

בית המשפט המחוזי בחיפה

05 פברואר 2014

עת"מ 23789-10-12 שחאדה נ' עיריית חיפה

בפני: השופטת יעל וילנר

העותר: האני שחאדה
ע"י ב"כ עו"ד ויסאם אסמאר

נגד

המשיבה: עיריית חיפה
ע"י ב"כ עו"ד טל שחר בלוך

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 318, 324, 325, 330](#)[חוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\), תש"ס-1980: סע' 3](#)[פקודת המסים \(גביה\)](#)[חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961](#)**פסק דין**

1. בפני עתירה להורות כי חוב הארנונה שהוטל על העותר בגין נכס הנמצא ברח' חורי 22 בחיפה (להלן: "הנכס") הינו חוב בטל, הן משום שהחוב שולם בחלקו, הן משום שהחוב התיישן, והן משום שהנכס היה נטוש ולא ראוי לשימוש. עוד מבוקש לקבוע כי על המשיבה למחוק את החוב מספריה ולהורות למשיבה לתת לעותר אישור על פי הוראת [סעיף 324 לפקודת העיריות](#), בדבר העדר חובות ארנונה.

טענות העותר בתמצית

2. העותר טוען כי החוב בחלקו מתייחס לתקופה בה הוא כלל לא החזיק בנכס, ובחלקו לתקופה בה הנכס היה נטוש. לטענתו, אביו הינו הבעלים הרשום של הנכס והוא, העותר, שכר את הנכס מאביו והתגורר בו משנת 1998 עד חודש נובמבר 2004. לטענתו, הוא שילם סכומים ניכרים בגין חוב ארנונה לתקופה זו לחברת הגבייה "מילגם", ואולם חברה זו לא העבירה את הכספים לקופת המשיבה. עוד טוען העותר כי בחודש נובמבר 2004 הוא עזב את הנכס והודיע על כך למשיבה, באמצעות חברת מילגם, ומאז למעשה הנכס ננטש בהיותו הרוס ולא היה ניתן לעשות בו שימוש.

אשר על כן, לטענתו, אין לחייבו בארנונה בהתייחס לשנים אלה גם לנוכח הוראת [סעיף 330 לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").

3. לחילופין, טוען העותר כי החוב כולו התיישן וממילא המשיבה אינה רשאית לנקוט בהליכי גבייה על מנת לגבות את החוב. מהטעם הזה, כך לטענת העותר, יש להורות למשיבה למחוק את החוב בספריה.

4. לבסוף טוען העותר כי, מכל מקום, אין לחייבו בשיעור ריבית בהתאם [לחוק הרשויות המקומיות](#) נוכח המחדל של המשיבה בשיהוי בגביית החוב.

5. בסיכומיו הוסיף העותר וטען כי לא נערך כל הסכם שכירות בינו לבין אביו, הבעלים של הנכס, ולא הוצג הסכם כזה למשיבה, ולפיכך לא היה מקום לחייבו בתשלום הארנונה גם בהתייחס לתקופה בה הוא התגורר בנכס (לגרסתו - בין השנים 1998-2004). לטענתו, משלא נמסרה כל הודעה למשיבה עם תחילת החזקתו בנכס, ממילא לא היה עליו למסור הודעה על הפסקת השימוש בנכס בשנת 2004. עוד ציין העותר כי הוא מסר הודעה לעירייה על עזיבתו את הנכס במשרדי חברת הגביה "מילגם" וזאת בשנת 2005 ואף הגיע במועד זה להסדר עם חברת "מילגם" לגבי כיסוי מלוא חובו בגין ארנונה.

לגבי היות הנכס נטוש, ציין העותר בסיכומיו כי המשיבה ידעה בפועל שהנכס נטוש, כפי שעולה מהודעת דרישה מיום 16.11.08 במסגרתה נרשם מפי גובה המס כי הנכס נראה נטוש ויש לאתר את החייב במקום אחר.

תגובת המשיבה

6. המשיבה מציינת בתגובתה לעתירה כי יתרת החוב בגין הנכס כפי שנרשם בפנקסי הארנונה של המשיבה נכון ליום 25.10.12 עומדת על סך 214,253 ₪.

המשיבה טוענת כי יש לדחות את העתירה על הסף מפאת שיהוי קיצוני בהגשתה. לטענה, עוד בשנת 2005 העותר היה מודע להליכי הגביה שנקטו נגדו ולחוב הארנונה המיוחס לו.

7. לגוף העניין טוענת המשיבה כדלקמן:

העותר התגורר בנכס החל משנת 1995, ולא הודיע למשיבה כי הוא עזב את הנכס. העירייה מוסיפה וטוענת כי לא עלה בידי המשיב לסתור את החזקה שנקבעה בהוראת [סעיף 318 לפקודת העיריות](#), לפיה, פנקסי הארנונה של העירייה מהווים ראיה לכאורה לגבי חוב הארנונה. לטענתה, טענותיו של העותר כי הוא שילם סכומים כלשהם על חשבון חוב הארנונה לחברת הגביה "מילגם", לא נתמכו בכל ראיה ולא הוכחו על ידו.

8. עוד לטענת המשיבה, טענת העותר כי הנכס אינו ראוי לשימוש נעדרת כל בסיס. בין היתר, טוענת המשיבה כי העותר לא הציג חוות דעת מומחה באשר למצב הנכס בשנת 2004 או בכל מועד אחר, ולא הוצגה מטעמו כל ראיה על משלוח הודעה בכתב לעניין זה כאמור בהוראת [סעיף 330 לפקודת העיריות](#).

9. לסוגיית ההתיישנות טוענת המשיבה כי אמנם [ברע"א 187/05 נסייר נ' עיריית נצרת עילית](#) [פורסם בנבו] (20.6.10) (להלן: "עניין נסייר"), נקבע כי דיני ההתיישנות חלים גם על הליכי גבייה מנהליים. ואולם, בהמשך להלכה זו, נקבע על ידי הערכאות הדיוניות כי כל עוד הרשות פועלת לגביית החוב, מרוץ ההתיישנות יחל מחדש ממועד כל פעולה ופעולה. לפיכך, לטענתה, במקרה הנדון בוצעו הליכי גבייה מנהליים לגביית חוב הארנונה עוד בחודש אפריל 2005 וכן בחודש נובמבר 2008 ובשנת 2009 אף בוצעו עיקולים על חשבונות הבנקים של העותר. כמו כן, בשנים 2009, 2010 ו- 2012 נשלחו לעותר דרישות לתשלום החוב. משכך, אין לקבוע כי החוב התיישן. עוד טוענת המשיבה כי שולמו על ידי העותר תשלומי ארנונה בגין החוב המיוחס לו, הן בשנת 2006 והן בשנת 2010, ויש לראות בכך הודאת בעל דין בדבר קיומו של החוב ושיעורו.

10. אשר לבקשת העותר לפיה בית המשפט יורה למשיבה להעניק לעותר אישור על פי הוראת [סעיף 324 לפקודת העיריות](#), טוענת המשיבה כי העותר לא הוכיח שהוא בעל הזכויות בנכס ודי בכך כדי לדחות את הבקשה. לגוף העניין, טוענת המשיבה כי ככל שהחוב או חלקו התיישן, אין בכך כדי להביא למחיקת החוב מספרי הארנונה של המשיבה. לטענתה, ההתיישנות בדין הישראלי היא התיישנות דיונית שאינה מאיינת את החוב מהבחינה המהותית. עוד טוענת המשיבה כי הוראת [סעיף 324 לפקודת העיריות](#) היא מעין שעבוד סטטוטורי על נכסים בגין חובות בעליהם, אשר אינו מוגבל בזמן, וממילא אינו מתיישן.

11. המשיבה חוזרת בסיכומיה על טענותיה בתגובה לעתירה ומוסיפה וטוענת כי טענת העותר שלא נמסרה לה כל הודעה בשנת 1995 כי הוא מחזיק בנכס, תמוהה. לטענתה, העותר הודה כי הוא החזיק בנכס משנת 1998 ועד שנת 2004, ובשנים 1997 ו- 1998 הועמדה לפירעון סדרה של המחאות על סך 1,827 ₪ תחת שמו של העותר בנכס.

דיון והכרעה

12. טרם הדיון לגופו, אפנה מהדרך את טענת העותר, אשר נטענה לראשונה בסיכומיו ומהווה על כן הרחבת חזית אסורה, כי למעשה לא הוצג הסכם שכירות למשיבה ולפיכך לא היה מקום לחייבו בתשלום הארנונה מאז שנת 1995 ועד היום.

בבסיס העתירה עומדת הודאתו של העותר כי הוא החזיק בנכס החל משנת 1998 עד שנת 2004. משכך, לפחות לגבי תקופה זו, מושתק העותר מלכפור בעצם אחזקתו בנכס ומנוע הוא מלהעלות כל טענה לגבי חיובו בארנונה. זאת ועוד, העובדה שסדרה של המחאות על סך 1,827 ₪ תחת שמו של העותר בנכס הועמדה לפירעון בשנים 1997 ו- 1998, מהווה אף היא הודאת בעל דין.

יתירה מכך, בהתייחס לתקופה כולה, על פי הוראת [סעיף 318 לפקודת העיריות](#), פנקסי הארנונה של העירייה מהווים ראיה לכאורה לגבי חוב הארנונה החל על המחזיק בנכס. לא רק שלא עלה בידי העותר לסתור חזקה זו, אלא הודאותיו כאמור לעיל, מהוות חיזוק לרשום בפנקסי הארנונה.

אשר על כן, דין טענה זו להידחות מכל וכל.

13. לגוף העניין - יש לחלק את טענותיו של העותר בהתייחס לשתי תקופות:

התקופה הראשונה - משנת 1995 - 2004, לגביה מודה העותר כי הוא החזיק בנכס, או החזקתו נלמדת מספרי הארנונה של העירייה כאמור לעיל. לגבי תקופה זו טוען העותר כי הוא שילם לחברת "מילגם" את החוב בחלקו והיתרה התיישנה;

התקופה השנייה - משנת 2004 ואילך, לגביה טוען העותר כי הוא הודיע לעירייה (באמצעות חברת מילגם) על עזיבת הנכס, ומכל מקום, העירייה ידעה בפועל על עזיבתו, וכן כי הנכס היה נטוש ואינו ראוי לשימוש.

התקופה הראשונה

14. העותר טוען כאמור כי בהתייחס לתקופה בה החזיק בנכס, עד שנת 2004, הוא שילם תשלומים על חשבון חוב הארנונה לחברת "מילגם".

על פי הוראת [סעיף 318 לפקודת העיריות](#):

"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו בלי כל ראיה אחרת - כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן."

הנטל לסתור חזקה זו מוטל על הנישום, היינו על העותר. העותר נמנע מלצרף לעתירתו ראיות כלשהן להוכחת טענתו כי שילם תשלומים כלשהם לחברת "מילגם". חסר זה משמעותי במיוחד בהתחשב בכך שהראיות לתשלום אמורות להימצא ברשות העותר (קבלות וכדומה). משכך, לא עלה בידי העותר לסתור את החזקה האמורה, וממילא טענות העותר בעניין זה נדחות.

התיישנות החוב

15. העותר טוען בהתייחס לתקופה הראשונה (ואף בהתייחס לתקופה השנייה כטענה חלופית) כי החוב התיישן.

המשיבה טוענת בתגובה כי בוצעו על ידה הליכי גביה מנהליים לגביית חוב הארנונה עוד בחודש אפריל 2005 וכן בחודש נובמבר 2008; בשנת 2009 אף בוצעו עיקולים על חשבונות הבנקים של העותר, וכן בשנים 2009, 2010 ו- 2012 נשלחו לעותר דרישות לתשלום החוב. משכך, אין לקבוע כי החוב התיישן.

16. עילת תביעתה של העירייה כלפי העותר לתשלום חוב הארנונה נולדה בשנת 1995 ומאז היא מתחדשת מידי חודש בחודשו ומתיישנת מידי חודש בחודשו בהתאמה, כעבור שבע שנים. מכאן, שלכאורה, החל משנת 2002 החל החוב להתיישן ובהתאמה מידי חודש עוקב.

העירייה טוענת כאמור כי משלוח הודעות הדרישה על ידה במהלך השנים, עצרו את מרוץ ההתיישנות. נבחן להלן טענה זו.

17. לראשונה, שלחה המשיבה לעותר הודעת דרישה, העוצרת לגישה את מרוץ ההתיישנות, בחודש אפריל 2005. מכאן, שאף לגישת העירייה, החוב המתייחס לתקופה שקדמה לחודש אפריל 1998 התיישן.

נותר אם כן לדון בשאלה - האם הודעת הדרישה מחודש אפריל 2005 עצרה את מרוץ ההתיישנות לגבי תקופה של שבע שנים שקדמה לדרישה זו?

כללי - על הליך הגביה המנהלי

18. ראשית יש להבהיר כי תחילתו של הליך הגבייה המנהלי בהפניית דרישה לנישום לשלם את חובו לרשות. אם לא שילם הנישום את חובו רשאי פקיד גבייה (אם ההליך הוא מכוח [פקודת המיסים](#)) או ראש העירייה (אם ההליך הוא מכוח [פקודת העיריות](#)) להורות על גביית תשלום החוב באמצעות תפיסה ומכירה של נכסי החייב. ראו עניין נסייר: "הליך הגבייה המינהלי נפתח בהפניית דרישה לנישום לעמוד בתשלום חובו" (שם, סעיף 21).

19. ובענייננו, האם משלוח הודעת הדרישה לעותר בחודש אפריל 2005, המהווה כאמור, התחלת הליך הגביה המנהלי, עצר את מרוץ התיישנות החוב?

בעת"מ 31653-10-11 (מחוזי חיפה) עמותת ישיבת אש התורה נ' עיריית חיפה [פורסם בבנו] (6.6.12) (להלן: "עניין אש התורה") נדרשתי לסוגיה. שם כתבתי כי, ככלל, יש מקום לראות בנקיטת הליך גביה מנהלי, הליך מיוחד וייחודי העוצר את מרוץ ההתיישנות - כביכול כהגשת תובענה. אולם, "על מנת שהליך הגבייה המינהלי יביא לעצירת ההתיישנות, על ההליך שנקט להיות משמעותי, ועליו לעמוד בכללי המשפט המינהלי, ובכלל זה, שימוש בתום לב בזכות המיוחדת ויוצאת הדופן שהוענקה לרשות המינהלית בהליך הגבייה המינהלי. משמעות הדברים היא כי על הרשות לנקוט בהליך ממשי לגביית החוב, הליך רציף וסדיר, וללא שיהוי. כך לדוגמא, אל לה לרשות להסתפק במשלוח הודעת דרישה

לנישום שאחריה אין ולא כלום. עליה להתכבד ולנקוט בהליך אפקטיבי ואינטנסיבי לגביית החוב כמו, הליכי עיקול, תפיסת נכסים ועוד. רק פעולות מעין אלה יגרמו לטעמי להפסקת מרוץ ההתיישנות." (עניין אש התורה, סעיף 15)

ראו גם כב' השופט א' שילה בעת"מ (מחוזי מרכז) 6882-11-10 סמקו סנטר (1998) בע"מ נ' עיריית נס ציונה [פורסם בנבו] (22.11.10) כי :

"כדי להסיר חשש של פעולות גבייה שהן מהשפה ולחוץ, יש להניח שאם פעולות הרשות לגביית חוב בהליכים מנהליים הן פעולות מעטות, מקריות שאינן מגלות כוונה לגבות את החוב, עשוי בית המשפט למנוע מהרשות לטעון נגד ההתיישנות אף שמהבחינה הפורמאלית החלה בפעולות גבייה." (סעיף 9)

וראו עוד דברי כב' השופט ס' גובראן בע"מ 10372/08 עיריית בת ים נ' אדוט ז"ל [פורסם בנבו] (4.1.11); והשוו: עת"מ (מחוזי מרכז) 27008-12-10 אהרונסון נ' עיריית לוד [פורסם בנבו] (20.12.10); עת"מ (מחוזי חיפה) 46300-03-11 עיאש נ' עיריית חיפה [פורסם בנבו] (3.1.12); ת"מ (מחוזי מרכז) 31046-11-10 אנטמן נ' מועצה איזורית עמק חפר [פורסם בנבו] (2.10.11); עת"מ (מחוזי חיפה) 17053-03-12 עזאם נ' עיריית קריית אתא [פורסם בנבו] (15.4.12); עת"מ (מחוזי תל-אביב) 9453-01-12 עמירה ז"ל נ' עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (1.5.12); ועת"מ (מחוזי תל-אביב) 1578/08 אדוט ז"ל נ' עיריית בת ים [פורסם בנבו] (4.11.08).

20. ובענייננו - על מנת שהודעת הדרישה שנשלחה לעותר בחודש אפריל 2005 תביא לעצירת מרוץ ההתיישנות, על העירייה להראות כי היא המשיכה בפעולות ממשיות, סדירות ורציפות לגביית החוב תוך פרק זמן סביר לאחר חודש אפריל 2005. שהרי, דיני השיהוי במשפט המנהלי מחייבים את הרשות לפעול במהירות הראויה בהתחשב בנסיבות העניין. ראו: "שיהוי בלתי סביר בנקיטת פעולה על ידה עשוי, במצבים מסוימים, להביא לאי הכרה בזכותה השלטונית לתבוע מהאזרח קיום חובה או קיום חיוב שהוא חב בהם" (עניין נסייר, סעיף 20). וראו עוד: "החובה לפעול במהירות הראויה היא מן המושכלות הראשוניים של מינהל תקין" (יצחק זמיר הסמכות המינהלית כרך ב 717 (1996)), וכן "השיהוי המינהלי עשוי להביא לחיובה של הרשות לעשות מעשה במסגרת סמכותה; הוא עשוי גם להביא לכך שדרישתה המושהית של הרשות כלפי האזרח תידחה, משלא הועלתה במהירות הראויה, כנדרש על פי אמות המידה לפעולה סבירה של הרשות המינהלית" (עניין נסייר, סעיף 15). ראו עוד בג"ץ 7198/93 מיטראל בע"מ נ' שר התעשייה והמסחר, פ"ד מח (2) 844, 853 (1994); דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך א 410 (2010).

בהקשר זה ראוי גם להפנות, לצורך קבלת אומדן להערכת פרק הזמן הסביר לפעולות הגבייה המנהלית, להנחיות היועץ המשפטי לממשלה - הנחיה מס' 7.1002 (להלן: "הנהלים"), שם נקבע כדלקמן:

8. לאחר פתיחת הליכי הגבייה: נקיטת הליכי גבייה בשקידה ראויה

8.1 פרקי זמן מרביים בין ההליכים

לאחר שפתחה בהליכי הגביה, צריכה רשות מנהלית סבירה להפעיל אותם בשקידה סבירה. לאחר הפתיחה בהליכי הגביה לפי פקודת הגביה, דהיינו, לאחר משלוח מכתב הדרישה הראשון לפי סעיף 4 לפקודה, על הרשות להמשיך במתווה הנקוב בפקודה, להפעיל את אמצעי הגביה הקבועים בה במאמץ לגבות את החוב, במרווחי זמן סבירים, והיא אינה יכולה להשתהות ולמשוך את הליכי הגבייה.

פרקי הזמן המרביים הסבירים, בין כל אחד מן הצעדים שרשאית רשות לנקוט לפי **פקודת המסים (גביה)** - ככל שלא נקבע אחרת בחיקוק - הם כמפורט להלן:

1. בין מכתב הדרישה הראשון לבין מכתב הדרישה לתשלום מיידי - חצי שנה;
2. לאחר מכתב הדרישה לתשלום מיידי, ומן היום שנודע לרשות על נכסים שניתן לעקל ובין משלוח ההודעה על הטלת עיקול ראשון - שנה." (הדגשה שלי י.ו.)

כלומר, לגישת היועץ המשפטי לממשלה, נדרש פרק זמן של חצי שנה בין משלוח מכתב הדרישה הראשון לבא אחריו, ופרק זמן של שנה נוספת עד למשלוח הודעת העיקול (לאחר שנודע לעירייה על נכסים שניתן לעקל), ובסך הכול נדרש פרק זמן של שנה וחצי ממועד משלוח הודעת הדרישה הראשונה ועד להטלת העיקולים.

21. בחינת התנהגות העירייה בענייננו על פי קריטריונים אלה ובהתאם לחובה החלה על הרשות לפעול במהירות הראויה, מלמדת כי המשיבה לא עמדה בחובה המוטלת עליה לפעול בשקידה ובמהירות הראויה לגביית החוב.

לתגובתה צרפה המשיבה מספר הודעות דרישה שנשלחו לעותר במהלך כל השנים כדלקמן:

דרישה מתאריך 17.11.06 (נספח ג' לתגובה).

דרישה שאינה נושאת תאריך ואישור מסירה מתאריך 29.12.08 (נספח ד' לעתירה).

דרישה שאינה נושאת תאריך וכן אישור מסירה מתאריך 16.9.09 (נספח ה' לעתירה).

הודעת עיקול מתאריך 21.6.12 (נספח ו' לעתירה).

הנה כי כן, מעת משלוח הודעת הדרישה הראשונה, היינו מחודש אפריל 2005 (הודעת הדרישה לא צורפה אך ככל הנראה אין מחלוקת לגביה) ועד להטלת העיקולים בחודש יוני 2012, חלפו למעלה משבע שנים, במהלכן לא ננקטו על ידי המשיבה כל פעולות גבייה ממשיים, להוציא

דרישות לתשלום בודדות שנשלחו מעת לעת בחלוף תקופות ארוכות (אזכיר כי על פי הנהלים נקבע פרק זמן של חצי שנה בין הודעת הדרישה הראשונה לשנייה, ופרק זמן כולל של שנה וחצי עד להטלת העיקולים). אומנם המשיבה טוענת כי בשנת 2009 בוצעו על ידה עיקולים, אך היא לא צרפה כל ראיה לכך.

22. המסקנה מכל האמור היא כי משנמנעה המשיבה מלנקוט בהליכי גבייה ממשיים, רציפים וסדירים, ולרבות הטלת עיקול, תוך פרק זמן סביר ממועד משלוח הודעת הדרישה הראשונה (אפריל 2005) ועד מועד הטלת העיקול (יוני 2012), יש לקבוע, על פי הלכת נסייר, כי החוב המתייחס לתקופה שקדמה לחודש יוני 2005 התיישן (שבע שנים אחורה ממועד הטלת העיקול).

התקופה השנייה

23. כאמור, העותר טוען כי החל מחודש נובמבר 2004 הוא עזב את הנכס, הודיע על כך לעירייה, ומכל מקום הנכס היה נטוש ולא ראוי היה לשימוש. על כן לטענתו, אין לחייבו בארנונה החל ממועד זה.

מתן הודעה לעירייה על עזיבת הנכס

24. על פי הוראת [סעיף 325 לפקודת העיריות](#), על מי שמפסיק להחזיק בנכס, למסור "הודעה על כל בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים".

זהו, אם כן הכלל - מחזיק בנכס המבקש שלא להיות מחויב עוד בארנונה בגינו משום שחדל מלהחזיק בו, **חייב הוא** או מי מטעמו **להודיע על כך בכתב** לרשות המקומית. כל עוד לא העביר הודעה כאמור, יש להמשיך ולראותו כמחזיק בנכס, ובהתאם חייב הוא בתשלום הארנונה בגין הנכס. הוראה זו הגיונה בצידה, שהרי בתחום הרשות המקומית מצויים נכסים רבים ואין זה סביר לדרוש מהרשות לערוך מעקב כל העת אחר שינויים המתרחשים בהחזקת הנכסים אשר בתחומה. יתר על כן, מעקב כזה, ככל שהוא ישים, כרוך בעלויות רבות ומיותרות; עלויות אשר ישאו בהן, בסופו של יום, תושבי הרשות המקומית. מן העבר השני, החובה המוטלת על המחזיק בנכסים על מנת שזה יהיה פטור מלהמשיך ולשאת בתשלומי ארנונה בנכסים שחדל מלהחזיקם - מתן הודעה כתובה אל הרשות - סבירה היא ואינה מהווה מעמסה או נטל שיש בהם להכביד על הפרט.

ודוק, כלל זה סייג בצידו. במקרים חריגים ונדירים בהם יוכח, בין היתר, כי ידעה (ידיעה קונסטרוקטיבית) הרשות שהפרט הפסיק להחזיק במקרקעין, אין לאפשר לה להמשיך ולגבות את תשלומי הארנונה, שכן מרגע זה מתנהלת הרשות תוך שהיא עוצמת עיניה ומפרה בכך את חובת ההגיונות המוטלת עליה. ראו כב' השופט י' דנציגר בבר"מ [867/06 מנהלת הארנונה בחיפה נ' דור אנרגיה \(1988\) בע"מ](#) [פורסם בנבו] (17.4.08) (להלן: "עניין דור אנרגיה").

34. "יחד עם זאת, ובייחוד לאור חובת ההגינות המוטלת על הרשות המקומית בהיותה רשות ציבורית, נראה לי כי הסעיפים האמורים (סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות - י.ו.) אינם יכולים ליתן לרשות המקומית הכשר לנהוג תוך עצימת עיניים מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים. ייתכנו מקרים מסוימים, שבהם תוחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור, קרי התרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים שבשטחה.

כוונתי היא לאותם מקרים שבהם קיימת הצטברות של נסיבות, שייתכן וכל אחת מהן בנפרד אינה אמורה להדליק "נורה אדומה" אצל הרשות המקומית, ועם זאת, בהצטברותן, יש בהן כדי ליצור מצב קיצוני המטיל חובת בדיקה אקטיבית על הרשות עצמה. בנסיבות כאלה, לא תוכל הרשות המקומית לשבת בחיבוק ידיים ולהמשיך, עד קץ הימים, לשלוח הודעות חיוב לנישום שאינו משלם את חיוב הארנונה".

כב' השופטת ע' ארבל הכירה אף היא באפשרות שהנישום יהא פטור מתשלום הארנונה מקום בו חדל מלהחזיק במקרקעין וחרף העדר הודעה בכתב מטעמו לרשות מכוח, אם הוכח ידיעה בפועל של הרשות, וזאת מכוח חובת תום הלב וחובת ההגינות, אם כי לדעתה, אין להטיל על הרשות חובה אקטיבית לברור זהות המחזיק. וכלשונה:

"יחד עם זאת, באותן נסיבות חריגות בהן ישנה ידיעה בפועל מצד המחלקה הממונה על גביית הארנונה על דבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל, החלטתה של העירייה להמשיך ולגבות את תשלומי הארנונה מאת המחזיק היוצא אינה יכולה, לטעמי, להיחשב סבירה. בנסיבות אלו, אפוא, יש לראות במחזיק היוצא כמעין 'מודיע קונסטרוקטיבי', קרי - כמי שמילא את חובתו על-פי הוראות הפקודה."

(עניין דור אנרגיה, עמ' 34)

25. בענייננו, לגבי התקופה שמשנת 2004 המועד בו לטענת העותר הוא עזב את הנכס, ועד חודש נובמבר 2008, לא הוכיח העותר כי הוא הודיע למשיבה על עזיבתו את הנכס או כי היא ידעה בפועל על עזיבתו. משכך, בטווח תאריכים אלו, חייב העותר בתשלום ארנונה לעירייה (בכפוף לאמור לעיל לגבי התיישנות חלק מהחוב).

26. לגבי התקופה שמתחילה בחודש נובמבר 2008 ועד היום - אני סבורה כי בהתייחס לתקופה זו, יש להחיל את החריג הכלל האמור בנוגע לידיעה בפועל של הרשות. בין אם נלך לפי גישתו של כבי השופט דנציגר ובין אם נלך לפי גישתה המצמצמת יותר (כך נדמה) של כבי השופטת ארבל, הרי שהרשות, וביתר דיוק - מחלקת הארנונה, ידעה בפועל, כי המערער חדל מלהחזיק במקרקעין. חרף ידיעה זו, עצמה עיניה והמשיכה משך שנים רבות לדרוש מן המערער לשאת בתשלומי הארנונה, ולמעשה, עד עצם היום הזה.

בדרישה לתשלום מס (נספח ג' לתגובה לעתירה) מאת עיריית חיפה, בה פורט חוב הארנונה של המערער, צוין תחת "פרטי המסירה" סימון ליד התיבה "הנמען לא נמצא בביתו והדרישה הונחה מתחת לדלת". בסעיף ה"הערות", ציין גובה המס כי "המשרד נראה נטוש לאתר את החייב במקום אחר".

משכך, החל מתאריך המסירה וכתובת ההערה על ידי גובה המס, 16.11.08, ידעה המשיבה, ובפרט מחלקת הארנונה, כי הנכס נטוש וכי העותר אינו מחזיק עוד בנכס. למצער, היה על העירייה לדעת זאת ולשלוח מי מטעמה על מנת לאשש כי העותר לא ממשיך להחזיק בפועל בנכס (לפחות לגישתו של כבי השופט דנציגר בדבר פעולה אקטיבית). כאמור לעיל, ידיעה זו לא מנעה מהמשיבה להמשיך ולחייב את העותר בתשלום הארנונה עוד שנים רבות לאחר מכן. התנהגות זו אינה מתיישבת עם חובת ההגינות המוטלת על הרשות.

26. לפיכך, ראוי לראות במשיבה כמי שידעה בפועל כי החל מחודש נובמבר 2008 עזב העותר את הנכס. ממילא, יש לקבוע כי החל ממועד זה, העותר אינו חייב בתשלום הארנונה.

היות הנכס נטוש ואינו ראוי לשימוש

27. דין טענת העותר כי החל משנת 2004 היה הנכס נטוש ולא ראוי לשימוש ועל כן יש לפטור אותו מהחובה לתשלום ארנונה, להידחות. העותר לא המציא ולו בדל ראיה כי עמד בדרישות סעיף 330 לפקודת העיריות, ובעיקר כי הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

אישור העדר חובות

28. בקשת העותר להורות למשיבה להמציא לו אישור העדר חובות על פי סעיף 324 לפקודת העיריות, דינה להידחות ולו מהטעם שהעותר אינו בעל הזכויות בנכס.

שיהוי

29. המשיבה טוענת כי דין העתירה להידחות על הסף נוכח שיהוי קיצוני בהגשתה. לטענתה, עוד בשנת 2005 היה העותר מודע לקיומו של החוב.

לא שוכנעתי כי ראוי לדחות את העתירה בשל שהוי קיצוני בהגשתה. העתירה מופנית כנגד הליכי עיקול שנקטה המשיבה ביום 17.6.12, ולא כנגד הודעות הדרישה משנת 2005.

זקיפת חובות

30. טענת העותר כנגד זקיפת התשלומים, דינה להידחות נוכח הוראות [סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\)](#), התש"ס-1980. מובן מאליו כי אם נזקפו התשלומים לגבי חובות שהתיישנו כבר בעת הגביה בהתאם לאמור בפסק דין זה, יש לזכות את העותר בהתאם.

סוף דבר

31. הערעור מתקבל באופן חלקי, כך שנקבע כי החוב המתייחס לתקופה שקדמה לחודש יוני 2005 התיישן; החוב המתייחס לתקופה שלאחר חודש נובמבר 2008, מועד היוודע למשיבה על חדילת החזקת הנכס על ידי העותר - בטל.

אף שהחוב הנוטר לא התיישן, אין ספק כי המשיבה נקטה בשיהוי ניכר במשלוח הודעות הדרישה, כאמור בסעיף 21 לעיל, ועל כן אין מקום לחייב את העותר בריבית בהתאם לקבוע [בחוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\)](#), התש"ס-1980. יתרת החוב תישא הפרשי הצמדה וריבית בהתאם [לחוק פסיקת ריבית והצמדה](#), התשכ"א-1961.

נוכח תוצאת פסק הדין, אין צו להוצאות.

ניתן היום, ה' אדר תשע"ד, 05 פברואר 2014, בהעדר הצדדים.

יעל וילנר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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