



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

בפני כב' השופטת הבכירה, גיליה רביד

עותרים מנשה זרחי
ע"י ב"כ עו"ד ענת אסייג

נגד

משיבים עיריית חולון
ע"י ב"כ עו"ד אלי אליאס ואח'

פסק דין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

עתירה זו מתארת השתלשלות אירועים שכונתה על ידי ב"כ העותר כקפקאית, כפי שיפורט בהמשך, שבמסגרתה, העותר, דר רחוב נטול כתובת מגורים, מצא עצמו מחויב בתשלומי הארנונה לגבי נכס מסחרי בשטח עצום, שהוא למעשה מבנה תעשייתי ברח' הסולל 2 באזור התעשייה בחולון (להלן: "הנכס").

העתירה מופנית כנגד החלטת המשיבה, עיריית חולון מיום 20.2.2022 לסרב לבטל את החלטתה הקודמת משנת 2016 שעל פיה נרשם העותר כמחזיק בנכס לצורכי ארנונה, וכן להפסיק כנגד העותר את הליכי הגביה המנהליים שננקטו נגדו בגין חוב ארנונה על סך כ- 160,000 ₪, כל זאת תוך התעלמות מפסק הדין המשלים שניתן על ידי בית המשפט השלום בתל אביב מיום 8.3.21 בתביעה לסילוק יד שהגיש בעלי הנכס מר עמיחי קופרפיש נגד העותר (ת"א 17-03-41967 -להלן: "פסק הדין").

עתירת העותר היא להצהיר שהעותר לא חייב בכל חוב ארנונה, או לחלופין איננו חייב בתשלומי ארנונה לאחר סוף שנת 2018 (שאז כבר פינה מהמקום את מעט חפציו). בכל מקרה, לגישת העותר, בלתי סבירה החלטת המשיבה לחייבו בסיווג היקר האפשרי לגבי הנכס.

להלן בקצרה העובדות הרלוונטיות לענייננו:

1. העותר, בן 69, הינו דר רחוב מזה 20 שנה ומוכר ככזה לרשויות הרווחה (ראו אישור המחלקה לשירותים חברתיים - נספח 1 לעתירה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61245-03-22 זרחי נ' עיריית חולון

- 1 העותר נהג לאורך שנים, ועדיין נוהג, ללון תחת עץ ברח' החופר 10 פינת רח' הסולל, מול
2 הנכס הנ"ל, כשהוא מחזיק סביבו את מעט חפציו ומספר גרוטאות שאסף, כל זאת באישור
3 בעלי המגרש באותה כתובת (ראו נספח 2 לעתירה - אישור יו"ר ועד הבניין).
4
- 5 הנכס, ששימש בעבר מפעל לציפוי מתכת של אבזמים לחגורות (להלן: "המפעל") מצוי
6 בבעלות האחים דורון קופרפיש (להלן: "דורון") ועמיחי קופרפיש (להלן: "עמיחי"), אשר
7 ירשו אותו מאביהם (נספח 3 - רישום מפנקס הבתים המשותפים). מפסק דינו של בית
8 משפט השלום הנ"ל עולה, כי בשנת 2011 התגלע סכסוך בין האחים על רקע טענת עמי
9 שדורון התחייב להעביר לו את זכויותיו בנכס.
10
- 11 המפעל, בניהולו של דורון, הפסיק את פעילותו בשנת 2012 לאור מחלת דורון ומאז לא
12 התקיימה בו פעילות כלשהי. בנכס נותרו חפצים וציוד רב של המפעל.
13
- 14 אין חולק כי בזמן לא ידוע, בסמוך לאחר הפסקת פעילות המפעל, הכניס העותר לנכס כלי
15 עבודה שונים. לטענת העותר, שלא נסתרה, הוא עשה כן לאחר שדורון פנה אליו בבקשה
16 לבצע שיפוצים בנכס ואף נתן לו מפתח למקום. לדברי העותר, בשלב מסוים של השיפוץ
17 התגלו בעיות טכניות/מבניות ודורון ביקש מהעותר לעכב את המשך העבודות. דע עקא,
18 שדורון לא שב לקו הבריאות והמצב נותר כפי שהוא, דהיינו העבודות נעצרו, כלי העבודה
19 והחומרים שהביא העותר נותרו במקום, כאשר העותר מצדו לא קיבל כל תשלום עבור
20 העבודות שכבר החל לבצע. אין גם חולק כי בהמשך, הוסיף והכניס העותר למקום מספר
21 גרוטאות. לגרסת העותר, מאחר שהנכס עמד ריק וללא שימוש תקופה ארוכה, ומאחר
22 שממילא היו בו חפצים שהוא רכש לטובת השיפוץ, הוא לא ראה בכך פסול. העותר הוסיף,
23 שעמי היה מודע לכך, לא הביע כל התנגדות וגם לא ביקש ממנו לסלק את חפציו. כל העת
24 המשיך העותר והתגורר ברחוב, תחת העץ.
25
- 26 יוער, כי בשנת 2013 הגישה המשיבה כנגד דורון ועמי קופרפיש תביעה בסדר דין מקוצר
27 לתשלום חובות ארנונה, אגרות שונות והיטלים החל משנת 1994, מועד בו ירשו את הנכס.
28 לא הוברר מה עלה בגורלה של תביעה זו.
29
- 30 בתאריך 14.2.16 פנה עמי, באמצעות בא כוחו, בהשגה למשיבה על חיובו בארנונה לשנת
31 2016 בטענה שהוא אינו מחזיק בנכס אלא דורון אחיו. הוא ביקש שהחיוב יוסב על שם
32 דורון החל משנת 2014. עמי הוסיף, שידוע לו שהמשיבה הגיעה להסכם פשרה עם אחיו וכי
33 הלה שילם תשלומי ארנונה עבור השנים 2014 ו-2015 (נספח 6 לכתב העתירה). מנהל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

