



ערר מס': 20160072
מס' משלם: 17237835
מס' נכס: 5900700

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית אשדוד

העורר: מיכאלשויילי סלמון גד (להלן: "העורר")
ע"י ב"כ עו"ד ישראל בן צבי
מרח' רבי מאיר בעל הנס 15, אשדוד
טל': 050-7232260 ; פקס: 08-8655800
ע"י ב"כ איריס מירב

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית אשדוד (להלן: "המשיב")
ע"י ב"כ עוה"ד דגנית כהן חזוט
מרח' הגדוד העברי 10, אשדוד

החלטה

העובדות בתמצית:

1. הערר הוגש בגין חיובי ארנונה ברח' הרצוג 5 באשדוד בטענת "איני מחזיק".
2. ביום 06.12.16 הגיש העורר השגה בטענת "איני מחזיק" בנכס נשוא הערר.
3. ביום 18.01.17 ניתנה תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה הדוחה את ההשגה.
4. ביום 23.02.17 הוגש הערר.
5. לאחר מכן הוגש כתב תשובה לערר מטעם המשיב.
6. ביום 03.07.17 התקיים דיון בערר בפני ועדת הערר במעמד הצדדים.
7. **בדיון בפני ועדת הערר מיום 03.07.17 ניתנה החלטה ולפיה הצדדים יגישו סיכומים ולאחריהם תינתן החלטה.**
8. **ביום 17.07.17 הוגשו סיכומים מטעם העורר.**
9. **ביום 23.07.17 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.**

עיקרי טענות העורר:

10. לטענת העורר אין הוא הבעלים של הנכס נשוא הערר, אלא שאחיו, מר שבתאי מיכאלשויילי הינו הבעלים של הנכס.
11. העורר טוען כי קביעת המשיב כי הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הינה משוללת כל יסוד.
12. הבעלים של הנכס הינו מר שבתאי מיכאלשויילי, שהינו תושב חוץ המתגורר למעלה מ- 25 שנים בחו"ל ואין לו כל קשר לישראל.

13. העורר פעל לאורך שנים לאורך השנים בשם אחיו באמצעות ייפוי כח נוטריוני, וטיפול בנכס בשל העובדה שהוא היה בארץ (ייפוי הכח צורף לערר).
14. לטענת העורר מעיון בדפי החשבון שנמסרו לעורר סכומי החוב אינם הגיוניים כלל, ביחוד לאור העובדה שבתקופות הללו נמצאו שוכרים בנכס אשר הם חבים בארנונה. אם כך, לא ברור מדוע העורר חויב גם כן.
15. עוד טען העורר כי בגין חוב עבור השנים 2004-2011 נפתח הליך הוצאה לפועל, ולא ברור כיצד ניתן לייחס לעורר חובות אלה.
16. מה גם, שהנכס נשוא הערר מושכר בשנים האחרונות ולמיטב ידיעת העורר השוכרים משלמים את דמי הארנונה.
17. בדיון הוסיף ב"כ העורר כי הזכויות בנכס רשומות ע"ש הבעלים הקודם מר דוד פרץ, כאשר הזכויות בנכס לא הועברו ע"ש מר שבתאי מכיוון שלא ניתן להמציא אישור עירייה בשל חובות ארנונה.
18. בסיכומים הוסיף העורר כי פעילותו מול המשיב היתה מכוח ייפוי כח בלבד היות והוא בלבד הגיע לארץ וטיפול בענייני אחיו ופעל כשליח מטעמו ולא כבעלים.
19. עוד הוסיף העורר כי לאורך השנים המשיב חייב בארנונה את הבעלים, מר סלומון שבתאי, ואף בגין חלק מהחובות נתקבל פסק דין ואף נפתח תיק הוצאה לפועל מס' 07-1-01088-25.
20. לטענת העורר העירייה מעולם לא שלחה אליו הודעות שומה ואף אין בידי המשיב אסמכתאות המוכיחות זאת ומטעם זה דינן של טענות ההתיישנות להידחות.
21. עוד הוסיף העורר בסיכומיו כי המשיב מנסה לאכוף גבייה סלקטיבית כנגד העורר שעה שהוא נתקל בקושי בגבייה מול הבעלים.
22. לטענת העורר המשיב מנסה לייחס לעורר זיקה לנכס בעוד הוא מנהל הליכי גבייה מול הבעלים, ומשכך אין לייחס לעורר חובות בנכס.

