

- חדשות המחלקה המנהלית -

מיהו "מחזיק" לצרכי ארנונה? עסק המתקיים בחצריו של מוסד אחר

22 בנובמבר, 2012

לאחרונה הכריע בית המשפט לעניינים מינהליים בירושלים בשאלת מיהו "מחזיק" לצרכי ארנונה, בנסיבות של עסק המתקיים בחצריו של מוסד אחר, באותו ענין: מכון כושר שהתקיים בשטח מתנ"ס ושהיה כפוף למתנס בהיבטים שונים.¹

הכלל העקרוני להכרעה בסוגיה כזו הוא "מבחן מירב הזיקות הרלבנטיות בנכס", שאותו יש ליישם בנסיבות של "תחרות" בין שני מחזיקים פוטנציאליים ביחס לאותו שטח.

באותו ענין טענה המערערת, מפעילת חדר הכושר, כי מירב הזיקות המהותיות לנכס הן של המתנ"ס, ולכן יש לחייבו בתשלומי הארנונה. את טענותיה סמכה המערערת על הוראות חוזה השכירות, לפיו אופן ניהולו של חדר הכושר מוכתב למעשה על-ידי המינהל (בעל המתנ"ס), לפיו המערערת כפופה להחלטות המינהל בכל תחומי פעילותה וכי הינה אך "קבלן מבצע" עבור המינהל, אשר הקים את חדר הכושר במתנ"ס ורואה עצמו כמחזיק הנכס. כך למשל, השעיה או סילוק מחדר הכושר תעשה על דעת המינהל ותוך הסכמתו מראש ובכתב והוא רשאי להכתיב את מספר המדריכים במכון ואת שעות ההפעלה וכיו"ב.

בדחות את הערעור קבע בית המשפט:

המבחן לזיהוי "מחזיק" בנכס כבעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, אינו מבחן טכני-כמותי אלא מבחן מהותי לפיו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה.

בנסיבות המקרה נקבע כי המערערת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, זאת בין היתר בהתאם להוראות החוזה לפיהן המערערת קיבלה לידיה את כל ההכנסות שהתקבלו בעקבות הפעילות בחדר הכושר, לאחר ניכוי "דמי שימוש" המהווים למעשה דמי שכירות. כמו כן, המערערת הייתה המפעילה והאחראית על כל הפעילות בחדר הכושר; היא הביאה

למידע נוסף ניתן לפנות
לעו"ד גילי שפר
gili@bf-law.co.il

טלפון: 04-8371505
פקס: 04-8370231
שד' מוריה 50 חיפה
מיקוד 34572
www.bf-law.co.il

מזכר זה כולל מידע כללי בלבד ואינו מהווה יעוץ משפטי או תחליף ליעוץ משפטי. מזכר זה מוגש כשירות ללקוחותינו. יש לשקול את נסיבותיו הפרטניות והקונקרטיות של כל מקרה לגופו ולשם כך יש להיוועץ עמנו.

¹ עמנ (י-ם) 54186-02-11 "רזים" רשת מועדוני כושר 2005 בע"מ נ' עיריית ירושלים מנהל הארנונה (פורסם בנבו, 31.10.12)

- חדשות המחלקה המנהלית -

מיהו "מחזיק" לצרכי ארנונה, בנסיבות של עסק המתקיים בחצריו של מוסד אחר

לנכס ציוד רב וראתה את המקום כאחד מסניפי הרשת שהיא מפעילה, וכיו"ב מאפיינים מסוג זה.

בית המשפט מציין כי העובדה שלמינהל הקהילתי ניתן שיקול דעת במסגרת החוזה להתערב באופן ניהול חדר הכושר, אינה מעידה כשלעצמה כי הוא "המחזיק" לצורך החיוב בארנונה - בפרט כאשר לא פורט האם ומתי יישם המינהל הקהילתי בפועל את שיקול דעתו זה.

בנוסף לטענות אלה, טענה המערערת כי גם אם ייקבע כי היא חייבת בארנונה – אין להשית עליה ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, שכן נוכח קיומה של מחלוקת כנה ואמיתית בנוגע לחבותה, חיובה בתשלומי פיגורים יהא בבחינת עשיית עושר ולא במשפט על-ידי העירייה.

בית המשפט קבע כי אין מקום לפטור את המערערת מתשלומי פיגורים, אשר דינם כדין תשלומי הארנונה שבהם היא חבה, ועצם קיומה של מחלוקת אינו בגדר נסיבות מיוחדות המצדיקות סטייה מכלל זה.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל הבהרה שתדרש.

**בכבוד רב,
גילי שפר, עו"ד**