- 1 הארנונה בהחלטה מיום 7.4.2016 דחה את ההשגה בנימוק שעל פי המידע שברשות
2 המשיבה, עמי הוא בעל הזכויות הקנייניות בנכס לאחר שרכש אותן מאחיו (ראה נספח 7
3 לעתירה).
4
- 5 8. על החלטת מנהל הארנונה הגיש עמי, בתאריך 16.5.16, ערר בפני וועדת הערר (ראה כתב
6 ערר - נספח 2 לכתב התשובה). במסגרת הערר טען עמי כי אחיו וחברת ע.ד.נ קופרפיש היו
7 כל העת המחזיקים בנכס וכי הוא עצמו מעולם לא קיבל את החזקה בו. לחלופין טען, כי
8 המחזיק בנכס הינו העותר אשר פלש לנכס והוא מחזיק ומשתמש בו ללא רשותו.
9 עמי עתר להסב את החזקה בנכס משמו לשם אחיו (או על שם העותר) רטרואקטיבית משנת
10 2014.
11
- 12 9. במסגרת התשובה לערר השיב מנהל הארנונה כי לאחר בדיקה, הוא מקבל את עתירת עמי
13 לרשום את העותר כמחזיק החל מיום 15.5.16. יחד עם זאת דחה את בקשת עמי לשנות את
14 הרישום עבור השנים 2014 ו-2015. משהתקבלה הודעתו/הצהרתו של עמי, כאמור, עודכן
15 העותר בספרי העירייה כמחזיק לצורכי ארנונה החל מיום 15.5.16.
16
- 17 10. קבלת עתירתו של עמי לגבי שנת 2016, ייתרה למעשה את הדיון בסוגיה זו במסגרת הערר.
18 הערר המשיך להידון על רקע בקשת עמי להסב את שם המחזיק רטרואקטיבית משנת 2014
19 (זאת למרות שחוב הארנונה עבור השנים 2014 ו-2015 סולק כבר על ידי דורון, מה
20 שלכאורה הפך את הדיון לתיאורטי).
21
- 22 11. ההליכים בפני הוועדה נמשכו כ-4 שנים. החלטת ועדת הערר, בתום דיון הוכחות ממושך,
23 ניתנה בתאריך 23.7.20 (נספח 1 לכתב התשובה). בין היתר העיד לפני הוועדה גם העותר
24 אשר זומן לעדות לבקשת המשיבה. גרסת העותר בפני הוועדה הייתה זהה עובדתית
25 ומהותית לעמדתו שמובאת בעתירה דכאן, כפי שעוד יורחב, שלפיה, בתמצית, אין לראות
26 בו מחזיק בנכס לצורכי ארנונה. יצוין, כי עמדה דומה ביטאה גם המשיבה עצמה בהליך
27 ההוכחות כמשתקף בתצהיר עדות ראשית מטעם המשיבה החתום על ידי מנהל הארנונה,
28 אמנון ארץ קדושה. עמדתו של מר ארץ קדושה, לאחר שביקר בנכס בתאריך 24.9.17 הייתה
29 חד משמעית ולפיה העותר איננו בעל השליטה בנכס, ולמצער אין זיקתו לנכס, מפקיעה
30 מעמי קופרפיש את יכולת השליטה והחזקה בנכס. המצהיר הטעים כי מדובר בנכס פתוח
31 שאין מניעה אמיתית לפנות ממנו את תכולתו, תכולה שהיא הפקר ונעדרת ערך כלכלי (ראה
32 נספח 4 לכתב התשובה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61245-03-22 זרחי נ' עיריית חולון

- 1 בסיום ההליך נקבע על ידי וועדת הערר: ראשית, הוועדה קיבלה את הטענה שלפיה צדק
2 מנהל הארנונה בכך שמחק בשנת 2014 את דורון קופרפיש כמחזיק והותיר כמחזיק רק את
3 עמי קופרפיש כיוון שהדבר תאם את המידע שהיה ברשות מנהל הארנונה. ועדת הערר דנה
4 בטענת עמי שלפיה יש לרשום את העותר כמחזיק לצורכי ארנונה, ואישרה את החלטת
5 מנהל הארנונה לקבל בקשה זו רק החל מיום 16.5.16 מועד בו מסר על כך עמי הודעה כדין
6 למנהל הארנונה. הוועדה דחתה את עתירת עמי לגבי התקופה שקדמה לכך.
7
8 בתחילת שנת 2017, לאחר הגשת הערר, הגיש עמי תביעה נגד העותר לבית המשפט השלום .12
9 בתל אביב (ת"א 41967-03-17), שבמסגרתה עתר לפינויו של העותר מהנכס בצירוף תביעה
10 כספית לתשלום סך 200,000 ₪, דמי שימוש בנכס. תחילה, בהעדר הגנה, ניתן נגד העותר
11 פסק דין בתאריך 24.7.17. פסק דין זה בוטל חלקית לבקשת העותר בהחלטה מיום
12 11.12.17, באופן שסעד הפינוי נותר על כנו ואילו החיוב הכספי בוטל לאותו שלב (נספח 12
13 לעתירה). בהמשך, בתאריך 8.3.21, לאחר הליך הוכחות שבמסגרתו נדון הרכיב הכספי
14 בתובענה, ניתן פסק דין (משלים) שבסיומו דחה בית המשפט את מלוא התביעה הכספית
15 של עמי נגד העותר, ואגב כך חזר בו במשתמע מאמירות או מקביעות מסוימות שמצאו
16 ביטוי בהחלטת הביניים, לרבות הקביעה שהעותר התגורר בנכס ו/או ניהל בו עסק (נספח
17 14 לעתירה). בית המשפט העלה תמיהה לגבי עיתוי הגשת תביעת הפינוי, כ-5 שנים לאחר
18 שנודע לעמי על כך שהעותר הכניס חפצים לעסק, וראה בכך תימוכין לעמדתו של העותר.
19 בכל מקרה, בית המשפט הדגיש כי מאום מפסק הדין איננו מכריע בשאלה האם העותר
20 יכול להיחשב "מחזיק" לצורכי ארנונה. השאלה בסוגיה זו נותרה אפוא ללא הכרעה
21 שיפוטית כלפי העותר.
22
23 לאחר מתן פסק הדין המשלים, לאחר שפניות מצד העותר למשיבה לביטול החוב לא נענו,
24 מונתה לעותר עורכת דין מטעם הסיוע המשפטי וזו פנתה בשמו בנושא זה למשיבה בתאריך
25 19.1.22 (נספח 15 לעתירה).
26
27 בתשובתה שהתקבלה בתאריך 1.3.22 דחתה מנהלת הארנונה (דהיום) את הבקשה תוך .14
28 שהיא נסמכת בעיקר על החלטת וועדת הערר (ראו תשובה -נספח 16). מנהלת הארנונה
29 הוסיפה והשיבה כי מאחר שחיובי הארנונה לגבי העותר הם סופיים, יש לדחות את פניית
30 העותר על הסף. על החלטה זו הוגשה העתירה דכאן.
31
32





