



העוררים: דורטל סול-ים אילת ואחרים
ע"י ב"כ עוה"ד יהורם ד. לבונטין
רח המסגר 53, ת"א- יפו 67217
טל: 03-6242421, פקס: 03-6240784

-נגל-

המשיבה: מנהל הארנונה של עיריית אילת
ע"י ב"כ משרד עוה"ד שביט בר- און גלאון צין ניב יגור ושות'
דרך מנחם בגין 52, מגדל סונול, קומה 20, תל - אביב 67137
טל: 02-6248383, פקס: 02-6242324

החלטת וועדת ערר בארנונה

1. בפנינו ערר המבקש לדחות את חיוב הארנונה לגבי הדירות במתחם מלון הידוע בשמו "דורטל-סול" (להלן: "המלון") לשנים 2006-2000.
2. החלטה זו, עניינה בעררים 1/08, 2/08, 900/06, 514/06, 514/08, 304/06, 512/06, 503/06, 504/06, 506/06, 739/07, 739/08, 822/06, 708/06, 808/06 ולפיכך, יידונו העררים במאוחד.
3. ראוי לציין כבר בפתח ההחלטה כי אף לא אחד מן הצדדים טען לזכות שונה מזו הידועה של הנכס נשוא הערר כבית מלון. לעניין זה משמעות מכרעה באשר לטענות אותן מעלים הצדדים בהליך זה, ובפרט - לעניין היות הנכס ראוי לשימוש ואם לאו.
4. נדגיש כבר בפתח הדברים כי תמוה בעינינו מדוע רק בשנת 2006, בחלוף למעלה משש שנים, פנתה המשיבה (עיריית אילת) לבעלי הזכויות בדירות המלון, וזאת - ללא כל פנייה מקדימה ו/או התראה, מהלך כל אותן שנים שקדמו לחיוב שהוצא על-ידה.
5. דומה כי דפוס פעולה שכזה אינו תואם כל אמת מידה הנדרשת מרשות שלטונית, המחוייבת לפעול בהגינות ובעקביות, תוך גילוי מלא של נסיבות החיוב באופן שיאפשר לנישום לכלכל את צעדיו בהתאם, בזמן אמת ולא כדיעבד.
6. במסגרת ההליך, העלו העוררים שלל טענות אשר יש בהן, לדידם, כדי לדחות את החיוב כנגדם.
7. בין היתר, העלו העוררים טענות באשר לשאלת זהות המחזיק, כמשמעו בפקודת העיריות לעניין חיוב ארנונה, כמו גם לענין הודעת החדילה שלא ניתנה ע"י המחזיקים בפועל.
8. עוד טוענים העוררים כי המדובר בנכס אשר אינו ראוי לשימוש, כמשמעו עפ"י סעי' 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") ולפיכך, פטור הנכס מתשלומי הארנונה.
9. המשיבה מצידה טוענת כי עפ"י מבחן 'בעל הזיקה הקרובה לנכס' - יש לחייב העוררים בתשלום הארנונה ובהעדר כל חברת ניהול ו/או מחזיק אחר, יש לפנות לבעלי הזכויות בדירות לשם גביית הארנונה.
10. עוד טוענת המשיבה, כי הלכה למעשה, נמנעו העוררים מליתן דיווח הולם למשיבה בדבר מצבו העובדתי והפיסי של הנכס, נשוא ערר זה, ויש לראות בהם כמי שנשטשו את הנכס.

11. לענין זה, אין חולק כי עד למועד חיוב הארנונה נשוא העררים, שילמו חברות הניהול של הנכס את תשלומי הארנונה.

דין

12. לאחר עיון בטיעוני הצדדים, מצאנו כי דין העררים – כולם, להתקבל.
13. ראשית נדגיש כי טענת המשיבה כאילו נמנעו העוררים מלעדכנה בדבר מצבו הפיסי והמשפטי של הנכס נשוא העררים – מוטב היה אלמלא נשמעה כלל.
14. דומה כי המשיבה ידעה היטב, משך כל השנים שחלפו ועד לשנת 2000, כיצד לפעול לגביית שיעורי הארנונה מחברות הניהול, תוך שבמהלך התקופה ולאחריה, אף התמנה כונס נכסים למלון אשר ניהל מספר התכתבויות עם המשיבה בעניין זה ממש.

