ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית **ערר 18/19**
שליד מועצה אזורית משגב

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: **אביעד קליג', עו"ד**
חברה: **יצחק טסלר, עו"ד**
חבר: **שי ליאון, עו"ד**

העורר: **סואעד חז'על וח'דרה, ת.ז. 32858953, 40391898**

(להלן: "העוררים")

נ ג ד -

המשיב: **מנהלת הארנונה במועצה אזורית משגב (להלן: "המשיבה")**

פסק דין

רקע והשתלשלות ההליכים

1. בפנינו ערר על החלטת המשיבה לחייב את העוררים בתשלום ארנונה בגין נכס הידוע כמספר 370830/2, המצוי במגרש 83 בישוב סלאמה (להלן: "הנכס").
בעקבות סקר נכסים פוצל המבנה (שהיה רשום על שם אם העורר, גב' ג'מילה סואעד) ונמצא כי העוררים מחזיקים בחלק ששטחו 449.63 מ"ר (הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה וקומה שנייה).
2. הליכים אלו מתנהלים מזה מספר שנים. דיוני הוכחות ראשוניים התקיימו בפני מותב קודם של הוועדה בשנים 2019 ו-2021. ביום 9.9.2026 קיים מותב זה (בהרכבו הנוכחי) דיון הוכחות משלים, בו נשמעו ישירות העורר וכן החוקר הפרטי מטעם המשיבה. הכרעתנו זו ניתנת לאחר ששמענו את העדים והתרשמנו מהם באופן בלתי אמצעי, ולאחר בחינת מכלול הפרוטוקולים והראיות הקיימות בתיק.

תמצית טענות הצדדים

3. העורר טוען כי אינו מתגורר בנכס ואינו מחזיק בו. לטענתו, הוא עובד ולן מחוץ ליישוב, ומציג חוזה שכירות בבית לחם ותעודת "חסר דירה" ממשרד הבינוי והשיכון. עוד טען כי אמו ג'מילה מתגוררת במבנה וכי הוא בניתוק קשר עמה. בנוסף

טען כי מגרש אחר (מגרש 98) נמכר על ידו בעבר לאדם בשם חמזה, ולכן אין לחייבו בארנוננה

4. המשיבה דחתה את ההשגה וקבעה כי העוררים הם ה"מחזיקים" בנכס בפועל, תוך הצגת ראיות המעידות על זיקתם המובהקת למבנה (דוח חוקר, רישומי חינוך הילדים ורישומי משרד הפנים).

<u>דיון והכרעה</u>

5. לאחר בחינת מכלול הראיות והעדויות אנו קובעים כי דין הערר להידחות. העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש, וטענותיו לא עמדו אל מול הראיות למכביר שהציגה המשיבה.

6. טענות העורר בדבר מכירת מגרש 98 לאדם בשם חמזה אינן רלוונטיות כלל למחלוקת. החיוב נשוא הערר מתייחס למבנה במגרש 83 בלבד ומכל מקום מדובר בטענה בעלמא.

<u>מארג הראיות להחזקה בפועל:</u>

7. המשיבה ביססה היטב את טענתה כי העורר ומשפחתו הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס והכל כפי שיובהר כדלקמן:

א. **<u>הצהרת האב משנת 2013</u> -** המשיבה הציגה מסמך ושרטוט מאת אביו של העורר משנת 2013, בו ביקש האב לעדכן כי בניו מתגוררים בנכס של האם (ג'מילה), וציין מפורשות כי העורר (חזאעל) מתגורר בקומה השנייה.

ב. **<u>דוח חוקר פרטי ועדותו</u>** - החוקר הפרטי ביקר בנכס ביום 3.5.2019 ושוחח עם אמו של העורר, שאישרה מפורשות כי העורר מתגורר עמה בבניין בקומה נפרדת (הקומה העליונה) יחד עם משפחתו. החוקר העיד שפגש בנכס את בנו של העורר (נסים) והבחין ברכב המשפחה בחניה. עדות החוקר לא נסתרה ועמדה במבחן החקירות הנגדיות בפני שני המותבים.

