



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-08-2755 שכטר נ' עיריית הרצליה

לפני ד"ר עודד מודריק-שופט, סגן נשיא

העותרת אליז שכטר  
ע"י עו"ד קרן לוי; מן ושות' עורכי דין

נגד

המשיבה עיריית הרצליה  
ע"י עו"ד כפיר יפת; טוויסטר, הררי ושות'

פסק דין

- 1
- 2 **הנסיבות**
- 3 העותרת ובעלה לשעבר שכרו, לתקופה של שלוש שנים, בית מגורים ברחוב באזל 23, הרצליה פיתוח
- 4 [להלן: "הנכס"] מן חבלים דאז, ראוּבן ומרים גבריאלי (להלן: "גבריאלי"). העותרת ובעלה נרשמו
- 5 כמחזיקים בנכס ברישומי המשיבה, עיריית הרצליה (להלן: "העירייה") החל מיום 7/7/05.
- 6
- 7 יחסי העותרת ובעלה עלו על שרטון וחם נפרדו. זמן קצר אחרי תחילת השבירות עזב הבעל את הנכס
- 8 והעותרת המשיכה להתגורר בו עם ילדיה.
- 9
- 10 לפי שהבעל פשט את הרגל ולא יכול היה לקיים את הסכם הגירושין, נאלצה העותרת לעזוב את
- 11 הנכס. לפי טענתה פינתה אותו ביום 30/9/05 [מועד הפינוי נזכר בהסדר פשרה שחגגשו גבריאלי
- 12 והעותרת לבית משפט השלום בתל אביב בחקשר לחליך שהתנהל ביניהם].
- 13
- 14 ביום 19/10/06 נמכר הנכס לצד ג' (איריס טייב) ונרשם על שמה ברישומי לשכת המקרקעין.
- 15 המוכרים דיווחו על המכר לעירייה ולפי שבהסכם המכר נקבע שמסירת החזקה בנכס תהיה לכל
- 16 המאוחר ביום 15/12/06, רשמה העירייה את חקונה כמחזיקה בנכס החל מיום 15/12/06.
- 17
- 18 במאי 2007 פנה בא כוח העותרת במכתב לעירייה בעקבות עיקול שהוטל על חשבון הבנק של
- 19 העותרת בחקשר לחוב ארנונה ביחס לנכס (מיום 7/7/05 ועד 15/12/06). הוא ציין במכתב שהעותרת
- 20 פינתה את הנכס בספטמבר 2005 ותחזירה את החזקה בו לבעלים הקודמים.
- 21
- 22 ממענה בא כוח העירייה עולה שהעירייה לא קיבלה כל הודעה מן העותרת בעניין פינוי הנכס כנדרש
- 23 לפי סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש). על כן, העירייה זכאית לנכות את חובות הארנונה מן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-08-2755 שכטר נ' עיריית הרצליה