שאלת זהות המחזיק

15. אין חולק כי במהלך שנת 1997 התמנה למלון כונס נכסים מטעם בנק לאומי (להלן: "הבנק") במסגרת בקשה לאכיפת שיעבודים, בבית המשפט המחוזי בת"א (כבוד השופט ת. פורת).
16. כך אף, מיד עם נטילת החזקה על המלון, הוצאה הודעת כונס הנכסים מטעם הבנק אל עיריית אילת בדבר תפיסת החזקה כאמור, ואף הציבו שמירה על הנכס ומנעו הכניסה אל המלון.
- כמו כן, ניהלו הצדדים מספר התכתבויות ומפגשים, בהם נדונו האפשרויות לדחיית תשלומי המיסים, לרבות תשלומי ארנונה, ובמידת הצורך – פריסתם באופן שיקל על ביצוע החשלום. (ראה טופס "סיכום פגישה" מיום 25.01.98 וכן מכתבם של עו"ד ר. ברוכשטיין ומ. אלזם מיום 17.11.97 מתוקף תפקידם ככונסי נכסים)
17. יוצא איפוא, כי דבר קבלת החזקה על המלון לידי הכונסים, היה ידוע היטב לעירייה, ויש להניח כי זו הסיבה להעדרם של כל פניות לדרישות תשלום לעוררים, מהלך כל השנים עד לשנת 2006 – מועד מסירת החיובים נשוא העררים דנן.
18. יתרה מכך, דומה כי עד למועד זה, לא נמסרה כל הודעת חדילה מצד כונסי הנכסים מטעם הבנק ו/או כל גורם אחר, לעיריית אילת, כמתחייב עפ"י דין.
19. זאת ועוד, עפ"י הסכם הניהול המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה, הוקנתה לעוררים זכות שימוש מוגבלת בזמן לכל שנה (60 ימים לכל שנת כספים), בכפוף לתנאים ידועים מראש, תוך שניהול הפרויקט כולו, לרבות הפעולו, נעשה באופן בלעדי ע"י חב' הניהול.
- משכך, ברי כי לא ניתן ביד העוררים לנהוג בנכס כמנהג בעלים, במובנו המלא והנכון של המונח.
20. יודגש כי אין הועדה מתיימרת בהחלטה זו "לגלות" את זהות המחזיק שהרי הדבר אינו מצוי בתחום סמכותה, אלא אך ליתן החלטה, באם יש לראות בעוררים כמחזיקים בנכס, לענין חיובם בתשלומי הארנונה.
- ואולם, לו הייתה נשמעת דעתה של הועדה בעניין זה, הרי שבנסיבות אלו, הייתה היא מוצאת את הבנק כמי שעוונה על הגדרת "מחזיק", כמשמעו עפ"י פקודת העיריות.
21. כך או אחרת, מצאנו כי אין לראות בעוררים כמחזיקים, לענין חובת תשלום הארנונה נשוא העררים דנן.

"הנכס אינו ראוי לשימוש"

22. לשון סע' 330 לפקודת העירייה קובע:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראת המקודד, או שניזוק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה, לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי ארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה"

23. יודגש לעניין זה, כי המדובר במבנה רחב היקף, המצוי על עורק תנועה ראשי בחלקה הדרומי של העיר, באופן שבו כל עובר ושב, יכול להבחין בנקל כי המבנה – מבנה נטוש הוא.

24. הא ראייה – שהמשיבה ראתה ביוזמה לגדר את המבנה כולו ולאסור כל כניסה אליו מחשש למפגעים, כבר בראשית 2006, כל זאת – לאחר גל שריפות אשר פקד את המבנה וההזנחה חמורה אשר פשטה בו.

25. ראוי אף לציין בעניין זה כי העוררים צירפו חו"ד שמאי ראשונית מיום 10.03.05 המתאר את מצבו הירוד של המלון, תוך שמנגד, המשיבה לא השכילה להביא חו"ד נגדית, או למצער, חו"ד של מהנדס העיר בדבר היות המבנה ראוי לשימוש ואם לאו.

26. כאמור, המדובר במבנה שהוקם לשמש כמלון דירות ולפיכך, אין ואף לא יכולה להיות בידי בעל הזכויות בדירה מסוימת במבנה, כל אפשרות אמיתית לעשות שימוש בדירה בנפרד, מבלי להידרש לשיקומו המלא של כל המבנה כולו, כיחידה הומוגנית אחת – בבחינת 'הכל או כלום'.

27. בשל הקושי להצביע במדויק על המועד בו חדל המלון מלתפקד והפך בלתי ראוי לשימוש, נציין כי מעיון בחומר אשר הובא בפני הועדה, עולה תמונה לפיה מרגע שהועבר המלון לחזקת כונסי הנכסים, החל המלון גווע לאיטו, עד לקריסתו המוחלטת, במהלך שנים 2001-2002.

הדברים כאמור נאמרים, על אף שלצורך הדיון גופו - די בקביעת הועדה כי אין לראות בעוררים כמי שמחזיקים בנכס.

28. על אף שלא נמסרה הודעה בכתב לעירייה אילת, כמצוות סע' 330 סיפא לפקודת העירייה, בדבר היות הנכס בלתי ראוי לשימוש, הרי שבנסיבות בהן החלטנו כי העוררים אינם המחזיקים בנכס, ובמיוחד, לאור העובדה כי העירייה הייתה מודעת היטב למצבו הפיסי של הנכס עד כדי גידורו ביוזמתה המלאה, לא מצאנו כי יש בכך כדי לגרוע בטענתם זו של העוררים.

אשר על כן, קבענו כי המדובר בנכס אשר אינו ראוי לשימוש, ולפיכך פטור הוא מחבות תשלומי ארנונה.

29. מכל המקובץ, ולאור קביעותינו הלעיל, מצאנו כי דין העוררים להתקבל.

אבי לינן
חבר ועדה

מר יצחק
חבר ועדה

אלמוג נוריאל, עו"ד
חבר ועדה