

**ועדת ערר לענייני ארנונה**  
**המועצה האזורית באר טוביה**

**העורר:** אור חיימזון, ת.ז.

ממושב ערוגות 92

**המשיבה:** המועצה האזורית באר טוביה

ע"י ב"כ עוה"ד דרור יוספי (מ.ר. 78141) ואח'  
פריש שפרבר ריינהרץ ושות' – משרד עורכי דין  
מרח' מוטה גור 9 ת.ד. 3363 פתח תקווה 49517  
טל' 03-9239010, פקס' 03-9239015  
[דוא"ל: info@fsrlaw.co.il](mailto:info@fsrlaw.co.il)

**ה ח ל ט ה**

**א. הנכסים נשוא הערר**

1. ערר זה עניינו בשני נכסים שבבעלות העורר, הממוקמים במושב ערוגות, בתחום שיפוטה של המועצה האזורית באר טוביה:
2. הנכס הראשון - נכס מס' 41609902 (להלן: "הנכס החדש") - מבנה מגורים חדש אשר נבנה במשק של המבקש.
3. הנכס השני - נכס מס' 41609905 (להלן: "הנכס הישן") - מבנה מגורים ישן אשר נהרס במשק של המבקש.
4. עסקינן אפוא בשני מבנים, אחד חדש שנבנה והשני נכס שנהרס.
5. במסגרת הדיון הצדדים הסכימו שיתנהל הליך בהרכב חסר ובהתאם תינתן החלטה בהרכב חסר.

**ב. רקע - השומות והמחלוקות**

6. ביחס לנכס החדש - המשיבה חייבה את העורר בארנונה החל מחודש מאי שנת 22 וזאת לאחר שהוצגו בפניה ראיות שעלה מהן, שמועד האכלוס היה כאמור. האסמכתא היתה התקנת מערכת אלומיניום במבנה באותו מועד. המשיבה טוענת כי העורר לא דיווח למועצה על השימוש בנכס בזמן אמת, וכי לעניות דעתה תחילת החיוב הינה סבירה החל מחודש 5/22. העורר טוען מנגד כי הנכס אוכלס בפועל רק ביום 1.1.23.
7. ביחס לנכס הישן - המשיבה ביצעה ביקור בנכס ביום 14.11.23, ובמועד זה נמצא המבנה עומד על תילו. ביקור נוסף נערך בחודש מרץ 2025, ובו התגלה כי המבנה אינו קיים עוד. העורר טוען כי המבנה חדל מלשמש למגורים עוד ביום 1.2.24, וכי הנכס פונה לחלוטין ביום 1.9.24.
8. במסגרת דיון שהתקיים בפני הוועדה ביום 11.3.26, הוסכם בין הצדדים כי העורר ימציא ראיות לעניין מועדי הבנייה של הנכס החדש ומועד הריסת הנכס הישן, ולאחר מכן תיתן הוועדה את החלטתה כאמור קודם לדיון הומצאו דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה מחודש 1/23, ודווח על גמר מבנה כולל פיתוח הראוי לאיכלוס, וכן אישור של קבלן רשום לאחר ביצוע העבודה גם הוא מיום 1.1.23, אך אין די במסמכים אלו כדי להוות ראיה חותכת לאמיתות הטענות של העורר.

9. לאחר הדיון, הגיש העורר את הראיות הבאות:

א. ראשית - תצהיר מאת הקבלן המבצע. בתצהיר נטען כי בשנת 2019 ביצע הקבלן "עבודות בנייה של בית מגורים חדש בנכס האמור". התצהיר אינו נוקב מועד גמר העבודה, מועד מסירת הנכס לעורר, מועד חיבורו לתשתיות או מועד קבלת היתרים כלשהם. כמו כן נטען בתצהיר כי המבנה הישן נהרס - מבלי שצוין מועד ההריסה, זהות המבצע בפועל, האמצעים ששימשו לביצועה או פרטים אחרים.

ב. שנית - מסמך מטעם הוועד המקומי של מושב ערוגות, המעניק לעורר זיכוי ממס מוניציפלי עבור התקופה שמיום 1.5.22 ועד ליום 31.12.22, בו לשיטת הוועד המוניציפאלי הנכס עמד ריק.

#### ג. יוצא איפוא שיש שתי מחלוקות עובדתיות בלבד.

10. מה המועד ממנו יש לחייב בגין המבנה החדש ומה המועד בו יש להפסיק לחייב בגין המבנה שנהרס.

#### ד. דיון והכרעה

##### העיקרון הראייתי המנחה

11. על פי העיקרון המושרש בדיני הראיות, צד המחזיק בידעו במידע רלוונטי או בהישג ידו במסמכים התומכים בגרסתו, ונמנע מלהציגם בפני בית המשפט או הערכאה המוסמכת - חזקה עליו כי אותו מידע או אותם מסמכים אינם משרתים את גרסתו, אלא פועלים לרעתו. עיקרון זה מתעצם שבעתיים מקום בו מוטל על אותו צד נטל ההוכחה, ואי-המצאת הראיות שבהישג ידו מחלישה את גרסתו באופן משמעותי.

12. בענייננו, העורר הוא שהתחייב במסגרת הדיון מיום 11.3.26 להמציא ראיות לעניין מועדי הבנייה וההריסה, והוא בעל האינטרס הגדול להצליח בנטל זה. משעה שהמציא את המסמכים שהמציא חזקה שאין בידו מסמכים נוספים לביסוס גרסתו.

