

בפני וועדת הערר: עו"ד איהאב סח'ניני – יו"ר הוועדה
מר משה תוסיה כהן – חבר הוועדה
עו"ד רות שמש – חברת הוועדה

בעניין שבין:

1. רמון מעיוף ת.ז. 053207328

2. רנא מעיוף ת.ז. 028226348

ע"י ב"כ עוה"ד משה אזולאי ואח'

- נ ג ד -

העוררים

מנהלת הארנונה של עיריית נצרת עילית

ע"י ב"כ עוה"ד אולגה גורדון ואח'

המשיבה

החלטה

רקע כללי:

1. הערר שבנדון נסוב על חיובם של העוררים בארנונה על ידי המשיבה, בהתאם לצו המסים לעיריית נצרת עילית (להלן: "צו המסים"), בגין נכס המצוי בתחום שיפוטה המוניציפלי של המשיבה ברחוב תבור 79, ואשר סומן בפנקסיה כנכס מס' 43079000 (להלן: "הנכס").
2. הנכס הינו בית מגורים צמוד קרקע, בן שתי קומות אשר שטחו לפי רישומי המשיבה הינו 352 מ"ר ו- 20 מ"ר חניה.
3. בעקבות פסק דין של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים מיום 13.02.2013, בהליך שהתנהל בין העוררים לבין אחיו של עורר 1, חנא מעיוף, שקבע שמי שהחזיק בנכס בפועל הינם העוררים, המשיבה חייבה את העוררים בארנונה החל משנת 2003 ושלחה להם הודעת שומה הדורשת תשלום חוב הארנונה של השנים 2003 עד לשנת 2011.
4. ביום 04.08.2014 הוגשה למשיבה השגה בגין חיוב הנכס בארנונה כאמור לעיל. השגה זו נדחתה בהחלטת המשיבה מיום 21.09.2014, ומכאן הערר.
5. עובר להגשת הערר, הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי כנגד החלטת המשיבה לבצע הליכי גביה מנהליים וזאת בתיק מס' עת"מ 36804-09-14 (להלן: "העתירה המנהלית").

6. בתשובה לעתירה המנהלית, טענה המשיבה כי ניתנה החלטה בהשגה וכי העוררים איחרו בהגשת ערר על אותה החלטה.
7. העוררים טענו כי הם לא קיבלו העתק מההחלטה בהשגה וכי הם ידעו עליה רק מהתשובה לעתירה המנהלית ביום 11.11.14.
8. על סמך טענת העוררים הנייל ניתנה להם האפשרות להגיש ערר על ההחלטה בהשגה והשארת ההחלטה בעניין האיחור בהגשת הערר בידי וועדת הערר.

9. טענות העוררים הנן כדלקמן:

העוררים טוענים כי הם החזיקו בדירה שבקומת קרקע בלבד בשטח של 168 מ"ר וכי הם לא החזיקו בשאר חלקי הנכס אשר הוחזקו בתקופה הרלוונטית על ידי שני אחיו של עורר מס' 1, מר אדמון מעיף ומר חנא מעיף.

העוררים טוענים עוד שהם לא קיבלו את השומה שנשלחה להם על ידי העירייה לחיוב בארנונה וכי ההשגה הוגשה רק לאחר שננקטו הליכים מבצעיים לגביית החוב ורק אז העוררים ידעו על השומה שנקבעה.

העוררים טוענים בנוסף שהם לא קיבלו ההחלטה בהשגה והם ידעו אודותיה רק כשהוגשה תשובה לעתירה מנהלית כאמור לעיל.

העוררים עותרים בסוף לקבלת הנחה בארנונה שמגיעה לעורר כנכה בשיעור 100%.

10. המשיבה דוחה טענות אלו, והתייחסה לכך בתשובה להשגה ובתשובה לכתב הערר.

ביחס לטענה הראשונה, המשיבה טוענת כי קיים פסק דין חלוט של בית המשפט המחוזי בנצרת בהליך מס' עמ"ש 1707-11-12 ומס' עמ"ש 18225-11-12 הקובע באופן מפורש כי העוררים החזיקו בנכס החל משנת 2003, (להלן: "פסק הדין"), ועל כן המשיבה חייבה את העוררים בארנונה עבור אותן שנים על סמך קביעות בית המשפט.

המשיבה טענה עוד כי מאחר והעוררים פינו את הנכס ביום 26.08.2014 לפי החלטת בית המשפט, עודכן מועד החזקתם של העוררים בנכס עד ליום 26.08.2014 והם הפסיקו להיות מחויבים בארנונה בגין הנכס החל ממועד זה.

ביחס לטענה השנייה, המשיבה טענה כי ההשגה והערר הוגשו באיחור, הואיל ונשלחה השומה לעוררים ביום 26.02.2014 בדואר רשום בהתאם לאישור דואר רשום שצורף לתצהיר עדות ראשית מטעם המשיבה, זאת בנוסף לשני מכתבי דרישה נוספים שנשלחו לעוררים ביום 01.06.2014 וביום 29.06.2014. בכל הקשור להחלטה בהשגה, היא נשלחה בדואר רשום ביום 11.09.14, ברם המכתב חזר מהטעם כי פריט הדואר לא נדרש.

ביחס לטענה השלישית של הנחה בארנונה, המשיבה טענה כי הוועדה נטולה כל סמכות לדון בטענה זו וכי בכל מקרה העורר מקבל את ההנחה שהוא זכאי לה.

11. ביום 19.05.2015 התקיים דיון בערר שבסופו הוחלט על הגשת תצהירי עדות ראשית מטעם שני הצדדים, אליהם הם יכולים לצרף את כל המסמכים שברצונם להסתמך עליהם.

12. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם והתיק נקבע להוכחות וסיכומים בעל פה ליום 29.03.2016.

13. ביום 29.03.2016 התייצב ב"כ העוררים בפני הוועדה וביקש לדחות את הדיון למועד אחר בשל שבר בקרסול שיש לו. נוכח הסכמת בא כוח המשיבה, הדיון נדחה למועד אחר.
14. מועד הוכחות חדש נקבע ליום 22.06.2016, באותו יום הודיעו הצדדים על הסדר דיוני לפיו הם מסכימים למתן החלטה בערר על סמך החומר שבתיק ולאחר שיוגשו סיכומים מטעמם.
15. העוררים לא הגישו את סיכומיהם לפי ההחלטה הנ"ל ובתחילת חודש אוגוסט 2016 הגישה המשיבה בקשה למחיקת הערר בהיעדר סיכומי העוררים.
16. ביום 08.08.2016 ניתנה החלטה לפיה, ניתנה לעוררים, לפני משורת הדין, ארכה להגשת סיכומיהם עד ליום 15.08.2016 כי אחרת תינתן החלטה סופית בהיעדר.
17. העוררים לא הגישו את סיכומיהם אף לאחר מתן ההחלטה מיום 08.08.2016 ובעצם, הסיכומים לא הוגשו עד ליום כתיבת החלטה זו. בהיעדר סיכומי העוררים אנו רואים בהם כמי שזנחו את עררם ומשיבה זו בלבד יכולנו לדחות את הערר מבלי להידרש לטענות העוררים לגופן. חרף זאת, דעתנו היא כי יש לדחות את הערר גם לגופו של עניין והכל כפי שיפורט להלן.

דיון:

18. איחור בהגשת ההשגה :
19. הוכח בפנינו בהתאם לאישור המסירה שהוגש כי המשיבה שלחה לעוררים דרישת תשלום כבר מיום 12.02.2014 לכתובת הנכס, אך משום מה העוררים לא הלכו לסניף הדואר ולא דרשו את דבר הדואר.
20. חשוב להדגיש כי העוררים פינו את הנכס בחודש אוגוסט 2014 ועל כן בתאריך שליחת הודעת התשלום הראשונה (12.02.2014), העוררים גרו בנכס ועל כן חזקה עליהם שהם קיבלו את הודעת הדואר.
21. זאת ועוד, העוררים היו בנכס אף בעת שליחת שתי הודעות התשלום הנוספות בחודש יוני 2014.
22. טענת העוררים שהם לא קיבלו את הודעות התשלום איננה ברורה ודינה להידחות בהיעדר הוכחה.
23. חרף האמור לעיל ומאחר והמשיבה נתנה את החלטתה בהשגה לגופו של עניין מבלי לדחות את ההשגה על הסף בשל האיחור בהגשתה ואף מבלי לציין שהיא הוגשה באיחור ולאור האמור בפסק הדין בעתירה המנהלית, אנו רואים במשיבה כמי שהסכימה להגשת ההשגה באיחור ואין אנו דוחים את הערר בשל טעם זה.
24. איחור בהגשת הערר :
25. העוררים הגישו השגה על השומה באמצעות בא כוחם עו"ד אזולאי שכתובתו לפי מכתב ההשגה הינה "שדרות מעלה יצחק 14, נצרת עילית".
26. המשיבה שלחה את ההחלטה בהשגה בדואר רשום לכתובת בא כוח העוררים האמורה לעיל.
27. משום מה, ומשיבה לא ברורה פריט הדואר לא נדרש והוא חזר למשיבה.
28. בנסיבות הנ"ל, המשיבה קיימה את החובה המוטלת עליה והיא שלחה את ההחלטה לבא כוח העוררים לכתובתו הרשומה.
29. המצאה באמצעות הדואר מוסדרת בין היתר בסעיף 57 לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971 הקובע

כי-

"המצאה על ידי הדואר"

57. מקום שחיקוק מתיר או מחייב להמציא מסמך על ידי הדואר, בין שהוא נוקט לשון "המצאה" ובין שהוא נוקט לשון "נתינה" או "שליחה" או לשון אחרת, רואים את ההמצאה - אם אין הוראה אחרת משתמעת - כמבוצעת -

(1) אם דוור מכתב המכיל את המסמך והמען על המכתב היה כשורה ודמי המשלוח שולמו מראש או שהמכתב היה פטור מתשלום דמי דואר או נושא עליו סימן המעיד כי הוא נשלח בשירות המדינה;

(2) במועד שבו היה המכתב מגיע לתועדתו בדרך הרגילה של הדואר, אם לא הוכח היפוכו של דבר."

30. העוררים לא הביאו כל טעם המניח את הדעת והמסביר למה בא כוחם לא דרש את פריט הדואר, הם לא טענו שהוא עבר משרד או שינה כתובתו ולמעשה הם לא סתרו את החזקה לפיה "מסמך שנשלח בדואר המתאים למענו הרשום של האדם או של התאגיד, אך הגיע ליעדו".

על פי הפסיקה דואר רשום החוזר מהסיבה "לא נדרש" רואים בו כהמצאה כדין.

• רע"א 10646/02 עדן יי בית זית - אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית.

31. לאור כל האמור לעיל, אנו קובעים שהעוררים איחרו בהגשת הערר ועל כן דין הערר להידחות בשל איחור בהגשתו.

32. אומנם העוררים הגישו בקשה להארכת מועד להגשת הערר אך, מלבד הכותרת, אין בבקשה כל נימוק או טעם או התייחסות לטעמים המצדיקים הארכת מועד ואין כל הסבר למה דבר הדואר לא נדרש.

33. הבקשה להארכת מועד היא לקויה בחסר ואנו דוחים אותה.

34. מודגש כי הערר נדחה גם לגופו של עניין, כפי שיפורט להלן, ולא רק מהסיבה של האיחור בהגשתו.

35. החזקה בנכס :

36. עסקינן בחיובי ארנונה, ובכל הנוגע לחיובי ארנונה, הבסיס לחיוב הנו החזקה בנכס בפועל ולא תקפותן של הזכויות המשפטיות שבו ו/או הזכות המשפטית להחזיק בו.

ראו לעניין זה הוראת סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, 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"

עוד קובע סעיף זה, כי המונח "מחזיק" כולל בחובו מספר אפשרויות: "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר..." (ההדגשות שלנו).

הלכה פסוקה היא, כי בהגדרה זו, כוונתו של המחוקק היתה לאבחן ולדרג את סוגי מחזיקים בינם ובין עצמם, כך שיחויב בארנונה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במערכת הנסיבות שנוצרה:

"המחוקק ביקש להדגיש כי בנוקטו בביטוי "מחזיק" אינו מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא, יחסית כמובן, בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות".

לעניין זה ראו: ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד ל"ט (3) 341

37. על בסיס זה אף נקבע, כי גם פולש שפלש לנכס ומחזיק בו שלא כדין וללא כל זכות חוקית – יחויב בארנונה בגין תקופת החזקתו בפועל בנכס אשר במהלכה הפיק ממנו הנאה, גם אם החזיק בו שלא כדין, ויתרה מכך – אף הותר חיוב כאמור באופן רטרואקטיבי – ראו לעניין זה למשל פסיקתה של כב' הש' אגמון בעמ"נ 11-05-11965 אמנון חביב נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו) – במסגרתה נקבע כי גם פולש וגם מי שמחזיק בנכס שלא כדין וללא היתר – יחויב בתשלום ארנונה – כדלקמן:

"יש להדגיש, כי הפסיקה פירשה את המונח "מחזיק" לצורך גביית ארנונה ככולל גם פולש או מחזיק שלא כדין או ללא רישיון או היתר (לסקירת הלכות אלה ראו רוטטוביץ, ארנונה עירונית, עמ' 263-265, 269). הרציונל העומד בבסיס הלכות אלה הוא שלא יצא חוטא נשכר, כפי שצוין על כב' השופטת ע' ארבל בע"מ 9963/03 יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב יפו, [פורסם בנבו] בפסקה 10 (2006): "לא יתכן שאדם משתמש בנכס באופן לא חוקי ונהנה משירותי העירייה, ובשל אי החוקיות יהיה פטור מלשלם עבור שירותים אלו." (ההדגשות שלנו).

38. ובמקרה הנדון – כפי העולה ברורות מפסק הדין, העוררים החזיקו בנכס משנת 2003 ועל כן בדין חייבה אותם המשיבה בארנונה בגין תקופה זו.

39. בפסק הדין, אין הבחנה בין חלקיו או יחידותיו השונים של הנכס, וכל הבית מוגדר כנכס אשר העוררים מחזיקים בו והם אף צוו לפנותו.

40. לו באמת העוררים ראו שישנה טעות או אי בהירות בפסק הדין, היה עליהם לפנות בבקשה מתאימה לבית המשפט לתיקון הטעות או להבהרת אי הבהירות, אך מקום שהם לא נקטו בהליך כזה אין להם להלין אלא על עצמם והמשיבה בצדק חייבה אותם בארנונה לפי קביעותיו העובדתיות והחלוטות של בית המשפט.

41. בנסיבות הנ"ל, העוררים לא עמדו בנטל המוטל עליהם ולא הוכיחו שהם לא מחזיקים בנכס ועל כן דין טענתם זו להידחות.

42. הנחה בארנונה:

טענה זו נזנחה על ידי העוררים בתצהיר העדות ראשית מטעמים ועל כן ולאור האישור שהגישה המשיבה ושצורף לתצהיר העדות ראשית מטעמה בדבר מתן ההנחות לעוררים, אנו דוחים טענה זו.

סיכום ומסקנות:

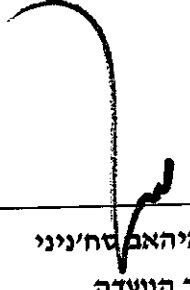
1. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, אנו מורים על דחיית הערר שהגישו העוררים.

2. אנו מחייבים את העוררים בהוצאות ההליך בסך של 5000 ₪ אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום כי אחרת הם יישאו הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
3. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר), התש"ז-1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
4. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התש"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נצרת עילית, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

היום: 25.10.2016


 עו"ד רוזת רותם
 חברת הוועדה


 מר משה תושיה כהן
 חבר הוועדה


 עו"ד איהאב אח'ניני
 יו"ר הוועדה