

בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת'מ 1970-04-21 זועבי נ' עיריית נוף הגליל
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט דני צרפתי

העותר עומר זועבי

נגד

המשיבה עיריית נוף הגליל

חקיקה שאוזכרה:

פקודת העיריות [נוסח חדש]: סע' 316

פקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 32, 32(א)

מיני-רציו:

* בית המשפט דחה את עתירת העותר בעניין החלטת המשיבה – עיריית נוף הגליל, לחייב אותו במלוא חיובי ארנונה ביחס לנכס אשר לו מספר בעלים משותפים, ביניהם העותר, כאשר לעותר חלק מזערי מכלל זכויות הבעלות בנכס. פסק הדין עוסק, בין היתר, בפרשנותו של סעיף 316 לפקודת העיריות.

* מסים – ארנונה – מחזיק בנכס מקרקעין

* ארנונה – הטלתה – מחזיק בנכס

* ארנונה – מחזיק בנכס – נטל ההוכחה

* רשויות מקומיות – ארנונה – מחזיק בנכס

העותר הגיש כנגד המשיבה – עיריית נוף הגליל, עתירה שמכוונת כנגד החלטת המשיבה, עיריית נוף הגליל לחייב את העותר במלוא חיובי ארנונה לשנת 2020 ביחס לנכס שיפורט אשר לו שלושה בעלים משותפים, ביניהם העותר, כאשר לעותר חלק מזערי (7.5%) מכלל זכויות הבעלות בנכס. העתירה למעשה מבקשת הכרעה ביחס לפרשנותו של סעיף 316 לפקודת העיריות.

בית המשפט דחה את העתירה ופסק כלהלן:

העותר לא הציג כל הסבר, וודאי לא כזה המניח את הדעת, לשיהוי שבהגשת עתירתו; השיהוי וההשתק העולים מההתנהלות האמורה לא יכולים להירפא על דרך טענה סתומה ומעורפלת לפיה העותר לאורך השנים לא זכה לייצוג הולם.

טענת העותר לפיה יש לראות אותו כמי שאינו "מחזיק" בכלל הנכס בגינו חויב, אלא רק בחלק מהנכס עפ"י חלקו היחסי בבעלות היא בבחינת טענה "שאינני מחזיק". מקומה של טענה זו להתברר כדרך המלך, במסגרת השגה בפני העירייה, כמו גם מיצוי הליכי ערר וערעור מנהלי. עתירת העותר לוקה בחוסר ניקיון כפיים.

לשונו הפשוטה והברורה של סעיף 316 לפקודת העיריות קובעת, שעה שהיא מתייחסת לבעלים משותפים המחזיקים על דרך בעלות משותפת בנכס ומקום שבו לא ניתן להוכיח כי למי מהשותפים חזקה מסוימת, בחלק כזה או אחר בנכס ושיאפשר קביעה כי הוא בעל הזיקה הקרובה יותר לאותו חלק, בהשוואה לבעל משותף אחר עמו הוא שותף בבעלות על הנכס.

ניסיון העותר לצמצם את פרשנותו של סעיף 316 כך שהוא יתייחס רק לבעלים משותפים בנכס שהם גם שותפים בהכנסות בנכס וכסעיף שאינו חל על בעלים משותפים קניינית "בלבד", הינו חסר בסיס.

תוצאה מבוקשת לפיה תידרש רשות לגבות ארנונה מבעלים רבים עפ"י חלקם בבעלות בנכס ובהקשר זה ניתן לתאר תמונות מצב לפיהן קיימים בעלים רבים ביחס לנכס אחד (דוגמת יורשים, יורשי יורשים ועוד), היא תוצאה בלתי סבירה, מעבר לכך שהיא מנוגדת להוראת חוק מפורשת.

לעומת זאת מקום בו מוכח כי במערכת היחסים בין השותפים הם קבעו הסכם חלוקה ייחודי ביחס לחלקים מסוימים בנכס, אותו הביאו לידיעת ואישור הרשות, הרי שותפים אלה מוגנים מפני חיובים כוללים של ארנונה כפי שפירטנו. במקרה ולא כך, עומדת להם זכות השיפוי כלפי הבעלים האחרים בהתאם לחלק היחסי ועקרונות חוק המקרקעין בעניין, לצד חיובם המלא כלפי הרשות, הינה תוצאה מאוזנת וסבירה יותר.

פסק דין

העתירה מכוונת כנגד החלטת המשיבה, עיריית נוף הגליל (להלן: "העירייה") לחייב את העותר במלוא חיובי ארנונה לשנת 2020 ביחס לנכס שיפורט אשר לו שלושה בעלים משותפים, ביניהם העותר, כאשר לעותר חלק מזערי (7.5%) מכלל זכויות הבעלות בנכס.

העתירה למעשה מבקשת הכרעה ביחס לפרשנותו של [סעיף 316 לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות" או "הפקודה"), אשר לפרטיו אתיחס בהמשך.

עיקרי עובדות וטענות

1. העותר כאמור הינו בעלים במשותף, כחלק מקבוצת זועבי, הכוללת בנוסף לעותר שתי חברות ("מדאמיק" ו"אלפא שרקאוי"). בבעלות קבוצת זועבי הנ"ל קרקע (70 דונם) ובה קיים נכס שהוא בית מלון והמהווה חלק ממתחם הידוע כמתחם גני נצרת. במתחם הנ"ל מצוי שטח נוסף (כ-66 דונם) בבעלות קבוצת שותפים אחרת הידועה כקבוצת שדאפנה, סך כל המתחם, גודלו כ-136 דונם כאמור.

בין קבוצת שדאפנה לקבוצת זועבי נערך הסכם שיתוף וחלוקה, הכולל נספח תשריט חלוקה בעין, בין שתי הקבוצות ובאופן המחלק את המתחם לשני שטחים מסוימים, כמפורט לעיל.

2. בעקבות עתירה מנהלית קודמת, עמ"נ 44836-02-16 שהתבררה לפניי (להלן: "עתירה קודמת") פעלה העירייה להקים חיובי ארנונה נפרדים לשתי הקבוצות הנ"ל ובאופן שקבוצת זועבי חויבה רק בגין חלקה במתחם ועליו בית המלון (להלן: "הנכס").
3. לשלמות התמונה אוסיף כי קבוצת זועבי כקבוצה, הגישה השגה לשנת 2019 ביחס לשומת הארנונה בגין הנכס וכן התנהלה תביעה כספית בבית משפט השלום ביחס לחיובי ארנונה כנגד קבוצת זועבי לשנים 2017-2018. סופו של יום גובש הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין להסדרת תשלומי הארנונה של כלל קבוצת זועבי לשנים 2016-2018, ובהתייחס כאמור לנכס.
4. לענייננו דרישת הארנונה שבדיון המתייחסת לשנת 2020 נוגעת, אם כן, לנכס של כלל קבוצת זועבי הכולל כאמור בית מלון, כשלמלון צמודה גם בריכה.
5. מוסכם כי כנגד חיובי הארנונה לשנת 2020 הנ"ל לא הוגשה השגה, וכפועל יוצא מכך כמובן גם לא הוגש ערר או ערעור מינהלי. לציין כי העותר טוען שנודע לו על חיוב הארנונה הרלוונטי לשנת 2020, רק עת הוטלו על חשבונו עיקולים, זאת במהלך חודש מרץ 2021.
6. **לטענת העותר**, העירייה פועלת שלא כדין עת היא מטילה עליו את מלוא חיוב הארנונה בגין הנכס והרלבנטי לשלושת הבעלים השותפים בקבוצת זועבי, תוך שהיא מפרשת באופן שגוי את הוראותיו של [סעיף 316 לפקודת העיריות](#). לטענתו, על העירייה להטיל עליו חיוב יחסי בלבד המשקף את חלקו היחסי בנכס, על פי מעמדו כבעלים משותף, ובשיעור השווה ל-7.5% מסך הזכויות בנכס.
7. יודגש כי העותר אינו חולק, וכך גם אישר בא-כוחו במעמד הדיון לפניי, כי אין בין השותפים המרכיבים את קבוצת זועבי כל הסכם שיתוף הקובע חזקה ייחודית בחלק כזה או אחר בנכס מושא חיוב הארנונה וכי למעשה הם בעלים משותפים ביחס לכלל הנכס, עפ"י חלקו היחסי בבעלות של כל שותף.
8. מאידך, לטענת העותר, בינו לשותפים האחרים בקבוצת זועבי אין יחסי שותפות עסקית ולדברים לטענתו רלוונטיות ביחס לפרשנות [סעיף 316 לפקודת העיריות](#).
9. עפ"י העותר כעולה מכתב עתירתו, ניתן להחיל את [סעיף 316 לפקודת העיריות](#), המתיר גבייה מאחד או מאחדים מתוך הבעלים המשותפים בנכס, זאת רק מקום שבו מדובר בבעלים משותפים שלהם שותפות עסקית כמשמעות המונח [בפקודת השותפויות](#) (תוך שהוא מדייק בעניין מנוסח

הסיפא של הסעיף המתיר זכות חזרה לשותפים האחרים מתוך ההכנסות מהבניין או הקרקע - היינו כמתייחס לשותפים עסקיים. לטענתו הדבר נלמד גם מהרציונל לגביו מכוון המחוקק באותו סעיף וכרלוונטי לשותפים המנהלים שותפות עסקית בשונה משותפות קניינית גרידא).

