

## ועדת ערר לענייני ארנונה מקומית – נוף הגליל

**בפני ועדת הערר:** מר איהאב סח'ניני, עו"ד - יו"ר ועדה  
עו"ד רות שמש - חברת ועדה  
מר משה תוסיה כהן - חבר ועדה

ערר 14/21

בעניין: כהן איילה

- העוררת -

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית נוף הגליל

- המשיב -

החלטה

**רקע כללי וטענות הצדדים:**

1. הערר שבנדון נסוב על חיובה של העוררת על ידי המשיב בארנונה ביחס לדירת מגורים המוגדרת בספרי העירייה כנכס מס' 11014012, המצוי ברחוב התאנה 14/12 בנוף הגליל (להלן: הנכס).
2. העוררת טוענת כי הנכס הינו בבעלות משותפת שלה ושל שתי אחיותיה לפי פסק דין מחודש 3/21 של ערכאת הערעור.
3. המשיב דחה את ההשגה שהגישה העוררת וכן דחה את טענותיה במסגרת הערר. כטענה מקדמית, טען המשיב שההשגה הוגשה באיחור ועל כן יש לדחות את הערר על הסף. לגופו של עניין, המשיב טען כי הוא חייב את העוררת בארנונה בצדק הואיל וגם אם תתקבל טענת העוררת, הרי מדובר בבעלות משותפת ועל כן העירייה יכולה לגבות את הארנונה מכל אחד מהשותפים.
- המשיב טען עוד כי, העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, היא טענה טענות עובדתיות סותרות ולא הגישה כל מסמך שיאושש את טענותיה.
- בנוסף, טען המשיב כי העוררת לא הודיעה על שינוי החזקה לפי סעיף 326 לפקודת העיריות בצירוף אסמכתאות.

**דיון:**

4. העוררת הגישה את סיכום טענותיה, אך היא לא צירפה כל מסמך או ראייה שיש בהם כדי להוכיח את טענותיה, היא אף לא צירפה את פסקי הדין של הערכאות השונות שהיא טוענת להם בסיכומים.
5. במצב דברים זה, טענות העוררת לא הוכחו. ידוע הוא כי העוררת בוועדת ערר שהיא הערכאה הראשונה, הוא בחזקת "המוציא מחברו" ש"עליו הראייה".

## ועדת ערר לענייני ארנונה מקומית – נוף הגליל

על כן, בפסק דין רע"א 1436/90 גיורא ארד, חברה לניהול השקעות ושרותים בע"מ נ' מנהל מס ערך נוסף, פ"ד מו(5) 101 נפסק כי "המערער אשר נחשב כתובע לצורך העניין [...] עליו מוטל נטל השכנוע להוכחת ערעורו בהיותו המוציא מחברו. דינו כדין כל תובע גם לעניין נטל השכנוע [...]".

6. בפסק דין יעד פריזול, סירבה המערערת, אשר חלקה על גובה שומת הארנונה, להציג בפני ועדת הערר כל ראיה שיש בה כדי להוכיח את טענתה, נפסק כי על המערערת מוטל הנטל לסתור את ממצאיו העובדתיים של מנהל הארנונה והימנעותה מלהציג ראיות ולשתף פעולה, עומדת לחובתה.

• עמ"נ (מנהלים ת"א) 143/02 יעד פריזול (1984) נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב

7. לא ברור מה השיקולים העומדים מאחורי החלטת העוררת שלא להגיש לנו את פסקי הדין שעליהם היא נסמכת בכדי להוכיח את טענותיה, אך, מקום שלא עמדו בפנינו מסמכים או ראיות כלשהם, הדבר פועל בעוכרי העוררת ונוקף לחובתה.

8. כאמור, העוררת לא הוכיחה את טענותיה ועל כן, ומנימוק זה בלבד, ניתן לדחות את הערר.  
9. חרף האמור לעיל ולמעלה מן הצורך, יש לציין כי, סעיף 316 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע כי:

"מקום שהוטלה ארנונה לפי הוראות הפקודה על בעל של בניין או קרקע, שהם בבעלות משותפת, מותר לגבותה מאחד או מאחדים מתוך הבעלים המשותפים, ומשנגבתה ממנו הארנונה יהיה זכאי להשתתפות של שאר הבעלים, באופן יחסי לחלקו של כל אחד בבניין או בקרקע, והוא רשאי לעקל את ההכנסה מן הבניין או הקרקע עד שיגבה את הסכום המגיע משאר הבעלים המשותפים."

10. בפסק דין "עומר זועבי" – עת"מ (נצרת) 1970-04-21 עומר זועבי נ' עיריית נוף הגליל (26.5.21) – דן בית המשפט המחוזי בנצרת (כב' השופט דני צרפתי) בהחלטת עיריית נוף הגליל לחייב במלוא חיוב הארנונה מי שמחזיק ב-7.5% מזכויות הבעלות בנכס, בלבד (כאשר שאר זכויות הבעלות מתחלקות בין שני שותפים נוספים).

בית המשפט הבהיר כי, לפי דיני הקניין והוראת פקודת העיריות, כאשר לא ניתן לקבוע חלוקת חזקה מוגדרת בחלקים כאלה ואחרים בנכס, הרי שיש לראות את כל הבעלים המשותפים כבעלים המחזיקים בכל חלק וחלק בנכס באופן שמאפשר לחייב אותם במלוא החיוב ביחד ולחוד.

האמור בפסק דין ב"פרשת עומר זועבי" עולה בקנה אחד עם פסיקה קודמת של בתי המשפט המחוזיים, בשבתם כבתי משפט לעניינים מינהליים. וכך נפסק בבית המשפט המחוזי ב- עת"מ (חיפה) 22896-08-16 אוסאמה שאהדה נ' עיריית חיפה (8.8.17) – ביחס לבני זוג: "גם אם משיב 2 אכן הוכרז כפושט רגל, עדיין פתוחה הדרך בפני העירייה לדרוש את תשלום חוב הארנונה ממשיב 3, שהיא בעלים במשותף בנכס, וחייבת עם המשיב 2 ביחד ולחוד".

11. העוררת לא המציאה הסכם שיתוף בינה לבין יתר השותפים בנכס, ולא הוכיחה את בעלותם בנכס.

12. בנסיבות הנ"ל, זכותה של העירייה לגבות את הארנונה מהעוררת כבעלים של הנכס לפי סעיף 316 לפקודת העיריות, גם אם ישנם בעלים נוספים או שותפים בנכס.

## ועדת ערר לענייני ארנונה מקומית – נוף הגליל

13. זאת ועוד, סעיף 325 לפקודת העיריות [נוסח חדש], קובע כי "חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלים או מחזיקים 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."

בע"א 739/89 מיבקשוילי ואח' נ' עיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (18.6.91, פסקה 6) נקבע כי:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש], כי מגמתה שלא להכביד על עיריה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסויים לצורך תשלום הארנונה בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי המצב."

• וראו גם בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ [פורסם בנבו] (17.4.08, פסקאות 26-30).

אומנם העוררת לא התייחסה לטענה זו ולא סתרה אותה, אך, ניתן לראות בהשגה שהגישה העוררת כהודעה לעניין סעיפים 325 ו-326 לפקודה ומועד הגשת ההשגה כמועד מתן ההודעה.

חרף זאת, וכל עוד ההודעה / ההשגה חסרה אסמכתאות, ובמיוחד כאשר העוררת נותרה כאחד הבעלים של הנכס, זכותה של העירייה לסרב לעשות שינוי בעלים ואו מחזיקים עד להמצאת האסמכתאות המתאימות.

14. על כן, לפי סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, העוררת חייבת בכל שיעורי הארנונה עד למועד ההודעה לעירייה כשתוגש הודעה כאמור לעיל.

15. מאחר והגענו לתוצאה הנ"ל, על פיה הערר נדחה, על כן לא ראינו לנכון להכריע בטענה המקדמית של המשיב בדבר הגשת ההשגה באיחור.

### לסיכום:

16. אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

17. בנסיבות העניין, אין אנו עושים צו להוצאות.


18. בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

19. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נוף הגליל, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת החלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום החלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת החלטה ותינתן החלטה בהתאם.

ניתן היום, 29.08.2022.

  
מר מ. תוסיה-כהן, חבר

  
עו"ד ר. שמש, חברה

  
עו"ד ס' שני, יו"ר