

בתי המשפט

עמ"נ 139/07		בבית המשפט המחוזי תל-אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים
תאריך:	16.10.2007	
		בפני כב' השופטת נורית אחיטוב

בעניין:

איכות קייטרינג שולץ (1997) בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד שמוליק קסוטו ו/או עו"ד מירב גול מערערות

נגד

מועצה אזורית אפעל - מנהל הארנונה

ע"י ב"כ עו"ד שחר עוז-ארי משיב

פסק דין

1. זהו ערעור על החלטת וועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית אפעל (להלן: "וועדת הערר"), שדחתה - ביום 9.1.2007 - את הערר שהגישה המערערות. העתק החלטת וועדת הערר צורף נספח א' לכתב הערעור.

ענייננו של הערעור שלפני הוא בשתי השאלות הבאות:

- א. האם המערערות היא ה"מחזיקה" בחדר האוכל המצוי בתוך המבנה הידוע כסמינר אפעל, ברמת אפעל (להלן: "חדר האוכל")?
- ב. האם כדין נדחה הערר שהגישה המערערות, בטענה שההשגה שעל דחייתה הוגש הערר הוגשה באיחור? והאם בשל כך מנועה המערערות מלטעון "טענת מחזיק" בהליך זה?

2. **ואלו עיקרי האירועים והעובדות המהווים רקע לערעור זה:**

- א. חברת נאות תל אביב "דלת" בע"מ (להלן: "נאות תל אביב") היא בעלת הרשות הכללית לניהול סמינר אפעל.

- ב. ביום 2.4.2003 התקשרה נאות תל אביב עם המערערת בהסכם, לפיו תספק המערערת שירותי הסעדה בחדר האוכל במעמד של "קבלן עצמאי". העתק ההסכם צורף **נספח ב' לכתב הערעור**.
- ג. החל ממועד זה מחויבת המערערת באופן סדיר בתשלום הארנונה בגין חדר האוכל.
- ד. ביום 22.9.2005 הגישה המערערת השגה כנגד חיוב זה.
- ה. ביום 10.11.2005 נדחתה השגת המערערת לגופה על ידי המשיב (העתק ההחלטה צורף **נספח ג' לכתב הערעור**).
- ו. ביום 15.11.2006 הומצאה החלטת המשיב למערערת.
- ז. במועד מאוחר להמצאת החלטת המשיב הגישה המערערת ערר. יוער כי המועד המדויק לא צוין בכתבי הטענות של הצדדים ואף לא בהחלטת וועדת הערר.
- ח. ביום 9.1.2007 ניתנה החלטת וועדת הערר - מושא ערעור זה.

טענות הצדדים

3. **לטענת המערערת**: שגתה וועדת הערר כאשר קבעה כי היא ה"מחזיקה" בחדר האוכל, שכן המחזיקה באותו נכס היא בעלת הרשות הכללית לניהול סמינר אפעל - חברת נאות תל אביב. זאת לומדת המערערת בעיקר מנוסח ההסכם בין שתי החברות הנ"ל (**נספח ב' לכתב הערעור**).

לטענת המשיב: צדקה וועדת הערר בהחלטתה, הן במישור המהותי והן במישור הדיוני. במישור המהותי - כאשר קבעה כי המערערת הינה ה"מחזיקה" בחדר האוכל. ובמישור הדיוני - כאשר קבעה כי יש לדחות את הערר, מחמת שההשגה שעל דחייתה הוגש הערר הוגשה באיחור.

בתשובה, טענת המערערת כי - אף אם הוגשה ההשגה באיחור - הרי שהיא אינה מנועה מלהעלות "טענת מחזיק" בהליך זה.

דיון

המישור הדיוני

4. וכך קובע סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"): :

"(א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

...

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

...

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)3, רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילולא חוק זה." (ההדגשה אינה במקור - נ.א.)

