא המחזיק בנכס עד לקבלת היתר או לחילופין טענה לפיה הרוכש מנוע לכאורה מלהפיק הנאה מהנכס עד לקבלת ההיתר ועל כן אינו חייב בארנונה.

זכות משפטית או פיזית או לחילופין זיקה קרובה לנכס גוררת אחריה חובת תשלום ארנונה.

כפי שקבענו לעיל, זיקתה של העוררת לנכסים דנן נולדה במועד חתימת ההסכם אשר במסגרתו הועברו לידיה (כל) הזכויות הקשורות עם הנכסים נשוא המחלוקת.

לאור האמור, דוחים אנו גם את טענתה של העוררת לפיה כל עוד לא השלימה תהליכי "אישור שכונה" מול המועצה לא היתה לה זכות לתפוס חזקה בקרקע ולכן בנסיבות אלה כביכול גם לא היתה לה כל זיקה לקרקע עד לקבלת היתר הבניה הראשון.

העוררת הפנתה לתכתובת דואר אלקטרוני מיום 7.2.2019 (נספח ע' 8 לתצהיר העוררת) בטענה כי זהו "אישור השכונה" המדובר.

לטעמנו במסגרת דיון זה עסקה העוררת יתר על המידה במעמדו ומשמעותו של "אישור השכונה" שכל כולו הודעת דואר אלקטרוני שכלל לא ברור מהו מעמדה המשפטי.

מכל העדויות שנשמעו בפנינו, כמו גם מהתצהירים שהוגשו, מסקנתנו היא כי מדובר באחת מהדרישות לקבלת היתר הבניה - הא ותו לא (ראו לדוגמה תשובתו של העד בעמ' 29 שורה 11 לפרוטוקול דיון החוכחות).

יתרה מכך, הלכה למעשה הגישה העוררת בקשות להיתר בניה **בטרם** ניתן לה "אישור השכונה" האמור.

בנסיבות אלה ובשים לב לכך שעפ"י עדותו של עד העוררת בעצמו, הבקשה הראשונה להיתר הוגשה בחודש מאי 2018 (עמ' 30 לפרוטוקול דיון החוכחות), הרי שאין כל בסיס לטענתה העוררת ביחס למניעות חוקית שבגינה נדחית לכאורה זיקתה הראשונה לנכסים.

בין אם אישור זה נדרש לצורך **הגשת** הבקשה להיתר הבניה ובין אם נדרש הוא **לקבלתו** (שהרי מדובר במועדים שונים החלים בפערי זמן) – אין לכך משמעות לנוכח קביעתנו דלעיל לפיה זיקתה של העוררת לנכסים נולדה כבר במועד חתימתה על ההסכם.

חזקה פיזית בנכסים נשוא המחלוקת

לכאורה, לאחר שקבענו כי החל ממועד חתימת ההסכם מחזיקה העוררת בחזקה המשפטית בנכסים הרי שהואיל ועפ"י הוראות התקנון מוטל חובת התשלום גם על ה"מחזיק למעשה" שמחזיק בנכסים "בכל אופן אחר", היה עלינו לבחון מי מחזיק בנכסים מבחינה פיזית, הלכה למעשה.

דא עקא, בתקופה נשוא המחלוקת (מיום חתימת ההסכם ועד למועד קבלת היתר הבניה הראשון) טרם החלה הבניה והנכסים חויבו בהתאם לסיווג "אדמת בנין".

במצב דברים זה הרי ששאלת השימוש בפועל ואו הפקת ההנאה מהשטחים אינה רלבנטית. אשר על כן, ולנוכח כל האמור לעיל קובעים אנו כי העוררת היא שמחזיקה במירב הזיקות הקרובות לנכסים וכי חיובה בארנונה בתקופה נשוא המחלוקת נעשתה כדין.

טענות נוספות

למעלה מן הצורך וחרף קביעתנו לעיל, אשר ממילא אינה מותרת ספק באשר לחבותה של העוררת בתשלום הארנונה בתקופה נשוא המחלוקת, נתייחס גם לשאר טענותיה של העוררת:

ראשית - אנו דוחים את טענת העוררת לפיה אין לראותה כמחזיקה בנכס מאחר שמדובר בהסכם בעל תנאים מתלים שהתממשותו מוטלת בספק אשר מרחיק את זיקתה לנכסים.

