

**ועדת ערר על קביעת ארנונה  
שליד עיריית ראש העין**

ערר - סמארי שלמה  
נכס מס 1169000

העורר: מר. סמארי שלמה  
ע"י עו"ד מאיר שינדלר

נגד

חמשיבה: עיריית ראש העין  
ע"י עו"ד סרומה מורת

**תחלטה**

**רקע**

1. התלטה זו הינה לאחר דיון שהתקיים בערר על חיובי ארנונה.
2. ביום 2.3.2014 התקיים דיון בנוכחות הצדדים במסגרתו שטרו הצדדים את טענותיהם, הציגו ראיות, וחזרו על טענותיהם כפי שמופיעות בכתב הערר ובתשובתו.
3. העירייה הודיעה במהלך הדיון כי יריעת המחלוקת צומצמת וכעת הינה דורשת תשלומי ארנונה רק בגין השנים 2001 ועד היום.
4. לצרכי פשרה הסכימה העירייה לתת פטור בגין נכס ריק לשנת 2001 למשך חצי שנה למרות שלא הוגשה כל בקשה לכך מאת העורר.
5. ניתנה תחלטה הוועדה, שככל שברצון הצדדים לסיים את הערר בפשרה, עליהם להגיש לוועדה את הסכמותיהם רק בעניינים המצויים בסמכותה כקבוע בסעיף 3 לחוק חרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 עד ליום 10.3.14 בשעה 12:00 ובחעדר הסכמות תינתן התלטה.
6. כמו כן לבקשת בא כח העורר עו"ד שינדלר התבקשה העירייה להעביר פירוט סכומי הריביות אשר הצטברו במהלך השנים לקרן החוב.

**לגופו של עניין**

1. העורר הינו בעלים במשותף עם אחותו בנכס נשוא המחלוקת.
2. במהלך חלק מהשנים הדירה הייתה מושכרת ולפיכך חיוב הארנונה חל על המחזיקים בפועל.
3. במהלך השנים 2004-2014 הופקדו בעירייה חוזי שכירות ומשכך הארנונה חל החיוב על המחזיקים בפועל ובחודשים בהם לא הוגשו לעירייה חוזי שכירות שלחה זו דרישות תשלום לבעלים הרשום.
4. בכתב טענותיו מעלה העורר טענות רבות בגין כך שאינו המחזיק בפועל, הואיל ולא קיבל את דרישות התשלום, כי העירייה השתתתה במשלוח ההודעות וכן כי על העירייה להיפרע מאחותו השותפה בבעלות.

1. במהלך הדיון הגישה העירייה מסמכים המוכיחים כי שמרה על רצף הודעות אשר נשלחו לכתובת הנכס הנדון וכן נשלחו לכתובת העורך בירושלים ומשכך אין ממש בטענות ההתיישנות ו/או חוסר זיקה לנכס אותן טען העורך.
2. כמו כן נרשם בלשכת רישום המקרקעין עיקול על הבית עקב חובות הארנונה שנצברו עליו ידע העורך.
3. בשנת 2002 פנה העורך ו/או מי מטעמו לעירייה בבקשה להחזיר את המים שנתקו לדייר ואף לבצע הפרדה בין חשבונות המים לחשבונות הארנונה.
4. כמו כן ברוב הסכמי השכירות נמצא כי המשכירה הרשומה אשר השכירה את הנכס במשך כל אותם שנים, הינה אשתו של העורך ומשכך זיקחו של העורך לנכס הינה ישירה ביותר.
5. הבעלים הנוסף הרשום בלשכת רישום המקרקעין על הנכס הינה חמי חממה, אחות של העורך אשר זומנה על ידי המשיבה לדיון,
6. לשאלות חברי הועדה השיבה חממה כי רק עד שנת 2004 היה לה מפתח לדירה ומאז איננה מעורבת בנעשה בדירה ומעולם לא קיבלה כסף בגין שכירות, עדותה של חממה נמצאה מהימנה על כלל חברי הועדה ואכן אינה מעורבת בהשכרת הנכס ו/או החזקתו.
7. כשם שאל לו למנהל הארנונה להיכנס למחלוקת השותפים על מי יחול חוב הארנונה כך אין זה בסמכותה של ועדת הערר לדון במחלוקת האחים ועל מי יושט בסופו של יום חיוב הארנונה.
8. במהלך הדיון טען העורך כי פנה לעירייה מספר פעמים באופן אישי לצורך הפקדת חוזי השכירות,

טענה זו סותרת את גרסתו לחוסר ידיעה כי קיים חוב על הנכס וחוסר זיקה למחזיק.

לאחר ששמענו את הצדדים, ועיינו בכתבי הטענות, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

במשך עשור נהנה העורך מקבלת דמי שכירות בגין השכרת הנכס ואילו בזמנים בהם לא הושכר הנכס ועמד ריק, מתנער הוא מתשלומי הארנונה.  
 רק כאשר רצה העורך לקבל אישור לטאבו לצורך מכירת הנכס החל בהליכים מול העירייה והחל להעלות את טענותיו כאמור בערר.  
 הועדה רואה את העורך כבעלים ובעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולאור האמור דעתנו כדעת המשיבה ולפיכך, אנו דוחים את הערר.  
 לעורך זכות לערער על החלטתנו לבית המשפט לעניינים מנהליים תוך 45 ימים מיום המצאת החלטה זו בהתאם לקבוע בסעיף 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000.

ניתן היום 12/3/14 בהעדר הצדדים.

