

ערך 140010172

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררים: 1. סבג שרונה ת.ז. 057278558

2. סבג יצחק ת.ז. 056690464

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן, הינו נכס ברחוב ד' 56 בתל אביב (נכס מס' 2000399784) (לחלק: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררים

2.1. טענת המשיב כי ההשגה הוגשה באיחור מהווה הטעיה, שכן בשיקולי דחיית ההשגה לא הועלתה טענת איחור או שיהוי. אין כל איחור בהגשת הערר, ומשכך אין המשיב רשאי לתקן טענותיו בדיעבד או להעלות טענות חדשות שלא נטענו בשלב הטיעון בהשגה, תוך אימוץ טענות משלב מוקדם.

2.2. יש לדחות את טענת המשיב כי תשובתו תתייחס לשנת המס הנוכחית בלבד (2014), שכן בחשבון הארנונה שנשלח לעוררים, ואשר הוא מושא ההשגה מצוין מפורשות בתלקו התחתון: "תאריך עריכת החשבון 21.1.14", ואילו למעלה, בפירוט החשבון מצוין: "ארנונה כללית עד לתאריך 31.10.13 - 257,004.44 ₪, חיובים שונים: הפרשי הצמדה וריבית 6,155.69 ₪. הערר הוגש בגין חשבון זה, שאינו רק לשנת 2014 בלבד אלא עד 31.10.13.

2.3. החלכה קבעה כי אין המשיבה ו/או כדוגמתה רשאיות לגבות ארנונה באופן רטרואקטיבי, וכי ידו של בית המשפט "יתהא קפוצה" בהתרת חיובי ארנונה רטרואקטיביים.

2.4. בניגוד לדרישות צו הארנונה, דרישת התשלום, נספח א', אינה כוללת כל הגדרה של הנכס הנישום, שיטחו אינו מצוין, סוג הנכס לא ידוע והשימוש בו לא ידוע.

לאור האמור לעיל ייתכן כי המבנה הנישום הוא שטח מקורה שאין לשומו על פי הוראות סעיף 1.3.1 ד' לצו הארנונה.

2.5. המשיבה עצמת מציינת שחור על גבי לבן בחשבון הארנונה כי שמות המחזיקים בנכס הם: "טרם לוס, ישראלי טל, ישראלי אסף", ולא העוררים, אשר מכותבים לו בלבד, באופן שיש בו כדי להוות הודאה כי העוררים אינם תבים בתשלום הארנונה, שכן לא הם המחזיקים בנכס, אלא אחרים שזהותם ידועה לעירייה ונקובה.

2.6. יתר על כן, מתקירתו של מר גבי קדוש שהינו מנהל יחידה באגף לחיובי ארנונה ניתן ללמוד שהמשיבה מסתמכת על "רשימות מחלמיש" לקביעת זהות החייבים בנכס, אך מאידך גיסא נוקבת בשמות המחזיקים בחשבון עצמו, שאינם העוררים, ותובעת תשלום מחעוררים. כך, בעמ' 7 לפרוטוקול נאמר במפורש: "ת. אני לא יודע אם ניתן להתגורר בנכס בגינו תובעת העירייה ארנונה לא הייתי שם" ועוד: "ת. אם אני נשאל מדוע הייתי ממועד זה, אני משיב שזו לא החלטה שלי, זה החלטה בולל לכלל הנכסים בכפר שלם"; ועוד: "ת. אם אני נשאל

איך החליטו לגבי זהות החייבים בנכס מושא הערר, אני משיב שאנחנו קבלנו רשימות של מחזיקים עם תעודות זהות מחלמיש..", ובעמ' 8: "ת. אם אני נשאל שיפול להיות שמישהו אחר מתגורר שם ופשוט לא בדקנו, אני משיב שיפול להיות".

2.7. החובה לבדוק את זהות המחזיק חלה על העירייה (ת"א 26845-10-12 בבית משפט השלום בחיפה שלפניו בר עוז ג' עיריית חיפה; ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששן לוי).

2.8. מושכלות יסוד הן כי החיוב בארנונה מושת על "המתזיק למעשה" (המתזיק הפונקציונאלי) ולא על מי שהוא בעל הזכות המשפטית לכאורה לתחזיק, וכאשר קיימים מספר מחזיקים כהגדרתם בחוק, כגון בעל נכס ושוכר, חובת התשלום תחול על מי מביניהם שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבחינת ההחזקה.

2.9. ה"תצהירים" של העוררים, שצירף המשיב, אינם חתומים ואינם מאומתים, והעוררים אף הוכיחו בתצהיריהם ובחקירתם, כי מעולם לא חתמו על תצהירים אלו או אחרים הדומים להם.

2.10. פסק הדין שניתן בעניין הנכס אינו רלוונטי ואינו יכול להוות ראיה כל שהיא כי העוררים מחזיקים בנכס, שכן מצוין שם בעמ' 3 סעיף 2 באופן כללי: "הנתבעים פולס הם בני משפחה אשר מתגוררים או התגוררו במקרקעין או בסמוך אליהם", אלא שלא מצוין מי בדיוק התגורר, היכן ומתי. ודאי שלא ניתן להשתמש בפסק הדין כראיה מקום שהעוררים לא לקחו כלל חלק בהליך המשפטי, לא העידו, לא נחקרו ואף לא נכחו באולם בעת הדיונים והאמירה הינה אוביטר מרוחק מהאמת, כללי וסתמי.

2.11. גם הבקשה לגילוי מסמכים ולהארכת מועד להגשת בקשת רשות להתגונן, שהוגשה על ידי המשיב, ואשר נתמכת בתצהירו של מר יחיאל תרם בלבד, ממילא לא מציינ את העוררים כמחזיקים בנכס כל שהוא, אלא אדרבא, מציינ באופן כללי כי "קיימים 14 בתי מגורים ובהם מתגוררים ילדי ובני זוגם, נכדי ובני זוגם ועמם ילדיהם הקטינים וכמוכן רעייתי ואני". איזה נכסים? מי מתגורר ואיפה? היכן הם הנכסים? גודלם? מי מהילדים מתגורר בכל אחד מהנכסים? היכן הראייה כי העוררים באופן ספציפי מתגוררים בנכס ספציפי בר שומה? כלום!!

2.12. העוררים הוכיחו כי הם לא מחזיקים בנכס נשוא השומה, כי המשיב יודע שהם אינם המחזיקים, כי הוא יודע את זהות המחזיקים והוא ממשיך לטעון כנגד העוררים טענות סרק לתכלית זרה.

לפיכך, מתבקשת כבי הועדה הנכבדה לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאות לדוגמא.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. טענת העוררים כנגד אי חוקיותו של החיוב הרטרואקטיבי, אינה מצויה במסגרת סמכויותיה של ועדת הערר הנכבדה.

3.2. העוררים איחרו בהגשת תשגה כיוון שהודעה מטעם המשגב נשלחה לעוררים כבר ביום 27.8.2013 ואף קודם לכן, בתאריכים 10.7.2013, 7.8.2011, אולם השגת העוררים התקבלה אצל המשיב רק ביום 6.1.2014, תוך תריגה ממסגרת המועדים הקבועים בחוק הערר להגשת תשגה.

3.3. המועד להגשת התשגה הינו מהיום בו נשלחה הודעת החיוב לעוררים, עליה אף ניתנה לעוררים הזכות להגיש תשגה, ולא ממועד שליחת הודעת הדרשה שאינה מהווה הודעה עליה ניתנה זכות להגיש תשגה. למנהל הארנונה אף אין סמכות בחוק הערר להאריך את המועד להגשת תשגה.

- 3.4. לאור האמור, ובהעדר הסבר מניח את הדעת מדוע הוגשה 'ההשגה' במועד בו הוגשה, יש לקבוע, כי העוררים לא הוכיחו כי ההשגה הוגשה במועד.
- 3.5. במסגרת מידע שהועבר אליה ע"י חברת חלמיש, שהחלה לפעול בשנים האחרונות בשכונה לצורך קידום פרויקט פינוי בינוי, נודע לעירייה על הנכס של העוררים. במסגרת זו הובאו לידיעת העירייה פרטים על קיומם של נכסים חדשים רבים, אשר העירייה לא ידעה על קיומם, וכפועל יוצא על קיומם של מחזיקים רבים נוספים אשר לא היו רשומים כלל בספרי העירייה, וכן על קיומם של שינויים מהותיים בחיובם של נכסים אשר היו רשומים בספרי העירייה. בעקבות המידע החדש שהועבר לעירייה נפתחו עד היום מעל 400 יחידות שומת חדשות בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר.
- 3.6. עד היום הוסדרו חלק מהחיובים, ולגבי אחרים קיימת עדיין התנהלות מול המחזיקים הן במסגרות משפטיות, והן במסגרת מדידות וביקורות שונות. המידע שהועבר לעירייה כלל, בד"כ, רשימת מתחמים גדולים בהם מחזיקה משפחה אחת, כאשר בשל העובדה שמדובר במתחם מגודר ומבוצר לא ניתן היה לדעת את התפלגות הנכסים בתוכו ואת חלוקת החחזקה בנכסים השונים שבתוך המתחם בין בני המשפחה השונים.
- 3.7. מדובר בעבודה מאומצת ומורכבת המחייבת בדיקות במספר מאגרי מידע, תצלומי אוויר ותיקי בית, והשוואת הנתונים לחומר המצוי בידי העירייה. רק עם איתור כל הנכסים הרלוונטיים יוכלה הייתה העירייה להתחיל בחיוב הנכסים.
- 3.8. בשל מורכבות העניין, פנתה העירייה לכלל המחזיקים אשר הנתונים החדשים רלוונטיים לגביהם, בבקשה ליצור עימה קשר כדי לאפשר ביקורת בנכס, ומחזיקים (לרבות העוררים) נקראו לכנות לעירייה תוך 30 ימים כדי לאפשר תיאום ביקורת בנכס והוצאת חיוב בהתאם.
- 3.9. ועד שכונת עיריית שלם הגיע להסדר עם העירייה, שחיובי הארנונה לא יוצאו 7 שנים רטרואקטיבית כי אם מיום 1.1.09 בלבד.
- 3.10. משהעוררים לא פנו לעירייה, נאלצה העירייה ביום 10.7.2013 לחוציא חיוב בהתאם לנתונים שהיו בידיה באותה העת. נתונים אלה התייחסו למתחם של 1,562 מ"ר ברחוב ד 56 בשכונת כפר שלם, המוחזק בידי משפחת טרם המורחבת. מאחר ומדובר בשטח מתוחם ומגודר, אשר לא ניתן לדעת כיצד הוא מחולק פיסית, ומי מחזיק בכל מבנה במתחם, נאלצה העירייה להוציא הודעה אחת לכלל בני המשפחה, אשר לפי הנתונים שהועברו לעירייה מחזיקים במתחם.

בענייננו, בנוסף למידע שהתקבל בעירייה, הגישה חברת חלמיש ועיריית תל אביב תביעה לסילוק ידם של העוררים ובני משפחתם מהמקרקעין, במסגרתה הגישו העוררים בעצמם תצהיר לבית המשפט, בו הצהירו כי הם מחזיקים בנכס שבמחלוקת.

3.11. העוררים טענו טענות עובדתיות סותרות בהליכים שונים, יש לראות בערר דגן כלוקה בחוסר תום לב וחוסר נקיון כפיים, ויש לדחותו מטעמים אלו בלבד. לא יתכן כי העוררים בהליך לסילוק ידם, יטענו כי הם מחזיקים בנכס יחד עם ילדיהם, מטעמים ברורים (הכרה בוועדת פינויים לפיצוי כספי), אולם בהליך שעניינו חיוב בארנונה בגין הנכס, יטענו העוררים טענה סותרת לחלוטין, כי הם לא מחזיקים בנכס. העוררת אף לא נתנה הסבר מניח את הדעת מדוע במשך 20 שנה היא לא שינתה את הפרטים בתעודת הזהות שלה, שם מופיעה כתובתה הרשמית ככתובת הנכס.

3.12. בענייננו אף מתקיים התנאי להתקיימותו של השתק השיפוטי, שכן שאלת החזקה של העוררים בנכס כבר הוכרעה בבית המשפט.

3.13. טענת העוררים, כי התצהירים אינם חתומים, ולכן אין מקום להתייחס לאמור בהם, הינה טענה הנגועה בחוסר תום לב ואי נקיון כפיים. העוררים אינם חולקים על כי היו חלק מההליך בבית המשפט בתביעת הפינוי, והיו מיוצגים ע"י עו"ד חריש, שהגיש תצהיריהם לבית המשפט. התצהירים הוגשו לבית המשפט במסגרת תביעת הפינוי כפי שאלו הוצגו בוועדה הערר, ראייה לכך היא מכתבו של עו"ד חריש, תמאשר כי התצהירים הוגשו כך. זאת ועוד, בהרבה מאוד מקרים במהלך דיון תוכחות בבית המשפט מאשרים המצהירים במהלך עדותם בבית המשפט, כי האמור בתצהיריהם הינו אמת, והתצהיר מתקבל כדין. וועדת הערר הנכבדה מתבקשת להתייחס לתצהירים של העוררים שהוגשו לבית המשפט.

3.14. בנסיבות אלה, טענות העוררים כנגד החיוב, שהוצא לתקופה שהינה מצומצמת עשרות מונים מהתקופה לגביה טענו העוררים בבית המשפט, כי הם מחזיקים, לוקה בחוסר תום לב, והינה בבחינת טענת הקוזאק הנגזל. העוררים הם אלה שלא מסרו לעירייה את המידע הנדרש לצורך החיוב. דווקא כשמדובר בשכונה אשר המורכבות והבעייתיות שבה ברורה לכל, מקבלת חובה זו משמעות גדולה שבעתיים. גם כאשר פנתה העירייה לעוררים עוד טרם החיוב בבקשה לפנות אליה כדי להסגיר את חיובם, התעלמו העוררים מפניה זו.

3.15. המשיב מתנגד לפסיקת הוצאות נגדו. ועדת הערר הנכבדה אינה נוהגת לפסוק הוצאות כנגד צד להליך בפניה, אלא במקרים חריגים מאוד.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.

4.2. ראשית נבהיר, כי אנו דוחים את טענת המשיב בדבר הגשת ההשגה באיחור.

4.3. מבלי להביע עמדה בשאלה האם ההשגה אכן הוגשה באיחור, הרי שמשעה שמונחל הארנונה לא דחה את ההשגה על הסף, מן הטעם שהוגשה באיחור, אלא דן בה לגופה ודחה אותה מהטעמים שפורטו בתשובה, ואף העלה טענותיו בעניין זה לראשונה בפני וועדת הערר, הרי שאין לדחות את הערר בשל האיחור בהגשת ההשגה.

4.4. יפים לעניין זה דבריו של בית המשפט העליון (כבוד השופטת ברק-ארז) בבר"ס 901/14 עמוד ויקטור נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו):

"אני סבורה כי משעה שמנהל הארנונה נמנע מדהיית ההשגה על הסף (בהתאם לסמכות הנתונה לו באמוד להארכת מועד להגשת ההשגה), המשיבה היתה מנועה מלהעלות בפני ועדת הערר טענה זו, מכוח חובת ההגינות שבה היא הייתה (ראו: ארנונה עירונית ב, שם; ע"ש (מחוזי חיפה) 5245/99 חולס נ' ועדת הערר ארנונה – עיריית חיפה [פורסם בנבו] (5.5.1999)). בהתאמה, גם ועדת הערר לא הייתה רשאית לדחות את הערר רק בשל האיחור בהגשת ההשגה בנסיבות אלה."

וכן דבריו של כבוד השופט פוגלמן באותו פסק דין:

"משעה שמנהל הארנונה לא ראה לדחות את ההשגה על הסף, אלא דן והכריע בה לגופה, המשיבה היתה מנועה מלטעון לפני ועדת הערר כי יש לדחות את הערר בשל איחור בהגשת ההשגה."

4.5. שנית, ולגופם של דברים, על פי הראיות והעדויות שהוצגו בפנינו, שוכנענו, כי העוררים הם אינם בעלי הזיקה הקרובה לנכס, וכי הם לא החזיקו ואינם מחזיקים היום בנכס.

4.6. עדויותיהם של העוררים, כי הנכס אינו בבעלותם, בשליטתם או בחזקתם, כי מעולם לא היתה להם זכות רשומה או לא רשומה בנכס, כי למן מגוריה של העוררת כילדה בשנת 1990, לא התגוררה בנכס (והעורר מעולם לא התגורר בו), כי מעולם לא שכרו או השכירו את הנכס, וכי מעולם לא החזיקו בנכס או בזכות בנכס, אמינה עלינו, והיא לא נסתרה על ידי המשיב.

4.7. המשיב לא הציג בפנינו ולו ראיה אחת ממנה עולת, כי העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה לנכס. תצהיריהם של העוררים, אותם הגיש המשיב, בהם כביכול הצהירו העוררים על זיקתם לנכס, אינם חתומים על ידי העוררים, ואינם יכולים לחזות ראיה לאמור בהם.

4.8. גם הודעת עורך דין חריש, לפיה תצהירים אלה (יחד עם תצהירים נוספים) יחתמו תוך ימים ספורים אין בה כדי להועיל למשיב, שכן אין בה כדי להעיד כי תצהירים אלו נחתמו בפועל.

4.9. גם בפסק הדין שניתן בתביעה שהגישה הלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו נגד העוררים ומשפחתם אין אזכור לתצהיר שהוגש מטעם העוררים, או התייחסות ספציפית לזיקתם של העוררים לנכס (בניגוד לבני משפחה אחרים, לגביהם יש התייחסות ספציפית בפסק הדין).

4.10. ויודגש, עסקינן במידע שניתן היה לבררו, והמשיב יכול היה לפנות לעו"ד חריש ולגבות עדות חימו, ומשלא עשה כן אין לו אלא להלין על עצמו.

4.11. גם העובדה שעל אף שבחשבון הארנונה (נספח "א" לסיכומי העוררים) מציין המשיב את שמות המחזיקים בנכס, הרי העוררים אינם רשומים כמחזיקים, יש בה כדי להעיד, כי המשיב יודע מי הם המחזיקים בנכס וכי לשיטתו הוא העוררים אינם מחזיקים בנכס.

4.12. יצוין, כי העובדה כי העוררת לא שינתה את כתובתה בלשכת רישום האוכלוסין משך שנים כה רבות אכן תמוחה, אך אין בה כדי להעיד על זיקה לנכס, שבכוחה לחייב בארנונה.

4.13. באשר לטענת המשיב בדבר השתק שיפוטי, הרי היות וכאמור לעיל, לא הוצגו בפנינו טענות שטענו העוררים בהליכים אחרים (שכן, תצהיר שאינו חתום על ידם אינו בבחינת ראיה), הרי שלא ניתן לדחות את הערר מחמת השתק.

4.14. למניעת ספק נבחר, כי מטבע הדברים, העוררים יהיו מושתקים מלטעון בהליך אחר, ובפני ערכאות שיפוטיות אחרות, כגון וועדת פינויים לפיצוי כספי, טענות הסותרות את טענותיהם בהליך זה, לפיהן הם אינם מתזיקים בנכס, וכי העוררת לא התגוררה בנכס למן שנת 1990.

4.15. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי בהיעדר ראיה לזיקתם של העוררים לנכס, לא ניתן לחייב את העוררים בארנונה בגין הנכס.

4.16. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.


5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטת.

6. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטת זו באתר האינטרנט של המשיב.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 15/10/2015.


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

עו"ד 38211105