עיקרי טענות המשיב:

23. לטענת המשיב ביום 03.06.15 התקבל לראשונה אצל המשיב מכתבו של העורר בטענת אינני מחזיק בגין הנכס נשוא הערר.
24. ביום 07.07.15 נשלחה לב"כ העורר תגובת המשיב ולפיה העירייה רואה בעורר בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
25. ביום 06.12.16 כשנה וחצי לאחר תגובת המשיב, באיחור ניכר של מועדים, הגיש העורר השגה בטענת "אינני מחזיק" בנכס נשוא הערר.
26. ביום 18.01.17 נדחה ההשגה על מלוא מרכיביה.
27. ביום 23.02.17 הגיש העורר ערר.
28. לטענת המשיב קיימות טענות מקדמיות לדחיית הערר, הן ההשגה והן הערר הוגשו באיחור בניגוד לקבוע בחוק הרשויות המקומיות ועל כן יש לדחות את הערר על הסף.
29. לטענת המשיב העורר נוהג בנכס "מנהג בעלים" בנכס ומטעם זה הרי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
30. העורר הגיש 2 חוזי שכירות, האחד בינו לבין הבעלים עבור התקופה שמיום 01.07.00 ועד ליום 30.06.02 וחווה נוסף בין העורר כמשכיר לבין השוכר יוספוב דניאל, עבור התקופה שמיום 15.05.01 ועד 15.05.03, כאשר ייפוי הכח הנוטריוני שהוגש הינו משנת 2009, בעוד חוזי השכירות הינם בגין תקופה מוקדמת יותר.
31. בהמשך הגיש העורר מכתב חתום ע"י בעל הנכס אשר הורה לקזז יתרת זכות אשר נותרה בחשבונו לטובת העורר.
32. אם לא די בכך, ביום 01.01.12 נערך חווה בין העורר כמשכיר הנכס לבין חברת מ.א.ר.ק.ס. שיווק בע"מ כשוכר לתקופה שמיום 01.01.12 ועד 31.12.12 עם אופציה לשנה נוספת, כאשר בחווה לא הוזכר מר שבתאי כבעלים של הנכס.

33. כמו כן, בשנת 2014 הגיש העורר בקשה לקבלת פטור נכס ריק ולא בשימוש, כאשר הבקשה היתה חתומה ע"י העורר בלבד.
34. ביום 26.05.15 הופיע העורר במשרדי אגף הגבייה וביקש לקבל תדפיס חוב בגין הנכס.
35. לטענת המשיב נראה כי העורר מבקש ליהנות רק מהזכויות הנובעות מזיקתו לנכס, אך דוחה את החובות בטענת אינני מחזיק.
36. בדיון הוסיף המשיב כי לדברי מנהלת השומה, אשר מכירה את ההתנהלות מול העורר, העורר היה מגיע לאגף הגבייה ומקבל לידי את חיובי הארנונה ומעולם לא טען כי הנכס לא שייך לו.
37. בסיכומים הוסיף המשיב כי העורר נוהג בנכס מנהג בעלים והעירייה רואה בו מחזיק כמשמעותו במושג "מחזיק בכל אופן אחר" ומשכך הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר.
38. עוד הוסיף המשיב כי מעיון בחוזה השכירות שצרוף לכתב התשובה עולה כי החוזה נערך בין העורר כמשכיר הנכס (ולא כמיופה כח) לבין השוכרים.
39. העורר הוא שהגיש בקשה לפטור מנכס ריק ואף הגיש הודעת בעלים לקזז יתרת זכות מחשבונו לחשבון העורר, התנהלותו מול העירייה לצורך סגירת חשבון וכיו"ב מעידה על כך שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר.
40. בסיכומים הבהיר המשיב כי החוב הינו כדלקמן: חובו של בעל הנכס, מר מיכאלשוילי שבתאי- חוב בגין השנים 2003-2004 בסך כולל של 70,405.20 ₪.
41. חובו של העורר- חוב בגין השנים 2013-2014 ע"ס 29,367.50 ₪.
42. לטענת המשיב, העורר לא הרים את נטל ההוכחה, לא הומצאו אסמכתאות להוכחת טענותיו, לא הוגש תצהיר מטעמו בדבר העובדות ו/או מעמדו ביחס לנכסים, לא הוגש תצהיר מטעם בעל הנכס, העורר לא התייצב לדיון ואף לא צירף דוח כניסות ויציאות מהארץ שמוכיח שלא שהה בארץ במועד שהתקיימה הועדה.

הדיון בערר והכרעה:

43. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו, והסיכומים שהוגשו מטעם הצדדים.
44. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים, והגענו להחלטה כדלקמן;
45. הערר נסוב על טענת "איני מחזיק" כאשר העורר טוען שאינו מחזיק בנכס אלא פועל כמיופה כח מטעם אחיו שהינו הבעלים של הנכס.
46. בכתב התשובה לערר עלתה טענה מקדמית לסילוק על הסף של הערר בשל איחור מועדים בהגשת ההשגה והערר.
47. בטרם נדון בערר לגופו, נדון בטענות המקדמיות לסילוק על הסף.

דיון בטענות מקדמיות לסילוק על הסף- איחור במועד הגשת ההשגה והערר:

48. בראשית כתב התשובה שהוגש מטעם המשיב הועלתה בקשה לסלק את הערר על הסף ולא לדון בו מהטעם שההשגה מטעם העורר הוגשה באיחור ניכר וכן הערר הוגש אף הוא באיחור מועדים.
49. לטענת המשיב, ביום 03.06.15 התקבל לראשונה אצל המשיב מכתבו של העורר בטענת אינני מחזיק בגין הנכס נשוא הערר.
50. ביום 07.07.15 נשלחה לב"כ העורר תגובת המשיב ולפיה העירייה רואה בעורר בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
51. ביום 06.12.16 כשנה וחצי לאחר תגובת המשיב, באיחור מועדים ניכר לטענת המשיב, הגיש העורר השגה בטענת "אינני מחזיק" בנכס נשוא הערר.
52. ביום 18.01.17 נשלחה לעורר תשובת מנהל הארנונה לפיה נדחה ההשגה על מלוא מרכיביה.

53. ביום 23.02.17 הגיש העורר ערר, אף הוא באיחור מועדים, לטענת המשיב.
54. אם כן, המשיב טען לסילוק על הסף של הערר משני טעמים: האחד, איחור בהגשת ההשגה, והשני איחור בהגשת הערר.
55. עתה נבחן את טענתו הראשונה של המשיב- איחור בהגשת ההשגה.

איחור בהגשת ההשגה:

56. המועד להגשת השגה קבוע בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, הקובע כי: **"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענות מטענות אלה..."**
57. חוק הערר מאפשר למי שחויב בתשלום ארנונה לפנות בהשגה תוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום ולאחר מכן בערר בטענות כנגד שומת הארנונה שנקבעה לו.
58. **בתיק שבנדון לא הוכח בבירור מתי התקבלה אצל העורר הודעת שומה**. בפועל, טוען העורר בסיכומיו כי המשיב מעולם לא שלח לעורר הודעות שומה ואין בידי המשיב אסמכתאות לשליחת השומה לעורר.
59. אכן לא הוצגו כל אסמכתאות לשליחת השומה לעורר.
60. יתרה מזאת, בדיון נשאלה ב"כ המשיב על שם מי יצאו הודעות השומה וב"כ המשיב השיבה שאין לה תשובה **"לשאלת הוועדה על שם מי יצאו הודעות השומה, אני משיבה שאין לי תשובה"**.
61. **נשאלת השאלה האם ההשגה שהוגשה ביום 06.12.16 הוגשה באיחור והאם דינה להידחות על הסף?**
62. במסגרת עמ"נ ת"א 2494-12-13 **מ-י.א.ד. בע"מ נגד עיריית תל אביב יפו** נקבע כי: **"זכות הפנייה לוועדת ערר הולכת על זכות ההשגה ומי שאינו רשאי להשיג על חוב ארנונה, גם אינו קונה את הזכות לערור בפני ועדת הערר"**.
63. הלכות בית המשפט בנושא זה ברורות מאוד והרציונל שבהן הוא כי השגה שהוגשה באיחור דינה להידחות ומקל וחומר אין לדון בה בערר שבא לאחריה.
64. בפסיקת בית המשפט העליון בערעור אזרחי 714/68 **יהודה זיס נגד עיריית אשדוד** נקבע כי: **"מדובר במועדים קשיחים כך שאיחור בהגשת השגה לאחר 90 יום, אפילו איחור של יום אחד יהפוך את השומה לחלוטה וסופית לגבי אותה שנת מס ובכך עלול איחור שכזה לסתום את הגולל על היכולת להפחית שומה מופרזת, שגויה או בלתי חוקית: "על כורחך אתה אומר שגם מעשה המנהל, השומה עצמה אם לא הגיבו עליה תוך המועד הקבוע בפני בית הדין היא סופית ואין לאחריה כלום"**.
65. בהלכת בית המשפט העליון בבר"מ 9179/2005 **המקום של ש. שמחה בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** נקבע כי **"העירייה הייתה רשאית שלא לראות בפנייה כהשגה מכיוון שהוגשה באיחור"**. וכך נאמר שם: **"נראה על פני הדברים, לפי טבעה של הדרישה, שבגינה המבקשת טוענת הגישה השגה, כי העירייה רשאית הייתה שלא לראות בפנייה ההשגה כיוון שהוגשה באיחור ולא בתגובה לדרישה הראשונה לתשלום ארנונה. מכל מקום, גם אם צודקת המבקשת שהדרישה שכנגדה אכן הייתה דרישה ראשונה, הרי היה עליה להוכיח זאת במועד הגשת השגתה. ורק בנסיבות העניין לא נפל פגם בעצם הימנעות העירייה מלהשיב למבקשת בתוך המועד של 60 ימים"**.
66. כך אף במסגרת בר"מ 5412/15 **רומי טריג נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** אושררה קביעת בית המשפט המחוזי תל אביב אשר קבע כי פנייתו של המבקש לא יכולה להיחשב כהשגה מאחר שלא הוגשה תוך 90 ימים מן היום שבו התקבלו אצלו הודעות התשלום כפי שמורה "חוק הערר".
67. בתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט לעניינים מנהליים הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת באיחור בהגשת ההשגה. הלכה היא כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה והחייב הופך לחיוב חלוט שלא ניתן עוד לערער עליו.