- 1 העותרת. בא כוח העירייה הוסיף שהעותרת לא שילמה ארנונה גם עבור פרק הזמן שבו, לשיטתה,
- 2 החזיקה בנכס.
- 3
- 4 העותרת פתחה ביום 2/8/10 הליך של המרצת פתיחה בבית משפט השלום בהרצליה שבמסגרתו
- 5 ביקשה סעד תצהרתי שחיא איננה חייבת תשלומי ארנונה בגין חנכס לתקופה שבין אוקטובר 2005
- 6 לבין דצמבר 2006.
- 7
- 8 העירייה תגיש בקשה לסילוק התובענה על הסף בנימוק של היעדר סמכות עניינית, שכן לסברתה
- 9 תרופתה של העותרת הייתה בהגשת השגה לוועדת הערר לענייני ארנונה בהתאם להוראת סעיף
- 10 (גא)3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (ראו לעניין זה ע"א
- 11 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל; ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית
- 12 תל אביב (להלן: "פס"ד בנימין")).
- 13
- 14 בית משפט השלום בהרצליה (כבוד השופטת סיגל רסלר-זכאי) החליט ביום 16/11/10 להעביר את
- 15 הדין לבית המשפט לעניינים מנהליים ואכן נפתח תיק העתירה דגן ונושא את מספר חתובענה
- 16 שהוגשה לבית משפט השלום.
- 17
- 18 **טענות העותרת**
- 19 העותרת טוענת שהלכה למעשה פינתה את הנכס בסוף ספטמבר 2005 ולפיכך חיובה בתשלומי
- 20 ארנונה במשך כ-15 חודשים לאחר מכן, אינו כדין. חדין מחייב את המחזיק בנכס לשלם תשלומי
- 21 ארנונה. תשלום כזה אינו נדרש ממי שאין לו כל זיקה לנכס. אפילו תאמר שהעותרת לא קיימה את
- 22 מחויבותה לפי פקודת העיריות, לחודיע על פינוי הנכס בכתב, הרי נוכח הפינוי למעשה מתקבלת
- 23 תוצאה בלתי הגיונית ובלתי צודקת של חיוב העותרת בתשלומי עתק (למעלה מ-80,000 ש"ח) על לא
- 24 דבר.
- 25
- 26 החייב האמיתי או הנכון של חוב הארנונה בגין התקופה שמ-1/10/05 ואילך הוא הבעלים של חנכס,
- 27 לפי שבעלים זה (גבריאל) קיבל לידין את החזקה בנכס עם פינויו בידי העותרת. אין זה צודק
- 28 שהעירייה תפעיל את משאביה לשם נקיטת הליכי גבייה מנהליים כנגד העותרת במקום להקצות
- 29 משאבים לגביית הארנונה מן תחייב האמיתי – הבעלים (עמ"נ חל) 330/03 סבג נ' עיריית חיפה).
- 30
- 31 אכן, לפי חדין נדרשת הודעה בכתב מן המחזיק בנכס אל העירייה על פינוי הנכס כדי להשתחרר מן
- 32 המחויבות לתשלום ארנונה בגין הנכס (סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש)). אולם הודעה
- 33 בכתב איננה יוצרת יש מאין (קונסטרוטיביבית). זו הודעה הצהרתית (דקלרטיבית) שנועדו לשקף את
- 34 שינוי המציאות בנכס. ה"דקלרציה" הגיעה אל העירייה באמצעות הודעה בעל-פה שמסרה העותרת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 2755-08-10 שבטר נ' עיריית תרצליה