5. שני הצדדים הפנו בעניין הוראת החוק הנ"ל לפסק דינו של בית המשפט העליון - ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נ"ו (2), 773.

בפסק דין זה נקבע - ביחס לכלל העילות הקבועות בסעיף 3 (א) הנ"ל - כי:

"דרך הגנתו של מי שחויב בתשלום ארנונה אינה נחסמת לחלוטין בשל כך שלא הגיש השגה. מי שחויב בתשלום ארנונה ולא השיג תוך המועד הקבוע, רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה שהיה ניתן להעלותה בהשגה. פתיחת הערכאות השיפוטיות הרגילות בפני החייב בתשלום ארנונה נתונה כעת לשיקול דעתו של בית המשפט. כאשר מועלית בפניו טענה המנויה בסעיף 3 לחוק הערר, יש לשקול האם להתיר את העלאתה."

(פסקה 11 לפסק הדין. ההדגשה אינה במקור - נ.א.)

6. לגישתי - בייחוד בכל הקשור ל"טענת מחזיק" - "לשם הבטחת תפקידו של בית המשפט כמבטיח את שלטון החוק בשלטון, עליו לנקוט בגישה "נדיבה", לא פורמליסטית, ולא פדנטית" (לשון בג"צ 2148/94 גלברט נ' כבוד נשיא בית המשפט העליון, פ"ד מח (3) 573).

גישה זו תואמת את ההבחנה אשר נעשתה גם ב-ר"ע (מחוזי - י"ם) 631/05 כדורי בע"מ נ' עיריית ירושלים, תק-מח 2005 (2) 2590, ניתן במחצית שנת 2005. בפסק דין זה הבחין בית המשפט בין הטענות הקבועות בסעיפים 3(א)1 ו-2 לחוק הערר לבין הטענה הקבועה בסעיף 3(א)3 לחוק הערר - אשר ביחס אליה, בלבד, נקבעה הוראת סעיף 3(ג) הנ"ל. וכך נקבע שם:

"אין להתייחס לטענת "אינני מחזיק" כאל יתר הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק, מבחינת האפשרות לטעון אותה בבית המשפט. אם לגבי יתר הטענות, הרשות לטעון אותן תינתן רק במקרים בהם מועלית בגדרן שאלה עקרונית או בעלת חשיבות כללית, הרי שלגבי

טענת "אינני מחזיק" הרשות תינתן ביד רחבה יותר... אינני רואה צורך בגדר ההליך דנן למצות את הגדרת המקרים בהם תינתן רשות להעלות טענת "אינני מחזיק". המלומד ה' רוסטוביץ, בספרו ארנונה עירונית, מהדורה רביעית, תשנ"ו, קובע כי: "התרשם בית המשפט כי על פני הדברים אין זו טענת סרק, יש מקום לתת לנתבע את הרשות להעלותה" (עמ' 410). יתכן שמבחן זה, שלפיו די בכך שהטענה לא תהיה "טענת סרק", הוא רחב מדי. מכל מקום, באשר למקרה דנן, אני סבור שהיה מקום ליתן למבקשת רשות להעלות את הטענה האמורה."

(פסקה 12 לפסק הדין. ההדגשות אינן במקור - נ.א.)

7. להשלמת הדיון בעניין זה יצוין כי:

א. בניגוד לנטען על ידי המשיב, לא נקבעה כל הגבלה על סוג ההליך בו ניתן להעלות "טענת מחזיק" (ובלשון החוק: "רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור...").

ב. לא נקבעו כל תנאים דיוניים להגשת בקשה כאמור - כגון העלתה בכתב וצירוף תצהיר.

ג. בית המשפט רשאי לדון בטענה זו אף אם הנישום לא ביקש להעלותה (עת"מ (מינהלי - חיפה) 2362/04 חלפון נ' עיריית חיפה, תק-מח 2006 (4) 4305, ניתן בשלהי שנת 2006).

