

## ערר מס' 9/23 בפני ועדת הערר לארנונה כללית

### שליד עיריית אור יהודה

#### 1. עו"ד רון טורקלטאוב – כונס נכסים

מרח' מנחם בגין 150 תל אביב

טל: 03-6956792 חפקס: 03-6956259

#### 2. עו"ד ישראל שלו – כונס נכסים

מרח' החילוון 5 רמת גן

טל': 03-6134410 פקס: 03-6134420

#### 3. עו"ד עופר שטריקר – כונס נכסים

מרח' החשמונאים 88 תל אביב

טל: 03-6242015, פקס: 03-6242014

### העוררים

- נ ג ד -

#### מנהל הארנונה בעיריית אור יהודה

ע"י ב"כ עוה"ד יוסף הלחמי

מרח' העוגב 36, פתח תקוה 4973850

טל' 03-9335516 פקס' 03-6422501

### המשיב

## החלטה

### מבוא

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה של עיריית אור יהודה מיום 08.05.2023, אשר דחתה את השגת העוררים - כונסי הנכסים עו"ד רון טורקלטאוב, עו"ד ישראל שלו ו - עו"ד עופר שטריקר, בעניין חיוב הארנונה לנכס שברחוב היוצרים 2-4, אור יהודה (להלן – "הנכס"). הערר מעלה שאלות הנוגעות לחיוב בארנונה בגין הנכס, ובפרט לאחריות כונסי הנכסים לתשלום הארנונה בהתאם להוראות פקודת העיריות, שאלת זיקתם של כונסי הנכסים לנכס, כולל טענות על שליטה בנכס או היעדרה, וטענות בדבר קיומם של מחזיקים אחרים או פולשים בשטחי הנכס, והשלכותיהם על החיוב בארנונה.

דיונים בערר התקיימו ביום 16.11.2023 וביום 19.12.2023, במהלכם נשמעו טענות הצדדים ונבחן מכלול הראיות שהובאו בפנינו. לאחר הדיונים הצדדים הגישו סיכומים בכתב, ואף צירפו אגד אסמכתאות, פרוטוקולים והחלטות שניתנו במסגרת לשכת הוצל"פ.

## רקע עובדתי:

1. **ביום 12.09.2017** מינתה כבוד רשמת ההוצאה לפועל בפתח תקווה, הגב' דיאנה פסו-ואגו, בתיק הוצאה לפועל 519935-07-16 (להלן – "**כב' רשמת ההוצל"פ**"), את עו"ד ארז חבר לשמש ככונס נכסים לזכויות החייבים-הבעלים בנכס נשוא הערר.
2. כונס נכסים- עו"ד חבר פינה את הנכס ולאחר הפינוי אף הגיש למשיב בקשה להנחת פטור נכס ריק. אשר אושרה לו.
3. **ביום 14.10.2021** מונה עו"ד טורקלטאוב רון לשמש ככונס נכסים מחליף במקומו של עו"ד חבר.
4. במהלך שנת 2022, במועד שאינו ידוע לכונסי הנכסים, החייב ניב דאון חזר ותפס חזקה בניגוד לדין. דבר התפיסה התברר לכונס הנכסים דאז עו"ד טורקלטאוב **במהלך חודש אוגוסט 2022**.
5. **ביום 26.12.2022** חתם עו"ד טורקלטאוב על התחייבות מפורשת לטובת עיריית אור יהודה לפירעון כל החובות הקיימים על הנכס.
6. **בימים 03.01.2023 ו- 10.01.2023**, מינתה כב' רשמת ההוצל"פ את עוה"ד עופר שטריקר ועוה"ד ישראל שלו, בהתאמה, לשמש ככונסי נכסים נוספים.
7. **ביום 26.01.2023**, ערכו כונסי הנכסים, עוה"ד עופר שטריקר ועוה"ד ישראל שלו, ביקור בנכס.
8. **ביום 16.02.2023**, שלח כונס הנכסים, עו"ד ישראל שלו, מכתב למשיב, במסגרתו שטח את טענותיו ביחס לחוב הארנונה הרשום על הנכס (להלן – "**מכתבו של כונס הנכסים שלו מיום 16.02.2023**").
9. המשיב, בתגובה, שלח ביום **02.03.2023** מכתב דחייה, בו דחה את כל הטענות שהועלו במכתבו של כונס הנכסים שלו מיום 16.02.2023.
10. לאור עמדת המשיב, ולדברי העוררים מטעמי זהירות בלבד, שכן לטענתם שומת שנת 2023 לא התקבלה אצלם, הוגשה ביום **02.04.2023** השגה מטעמם.
11. **ביום 14.05.2023**, דחה המשיב את ההשגה שהוגשה.
12. **ביום 13.06.2023**, הוגש הערר בתיק דנן 9/23, על ידי שלושת כונסי הנכסים: עו"ד רון טורקלטאוב, עו"ד ישראל שלו ועו"ד עופר שטריקר.
13. בדיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 16.11.2023 נמסר כי לאחר הגשת הערר, **ביום 08.10.2023**, שוחרר עו"ד רון טורקלטאוב מתפקידו ככונס נכסים, ומאז נותרו עוה"ד עופר שטריקר וישראל שלו לשמש ככונסי נכסים. עו"ד ישראל שלו ו- עו"ד עופר שטריקר יקראו להלן – "**העוררים**" ו/או "**כונסי הנכסים**".
14. במסגרת הבהרה שהגישו כונסי הנכסים לכב' רשמת ההוצל"פ ביום 05.11.2023 הם מציינים כי ביום 25.10.2023 אחד ממנהלי הום פט – פולש שהיה בשטח הודיע כי פינה את הנכס וכעת לכל היותר מנהלי ועובדי חב' מימד קופי נותרו בנכס.
15. מהחלטה שניתנה ע"י כב' רשמת ההוצל"פ **ביום 06.11.2023** עולה שנכון לאותה העת חלק מהנכס פונה כאשר בפועל נותרו בו מנהלי ועובדי חב' מימד קופי בלבד.

## טענות הצדדים:

16. טענות העוררים בנוגע לחיובים הקודמים לשנת 2023, אי מסירה כדין של הודעת השומה ואיחור בהגשת ההשגה

16.1. העוררים טוענים כי אין מקום לקביעת ממצאים, לחיוב או לשלילה, ביחס לחיובי הארנונה שהוטלו עבור התקופה שקדמה לשנת 2023, וזאת בשל פגמים בהליכי החיוב והשומה.

16.2. לטענתם העוררים, המשיב לא המציא להם את הודעת החיוב בארנונה לשנת 2023 בהתאם לדרישות החוק, דבר שמנע מהם להיערך כראוי, להגיש השגה במועד ולהעלות את טענותיהם באופן מושכל.

16.3. העוררים טוענים כי העירייה מחויבת להפיק הודעת תשלום שנתית בגין כל נכס, בהתאם להוראות הדין, ולוודא כי הודעה זו נשלחת למחזיק הנכון בנכס כפי שהוא רשום בספרייה. הודעת התשלום צריכה לכלול פירוט מלא של החיובים הרלוונטיים לנכס, לרבות סכום הארנונה, תקופת החיוב וסוגי החיובים, לצד פירוט מפורש של זכויות הנישום, ובפרט המועדים החוקיים להגשת השגה וערר.

16.4. העוררים סבורים שבהיעדר הודעת חיוב שנתית, או כאשר ההודעה אינה נשלחת לכתובת המחזיק הנכונה, כפי שהעירייה מחויבת לבררה ולוודא, לא ניתן לראות בתהליך החיוב כתהליך שהושלם כדין. במצב זה, זכויותיו של המחזיק להליך מנהלי תקין אינן נשמרות, שכן אי המצאה או ליקויים בהודעה מונעים ממנו למצות את זכויותיו מול מנהל הארנונה.

16.5. עוד נטען כי במקרה שבו הודעת התשלום אינה מציינת כהלכה את המועדים החוקיים להגשת השגה וערר, כפי שנדרש בדין, לא ניתן להפעיל את מרוץ הזמן הקבוע בחוק לצורך הגשת השגה. לפיכך, כל פעולה שנעשתה על סמך הודעה פגומה כזו – כגון דחיית השגה בשל איחור לכאורה בהגשתה – לוקה בפגם יסודי, המחייב את ביטולה. העוררים מדגישים כי מדובר בדרישה מהותית ולא טכנית בלבד, שכן הפרתה פוגעת בזכויותיהם להליך הוגן ומסודר.

16.6. העוררים מוסיפים כי הודעות החיוב המוקדמות ביותר שהופנו אליהם היו הודעות חיוב דו-חודשיות בגין החודשים יולי ואוגוסט 2022, כאשר לא הייתה כל התייחסות לתקופות קודמות. לטענתם, נתון זה מהווה ראיה נוספת לאי-המצאה כדין גם עבור התקופות המוקדמות יותר.

16.7. לסיכום:

16.7.1. לטענתם מנהל הארנונה שגה בקביעתו שחיובים שלפני 2023 הם חלוטים, והם מבקשים לבטל קביעה זו.

16.7.2. העוררים טוענים שהודעת התשלום לשנת 2023 אינה חלוטה, וכי טענת המשיב בדבר איחור בהשגה איננה נכונה.

## **17. טענת העוררים בדבר העדר חזקה בנכס**

כונסי הנכסים טוענים כי אינם המחזיקים בפועל בנכס, ועל כן, אין להטיל עליהם את חובת תשלום הארנונה, המוטלת על פי דין על המחזיקים בנכס. לטענתם, הם אינם עונים להגדרה המשפטית של "מחזיק" הקבועה בחוק ובפסיקה. הטענה נתמכת בנימוקים הבאים:

17.1. אי-התאמה להגדרת "מחזיק" – העוררים טוענים כי אינם עומדים בהגדרה המשפטית של "מחזיק" הקבועה בסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992. לדבריהם, לא עשו שימוש כלשהו בנכס, לא היתה להם גישה אליו ולא התקיימה שליטה פיזית עליו.

- 17.2. מועד תחילת החזקה בנכס – לשיטת העוררים, אדם ייחשב כ"מחזיק" בנכס רק מרגע תחילת השליטה הפיזית הממשית בו. שליטה זו צריכה להיות מלווה בקשר ישיר לנכס ובשימוש אפקטיבי בו, ולא די במועד התגבשות הזכות להחזיק בו או החובה המשפטית לעשות כן.
- הם טוענים ש"שעת התחלת השליטה הפיזית של אדם בנכס, ולא מועד התגבשות זכותו או חובתו לעשות כן, הוא הרגע שבו יתחיל להיחשב כ"מחזיק", וזאת בין אם מדובר בכונס, פולש, בעלים, שוכר או אדם אחר." (הדגשה במקור-א.ע).
- 17.3. הדרישה לקשר ישיר ושימוש אפקטיבי בנכס – העוררים מדגישים שהגדרת "מחזיק", מחייבת שלושה תנאים: קשר ישיר לנכס, שליטה פיזית בפועל ושימוש אפקטיבי בו. בהיעדר התקיימות התנאים אלו בעניינם, לטענתם, אין לראותם כ"מחזיקים" לצורך חיוב בארנונה.
- 17.4. העוררים מפנים לפסיקה הקובעת כי מינויו של אדם ככונס נכסים אינו מקנה לו חזקה בפועל בנכס ואינו יוצר זיקה מספקת לצורך הטלת חבות ארנונה.
- 17.5. העוררים מציינים כי על פי תקנות ההוצאה לפועל, גם אם מנהל לשכת ההוצאה לפועל מוציא צו פינוי לנכס, הצו אינו מבטיח פינוי מיידי בפועל, אלא מאפשר תחילת הליך פינוי. במקרים מסוימים, ייתכן שיידרש הליך נוסף לביצוע הצו, מה שעלול להימשך תקופה ארוכה. לטענתם, ואין די בעצם הוצאת הצו כדי לחייב את כונס הנכסים לבצע פינוי מיידי.
- 17.6. לטענת העוררים, הגישה לפיה יש לראות "אדם כמחזיק בנכס" גם כאשר הוא אינו עושה שימוש בו, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק ההוצאה לפועל.
- 17.7. העוררים מוסיפים כי מנהל לשכת ההוצאה לפועל לא הוציא צו או החלטה המורה לכונסים לפנות את הנכס באופן מיידי. לטענתם, גם אם קיימות הנחיות או החלטות הדורשות פעולות מצד כונסי הנכסים, אין בכך כדי לקבוע שהם נושאים באחריות לחיוב הארנונה על הנכס בתקופה הרלוונטית.
- 17.8. קיומם של מחזיקים אחרים או פולשים – העוררים טוענים כי במהלך התקופה הרלוונטית לערר, חלקים מהנכס הוחזקו ושימשו גורמים אחרים, לרבות פולשים שפעלו בנכס ללא ידיעתם או הסכמתם. לטענתם, חיוב הארנונה צריך לחול על המחזיקים בפועל ולא עליהם.
- 17.9. ידע קודם של הרשות - העוררים טוענים כי כבר במועד מינויו של עו"ד חבר ככונס נכסים, היה ידוע למשיב שהנכס תפוס על ידי גורמים מטעם החייבים. עוד נטען כי הודעה רשמית על מינויו של עו"ד חבר נמסרה למשיב, אך חרף זאת, המשיב לא פעל לשלוח לעו"ד חבר הודעות חיוב ארנונה לכתובתו הרשומה, כנדרש על פי דין.
- 17.10. תפיסת חזקה בלתי חוקית בנכס - העוררים מציינים כי במהלך שנת 2022, במועד שאינו ידוע במדויק, תפס אחד החייבים חזקה בנכס באופן בלתי חוקי ובניגוד לדין. לטענתם, דבר תפיסת החזקה נודע לעו"ד טורקלטאוב רק במהלך חודש אוגוסט 2022, בעקבות פניות שקיבל מעיריית אור יהודה עצמה. עובדה זו, לטענתם, היתה ידועה למשיב אך לא טופלה כראוי.
- 17.11. בדיון שהתקיים ביום 03.01.2023 בלשכת ההוצאה לפועל בנוגע להליכי מימוש הנכס, ציין נציג המשיב, מר רן אברון, עו"ד, כי בביקורת שנערכה בנכס נמצאו מחזיקים שונים

שאינם העוררים, ואף דווח על איומים שהופנו כלפיו מצד המחזיקים בפועל. לטענת העוררים, הדברים מחזקים את עמדתם בדבר העדר החזקה בנכס.

17.12. העדר פעולות להשכרה או שימוש בנכס – העוררים מדגישים כי מאז מועד פינוי הנכס על ידי עו"ד חבר בחודש אוקטובר 2021, כונסי הנכסים לא השכירו את הנכס, לא התקשרו עם צדדים כלשהם בהסכמים בנוגע אליו, ולא נתנו הרשאה, במישרין או בעקיפין, לגורם כלשהו להיכנס לנכס או לעשות בו שימוש. לטענתם, עובדות אלה היו ידועות למשיב, אשר היה מעורב בהליכי ההוצאה לפועל.

17.13. מחדלי המשיב בהפניית דרישות תשלום – העוררים טוענים כי המשיב היה מודע היטב, זמן רב קודם לשנת 2023, לכך שהנכס אינו מוחזק בפועל על ידי כונסי הנכסים. חרף ידיעתו זו, נמנע המשיב מלהעביר דרישות תשלום ארנונה לגורמים המחזיקים בנכס בפועל. לטענתם, מחדל זה מהווה הפרה של הוראות הדין ומבטא עצימת עיניים אשר אינה מתיישבת עם החובות המנהליות המוטלות על המשיב כרשות ציבורית, ובכלל זה חובות לפעול בתום לב ובאופן סביר.

17.14. בביקור שערכו כונסי הנכסים, עוה"ד שטריקר ושלו, ביום 26.01.2023 בנכס הם נחשפו למצבו הפיזי הירוד, וכן לעובדה שהוא מוחזק על ידי צדדים שלישיים, אשר כולם מחזיקים בו בשם אחד החייבים ובדרך של פלישה בלתי חוקית.

17.15. ביום 01.06.2023 פנו כונסי הנכסים לכב' רשמת ההוצאה לפועל בבקשה למתן הוראות, אשר כללה בקשה למתן צו לפינוי הנכס מפולשים. בעקבות הבקשה, הורתה כב' רשמת ההוצאה לפועל, בהחלטות מיום 05.06.2023 ו-06.06.2023, לחייב לפנות את הנכס מכלל המחזיקים הבלתי חוקיים בתוך 21 ימים ממועד מתן ההוראה. לטענתם פניות אלה מוכיחות את חוסר שליטתם בנכס.

17.16. העוררים מסתמכים על פסיקה בדנ"מ 4180/08 דור אנרגיה (1988) בע"מ נגד מנהלת הארנונה של עיריית חיפה [פורסם בנבו, 30.06.2008] (להלן – "פס"ד דור אנרגיה") לפיה לצד חובתו הסטטוטורית של מחזיק בנכס למסור הודעת חדילה לרשות המקומית בעת שינוי זהותו כמחזיק, נקבע חריג לפיו חובת ההודעה אינה חלה כאשר לרשות קיימת ידיעה בפועל בדבר שינוי זהות המחזיק.

לטענת העוררים, במקרה דנן, המשיב ידע היטב על שינוי זהותו של המחזיק בנכס, וזאת לכל המאוחר בשנת 2022, כפי שעולה מהצהרות עו"ד אברון, נציג המשיב, אשר העיד על מודעות הרשות למצב הדברים, אך הוא לא פעל בהתאם לידיעה זו.

17.17. קיים חוב ארנונה נטען בסך של 7,567,919 ₪ על כל המקרקעין, דהיינו על 5,489 מ"ר לרבות המתחם הצפוני שאינו מהווה חלק מהליך הכינוס. סך של 1,234,221.4 ₪ מסך חוב הארנונה הכולל נרשם על שמו של עו"ד טורקלטאוב ככונס נכסים.

17.18. היעדר שליטה במנגנוני הנעילה של הנכס – לטענת העוררים, לא היתה להם שליטה במנגנוני הנעילה של הנכס, ובכלל זה מפתחות, אמצעי נעילה או גישה אחרת, המאפשרים שליטה פיזית בנכס. בהיעדר שליטה כאמור, אין ניתן לראותם כ"מחזיקים" בנכס בהתאם להוראות הדין והפסיקה, שכן שליטה במנגנוני הנעילה מהווה תנאי מהותי להחזקת נכס.

17.19. העוררים מוספים כי ללא שליטה במנגנוני הנעילה, לא היתה להם יכולת למנוע גישה של צדדים שלישיים לנכס, לפנותו או לבצע בו כל פעולה אחרת המעידה על חזקה אפקטיבית. לטענתם, העובדה שמנגנוני הנעילה לא היו בשליטתם מחזקת את המסקנה לפיה השליטה

והחזקת הנכס בפועל היו בידי צדדים שלישיים, לרבות פולשים או שוכרים שלא פינו את הנכס במועד, ולא בידי כונסי הנכסים.

17.20. העוררים מבהירים כי הם עצמם לא עשו כל שימוש בנכס, אשר נועד לעמוד ריק, וזאת מתוך כוונה לממש את זכותם לפטור מארנונה הקבועה בדין לנכסים ריקים.

17.21. סתירה בין טענות המשיב לנתוני השטח - העוררים טוענים כי חיובי הארנונה מבוססים על הנחות שאינן עולות בקנה אחד עם המציאות בשטח. לטענתם, המציאות בשטח מעידה על קיומם של פולשים ומחזיקים אחרים, שהיו אמורים לשאת בחבות הארנונה ולא העוררים.

17.22. פעולות כונסי הנכסים אינן מצביעות על החזקה בנכס - העוררים מדגישים כי פעולות שביצעו במסגרת תפקידם, לרבות ניהול תכתובות, הגשת מסמכים וניהול הליכים משפטיים, אינן יוצרות חזקה פיזית או שימוש בנכס, ולכן אין לראותם כ"מחזיקים" לצורך חיוב בארנונה.

17.23. מבחן בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס - לטענת העוררים, בהתאם להוראות הדין והפסיקה הקיימת, חיוב בארנונה אינו נובע רק מהיותו של אדם בעל זכות משפטית או פורמלית בנכס, אלא מחייב קיומה של זיקה ישירה ואקטיבית לנכס, הכוללת שימוש אפקטיבי ושליטה פיזית בו.

17.24. העוררים מדגישים כי הפסיקה קבעה לאורך השנים מבחן מרכזי לעניין חיוב בארנונה: בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הוא זה שניתן לראותו כ"מחזיק" בהתאם לחוק. על פי גישה זו, חיוב הארנונה חל רק על מי שמפיק מהנכס תועלת בפועל, בין אם מדובר בניצול מסחרי, מגורים, או כל שימוש אפקטיבי אחר. הם מפנים לפסיקה, בה נקבע כי חזקה פיזית ואקטיבית בנכס היא תנאי בסיסי להטלת החיוב בארנונה.

17.25. עוד טוענים העוררים כי במקרה של פלישה לנכס או שימוש בו על ידי צדדים שלישיים, מי שמחזיק בפועל בנכס ומפיק ממנו תועלת הוא זה שאמור לשאת בחבות הארנונה, ולא מי שמחזיק בזכויות פורמליות בלבד, כגון כונסי נכסים. הם מדגישים כי גם אם ישנם צדדים אחרים המחזיקים בנכס שלא כדין, כמו פולשים, הרי שעל הרשות המקומית לחייב את אותם מחזיקים בפועל ולא את העוררים, שאין להם כל שליטה על הנעשה בנכס.

17.26. בנוסף, העוררים מבקשים לחדד כי העקרון של "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" מקבל משנה תוקף במיוחד בהקשר של כונסי נכסים, שתפקידם נוגע לניהול זכויות משפטיות בלבד ואין בו כדי ליצור זיקה ממשית לנכס. לטענתם, הכרה בזכותו של כונס נכסים להיחשב כ"מחזיק" לצורכי חיוב בארנונה, רק בשל מינויו לתפקיד, פוגעת בעקרונות היסוד של דיני הארנונה ואינה מתיישבת עם כוונת המחוקק.

17.27. לסיכום, העוררים סבורים כי יש להחיל את מבחן הזיקה הקרובה בצורה קפדנית ומדויקת, ולוודא כי חיוב הארנונה מופנה כלפי המחזיקים האמיתיים והאפקטיביים בנכס, בהתאם לנסיבות המקרה ולנתוני השטח.

### **טענת העוררים בנוגע לאחריותה של העירייה בזיהוי המחזיק בפועל בנכס ובהשלכות של**

#### **החלפת כונסי נכסים**

17.28. העוררים מעלים טענות מפורטות לגבי תפקידה ואחריותה של העירייה בזיהוי המחזיק בפועל בנכס.

17.29. לטענת העוררים חלה חובה על העירייה לברר את זהות המחזיק בנכס בכל עת, וכי אינה יכולה להסתמך על הנחות בלתי מבוססות לגבי החזקה. בפרט, העוררים מדגישים כי החלפת כונס נכסים אחד באחר אינה מהווה, כשלעצמה, העברת חזקה רטרואקטיבית בנכס. כונס נכסים חדש אינו הופך, בדיעבד, למחזיק בנכס עבור התקופה שבה הנכס היה בשליטת הכונס הקודם, ככל שהייתה שליטה כזו.

17.30. העוררים טוענים כי על העירייה לבדוק בכל שלב את זהות המחזיק בפועל, לרבות על בסיס הודעות שקיבלה או שהיה עליה לקבל, ולא להסתמך על מעברים פורמליים של תפקיד הכונס לצורך חיוב בארנונה.

17.31. העוררים מוסיפים כי חיוב רטרואקטיבי של כונס נכסים חדש בגין תקופות שבהן לא היה שימש ככונס בפועל (ולא החזיק בפועל) אינו חוקי ומהווה פגם מהותי. לטענתם, פעולה כזו של העירייה פוגעת בזכויותיו להליך תקין ולהגשת השגה במועד.

17.32. לטענת העוררים, חובת העירייה לנקוט בגישה מחמירה בברור זהות המחזיק בפועל, הינה קריטית, במיוחד כאשר מדובר בכונסי נכסים. כונסי נכסים, מטבעם, אינם מחזיקים ישירות בנכס אלא מתפקדים כמנהלים זמניים לפיכך, יש לוודא בירור עובדתי מדויק כדי למנוע הטלת חיובים בלתי מוצדקים על כונס נכסים חדש, תוך התעלמות ממעמדו של הכונס הקודם או ממחזיקים אחרים בנכס באותה תקופה.

17.33. העוררים טוענים כי סעיף 287 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן – "הפקודה") מעניק לעירייה סמכות רחבה לדרוש מכל אדם פרטים הנוגעים לנכס, לצורך קביעת חיובי הארנונה. סמכות זו כוללת את היכולת לדרוש מידע על זהות המחזיקים בנכס, על התקופות שבהן החזיקו בו ועל אופי השימוש שנעשה בנכס. לטענת העוררים, תכלית הסעיף היא להעניק לעירייה כלים אפקטיביים לבירור זהות החייב בארנונה ולבסס את החיובים המוטלים עליו.

17.34. בהתאם לכך, סעיף 288 לפקודה מטיל סנקציה פלילית על מי שמסרב למסור לעירייה מידע שנדרש לפי סעיף 287. לטענת העוררים, סעיף זה מדגיש את חשיבות קיומה של חובת דיווח לעירייה כמו גם את אחריות העירייה להשתמש בסמכויותיה לצורך איסוף המידע הנדרש.

17.35. העוררים טוענים כי במקרה הנדון, העירייה התרשלה בכך שלא עשתה שימוש בסמכויותיה לפי סעיף 287 לפקודה, ולא פעלה באופן יזום לאיסוף המידע הנדרש אודות הנכס. במקום זאת, העירייה בחרה לחייב אותם בארנונה ללא בירור מספק של זהות המחזיקים בפועל.

17.36. עוד נטען, כי על העירייה לעשות שימוש בכלים שהוענקו לה בחוק באופן שוויוני ויעיל, תוך הבטחת הטלת חיובי הארנונה על המחזיק האמיתי בנכס, ולא על מי שאינו מחזיק בו בפועל.

17.37. לטענת העוררים, במצב של חדילת חזקה בנכס כתוצאה מפלישה, חובת הדיווח המוטלת על המחזיק הקודם מוגבלת לדיווח על עצם חדילת החזקה בלבד, בהתאם להוראות סעיף 325 לפקודת העיריות. לטענתם, דרישה מהמחזיק הקודם לספק מידע על זהות הפולש או פרטים מזהים נוספים אינה מעוגנת בדין ואינה מהווה חלק מחובותיו החוקיות.

17.38. החוק, לטענת העוררים, מבדיל בין שני מצבים עיקריים: הראשון - חדילת חזקה הנובעת מעסקה, כגון השכרה או העברת בעלות, שבה יש חובת דיווח על זהות המחזיק החדש,

- השני - חדילת חזקה עקב פלישה, שבו המחזיק הקודם אינו מחויב לזהות את הפולש או לספק פרטים נוספים עליו.
- 17.39. העוררים טוענים כי פרשנות זו מתיישבת עם לשון החוק ותכליתו, שכן במצב של פלישה, אין למחזיק הקודם שליטה על זהות הפולש או יכולת מעשית למסור מידע זה. לפיכך, אין הצדקה להטיל עליו חובה שאינה אפשרית לביצוע.
- 17.40. העוררים מוסיפים כי גישה המטילה על המחזיק הקודם את נטל ההוכחה לזהות המחזיק החדש מטילה עליו נטל בלתי סביר, אשר אינו עולה בקנה אחד עם כוונת המחוקק. תוצאה זו גורמת לפגיעה בזכויותיו של המחזיק הקודם ומובילה להטלת חיובי ארנונה באופן בלתי צודק.
- 17.41. עוד טוענים העוררים כי חיוב הארנונה מבוסס על הנאה משירותי הרשות.
- 17.42. בהתאם לכך, העוררים מבקשים להכיר בחובתה של העירייה לנהל בירור עצמאי לגבי זהות הפולש, תוך שימוש במידע שבידה או שהיה עליה לאסוף במסגרת תפקידה ללא תלות בדיווח מהמחזיק הקודם.

### **טענות העוררים בנוגע לחיובי ארנונה על שטחי קרקע תפוסה וחניה והעדר זיקה ישירה**

#### **לשטחים פתוחים**

- 17.43. העוררים טוענים כי עפ"י סעיפים 52-58 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, כאשר חלק מהמקרקעין מיועד ל"מבנה של קבע," יש להבחין בין שטחים המהווים רכוש משותף לבין שטחים המשמשים לשימוש ייחודי של מחזיק מסוים בלבד. לטענתם, במקרים שבהם ישנם שטחים ייחודיים שנועדו לשימוש של מחזיק מסוים, חיובי ארנונה בגינם צריכים לחול רק עליו.
- 17.44. לטענת העוררים, אין הצדקה להטיל חיוב ארנונה מלא בגין שטחים משותפים שלא נעשה בהם שימוש בפועל. עוד הם מדגישים את הצורך בביצוע הבחנה מדויקת בין השטחים המיועדים למחזיקים שונים לבין ההשלכות של חלוקה זו על חיובי הארנונה.
- 17.45. במקרים שבהם שטחים מסוימים אינם משמשים את המבנה או את המחזיקים בפועל, נטען כי יש להוציאם מהגדרת "מחזיק" לצורך חיוב בארנונה. זאת במיוחד כאשר מדובר בשטחים שאינם תואמים את ייעוד המבנה או את החלקים המשותפים בו.
- 17.46. לטענת העוררים, העירייה חייבה אותם בארנונה בגין שטחים פתוחים המשויכים לנכס, לרבות שטחי קרקע תפוסה וחניה, מבלי לבחון האם נעשה בהם שימוש בפועל. לטענתם, חלק משטחים אלו אינם בשימוש כלל ואינם עומדים בהגדרת "קרקע תפוסה" עפ"י צו הארנונה, ולכן אין מקום לחייבם בארנונה בגינם.
- 17.47. העוררים מציינים כי חיובי הארנונה בגין שטחי החניה והקרקע התפוסה אינם משקפים הבחנה ראויה בין שטחים משותפים לכלל המחזיקים בנכס לבין שטחים המשויכים באופן ייחודי למחזיק מסוים. לטענתם, בעוד שבשטחים משותפים, החיוב אמור להתחלק בין המחזיקים לפי חלקם היחסי, העירייה בחרה לחייבם בגין כלל השטחים באופן שאינו מידתי ואינו חוקי.
- 17.48. העוררים טוענים כי אין להם זיקה ישירה לשטחי הקרקע התפוסה והחניה, וזאת במיוחד לנוכח טענותיהם בדבר החזקה של גורמים אחרים בנכס, כגון פולשים. לטענתם, גם אם קיימת זיקה לשטחי המבנה, אין בכך כדי להקים זיקה ישירה לשטחי הקרקע הפתוחים והחניה.

17.49. בהתבסס על טענותיהם הכלליות בדבר קיומם של פולשים בנכס, העוררים טוענים כי שטחי הקרקע התפוסה והחניה מוחזקים בפועל על ידי גורמים אחרים, ולכן החיוב בגינם לא צריך לחול עליהם.

#### **17.50. לסיכום הטענה בנוגע להחזקה בנכס –**

17.50.1. העדר חבות כונסי הנכסים לתשלום חוב הארנונה - בהתאם לטענותיהם והפסיקה, כונסי הנכסים אינם נושאים בחבות לתשלום חוב הארנונה בגין הנכס בתקופה שמיום מתן צו הכינוס ועד ליום פינוי הנכס.

17.50.2. חיוב בארנונה בהתאם לזהות המחזיקים בפועל - לטענת העוררים, יש להפנות את חיוב הארנונה כלפי הגורמים העושים שימוש בפועל בנכס, ולא כלפיהם, אשר מונו ככונסי נכסים בלבד. העוררים סבורים כי העברת האחריות לתשלום הארנונה אל המחזיקים הרלוונטיים, בהתאם למצב הדברים בפועל, נדרשת לשם הבטחת חיוב ארנונה צודק והולם, העולה בקנה אחד עם עקרונות הדין ונתוני השטח.

#### **18. הטענה בנוגע לצירוף פרוטוקולים של לשכת ההוצל"פ**

18.1. העוררים מסתמכים בסיכומיהם על פרוטוקולים מהליכי ההוצאה לפועל, לצורך חיזוק טענותיהם. בין היתר, הם מפנים לפרוטוקולים הבאים:

18.1.1. פרוטוקול מיום 03.01.2023 - דיון בהליכי מימוש הנכס. בפרוטוקול זה, לטענת העוררים, ציין נציג המשיב (מר רן אברון) כי בביקורת שערך בנכס נמצאו מחזיקים אחרים שאינם כונסי הנכסים. הם טוענים כי דברים אלו מעידים על כך שהחזקה לא הייתה בידיהם.

