

**בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

30 מרץ 2014

עת"מ 36449-03-13 ענבר נ' עיריית חיפה

בפני כבוד השופט א' קיסרי

עותר: מרדכי ענבר

נגד

משיבה: עיריית חיפה

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הסדרים במשק המדינה \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב\), תשנ"ג-1992: סע' 8ג\)](#)[פקודת מס הכנסה \[נוסח חדש\]: סע' 119א\(א\), 119א\(א\), 119א\(א\), 119א\(א\)](#)[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 50, 325, 326, ש 325](#)[חוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\], תשל"ב-1972](#)[חוק החברות, תשנ"ט-1999](#)[חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981](#)[חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו: סע' 7](#)[חוק התכנית להבראת כלכלת ישראל \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004\), תשס"ג-2003](#)[פקודת המסים \(גביה\): סע' 4, 5](#)[חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\), תשל"ו-1976: סע' 3](#)**פסק דין****רקע**

1. עתירה המכוונת כנגד דרישה ששלחה המשיבה לעותר לשלם חוב ארנונה שנצבר לחובת חברת מ.ענבר חברה לבניין בע"מ ח"פ 511708372 ("החברה") לתקופה שהסתיימה ביום 31.5.08 (נספח א' לכתב העתירה).
2. לאחר עיון בכתבי הטענות ושמיעת טענות באי כוח בעלי הדין, אני מחליט לקבל את העתירה בחלקה, כפי שיבואר להלן בפסק דין זה.
3. הרקע, בקיצור המתבקש, הוא שהעותר היה בזמן הרלוונטי לעתירה בעל השליטה בחברה, שניהלה עסקי קבלנות בניין. על פי חוזה שכירות מיום 2.8.05 (נספח י"ח לכתב העתירה) ("חוזה השכירות"), שכרה החברה משרד הנמצא ברח' מנחם 6 בחיפה לתקופה של שנה אחת, שתחילתה ב-

3.8.05 וסיומה ב-3.8.06. יצוין כאן, וכפי שיוסבר יש לכך משמעות, שהחוויה הוא מסוג החוזים המודפסים הסטנדרטיים, וסעיף 15 שלו, שעניינו אופציה להארכת תקופת השכירות, נמחק בכתב ידם של הצדדים בצירוף המילה "אין".

4. כמסתבר, החברה חדלה מפעילותה העסקית בחודש ספטמבר 2005 ובתוך כך גם פינתה את המשרד, אולם, ועל כך אין מחלוקת, היא לא מסרה למשיבה הודעה על כך. המשיבה המשיכה לחייב את החברה בארנונה בגין המשרד, וכנטען, היא שלחה מעת לעת הודעות חיוב לחברה.

5. ביום 29.8.10 שלחה המשיבה מכתב דרישה לעותר לשלם את חוב הארנונה של החברה, שבאותה עת כבר עמד על סכום של 26,517 ₪, בגין התקופה שמיום 1.9.05 עד 30.5.08 (נספח ב' לכתב העתירה) ("מכתב הדרישה"). דרישת המשיבה סמכה עצמה על הוראת [סעיף 8\(ג\) לחוק ההסדרים במשק המדינה \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב תשנ"ג-1992\)](#) ("חוק ההסדרים") המאפשר, בנסיבות המפורטות בו, את גביית חוב הארנונה של החברה מן העותר. עם קבלת מכתב הדרישה שלח מי שהיה בעת ההיא בא כוחם של העותר ושל החברה מכתב לעירייה ודרש את ביטול מכתב הדרישה (נספח ג' לכתב העתירה), ובתקופה שלאחר מכן התקיימה חליפת מכתבים בין באי כוח החברה והעותר (שבינתיים התחלפו). לבין המשיבה. חליפת מכתבים זו התנהלה עד תחילת שנת 2013, אולם כמסתבר, כל צד הוסיף להחזיק בעמדתו. בחודש מרץ 2013 שלחה המשיבה לעותר דרישה לתשלום מס על פי [סעיפים 4 ו-5 לפקודת המסים \(גבייה\)](#) ("דרישת התשלום") ואז הגיש העותר את העתירה, כשבגדרה הוא עתר גם לצו זמני שיאסור על המשיבה לנקוט נגד העותר הליכי גבייה מנהלית (בקשה מס' 1). בהחלטה מיום 19.3.13 נעתרתי לבקשה והוריתי, במעמד צד אחד, כי המשיבה תימנע מלנקוט הליכי גבייה מנהלית. הדיון בבקשה התקיים ביום 17.6.13 והוחלט, בין השאר, שהעותר יעמיד לרשות המשיבה מידע ומסמכים בנוגע לחברה ולנסיבות הפסקת פעילותה, ולאחר שתקבל את המסמכים והמידע תשקול המשיבה את עמדתה בעניין ההצדקה לנקיטת הליכי גבייה נגד העותר.

6. ביום 17.9.13 הגישה המשיבה הודעה שלאחר שהיא קיבלה את המידע והמסמכים, היא בדעה שמתקיימות הנסיבות המפורטות [בסעיף 8\(ג\) לחוק ההסדרים ובסעיף 119א\(א\) לפקודת מס הכנסה \("הפקודה"\)](#) שעל סמכם ניתן לחייב את העותר בחוב הארנונה של החברה. העותר הגיש תגובה להודעה זו, והדיון בעתירה התקיים ביום 21.1.14. בתום הדיון הצעתי למשיבה לפעול לגביית החוב מן העותר בדרך של הליך אזרחי, על רקע העובדה שיתכן שהסתמכות על הוראות [סעיפים 8\(ג\) לחוק ההסדרים וסעיף 119א\(א\) לפקודה](#) מצריכים בירור עובדתי שלא ניתן לעשותו במסגרת ההליך המנהלי. המשיבה קיבלה על עצמה למסור הודעה בעניין זה, אולם עד עתה לא עשתה כן על אף ארכה שביקשה, וקיבלה.

#### הטענות והמענות

7. עיקר טענות העותר הוא שהמשיבה לא עמדה בחובת הראייה להתקיימות הנסיבות המפורטות [בסעיף 8\(ג\) לחוק ההסדרים וסעיף 119א\(א\) לפקודה](#). לטענתו, המסמכים והמידע

שהועברו למשיבה בעקבות הדיון שהתקיים ביום 17.6.13 תומכים בטענתו של העותר שנסיונות אלה אינן מתקיימות, וככל שהיו למשיבה השגות או ספקות בקשר לכך היה באפשרותה לקבל הבהרות ומידע מן העותר או ממי שהיו רואי החשבון של החברה. טענה נוספת של העותר היא שהמשיבה אינה זכאית לגבות ממנו חוב ארנונה בגין תקופה שבה החברה כבר לא החזיקה במשרד, היינו, לאחר 31.5.08. בקשר לכך הוא טוען שהבסיס לחיובה של החברה בארנונה היה חוזה השכירות שבשעתו הומצא למשיבה, וכי על יסוד הנאמר בו, ובמיוחד על יסוד כך שסעיף האופציה נמחק, יכלה המשיבה, ואף הייתה חייבת, לדעת שהסתיימה תקופת השכירות, וממילא החברה אינה מחזיקה עוד במשרד. עוד הוא טוען בקשר לכך שהוראת [סעיף 325 לפקודת העירונית](#) אינה יכולה לסייע לה, וזאת על רקע דברים שנאמרו בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ [פורסם בבנו] (17.4.08) ("עניין דור אנרגיה") בדבר חובת ההגינות המוטלת על רשות ציבורית, אשר מכוחה צומצמה אפשרות הרשות המקומית להסתמך על חובת ההודעה הקבועה [בסעיף 325](#) האמור.

8. עיקר טענת המשיבה הוא שלא עלה בידי העותר לסתור את החזקה הקבועה [בסעיף 8\(ג\)](#) לחוק ההסדרים המכיל, כאמור, את [סעיף 119א\(א\)](#) לפקודה. לטענת המשיבה, הדו"חות הכספיים של החברה משנת 2004 שהועברו לעיונה מהעותר, על יסוד ההחלטה מיום 17.6.13, תומכים בהנחה שעם הפסקת פעילותה של החברה נותרו נכסים, שבהעדר הסבר אחר יש לראותם כאילו הועברו לעותר. עוד טוענת המשיבה כי טענת העותר שהוא לא היה המחזיק בנכס טעונה בירור נפרד בהליך לפי [סעיף 3 בחוק הרשויות המקומיות \(השגה וערר על ארנונה כללית\)](#) תשל"ו-1976 ("חוק הרשויות המקומיות"), והעותר אינו יכול להעלות בגדר העתירה הנוכחית. המשיבה הוסיפה וטענה כי גם פסיקת בית המשפט בעניין דור אנרגיה אינה תומכת בטענות העותר, ויש להתייחס לפסק הדין על רקע נסיבותיו שאינן מתקיימות בענייננו. בקשר לכך טוענת המשיבה שעל פי חוזה השכירות החזיקה החברה במשרד במשך שנים עשר חודשים, ובכל הנוגע לתקופה שלאחר מכן, שבגינה חויבה החברה בארנונה, לא הייתה על המשיבה חובת בדיקה לגבי זהות המחזיק בנכס, ומכל מקום, העותר מצדו לא הביא התייחסות של בעל המשרד לנושא זה. נטען גם כי העתירה הוגשה בשיהוי המצדיק את דחייתה מטעם זה בלבד.