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

1 יצוין, כי ביום 12.11.20 הוסבה החזקה בנכס מהעותר לעמי קופרפיש לאחר שהמשיבה
2 ערכה ביקור במקום מיוזמתה ונוכחה לדעת שהנכס פנוי ממטלטליו של העותר.

3

4

5

תמצית טענות העותר

6

7 לגישתו של העותר, הוא הפך שער לעזאזל בידיו של עמי אשר כל חפצו היה לפטור עצמו
8 מתשלומי הארנונה על הנכס, לאחר מחדלים של שנים מתשלום חובות למשיבה, ולאחר
9 שנכזבה תוחלתו לגלגל את התשלום על אחיו. בהקשר זה הפנה העותר לתביעה שהוגשה
10 נגד האחים בשנת 2013 על ידי המשיבה. עוד הפנה לעובדה שבמסגרת ההשגה, עמי כלל לא
11 העלה את שמו ולא טען דבר כלפיו אלא עתר לרשום את דורון כמחזיק, זאת למרות שידע
12 על אודות החפצים שהוא, העותר, הניח בנכס. רק לאחר שעמי נתקל בקושי להביא לרישום
13 דורון כמחזיק, עלה בו הרעיון לגלגל את החיוב על העותר. עדיין, גם בכתב הערר, הסעד
14 העיקרי דיבר על הסבת הרישום על שם דורון, כאשר שם העותר עלה רק כטענה חלופית
15 ובלשון רפה.

16 העותר תולה במניע זה גם את הגשת תביעת הפינוי נגדו, אשר נועדה לתמוך ולחזק את
17 טענת עמי לפני ועדת הערר שלפיה הוא "פולש" וחב בתשלומי הארנונה. העותר הטעים כי
18 מדובר היה בתביעה מיותרת שכן מעולם לא התבקש על ידי עמי לפנות את חפציו.

19

20 העותר הסביר כי מדובר בנכס מוזנח, פרוץ, לא ראוי לשימוש, נטול חשמל ומים וכולל ציוד
21 רב שנותר מהמפעל, לרבות אמבטיות ענקיות, כלי עבודה ופיגומים. לגרסת העותר, בשנת
22 2012 הוא הכניס למקום כלי עבודה וחומרים לבקשת דורון לצורך ביצוע שיפוצים, כאשר
23 בהמשך, משחלפו הימים ודורון לא שב לעבודה מפאת מחלתו, הוא ראה את עצמו כמי
24 שאחראי לשמור על החפצים וגם הרשה לעצמו להכניס למקום מספר גרוטאות שאסף.
25 לדבריו, עמי היה מודע לכך ולא ביטא כל התנגדות או השגה. העותר הטעים כי מעולם לא
26 ביקש להשתמש בנכס למגורים וגם לא עשה כך. בשום אופן לא הייתה לו כוונה לטעון שהוא
27 "מחזיק" בנכס, במובן זה שיש לו זכות כלשהי בנכס. בדיעבד, כך לדידו של העותר,
28 ההסכמה בשתיקה מצד עמי לאותם חפצים שהניח במקום, התנהגות שהוא מבחינתו פירש
29 כמחווה של רצון טוב, הייתה לא יותר מאשר ניצולו לרעה ואמתלה לגלגל עליו את חיובי
30 הארנונה על הנכס. לגישת העותר מעולם לא נאמר לו על ידי דורון או עמי שעליו יהיה לשלם
31 ארנונה, אפשרות כזאת כלל לא עלתה על דעתו, ואילו ידע על כך, לא היה מסכים לעשות
32 בנכס כל שימוש, מקרי, ארעי וקל ככל שיהיה.