18.1.2. פרוטוקולים מיום 05.06.2023 ו-06.06.2023 - במסגרת החלטות של כב' רשמת ההוצאה לפועל, שבהן הורתה לחייב לפנות את הנכס מכלל המחזיקים הבלתי חוקיים בתוך 21 ימים. העוררים מסתמכים על פרוטוקולים אלו כדי לתמוך בטענותיהם בדבר היעדר שליטה או חזקה בפועל בנכס.

18.2. העוררים, ביקשו לצרף גם את פרוטוקול הדיון שהתקיים בהוצל"פ ביום 07.05.23 (להלן – "הפרוטוקול מיום 07.05.2023"), כחלק מהחומר המונח בפני הוועדה, כדי להראות שהחזקה בנכס הייתה בידי גורמים אחרים, ולא בידי כונסי הנכסים. להלן פירוט הטענות הנוגעות לצירוף הפרוטוקולים:

18.2.1. הפרוטוקול כראיה להיעדר החזקה בפועל – העוררים טוענים כי הפרוטוקול המדובר כולל נתונים מהותיים המעידים על כך שהחזקה בנכס לא הייתה בשליטתם, אלא בידי גורמים אחרים, ובכך תומך בטענתם שאין להטיל עליהם את חובת תשלום הארנונה.

18.2.2. נתונים התומכים בטענת היעדר שליטה – הפרוטוקול כולל עדויות או נתונים המעידים על כך שהנכס שימש גורמים אחרים (כגון פולשים או שוכרים) שלא היו כפופים להנחיות כונסי הנכסים, ובכך מחזקים את טענותיהם להיעדר זיקה פיזית או שליטה בנכס.

18.2.3. תמיכה במחלוקת המשפטית על הגדרת המחזיק – העוררים מבקשים להדגיש, באמצעות הפרוטוקול, כי עצם מינויים ככונסי נכסים אינו יוצר חזקה פיזית בנכס או קשר ישיר אליו, כפי שדורשת הפסיקה לצורך חיוב בארנונה.

18.3. לאחר הגשת הסיכומים מטעם שני הצדדים ובטרם ניתנה החלטה פנו העוררים בבקשה לצרף החלטה של כב' הרשם ההוצל"פ הנוגעת לטענתם לסוגיית ההחזקה בנכס מושא העררים מיום 25.11.2024.

19. לאור כל האמור העוררים מבקשים, לבטל את האמור בס' 1 סיפא לתשובה להשגה, בנוגע לשנים הקודמות לשנת 2023, לקבוע, שלא היה מקום לקבוע שום קביעה, לחיוב או לשלילה, במסגרת התשובה להשגה, לגוף חיובי השנים הללו, ולנמק זאת בכך, שאם הופקו הודעות תשלום שנתיות כלפי עו"ד חבר בגין אותן שנים, הרי שאין לראות את החיובים שנכללו בהן, גם אם הם רשומים כיום בספרי העירייה, ככלולים בסעדים שהתבקשו בהשגה הספציפית דנן, ואין לדון בסעדים שלא התבקשו, ואם, לעומת זאת, לא הופקו הודעות תשלום שנתיות כלפי עו"ד חבר באותן שנים, אז יוצא שלא הופקו הודעות תשלום שנתיות בכלל, ואז גם יוצא, שביטול החיובים שרשומים בספרי העירייה בגין אותן שנים, מצוי בסמכות אחרת מסמכות מנהל הארנונה להשיב להשגות. בכל הנוגע לחיובי שנת 2023, לעומת זאת, מבוקש להורות על ביטול החיובים שנכללו בהודעות התשלום השנתיות הוצאו לעורר, לרבות אלו שנכללו בנספח ב לתשובה לערר, שהוצאו בגין השטחים הפתוחים של הנכס בסיווג "קרקע תפוסה", ובסיווג "חניון אולמי שמחה".

20. תשובת המשיב בנוגע לחיובים הקודמים לשנת 2023 בנוגע לחיובים הקודמים לשנת 2023, אי

#### מסירה כדין של הודעת השומה ואיחור בהגשת ההשגה

20.1. המשיב דוחה את כלל טענות העוררים בנוגע לחיובי הארנונה שהוטלו בגין התקופה שקדמה לשנת 2023. לטענתו, חיובים אלה הפכו לחלוטים בהתאם להוראות הדין, ולכן, הוועדה נעדרת סמכות לדון בהם. על כן, יש לדחות על הסף כל טענה המופנית כלפי חיובים אלו.

20.2. המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף, כפי שנדחתה ההשגה, וזאת בשל חלוף המועד הקבוע כדין להגשת ההשגה. להלן פירוט טענות המשיב:

20.2.1. הרישומים במחלקת הגבייה של העירייה מלמדים כי ביום 23.06.2022, לבקשת עו"ד טורקלטאוב, עודכנה כתובת למשלוח הודעות החיוב לכתובת משרדו ברחוב דרך בגין 150, תל אביב. ממועד זה ואילך, נשלחו כל הודעות החיוב הרלוונטיות, לרבות הודעות בגין חודשים יולי ואוגוסט 2022, לכתובת זו. הודעות קודמות נשלחו לכתובתו של הכונס הקודם, עו"ד חבר.

20.2.2. הודעת החיוב השנתית לשנת 2023 נשלחה גם היא לכתובת משרדו של עו"ד טורקלטאוב.

20.2.3. המשיב דוחה את טענת העוררים לפיה "שומת הארנונה ודרישת התשלום לשנת 2023 מעולם לא נמסרו לידיהם". לטענת המשיב, מדובר בטענה חסרת בסיס עובדתית או משפטית, אשר מוטב היה לה שלא תיטען כלל.

20.2.4. בהתאם לבקשתו של עו"ד שטריקר, נמסרו לו ביום 26.01.2023 תדפיסי חשבון המעידים על גובה החוב.

20.2.5. במכתבו של כונס הנכסים שלו מיום 16.02.2023, אליו הפנו העוררים, נכללה בקשה להפסקת חיוב כונסי הנכסים בארנונה "מעתי ואילך". במכתב זה מצוין כי

- ישנם מחזיקים בחלקים מסוימים משטחי המבנה, עובדה הסותרת את טענות העוררים בערר.
- 20.3. המשיב טוען כי הטענות בנוגע לחיובים הקודמים לשנת 2023 לא הועלו במסגרת ההשגה, אלא רק במסגרת הערר. לפיכך, יש לדחות על הסף בשל הרחבת חזית אסורה.
- 20.4. המשיב טוען כי בסיכומי העוררים הועלתה לראשונה הטענה שההשגה והערר לא התייחסו לתקופה הקודמת לשנת 2023. לשיטת המשיב, מדובר בשינוי חזית אסור, אשר אף נסתר מהאמור בערר עצמו.
- 20.5. לחלופין, ולמען הזהירות, המשיב טוען כי גם לגופו של עניין יש לדחות את טענות העוררים מהנימוקים הבאים:
- 20.5.1. הערר עוסק אך ורק בחיובי הארנונה לשנת 2023. על כן, טענות העוסקות בתקופות חיוב שקדמו לשנה זו אינן רלוונטיות ואינן עומדות לדיון.
- 20.5.2. לאחר הפסקת החזקתם של שוכרי הנכס במהלך תקופת כהונתו של עו"ד חבר ככונס נכסים, נרשם האחרון כמחזיק בנכס, מתוקף תפקידו.
- 20.5.3. הודעות החיוב השנתיות והתקופתיות נשלחו לעו"ד חבר, שניהן ככונס נכסים, אשר אף פנה בבקשה להנחה בגין נכס ריק וניהל תכתובת ענפה עם המשיב. בשום שלב לא העלה עו"ד חבר טענה לפיה הודעות החיוב לא התקבלו על ידו.
- 20.5.4. ביום 26.12.2022 חתם עו"ד טורקלטאוב על מסמך בו התחייב לשלם את כלל תשלומי הארנונה ותשלומי החובה בגין הנכס, הן ביחס לחשבון כונסי הנכסים והן ביחס לחשבון יורשי המנוח ראובן דאון ז"ל, ללא כל הסתייגות או טענה כנגד החיובים.
- 20.6. בנוגע לטענות בדבר איחור בהגשת ההשגה לשנת 2023, המשיב מציין כי הוא אינו עומד על טענת האיחור, וזאת לנוכח האיחור הקל בלבד.
- 20.7. לסיכום, המשיב מבקש לדחות על הסף את כלל טענות העוררים הנוגעות לחיובי הארנונה בגין התקופה שקדמה לשנת 2023, בשל חוסר סמכות הוועדה לדון בטענות אלה, חלוף המועד הקבוע בדין להגשת השגה, וכן מאחר שהטענות לא הועלו במסגרת ההשגה אלא הועלו לראשונה בערר ובסיכומים. לחלופין, טוען המשיב כי גם אם הטענות תיבחנה לגופן, אין בהן כדי לערער על כך שהחיובים הוטלו כדין.
- 21. תשובת המשיב בנוגע לטענה בדבר העדר חזקה בנכס**
- 21.1. המשיב דוחה את טענות העוררים לפיהן הם אינם המחזיקים בנכס.
- 21.2. בהתייחס לחיוב לשנת 2023 בתקופה עד למכתבו של כונס הנכסים שלו – 16.02.2023, המשיב טוען כי יש לדחות את טענת העוררים, לפיה הכונסים אינם המחזיקים בנכס, מהנימוקים הבאים:
- 21.2.1. במכתבו של כונס הנכסים, עו"ד שלו, מיום 16.02.2023, מבוקש במפורש להפסיק את החיוב רק ממועד המכתב ואילך.
- 21.2.2. עד למועד זה, לא נמסרה לעירייה הודעה על הפסקת החזקה בנכס, כנדרש על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות. מדובר בנתון שהיה ברור לכונסי הנכסים, שהינם עורכי דין, ולכן ביקשו להפסיק את החיוב רק ממועד המכתב ואילך.
- 21.2.3. עו"ד אברון לא טען כי ידוע לו על זהות המחזיקים בפועל. הוא ציין מפורשות: "אני לא יודע מי מחזיק בפועל, כי לא דייווחו לי".

- 21.3. בהתייחס לחיוב לשנת 2023, תקופה שממועד מכתבו של כונס הנכסים - עו"ד שלו ואילך, המשיב דוחה את טענת העוררים לפיה הכונסים אינם המחזיקים בנכס. המשיב מנמק את עמדתו בטעמים הבאים, אשר תמציתם מובאת להלן:
- 21.3.1. מהטעם העיקרי שהכונסים מתוקף תפקידם, הינם המחזיקים בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- 21.3.2. הכונסים לא נתנו הודעה לעירייה כנדרש לפי ס' 325-326 לפקודה, על העברת החזקה בנכס.
- 21.3.3. הנכס הינו יחידת שומה אחת, והפולשים הנטענים הינם לכל היותר, "דיירי משנה".
- 21.3.4. הכונסים אף קיבלו מהדייר – חברת מימד קופי (להלן – "מימד קופי"), תשלום לסילוק דמי השכירות והארנונה כדייר משנה.
- 21.3.5. לא הוכחה העברת חזקה, לתקופה העולה על שנה, המהווה תנאי ע"פ סעיף 326 לרישום מחזיק.
22. ולהלן פירוט הטענות בהרחבה:

**כונסי הנכסים מתוקף תפקידם הינם המחזיקים בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס**

- 22.1. כונסי הנכסים, בכללם עו"ד חבר ועו"ד טורקלטאוב, מונו על ידי כב' רשמת ההוצל"פ ככונסי נכסים לנכס. בהתאם לצו המינוי, ומכוח הסמכויות שהוענקו להם בו, הם המחזיקים בכל השטח, בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, על כל חלקיו.
- 22.2. הימנעות כונסי הנכסים ממילוי חובותיהם אינה מפחיתה מזיקתם הקרובה לנכס על כל חלקיו.
- 22.3. הדברים מקבלים משנה תוקף, בהינתן העובדה, שעוד ביום 03.01.2023, עת מונה עו"ד שלו ככונס נכסים, הורתה כב' רשמת ההוצל"פ לכונסי הנכסים, "בנוסף יש לפנות ולברר לאתגר המצב בנכס ברחוב היוצרים, לרבות על ידי שליחת חברת חקירה העוסקת בכך, תוך שיהא להגיש בקשה סדורה לפינוי הנכס."
- ראה פרוטוקול דיון מיום 03.01.2023, עמ' 19 לפרוטוקול שורות 14-15.
- 22.4. גם בהחלטה מיום 07.05.2023 כב' הרשמת קבעה כי על כתפם של כונסי הנכסים "האחריות בדבר ניהולו ובהתאם לכך נדרשו וידרשו לפנות את הנכס..". סעיפים 1-3 בהחלטה.
- 22.5. המשיב מפנה להחלטות נוספות של כב' הרשמת, משנת 2022 (בלא שיהיה בכך משום הסכמה להתייחס לחיוב לשנת 2022)
- 22.6. החלטה מיום 22.9.22 – "דיווחו של הכונס אינו נהיר, היות והוא אמון של ניהולו של הנכס ושמירה עליו ונדמה כי אינו מעורה במתרחש בנכס, לגביו מונה. אף אם לכאורה החייב פעל שלא כדין וחברת השמירה כשלה בתפקידה, אין הדבר מסיר אחריות מכונס הנכסים לוודא אחריותו לגבי הנכס, שכן זה ניתן בידיו הנאמנות". החלטה מיום 29.9.22 – "עליו להיות אחראי על הנכס על כל המשתמע מכך."
- 22.7. לטענת המשיב, האחריות והחובות המוטלות על הכונסים מכוח מינויים, הופכות אותם, לבעלי הזיקה הקרובה לנכס. המשיב מפנה להחלטה של ראש הוצל"פ בתיק 02-055535-02 שם נקבע כי "גם אם כונס הנכסים אינו מחזיק בנכס בפועל, אולם אחראי לנכס מכוח מינויו,

הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו ועליו להודיע לעירייה על מנת שלא יחוייב בתשלום ככל שלא עשה כן, הוא חב בתשלום הארנונה."

**הכונסים לא נתנו הודעה לעירייה כנדרש לפי ס' 326-325 לפקודה, על העברת החזקה בנכס.**

22.8. טענות העוררים בדבר קיומם של מחזיקים שונים בנכס הועלו באופן כללי ובלתי מפורט, ללא ציון שמות המחזיקים, פרטי זיהוי כדוגמת מספרי תעודות זהות או ח.פ., או גודל השטח שהחזיק כל אחד מהם. כמו כן, לא הוצגו חוזי שכירות או ראיות אחרות להוכחת החזקה של אותם מחזיקים נטענים.

22.9. בהתאם להוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודה, מחזיק הרשום בעירייה מחויב, לצורך הפסקת חיובו בארנונה, למסור הודעה בכתב על העברת החזקה, אשר תכלול את שמו של הקונה, הנעבר, או השוכר. כל עוד הודעה כזו לא נמסרה כדין, ממשיך החיוב בארנונה להיות על שם המחזיק הרשום.

22.10. הטענה כי חלק מהמחזיקים בנכס, או כולם, הינם פולשים אינה פוטרת את כונסי הנכסים, המוגדרים כמחזיקים, מחובתם לברר את זהות הפולשים ולמסור הודעה כנדרש למשיב.

22.11. חובת ברור זהות המחזיקים אינה מועברת למשיב בשל כשלונם של כונסי הנכסים בביצוע חובה זו.

22.12. האמור מקבל משנה תוקף לאור החלטתה המפורשת של כב' רשמת ההוצל"פ מיום 03.01.2023 לפיה הורתה לכונסים לפעול לברור זהות המחזיקים באמצעות חברת חקירה.

22.13. בהתאם להוראות הדין, הנטל למסור הודעה כדין לעירייה על חדילת החזקה בנכס, הכוללת פירוט של זהות המחזיק החדש, גודל השטח המוחזק על ידו, ותקופת החזקה העולה על שנה, מוטל על המחזיק הרשום. חובה זו חלה אף במקרים בהם המחזיק החדש הוא פולש. הטענה בדבר קושי בברור זהות המחזיקים אינה מפחיתה מחובתם של כונסי הנכסים לבצע את הברור הנדרש. לפיכך, יש לדחות את ניסיונם של העוררים לגלגל חובה זו לפתחו של המשיב או לשתף את המשיב בחבות המוטלת עליהם.