- 1 לפקדי העירייה והיא גם מוכחת מן המסמכים השונים שנלוו לעתירה ומן ההודעות בכתב ששלחה
- 2 העותרת באמצעות בא כוחה בנואי 2007.
- 3
- 4 העותרת חולקת על טענת המשיבה שחשתתה יתר על המידת בפנייתה לבית המשפט. להפך, היא
- 5 טוענת שהתנהלות העירייה לוקה בשיחוי כבד. העותרת פנתה, לטענתה, לעירייה עם פינוי הנכס. היא
- 6 הודיעה על הפינוי, אך נענתה מפי מי נועבדי העירייה כי ועל הבעלים לפנות בהודעה בדבר שינוי שם
- 7 המחזיק. אותה עת הייתה העותרת נתונה בסכסוך משפטי עם גבריאל בהקשר לפינוי המוקדם של
- 8 הנכס. על כן לא יכלה להשיג ממנו את אותה הודעה נדרשת. משחלפה תקופה ניכרת (עד מאי 2007)
- 9 בלי ששלחה מטעם העירייה דרישת תשלום כלשהי, סברה העותרת שהעירייה חכירה בפינוי הנכס
- 10 בידי העותרת ומן הסתם היא הפנתה את דרישת התשלום אל הבעלים. משהתברר ביולי 2010
- 11 שהעירייה דורשת מהעותרת תשלומי עתק של ארנונה בצירוף רכיבת פיגורים, מיחרת העותרת לפנות
- 12 לבית המשפט בהמרצת פתיחה.
- 13
- 14 חנה כי כן, שיהוי מצד העותרת אין, אולם השתהות ארוכת זמן והמתנה נעדרת טעם לישעת כושר"
- 15 מטעם העירייה, יש גם יש.
- 16
- 17 העותרת גם מגיבה לטענת העירייה – שנטענה גם לפני בית משפט שלום בהרצליה – בדבר חוסר
- 18 סמכות עניינית לדון בעתירה. אכן החוק הניח בידי נישום אפשרות להשיג על דרישת חיוב בארנונה
- 19 בטענת "איוני מחזיק בנכס" על ידי פנייה אל ועדת הערר לענייני ארנונה. העותרת החתומה באפשרות
- 20 זו מפני שדרישות התשלום המקוריות לא הגיעו למדיה והיא לא יכלה לכן לעמוד בלוח הזמנים
- 21 חקבוע בחוק. עם זה, חפסיקה מניחה שיקול דעת רחב בידי בית המשפט שלא לנעול שער לפני עותר
- 22 בעתירה מנהלית בטענה תדיונית האמורה והוא כדי למנוע עיוות רין [פס"ד בנימין]. בענייננו, עיוות
- 23 חדין וחוסר הצדק כלפי העותרת ניכר בעליל.
- 24
- 25 בסיום מצינת העותרת שהיא אם חד-הורית לשלושה ילדים קטינים, המתקיימת בדוחק מעבודתה
- 26 במשרה חלקית. היא משתכרת אלי צרור נקוב, אין לה סיוע מכל מקור שתוא, לרבות בעלה לשעבר,
- 27 מכרים וקרובי משפחה ודרישת החיוב הדוקונית הנדונה בעתירה זו עלולה להמיט עליה שבר כלכלי
- 28 של ממש.
- 29
- 30 **טיעוני העירייה**
- 31 עירייה טוענת שיש לדחות את העתירה על פי מבנה טיעון משולש: (1) העדר סמכות עניינית; (2)
- 32 שיהוי; (3) דרישת חוב על פי דין.
- 33
- 34
- 35



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 2755-08-10 שכטר נ' עיריית הרצליה

- 1 העדר סמכות עניינית
- 2 לזו טענת העותרת הוא שהיא אינה חייבת בתשלומי ארנונה בגין הנכס למן אוקטובר 2007 שכן
- 3 ממועד זה חדלה מלהחזיק בו. טענת "אינני מחזיק" זו ניתנת להעלות על דרך של השגה אל מנהל
- 4 הארנונה בתוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום (סעיף 3(א)3) של חוק הרשויות המקומיות
- 5 (נערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערוי"). ערוץ ההשגה האמור הוגדר
- 6 כ"דרך המלך" בעניין זה. הדין אמנם מתיר לכית המשפט שיקול דעת להרשות להעלות טענת "אינני
- 7 מחזיק" גם בגדרו של הליך שיפוטי (סעיף 3(ג) של חוק הערר) אך הפסיקה קבעה ש"ראוי לו לשיקול
- 8 הדעת של בית המשפט שיצמצם עצמו למקרים חריגים ועקרוניים בלבד" (פסי"ד בנימין (ממי
- 9 השופט - כתוארו אז- אליעזר ריבלין)).
- 10
- 11 הודאת פי העותרת, בחודעת העתירה, היא שזמן קצר לאחר שפינתה את הנכס התייצבה במשרדי
- 12 העירייה למסור תודעה על כך. כיון שפנייתה לא השיגה את תכליתח היה עליה לנקוט בחליך של
- 13 השגה לפי חוק הערר. משלא עשתה כן אל לו לבית המשפט להתיר השגה על דרך עתירה לפי שאין
- 14 מדובר בעניין שהוא "חריג" או "עקרוני".
- 15
- 16 שיהוי
- 17 חעותרת משיגה על דרישות לתשלום ארנונה שהושתו עליה מיום 1.9.05, היינו כחמש שנים לפי
- 18 חגשת העתירה. מכל מקום דרישות התשלום בוודאי נודעו לנותרת במאי 2007 (פנייתה לעירייה)
- 19 והתחלטה לדחות את פנייתח בעניין זה נודעה לה באוגוסט 2007; היינו כשלוש שנים לפני חגשת
- 20 העתירה.
- 21
- 22 העתירה הוגשת, אם כן, כשיהוי רב. תשתהות כח ארוכה בחגשת העתירת אינה רק שיהוי במוכנו
- 23 חדיוני (סעיף 3 לתקנות סדר הדין בבתי המשפט לעניינים מנהליים) אלא אף גם זו שיש בו כדי
- 24 להצביע על כך שחעותרת ויתרת על טענותיה. יתר על כן שיהוי ארוך ימים מקשח מאד על ביהרון של
- 25 טענות עובדתיות וחוא מחווח פגיעה בעירייה גם במסד אובייקטיבי.
- 26
- 27 חעותרת חגיבח לטענת השיהוי בטענה לשיהוי מצד העירייה. שכן חעותרת פנתה לעירייה במאי
- 28 2007, באמצעות בא כוחח, וקבלה על כך שהוטל עיקול על חשבון הבנק שלה ומאז נמנעה חעירייה
- 29 מלנקוט צעד כלשהו. ולא היא. בא כוח העירייה השיב בנוכתב נחרץ לדחיית הטענות. אחר כך
- 30 המתיעח חעירייה להזדמנות חמתאיסח לשם נקיטת צעדי נביית מנתליים. חעותרת שהתעלמה
- 31 מדרישות חתשלום ונמצעדי חעיקול שנגקטו אינה יכולה להיבנות מכך שהעירייה אינה יכולח בכל עת
- 32 ובכל שעה לפעול לגביית כל החובות מכל החייבים.
- 33
- 34
- 35

4 מתוך 8



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 2755-08-10 שכטר נ' עיריית הרצליה

- 1 דרישת חוב שיסודה בדין
- 2 החוק מורה שמי שחדל מהיות הבעלים או המחזיק בנכס שהוא חב עליו בתשלום ארנונה, עליו
- 3 לחודיע על כך בכתב לעירייה ולמנ ההודעה ואילך לא יחיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים. אין
- 4 מחלוקת שהעותרת לא שלחה הודעה בכתב בזמן אמת (לשיטתה) ועל כן היא תייבת בתשלומי
- 5 הארנונה עד ליום 15/12/06, שבו, לפי ידיעת העירייה, נכנס מחזיק חדש (הבעלים שרכשו את הנכס)
- 6 לנכס [סעיף 325 לפקודת העיריות].
- 7
- 8 כל עוד לא נשלחה הודעה, זכאית העירייה לראות בבעלים המחזיק הרשום בספריה כנישום הנכון
- 9 לחיובי הארנונה [בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ (תלן) : "פרשת
- 10 דור אנרגיה"].
- 11
- 12 בדו, כיוון שהעירייה לא קיבלה הודעה כדין מהעותרת בענין פינוי הנכס, העותרת צריכה לשאת
- 13 בתוצאות מחדליה. המציאות הנורמטיבית הזו נקבעה משום שמבלעדי הייתה העירייה מחויבת
- 14 בכל עת לקיים מעקב אחר הנכסים הרבים שבשטחה כדי לוודא, נכון לכל עת, מיחו המחזיק שאותו
- 15 יש לחייב בתשלומי תארנונה. מנגד, מחדל מצד המחזיק שפינה את הנכס אמנם מציב את המחזיק
- 16 במצב שהוא חייב בתשלום לכאורה לא לו, אך מנגד נשמרת בידו האפשרות לחזור אל מי שהיה
- 17 המחזיק בפועל ולתבוע ממנו חשבה.
- 18
- 19 **דין**
- 20 עד שאני זן בסוגיית העתירה גופה, אקדים דיון בשתי טענות הסף של העירייה; תוסר סמכות
- 21 ועניינית ושיהיו.
- 22
- 23 **סמכות עניינית**
- 24 דין הוא שטענת "אינני מחזיק" צריכה להיטען בהליכי השגה לפני מנהל הארנונה בהתאם לחוראת
- 25 סעיף 3(א) לחוק הערר. על דרך הכלל, מי שהחמיץ את המועד להשגה או החמיץ את הטענה בחליך
- 26 של השגה, לא יוכל להישמע בטענה כזאת לפני בית משפט בהליך שיפוטי. לכלל זה יש יוצאים מן
- 27 הכלל. הפסיקה אמנם ביארה שיוצאים מן הכלל רק מקרים או נסיבות שהם בגדר חריג בולט. אולם
- 28 שורת חזק (וגם הדין) מורה ששערי בית המשפט אינם חסומים מלפני טענה כזאת באורח מוחלט.
- 29
- 30 העותרת טוענת שהודיעה על עויבת הנכס לגורמי העירייה סמוך לאחר פינוי הנכס בפועל. היא אמנם
- 31 נדרשה, לדבריה, להמציא מכתב הסכמת ואישור של בעלי הנכס, אך לשיטתה לא התבאר לה מכוח
- 32 חדרישת הזו שהעירייה תמשיך לחייב אותה בתשלומי ארנונה.
- 33
- 34 מכאן נמצא שלעותרת לא הייתה כל סיבה לערר השגה ולטעון טענת "אינני מחזיקה" לפני מנהל
- 35 הארנונה. הטעות התחזוררה לה רק באמצע 2007, כאשר הוטל עיקול על חשבון הבנק שלה. לעת



בית המשפט המתוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 10-08-2755 שכטר נ' עיריית הרצליה

- 1 תהיה כבר הוחמץ המועד לתגשת השגה. אילו נתפס עניינה של העותרת בגדרו של "הכללי", לא
- 2 הייתה לה כל אפשרות להשיג סעד על פי טענת "אינוי מחזיקה" וזה אף על פי שהחמצת האפשרות
- 3 להגיש השגה ולתוכיח שהיא איננה מחזיקה, אכדה לעותרת בשל חוסר ידיעה.
- 4
- 5 העירייה החלה לנקוט צעדי אכיפה מנהליים כלפי העותרת יותר משנה וחצי לאחר שזו עזבה את
- 6 הנכס. אין ראייה שדרישות תשלום הגיעו אל העותרת בתקופה זו. מתבקש שהחמצת המועד להגיש
- 7 חשגה איננה תוצאה של מחדלי העותרת בלבד.
- 8
- 9 לפיכך, אני סבור שאין לנעול את שערי בית המשפט לפני העותרת ולמנוע ממנה את הצגת הטענה
- 10 האמורה.
- 11
- 12 *שיהוי*
- 13 לעותרת נודע באמצע 2007 שהעירייה ראתה אותה כמחזיקה בנכס עד סוף 2006. למן הרגע שחדבר
- 14 נודע לעותרת ועד להגשת העתירה (המרצת הפתיחה) חלפו עברו כשלוש שנים. אין ספק שזה שיהוי
- 15 לא מבוטל; שיהוי שיש לו גם השלכות אובייקטיביות.
- 16
- 17 אלא שחשיהוי שהעותרת לקתה בו חושפע במידה לא מבוטלת מ"גרירת רגליים" ומחדלי עשייה
- 18 בולטים של העירייה. כך למשל, לא ברור מטיעוני העירייה שבמשך שלוש השנים הללו היה מוטל
- 19 עיקול על חשבון הבנק של העותרת או שנעשתה פעולת אכיפה מנהלית אחרת. גם אין כל ראייה לכך
- 20 שנשלחו לעותרת דרישות תשלום. העירייה הייתה מודעת לכך שהעותרת אינה מחזיקה בנכס לפחות
- 21 מדצמבר 2006. אם דרישות התשלום וההודעת השונות ממועד זה ואילך נשלחו אל כתובת הנכס,
- 22 ברור שהן לא הגיעו לידיעת העותרת והמחדל בעניין זה הוא של העירייה.
- 23
- 24 בנסיבות אלה של "תיקו מחדלי", נראה לי שאין זה צודק לדחות או למחוק את העתירה בשל שיהוי.
- 25
- 26 *הדין חרישת החיוב*
- 27 המחזיק בנכס חב בתשלומי ארנונה בנין הנכס, בשל העובדה שהוא מחזיק בנכס ונבכך מוקנים לו
- 28 שירותי העירייה בחקשר לנכס). אם המחזיק איננו עוד מחזיק וזיקתו אל הנכס עברה ובטלה מן
- 29 העולם, אין הצדקה לחיובו בתשלומי ארנונה.
- 30
- 31 פשוט וברור הוא שעל מנת שהעירייה לא תחייב את המחזיק שחדל מהחזקה בנכס בתשלומי
- 32 ארנונה, על המחזיק ליידע את העירייה על השינוי שחל בזיקתו לנכס. פקודת העיריות מורה
- 33 שהודעה מן המחזיק כאמור תיטסר בכתב וסעיף 325 לפקודת העיריות).
- 34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 2755-08-10 שכטר נ' עיריית חרצליה

- 1 טעמיה של דרישת הכתב ברורים למדי. אלמלא הסבת נטל היידוע אל כתפי המחזיק, לא חייגה
- 2 העירייה יכולה לעמוד במטלה של בירור כלתי פוסק של יחסי הזיקה אל הנכסים המרוכזים שבשטח
- 3 השיפוט העירוני. מן החכרת שחידוע יתבצע בכתב, שכן כתייגדר חודעה כתובה אין כל ערובה לכך
- 4 שחודעה "תיקלט" בידי הגורם הנכון ושניתן יחיה ליישם אותה לאורך זמן. חודעות בעל-פה אינן
- 5 מתוגדות כראוי. מצב דברים כזה עלול להרבות מחלוקת ופתרון של ממש אין בו.
- 6
- 7 ברי שדרישת חכתב אינה מהותית. לשון אחר, חחודעה בכתב אין בה כדי לשנות מצב משפטי נתון.
- 8 היא אינה יוצרת מצב משפטי חדש. ההודעה בכתב היא "הצהרה" על מצב משפטי חדש.
- 9
- 10 בנסיבות האמורות, עמד בית המשפט העליון על חשיבותה של חחודעה שבכתב ועל כך שלשם יישום
- 11 תכלית החקיקה, עמדו בתי המשפט על זכותה של הרשות המקומית להמשיך ולגבות ארנונה מן
- 12 המחזיק, כל עוד לא נמסרה חודעה בכתב על חדילה מהחזקה.
- 13
- 14 בשאלה האם ייתכן מצב שבו על אף היעדרה של חודעה בכתב, לא יחויב מי שחדל מחחזקה בנכס
- 15 ותשלום ארנונה, נחלקו הדעות בבית המשפט העליון בפרשת דור אנרגיה. השופט דנציגר סבור
- 16 שבנסיבות מסוימות עלולים מחדלי בירור של העירייה או עצימת עיניים שלה משינויי נסיבות ביחס
- 17 לנכס, לעלות כדי הפרה של חובת החגינות של הרשות כלפי האזרח. בנסיבות כאלה, שהשופט דנציגר
- 18 ניסה לתאר אותן על דרך של הכללה, עשוי הנישום להיפטר מחובת תשלומי הארנונה.
- 19
- 20 השופטת ארכל חציגה השקפה דומה לחשקפת השופט דנציגר, לאמור שבנסיבות חריגות שבהן יש
- 21 ידיעה בפועל מצד המחלקה הממונה על גביית הארנונה בדבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל,
- 22 החלטת להמשיך ולגבות ממנו תשלומי ארנונה עשויה להיות בלתי סבירה.
- 23
- 24 השופטת פרנקצייח חציגה עמדה חולקת. לדעתה, חובת ההודעה המוטלת על המחזיק היא חובה
- 25 פוזיטיבית שאיננה מסויגת ואינה מושפעת ממהלכיה של הרשות. יישום עקרונות של הגינות ושל
- 26 סבירות ביחס לחתנהלות הרשות בזיקה לחודעות חדילה מחחזקה, אינו נובע מהוראות הדין ועל כן
- 27 השימוש בעקרונות אלה בסוגיה דן הוא כעיייתי ביותר.
- 28
- 29 גם לפי גישת הרוב, חנישום עשוי להיפטר מחובת תשלום הארנונה רק בנסיבות חריגות, שבהן הייתה
- 30 לרשות ידיעה מעשית דיי ברורה על זכות המחזיק בפועל בנכס, או שהתנהלותה בחקשר לדברים
- 31 חרגה כאורח בולט מגדר הסביר.
- 32
- 33 בענייננו, אין לומר שלעירייה הייתה ידיעה ברורה על שינויי חחחזקה בנכס. בכל זאת, אני סבור שיש
- 34 לגרוע מחקיף החבות של העותרת בשל שני מחדלים של העירייה. המחדל האחד הוא שהעירייה
- 35 נמנעה במשך שנים ממימוש אפשרויות הגבייה. נראה לי לא הוגן שהנישום לבדו יישא בתוצאות של


7 מתוך 8



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 2755-08-10 שלטר נ' עיריית הרצליה

- 1 ריבית הפיגורים המצטברת. הרי ברור שבשנות ההשתהות של העירייה, העותרת לא התזיקה עוד
- 2 בנכס ולא נהנתה משירותים עירוניים ביחס לנכס. נכון שבמשך השנים הללו "נהנתה" העותרת מכך
- 3 שלא שילמה את חוב הארנונה ויכולה הייתה להשתמש שימוש חלופי בכספי הארנונה. בכל זאת, יש
- 4 מערים לא מבוטלים של "עלות הכסף" מקום שמדובר בהצטברות של חוב כלפי הרשות.
- 5
- 6 המחדל השני, שהוא בעיני עיקרי, נובע מכך שהעירייה אישרה לבעלים בדצמבר 2006 שעל הנכס לא
- 7 רובץ חוב כלשהו לרשות העירונית ובכך אפשרה את העברת הנכס מן הבעלים לבעלים אחרים.
- 8 האישור שניתן לא שיקף את המציאות. שהרי בדצמבר 2006 רבץ חוב ארנונה על הנכס (הוא החוב
- 9 הנידון כאן). יתר על כן, אילו סירבה העירייה אז לתת אישור בידי הבעלים, לא הייתה ברירה בידיו
- 10 והוא היה צריך לפרוע את חוב הארנונה כדי לאפשר את העברת הנכס. אילו חויב בכך, מן הסתם גם
- 11 הייתה מתבררת בדרך זו או אחרת שאלת זיקתה של העותרת אל הנכס באותו זמן.
- 12
- 13 סיכומם של דברים הוא שמאחר שהעותרת לא שלחה במועד הודעה בכתב לעירייה על פינוי הנכס,
- 14 מוצדקת הייתה העירייה לדרוש ממנה תשלומי ארנונה עד ליום שבו שונה הרישום של זהות המחזיק
- 15 בנכס (15/12/06). עם זה, דומה לי שאילו נמנעה העירייה מסתן אישור של המעדר חוב בשלהי 2006,
- 16 הייתה נמנעת מצטברות ריבית הפיגורים.
- 17
- 18 **פסק הדין**
- 19 אני מקבל את העתירה באורח חלקי במובן זה שטענת "אינוי מחזיקה" של העותרת נדחית והיא
- 20 מחויבת במירעון חוב הארנונה עד 15/12/06. לעומת זה, נראה לי שאין מקום לחייב אותה בריבית
- 21 פיגורים בהתאם לסמכות הנתונה למנהל הארנונה לפי החוק, אלא רק בריבית לפי חוק פסיקת
- 22 ריבית, והוא עד ליום הגשת העתירה.
- 23
- 24 ניתן היום, ז' טבת תשע"ה, 29 דצמבר 2014, בהעדר תצדדים.
- 25
- 26
- 27

  
 דר' עודד מודריק, שופט. סגן נשיאה