8. לאור האמור לעיל, רשאית המערערת להעלות טענה זו במסגרת ההליך שבפני - כך שטענתה בדבר ההחזקה בחדר האוכל תיבחן על בסיס החלטת וועדת הערר במישור המהותי וההליך שהתקיים בפני אותה וועדה.

המישור המהותי - האם המערערת היא ה"מחזיק" בנכס ?

9. הלכה פסוקה היא ככלל ייקבע כ"מחזיק" לעניין ארנונה מי שהוא "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", שהוא גם הנהנה מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית.

הלכה זו נסקרה לאחרונה וסוכמה על ידי כבוד השופטת מ' נאור ב-רע"א 9813/03 מדינת ישראל נ' עיריית ראשון לציון, תק-על 2007 (1) 1239, ניתן ביום 4.2.2007.

וכך נקבעו הדברים לענייננו:

"ייתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת ה"מחזיק", ביחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרים כי

האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. 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." (פסקה 9 לפסק הדין. ההדגשה אינה במקור - נ.א.)

10. כמוסכם על הכול, בענייננו - המסמך המרכזי ממנו ניתן ללמוד על זיקת המערערת לנכס הוא ההסכם שנחתם בינה לבין בעלת הרשות הכללית לניהול סמינר אפעל, חברת נאות תל אביב (בהסכם הנ"ל: "הקבלן" ו"המזמין", בהתאמה).

וכך נקבע - בין היתר - בהסכם (נספח ב' לכתב הערעור) כי:

א. המערערת הינה "קבלן עצמאי לביצוע שירותי מזון לסועדים בחדר האוכל" (חלק "והואיל" הרביעי להסכם).

ב. המערערת או מי מטעמה רשאים להימצא בסמינר, ובכלל זה במטבח וחדר האוכל, "אך ורק לצורך ביצוע חוזה זה. הסכם זה אינו מקנה לקבלן רשות או זכות במקרקעי אפעל, מסוג או מין כלשהו. עם תום או ביטול הסכם הקבלנות, תתבטל מאליה הרשות הנלווית להסכם להימצא באפעל" (סעיף 16(ד) להסכם. וראו גם סעיפים 7(ב) ו-25(ד) להסכם). וכן כי זכות הקבלן על פי ההסכם אינן ניתנות להמחאה, שעבוד או משכון (סעיף 27 להסכם).

ג. הזכאות לקבלת שירותי המערערת בחדר האוכל נקבעת על ידי המזמין (סעיף 12(א) להסכם וראו גם סעיף 22 להסכם), אשר רשאי גם להזמין "תפריט מוגבר לאירועים מיוחדים" (סעיף 11(ב) להסכם).

ד. על המערערת חל "איסור מוחלט להכין או לבשל אוכל בסמינר אפעל על מנת להוציא אותו או להגיש אותו מחוץ לתחום סמינר אפעל" (סעיף 6(ג) להסכם. וראו גם בסעיף 16(ג) להסכם). וכן כי השימוש ב"פרטי הציוד המושאל" הוא "לשימוש באפעל בלבד לצורך ביצוע הסכם זה בלבד" (סעיף 19 להסכם).

ה. המערערת אינו זכאית לאשר לכל גורם אחר לעשות שימוש אחר במטבח, חדרי האכסון והקירור, וחדר האוכל וכן בציוד "מבלי לקבל אישורו של המזמין מראש", ואילו המזמין רשאי לעשות שימוש כאמור (סעיף 15(ג) להסכם).

ו. המזמין זכאי להיכנס לחדר האוכל או לחדר האוכל בכל עת ולבחון את אופן ביצוע התחייבויות הקבלן (סעיף 21 להסכם).

