



1
בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 2053-10-10

2

לפני כב' השופטת דר' מיכל אגמון-גונן

בעניין: מירב אלפנדרי פלקון

המערערת

ע"י ב"כ עו"ד ירון דיין

נגד

עיריית הרצלייה

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל ממשרד הררי,

טויסטר ושות'

פסק דין

3

4

לפנא ערעור על החלטת וועדת הערר לענייני ארנונה בעיריית הרצלייה, לפיה נדחתה השגתה של המערערת על חיוב הארנונה אשר הושת עליה לתקופה שמחודש מרץ 2005 ועד לחודש יולי 2006 (כולל), בקשר עם הנכס שברחוב סוקולוב 10 בהרצלייה, הידוע גם פתת חלקה 3 חלקה 208 גוש 6533 (להלן: "הנכס").

9

במוסד הערעור עומדת טענת המערערת, כי מעולם לא החזיקה בנכס ולא עשתה בו שימוש וכי המשיבה מעולם לא ניסצה לגבות את חוב הארנונה בגין הנכס מהמחזיק בפועל, למרות שזהותו ועובדת החזקתו בנכס הייתה ידועה לה בזמן אמת ולאחר מכן אף נקבעה כממצא במסגרת פסק דין חלוט של בית המשפט השלום בהרצלייה והינה ידועה ואינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

15

בערעור שלפני נסמכת המערערת, בין היתר, על ראיות אשר הגיעו לידיה לאחר שהתקבלה החלטת וועדת הערר בעניינה ואף לאחר שהוגש הערעור דן וזאת בעקבות הליך משפטי לפי חוק חופש המידע, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק חופש המידע").

19

20

21

1. רקע ההברות והלימים קודמים

אביהם המערערת, יעקב פלקון ז"ל, ניהל במשך שנים רבות עסק לממכר מוצרי בשר, שפעל בנכס. את הנכס רכש אבי המערערת בשנת 1987.

4

יעקב פלקון נפטר ביום 7.12.92 ומכוח צו ירושה נרשמה המערערת כבעלים של 10% מהזכויות בנכס, אמה של המערערת, חנה פלקון, נרשמה כבעלים של 50% מהזכויות בנכס ואילו אחיה של המערערת, אליהו (אלי) פלקון, נרשם כבעלים של 40% מהזכויות בנכס. מאוחר יותר, הוצא צו ירושה מתוקן, לפיו זכאית המערערת להירשם כבעלים של 20% מהזכויות בנכס ואילו אחיה כבעלים של 80% מהזכויות בנכס. רישום זכויות המערערת בטאבו בוצע על ידי אחיה של המערערת (או ב"כ) ביום 27.5.96 בהתאם לצו הירושה המקורי, אך לא תוקן בהתאם לצו הירושה המתוקן עד לשנת 2006 (נסח טאבו לשנת 2005 סומן ע2 בתיק המוצגים).

13

ביום 31.5.93 הקים אחיה של המערערת, אלי פלקון, את חברת פלקון מעדני בשר בע"מ (להלן: "חברת פלקון"), אשר באמצעותה הפעיל בנכס חנות לממכר מוצרי בשר. בתחילה הוקנו למערערת, מכוח צו ירושת האב, 20% מהמניות המוקצות הרגילות ואילו אחיה של המערערת החזיק ב- 80% מהמניות המוקצות הרגילות וב- 100% ממניות ההנהלה (תדפיס מרשם החברות סומן ע1 בתיק המוצגים של הערעור).

19

במשך למעלה מעשור פעלה בנכס חברת פלקון בניהולו של אחי המערערת, אלי פלקון, והיא גשילה את תשלומי הארנונה בגין הנכס כסדרם.

22

לטענת המערערת, במשך כל השנים לא היה לה כל קשר לחברה, היא מעולם לא קיבלה דיבידנדים, זכויות או כספים מהנכס ולא היה לה כל קשר עם הנכס או כל ידיעה לגבי הנעשה בו.

26

בשלב מסוים נתגלע סכסוך בין המערערת לאחיה, על רקע התנהלות אחי המערערת בכל הנוגע לשעבוד הנכס לטובת בנק הפועלים ונותק ביניהם כל קשר.

29

ביום 31.7.06 נתקבלה בידי המערערת דרישת תשלום מיום 25.7.06 בסך 105,164 ₪ לפי צעף 4 לפקודת המיסים (גבייה), שהופנתה אל המערערת, אמה ואחיה, בגין חוב ארנונה שלא שולם (המכתב סומן ע4 בתיק המוצגים).

33

מיד לאחר, ביום 1.8.06, פנה ב"כ המערערת אל המשיבה ודחה את הדרישה בציינו, כי הנכס מושכר מזה שנים רבות וביקש לקבל פרטים בעניין החוב הנטען (מכתב ב"כ המערערת סומן ע5 בתיק המוצגים).

בדיעבד הסתבר למערערת, כי המדובר בחוב לתקופה שמחודש מרץ 2005 ועד לחודש יולי 2006 (כולל).

4

ביום 7.8.06 פנה ב"כ המערערת בשנית אל המשיבה והבהיר, כי למערערת לא היה כל מידע לגבי הנכס ואולם מבירור עם ב"כ של אחיה, עו"ד שאול קרן-גיל, עולה, כי הנכס הושכר בתקופה האמורה לחברת כ.ד. שיווק מזון (להלן: "השוכרת") על ידי אחיה (מכתב ב"כ המערערת שאליו צורף הסכם השכירות סומן ע"ב בתיק המוצגים).

9

בשבתה מיום 31.8.06 הפנתה המשיבה את ב"כ המערערת להוראות סעיפים 325 ו-1326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"), אך עם זאת ציינה, כי אכן השוכרת בנכס הודיעה בחודש אוגוסט 2006 על חזקתה בנכס וכי "הודעתה זו אושרה ע"י מר אליהו פלקון (המשכיר) טלפונית, ובהתאם נרשמה השוכרת כמחזיקה ממועד קבלת ההודעה". כן ציינה המשיבה, כי אינה צד ליחסים בין המערערת לבין הבעלים האחרים בנכס וכי בכוונת המשיבה להמשיך בהליכים לגביית החוב (מכתב המשיבה סומן ע"ב בתיק המוצגים).

17

בינתיים, התקבלה אצל המשיבה תשובתה של חנה פלקון, אמה של המערערת, לפיה אין לה כל זכויות בנכס, זאת לאור הסכם חלוקת עיזבונה של יעקב פלקון והסכם מת"ש במסגרתם הועברו מלוא הזכויות בנכס לידי המערערת ואחיה.

21

ביום 6.3.07 שלחה המשיבה למערערת מכתב דרישה לתפיסת מיטלטלין.

23

ביום 22.3.07 פנה ב"כ המערערת למשיבה, שב והבהיר כי המערערת אינה מחזיקה ולא מחזיקה בנכס וציין כי ביום 28.11.06 הגישה המערערת תביעה כנגד השוכרת בנכס על מנת להבטיח את תשלום הארנונה לעירייה ואף הציע לצרף את המשיבה כתובעת נוספת (מכתב ב"כ המערערת סומן ע"ב בתיק המוצגים).

28

ב"כ המערערת נענה ע"י המשיבה במכתב מיום 14.5.07, לפיו היא חוזרת על האמור במכתבה הקודם וכי העבירה את הצעתו לצירוף העירייה להליך, לב"כ העירייה (מכתב המשיבה סומן ע"ב בתיק המוצגים).

32

בינתיים, הפכה חברת פלקון לחדלת פירעון ומונה כונס נכסים על זכויות המערערת, אחראי אמה בנכס, בעקבות בקשת בנק הפועלים למימוש המשכנתא הרובצת על הנכס בגין חובות חברת פלקון לבנק. הנכס נמכר במהלך חודש אוקטובר 2007 לצד ג'

ובתמורה שהתקבלה לא היה די כדי לכסות את החוב לבנק ומקל וחומר שלא היה בה די כדי לכסות את חוב הארנונה (ראו מוצג ע13 לתיק המוצגים).

3

ביום 18.11.08 ניתן פסק דינו של בית משפט השלום בהרצלייה בתביעה שהגישה המערערת כנגד השוכרת ונקבעו במסגרתו קביעות עובדתיות מפורשות לגבי החזקתה הבטחית של השוכרת בנכס בתקופה לגביה דרשה המשיבה כספים מהמערערת. בית המשפט קבע, בין היתר, כי חובת תשלום הארנונה חלה על השוכרת; כי השוכרת לא דאגה לרישום הנכס על שמה כמחזיקה; כי המערערת כלל לא ידעה ולא יכולה הייתה לדעת על ההשכרה לשוכרת והדבר נודע לה רק כאשר קיבלה את דרישת התשלום ביום 31.7.06; כי המערערת לא הסמיכה את אחיה לפעול בשמה וכי זה השכיר את הנכס ללא ידיעתה ועוד. בית המשפט חייב את השוכרת במלוא סכום התביעה וכן את אחיה המערערת מכוח הודעת צד ג' (ת"א (הרצ'י) 8053/06 מירב פלקון נ' כ.ד. שיווק מזון ומזון), סומן ע12 בתיק המוצגים).

14

לאחר מתן פסק הדין, פנתה המערערת למימוש פסק הדין באמצעות הליכי הוצאה לפועל, אולם כל ניסיונות הגבייה שביצעה כשלו.

17

המערערת סברה, כי עם מתן פסק-הדין נסתם הגולל על טענות המשיבה כלפיה ואולם בשלזי שנת 2009 הופתעה המערערת לגלות שההליכים המינהליים לגביית החוב לא פסקו.

21

משפך, פנתה המערערת למשיבה ביום 29.11.09 בהשגה על מנת לעצור את הליכי הגבייה (מוצג ע14 בתיק המוצגים).

24

המשיבה השיבה למערערת כי החוב סופי ומחולט וכי המערערת חויבה בגין חובות בעל-הנכס "ביחד ולחוד" מכוח סעיף 316 לפקודת העיריות (מוצג ע15 בתיק המוצגים).

28

המערערת הגישה ערר ובו העלתה שוב את כל טענותיה, כפי שטענה בעבר, הן בפני המשיבה והן בפני בית המשפט (מוצג ע16 בתיק המוצגים). תשובה לערר הוגשה על ידי המשיבה (מוצג ע17 בתיק המוצגים).

32

טרם שהדיון לפני וועדת הערר הגישה המערערת בקשה דחופה לקבלת מידע ולגילוי מסמכים מהמשיבה והגיבה לבקשת המשיבה למחיקת הערר על הסף. וועדת הערר קבעה, כי הדיון יתקיים במועדו, מבלי ליתן החלטה בבקשה לקבלת מידע ולגילוי

מסמכים (בקשת המערערת לקבלת מידע מהמשיב סומנה כמוצג ע18 בתיק המוצגים).
החלטת וועדת הערר סומנה כמוצג ע19 בתיק המוצגים).

3

כל שהצליחה המערערת לקבל מהמשיבה עד למתן החלטת וועדת הערר הוא תדפיס רטואקטיבי (ולא היסטורי – בו מופיע מי שהיה רשום במקור בזמן אמת) של תנועות החסב והזיכוי בחשבון הנכס משנת 2003 ועד לשנת 2009, בו מופיעה המערערת כמחזיקה בנכס מאז שנת 2003 (מוצג ע28 לתיק המוצגים).

8

בדין לפני וועדת הערר ביום 7.3.10 הלינה המערערת על אי מסירת המידע והודיעה שלמטב ידיעתה במהלך השנים החזיקה בנכס חברת פלקון וכי לאחר מכן הושכר הנכס לשוכרת. כן ציינה המערערת, כי מעולם לא קיבלה הודעת דרישה כדין וכאשר הגיעה לידיה התראה לפי פקודת המיסים (גבייה), פעלה מיד לבירור הנושא מול המתזיקים בנכס. וועדת הערר המליצה לצדדים להגיע להסדר וקבעה כי באם הצדדים לא יעשו כן, יוגשו סיכומים (פרוטוקול הדיון סומן כמוצג ע20 בתיק המוצגים).

16

הצוות הפשרה שהציעה המערערת למשיבה נדחו על ידו והצדדים הגישו סיכומים (סיכומי המערערת סומנו ע21 בתיק המוצגים, סיכומי המערער סומנו ע21 בתיק המוצגים).

20

לאחר הגשת סיכומי המשיבה הסתבר למערערת, לראשונה, כי למעשה אביה המנוח היה משום כמחזיק הנכס מאז שנת 1987 ועד בכלל, שעה שהמערערת סברה, עד למועד זה, היא נרשמה כמחזיקה. זאת, לאור ההדפיסים שנשאו את שמה (כיוון שנרשמה מאז יותר כמחזיקה). בסיכומיה, טענה המשיבה שכלל לא ידעה כי אבי המערערת נפטרה ולא ידעה על קיומם של היורשים אף על רישומם ככאלה, בטרם הוציאה המשטרה נסח טאבו בחודש יולי 2006, שבהסתמך עליו פנתה ליורשי המנוח לראשונה. עוד טענה המשיבה, כי כלל לא ידעה על קיומה של חברת פלקון ואו על פעילותה בנכס.

29

בשיב לב לטענות המשיבה כאמור, הגישה המערערת בקשה להגשת סיכומי תשובה מטעמה ולאחר מכן בקשה חוזרת להגשת סיכומי תשובה. ברם, וועדת הערר כלל לא החליטה בבקשתה, על אף שהורתה למשיבה להגיש תגובתה לבקשה וזו אכן הוגשה (בקשת המערערת סומנו ע23 ו-ע24 בתיק המוצגים; תגובת המשיבה לבקשה סומנה ע45 בתיק המוצגים).

35

במקביל, ולאור התעלמות הוועדה מבקשות המערערת לקבלת מידע, הגישה המערערת בקשה לפי חוק חופש המידע (הבקשה סומנה ע"פ 26 בתיק המוצגים). בהעדר כל תגובה בתוך התקופה הקבועה לכך בחוק, פנתה המערערת בתזכורת ונענתה על ידי הממונה על חופש המידע אצל המשיבה, כי היא מאריכה את התקופה למענה לפנייה ב- 30 יום (התשובה סומנה ע"פ 27 בתיק המוצגים).

6

ביום 13.9.10 נתקבלה בידי המערערת תשובת הממונה על חופש המידע (התשובה סומנה ע"פ 29 בתיק המוצגים).

9

לאחר מועד הגשת הערעור שבה המערערת ופנתה אל הממונה על חופש המידע לקבלת חומרי נוסף, שלא הומצא במסגרת התשובה מיום 13.9.10 (הפניות סומנו ע"פ 30 ו-32 וצוינו לבקשה להוספת ראיות). תשובות הממונה על חופש המידע התקבלו ביום 18.11.10 וביום 1.11.10 (סומנו ע"פ 31 ו-33 וצורפו לבקשה להוספת ראיות).

14

מתשובות הממונה על חופש המידע ומהמסמכים שצורפו להן, התקבלו הנתונים הבאים:

17

העסק נוהל בנכס כל השנים ברישיון עסק מאת המשיבה על שם "פלקון מעדני בשפאלה וחנה פלקון" ומאוקטובר 2005 על שם "כפיר דנון, כדורי אפריים וכדו". שיוטק מזון" (נספח 8 למוצג ע"פ 29).

21

ביום 9.2.05 פנתה חברת פלקון בכתב אל מחלקת ההכנסות אצל המשיבה והודיעה כי פרצת שריפה בנכס וביקשה לקבל פטור מארנונה לתקופת שיפוץ הנכס, מיום 15.4.04 ועד 30.6.04 (ראו נספח 1 למוצג ע"פ 29). על המכתב חתום טוביה שגיא, סמנכ"ל תפעול. לפנייה זו השיב מנהל הארנונה אצל המשיבה, כי הוא מקבל את טענת חברת פלקון לפטור מארנונה בשל היות הנכס בשיפוץ וכי הוא מזכה את חשבון הארנונה בסמך הארנונה ששולם מבעוד מועד בציינו, כי היתרה לאחר הזיכוי תקוזז מחשבון הארנונה לתודשים מרץ-אפריל 2005 שישלח במהלך חודש מרץ 2005 (ראו נספח 2 למוצג ע"פ 29).

30

ביום 17.2.053 התקבלה בידי המשיבה הודעה על העברת הבעלות בנכס למערערת ולאמנה מאת אמם. להודעה האמורה צורפו תצהירים וכן נסח טאבו המעיד על רישומה של המערערת כבעלים של חלק מהנכס, כבר בשנת 1996 מכוח ירושה (נספח 3 למוצג ע"פ 29).

35

ביום 20.2.05 בוצעה מדידה בנכס. על גבי השרטוט של הנכס נרשם על ידי המודדת שמו של חברת פלקון כמחזיקה במקביל לשמו של מר יעקב פלקון (נספח 4 למוצג ע329)

4

בחודש מאי 2005 נתקבל בידי המשיבה מכתב חתום, כביכול על ידי המנוח יעקב פלקון, המודיע על שינוי כתובתו למשלוח דואר (נספח 7 למוצג ע29).

7

ביום 27.10.05 שונה שם המחזיק מ"פלקון יעקב" ל"פלקון יעקב יורשים" וביום 30.8.06 שונה שם המחזיק מ"פלקון יעקב יורשים" ל"פלקון יעקב – אלפנדי מ" (דהיינו המועצרת) ובאותו יום שוב ל"פלקון יעקב- יורשים" (נספח 6 למוצג ע29).

11

ביום 22.6.06 התקבלה בידי המשיבה הודעה מאת השוכרת, לפיה הסכם השכירות בינתלבין פלקון אליהו מוארך לתקופה נוספת של שנה, דהיינו עד ליום 21.7.07. על גבי ההודעה האמורה נרשם בכתב יד, כי המידע האמור אושר טלפונית על ידי פלקון אליהו (חלק מנספח 5 למוצג ע29).

16

חשם לא פחות הוא המידע שנעדר מתשובת הממונה על חופש המידע; כך, על אף שהמוצא למערערת תדפיסי מצב חשבון היסטוריים, המלמדים מי היה המחזיק בנכס בזמן אמת, החל משנת 1994 ואילך, נעדרים מהם, למרבה הפלא התדפיס לשנת 1996 שהיא השנה בה נרשמה המערערת כבעלת 10% מהזכויות בנכס מכוח צו הירושה המקורי) וכן התדפיסים לשנים 2005 ו-2006, הרלבנטיים למועד היווצרות החוב. כמו כן, לא נמצאו העתקי דרישות התשלום שנשלחו לאורך כל השנים למחזיק הרשום והעתקי קבלות ו/או אסמכתאות המעידות על הגורם שביצע את התשלום (ראו, לעניין זה, מוצגים ע30, ע31, ע32, ע33).

25

2. הטלת וועדת הערר

את הטלת וועדת הערר יש לקרוא בשים לב למסמכים שעמדו לפני וועדת במועד דיון זה והוועדה. כאמור לעיל, מסמכים רבים, אשר על תוכנם עמדתי לעיל, הגיעו לידי המועצרת רק ביום 13.9.10, לאחר שפנתה בבקשה לפי חוק חופש המידע ונראה כי וועדת הערר התרשמה (כפי שאף אני התרשמתי בתחילת ההליך) כי עסקינן במקרה שגרר בו המחזיק בנכס לא מסר הודעה כדין על חילופי מחזיק בנכס.

32

בהטלת מיום 22.7.10 קבעה וועדת הערר, כי המערערת איתרה את המועד להגשת השאלה והשומה הפכה לחלוטה. וועדת הערר ציינה, כי למערערת נודע על קיומו של חוב האמנה לכל המאוחר ביום 31.7.06 ואולם המערערת המתינה מעל לשלוש שנים

בטחם הגישה את ההשגה וכי "בנסיבות אלה, אין לעוררת להלין אלא על עצמה, על כי נמנעה מלנקוט במועד בהליכים שקבע החוק להשגה." וועדת הערר ציינה עוד, כי בהתאם להלכה הפסוקה, וועדת הערר – ואף בית המשפט – אינם מוסמכים להאריך את המועדים להגשת השגה או ערר. אשר על כן קבעה וועדת הערר, כי יש לדחות על הסף את הערר שהגישה המערערת.

6

וועדת הערר קבעה עוד (למעלה מן הנדרש, לשיטתה), כי המערערת לא מסרה הודעה כדין על חילופי מחזיק בנכס, כמצוות סעיף 325 לפקודת העיריות; המערערת לא הודיעה לעירייה על מותו של אביה, אשר היא באה בנעליו כמחזיקה של הנכס מכוח ירושה ולא הודיעה על חילופי המחזיקים. הוועדה קבעה כי:

- 11
- 12 "משכך, אין לעוררת להלין אלא על עצמה, בהיותה היורשת של מר
- 13 יעקב פלקון ז"ל, הרשום כמחזיק בנכס משנת 1987 ואשר על שמו
- 14 נשלחו לאורך השנים שומות הארנונה ובכלל זה שומות הארנונה
- 15 נשוא הערר. הלכה היא כי בעל נכס אשר לא הודיע לעירייה על
- 16 העברת זכותו בנכס לשוכר, ייחשב כמחזיק לצורך תשלום הארנונה."
- 17

בהתאם לטענת המערערת כי המשיבה ידעה, או היה עליו לדעת, את זהות המחזיק בנכסן ציטטה וועדת הערר מעת"מ (ת"א) 2555/05 שמוחה יוסף נ' עיריית פתח-תקווה ואח', ניתן ביום 16.7.07, במסגרתו נקבע, כי על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, יש למסור הודעה כדין בכתב.

22

וועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי לאור סעיף 316 לפקודת העיריות, חויבה העוררת כדין במלא תשלום הארנונה, בהיותה בעלים במשותף.

25

עוד קבעה וועדת הערר (בשולי הדברים, לשיטתה), כי פסק הדין של בית משפט השלום, אשר קבע כי המערערת אינה מחזיקה, אינו מחייב אותה ובלשונה:

- 28
- 29 "בשולי הדברים נציין, כי אין רלבנטיות לפסק הדין שניתן בבית
- 30 משפט השלום בהרצליה, ביחס לשאלת חובת תשלום הארנונה
- 31 לעירייה. פסק הדין של בית משפט השלום מסדיר את היחסים בין
- 32 הצדדים לתיק בלבד. על העירייה לגבות את הארנונה מהמחזיקים
- 33 כפי שהם רשומים בספריה, במידה ומחזיק לא פעל כמצוות סעיף
- 34 325 לפקודת העיריות, הרי שחובת התשלום בארנונה בגין הנכס
- 35 תמשיך לחול עלי, כאמור בסיפא של סעיף 325 הנ"ל."
- 36

(החלטת וועדת הערר צורפה כנספח א' לכתב הערעור).

38

ביום 3.10.103 הגישה המערערת את הערעור המינהלי דנן, בו היא טוענת, כי וועדת הערר שגתה בכל אחת ואחת מקביעותיה, תוך מתן פרשנות צרה ומוטעית להוראות הרלבנטיות שבפקודת העיריות ובהתעלם מעקרונות צדק בסיסיים ומחובת ההגינות ותוהוהבל המוטלים על הרשות המקומית. כאמור לעיל, המערערת נסמכת, בין היתר,

על תאיות שהגיעו לידיה בעקבות ההליך שנקטה לפי חוק חופש המידע. לאחר הגשת הערעור, הגישה המערערת בקשה להוספת ראיות שהגיעו לידיה מהממונה על חופש המידע לאחר הגשתו.

4

3. טענות הצדדים

המערערת טוענת, כי וועדת הערר שגתה כאשר קבעה שהמערערת איחרה בהגשת השגתה, שהרי אין חולק כי המערערת מעולם לא קיבלה דרישת תשלום כדין וכאשר קיבלה התראה לפני הליכי גבייה פנתה באופן מיידי אל המשיבה. לטענת המערערת, וועדת הערר התייחסה אל ההתראה כאל תחליף לדרישת התשלום, ברם התעלמה מפניסת המערערת אל המשיב מיד עם קבלת ההתראה ולא ראתה בה משום השגה. וועדת הערר אף התעלמה מהעובדה שבהתראה כלל לא פורטה זכות ההשגה והערר ועל כן אין לראות בה דרישה לתשלום ומשכך מניין הימים להגשת השגה לא חל עליה. לטענת המערערת, רק משהבינה כי המשיבה מתעלמת מפסק דינו של בית משפט השלום בהליך שבינה לבין השוכרת נאלצה להגיש השגה.

15

המערערת טוענת עוד, כי וועדת הערר שגתה עת קבעה כי המערערת לא פעלה בהתאם להוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות. לטענת המערערת, היא מעולם לא הפכה להיחזיק של הנכס, היות ובטרם הפכה לבעלים וגם לאחר מכן תמיד היה מחזיק בנכס (אחיה, **חברת פלקון**, או השוכרת) ולפיכך לא הוטלה עליה חובת הודעה כלשהי לעירייה בהתאם לסעיף 326 לפקודת העיריות. לטענת המערערת, מעולם לא נשלחה אליה דרישה לתשלום, מאז מות אביה בשנת 1992 ועד לשנת 2006, וברי כי לא הייתה יכולה לדעת כי העירייה סבורה שיש לה זיקה לנכס. זאת ועוד. היו בידי המשיבה ראיות ברורות ומפורטות לגבי מיהותו של המחזיק האמיתי בנכס, לכל המאוחר מחודש 2/05, עת פנתה **חברת פלקון** בבקשה לפטור מארנונה. המשיבה גם ידעה בזמן אמת כי החזקה בנכס הועברה לשוכרת והיה עליה לשנות את רישומיה, כך שהשוכרת תרשם כמחזיקה בנכס החל מחודש מאי 2005. אולם, המשיבה העדיפה לעצום את עיניה ולא לעשות מעשה לגביית החוב, עד שבחודש יולי 2006 החלה בהליכי גבייה כנגד המערערת. זאת ועוד. וועדת הערר התעלמה מכך שהמשיבה התרשלה ונהגה בחופז תום לב ובניגוד לחובת ההגינות המוגברת המוטלת על רשות מקומית, כאשר בחתום ב"כיס העמוק" לכאורה במקום לפעול לגביית מס אמת. המשיבה אף התרשלה כאשר לא רשמה את **חברת פלקון** כמחזיקה בנכס לכל המאוחר מתאריך 28.2.05, עת אישם מנהל הארנונה בחתימת ידו את בקשת החברה לפטור מתשלומי ארנונה. כן התרשלה המשיבה כאשר לא רשמה את השוכרת כמחזיקה כבר מחודש יולי 2005 ולא ניסחה לגבות את הכספים ממנה כבר בשנת 2006, דבר שהעמיד את המערערת בסוף שנת 2008 מול חברה חדלת פירעון. המשיבה אף התרשלה כאשר לא הצטרפה להליך שיזמה המערערת כנגד השוכרת, כאשר לא טרחה ליידע את המערערת כי נרשמה

כבעלים או כמחזיקה בנכס כבר בחודש אוקטובר 2005, ללא ידיעתה, מכוח ירושתה וכאשר לא הפנתה את המערערת לזכות ההשגה והערר העומדת לה, במכתב דרישה כדין לטענת המערערת, המשיבה הפרה את חובת תום הלב ואת חובת ההגינות עת הסתירה ממנה מסמכים התומכים בטענתה, טענה טענות עובדתיות שגויות ועשתה הכל על מנת להשית את החיוב על המערערת, בבחינת "יקוב הדין את ההר", כשואמרה מקדשת את האמצעים.

7

המערערת מוסיפה וטוענת, כי שגתה וועדת הערר בקביעתה כי המערערת חייבת ביחד ולחוד את חובות הארנונה וזאת לאור סעיף 127 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק הירושה**"), הקובע כי יורש אינו אחראי לחובות מעבר לשווי של חלקו בעיזבון.

11

לבסוף, טוענת **המערערת**, כי וועדת הערר שגתה כאשר קבעה כי ההליך שהתנהל בנושא המחזיק בנכס איננו מחייב את המשיבה. לטענתה, וועדת הערר נימקה את סירובה לאפשר הליך הוכחות בכך שהעובדות שהועלו בכתבי הטענות של הצדדים, לרבות העובדות שנקבעו בפסק הדין, הן עובדות מוסכמות והמשיבה מעולם לא הסתייגה מקביעה זו או טענה כנגד עובדות אלו. ברם, וועדת הערר התעלמה בהחלטתה מהממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק הדין ובכך גרמה עיוות דין ועוול למערערת.

19

המשיבה טוענת כי יש לדחות את הערעור דגן על הסף, לאור העובדה ששומות האחשנה לשנים 2005 ו-2006 הפכו חלוטות בחלוף 90 ימים מיום שנתקבלו בנכס ולפסק ההשגה שהוגשה על ידי המערערת ביום 29.11.09 הוגשה בשיהוי ניכר ביחס למועדים הקבועים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "**חוק הערר**"). לטענת המשיבה, טענת המערערת לפיה מעולם לא קיבלה דרישת תשלום כדין ולפיכך, כביכול, לא הודעה לה זכותה להגשת השגה והמועדים להגשתה, הינה טענה חסרת תום לב ואינה יותר מניסיון התחכמות, המתיימר להיבנות ממחדליה וממחדלי אחיה כבעלים במשותף להודיע על פטירת אביהם ועל היווצר הבעלים והמחזיקים בנכס מכוח ירושה, משנת 1992 וכן בהתעלם מחובתם, הנגזרת מחובת הבעלים והמחזיק הרשום בנכס, להודיע על חדילת החזקתם בנכס ועל חדילת מחזיקים בנכס.

31

המשיבה טוענת עוד, כי הערעור המינהלי דגן מהווה "מקצה שיפורים" על יסוד טענה להסתרת מידע וכי למערערת לא הייתה כל מניעה במשך כל תקופת בעלותה בנכס ומכאן מקום מיום שקיבלה התראה טרם נקיטת הליכי גבייה, לברר את כל הטעון בירצה מבחינתה, לפנות לממונה על חופש המידע ולדרוש לקבל כל מידע רלבנטי בענין.

המשיבה מוסיפה וטוענת, כי החיוב בארנונה הוטל כדין על המערערת בהיותה "בעלים" שלא דיווח אודות חילופי מחזיקים בנכס, וכן "מחזיקה" בנכס מכוח ירושה, שלא דיווחה על חדילת החזקת המחזיק הרשום. כך, המערערת לא העבירה כל הודעה על חדילת החזקתו של אביה והיותה בעלים במשותף בנכס, משך שנים רבות מאד. המערערת גם לא הודיעה על העברת החזקה לידי השוכרת. לטענת המשיבה, כל טענות המערערת בדבר "חזקת ידיעה" של המשיבה, כביכול, אודות חילופי מחזיקים בנכס, חסרת כל יסוד ונטענת בעלפוא, שהרי פסיקה ענפה קובעת, כי על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות, יש למסור הודעה כדין בכתב.

11

עוד טוענת **המשיבה**, כי החלטתה לחייב את המחזיק הרשום ואחר כך את יורשיו, שהם גם בעלי הנכס, וזאת עד שנתקבלה הודעה על חילופי מחזיקים בנכס, הינה החלטה סבירה שאין מקום להתערב בה. לשיטתה, לאורך שנים רבות ועד לחודש פברואר 2005 לא התעוררו בעיות מיוחדות ביחס לנכס והארנונה שולמה כדין, תוך שלאורך כל השנים נשלחו לנכס שומות על שם המחזיק הרשום, יעקב פלקון, מבלי שהחברה כל הודעה מתקנת בעניין. גם מכתבה של **חברת פלקון** מחודש פברואר 2005 לפטור מארנונה לא גרם לתהיות אצל המשיבה, בנסיבות בהן מדובר בחברה עם שם זהה לשמו של המחזיק הרשום בנכס ושעה שבמהלך שנת 2005 התקבל מכתב מאת יעקב פלקון, המודיע על שינוי כתובת. לשיטת המשיבה, הראיה לכך שסברה כי יעקב פלקון הוא המחזיק בנכס, הינה המדידה שבוצעה בנכס, אשר על גביה נרשם כי מדובר בנכסה החזקת פלקון יעקב.

23

המשיבה טוענת עוד, כי החיוב במלוא הארנונה הוטל כדין על המערערת בהיותה בעלים במשותף של הנכס ובהתאם להוראות סעיף 316 לפקודת העיריות. לטענתה, אין צורך רלבנטיות בענייננו להוראות חוק הירושה, שעה שהחוב נשוא הערעור נוצר זמן רב לאחר חלוקת העיזבון ליורשים ומכל מקום החובות נוצרו כתוצאה ממחדל היושבים, כך שאין כל מקום שהיורשים ייהנו מפרי עוולתם וממילא המערערת כלל לא הצליחה כי החובות המלאים המיוחסים לה עולים על שווי חלקה בעיזבון.