22.14. המשיב דוחה את טענת העוררים, שהועלתה בדיון לראשונה, לפיה אין חובה לדווח על זהות פולש בהתאם לסעיף 326 לפקודת העיריות. המשיב מדגיש כי סעיפים 325 ו-326 נקראים כמכלול ואינם מבדילים בין סוגי ההעברה או אופן הפסקת החזקה, לרבות במקרים של פולשים. המשיב מתייחס להפניה לפסיקה בבר"ע (מחוזי) 1215/05 טפחות נ' עיריית תל אביב, וטוען כי פסק הדין אינו תומך בטענות העוררים ואף סותר אותן. בפסיקה נקבע כי חובת הדיווח על זהות המחזיק, לרבות פולש, מוטלת על כונס הנכסים, וכי נטל ההוכחה לקיומו וזהותו של מחזיק אחר, כמו גם לשטח החזקתו, מוטל על הכונס. בהיעדר הוכחות לקיומו של מחזיק אחר, הכונס יחויב בתשלום הארנונה לכל התקופה הרלוונטית.

**לא הוכחה העברת חזקה, לתקופה העולה על שנה, המהווה תנאי ע"פ סעיף 326 לרישום מחזיק.**

22.15. המשיב טוען כי חיוב הארנונה הוטל כדין על כונסי הנכסים, וזאת לאור הוראות סעיף 326 לפקודת העיריות, הקובע כי במקרה של שכירות לתקופה הקצרה משנה אחת, חובת תשלום הארנונה נותרת על המשכיר. מכיוון שהעוררים לא הציגו חוזי שכירות או ראיות אחרות בנוגע למחזיקים הנטענים, לא ניתן לקבוע אם מדובר בשכירות לתקופה העולה על שנה, כנדרש.

22.16. המשיב מפנה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין רע"א 4397/15 עידן נ. עיריית מודיעין, שם נקבע כי במקרה של בנייה או פיצול בלתי חוקי, חובת תשלום הארנונה נותרת על המשכיר

- ולא על השוכרים, גם אם הרשות המקומית מודעת לקיומם של שוכרים, וזאת כל עוד לא הוכח כי השכירות נועדה לתקופה העולה על שנה.
- 22.17. בהתאם לכך, המשיב טוען כי אין חובה על העירייה לחפש אחר זהותם של הפולשים הנטענים או לרשום אותם כמחזיקים בנכס. בנסיבות אלה, החיוב נותר כדין על כונסי הנכסים, שהם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- הנכס הינו יחידת שומה אחת, והפולשים הנטענים הינם לכל היותר, "דיירי משנה".**
- 22.18. המשיב טוען כי הנכס האמור מחויב בספרי העירייה כיחידת שומה אחת. לפיכך, גם אם לטענת העוררים קיימים מחזיקים או פולשים (שזהותם אינה ידועה לעוררים) בחלקים כלשהם בנכס, הרי שמדובר, לכל היותר, בדיירי משנה בנכס המוחזק על ידי העוררים.
- 22.19. בהתאם לסעיף 269 לפקודה, הגדרת "מחזיק", אינה כוללת דייר משנה - "מחזיק - למעט "דייר משנה". עוד קובע סעיף זה כי "דייר משנה" מוגדר כאדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו.
- 22.20. בהתאם לסעיף 327(א) לפקודת העיריות, חיוב הארנונה במקרים של שכירות משנה מוטל על מחזיק הבניין, דהיינו במקרה זה, על כונסי הנכסים, ולא על דיירי המשנה.
- 22.21. המשיב דוחה את טענת העוררים לפיה ההוראה לגבי "דייר משנה" חלה רק על דייר המשלם דמי שכירות למחזיק. לשיטת המשיב, פרשנות נכונה של ההגדרה מצביעה על כך שגם אם דייר משלם דמי שכירות, הוא אינו נחשב כמחזיק לצורך חיוב הארנונה, אלא נחשב לכל היותר דייר משנה. על אחת כמה וכמה, מי שאינו משלם דמי שכירות ונמצא במבנה שמוחזק על ידי אחר, אינו נחשב כמחזיק אלא כדייר משנה בלבד. תכלית ההוראה בפקודה היא להסדיר את היחסים הכספיים בין המחזיק הראשי לדייר המשנה, גם בעניין תשלום הארנונה, אך אין בה כדי להפוך דייר משנה שאינו משלם דמי שכירות למחזיק לצורך חיוב הארנונה. בהתאם לכך, החיוב בארנונה נותר על המחזיק הראשי של המבנה.
- 22.22. המשיב מוסיף כי גם פולשים עשויים להיחשב כדיירי משנה, בין אם החזקתם נובעת מהשכרה או מפלישה. המשיב מדגיש שאין צורך בתשלום דמי שכירות כדי להיכנס תחת ההגדרה של "דייר משנה" וכי כל מי שמחזיק בחלק מנכס שמוחזק על ידי אחר עונה להגדרת דייר משנה, גם אם מדובר בפולש.
- 22.23. זאת ועוד, כעולה מפרוטוקול הדיון בהוצ"פ, אחד מהמשתמשים הנטענים - **מימד קופי** "שכר" לטענתו חלק בנכס. לעניין זה אין כל רלבנטיות אם ההשכרה נעשתה מהכונס, או ממי שאין לו זכות להחזיק או להשכיר. בפועל, מדובר בדייר משנה בנכס המוחזק על ידי כונסי הנכסים. **יתרה מזאת, ולמעשה העיקר - מימד קופי גם שילם בהסכמה לכונסים דמי שכירות וארנונה - כ"דייר משנה", טעם שדי בו כשלעצמו, על מנת לדחות את הערר.**
- 22.24. המשיב מדגיש כי הכונסים מנועים מלהעלות טענות סותרות.
- 22.24.1. במכתבו של כונס הנכסים שלו מיום 16.02.2023, נטען כי חלקים מהנכס שבכינוס מוחזקים ע"י צדדים שלישיים שפלטו לנכס, ללא ידיעת או הסכמת העוררים. המשיב התבקש להפסיק את חיוב כונסי הנכסים בארנונה בגין השטחים שלטענתם, אינם מצויים בשליטתם או בחזקתם, ממועד המכתב ואילך. בעוד שבהשגה הטענות הללו "השתדרגו" העוררים טענו לכאורה כי הנכס בכללותו מוחזק ע"י צדדים שלישיים, והבקשה להפסקת חיובם נטענה גם לתקופה הקודמת למכתב.

22.24.2 גם בערר הכונסים מאשרים כי לשיטתם, הפולשים מחזיקים רק "בחלקים רבים" מהנכס. המשיב תומך טענה זו בהתבסס על מסמכים שהוגשו בתיק ההוצאה לפועל, לרבות הבהרות ופרוטוקולים בהם צוין שהפולשים נמצאים רק בחלקים מהנכס (כמו במקרה של "מימד קופי"). בנוסף, בדיוני הוועדה, הכונסים עצמם התייחסו לכך שמדובר במבנה גדול עם חלקים שנשלטים לטענתם על ידי הפולשים בלבד.

22.25. מהאמור עולה המסקנה המתבקשת שמדובר ביחידת שומה אחת, ושכל השוהים בנכס, אם קיימים, נחשבים לדיירי משנה בלבד.

22.26. אף מטענות העוררים בלשכת ההוצאה לפועל עולה כי נכון למועד ההבהרה מיום 05.11.2023, היה ידוע על פולש אחד בלבד, שהחזיק חלק קטן מהנכס (קופי מימד), ושכל מקרה, גם לשיטת העורר, הוא לכל היותר דייר משנה כך שהחבות לתשלום ארנונה נותרה על הכונסים.

22.27. לפיכך, המשיב טוען כי יש לדחות את טענות העוררים. גם אם קיימים פולשים, הם נחשבים לכל היותר כדיירי משנה, ובמצב דברים זה, חובת תשלום הארנונה מוטלת כדין על כונסי הנכסים.

#### **הכונסים אף קיבלו מהדייר - מימד קופי, תשלום לסילוק דמי השכירות והארנונה כדייר משנה.**

22.28. מפרוטוקול הדיון בלשכת ההוצאה לפועל מיום 22.01.2024 עולה מידע מהותי, אשר די בו כשלעצמו, כדי להביא לדחיית הערר:

22.28.1. מימד קופי, שילמה בהסכמה, לכונסי הנכסים, סך 100,000 ₪, עבור דמי שכירות ותשלום ארנונה.

22.28.2. לטענת כונס הנכסים עו"ד שטריקר, מימד קופי החזיקה בחלק מקומת הקרקע, המהווה כשליש משטח הקומה, בנכס בן שלוש קומות. בנוסף עו"ד שטריקר אישר במהלך הדיון כי מדובר ב"יחידת שומה אחת". (עמ' 8-9 לפרוטוקול).

22.29. ההסכמה בין כונסי הנכסים לבין "מימד קופי", במסגרתה שילמה החברה דמי שכירות ותשלום עבור ארנונה, מעידה בבירור, אף לשיטת העוררים (המוכחשת), כי "מימד קופי" שימשה כדייר משנה אשר החזיקה בחלק מהנכס ושילמה דמי שכירות למשכיר – כונסי הנכסים. יתרה מכך, תשלום הארנונה שנכלל בהסכמה תואם במדויק את המנגנון הקבוע בסעיף 327 לפקודת העיריות, כאשר ההסכמה כללה התחייבות מצד הכונסים לשיפוי החברה עד לסך של 100,000 ₪, במקרה שהעירייה תדרוש את התשלום ממנה. די בנתון זה לבדו כדי להביא לדחיית הערר ולקבוע כי הכונסים הם המחזיקים בנכס.

22.30. למעלה מן הצורך, ומשאין מחלוקת כי התשלום שהתקבל מ"מימד קופי" כלל תשלום עבור ארנונה, הרי שהכונסים מחויבים, לכל הפחות, להעביר את הסכום האמור לעירייה, על חשבון חוב הארנונה הנוגע לנכס.

#### **טענות בנוגע למנגנוני הנעילה**

22.31. טענות העורר בדבר "שליטה במנגנוני הנעילה" של דלתות הנכס, לרבות הטענה כי זהות המחזיק נקבעת לפי שליטה במנגנוני הנעילה וכי שליטה זו מהווה הוכחה לשליטה פיזית בנכס, נטענו לראשונה במסגרת הסיכומים ולא בערר עצמו. מאחר שמדובר בטענות עובדתיות מוכחשות, אשר לא נתמכו בכל ראיה במסגרת הערר, יש לדחותן על הסף. יתרה מכך, העלאת הטענות בשלב זה בלבד, לאחר שההליך התקדם, מהווה הרחבת חזית אסורה ומצדיקה

התעלמות מוחלטת מהן. היעדר ראיות תומכות רק מחזק את הצורך לדחות טענות אלו באופן חד-משמעי.

22.32. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולחלופין בלבד, טוען המשיב כי טענת העוררים בדבר שליטה במנגנון נעילת דלתות הנכס אינה נכונה גם לגופה. בעוד שהחזקה במפתח הנכס או שליטה במנגנון הנעילה עשויות לשמש כאינדיקציה לזהות המחזיק, מדובר במבחן אחד מתוך מספר מבחנים נוספים. במקרה הנדון, מבחן זה נסוג לנוכח ראיות ברורות לקיומם של מחזיקים בעלי זיקה קרובה יותר לנכס – דהיינו, הכונסים עצמם.

המשיב מדגיש כי פסקי הדין עליהם הסתמכו העוררים אינם רלוונטיים לענייננו, שכן אינם עוסקים בחיובי ארנונה. הפסיקה היחידה העוסקת בחיוב ארנונה נוגעת למקרה שבו משכיר-בעל הנכס ביטל הסכם שכירות על ידי החלפת מפתחות, ולעניין זה נקבע כי בכך הוא גילה את דעתו שהסכם השכירות בוטל והחזקה חזרה אליו. נסיבות אלו אינן דומות למקרה הנוכחי, שבו הכונסים מחזיקים בנכס מתוקף מינויים. למותר לציין כי אין בפעולות הנתענות על ידי העוררים, המתבצעות לכאורה בנכס על ידי פולשים, כדי להעיד על ביטול מינוי הכונסים או על העברת החזקה מהכונסים לצד שלישי.

22.33. המשיב טוען כי הפניית העורר לפסק הדין העוסק בהגדרת "קרקע תפוסה" אינה רלוונטית למקרה הנוכחי. בפסק הדין הנדון נקבע כי ככל שהשימוש בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמת חזקה פיזית נמוכה יותר לצורך קביעת חבות בארנונה. עם זאת, אין בכך כדי לתמוך בטענת העורר לפיה כונס נכסים, שאינו שוהה בנכס באופן קבוע, יכול להיחשב כמחזיק אך ורק אם יש לו שליטה במנגנוני נעילת דלתות הכניסה לנכס.

המשיב מדגיש כי מעמדו של הכונס כמחזיק בנכס אינו תלוי בשאלת השליטה במנגנוני הנעילה, אלא נובע במישרין ממינויו הרשמי על ידי צו הוצאה לפועל. הימנעותו של הכונס מהפעלת הסמכויות שהוענקו לו בצו זה אינה שוללת את מעמדו כמחזיק, ואינה פוטרת אותו מהחובות המוטלות עליו בהתאם לדין.

22.34. המשיב טוען כי גם אם טענת העורר בדבר שליטה במנגנוני הנעילה הייתה נכונה (והיא אינה נכונה), אין לכך השפעה מהותית במצב שבו הטענה מתייחסת לשליטה של אחרים רק בחלק משטח המבנה. במקרה כזה, כל עוד הכונס שולט בחלק כלשהו ממנגנוני הנעילה, הוא נחשב למחזיק של כלל הנכס, שכן מדובר ביחידת שומה אחת.

יתרה מזו, גם אם חלקים מהנכס היו מושכרים כדין, אותם שוכרים היו נחשבים, לכל היותר, לדיירי משנה, והחיוב בארנונה היה נותר על הכונס המחזיק בנכס כולו, לצורך חיוב בארנונה. לפיכך, גם אם נכונה טענת הכונס בדבר השתלטות של אחרים על חלק ממנגנוני הנעילה, אין בכך כדי להעניק למשתלטים מעמד העולה על זה של דיירי משנה, ואין בכך לגרוע ממעמדו של הכונס כמחזיק הראשי והחייב בארנונה.

בנוסף, טענת העורר כי הייתה מניעה לכניסתו לנכס נסתרת מעצם העובדה שהעורר עצמו ערך סיור בנכס, וכן מהצהרותיהם של הפולשים הנתענים במסגרת ההליכים בהוצאה לפועל, אשר הודו שפעלו בהתאם להנחיות הכונס, וחלקם אף שילמו לו דמי שכירות וארנונה.

**טענות הכונסים שאין להחשיב אותם כ"מחזיקים" לצורך חיוב בארנונה, מכיוון שלטענתם לא בוצעה פעולה המצביעה על החזקה**

22.35. המשיב טוען כי אין כל יסוד לטענת העוררים, אשר הועלתה לראשונה בסיכומים, לפיה אין להחשיב את הכונסים כ"מחזיקים" לצורך חיוב בארנונה, בשל היעדר פעולה המצביעה על החזקה.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף מאחר שלא נטענה בערר, אלא הועלתה לראשונה בשלב הסיכומים, באופן המהווה הרחבת חזית אסורה. שנית, טענת הכונסים עומדת בסתירה למסמכים שונים, בהם: התחייבותו של עו"ד טורקלטאוב (נספח ד' לכתב התשובה לערר), שבה קיבל על עצמו לשלם את חובות הארנונה.

מכתבו של עו"ד שלו מיום 16.2.2023, שבו ביקש להפסיק את חיוב הארנונה "מעתה ואילך", עובדה המעידה כי גם לשיטתו החזקה בנכס הייתה קודם לכן בידי הכונסים.

בקשתו של עו"ד חבר, הכונס הקודם, לקבלת הנחה בגין נכס ריק.

בנוסף, בערר עצמו צוין כי בשנת 2022 החייב חזר ותפס חזקה בנכס. אמירה זו מצביעה, אף לשיטת העוררים, על כך שהחזקה הייתה לפני כן בידי הכונס.

שלישית, לגופו של עניין, אין יסוד לטענה בדבר היעדר החזקה, שכן הכונסים נחשבים כמחזיקים בנכס מתוקף מינויים ככונסי נכסים, וזאת בהתאם לדין ולהוראות צו המינוי.

22.36. המשיב טוען כי הפניית העוררים לפסק הדין דור אנרגיה, שבו נקבע כי בנסיבות מסוימות, מידע בדבר שינוי זהות המחזיק המגיע למחלקת הארנונה שלא באמצעות הודעת המחזיק היוצא עשוי להיחשב כמילוי חובתו של המחזיק היוצא, אינה רלוונטית למקרה הנוכחי.

בענייננו, לעירייה אין כל ידיעה על שינוי זהות המחזיק בנכס. ההפך הוא הנכון: המידע שבידי העירייה מצביע על כך שהכונסים הם המחזיקים בנכס, כאשר ידיעותיה מתייחסות לפעילות חלקית בלבד בנכס על ידי גורמים שזהותם אינה ידועה.

המשיב מדגיש כי הכונסים, כבעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, לא פעלו למלא את חובתם החוקית ולא ביררו את זהות המחזיקים בפועל, למרות החלטת כב' הרשמת אשר הורתה להם לפעול בעניין זה.

עוד נטען כי הפניית העוררים לדברי השופט דנציגר בעניין זה אינה רלוונטית. בענייננו, אין כל ידיעה ברורה במחלקות אחרות בעירייה המצביעה על כך שהכונסים אינם המחזיקים בפועל בנכס. יתר על כן, מדובר בדעת מיעוט שאינה משקפת את ההלכה הפסוקה, הקובעת כי ידיעה של מחלקות אחרות בעירייה אינה מהווה תחליף להודעה רשמית של המחזיק היוצא, כנדרש על פי הדין.

המשיב מוסיף כי הכונסים נמנעו מלספק מידע על זהות הפולשים הנטענים או על גודל השטחים המוחזקים על ידם. לפיכך, נטל ההוכחה בדבר קיומם של מחזיקים אחרים נותר על העוררים.

בנוסף, הפניית העוררים לפסק הדין עיריית ירושלים נ' דיבסי אילי אינה רלוונטית, שכן מדובר בפסק דין של בית משפט השלום, אשר אינו משקף את ההלכה הפסוקה ואינו רלוונטי למקרה הנדון.

22.37. המשיב טוען כי טענת העוררים, שהועלתה במהלך הדיון בפני הוועדה, לפיה כונס נכסים אינו נחשב "מחזיק" בשל הצהרתו שהוא מחזיק, היא חסרת יסוד.

ראשית, כונס נכסים, המשמש כקצין בית המשפט, אשר מצהיר כי הוא מחזיק בנכס, נחשב כמחזיק לפי הדין ואינו יכול לטעון אחרת בניגוד להצהרתו.

שנית, בקשה שהוגשה לעירייה לפטור בגין נכס ריק מהווה הודאה מפורשת בהחזקה בנכס, ולכן כונס שנכנס לתפקידו לאחר מכן מנוע מלהכחיש עובדה זו. שלישית, התחייבות בכתב של כונס נכסים לתשלום הארנונה לעירייה מהווה הודאה נוספת וברורה בכך שהוא מחזיק בנכס. רביעית, כונס אשר ביקש להפסיק את חיובו בארנונה ממועד מסוים ואילך בלבד, אינו יכול להתכחש להיותו מחזיק בתקופה הקודמת למועד המבוקש. לבסוף, בערר עצמו אישרו העוררים כי הכונס, עו"ד טורקלטאוב, החזיק בנכס עד למועד תפיסת החזקה הנטענת והמוכחשת על ידי החייב. המשיב מסכם כי מרגע שהכונס החזיק בנכס, ובהיעדר הודעה רשמית כדין על פי סעיפים 325–326 לפקודה בדבר הפסקת החזקה, הכונס נותר המחזיק הרשום והאחראי לחיוב בארנונה.

### **הטענות בנוגע למבחן בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס**

22.38. המשיב טוען כי בסעיף 13 לסיכומי, העורר נמנע מלצטט במלואה את ההלכה הפסוקה הרלוונטית ואת הכלל המהותי בנוגע להגדרת "מחזיק" לצורך חיוב בארנונה. ההלכה קובעת כי זהות המחזיק נקבעת על פי מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס – מבחן שהכונסים עונים עליו באופן ברור בענייננו.

המשיב מפנה לפסיקת בית המשפט בבר"ע 422/85 **בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב** (להלן – "**פס"ד לעניין בתי גן**"), אשר קבעה כי המחוקק לא התכוון בהכרח להטיל את החיוב על בעל הזכויות המשפטיות הרחבות ביותר בנכס, אלא על מי שיש לו את הזיקה הקרובה ביותר לנכס בפועל.

עוד טוען המשיב כי הפסיקה עליה מסתמך העורר אינה עוסקת בארנונה ואינה רלוונטית למקרה הנדון. בנוגע לחיוב בארנונה, המבחן אינו דרישה לשליטה "מעשית" או פיזית בנכס, אלא שאלת הזיקה הקרובה לנכס – מבחן שמתקיים באופן מובהק בכונסים, מכוח מינויים ותפקידם.

המשיב מוסיף כי הפניית העורר לרע"א 7037/00 **עיריית ראש"צ נ. עו"ד ישראל וינבוים** אינה מתאימה לנסיבות המקרה, שכן בפסק דין זה, הבעלים המשיכו להחזיק בנכס עד פינויו. לעומת זאת, במקרה הנוכחי, הנכס הוחזק על ידי הכונס.

המשיב תומך את טענותיו באסמכתאות נוספות, לרבות התחייבותו של עו"ד טורקלטאוב לתשלום ארנונה, בקשתו של עו"ד חבר לפטור נכס ריק, ומכתבו של עו"ד שלו, בו ביקש להפסיק את חיוב הארנונה "מעתי ואילך".

22.39. המשיב מפנה לפסיקות ברורות בהן נקבע כי כונס נכסים נחשב לבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס לצורך חיוב בארנונה, גם במקרים שבהם לא ניתנה לו אפשרות להשתמש בנכס בפועל. ברע"א 2563/09 **עו"ד ברינט יוסף כונס נכסים נ. עיריית חולון**, דחה בית המשפט העליון את טענת הכונס, אשר טען כי עיכוב הליכי ההוצאה לפועל מנע ממנו למלא את תפקידו, וקבע כי הכונס נותר בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס לצורך חיוב בארנונה.

ברע"א 5957/92 **עו"ד באום יהושע כמפרק חברת האחים גולדשטיין נ. אשטרום** (להלן – "**פס"ד בעניין באום**"), נקבע ע"י בית המשפט העליון כי מפרק נחשב למחזיק בנכס לצורך חיוב בארנונה, גם אם לא הייתה לו יכולת לעשות שימוש בנכס, מאחר ותפקידו כמפרק מקנה לו את הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

בפס"ד מיום 17.06.2024 בעניין עמ"נ 64427-03-23 אוביץ נ. מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן – "פס"ד אוביץ"), קבע בית המשפט כי הסכמה לפינוי בין כונס לבין צד שלישי מהווה ראיה השוללת את טענת הכונס לפיה המערערים שם נותרו המחזיקים. המשיב מדגיש כי קביעה זו רלוונטית אף למקרה הנוכחי, לאור ההסכמה בין העוררים לבין מימד קופי, המעידה בבירור על מעמד הכונסים כמחזיקים.

22.40. המשיב טוען כי קביעת זהות המחזיק לצורך חיוב בארנונה מתבצעת בהתאם למבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ולא על פי "שעת תחילת השליטה הפיזית" בנכס. המשיב מדגיש כי לעוררים הייתה שליטה פיזית בנכס, וכי גם אם לטענתם שליטה זו הופסקה, בהיעדר הודעה רשמית לעירייה כנדרש לפי סעיפים 325–326 לפקודת העיריות, חבות תשלום הארנונה נותרת על כתפיהם.

22.41. המשיב טוען שפסק הדין בעניין בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ. מועצה אזורית חבל מודיעין אליו מפנה העוררים, תומך דווקא בעמדתו. בית המשפט העליון קבע שגם כאשר נכס נתפס בתור "עייכבון" המהווה חזקה פיזית, ונמנעה אפשרות השימוש בו מהמחזיק המקורי, החיוב בארנונה נותר על המחזיק המקורי בשל היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

במקרה הנוכחי, גם אם לטענת העוררים חלקים מהנכס נתפסו על ידי פולשים, אין בכך כדי לשלול את זיקת הכונסים לנכס. המשיב מדגיש כי הכונסים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ולכן חובת תשלום הארנונה נותרת על כתפיהם, במיוחד לאור הימנעותם מלברר את זהות הפולשים.

22.42. המשיב טוען כי אף לפי טענת העורר, לפיה חבות הארנונה של כונס נובעת משליטתו, המאפשרת לו להגיע לעסקה המובילה לשימוש בנכס על ידי אחר, הכונס עומד במבחן זה. לטענת המשיב, הכונסים מימשו שליטתם בכך שהגישו בקשה במסגרת ההוצאה לפועל למכירת הנכס, למרות הפלישות הנטענות. בקשה זו מעידה כי הפולשים הנטענים אינם שוללים את האפשרות לבצע עסקה למכירת הנכס, אלא הכונסים ממשיכים להפעיל את סמכויותיהם בהתאם לתפקידם.

#### **הטענות בנוגע להיעדר שליטה אפקטיבית בנכס ואי-התקיימות תנאי החזקה לצורך חיוב בארנונה**

22.43. המשיב מצייין כי החלטת ראש ההוצאה לפועל מיום 3.1.23 מחייבת את הכונסים לברר לאלתר את מצב הנכס, לרבות באמצעות שליחת חברת חקירה. החלטה זו סותרת את טענות העורר כי הכונסים אינם מחזיקים או אחראים לנכס בפועל.

22.44. עוד טוען המשיב, כי טענת העורר לפיה תקנות ההוצאה לפועל חלות בהיקש על פינוי בידי כונס נכסים אינה נכונה. המשיב מדגיש כי בפסיקה שאליה מפנה העורר נקבע במפורש שהליכי מימוש מקרקעין על ידי כונס נכסים אינם כפופים להוראות פרק ד' לתקנות ההוצאה לפועל, אלא להנחיות והוראות ראש ההוצאה לפועל בלבד. יתרה מזאת, המשיב טוען כי הקטע בפסיקה שאליו מפנה העורר אינו תומך בטענותיו ואינו קובע את הנטען על ידו.

#### **הטענה בנוגע לחיובי ארנונה על שטחי קרקע תפוסה וחניה –**

22.45. המשיב טוען כי הטענה לא נטענה בערר, ולכן יש להתעלם ממנה.

22.46. לגופה של טענה, המשיב טוען כי אין לה כל יסוד. המשיב מצייין שהכונס הוא המחזיק בשטח המבנה עצמו, וכי גם אם קיימים מחזיקים נוספים בתוך המבנה, או אם היה נקבע שהכונסים

- אינן מחזיקים במבנה או בחלק ממנו, הכונסים ממשיכים להיחשב המחזיקים בכל השטחים החיצוניים, כגון קרקע תפוסה או חניה, מכוח תפקידם וסמכותם ככונסי נכסים.
- 22.47. המשיב מדגיש כי ניתן להיחשב כמחזיק בשטח פתוח, לרבות קרקע תפוסה וחניה, גם ללא החזקה במבנה עצמו. הדבר נכון במיוחד במקרה זה, שבו החזקה הנטענת של הפולשים הוגבלה לשטחים קטנים בלבד במבנה, והם נחשבים לכל היותר לדיירי משנה שאינם מחזיקים לעניין חיוב הארנונה.
- 22.48. המשיב מוסיף כי לטענת העורר אין כל רלוונטיות לצו הארנונה, שמתייחס לחלוקת שטח משותף במבנה, שכן השטחים החיצוניים אינם נחשבים כשטח משותף. המשיב מבהיר כי גם אם היו נחשבים כשטח משותף עם חזקה ייחודית למחזיק כלשהו, לפי צו הארנונה, החיוב בארנונה חל על המחזיק הייחודי באותם שטחים. במקרה זה, הכונס, מכוח תפקידו, הוא המחזיק הייחודי בשטחי החוץ הללו ועל כן הוא החייב בתשלום הארנונה בגינם.
- הטענות בנוגע לאחריות העירייה בזיהוי המחזיק בפועל בנכס והשלכות של החלפת כונסי נכסים**
- 22.49. המשיב מדגיש כי את סעיפים 325–326 לפקודה יש לקרוא כמכלול, והחובה המוטלת על המחזיק למסור הודעה על הפסקת החזקה כוללת גם את פרטי המחזיק החדש והחלק שבו הוא מחזיק. חובה זו חלה לא רק במקרים של העברה רצונית אלא גם במצבים של פלישה. בהתאם לכך, המחוקק קבע באופן מפורש כי חיוב הארנונה ממשיך לחול על המחזיק שחדל להחזיק בנכס, כל עוד לא נמסרה הודעה כדין לעירייה.
- בנוגע לטענת העורר לפיה חיוב הארנונה מבוסס על הנאה משירותי הרשות, המשיב טוען כי מדובר בטענה שגויה. החיוב חל גם במקרה של מחדל דיווח מצד המחזיק, ואין תלותו מוגבלת רק להנאה מהשירותים שמספקת הרשות המקומית. המשיב מסביר כי הכונסים נותרו המחזיקים בנכס מכוח מינויים, בעוד שהפולשים, אם קיימים, נחשבים לכל היותר לדיירי משנה בהתאם להגדרת הפקודה.
- 22.50. המשיב טוען כי סעיף 287 לפקודה נועד להעניק לעירייה סמכות לדרוש מידע במקרים שבהם קיים חוסר מידע לגבי זהות המחזיק בנכס. לעומת זאת, במקרה שבו קיים מחזיק רשום, כגון הכונסים, החובה למסור הודעה על שינוי זהות המחזיק מוטלת על המחזיק עצמו, בהתאם להוראות סעיפים 325–326 לפקודה. סעיפים אלו מטילים את החובה באופן מפורש על המחזיק, ולא על העירייה.
- יתר על כן, גם מכוח סעיף 287 לפקודה, העירייה זכאית לדרוש מידע מהכונסים בנוגע לזהות המחזיקים בנכס. דרישה זו מתחזקת לנוכח החלטתה של כבי רשמת ההוצאה לפועל, שהורתה לכונסים לפעול לאלתר לבירור זהות המחזיקים. המשיב מדגיש כי הימנעותם של הכונסים מלמלא אחר הוראות הרשמת אינה יכולה לשמש להם בסיס לטענה כלשהי נגד העירייה, ואינה פוטרת אותם מחובתם למסור הודעה כדין.
- 22.51. המשיב טוען כי הפניית העורר להחלטת רשמת ההוצאה לפועל מיום 3.1.23, שבה נקבע כי יש "להגיש בקשה סדורה לפינוי הנכס," אינה רלוונטית לדיון הנוכחי. המשיב מסביר כי החלטה זו מתייחסת לשטחים קטנים בלבד בנכס, שבהם שהו הפולשים הנטענים, ואין בה כדי לשנות את מעמד הכונסים כמחזיקים בנכס כולו.
23. **עמדת המשיב: כונסי הנכסים כמחזיקים עיקריים וטענות חלופיות בנוגע לאחריות לתשלום**

#### **הארנונה**

23.1. המשיב גורס כי כונסי הנכסים הם המחזיקים העיקריים בנכס ולכן הם החייבים בתשלום הארנונה בגינו. יחד עם זאת, ולמען הזהירות, הוא מעלה טענות חלופיות בנוגע לאחריות לתשלום הארנונה, כדלקמן:

23.1.1. המשיב מציין כי השוהה היחיד בנכס שפרטיו נמסרו לעירייה הוא מימד קופי, וזאת רק החל מיום 7.6.23, המועד שבו העבירו העוררים את חוזה השכירות לעירייה. המשיב מסביר כי בהתאם לסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, הודעה על שינוי מחזיק תקפה רק ממועד מסירתה ואילך, ואין לה תחולה רטרואקטיבית. עם זאת, המשיב מדגיש כי מימד קופי מוגדרת כדייר משנה ואינה נחשבת "מחזיק" לצורך חיוב בארנונה, ולכן חובת תשלום הארנונה על השטח שבו ישבה מימד קופי נותרה על כונסי הנכסים.

בנוסף, המשיב מציין כי מימד קופי שילמה לכונסים דמי שכירות וארנונה, כמתחייב מסעיף 327 לפקודה. מכאן שחובת תשלום הארנונה, גם עבור שטח זה, נותרת על הכונסים. יתרה מזאת, המשיב מדגיש כי הכונסים מחויבים להעביר לעירייה את הסכום שגבו ממימד קופי כארנונה.

