



בית משפט השלום בחיפה

13 ספטמבר 2009

ת"א 08-2464 עיריית נשר נ' לפידות ואח'

בפני כב' השופטת תמר נאות פרי

התובעת עיריית נשר

נגד

הנתבעים
1. מאיר לפידות, ת.ז. 9445156
2. מאירה לפידות, ת.ז. 6752125

פסק דין

לפני תביעה לתשלום ארנונה.

רקע כללי ועובדות מוסכמות –

1. הנתבעים, ה"ה מאיר ומאירה לפידות (להלן: "הנתבעים"), הינם הבעלים הרשום של נכס מסחרי הידוע כחלקה 56 בגוש 12605 (להלן: "הנכס"), הנמצא בתחומי התובעת, עיריית נשר (להלן: "העירייה").
2. ביום 11/6/2003 השכירו הנתבעים את זכויותיהם בנכס למר דרור אבשלום (להלן: "השוכר"), וזאת בהתאם לחוזה שכירות אשר צורף לתיק (להלן: "החוזה"). בסעיף 2(א) לחוזה מצוין כי הוא נכרת לתקופה בת 12 חודשים, עד סוף חודש יוני 2004, ובסעיף 2(ב) לחוזה מצוין כי לשוכר אופציה להארכת החוזה למשך שנה נוספת.
3. החוזה הוגש לעירייה ביום 18/8/2003 על מנת שהעירייה תחייב את השוכר בתשלומי הארנונה. בתחילת התקופה הוא אכן שילם חלק מהתשלומים אך עם הזמן, הופסק התשלום הסדיר והצטברו חובות ארנונה לגבי הנכס, אשר עומדים על כ-95,000 ₪.
4. ביום 11/11/2007 מכרו התובעים את זכויותיהם בנכס לחברת פרוגיפ בע"מ (להלן: "הקונה") ואף העתק חוזה זה נשלח לעירייה והתקבל שם ביום 2/12/2007.

המחלוקת בין הצדדים –

5. לטענת העירייה, על הנתבעים, כבעלי הנכס לשלם את החוב שהצטבר לגבי התקופה שהחלה ביום 1/7/2004 ועד 31/12/2007, בסך של 95,685 ₪ נכון למועד הגשת התביעה. לטענתה, הוראות החוזה בין הנתבעים לבין השוכר מלמדות כי עסקינן בחוזה למשך שנה אחת, ולפיכך השכירות הסתיימה שנה לאחר כריתת החוזה, כלומר – בתחילת 7/2004, וממועד זה, על הנתבעים לשאת בתשלום הארנונה.
6. לטענת הנתבעים, החוזה הוארך בעל פה, בהתאם לאופציה להארכה הקבועה בחוזה ולאחר מכן הארכות נוספות, ולטענתם השוכר החזיק בנכס עד שנת 2007. רק בשנת 2007 חדל



בית משפט השלום בחיפה

13 ספטמבר 2009

ת"א 08-2464 עיריית נשר נ' לפידות ואח'

השוכר מלהחזיק בנכס ואז נמכר הנכס לקונה. מוסיפים וטוענים הנתבעים כי לאחר מועד הקניה, אין לחייבם בתשלומי ארנונה אלא את הקונה.

ההסדר הדיוני –

7. מטעם העירייה הוגש תצהירו של הגזבר, מר מוטי חן, אליו צורף – בין היתר - תדפיס של כניסות ויציאות מהארץ של השוכר, מר אבשלום דרור.

8. מטעם הנתבעים הוגש תצהירו של הנתבע, מר מאיר לפידות (להלן: "הנתבע"), מיום 21/9/2008, תצהיר משלים מיום 30/11/2008 ותצהיר תשובות לשאלון מיום 5/6/2008 – לרבות נספחים רבים.

9. הצדדים הסכימו להגיש סיכומים בכתב ללא חקירת המצהירים.

דיון –

10. לאחר בחינת הראיות שהונחו לפני ושקילת טענות הצדדים בסיכומיהם בכתב – מסקנתי היא כי דין התביעה להדחות, וזאת מהנימוקים המפורטים להלן.

על מי מוטלת החובה לשלם ארנונה ע"פ הוראות החוק ?

11. הצדדים אינם חלוקים כי חובת תשלום הארנונה חלה באופן עקרוני על המחזיק בנכס, אשר מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העירויות"), כך -

"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

12. עוד מוסכם כי כאשר בעליו של נכס משכיר אותו לאחר, השוכר הופך למחזיק החב בתשלום וכי חלות הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש], כדלקמן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."

13. הצדדים אף אינם חלוקים שלגבי התקופה בת השנה, מיד בסמוך לאחר חתימת החוזה (כלומר עד סוף יוני 2004) חובת התשלום היתה של השוכר. המחלוקת מתייחסת לתקופה שלאחר תום תקופת השכירות המקורית, מיולי 2004 ואילך.



בית משפט השלום בחיפה

13 ספטמבר 2009

ת"א 2464-08 עיריית נשר נ' לפידות ואח'

האם השוכר החזיק בנכס לאחר יולי 2004 ?

14. עמדתי היא שהוכח כדבעי, על בסיס המסמכים שהוגשו, שהאופציה להארכת החוזה הופעלה וכי השוכר היה המחזיק עד שנת 2007 – וכנגזר מכך, האחראי לתשלום הארנונה.

15. ראשית, הרי שהנתבע ציין בתצהיריו שהוגשו כי החוזה הוארך וכי האופציה מומשה וכי חוזה השכירות הוארך בפועל. התובע לא נחקר ולא הוצגה כל גרסה עובדתית נגדית מצד העירייה (כגון תצהיר של מי שיוכל לומר שהשוכר לא החזיק בנכס בתקופה הנטענת). יתכן כי די בכך על מנת שאומר שגרסתו העובדתית הפשוטה והבסיסית ביותר של הנתבע לא נסתרה ודי בכך כדי לקבוע שהשוכר אכן היה המחזיק עד 2007 כפי שטוענים הנתבעים.

16. שנית, הנתבע צירף לתצהיריו מסמכים רבים המלמדים על המשכותם של יחסי השכירות בין הנתבעים לבין השוכר בשנים 2004, 2005, 2006 ו-2007, ובין היתר –

(א) תצלומים של המחאות לגבי תשלום דמי השכירות בנכס (המחאות משוכות מחשבונו של השוכר, מר דרור אבשלום, לפקודת הנתבע) לגבי כל שנת 2006. נכון הוא כי אין העתק של המחאות לגבי שאר השנים – אך ברי כי די בכך שהנתבע הצליח לאתר את המחאות משנת 2006 כדי ללמדנו שיש לקבל את גרסתו העובדתית לגבי מימוש האופציה, הארכת החוזה וקיומם של יחסי שכירות הרבה אחרי יולי 2004.

(ב) תצלומים של קבלות שהוציא הנתבע לשוכר לגבי תשלום דמי השכירות לגבי החודשים אוגוסט עד דצמבר 2004, חלק מחודשי שנת 2005 וחלק מחודשי שנת 2006.

(ג) מכתבו של מר דוד פורמן, מיום 2/4/2008, אשר שכר את הנכס הסמוך לנכס בו אנו עוסקים ואשר כתב שהוא הכיר את השוכר וכי השוכר החזיק בנכס עד סוף שנת 2007 ועשה בנכס שימוש לצורך עיסוקו כיבואן ומפיץ של צעצועים. אזכיר שוב כי לא נשמעו בתיק ראיות וכי לא נשמעה עדותו של אותו מר פורמן, ולכן יש להתייחס בזהירות למסמך זה – ועם זאת, לא הועלתה מצד העירייה כל טענה לגבי פורמן ואין לי כל סיבה לחשוב שיש לו אינטרס לשקר.

(ד) מכתבו של מר שמואל גולדנבג, סמנכ"ל החברה שקנתה את הנכס, מיום 1/5/2008, אשר מציין כי במהלך הביקור שהוא ערך בנכס במסגרת המשא והמתן לקראת כריתת חוזה המכר – הוא ראה שבנכס קיימת סחורה של השוכר (ואחזור שוב על ההערה דלעיל לגבי משקלו של המסמך).

(ה) בחוזה המכר עם הקונה מיום 11/11/2007 מצוין כי הנכס נקי מזכויות למעט זכויות של דייר בלתי מוגן המחזיק בנכס, ובסעיף 3(ד) לחוזה מתחייבים הנתבעים לפנות את השוכר עד מועד מסירת החזקה לקונה.

17. שלישית, לא אוכל לקבל את טענת העירייה לפיה נסיעותיו של השוכר לחו"ל מלמדות על כך שהוא לא החזיק בנכס. כאן אני מתייחסת לנתון היחידי שהוצג על ידי העירייה והוא תדפיס



בית משפט השלום בחיפה

13 ספטמבר 2009

ת"א 2464-08 עיריית נשר נ' לפידות ואח'

רישום לגבי נסיעותיו התכופות של השוכר לחו"ל. מהתדפיס עולה שבשנת 2004 הוא נסע ארבע פעמים למשך כחמישה ימים בכל פעם, בשנת 2005 נסע שש פעמים, במהלך שנת 2006 נסע 8 פעמים (ושוב – למשך כמה ימים בכל פעם) וביום 14/6/2007 נסע לבלי שוב. העירייה טוענת כי מהתדפיס יש ללמוד שהשוכר לא יכול היה להחזיק בנכס שעה שנסיעותיו כה תכופות. אינני מבינה על מה מבוססת טענה כגון זו ולא מצאתי כי נסיעותיו התכופות יכולות לסתור את טענת הנתבעים לגבי השכירות. אפשר אולי היה להעלות טענה לגבי כך שיחסי השכירות הסתיימו ביוני 2007 (לאחר שהשוכר נסע ואין רישום לגבי חזרתו), כלומר, שיש לחייב את הנתבעים לגבי ארבעת החודשים מיוני 2007 עד נובמבר 2007 (שאז עבר הנכס לקונה). ברם אולם, טענה זו לא הועלתה על ידי העירייה.

18. לכן, מבחינה עובדתית הוכח כי בפועל אכן השוכר החזיק בנכס עד שנת 2007.

19. לפי הגיונם של דברים ומהותם – יש לחייב בארנונה את מי שהחזיק בנכס בפועל ונהנה משירותי העירייה – ומן הראוי ליחס את החובות לשוכר ולא לנתבעים, ואפנה לברי"מ 7856/09 איגוד ערים אילון נ' מועצה מקומים חבל מודיעין (פורסם ב"נבו", מיום 16/3/2008), לאמור:

"... עולה מכל האמור לעיל, כי ה"מחזיק" כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העירייות, לצורך החיוב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה כאמור תיענה על פי מבחן עובדתי. כפי שעולה מסקירת פסקי הדין דלעיל, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, אף אם באופן פוטנציאלי קיימים מחזיקים-בכוח נוספים, כגון בעלים. מאחורי קביעה זו עומדת התפיסה שתשלום הארנונה מתבצע כנגד קבלת שירותים שונים שמספקת הרשות המקומית לתושביה, אף אם הזיקה אינה ישירה, כפי שצויין לעיל. מכאן, שכאשר אדם מחזיק בנכס ובמסגרת זאת נהנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית, במידה זו או אחרת, מוצדק יהיה לחייבו בתשלום ארנונה. זאת ועוד, ההחזקה לצורך החיוב בארנונה מתאפיינת, ככלל, ביכולת השליטה של האדם בנכס והיכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים."

ואת הפסיקה הנוספת הנסקרת בפסק הדין (פסקאות 19 עד 27).

האם היה על הנתבעים להודיע על המשך השכירות?

20. העירייה טוענת לחילופין כי אף אם השוכר היה בנכס בחלק מהתקופה, מן הראוי לחייב את הנתבעים בשל העובדה שהם לא הודיעו לעירייה על מימוש האופציה והארכת החוזה.