ג. **<u>רישומי חינוך</u>** - חרף טענת העורר כי ילדיו לומדים מחוץ ליישוב, פלטי מוסדות החינוך מוכיחים כי ילדי העוררים רשומים ולומדים במוסדות החינוך במוא"ז משגב (ביסודי ובמקיף סלאמה).

ד. **<u>רישום במרשם האוכלוסין ואישור תושבות</u> -** העוררים רשומים במרשם האוכלוסין כמתגוררים בסלאמה. יתרה מזאת, העורר חתם בשנת 2021 על בקשה

לאישור תושבות (לצורכי מס), בה הצהיר פוזיטיבית כי הוא מתגורר בפועל בסלאמה וכי מכלול קשריו המשפחתיים והכלכליים מתנהלים שם.

ה. **<u>עדות העד מטעם העורר</u>** - הדוד שהובא להעיד מטעם העורר בישיבת 2019 התברר כעד שאינו מכיר את העובדות, הודה שמעולם לא ביקר בבית של גיסתו ג׳מילה, ולא זיהה את המבנה בתמונות כל שלעדותו אין כל משקל.

ו. **<u>מסמכי העורר</u>** – המסמכים שהציג העורר בניסיון להוכיח כי מרכז חייו מצוי במקום אחר, נמצאו חסרי משקל ראייתי ואינם סותרים את החזקתו בנכס. אישור זכאות כ״חסר דירה״ מעיד על היעדר בעלות רשומה, אך ארנונה מוטלת על המחזיק בפועל כך שממילא אין במסמך זה בכדי לפטור את העורר מתשלום ארנונה או בכדי לחזק את טענתו בדבר העדר מגורים בסלאמה.
ביחס לחוזה השכירות מבית לחם, הרי שמדובר במסמך בשפה הערבית שהוגש ללא תרגום מאושר כדין. יתרה מזאת, בדיון ההוכחות התברר כי אסמכתאות נוספות שהציג העורר להוכחת חובות ומגורים בנכס אחר (בירושלים) כלל אינן רשומות על שמו, אלא על שם צד שלישי (אלכסנדרה קזצ׳נקו), עובדה השומטת את הבסיס תחת אמינות טענותיו. ממילא, העורר הודה כי אשתו לוקחת את הילדים למוסדות החינוך בסלאמה וכי הוא מגיע בסופי שבוע. מגורים ארעיים לצורכי עבודה אינם מאיינים את היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לבית המידות בסלאמה, בו מתגוררת משפחתו בקביעות.

8. בשולי הדברים יוער כי התנהלותו הכוללת של העורר, אשר נמנע משיתוף פעולה עם הועדה ונמנע מלהביא מסמכים אשר נדרש להביא בכדי לתמוך בטענותיו ומסר גרסאות עובדתיות שנסתרו פעם אחר פעם, מצביעה על ניסיון שיטתי להתחמק מתשלום מס כדין. למן הישיבה הראשונה בשנת 2019 ניתנו לעורר הזדמנויות רבות להביא הוכחה לטיעוניו אך הוא נמנע מלעשות כן. את ההערות לגבי טיב המסמכים שכן בחר להגיש, לרבות לגבי העדר תרגומם והעדר מענה לסוגיה וכו׳ הוא שמע כבר בדיון הראשון בשנת 2019 ובחר להתעלם מהן גם לקראת הדיון האחרון במותב הנוכחי כך שלמעשה נראה כי התמשכות ההליכים רק מסייעת לעורר.

9. לסיכום, הערר נדחה. קביעת המשיבה לפיה העוררים הם המחזיקים בנכס 370830/2 בדין יסודה.

10. בנסיבות העניין אנו מחייבים את העוררים בהוצאות המשיבה ובשכר טרחה בסך כולל של 2,500 ש״ח, אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום.

בהתאם לסעיף 5(2) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס״א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס״א- 2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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 המשיב.

ניתן ביום 10.11.2026

עו״ד אבי עוז קליגי	עו״ד יצחק טסלר	עו״ד שי ליאון
יו״ר הועדה	חבר ועדה	חבר ועדה

=