33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61245-03-22 זרחי נ' עיריית חולון

18. ב"כ העותר הביעה תמיהה על ההליך שהתקיים בוועדת הערר ועל תוצאתו המוזרה, להשקפתה, אפילו בניגוד לעמדה שבוטאה על ידי מנהל הארנונה בתצהיר עדות ראשית שהגיש בשנת 2017 לאחר ביקור במקום. היא הוסיפה בהקשר זה כי בקשת העותר לקבל עותק מהחלטת הוועדה ומפרוטוקול הדיון סורבה, כאשר את ההחלטה היא ראתה לראשונה במסגרת כתב התשובה לעתירה.
19. ב"כ העותר הפנתה לכך שוועדת הערר תמכה את יתדותיה, בין השאר, על פסק הדין החלקי בתביעת הפינוי. אלא שפסק הדין הסופי, על תוצאתו, מדבר בעד עצמו ואיננו יכול עוד להוות בסיס או אסמכתא לכך שהעותר היה מחזיק לצורכי ארנונה – אפשר לומר אפילו להיפך. בנסיבות אלה, החלטת וועדת הערר שבה נאחזת המשיבה איננה יכולה להוסיף ולעמוד.
20. לטענת העותר, אומנם בשנת 2020 המשיבה הסבה מיוזמתה את רישום החזקה ממנו לעמי, ואולם נכון היה כי תעשה כך שנתיים קודם מפני שהוא מצדו פינה את חפציו מהמקום חודשים ספורים לאחר פסק הדין שניתן נגדו ביום 11.12.2017, ולכל המאוחר בסוף שנת 2018. לכן, בכל מקרה, אין הצדקה לחייבו בתשלומי ארנונה לאחר תקופה זו.
21. זאת ועוד, לטענת העותר חיובו בתשלומי ארנונה במשך 4.5 שנים שבהן היה רשום בספרי המשיבה כמחזיק בנכס, נעשה לפי הסיווג הגבוה ביותר האפשרי, לפי סכום של 5,500 ₪ לתקופה של חודשיים. כידוע, על גובה החיוב בארנונה להלוּם את השימוש בפועל בנכס ולכן גם אם לשיטתה של המשיבה היה העותר "מחזיק", חרף הכחשתו הברורה והחד משמעית, עדיין, השתת חיוב בגובה כזה עבור אחסנה של מספר גרוטאות שהניח העותר, אדם חסר בית, נעדרת כל פרופורציה וסבירות.
22. ב"כ העותר הוסיפה כי בשנת 2018 גבתה המשיבה מהעותר סך של 16,000 ₪ מכספים שקיבל באופן רטרואקטיבי מהביטוח הלאומי, סכום שעליה להשיב לעותר.
- תמצית טענות המשיבה**
23. בראש ובראשונה עתרה המשיבה לסילוק העתירה על הסף בשל הטעמים הבאים:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

- 1 שיהוי כבד - העותר מוחזק כמי שידע על חובות הארנונה המיוחסים לו עוד בשנת
2 2016 ולכל המאוחר בשנת 2018 אך לא נקט במועד, או בהזדמנות הראשונה,
3 בעתירה לביטול הרישום והליכי הגביה. מטעם המשיבה הודגש, כי חובות העותר
4 לא נוצרו נגדו בעקבות החלטת ועדת הערר, וכי החלטת ועדת הערר לא שינתה
5 למעשה דבר מהמצב הקיים בספרי העיריה מאז 5/16. ב"כ המשיבה הוסיף כי
6 העותר ידע על הדיונים בוועדת הערר, הוזמן להעיד ויש לדחות את טענתו שלפיה
7 סורבה בקשתו לקבל עותק מההחלטה בהעדר אינדיקציה לכך שהוא פנה בבקשה
8 בעניין. עוד נטען, כי העותר לא הניח צידוק לברור העתירה חרף השיהוי. קיימות
9 אינדיקציות לכך שהוא פנה ושוחח עם מנהל הארנונה בנושא עוד בשנת 2018 לא
10 כל שכן שנשלחו לו דרישות תשלום שוטפות בכל התקופה. העותר, למרות היותו
11 דר רחוב, הוא אדם נבון ורהוט והתנהלותו מעידה עליו שבעתה צורך הוא יודע
12 לממש את זכויותיו ולפנות לקבלת ייצוג משפטי.
13
- 14 הטענות לגבי החזקה, קיצור חזקה וסיווג אינן בסמכות בית המשפט – מדובר
15 בשאלות עובדתיות שבהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות הן בתחום שיקול הדעת
16 של גופי ההשגה והערר. נסיבות מקרה זה אינן נכנסות בגדר החריג הקבוע בסעיף
17 3(ג) לחוק הערר, שכן ברור הטענה כפוף לרשות בית המשפט ועל המקרה להיות
18 בגדר חריג לכלל שיש בו להעלות שאלה עקרונית, בעלת חשיבות ציבורית מיוחדת.
19
- 20 24. לגופו של עניין טענה המשיבה כי העותר חויב לפי הדין המגבש את יסוד חבותו. המשיבה
21 הסבה את החזקה על שם העותר ממועד שנמסרה לה הודעת עמי שלפיה איננו מחזיק בנכס
22 אלא העותר. בהתאם להלכות הארנונה, החייב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה אליו,
23 המחזיק למעשה בנכס וחוצץ בינו לבעליו.
24 ממצאי ועדת הערר שהתקבלו על סמך מכלול ראיות ושמיעת עדים שללו כדין זיקה
25 ארגונית מעמי קופרפיש וביססו יסוד סביר לכך שהעותר הוא בעל מירב הזיקות לנכס.
26 העותר לא מסר מצדו הודעה על פינוי מטלטליו ועל חדילת ההחזקה. העותר גם לא השיג
27 על הסיווג והסיווג שנקבע היה בהתאם לסיווג הארגוני שנקבע לנכס דהיינו משרדים
28 שירותים ומסחר. העותר לא מסר הודעה בזמן אמת בטענה שהנכס לא ראוי לשימוש
29 כמשמעו בסעיף 330 לפקודת העיריות.
30
- 31 25. לגישת המשיבה, הליכי הגביה היו כדין בשל היות החיובים מושא העתירה סופיים וברי
32 גביה.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61245-03-22 זרחי נ' עיריית חולון

26. במהלך הדיון הוסיף וטען ב"כ המשיבה כי לדעתו יש לצרף את עמי קופרפיש כמשיב לעתירה בטענה שהוא עלול, כך לגישתו, להיפגע מתוצאותיה. ב"כ המשיבה הגדיל עשות ולאחר הדיון פנה במכתב לעמי קופרפיש ויעץ לו לבקש להצטרף לעתירה. קופרפיש לא הרים את הכפפה.

