

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

עת"מ 13014-12-13 קרן קיימת לישראל נ' מועצה מקומית פקיעין

תיק חיצוני:

**בפני** כב' השופט דר' מנחם רניאל

**עותרת** קרן קיימת לישראל

**נגד**

**משיבה** מועצה מקומית פקיעין

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 330](#)

[חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\), תשל"ו-1976: סע' 3 \(א\), 3\(א\)2, 3\(ג\), 4, 4\(א\), 4\(ב\)](#)

[פקודת המסים \(גביה\): סע' 4](#)

[חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 2, 9, 15](#)

[צו המועצות המקומיות \(א\), תשי"א-1950: סע' 162](#)

### פסק דין

בפניי עתירה מינהלית שהגישה קרן קיימת לישראל (להלן: "העותרת") נגד מועצה מקומית פקיעין (להלן: "המועצה" או "המשיבה"), במסגרתה מבקשת העותרת לקבוע, שהמועצה אינה רשאית לפעול לגביית חוב הארנונה של העותרת בהליכי גבייה מינהלית; שכל יתרות החוב הקיימות בשנים שלפני 2006 התיישנו; שעד לשנת 2009 המועצה "ישנה על זכויותיה", ולכן היא מנועה מלפעול כיום בהליכי גבייה מינהליים מטעמי שיהוי ושההשגות שהוגשו בשנים 2009-2013 התקבלו במלואן. לחלופין, התבקש בית המשפט ליתן הצהרה או כל סעד אחר אשר ימצא לנכון לתת בנסיבות העניין.

### העובדות הרלוונטיות לענייננו

1. העותרת מחזיקה ב-15 נכסים המצויים בתחום שיפוטה של המועצה (להלן: "הנכסים"). נכסים אלו כוללים 12 מבנים שנותרו כשרידי היישוב היהודי העתיק בפקיעין, אותם רכשה העותרת בשנות ה-80 של המאה שעברה, בנאמנות עבור הסוכנות היהודית (להלן: "הסוכנות"); וכן 3 מבנים שנרכשו על ידי חברת הימנותא בע"מ, חברת הנכסים של העותרת (להלן: "הימנותא").

2. ביום 24.7.96 פנתה הגב' שושנה בורשטיין, מאגף המקרקעין של העותרת (להלן: **גב' בורשטיין**) ליו"ר המועצה דאז, בבקשה לקבל הנחה בשיעור 50% בחיוב מס ארנונה (נספח ב' לתגובה לעתירה). בעקבות זאת, התקיימה פגישה בין העותרת למועצה, במהלכה סוכם על הפחתה של תעריף חיוב מס ארנונה ל- 7 ש"מ למ"ר (נספח ג' לתגובה לעתירה).
3. מספר שנים לאחר מכן, בעקבות דרישות המועצה לתשלום ארנונה, ציין מר דני דקל, מנהל אגף המקרקעין אצל העותרת, במכתב מיום 12.3.03 לראש המועצה המקומית דאז, **ש"תשלום הארנונה הוא באחריות הסוכנות היהודית** (נספח 2 לעתירה). בשל כך, ביום 6.5.03, העביר ראש המועצה דאז למר יוסף קסנר מהסוכנות היהודית דרישה לתשלום ארנונה של הנכסים שבאחזקת הסוכנות (נספח 3 לעתירה).
3. במכתבו מיום 13.9.04 למנהל הארנונה של המועצה (נספח 4 לעתירה), כתב מר נאור אליהו, מנהל תחום מידע ותקציב נכסים בסוכנות היהודית, שעד אותו מועד הסוכנות לא קיבלה דרישת ארנונה כלשהי על שמה, ועל כן אינה רשאית להתגונן כדין, שכן על פי הרישומים הסוכנות אינה מחזיקה בנכסים. הוא הוסיף, שלמיטב ידיעתה של הסוכנות, החוב המדובר הוא בגין נכסים לא ראויים לשימוש אדם, העונים על האמור **בסעיף 330 לפקודת העיריות** [נוסח חדש] (להלן: **"פקודת העיריות"**), ולכן נכון למחוק את החוב למועצה מהעותרת ולא להעבירו לשום גוף.
4. ביום 25.5.09 הוציאה המשיבה לעותרת "דרישה לתשלום- התראה לפני עיקול" בגין יתרת חוב עבור ארנונה/צריכת מים על סך 1,475,310 ש"מ (נספח 5א' לעתירה). ביום 29.12.09 הגישה העותרת השגה למנהל הארנונה במועצה, בטענה שאין לחייב אותה בארנונה בגין הנכסים, שכן הסוכנות היא האחראית על אחזקת הנכסים, ולכן יש להעביר את הדרישות אליה, וממילא כל הנכסים אינם ראויים לשימוש (נספח 5ב' לעתירה).
5. מספר חודשים לאחר מכן, ביום 18.3.10, פנה לעותרת עו"ד רוני עמאר (להלן: **"עו"ד עמאר"**) בשם המועצה, בציינו שעל פי הרשום בפנקסי המועצה, העותרת חייבת למועצה סך 1,636,954 ש"מ (נספח 7 לעתירה). במכתב נוסף מיום 24.5.10 צוין שבהתאם לסיכום בין הצדדים, עו"ד עמאר מסיר את העיקול שהוטל נגד העותרת, אך החוב נכון לאותו יום עמד על 1,674,743 ש"מ (נספח 8 לעתירה). העותרת פנתה לעו"ד עמאר ביום 25.5.10 בבקשה לקבל את פרטי הנכסים והעתקי ההתכתבויות בין הצדדים אודות החוב. פרטי הנכסים פורטו במכתבו של עו"ד עמאר מיום 3.6.10, כשבסופו צוין **ש"עד היום לא שולם כל סכום על חשבון החוב"** (נספחים 9א'-9ב' לעתירה).
6. ביום 22.7.12 נשלחה לעותרת התראה אחרונה לפני עיקול על סך 2,134,869.6 ש"מ (נספח 10א' לעתירה). במכתבה למועצה מיום 29.7.12 טענה העותרת, שבין השנים 2009-2012 פנתה בהשגות על דרישות הארנונה שהתקבלו אצלה, אך טרם התקבלה כל תשובה מטעם המועצה לפניויותיה, ולכן יש לראות את השגותיה ככאלה שהתקבלו (נספח 10ב' לעתירה). ביום 22.8.12 הוסר העיקול שהוטל על העותרת (נספח 11 לעתירה).

