

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית הרצליה

ערר מס': 60/21  
נכסים מס': 6518023400200  
6518023401300, 6518023401500  
כתובת: מדינת היהודים 91

הרכב הועדה:

יו"ר: עו"ד לירון רותם

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ'

חברה: עו"ד מיכל גולדמן

העוררות:

1. תיאטראות ישראל בע"מ
  2. בתי קולנוע תיאטראות בע"מ
- ע"י עו"ד מוטי איצקוביץ'

נ ג ד

המשיב:

מנהל הארנונה – עיריית הרצליה  
ע"י ב"כ עו"ד שלומית סלע

החלטה

1. הנכס והמחלוקת נשוא הערר

- 1.1. החל מיום 26.10.2020 חברת בתי קולנוע תיאטראות בע"מ מחזיקה בנכסים ברחוב מדינת היהודים 91 שמספרם לצרכי ארנונה כלהלן:
  - נכס מס' 6518023400200 – משרד בשטח של 619 מ"ר.
  - נכס מס' 6518023401500 – משרד בשטח של 241 מ"ר.
  - נכס מס' 6518023401300 – משרד בשטח של 146 מ"ר.
- 1.2. חברת בתי קולנוע תיאטראות בע"מ פנתה למשיב ביום 26.10.2020 וביקשה להעביר את הארנונה על שמה החל מיום 1.3.2020. לפני כן היתה רשומה כמחזיקה לצרכי ארנונה חברת תיאטראות ישראל בע"מ.
- 1.3. המשיב רשם את חברת בתי קולנוע תיאטראות בע"מ כמחזיקה ממועד פנייתה, קרי: החל מיום 26.10.2020 בלבד.
- 1.4. המחלוקת בין הצדדים נסובה על שאלת רישומה של חברת בתי קולנוע תיאטראות בע"מ כמחזיקה בנכסים בין התאריכים 1.6.2020 ועד ליום 26.10.2020 (להלן –

"תקופת המחלוקת", כאשר על פי מסמך חתום בין העוררות מיום 24.6.2021 הנושא כותרת "עדכון מוסכם של מועד חזקה בנכסים ברחוב מדינת היהודים 91 בהרצליה", סוכם כי הנכסים יירשמו בעירייה על שם חברת בתי קולנוע תיאטראות בע"מ החל מיום 1.6.2020.

## 2. תמצית טענות העוררות

- 2.1. התעקשותה של העירייה שלא לבצע את רישום החזקה על שם חברת בתי קולנוע תיאטראות בע"מ בדיעבד בתקופה של כ- 4 חודשים תמוהה ונוגעת בחוסר תום לב לאור ההסכם הקיים והמפורש אשר הוגש לה.
- 2.2. אין כל מניעה הגיונית או חוקית שהעירייה תעשה כן כאשר העוררות מבקשות זאת. העוררת מפנה לעמ"י (ת"א) 27220-11-13 עיריית תל אביב – יפו נ' זיואל השקעות בע"מ וכן עת"מ (ת"א) 55950-01-17 קלוד שרקאוי נ' עיריית תל-אביב.

## 3. תמצית טענות המשיב

- 3.1. היות ולא הוגשו תצהירים מטעם הצדדים, אין כל ראיה לכך שחברת בתי קולנוע תיאטראות בע"מ אכן החזיקה בנכס בתקופת המחלוקת נשוא תיק זה.
- 3.2. קיומו של הסכם בין העוררות ג' אינו מחייב את המשיב וקיים לו מרווח שיקול דעת. המשיב מפנה לבר"מ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב – יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ.
- 3.3. העוררות לא הסבירו בכתב הערר מה פשר שינוי הסעד המבוקש וקיים חשש כי לבקשה מטרה אחת והיא להעביר את רישום הנכס לגורם אשר זכאי להנחה.
- 3.4. המשיב סומך עמדתו על פסק הדין בעע"מ 2330/21 התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נ' עיריית תל-אביב – יפו, אשר מחזק את שיקול דעתו של המשיב שלא לערוך שינויים רטרואקטיביים בשם המחזיק בפועל.

## 4. דיון והכרעה

- 4.1. בהתאם לסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש], לצורך חדילת חזקה בנכס, מחוייב מחזיק/ה ליתן הודעתו למשיב, וממועד זה ואילך יתהיה פטור/ה מחיובי ארנונה נוספים.
- 4.2. השאלה במחלוקת במסגרת תיק זה הינה האם מחוייב המשיב בשינוי שם מחזיק בדיעבד ובהתאם להסכם בין הצדדים בתקופת המחלוקת נשוא תיק זה.
- 4.3. ודוק, כאשר מבוקש שינוי שם מחזיק בדיעבד, קל וחומר, כאשר שינוי זה מבוקש מבלי להעמיד כל הסבר, לרשות המשיב קיים שיקול דעת נרחב האם לאשר את שינוי שם המחזיק המבוקש, אם לאו.
- 4.4. נוכח העובדה כי לא הובא בפני המשיב כל נימוק לשינוי שם המחזיק כמפורט לעיל, ונוכח העובדה כי המשיב הביע חששותיו כי מטרת שינוי שם המחזיק הינה זכאות להנחה שאינה נסמכת על החזקה בנכס בפועל, ומצד שני, העוררת לא הפריכה חשש זה, הרי שרשאי היה המשיב להפעיל את שיקול דעתו כשם שהופעל, ולדחות הבקשה לשינוי שם מחזיק.
- 4.5. בחינת הפניות העוררת לפסיקה, לא הועילו להוכחת עמדתה. בפסק הדין בענין עמ"י (ת"א) 27220-11-13 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – יפו נ' זיואל השקעות

**בע"מ** (פורסם בנבו, 22.3.2015) התהפכה החלטת ועדת הערר אשר חייבה את הרשות המקומית להחליף את שם המחזיק רטרואקטיבית על פי הודעת שוכר ובעלים ובית המשפט הגיע לכלל מסקנה כי לאור עובדות המקרה יש לרשום הן את הבעלים והן את השוכר.

4.6 גם פסק הדין בענין עת"מ (ת"א) 55950-01-17 **קלוד שרקאוי נ' עיריית תל אביב** (פורסם בנבו, 14.2.2018) מתייחס להכרעה עובדתית ספציפיות בטענת "איני מחזיק" כאשר העובדות הדרושות לה שנויות במחלוקת בין הצדדים, ולפיכך אין ללמוד ממנה דבר וחצי דבר לענין מקרה זה.

4.7 יתרה מכך, החלטת ועדת הערר נתמכת בהלכה אשר נקבעה לאחרונה בפסק דינו של בית המשפט העליון הנכבד בענין עע"מ 2330/21 **התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נ' עיריית תל - אביב - יפו** (פורסם בנבו, 17.7.2022) כלהלן:

"המסקנה העולה מכל האמור היא, כי במקרים בהם חדל המחזיק הרשום מלהודיע לעירייה על העברת החזקה לאחר, אזי כאשר יתגלה הדבר, יעמוד חובו של המחזיק הרשום בעינו, והעירייה תוכל להחליט, בהתאם לשיקוליה, אם ברצונה להעביר את החיוב אל המחזיק בפועל, אם לאו."

## 5. סוף דבר

מכל הטעמים שהובאו לעיל, הערר נדחה. בנסיבות הענין אין צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד בהיעדר צדדים, היום: 29.01.2023.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים עומדת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד מיכל גולדמן

חברה: עו"ד יונה מרקוביץ

יו"ר: עו"ד לירון רוזם