30

המשיבה מוסיפה וטוענת, כי במסגרת פסק דינו של בית משפט השלום כלל לא נדונה השאלה האם המערערת מסרה הודעה כדין למשיבה אודות חילופי מחזיקים בנכס או אודות חדילת החזקה של המחזיק הרשום ומכאן שאין כל רלבנטיות לעניין.

34

לבסוף, טוענת **המשיבה**, כי היא מתנגדת להוספת ראיות בשלב הערעור.

36

4. אי הגשת השגה במועד

סעיף 3 לחוק הערר מסדיר את העניינים הנוגעים לתשלום הארנונה שההשגה בגינם הינה בסמכותו של מנהל הארנונה, וזו לשונו:

- 4 "א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים
- 5 מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על
- 6 יסוד טענה מטענות אלה:
- 7 (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע
- 8 בהודעת התשלום;
- 9 (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס,
- 10 גדלו או השימוש בו;
- 11 (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת
- 12 העיריות;
- 13 ...
- 14 (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחוייב בתשלום
- 15 ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף
- 16 קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות
- 17 טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילולא חוק זה".
- 18

הנהגתו כן, על אף האמור בסעיף 3(א) לחוק הערר, סעיף 3(ג) לחוק מקנה לבית המשפט שיקול דעת רחב להתיר העלאת טענה בעניין 'איני מחזיק בנכס', וזאת אף אם לא הוגשה השגה במועד. אכן, פסיקה ענפה מכוונת למסלול ההשגה הקבוע בחוק כמסלול מחשב. יחד עם זאת, הפסיקה הכירה בסמכותו הכללית של בית המשפט לדון, במקרים חריגים, בעניינים אשר הובאו בפניו למרות מסלול ההשגה הקבוע בחוק, וזאת בעיקר כאשר מדובר בעניינים בעלי חשיבות ציבורית עקרונית מיוחדת (ראו רע"צ 1809/07 עיריית הרצליה נ' גיא לוי בע"מ, ניתן ביום 3.6.08).

26

אני עבורה כי המקרה שלפני הינו מסוג המקרים שבהם מן הראוי לאפשר העלאת טענות 'איני מחזיק בנכס', אף אם, על פניו, לא הוגשה השגה במועד. זאת, בין היתר, בשל לב לעובדה שהמערערת מעולם לא קיבלה דרישת תשלום כדין ובה פירוט מרשימי השומה, תוך ציון זכות ההשגה והערר ובשים לב להליך המשפטי בו נקטה המערערת מיד עם קבלת ההתראה. בנסיבות אלה, אין לומר כי המערערת ישנה על זכויותיה. ההפך הוא הנכון.

33

מכאן מקום, ברי כי יש לאפשר למערערת להעלות לפני בית משפט זה את טענותיה בעניין החזקה בנכס, בשים לב לראיות החדשות שהתקבלו בידי המערערת לאחר הליך הערר, כפי שיובהר להלן.

37

5. ציון ראיות בערעור

כאמור לעיל, המידע שהתקבל בידי המערערת בעקבות פנייתה לממונה על חופש המידע לא היה מונח לפי וועדת הערר.

41

42

לענפן הגשת ראיות נוספות בערעור קובעת תקנה 457(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשס"ד-1984, החלה על הליך הערעור דן מכוח תקנה 34 לתקנות בתי משפט לענפנים מינהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, כדלהלן:

- 5
- 6 "בעלי הדין בערעור אינם זכאים להביא ראיות נוספות, בין בכתב
- 7 ובין בעל פה, לפני בית המשפט שלערעור, ואולם אם בית המשפט
- 8 שבערכאה קודמת סירב לקבל ראיות שצריך היה לקבלן, או אם בית
- 9 המשפט שלערעור סבור שכדי לאפשר לו מתן פסק דין, או מכל
- 10 סיבה חשובה אחרת, דרושה הצגת מסמך או חקירת עד, רשאי בית
- 11 המשפט שלערעור להתיר הבאת הראיות הנוספות".
- 12

הגשת ראיות נוספות בשלב הערעור אינה מתאפשרת בנקל, משום שככלל ובהיעדר נימוקים מיוחדים על בעל הדין להציג את מלוא מסכת הראיות מטעמו בפני הערכאה הדינית ואין הוא רשאי לפצל את הבאתן. מה גם שערכאת הערעור אינה שומעת עדים ואינה מקיימת חקירות ואילו החזרת הדיון לצורך שמיעת הראיות הנוספות תגרום להארכת הדיון והתמשכותו ללא סוף (ראו ע"א 8128/06 לוינזון נ' ארנון, פסקאות י"ט88"א, ניתן ביום 3.2.09).

19

לענף הוספת ראיות בשלב הערעור הבחינה הפסיקה בין ראייה המוכיחה עובדה שאיננה טרם מתן פסק הדין בערכאה הדיונית לבין ראייה המוכיחה עובדה שאירעה לאתחילת מתן פסק הדין. ראיות הנוגעות לעובדות מן הסוג הראשון, שקיומן קדם למתן פסק הדין בערכאה הדיונית, ניתן להגיש לערכאת הערעור רק אם המבקש לא ידע על קיומן ולא יכול היה לגלותן בשקידה ראויה ובלבד שנהג בתום לב (ראו: ע"א 1249/04 אדתי נ' רביע, פסקה ז', ניתן ביום 8.11.06; ע"א 2732/05 עאצי נ' רשות הפיתוח, פסקה 17, ניתן ביום 18.12.07). עם זאת, ייתכנו מקרים חריגים ונדירים בהם תותר הגשת ראיות לערכאת הערעור אף שלא הוגשו לערכאה הדיונית בשל מחדל של בעל הדין, כאשר יש בראיות החדשות חשיבות מכרעת לצורך בירור האמת העובדתית וקביעת הזכויות המהותיות של בעלי הדין (ראו ע"א 11294/05 מורדוך נ' המגן חברה לביטוח בע"מ, פסקה 15, ניתן ביום 2.7.08). ככלל, אין בית המשפט נוטה לקבל ראיות בשלב הערעור גם אם אלה נוגעות לעובדות שנוצרו אחרי מתן פסק הדין, אך שונות הדבר כאשר יש בכוחן של ראיות אלו להשפיע השפעה של ממש על תוצאות המשפט (ראו עמ' 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל גליליון, פסקה 12, ניתן ביום 24.6.09).

35

אני מצבורה כי וועדת הערר שגתה כאשר לא הורתה למשיבה להעמיד את מלוא המידע שבידיה למערערת ומכל מקום, המקרה שלפני הינו מסוג המקרים המצדיקים צירוף ראיות בשלב הערעור, שעה שיש בראיות החדשות חשיבות מכרעת לצורך בירור

האמת ושעה שמדובר בראיות שהוסתרו מהמערערת על ידי המשיבה עד למועד הגשת הערעור.

3

אציין, כי יש טעם לפגם בהתנגדות המשיבה לצירוף ראיות בטענה כי המערערת יכולה הייתה לפעול עוד קודם לכן לפי חוק חופש המידע ולהגיש ראיות אלה לפני וועדת הערר, שעה שהצורך בנקיטת הליך כאמור מקורו בהתנגדות המשיבה עצמה למסור מידע למערערת, אשר היה כל העת ברשותה. יש להדגיש כי המערערת כלל לא הייתה יכולה לעמוד על מידת חיוניותן של ראיות אלה עד למועד הגשת סיכומי המשיבה לפני וועדת הערר, אז הסתבר כי אביה המנוח רשום כמחזיק הנכס.

10

6. החזקה בנכס

כידוע, התבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין נכס, חלה על המחזיק בנכס בהינתן בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המחזיק מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") כדלהלן:

15

16 "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר,

17 למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

18

על מנת לאפשר לעירייה להטיל את החיוב על המחזיק, מטילה פקודת העיריות על בעל הנכס או המחזיק בו, חובת הודעה על כל שינוי בהחזקה. סעיפים 325 ו- 326 לפקודה קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה, כדלהלן:

22 "325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע

23 או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור

24 הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב

25 בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה

26 המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

27

28 326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה,

29 יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או

30 מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים

31 המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של

32 שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעירייה הודעה על

33 העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל

34 עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר

35 חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא

36 שילמו. בהשכרה לתקופה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב

37 בארנונה".

38

על סעיפי הפקודה, כאמור, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס, החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

43

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונאל כי הם בבחינת 'מונע הנזק הזול', באשר הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל בלבד. קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים או הבעלים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, תטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, המשווהן מכספי הציבור (עוד לעניין תכלית ההסדר האמור, ראו עמ"נ 266/04 מנהל האלונה בעיריית תל-אביב-יפו נ' יצחק טרכטינגוט, ניתן ביום 21.12.05 ובקשת רשון ערעור עליו שנדחתה, בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, ניתן ביום 16.10.06; עת"מ 450/02 קימחי רימונד נ' עיריית חיפה (ניתן ביום 29.8.03)).

11

לפיכך, בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומן של ההסדר הקבוע בסעיפים 3253326 לפקודה, לפיו נזקף לחובתם של מחזיקים בנכס המחדל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. על כן, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעל או מחזיקו של נכס, חויב הנישום לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה (ראו עמ"נ 2611/08 שאל בנימין נ' עיריית תל-אביב, ניתן ביום 5.5.10; בר"ם 867/06 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, ניתן ביום 17.4.08 (להלן: "עניין דור אנרגיה")).

22

בענין דור אנרגיה דן בית המשפט בשאלה, האם ייתכנו נסיבות שבהן, למרות שלא עמדו מחזיק או הבעלים של הנכס בחובת ההודעה לעירייה על שחדל להיות הבעלים או המחזיק בנכס או על העברת הבעלות או החזקה לאחר, לא יחויב בתשלום ארנונה וזאת משום שהעירייה התרשלה או משום שהעירייה ידעה על החלפת המחזיקים.

27

כב' שופט דנציגר סבר, כי חובת ההגיונות המוטלת על הרשות המקומית מולידה במקרים חריגים, בהם קיימת הצטברות של נסיבות (כגון משך הזמן שחלף, גובה החוב שהצטבר, ועוד) מצב קיצוני המטיל חובת בדיקה אקטיבית על הרשות עצמה. בנוסף לאמור ציין כב' השופט דנציגר, כי:

- 32 "גם ידיעתן הפוזיטיבית של מחלקות אחרות של הרשות המקומית
- 33 אודות הפסקת החזקה או הבעלות של הנישום בנכס, באמצעות
- 34 הודעות בכתב שקיבלו אותן מחלקות, עשויה להיות אינדיקציה לכך
- 35 שהרשות עצמה את עיניה והתרשלה באי בדיקת העובדות" (שם, עמ'
- 36 15).
- 37

כב' והשופטת פרוקצ'יה, אף שהסכימה לתוצאה במקרה הקונקרטי, סברה, כי אין ללכת בדרך פרשנית המטילה על העירייה, בשם חובת ההגינות, לפקח על שינויים בזהות המחזיקים בנכסים שבתחומה, לצרכי בירור גביית ארנונה. עם זאת, כב' השופטת פרוקצ'יה ציינה, כי היא מותירה בצריך עיון את השאלה:

- 5
- 6 "האם תתכנה נסיבות חריגות שבהן ידיעה בפועל של הרשות
- 7 המוסמכת המופקדת על עניין הארנונה בעיריה בדבר שינוי זהות
- 8 המחזיק בנכס בתחומי הרשות, עשויה להוות תחליף להודעה בכתב
- 9 מאת המחזיק, הנדרשת על פי הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת
- 10 העיריות" (שם, עמ' 24-25).
- 11

כב' השופטת ע' ארבל הצטרפה לעמדת השופטת פרוקצ'יה, לפיה אין להטיל חובת בדיקה על הרשות הציבורית, אולם סברה, כי יתכנו נסיבות חריגות שבהתקיימן ניתן יהיה לראות בנישום כמי שהודיע על העברת החזקה אף אם לא שלח הודעה כנדרש. וכדל"ה:

- 16 "גם במצב דברים זה, נותרת, לטעמי, שאלה נוספת העומדת
- 17 להכרעתנו, והיא האם תהיינה נסיבות אשר בהתקיימן יהיה מקום
- 18 לראות את המחזיק היוצא כמי שמילא את חובתו על-פי סעיף 325
- 19 לפקודה, כך שלא יחוייב בתשלום בגין התקופה שבה לא החזיק
- 20 בנכס בפועל, וזאת הגם שלא מסר הודעה בכתב כנדרש על שינוי
- 21 זהות המחזיק בנכס. דעתי בשאלה זו הינה כי אמנם תיתכנה נסיבות
- 22 שכאלה, הגם שהן תתקיימנה במקרים חריגים בלבד, ועיקרון הוא
- 23 במצב בו המידע בדבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל הגיע
- 24 לידי הרשות המוסמכת לענייני ארנונה בעיריה, אך לא באמצעות
- 25 הודעת המחזיק היוצא, כנדרש על-פי הוראת סעיף 325 לפקודה".
- 26 (שם, עמ' 26-27).
- 27
- 28 ובהמשך:

- 29
- 30 "לענייננו, בנסיבות בהן ישנה ידיעה בפועל של הרשות המוסמכת
- 31 לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, החלטת
- 32 העיריה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה לא רק בלתי
- 33 סבירה לטעמי, אלא אף אינה עולה בקנה אחד עם חובתה לנהוג
- 34 בהגינות. גם אם נאמר כי המגבלה החוקית היחידה המוטלת על
- 35 העיריה בבואה לגבות תשלומי ארנונה מתושביה הינה מגבלת
- 36 התיישנות החוב, עדיין מחוייבת היא להתנהל בהגינות בעת גבייתם
- 37 של תשלומים אלו. במקרים בהם קיימת ידיעה בפועל מצד העיריה
- 38 אודות שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, ישיבתה בחיבוק ידיים, תוך
- 39 שהיא נתלית בדרישת הכתב מכוח סעיף 325 לפקודה, וכל זאת
- 40 כאשר חובו של המחזיק היוצא הולך ותופח, אינה מתיישבת, על
- 41 פניו, עם חובת ההגינות המוטלת עליה. התנהגות מעין זו אינה
- 42 הולמת את תפקידה של העיריה כנאמן הציבור"
- 43 (שם, עמ' 32, הדגשה שלי – מ' א' ג').
- 44

הנהגה כן, מעניין דור אנרגיה עולה, כי יתכנו נסיבות שבהן למרות שהמידע בדבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל הגיע לרשות המקומית שלא על פי הוראת סעיף 325, יחשב המחזיק היוצא כמי שמילא את חובתו על פי סעיף 325.

בענין 2611/08 שאל בנימין נ' עיריית תל-אביב, ניתן ביום 5.5.10, סקר כב' השופט

רובשטיין את העמדות השונות שהובאו בעניין דור אנרגיה, בציינו:

- 3
- 4 "עצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון
- 5 המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת
- 6 הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס
- 7 המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב
- 8 תחלופה כמו תל-אביב. אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה
- 9 יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטי של הרשות, יש מקום למאמץ
- 10 מצידה".
- 11

ומכאן לענייננו.

13

אין חולק, כי במצב הדברים התקין, אמורים היו יורשיו של יעקב פלקון להירשם תחתיו כבעלי הנכס עוד בשנת 1993. ברם, המערערת או אחיה מעולם לא שלחו למשטרה הודעה בכתב לפי סעיף 325 לפקודת העיריות. אין גם חולק, כי המערערת או אחיה מעולם לא הודיעו למשיבה בהודעה כדין בכתב, כי חברת פלקון הינה המחזיקה בנכס משכך, חיוב יעקב פלקון בארנונה היה כדין, מתוקף היותו הבעלים הרשום של הנכס.

20

לענין זה אינני מקבלת את עמדת המערערת, כי לא חלה עליה חובת דיווח, שכן מעולם לא הייתה מחזיקת הנכס בפועל. בעליו של נכס אינו יכול לטמון את ראשו בחוצה להתעלם מחובות המוטלות עליו על פי דין, מכוח היותו בעלים של נכס. כאמור לעיל, על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות מוטלת חובה על בעלים של נכס, החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

28

עם זאת, המידע שבידי המשיבה באשר לזהות המחזיק לצורך חיוב בארנונה השתנה כבר בראשית שנת 2005, עוד בטרם היווצרות החוב נשוא הערעור. למצער, היה בידי העירייה במועד זה די מידע, על מנת שתחול עליה חובה לערוך בדיקה שמטרתה לעמץ על זהות הנישום הנכון והראוי לצורך חיוב בארנונה.

33

כאמור, ביום 9.2.05 פנתה חברת פלקון למנהל הארנונה בבקשה לפטור אותה מתשלום ארנונה וזאת מיום 13.4.04 ועד ליום 29.6.04. לעניין זה קובע סעיף 330 לפקודת העיריות, כדלהלן:

37

- 38 " נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק
- 39 במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין
- 40 לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב
- 41 בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק

- 1 בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה (ההדגשות
- 2 שלי-מ.א.ג.). " (נספח 1 למוצג ע29).
- 3

מנהל הארנונה השיב לפנייה האמורה במכתב אשר מוען ל"פלקון מעדני בשר",
 כדלהלן:

- 6 "לאור האמור במכתבך שבסימוכין ולנספחים שצורפו אליו קבלתי
- 7 טענתכם לפטור מארנונה בשל היות הנכס בשיפוצים לתקופה מ-
- 8 15.4.04 ועד 30.6.04.
- 9
- 10 היתרה לזכותכם לאחר הזיכוי הנ"ל עומדת, נכון למועד כתיבת
- 11 מכתב זה, ע"ס 1,418 ₪. יתרה זו תקוזז מחשבון הארנונה לחודשים
- 12 3-4/05 שישלח אליכם במהלך חודש מרץ 2005. " (נספח 2 למוצג
- 13 ע29).

במאמר מוסגר אעיר, כי תמוה בעיני הכיצד קיבלה המשיבה את בקשת חברת פלקון
 לפטור, אף שבקשתה נמסרה רק לאחר שתקופת השיפוצים הנטענים הסתיימה, שהרי
 לפי סעיף 330 לפקודת העיריות פטור יינתן מיום קבלת ההודעה בדבר מצב הנכס ולא
 בגילת תקופת העבר.

18

מכל מקום, בלתי מתקבל על הדעת שהמשיבה תכיר בחברת פלקון כמחזיקה לצורך
 קבלת פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העריות ובה בעת לא תעדכן את רישומיה
 כי חברת פלקון הינה המחזיקה הנכונה לצורך חיוב בארנונה.

22

המטרה טוענת בעניין זה, כי בשים לב לעובדה שחברת פלקון ויעקב פלקון נושאים
 את אותו שם ובשים לב לעובדה שבמחצית שנת 2005 פלוני, אשר הציג עצמו בשם
 יעקב פלקון, פנה אל העירייה והודיע על שינוי כתובת למשלוח דואר, הרי שהמשיבה
 כללה היתה אמורה לבצע כל בדיקה נוספת.

27

ברם עמדת המשיבה מרוקנת מכל תוכן את עקרון האישיות המשפטית הנפרדת ומכל
 מקום אין בטענתה של המשיבה ממש, שעה שבסמוך לקבלת המכתב האמור התקבל
 בידי המשיבה מידע נוסף, שאמור היה, ביחד עם המידע הקיים, להניע את המשיבה,
 לבצע לכל הפחות, בדיקה באשר לזהות המחזיק בנכס.

32

כך, ס"ל 17.2.05 התקבלה בידי המשיבה הודעה על העברת הבעלות בנכס למערערת
 ולא צ"ח מאת אמם. להודעה האמורה צורפו תצהירי יורשים וכן נסח טאבו המעיד על
 רישומה של המערערת כבעלים של חלק מהנכס, כבר בשנת 1996 מכוח ירושה (נספח 3
 למוצג ע29).

37

שלוחה ימים מאוחר יותר, ביום 20.2.05, בוצעה מדידה בנכס. על גבי השרטוט של
 הנכס נרשם על ידי המודדת שמה של חברת פלקון כמחזיקה במקביל לשם המחזיק
 הרשום, מר יעקב פלקון (נספח 4 למוצג ע29).

הנתככי כן, נכון לחודש פברואר 2005 היה בידי המשיבה מידע לפיו יעקב פלקון נפטר והמחזיקה בנכס היא חברת פלקון. במצב דברים זה, היה על המשיבה לשנות את רישומיה בהתאם ולמצער לערוך בדיקה שלא הצריכה מאמץ מיוחד, למול חברת פלקון, שדי היה בה להביא למסקנה, כי חברת פלקון הינה המחזיקה בנכס ולתקן את רישומיה בהתאם. יש לזכור, כי לצד חובתה של המשיבה להטיל ארנונה ולפעול לגבייתה, עומדת גם חובתה לבדוק, לפרקים, מי הוא המחזיק בנכס בעטיו נדרש תשלום הארנונה, היינו: מי הוא הנישום הנכון (ראו עניין דור אנרגיה).

9

כאמור, המשיבה לא עשתה דבר והחל מחודש מרץ 2005 חדלה חברת פלקון מלשלם את הארנונה בגין הנכס.

12

לא זאת אף זאת. אף שכבר ביום 27.10.05 שונה שם המחזיק מ"פלקון יעקב" ל"פלקון יעקב יורשים", המשיבה כלל לא המציאה למערערת הודעה, לפיה נרשמה כמתחזיקת הנכס. ממילא, המשיבה כלל לא פנתה למערערת בדרישה לתשלום, בשים לב לעובדה שהארנונה בגין הנכס לא שולמה על ידי המחזיק מאז חודש מרץ 2005.

17

כאמור לעיל, ביום 22.6.06 התקבל בידי המשיבה מידע, לפיו השוכרת הינה המחזיקה בנכס וזאת החל מחודש יולי 2005. מידע זה נמסר למשיבה על ידי השוכרת והוא אושטלפוניית על ידי המשכיר, אלי פלקון, אחיה של המערערת. ברם, המשיבה רשמה את השוכרת כמחזיקה בנכס רק מיום 30.6.06, אף שבמעמד זה היה על המשיבה לרשום, רטרואקטיבית, את השוכרת כמחזיקה בנכס, החל מחודש יולי 2005, שהרי "אינני מניעה לשנות באופן רטרואקטיבי את רישומי הרשות המקומית בדבר זהות המחזיק בנכס לכשהובא לידיעת הרשות המצב העובדתי לאשורו" (ראו: עת"מ (מחצ' 25 י-ם) 1105/09 הכליה - שירותי רפואה ומכונים בע"מ נ' מנהל הארנונה בע"מ ירושלים, ניתן ביום 21.9.09. כן ראו עת"מ 31871-01-10 שגי' ואח' נ' עיריפת ראשון לציון ואח' (ת"א), ניתן ביום 15.3.11).

28

על פי יש להוסיף, כי השוכרת ביקשה וקיבלה רישיון עסק כדין מהעירייה בקשר עם הנכס בחודש אוקטובר 2005

31

הנתככי כן, למשיבה הייתה ידיעה מפורשת, כי המחזיקה בנכס מחודש פברואר 2005 ועד לסוף חודש יוני 2005 הייתה חברת פלקון וכי החל מחודש יולי 2006 המחזיקה בנכס הייתה השוכרת. עוד ידעה המשיבה, כי יעקב חלפון נפטר וכי יורשיו הם אשתו, בתו ועצמו.

כאמור, לדעת כל השופטים בעניין דור אנרגיה די בידיעה בפועל של המחלקה הרלבנטית ברשות המקומית על שינוי ההחזקה, כדי להביא לשינוי זהות החייב באחזונה.

5

ברם, בענייננו, המשיבה כלל לא טרחה לעדכן את ספריה באופן שיישקפו את המצב העובדתי לאשורו. ממילא, המשיבה כלל לא טרחה לפעול לגביית החוב מהמחזיק בפועל.

9

במקום, בחרה המשיבה לנקוט בהליכי גבייה מינהליים כנגד המערערת.

11

ניתן לשער, כי באותה עת ביקשה המשיבה לגבות את כספי החוב ישירות מהמערערת, בהינתן יורשת של הבעלים הרשום של הנכס, משיקולי גבייה, לאור העובדה שחברת פלקון וואלי פלקון (ומאוחר יותר אף השוכרת) הפכו, בינתיים, לחדלי פירעון.

15

לנסות בהן העירייה ממשיכה לחייב את המחזיק היוצא עת ידועה לה זהות המחזיק בפועל וזאת בשל שיקולי גבייה, התייחסה כבי' השופטת ארבל בהרחבה בעניין דור

אנרגיה:

19 "בנסיבות מעין אלה, בהן ישנה ידיעה בפועל של העיריה בדבר
20 שינוי זהות המחזיק בנכס, החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק
21 היוצא מעמידה במרכז אינטרס אחד - האינטרס של העיריה
22 להמשיך ולגבות את הארנונה. לאינטרס זה פן ציבורי מובהק, היות
23 שגביית הארנונה קשורה קשר הדוק ברמת השירותים שיקבלו
24 תושבי הרשות המקומית. ואולם, החלטה מעין זו אינה מעניקה
25 משקל ראוי לשני שיקולים מרכזיים אחרים: האחד הינו חובתה של
26 העיריה להימנע מפגיעה בזכותו של הפרט שלא לצורך, ובפרט
27 מפגיעה בזכותו לקניין - שנהנית ממעמד של זכות יסוד - וחובתה
28 לנקוט, עד כמה שהדבר אפשרי, בדרך הפעולה אשר תמנע פגיעה
29 כאמור.
30

31 השיקול השני אשר לא ניתן לו משקל ראוי במצב דברים שכזה הינו
32 תכליתו של דבר החקיקה הרלוונטי, לפיה אין מקום להטיל על כתפי
33 הרשות המקומית נטל אקטיבי לברר את זהות המחזיק בנכס בפועל.
34 בנסיבות בהן ידוע לעיריה כי המחזיק היוצא כבר אינו מחזיק בנכס
35 בתחומה, הרציונאל המטיל עליו את חובת ההודעה על חדילתו
36 מלהחזיק בנכס אינו עומד עוד. החלטתה של העיריה להמשיך
37 ולחייב את המחזיק היוצא על נכס שהיא יודעת שהוא אינו מחזיק בו
38 אינה נותנת, אפוא, משקל ראוי לתכלית העומדת בבסיס סעיפים
39 325-326 לפקודה. תכליתם של סעיפים אלו איננה לאפשר לעיריה
40 לברור את בעל החוב המועדף עליה, כי אם "לחסוד" מהעיריה את
41 חובת הברור האקטיבית בדבר זהותו של המחזיק בנכס בפועל.
42 בנסיבות האמורות תכלית זו הוגשמה, מאחר ואין המחלקה הממונה
43 על גביית הארנונה נדרשת לשום פעולה אקטיבית על מנת לברר את
44 זהות המחזיק בפועל בנכס, הידועה לה ממילא.
45

46 הנה כי כן, שקלולם של השיקולים הרלוונטיים מעלה כי החלטתה
47 של העיריה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא בתשלום הארנונה
48 בנסיבות בהן קיימת מצידה ידיעה בפועל כאמור, אינה סבירה ואינה
49 מגשימה את תכלית החקיקה. משכך, במקרים שכאלה יהא זה

- 1 מוצדק, לטעמי, לראות את המחזיק היוצא כמעין "מודיע
- 2 קונסטרוקטיבי", קרי כמי שניתנה על-ידו הודעה בדבר חדילתו
- 3 מלהחזיק בנכס בפועל, בהתאם לדרישה המוטלת עליו בסעיף 325
- 4 לפקודת העיריות"
- 5 (שם, עמ' 31-30, הדגשה שלי – מ' א' ג')
- 6

לאוד האמור, החלטתה של המשיבה לנקוט בהליכי גבייה מינהליים כנגד המערערת, בנספחות בהן הייתה ידועה לו זהות המחזיק בפועל, הינה בלתי סבירה (לעניין זה ראו פסק הדין אשר ניתן על ידי לאחרונה בעמ"נ 5272-04-10 שרה דבי נ' עיריית תל אביב-יפו, ניתן ביום 24.8.11, אשר נסיבותיו דומות לערעור דנן).

11

אוסף, כי מלכתחילה יש בעייתיות רבה בניסיון המשיבה לגבות את חוב הארנונה מהמערערת במסגרת הליכי גבייה מינהליים, דווקא. הבעייתיות האמורה נובעת מכך שבמסגרת הליכי הגבייה המינהליים אין לחייב כל פתחון פה באשר לאותן טענות עובדתיות הנטענות נגדו, בהן הטענה להיותו מחזיק הנכס. וודאי, שאין לעשות שימוש בהסני גבייה, כאשר המשיבה לא הצליחה לתבוע את חובה ממי שהחזיק בנכס.

17

אם כן היו מתמצים מחדליה של המשיבה, הייתי מסתפקת בקביעה כי התנהלות מעיף זו הינה בלתי סבירה, אינה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת על המטבחה כנאמן הציבור ועל פניו אף רשלנית, בשים לב לעובדה שהמחזיקים בפועל הפכו בינתיים, לחדלי פירעון.

22

ברם בענייננו, הראיות והמסמכים שהביאו אותי לכלל מסקנה כי למשיבה הייתה ידיעה מפורשת על כך שהמערערת לא הייתה המחזיקה בנכס בתקופה הרלבנטית לחובת הוסתרו מהמערערת וכלל לא היו חלק מחומר הראיות שהוצג לפני וועדת העושה חומרה מיוחדת אני רואה בכך שכאשר המערערת ביקשה פרטים מהמשיב לענין החוב, המציאה המשיבה למערערת תדפיס חשבון ממנו ניתן היה ללמוד, כביכול, כי המערערת רשומה כמחזיקה מאז שנת 2003, שעה שמדובר בתדפיס רטואקטיבי והלכה למעשה המערערת נרשמה כמחזיקה רק ביום 30.8.06.

30

התנהלות המשיבה בענייננו מעוררת תחושה קשה ביותר. נראה כי לאחר שהמשיבה נוכחה לדעת שלא ניתן לגבות את חוב הארנונה מחברת פלקון ומהשוכרת, סברה כי כל האמצעים כשרים בדרכה לגבות את חוב הארנונה מהמערערת, אף ללא סמכות ובסמכות חוקי לעשות כן.

35

כאמור לעיל, עד עצם היום הזה המשיבה כלל לא המציאה תדפיסי מצב חשבון היסטוריים לנכס לשנים 2005 ו-2006. ההסבר לכך לא ניתן. משכך, יש להניח, כי לו היו מגשים, הם היו פועלים נגדה.

1

לאוב כל האמור, ניתן לקבוע, כי המערערת כלל לא החזיקה בנכס בשנות המס 2005 ו-2006 ומשכך המשיבה איננה רשאי לגבות מהמערערת את חוב הארנונה שנצבר בתקופה הנ"ל וכל הליכי הגביה בגינו יפסקו.

5

7. סוף דבר

העתור מתקבל. הליכי הגבייה כנגד המערערת יפסקו.

8

המשיבה תשלם למערערת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 40,000 ₪. סכום זה יישא הפרטי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

11

12

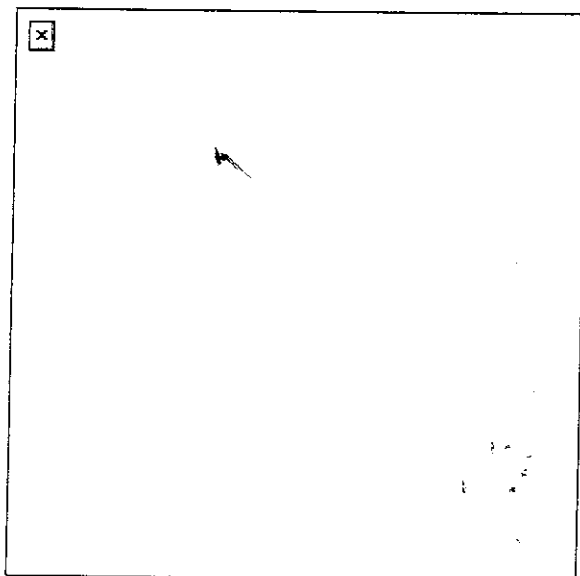
ניתן עליו, כ"ז אלול תשע"א, 26 ספטמבר 2011, בהעדר הצדדים.

14

המזכירות תודיע לצדדים בדחיפות.

16

17



18

19

20

21

22