68. יחד עם זאת, ההלכה הפסוקה היא, כי עקב הקיצוניות של הסנקציה המצויה בחוק הערר בנוגע לאיחור במועדים, יש להפעילה בזהירות יתרה ובמקרים הברורים בלבד (ה"פ 1713710 גרוסמן בע"מ נ' עיריית תמרה; עמ"נ 752737 יוסף לוי, עו"ד נ' מנהל הארנונה בעריית חיפה; עמ"נ 152737 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידלאיסט).
69. טענת המשיב מכתב התשובה מטעם המשיב נשלח אל ב"כ הנישום ביום 07.07.15.
70. מעיון בכתובים עולה כי המכתב נשלח לעו"ד ישראל בן צבי, כאשר בס' 2 למכתב מצוין "מר שבתאי שבנדון (להלן: "מרשך")...", כאשר ניכר כי מכתב זה נשלח לעו"ד בכובעו כמייצג את הבעלים מר שבתאי מיכאלשוילי ולא כב"כ העורר.
71. כך שלא ניתן לומר בבירור מתי נשלח המכתב אל העורר ו/או מתי קיבל העורר הודעת שומה ו/או דרישת תשלום ו/או מכתב דרישת תשלום כנגד העורר.
72. כאמור בדיון נשאלה ב"כ המשיב על שם מי יצאו הודעות השומה וב"כ המשיב השיבה שאין לה תשובה "לשאלת הוועדה על שם מי יצאו הודעות השומה, אני משיבה שאין לי תשובה".
73. מטעם זה הרי שלא ניתן לקבוע בבירור כי ההשגה לא הוגשה במועד.
74. למעלה מן הצורך יובהר כי אפילו היתה ההשגה מוגשת באיחור, במקרה דנן הרי שלאור העובדה שמדובר בטענת "אינני מחזיק" ולאור העובדה שלא ניתן לומר בבירור מתי קיבל העורר הודעת שומה ו/או דרישת תשלום, אם בכלל, ולאור העובדה שאף ההתכתבות בין המשיב לעו"ד ישראל בן צבי מיום 07.07.15, היתה לעו"ד בכובעו כמייצג את הבעלים מר שבתאי מיכאלשוילי, הרי שמדובר במקרה שנמנה עם אותם מקרים חריגים בהם יש להאריך את המועד להגשת ההשגה כמפורט להלן.
75. בהקשר זה ראוי לציין את פסק הדין של ביהמ"ש העליון המנחה בשאלת הסמכות להארכת המועד להגשת השגה, בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה וועדת הערר לענייני ארנונה, פסק הדין קובע כי גם למנהל הארנונה וגם לוועדת הערר, נתונה הסמכות להאריך את המועד להגשת ההשגה: "31. לשיטתי, אם למנהל הארנונה סמכות להארכת מועד להגשת השגה הרי שגם לוועדת הערר, המבקרת את הפעלת סמכותו ושיקול דעתו של מנהל הארנונה, נתונה סמכות זו. לכאורה, ניתן היה לסבור כי הסמכות להאריך את המועד להגשת השגה נתונה אך לוועדת הערר, שהיא גוף מעין שיפוט, ולא למנהל הארנונה שהוא, כאמור, גוף מינהלי. אולם, לדידי תוצאה זו אינה הגיונית ואינה יעילה: אין כל טעם בכך שכל בקשה להארכת מועד תצטרך להיות נדונה בפני ועדת הערר. עמדתי היא אפוא שהן למנהל הארנונה והן לוועדת הערר מוקנית סמכות להארכת מועד להגשת השגה.
32. האם מסקנה זו צריכה להשתנות לנוכח האמור בסעיף 3(ג) לחוק הערר? סעיף זה מכיר בכך שנישום אשר לא הגיש במועד השגה המבוססת על טענה לפי סעיף 3(א)(3) לחוק זה (טענה לפיה כלל אינו מחזיק בנכס) "רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור". השאלה היא האם יש לראות בהוראה זו משום הסדר שלילי המלמד כי העלאת טענה כאמור, ברשות בית המשפט, היא המענה היחיד למצב של אי-הגשת השגה במועד. אינני סבורה כן. סעיף 3(ג) מתייחס אך להשגה שעלתה היא טענה ספציפית אחת - אי החזקה בנכס (ראו גם: רע"א 1809/07 עיריית הרצליה נ' גיא לוי בע"מ, בפסקה 7 (3.6.2008)). מסקנה זו מקבלת משנה חיזוק נוכח העקרונות הכלליים ביחס למתן רשות להעלאת טענות בבית משפט גם כאשר קיים מנגנון יישוב מחלוקת ייחודי בחוק, אך זאת רק בעניינים חריגים המעוררים היבטים עקרוניים (ראו: רע"א 2425/99 עיריית נס ציונה נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ, פ"ד נד(4) 481 (2000))."
76. פסק דין זה קובע אומנם כי גם למנהל הארנונה וגם לוועדת הערר, נתונה הסמכות להאריך את המועד להגשת ההשגה, אולם זאת רק מטעמים מיוחדים: "33. חשוב להטעים: סמכות - לחוד, ושיקול דעת - לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להארכת מועד לקבלת ההשגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת רק לעיתים חריגות, במתינות ובהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיוב ארנונה".
77. לטעמנו המקרה דנן נמנה עם אותם מקרים חריגים ומיוחדים המחייבים להאריך את המועד להגשת ההשגה, ולראות בהשגה כאילו הוגשה במועד.
78. אשר על כן, דינה של טענת המשיב לסילוק על הסף בשל איחור מועדים בהגשת ההשגה להידחות.

איחור בהגשת הערר, האומנם?

79. עתה, נבחן את הסוגיה השנייה בבקשה לסילוק על הסף, איחור בהגשת הערר.
80. המועד להגשת ערר קבוע בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, הקובע כי: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר".
81. כתב התשובה להשגה נחתם ביום 18.01.17.
82. ביום 23.02.17 הוגש הערר, דהיינו, 36 ימים לאחר שנחתם כתב התשובה להשגה.
83. חשוב להבהיר כי כתב התשובה להשגה אכן נושא את התאריך 18.01.17, ברם לא הוגשה כל אסמכתא למועד בו התקבל כתב התשובה אצל העורר.
84. כאמור בס' 6(א) לחוק הערר נקבע כי הזכות להגיש ערר הינה תוך 30 יום מיום שנמסר כתב התשובה להשגה, ובמקרה דנן המשיב לא הרים את נטל הראייה ולא הוכח כי הערר לא הוגש במועד. כך שנראה כי הערר הוגש במסגרת הזמנים הקבועה בחוק ודין טענה זו להידחות אף היא.

הדין בערר לגופו:

85. משדחינו את טענות הסילוק על הסף, נדון בטענות הערר לגופן.

חובת ההוכחה ונטל הראייה:

86. כלל יסוד במשפט, "שהמוציא מחברו עליו הראיה". חריג לכלל זה הינו בערעורי מס, ולפיו "המוציא" היא הרשות, הנהנית מחזקת התקינות שפעולתה נשוא ההשגה או הערעור נעשתה כדין ודווקא "חברו" הוא הנישום הטוען כנגד פעולת הרשות ומבקש את ביטולה או שינויה, נושא בנטל השכנוע שאכן יש לשנות ו/או לבטל את פעולת הרשות.
87. אם כן, נטל הראייה מוטל על הנישום מכח חזקת התקינות המנהלית, כפי שנקבע בעמ"נ 28710-10-11 חברת דלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם באתר נבו).
88. כאן המקום לציין, שהחריג הנ"ל אינו מוחלט, ולטעמנו, ייתכנו מקרים, בהם ייקבע שנטל השכנוע מוטל דווקא על הרשות, למשל כאשר הרשות שינתה קביעה קודמת שלה בקשר לנכס הנישום, לדוגמא בעניין השימוש והסיווג או השטח.
89. לצורך עמידה בחובת ההוכחה, יש להביא די ראיות להוכחת העובדות המבססות את הערר או את ההשגה או לחילופין, במקרים בהם נטל השכנוע מוטל על הרשות, כדי להוכיח את העובדות נשוא השומה.
90. נטל זה יכול לעבור מצד מתדיין אחד לצד מתדיין שני, בהתאם לכמות הראיות שהובאו, חוזקן ומשקלן. לעיתים יהיה די בראשית ראיה להעברת הנטל לצד השני ולעיתים תידרש כמות גדולה של ראיות, מבוססות ויציבות.
91. כשנושא המחלוקת כולל מחלוקת עובדתית בין הצדדים, כל צד צריך להוכיח את הטענות העובדתיות שנטענו בכתב ועליו להגיש ראיות, לרבות תצהירים התומכים בהן.
92. הבחינה אם הובאו ראיות בכלל, או הובאו ראיות דיין תיבחן על ידי הועדה בהתאם לכל מקרה לגופו.
93. לטעמנו נטל הראייה במקרה דנן היה על העירייה אשר החליטה לחייב את העורר בארנונה בגין חודשים מסוימים, חרף העובדה שהעורר הינו כאמור אחיו של בעל הנכס, אשר פעל לניהול הנכס מכח ייפי כח נוטריוני.
94. להלן נבחן האם העורר חויב בארנונה כדין, האם הורם הנטל וניתן לראותו כמחזיק בנכס לצורך חיוב בארנונה.

טענת אינני מחזיק:

האם העותר היה "מחזיק" בנכס?

רישום כמחזיק בנכס לעניין חיוב בארנונה - המסגרת הנורמטיבית:

95. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כך: "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".

96. לפי סעיף 326 עולה כי ברירת המחדל לחיוב בארנונה היא בעל הנכס, אלא אם הודיע הבעלים לעירייה כי הנכס נמכר או הושכר לאחר. כמו כן, "על הנישום מוטלת החובה האקטיבית להודיע לרשות המקומית בכתב על חדילתו מבעלות או מחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה" (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (2008), כבוד השופט י' דנציגר, פסקאות 25-26).

97. אם כן, ככלל החובה לשלם ארנונה מוטלת על "בעלים של נכס" או על "המחזיק בנכס".

98. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת עדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "החוק ההסדרים"), הקובע כי "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".

99. לצורך פרשנות המונח "מחזיק", מפנה סעיף 7 לחוק ההסדרים להגדרת המונח המופיעה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") "מחזיק" – למעט דייר משנה".

100. הפסיקה נזקקה לא אחת להגדרת המונח "מחזיק" המופיעה בסעיף 1 לפקודת העיריות, לפיה מחזיק הנו "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

101. על הקשר בין ההגדרה בס' 1 לפקודה לבין ההגדרה בס' 269 לפקודה נקבע כי "יש לראות הגדרות אלה כחלות זו לצד זו, כאשר ההגדרה שבסעיף 1 חלה באופן כללי, וההגדרה שבסעיף 269 באה למעט מההגדרה הכללית "דייר משנה" (בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין (16.3.08); ורע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (4.2.07)).

102. במקרה דנן, אין עוררין על כך שהבעלים הרשום של הנכס הינו אחיו של העורר, מר שבתאי מיכאלשוילי. מעולם לא נמסרה למשיב הודעה כי העורר מחזיק בנכס ואף לא נמסר למשיב כי העורר מחזיק בנכס בגין תקופה כלשהי. בנסיבות אלה חל הכלל הקבוע בסעיף 326 לפק' העיריות, לפיו על בעל הנכס לשלם את חוב הארנונה.

103. זאת ועוד, לטענת העורר הוא לא החזיק בנכס, לא מבחינה עובדתית/פיזית ולא מבחינה משפטית. לא מבחינה עובדתית ו/או פיזית - משום שלא השתמש בנכס, וכן, מחמת שמעולם לא הודיע למשיב שהוא מחזיק בנכס. לא מבחינה משפטית - משום שעצם העובדה שפעל לניהול הנכס עבור אחיו מכח ייפוי כח נוטריוני לא יכולה לעמוד לו לרועץ ולא יכולה להפוך אותו ל"מחזיק" בנכס.

104. לא ברור מדוע לא פנה המשיב לבעל הנכס, הגם שהינו מתגורר בחו"ל, בדרישה לשלם את חוב הארנונה כפי שעשה לגבי שאר תקופות החיוב.

105. טענת המשיב בדבר חוזי השכירות ולפיה בשל העובדה שבחלק מהחוזים נרשם העורר כמשכיר הנכס מעידה על כך שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר, אינה מקובלת עלינו כלל ועיקר.

106. העורר הציג למשיב ולוועדת הערר ייפוי כח נוטריוני לפיו הוא מנהל את ענייניו של אחיו המתגורר בחו"ל.

107. העורר פעל כמנהל הנכסים של אחיו ואף חתם על חוזי השכירות בשם אחיו ואין להטיל עליו בגין כך את חיובי הארנונה של אחיו.
108. יתרה מזאת, טענת המשיב ולפיה העורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר בשל כך שהגיש בקשה לפטור לנכס ריק בגין הנכס נשוא הערר אף היא אינה מקובלת עלינו. כאמור לעיל, העורר שימש כמנהל הנכסים של אחיו מכח ייפוי כח ומשכך פעל לקבלת הנחות ופטורים מארנונה עבור הנכס של אחיו אותו ניהל. אין בכך כדי להפוך אותו למחזיק בנכס.
109. עוד לא מקובלת עלינו טענת המשיב כי עצם העובדה שהעורר הגיע לעירייה על מנת לקבל תדפיס חוב מעידה כי הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, שכן העורר פעל מטעמו של אחיו כאמור ואין בעובדה זו שהיה מגיע לעירייה לבדוק את מצב חשבונו של אחיו כדי להפוך אותו לבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כאשר אחיו הוא הבעלים והעורר פעל עבורו מכוח ייפוי כח נוטריוני.
110. העורר פעל כמנהל הנכס של אחיו ופעל במטרה להפיק מהנכס את מירב ההכנסות עבור אחיו וכפועל יוצא גם לקבל הנחות על הנכס. אין בעובדה זו להעיד כי הינו בעל הנכס ואו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
111. עוד לא מקובלת עלינו טענת המשיב כי עצם העובדה שהגיש העורר מכתב חתום ע"י בעל הנכס אשר הורה לקזז יתרת זכות אשר נותרה בחשבונו לטובת העורר מעידה כי העורר הינו מחזיק בנכס. נהפוך הוא, ניתן לומר שעצם העובדה שבעל הנכס חתום על הבקשה לקזז יתרת זכות בחשבונו לטובת העורר דווקא מחזקת את העובדה שהעורר אינו המחזיק בנכס, שכן בעל הנכס, אחיו של העורר הוא החוסם על הבקשה, כאשר עצם העובדה שבעל הנכס ביקש לקזז לטובת העורר (אחיו שמנהל את נכסיו) יתרת זכות לא מעלה ולא מורידה מכך.
112. העורר פנה למשיב בעניין והבהיר כי מעולם לא החזיק בנכס, אך המשיב דחה את פניותיו כי הינו המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר, חרף העובדה שהנכס רשום ע"ש אחיו של העורר, מר שבתאי מיכאלשוילי, והבעלים מעולם לא טען כי אינו הבעלים.
113. בעניין זה יפים דבריו של כב' השופט דנציגר בבר"ם 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה דור אנרגיה** (פוסם באתר פסק דין): **"יחד עם זאת, ובייחוד לאור חובת ההגינות המוטלת על הרשות המקומית בהיותה רשות ציבורית, נראה לי כי הסעיפים האמורים אינם יכולים ליתן לרשות המקומית הכשר לנהוג תוך עצימת עיניים מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים. על ייתכנו מקרים מסוימים, שבהם תחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור, קרי התרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים שבשטחה"**.
114. יתרה מזאת, עצם העובדה שלאורך השנים חייב המשיב את הבעלים בארנונה ואילו רק בגין תקופה של מספר חודשים חייב המשיב את העורר ולאחר מכן שוב המשיך לחייב את הבעלים הינה תמוהה, שכן איך ייתכן שלאורך כל השנים העירייה חייבה את הבעלים בארנונה וראתה בו המחזיק בנכס ואילו בחודשים ספציפיים העורר חויב בארנונה כ"מחזיק בנכס" כבעל הזיקה הקרובה ביותר, ולאחר מכן שוב חיוב הבעלים בארנונה.
115. עובדה זו יש בה כדי ללמד שאף משיב בעצמו סבר שהבעלים הינו המחזיק הבלעדי בנכס.
116. כמו כן, מהמסמכים שהוגשו ניתן ללמוד כי המשיב לא הציג ראיה שיש בה כדי לשכנע שרישומו של העורר כמחזיק בספרי העירייה בגין חודשים ספציפיים משקפת את הדיווחים שאותם קיבלה העירייה בזמן אמת, לא כל שכן את המציאות העובדתית.
117. עוד חשוב לציין שאף לא ברור כלל האם הודעות השומה יצאו על שם העורר. בדיון נשאלה ב"כ המשיב על שם מי יצאו הודעות השומה וב"כ המשיב השיבה שאין לה תשובה **"לשאלת הוועדה על שם מי יצאו הודעות השומה, אני משיבה שאין לי תשובה"**.
118. לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים כי העורר הרים את נטל ההוכחה שהוא לא החזיק בנכס כמשמעותו בפקודת העיריות, ולמעשה גם לא יכול היה להחזיק בו מפני שהנכס הוחזק על ידי אחיו שהינו הבעלים של הנכס.
119. בהקשר זה ראוי לציין את פסק הדין בו אף עותר שנרשם כמחזיק הוכיח כי מעולם לא החזיק בנכס על אחת כמה וכמה בעניינו שהעורר לא נרשם כמחזיק כלל, ע"א 11146-07

