



העוררת: האפוטרופוס הכללי כמנהל הנכסים של הנעדרים (להלן: "העוררת")

סולומון שוורץ, ת.ז. 067409912
וזלטה שוורץ, ת.ז. 067409920 (להלן: "הנעדרים")
ע"י ב"כ עוה"ד שירה אבנת
מרח' יפו 216, בית שערי העיר, ירושלים 9438307
טל': 073-3926272 ; פקס: 073-3926976

- 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. ביום 14.02.22 הגישה העוררת השגה בגין חיובי הנכס המצוי ברח' סיני 22/21 באשדוד מס' נכס 209002100.
2. ביום 05.04.22 לאחר שנבדק העניין נדחתה ההשגה.
3. ביום 14.04.22, הוגש הערר.
4. לאחר מכן הוגש כתב תשובה לערר מטעם המשיב.
5. ביום 18.07.22 התקיים דיון בערר בפני ועדת הערר במעמד הצדדים.
6. ביום 21.11.22 התקיים דיון נוסף בערר בפני ועדת הערר במעמד הצדדים.
7. לאחר מכן הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

עיקרי טענות העוררת:

1. הערר מוגש בשל דחיית ההשגה שהגיש העורר על חיובם של הנעדרים סולומון שוורץ, ת.ז. 067409912 וזלטה שוורץ, ת.ז. 067409920, בתשלומי ארנונה בגין דירת מגורים שנמצאת ברח' סיני 21/22 באשדוד והידועה כתת חלקה 21 חלקה 40 גוש 2080 מס' חשבון הארנונה בגינה הוא 209002100 בשנים 2021-1996.
2. ועדת הערר מתבקשת להורות למשיב לרשום את מר מאיר מישל אפללו, ת.ז. 069448769 כמחזיק בנכס החל מיום 04.11.96 ועד למועד בו ימסור האפוטרופוס הכללי לעירייה הודעה על העברת החזקה בדירה לידי, לבטל את הרישום בגין הנעדרים כמחזיקים בנכס החל מיום 4.11.96 ולבטל את חיובם של הנעדרים בתשלום ארנונה בגין הנכס החל מיום 04.11.96 ועד למסירת הודעה כאמור לעיל.
3. העורר מנהל את הנכסים העוזבים של הנעדרים על פי מינוי בית המשפט מיום 07.11.19.
4. הנעדרים עזבו את הארץ בשנת 1965 ומאז לא שבו ולא ידוע מה עלה בגורלם או אם הותירו אחריהם יורשים.

5. לעורר נודע כי הנכס הוא נכס עזוב באמצע שנת 2018.
6. מאז שנת 1996 ועד עצם הגשת הערר הנכס מוחזק ע"י פולש מר מאיר/ מישל/ שמיל (לשעבר) אמיל אפללו, וזאת בידיעתה של עיריית אשדוד ואף בידיעתה של מחלקת הארנונה.
7. בנסיבות אלה אין לחייב את הנעדרים בארנונה אף אם לא מסרו הודעה על חדילת חזקה בנכס.
8. הנעדרים עלו בשנת 1962 יחד עם בתם אנה שוורץ ורכשו זכות חכירה לדורות בנכס. ביום 02.12.63 עזבה בתם של הנעדרים את הארץ. ביום 19.09.65 עזבו הנעדרים את הארץ ולא ידוע מה עלה בגורלם או אם הותירו אחריהם יורשים.
9. במשך השנים העירייה המשיכה לחייב את הנעדרים חרף העובדה שהארנונה לא שולמה.
10. במועד לא ידוע העירייה רשמה אדם בשם אליהו אוזן כמחזיק בדירה אולם לא הסירה את רישומי הנעדרים כמחזיקים בדירה.
11. ככל הנראה בשנת 1996 נכנס פולש לדירה יחד עם בנו ואשתו. לצורך חיבור למים וחשמל פנה הפולש אל העירייה ונדרש לשלם 80,000 ₪ כתנאי לחיבור שירותי מים וחשמל. הפולש התחייב לשלם את החוב בתשלומים של 400 ₪. באותה עת אדם בשם אליהו אוזן רשום כמחזיק בנכס (צורפו העתקי קבלות על תשלומים והסדר עם העירייה).
12. לטענת הפולש הוא ביקש להעביר את חיובי הארנונה על שמו אך העירייה סירבה עד להסדרת החוב המלא. הפולש הפסיק לשלם את החוב לאחר מספר שנים ואז הסבה העירייה את הרישום כמחזיק בנכס משמו של אליהו לשמו של הפולש.
13. הליכי הגבייה כנגד הפולש לא צלחו וביום 7.8.12 רשמה העירייה הערה על שעבוד הנכס בגין חוב של 169,419 ₪ לחובת הנעדרים. ביום 9.9.14 הגישה העירייה בקשה למימוש השעבוד הרשום בגין חוב בסך 243,866.32 ₪ להליך צירפה אישור מסירה לפיו ביום 23.05.14 מסרה העירייה לחייבים הנעדרים, מסירה באמצעות הדבקה על הדלת.
14. בהודעה שהגישה העירייה בהליך הוצאה לפועל טענה כי מבדיקה שנערכה בנכס נמצא בנכס אמיל אפללו, אשר ציין כי הוא מוכן לשאת בהוצאות תשלומי המיסים, מאותו המועד חיובי המיסים נרשמו על שמו אולם הוא צבר מיסים ולא שילם.
15. במסגרת הליך בהוצאה לפועל העירייה ערכה חקירה ובדיקה מקיפה אף באמצעות חוקר פרטי וביקשה להעביר את החיוב ע"ש הפולש.
16. רק לאחר שהעורר קיבל צו לניהול נכסי הנעדרים יכל להגיש השגה.
17. ביום 04.05.20 פנתה העוררת לעירייה לבירור חובות. במכתב ב"כ העירייה מיום 10.05.20 פנה ב"כ העירייה וטען כי הנעדרים הותירו חוב בסך 288,724 ₪ נכון לאותו יום. תקופת החוב משנת 1984 ועד סוף 2009 ואילו החל ממועד זה נרשם הפולש כמחזיק בנכס. משנת 2010 נרשם הפולש כמחזיק בנכס וננקטו כנגדו הליכי גבייה.
18. לטענת העוררת היתה התכתבות בין העוררת לעירייה והעוררת אף הציעה לעירייה להגיע לפשרה והעירייה סירבה. ההתכתבות מפורטת בהרחבה בערר ואף צורפה כאסמכתאות.
19. ביום 17.05.20 הגישה העוררת תביעה לסילוק ידו של הפולש ובנו מהנכס. מכתב ההגנה עלה כי העירייה ידעה על הפולש משנת 1996.
20. ביום 13.07.20 ניתן פסק דין לסילוק ידו של הפולש מהנכס ולאחר מכן ניתן פסק דין משלים לפיו הוארך מועד הפינוי ליום 31.07.21. ברם הפולש לא פינה את הנכס וביום 13.01.22 הגיש העורר ללשכת ההוצאה לפועל בקשה לביצוע פסק דין, כך שלטענת העורר הפולש מצוי בנכס עד הזה (יום כתיבת הערר).
21. העוררת פנתה לעירייה וביקשה למחוק את החוב החל משנת 1996, לאחר מכן הצדדים ניהלו מו"מ אך לא הצליחו להתקדם להסכמות.
22. ביום 13.02.22 הגישה העוררת את ההשגה ויחד איתה בקשה להארכה בשל הנסיבות המיוחדות.