דיון

9. [סעיף 8\(ג\)](#) לחוק ההסדרים קובע כך:

8" (א)...

(ב)...

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים, והמחזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן לפי [חוק הגנת הדייר](#) [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (בסעיף זה – עסק), ולא שילם המחזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן (א), כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה הסופי מבעל השליטה בחברה הפרטית, ובלבד שהתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות

המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, בשינויים המחויבים; בסעיף זה

–  
 "חוב ארנונה סופי" – חוב לתשלום ארנונה, שחלף לגביו המועד להגשת השגה, ערר או ערעור, לפי הענין (בסעיף זה – הליכי ערעור), ואם הוגשו הליכי ערעור או תובענה אחרת – לאחר מתן פסק דין חלוט או החלטה סופית שאינה ניתנת לערעור עוד;

"חברה פרטית" – כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999;

"בעל שליטה" – כהגדרתו בסעיף 119א לפקודת מס הכנסה."

10. סעיף 119א(א) לפקודה קובע כך:

"119א. (א) (1) היה לחבר-בני-אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממי שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

(2) היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם (בפסקה זו - החבר האחר), בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר;

(3) בלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) ו-(2), היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה" (ההדגשה הוספה, א"ק).

11. הנסיבות העובדתיות הרלוונטיות בענייננו הן אלה המתוארות בסעיף 119א(א)(3), היינו חברה שהפסיקה את פעילותה ונתרה חייבת בתשלום מס. בנסיבות אלה קמה, מכוחו של סעיף 119א(א)(3) האמור, חזקה – הניתנת לסתירה – שבעת הפסקת הפעילות היו לחברה נכסים, ואלו הועברו לבעל השליטה בה (בענייננו, העותר) ללא תמורה, וניתן לגבות ממנו את המס המגיע מן החברה.

12. לדעתי, המשיבה צודקת בטענתה שלא עלה בידי העותר לסתור את החזקה מכוח סעיף 119א(א)(3). בקשר לכך אציין כי מלכתחילה, ועוד בטרם הוגשה העתירה, נקט העותר בעמדה שלפיה הוא עצמו אינו חייב בחובות החברה ומעבר לכך, וחשוב מזאת, כאשר התבקש על ידי המשיבה להמציא מידע ומסמכים התומכים בטענתו שאינו חייב, הוא טען שדרישה זו מנוגדת, בין השאר, לזכות הפרטיות הקבועה בחוק הגנת הפרטיות תשמ"א-1981 וסעיף 7 בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו (סעיפים 2.28 ו-2.29 לטענות העותר בבקשה לסעד זמני, וכן טענות באי כוחו שהועלו

בחליפת המכתבים שהתקיימה עם המשיבה בתקופה שקדמה להגשת העתירה). על כל פנים, לאחר שבדיון שהתקיים ביום 17.6.13 הוא הסכים להמציא את המידע המבוקש ומסר למשיבה את הדו"חות הכספיים, הודיעה המשיבה כי לדעתה אין בהם כדי לסתור את החזקה הקבועה [בסעיף 119א\(א\)\(3\)](#) לפקודה (הודעת המשיבה מיום 17.9.13), ובשלב הזה היה על העותר הנטל לסתור את החזקה שמלכתחילה הייתה מוטלת עליו. העותר טען שכשהחברה הפסיקה את פעילותה לא היו לה עוד נכסים, וכי לאור הדברים שנאמרו בפסק הדין שניתן בה"פ [8947-12-09](#) ותד נ' עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (30.11.10) ("עניין ותד") יש לקבוע שעל המשיבה הנטל לסתור טענה זו. לדעתי, העותר אינו מדייק בטענתו זו ומעבר לכך, ובכל הכבוד, גם המסקנה שאליה הגיע בית המשפט בעניין ותד איננה נקייה מספק. באותו עניין התבררה תובענה אזרחית, על דרך של המרצת פתיחה, שבה עתר בעל השליטה בפסק דין הצהרתי שהעירייה אינה רשאית לנקוט בהליכי גבייה נגדו ובית המשפט קבע, על יסוד הראיות שהובאו, שהעירייה לא הוכיחה שבעת הפסקת פעילותו של התאגיד היו ברשותו נכסים, והוא הוסיף וקבע שההוראה [בסעיף 119א\(א\)\(3\)](#) לפקודה מקימה חזקה בדבר העברת נכסים אולם אינה מקימה חזקה שהיו נכסים.