ב"כ העותר מצדה הביעה סירוב לצירופו של קופרפיש כמשיב בטענה שלא קיימת יריבות בין העותר לקופרפיש בקשר לחיובי הארנונה. לדבריה, העתירה איננה מכוונת כנגד החלטת וועדת הערר בהליך שהגיש קופרפיש, אלא מכוונת כנגד החלטת המשיבה.

8

9

10

דיון ומסקנות

11

27. אומר כבר עתה, כי לאחר בחינת טענות הצדדים, הן בכתבי הטענות והן במהלך הדיון שהתקיים לפני, מסקנתי היא כי דין העתירה להתקבל, במובן זה שיש לאפשר לעותר למצות את מכלול טענותיו העובדתיות והמשפטיות המשתקפות בעתירה זו, במסגרת השגה שתבורר לגופה, ובמידת הצורך גם במסגרת ערר. ההחלטה לדחות על הסף את טענות העותר, תוך היאחזות בטעמים פורמאליים, נגועה במקרה שלנו בחוסר סבירות קיצוני, זאת על רקע הנסיבות המיוחדות והלא שגרתיות של המקרה הנוכחי, כפי שיפורט בהמשך. מצופה מהרשות שלא לאטום את אוזניה למול מה שעשוי להוות תוצאה בלתי הוגנת שכרוך בה עוול לאזרח. הדבר נכון שבעתיים כאשר עסקינן בעוול שנגרם לאזרח מוחלש.

21

28. האמור לעיל, הוא כשלעצמו, מוביל למסקנה שאין זה המקרה לקבל את טענת השיהוי כטענת סף אשר תימנע את ברור העתירה ואת מיצוי ענינו של העותר.

23

זאת ועוד: כידוע, לטענת השיהוי שתי פנים, והיא נבחנת הן במישור קיומו של שיהוי סובייקטיבי והן במישור האובייקטיבי. נחה דעתי כי אף אחד מאלה לא מתקיים במקרה שלנו. מבחינת העותר, נקל לקבוע שהלה לא זנח את טענותיו ולא השלים עם חיובו. העותר שלל כל העת את האפשרות שהוא מחזיק בנכס וחזר פעם אחר פעם על אותו סיפור ועל אותה השתלשלות עניינים, לרבות בפגישותיו עם מנהל הארנונה ועם נציגי המשיבה השונים. הדבר מוצא ביטוי מפורש, בין השאר, בתצהיר עדות ראשית של מנהל הארנונה אשר תיאר את מפגשיו עם העותר ואפילו חיווה דעתו בתצהירו שנת 2018 שאין לראות בעותר "מחזיק" לצורכי ארנונה מבחינה עובדתית ומשפטית. לאורך מגעיו של העותר עם המשיבה, בעת שחזר שוב ושוב על כך שאיננו חב חובת ארנונה, היה ראוי והוגן שיוסבר לעותר שעל מנת למצות את מכלול טענותיו עליו להגיש השגה עצמאית. לא