23. לטענת העירייה לא דווח לעירייה על מחזיק בנכס ודבר המחזיק התגלה באמצעות חוקר פרטי. כאשר העירייה רשאית לגבות מיסים ולהפעיל הליכי גבייה הן כנגד המחזיק בפועל והן כנגד המחזיק הקונסטרוקטיבי.
24. טענת המשיב כי היא רשאית להמשיך לחייב בארנונה נעדרים כ"מחזיק קונסטרוקטיבי" בשל כך שלא הודיע על חדילה מנוגדת לפסיקת בית המשפט ולחובת ההגיונות ותום הלב.
25. בהתאם לפסיקת בתי המשפט, בנסיבות בהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית ארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא היא בלתי סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם חובת ההגיונות.
26. כך נקבע בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעירייה חיפה נ' דור אנרגיה- בערר צוטטו סעיפים רלוונטים מפסק הדין.
27. בבר"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון חזר ביהמ"ש על הלכת דור אנרגיה וקבע כי "בגישה של התעלמות מוחלטת, מופגנת, מראיות ברורות ומפורשות בדבר זהותו שך המחזיק בפועל בנכס, שהיו מצויות בידי הרשות המקומית". התנהלות זו "רחוקה מלהלום את מידת ההגיונות שבה מחויבת הרשות המקומית בהפעלה את סמכות גביית המיסים".
28. בהמשך הערר פורטו פסקי דין רלוונטיים לעניין לטענת העוררת:
29. הלכת דור אנרגיה לפיה לעיתים תוטל על הרשות החובה לבדוק באופן אקטיבי האם חל שינוי בזהות המחזיק בנכס.
30. ה"פ 17812-07-11 דימטרי יאקשין נ' חברת מוסך עצמון בע"מ- בו נקבע כי "העירייה התעלמה מנורות האזהרה שהבהבו והיו צריכים לגרום לה לפעול באופן אקטיבי לבידור מצבו של הנכס בזמן אמת.. נישום שאינו משלמן ואינו דואג לדיווח כנדרש".
31. זאת ועוד חוסר תום ליבה של הרשות באים לידי ביטוי באופן קיצוני בכך שאף על פי שהאפוטרופוס הכללי עצמו מסר לעירייה מספר פעמים הודעות על כך שהפולש הוא המחזיק בנכס פעלה העירייה בניגוד גמור לחובתה לפי ס' 325 לפקודת העיריות ואף הגדילה לעשות ורשמה מחדש את הנעדרים כמחזיקים.
32. יודגש כי הפסיקה פירשה את המונח מחזיק ככולל גם מחזיק שאינו מחזיק כדין או ללא רישיון.
33. מחדלי העירייה אי מתן הודעה בדבר נכס עזוב- לו היתה העירייה ממלאת אחר חובתה להודיע לעורר על חשד לקיומו של נכס עזוב במועד יכול היה העורר לפתוח בחקירה בעניינם של הנעדרים קודם לכן.
34. באשר להארכת מועד להגשת ההשגה- לטענת העוררת מנהל הארנונה שגה עת דחה את ההשגה בשל איחור מועדים, כפי שפורט בבקשה לאורכה שהוגשה למען הזהירות בלבד, העורר או מי מטעמו מעולם לא קיבל דרישת תשלום ולפיכך המירוץ להגשת ההשגה בכלל לא החל.
35. מדור במקרה חריג ביותר המצדיק מתן ארכה להגשת ההשגה.
36. לאור האמור לעיל, הועדה מתבקשת לקבל את הערר ולהסב את שמות המחזיקים בדירה משמות הנעדרים לשמות הפולש וזאת החל מיום 4.11.96.
37. ביום 04.07.22 הוגש **תצהיר מטעם העוררת**:
38. התצהיר הוגש מטעם אופירה מארצי המשמשת כמפקחת נכסים מבונים באפוטרופוס הכללי.
39. בתצהיר חזרה המצהירה על הטענות שנטענו בערר.
40. ביום 18.09.22 הוגשה מטעם המשיב **"בקשה למחיקת הערר וחייב העוררת בהוצאות"**.
41. ביום 24.10.22 הוגשה מטעם העוררת **"תגובה לבקשת המשיב למחיקת הערר ובקשה לקביעת דיון בערר לגופו של עניין"**.

42. ביום 18.07.22 התקיים דיון בערר ובו נקבע כי: "לאור הטענות שעלו בדיון, ולדיון שהתקיים מחוץ לפרוטוקול, ולאור הליך הוצ'פ שמתנהל עם עו"ד עמיר כהן מטעם העירייה, וכן לאור העובדה שהחל להתנהל משא ומתן עם עו"ד כהן, הוסכם בין הצדדים כי תינתן להם שהות של 45 יום בהם יתנהל משא ומתן בין המשיב, עו"ד כהן וב"כ. במקביל ולכל המאוחר תוך 14 יום תמציא ב"כ המשיב לב"כ העוררת היסטורית מחזיקים בנכס ויתרות חוב מפורטות לפי שנים. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות, יגישו הודעה לועדה תוך 45 יום מהיום והתיק ייקבע לדיון לגופו של עניין... כמו כן, ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות, תישקל האפשרות לזמן את עו"ד עמיר כהן לדיון הבא שיקבע".
43. לאור העובדה שהצדדים לא הגיעו להסכמות ולאור האמור בתגובת העוררת, התיק נקבע לדיון בפני ועדת הערר ביום 21.11.22.
44. בדיון שהתקיים ביום 18.07.22 טענו העוררים כי ההשגה לא מוגשת רק לשנת 2022, אלא משנת 1996 עד שנת 2022. לטענתם המועד להגשת ההשגה לא חלף שכן מעולם לא קיבלו דרישת תשלום ורק ממועד קבלת דרישת התשלום חל המרוץ להגשת ההשגה. העירייה לא הראתה שנמסרו הודעות תשלום לחייבים והנטל הוא על מנהל הארנונה להראות שנשלחו הודעות חיוב ואת המועד בו הם התקבלו.
45. העוררים הפנו עמ"נ 15927-06-12 שם נקבע כי העוררים לא היו בארץ ולא קיבלו את הודעות התשלום ולכן המרוץ לא החל.
46. ב"כ המשיב טען בדיון כי החוב הוא מלפני שנת 2003 והשומות סופיות וחלוטות ולועדת הערר אין סמכויות בעניין. על כן ועדת הערר מבקשת לקבוע שהשומות עד שנת 2022 חלוטות. כמו כן, ב"כ העוררת טענה כי את צווי הניהול היא קיבלה רק בשנת 2019 כך שהיא לא יכולה לטעון ביחס לשומות משנים קודמות.
47. בדיון מיום 18.07.22 הוסיפה ב"כ העוררים כי ההשגה והערר הינם משנת 1996-2022, כאשר לטעמה המועד להגשת ההשגה לא חלף כי מעולם העוררים ו/או ב"כ העוררים לא קיבלו דרישת תשלום, העירייה לא הראתה אסמכתא לכך ולכן מירוך המועדים לא החל, כאשר לכל הפחות ההשגה לשנת 2022 הוגשה במועד.
48. עוד הוסיפה ב"כ העוררים בדיון מיום 21.11.22 כי צו ניהול המסמך אותם לפעול ניתן רק בסוף שנת 2019, ואז פעלה מול העירייה ורק לאחר שהמשא ומתן עם העירייה לא צלח הוגשה ההשגה.
49. בסיכומים הוסיפה העוררת וטענה כי המרוץ להגשת ההשגה מעולם לא החל, שכן לא הנעדרים ולא ב"כ העוררים מעולם לא קיבלו הודעת תשלום כנדרש לפי ס' 3(א) לחוק הרשויות המקומיות.
50. ב"כ העוררים התייחסה בסיכומיה לפסיקה רלוונטית לטענה לחיזוק טענותיה.

עיקרי טענות המשיב:

1. ביום 14.02.22 הגישה העוררת השגה בגין חיובי הנכס המצוי ברח' סיני 22/21 באשדוד מס' נכס 209002100.
2. ביום 05.04.22 לאחר שנבדק העניין נדחתה ההשגה.
3. ביום 14.04.22, הוגש הערר.
4. בפתח הדברים יובהר כי ביחס לחיובי ארנונה בשנים 1996 ועד 2021, ישנו איחור מועדים ניכר מהמועדים הקבועים בס' 3 לחוק הרשויות המקומיות, ומשכך בלבד דין ההשגה והערר להידחות על הסף.
5. גם תיאור השתלשלות העניינים בין ב"כ המשיב אין בה כדי לעכב ו/או להאריך את המועדים הקבועים בחוק.
6. למען הזהירות יובהר כי בעירייה לא התקבל דיווח מחזיק וזאת בניגוד לס' 325 ו- 326 לפקודת העיריות ומשכך אין לעוררת להלין אלא על עצמה.

7. מיותר לציין כי העירייה רשאית לגבות מיסים ובתוך כך להפעיל הליכי גבייה הן כנגד המחזיק בפועל והן כנגד המחזיק הקונסטרוקטיבי.
8. בעניין זה ראה הוראות ס' 1 לפקודת העיריות הקובעת: "מחזיק- אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכ אופן אחר..."
9. למעלה מן הצורך יובהר כי תשלום חיובי ארנונה מהווה מס המוטל כחוק, מעת שהחל חיוב בנכס, לא ניתן לפטור את החיובים אלא באמצעות החוק.
10. לאור האמור לעיל, יש להורות על דחיית הערר.
11. בדיון הוסיפה ב"כ המשיב כי מתנהל דיון משפטי בין הצדדים בערכאות האזרחיות וההוצאה לפועל.
12. החוב הינו מלפני שנת 2003 והשומות הפכו לחלוטות, כאשר ועדת הערר נעדרת סמכות עניינית לדון באותן שומות ולכן מתבקשת ועדת הערר לקבוע שהשומות עד לשנת 2022 חלוטות ולא ניתן לדון בגינם. צו הניהול ניתן בשנת 209 ולכל הפחות אז היה על העוררים להגיש את ההשגה והערר. ניתן לדון רק בשנת 2022.
13. עוד הוסיפה ב"כ המשיב כי לא ניתן לקבוע מי החזיק בנכס באותן השנים.
14. בדיון הנוסף שהתקיים ביום 21.11.22 הוסיפו ב"כ המשיב כי על פי פקודת העיריות באפשרות העירייה לגבות מיסי העירייה בן מן המחזיק הקונסטרוקטיבי והן מהמחזיק בפועל.
15. לטענת ב"כ המשיב העירייה פנתה לעוררת כבר בשנת 2018 וידעה אותה על החובות הרובצים על הנכס, חרף זאת בחרו העוררים להגיש השגה רק בשנת 2022.
16. בסיכומים חזר המשיב על טענתו כי יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור ניכר בהגשת ההשגה בשנים שקדמו לשנת 2022. לטענת המשיב הודעות השומה נשלחו לעורר פעמים רבות עוד בשנת 2019, ומשחלף המועד להגשת ההשגה הפכה השומה לחלוטה ולא ניתן להשיג עליה עוד.
17. המשיב צירף לסיכומיו פסיקה רלוונטית לטעמו לחיזוק טענותיו.

הדיון בערר והכרעה:

18. בפני ועדת הערר היו מונחים הערר, כתב התשובה לו, הסיכומים שהוגשו מטעם הצדדים והדיונים שהתקיימו בערר.
19. קראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים, והגענו להחלטה כדלקמן;

הדיון בערר לגופו:

20. הערר נסוב על טענת "אינני מחזיק", באשר לנכס הנדון שהינו עזוב.
 21. בכתב התשובה לערר עלתה טענה מקדמית לסילוק על הסף של הערר, שכן ההשגה הוגשה באיחור מועדים ניכר ביחס לשנים 1996 ועד לשנת 2021 ומטעם זה יש לדחות את ההשגה והערר.
 22. בטרם נדון בערר לגופו, נדון בטענות המקדמיות לסילוק על הסף בשל איחור המועדים.
- דיון בטענות מקדמיות לסילוק על הסף- איחור במועד הגשת ההשגה:

23. בראשית כתב התשובה שהוגש מטעם המשיב הועלתה בקשה לסלק את הערר על הסף ולא לדון בו מהטעם שההשגה מטעם העוררת הוגשה באיחור ניכר ביחס לשנים 1996-2021.
24. ביום 05.04.22 לאחר שנבדק העניין נדחתה ההשגה.
25. ביום 14.04.22, הוגש הערר.
26. לטענת המשיב, ביום 14.02.22 הגישה העוררת השגה באיחור מועדים ניכר ביחס לשנים 1996-2021.
27. אם כן, המשיב טען לסילוק על הסף של הערר מהטעם של איחור ניכר בהגשת ההשגה.
28. עתה נבחן את טענתו הראשונה של המשיב- איחור בהגשת ההשגה.

איחור בהגשת ההשגה והערר ביחס לשנים 1996-2021:

29. 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 מוטענות אלה...".
30. 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.
31. **נשאלת השאלה האם ההשגה שהוגשה ביום 14.02.22 ביחס לשנים 1996-2021 הוגשה באיחור מועדים והאם דינה להידחות על הסף?**
32. 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".
33. הלכות בית המשפט בנושא זה ברורות מאוד והרציונל שבהן הוא כי השגה שהוגשה באיחור דינה להידחות ומקל וחומר אין לדון בה ובערר שבא לאחריה.
34. 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".
35. 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".
36. 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".
37. אם כן, בפסיקה נקבע לא אחת כי **מרגע שההשגה הוגשה באיחור הופך החיוב לחלוט**. כך נקבע גם בעמ"נ 241/08 **רם חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א**: "כלומר, לגישת בית המשפט העליון, משחלף מועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר- לאור גישה זו- במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דיונית)- בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה".
38. 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 לחייב חלוט שלא ניתן עוד לערער עליו.

39. 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 בעיריית חיפה; עמ"נ 152737 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידלאיסט).

