ערר מס' 12/23

העוררת :
יהודית כהן
באמצעות ב"כ עו"ד טנג'י
כתובת הנכס : שד' בנימין 19 , נתניה

המשיבה :
מנהלת הארנונה בעיריית נתניה
באמצעות ב"כ עו"ד רוני דורון

החלטה

1. בפנינו ערר שעניינו בקשת העוררת לתקן בתחולה רטרואקטיבית את המועד לפיו זו תירשם כמחזיקה בנכס אשר נמצא בכתובת לילינבלום 1/12 נתניה (להלן : "**הנכס**").

2. במסגרת הדיון בערר נערך דיון קדם ולאחר שהצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם נערך דיון הוכחות בתיק ובסיום ההליכים הוגשו סיכומי הצדדים.

הטענות בערר ובכתב התשובה

3. לטענת העוררת, החל מיום החל מיום 1.12.2021 היא המחזיקה בנכס וצירפה כראיה חוזה שכירות המעיד על כך. עוד מוסיפה העוררת כי בשל טעות משרדית ההודעה על חילופי המחזיקים נמסרה לעירייה רק ביום 4.12.2022 ולכן העירייה רשמה אותה כמחזיקה רק מיום 4.12.2022 ולא מיום 1.12.2021 (להלן : "**תקופת המחלוקת**").

4. עוד טוענת העוררת, כי כתוצאה מכך שרישום החזקה לא נעשה ממועד החזקה בפועל, לא ניתנה לה ההנחה המגיעה לה עבור תקופת המחלוקת.

5. יצוין כי חיוב הארנונה בגין תקופת המחלוקת נעשה על שם הבעלים של הנכס זה לא הגיש השגה והערר בגין החיוב שהוטל עליו, כמו גם, שהעוררת לא ביקשה לצרף את הבעלים הנכס כמשיב נוסף בערר.

6. בתגובה לערר, טוענת המשיבה כי חל בעניינו סופיות השומה וחלף המועד בו ניתן היה להגיש השגות ביחס למועד לגביו התבקש שינוי החזקה. עוד טוענת המשיבה כי העוררת לא רשאית להגיש ערר ביחס לתקופת המחלוקת הואיל ובתקופה זו העוררת לא הייתה המחזיקה בנכס ואין לה זכות עמידה ביחס לחיובי הארנונה לתקופה זו.

7. לגופם של דברים, טוענת המשיבה כי לא ניתן להחיל את מועד חזקה רטרואקטיבית הואיל ולא ניתן לדעת מי באמת היה המחזיק בפועל בנכס שכן לא נמסרה לה הודעה קודם למועד מסירת ההודעה ביום 4.12.2022. לכן טוענת העירייה כי בעל נכס שלא דיווח על מחזיק אחר, יישא הוא בתשלומי הארנונה.

8. המשיבה מוסיפה וטוענת כי התכלית העומדת בערר העוררת, הוא להקל על תשלומי הארנונה של הבעלים תוך ניצול ההנחה המגיעה לה לטובת הבעלים.

ראיות הצדדים

9. הצדדים הגישו ראיות באמצעות תצהיר וביום 9.11.25 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקרה העוררת חקירה נגדית. העוררת ויתרה על חקירה נגדית של העדים מטעמה של המשיבה.

10. בעדותה, גב׳ כהן ציינה כי ההודעה על חילופי מחזיקים נמסרה אלא ביום 4.12.2022 כאשר זו הגיעה בעצמה למשרדי העירייה.

11. העוררת ציינה בעדותה כי היא שלחה בדואר ישראל הודעה על פינוי דירתה הקודמת ועל כניסתה לדירה החדשה (הנכס), הודעה שנשלחה בדואר רגיל ואין לה כל אסמכתא לכך.

12. במענה לשאלה שהופנתה אליה, אישרה העוררת כי בשנת 2024, כאשר סיימה את החזקה בנכס היא מסרה על כך הודעה לעירייה – בהודעת מייל ובאופן אישי כאשר הגיעה בעצמה למשרדי העירייה.

13. העוררת העידה כי קצת לאחר עלייתה לישראל בשנת 2012 היא עברה להתגורר ברח׳ סמינלנסקי בנתניה עד דצמבר 2021 המועד בו עברה לנכס. לפי עדותה, בזמן מגוריה בדירה ברח׳ סמילנסקי, לא נרשם חיוב הארנונה על שם העוררת ומטעם זה גם לא ניתנה לה הנחה בארנונה.

14. כאמור, העדים מטעם המשיבה לא נחקרו בחקירה נגדית ולכן לא נסתרה עדותם.

15. לפי תצהירה של גב׳ דוידסון, מטעמה של המשיבה, העוררת התייצבה במשרדי העירייה ביום 4.12.2022 ודיווחה כי היא המחזיקה בנכס, המציאה חוזה שכירות ובהתאם בוצעו חילופי מהמחזיקים מהבעלים של הנכס לעוררת. בהתאם, לפי דיווח של העוררת מיום 8.12.2024 כי זו עזבה את הנכס, הוחזר החיוב על שם הבעלים.

16. עוד לפי תצהירה של הגב׳ דוידסון, זו מציינת כי לפי רישומי משרד הפנים כתובתה של העוררת מאז שנת 2013 הוא בכתובת סמילנסקי 9 נתניה וזה לא השתנה עד היום (מועד התצהיר).

17. המשיבה צירפה גם תצהיר של מר אריה בר גל, אשר משמש כחוקר מטעמה של המשיבה, ואשר התבקש לבצע חקירת יכולת של העוררת זאת לאור בקשה להנחה בארנונה שזו הגישה ולתצהיר זה צורף דו״ח החקירה מטעמו.

18. לפי תצהירו של מר בר גל, במועד בו זה ערך ביקור בנכס, 6.11.23, הדירה הייתה ריקה מכל ציוד – ריהוט וחשמל, לא ביגוד או פריטי הנעלה.

19. עוד עולה מדו״ח החקירה שצורף לתצהירו של מר בר גל כי נערכה בדיקה מטעמו אל מול המחלקה לצריכת מים (ככל הנראה הכוונה לתאגיד ״מי נתניה״) ונמסר לו כי אין צריכת מים בנכס ומכאן זה הגיע למסקנה כי לא מתגוררים בנכס.

20. כאשר העוררת נחקרה בחקירה נגדית בעניין הטענה כי לא הייתה צריכת מים זו השיבה:

<u>עו״ד רוני דורון:</u>
לא צרכת מים כל השנה הזאת? לא הייתה צריכת מים כל השנה הזאת?
<u>גב׳ יהודית כהן:</u>
גם מים וגם חשמל.
<u>עו״ד רוני דורון:</u>
לפי החקירה של העיריה לא הייתה שום צריכת מים בשנת 2022.
<u>גב׳ יהודית כהן:</u>
זה לא נכון. אני שילמתי גם מים וגם חשמל. וגם תבינו- הייתי אמורה לעשות שיפוץ, בגלל זה היה קשה לי...

21. יודגש כי הצדדים ובפרט המשיבה, לא צירפו כל ראיה לעניין המחלוקת באם הייתה צריכה מים בנכס.

<u>דיון והכרעה</u>

22. לאחר בחינת עמדות הצדדים ועיון בכתבי בי-דין שהוגשו על-ידי כל אחד מהצדדים, החליטה הוועדה לדחות את הערר שבכותרת וזאת מן הטעמים שיובאו להלן.

23. עניינו של ערר זה מתמצת בשאלה משפטית – מיהו המחזיק בנכס בתקופת המחלוקת. בעוד המשיבה חייבה את העוררת מיום מסירת ההודעה על חזקה, 4.12.2022 טוענת העוררת כי היא מחזיקה בנכס עוד מיום 1.12.2021 וכי יש לחייבה ממועד זה.

<u>תיקון רטרואקטיבי של המחזיק בנכס</u>

24. בהתאם להוראות סע' 8 **חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992** קובע כי הארנונה תוטל על המחזיק בנכס.

25. בהתאם להוראות סעיפים 326-325 לפקודת העיריות, חלה החובה על מחזיק בנכס או על בעליו להודיע על חזקה או חדילת חזקה, לפי העניין וכי הרשות המקומית רשאית לפעול בהתאם להודעה זו מהמועד בו נמסרה:

> **"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם 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.**
>
> **326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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".**

26. כאשר רשות מקומית מבקשת לבצע תיקון חיוב בגין שנים אחורה ("חיוב רטרואקטיבי") נחשב זה כדרך כלל, כמעשה בחוסר סמכות אלא אם מתקיימים החריגים בדין המתירים זאת אולם נפסק כי כאשר מדובר בתיקון שם המחזיק אותו מבקשת העוררת אינו משום חיוב רטרואקטיבי פסול אלא תיקון שומה נדרש וראה עע"מ 2330/21 **התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נ' עיריית תל אביב** (פורסם בנבו) נקבע כי אין דומה תיקון חיוב בדרך של שינוי שם מחזיק, לתיקון חיוב רטרואקטיבי שדן ביסודות השומה (שטח סיווג וכו') אלא משום החלת הדין לפיו הארנונה תוטל על המחזיק בנכס:

> **"בעניין זה, דעתי כדעתו של השופט עמית בחוות דעתו (אמנם בדעת מיעוט), שלפיה חיוב המחזיק בפועל – איננו חיוב רטרואקטיבי כלל ועיקר: "בכל פסקי הדין שהביא חברי המשנה לנשיא (בדימ') השופט ריבלין בנושא של חיובים רטרואקטיביים, היה מדובר בחיובים שהושתו על המחזיק למעשה באופן רטרואקטיבי, אם בשל שינוי בסיווג השטח או גודלו [...] אם בניגוד לפטור שניתן לו בעבר [...] וכיו"ב". ודוק: במקרים מעין אלה, 'בזמן אמת' לא התקיים חיוב, או שהתקיים חיוב מופחת, והחיוב נברא, יש מאין – רק בדיעבד. ההסדר שלפנינו שונה; כפי שעולה מסעיף 8 לחוק ההסדרים, וכפי שמציינת גם הרישא של סעיף 326, כבר 'בזמן אמת' היה המחזיק בפועל חייב**

בתשלום הארנונה, אלא שבהעדר ידיעה מצד העירייה על זהותו – לא נשלחה לו הודעת חיוב, אלא לאחר שחלף זמן מה. אם כך, לא מדובר ברטרואקטיביות כלל ועיקר. גם לעניין זה התייחסתי אז, באותו עניין נושן הנזכר לעיל: "לא דומה הטלת ארנונה לקביעת השומה; שהטלת הארנונה נעשית בהחלטת מועצת העירייה, על פי מצוות סעיף 8(א) רישא לחוק ההסדרים [...] קביעת השומה היא עניין אחר: 'הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם על ידי המחזיק בנכס' (סעיף 8(א) סיפא לחוק ההסדרים). שומת הארנונה לנכס הינה, למעשה, יישום קריטריונים שנקבעו על ידי מועצת העירייה בצו הטלת הארנונה, על בסיס עובדתי נתון. צודק ב"כ המלומד של העירייה בהפנותו לדברי המלומד ה' רוסטוביץ: 'התברר לרשות המקומית, כי נפלה טעות ביסודות השומה, והיא מבקשת לתקן את השומה, אין לראות במעשה זה הטלת מס למפרע'. זו אכן ההלכה עוד מקדמת דנא. [...] אינני סבור, אפוא, כי מדובר בהטלת מס רטרואקטיבית פסולה, כי אם בתיקון מוצדק של טעות בקביעת השומה" ..."

27. ההלכה הרווחת היא שלא ניתן להחיל שינוי רטרואקטיבי של מחזיק, מקום בו לא נמסרה הודעה או בגין התקופה שקדמה למועד מסירת ההודעה וראה לעניין זה עמ"נ 18378-04-18 **וינרב ואח' נ' עיריית רחובות** (פורסם בנבו) שם נקבע כי בעלים שלא דיווח על שינוי מחזיק בזמן אמת הוא זה אשר יישא בחיוב הארנונה, ע"א 6838-09-20 **עיריית ירושלים נ' חפצדי** (פורסם ב"נבו") וכן עת"מ 16155-02-14 **אייל גרינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית נתניה** (פורסם ב"נבו") שם נקבע כי חבות בעל הנכס בארנונה היא חבות שיורית וזו תוטל כל אימת שלא הודיע על חילופי המחזיקים בהתאם לקבוע בסעיף 325 לפקודת העיריות, ואף במקרים בהם לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחב בה בפועל.

28. לעומתם, הכירה הפסיקה במקרים בהם כי ניתן להחיל שינוי רטרואקטיבי, למשל כאשר נמסרת הודעה משותפת של הבעלים ושל המחזיק וראה לעניין עמ"נ (מחוזי תל אביב-יפו) 27220-11-13 **עיריית תל אביב-יפו נ' זיויאל השקעות בע"מ** (פורסם בנבו) נקבע כי:

"מקום בו מוגשת לרשות המקומית הודעה מוסכמת בכתב בין מחזיק בנכס למחליפו על רישום רטרואקטיבי של החזקה במושכר, תרשום הרשות את המחזיק המקורי וכן את המחזיק שמחליפו כמחזיקים בנכס יחדיו עד למועד מסירת ההודעה וזאת רטרואקטיבית. ממועד מסירת ההודעה ואילך יירשם המחזיק המחליף בלעדית".

<u>מן הכלל אל הפרט</u>

29. יובהר על פניו כי העובדה שלא הוגשה השגה על ידי הבעלים – הוא זה החייב בארנונה וזה אף לא הובא לדיון מעוררת תהיות ומעמידה בספק רב את טענות העוררת הגם, שבכדי להורות על תיקון החזקה חובה על הועדה היה לשמוע את עמדת הבעלים בעניין זה.

30. עם זאת, כאשר עומדים אחר תכלית הערר, כפי שנטען על ידי העוררת, כי זו מבקשת ליתן לה את ההנחה המגיעה לה על פי דין ובשיעור של 80% מחיוב הארנונה גם בגין תקופת המחלוקת ניתן מענה חלקי לשאלה מדוע הבעלים לא צורף לערר אם כי לא הוכח שהבעלים דרש מהעוררת לשלם את הארנונה במקומו או שזה אכן שולם על ידה.

31. בין כך ובין כך, חרף העובדה שאין חולק כי לא נמסרה כל הודעה קודם לתחילת מועד החזקה, הרי שחלה חובה על המשיבה לבחון מי הוא המחזיק בנכס ולא לנקוט ב"עצימת עיניים".

32. בירור כזה, ייעשה על ידי בחינה מיהו בעל מירב הזיקות לנכס בתקופת המחלוקת. ראשון במעלה הוא הבעלים של הנכס והם בעלי החיוב השיורי וכל עוד לא נמסרה הודעה.

33. כאמור העוררת טוענה לחזקה בנכס והואיל ולכן ובהיעדר הודעה על חילופי מחזיקים, חלה על העוררת החובה להוכיח אחרת.

34. לא מצאנו שעלה בידי העוררת להוכיח, כי היא זו אשר החזיקה בנכס בתקופת המחלוקת.