33





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

1 שוכנעתי שכך נעשה וכך הוסבר, ונדמה שאפילו להיפך. העותר זומן משום מה כעד מטעם
2 המשיבה כדי להעיד בערר שהגיש קופרפיש, למרות שנטל ההוכחה בטענת "אינני מחזיק"
3 מוטל על קופרפיש, ולמרות שעל פניו, לא הייתה לכאורה כל סיבה שוועדת הערר תידרש
4 לנושא משעה שכך כבר החליט מנהל הארנונה. טעמיו של מהלך זה לא הובררו לפני. בכל
5 מקרה, בנסיבות אלה קשה לטעון לשיהוי סובייקטיבי, דהיינו שהעותר שתק, התעלם
6 והשלים עם חיובו.
7 לא זו אף זו, יש ממש בטענות ב"כ העותר כי מדובר באדם, שלמרות שהוא רהוט ובעל
8 תבונה, הרי שאורחות חייו והתנהלותו במישורי החיים השונים, אינם ככל האדם. דרכי
9 ההתנהלות מול הרשויות השונות זרים לו ולאורח חייו. העובדה שהוא דר רחוב לאורך
10 שנים רבות היא אות לכך. ככזה, וודאי אין הוא יודע דבר על תשלומי ארנונה, ואין הוא
11 מעורה בכללים שבגללם עלול אדם להיות מחויב בתשלומי ארנונה. אחרי הכל, האפשרות
12 שאדם כמו העותר, שאפילו איננו שוכר דירה למגוריו, יסכים במודע לשלם סכום של
13 2,750 ₪ לחודש דמי ארנונה עבור שטח מסחרי עצום ממדים מוזנח ופרוץ, רק כדי להניח
14 שם מספר גרוטאות – היא מראש אבסורדית. במקביל, כפי שטענה ב"כ העותר, אין ידו של
15 העותר משגת להשיג יעוץ משפטי מהיר וזמין, אלא ככל שזה מוענק לו לפרקים על ידי
16 הסיוע המשפטי. בכל מקרה, כידוע, המנדט שניתן לעורך הדין המייצג מטעם הסיוע
17 המשפטי הוא צר ומוגבל לנושא מסוים.
18 עוד לזכור, כי ההליכים בבית המשפט בתביעה שהגיש עמי נגד העותר הסתיימו
19 בפסק דין סופי רק בחודש מרץ 2021. רק לאחר מכן פנה העותר לסיוע המשפטי
20 ונפתחה הדרך לטיפול בעניינו מול המשיבה לגבי החוב.
21
22 29. בדומה, יש לדחות טענת סף נוספת שהעלתה המשיבה שלפיה השומות הפכו סופיות
23 משעה שלא הוגשה על יד העותר השגה.
24 על כך יש לומר: כבר נקבע בפסיקה, תוך הפניה לסעיף 3(ג) לחוק הרשויות המקומיות
25 (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), כי רשאי נישום
26 להעלות, ברשות בית המשפט, כל טענה נגד חיובי ארנונה שניתן היה להשיג עליה אף אם
27 לא הוגשה השגה. אומנם נקבע, שרשות כזו לא תינתן דרך השגרה, אך יחד עם זה נקבע, כי
28 שיקולים רלוונטיים לעניין זה הם מודעות האזרח להליכי ההשגה והאם ייגרם לו עיוות דין
29 עת"מ (חי) 20-05-51958 קול הכרמל נגד עיריית חיפה (2.6.22).
30 כך הוא בהחלט המקרה שלפנינו. במקרה שלנו, כפי שפורט קודם ועוד יפורט בהמשך,
31 הנסיבות החריגות שהביאו לשרבובו של העותר לתשלומי הארנונה על הנכס, מיהותו של
32 העותר כדר רחוב, חוסר הסבירות האינהרנטי באפשרות שהעותר התכוון במודע לשאת
33 בתשלומי הארנונה הגבוהים שעה שהמשיך להתגורר ברחוב, עמדת המשיבה עצמה שאין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61245-03-22 זרחי נ' עיריית חולון

- 1 לראות בעותר מחזיק כמשתקף בתצהירו של מנהל הארנונה, וכן פסק הדין של בית המשפט
2 השלום – מלמדים שעלול להיגרם עוול ועיוות דין אם תחסם דרכו של העותר מברור עניינו
3 על כל רבדיו, והוא ימצא כבול לתקופה של 4.5 שנים להחלטת וועדת הערר שניתנה בהליך
4 שלא היה צד לו.
5
6 .30 אין חולק – כך גם אליבא המשיבה בכתב התשובה – כי ההחלטה להסב את שם המחזיק
7 בנכס משמו של עמי לשמו של העותר, התקבלה עוד בשנת 2016 על ידי מנהל הארנונה
8 על יסוד הודעת עמי שהועלתה בערר, זאת, ללא כל קשר להחלטת ועדת הערר
9 שניתנה 4 שנים לאחר מכן. המחלוקת בין העותר למשיבה בשאלות הנוגעות לחיובו
10 בארנונה, איננה אפוא פועל יוצא מהחלטת וועדת הערר אלא מהחלטת מנהל הארנונה.
11
12 בהקשר זה יש להעיר: בהינתן שמנהל הארנונה הסב את שמו של העותר טרם הדיון בערר
13 כמחזיק, ובכך קיבל את השגתו של עמי, קשה שלא לתמוה מדוע בכלל נדרשה ועדת הערר
14 לסוגיית המחזיק בנכס לגבי אותה תקופה. שאלה זו הרי כבר חדלה להיות שנויה במחלוקת
15 בין הצדדים לערר. נדמה שגם המשיבה הייתה ערה לצורך להסביר מהלך זה וטענה
16 בתשובה לעתירה, כי הוועדה המשיכה לקיים את הדיון בערר נוכח בקשת עמי לשנות את
17 החזקה גם עבור השנים 2014-2015. עתירת קופרפיש לגבי שנים אלה נדחתה על ידי
18 הוועדה. נותרה עדיין ללא מענה השאלה מדוע בכל זאת ראתה הוועדה להתייחס לעניינו
19 של העותר לגבי שנת 2016 ולאשרר בדיעבד את החלטת מנהל הארנונה, למרות שהלה שינה
20 בינתיים את דעתו כמתשקף בתצהיר. מכל מקום, ברי שקביעת הוועדה בנושא, תקפה לכל
21 היותר כלפי הצדדים לערר ובהתייחס לתקופת הערר ולא מעבר לכך. ברי, שהחלטת הוועדה
22 איננה מהווה מעשה בית דין כלפי העותר שלא היה צד להליך. העותר, גם אילו קיבל את
23 החלטת הוועדה (וכנראה שלא כך), לא היה רשאי להשיג עליה ולערער על קביעות הוועדה
24 המתייחסות אליו. הטענה שהעותר העיד בפני הוועדה וגרסתו נשמעה, לאו טענה היא. אין
25 בה לרפא את העובדה, שעל פי דין, לעותר לא היה מעמד בערר. נמנע מהעותר להביא ראיות
26 לחיזוק גרסתו, נמנע ממנו להעלות נימוקים וטיעונים משפטיים רלוונטיים (שקיימים
27 במקרה שלנו ולא זכו לליבון מספק לכאורה) והוא, כאמור, גם לא היה זכאי על פי דין
28 להשיג כנגד ההחלטה.
29
30 אם כך, יש בהחלט לתמוה על כך שבתשובה שניתנה לפנייתו של העותר – היא ההחלטה
31 מושא העתירה – נאחזה המשיבה כנימוק לדחיית הבקשה על הסף בקביעות וועדת הערר.
32 מנהלת הארנונה הפנתה אל החלטת וועדת הערר כאל "זה ראה וקדש", למרות שקביעותיה
33 ניתנו לכאורה מעבר לנדרש ולמרות שמדובר היה בהליך שהעותר לא היה צד לו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