40. העוררת הפנתה בערר ובסיכומיה לבר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה שם נקבע כי: "הסוגיה של הארכת מועד להגשת ערר זכתה לדיון בבר"מ 2340/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון נ' וכת, פ"ד נז (3) 385, 397-398, 403-404 (2003) (להלן: עניין וכת), שבו נקבע כי הסמכות להארכת מועד להגשת ערר היא סמכות טבועה של ועדת הערר (בנסיבות אותו עניין, בהתייחס לוועדת הערר הפועלת לפי סעיף 12א לחוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1965) ולמצער סמכות עזר הנתונה לה, שתופעל במקרים חריגים ומתאימים (ראו גם: רע"א 1015/01 בן ארצי נ' מדינת ישראל ועדת הזכאות, [פורסם בנבו] בפסקאות 52-58 (11.05.2011) (להלן: עניין בן ארצי)). על דרך היקש ועל בסיס אותן הנמקות ניתן לומר כי אף לוועדת הערר לענייני ארנונה סמכות להארכת מועד להגשת ערר. מסקנה זו מתיישבת עם חיזוק הגישה לצדק, בכלל, ולמערכות המקצועיות והשיפוטיות, בפרט (עניין וכת, בעמ' 403), לאורה של זכות הגישה לערכאות (ראו למשל: ע"א 733/95 ארפלאלומיניום בע"מ נ' קליל ת עשיות בע"מ, פ"ד נא (3) 577, 590-593 (1977); בג"ץ 2171/06 כהן נ' כנסת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 19 (29.08.2011)). ואכן, ניתן להצביע על דוגמאות לכך שוועדות ערר לענייני ארנונה אף דנו בעבר בבקשות להארכת מועדים להגשת עררים במקרים מתאימים...".

41. לא נעלם מעינינו פסק הדין בבר"מ 901/14 עבוד נגד עיריית חיפה, בו נקבע כי לוועדת הערר מוקנית סמכות להארכת המועד להגשת השגה כאמור. אולם "סמכות לחוד, ושיקול דעת לחוד". כב' השופט ברק-ארז הדגישה בפסק דינה, כי הארכת המועד להגשת השגה תיעשה רק "במקרים חריגים, במתינות ובזהירות", וזאת על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות, שהן חיוניות כל כך "בתחום הדינמי של חיובי הארנונה", כהגדרתה בפסקה 33 לפסק הדין: "חשוב להטעים: סמכות – לחוד, ושיקול דעת – לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה ועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית (ראו: ארנונה עירונית ב, בעמ' 1322)".

42. במקרה הנדון, וביחס לבקשה להארכת מועד, הרי שזו הוגשה ביום 14.02.22 יחד עם ההשגה ולא בשנים שקדמו להגשת ההשגה ואף לא מיד עם קבלת צו ניהול הנכסים בשנת 2019.

43. יתרה מזאת, במקרה הנדון אין המדובר באיחור קל של מספר ימים, אלא באיחור ניכר של מספר שנים, שלגביהן השומות הפכו חלוטות.

44. מעיון בנספחים שצורפו לכתבי הטענות עולה כי החלה התכתבות מטעם העוררת (גב' ענת ברקוביץ) עם משרדו של עו"ד עמיר כהן מטעם העירייה- המשיב, כבר מחודש פברואר 2019.

45. מהכתובים והנספחים שצירפה העוררת לערר עולה כי העוררת קיבלה מידע אודות החוב ואף היו חילופי הצעות פשרה בין הצדדים כבר משנת 2019. אף העוררת בעצמה טענה בערר כי ביום 04.05.20 פנתה העוררת לעירייה לבירור חובות. במכתב ב"כ העירייה מיום 10.05.20 פנה ב"כ העירייה וטען כי הנעדרים הותירו חוב בסך 288,724 ₪ נכון לאותו יום. העוררת בעצמה טענה בסיכומיה כי דרישת התשלום נשלחה אליה ביום 07.02.19 ואף נשלחה אליו שוב ביום 10.05.20, כאשר בתקופות אלה התנהלה התכתבות ענפה בין הצדדים.

46. בדרישות התשלום שנשלחו אל העוררת (וצורפו כנספחים לערר) נשלח דו"ח מצב חשבון מפורט, בו פורט החוב נכון לאותו מועד, לרבות כתובת הנכס, מספר נכס, מספר המשלם, סוג הנכס, שטח הנכס וכיו"ב.

47. העוררת לא הכחישה את קבלת דרישות התשלום אלא שלטענתה לא התקבלה אצלה הודעת תשלום כדין ומשכך מניין המועדים להגשת ההשגה לא החל.

48. לטענת המשיב, החל מיום 07.02.19 ואף לאחר מכן, נשלחו אל העוררת דרישות תשלום בצירוף תדפיס חשבון המכיל את מלוא הפרטים הנדרשים, המסמכים הללו שהועברו

לעוררת מהווים הודעות שומה כדן, אשר נשלחו אל העוררת במספר מועדים (ביום 07.02.19, ביום 10.05.20), כאשר לאחר מכן אף נשלחו הצעות פשרה מטען העוררת. כך שלא ניתן לומר שמירוצ הזמנים להגשת הערר לא החל.