##### בחינת תצהיר הקבלן

13. הוועדה בחנה את תצהיר הקבלן ומצאה כי אין בו כדי להרים את הנטל הראייתי המוטל על העורר. בתצהיר מסתפק הקבלן באמירה כללית לפיה בשנת 2019 בוצעו "עבודות בנייה של בית מגורים חדש", מבלי לציין מועד גמר עבודה, מועד מסירה לידי העורר, מועד חיבור לתשתיות או מועד קבלת טופס 4.

14. בנוגע להריסת המבנה הישן - התצהיר מאשר את עצם ההריסה, אך אינו נוקב במועד ההריסה, לא צורפו לתצהיר תצלומים מתוארכים, היתרי הריסה, הסכמי עבודה, חשבוניות או כל מסמך אחר היכול היה ללמד על מועד ההריסה.

15. קבלן המבצע עבודות בנייה והריסה מחזיק בדרך-הטבע במסמכים מסודרים לעניין מועדי ביצוע העבודות, היתרים, הסכמים וחשבוניות. היעדרם של פרטים אלה מן התצהיר - שעה שהיו בהישג ידו של העורר ושל הקבלן מטעמו - אינו מקרי, ומהווה חיזוק ראייתי לעמדת המשיבה.

#### ה. מן הכלל אל הפרט - הנכס החדש (מס' 41609902)

16. ביחס לנכס החדש, בחנה הוועדה את מכלול הראיות שלפניה.

17. מן העבר האחד, תצהיר הקבלן מלמד כי עבודות בנייה בנכס החלו כבר בשנת 2019, ואף המשיבה עצמה הביעה דעתה כי השלמת הבנייה בפועל קדמה למועד החיוב שאימצה (חודש מאי 2022). אסמכתא להתקנת אלומיניום בחודש 5/22 מלמדת אף היא על שלב בנייה מתקדם.

18. מן העבר האחר, הוצגה בפני הוועדה ראיה חיצונית בעלת משקל - מסמך מטעם הוועד המקומי של מושב ערוגות, המעניק לעורר זיכוי ממס מוניציפלי עבור התקופה 1.5.22 - 31.12.22. הוועד המקומי מצוי בקרבה גיאוגרפית לנכסים שבתחומו, ומסמך הפוטר נישום ממס מוניציפלי לתקופה מוגדרת מלמד לכאורה כי נמצא, בבחינה פרטנית, שהנכס לא היה בשימוש באותה תקופה. הגם שזיכוי של ועד מקומי אינו כובל את המשיבה לעניין הארנונה הכללית (בהתאם לסעיף 11 לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007) - הרי שמסמך זה מהווה ראיה נסיבתית בעלת משקל, התומכת בגרסת העורר לעניין היעדר שימוש בנכס החדש עד לסוף שנת 2022.

19. אי לכך, קובעת הוועדה כי החיוב בארנונה בגין הנכס החדש (מס' 41609902) יחל ביום 1.1.23.

**ו. מן הכלל אל הפרט - הנכס הישן (מס' 41609905)**

20. תמונה שונה בתכלית מתגלה לעניין הנכס הישן.
21. המשיבה הציגה בפני הוועדה שתי בדיקות מתועדות: האחת - מיום 14.11.23, בה נמצא המבנה עומד על תילו; והשנייה - בחודש מרץ 2025, בה התגלה כי המבנה אינו קיים עוד. עם המצב המתועד הזה על הוועדה להכריע.
22. העורר, עליו מוטל נטל ההוכחה לעניין המועד המדויק של הפסקת השימוש ושל ההריסה, לא הרים נטל זה. כפי שפורט לעיל, תצהיר הקבלן אינו נוקב במועד ההריסה. לא הוצגו היתרי הריסה, תצלומים מתוארכים, אסמכתאות לפינוי פסולת בנייה, חשבוניות, או כל ראיה אובייקטיבית אחרת ממנה ניתן ללמוד על המועד בו חדל המבנה מלהתקיים או מלהיות בר-שימוש.
23. זאת ועוד. העורר עצמו, בכתב הערר ובטענותיו, מצהיר כי הנכס פונה לחלוטין רק ביום 1.9.24 - הצהרה היוצאת מפיו-הוא, ומלמדת כי למצער עד למועד זה היה המבנה קיים והוא לא היה ריק מכל אדם וחפץ. הודאה זו, היוצאת מפי בעל דין כנגד האינטרס הלכאורי שלו, היא בעלת משקל ראייתי משמעותי.
24. לנוכח כל האמור, בנושא זה הוועדה מוצאת לקבל את עמדת המועצה ולחייב את העורר בארנונה בגין הנכס הישן עד ליום 1.3.25.
25. **אי לכך, קובעת הוועדה כי החיוב בארנונה בגין הנכס הישן (מס' 41609905) יחול עד ליום 1.3.25 ועד בכלל.**

**ז. סיכום**

26. החיוב בגין הנכס החדש יחל ביום 1.1.23. החיוב בגין הנכס הישן יהיה עד ליום 1.3.25.
27. הסכומים המתחייבים מהחלטה זו יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום דרישת התשלום ועד למועד התשלום בפועל, בהתאם להוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ-1980.
28. בשל תוצאות הערר - אין צו להוצאות.
29. זכות ערעור: על החלטה זו ניתן לערער לבית המשפט המחוזי בבאר שבע בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה זו, וזאת בהתאם להוראות תקנה 29 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.
30. פרסום: החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של המועצה האזורית באר טוביה.

ניתן היום, 19.4.26



אלכס גולדפרב,  
חבר ועדת ערר



רותם גליקסברג, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר