

## בית משפט השלום בעפולה

ת"א 43707-12-11 מ.מ. רמת ישי נ' קוטר ואח'

בפני כב' השופטת יפעת מישורי

התובעת המועצה המקומית רמת ישי

נגד

הנתבעים

1. יוסף קוטר ת.ז.  
2. יצחק ישראל קוטר ת.ז.  
פסק דין

### מבוא וטענות הצדדים בתמצית:

1. בפני תביעה כספית בסך של 114,232.3 ₪.
2. **לטענת התובעת**, המועצה המקומית רמת ישי (להלן- "התובעת") הינה מועצה מקומית אשר בשטחה נמצא מבנה תעשייה בשטח של כ- 650 מ"ר (להלן- "הנכס"). לטענת התובעת המחזיקים בנכס בכל התקופה הרלבנטית הינם הנתבעים, יוסף קוטר ו-יצחק ישראל קוטר (להלן ביחד- "הנתבעים"). התובעת טוענת כי הנתבעים חבים לה בגין ארנונה סך מצטבר של 110,772.5 ₪ ובנוסף סך של 3,509.8 ₪ בגין אגרת שילוט. הסכומים הנתבעים מתייחסים לתקופה שבין 1.5.2009 ועד 22.12.2011. חובות אלו לא נפרעו על ידי הנתבעים וזאת חרף התראות חוזרות ונשנות מצד התובעת, לשיטתה.
3. **לטענת הנתבעים**, הם הבעלים של הנכס. הנכס הושכר במאי 2008 לחברת זכור חיים סופר עפולה הצעירה בע"מ (להלן- "חברת זכור") וזאת לתקופת שכירות המסתיימת ב- 30.4.2013 (חמש שנות שכירות). בהתאם להוראות חוזה השכירות חברת זכור היא זו שעליה לשאת בחובות הנטענים. עוד טוענים הנתבעים כי הודעה מתאימה בדבר השכרת הנכס לחברת זכור נמסרה לתובעת במועדים הרלבנטיים, כך שבפועל התובעת הייתה שולחת העתקי שומות הארנונה ישירות לחברת זכור (החל מחודש מאי בשנת 2008) ורק בשלהי שנת 2011 שלחה לנתבעים דרישת תשלום בגין התקופה הנטענת (2009 - 2011) באופן רטרואקטיבי. עוד נטען על ידי הנתבעים כי בחודש נובמבר בשנת 2011 קיבלו מכתב מאת התובעת בגין חוב ארנונה נטען בסך של 8,230 ₪ וכי שילמו חוב זה לפני משורת הדין. ולמעשה טענת הנתבעים הינה כי הודיעו לתובעת בדבר זהות המחזיקה בנכס וכי חוב הארנונה מוטל על המחזיקה בנכס - חברת זכור - ולא על הבעלים בנכס - הנתבעים. באשר לאגרת השילוט טוענים הנתבעים כי הם לא תלו בנכס כל שילוט ואינם יודעים מדוע נדרשים הם לשלם בגין אגרה זו.

4. ביום 18.11.2013 התקיים בפני דיון הוכחות וגמר. מטעם התובעת העידו מר חיים זכור (להלן ולמען הנוחות- "בעלי חברת זכור") מי שהתקשר בשם חברת זכור עם הנתבעים בקשר עם שכירת הנכס; הגב' זהבה בן לולו (להלן- "עובדת התובעת") שהינה עובדת בתובעת. מטעם הנתבעים העיד הנתבע 2 בעצמו (להלן- "הנתבע 2"). הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה.

5. יצויין כי בתום שלב הראיות וסיכומי הצדדים, אלו ביקשו שהות בת 7 ימים על מנת לנסות ולהגיע למתווה על פיו ינתן פסק דין בהתאם להוראות סעיף 79א' [בחוק בתי המשפט \[נוסח משולב\]](#) התשמ"ד-1984. ביום 25.11.2013 מסרו הנתבעים לבית המשפט הודעה לפיה לא עלה בידם להגיע למתווה מוסדר מול התובעת.

#### דיון:

6. ראשית ולמען הנוחות אפרט להלן את העובדות אשר אינן שנויות במחלוקת:

- א. הנתבעים הם בעלי הנכס.
  - ב. חוב הארנונה מתייחס לתקופה שבין 1.5.2009 - 22.12.2011.
  - ג. בין הנתבע 2 לבין חברת זכור נכרת חוזה להשכרת הנכס לתקופה בת 5 שנים (להלן- "חוזה השכירות").
  - ד. הודעה בדבר השכרת הנכס לחברת זכור נשלחה לתובעת במועד הרלבנטי (בשנת 2008).
7. מנגד, הצדדים חלוקים בשאלת החבות בדבר הארנונה ואגרת השילוט. עסקינן בחיוב (רובו) כספי אשר מוטל על הנתבעים באופן רטרואקטיבי. לנוכח האמור על בית המשפט לדון בסוגיית חיוב דמי הארנונה באופן רטרואקטיבי.
8. עובדת התובעת העידה בדיון שהתקיים כדלקמן:

**"ת. אני עשיתי את כל המעבר ב- 11/12. העברתי את כל הסכומים מזכור לקוטר והחיובים שהעברתי לקוטר זה 1/5/09 עד לחודש 11/12.**

ש. האם זה נכון שמה שאת אומרת עכשיו שהמועצה רק ב- 11/12 שינתה את הרישומים בספרים שלה על שמו של קוטר.

ת. נכון.

ש. האם זה נכון שבתחילת שנת 2010 המועצה שלחה הודעות חיוב ארנונה לנכס נשוא התביעה לחברה השוכרת לחיים ולא לקוטר.

ת. כן. אני לא עשיתי את זה כי לא היה לי מסמך מזכור שהוא משחרר אותי, הוא אמר שזה היה רק בלחיצת יד ושהוא ישחרר אותי ולכן לא עשיתי את זה. המתנתי שהם יגיעו עם חוזה כי הם רצו להשכיר את זה ולכן לא עשיתי את זה, זה היה בין התביעה שלכם לשכור, היה משהו לא ברור ביניהם בסגירת העניין."

(ר' פרוטוקול הדיון עמ' 8 ש' 15 - 28).

ש. האם זה נכון שגם בתחילת 2011 ותחילת 2012 המועצה לא שלחה הודעות חיוב ארנונה לקוטר על הנכס הזה.

ת. לא שלחתי עד ל- 11/12 שהעברנו את כל הסכומים, זו התקופה שהעברתי."

(ר' פרוטוקול הדיון עמ' 9 ש' 12 - 14).

בתצהירה נטען-

"ביום 2.10.11 נשלח ע"י באת כוחי, לבקשת המועצה, מכתב התראה לנתבעים בטרם פתיחה הליכים משפטיים."

(ר' סע' 9 בתצהירה אשר סומן כמוצג ת/2).

9. ללמדך- המועד הראשון בו נשלחה לנתבעים דרישת תשלום דמי הארנונה הוא 2.10.2011, כאשר דרישת התשלום הנקובה בו מתייחסת לתקופה שהחל מיום 1.5.2009. זו דרישת תשלום רטרואקטיבית. יחד עם האמור יוער כי התביעה דגן מתייחסת לדמי ארנונה לתקופה שבין 1.5.2009 ועד ליום 22.12.2011. ומכאן כי יש להפריד את דרישת התשלום, מבחינת התקופות הרלבנטיות, לשתי תקופות: (א) 1.5.2009 - 2.10.2011 - דרישת תשלום רטרואקטיבית; (ב) 3.10.2011 - 22.12.2011 - דרישת תשלום שאינה רטרואקטיבית.

10. הלכה פסוקה היא כי ידו של בית המשפט קפוצה בהתרת חיובי ארנונה באופן רטרואקטיבי. בית המשפט ייענה לחיוב מסוג זה בכפוף למבחן דו שלבי. מבחן סמכות ושיקול דעת. מבחינת הסמכות, כל עוד אין הסמכה המפורשת בחוק הרי שעומדת חזקה פרשנית כנגד תחולה למפרע (ויוער כי ברגיל אין הסמכה בחוק לחיוב שכזה). אולם, חזקה זו ניתנת לסתירה בהינתן טעמים ראויים. רק אם נמצא כי ישנה סמכות ולחילופין נסתרה החזקה הפרשנית נגד תחולה למפרע, על בית המשפט לעבור למבחן השני – ולבחון במסגרתו האם דרישת התשלום הרטרואקטיבית עומדת במבחנים המוכרים מהפסיקה בכל הנוגע לבחינת שיקול הדעת המנהלי ובראשם מבחן הסבירות (ר' [ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי](#), סע' 10 בפסק הדין, ניתן ביום 21.8.2012, פורסם במאגרים המשפטיים, להלן ולמען הנוחות - "פס"ד לוי").

למען שלמות התמונה ונוכח נסיבות המקרה אציין כי בהתאם להלכה הפסוקה מחובתה של הרשות המקומית, התובעת בענייננו, לשלוח דרישת תשלום דמי ארנונה לידי הנישום, הנתבעים בענייננו, שנה בשנה, כאשר כל דרישת תשלום מתייחסת לאותה השנה בה נשלחה. חובה זו הינה בבסיס העיקרון כי תהליך החיוב מושלם אך ורק עם משלוח הודעה (דרישת תשלום) לנישום. רק במשלוח הודעה שכזו יוצאת החבות מן הכוח אל הפועל והופכת את נטל המס לבר ביצוע. "שליחת הודעת חיוב לנישום היא חלק אינטגרלי וחיוני בתהליך גבייתה של הארנונה העירונית. בהיעדר הודעת חיוב הנשלחת לנישום - לא מושלם תהליך החיוב...". (ר' פס"ד לוי סע' 13).

בפסיקה נקבעו ארבע קטגוריות בקשר עם דרישת תשלום רטרואקטיבית של דמי הארנונה. "האחד - חיוב המושת על נישום בגין שנת כספים מסוימת לאחר ששנה זו נסתיימה הוא בהכרח חיוב רטרואקטיבי; השני - תיקון שומת ארנונה (לאחר שכבר נשלחה שומה קודמת) במהלך שנת הכספים הוא חיוב רטרואקטיבי, ככל שהוא מבקש לחול על התקופה שקדמה לתיקון; השלישי - השתת ארנונה ראשונה במהלך שנת הכספים, באופן שכולל יישום של החלטה מנהלית חדשה, היא רטרואקטיבית ככל שהיא נוגעת לפרק הזמן שקדם למועד הזמן שקדם למועד שבו קיבלה העירייה את ההחלטה הודיעה עליה לנישום; והרביעי - השתת ארנונה ראשונה במהלך שנת הכספים, כאשר החיוב זהה בבסיסו לחיוב שהושת על הנישום בשנים הקודמות (גם אם יש בו התאמה לתעריפים שנקבעו בצו הטלת הארנונה הרלוונטי לאותה שנה), אינה רטרואקטיבית גם עבור פרק הזמן שקדם לשליחת הודעת החיוב לנישום" (אלו נקבעו במסגרת [עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל](#), פס' 50, ניתן ביום 1.12.2011, פורסם במאגרים המשפטיים; פס"ד לוי בסע' 14). לאור חלוקה זו שנקבעה בפס"ד גבעת שמואל הרי שניתן לחלק את דרישת התשלום כדלקמן-

א. התקופה שבין 1.5.2009 - סוף שנת 2010 - זו משתייכת לקטגוריה הראשונה - חיוב המושת על הנתבעים בגין שנת כספים מסוימת לאחר ששנה זו נסתיימה הוא

בהכרח חיוב רטרואקטיבי. בענייננו, כאמור דרישת התשלום הראשונה נשלחה בשנת 2011, והיא התייחסה לשנות כספים שהסתיימו – השנים 2009 ו- 2010.

ב. התקופה שבין תחילת שנת 2011 ועד משלוח ההודעה 2.10.2011 - זו משתייכת לקטגוריה השלישית – שהרי השתת ארנונה ראשונה במהלך שנת הכספים, באופן שכולל יישום של החלטה מנהלית חדשה, היא רטרואקטיבית ככל שהיא נוגעת לפרק הזמן שקדם למועד הזמן שקדם למועד שבו קיבלה התובעת את ההחלטה הודיעה עליה לנתבעים. בענייננו, התובעת הודיעה לנתבעים על ההחלטה החדשה – להעביר את דרישת התשלום מחברת זכור לחובת הנתבעים – רק במסגרת הדרישה מיום 2.10.2011, חיוב זה הוא רטרואקטיבי ככל שהוא נוגע לתקופה שמתחילת 2011 ועד ליום שליחת ההודעה.

ג. 3.10.2011 - 22.12.2011 - דרישת תשלום שאינה רטרואקטיבית – אינני סבורה כי מדובר בהשתת ארנונה באופן רטרואקטיבי ומדובר בדרישת תשלום כלפי העתיד.

מעיון בתקופות ובחלוקת דרישת התשלום לקבוצות לעיל, ניתן להבחין בנקל כי מרבית דמי הארנונה הנתבעים הינם באופן רטרואקטיבי (כשנתיים ומחצית) בעוד שרק כחודשיים נתבעים בגין תקופה עתידית נכון ליום דרישת התשלום.

11. בהמשך לאמור לעיל ובשים לב להלכה הפסוקה כפי שפורטה בפסק דיני זה, על בית המשפט לבחון האם עומדת התובעת על דרישת התשלום שלה במבחן הדו שלבי – סמכות ושיקול דעת. למבחן זה – על שני שלביו – נעבור עתה.

12. השתת ארנונה באופן רטרואקטיבי – סמכות: תחת המבחן הראשון (מבין שניים) על בית המשפט לבחון האם קיימת הסמכה לתובעת לגבות את דמי הארנונה באופן רטרואקטיבי. כאמור אין בהוראות החוק הקיימות היום במדינת ישראל כל הוראה אשר מסמיכה - באופן מפורש - את הרשויות המקומיות להשית ארנונה באופן רטרואקטיבי. ויובהר - אין הסמכה שכזו אף בפקודת העיריות [נוסח חדש] ולא בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (ר' לפירוט והתייחסות בפס"ד לוי בסע' 18 ולרבות בקשר עם האפשרות העומדת לרשות המקומית להשית את הארנונה על בעל הזיקה הקרוב ביותר לנכס). נוכח זאת שבנו לנקודת המוצא - קרי- האם התקיימו הנסיבות אשר לאורך יש מקום לסתור את החזקה הקיימת כנגד תחולה למפרע של דמי ארנונה. לצורך מענה על שאלה זו, ראשית נתייחס לעובדות המקרה ונכריע בסוגיות הבאות כדלקמן- (א) היחסים שבין חברת זכור לבין הנתבעים וסיום ההתקשרות; (ב) מצבו של הנכס מיום העברת החזקה בו לידי הנתבעים ועד יום הגשת התביעה.

(א) היחסים שבין חברת זכור לבין הנתבעים וסיום ההתקשרות – ממכלול הראיות כפי שעלו בפני בית המשפט עולה כי חברת זכור והנתבע 2 סיימו היחסים

בקשר עם החזקת הנכס כבר בשנת 2009. ובפועל החזקה בנכס הועברה לידי הנתבעים כבר ביולי 2009.

בעלי חברת זכור העיד בקשר עם העברת החזקה בנכס לידי הנתבע 2 כי: **"...סגרת את העסק, מכרתי את הציוד, נתתי את המפתחות לישראל (הנתבע 2 - י.מ) ובכך נגמר הסיפור"** (פרוטוקול הדיון עמ' 4 ש' 22 - 23). עוד נשאל בעלי חברת זכור האם הודיע לנתבע 2 בדבר עזיבת הנכס והשיב: **"הודעתי לו וגם מסרתי לו מפתחות. התקשרתי אליו ובא הבן שלו לקחת את המפתח. לא זוכר את שמו של הבן"** (פרוטוקול הדיון עמ' 5 ש' 13 - 14).

עוד נשאל בעלי חברת זכור- **"האם אי פעם קיבלת התראה מקוטר לגבי הפרת ההסכם"** והשיב: **"לא. הוא אמר לי במפורש "אני בחיים לא אתבע אותך"** (פרוטוקול הדיון עמ' 5 ש' 20 - 21). בקשר עם עדותו זו של בעלי חברת זכור אתייחס לטענת הנתבעים כאילו הם עומדים על כך שיגישו תביעה כנגד חברת זכור בגין כל הנזקים שנגרמו להם הימנה. הנתבע 2 חזר ואמר לא אחת שהוא יגיש תביעה כנגד חברת זכור בקשר עם הנכס. כאשר נשאל מדוע לא הגיש תביעה מזה 5 שנים טען כי יש לו 7 שנים להגיש תביעה והוא יבחר את הזמן שלו (ר' למשל פרוטוקול הדיון עמ' 11 ש' 21 - 23). ואולם בנסיבות כפי שאלו הובאו בפני בית המשפט, בהן אין חולק כי הנכס עומד שומם (חברת זכור לא מפעילה בו שום עסק מכל סוג שהוא והוא לא מושכר לצד ג') ולמעשה עסקינן בהפרת הסכם לכאורה מצד חברת זכור כלפי הנתבע 2, הרי שלא מצאתי חיזוק לטענת הנתבעים כאילו ברצונם לנקוט בהליכים משפטיים כנגד חברת זכור. נוכח זאת אין לי אלא לבכר עמדתו של בעלי חברת זכור לפיה הנתבע 2 הבטיח לו כי לא תוגש כנגדו תביעה.

נוכח קביעתי כי אכן יש ממש, בנסיבות שהובאו בפני בית המשפט, בטענת בעלי חברת זכור בדבר הבטחת הנתבע 2 כלפיו, וכן עדות בעלי חברת זכור אשר לא נסתרה בדבר עזיבת הנכס ומסירת הודעה לנתבעים, **הנני קובעת כי עזיבת הנכס הייתה בידיעת הנתבע 2 במועד העזיבה**. אכן, אין לבעלי חברת זכור או לחברת זכור מסמך בכתב בדבר הסכמת הנתבע 2 ליציאת חברת זכור מהנכס (ר' פרוטוקול הדיון עמ' 6 ש' 16) ואולם, כמפורט לעיל טענתו בדבר הסכמת הנתבע 2 מהימנה בעיני. יחד עם האמור לעיל הרי שבעלי חברת זכור הודה כי מועד פינוי הנכס מצידו היה לכל המאוחר ביום 20.7.2009 (פרוטוקול הדיון עמ' 7 ש' 8 - 19). **מכל האמור הנני קובעת חברת זכור והנתבע 2 סיימו היחסים בקשר עם החזקת הנכס כבר בשנת 2009** (וזאת מבלי להכריע האם עצם סיום ההתקשרות החוזית נעשתה כדין אם לאו).

באשר למועד העזיבה המדויק- בעלי חברת זכור הודה בדיון שהתקיים בפני כי מועד עזיבת חברת זכור את הנכס היה יולי 2009 (פרוטוקול הדיון עמ' 7 ש' 1 - 19),

גרסתו זו אף עלתה בתצהירו מיום 24.9.2009 אשר הוגש במסגרת הליכים שנוהלו כנגדו על ידי התובעת בפני לשכת ההוצאה לפועל (ר' למשל ת/2 נספח ג' שבו ; ת/1). מעדותו של הנתבע 2 לא עלתה כל סתירה לטענה לפיה חברת זכור אינה בנכס מאז שנת 2009. כל שניתן היה לדלות מעדותו היה כי קיים בנכס ציוד של חברת זכור. ברם, לא הובאה בפני בית המשפט כל ראיה הימנה ניתן לקבוע שחברת זכור עודנה בנכס ומפעילה את המקום כסופרמרקט או כמחסן או עושה בו כל שימוש אחר (ולכך אתייחס בהמשך פסק הדין ביתר פירוט). **לפיכך, ממכלול הראיות כפי שהובאו בפני בית המשפט הנני קובעת כי המועד בו עבר הנכס להחזקת הנתבעים הינו חודש יולי 2009.**

בעלי חברת זכור העיד כי עד היום קיים בנכס ציוד של חברת זכור ואולם הסביר כי מדובר בציוד שמשאירים בעסק כשעוזבים (פרוטוקול הדיון עמ' 6 ש' 28 - 32), קרי שאין בהם צורך וניתן "לזרוק אותם". עמדה זו של בעלי חברת זכור מקובלת עלי. אכן חזון נפרץ הוא כי שוכר העוזב נכס, מותיר אחריו, ציוד שאין בו כל צורך ובעלי הנכס או השוכר שנכנס תחתיו דואגים לפינוי ציוד זה והשמשת הנכס לצרכיהם הם. וברי כי לא ניתן לטעון, כפי שמנסים הנתבעים, כאילו חברת זכור עושה שימוש בנכס כמחסן (נ/1 סע' 9).

לסיכום- הוכח ברמה הנדרשת בדין האזרחי כי הנכס עבר לחזקת הנתבעים בחודש יולי בשנת 2009. וזאת בידיעתם המלאה.

(ב) מצבו של הנכס מיום העברת החזקה בו לידי הנתבעים ועד יום הגשת התביעה – ממכלול הראיות עולה כי הנכס לא הושכר לצד ג' מאז עזיבת חברת זכור את הנכס ועד היום. הנתבע 2 העיד בפני כי הסיבה לכך היא: **"שהנכס עדיין לא ראוי להשכרה. יש שם הרבה ציוד שלא שייך לי, הוא עדיין של זכור. עלולים לומר לי למה לקחתי את הציוד. שיגמר כל העסקה אני אביא משאית לפנות את הציוד"** (פרוטוקול הדיון עמ' 10 ש' 25 - 29). טענה זו של הנתבע 2 סותרת את עדותו בדיון שהתקיים בפני כב' הרשמת רגד זועבי, בו חזר הנתבע 2 על טענתו דלעיל וכאשר נשאל מדוע אינו משכיר את הנכס העיד כי: **"אני חייב להשכיר? אני לא חייב להשכיר יש סכסוך עסקי ביני לבין אחי ויש סטטוס קוו שאנחנו צריכים להשאיר הכל כמו שזה"** (פרוטוקול הדיון מיום 5.7.2012 עמ' 2 ש' 15 - 19). ושוב נסתרת על ידו בדיון שהתקיים בפני כאשר העיד: **"אני לא צריך את הסכמת אחי להשכרת הנכס, הנכס הוא שלי. אחי לעולם לא השכיר ואת לא צריכה לדעת אם אני יכול להשכיר או לא"** (פרוטוקול הדיון עמ' 11 ש' 18 - 19).

ללמדך- הנתבע 2 סתר עצמו באשר לסיבת אי השכרת הנכס. מחד טוען כי קיים בנכס ציוד של חברת זכור ולכן אינו משכיר את הנכס לאחרים ומאידך טען כי אינו משכיר את הנכס בשל סכסוך משפחתי ואז סתר אף טענה זו שלו בדבר הסכסוך עת

טען בדיון שהתקיים בפני כי אין כל סכסוך וכי הוא לא צריך כלל את הסכמת אחיו (הנתבע 1) להשכרת הנכס לאחרים.

זאת ועוד, מבחינת טענות הצדדים, עיון בתמונות הנכס כפי שהוצגו בפני בית המשפט, הרי שלא התרשמתי כי מדובר בציוד אשר היווה סיבה לאי יכולתו של הנתבע 2 להשכיר את הנכס לאחרים ובוודאי שאין בידי לקבל טענת הנתבע 2 כאילו הנכס אינו ראוי להשכרה נוכח הציוד שבו (פרוטוקול הדיון עמ' 10 ש' 28).

לסיכום- הוכח ברמה הנדרשת בדיון האזרחי כי לא הייתה כל מניעה מצד הנתבעים להשכיר את הנכס לאחרים וזאת מאז חודש יולי בשנת 2009. שכן הם המחזיקים בו.

הנה כי כן, הוכח ברמה הנדרשת בדיון האזרחי כי הנכס עבר לחזקת הנתבעים בחודש יולי בשנת 2009. וזאת בידיעתם המלאה של הנתבעים. עוד הוכח כי לא הייתה כל מניעה מצד הנתבעים להשכיר את הנכס לאחרים וזאת מאז חודש יולי בשנת 2009. קביעה זו משמעה כי הנתבעים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס בנסיבות העניין וטענות התובעת כפי שהובאו בסיכומיה בהקשר זה מקובלות עלי.

נוכח זאת, הרי שהחזקה נגד תחולה רטרואקטיבית נסתרה ומכאן כי דרישת התשלום בסמכות נעשתה. שכן הטעמים העומדים בבסיס החזקה חלשים (בעוצמתם) מהרגיל. בנסיבות המקרה דגן וכפי שפורט לעיל כבר קבעתי כי המועד בו עבר הנכס להחזקת הנתבעים הינו חודש יולי 2009. קרי- הנתבעים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. הם אלו שבפועל החזיקו בנכס. הגם שלכאורה לא עשו בו כל שימוש, הרי שמשקבע כי הנכס היה בהחזקתם (והוא אף בבעלותם). עוד אציין כי הנתבעים מחזיקים בנכסים נוספים ויש מקום מוצק להניח כי הנתבעים בקיאים, יותר מהאדם הממוצע, בקשר עם תשלום דמי ארנונה בגין נכסים והכללים שחלים בעניין זה, ראה למשל טענתו של הנתבע 2 בבית המשפט- "**...המועצה חיה מהנכסים שלי...**" (פרוטוקול הדיון עמ' 11 ש' 23). לכך יש להוסיף את הסתירות שעלו בעדותו של הנתבע 2. מכל האמור הנני קובעת כי החזקה נגד תחולה רטרואקטיבית נסתרת כך שיש להעדיף את עיקרון גביית מס אמת על פני אי תחולה רטרואקטיבית.

13. **השתת ארנונה באופן רטרואקטיבי – סבירות:** משקבענו כי השתת חובת תשלום דמי הארנונה על כתפי הנתבעים נעשתה בסמכות מצידה של התובעת עלינו להמשיך ולבחון האם החלטתה של התובעת הייתה גם סבירה בנסיבות העניין.

לצורך בחינה זו על בית המשפט לאזן בין אינטרס הציבור לזה של הפרט הנישום – הנתבעים.



אינטרס הציבור, מורכב, בין היתר, מהצורך לגבות מס אמת ורווחת תושבי הרשות – רווחה שעלולה להיפגע אילו קופת התובעת תהא חסרה כתוצאה מהעדר גביית כספים המגיעים לתובעת. אינטרס הפרט מורכב, בין היתר, ממשך הזמן לגביו מבוצע החיוב הרטרואקטיבי, מידת הצדק, היעילות והנחיצות שבחיוב הרטרואקטיבי, מידת ההסתמכות של הנתבעים וכן התנהלות הצדדים לאורך התקופה (פס"ד לוי סעי' 22).

בנסיבות העניין התרשמתי הינה כי הנתבעים בחרו לטמון ראשם בחול וכעת הם מנסים למצוא מפלט מחד ומאידך עושים זאת תוך שהם עדיין טומנים ראשם בחול. כך למשל הנתבעים מעלים טענות כנגד חברת זכור וטוענים כי יתבעו אותם אך טרם עשו זאת ואף לא במסגרת ההליך שהתקיים בפני והיה פשוט זה אך לצרף את חברת זכור כבעל דין על מנת להביא למיצוי כל המחלוקות בין כל הצדדים, אך הנתבעים בחרו שלא לעשות כן תוך שהם טוענים כי בכוונתם לנקוט בהליכים משפטיים כנגד חברת זכור. כך הנתבעים נהגו למעשה מאז חברת זכור עזבה את הנכס, הם לא טרחו לפנות לתובעת ולא הציגו בפני כל ראיה לפיה ביצעו כל פעולה שהיא בקשר עם הנכס. יתר על כן, לאורך ההליך, קולו של הנתבע 1 לא נשמע, הוא לא הגיש תצהיר ולא התייצב לדיון שהתקיים בפני. לא ניתן לטמון את הראש בחול ולצפות כי השיירה תחלוף.

בענייננו, שוכנעתי כי איזון מצב הדברים מחייב קבלת התביעה ככל שהיא נוגעת לעצם החיוב בדמי ארנונה. ויפיים הטעמים המובאים לעיל אף לעניין בחינת הסבירות. משנקבע, במישור העובדתי, כי (א) חברת זכור והנתבע 2 סיימו היחסים בקשר עם החזקת הנכס כבר בשנת 2009; (ב) המועד בו עבר הנכס להחזקת הנתבעים הינו חודש יולי 2009; וכן כי (ג) הנתבעים בקיאים, יותר מהאדם הממוצע, בקשר עם תשלום דמי ארנונה בגין נכסים והכללים שחלים בעניין זה; (ד) הנתבעים אשר טענו כי חברת זכור הפרה את ההסכם עימם לא פעלו להקטנת הנזק והטענות המובאות על ידי ב"כ התובעת בסיכומים מקובלים עלי במלואן בהקשר זה (פרוטוקול הדיון עמ' 18 ש' 7 - 12); וכן (ה) לא שוכנעתי כי ייגרם לנתבעים נזק כזה המצדיק קביעה אחרת. הרי הנתבעים ממשיכים וטוענים כי יפעלו משפטית כנגד חברת זכור על מנת לגבות את מלוא התמורה המגיעה להם (ר' למשל פרוטוקול הדיון עמ' 11 ש' 21 - 24). הרי שעובדות אלו יחד עם אינטרס הציבור והצורך שלא לפגוע ברווחת הציבור גוברים על אינטרס הפרט - הנתבעים בדבר העדר תחולה רטרואקטיבית של חיוב דמי ארנונה. משכך הנני קובעת כי חיוב בדמי ארנונה באופן רטרואקטיבי הינו חיוב סביר. הן החיוב ביחס לתקופה שבין 1.5.2009 - סוף שנת 2010 וכן לתקופה שבין תחילת שנת 2011 ועד משלוח ההודעה 2.10.2011.

14. **גובה דמי הארנונה שעל הנתבעים לשלם:** כפי שעולה מנספח ב' בתצהירה של עובדת התובעת (ת/2), חוב הארנונה- לשנת 2009 עומד על סך של 15,994.9 ₪; לשנת 2010 עומד על סך של 63,039.2 ₪; לשנת 2011 עומד על סך של 47,496.5 ₪. ללמדך- חוב הארנונה לשנים 2009 - 2011 - הינו סך של 126,530.6 ₪. מסך זה יש להפחית כפי שנכתב על גבי נספח ב' סך של 7,782 ₪ בגין פטור שניתן לנכס (כנכס ריק) לחודשים מאי-יוני בשנת 2009 וסכום

זהה לחודשים יולי – אוגוסט בשנת 2009. כך שגובה החוב עומד על 110,966.6 ₪ ככל שזה עולה מתצהיר עובדת התובעת. עוד ניתן לראות בנספח ב' האמור כי נכלל בו סעיף הוצאות בית משפט בסך של 1884.1 ₪ כבר עתה אבהיר כי אינני מקבלת אותו כחלק מחוב הארנונה ולא מצאתי כל מקום לחייב את הנתבעים בסעיף זה.

כן אציין כי לפטור שניתן מחובת תשלום דמי הארנונה לחודשים מאי יוני ויולי כמפורט לעיל אין השלכה על גובה דמי הארנונה שיש לשלם בנסיבות העניין. שכן התובעת החסירה סכומים אלו במסגרת נספח ב' דלעיל ופעלה בעניין זה בהגינות.

באשר לטענות הנתבעים כאילו התובעת לא הוכיחה את תביעתה, או כי קיימת סתירה בין הסכומים הנתבעים על ידה בין המסמכים שצורפו לכתב התביעה לבין אלו שצורפו לתצהירה של עובדת התובעת הרי שאין בידי לקבל טענות אלו.

בהתייחס לגובה דמי הארנונה לא מצאתי כל ראיה ולו חלקית שתביאני לקביעה כי התובעת לא עמדה בנטל המוטל בדין האזרחי להוכחת עילת תביעתה. עובדת התובעת הצהירה בדבר גובה החוב ואף העידה בפני בית המשפט. מעדותה ותצהירה לא מצאתי פגם במובן זה שגובה החוב הנטען שגוי או כי התובעת לא עמדה בנטל האמור. כמו כן יוזכר כי בהתאם להוראות סעיף 318 [בפקודת העיריות](#), מעמד תדפיס החיוב שהוצג בפני בית המשפט מעמדו כראיה לכאורית על קביעת הארנונה. מה גם שהנתבעים לא הציגו אף ראיה סותרת את האמור בתדפיס זה בקשר עם גובה חוב הארנונה ואף לא תחשיב משלהם לאמור בו.

באשר לסתירה הנטענת על ידי הנתבעים לפיה- במסגרת כתב התביעה נטען כי גובה חוב דמי הארנונה לתקופה שבין 1.5.2009 ועד יום 22.12.2011 הינו בסך כולל של 110,772.5 ₪ בעוד שבתצהיר נדרש סך שונה, מדובר בפער בגובה של כ- 200 ₪ מהסכום אליו הגעתי בהתחשב על פי האמור בנספח ב' דלעיל. אולם נדמה כי פער זה נובע מכך שבנספח ב' ישנה התייחסות למלוא חוב הארנונה עד סוף שנת 2011 בעוד שבכתב התביעה ישנה התייחסות למלוא חוב הארנונה עד כעשרה ימים עובר לסוף שנת 2011 ולכן פער זה הינו סביר ומקובל בעיני.

לפיכך הנני קובעת כי הנתבעים חבים לתובעת סכום כולל של 110,772.5 ₪ בגין דמי ארנונה לתקופה הנתבעת.

15. **אגרת השילוט**: לטענת התובעת על הנתבעים לשאת בסך של 3,509.8 ₪ בגין אגרת שילוט. מעיון בנספח שצורף לכתב התביעה נראה כי אגרת השילוט נכתבה תחת סעיף "תהל מרקטי". "תהל מרקטי" הוא שם העסק אותו הפעילה חברת זכור עובר ליציאתה מהנכס בשנת 2009 (ר' למשל נספח א' במוצג נ/1). שלט זה היה על חברת זכור להסיר את שעזבה את הנכס. אולם אין בכך כדי להסיר מחבות הנתבעים להסירו ויפיים הטעמים המובאים לעיל בקשר עם חיובם בדמי הארנונה. ברם, טענת הנתבעים כי התובעת ויתרה על סעד כספי זה מקובלת עלי (ר' פרוטוקול הדיון עמ' 15 ש' 3 - 5). סעד זה אשר נכלל במסגרת כתב

התביעה לא נכלל בתצהיר עובדת התובעת (ר' נספח ב' בתצהירה, מוצג ת/2) ולא מצאתי התייחסות אליו בסיכומי התובעת.

### לסיכום:

16. התביעה מתקבלת.
17. הנתבעים ישלמו ביחד ולחוד לתובעת סכום כולל של 110,772.5 ₪. הסכום, יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תש"ס – 1980, החל מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.
18. בנוסף, הנתבעים ישלמו ביחד ולחוד לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 8,000 ₪. הסכום ישולם בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית החל מיום פסק הדין ועד ליום התשלום המלא בפועל.

### המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ט' טבת תשע"ד, 12 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.

יפעת מישורי 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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