49. בשונה מערר מיכאלשוילי ששם לא ניתן היה לקבוע מתי נשלחה הודעת התשלום הרי שבמקרה דנן, העוררת בעצמה טענה בכתבי הטענות כי ביום 07.02.19 הועברו לידי העוררת פירוט חוב וכך גם בהמשך ביום 10.05.20. כך שלא ניתן לטעון שלא התקבלה אצל העוררת דרישת תשלום.

50. משכך, הרי שהיה על העוררת להגיש השגה ו/או בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה, לכל המאוחר ביום קבלת צווי הניהול. בקשה להארכת מועד היה ראוי שהיתה מוגשת מיד עם קבלת המינוי כבר בשנת 2019, ולא למעלה משנתיים אחרי כן ביום 14.02.22 יחד עם ההשגה.

51. אנו סבורים, כי גם אם יש לועדה סמכות להארכת המועד להגשת ההשגה, הרי שהמקרה שלפנינו אינו המקרה המתאים למתן הארכה שכזו, זאת מהטעם שהאיחור בהגשת ההשגה אינו איחור קל של ימים ספורים כי אם משמעותי וארוך, שנמשך כ-26 שנים!! ולכל הפחות מיום מתן צו הניהול- כשלוש שנים!!! אם לא די בכך, הרי ששנות המס הקלנדריות שאליה התייחסה ההשגה חלפה עוד בטרם הוגשה ההשגה, דבר המחזק את הרציונל שלא לפתוח את השומה (ראו: עמ"נ (ת"א) 15918-12-09 רס- חן חניוניס בע"מ נ' עיריית ת"א-יפו (פורסם בנבו)).

52. לטעמנו על יסוד דרישות התשלום המפורטות שהועברו לעוררת ע"י המשיב, הועדה סבורה כי מניין הימים להגשת ההשגה החל לכל המאוחר ביום קבלת המינוי. משהעוררת הגישה השגתה ובקשה להארכת מועד להגשת ההשגה רק ביום 14.02.22 הרי שהגישה זאת שנים לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק.

53. אשר על כן, דינה של טענת המשיב לסילוק על הסף בשל איחור מועדים בהגשת ההשגה להתקבל.

54. באשר לערר, בתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט לעניינים מנהליים הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת באיחור בהגשת ההשגה. ההלכה הרווחת בכל פסקי הדין ובהחלטות הינה כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה והחוב הופך לחיוב חלוט שלא ניתן עוד לערער עליו. כך בפסק הדין ע"ש חיפה 57/95 הד הקריות בע"מ נגד מנהל הארנונה של עיריית חיפה (פורסם באתר נבו) שם קובע כב' השופט ביי: "קביעת מועד לערעור וחיקוק כמוהו כקביעת תקופת התיישנות. יש בו להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מינהלית או מתן החלטה מינהלית כי עם חלוף מועד הערעור חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה לביטול או לשינוי".

55. אם כן, הלכות בית המשפט בנושא זה ברורות מאוד והרציונל שבהן הוא כי השגה שהוגשה באיחור איננה השגה וממילא אין לדון בה בערר שבא לאחריה. בהקשר זה יפים הם דברי ביהמ"ש המחוזי במסגרת עמ"נ (ת"א) 2419-12-13 מ.א.ד. בע"מ נגד עיריית תל אביב: "זכות הפנייה לוועדת ערר הולכת אחרי זכות ההשגה ומי שאינו רשאי להשיג על חוב הארנונה, גם אינו קונה את הזכות לערור בפני ועדת ערר." אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, ולאור האיחור הניכר בהגשת הערר מבלי לקבל כל בקשה להארכת המועד או לקבל נימוק מתקבל על הדעת בגין איחור בהגשת השגה ולאור כל הפסיקה כפי שצוטטה לעיל, מחליטה הוועדה לקבל את בקשתו של המשיב לסילוק על הסף ובכך לקבוע כי הבקשה לסילוק על הסף שהוגשה מטעם המשיב הוגשה כדן ולכן יש לסלק על הסף את הערר.

56. לאור העובדה שקבענו כי ההשגה הוגשה באיחור ביחס לשנים 1996-2021, הרי שאין לדון בהשגה ובערר שהוגש לאחריה.

57. אשר על כן, בקשת המשיב לסילוק על הסף של ההשגה והערר ביחס לשנים 1996-2021 מתקבלת.

באשר למועד הגשת ההשגה והערר ביחס לשנת 2022:

58. ההשגה מטעם העוררת הוגשה ביום 14.02.22.

59. ביום 05.04.22 לאחר שנבדק העניין נדחתה ההשגה.

60. ביום 14.04.22, הוגש הערר.
61. בכתב התשובה לערר טען המשיב כי ההשגה הוגשה באיחור ביחס לשנים 1996-2021.
62. בדיון שהתקיים ביום 18.07.22 טענה ב"כ המשיב כי "אנחנו מסכימים לטענה שהועדה מוסמכת לדון בטענת "איני מחזיק" אך בגין השנה השוטפת בלבד ולא בגין שנים קודמות".
63. בסיכומים ביקש המשיב "וועדת הערר הנכבדה מתבקשת לדחות על הסף את טענות ההשגה הנוגעות לשנים המתייחסות לחיובי ארנונה בגין השנים הקודמות לשנת 2022".
64. כך שעולה מהכתובים ומהדיון שהתקיים כי אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לכך שההשגה והערר לשנת 2022 הוגשו במועד, ואין טענת סילוק על הסף ביחס לשנת 2022.
65. משאין טענת סילוק על הסף ביחס לשנת 2022, ומשדחינו את ההשגה והערר על הסף ביחס לשנים 1996-2021, נדון בטענות הערר לגופן ביחס לשנת 2022 בלבד.