- ז. "הקבלן ישא באחריות לכל ההוצאות בגין הספקת שירותי מזון ... המזמין ישא בתשלומים ובאחריות לגז, חשמל ומים, הספקת מים חמים והסקה, הספקת מיזוג אוויר ותחזוקת המבנה החיצוני של המטבח וחדר האוכל" (סעיפים 15(א) ו-15(ב) להסכם).
- ח. פעילות המערערת נעשית "על מנת שהמזמין יכול לקבל ולקיים רישיון עסק בתוקף בכל תקופת הסכם זה" (סעיף 7(ה) להסכם).
- ט. ביטוח התכולה ייעשה לטובת המערערת ולטובת המזמין בהתאם לקביעת המזמין (סעיף 17(א) להסכם), אשר רשאי לעשות ביטוח תכולה בעצמו (סעיף 17(ה) להסכם).
- י. המערערת מוגבלת ביכולתה להוסיף מיתקנים, לבצע שינויים במבנה, לתקן ו/או להחליף "פרטי הציוד המושאל" וכן להלין אנשים מטעמה בסמינר - כל זאת, ללא אישור המזמין (סעיפים 10, 20, 8(ב) ו-13(ח) להסכם, בהתאמה).
- יא. המזמין רשאי לערוך בדיקות מעבדה למזון המוגש בחדר האוכל (סעיף 7(ד) להסכם), להפעיל עובדי ניקיון מטעמו (סעיף 7(ז) להסכם), לבצע "כל תיקון או פעולה כנדרש בשיקול דעתו" ביחס ל"פרטי הציוד המושאל" (סעיף 9 להסכם) ולדרוש החלפת עובדי המערערת בחדר האוכל (סעיף 13(ה) להסכם).

11. מעיון בכלל תנאי ההסכם עולה כי המערערת הינה בעלת מלאכה, שנשכרה על מנת לבצע שירותי הסעדה - תוך שימוש במתקני ואביזרי מזמין השירות ולאורך תקופת זמן קבועה מראש - במסגרת תפעול סמינר אפעל. חברה אחרת היא בעלת הרשות הכללית להפעיל את הסמינר הנ"ל. כקבלן עצמאי קיבלה המערערת זכויות (וחובות) פרטניות ומוגבלות בנכס - אך ורק וככל שנדרש לביצוע העבודות, בלבד, ולא לשום צורך אחר. מזמין השירות שמר לעצמו את כל זכויותיו בנכס והוא בעל "המילה האחרונה" והשליטה בו, גם באותה עת.

נותן שירותים כאמור - יהא שירותים אלו אשר יהיו: הסעדה, ניקיון, שיפוצים, מחשוב, אבטחה וכיוצא באלו - איננו "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", מאחר שלמזמין השירות נשארות מרב הזיקות המהותיות לנכס - אף בעת מתן השירותים.

עולה מן האמור כי שגתה וועדת הערר משקבעה כי המערערת הינה ה"מחזיקה" בנכס הנדון, כאשר לחברת חברת נאות תל אביב מרב הזיקות המהותיות אליו.

התוצאה

12. הערעור מתקבל. המערערת אינה ה"מחזיקה" בנכס הנדון.

יצוין כי אין בהחלטה זו כדי לפטור את המערערת מתשלום כל חיוב ארנונה שהפך לחלוט בטרם החלו הליכי ההשגה והערר בינה לבין המשיב.

המשיב ישלם למערערת שכר טרחת עורכי דין בסך של 20,000 ש"ח + מע"מ ובצירוף ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד מועד התשלום בפועל. כן ישלם המשיב למערערת הוצאות משפט לפי תקנה 513 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984. המערערת תפנה למזכיר הכללי של בית משפט בעניין זה. כמו כן, יושב העירבון שהופקד בתיק בית המשפט לידי המערערת.

המזכירות תישלח העתקים לב"כ הצדדים בדואר רשום.

ניתן ביום ד' בתשרי תשס"ח (16 אוקטובר 2007), בהיעדר הצדדים.

נורית אחיטוב 139/07-54678313

אחיטוב נורית, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה