

## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 5203-08-19 זיידן נ' עיריית חיפה  
תיק חיצוני:

**בפני כבוד השופטת אורית וינשטיין**

**העותר:** חיים זיידן, ת"ז XXXXXXXXX  
ע"י ב"כ עוה"ד ויסאם אסמר ואח'

נגד

**המשיבה:** עיריית חיפה  
ע"י ב"כ עוה"ד עמיד מח'ול

ספרות:

הנריק רוסטוביץ ארנונה עירונית

חקיקה שאוזכרה:

פקודת העיריות [נוסח חדש]: סע' 269, 318, 339  
חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976: סע' 3, 3(ג), 6  
תקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000: סע' 3, 3א., 3ב., 3(ג), 4  
חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992: סע' 8(א)  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 3, 5, 9  
פקודת המסים (גביה): סע' 4

מיני-רציו:

\* בית המשפט קיבל את עתירת העותר והורה על ביטול חיובי הארנונה שהשיתה עליו המשיבה. בתוך כך, קיבל בית המשפט את טענת העותר לפיה לא החזיק בנכסים בתקופת השומה.

\* מסים – ארנונה – מחזיק בנכס מקרקעין

\* התיישנות – שיהוי – אימתי מתקיים

\* רשויות מקומיות – ארנונה – מחזיק בנכס

\* ארנונה – הטלתה – מחזיק בנכס

\* ארנונה – גבייתה – התיישנות

\* התיישנות – טענת התיישנות – בהליך גבייה מינהלי

\* משפט מינהלי – שיהוי – אימתי מתקיים

העותר הגיש עתירה שעניינה בחיובי ארנונה שהושתו עליו על ידי המשיבה, עיריית חיפה בגין השנים 1999-2006. לטענת העותר, חוב ארנונה זה, אשר הוטל על ידי המשיבה, הוא חוב בטל ומבוטל, הן מחמת שלא החזיק בנכסים הנ"ל בתקופת השומה והן מחמת התיישנות עקב אי-נקיטת הליכי גבייה מצד המשיבה. המשיבה מצידה טוענת כי חיובי הארנונה הוטלו כדין. לשיטתה, העותר היה מודע כל העת לחובות הארנונה, שכן ננקטו נגדו הליכי גבייה מנהליים, והוא אף שילם לאורך השנים מספר תשלומים על חשבון החוב. משכך, עתירתו לוקה בשיהוי חמור, ודינה להידחות.

בית המשפט קיבל את העתירה ופסק כלהלן:

נישום החפץ להשיג על חיובו בארנונה נדרש להגיש בתוך 90 יום מיום קבלת דרישת התשלום את השגתו למנהל הארנונה, וזאת בהתאם לסעיף 3 לחוק רשויות מקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית). יחד עם זאת, נישום רשאי להשמיע טענת "אינני מחזיק" במסגרת כל הליך משפטי, ברשות בית המשפט בלבד, וזאת על אף שלא נטענה בדרך המקובלת (ראו סעיף 3(ג) לחוק רשויות מקומיות).

במקרה בו נטענת טענת "אינני מחזיק" שלא במסגרת הליכי השגה וערר, יתיר בית משפט דיון בטענה האמורה במקרים חריגים שבהם קיימת חשיבות ציבורית לדון בעתירה, ובמקרים שבהם קיימות נסיבות המצדיקות זאת, כמו אי-מודעותו של האזרח להליכי ההשגה ובהתחשב במידת הפגיעה ועיוות הדין שיגרמו לו אם תיחסם דרכו לערכאות שיפוטיות. במקרה זה, מאחר והוכח כי העותר פעל בתום לב – אין לחסום את דרכו בעתירה זו.

האיזון הראוי בין טענת השיהוי לבין החובה המוטלת על בית המשפט לעשות צדק, הנזק הצפוי לעותר, וכן בשים לב לחשיבות בשמירה על שלטון החוק ועידוד רשויות לנהוג בהגינות בתושביהן – מוביל למסקנה כי יש לדון בעתירה לגופה חרף השיהוי.

על-פי סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), חיוב בארנונה מוטל על המחזיק בנכס.

המבחן להגדרת מחזיק הוא מבחן עובדתי, במסגרתו תיבחן שאלת זהות האדם העושה שימוש בנכס בפועל. בענייננו, העותר הציג ראיות משכנעות, מהן עולה כי לא ניתן להגדירו כ"מחזיק".

העובדה שהבניין כולו, לרבות הנכס מושא העתירה, לא היו מחוברים לתשתיות החשמל עד לשנת 2004 – הרי שיש לקבוע כי בין השנים 1999-2004, קרי – עד למועד קבלת טופס 4 לבניין – אין מדובר בבניין המחויב בתשלום ארנונה.

בבחינת למעלה מן הצורך, כי על פניו אכן הצדק עם העותר כי חובות שנצברו למעלה משבע שנים מאז החלה המשיבה בהליכי גבייה, התיישנו. ואכן, על פי הדין חוב אשר אינו נגבה בתוך שבע שנים מיום התגבשותו – מתיישן [סעיף 5 לחוק ההתיישנות].

## פסק דין

**פתח דבר:**

עתירתו של העותר, מר חיים זיידן (להלן – **העותר**) עניינה בחיובי ארנונה שהושתו עליו על ידי המשיבה, עיריית חיפה (להלן – **המשיבה**) בגין השנים 1999-2006, בסך של כ-181,000 ₪. לטענת העותר, חוב ארנונה זה, אשר הוטל על ידי המשיבה בגין שני נכסים ברחוב ז'בוטינסקי 7 בחיפה, הוא חוב בטל ומבוטל, הן מחמת שלא החזיק בנכסים הנ"ל בתקופת השומה והן מחמת התיישנות עקב אי-נקיטת הליכי גבייה מצד המשיבה.

עמדת העותר נעוצה בטענה כי מעולם לא החזיק בנכס שברח' ז'בוטינסקי 7/3 (להלן – **ז'בוטינסקי 7/3**), וכי רישומו כמחזיק מקורו בטעות. באשר לנכס ברח' ז'בוטינסקי 7/2 (להלן – **ז'בוטינסקי 7/2**), טוען העותר כי נכס זה לא היה מחובר לחשמל ולמים ולא היה מאוכלס על-ידו, עד לסוף שנת 2006.

המשיבה מצידה טוענת כי חיובי הארנונה הוטלו כדין. לשיטתה, העותר היה מודע כל העת לחובות הארנונה, שכן ננקטו נגדו הליכי גבייה מנהליים, והוא אף שילם לאורך השנים מספר תשלומים על חשבון החוב. משכך, עתירתו לוקה בשיהוי חמור, ודינה להידחות.

#### **המצגים העובדתיים שהוצגו בפני בית המשפט:**

1. הוצגו בפניי תצהיר של העותר וכן תצהיר של קבלן הבניין ברחוב ז'בוטינסקי 7 בחיפה, מר יצחק משי זיידן (להלן – **הקבלן**) לפיהם שני הנכסים שבמחלוקת מצויים בבניין בן 6 דירות מגורים ברחוב ז'בוטינסקי בחיפה (להלן – **הבניין**), אשר נבנה על-ידי הקבלן בשנות ה-90 (נספח ב' לעתירה).
2. בשנת 2000 לערך, ננקטו הליכי כינוס נכסים נגד הקבלן ביוזמת בנק דיסקונט לישראל בע"מ. במסגרת הליכים אלו נמכרו דירות בבניין לצדדים שלישיים, ביניהן דירה מספר 3 (נכס מספר 1057793) אשר נמכרה למשפחת זקנון. באשר לדירה 2 (נכס מספר 2006310), - זו הועברה לעותר, בהסכמת הבנק.
3. על-פי תדפיסי המשיבה, המציגים את **מצבת המחזיקים**, הן העותר והן הקבלן היו רשומים כמחזיקים בז'בוטינסקי 7/2 החל מיום 01.11.1999 (נספח ד' לעתירה). מכתבה של גבי' יעריט פדידה מאגף הגבייה במשיבה, מאשר כי חשבון הארנונה בגין נכס זה רשום על שם העותר החל מהתאריך הנ"ל (נספח י' לעתירה).
4. אלא שעל-פי תדפיסי המשיבה המציגים את **מצב החשבון** בנכס זה, העותר נרשם כמחזיק בנכס בז'בוטינסקי 7/2 **ביום 31.12.06**, ובמועד זה נזקף לחובתו סכום של 72,680.13 ₪ (נספח ה' לעתירה). בתדפיסים אלו ניתן אף לראות תשלומים שונים שביצע העותר על חשבון החוב. לדוגמה, בתאריך 18.03.10 שילם העותר בהמחאה סך של 31,200 ₪.
5. להשלמת התמונה יצוין, כי העותר חולה במחלת ריאות כרונית (COPD) והוכר על ידי המוסד לביטוח לאומי כבעל 60% נכות ודרגת אי כושר למן שנת 2007, כאשר נכותו הוחמרה ל-78% ודרגת אי הכושר הגיעה כדי 100% החל ממצצית שנת 2011. העותר טען כי על אף זאת נזקפה לו על ידי המשיבה הנחה בגין אי-כושר, עקב מחלתו, רק החל משנת

- 2010, ואף זו בוטלה על ידי המשיבה החל מיום 03.07.19 בשל אי-עמידתו בתשלומי הארנונה.
6. באשר לנכס בז'בוטינסקי 7/3 – על-פי תדפיסי המשיבה, העותר נרשם כמחזיק בנכס מיום 01.07.98 ועד לסוף שנת 2001 (נספח יא' לעתירה). ואולם, על-פי מכתבה של גב' פדידה, רישומי המשיבה משקפים את החזקת העותר בנכס מיום 01.07.98 ועד 30.10.99. תדפיסי המשיבה הללו מציגים תשלומים שונים שבוצעו על חשבון החוב, כאשר בסוף שנת 2001 נרשמה יתרה שלילית בסך כ-7,000 ₪.
7. על-פי הצהרת המשיבה, נכון ליום 01.03.20 עומדים סך חובותיו של העותר בגין שני הנכסים ברחוב ז'בוטינסקי על סך של 180,863 ₪.
8. החל משנת 2008, פנה העותר למשיבה בקשר לחובותיו בגין ז'בוטינסקי 7/2. פנייתו הראשונה למשיבה נרשמה ביום 11.03.08, שבה ציין כי "עשה טעות", כלשונו, ושילם עבור שנים שבהן לא גר בנכס. העותר טען, כי עבר לגור בנכס רק בשנת 2004. עוד ביקש העותר, כי המשיבה תתחשב בו לאור מחלתו ונכותו.
- ביום 08.04.08, השיבה המשיבה למכתבו זה של העותר וביקשה כי יציג מסמכים בעניין נכותו מאת הביטוח הלאומי (ראו נספח 1 לתגובה לעתירה).
9. פנייה ברוח דומה נעשתה פעם נוספת על-ידי העותר למשיבה ביום 17.01.10. נטען כי למכתב זה צירף העותר אישורים מחברת המים ומחברת החשמל, אשר לגישתו תומכים בטענתו כי כל הדיירים עברו להתגורר בבניין בין שנת 2003 לשנת 2004 (אישורים אלו לא צורפו לנספח).
- בתשובתה למכתב זה מיום 24.01.10, השיבה המשיבה כי בהתאם לרישומיה, חשבון הארנונה בגין ז'בוטינסקי 7/3 רשום על שם העותר מיום 01.07.98 ועד ליום 30.10.99, ואילו חשבון הארנונה בגין ז'בוטינסקי 7/2 רשום על שם העותר החל מיום 01.11.99 ועד ליום זה. במכתב זה ציינה המשיבה, כי היות שנשלחו הודעות חיוב דו-חודשיות באופן שוטף, ובשים לב כי העותר לא הגיש השגה בתוך המועד הנדרש, הרי שאין מקום לתיקון כלשהו בחיוב הנכס שבנדון, והוא נותר בעינו (נספח 2 לתגובה לעתירה).
10. העותר המשיך לפנות למשיבה באותו נושא, גם באמצעות עורכי דינו – ראו מכתבו של עו"ד חורי עסאם מיום 14.02.10 (נספח 3 לתגובה לעתירה); מכתבו של העותר מיום 17.07.03 (נספח 4 לתגובה לעתירה); מכתבו של עו"ד רועי בלסיאנו מיום 04.09.14 (נספח טו' לעתירה); מכתבו של עו"ד ויסאם אסמר מיום 13.03.19 אשר נשלח לאחר שקיבל העותר התראה אחרונה לפני נקיטת הליכים משפטיים (נספח 7 לתגובה לעתירה).
11. המשיבה דחתה את מרביתן של פניות אלו (ראו למשל תשובתה של המשיבה מיום 02.12.14 – נספח יז' לעתירה). ואולם, ביחס לטענות העותר בקשר עם חובותיו בגין ז'בוטינסקי 7/3 –

- הודתה המשיבה כי תשלומים אשר נקלטו ביתר בגין נכס זה, בסך של כ-20,000 ₪, נזקפו לטובת החוב בגין ז'בוטינסקי 7/2 (נספח יד' לעתירה).
12. עוד יצוין, כי העותר אף פנה בבקשה למחיקת חוב לפי [סעיף 339 לפקודת העירונית](#) [נוסח חדש] (להלן – **פקודת העירונית**) ביום 18.05.15 (טופס 110), שבמסגרתה ביקש לבדוק את נכונות החיובים בארנונה וכן להכיר בו כנכה משנת 2006. בקשה זו נדחתה אף היא על-ידי המשיבה ביום 14.03.17 (נספח 6 לתגובה לעתירה).
13. ביום 18.02.19 שלחה המשיבה לעותר הודעה לפיה, לנוכח חובותיו של העותר, העומדים על כ-181,000 ₪, בכוונתה לממש את ההערה הרשומה על נכס אחר שבבעלות העותר, ברח' מוריה 36 בחיפה, הידועה כגוש 10910 חלקה 153 תת-חלקה 5 (ראו נספח א' לעתירה).
14. בעקבות הודעה זו, פנה עו"ד אסמר בשם העותר למשיבה ביום 13.03.19, בצירוף תצהירו של הקבלן (נספח ב' לעתירה), וביקש לתקן את רישום המחזיקים בנכס ולהשיב לעותר את הסכומים ששילם ביתר. טענותיו אלו נדחו על-ידי המשיבה במסגרת מכתבה מיום 11.05.19 (נספח ג' לעתירה).

#### מכאן העתירה.

#### תמצית טענות העותר:

15. בראש ובראשונה, טוען העותר כי חובות הארנונה המיוחסים לו התיישנו. לעניין החובות בגין ז'בוטינסקי 7/2 – הרי שמדובר בחובות שמקורן, לפי גישת המשיבה, בשנת 1999, שלגביהם המשיבה לא נקטה הליכי גבייה מנהליים אפקטיביים, אלא הסתפקה בשליחת מכתבי התראה בלבד. הליכי הגבייה היחידים ביחס לנכס זה היו רישומן של שתי הערות אזהרה על הנכס: האחת, בשנת 2013 והשנייה, בשנת 2019 (ראו נסח טאבו מיום 01.08.19 – נספח יג' לעתירה). לעמדת העותר אין בהליכים נקודתיים ולא עקביים כדי לעצור את מרוץ ההתיישנות. זאת ועוד, יש לראות בחוב זה כחוב שהתיישן עוד בשנת 2009 – בחלוף שבע שנים מיום היווצרותו – ומכאן שהערות אלו, גם אם יש לראות בהן הליכי גבייה אפקטיביים, בוצעו לאחר שחלפה תקופת ההתיישנות.
16. המשיבה התעלמה מנתונים עובדתיים ברורים, מהם עולה כי העותר לא התגורר בז'בוטינסקי 7/2 לפני חודש דצמבר 2006. נכס זה חובר למים בשנת 2003, קיבל טופס 4 לאכלוס בשנת 2004 וכן חובר לחשמל רק בשנת 2006. על כן, ברי כי עובר לשנת 2006 לא היה הבניין ראוי לשימוש. עד לאותו מועד היה מדובר באתר בנייה, שהיה בחזקת הקבלן.

- מחמת הקושי לגבות את חובות הארנונה שנצברו בגין נכס זה בתקופת החזקת הקבלן – בשל הליכי כינוס הנכסים – בחרה המשיבה לנהוג באופן פסול ו"לגלגל" את מלוא חוב הארנונה של הקבלן אל כתפי המחזיק החדש – הוא העותר.
17. דרך פעולה דומה ופסולה לא פחות, היא בקשת המשיבה להטיל על כתפי העותר חוב באשר לז'בוטינסקי 7/3 – נכס אשר מעולם לא היה בבעלותו או בחזקתו של העותר. אף כי במכתבה מיום 24.01.20 (נספח י' לעתירה), נטען על ידי המשיבה כי העותר החזיק בנכס בין השנים 1998-1999, היא הוסיפה לחייבו גם בשנת 2001 ואף מעבר לכך. לא זו אף זו, במכתבה מיום 30.11.09, הכירה המשיבה בבלבול שנוצר וטענה כי התשלומים ששולמו ביתר בגין ז'בוטינסקי 7/3 נזקפו על חשבון החוב בז'בוטינסקי 7/2 (נספח יד' לעתירה). ואם כך הדבר, מדוע ממשיכה המשיבה להתעקש כי קיים חוב לעותר בגין נכס זה?
18. העותר הוכר כבעל נכות בשיעור של 80% עקב מחלת הריאות ממנה הוא סובל, ביחס לשנים 2010-2019. העותר גורס, כי גם ביחס לשנים 2007-2009 יש מקום להכיר בנכותו ולתת לו את ההנחה המגיעה לו (ראו הכרת המוסד לביטוח לאומי בנכות המערער, ותשלומי קצבאות הנכות לשנים 2007-2019 – נספח יב' לעתירה).
- הנחות אלו, מעמידות את סכום חוב הארנונה לשנים 2007-2019 על סך של 22,145 ₪ בלבד, אשר ממנו יש לנכות את הסכומים ששילם העותר על חשבון החוב לאורך השנים. לפיכך, לעותר אף קיימת יתרת זכות, ומשכך יש להשיב לו את יתרת הכספים, משוערכים ליום זה.
19. המשיבה נהגה בעותר בחוסר ניקיון כפיים ובחוסר תום לב, תוך הפרת חובת ההגינות המוגברת הרובצת עליה, בכך שניסתה לייחס לעותר חוב לא לו. ממסמכי המשיבה ניתן ללמוד על התנהלותה הקלוקלת והרשלנית, ועל האופן הדורסני שאותו נוקטת – תוך הפרת זכויות היסוד של תושביה – על מנת לקבל כספים שאינם מגיעים לה, ועל כן יש להטיל על המשיבה הוצאות משמעותיות.
- תמצית עמדת המשיבה בעתירה:**
20. העתירה הוגשה בשיהוי ניכר, וזאת ללא כל הסבר מניח את הדעת. החל משנת 2008, ובמספר הזדמנויות, פנה העותר באמצעות עורכי-דינו אל המשיבה בבקשה לתיקון השומות, אולם בקשות אלו נדחו. על החלטות אלו בחר העותר שלא להגיש השגה או ערעור במועד, ומכאן ששומות אלו הפכו לחובות פסוקים וסופיים.
21. אין כל הסבר בפי המערער מדוע דווקא עכשיו בחר להציג ראיות כגון תצהיר הקבלן, או מדוע יש להידרש עתה לבחון מצב עובדתי ומשפטי מלפני שנים רבות. מהראיות עולה כי העותר הכיר בהחזקתו בז'בוטינסקי 7/2 החל משנת 2004, אולם עתה טוען כי החזיק בה רק החל משנת 2006. ריבוי הצהרותיו של העותר מצביע על חולשת הטיעון שלו.
22. יש לדחות את טענות העותר באשר להתיישנות חוב הארנונה ולשיהוי בגבייתו. העותר לא העלה את טענת ההתיישנות בהזדמנות הראשונה, ומכאן שאין להידרש לה. עוד ברור הוא,

כי אין לטענה זו כל בסיס, שהרי המשיבה לא ישנה על זכויותיה ופעלה לאורך השנים בהליכי גבייה מנהליים, אשר יש בהם כדי לעצור את מירוץ ההתיישנות.

23. העותר בעצמו הודה בקיום החוב ואף שילם את מקצתו, ומכאן שאינו רשאי לטעון עתה טענת התיישנות.

### דיון והכרעה:

24. נישום החפץ להשיג על חיובו בארנונה נדרש להגיש בתוך 90 יום מיום קבלת דרישת התשלום את השגתו למנהל הארנונה, וזאת בהתאם [לסעיף 3 לחוק רשויות מקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), התשל"ו-1976 (להלן – [חוק רשויות מקומיות](#)) הקובע:

- ”(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 שמשגיגים 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.
- (ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (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.

לאחר קבלת התשובה להשגה, רשאי הנישום להגיש ערר לוועדת הארנונה המקומית – ועל החלטתה, רשאי הוא להגיש ערעור מנהלי לבית משפט זה (ראו [סעיף 6 לחוק רשויות מקומיות](#)).

25. במקרה שבפניי העותר לא הלך בדרך המלך. חלף הגשת השגה כדין – ולאחר מכן הגשת ערר וערעור מנהלי – בחר העותר להגיש עתירה זו, וזאת רק לאחר הודעת המשיבה על כוונתה לנקוט הליכים משפטיים, ובפרט, הליכי הוצאה לפועל למימוש הנכס ברחוב מוריה 36.

כאן המקום לציין, כי ב"כ העותר הציע לראות בפנייתו הראשונה של העותר מיום 11.03.08 כהשגה, אלא שאין מקום לחייב רשות מקומית, אשר אליה נשלחות מדי יום פניות רבות של תושביה, לברור ולהעריך אילו מן הפניות הן למעשה השגה ואלו לא. האחריות להגיש השגה בהתאם לדין ובאופן שניתן לזהות כי מדובר בהשגה מונחת על כתפי הנישום. ממילא, גם אם היה מקום לראות בפנייתו הראשונה של העותר כהשגה, הרי משלא נענה והחוב לא בוטל - אין מחלוקת כי לא הגיש ערר, ולכן אין בטענה זו כדי לסייע לעותר.

26. עם זאת, המחוקק לא הגביל את דרכו של הנישום לחלוטין. בשים לב, כי טענת "אינני מחזיק" היא טענה משמעותית, אשר שומטת את הקרקע תחת ההצדקה לחיוב הארנונה, מצא המחוקק לנכון לסלול מסלול חלופי להעלאת הטענה, וזאת בשל חשיבות הסוגיה ועקרון העל בדבר גביית מס אמת. על כן, נישום רשאי להשמיע טענת "אינני מחזיק" במסגרת כל הליך משפטי, ברשות בית המשפט בלבד, וזאת על אף שלא נטענה בדרך המקובלת (ראו [סעיף 3\(ג\)](#) לחוק רשויות מקומיות).

27. במקרה בו נטענת טענת "אינני מחזיק" שלא במסגרת הליכי השגה וערר, יתיר בית משפט דיון בטענה האמורה במקרים חריגים שבהם קיימת חשיבות ציבורית לדון בעתירה, ובמקרים שבהם קיימות נסיבות המצדיקות זאת, כמו אי-מודעותו של האזרח להליכי ההשגה ובהתחשב במידת הפגיעה ועיוות הדין שיגרמו לו אם תיחסם דרכו לערכאות שיפוטיות. שיקול הדעת של בית המשפט להורות כאמור הוא רחב וגמיש [ע"מ 2611/08 [שאל בנימין נ' עיריית תל-אביב](#)] [פורסם בנבו] (05.05.2010), בפסק דינה של כבוד השופטת ארבל; [רע"א 1809/07 עיריית הרצליה נ' גיא לוי בע"מ](#) (נבו) (03.06.2008), בפסקאות 8-10].

"...מי שחויב בתשלום ארנונה ולא השיג תוך המועד הקבוע, רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית-המשפט, להעלות טענה שהיה ניתן להעלותה בהשגה. פתיחת הערכאות השיפוטיות הרגילות בפני החייב בתשלום ארנונה נתונה כעת לשיקול-דעתו של בית-המשפט. כאשר מועלית בפניו טענה המנויה בסעיף 3 לחוק הערר, יש לשקול אם להתיר את העלאתה. נראה כי בנושאים עובדתיים וטכניים תהיה הנטייה להגביל את האזרח להליכי ההשגה המינהלית. בירור עניינים אלה בקשר לחיובי ארנונה הוא פשוט ונוח יותר במסגרת הגופים המינהליים-מקצועיים. גופים אלה ערוכים לבירור שאלות מסוג זה המצריכות לעתים עריכת מדידות ובדיקת המצב בשטח. לעומת זאת בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות... שיקולים נוספים הבאים בחשבון הם מידת מודעותו של האזרח להליכי ההשגה המינהליים ומידת הפגיעה ועיוות הדין שייגרמו לאזרח מחסימת דרכו לערכאות השיפוטיות הרגילות." [ע"א [4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל](#), נ(2) 773 (2002), בפסקאות 11-12]

28. בענייננו, אני מוצאת כי יש מקום לאפשר דיון בטענת העותר כי אינו המחזיק בנכס בז'בוטינסקי 7/3 ולא החזיק בנכס בז'בוטינסקי 7/2 במועדים שהמשיבה טוענת כי החזיק בו. ברי, כי חסימת דרכו של העותר עשויה להוביל לעיוות דין חמור עבורו, אם יתגלה כי חיובו בארנונה נעשה שלא כדין. לפיכך, ומאחר והשתכנעתי כי העותר פעל בתום לב – איני מוצאת לחסום את דרכו בעתירה זו [השוו: [עת"מ \(מינהליים ח"י\) 46488-09-17 אלכסיי צ'ובנקו נ' מוסך בזק חיפה בע"מ](#)] [פורסם בנבו] (08.06.2018), בפסקה 50].

29. טענת המשיבה היא כי העותר היה מודע היטב, כפי שעולה מהתכתובות שצורפו לתגובה לעתירה, לקיום החוב, ומשכך, ולאור העובדה כי טענות העותר מתייחסות לחובות משנת 1999, הרי שמדובר בשיהוי משמעותי, שבגיני יש לדחות את העתירה.

30. המועד להגשת העתירה הוא תוך 45 יום מיום שנודע לעותר אודות העילה להגשתה – קרי: אודות חובות הארנונה הנטענים לגביו, וזאת על פי [תקנה 3 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים \(סדרי דין\)](#), התשס"א-2000 (להלן – [התקנות](#)). הגשת עתירה שלא במסגרת המועדים הקבועים [בתקנה 3\(א\)-\(ב\)](#), מהווה טעם לדחיית העתירה על הסף, בהתאם [לתקנה](#)



4 לתקנות הנ"ל. אולם, לבית המשפט הסמכות להורות על הארכת המועד להגשת העתירה אם ראה הצדקה לכך, וזאת לפי [סעיף 3\(ג\)](#) לתקנות.

31. אמנם, יש יסוד לטענת המשיבה בדבר היות העותר מודע לחובות הארנונה – ואף שילם את חלקם – וכן היה מודע לעמדת המשיבה עוד משנת 2008, עת שסורבו פניותיו החוזרות והנשנות אליה. אלא שלא אחת נפסק כי:

**"הלכה היא כי טענת שיהוי אין בה, כשהיא לעצמה, כדי להוות הגנה בפני תביעת השבה... אם כך על דרך הכלל, לא-כל-שכן במקום שהמדובר הוא בהשבת כספים שנגבו על ידי רשות שלא כדיון. וכפי שנאמר בפרשת אסולין [30], בעמ' 695: "...[אין זה ראוי לאפשר לרשות שלטונית לגבות מס ללא הרשאה בחוק אך בשל טענת שיהוי]..."** (ע"א 1761/02 רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ, ס(4) 545 (2006), בפסקה 68).

32. בבואו לבחון האם התקיים שיהוי בהגשת העתירה, יבחן בית המשפט שלושה יסודות: הראשון, השיהוי הסובייקטיבי (האשם מצד העותר); השני, השיהוי האובייקטיבי (הנזקים הישירים והעקיפים); והשלישי, את חומרת הפגיעה בשלטון החוק כתוצאה מהמעשה מושא העתירה [עע"מ 8968/14 יצחק שטרית נ' עיריית טבריה, [פורסם בנבו] בפס' 21 (31.08.2017); עע"מ 9317/05 משאבות השלום בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "יזרעאלים", [פורסם בנבו] בפס' 19 (26.10.2010); עע"מ 6732/13 ניצה גואטה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, [פורסם בנבו] בפס' 2 (01.02.2015); עע"מ 867/11 עיריית תל אביב-יפו נ' אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ, [פורסם בנבו] בפס' 24-27 (28.12.2014) (להלן – אי-בי-סי)].

33. בבחינת השיהוי הסובייקטיבי, לא השתכנעתי כי השתהות העותר היא משום ויתור מצידו על טענותיו נגד המשיבה. אין לומר כי העותר ישן על זכויותיו, שכן הוצגו בפניי ראיות כי פעל מיום שנודע לו לראשונה על פעולות הגבייה מצד העירייה, לאחר שהודבקה על דלתו דרישת תשלום ביום 16.01.18 (ראו נספח 9 לתגובה לעתירה).

**"אם אדם תובע זכות מינהלית, העובדה שהשתהה בהגשת העתירה, ואפילו אין לו טעם טוב לשיהוי, אינה צריכה כשהיא לעצמה לחרוץ את גורל זכותו לשבת, אלא אם השיהוי מלמד כי ויתר על הזכות..."** (בג"ץ 2285/93 אוסי נחום נ' גיורא לב, ראש עיריית פתח-תקווה, מח(5) 630, 641 (1994)).

34. מוכנה אני אף לקבל את הסברה, כי העותר האמין שדרכו להגשת השגה וערר נחסמה, עקב תשובות המשיבה, אשר מודיעות לו כי זמן ההשגה חלף זה מכבר. משכך, ניסה העותר בדרכים מגוונות לפנות למשיבה ולהעמידה על הטעות לשיטתו – אולם ללא הצלחה. על כן, אינני מוצאת אשם סובייקטיבי בהתנהלות העותר, לא כל שכן אל מול הפגיעה בעותר עצמו ובשלטון החוק (השוו: עניין אי-בי-סי, בפסקה 49).

35. אף אין בעיניי כל שיהוי אובייקטיבי משמעותי בהגשת העתירה. בבחינת יסוד זה, יש לבחון האם **"...ההשתהות בהגשת העתירה הביאה לשינוי המצב, לפגיעה באינטרסים ראויים להגנה ולנזק משמעותי שהיה נמנע אילו הוגשה העתירה במועד"**.

[ע"א 1054/98 חוף הכרמל נופש ותיירות (1989) בע"מ נ' עמותת אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה, נו(3) 385, 398 (2002)].

בענייננו, אם תתקבל העתירה, משמעות הדבר היא כי ייתכן שהמשיבה תיאלץ להשיב כספים לעותר, ובכך ייגרם נזק לקופת המשיבה. אך הנזק בו עסקינן היא עקיף ופוטנציאלי בלבד, אל מול הנזק המוחשי שעלול להיגרם לעותר ככל שישתברר כי טענותיו נכונות הן.

36. לא מצאתי ממש בטענת המשיבה בדבר הקושי הראייתי אשר עלול להיגרם לה בחלוף שנים רבות ממועד היווצרות החוב, בהינתן העובדה כי המשיבה בחרה שלא להגיש במסגרת תגובתה לעתירה כל טיעון או אסמכתא לגוף הטענות עצמן, והתמקדה אך ורק בטענות בדבר שיהיו והתיישנות.

37. אל מול השיהוי האובייקטיבי האפשרי עומדת חשיבות בירור טענת העותר בעתירה בשל חשש לפגיעה באינטרס ממשי. בענייננו, המשיבה לא ביצעה בדיקה ממשית של טענות העותר, אף לא במסגרת הדיון בעתירה. היצמדות המשיבה לטענת שיהוי – מעוררת חוסר נוחות של ממש.

"ככל שהפגם שנפל במעשה המינהלי חמור יותר, תגבר הנטייה להידרש לעתירה לגופה למרות השיהוי בהגשתה – נוכח האינטרס הציבורי ב"עידוד" הרשות להקפיד על קיום החוק..." (ע"מ 7904/16 עיריית תל אביב יפו נ' ענת חרחס (נבו) 01.11.2018), בפסקה 10 לפסק-דינו של כבוד השופט הנדל).

זאת ועוד :

"בהינתן שדרך המלך להגן על זכויותיו של אדם במגעיו עם הרשות המנהלית היא בדרך של ביקורת שיפוטית על החלטות מנהליות, ראוי שזכות זו תהייה בדרך כלל פתוחה. גם אם קיימים תנאי סף המציבים לעיתים מחסום בפני העותרים, הרי שביישום כללים אלה יש מרכיב מרכזי של שיקול דעת שיפוטיו ויש להתייחס לכללי הסף בזהירות הראויה... בתי המשפט קבעו חריגים לכללי הסף, כך שבמקרים רבים יתקיים דיון בעתירה גם אם מתקיים אחד מהם. שיקולי צדק, אינטרס הציבור ושלטון החוק גוברים פעמים רבות על כללי הסף." (ע"מ מינהליים ת"א 29565-09-15 אלון זנדר נ' עיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (21.08.2016), בפסקה 4.)

וכן ראו: ע"מ (מינהליים ת"א) 49056-01-14 אלימאל בע"מ נ' עיריית תל-אביב [פורסם בנבו] (01.06.2016), בפסקה 3; עמ"נ (מנהלי נצרת) 1002/05 אספן נדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית נצרת עלית [פורסם בנבו] (18.11.2005), בפסקאות 25-31.

38. אשר על כן, סבורני כי האיזון הראוי בין טענת השיהוי לבין החובה המוטלת על בית המשפט לעשות צדק, הנזק הצפוי לעותר, וכן בשים לב לחשיבות בשמירה על שלטון החוק ועידוד רשויות לנהוג בהגינות בתושביהן – מוביל למסקנה כי יש לדון בעתירה לגופה חרף השיהוי.

**טענות העותר בעניין החזקתו בנכס:**

39. לאור המסמכים והראיות שהוצגו בפניי, אני מוצאת כי יש ממש במרבית טענות העותר לגופו של עניין.
40. על-פי [סעיף 8\(א\) לחוק הסדרים במשק המדינה \(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב\)](#), התשנ"ג-1992 (להלן – [חוק ההסדרים](#)), חיוב בארנונה מוטל על [המחזיק](#) בנכס.
- [פקודת העיריות](#) מגדירה "מחזיק" כדלקמן:
- "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;**
41. הפסיקה פירשה מיהו ה"מחזיק" לפי [פקודת העיריות](#), כמי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, לרבות מחזיק שלא כדין ואף פולש [ע"א 7975/98 [אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון](#) (פורסם בנבו) [09.02.2003]; ע"א 8417/09 [עיריית ירושלים נ' ששון לוי](#) (נבו) [21.08.2012], בפסקה 17; ר"ע 422/85 [חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו](#), לט(3) 341 (1985), בעמודים 344-345].
42. המבחן להגדרת מחזיק הוא מבחן עובדתי, במסגרתו תיבחן שאלת זהות האדם העושה שימוש בנכס בפועל [בר"מ 7856/06 [איגוד ערים אילון \(ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה\) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין](#) (פורסם בנבו) [16.03.2008], בפסקאות 26-27].
43. בענייננו, העותר הציג ראיות משכנעות, מהן עולה כי לא ניתן להגדירו כ"מחזיק" בנכס בז'בוטינסקי 7/2 לפני שנת 2004.
- אקדים ואציין, כי במהלך הדיון בעתירה הסכימה המשיבה כי העותר לא החזיק בשום שלב בנכס בז'בוטינסקי 7/3, וכי חיובו בארנונה בגין נכס זה – מקורו בטעות. ראו לעניין זה פרוטוקול הדיון בעמוד 6 שורות 33-30 ובעמוד 7 שורות 3-1.
- בנוסף, חוב ארנונה שהיה בקשר עם הנכס האחר של העותר ברחוב מוריה 36 בחיפה – הוסדר אף הוא בין הצדדים ואיננו חלק מעתירה זו. ראו לעניין זה פרוטוקול הדיון בעמוד 5 שורות 20-11.
- המחלוקת שנותרה בעתירה זו הינה אפוא [אך ורק ביחס לנכס בז'בוטינסקי 7/2](#).
44. [באשר לז'בוטינסקי 7/2](#) – העותר הציג את מכתבו של מייצגו ד"אז, עו"ד רועי בלסיאנו, למשיבה מיום 04.09.14, אשר אליו צורף אישור חברת מי כרמל בע"מ, לפיו העותר חויב בגין היטל מים מיום 24.01.03 (נספח טו' לעתירה).
- העותר אף טען כי טופס 4 ניתן לבניין רק בשנת 2004. ראו לעניין זה מכתבו של עו"ד בלסיאנו מיום 4.9.2012 בסייפת סעיף 6.

בנוסף, צירף העותר את תצהירו של מר חנוך בטאן (להלן – **מר בטאן**), מיום 25.07.19 (נספח ט' לעתירה). על-פי תצהיר זה, מר בטאן היה בודק במחלקה הטכנית של חברת החשמל בין השנים 1972 ועד לסוף שנת 2018, ובמסגרת עבודתו זו היה אחראי על חיבור הבניין ברחוב ז'בוטינסקי 7 לחשמל, ובפרט חיבורה של דירה 2 לחשמל. מר בטאן הצהיר, כי ידוע לו שהשלמת בנייתו של בניין זה נתקלה בקשיים עקב הליכי כינוס הנכסים של הקבלן, שהובילו לכך כי הדירות בו לא היו גמורות או מחוברות לחשמל במשך שנים רבות. מר בטאן ציין באופן ספציפי, כי הדירה בז'בוטינסקי 7/2 לא הייתה מחוברת למערכת החשמל עד לסוף שנת 2006, ואף צירף אישור מאת חברת החשמל (חטיבת לקוחות ופיתוח עסקי) על התקנת מונה החשמל בתאריך 26.12.06.

45. סבורני, אפוא, כי בנסיבות האמורות, יש לקבוע כי העותר לא היה ה"מחזיק" בנכס בז'בוטינסקי 7/2 לפני שנת 2004.

עוד אוסיף, כי העובדה שהבניין כולו, לרבות הנכס מושא העתירה, לא היו מחוברים לתשתיות החשמל עד לשנת 2004 – הרי שיש לקבוע כי בין השנים 1999-2004, קרי – עד למועד קבלת טופס 4 לבניין – אין מדובר בבניין המחויב בתשלום ארנונה.

46. **סעיף 8(א)** לחוק ההסדרים קובע:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

**סעיף 269 לפקודת העיריות** מגדיר "בניין" בזו הלשון:

"בניין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

47. הפסיקה והספרות המשפטית דנו רבות בשאלה מתי ייחשב בניין כגמור לצורך חיוב בארנונה.

המלומד ה. רוטטוביץ' גורס, כי המבחן המרכזי להשתת חיוב בארנונה הוא "**המבחן הפונקציונאלי**", שלפיו, תוטל חובת תשלום ארנונה על בניין רק אם הוא ראוי לשימוש וכולל את כל התשתיות החיוניות למטרה שלשמה הוא נועד [הנריק רוטטוביץ' **ארנונה עירונית** (מהדורה חמישית, ספר ראשון, התשס"א – 2001) בעמודים 322-323].

מלבד מבחן זה, קיימים מבחני עזר נוספים כגון **המבחן הפורמלי**, שבמסגרתו נבחן מועד הוצאת תעודת גמר לפי **חוק התכנון והבנייה**, התשכ"ה-1965, ו**המבחן המעשי**, הבוחן את התחלת השימוש בבניין בפועל.

"ניתן לקבוע, כי בנייתו של בניין, או חלק ממנו, הסתיימה כאשר למחזיק יש אפשרות פיזית, משפטית ומעשית, ליהנות מהתועלת הכלכלית של הבניין" (שם, בעמוד 327).

48. בשים לב למבחנים אלו, הרי שבניין שאינו מחובר לתשתיות מים או חשמל אינו יכול להיחשב, מבחינה אובייקטיבית, כבניין מושלם. אף המשיבה עצמה, במכתבה מיום 02.12.14, הכירה בכך שהמועד להשתתף בחיוב הארנונה הוא יום מתן טופס 4, או היום שבו הבניין היה ראוי לשימוש או היום שבו נעשה שימוש בפועל – לפי המוקדם ביניהם (נספח 5 לתגובה לעתירה). לפיכך, גם לגישת המשיבה, אין לומר כי ניתן היה לחייב את הבניין בארנונה טרם שנת 2004 – המועד שבו ניתן טופס 4, וכן המועד שנטען כי בו עבר העותר להתגורר בבניין.

יצוין, כי המשיבה לא חלקה על המועד שנטען על ידי העותר כי ניתן טופס 4 לבניין. אוסיף גם ואציין כי המשיבה חזרה וטענה לקושי ראיתי בבירור טענות העותר, בשל השיהוי בהגשת עתירתו. יש לומר, כי קשה להלום טענה שכזו בהקשר של בירור מועד מתן טופס 4 לבניין.

49. כפי שכבר צוין לעיל, המשיבה בחרה שלא להביא כל טענה לגופו של עניין במסגרת כתב התגובה לעתירה. רק לאחר שבית המשפט הציע לצדדים הצעה לפיה ייקבע כי המועד לחיובו של העותר בארנונה בגין הנכס בז'בוטינסקי 7/2 הוא החל משנת 2004 – ובמסווה של בקשת שהות לצורך שקילת הצעת בית המשפט, ביקשה המשיבה ארכות פעם אחר פעם למתן התשובה להצעת בית המשפט. בדיעבד הסתבר, כי הארכות שהתבקשו נועדו לא לצורך שקילת הצעת בית המשפט אלא לצורך איסוף נתונים, כביכול, שהמשיבה לא טרחה לאספם או להציגם בפני בית המשפט במועד שנקבע בהחלטות בית המשפט. לעניין התנהלות זו של המשיבה ניתנה על ידי החלטה ברורה ומפורשת במסגרת הדיון מיום 24.5.21 בעמודים 14-16 לפרוטוקול.

50. על כן, אני קובעת כי המשיבה לא הצליחה לסתור את הראיות שהובאו מטעמו של העותר, הן לגבי מועד מתן טופס 4 לבנין והן לגבי מועד חיבור לחשמל של הדירה.

המשיבה בחרה שלא לצרף לכתב התשובה דוחות פיקוח בנכס או הוכחה להוצאת דרישות תשלום לעותר, טרם שנת 2008.

51. אמנם למשיבה, בהיותה רשות מנהלית, עומדת חזקת התקינות המנהלית, לפיה יראו פעולותיה כתקינות בהיעדר הוכחה אחרת. על מנת לסדוק חזקה זו, די כי הנישום יוכיח בעייתיות לכאורה בפעולת הרשות בבחינת "ראשית ראיה". ראשית ראיה זו צריכה להיות הולמת לעניין העומד על הפרק ומבוססת על תשתית ראיתית איתנה [בג"ץ 4273/20 חוות ירושלים רכיבה בע"מ נ' המפקד הצבאי באזור הגדה המערבית] [פורסם בנבו] (24.09.2020), בפסקה 7; עע"מ 4072/11 עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי [פורסם בנבו] (06.11.2012), בפסקאות 30-32; סעיף 318 לפקודת העיריות].

ראו גם דברי כבוד השופט י' זמיר בבג"ץ 1227/98 מלבסקי נ' שר הפנים, פ"ד נב (4) 690, 712 (1998), בפסקה 24 לפסק דינו :

**"חזקת החוקיות אינה בעלת עוצמה רבה. אפשר להפריך אותה באמצעות ראיות נסיבתיות וראיות לכאוריות, ולעיתים די אפילו בנסיבות המקרה כדי לערער את החזקה, ולהעביר את נטל הראיה אל הרשות המינהלית....עוצמת הראיות או מהות הנסיבות הנדרשות כדי להפריך את חזקת החוקיות תלויות בכל מקרה בנסיבות המקרה."**

52. בענייננו, הציג העותר ראשית ראייה – ואף מעבר לכך – בדבר פגם בחזקת התקינות המנהלית של המשיבה. כל זאת, בנוסף לסתירה שנרשמה ברישומי המשיבה עצמם, שלפיה העותר רשום כמחזיק בנכס מיום 01.11.99, על אף שנרשם בפועל ביום 31.12.06 (נספחים ד'-ה' לעתירה). סתירה זו מטילה צל כבד על תקינות פנקסי המשיבה – וכפועל יוצא מכך, מחלישה את חזקת התקינות של המשיבה.

53. זאת ועוד, מתדפיסי המשיבה עולה, כי ביום רישומו של העותר כמחזיק בז'בוטינסקי 7/2, קרי – יום 31.12.06, פתח הוא את תקופת החזקתו בנכס עם חוב של 72,680.13 ₪ (אשר נרשם כתנועה ש.מ מחזיק). לסכום זה התווסף סך של 7483.92 ₪ נוספים ביום 01.01.07, המהווים את חיוב הארנונה השנתי השוטף (ראו נספח ה' לעתירה). מכאן, שהסך של 7483.92 ₪ הוטל כדין בראשית שנת 2007, כשם שמוטל כל חיוב ארנונה שנתי, מן המועד שבו נרשם העותר כמחזיק בנכס. ואולם, מניין מקור החוב בסך 72,680.13 ₪?

עיון בנספח ו' לעתירה, המציג את תדפיסי מצב החשבון של הנכס בין השנים 2001-2006, עבור מספר משלם 1122121211, זיידן ומשי בכינוס, עולה, כי הקבלן חויב בסך של 71,748.73 ₪ ובתוספת של 58.42 ₪ ו-2.94 ₪ נכון ליום 31.12.06. חוב זה הצטבר משנת 2001 ועד ליום מחיקתו כמחזיק ביום 31.12.06. בדומה, גם חיוב הארנונה השנתי, בסך 7394.34 ₪, נמחק אף הוא ביום 01.01.07.

54. התמונה העולה מתדפיסי מצב חשבון הנכס היא, כי ביום רישום העותר כמחזיק בנכס, הוסטו החיובים שרצו על הקבלן אל כתפי העותר במלואם. עוד מתגלה, כי חוב זה הצטבר בלא ששולמו בגינו תשלומים כלל וכלל. כאן המקום להזכיר כי המשיבה עומדת איתנה בעמדתה כי העותר מחזיק בנכס משנת 1999. אלא, שבמשך כל זמן זה לא הוכח כי נמסרו לידיו דרישות תשלום ארנונה ואף ברי כי הוא לא שילם דבר על חשבון הנכס. עולה אפוא השאלה אם כך, מדוע נזכרה המשיבה לפנות אל העותר – ולנסות לגבות ממנו **לבדו** את החוב – רק בשנת 2008? הרושם המתקבל הוא כי המשיבה העבירה לכתפי העותר את חוב הקבלן, ככל הנראה בשל כך שלא ניתן היה לגבות מהקבלן את החוב בשל הליכי כינוס הנכסים. אף לאחר הסטת החיוב ביום 31.12.06, לא פעלה המשיבה בהליכי גבייה וזאת עד לשנת 2008.

55. המשיבה לא הצביעה על המקור החוקי שאפשר להסיט חיוב מנישום אחד לאחר, על אחת כמה וכמה ללא מתן זכות טיעון, וללא מתן הודעה מוקדמת על כך – שהרי אין כל ספק, כי העותר לא עודכן כי עם פתיחת שנת 2007, צבר הוא כבר חוב בסך כ-72,000 ₪, או כי התשלומים ששילם נזקפו על חשבון חוב זה ולא על חשבון חוב הארנונה השנתי המשויך אליו.

56. אכן, מנהל הארנונה רשאי מיוזמתו לשנות את שם המחזיק בנכס, להפחית או להוסיף מחזיקים, אולם רק במקרים שבהם הגיע לידו מידע מהימן על כך [\[עת"מ \(מינהליים מרכז\) 16155-02-14 אייל גרינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית נתניה\]](#) [פורסם בנבו] (11.02.2015), בפסקה 8].

אך ספק בעיניי כי גם אם הגיע לידי המשיבה מידע כלשהו כאמור – כי יש בו כדי להצדיק הטלת חיוב רטרואקטיבי על העותר, שבע שנים אחורנית, למועד בו ברי כי לא היה "מחזיק" ואף לא היה עדיין "בניין".

57. בהינתן העובדה כי העותר עצמו לא הבהיר עד תום בעתירתו מהו המועד שבו הועברה הדירה בז'בוטינסקי 7/2 לידיו, אלא אך טען כי הקבלן, לאחר ש"הסתדר עם הבנק, העביר החזקה בדירה מסי' 2 לעותר" – ראו בעמוד 4 פסקה 3 לעתירה – סבורני כי יש לקבוע כי העותר הינו "מחזיק" בנכס ברחוב ז'בוטינסקי 7/2 וזאת החל משנת 2004 – מועד קבלת טופס 4 בבניין.

חיובי ארנונה שהושתו על העותר בגין השנים 1999 עד 2003 – אין להם בסיס בדין ועל כן הם מבוטלים.

טענות שהועלו על ידי העותר במסגרת העתירה בדבר הנחות להן הוא זכאי בגין נכותו, ביחס לשנים 2007-2010 – אין המקום לדון בהן במסגרת עתירה מנהלית ועל העותר לפנות בעניין זה לוועדת ההנחות בעיריית חיפה, אשר חזקה כי תעניק לעותר את ההנחה המגיעה לו על פי דין.

### טענת ההתיישנות של העותר:

58. משקבעתי כי יש לראות בעותר כ"מחזיק" בנכס רק החל משנת 2004, וכי חיובי הארנונה בגין השנים 1999 – 2003 מבוטלים, ממילא אין עוד רלוונטיות לטענת ההתיישנות שהעלה העותר. ברי, כי אין התיישנות לחובות הארנונה שהצטברו בשנת 2004 ואילך, בשים לב לכך כי הליכי הגביה החלו בשנת 2008.

בבחינת למעלה מן הצורך אוסיף, כי על פניו אכן הצדק עם העותר כי חובות שנצברו למעלה משבע שנים מאז החלה המשיבה בהליכי גבייה, התיישנו. ואכן, על פי הדין חוב אשר אינו נגבה בתוך שבע שנים מיום התגבשותו – מתיישן [\[סעיף 5 לחוק ההתיישנות\]](#), השתי"ח-1958 (להלן – חוק ההתיישנות). בפרשות נסייר וסלומון נקבע, כי הליכי גבייה מנהליים עוצרים את מירוץ ההתיישנות [\[רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית\]](#), סד(1) 215 (2010); [עע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ](#) [פורסם בנבו] (15.04.2015) (להלן – הלכת סלומון). בתוך כך, נקבע כי די בהוצאת דרישת תשלום לפי [סעיף 4 לפקודת המיסים \(גבייה\)](#) כדי לעצור את מירוץ ההתיישנות [פסקה 12 לפסק הדין; [עת"מ \(מינהליים מרכז\) 6882-11-10 סמקו סנטר \(1998\) בע"מ נ' עיריית נס ציונה](#)] [פורסם בנבו] (22.11.2010), בפסקה 6].

59. כאמור, על-פי הראיות שהוצגו בפניי, המשיבה נקטה הליכי גבייה מנהליים אקטיביים, קרי – שליחת הודעת דרישה לפי [סעיף 4](#) לפקודת המיסים (גבייה), במהלך שנת 2008. כמו כן, לפי נסח הטאבו ביחס לנכס ברחוב מוריה, הערות האזהרה שהושתו בהתאם לפקודה זו בוצעו ביום 03.02.13 וביום 04.02.19 (נספח יג' לעתירה). בנוסף, מפלט פעולות הגבייה שצירפה המשיבה לתגובתה, עולה כי זו החלה לשלוח מכתב דרישה והטלת צווי עיקול **באופן סדור ורציף החל משנת 2009** (ראו דו"ח פעולות גבייה על חשבון חוב – נספח 8 לתגובה לעתירה, ואת דרישות החוב וצווי העיקול – נספחים 9-15).

60. המשיבה טענה כי פנתה לחברת גבייה חיצונית החל משנת 2002 ועד לשנת 2007, אולם לא הוצגה בפניי אסמכתא אובייקטיבית על פעולות שנקטו על ידי גורם חיצוני שכזה. ממילא אף לא הוצגה כל ראיה לכך שהעותר היה כלל מודע להליכי גבייה אלו, ומשכך אין בהליכים אלו כדי לעצור את מירוץ ההתיישנות.

**"יש לאמץ כלל הקובע שפעולות גבייה מינהליות שלא הובאו לידיעת החייב לא יאפסו את תקופת ההתיישנות, ואילו כאלה שהובאו לידיעתו יקימו חזקה בדבר איפוס מירוץ ההתיישנות" (הלכת סולמון, בפסקה 21).**

61. מכלל הנתונים שהוצגו בפניי עולה, כי המשיבה החלה לנקוט הליכי גבייה בפועל רק בסביבות שנת 2008 – ועל כן רק משנה זו החל העותר בפניותיו למשיבה.

כאן המקום לציין, כי התשלומים שביצע העותר על חשבון החוב, אינם מהווים הודאה בקיומו של החוב אשר מונעות את העלאתה של טענת ההתיישנות, לפי [סעיף 9 לחוק ההתיישנות](#).

העותר שילם את דרישות התשלום הדו-חודשיות שנשלחו לביתו דרך קבע, אולם אלו נזקפו על חשבון החוב המתגלגל משנת 1999. ואולם, לא נראה כי כוונת העותר היתה לבצע תשלומים על חשבון החוב הנושן – שספק אם היה מודע לקיומו עד לשנת 2008 כאמור – ומכאן שאין לראות את העותר כמי שהודה בקיומו של החוב. אשר על כן, יש לקבוע כי הליכי הגבייה שנקטה המשיבה ביחס לחובות עבור השנים 1999-2001 לא עצרו את מירוץ ההתיישנות וממילא יש לראותם כחובות שהתיישנו.

62. מוסיפה המשיבה וטוענת, כי העותר לא העלה את טענת ההתיישנות בהזדמנות הראשונה – ומכאן שאין להידרש לה ([סעיף 3 לחוק ההתיישנות](#)). המשיבה סבורה, כי היה על העותר להעלות את טענת ההתיישנות מיד עם קבלת דרישת החוב משנת 2008, שכן פתיחת הליכי הגבייה המנהליים הם בבחינת "הגשת תובענה" לעניין [חוק ההתיישנות](#). אף אם אקבל את עמדתה זו של המשיבה, סבורני כי בעת שכפר העותר בדרישת החוב שנשלחה לו בשנת 2008, הרי שיש לראותו כמי שהעלה את טענת ההתיישנות בהזדמנות הראשונה [השוו: [עת"מ \(מינהליים ח"י\) 46962-01-15 מ. ש. \(חסוי\) נ' עיריית חיפה](#) [פורסם בנבו] (17.05.2015), בפסקה 5].

**סוף דבר:**



63. **העתירה מתקבלת ברובה.** כפי שפורט לעיל – חיובי הארנונה שהשיתה המשיבה על העותר בגין הנכס בז'בוטינסקי 7/3 – **מבוטלים כליל.**

חיובי ארנונה שהושתו על העותר על ידי המשיבה בגין הנכס בז'בוטינסקי 7/2 לשנים 1999-2003 – **הינם מבוטלים ויש למחוק אותם מרישומי המשיבה.**

על המשיבה לערוך תחשיב חדש ביחס לחובות ארנונה של העותר ביחס לנכס ברחוב ז'בוטינסקי 7/2 החל משנת 2004 ואילך, וזאת בשים לב לסכומים ששולמו על ידי העותר במהלך השנים ולזכאותו להנחה בשל נכותו החל משנת 2007 ואילך. ככל שתיווצר יתרת זכות לעותר לאחר ביצוע התחשיב כאמור – חזקה על המשיבה כי תפעל להשבת הסך המגיע לעותר בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק.

בהתאם לכך – הליכי הגבייה שהופעלו על ידי המשיבה, מושא הבקשה למתן צו הביניים – מבוטלים. הערות האזהרה שנרשמו על הנכס שבבעלות העותר ברחוב מוריה 36 בחיפה, אשר נרשמו בשל החובות מושא העתירה דנן – יבוטלו ויימחקו מהרישום בלשכת רישום המקרקעין ומכל מרשם אחר המתנהל על פי דין.

64. בשים לב להתנהלות המשיבה במהלך הדיון בעתירה זו, כפי שפורטה לעיל וכפי שפורטה בהחלטה מיום 24.5.21, לטעויות הברורות שנפלו ברישומיה, ולהעדר הצגת עמדה לגופו של עניין בעתירה דנן, אני מוצאת כי יש מקום לחייב את המשיבה בהוצאות העותר ובשכר טרחת עורך דינו בסך כולל של 30,000 ₪, אשר ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא בהפרשי ריבית והצמדה כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

#### **המזכירות תשלח את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.**

ניתן היום, ז' חשוון תשפ"ב, 13 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

אורית וינשטיין 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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