1
2 בהקשר זה אבהיר, כי אינני רואה אפשרות על פי דין להעביר תחת שבט ביקורתי את
3 החלטת ועדת הערר שהרי אין אני דנה בערעור עליה. העותר, כאמור, לא היה צד להליך זה.
4 בדומה, גם לא אתייחס ישירות לקביעות ועדת הערר בהתייחס לעותר, הגם שעל פניו נדמה
5 שיש מה לטעון כנגד קביעות אלה. בכל מקרה, כאמור, אין הדברים מהווים מעשה בית דין
6 כלפי העותר, ואין בהם כדי לחסום אותו על הסף מברור עניינו בפני המשיבה.
7
8 אשר להחלטת מנהל הארנונה משנת 2016 לרשום את העותר כמחזיק לצורכי ארנונה: .31
9 הכלל הוא, שהחיוב בארנונה מוטל על מי שהוא בעל מירב הזיקות לנכס, בדרך כלל
10 מדובר בבעליו של הנכס. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, אשר עוסקים בהעברת
11 רישום החזקה בנכס לצורכי ארנונה, מדברים על חובת הבעלים או המחזיק למסור הודעה
12 על חילופי החזקה. הרציונל הוא להקל על העירייה בגביית הארנונה ולאפשר רצף תשלומי
13 ארנונה.
14 עם זאת, אין די בהבל פיו של אדם כדי להוות אסמכתא עבור העירייה. אין חולק שהרשות
15 המקומית, בעת שהיא מקבלת הודעה כאמור, איננה מסתפקת בהודעה בעלמא והיא
16 דורשת מסמכים המאמתים אותה. כך, במקרים הרגילים והמקובלים, כאשר החזקה
17 בנכס מועברת במכר או בחוזה שכירות, היא מגובה תדיר במסמך בכתב, והיא
18 מוסכמת על המעביר והנעבר.
19 לא כך ניתן להתייחס למצב שבו טענת "אינני מחזיק" מועלית על ידי הבעלים כנגד צד ג',
20 פולש כביכול, לא כל שכן כאשר הלה שולל את החזקה וכופר בה. הרשות המקומית איננה
21 אמורה לשעות לטענה כזו והיא צריכה להמתין לקביעה שיפוטית, או למצער, ראה
22 ברורה וחד משמעית לכך ש"הפולש" הוא אכן, מכל בחינה, בעל מירב הזיקות לנכס,
23 לאחר שהפקיע אותן מידי בעליו, שהוא בהגדרה בעל מירב הזיקות לנכס. הנטל בעניין זה
24 מוטל על הטוען.
25 נקבע בפסיקה לא אחת, כי כאשר החלטה מנהלית עלולה לפגוע בזכויות אדם, על הרשות
26 המנהלית להציג תשתית ראייתית מוצקה ומשכנעת לפעולותיה, והדבר נכון ככל שהסוגיה
27 מורכבת יותר (ראו למשל עת"מ 14-01-49056 אלימאל נגד עיריית תל אביב (1.6.16)).
28
29 במקרה שלנו, נקל להגיע למסקנה שבמועד שבו החליטה המשיבה להעביר את החזקה בנכס
30 על שם העותר, לא היו ברשותה די אינדיקציות רלוונטיות שיצדיקו פעולה זו רק על סמך
31 טענתו של עמי בכתב הערר שלא אושרה על ידי העותר. ראשית, יש לזכור שעמי עצמו לא
32 העלה במסגרת ההשגה טענה כלשהי נגד העותר בדבר פלישה כביכול לנכס. מדובר היה
33 בטענה שהועלתה לראשונה במסגרת הערר כטענה חלופית. חוות הדעת של חוקר פרטי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

1 שהציג עמי הייתה עמומה ולא חד משמעית. נראה שגם החוקר לא הצליח לקבוע מסמרות
2 בנושא. גם אם, כנטען על ידי המשיבה, היא ביצעה בדיקה משלה (ולא הובאה לפני ראייה
3 לגבי טיבה של אותה בדיקה) הרי שלכל היותר יכלה ללמוד על כך שהעותר נכח במקום
4 בזמן כלשהו והניח במקום חפצים המשולים לגרוטאות, כפי שטען בעצמו ולא חלק. אין
5 חולק שהעותר לא התגורר במקום וגם לא ניהל עסק במקום. מפעל המתכת שהיה במקום
6 קודם נותר על ציודו, פרוץ ומוזנח. זאת ועוד, לכאורה לא היה די בסיס לקבוע
7 שעמי דרש מהעותר לפנות את חפציו והלה סירב ו/או כי נבצר מעמי לתפוס חזקה
8 בנכס בעטיו של העותר.