23.1.2. לחלופין, ולמען הזהירות, המשיב טוען כי הטענה המהותית של העוררים (המוכחשת) היא שהפולשים הנטענים מחזיקים בנכס מכוחו ובשמו של בעל הנכס, יניב דאון, החייב בתיק ההוצאה לפועל, אשר לטענתם פלש לנכס ואפשר לפולשים לפעול בחלקים ממנו. עם זאת, העוררים אינם טוענים בערר כי יניב הוא המחזיק החייב בארנונה, אלא מתמקדים בטענה שהפולשים העלומים הם המחזיקים. המשיב מדגיש כי טענה זו חסרת יסוד, וכי הימנעות העוררים מלטעון כי יניב הוא המחזיק, מחייבת את דחיית הערר.

23.1.3. לחלופי חילופין, ולמען הזהירות בלבד, המשיב טוען כי טענת העוררים המהותית (המוכחשת) היא שבעל הנכס, יניב דאון, הוא המחזיק בנכס. לפיכך, גם אם הוועדה תגיע למסקנה שהכונסים אינם המחזיקים בנכס בשנת 2023 (או בחלק ממנה), אין לקבל את טענת העוררים שהפולשים הנטענים הם המחזיקים. המשיב מדגיש כי במקרה כזה, יניב דאון יהיה המחזיק החייב בארנונה, והחוב יירשם כשעבוד על הנכס וישולם מתוך תמורת המימוש.

#### **24. תגובת המשיב בנוגע לבקשה לצירוף פרוטוקול מיום 07.05.2023**

24.1. מבלי לגרוע מטענת המשיב, לפיה אין להתיר את הגשת פרוטוקול מיום 07.05.2023, למען הזהירות ולחלופין המשיב מתייחס לנתונים מהותיים העולים ממנו הסותרים את טענות העוררים:

24.1.1. הרשמת רואה בכונסים כמחזיקים בנכס. מהפרוטוקול מיום 07.05.2023 עולה כי הרשמת ראתה בכונסים כמחזיקים בנכס מתוקף תפקידם, תוך הטלת אחריות לנעשה בו, לרבות הנחיות לפעול בענייני חשמל ובטיחות.

24.1.2. שימוש בשטחים קטנים בלבד – המשיב מציין שפולשים הנטענים עושים שימוש בשטחים קטנים מתוך כלל הנכס (לדוגמה: מימד קופי – כ-270 מ"ר; הום פט – כ-100 מ"ר), בעוד שיתר הנכס נשאר בשליטת הכונסים.

24.1.3. אישור הכונסים להמשך שימוש בנכס – בעלי הום פט ומימד קופי אישרו שהכונסים אפשרו להם להמשיך להחזיק בשטחים מסוימים תחת פיקוחם, כולל

העברת דמי השכירות לכונסים. עובדה זו מצביעה על כך שהכונסים שמרו על השליטה בנכס.

24.1.4. הצורך בפינוי מתייחס לשטחים מסוימים בלבד – המשיב מדגיש כי ההחלטה בהוצאה לפועל בנושא אי-פינוי מתייחסת רק לשטחים בהם נעשה שימוש על ידי פולשים. אין בכך כדי לערער על העובדה שהכונסים מחזיקים ביתר הנכס.

24.1.5. הסכם השכירות אינו שולל את שליטת הכונסים – המשיב טוען כי הסכם השכירות בין מימד קופי לחייב יניב דאון אינו מעיד על אובדן שליטת הכונסים. לכל היותר, הדבר מצביע על חוסר אחריות של הכונסים שלא היו מודעים לנעשה בנכס, או על כך שעו"ד טורקלטאוב התיר או איפשר לחייב יניב דאון לאפשר לאחרים שימוש בנכס. גם במצב זה, השליטה נותרה בידיהם של הכונסים בשאר חלקי הנכס, ובשטחים האמורים מדובר לכל היותר בדיירי משנה של הכונסים.

25. המשיב מתנגד לבקשת העוררים לצרף את ההחלטה מיום 25.11.2024 מהטעם שמדובר בפרוטוקול מחודש נובמבר 2024, ועל כן, אין כל מקום לצרפו בשלב זה ראיה לערר לשנת 2023, בו הוגשו כבר סיכומי הצדדים, והוא ממתין להחלטת ועדת הערר. זאת ועוד אין בפרוטוקול שצירופם מבוקש, כדי לשנות מאומה, וזאת מכל הנימוקים שפירט בהרחבה בסיכומיו.

26. לאור כל המפורט לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה, לדחות את הערר, באופן שלהלן; ככל שהערר מתייחס לתקופה הקודמת לשנת 2023, לדחותו על הסף, ולחילופין בלבד לגופו, ובגין שנת 2023 לדחותו לגופו, ולקבוע כי העוררים, הם המחזיקים בנכס ומחויבים כדין בארנונה בגינו. כמו כן מבוקש, לחייב את העוררים בהוצאות המשיב ושכ"ט עו"ד.

## דין והכרעה

27. בראשית הדברים, הוועדה מציינת כי כטענת המשיב, סיכומי העוררים אכן כללו טענות חדשות שלא הופיעו בכתב הערר או בהשגה. המשיב טען בתוקף כי מדובר בשינוי חזית אסור, העלאת טענות בשלב זה מנוגדת לעקרונות ההליך התקין ולסדרי הראיות המקובלים, ומהווה פגיעה בזכויותיו הדיוניות. בנוסף ביקשו העוררים לצרף כראיות פרוטוקול מהליכי ההוצאה לפועל מיום 07.05.2023 והחלטה שניתנה בהליכי ההוצאה מיום 25.11.2024. המשיב, מטעמי זהירות, התייחס בסיכומיו גם לטענות הנוספות שהועלו לראשונה בסיכומי העוררים.

על פי סדרי הדין והראיות הנוהגים בבית המשפט, (אשר הוועדה אינה כבולה בהם), יש להקפיד על עמידה בסדרי הראיות המאפשרים דיון הוגן ומסודר, לרבות מניעת הרחבת חזית במסגרת סיכומים. עקרונות אלו מבוססים על הצורך לשמור על שוויון בין הצדדים ולמנוע הפתעות דיוניות הפוגעות בזכות הטיעון וביכולת להתגונן.

לפיכך, בהתאם לסמכותה של ועדת הערר, להפעיל גמישות דיונית כאשר הדבר נחוץ להגעה לחקר האמת, ולמען סיום המחלוקת באופן יסודי וממצה, הוועדה החליטה, למען סיום המחלוקת באופן יסודי וממצה, להתיר את צירוף הפרוטוקול מיום 07.05.2023 וההחלטה מיום 24.11.2024 המבוקשים מהליכי ההוצאה לפועל כראיה ולדון בטענות הנוספות שהועלו.

28. לאחר שקילת וניתוח טענות הצדדים, ועיון במסמכים הרלוונטיים, המסקנה אליה הגענו היא כי דין הערר להידחות, וכי חיובי הארנונה לשנת 2023, כפי שהושתו על הנכס, יעמדו בעינם. מהטעמים שיפורטו להלן.

## הטענות בנוגע לחיובים הקודמים לשנת 2023

29. בהתאם להוראות הדין ולסמכויות המוקנות לוועדת הערר מכוח חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, ועדת הערר מוסמכת לדון בעררים על קביעת חיובי ארנונה כללית הנוגעים לשאלות כמו סיווג הנכס, גודלו, זכאות לפטור וכדומה. לעומת זאת, שאלות הנוגעות לגביית חובות ארנונה, לרבות חובות עבר שהפכו לחלוטים, אינן נמצאות בסמכות הוועדה.

### **לפיכך, טענות העוררים הנוגעות לחיובים בגין שנים שקדמו לשנת 2023 חורגות מתחום סמכות הוועדה, ואין מקום להכריע בהן במסגרת החלטה זו.**

30. הוועדה, תוך הדגשה שאינה מוסמכת לדון ולהכריע, ואף כאמור אינה דנה או מכריעה, בטענות הנוגעות לחיובי הארנונה לשנים שקדמו לשנת 2023, רואה לנכון להבהיר כי טענות העוררים ביחס לשנים אלו נעדרות כל בסיס מהותי. חרף מאמציהם, העוררים לא הצליחו להציג נימוקים משכנעים המצדיקים פתיחת דיון מחודש בטענות אלו.

30.1. ידיעת העוררים על החיובים הקודמים - העוררים טענו כי הודעות החיוב בגין התקופות שקדמו לשנת 2023 לא הומצאו להם כדין, וכי עובדה זו מנעה מהם להגיש השגה במועד ולהעלות את טענותיהם כדבעי. יחד עם זאת, ממכתב כונס הנכסים שלו מיום 2023.16.2, בו ביקש להפסיק את חיובם של כונסי הנכסים "מעטה ואילך", עולה כי לעוררים הייתה ידיעה מספקת על קיומם של חיובים בגין שנים קודמות. התחייבותו של עו"ד רון טורקלטאוב מיום 2022.12.26 לשלם את כלל החובות הקיימים על הנכס מחזקת אף היא את המסקנה כי העוררים ידעו על החיובים הקיימים ולא העלו כל השגה ביחס אליהם בזמן אמת.

30.2. חובתם של עורכי הדין לפעול בשקידה - לנכס מונה כונס נכסים כבר ביום 2017.09.12. ידוע לכל בר בי רב, כל שכן לעו"ד ובפרט לעורכי דין הממונים ככונסי נכסים לנכסי מקרקעין, כי חלה חובת תשלום ארנונה על הנכס וכי פעם בשנה נשלחת הודעת שומת ארנונה שנתית ובמהלך השנה נשלחות דרישות תשלום דו-חודשיות. גם אם נניח לטובת העוררים כי הודעות החיוב לא הומצאו כדין (טענה אשר נדחית), לאור ההתחייבות של עו"ד טורקלטאוב מיום 2022.12.26 לשלם את כלל החובות הקיימים על הנכס, הבקשה להנחת פטור נכס ריק של עו"ד חבר ומכתבו של כונס הנכסים שלו מיום 2023.02.16 כונסי נכסים, המחויבים בשקידה ראויה, אינם יכולים לטעון לאי-ידיעה או אי-קבלת הודעות.

30.3. טענת אי-המצאה - בערר נטען במפורש שעו"ד רון טורקלטאוב, החתום על הערר, לא קיבל את הודעות החיוב שנשלחו לכתובת משרדו הרשומה בעירייה. הוועדה מוצאת קושי רב בטענה זו. עורכי דין, ובוודאי עורכי דין המכהנים ככונסי נכסים, אינם יכולים לטעון בקלות כזו כי הודעות שהופנו למשרדיהם לא התקבלו.

## הטענות בנוגע לאיחור בהגשת ההשגה לשנת 2023

31. העוררים טענו כי האיחור בהגשת ההשגה היה קל בלבד, ואין בכך לשלול את זכותם להגיש השגה. המשיב ציין בסיכומיו כי אינו עומד על טענתו בנוגע לאיחור בהגשת ההשגה לשנת 2023, וזאת לנוכח האיחור הקל בלבד.

32. לאור עמדת המשיב, הוועדה מקבלת את טענת העוררים לפיה הטענה בדבר איחור בהגשת ההשגה אינה נכונה, וקובעת כי יש לראות את ההשגה כאילו הוגשה במועד.

33. לפיכך, הוועדה פוסקת כי הודעת התשלום לשנת 2023 אינה חלוטה, והערר בעניין זה מתקבל באופן המאפשר דיון לגופו של עניין בטענות הנוגעות לחיובים לשנה זו.

#### הטענה המרכזית של העוררים הינה בדבר העדר חזקה בנכס

הטענה המרכזית של העוררים היא בדבר העדר חזקה בנכס, ומהווה את הבסיס לכלל טענותיהם במסגרת הערר. טענה זו כוללת היבטים שונים, כגון: הגדרת המחזיק, מבחן הזיקה הקרובה, הדרישה לקשר ישיר ואפקטיבי, אחריות העירייה בזיהוי המחזיק בפועל, השלכות החלפת כונסי נכסים, שליטה בנכס ובמנגנוני הנעילה, היעדר פעולות שימוש בנכס, מועד תחילת החזקה, קיומם של פולשים בנכס, דיווח על שינויים בזהות המחזיקים, וחיובים בגין קרקע תפוסה.

על מנת למנוע כפילויות וחזרות, נתייחס להלן לכלל הטענות הללו כמקשה אחת. השימוש בכותרות נועד לנוחות הקריאה בלבד, וייתכן שטענות הקשורות זו לזו יופיעו או לא יופיעו תחת כותרות שונות. עם זאת, כולן נבחנות כחלק ממכלול אחיד הדן בטענה המרכזית ובקביעת ההחלטה בעניינה.

#### המסגרת הנורמטיבית

34. סעיף 1 לפקודה מגדיר "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון.

35. סעיף 269 לפקודה מגדיר "מחזיק" – למעט דייר משנה. ו - "דייר משנה" – אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו.

36. בעבר חובת תשלום הארנונה נקבעה בסעיף 274א(א) לפקודה, אך הוראה זו הוחלפה בסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים"). סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת המונח "מחזיק", שבסעיף 269 לפקודה, וכך כל המבחינים שנקבעו בפסיקה לעניין הגדרת המונח "מחזיק", חלים גם לפירושו של "מחזיק" שבסעיף 8(א) לחוק ההסדרים.

37. בשורה של פסקי דין נקבע כי הגדרת "מחזיק" לצורך חיובו בתשלום ארנונה יכולה לכלול גם מחזיק שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, גם אם לא ישב בנכס הלכה למעשה.

38. כך למשל נפסק ברע"א 2987/91 מאירנה ריינר נגד עיריית ירושלים, פ"ד מו (3) 661 (1992) בעמ' 663:

"החובה לשלם ארנונה כללית מוטלת על המחזיק בנכס; ... והלכה היא כי מקום שיש 'מחזיקים' מקטגוריות שונות (כגון, גם 'בעלי' וגם 'שוכרי'), תחול חובת התשלום על זה מביניהם, שיחסית לאחרים הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס."

39. ובע"א 739/89 אהרון י. מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב - יפו, פ"ד מה (3) 769 (1991)

"נקבע כבר בעבר, כי אין 'מחזיק' חייב להיות אדם המחזיק בנכס בפועל, אלא המלה 'למעשה' בהגדרה נועדה לקבוע מי מבין מספר מחזיקים אפשריים (בעלים, או שוכר, או מחזיק באופן אחר) יהיה חייב בארנונה..."

ובהמשך - "ניכר בפקודת העיריות, כי מגמתה שלא להכביד אל עיריה יתר על המידה באיתור גורם המהווה 'מחזיק' לגבי נכס מסויים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום, ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב... וכך גם קובע סעיף 330

לפקודה, המסדיר מצב בו נכס נהרס או ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, כי המחזיק יחדל לחוב בארנונה רק משמוסר הוא הודעה על האירוע לעיריה. מסעיף אחרון זה ניתן גם ללמוד, כי הפקודה צופה מצב אפשרי, בו אין אדם יכול לעשות שימוש עוד בנכסו, ובכל זאת אין הוא מוצא מניה וביה מכלל הגדרת 'מחזיק'. במלים אחרות אין לקרוא לתוך ההגדרה הפשוטה להפעלה של המונח 'מחזיק' בסעיף 1 לפקודה, את התנאי של קיום אפשרות ההנאה מהנכס".

40. ראה לעניין זה גם החלטת בית המשפט העליון ברעא 2563/09 יוסף ברינט, עו"ד כונס נכסים נ' עיריית חולון פורסם בנבו, שם נקבע כי חייב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. שאלת השימוש בנכס אינה רלוונטית בהקשר זה. במקרה הנדון, גם אם במשך תקופה לא התאפשר לכונס למלא תפקידו לאור גלגולם של הליכי ההוצל"פ – עדיין מוטלת עליו חובה לשלם תשלומי ארנונה לתקופה שהיה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

41. סעיף 325 לפקודה דן בחיוב בארנונה בחזילת בעלות או החזקה וקובע: "חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה." מהאמור עולה כי כל עוד לא נמסרה הודעה בכתב על העברת הבעלות או חדילת החזקה בנכס, העיריה רשאית להמשיך ולחייב בארנונה.

42. סעיף 326 לפקודה דן בחיוב בארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע: "נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."

43. סעיפים 325 ו- 326 לפקודה מטילים חובה אקטיבית על הבעלים, המחזיקים, המוכרים, המשכירים להודיע לעירייה על חדילה. כל עוד לא עשו כן יחויב המחזיק הרשום בספרי העיריה בתשלום הארנונה בגין הנכס.

44. ראו לעניין זה גם ההחלטה בעניין (חי') 02-05535-02-6 זוכה 1 - בנק נ' חייב 1 - בע"מ פורסם בנבו, עמ' 13-15:

"ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימהר להשתחרר מחבותו בארנונה ומדובר בנטל קל יחסית. תכלית חריג זה היא להקל את הנטל המוטל על העיריה לגבות את המס, מתוך הכרה בקושי לחייבה לבדוק באופן אקטיבי בכל עת את זהותו של המחזיק בכל נכס ואת המצב בנכס לאשורו, גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. כמו כן פטור זה נועד להגשים אינטרס ציבורי הכרוך בהקלת הגבייה של ארנונה ולחסוך כספי ציבור לצורך ניהול מעקב ובקרה אחר השינויים בזהות המחזיקים. חבותו בתשלום ארנונה של המחזיק בנכס מסתיימת רק עם משלוח הודעה בכתב על כך לעירייה.

בתקופה שבה לא הודיע הבעלים או המחזיק הקודם על ההעברה, הרי שהפטרון של הנישום הוא במישור היחסים שבינו לבין הבעלים או המחזיק החדש, ולא במישור היחסים מול העירייה. (ראה בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעירית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ נבו (להלן פס"ד דור אנרגיה).

ובהמשך:

בפסיקה נקבע כי חלה על כונס הנכסים חובת זהירות שונה מזו החלה על עו"ד והיא מחייבת את כונס הנכסים לגלות התחשבות בכל הצדדים העלולים להינזק מפעולותיו ולנסות למזער את נזקם. וכן עליו להתחשב בכל הגורמים המעורבים בתהליך (רע"צ (ח) 46075-08-11 לוקי בנייה ופיתוח נ' בנק לאומי לישראל (פורסם בנבו). גם אם כונס הנכסים אינו מחזיק בנכס בפועל אולם אחראי לנכס מכוח מינויו, הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו ועליו להודיע לעירייה על מנת שלא יחויב בתשלום הארנונה. ככל שלא עשה כאמור כונס הנכסים חב הוא בתשלום הארנונה הן מכוח החוק והן מכוח ההלכה הפסוקה שפורטה לעיל.

ובהמשך

עולה אפוא כי, כונס הנכסים חב בתשלום הארנונה מכוח היותו מחזיק הנכס בפועל, ואף אם לא החזיק בנכס בפועל, וזה הוחזק על ידי שוכרים, מחויב כונס הנכסים מכוח היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כאשר הוא לא דיווח לעירייה על מינויו, לא על תפיסת החזקה בנכס ולא על הסכמי השכירות עליהם חתם אל מול השוכרים. גם אם הושכר הנכס ע"י הכונס לידי שוכרים, וגם אם פלשו חלק מהשוכרים או צדדי ג' אחרים לנכס, הרי שכעולה מתגובות הכונס, ידע הוא על הפולשים ולכן היה עליו לדווח על כל שוכר וכל פולש לעירייה.

ובהמשך

דין טענותיו לגבי פולשים לנכס, להידחות, היות ויכול היה לפנות את הפולשים במסגרת תפקידו ככונס נכסים וכן יכול היה לדווח לעירייה על קיומם של מחזיקים בנכס.

45. כב' רשמת ההוצל"פ לאחר ניתוח הפסיקה קובעת כדקלמן:

45.1. גם אם כונס הנכסים אינו מחזיק בנכס בפועל אולם אחראי לנכס מכוח מינויו, הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו ועליו להודיע לעירייה על מנת שלא יחויב בתשלום הארנונה. ככל שלא עשה כאמור כונס הנכסים חב הוא בתשלום הארנונה הן מכוח החוק והן מכוח ההלכה הפסוקה.

45.2. הגדרת "מחזיק" לצורך חיובו בתשלום ארנונה יכולה לכלול גם מחזיק שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, גם אם לא ישב בנכס הלכה למעשה. כל עוד לא נמסרה הודעה על חדילה, יחויב המחזיק הרשום בספרי העירייה בתשלום הארנונה בגין הנכס. כלל זה מטיל על המחזיקים את הנטל להודיע. חבותו בתשלום ארנונה של המחזיק בנכס מסתיימת רק עם משלוח הודעה בכתב על כך לעירייה.

45.3. כונס הנכסים חב בתשלום הארנונה מכוח היותו מחזיק הנכס בפועל, ואף אם לא החזיק בנכס בפועל, וזה הוחזק על ידי שוכרים, מחויב כונס הנכסים מכוח היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כאשר הוא לא דיווח לעירייה על מינויו, לא על תפיסת החזקה בנכס ולא על הסכמי השכירות עליהם חתם אל מול השוכרים.

46. בפס"ד בעניין באום, נקבע כי הגדרת מחזיק אינה תלויה בשליטה פיזית או שימוש אפקטיבי בנכס, אלא בזיקה הקרובה לנכס. עוד נקבע כי מפרק נחשב למחזיק בנכס לצורך חיוב בארנונה,

גם אם לא היה לו יכולת לעשות שימוש בנכס, מאחר ותפקידו כמפרק מקנה לו את הזיקה הקרובה ביותר לנכס. בית המשפט קובע כי יש לראות במפרק מחזיק וחובת תשלום הארנונה רובצת עליו שכן בהיותו המפרק הוא מקבל לידי את הפיקוח על הנכס ויש לו היכולת לשלם בנכס יותר מכל גורם אחר.

### הגדרת מחזיק

47. במקרה הנוכחי, כונסי הנכסים מונו מטעם רשויות ההוצאה לפועל לניהול הנכס. מעמד זה מטיל עליהם אחריות כוללת, גם אם הם לא מחזיקים בו פיזית או משתמשים בו.
48. מניתוח הפסיקה ונסיבות המקרה, אנו סבורים כי כונסי הנכסים עונים להגדרת מחזיק.

### מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס והדרישה לקשר ישיר ושימוש אפקטיבי

49. מניתוח הפסיקה ונסיבות המקרה, אנו סבורים כי הכונסים נחשבים כבעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, גם בהיעדר שליטה פיזית ישירה בו.
50. החיוב בארנונה אינו מתייחד בשל טענות לפלישה לנכס, מאחר והכונסים נותרו הגורם בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס על פי הדין והפסיקה. בהתאם לכך, חובת תשלום הארנונה נותרת על הכונסים.
51. כונסי הנכסים, שמונו על ידי רשות ההוצאה לפועל, הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, מאחר שהם אחראים עליו, לרבות טיפול בחובותיו ודיווח על שינויים במצבו. טענת העוררים כי המבחן אינו מתקיים בעניינם נדחתה.
52. סעיף 326 לפקודה קובע כי במקרה של שכירות תקופה הקצרה משנה אחת, חובת התשלום נותרת על המשכיר. בענייננו לא הוצגו הסכמי שכירות, למעט ההסכם של מימד קופי אשר שכרה חלק מהנכס.

### מועד תחילת החזקה בנכס

53. האחריות לניהול הנכס ולדיווח על שינוי זהות המחזיקים חלה על הכונסים מרגע מינוים.
54. בהתאם לסעיפים 325–326 לפקודה ולפסיקה, החבות בתשלום ארנונה מתחילה ממועד מינוי הכונסים ולא ממועד תפיסת החזקה בפועל.
55. במקרה הנדון, כונסי הנכסים ציינו כי לאחר מינויו של עו"ד חבר לכונס נכסים, הנכס נתפס ע"י עו"ד חבר בכובעו ככונס הנכסים. ואולם, לטענתם, לאחר מועד הפינוי פלשו צדדים שלישיים לנכס והחזיקו בו. בנסיבות דומות לאלה, קבע בית המשפט המחוזי בפסק הדין **בבר"ע (מחוזי) 1214/05 טפחות נ. עיריית ת"א** על כונס הנכסים להוכיח את החזקתו של אחר בנכס, או אז יהא בכך כדי להטיל את החבות על המחזיק בפועל בתקופה זו. כך גם הנטל להוכחת מועד פינוי של נכס, כמו גם קיומו של מחזיק אחר, חל על כונס הנכסים, הן לאור סעיף 325 לפקודה, והן מן הטעם הראייתי לפיו טענת כונס הנכסים, מהווה טענה מסוג של "הודאה והדחה". בהעדר הוכחה שכזו, ולאור נטל ההוכחה, יחוב כונס הנכסים בחוב, ביחס לכל תקופה, לגביה לא הוכחה ישיבתו של מחזיק אחר בנכס.

### תפיסת חזקה בלתי חוקית וקיומם של פולשים

56. בהתאם לפסיקה ולנסיבות המקרה הפולשים אינם נחשבים כמחזיקים, אלא כדיירי משנה. האחריות לדווח עליהם נותרת בידי המחזיק הרשום, דהיינו, הכונסים.

57. מפרוטוקול הדיון שהתקיים ביום 07.05.2023 בלשכת ההוצל"פ בעת חקירת מנהלה של הום פט – עסק שפלש לנכס ע"י כונס הנכסים שלו עולה שהיו דין ודברים בין הפולשים לכונסי הנכסים. לטענת המנהל של הום-פט הוא לא ידע כי יש כונסי נכסים לנכס אולם הוא ציין בפני הכונסים כי ביכולתו לפנות את הנכס תוך שעה וכונסי הנכסים אמרו שיתנו לו התראה של חודשיים-שלושה. מעורבות זו מצביעה על שליטה ותיאום מצד הכונסים ביחס לנעשה בנכס.

58. עו"ד שטריקר בדיון בלשכת ההוצל"פ ביום 22.01.2024 במסגרתו אושר הסכם עם מימד קופי לפינוי ותשלום סך לכונסים בסך של 100,000 ₪ הכולל תשלום דמי שכירות ותשלום מיסים לעיריית אור יהודה, ושיפוי של מימד קופי במקרה שידרשו לשלם ארנונה מציין את הדברים הבאים:

58.1. השטח שמימד קופי תופסים הוא 1/3 מקומת הקרקע במבנה בן 3 קומות.

58.2. מדובר יחידת שומה אחת.

59. מהדברים עולה כי כונסי הנכסים לא רק היו מודעים למצב החזקה בנכס, אלא אף הפעילו סמכויות לניהול השטח, לרבות חתימת הסכמים ואישורים במסגרת הליכי הוצאה לפועל.

60. פעולות אלו מחזקות את המסקנה כי כונסי הנכסים החזיקו בזיקה קרובה לנכס, מעבר למה שניסו להציג במסגרת הערר, ובפועל פעלו כמנהלים וכמחזיקים האחראים לניהול הנכס ולכל היבטיו המשפטיים, הפיזיים והכספיים.

61. סעיפים 325–326 לפקודה מטילים חובה חד-משמעית על המחזיק הרשום לדווח על כל שינוי במצב הנכס.

62. בהקשר זה, יש לציין את פס"ד בעניין אוביץ, שם נקבע כי עקרונית, כונס הנכסים נכנס לנעלי הבעלים מרגע מינויו, והוא נחשב לבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולחייב בארנונה, גם אם אינו עושה שימוש בפועל בנכס. עם זאת, במקרים שבהם הבעלים ממשיך להפיק תועלת מהנכס, למשל אם הוכח שהוא מתגורר בו או משכיר אותו ומפיק רווחים, יש הצדקה להותיר את חיוב הארנונה על הבעלים. במצבים כאלה, נטל ההוכחה עובר לכונס, והוא נדרש להראות כי הבעלים עדיין החייב בארנונה ולא הוא. במקרה בו כונס הנכסים חתם על הסכם שכירות ופינוי עם צדדים שלישיים כמפורט בפס"ד, ללא מעורבות או שיתוף של המערערים – עולה כי לא הוכח שהמערערים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. לפיכך, לא ניתן לקבוע שהם החייבים בארנונה.

בענייננו, כונסי הנכסים חתמו עם מימד קופי על הסכם פינוי, שבו קיבלו סך של 100,000 ₪ עבור דמי שכירות ותשלומי ארנונה. הסכם זה נעשה ע"י הכונסים ללא מעורבות של גורמים אחרים, לרבות החייב, דבר המחזק את המסקנה כי הכונסים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

### **היעדר פעולות שימוש בנכס ופעולות הכונסים אינן מצביעות על החזקה בנכס**

63. פעולותיהם של הכונסים, כגון פנייה לעירייה ובקשות הנחה בגין נכס ריק, מעידים על מעורבותם בניהול הנכס ומחזקים את מעמדם כמחזיקים ועל היותם בעלי הזיקה קרובה לנכס.

הפסיקה קובעת כי הגדרת "מחזיק" אינה מותנית בשימוש פיזי, אלא מבוססת על זיקה לנכס. 64. הכונסים הפגינו שליטה בפועל בנכס באמצעות מימוש סמכויותיהם, כולל בקשות למכירת הנכס במסגרת הוצאה לפועל.

65. במקרה דנן, הוכח כי הכונסים פעלו במסגרת תפקידם, לרבות הגשת בקשות למכירת הנכס וטיפול בהיבטים משפטיים הקשורים בו. פעולות אלו מעידות על מימוש סמכויותיהם בנכס, גם אם בפועל הייתה בו פלישה של צדדים שלישיים.

### היעדר שליטה במנגנוני הנעילה

66. בהתאם לפסיקה מבחן הזיקה הקרובה לנכס הוא הקובע ולא השליטה הפיזית. הכונסים, מתוקף מינויים, מחויבים לפעול לשמירה על הנכס, והם נחשבים למחזיקים בשל זיקתם לנכס ואין בהיעדר שליטה במנגנוני הנעילה כדי לשלול את זיקתם.

67. ראיות לכך הן העובדה שהכונסים פעלו בנכס, ערכו סיורים, והיו מעורבים בניהולו, כפי שעולה מהצהרות הצדדים השלישיים ששילמו להם דמי שכירות וארנונה. גם אם הייתה שליטה חלקית בלבד במנגנוני הנעילה, הכונסים נחשבים למחזיקים של כלל הנכס, שכן מדובר ביחידת שומה אחת. טענות לגבי פולשים אינן שוללות את מעמד הכונסים כמחזיקים, אלא לכל היותר מעמידות את הפולשים כדיירי משנה.

68. גם אם השליטה במנגנוני הנעילה הייתה חלקית בלבד, אין בכך לשלול את מעמד הכונסים כמחזיקים העיקריים, שכן מדובר ביחידת שומה אחת. וכאמור כונסי הנכסים אף מודים בכך.

### מחדלים בהפניית דרישות תשלום

69. הוועדה מצאה כי המשיב פעל בהתאם להוראות החוק והמציא את הדרישות לכתובת המחזיק הרשום. הטענה נדחת.

### ידע קודם של הרשות

70. ידיעת הרשות אינה משנה את חובת המחזיק הרשום לדווח על שינוי במצב הנכס. לפיכך, האחריות נותרת על המחזיק הרשום.

### התייחסות לתקנות הוצאה לפועל

71. הוועדה דוחה את טענת העוררים ומציינת כי הפקודה היא החוק המחייב לעניין חיובי הארנונה.

### הטענות בנוגע לאחריות העירייה בזיהוי המחזיק בפועל והשלכות החלפת כונסי נכסים

72. לאחר בחינת טענות הצדדים הוועדה דוחה את טענות העוררים בנוגע לאחריות העירייה לזיהוי המחזיק בפועל. הוועדה מקבלת את עמדת המשיב כי החיוב בארנונה נותר על העוררים, מתוקף היותם המחזיקים הרשומים בנכס, וכי לא הוצגה כל עילה המצדיקה שינוי בהחלטה זו.

73. החובה לזהות את המחזיק בנכס - סעיפים 325-326 לפקודה קובעים באופן חד-משמעי את חובתו של המחזיק הרשום לדווח לעירייה על כל שינוי בזהות המחזיק בנכס. הוראות אלו אינן מבחינות בין מצב שבו שינוי החזקה מתרחש מרצון, כגון העברת זכויות שכירות, לבין מצב שבו השינוי נובע מכורח, כדוגמת פלישה לנכס.

74. סעיף 325 לפקודה מחייב את המחזיק היוצא למסור הודעה מפורטת הכוללת את שמו של המחזיק החדש, כתובתו, ואת מועד תחילת החזקה. סעיף 326 לפקודה מוסיף וקובע כי כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, ייחשב המחזיק הרשום כאחראי להמשך תשלום הארנונה. חובת הדיווח היא תנאי מהותי לקביעת החיוב בארנונה, ונועדה למנוע מצב שבו העירייה אינה יכולה לגבות חובות ארנונה בשל חוסר מידע או שינוי בלתי מדווח במצב הנכס.

75. עקרונות אלה מושרשים בתכליתו של החוק – שמירה על ודאות וסדר ברישומי העירייה ובגביית המסים, המהווים מקור הכנסה מרכזי לתפעול שירותי הרשות המקומית. חובה זו אינה רק טכנית או פרוצדורלית; היא נועדה להבטיח שהעירייה תוכל להסתמך על רישומיה ולא תידרש לנהל חקירות פרטניות בכל מקרה של שינוי במצב נכס.
76. במקרה דנן, העוררים, שכיהנו ככונסי נכסים, היו מחויבים לדווח על כל שינוי במצב הנכס, לרבות חדילת החזקה עקב פלישה. תפקידם ככונסי נכסים מטיל עליהם אחריות מוגברת, בהיותם פועלים כקצינים מטעם בית המשפט, בעלי סמכויות לנהל את הנכס ולהבטיח את תשלום החובות המוטלים עליו.
77. הוועדה מוצאת כי העוררים לא עמדו בחובתם זו. טענתם כי האחריות לזיהוי המחזיקים בפועל חלה על העירייה בלבד נדחית. על פי הדין והפסיקה, מחזיק רשום אינו יכול לגלגל את חובתו על הרשות המקומית, במיוחד כאשר יש בידיו הכלים לאסוף את המידע הנדרש. יתרה מזאת, העוררים לא הציגו כל ראיה המעידה על מאמצים שביצעו לזיהוי המחזיקים בנכס או על פנייה לעירייה במטרה לעדכן את מצב הנכס בהתאם להוראות החוק.
78. חוסר עמידה בחובה זו אינה עניין טכני בלבד. מדובר בהפרת חובה מהותית, אשר יש בה כדי לערער את הסדר התקין בגביית הארנונה ולהעמיס על מנגנוני האכיפה של העירייה. במצבים כאלה, המחזיק הרשום ממשיך לשאת בחובת תשלום הארנונה, בהתאם לקבוע בסעיפים 325–326 לפקודה, עד למסירת הודעה כדין.
79. לסיכום, הוועדה קובעת כי העוררים, מתוקף מעמדם כמחזיקים רשומים וככונסי נכסים, לא עמדו בדרישות החוק לדווח כדין על שינוי במצב הנכס או על חדילת החזקה. חובתם לתשלום הארנונה נותרה בעינה, והם אינם יכולים להטיל אחריות זו על העירייה.
80. השימוש בסמכויות לפי סעיף 287 לפקודה - סעיף 287 לפקודה מעניק לרשות המקומית סמכות לדרוש מידע מכל אדם שיש לו זיקה לנכס לצורך זיהוי המחזיק בפועל. תכליתו של סעיף זה היא להתמודד עם מצבים בהם אין בידי העירייה מידע מספיק אודות זהות המחזיק בנכס. סמכות זו נועדה לאפשר לעירייה לקבל מידע מגורמים שונים, כגון בעלי נכסים, דיירים או כונסי נכסים, ולהבטיח גבייה יעילה ונכונה של חובות הארנונה.
81. עם זאת, סעיף זה אינו מחליף את החובה המפורשת המוטלת על המחזיק הרשום לפי סעיפים 325–326 לפקודה, לדווח על חדילת חזקה או על כל שינוי בזהות המחזיק. סעיף 287 נועד למקרים חריגים בהם אין מחזיק ידוע או כאשר קיימת עמימות לגבי מצב הנכס, ולא למקרים בהם המחזיק הרשום ברור ומוגדר, כפי שבמקרה דנן.
82. במקרה זה, העוררים כיהנו ככונסי נכסים ונרשמו כמחזיקים בנכס. מעמדם זה מקנה להם חובות ואחריות מוגברת, לרבות החובה לדווח כדין על כל שינוי במצב הנכס. ככונסים, הם פעלו כנאמנים של בית המשפט, והיה עליהם להבטיח עמידה בדרישות החוק, במיוחד כאשר מדובר בחובות ארנונה שהם מהותיים לתקציב הרשות המקומית. אני סבורים כי במקרה בו קיימים מחזיקים רשומים, סעיף 287 אינו נועד להפעיל את סמכות העירייה באופן יזום, אלא רק כאשר אין בידה כלים אחרים או כאשר המידע חסר לחלוטין.
83. במילים אחרות, סעיף 287 אינו יוצר חובה אקטיבית על העירייה "לחקור" מי המחזיק בפועל בנכס כאשר המחזיק הרשום הוא זה שמחויב למסור את המידע.
84. לעניין טענת העוררים כי העירייה התרשלה בכך שלא השתמשה בסמכותה לפי סעיף 287, הוועדה מוצאת כי טענה זו אינה עומדת במבחן ההיגיון המשפטי או בתכלית החוק. סמכות

- העירייה לפי סעיף זה היא סמכות רשות ולא חובה. על כן, השימוש בסמכות זו כפוף לשיקול דעתה של העירייה, אשר נועדה להפעיל את הסעיף במקרים בהם אין לה מקור מידע אחר. במקרה הנוכחי, הכונסים היו המחזיקים הרשומים והמידע היה מצוי ברשותם או היה עליהם להשיגו.
85. הטלת חובה כזו על העירייה במקרה של מחזיקים רשומים, שהייתה להם גישה ישירה למידע ונשאו באחריות חוקית ומקצועית, עלולה להביא לפגיעה ביכולת העירייה לבצע את תפקידה בצורה יעילה ולערער את עקרונות האחריות הקבוע בחוק.
86. לסיכום, הוועדה דוחה את טענת העוררים בדבר התרשלות העירייה באי-שימוש בסמכות לפי סעיף 287. הוועדה מוצאת כי האחריות לדווח על שינוי במצב הנכס נותרת על המחזיקים הרשומים, שהיו במקרה זה כונסי נכסים, ולא על העירייה.
87. החלפת כונסי נכסים - החלפת כונס נכסים אינה פוטר את כונסי הנכסים מאחריותם החוקית לעדכן את העירייה בדבר מצב הנכס וזהות המחזיקים בו. חובה זו מעוגנת בעקרונות האחריות המוגברת המוטלת על כונסי נכסים מתוקף תפקידם, ומטרתה להבטיח את רישומי העירייה והגבייה התקינה של הארנונה. האחריות לדיווח על שינוי בזהות המחזיק נמשכת עד למועד מסירת הודעה כדין לעירייה, בהתאם להוראות סעיפים 325-326 לפקודה. האחריות המתמשכת בנוגע לדיווח חיונית לשמירה על רציפות רישומי העירייה ומניעת אי-ודאות משפטית או אדמיניסטרטיבית.
88. מעמדם של כונסי נכסים "כקצין בית המשפט" מטיל עליהם חובות מוגברות של זהירות ותום לב, במיוחד כאשר מדובר בדיווח על שינויים מהותיים הנוגעים לנכס. תפקידו של כונס נכסים מחייב ערנות יתרה ואחריות מוגברת בכל הנוגע לניהול הנכס ועמידה בהתחייבויות החוקיות הקשורות אליו. כונס נכסים אינו רשאי להתנער מאחריותו לדיווח בטענה שהעירייה הייתה אמורה לברר את המידע באופן עצמאי.
89. המעמד של הפולשים הנטענים - בנסיבות המקרה ולאור הדין והפסיקה הפולשים הנטענים אינם יכולים להיחשב כ"מחזיקים" לצורך חיוב בארנונה, אלא לכל היותר כדיירי משנה. בהתאם להוראות סעיפים 325-326 לפקודה, החובה לדווח על שינוי זהות המחזיק או על חדילת החזקה מוטלת על המחזיק הרשום בנכס, ללא קשר לסוג המחזיק שהחל להחזיק בנכס בפועל.
90. הפקודה מגדירה "דייר משנה" כאדם הגר או מחזיק חלק מנכס שבו מחזיק אחר משמש כמחזיק הראשי. לדייר משנה אין מעמד עצמאי מול העירייה, והאחריות לתשלום הארנונה ולדיווח על כל שינוי בנכס נותרת על המחזיק הרשום. פסיקה עקבית קבעה כי גם במקרים של חדילת חזקה או פלישה, המחזיק הרשום ממשיך לשאת באחריות כלפי העירייה, אלא אם דיווח על השינוי.
91. לעניין זה ראו פסק דין בעניין בתי גן שם נקבע כי המחזיק הרשום נושא באחריות לתשלום הארנונה עד למסירת הודעה כדין לעירייה על שינוי בזהות המחזיק. פסק דין זה הדגיש כי הוראות סעיפים 325-326 לפקודה נועדו להבטיח ודאות ושקיפות ברישומי העירייה, ולכן אין די בטענות כלליות על חדילת חזקה כדי לפטור מחזיק רשום מאחריותו.
92. ופסק הדין בעניין באום, שם בית המשפט העליון קבע כי גם במקרים שבהם המחזיק אינו עושה שימוש פיזי בנכס, כגון מפרק או כונס נכסים, האחריות לתשלום הארנונה מוטלת עליהם. פסק

דין זה מחזק את העיקרון שהמחזיק הרשום נושא באחריות, והדיווח על שינוי במצב הנכס הוא תנאי מהותי להעברת האחריות.

93. סעיף 325 לפקודה מטיל חובה מפורשת על המחזיק לדווח על שינוי במצב הנכס, לרבות זהות המחזיק החדש, ככל שהמידע ברשותו. אם המחזיק החדש הוא פולש, החוק עדיין מחייב את המחזיק הרשום למסור הודעה על חדילת החזקה ולפרט את המידע הידוע לו. מכאן שגם במקרים שבהם מתבצעת השתלטות בלתי חוקית על הנכס, האחריות לדיווח על שינוי במצב הנכס חלה על המחזיק הרשום. אין בכך כדי להטיל על העירייה חובה לנהל חקירה עצמאית או להכיר בפולשים כמחזיקים לצורך חיוב בארנונה.

94. העוררים, ככונסי נכסים, לא פעלו למלא את חובתם החוקית ואף לא הציגו ראיות לכך שניסו לברר את זהות הפולשים הנטענים. העוררים לא עמדו גם בהנחיות של רשמת ההוצאה לפועל, שבהחלטותיה הורתה להם לנקוט פעולות אקטיביות לבירור מצב הנכס, לרבות באמצעות חברת חקירות. ההתנהלות הכונסים עומדת בניגוד מוחלט לחובותיהם מתוקף תפקידם ולציפייה הציבורית כי ינהלו את הנכס בזהירות ובאחריות, ולכן האחריות להשלכות המצב נותרת עליהם.

95. סיכום: הפולשים הנטענים אינם "מחזיקים" לעניין חיוב בארנונה אלא דיירי משנה בלבד. האחריות להודיע לעירייה על חדילת החזקה ולהעביר פרטים מדויקים על מצב הנכס מוטלת על המחזיק הרשום, ובמקרה זה – על העוררים ככונסי נכסים. אין בכך כדי לפטור את העוררים מחובתם לדווח ולהבטיח ניהול תקין של הנכס בהתאם להוראות הדין ולהחלטות בית המשפט.

#### **הטענה בנוגע לחיובי ארנונה על שטחי קרקע תפוסה וחניה**

96. לאחר בחינת טענות הצדדים, מצאנו לנכון לדחות גם את טענות העוררים בנוגע לחיובי הארנונה על שטחי קרקע תפוסה וחניה, וזאת מהנימוקים הבאים:

97. החובה לתשלום ארנונה על שטחי קרקע תפוסה וחניה חלה על המחזיק הרשום של הנכס, וזאת אף אם השטחים אינם בשימוש ישיר או אינם תואמים את ייעוד המבנה.

98. צו הארנונה מגדיר "קרקע תפוסה" כשטח קרקע שאינו בנוי אך משמש את המחזיק במבנה לצרכים נלווים, כגון חניה, אחסון וכדומה. על פי רוב, מדובר בשטחים הצמודים למבנה או המשויכים אליו באופן ייחודי, ולא בשטחים משותפים.

99. צו הארנונה העירוני מגדיר "שטחים משותפים" כשטחים המשמשים את כלל המחזיקים בנכס או בבניין בצורה שוויונית, כגון חדרי מדרגות, לובי, מעליות וגגות. שטח המוגדר כ"משותף" אינו מיוחס לשימוש של יחידה אחת בלבד, אלא עומד לרשות כלל המחזיקים בנכס.

100. שטחי חניה וקרקע תפוסה אינם מוגדרים כ"משותפים" בצו הארנונה במקרה שבו הם מיועדים לשימוש ייחודי של הנכס, כגון חניות צמודות או שטחים הנמצאים בשליטת המחזיק הרשום.

101. שטחים חיצוניים כמו קרקע תפוסה וחניות צמודות לנכס נחשבים כחלק בלתי נפרד מהנכס עצמו, והחיוב בגינם מוטל על המחזיק הרשום בנכס.

102. גם אם בפועל נעשה שימוש חלקי בשטחים אלה על ידי צדדים שלישיים (כגון פולשים או משתמשים מזדמנים), האחריות לדיווח ולעדכון העירייה על השימוש חלה על המחזיק הרשום.

103. במקרה הנוכחי, הוועדה מקבלת את עמדת המשיב כי שטחי הקרקע התפוסה והחניה אינם נחשבים לשטחים משותפים, אלא הם שטחים המשויכים באופן ייחודי לנכס. מכאן, החיוב בגינם חל על המחזיק הרשום, דהיינו, הכונסים. טענות העוררים כי אין להם "זיקה ישירה" לשטחים אלה אינן מתקבלות, שכן האחריות לתשלום הארנונה חלה על המחזיק הרשום, גם כאשר אין שימוש ישיר בשטחים אלה.
104. עמדה זו מתיישבת עם עקרונות הוודאות המשפטית והסדר התקין, המתחייבים מצו הארנונה והפסיקה הנוהגת.
105. הוועדה דוחה את טענת העוררים לפיה אין להם זיקה ישירה לשטחים החיצוניים. הכונסים, מתוקף תפקידם, נחשבים למחזיקים בעלי הזיקה הקרובה ביותר לכל חלקי הנכס, לרבות שטחי הקרקע התפוסה והחניה. הימנעות מהשימוש בשטחים אינה מפחיתה את אחריותם לתשלום הארנונה בגינם.
106. גם אם קיימים פולשים בשטחים אלה, כאמור האחריות לדיווח על חדילת החזקה וזיהוי המחזיקים בפועל חלה על המחזיק הרשום. העוררים לא הציגו כל ראיה לכך שפעלו לזהות את המחזיקים או לדווח על חדילת החזקה, בהתאם להוראות סעיפים 325–326 לפקודה.

#### **מימד קופי**

107. בעניין מימד קופי נוסף כי אין זה מתקבל על הדעת כי כונסי הנכסים קיבלו כספים ממימד קופי בעבור דמי שכירות, אשר כללו גם את תשלומי הארנונה, אך לא העבירו את תשלומי הארנונה לעירייה. התנהלות זו מעוררת תמיהה רבה, שכן הכונסים, המופקדים על הנכס ועל ניהול ענייניו, נושאים באחריות ישירה להבטחת העברת הכספים המיועדים לתשלומי הארנונה לרשות המקומית.
108. אשר על כן, וכאמור בפתח ההחלטה ועדת הערר מקבלת את עמדת המשיב וקובעת כי כונסי הנכסים, מתוקף זיקתם הקרובה לנכס ואחריותם לניהולו, נושאים בחיוב הארנונה לשנת 2023.
109. בנסיבות האמורות העוררים ישאו בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ₪.
110. החלטה זו ניתנת לערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים במחוז ת"א בתוך 45 יום ממועד המצאת ההחלטה.
111. ניתנה היום 08.01.2025 בהעדר הצדדים. המזכירות תמסור עותק ההחלטה לצדדים או תמציא להם בדואר רשום.
112. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות, המזכירות תדאג לפרסום החלטה זו באתר האינטרנט של הרשות המקומית וזאת תוך 21 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

**איילת עטר, עו"ד**  
יו"ר ועדת ערר לענייני ארנונה  
אור יהודה

**אלי שופן**  
חבר ועדת ערר לענייני ארנונה אור  
יהודה

**צביקה צימבר**  
חבר ועדת ערר לענייני ארנונה אור  
יהודה