7. בנובמבר 2013 הוטל עיקול נוסף על חשבונוניה של העותרת, וזו פנתה שוב בדרישה להסרת העיקול (נספח 13 לעתירה). לאחר שלא נענתה, הגישה העותרת ביום 5.12.13 עתירה זו.

8. ביום 19.1.14 התקבלה בקשת העותרת למחוק מהעתירה את כל טענותיה כנגד הסוכנות (לגביה טענה שהיא המחזיקה בנכסים והחייבת בתשלום), להסדרת מערכת היחסים עם הסוכנות מחוץ לכותלי בית המשפט.

### **תמצית טענות הצדדים**

9. לטענת העותרת, מאחר שעיקר חוב הארנונה הקיים בספרי המועצה נוצר לפני למעלה מ-7 שנים, החוב התיישן זה מכבר, והמועצה אינה רשאית לפעול בהליכי גבייה בכל הנוגע לחוב אשר נוצר לפני שנת המס 2006. כמו כן, במשך כל התקופה ממועד רכישת הנכסים ועד לשנת 2009 לא נשלחו לה הודעות שומה והתראות ולא נפתחו הליכי גבייה, ולכן מדובר בשיהוי בגינו המועצה מנועה מלגבות את החוב.

10. העותרת מוסיפה וטוענת, שמזה שנים היא טוענת כלפי המועצה, במכתבים ובהשגות, שהנכסים אינם ראויים לשימוש בהתאם [לסעיף 330 לפקודת העיריות](#) ואין לחייבם בארנונה כללית. מאז שנת 2009 ועד היום, ההשגות ששלחה העותרת למועצה ובקשותיה לעיכוב הליכי גבייה לא נענו. [סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובע שעל מנהל הארנונה להשיב למשיג תוך 60 יום מקבלת ההשגה. לאור התעלמותה של המועצה מכל ההשגות שנשלחו אליה, טוענת העותרת שיש לראות את מנהל הארנונה כמי שהחליט לקבל את ההשגות שהוגשו בשנים 2009-2013.

11. מנגד, המועצה טוענת, שטענת העותרת כאילו הנכסים אינם ראויים לשימוש, משוללת כל יסוד עובדתי, ועצם העלאתה מלמד על היעדר ניקיון כפיים ותום לב מצד העותרת, ובשל כך יש למחוק את העתירה על הסף.

12. לטענת המועצה, טענות ההתיישנות והשיהוי שהעלתה העותרת אינן רלוונטיות, שכן במהלך השנים הודתה העותרת בזכותה של המועצה ובחובתה לקבל תשלום ארנונה בגין הנכסים. זאת ועוד, במהלך השנים התקיימו בין הצדדים מגעים רבים, ונעשו על ידי המועצה ניסיונות ומאמצים לגביית חובות הארנונה, שלא צלחו עקב היות העותרת סרבנית מס. המועצה נהגה במהלך השנים בעותרת, גוף ממלכתי גדול, בכבוד ובכפפות של משי, תוך תקווה שהמחלוקת תיפתר ושהעותרת תשלם את חובותיה, או לחלופין תעביר את הבעלות בנכסים לידי המועצה כפי שהובטח לה, מבלי שיהיה צורך להגיע לכדי עימות, ומבלי שיהיה צורך לנקוט בהליכי גבייה אגרסיביים. אלא שהעותרת הצליחה "למשוך" את העניין משך שנים רבות, בהן לא שילמה אף לא שקל אחד על חשבון חיובי הארנונה בגין הנכסים, למרות כל ההתראות והדרישות שנשלחו אליה באופן שוטף.

13. המועצה טוענת עוד, שהעלאת טענה בדבר היות הנכס במצב שאינו ראוי לשימוש, אינה מהטענות שניתן להעלות בהשגה, ועל כן השאלה אם נענו השגות אלה נעדרת נפקות, שכן ממילא לא חלה על המועצה חובה להשיב להן. לחלופין טוענת המועצה, שהעותרת לא הגישה השגות בגין השנים שלפני שנת 2010, וההשגה לשנת 2009 הוגשה בשיהוי ניכר, כך שכלל השומות ביחס לשנים שעד וכולל 2009 הן שומות חלוטות שעל העותרת לשלמן במלואן.

14. לטענת המועצה, הנכסים ראויים לשימוש, ומקומה של טענה זו אינו בהשגה, מה גם שהנטל להוכחתה מוטלת על כתפי העותרת באמצעות חוות דעת הנדסית. כל שעשתה העותרת בעניין זה, הוא העלאת טענה בעלמא במסגרת השגה, וברור שבעשותה כן לא עמדה העותרת בנטל הנדרש להוכחת טענתה בדבר היות הנכסים במצב שאינו ראוי לשימוש.

### דיון והכרעה

#### **חוסר תום לב וניקיון כפיים**

15. בתגובתה לעתירה, ביקשה המועצה למחוק את העתירה על הסף, בהיותה נגועה בהיעדר תום לב והיעדר ניקיון כפיים מצד העותרת. על טענה זו המועצה לא חזרה בסיכומיה. כידוע "דין טענה שנטענה בכתב הטענות, אך לא הועלתה בסיכומים - אם בשל שגגה או במכוון, כדין טענה שנזנחה, ובית המשפט לא ישעה לה" (ראו: [ע"א 447/92 רוט נ' אינטרקונטיננטל קרדיט קורפריישן, פ"ד מט\(2\) 102, 107 \(1995\)](#)).

16. משכך, יש לראות את הטענה בדבר העדר ניקיון כפיים, שהמועצה נמנעה מלהעלותה בסיכומיה, כטענה שנזנחה, ופטור אני מלהתייחס אליה. על כן, אפנה ישירות לבירור השאלות המרכזיות שבבסיס העתירה.

#### **התיישנות (לגבי החוב בשנים שעד 2006)**

17. העותרת טוענת שכל חובות הארנונה אשר נוצרו בגין שנות המס שעד וכולל 2005 התיישנו זה מכבר. מכאן, שלגישת העותרת עצמה, טענת ההתיישנות לא חלה לגבי החובות בגין התקופה שהחל מיום 1.1.2006. לפיכך, יש לבחון את טענת ההתיישנות בכל הנוגע לחוב הארנונה אשר נוצר לפני שנת המס 2006.

18. כאשר נישום לא משלם את אשר נדרש בשומת הארנונה, פתוחות בפני הרשות שתי דרכי פעולה: הגשת תביעה אזרחית לבית המשפט המוסמך, או פנייה להליכי גביה מנהליים לפי [פקודת העיריות](#) או לפי [פקודת המיסים \(גביה\)](#). במקרה דנן, המועצה פעלה לגביית חוב הארנונה מהעותרת בהליך גביה מנהלי, שנפתח בדרישה לנישום לשלם את חובו לרשות. העותרת, כנישומה, רשאית להתגונן בטענה שחוב המס התיישן (ראו: [רע"א 187/05 נסייר נ' עיריית נצרת עלית](#) (טרם פורסם, 20.6.10) (להלן: עניין נסייר)).

19. המועצה אינה טוענת כנגד עצם העלאת טענת ההתיישנות על ידי העותרת. עיקר טענתה הוא שהודאת העותרת בחובה למועצה, והליכי הגבייה המנהליים שהופעלו על ידי המועצה במהלך השנים מפסיקים את מרוץ ההתיישנות.

#### הודאה בקיום זכות

20. המועצה לא אמרה זאת במפורש בתגובתה לעתירה או בסיכומיה, אך נראה שטענתה- לפיה בחלק מהשנים העותרת הודתה בחובה למועצה, ביקשה וקיבלה שוברי תשלום מתוקנים, אולם בחרה מטעמים השמורים עמה לא לשלם את חיוביה (סעיף 75 לתגובה לעתירה; סעיף 3 לסיכומים מטעמה)- מכוונת לאמור בסעיף 9 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958 (להלן: "חוק ההתיישנות"), לפיו:

**"הודה הנתבע, בכתב או בפני בית-משפט, בין בתוך תקופת ההתיישנות ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה; ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף זה. בסעיף זה, "הודאה" - למעט הודאה שהיה עמה טיעון התיישנות".**

21. המועצה מפנה למכתביה של גב' בורשטיין משנת 1996 (נספחים ב' ו-ג' לתגובה לעתירה) ולמכתבו של עו"ד הללי, ששימש מנהל אגף המקרקעין אצל העותרת (נספח ה' לתגובה לעתירה). על פי הדין, תוכן ההודאה הנדרשת לפי סעיף 9 לחוק ההתיישנות הוא "שהודאת הנתבע תכיר "בקיום זכות התובע", כלומר בקיום "הזכות" אותה הוא תובע בבית המשפט. לכל הפחות צריך שהנתבע יודה בקיום כל העובדות הנדרשות כדי לבסס באופן ברור זכות זאת, כך שניתן וצריך יהיה להסיק כי הנתבע מודה, לא רק בעובדות, אלא גם בקיום הזכות" (ראו: ע"א 1017/91 משה נ' הכפר הירוק ע"ש לוי אשכול בע"מ, פסקה 8 (לא פורסם, 1.4.96)).

22. במכתבה מיום 24.7.96 פנתה גב' בורשטיין למועצה בבקשה ל"קבלת הנחה בשיעור 50% בחיוב מס ארנונה". משמע, היא הודתה בחובת העותרת לתשלום ארנונה, אלא שביקשה לשלם תעריף מוזל. כך גם במכתב מאוחר יותר, מיום 6.10.96, בו ביקשה גב' בורשטיין לתקן את תעריף חיוב מס ארנונה לפי 7 ש"ר ולמעביר למשרדה חשבון ארנונה מתוקן. דהיינו, היא קיבלה חשבון ארנונה, ועל בסיס הודאה בחובת העותר, לתשלום ארנונה, ביקשה חשבון אחר לפי תעריף זול יותר. גם עיון במכתבו של עו"ד הללי מיום 18.10.98 מעלה שמדובר בהודאה מצידו בחוב העותרת ובזכותה של המשיבה לקבלת תשלומי הארנונה:

**"אני מתפלא על כל ההתראות הנשלחות בקשר לארנונה על המבנים בפקיעין....למרות שדנו בנושא יותר מפעם אחת ביחד**

**עם מר יהודה אררט והגענו לסיכום. אני מבקש להתייחס לאותו סיכום, לפיו נקבע שהארנונה המגיעה למועצה תהיה מושתתת על תעריף מוזל שלא יעלה על 7 ₪ למ"ר, וכי הסכום המצטבר של הארנונה יקוזז מדמי השכירות המגיעים מהמועצה בקשר לדירות המוחזקות על ידה... הדרישה החד צדדית לתשלום ארנונה וההתעלמות מהסיכום כאמור, איננה נראית לנו..."**  
(ההדגשות שלי- מ' ר').

23. עו"ד הללי לא רק מכיר בחובת העותרת לתשלום ארנונה, הגם בתעריף מוזל, אלא גם טוען לקיזוז, שמשמעו תשלום המגיע למשיבה כנגד המגיע לעותרת. מכאן, שעד שנת 1998 הכירה העותרת בחובתה לשלם את חובות הארנונה בגין הנכסים נשוא הדיון. אלא, שמאז ועד משלוח הדרישה לתשלום שהיא יסוד העתירה חלפו יותר משבע שנים, וגם הודאה זו בזכות עבר זמנה.

#### **נקיטת הליכי גבייה מנהלית- עצירת מרוץ ההתיישנות?**

24. בעניין נסייר קבע בית המשפט העליון שהליך הגבייה המנהלי מהווה "תביעה לקיום זכות" לפי הוראת [סעיף 2 לחוק ההתיישנות](#) (סעיף 21 לפסה"ד של כב' השופטת פרוקצ'יה). משכך, נשאלת השאלה אם פתיחה בהליכי גבייה מנהלית מצד המועצה נכנסת לגדר הגדרת "תובענה", העוצרת את מרוץ ההתיישנות, בהתאם להוראת [סעיף 15 לחוק ההתיישנות](#).

25. הערכאות המבררות יישמו את עניין נסייר וקבעו שהליכי גבייה מנהליים עוצרים את מרוץ ההתיישנות, זאת כל עוד הם נמשכים באופן ממשי. כך, בעת"מ (מרכז) 6882-11-10 סמקו סנטר (1998) בע"מ נ' עיריית נס ציונה (טרם פורסם, 22.11.10), שניתן מספר חודשים לאחר פסק הדין בעניין נסייר, נאמרו הדברים הבאים:

**"... לצורך טענת ההתיישנות יש לראות בהליכי גבייה מינהליים כשווי ערך להליכי תביעה אזרחית, שמשנפתחו לפני תום תקופת ההתיישנות, וכול עוד הם נמשכים כסדרם, רשאית העירייה להמשיך בהליכי הגבייה ולא תעמוד לחייב טענת התיישנות. כדי להסיר חשש של פעולות גבייה שהן מהשפה ולחוץ, יש להניח שאם פעולות הרשות לגביית חוב בהליכים מינהליים הן פעולות מעטות, מקריות שאינן מגלות כוונה לגבות את החוב, עשוי בית המשפט למנוע מהרשות לטעון נגד ההתיישנות אף שמהבחינה הפורמלית החלה בפעולות גבייה"** (ההדגשות שלי- מ' ר').

26. גם בעת"מ (ח"י) 17053-03-12 עזאם נ' עיריית קרית אתא (טרם פורסם, 15.4.12) קבע כב' השופט אליקים, ש"על מנת שהרשות תוכל לטעון להפסקת מרוץ ההתיישנות בשל נקיטת הליכי גבייה מנהליים, עליה להראות כי במהלך שבע השנים, ועוד טרם התיישן החוב, היא

**נקטה הליכי גבייה מנהליים**". הוא הוסיף שלאחר פתיחת הליכי הגביה המינהלים בדרך של משלוח מכתב הדרישה הראשון כהוראת **סעיף 4** לפקודה, **"על הרשות לפעול בטרם חלפה תקופת ההתיישנות במרווחי זמן סבירים, לא להשתהות בהליכי הגבייה ולבצע פעולות גבייה אקטיביות ממשיות ברציפות, תוך יידוע החייב באשר לגובה החוב והפעולות השונות שבוצעו"** (פסקה 31 לפסה"ד). ערעור שהוגש על פסק דין זה נדחה על ידי בית המשפט העליון, **בעע"מ 3907/12 עיריית קרית אתא נ' עזאם** (טרם פורסם, 24.10.13).

27. כפי שעולה מהפסיקה שאוזכרה לעיל, על מנת לקבוע שמרוץ ההתיישנות נעצר בשל נקיטת הליכי הגבייה, יש לברר אם הרשות פעלה באופן ממשי לגביית החוב, כאשר על הרשות גם לפעול בשקידה ראויה, תוך פרק זמן סביר, ובמרווחי זמן סבירים בין פעולה לפעולה (ראו גם: **עע"מ 10372/08 עיריית בת ים נ' אדוט** (טרם פורסם, 4.1.11)).

28. בענייננו, בעוד שבסעיף 12 לעתירה נטען ש"במשך כל התקופה שממועד רכישת הנכסים ועד לשנת 2009, לא נשלחו לעותרת הודעות שומה, לא נשלחו התראות ולא נפתחו הליכי גבייה", נטען בסעיף 15 לעתירה ש"שנשלחו אל העותרת בשנים 2003-2004 דרישות לתשלום ארנונה...". העותרת טוענת בסיכומיה שהמועצה התחילה לפעול בהליכי גבייה רק משנת 2010, ועד אז לכל היותר נשלחו מכתבי התראה באופן אקראי ולא רציף. מדובר לטעמה בפעולות מעטות ומקריות שאינן מגלות כל כוונה לגבות את החוב. לעומת זאת, המשיבה טוענת שבמהלך כל השנים שלחה באופן שוטף ותדיר התראות הדורשות תשלום חובות העותרת, והצדדים אף ניהלו במהלך השנים מגעים אינטנסיביים בדבר הסדרת חובות הארנונה, אך ללא הועיל.

29. נטל ההוכחה שנעצרה תקופת ההתיישנות חל על המשיבה. אני דוחה את טענת העותרת, שהמועצה לא עשתה מאום שנים רבות כדי לגבות את החוב, אך היא הוכיחה שעשתה מעט מאד. עד להטלת עיקול בשנת 2010 לא נקטה המועצה פעולת גבייה ממשיית, למעט משלוח מכתבי דרישה והתראות לעותרת. המועצה טענה שניסתה לבוא בדין ודברים עם העותרת על מנת למצוא פתרון לחוב, אך בסופו של דבר פתרון כזה לא נמצא. ההתראה הקודמת לשנת 2009 שהוצגה בפני היא דרישה מיום 13.7.97 שנשלחה לעותרת, לתשלום מיידי של החוב בטרם נקיטת הליכים משפטיים (נספח ד' לתגובה לעתירה). אין כל ראיה לנקיטת הליכים כלשהם משך יותר מעשר שנים. אני דוחה את טענת המועצה שבמהלך השנים שלחה דרישות תשלום והתראות נוספות, אשר לא צורפו על ידי הצדדים משום שאבדו ו/או בוערו במהלך השנים. ככל שביקשה המשיבה לטעון שמירוץ ההתיישנות נעצר, היה עליה לאסוף ולשמור בידה את הראיות לכך ולהציגם.

30. טענת המשיבה, שעקב משא ומתן בין הצדדים לא ננקטו הליכי גבייה, שאף לא זכתה לכל תימוכין בראיות לאחר 1998, אינה יכולה לעמוד לה, שכן מאז כבר חלפה יותר מתקופת ההתיישנות. מהמכתבים המאוחרים יותר לא עולה הודאה בחוב ולא משא ומתן, אלא מחלוקת בדבר זהות המחזיק בנכסים החייב בארנונה. כך עולה ממכתב מיום 6.5.03 של ראש המועצה דאז:

”בהמשך להתכתבויות בין המועצה ובין הקרן הקיימת לישראל אנו פונים אליכם בעניין תשלום הארנונה על הבניינים שבאחזקתכם...

בשנת 1996 התקיימה פגישה בין המועצה לקק”ל וסוכם להפחית את הארנונה לפי 7 ₪ למ”ר ואכן חשבון הארנונה תוקן ונשלח לקרן קיימת אך הם טרם שלמו את המגיע לפי הסיכום.

בתאריך 18.2.03 פניתי לקק”ל בכדי לדון בנושא מחדש ולסגור את החוב... בתאריך 12.3.03 קק”ל השיבו לנו כי נושא הבתים והארנונה הוא בסמכות הסוכנות היהודית ועלינו להעביר את הודעות התשלום אליכם...” (נספח 3 לעתירה).

משמע, בין 1996 ל- 2003 לא היו מגעים בין הצדדים, וכשחודשו המגעים בשנת 2003, היתה מחלוקת.

31. גם ממכתבו של מר פלטי לב, רכז עסקאות מקרקעין אצל העותרת, מיום 20.6.04, עולה שבשנת 2004, 6 שנים לאחר ההתראה הקודמת, קיבלה העותרת התראה על יתרות חוב בסך של 790,998 ₪ בעבור תשלומי ארנונה ומים, אך עולה הטענה שתשלומי הארנונה בשל המבנים בפקיעין שבאחזקת הסוכנות הם באחריות הסוכנות (נספח 2 לעתירה).

32. על פי מכתבו של ראש המועצה מיום 6.7.04 לגזבר הסוכנות, ולא לעותרת, **”הסוכנות חייבת למועצה יותר מ-900,000 ₪ כי מאז שהבתים נרכשו ועד היום הסוכנות מתעלמת מתשלום ארנונה למועצה”**. אין זה מכתב דרישה לעותרת ואין זה משא ומתן עם העותרת המעכב את נקיטת הליכי הגביה.

33. המסקנה היא שלגבי התקופה שלפני 2006 לא נוהלו הליכי גבייה של ממש אלא מכתבי דרישה ללא פעולה בעקבותיהם, מדי כמה שנים. פעולות אלה לא הפסיקו את מירוץ ההתיישנות על פי פסק דין נסייר. על כן אני קובע שהחובות בגין התקופה הקודמת ל- 2006 התיישנו.

#### שיהוי

34. לטענת העותרת, המועצה נמנעה מנקיטת הליכי גבייה עד שנת 2009, ולכן פעולות המועצה לגבי התקופה שעד לשנה זו פסולות, בהיותן נגועות בשיהוי חמור. ספק בעיני אם יש לכנות טענה זו שיהוי, שהיא טענת הגנה מפני תביעה. כנראה הטענה היא לפעולה בניגוד לנהלים המחייבים את המשיבה. העותרת מפנה להנחיות היועץ המשפטי לממשלה שנכנסו לתוקף באוגוסט 2012, אך לטענת העותרת חלות גם על חובות שנצברו טרם כניסתם לתוקף. בהתאם לאמור בהנחיות אלה, המועצה אינה רשאית לנקוט בהליכי גבייה מנהליים, אלא לגבי החוב שנצבר בתקופה של 3 שנים לפני שנקטה לראשונה בהליכי העיקול מושא העתירה (סעיפים 34-30 לסיכומי העותרת).



35. על פי סעיף 5 להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 7.1002 בעניין "הפעלת הליכי גבייה מנהליים לפי פקודת המסים (גבייה)" מפברואר 2012 (להלן: "הנחיית היועמ"ש"), משך זמן סביר לפתיחת הליכי גבייה הוא, ככלל, עד שלוש שנים. בהמשך הסעיף מצוין שבנסיבות חריגות, ובהחלטה של היועץ המשפטי והגזבר או החשב של הרשות, ניתן יהיה לפתוח בהליכי גבייה גם לאחר שחלפו 3 שנים מהיום שבו הפך החוב לסופי, ולמרות השתהותה של הרשות. בהתאם לאמור בהנחיית היועמ"ש לא ניתן לומר שהמועצה השתהתה בפתיחת הליך הגבייה המנהלי, שכן היא שלחה התראות לעותרת, ולפי הלכת נסייר, מכתב הדרישה הראשון הוא ההליך הפותח בהליכי גבייה (סעיף 21 לפסה"ד).

36. כמו כן, סעיף 15 להנחיית היועמ"ש, שכותרתו "תחילה ותחולה", קובע שתחילת תוקפה של הנחיה זו היא ששה חודשים מיום פרסומה, והיא תחול גם על חובות קיימים שטרם התיישנו. "במקרים אלה, תישלח הודעת הדרישה הראשונה לפי הפקודה בתוך שנתיים מיום תחילתה של הנחיה זו והרשות תמשיך לנהוג לאחר מכן לפי ההנחיה, ובלבד שלעניין חובות שביום תחילתה של הנחיה זו חל עליהן שיהיו- טרם התיישן החוב". במקרה שבפנינו טרם חלפה התקופה האמורה של השנתיים, מה גם שכאמור המועצה שלחה בתקופה זו הודעות דרישה ואף הטילה עיקולים, ועל כן עמדה בהוראות ההנחייה.

37. זאת ועוד, כב' השופטת פרוקצ'יה ציינה בעניין נסייר, שהשיהוי, כטענת הגנה מכוח דיני היושר עשוי לחול בתוך תחומי תקופת ההתיישנות ולהביא לקיצורה בנסיבות מסוימות בלבד (פסקה 10 לפסק דינה):

**"השיהוי בדין האזרחי בא למעט מתקופת ההתיישנות הסטוטורית, והוא מתגבש, בהתקיים תנאים מסוימים, במקום שבו, אפילו הוגשה התובענה בתחומי תקופת ההתיישנות הסטוטורית, עדיין יש לראות בהגשת התביעה משום שימוש לא נאות בזכותה דיונית בידי התובע, ופגיעה בציפייה הלגיטימית של הנתבע שלא להיתבע, כדי ניצול לרעה של ההליך השיפוטי. לצורך טענת שיהוי בדין האזרחי, נדרש להוכיח כי בנסיבות המקרה, התובע זנח את זכות התביעה העומדת לו, או שבמהלך הזמן הנתבע שינה את מצבו לרעה; היו שהוסיפו תנאי חלופי שלישי, שעניינו שיהוי שנגרם עקב חוסר תום לבו של התובע...**

**השימוש בטענת השיהוי בדין האזרחי, שנועד לסייג ולהגביל את תקופת ההתיישנות הסטוטורית, הוא ענין נדיר וחריג ביותר, ויעשה כאשר הדבר מתחייב מטעמים מהותיים של צדק והגינות כלפי הנתבע, משיקולים שבאינטרס ציבורי, ומדאגה לקיום הליך שיפוטי תקין...** (הדגשות שלי – מ' ר')

38. עינינו הרואות, שאילו היינו דנים בטענה זו כטענת שיהוי, במקרה דנן לא נפל שיהוי בהתנהגותה של המועצה. לא הוכח שהמועצה זנחה את זכותה לגבות את חובות הארנונה (מר משה מזרחי, מנהל פיקוח אצל העותרת, העיד לגבי החוב ש"אף אחד לא אמר לי שויתר", עמ' 13 לפרוטוקול, שורה 18), שהעותרת שינתה מצבה לרעה או שהמועצה חסרת תום לב. כפי שנקבע לא אחת, השימוש בשיהוי כטענת הגנה הוא נדיר וחריג בדין האזרחי, ויעשה כאשר הדבר מתחייב מטעמים מהותיים של צדק והגינות בלבד. לא זה המקרה שבפנינו.

## דין ההשגות שלא נענו

39. העותרת טוענת, שבכל שנה, משנת 2009 ואילך, הגישה השגה על חיובה בארנונה, בטענה שהנכסים בהם חויבה אינם ראויים לשימוש מזה שנים, ועל כן אין ולא היה כל מקום לחיובם. לעתירה צירפה העותרת העתק של ארבעה מסמכים הנחזים כהשגות: א. מסמך מיום 29.12.09 (נספח 5'ב' לעתירה); ב. מסמך מיום 24.3.11 (נספח 6'א' לעתירה); ג. מסמך מיום 20.3.12 (נספח 6'ב' לעתירה); ד. מסמך מיום 20.3.13 (נספח 6'ג' לעתירה).

40. העותרת מסתמכת על הוראת [סעיף 4\(א\)](#) לחוק הערר, הקובע שעל מנהל הארנונה להשיב להשגה תוך 60 יום מקבלת ההשגה, [וסעיף 4\(ב\)](#) לחוק, הקובע שבמידה ולא השיב מנהל הארנונה תוך 60 יום להשגה, ייחשב הדבר כאילו ההשגה התקבלה, זולת אם האריכה ועדת הערר את מועד מתן התשובה מטעמים מיוחדים שירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא יעלה על 30 יום. לאור העובדה שלא התקבלה כל תשובה להשגות שהגישה, מבקשת העותרת לראות בהשגותיה כאילו נתקבלו במלואן.

41. באשר להשגה מיום 29.12.09 (נספח 5'ב' לעתירה), איני מקבל את טענת העותרת בסעיף 57 לעתירה, לפיה השגה זו מתייחסת לשנת הכספים 2009-2010. מלבד העובדה שמדובר בהעתק לא חתום של השגה, ללא כל אסמכתא למשלוח שלה, על פי [סעיף 3\(א\)](#) לחוק הערר "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה... (ההדגשה שלי- מ' ר'). אומנם, על פי [סעיף 3\(ג\)](#) לחוק הערר, מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע של תשעים הימים, רשאי ברשות בית המשפט להעלות טענה כאמור, אלא שהעותרת לא העלתה טענה כזו. השגה ככל שהוגשה בדצמבר עבור שנת 2009 הוגשה לאחר המועד. בהנחה שההשגה הוגשה לאחר שהעותרת קיבלה דרישה לתשלום ארנונה לשנת 2010 המתקרבת, יש לייחס את ההשגה אך ורק לשנת 2010. יוצא אפוא שעד לשנת 2010 לא הגישה העותרת השגות, והשומות חלוטות.

42. באשר להשגה זו ולשלושת ההשגות הנוספות לשנים 2011, 2012 ו-2013 (נספחים 6'א'-ג' לעתירה), טוענת המשיבה שלא חלה עליה חובה להשיב להן מאחר שהועלו בהן טענות אשר מקומן אינו בהשגה. כלומר, המשיבה אינה מכחישה שלא ענתה להשגות, אלא שיש לדון בשאלה אם טענה לפיה הנכסים אינם ראויים לשימוש, היא עילה להשגה.

43. [סעיף 3\(א\)](#) לחוק הערר קובע שניתן להגיש השגה למנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלו:

"(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 **לפקודת העיריות**;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס"

העותרת מפנה לבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו- מנהל הארנונה (לא פורסם, 30.12.09) (להלן: עניין חברת המגרש), שם צוין שבפסיקת הערכאות הדיוניות ניתן למצוא הכרעות סותרות בשאלה אם הכרעה בדבר היותו של נכס בלתי ראוי לשימוש לפי **סעיף 330 לפקודת העיריות** באה בגדרי **סעיף 3(א)** לחוק הערר. כבי' השופטת נאור ציינה שהיא נוטה לדעה לפיה "הדבר אכן מצוי בסמכותה של ועדת הערר מה גם שמדובר בבדיקה עובדתית לגביה זו הערכאה המתאימה" (פסקה 25 לפסק דינה). שאלה זו הושארה בצריך עיון ולא הוכרעה. דעתי היא שבהתאם ל**סעיף 3(א)(2)** לחוק הערר, עניין היותו של נכס בלתי ראוי לשימוש נתון בידי מנהל הארנונה, והוא נכנס בגדר "טעות בשימוש בנכס" לפי **סעיף קטן (2)** לעיל. יתר על כן, טענת הזכאות לפטור מארנונה בשל כך שהנכס אינו ראוי לשימוש היא טענה המצריכה בירור עובדתי-מקצועי, שהמקום להעלותה הוא בפני מנהל הארנונה. כפי שנקבע בע"א 4452/00 ט.ט טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' **עיריית טירת הכרמל, פ"ד נר(2) 773, 780 (2002)**:

"נראה כי בנושאים עובדתיים וטכניים תהיה הנטייה להגביל את האזרח להליכי ההשגה המינהלית. בירור עניינים אלה בקשר לחיובי ארנונה הוא פשוט ונוח יותר במסגרת הגופים המינהליים-מקצועיים. גופים אלה ערוכים לבירור שאלות מסוג זה המצריכות לעתים עריכת מדידות ובדיקת המצב בשטח. לעומת זאת בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות"

44. מכאן, שהעותרת פעלה בדרך שהותוותה בחוק הערר, כאשר הגישה השגה על החיוב בארנונה בשל טענתה שהנכס אינו ראוי לשימוש, והיה על המשיבה להשיב להשגה.

45. המשיבה טוענת בעניין זה, שמאחר שהיא אינה עירייה אלא מועצה מקומית, חל עליה לעניין פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש **צו המועצות המקומיות (א)**, התשי"א-1950 (להלן: "צו המועצות המקומיות"), ולא **פקודת העיריות**. לטענתה, משהעותרת ביקשה בהשגותיה פטור אשר אינו רלוונטי לנכסים מושא העתירה, לא הייתה לה חובה להשיב להן. אני דוחה טענה זו. העובדה שהמועצה נמנעה מלהגיב על פניות העותרת בטענה שהיא מעלה היום, שהעותרת התבססה בהשגותיה על **סעיף 330 לפקודת העיריות**, במקום על **סעיף 162** לצו המועצות המקומיות, שנוסחו מקביל לזה שבפקודת העיריות, אינה עולה בקנה אחד עם התנהלות ציבורית תקינה.

46. עולה השאלה מה ההשלכות לכך שהמועצה לא השיבה להשגות. [בע"מ 1024/10 מלכא נ'](#) **מועצה מקומית כפר קמא** פסקה 33 (טרם פורסם, 2.8.12) (להלן: **עניין מלכא**), הציגה המשנה לנשיא, כב' השופטת נאור, פסיקה שונה של בתי המשפט המחוזיים לעניין החלתו של [סעיף 4\(ב\)](#) לחוק הערר:

**"שורה של פסקי דין של בתי המשפט המחוזיים (לרבות בשבתם כבתי משפט לעניינים מינהליים) עמדו על כך, שנוכח התוצאה שקובע סעיף 4(ב) למקרה של איחור במתן תשובה להשגה, הסעיף הוא בגדר הוראה מצווה ולא הוראה מדריכה. פסקי דין מחוזיים אלה קבעו, נוכח הלשון הברורה של הסעיף ותכלית חיסול תופעת הסחבת בשירות הציבורי, כי רואים בהשגה שלא קיבלה מענה במועד כהשגה שהחליט המנהל לקבל... קיימת גם פסיקה מחוזית שונה, אשר קבעה כי נוכח טענות כבדות משקל של הרשות המקומית לגופה של השומה שבהשגה, ניתן לסטות מהתוצאה הקבועה בסעיף 4(ב) "**

47. בהמשך קבעה המשנה לנשיאה, בסעיף 36 לפסק דינה, שכאשר רשות מקומית סבורה שהמסמך שבפניה אינו השגה כדין, עליה להשיב ולהעמיד את הפונה על הפגם; **"אולם, התרופה להפרת החובה להשיב ל"השגה" שלמעשה אינה השגה, אינה בראייתה כהשגה שהחליט המנהל לקבל, שכן תרופה רבת עוצמה זו מיועדת בסעיף 4(ב) לחוק להשגה בהתאם לחוק"**. ואולם, בעניין **מלכא** היה מדובר בהשגה שהוגשה שלא כדין (לא המחזיק בנכס הוא שהגיש אותה), ולכן לא היה צורך להכריע בשאלה באילו נסיבות, אם בכלל, לא תיחשב השגה שלא זכתה למענה במועד כהשגה אותה החליט מנהל הארנונה לקבל. במקרה שלפני, תוכן ההשגה נוגע לעניין שהוא בסמכותו של מנהל הארנונה; ההשגה הוגשה על ידי המחזיקה בנכס כפי שמופיעה ברישומי המועצה; והפגם היחידי שנפל בה הוא שהעותרת הפנתה לסעיף החוק הלא נכון. אין מדובר בהשגה שאינה השגה כדין.

48. על כן, חלה התוצאה [בסעיף 4\(ב\)](#), ובכל הנוגע להשגות לשנים 2010-2013 בהעדר תשובה להשגות, יש לראותן כהשגות שהחליט מנהל הארנונה לקבל. לעומת זאת, החוב משנת 2006 עד שנת 2009 כולל, לגביו לא הוגשו השגות, הוא חוב חלוט. בנסיבות אלה, אין צורך שאכריע בשאלה העובדתית, האם באמת הנכסים אינם ראויים לשימוש ולכן אין לחייב ארנונה בגינם. שאלה זו, מן הסתם תיבדק ותוכרע החל משנת 2014 ואילך.

#### **אופן חישוב החוב וצבירתו**

49. העותרת טוענת בסיכומיה, טענה שלא נטענה בעתירה, שכלל לא ברור כיצד נצבר החוב ושפרי המועצה אינם אמינים. לגישתה, נקיטה בהליכי גבייה מנהליים- במקרה שבו יתרת החוב

הרשומה בספרים אינה מבוססת והמועצה אינה יכולה להראות כיצד נצברה- אינה סבירה באופן קיצוני. העותרת מוסיפה וטוענת, שלא רק שהמועצה לא הסבירה כיצד נצבר ה"חוב" הרשום בספרים, אלא שמחקירתו הנגדית של גזבר המועצה עולה שה"חוב" לא נרשם ונוהל באופן תקין, מה שמעלה ספקות בנוגע לשאלה אם סכום העיקול אכן משקף את ה"חוב" הנטען לאמיתו. לטענת העותרת, לא ניתן לגבות חובות כאשר על פניו נראה שהחייבים לא נרשמו כיאות, ובנסיבות אלו מתחזקת הטענה שנקיטה בהליכים מנהליים אינה סבירה באופן קיצוני, ועל המועצה לנקוט בהליך אזרחי במסגרתו תצטרך להוכיח את כל רכיבי החוב הנטען (סעיפים 35-37 לסיכומי העותרת).

50. מנגד, טוענת המשיבה, שהעותרת לא טענה דבר וחצי דבר בעניין זה בעתירתה, וכי "נתפסה" למסמך שהוגש בתגובתה לעתירה במטרה להציג את סך החוב הכולל, וניסתה למצוא בו "בקיעים" לצורך ביסוס טענתה כאילו חלו טעויות בחישוב החוב. לטענתה, דרך המלך לתקוף ולערער על חוב הרשום כדין במערכת הממוחשבת של רשות מקומית, הנהנת מחזקת התקינות, איננה מציאת טעויות ופגמים אקראיים מדפוס אקראי כזה או אחר, כי אם בהכנת חוות דעת כלכלית והגשתה לבית המשפט יחד עם העתירה.

51. לטענת המועצה, במעמד הדיון, בעת החקירה הנגדית של גזבר המועצה, שכפי שהעיד אינו מנהל הארנונה, לא היה העד מסוגל לתת תשובות מדויקות אודות חישובים מתמטיים מורכבים ביחס לתקופות של עשרות שנים. גזבר המועצה אחראי על המערכת הכספית של המועצה, אולם חשבונה של העותרת צבר במהלך השנים מיליוני נתונים שונים ולא ניתן לצפות שגזבר המועצה יכיר בעל פה וידע להשיב על כל פרט ופרט במעמד הדיון. ההליך בו בחרה העותרת לנקוט הוא עתירה מנהלית, בו לא מתקיים הליך הוכחות, כך שללא צירוף תצהיר מטעם מומחה אשר בדק את חשבונות הארנונה, כשלה העותרת מלהוכיח את טענתה בדבר פגמים בסכום החוב (סעיפים 43-61 לסיכומי המועצה).