9

10 כאמור, זמן מה לאחר הגשת הערר, פתח עמי קופרפיש בהליך משפטי לסילוק ידו של .32
11 העותר. זאת עשה, כך נדמה, על מנת שתהייה ברשותו ראייה לביסוס הטענה שמדובר אכן
12 בפולש. לא למיותר להזכיר, כי לטענת העותר הוא מעולם לא התבקש על ידי עמי לפנות את
13 חפציו מהנכס, ואפשר שמראש מדובר היה בתביעה מיותרת.
14 ההליך שהתנהל בבית משפט השלום כלל מספר שלבים. אם בהתחלה, במסגרת פסק הדין
15 שניתן בהעדר הגנה, ובהמשך, עובד להחלטה על ביטולו החלקי של פסק הדין, ניזון בית
16 המשפט בעיקר מהמסד העובדתי שהניח עמי, הרי שבהמשך, לאחר ניהול הוכחות
17 ושמיעת העותר, השתנתה התמונה. השתנתה הקביעה הראשונית שהעותר התגורר בנכס
18 או הפעיל בו עסק, וגם ניכר חוסר הנחת שחש בית המשפט למול הדרישה שלא הוכחה
19 לתשלום דמי שימוש. בכל מקרה, בית המשפט קבע בצורה שאיננה משתמעת לשתי פנים
20 שדבר מן האמור בפסק הדין איננו יכול לשמש ראייה לגבי היות העותר מחזיק לצורכי
21 ארנונה.

22 המשיבה לא הייתה צריכה להתעלם מהאמור בפסק דינו המשלים של בית המשפט,
23 במיוחד על רקע השתלשלות האירועים המיוחדת של מקרה זה, כפי שפורט לעיל, ולעצום
24 את עיניה מפני האפשרות שהעותר נדרש לחיובי ארנונה שאת כולם או חלקם אין הוא צריך
25 לשלם.

26

27 טוב עשתה המשיבה כאשר בשנת 2020 מחקה את שמו של העותר כמחזיק לאחר .33
28 שמיוזמתה בדקה ומצאה שהמקום כבר פנוי מחפציו. המשיבה פעלה כדין כאשר פעלה
29 בהתאם למצב הקיים ולא חיכתה שהעותר יודיע על חדילת ההחזקה. העותר הרי מעולם
30 לא אישר שהוא "מחזיק". יש לשאול בכל זאת מדוע המשיבה פעלה ובדקה את המצב רק
31 בשנת 2020 ולא לאחר שניתן פסק הדין שהורה על סילוק ידו של העותר.
32 המשיבה הייתה מודעת להליך בבית המשפט השלום ואף קיבלה לידיה את ההחלטה
33 לסילוק ידו של העותר מדצמבר 2017, החלטה שהוגשה במסגרת הערר. היה עליה להניח





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 22-03-61245 זרחי נ' עיריית חולון

- 1 שאולי, בהתייחס לשנות המס הבאות, העותר כבר פינה את המקום. בכל זאת המתינה עוד
2 שנתיים, טרם שבררה עובדה זו עם הצדדים או בדקה בעצמה.
3 מדובר בנתון שראוי לאפשר לעותר להשמיע ולהוכיח, ואין לדחותו על הסף רק משום
4 שהעותר לא הודיע פורמלית על חדילת ההחזקה, שאותה, כאמור, לא אישר מלכתחילה.
5
6 .34 לכאורה, יש ממש בטיעוני העותר שלפיהם כנגד חיובו בתעריף המקסימלי האפשרי בהתאם
7 לשימושים הקודמים בנכס, שעה שברור שלכל היותר העותר עשה בנכס (או בחלקו) שימוש
8 של אחסנה. גם טענה זו יש לברר ולהעניק לה התייחסות.
9
10 .35 בשולי הדברים אעיר, שבמהלך הדיון הארוך נעשה על ידי ניסיון, יותר מפעם אחת, להביא
11 את המשיבה להסכים לבחון את העניין מחדש ולמצוא לו פתרון. על פניו מדובר
12 בהשתלשלות עניינים לא רגילה, מצב שלא נכון ולא ראוי להישאר שווה נפש כלפיו. לצערי,
13 מאמצי נתקלו באי שיתוף פעולה כלשהו מצד ב"כ המשיבה. ההגינות שמצופה מרשות
14 ציבורית הייתה מחייבת התנהלות אחרת, במיוחד נוכח עמדת מנהל הארנונה עצמו,
15 המצהיר מטעם המשיבה בערר, שלפיה העותר איננו צריך להיחשב "מחזיק" לצורכי
16 ארנונה. המשיבה בחרה משיקוליה שלא לערער על החלטת וועדת הערר ולהשלים עמה,
17 אך אין זה הוגן שהדבר ייעשה על גבו ועל חשבונו של העותר, אשר גם אילו ידע על
18 ההחלטה, ידיו היו כבולות ולא יכול היה לערער עליה.
19
20 .36 סופו של דבר, אני קובעת כדלקמן:
21
22 א. ניתנת לעותר רשות להשיג בפני המשיבה כנגד חיובי הארנונה שבהם חויב בגין הנכס,
23 וזאת תוך 60 יום מהיום. העותר רשאי להודיע כי הוא מבקש לראות בכתב העתירה על
24 צרופותיו משום השגה.
25
26 ב. במידה שיוגש ערר על תשובת המשיבה להשגה, נכון יהיה שהערר יידון בפני ועדת ערר
27 בהרכב שונה מזה שדן בעניינו של קופרפיש, שכן הוועדה שדנה באותו ערר כבר הביעה
28 דעתה בעניינו של העותר.
29
30 ג. אני מורה על הפסקת כל הליכי הגבייה בהם נוקטת המשיבה נגד העורר וזאת עד
31 למיצוי כל ההליכים בנושא ומתן החלטה/פסק דין סופיים.
32
33
34





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 61245-03-22 זרחי נ' עיריית חולון

1

2

המשיבה תשלם לעותר, לידי הסיוע המשפטי, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של

3

15,000 ₪ וזאת תוך 45 יום מהיום.

4

5

המזכירות תשגר את פסק הדין לצדדים

6

7

זכות ערעור תוך 60 ימים.

8

9

ניתן היום, כ' חשוון תשפ"ג, 14 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.

10

גיליה רביד, שופטת בכירה

11

12

13

14