מרגע שנחתם ההסכם הפכה העוררת לבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים וזאת גם אם בסופו של יום כתוצאה מגורמים כאלה ואחרים לא תצלח מטרתה לבנות בהם. פתרון לאי השתכללות ההסכם ולנוקים הנגרמים לעוררת כתוצאה מכך הינו פתרון שעומד לעוררת במידה כזו או אחרת במישור החוזי-הסכמי בין הצדדים להסכם ואין לכך כל קשר לשאלת היותה מחזיקה בהם לצורכי ארנונה.

שנית - אנו דוחים את טענת העוררת לפיה אין היא חייבת בארנונה בתקופה זו מאחר שלא הפיקה הנאה מהנכסים ואו מאחר שלא צמחה לה תועלת כלכלית מהם. הפקת הנאה או תועלת כלכלית מנכסים בפועל אינה תנאי לתשלום ארנונה בכלל ובנכסים המסווגים כ"אדמת בנין" בפרט במיוחד לאור העובדה שבכל התקופה הרלוונטית העוררת אכן ביצעה פעולות משמעותיות לצורך בניית הפרויקט של 100 יח"ד, במטרה להפיק רווחים מהנכסים נושא השומה. לכל היותר יכול שתהא זו עילה להנחה ואו לפטור אך לא זוהי טענתה של העוררת וספק אם עילה זו אכן עומדת לעוררת בעניינינו.

שלישית, גם טענתה של העוררת כי הקצאת הקרקע לרוכש חדירה היא שיוצרת לראשונה זיקה לנכס והופכת את הרוכש ל"מחזיק" שחייב בארנונה הינה טענה שגויה וגם אותה אנו דוחים.

כאמור ההסכם הוא שיצר לעוררת זיקה לנכסים דין. יתרה מכך, הואיל וארנונה משולמת על ידי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, הרי שממילא תחשב חברה קבלנית המבצעת את עבודות הבניה ככזו, ותישא בחיובה הארנונה בהיותה "המחזיק" - וזאת על אף שאינה הבעלים באופן פורמלי ואינה מחזיקה בזכויות הקנייניות שלו.

קביעה זו מתיישבת עם קביעתנו לעיל לפיה זהותו של בעל מירב הזיקות בנכס אשר חב בתשלום הארנונה נקבעת לאחר בחינה מהותית של מכלול הנתונים **לרבות** זכות משפטית (קניינית), חזקה פיזית וכיוצ"ב.

התנהלותה של המשיבה

בטרם תובא החלטה זו אל סיומה, נבקש להאיר כי אנו מרגישים חוסר טחוח ביחס להתנהלותה של המועצה אשר מצאה לנכון לחייב את העוררת בחיובים נשוא המחלוקת בחלוף כשלוש שנים ממועד חתימת ההסכם.

מחלקותיה השונות של המועצה לקחו חלק בהליכי הרישוי הקשורים עם הנכסים ולכן ידעה זו הייתה צריכה לחוביל להטלת החיוב בסמוך ככל האפשר למועד חתימת ההסכם.

מחובתה של הרשות להטיל את חיובי הארנונה על מחזיקי הנכסים ולעשות כן בזמן אמת ובהתאם להוראות הדין.

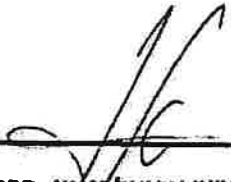

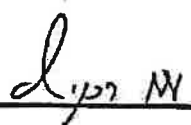
סיכום והחלטה

1. בהתאם לאמור לעיל, אנו דוחים את טענת העוררת, צ.פ. חברה לבניה בע"מ, וקובעים כי היא חייבת בארנונה בגין הנכסים נשוא המחלוקת מיום 20.9.2016 בחיובה המחזיקה בנכסים.

2. בהתאם לסעיף 69(ב) לצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783) רשאים הצדדים לערער על החלטה זו תוך 30 יום מיום מסירתה, לבית המשפט לעניינים מקומיים של ערכאת ערעורים כמשמעותו בפרק ט"ו אי לתקנון 26.

ההחלטה ניתנה, שלא במעמד הצדדים, ביום ראשון ט"ז באייר תשפ"ג, 7 במאי 2023.

ההחלטה תשלח לצדדים בדואר רשום.

 עו"ד אריאל זיימן, חבר	 עו"ד ענבל שמול-רביב, יו"ר	 הרב עדו רכניץ, חבר
--	--	---