52. טענת העותרת שספרי המועצה אינם משקפים נכונה את סכומי חוב הארנונה, נסמכת אך ורק על טענות בדבר מסמך שצורף לתשובה והפניה לעדותו של מר שכיב עלי (להלן: "גזבר המועצה"), אליה אתייחס מיד. הגם שנשמעו ראיות במסגרת הדיון בעתירה, אני מקבל את טענת המשיבה, שהעותרת לא הוכיחה שנפל פגם בחישוב חוב הארנונה.

53. על פי תדפיס מצב חשבון שצירפה המועצה לתגובה לעתירה (נספח א'), חוב הארנונה על שם העותרת, נכון ליום 13.1.14, עומד על סך 2,530,616.7 ₪. העותרת מפנה לכך שבעוד שעל פי מכתבו מיום 3.6.10 של עו"ד עמאר מטעם המועצה, לעותרת היו 14 נכסים בשטח של 1,447 מ"ר (נספח ב' לעתירה), הרי שהתדפיס מתייחס לנכס אחד בלבד, נכס מס' 1900600, המכונה "בית איוב חדד לשעבר", ששטחו 275 מ"ר (כפי שאישר גזבר העירייה בעמ' 18 לפרוטוקול, שורה 25). על כך הסביר גזבר המועצה, שעד שנת 2011, אז בוצע סקר הנכסים לדרישת משרד הפנים (עמ' 18 לפרוטוקול, שורה 14), נוהלו כל 14 הנכסים בשטח כולל של 1,447 מ"ר תחת חשבון ארנונה אחד. עד לביצוע הסקר, שטח בית איוב חדד לשעבר נחשב כ- 189 מ"ר. הגזבר הסביר שנכס זה מופיע במכתבו של עו"ד עמאר כנכס מס' 7 (ששטחו 87 מ"ר) ונכס מס' 12 (ששטחו 102 מ"ר), מאחר שמדובר בבית אחד

שהיה מחולק לשניים (עמ' 19 לפרוטוקול, שורות 4-5). בעקבות ביצוע סקר הנכסים, והמעבר משיטת נטו לשיטת ברוטו, תוקן שטח בית חדד לשעבר ל-275 מ"ר, כפי שמופיע בתדפיס. בעקבות התיקון המועצה שלחה חיוב לשנת 2012 לכל התושבים, כולל העותרת, "ומי שהיה לו ערעור על גודל השטח הגיש השגה וטיפלנו בזה" (עמ' 19 לפרוטוקול, שורות 13-14). העותרת לא הגישה השגות על כך שהמועצה ביצעה מדידות שונות ובהתאם לכך שונה השטח לפיו חושב גובה החוב, ואין לה להלין אלא על עצמה.

54. אני קובע איפוא, שהן מבחינת חישוב השטחים ובין מבחינת ייחוס כל החוב לנכס אחד, איני מקבל את טענת העותרת, החורגת מעתירתה, שבחישוב החוב נפלו פגמים שבגללם נקיטת הליכי גבייה על פיהם היא בלתי סבירה באופן קיצוני.

55. בהמשך עדותו, התבקש גזבר המועצה לענות- בהינתן שעד שנת 2011 שטח הנכסים של העותרת עמד על 1,447 מ"ר, ובמעבר משיטת חישוב של נטו לברוטו השטח אמור היה לגדול- מדוע שטח הנכסים הרשומים כיום על שם העותרת, ומופיעים ב-6 חשבונות (לפי מס' נכס-1900600-1900606) עומד על 966 מ"ר בלבד. על כך השיב, שככל הנראה לאחר סקר המבנים מנהל הארנונה לא חייב חלק מהבתים "אולי אחד או שניים מהבתים נראים לאחרונה לא במצב טוב, אחרי 2010". כשנשאל אם הכוונה לכך שהם לא ראויים לשימוש השיב בחיוב (עמ' 26 לפרוטוקול, שורות 14-18).

56. העותרת טוענת, שבכך מודה גזבר המועצה שבסקר המבנים בשנת 2011 נגרעו מספר נכסים כיוון שלא היו ראויים לשימוש באותה עת, אלא שבכל מקרה, משקבעתי שיש לראות את ההשגות שהוגשו על ידי העותרת לשנים 2010-2013 ככאלה שהתקבלו, מתייטר הצורך לדון בטענת העותרת שהנכסים אינם ראויים לשימוש. אציין, רק, שעל העותרת הנטל להוכיח זאת, ולהקדים לכך הודעה מפורטת ומבוססת למועצה (ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (טרם פורסם, 21.8.12)). אין להטיל על המועצה את הנטל להעריך את מצבם של הנכסים שנים אחורה, על יסוד טענות הנטענות בהווה (ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). מדובר בעובדה הנקבעת בעיני האדם הסביר (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב (ניתן 30.12.09)).

## סוף דבר

57. מעדותו של גזבר המועצה עלה שהדרישות לתשלום חובות נשלחו על מנת להביא את העותרת לשולחן המשא ומתן. בשל כך, המלצתי לצדדים לשאת ולתת ביניהם ולא להריע בעתירה על דרך של פסק דין. צר לי על כך שהמשא ומתן לא צלח.

58. על פי כל האמור לעיל, העתירה מתקבלת בחלקה. המשיבה אינה רשאית לגבות חובות ארנונה בגין התקופה שעד 30.12.05 עקב התיישנות החובות. המשיבה רשאית לגבות את חובות הארנונה בגין הנכסים, לפי רישומיה, בגין התקופה מיום 1.1.06 עד 31.12.09, מאחר שמדובר בחובות חלוטים שלא הוגשו בגינן השגות. המשיבה אינה רשאית לגבות את החובות בגין השנים 2010-2013, מאחר שההשגות שהגישה העותרת בתקופה זו התקבלו. על המשיבה לערוך מחדש את

חשבון החובות כך שהחובות בגין השנים שהיא זכאית לגבות יופרדו מכלל החובות, ועל העותרת לשלם. בנסיבות הענין, אין צו להוצאות.

ניתן היום, ט' אדר ב תשע"ד אדר ב' תשע"ד, 11 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

מנחם רניאל 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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