13. לדעתי, ענייננו שונה הן בהיבט של מהות ההליך והן, ובעיקר, מפני שכאמור ובכל הכבוד, לדעתי החזקה [בסעיף 119א\(א\)\(3\)](#) היא חזקה שאמנם ניתנת לסתירה, אולם היא מטילה על בעל השליטה את הנטל להראות שלא היו נכסים, וממילא גם שאלה לא הועברו אליו. בחלקה הרלוונטי של הוראת [סעיף 119א\(א\)\(3\)](#) נאמר "יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה", ואני סבור שפרשנות המטילה על המשיבה את חובת ההוכחה שלחברה היו נכסים בעת שהפסיקה את פעילותה אינה מתיישבת עם לשונה של ההוראה ואף לא עם תכלית חקיקתה. בדברי ההסבר להצעת [חוק התכנית להבראת כלכלת ישראל \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנות הכספים 2003 ו-2004\)](#) תשס"ג-2003 נאמר בהקשר של תיקון הפקודה והוספת [סעיף 119א\(א\)\(3\)](#) כי לשם גביית חובות מס מחברה שמפסיקה את פעילותה "מוצע לאפשר במקרים מסוימים את גביית חוב המס שהחברה חייבת בו מבעלי השליטה בה על ידי קביעת חזקה, הניתנת לסתירה על ידי בעלי השליטה, כי נכסי החברה שהפסיקה את פעולתה הועברו אליהם". הפרשנות שמציע העותר, על יסוד הדברים שנאמרו בעניין ותד, שעל המשיבה חובת ההוכחה שהיו נכסים, איננה מתיישבת עם הגיונה של ההוראה, ואני סבור שהיא פרשנות מלאכותית. השאלה אם בעת הפסקת פעילותה של החברה נותרו לה נכסים אם לאו היא עניין הנמצא בידיעתו המיוחדת של העותר, והטלת החובה עליו להראות שבעת הפסקת פעילותה לא היו לחברה נכסים אינה פוגעת בו באופן בלתי מידתי, ומתבקשת המסקנה שמשמעות הוראת הסיפא של [סעיף 119א\(א\)\(3\)](#), כשקוראים אותה ביחד עם [סעיף 8\(ג\)](#) לחוק ההסדרים, היא שעל העותר להוכיח, להנחת דעתה של המשיבה, הן את העובדה שלא היו לחברה נכסים, ואם היו – שאלה לא הועברו אליו. לכן, משלא הוכיח העותר את המוטל עליו, מכוחה של החזקה [בסעיף 119א\(א\)\(3\)](#), יש לדחות את טענותיו בכל הנוגע לעצם חיובו בחוב הארנונה של החברה.

14. בצד זאת, המסקנה שאליה הגעתי איננה מייצרת את הצורך לדון בטענתו האחרת של העותר והיא התקופה שבגינה הוא חויב, ובעניין זה אני סבור שהדין הוא עם העותר, ויש להעמיד את

חוב החברה, וכפועל יוצא מכך גם את חובו של העותר, על התקופה הקבועה בחוזה השכירות, היינו זו המסתיימת ביום 31.5.06 ולא מעבר לכך.

15. ההסדר הנורמטיבי הרלוונטי לעניין זה מצוי [בסעיפים 325 ו-326](#) [לפקודת העיריות](#) (נוסח חדש) ("פקודת העיריות") הקובעים כך:

"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 שמשלמת 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".

16. בעניין דור אנרגיה הייתה תמימות דעים בין שופטי ההרכב [שסעיפים 325 ו-326](#) מטילים חובה אקטיבית על הנישום להודיע על חדילה מבעלות או החזקה בנכס על מנת להשתחרר מן החבות בתשלום ארנונה, ונפסק גם שתכלית חקיקתן של הוראות סעיפים אלה מצדיקה פרשנות מצמצמת על מנת להקל על העירייה את גביית הארנונה. בצד זאת, נחלקו הדעות בנוגע לשאלה אם מכוחה של חובת ההגיונות המוטלת על העירייה כרשות ציבורית ניתן לייחס לה חובה לבדוק את הנסיבות במקרים מסוימים כך שהנישום, שחדל מהחזקתו בנכס אבל לא הודיע על כך לעירייה, ישוחרר מחבותו לשלם ארנונה. השופט דנציגר היה בדעה [שסעיפים 325 ו-326](#) אינם מאפשרים לעירייה לנהוג בעצימת עיניים ובהתעלמות מנתונים המצביעים על כך שעליה לבדוק את העובדות באופן אקטיבי בעצמה, ולדעתו ייתכנו נסיבות שבהן תהיה הצדקה להטיל חובה כזאת על העירייה. לדבריו:

"הרשות אינה יכולה להסתתר מאחורי מילות הסעיף כפוטרות אותה מכל חובה שהיא. כאמור, חובתה של הרשות המקומית היא לנהוג בתושביה בהגיונות, וכנגזרת של חובה זו, תיתכנה נסיבות בהן תידרש הרשות המקומית לבדוק באופן פעיל מדוע ארנונה על נכס מסוים אינה משתלמת. למותר לציין שכל עניין ייבחן על רקע נסיבותיו הפרטניות."

17. השופטת פרוקציה הסתייגה מחוות דעתו של השופט דנציגר בעניין זה, ובין השאר קבעה:

"...אין ללכת בדרך פרשנית המטילה על העירייה, בשם חובת ההגינות מכח הדין הכללי, לפקח על שינויים בתמונת מצב המחזיקים בנכסים שבתחומה, לצורך בירור זהות הנישום לצרכי ארנונה. לשם כך הוטלה על המחזיק הרשום חובת הודעה שעליו לקיים. גם נסיבות מצטברות של מעבר הזמן, גובה החוב שהצטבר, או אף ידיעה אפשרית בפועל של מחלקות אחרות בעירייה על עובדת השינוי בחזקה בנכס, אינן גורעות מחובת ההודעה החלה על המחזיק, ואינן מעבירות נטל בדיקה לשכם הרשות הציבורית, אשר אי עמידה בו עשוי לפטור את המחזיק, שהפר את חובת ההודעה, מחובת תשלום ארנונה. מדובר במצב שבו החובה חלה על המחזיק, ועליו בלבד, ואין הוא יכול לתרץ את מחדלו בחובת ההגינות הכללית החלה על הרשות הציבורית כלפי אזרחיה, הנדרשת, על פי הטענה, לחלצו מהפרת חובתו."

18. השופטת ארבל הייתה בדעה שעל אף קיומה של חובת ההגינות המוטלת על העירייה, אין להסיק ממנה חובה של העירייה לברר את המצב העובדתי לאשורו, וכדבריה:

"בנסיבות בהן ישנה ידיעה בפועל של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, החלטת העירייה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה לא רק בלתי סבירה לטעמי, אלא אף אינה עולה בקנה אחד עם חובתה לנהוג בהגינות. גם אם נאמר כי המגבלה החוקית היחידה המוטלת על העירייה בבואה לגבות תשלומי ארנונה מתושביה הינה מגבלת התיישנות החוב, עדיין מחוייבת היא להתנהל בהגינות בעת גבייתם של תשלומים אלו. במקרים בהם קיימת ידיעה בפועל מצד העירייה אודות שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, ישיבתה בחיבוק ידיים, תוך שהיא נתלית בדרישת הכתב מכוח סעיף 325 לפקודה, וכל זאת כאשר חובו של המחזיק היוצא הולך ותופח, אינה מתיישבת, על פניו, עם חובת ההגינות המוטלת עליה. התנהגות מעין זו אינה הולמת את תפקידה של העירייה כנאמן הציבור... מכאן, כי אין לאפשר לעירייה לילך בדרך האמורה."

כאמור, החרוג האמור ענייננו במצב בו קיימת מצד העירייה ידיעה בפועל בדבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס. שאלה שעשויה להתעורר הינה האם ניתן יהיה להחיל חריג זה גם במקרים בהם לא הוכחה ידיעה בפועל ממש מצד הרשות, אולם מכלול הנסיבות הוא כזה שבו ניתן לראותה כמי שהיתה צריכה להיות מודעת לשינוי בזהות מחזיק הנכס או שחשדה בכך וכביכול "עצמה עיניה" מלראותו. ואולם,

**מששאלה זו אינה מתעוררת בענייננו, נראה כי ניתן להותיר את  
ההכרעה בה לעת מצוא."**

19. על רקע הדברים האמורים מתעוררת השאלה אם בנסיבותיו של העניין יכולה המשיבה להסתמך על הוראות [סעיפים 325 ו-326](#), ואם אין מקום לקבוע, מכוחה של חובת ההגינות המוטלת על המשיבה, שיש להגביל את התקופה שבגינה ניתן לגבות את חוב הארנונה מן העותר לתקופה שבה החזיקה החברה במשרד. אכן, נאמנים על ידי דברי בית המשפט בעניין דור אנרגיה, ואין אני מטיל ספק בכך שהייתה לחברה חובה להודיע על הפסקת פעילותה ועל החזרת החזקה במשרד לידי בעליו. כך מורה [סעיף 325](#) וכך נקבע גם בעניין דור אנרגיה. יחד עם זאת, יש לתת את הדעת להבדל בנסיבות שבין שני העניינים שעמדו לדיון בעניין דור אנרגיה (שהיה דיון מאוחד בשני עניינים שונים) לבין ענייננו. בעניין דור אנרגיה עמדו לדיון נכסים שתקופת השכירות שלהם הייתה מלכתחילה ארוכה למדי (במקרה אחד עשרים שנה) וזאת להבדיל מן המקרה שבענייננו, שבו תקופת השכירות הייתה שנה אחת, והצדדים קבעו גם שלא קיימת לחברה זכות להאריכה. נראה לי לכן שיש מקום לתת את הדעת לעובדה שבענייננו משך השכירות היה מלכתחילה רק שנה אחת ולא יותר, ויש להניח שהודעה ברוח זו נמסרה בשעתו למשיבה על ידי הבעלים של המשרד. השאלה המתעוררת לכן היא אם כתום שנת השכירות, ובהעדר הודעה אחרת, יכלה המשיבה להמשיך ולחייב את החברה בחוב הארנונה, או שמא היה מקום לכך שעל יסוד ההודעה שנמסרה לה ועל יסוד הנאמר בסעיף 15 של חוזה השכירות תראה בכך המשיבה את חדילת ההחזקה על ידי החברה, ותשוב ותחייב בארנונה את בעל המשרד. העותר הפנה בעניין זה לפסיקה שממנה עולה שגם ערכאות אחרות היו בדעה דומה היו בדעה כי היה על העירייה לדעת על תום השכירות ([עת"מ 30745-04-11 אייזנקוט נ' מילגם שירותים לעיר בע"מ](#) [פורסם בנבו] 22.2.12), שם קיבל בית המשפט את טענת העותרת שמשוהצג הסכם השכירות בפני העירייה, ניתן לייחס לאחרונה ידיעה בדבר תום תקופת ההחזקה; וראו גם, אם כי בנסיבות מעט שונות, [עמ"מ 2053-10-10 פלקון נ' עיריית הרצליה](#) [פורסם בנבו] 26.9.11). בקשר לכך ראוי לציין [שסעיף 326 לפקודת העיריות](#) תוקן בשנת 1994 (תיקון [מס' 50](#) לפקודת העיריות) ונוספה הסיפא שלפיה **"בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה"**. תיקון זה נעשה לטובתן של רשויות מקומיות והוא נועד למנוע מהן את חסרון הכיס בשל שוכרים לתקופות קצרות (ראו ה' רוסטוביץ', ארנונה עירונית, מהדורה חמישית (2001) ("רוסטוביץ'"), כרך ראשון, עמ' 291), אולם כשלעצמו הוא מטיל על הרשות המקומית חובת בדיקה מסוימת שתכליתה לוודא שתקופת השכירות אינה קצרה משנה אחת. לכן, כשעניינה של המשיבה ממילא מצריך אותה לבדוק את תקופת השכירות, קשה לומר שבדיקה כזו היא מעמסה או נטל עליה, כשכל הנדרש הוא הסקת מסקנה מן המידע הנמצא ברשותה.

20. בעניין דור אנרגיה עמד בית המשפט על חשיבות הצורך להקל על הרשות המקומית בגביית הארנונה לטובת כלל ציבור התושבים, וכפועל יוצא מכך על חשיבות הטלת נטל מתן ההודעה לעירייה על המחזיק. אף על פי כן, איני סבור שהטלת חובה על המשיבה לבדוק את זהות המחזיק, גם אם בדרך של הסקת מסקנה על יסוד מסמכים ומידע מצויים בידה, היא נטל שאינו עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי שעליו עמד בית המשפט בעניין דור אנרגיה. כך, כאשר מוגשת למשיבה הודעת בעלים של נכס בדבר זהות השוכר ותקופת השכירות, אין קושי שכתום התקופה המצוינת



בהודעה או בחוזה השכירות (שכאמור, על רקע הוראת הסיפא של [326 לפקודת העיריות](#) המשיבה ממילא היא חייבת לבדוק אותו) תוציא המשיבה חיובי ארנונה לבעל הנכס, זולת אם תוגש לה הודעה נוספת בדבר המשך תקופת השכירות. לדעתי, המסקנה שניתן לצפות מן המשיבה לנהוג בהתאם לדרך התנהלות כזו איננה עומדת בסתירה להלכה שנפסקה בעניין דור אנרגיה ובאסמכתאות שצוטטו שם.

21. אוסיף עוד שלא מצאתי בתשובת המשיבה התייחסות לכך שלאחר קבלת פנייתו של בא כוח העותר ביום 19.10.10 (נספח ג' לכתב העתירה), שבה צוין שתקופת השכירות הייתה שנה אחת בלבד, היה באפשרותה לפנות לבעליו של המשרד בדרישת תשלום חוב הארנונה מיום תום תקופת השכירות. שהרי ברור שאם החברה חדלה מפעילותה – ועל עובדה זו מושתתת דרישת החוב מן העותר – כי אז יש להסיק מכך גם את עובדת חדילת ההחזקה במשרד ואת ההנחה שהחזקה חזרה לידי בעליו. בחיבורו מתייחס רוטוביץ' לאפשרות של הטלת חיוב על "המחזיק הקונסטרוקטיבי" והוא מציין כי חברתו "מותנית בכך, כי המחזיק הקונסטרוקטיבי יחויב בתשלום הארנונה רק באותם מקרים, שבהם אין הרשות המקומית יכולה לגבות את חוב הארנונה ממי שהשתמש בנכס ולא נרשם כנישום, או שהגבייה ממנו כרוכה בקשיים. או אז, יהיה המחזיק הקונסטרוקטיבי חייב בתשלום הארנונה משום שמחדלו הרע את מצבה של הרשות המקומית. ראוי כי הרשות המקומית תשית את הארנונה על המשתמש בפועל בנכס גם אם ההודעה על כך נמסרה לה באיחור" (עמ' 285). בעניינינו, החברה והעותר לא מסרו אמנם הודעה לפי [סעיף 325](#), אולם כמסתבר גם בעל המשרד לא עשה כן, וכאמור לא מצאתי בטענות המשיבה התייחסות לאפשרות שהייתה בידה להטיל את החיוב בגין התקופה שלאחר תום תקופת השכירות גם על בעל הנכס. בקשר לכך אציין שלא נעלמו מעיני דבריו של בית המשפט בעע"מ [2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב](#) [פורסם בנבו] (5.5.10) שאין זה מתפקידה של המשיבה להכריע בין גרסאות סותרות, אם קיימות כאלה, של המשכיר והשוכר, אלא שבעניינינו שאלה זו אינה מתעוררת כלל נוכח הימנעות המשיבה מדרישת תשלום הארנונה מבעל המשרד.

22. לא מצאתי ממש בטענת המשיבה שהיה על העותר להגיש השגה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות, שכן נטען, ולא באה על כך תשובה, שהודעות החיוב שנשלחו לחברה לא הובאו לידיעתו של העותר, וממילא לא ניתן לייחס לו מחדל מהגשת השגה.

23. סיכומו של דבר, העתירה מתקבלת בחלקה ודרישת חוב הארנונה לתקופה שלאחר 31.5.06 מתבטלת. דרישת חוב בגין תקופת השכירות, היינו מיום 3.8.05 עד יום 3.8.06 תישאר בתוקפה.

לאור התוצאה שהגעתי אליה, אין צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ח אדר ב תשע"ד, 30 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

א' קיסרי 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)