35. מלבד תצהיר לקוני שאינו נתמך בראיות מלבד חוזה שכירות, העוררת לא צירפה לתצהירה כל ראיה בפרט לא ראיה חיצונית שיכולה להעיד על כך שהיא אכן התגוררה בדירה ועניין זה גם לא עלה מעדותה בחקירה הנגדית.

36. להווי ברור ואין זה מהמחלוקות המתבררות במסגרת ערר זה, כי לא צריך להוכיח חזקה על ידי שימוש וכי זה אינו מהווה תנאי לחזקה בנכס, כמשמע לפי דיני הארנונה, כך שיכולה להיות חזקה קונסטרוקטיבית, דהיינו כזו הנלמדת מזכות קניינית (בעלות) או חוזית (שכירות, הרשאה וכו).

37. אולם, כאשר העוררת טוענת לכך שהיא מתגוררת בנכס, כבסיס לכך שיש להחיל את החזקה רטרואקטיבית, עליה לבסס זאת על עובדות וראיות בפרט כאשר המשיבה מעלה ספקות בכך.

38. לדידנו, העוררת לא צלחה את הרף הנדרש להוכיח כי זו החזיקה בנכס בתקופת המחלוקת וכי לא עלה בידיה אף לסתור את טענת המשיבה כי העוררת כלל לא התגוררה בנכס– דירת המגורים שלה, גם לא בתקופה בה העוררת הייתה רשומה כמחזיקה בנכס.

39. יצוין עוד כי ההתרשמות הבלתי אמצעית מהעוררת לא סייעה בידיה להוכחת טענותיה כי זו אכן החזיקה בנכס שלא לומר, התגוררה בו, מהמועד בו זה נטען על ידה. עדותה הייתה חסרת מידע ודלה בעובדות, כאלו שעל כל מחזיק בנכס להכיר ולדעת היטב, בפרט זה אשר מצוי בהליכים משפטיים.

40. כך למשל, העוררת לא ידעה להסביר מדוע הדירה ריקה מריהוט, מוצרי חשמל וביגוד, מדוע לא הייתה צריכת מים וכו׳. עוד בעניין זה, מצאנו כי גם במסגרת החקירה הנגדית העוררת לא סיפקה תימוכין או ראיות נוספות אשר יעידו על טענותיה ולכל הפחות כאלו שיסתרו את טענת המשיבה לפיה העוררת לא התגוררה בנכס.

41. לעניין טענות המשיבה כי מדובר בסופיות השומה מצאנו לנכון לברר האם מתקיימים התנאים לחריג לכלל לפיו אין משנים חזקה רטרואקטיבי ולכן יש מקום לשמוע את הערר ולא לסלקו על הסף. לעניין זכות העמידה של העוררת אנו סבורים כי נוכח העובדה שהעוררת נרשמה כמחזיקה וכי ערר זה מבקש לברר את מועד החזקה הרי כי יש לדון בטענות העוררת.

סיכום

42. מכל האמור לעיל ובהתאם לדין מצאנו כי יש לדחות את טענת העוררת לתקן את מועד החזקה וכי החיוב על שם העוררת יחל מהמועד בו נמסרה על ידה ההודעה לעירייה הואיל ולא עלה בידי העוררת להרים את נטל ההוכחה, אף לא מעבר לרף המינימלי.

43. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, בשים לב לדין, לפסיקה ולסמכויות וועדת הערר, הערר נדחה בזאת.

44. שקלנו את נסיבות העניין ואף כי מצאנו פגמים בהתנהלות העוררת, לא ניתן צו להוצאות.

45. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית (סדרי דין בפני וועדת הערר), התשל"ז -1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לענייניים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

46. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז – 1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של עיריית נתניה.

ניתן והודע שלא בנוכחות הצדדים, היום 6.8.2026

רו"ח שרון חייט חבר ועדת ערר	עו"ד יבגן נדם יו"ר ועדת ערר	עו"ד אלי אשר חבר ועדת ערר