10. עוד לטענתו, פרשנות לפיה [סעיף 316](#) הנ"ל מקנה לעירייה את הזכות לגבות את מלוא חוב הארנונה ביחס לנכס, משותף אחד, יהיה חלקו של השותף בנכס אשר יהיה, היא פרשנות מרחיקה לכת ובלתי מידתית.

11. העותר גם מפנה להרמוניה המתחייבת בין הוראות הדין השונות, באופן שיש לקרוא את [סעיף 316](#) [לפקודת העיריית](#) כך שישתלב עם [סעיף 32 \(א\) לחוק המקרקעין](#) - הקובע את חובתו של שותף לשאת בהוצאות המקרקעין המשותפות, עפ"י חלקו היחסי במקרקעין בלבד. בהתאם לאמור, גם חיוב הארנונה צריך להיות באופן יחסי בלבד לחלק של השותף במקרקעין. לטענתו, פעולת העירייה לגבות את מלוא חוב הארנונה, כלפיו בלבד, היא בבחינת פעולה בלתי מידתית ולא צודקת הנגועה באי הגינות וחוסר תום לב. בפועל כאמור, משתמשת העירייה בעותר כגובה מטעמה תוך שהיא מנצלת את העובדה שהוא אדם פרטי, בעוד היא מתקשה לגבות את יתרת החוב מהבעלים המשותפים האחרים שהן חברות.

12. במסגרת הדיון שהתקיים לפניי ביום 19.5.2021 ובמענה לשאלות שעלו כמו גם הטענות שהועלו בכתב התשובה, טען ב"כ העותר טענות משלימות נוספות;

13. לשיטתו לא השתהה בהגשת עתירתו שעה שאת דרישת הארנונה קיבל לטענתו רק בסוף שנת 2020 והעיכוב מאז ושנמשך מספר חודשים בלבד, מקורו באילוצי מגפת הקורונה. עוד בעניין זה טען העותר כי הוא טעה לחשוב שהסכם הפשרה שגובש בהליך האזרחי שהתקיים בין הצדדים (כאמור ביחס לשומות 2016-2018) משליך גם על חיובי שנת 2020, כשבעניין הוטעה, מאחר שדרישת החוב שנשלחה אליו התייחסה במאוחד גם לחובות שנים קודמות. עוד לטענתו, דרישת התשלום האמורה שכללה חובות נטענים ביחס למספר שנים, היא פגומה ומצדיקה קביעה שהוא לא השתהה בתקיפתה בעתירתו, שעה שטרם קיבל דרישה כדן.

14. העותר מאשר שמעולם לא טען כנגד העירייה כי יש לחייבו באופן נפרד משותפיו והוא אף אכן פעל במאוחד עם השותפים האחרים, בהליכים שננקטו כלפי העירייה (הן בהשגה לשנת 2019 והן בתביעה הכספית האזרחית שהתנהלה כאמור). אולם לטענתו נמנע מכך רק משיקולים של ייצוג (במשמע ייצוג לא הולם שקיבל בעבר ולכן אין לזקוף זאת לחובתו).

15. אשר להסכם שכירות עליו הוא חתום יחד עם השותפים הנוספים בקבוצת זועבי (שהוצג לראשונה בתשובת העירייה) וממנו עולה שהשותפים הנ"ל השכירו לצד ג' את הנכס וזאת החל מסוף שנת 2019 (באופן הסותר לכאורה את הטענה כי בין השותפים אין שותפות עסקית, כמו גם מלמד על חוסר ניקיון כפיים), ביקש להשיב ב"כ העותר כי מדובר בהסכם שכירות ש"לא היה ברור מה הסטטוס שלו" ובהמשך גם נחתם חוזה מכר ביחס לנכס, כאשר אף כיום לא ברור מה מעמדו של ההסכמים הנ"ל. בשל חוסר בהירות זו לטענתו, לא ראה לערב את בית המשפט בעניין. ב"כ העותר טוען כי לא הוא או מי מטעמו הציג לעירייה את הסכם השכירות הנ"ל.

16. עפ"י ב"כ העותר, לא היה כל מקום לדרוש את צירוף השותפים הנוספים כצד לעתירה, זאת שעה שהם לא צפויים להיפגע מההחלטה, בניגוד לטענת העירייה.

17. עפ"י ב"כ העותר, גם שיקולים של לפני משורת הדין, לאור חלקו היחסי הקטן של העותר בנכס, כמו גם מצבו הכלכלי הקשה, מצדיקים לקבל את העתירה.

18. ב"כ העירייה עותר לדחות את העתירה, אם לגופה ואם על הסף.

19. ראשית מדגישה העירייה כי היא פעלה להפריד את החיובים בין שתי קבוצות השותפים ביחס למתחם (קבוצת זועבי מחד וקבוצת שדאפנה מאידך), וזאת בהינתן שבין קבוצות השותפים הנ"ל קיים הסכם שיתוף הקובע חזקה ייחודית של כל קבוצה בשטח מסוים בנכס, וזאת בהמשך להערות שעלו בפס"ד בעתירה קודמת שהוזכר. מאידך, ביחס לנכס המוחזק במשותף ע"י קבוצת זועבי וביניהם העותר, פעלה היא כדין עת שלחה חיוב כולל לכל אחד מהשותפים ללא קשר לחלקו הקנייני בזכויות הבעלות. הודגש כי גם העותר אינו טוען כי בין השותפים קיים הסכם הקובע חלוקה של החזקה בנכס המשותף, ולמעשה מוסכם כי כל שותף מחזיק באופן ערטילאי בנכס עליו הוטל החיוב (בית המלון והבריכה הצמודה לו).

20. עפ"י העירייה, את דרישת הארנונה לשנת 2020 מושא העתירה, שלחה כדין וכמקובל בסוף שנת 2019, כאשר אף אחד מהשותפים, לרבות העותר, לא טען, אף לא בעתירה שבדיון, כי לא קיבל את דרישת הארנונה האמורה. הובהר כי הנספח שצירפה העירייה לתשובתה אליו הפנה ב"כ העותר ולגביו טען כי הוא חיוב מאוחד למספר שנים, היא דרישה לתשלום מס מאוחרת לדרישת התשלום המקורית אשר נשלחת לנישומים לאחר שהשומה הופכת חלוטה, בבחינת התראה הנשלחת וכוללת את סך החובות שהצטברו. לאחר שהשותפים או מי מהם לא שילם את חוב הארנונה למרות ההתראה. גם בוצעו העיקולים אשר הביאו את העותר להגיש את עתירתו. משבחר העותר להגיש עתירתו רק בחלוף יותר משנה משנשלחה אליו דרישת הארנונה לשנת 2020, ברור כי לוקה עתירתו בשיהוי כבד. לחילופין, בעניין השיהוי, ואף אם נמנה את מספר הימים

שחלפו, רק ממועד התראת החיוב אליה התייחס ב"כ העותר (סוף 2020), הרי שגם ממועד זה ועד להגשת העתירה קם שיהוי של מספר חודשים, המצדיק גם הוא את דחיית העתירה.

ב"כ העירייה מוסיף כי גם לאורך השנים האחרונות, נשלחו דרישות לעותר ואף הוגשו השגות ותביעות, הכל מבלי שהעותר העלה כל טענה לעניין חיובו במאוחד עם השותפים וגם מטעם זה, קם לחובתו שיהוי.

21. עוד נטען כי טענות העותר כנגד חיובו כמחזיק, מקומן להתברר במסגרת השגה. משעה שלא הגיש העותר השגה שכזו לשנת 2020, יש לראותו כמי שלא מיצה הליכים. גם מטעם זה, דין העתירה להידחות על הסף.

22. כטענת סף נוספת, מפנה העירייה לחוסר ניקיון כפיו של העותר אשר לא גילה בעתירתו את דבר ההליכים המשפטיים שנקטו השותפים ביחס לשנות המס 2017-2018 שהסתיימו בפשרה, לא הציג את השגת הארנונה לשנת 2019 שנדחתה ועליה לא הוגש ערר ומעל לכל, הסתיר את הסכם השכירות של נכס בית המלון מושא העתירה, שנחתם בדצמבר 2019 בין השותפים לצד ג' ונמסר לעירייה רק לאחר הגשת העתירה.

23. עפ"י העירייה ב"כ העותר נמנע בניגוד למתחייב, מלצרף את שותפיו כצדדים דרושים לעתירה ואשר עלולים להיפגע מהחלטה לטובת העותר עפ"י העתירה.

24. לגופן של טענות, טוענת העירייה כי הבעלים המשותפים הם הבעלים של כלל הנכס והם בגדר המחזיקים בכלל הנכס עפ"י הגדרת מחזיק [בפקודת העיריות](#). בנדון מפנה העירייה גם להגדרת חזקה משותפת עפ"י דיני הקניין ובאופן שחזקה זו משתרעת על כל חלק וחלק מהשטח המשותף. כאמור, העותר מודה שאין לו חזקה מסוימת בחלק כזה או אחר בנכס של קבוצת זועבי. לטענת ב"כ העירייה גם הסכם החלוקה והתשריט שנערך בין קבוצת זועבי לקבוצת שדאפנה מוכיחים כשלעצמם כי בין יחידי הקבוצות אין חלוקה פנימית.

25. מכל מקום, מפנה העירייה להוראת [סעיף 316 לפקודת העיריות](#) כאמור, הדנה בנכס שבבעלות משותפת למספר בעלים והקובעת מפורשות כי החיוב הכולל חל על כל אחד מהשותפים יחד ולחוד, לצד הזכות לשיפוי בין השותפים לבין עצמם בהתאם לחלקם היחסי.

26. מלבד כך שאין כל בסיס לצמצם את הסעיף הנ"ל כמתייחס לשותפות עסקית כטענת העותר, הרי בענייננו אף הוכח שבין השותפים אכן קיימת שותפות עסקית.

27. לעניין חיובי הארנונה, ההוראה הרלוונטית היא כאמור הוראת [סעיף 316 לפקודת העיריות](#) ואין להקיש מהוראת [סעיף 32 לחוק המקרקעין](#) לענייננו.

28. טענת העותר אשר לאבסורד שיכול להיווצר מחיוב שותף בכלל חיוב השומה בנכס גדול, אין לה בסיס. מאידך, קבלת טענה לפיה נדרשת העירייה לפצל את חיובי הארנונה לנכס בהתאם למספר בעליו המשותפים, אינה פרשנות סבירה.

דיון והכרעה:

29. לאחר בחינה, אני רואה לדחות את העתירה, אם בשל הטענות המקדמיות הממשיות העומדות לחובת העותר ואם לגופה.

30. לעניין הטענות המקדמיות אבהיר כי העותר לא הציג כל הסבר, וודאי לא כזה המניח את הדעת, לשיהוי שבהגשת עתירתו. לא נטען על ידי העותר בכתב עתירתו או עד למועד הדיון בעתירה, כי לא קיבל את דרישת הארנונה לשנת 2020 במועד וכדין כבר בשלהי שנת 2019. משלא חלק ולא טען ב"כ העותר בעתירתו כי לא קיבל את דרישת הארנונה כדין ובמועד, אין לזקוף לחובת העירייה על שלא צירפה את הדרישה עצמה לתשובתה בהתאם. ממועד קבלת דרישת הארנונה ועד למועד הגשת העתירה, חלפה יותר משנה ומכאן שבפנינו שיהוי כבד. אף אם אבחן את טענת השיהוי רק ממועד קבלת דרישת החוב מסוף 2020 (שגם אותה אישר ב"כ העותר שנתקבלה אצל העותר), הרי שגם ממועד זה ועד למועד הגשת העתירה ב- 4/2021, חלף פרק זמן ארוך מהמתחייב עפ"י התקנות, באופן המלמד על שיהוי.

להדגיש כי את טענת השיהוי יש לבחון גם על רקע התנהלות העותר, אשר לאורך כל השנים לא חלק על חיובו, יחד ולחוד עם שותפיו האחרים, ובאופן המקים כנגדו השתק המונע ממנו להעלות את הטענה רק היום. להוסיף כי קבוצת זועבי, על כלל שותפיה, פעלה בשנת 2019 להשיג, מטעמים כאלה ואחרים, כנגד דרישת הארנונה שנשלחה לנכס בכללותו, כמו גם הגישה תביעה אזרחית לעניין חיובים ביחס לשנים קודמות (תביעה שנסתיימה בפשרה) והכל מבלי שהועלו בהליכים אלו ובכלל כל טענות לעניין חיובו של העותר, במאוחד עם שותפיו בכל אותם הליכים.

