

בית משפט השלום בנצרת

תא"מ 44337-07-11 עיריית קרית שמונה ואח' נ' קטעי ואח'

לפני כב' הרשם הבכיר אלכס אחר

התובעת/הנתבעת שכנגד: עיריית קרית שמונה

נגד

הנתבע/התובע שכנגד: אברהם קטעי ת.ז.

חקיקה שאוזכרה:

[חוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\), תשל"א-1970](#): סע' 10
[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973](#)

מיני-רציו:

* התקבלה תביעה שעניינה חוב ארנונה בגין נכס. ביהמ"ש קבע כי הנתבע לא הניח תשתית עובדתית להראות כי שילם את תשלומי הארנונה עבור הנכס במחאה, וכל טענותיו הן טענות בדיעבד. במצב דברים זה, ברי שהעירייה פעלה כדין בחיוב הנתבע בתשלום ארנונה בגין הנכס.

* ארנונה – הטלתה – מחזיק בנכס

* ארנונה – מחזיק בנכס – הגדרתו

* רשויות מקומיות – ארנונה – מחזיק בנכס

תביעה שעניינה חוב ארנונה בגין נכס.

בית המשפט קיבל את התביעה, בפוסקו כי:

סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הסדרים") קובע כי חובת תשלום הארנונה נוטל על "המחזיק בנכס". כאשר קיים גורם המחזיק בפועל בנכס, יחשב הוא כמחזיק, היינו: כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. כשמדובר בנכס ריק, בעל הזיקה הקרובה יהא מי שבידו נתונה בפועל יכולת השליטה והפיקוח בנכס, כאשר השאלה אם נעשה בפועל שימוש בנכס אם לאו, אין בה כדי לשלול את ההחזקה בנכס.

לפי הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, החבות בארנונה של המחזיק או הבעלים המקורי מסתיימת רק עם משלוח הודעה בכתב לעירייה, ולא עם חדלות הבעלות או ההחזקה בפועל, וזאת מחמת העובדה כי לא ראוי להטיל על העיריות את הנטל לבצע את הבדיקות בעצמה שעה שהמידע מצוי בידי הנישום, ושעה שתכלית ההוראות היא להקל על הרשות המקומית בגביית הארנונה.

בענייננו, הנתבע לא הניח תשתית עובדתית להראות כי שילם, עד שנת 2004, את תשלומי הארנונה עבור הנכס במחאה, וכל טענותיו הן טענות בדיעבד. במצב דברים זה, ברי שהעירייה פעלה כדין בחיוב הנתבע בתשלום ארנונה בגין הנכס.

פסק דין

1. לפני תביעה כספית על סכום קצוב בסך של 16,422.01 ₪, שעניינה חוב ארנונה בגין נכס, המצוי בגוש 13145 בחלקה 25 בקניון 8 בקריית שמונה (להלן: "הנכס"), אשר נמכר על ידי חברת אדריאל, הבעלים של כל הנכסים בקניון (להלן: "אדריאל") לנתבע/הנתבע שכנגד (להלן: "הנתבע"), והמצוי בתחום שיפוטה של עיריית קרית שמונה (להלן: "העירייה").
2. על פי הנטען בכתב התביעה, החזיק הנתבע בנכס, כאשר יתרת החוב של הנתבע בגין התקופה מ- 01.2004 ועד ל-12.2008, בהתאם לפנקסי העירייה הינה בסך 15,854.70 ₪ (סכום משוערך ליום 24.03.2011 - 16,422.01 ₪) (להלן: "החוב" - נספח א' לכתב התביעה).
3. בכתב ההגנה, הכחיש הנתבע את החוב הנטען. לטענתו, החל מיום 1.10.2001, חדל מלהחזיק בנכס ולעשות בו שימוש כלשהו, בין אם בעצמו, או באמצעות צדדים שלישיים לרבות שוכרים. משבוטלה עיסקת המכר בינו לבין חברת אדריאל, חוב הארנונה נשוא התובענה חל עליה. זאת ועוד, הנתבע פנה לעירייה בשנת 2001, ודיווח לגורמים בחלקת הגביה, כי אינו מחזיק בנכס, וכי תלוי ועומד בינו לבין מתנהל הליך משפטי, במסגרתו עתר לבית המשפט בבקשה להצהיר כי עיסקת המכר בטלה. לאחר שהתקבל ביום 27.11.2008, פסק הדין החלקי לפיו בוטלה עיסקת המכר בין הנתבע לאדריאל, נגש הנתבע עם מוטי ממחלקת הגביה ומסר לו את פסק הדין החלקי, ומוטי ציין באוזניו, כי הוא זכאי להשבת הכספים ששילם. חרף זאת, העירייה לא יצרה קשר עם הנתבע טרם פתחה בהליכים משפטיים נגדו. לא זו אף זו, הנכס היה ריק וסגור בתקופה הרלוונטית, ולכן היתה העירייה מנועה מלחייבו בארנונה. פנייתו בעניין זה לעירייה סורבה, בטענה שיש ציוד בנכס. עוד טען הנתבע לקיזוז. גם אם נותרה יתרת חוב לתשלום, היא מתקזזת מהסכומים העודפים ששילם מאז נכנס לנכס בשנת 1997, מאחר ושילם ארנונה לפי שטח חנות של 37.9 מ"ר, שעה שבבעלותו היה נכס בשטח של 23 מ"ר.
4. הנתבע הגיש תביעה נגדית נגד העירייה, על סך 37,000 ₪, במסגרתה טען, כי על העירייה להשיב לו כספים ששילם, מיום ביטול החוזה עם אדריאל, 23.01.2001, כאשר הנכס עמד ריק. בנוסף, על העירייה לפצותו בגין נזקים שנגרמו לו בגין עיקול שהטילה העירייה על חשבונו, לא לצורך, תוך ניצול מצוקתו בהיותו בהליכים משפטיים נגד אדריאל, ותוך הכפשת שמו בבנק בו מתנהל חשבונו.
5. בכתב ההגנה שכנגד, טענה העירייה כי הסמכות העניינית לדון בתובענה, נתונה לבית המשפט לעניינים מינהליים. היה על הנתבע לפנות ולהגיש עתירה מינהלית, מה גם שהחוב

הפך חלוט. הנתבע נרשם כמחזיק בספרי עירייה עד לדצמבר 2008, בהיותו בעלים של הנכס, כפי שאף קבע פסק הדין החלקי של בית משפט השלום בקרית שמונה. עד לשנת 2004, הנתבע שילם את תשלומי הארנונה עד שנת 2004, ולא הודיע לעירייה כי אינו מחזיק. הנתבע שוחח עם מנהל מחלקת האכיפה במחלקת הגביה בעירייה, ואמר לו, כי היא מצוי בהליך משפטי עם אדריאל, והוסבר לנתבע, כי אין אפשרות להפסיק לחייבו, מהיותו הבעלים של הנכס, והעירייה אינה צד למחלוקת בינו לבין אדריאל. לאחר שהנתבע צבר חוב, הוטל על חשבונו עיקול מינהלי, והנתבע הגיע למחלקת הגביה בעירייה וביקש להסיר את העיקול. לפני משורת הדין, לאור התחייבותו של הנתבע להסדרת החוב, הוסר העיקול מחשבונו, בכפוף לכך שהנתבע ישלם סך של 13,000 ₪, בארבעה תשלומים שווים ועוקבים. הנתבע לא פנה מעולם למחלקת הגביה בדרישה להשבת כספים, לא בכתב ולא בעל פה. מוכחש כי מנהל מחלקת הגביה אמר לנתבע, כי הוא זכאי להשבת כספים. זאת ועוד, הנתבע לא הגיש בקשה מסודרת בכתב במועד הרלוונטי לקבלת פטור בגין נכס ריק, ופטור אינו ניתן באופן אוטומטי. לאור האמור, דין התביעה שכנגד להידחות.

6. במעמד הדיון, הגיעו הצדדים לידי הסכמה דיונית, לפיה ינתן פסק דין על סמך החומר הקיים בתיק, וסיכומים בכתב, בנוגע לשאלה האם פסק הדין מיום 27.11.2008 (ת.א. [482/02](#) [פורסם בנבו] (שלום קרית שמונה) כב' השופטת סמסון- להלן: "פסק הדין"), שביטל באופן רטרואקטיבי את הסכם המכר בין הנתבע לבין אדריאל, מזכה את הנתבע בסעד של ביטול החיוב בתשלומי הארנונה. ככל שהמענה לשאלה יהיה שלילי, ידרש בית המשפט לשאלה, האם חיובי הארנונה בגין 37 מ"ר ברי תוקף, או שיש לחייב את הנתבע בתשלום בגין ארנונה עבר 23 מ"ר ברוטו (20 מ"ר נטו), כגודל הנכס שנכתב בחוזה המכר בין הנתבע לאדריאל.

7. בסיכומיה, טענה התובעת כי הנתבע היה הבעלים והמחזיק בנכס משך 11 שנים, כולל בשנים מושא התובענה 2004-2008, כעולה אף מפסק הדין שקבע, כי הסכם המכר בין הנתבע לאדריאל יבוטל, והנכס יושב לאדריאל בסוף שנת 2008, וכספי התמורה בגינו יושבו לידי הנתבע. טענת הנתבע, כי על אדריאל לשאת בכל החובות והמיסים אשר חלים על הנכס, נידחתה על ידי בית המשפט (ס' 34 לפסק הדין). משהתקבלה הכרעה שיפוטית בעניין בעלותו של הנתבע על הנכס, כאמור, חל השתק פלוגתא לטענתו, כי לא החזיק בנכס בשנים הרלוונטיות. אין בביטול רטרואקטיבי של הסכם המכר בין הנתבע לאדריאל, כדי לבטל את חיובו בתשלומי ארנונה, לתקופה בה היה המחזיק בנכס בפועל, עד דצמבר 2008. יכול הנתבע להיפרע מאדריאל, באם מגיעה לו השבה ממנה, כאשר לא מן הנמנע שאדריאל מצידה תתבע מהנתבע להשיב לה את דמי השכירות שקיבל מהשוכרים השונים של הנכס, לאורך השנים. העירייה טענה, כי לא עומדת לנתבע זכות לקבל שומת ארנונה מתוקנת ביחס לנכס. הנתבע מעולם לא הודיע לה על שינוי גודל הנכס, ולא הגיש השגה או ערר על החיובים שהנתבע מעולם לא השיג על החוב בדרך הקבועה לכך בחוק. משחלפו 90 ימים מהיום שקיבל הנתבע את הודעות התשלום, הפך חובו לחלוט. משכך, יש לקבל את התביעה ולדחות את התביעה שכנגד.

8. הנתבע טען בסיכומיו, כי על העירייה לחייב רטרואקטיבית בחובות הארנונה את אדריאל. לטענתו, בשנת 1993 נחתם בינו לבין אדריאל חוזה לרכישת הנכס, לשם ממכר מזון מהיר, בשטח 23 מ"ר ברוטו, אולם משקיבל לחזקתו את הנכס בשנת 1997, הסתבר לו, כי אדריאל הגדילה את שטח הנכס ל-33 מ"ר, ודרשה מהנתבע לשלם את ההפרש בשטח הנכס. נוכח סירובו, התנהל בין הצדדים משא ומתן, שלא צלח, וביום 23.01.2001, הודיע הנתבע לאדריאל על ביטול החוזה. החל מיום 1.10.2001, חדל הנתבע בפועל מלהחזיק בנכס ומלעשות בו שימוש כלשהו, אולם אדריאל התעלמה מהודעת הביטול שלו והגישה נגדו תביעה כספית שבסיומה נקבע בפסק הדין, כי עיסקת המכר בין הנתבע לאדריאל בוטל באופן רטרואקטיבי מיום 23.01.2001, ואדריאל חויבה להשיב לנתבע את הנכס בצירוף פיצויים בגין הפרת החוזה. הנתבע טען, כי הודיע בשנת 2001 לפקידה בשם גלינה, במחלקת הארנונה של העירייה, אודות ביטול החוזה, ושחדל מלהחזיק בנכס, אולם העירייה המשיכה לחייבו. בתחילת חודש ספטמבר 2007, לאחר שהוטל עיקול על חשבונו בגין חוב הארנונה, נפגש על מנהל מחלקת הגביה, מוטי, והבהיר כי משנת 2001 אינו מחזיק בנכס, ומוטי הבטיח להעביר את העניין לבירור זכותו להשבת הסכומים שנגבו ממנו שלא כדין, ובינתיים שילם הנתבע, תחת מחאה, וכדי להסיר את העיקול שהוטל על חשבונו, סך של 13,000 ₪, לסילוק החוב לגבי השנים 2004-2006. משכך, על העירייה להשיב לידיו את ששילם, שלא לצורך, עבור התקופה בה היה הנכס ריק וסגור. לחילופין, טען, כי על העירייה לזכותו בגין תשלומי הארנונה העודפים ששילם עבור הנכס ששטחו 37 מ"ר, במקום לשלם עבור נכס בגודל 23 מ"ר כנקוב בחוזה המכר שבינו לבין אדריאל.

9. בתגובתה לסיכומי הנתבע, חזרה התובעת על הטענות שהציגה בסיכומיה. בנוסף, ביקשה למחוק מסיכומי הנתבע את טענות הקיזוז וההשבה שהעלה, החורגות מההסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים.

ראיות הצדדים:

10. מטעם התובעת, הוגש תצהירו של מר מוטי אזולאי, המשמש בתפקיד מנהל האכיפה במחלקת הגבייה בעירייה (להלן: "מוטי"). מטעם הנתבע, הוגש תצהירו.

11. בטרם אפנה לבחון את טענות הצדדים לגופן, אתייחס תחילה לטענה לחוסר סמכות עניינית (כתב הגנה שכנגד - ס' 5). אין בידי לקבל טענה זו. עסקינן בתביעה להשבת סכומי כסף שנגבו על ידי העירייה מהנתבע שלא כדין. כידוע, הסמכות העניינית נקבעת לפי הסעד (ראה: [ע"א 510/82 רינה חסון נ' יפה פלדמן, פ"ד לז\(3\)1](#)). מקום בו הסעד המבוקש הוא כספי, צומחת סמכותו של בית המשפט האזרחי לעסוק בענין ([רע"א 483/88 מפעלים פטרוכימיים בע"מ נ' מדינת ישראל - אגף המכס והבלו, פ"ד מד\(3\)812](#)). הנתבע טען, כי נאלץ לשלם לעירייה על מנת שיוסר העיקול שהטילה על חשבונו, במסגרת הליך גביית חוב ארנונה, לפי [סעיף 326](#)

ל**פקודת העיריות** [נוסח חדש] (להלן: "**פקודת העיריות**" או "**הפקודה**"). לאחר ששילם, צמחה זכותו הדיונית להגיש תביעת השבה.

12. הדיון בתביעה ובתביעה שכנגד יעשה במשותף, שכן הבסיס המשפטי של התביעה והתביעה שכנגד זהה, ועניינו האם חב הנתבע את תשלום הארנונה בגין הנכס לשנים הרלוונטיות לתביעה.

דיון והכרעה:

13. **סעיף 8א' לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב)**, התשנ"ב-1992 (להלן: "**חוק ההסדרים**") קובע כי חובת תשלום הארנונה תוטל על "המחזיק בנכס".

הגדרת המונח "מחזיק" **שבסעיף 7** לחוק ההסדרים מפנה להגדרה **שבסעיף 269** לפקודה, שם הוגדר "מחזיק – למעט דייר משנה". **בסעיף 1** לפקודה מופיעה הגדרה זו: "**מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר, או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון**". המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס" (**רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד וינבוים, פ"ד נ(4) 861, 856 (2002)**) כב' השופט לוי הבהיר **בע"א 5957/92 עו"ד באום, כמפרק האחים גולדשטיין חברה לשיכון ופיתוח בע"מ (בפירוק) נ' אשטרום נכסים ומימון בע"מ** [פורסם בנבו] (פורסם ביום 3.12.1996), כי "בעלים של דירה אשר אינו מתגורר בדירתו והיא עומדת ריקה, גם הוא מחזיק למעשה לפחות כאשר יש ביזו אמצעי שליטה בדירה כגון מפתח... זאת למשל, לאור יכולתו למנוע מאחרים גישה חופשית לדירה ולאור שליטתו בדירה, קרי, יכולת העשייה הפיזית בה".

מן ההלכה הפסוקה כפי שפורטה לעיל, עולה כי כאשר קיים גורם המחזיק בפועל בנכס, יחשב הוא כמחזיק, היינו: כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. כשמדובר בנכס ריק, בעל הזיקה הקרובה יהא מי שבידו נתונה בפועל יכולת השליטה והפיקוח בנכס, כאשר השאלה אם נעשה בפועל שימוש בנכס אם לאו, אין בה כדי לשלול את ההחזקה בנכס.

מושכלות יסוד הן כי החיוב בארנונה מושת על "המחזיק למעשה" (המחזיק הפונקציונלי) וחובת התשלום תחול על מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבחינת ההחזקה, וראה **רע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"ד מו(3) 661**.

14. **סעיפים 325-326 לפקודת העיריות** [נוסח חדש] [, תשכ"ד-1964 (להלן: "**פקודת העיריות**") קובעים לגבי מחזיק בנכס, כדלקמן:

"325. **חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלים 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 שמשתלמת עליו ארנונה, היא 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 לעירייה 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."

תכליתם של הסעיפים לעיל "לחסוך" לעירייה את חובת הבירור האקטיבית בדבר זהותו של המחזיק בנכס בפועל. הלכה היא כי לפי הוראות הסעיפים 32-325 לעיל, החבות בארנונה של המחזיק או הבעלים המקורי מסתיימת רק עם משלוח הודעה בכתב לעירייה, ולא עם חדלות הבעלות או ההחזקה בפועל, וזאת מחמת העובדה כי לא ראוי להטיל על העירייה את הנטל לבצע את הבדיקות בעצמה שעה שהמידע מצוי בידי הנישום, ושעה שתכלית ההוראות היא להקל על הרשות המקומית בגביית הארנונה, וראה לדוגמא: [ע"א 739/89 מיבקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה\(3\) 775, 796 \(1991\)](#).

15. יוער, קודם לכל, כי מובן מאליו שהעירייה אינה אמורה להיות צד לסכסוך אזרחי שבין הנתבע לאדריאל בשאלת החבות בתשלום ארנונה, שכן המחלוקת החוזית איננה חופפת בהכרח את שאלת ההחזקה הפיסית.

16. עובדתית, אין מחלוקת כי בין הנתבע לאדריאל נחתם הסכם לרכישת הנכס ביום 24.05.1995 (נספח א' לכתב התביעה שכנגד), וכי בהסכם נכתב, כי שטח הנכס הינו 23 מ"ר ברוטו, בעוד בפועל קיבל הנתבע לחזקתו בשנת 1997, נכס ששטחו 37.98 מ"ר ברוטו (תשריט מדידה מיום 2.03.1997 - נספח ד' לכתב התביעה שכנגד).

אדריאל דרשה מהנתבע, כי ישלם לה את ההפרש בשטח הנכס, אולם הוא סירב, והודיע לאדריאל ביום 23.01.2001, על ביטול החוזה ביניהם (נספח ה' לכתב התביעה שכנגד). לטענת הנתבע, הוא חדל מלהחזיק בנכס בפועל מיום 1.10.2001.

ביום 3.04.2005, הגישה אדריאל תביעה נגד הנתבע בגין הפרת התחייבותו כלפיה, בכך שלא שילם את מלוא התמורה עבור הנכס והמועדים המוסכמים. לטענתה, על הנתבע לשלם לה

הפרש מחיר בעבור הסטיה בגודל הנכס וכן בגין תוספות ושינויים שביצעה בנכס. בנוסף, ביקשה אדריאל להורות לנתבע לסלק ידו מהחלק הנוסף בנכס ולהשיבו לה.

בפסק הדין, אליו מפנה הנתבע, קבעה כב' השופטת סמסון, כי אדריאל הפרה את ההסכם עם הנתבע, בכך ששינתה את תוכנית הנכס באופן מהותי מבלי לקבל את הסכמת הנתבע בכתב. עם זאת, נקבע, כי הנתבע נהנה מנכס הגדול באופן משמעותי מהנכס שרכש, מבלי ששילם לאדריאל על הטבה זו דבר. הוא הפיק מהנכס רווחים במשך 4 שנים לפחות. "סביר להניח, שחלק מאותם רווחים יש לזקוף לטובת הנכס המוגדל שקיבל מהתובעת" (ס' 29 לפסק הדין). זאת ועוד, "הנתבע עשה שימוש ביחידה [=בנכס] והשכיר אותה לצדדים שלישיים והפיק ממנה רווחים" (ס' 30 לפסק הדין).

בעקבות הסכמה אליה הגיעו הצדדים, הורתה כב' השופטת סמסון, ביום 30.11.2011, על ביטול עיסקת המכר בין הצדדים, וכי הנתבע יחזיר את החזקה בנכס לידי אדריאל. כן ניתן פסק דין הצהרתי לפיו כל חיוב שהוצא על ידי אדריאל החל מיום 23.01.2001 - בטל.

17. הנתבע העיד, כי לא השתמש בנכס (ע' 3 ש' 22 לפרוטוקול), אולם כב' השופטת סמסון קבעה, בעניין זה, כי הנתבע השכיר את הנכס לצדדים שלישיים ונהנה מפירות הנכס בשטחו המוגדל (ראה לעיל).

18. הנתבע טען, כי הנכס היה ריק וסגור בתקופות הרלוונטיות לתביעה, ולכן העירייה מנועה מלחייבו בארנונה, במשך 6 חודשים ולאחר מכן היה זכאי לפטור יחסי עד תקופה של שלוש שנים (ס' 14א) לכתב ההגנה). עוד טען, כי פנה לפקידה בשם גלינה במחלקת הגביה בעירייה בשנת 2001, והודיע לה על ביטול עיסקת המכר בינו לבין אדריאל וכי חדל מלהחזיק בנכס (סעיף 10 לכתב ההגנה), ואולם בקשתו לקבלת פטור מתשלום ארנונה הושבה בשלילה "בשל העובדה שבנכס היה ציוד" (ס' 14ב) לכתב ההגנה). כלומר, הנתבע החזיק בפועל בנכס, והיתה לו יכולת השליטה בפועל והפיקוח בנכס, כאשר השאלה אם וגם אם נעשה בפועל שימוש בנכס אם לאו, אין בה, כאמור, כדי לשלול את החזקה בנכס, מה גם שהנתבע עצמו טען, כי היה ציוד בנכס.

19. מן הראיות שהובאו לפני, עולה איפוא, כי הנכס הוחזק בפועל על ידי הנתבע בשנים 2004-2008. זהו הבסיס המשפטי והעובדתי מכוחו רשאית היתה העירייה לחייב את הנתבע בתשלומי ארנונה בגין הנכס.

הנתבע שילם את תשלומי הארנונה לעירייה בגין הנכס עד שנת 2004, בלא כל השגה. לעניין העדר המחאה, נקבע בת"א 1910/91 חב' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו] דינים מחוזי, כרך כו(7) 871, כי:

" הכלל הוא כי במקרה בו רשות ציבורית גבתה תשלום שלא כדין, זכאי האזרחי להשבה מכח דיני עשיית עושר ולא במשפט, אולם כאשר דברים אמורים בתשלום רצוני מכח הסכם שנעשה במטרה ל"סגור את

העסקה" – ואפילו כזה שנעשה מחמת אילוץ תישלל זכות ההשבה... התובעת לא הביעה כלל מחאתה עובר לביצוע התשלום. אם סברה התובעת כי דרישות התשלום שהוציאה העירייה מופרזות, היה עליה לנקוט מיד בצעדים לביטול הדרישה ולא לשלם ללא מחאה ולדרוש אח"כ את השבת התשלומים, שהרי בהתנהגות כזו יש משום הסכמה לתשלום ואין לומר שהתובעת שילמה בלית ברירה".

בענייננו, הנתבע לא הניח תשתית עובדתית להראות כי שילם, עד שנת 2004, את תשלומי הארנונה עבור הנכס במחאה, וכל טענותיו הן טענות בדיעבד. במצב דברים זה, ברי שהעירייה פעלה כדין בחיוב הנתבע בתשלום ארנונה בגין הנכס.

גובה החיוב בארנונה

20. לטענת הנתבע, אין לחייבו בארנונה עבור נכס בשטח של 33 מ"ר, אלא יש לחייבו בתשלום ארנונה עבור 23 מ"ר, כגודל הנכס המופיע בהסכם הרכישה. ניתן להשיג על סכום חוב ארנונה, בהתאם למתווה שנקבע [בחוק רשויות מקומיות \(עיר על קביעת ארנונה כללית\)](#), התשל"ו-1986, כדלקמן:

"3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים

מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה

על יסוד טענה מטענות אלה:

(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.

(הדגשה שלי- א"א).

...

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחוייב בתשלום

ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף

קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות

טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה."

הפסיקה הכירה בסמכותו הכללית של בית המשפט לדון גם בעניינים אשר באו אליו למרות מסלול ההשגה הקבוע בחוק, למרות שהודגש כי סמכות זו תופעל במקרים חריגים בלבד ([רע"א 4471/98 לוחות הגליל בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה אזורית מעלה יוסף](#)]פורסם בנבו] (פורסם ביום 3.09.1998); [עע"מ 10826/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ' קלאב](#)

מרקט רשתות שיווק בע"מ [פורסם בנבו] (פורסם ביום 11.06.2006). כשהכוונה, להעלות טענות שניתן היה להעלותן בהשגה ובערר ולא הועלו שם. סבורני כי במקרה דנן אין מתקיימות אותן נסיבות חריגות ומיוחדות שמצדיקות לאפשר העלאת הטענה של גודל הנכס, אשר מקומה בדרך כלל בהליכי השגה וערר.

הנתבע לא פנה לעירייה, כקבוע בסעיף לעיל, בהשגה על גודל הנכס ולא פעל לקבל שומת ארנונה חדשה, הכוללת חיוב מופחת בגין גודל נכס קטן יותר, מהמופיע בדרישת התשלום. הנתבע שילם עד שנת 2004, את תשלומי הארנונה עבור הנכס. לנתבע היתה אפשרות, לאורך השנים להשיג על חיובי הארנונה בגין הנכס, אולם הוא לא עשה כן, ולכן מנוע הוא היום מלטעון טענות מעין אלו במסגרת תביעת העירייה בעניין תשלומי הארנונה (ראה לעניין זה - [ע"א 4452/00 ט.ט טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל](#) [פורסם בנבו] (פורסם ביום 06.02.2002)).

משלא הוכח על ידי הנתבע, כי פנה לעירייה והגיש השגה על סכום החיוב בארנונה, חב הנתבע בחובות הארנונה בגין הנכס, בגין השנים 2004-2008. הנתבע אמנם טען, כי הוא זכאי להנחה/פטור מלא לתקופה בה עמד הנכס ריק, אולם, הנתבע לא הוכיח, כי הוא עמד בתנאים שנקבעו בתקנות ההסדרים, לקבלת ההנחה/פטור, ואף אין זה מתפקידו ומסמכותו של בית משפט זה להחליף את שיקול דעתה של ועדת ההנחות, שהנתבע כלל לא הגיש בקשה אליה.

זאת ועוד, לפי פסק הדין, הנתבע השכיר לאחרים את הנכס, בגודל 33 מ"ר, ונהנה מפירות ההשכרה, בהתאם לגודל זה. משכך, אין הוא יכול לטעון כי עליו לשלם ארנונה אך בגין 23 מ"ר.

21. הנתבע טען, כי מנהל מחלקת הגביה, מוטי, אמר לו כי יעביר לגורמים המתאימים את עניינו, לצורך קבלת השבת הכספים ששילם, שלא כדן. ואולם, מדובר בעדות יחידה של בעל עניין הנוגע בדבר, שאינה נתמכת בראיה כלשהי, ולכן לא ראיתי לסמוך עליה כעדות יחידה, בפרט לאור הכחשתו של מוטי בתצהירו, והעובדה שמוטי לא זומן על ידי הנתבע להעיד. בנסיבות אלה, יש להפעיל את הכלל שלפיו יש לראות בבעל דין שלא מעיד עד שעדותו מתבקשת, ללא הסבר מניח את הדעת, כמי שביקש להימנע מלהעיד בשל החשש כי עדותו תפעל לרעתו (ראה בעניין זה [ע"א 55/89 קופל בע"מ נ טלקאר חברה בע"מ מ ד](#) (4) 595)

22. לאור כל האמור לעיל, יש לקבל את התביעה ולדחות את התביעה שכנגד.

הנתבע ישלם לעירייה סך של 16,422.01 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי [חוק הרשויות המקומיות \(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה\)](#) תשי"מ 1980 מיום הגשת התביעה (28.03.2011) ועד ליום התשלום המלא בפועל. בנוסף, ישלם הנתבע לעירייה

הוצאות בסך של 558 ₪, וכן שכ"ט עו"ד בסך של 2,500 ₪. הסכומים ישולמו תוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן ישאו הפרשי הצמדה וריבית עד יום התשלום המלא בפועל.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ו אדר תשע"ד, 26 פברואר 2014, בהעדר הצדדים.

אלכס אחטר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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