רפאל כהן חי נ' עיריית מעלה אדומים (פורסם באתר פסק דין): "עוד טען המערער, כי השאלה מיהו המחזיק בנכס לצורך תשלום הארנונה היא שאלה עובדתית המתייחסת למי שהחזיק בפועל בנכס ולא דווקא למי שנרשם כשוכר הנכס. לטענתו, החברה בלבד היא שהחזיקה בפועל בנכס ולא הוא. גם בעניין זה איננו רואים מקום להתערב בקביעת בית משפט קמא לפיה המערער החזיק בפועל בנכס יחד עם החברה. אכן רישומו של המערער כצד להסכמי השכירות אינו יוצר חזקה חלוטה בדבר היותו מחזיק בנכס, אולם הסכם השכירות עשוי לשמש ראיה לכאורה לכך המעבירה את נטל ההוכחה אל כתפי המערער (ראו והשוו ת"א 11737/94 עיריית רמת-גן ואח' נ' ארזי, ארנונה עירונית פסקי דין כרך ב' המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, ע' 513). בית משפט קמא סבר כי המערער לא הצליח להרים נטל זה ולהוכיח כי החברה לבדה היא ששכרה את הנכס ולא מצאנו סיבה להתערב בקביעתו זו".

120. עוד יפים הם דברי ביהמ"ש בעת"מ 29565-09-17 אלון גנדר נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם באתר פסק דין): "ראוי להפנות בהקשרנו למקרה שנדון בת"א 11737/94 עיריית רמת גן נ' איתן ארזי (5.8.96) בו נרשם הנתבע כמחזיק מכוח הסכם שכירות שנמסר לתובעת שעל פיו שכר הנתבע את הנכס בשמו הוא ו/או עבור חברה בע"מ. הנתבע טען כי עוד קודם שנכנס חוזה השכירות לתוקפו, הודיע לעירייה שהשוכר היחיד על פי הסכם השכירות הוא החברה והיא היחידה ששכרה את הנכס והמחזיקה בו (למרות שלדברי העירייה לא קיבלה הודעה זו). לפיכך, טען הנתבע, שלא הייתה עליו כל חובה להודיע על חדילת החזקה בנכס. בית המשפט קבע, כי במצב שבו הנתבע הוכיח שמעולם לא החזיק בנכס הרי שהוא הוא סתר את ההנחה לכאורה הנוצרת כתוצאה מהרישום שלו כמחזיק בספרי העירייה. רישום מוטעה אינו יכול לבסס חזקה של מי שאינו מחזיק, ולכן גם אינו מחייב את מי שרשום כמחזיק להודיע על חדילת חזקה בנכס. נקבע, שאין העירייה מוסמכת לחייב בארנונה את מי שהוכיח כי מעולם לא החזיק בנכס, כמובנו של מונח זה בפקודת העיריות, וזאת גם אם אותו אדם נרשם בטעות כמחזיק בפנקסי העירייה. בית המשפט קבע כי הנתבע עמד בנטל שהוטל עליו והוכיח כי מעולם לא החזיק ולא היה זכאי להחזיק בנכס נשוא התביעה ולכן הרישום בפנקסי העירייה שעל פיו היה הוא המחזיק יסודו בטעות, ואינו מקנה לתובעת זכות תביעה כנגדו. החלטת ערכאת בימ"ש השלום אושרה בבית המשפט המחוזי בע"א 1508/96. זאת ועוד, בית המשפט הנכבד שם ייחס חשיבות לכך, שעל אף שבחוזה השכירות נאמר במפורש שהמשיב שכר את הנכס בשמו ו/או עבור חברה בע"מ, העירייה לא טרחה לבדוק מי בפועל החזיק בנכס, זאת במצב שבו העירייה ידעה על המצאה של החברה בנכס ושהעסק התנהל ע"ש החברה".

121. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, דין הערר להתקבל באופן שאין לראות בעורר מחזיק בנכס בגין התקופה בה חויב כמחזיק בנכס כעולה מכתבי הטענות שהונחו בפני הועדה (בשנים 2013-2014).

122. יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לפטור את הנכס מארנונה ו/או את בעל הנכס מחוב ארנונה בגין התקופה האמורה אלא שיש לפטור רק את העורר מחיוב בארנונה בגין התקופה האמורה בלבד, שכן לטעמנו אין לראות בעורר כמחזיק בנכס בתקופה האמורה.

123. כמו כן, אין בהחלטה זו כדי לקבוע מסמרות בגין תקופות אחרות בהן חויב העורר כמחזיק בנכס (ככל שיש כאלה), אלא רק בגין תקופת החוב שנדונה בערר דנן.

124. זכות ערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע.

125. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום, כד' בתמוז תש"פ, 05 בחודש אוגוסט 2020.

בני מסיקה
חבר הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

יעקב מלכה
חבר הוועדה