השיהוי וההשתק העולים מההתנהלות האמורה לא יכולים להירפא על דרך טענה סתומה ומעורפלת לפיה העותר לאורך השנים לא זכה לייצוג הולם.

31. אשלים כי טענת העותר, כפי שמועלית היום בעתירה, משמעותה טענה כי יש לראות אותו כמי שאינו "מחזיק" בכלל הנכס בגינו חויב, אלא רק בחלק מהנכס עפ"י חלקו היחסי בבעלות. טענה כאמור "שאינני מחזיק", מקומה להתברר כדרך המלך, במסגרת השגה בפני העירייה, כמו גם מיצוי הליכי ערר וערעור מנהלי. הדברים נכונים ביתר שאת בנסיבות ענייננו על רקע התנהלות השנים הקודמות. הימנעות העותר ממיצוי הליכים כאמור פועלת לחובתו ומצדיקה את דחיית

עתירתו על הסף, גם בהנחה שעל דרך הכלל, טענות שמסוג ענייננו, על פי מהותן, יכול ותתברנה באופן מקביל בבית המשפט לעניינים מנהליים.

32. עוד מההיבט המקדמי, עתירת העותר לוקה בחוסר ניקיון כפיים. העותר לא גילה את קיומם של הליכים קודמים שהתנהלו בין הצדדים והמשליכים לענייננו כאמור. כמו כן, העותר ניסח את עתירתו באופן המלמד ומשתמע כי העירייה לכאורה לא פעלה עפ"י פס"ד בעתירה הקודמת ולמעשה חייבה אותו בכלל הארנונה למרות חזקה ייחודית מצומצמת בה הוא מחזיק. אם לא די באמור, העותר גם נמנע מלגלות על אודות קיומו של הסכם השכירות שנחתם בין שותפי קבוצת זועבי ובכללם העותר, לבין צד ג', זאת בנוגע לנכס וביחס לשנת הארנונה הרלוונטית שבדיון. הסכם השכירות האמור שהוצג ע"י העירייה בתשובתה מלמד לכאורה על אופן ההחזקה המשותפת בנכס והשימוש בו, לרבות לשנה הרלוונטית לדיון. נוסף לכך, הוא מלמד על קיומה של שותפות עסקית בין השותפים, בניגוד לטענה המרכזית שהעלה העותר בעתירתו ולעניין פרשנותו את [סעיף 316 לפקודת העיריות](#), אליו אתייחס בתמצית להלן.

אי הצגת הסכם כאמור מלמדת על חוסר ניקיון כפיים. נוסף כי העותר אף ראה לדייק כי הוא מצדו גם לא היה מגיש את הסכם השכירות לעירייה, וכי זה הוצג ע"י גורם אחר, טיעון זה לטעמי מחדד את חוסר ניקיון הכפיים.

טענתו המעורפלת של העותר כי מדובר בהסכם "לא סופי" שהשתנה אחר כך להסכם מכר מותנה וכדומה טענות, מוטב אילולי הועלו ע"י ב"כ העותר ומכל מקום, אין בהן לרפא את הפגם עליו פירטנו.

33. מהמקובץ עד כה, יש לקבוע כי דין העתירה להידחות על הסף לאור היקף ומשקל הטענות המקדמיות שפורטו לעיל, וכך אני מורה.

34. על מנת שלא יימצא הנייר חסר ולשלמות התמונה, אני רואה להוסיף מספר הערות לטענות לגופן שהועלו בעתירה;

35. כאמור, העתירה מתמקדת בפרשנותו של [סעיף 316 לפקודת העיריות](#) אשר זו לשונו: "316. מקום שהוטלה ארנונה לפי הוראות הפקודה על בעל של בניין או קרקע, שהם בבעלות משותפת, מותר לגבותה מאחד או מאחדים מתוך הבעלים המשותפים, ומשנגבתה ממנו הארנונה יהיה זכאי להשתתפות של שאר הבעלים, באופן יחסי לחלקו של כל אחד בבניין או בקרקע, והוא רשאי לעקל את ההכנסה מן

**הבניין או הקרקע עד שיגבה את הסכום המגיע משאר הבעלים
המשותפים."**

36. כפי שהפנה ב"כ העותר - לפרשנותו של [סעיף 316](#) הנ"ל, אכן התייחסתי במסגרת פסק דיני בעתירה הקודמת (פס"ד הנ"ל התייחס להשגות כנגד חיובי ארנונה ואשר נטענו ע"י קבוצת הבעלים השנייה במתחם קבוצת שדאפנה אליה התייחסתי לעיל).

בסעיף 33 לפסק הדין הנ"ל, הוספתי כי נפלה לכאורה טעות משפטית בכל הנוגע לדרך חיוב הבעלים המשותפים בארנונה, זאת לאור הסכם הפירוק והחלוקה לחזקות ייחודיות שנעשה בין שתי הקבוצות.

בנדון הזכרתי בפסק הדין הנ"ל, כי המבחן לחיוב בארנונה הוא מבחן "**בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס**", לאמור, מי שמחזיק בפועל בנכס, הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. באותו עניין (וכאמור בהתייחס לשתי הקבוצות – שדאפנה וזועבי) נקבע בהסכם ביניהם מי מחזיק באיזה חלק בנכס ובאופן יחודי, כשבנדון צורף הסכם ותשריט חלוקה עליו חתומים כל הבעלים. מכאן, הוספתי שם, שניתן לקבוע מי מהבעלים המשותפים הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הספציפי בו הוא מחזיק, עפ"י ההסכם והתשריט המצורף לו, ובהתאם להטיל את חיוב הארנונה, עליו בלבד.

עוד הוספתי כי האמור אינו שונה, ולו על דרך האנלוגיה, מהדין החל לגבי שוכר של נכס ההופך לבעל הזיקה הקרובה לצורך החיוב בארנונה, זאת על פני בעליו.

37. עפ"י ההבחנה אליה התייחסתי בעתירה הקודמת הנ"ל ושעה שאין מחלוקת כי בענייננו לא קיים הסכם לחלוקה פנימית בין השותפים בקבוצת זועבי (עליה נמנה העותר) ובאופן שלא ניתן לקבוע חלוקת חזקה מוגדרת בחלקים כאלה ואחרים בנכס, הרי שיש לראות את כל הבעלים המשותפים כבעלים המחזיקים בכל חלק וחלק בנכס, בהתאם לדיני הקניין ובאופן שניתן להטיל את מלוא החיוב על כל אחד מהם, יחד ולחוד.

38. למעשה, כך קובעת לשונו הפשוטה והברורה של [סעיף 316](#) לפקודת העיריות, שעה שהיא מתייחסת לבעלים משותפים המחזיקים על דרך בעלות משותפת בנכס ומקום שבו לא ניתן להוכיח כי למי מהשותפים חזקה מסוימת, בחלק כזה או אחר בנכס ושיאפשר קביעה כי הוא בעל הזיקה הקרובה יותר לאותו חלק, בהשוואה לבעל משותף אחר עמו הוא שותף בבעלות על הנכס.

39. ניסיון העותר לצמצם את פרשנותו של [סעיף 316](#) כך שהוא יתייחס רק לבעלים משותפים בנכס שהם גם שותפים בהכנסות בנכס וכסעיף שאינו חל על בעלים משותפים קניינית "בלבד", הינו חסר בסיס.

ראשית, לשון הסעיף אינה קובעת את החלוקה האמורה. העובדה שהסיפא של הסעיף מאפשרת לאחד השותפים ששילם מעבר לחלקו בחוב הארנונה לגבות חלק עודף ששילם מהשותף האחר, על דרך עיקול ההכנסות מן הבניין, אין בה ללמד כי הסעיף בכללותו מתייחס רק לשותפים קנייניים שהם גם שותפים בהכנסות מהנכס.

גם על צד המהות לא מצאתי הצדקה להבחין בין שותפים קנייניים בנכס שאינם שותפים עסקיים בהכנסות לבין כאלה שיש ביניהם שותפות עסקית (בשונה מההבחנה הרלוונטית לדיני הארנונה - בין שותף מחזיק בעל זיקה קרובה לנכס, בהשוואה לבעלים אחרים אליה התייחסתי בעתירה קודמת).

40. בכל הנוגע לחיובי הארנונה, בענייננו לא מצאתי מקום להיקש מהעקרונות בדיני השותפויות כפי שביקש ללמוד בעניין העותר בעתירתו.

הדברים גם נכונים להיקש המבוקש לדיני המקרקעין וביחס [לסעיף 32 לחוק המקרקעין](#) הקובע כי הוצאות משותפות יכוסו באופן יחסי לחלקו של שותף.

אוסף בנקודה זו, כי הוראה זו [בחוק המקרקעין](#) מכוונת למישור היחסים בין השותפים לבין עצמם. מנגד ובכל הנוגע לדיני הארנונה, ההוראה הברורה קבועה [בסעיף 316](#) ולפיה, כלפי הרשות יש לראות את הבעלים המשותפים כתבים יחד ולחוד מכוח מעמדם כשותפים בנכס בכללותו.

41. מבלי לפגוע באמור, התאמה אם נדרשת [לחוק המקרקעין](#), יש למצוא בהוראת הסיפא של [סעיף 316 לפקודת העיריות](#) המאפשרת כאמור "התחשבות" בין השותפים. הוראה זו משקפת אחריות על פי חלק יחסי בהוצאות, אך נדגיש - זאת רק בין השותפים לבין עצמם, בעוד שכלפי הרשות יש לראות את השותפים, כולם יחד, כבעלי הנכס ולכן חבים כולם במלוא החוב.

42. אשלים כי מהראיות לכאורה שהוצגו, הרי בין יחידי שותפות זועבי, בהחלט קיימת שותפות עסקית כפי שהדבר עולה מהסכם השכירות אליו התייחסתי לעיל והמלמד כי השותפים השכירו את הנכס לצד ג'.

הטענה כי ההשכרה בוצעה ללא תמורה או כדומה טענות, אין בה להעלות או להוריד לעניין קיומה של שותפות עסקית.

43. בהתאם לאמור, הרי עולה בענייננו כי אף לפי פרשנותו המצומצמת של העותר לענין [סעיף 316](#) לפקודה (פרשנות אותה דחיתי כמפורט), מן הדין לחייב את העותר במלוא חיובי הארנונה על הנכס.

44. אני רואה להוסיף כי למרות שבמסגרת כתב העתירה טען העותר כי יש לפרש את [סעיף 316](#) לפקודה בצמצום, כך שיחול רק על שותפים במקרקעין שהם גם שותפים עסקיים בנכס כמפורט לעיל, הרי במסגרת הדיון לפניי, ומשהוכח בפני ב"כ העותר ולו על יסוד הסכם השכירות שהוצג, כי גם עפ"י פרשנותו המצומצמת [לסעיף 316](#) הנ"ל חל על העותר הסעיף, טען ב"כ העותר במשתמע כי מן הדין למעשה להתעלם מהוראת [סעיף 316](#) הנ"ל ובפועל להפוך אותה לאות מתה בספר החוקים.

ברור כי טענה חלופית זו אין לה כל בסיס ודינה דחייה. עסקינן בהוראת חוק ברורה, אשר על פיה יש לפעול לצורך חיובי הארנונה.

45. בבחינת הרבה מעבר לנדרש אוסיף כי קיים היגיון רב במנגנון אותו קובע [סעיף 316](#) הנ"ל באופן שכלפי רשות יש לראות את הבעלים המשותפים הקנייניים, כחבים יחד ולחוד, זאת לאור הגדרת בעל נכס ומחזיקו לצורך [פקודת העיריות](#) ועל מנת לאפשר גבייה לטובת הקופה הציבורית.

46. תוצאה מבוקשת לפיה תיזדרש רשות לגבות ארנונה מבעלים רבים עפ"י חלקם בבעלות בנכס ובהקשר זה ניתן לתאר תמונות מצב לפיהן קיימים בעלים רבים ביחס לנכס אחד (דוגמת יורשים, יורשי יורשים ועוד), היא תוצאה בלתי סבירה, מעבר לכך שהיא מנוגדת להוראת חוק מפורשת.

לעומת זאת מקום בו מוכח כי במערכת היחסים בין השותפים הם קבעו הסכם חלוקה ייחודי ביחס לחלקים מסוימים בנכס, אותו הביאו לידיעת ואישור הרשות, הרי שותפים אלה מוגנים מפני חיובים כוללים של ארנונה כפי שפירטנו. במקרה ולא כך, עומדת להם זכות השיפוי כלפי הבעלים האחרים בהתאם לחלק היחסי ועקרונות [חוק המקרקעין](#) בעניין, לצד חיובם המלא כלפי הרשות, הינה תוצאה מאוזנת וסבירה יותר.

47. לאור המכלול, הרי מן הדין היה לדחות את העתירה גם לגופה.

48. אשר על כן, אני מורה על דחיית העתירה ממכלול הנימוקים שפורטו בפסק דין זה.

49. לאור התוצאה, אני מחייב את העותר לשאת בהוצאות משפט ושכ"ט העירייה בסכום כולל של 15,000 ₪.

ניתן היום, ט"ו סיוון תשפ"א, 26 מאי 2021, בהעדר הצדדים.

דני צרפתי 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)