הדיון בערר לגופו:

66. משדחינו את טענות סילוק על הסף ביחס לשנת 2022, נדון בטענות הערר לגופן.

טענת איני מחזיק:

- לטענת העוררת, הנעדרים אינם מחזיקים בנכס ועובדה זו ידועה למשיב, שכן מדובר בנכס עזוב אליו פלש פולש בשם מר מאיר אפללו. עובדה אשר ידועה לעירייה זה מכבר, כאשר העירייה אף נעזרה בחוקר פרטי לצורך בירור מיהו המחזיק בפועל בנכס.
- אף בדוח שהגיש המשיב ביום 14.08.22, רשום הפלוש מר מאיר אפללו כמחזיק בנכס משנת 2010.
- השאלה שבמחלוקת הינה - האם הנעדרים הינם "מחזיקים" בנכס?

רישום כמחזיק בנכס לעניין חיוב בארנונה - המסגרת הנורמטיבית:

67. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כך: "הארנונה בחדילת בעלות או החזקה. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעל או מחזיק 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".
68. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כך: "נעשה אדם בעל 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".
69. 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"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (2008), כבוד השופט י' דנציגר, פסקאות 25-26).
70. אם כן, ככלל החובה לשלם ארנונה מוטלת על "בעלים של נכס" או על "המחזיק בנכס".

71. 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".
72. 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".
73. 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".
74. 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)).
75. בענייננו אין מחלוקת בין הצדדים שמר אפללו מאיר מישל הינו פולש לנכס נשוא הערר.
76. לטענת המשיב במכתבו מיום 14.08.22 הפולש נרשם בספרי העירייה כמחזיק מיום 01.01.10 ועד היום.
77. לטענת העוררת מאחר ולעירייה ידוע שיש פולש בנכס והוא אף נרשם כמחזיק בנכס יש לחייב את הפולש בארנונה ולא את הנעדרים.
78. ברם לטענת המשיב, העירייה רשאית לחייב בארנונה גם את המחזיק בפועל- הפולש וגם את הנעדרים כ"מחזיקים קונסטרוקטיביים" בשל כך שלא הודיעו על חדילה מהחזקה בנכס.
79. נשאלת השאלה האם אי הודעת בעלים על חדילת חזקה בנכס, גם במקרים חריגים כגון זה, מקנה לעירייה את הזכות להמשיך ולחייב בארנונה גם את הנעדרים?.
80. בהקשר זה ראוי לציין את בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ של נקבע כי: "במילים אחרות, במצב דברים בו נודע למחלקה הממונה על גביית תשלומי הארנונה בעירייה על דבר שינוי זהות המחזיק בפועל, אם כתוצאה מהודעתו של המחזיק הנכנס (אשר פטור על-פי הפקודה ממתן הודעה כאמור), אם כתוצאה מהצלבת מידע מקרית או אחרת עם מחלקה אחרת בעירייה, אם בכל דרך אחרת, דעתי היא, כי החובה לנהוג בסבירות צריכה להכריע את הכף, כך שניתן יהיה לדרוש מכוחה מן העירייה לפעול על-פי המידע שברשותה, קרי להימנע מלחייב את המחזיק היוצא בגין תשלומי הארנונה עבור תקופה אשר במהלכה לא הוא החזיק בנכס בפועל. 8. בנסיבות מעין אלה, בהן ישנה ידיעה בפועל של העירייה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס, החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא מעמידה במרכז אינטרס אחד - האינטרס של העירייה להמשיך ולגבות את הארנונה. לאינטרס זה פן ציבורי מובהק, היות שגביית הארנונה קשורה קשר הדוק ברמת השירותים שיקבלו תושבי הרשות המקומית. ואולם, החלטה מעין זו אינה מעניקה משקל ראוי לשני שיקולים מרכזיים אחרים: האחד הינו חובתה של העירייה להימנע מפגיעה בזכותו של הפרט שלא לצורך, ובפרט מפגיעה בזכותו לקניין - שנהנית ממעמד של זכות יסוד - וחובתה לנקוט, עד כמה שהדבר אפשרי, בדרך הפעולה אשר תמנע פגיעה כאמור... השיקול השני אשר לא ניתן לו משקל ראוי במצב דברים שכזה הינו תכליתו של דבר החקיקה

הרלוונטי, לפיה אין מקום להטיל על כתפי הרשות המקומית נטל אקטיבי לברר את זהות המחזיק בנכס בפועל. בנסיבות בהן ידוע לעיריה כי המחזיק היוצא כבר אינו מחזיק בנכס בתחומה, הרציונאל המטיל עליו את חובת ההודעה על חדילתו מלהחזיק בנכס אינו עומד עוד. החלטתה של העיריה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא על נכס שהיא יודעת שהוא אינו מחזיק בו אינה נותנת, אפוא, משקל ראוי לתכלית העומדת בבסיס סעיפים 325-326 לפקודה. תכליתם של סעיפים אלו איננה לאפשר לעיריה לברר את בעל החוב המועדף עליה, כי אם "לחסוך" מהעיריה את חובת הבירור האקטיבית בדבר זהותו של המחזיק בנכס בפועל. בנסיבות האמורות תכלית זו הוגשמה, מאחר ואין המחלקה הממונה על גביית הארנונה נדרשת לשום פעולה אקטיבית על מנת לברר את זהות המחזיק בפועל בנכס, הידועה לה ממילא. הנה כי כן, שקלולם של השיקולים הרלוונטיים מעלה כי החלטתה של העיריה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא בתשלום הארנונה בנסיבות בהן קיימת מצידה ידיעה בפועל כאמור, אינה סבירה ואינה מגשימה את תכלית החקיקה. משכך, במקרים שכאלה יהא זה מוצדק, לטעמי, לראות את המחזיק היוצא כמעין "מודיע קונסטרוקטיבי", קרי כמי שניתנה על-ידו הודעה בדבר חדילתו מלהחזיק בנכס בפועל, בהתאם לדרישה המוטלת עליו בסעיף 325 לפקודת העיריות".

81. עוד יפים דברי ביהמ"ש בבר"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון (פורסם באתר נבו): "אמנם בעניין דור אנרגיה נפסק כי הכלל הוא שעל המחזיק היוצא מנכס להודיע על כך לרשות המקומית וככלל לא מוטל על הרשות המקומית נטל לברר, באופן אקטיבי, את זהותו של המחזיק בנכס (וכך קבע גם בית המשפט קמא הנכבד בענייננו). יחד עם זאת, רוב שופטי ההרכב שישבו בדיון בעניין דור אנרגיה (חברתי, השופט ע' ארבל, וחברי, השופט י' דנציגר) הסכימו כי תיתכנה נסיבות חריגות אשר בהתקיימן יהיה מקום לראות את המחזיק היוצא כמי שמילא את חובתו על פי סעיף 325 לפקודה, כך שלא יחויב בתשלום בגין התקופה שבה לא החזיק בנכס בפועל, וזאת הגם שהוא לא מסר הודעה בכתב כנדרש על שינוי זהות המחזיק בנכס. עיקרן של הנסיבות החריגות האמורות הוא במצב שבו המידע בדבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס הגיע בפועל לידי הרשות המקומית (אפילו שלא באמצעות הודעת המחזיק היוצא, כנדרש על פי הוראת סעיף 325 לפקודה). דעות השופטים נחלקו באותו עניין בשאלה האם די בידעיה של גורם כלשהו ברשות המקומית, כגון: מחלקת רישוי עסקים, כדי להטיל על העירייה נטל לבצע בדיקה אקטיבית לבירור זהותו של המחזיק בפועל בנכס, לצרכי ארנונה (דעת חברי, השופט י' דנציגר), או שמא נדרשת ידיעה בפועל של המחלקה הממונה על גביית הארנונה בעירייה, על חילופי מחזיקים בנכס, כדי לראות במחזיק היוצא כמי שניתנה על ידו הודעה בדבר חדילת החזקתו בנכס בפועל (גישתה של חברתי, השופט ע' ארבל). שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגיונות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור" [ההדגשות שלי, א.א.].

82. במקרה דנן, מדובר בנכס עזוב מזה שנים רבות, שבמהלך השנים החזיק בנכס הפולש-מר מאיר אפללו, כשהעירייה ידעה על הפולש, ואף לטענתה רשמה אותו בספריה כמחזיק בנכס משנת 2010 ועד היום.

83. העירייה בעצמה פנתה לחוקר פרטי, ביצעה פעולות חקירה בנכס ואף המציאה את דוח החקירה לעוררת, כאשר לפי דוח החקירה עלה כי הפולש-מר מאיר אפללו מתגורר בנכס.

84. לאחר מכן, אף הוגשה מטעם העוררת תביעת פינוי כנגד הפולש, כאשר לטענת העוררת עד עצם היום הזה לא פינה הפולש את הנכס.

85. במצב דברים חריג זה בו היתה לעירייה ידיעה פוזיטיבית אודות הפולש אף באמצעות חקירה פרטית שביצעה, אין זה סביר להמשיך ולחייב את הנעדרים בארנונה.

86. לטעמנו לא ניתן להיאחז בדווקנות בטענה שהעירייה לא קיבלה הודעת מחזיק או חדילת מחזיק כפי שנדרש בס' 325 לפקודה, כאשר מדובר במצב דברים חריג כפי שקיים במקרה דנן, כאשר מדובר בנכס נטוש מזה שנים רבות ומהכתובים עולה כי לא ניתן לאתר את בעלי הנכס ואף ייתכן כי אינם בחיים.

87. לטעמנו מצב דברים חריג זה, נמנה עם אותם מקרים חריגים, בהם לעירייה היתה ידיעה פוזיטיבית על המחזיק בפועל, הפולש מר מאיר אפללו, ובמצב זה אין לחייב את הנעדרים.

88. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, דין הערר להתקבל ביחס לשנת 2022 באופן שאין לראות בנעדרים מחזיקים בנכס בגין שנת המס 2022.

89. באשר לשנים 2021-1996, כמפורט לעיל דין הערר להידחות על הסף מחמת איחור ניכר בהגשת ההשגה.

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

91. ההחלטה ניתנת לפרסום ותישלח לצדדים גם בדואר רשום.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום, טז' בשבט תשפ"ג, 07 בחודש פברואר 2023.


עו"ד אורטל אלהרר
מ.ר. 565-
יו"ר תנועת ערר לענייני ארנונה
טל עירונית אשדוד

גנאדי אטין
חבר הוועדה

אורטל אלהרר, עו"ד
יו"ר הוועדה

משה דרור, ד"ר
חברת הוועדה