21. אינני יכולה לקבל עמדה זו.

22. אני סבורה כי מהוראות החוק שצוטטו מעלה עולה כי האחריות להודיע על סיום השכירות היתה דווקא אחריותו של השוכר וכל עוד לא הודיעו לעירייה על תום תקופת השכירות וכל עוד העירייה לא קיבלה מידע לגבי כך שהנתבעים שבו להיות המחזיקים - היא היתה אמורה שלא לשנות את רישומיה לגבי המחזיק חזרה לנתבעים.



בית משפט השלום בחיפה

13 ספטמבר 2009

ת"א 2464-08 עיריית נשר נ' לפידות ואח'

23. מבחינת העיריה היא שינתה את שם המחזיק משמם של הנתבעים לשמו של השוכר, לאחר שקיבלה הודעה על תחילת השכירות, והיה עליה לקבל הודעה מפורשת או אולי מידע אחר – טרם תשנה שוב את הרישומים ותחזיר את הנתבעים להגדרת "המחזיק".

24. בהקשר זה אפנה לבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם ב"נבו" מיום 17/4/2008), בסעיפים 24 עד 29 לפסק הדין, כדלקמן :

"החבות בארנונה על פי פקודת העיריות חלה על "המחזיק", בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ... לצורך גביית הארנונה מן המחזיקים החייבים בה, מקיימות העיריות רישומים בדבר זהות המחזיקים בנכסים השונים שבתחומיהן. רישום זה ניזון מהודעות הנמסרות לרשויות מעת לעת, על ידי הגורמים הנוגעים בדבר.

סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות מורים כי על הבעלים ועל המחזיק בנכס המוכרים או משכירים את הנכס לאחר, מוטלת החובה להודיע בכתב לרשות המקומית על שינוי שכזה, וכל עוד לא מסרו הודעה כאמור יהיו חייבים בתשלום הארנונה (ראה אהרן נמדר דיני מסים [מיסוי מקרקעין] 415 (מהדורה שניה, תשנ"ב)).

על תכליתו של ההסדר הקבוע בסעיפים הנ"ל מפרט הנריק רוסטוביץ בספרו ארנונה עירונית ספר ראשון, 276 (מהדורה חמישית, רונית כהן כספי ושגיב חנין עורכים, התשס"א):

"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימהר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית."

ובהמשך, בעמוד 277:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו."

...

על תכלית החקיקה בהקשר זה עמדו גם הערכאות הדיוניות, ויפים לעניין זה דברים שנאמרו בע"א (מחוזי תל-אביב) 1982/97 כהן צדוק נ' עיריית תל-אביב-יפו (לא פורסם, 30.5.1999), מפי השופטים גולדברג, גרוניס וחיות (סעיף 7 לפסק הדין):

"במילים אחרות, פקודת העיריות קובעת בסעיף 325 כי המחזיק בפועל מסתכן בכך שהעיריה תוכל להמשיך ולתבוע ממנו את חוב הארנונה גם לאחר שיחדל מהחזקתו, אלא אם כן יודיע לה בכתב כי חדל להחזיק בנכס.

...

הפירוש לפיו מטילה הוראת ס' 325 לפקודת העיריות על המחזיקים את הנטל להודיע לעיריה על התרחשותם של שינויים כאמור, הינו, אפוא, פירוש סביר, הגיוני ומחויב המציאות, וכמוהו גם הגישה לפיה כל עוד לא הודיע המחזיק על השינוי, תהא העיריה רשאית להמשיך ברצף הגביה של הארנונה על פי הרישום הקיים."



בית משפט השלום בחיפה

13 ספטמבר 2009

ת"א 2464-08 עיריית נשר נ' לפידות ואח'

...

ככל שקיים בעלים או מחזיק ש"נהנה מההפקר" בתקופת הזמן שבה לא הודיע הבעלים או המחזיק הקודם על ההעברה כאמור, הרי שהפתרון של הנישום הוא במישור היחסים שבינו לבין הבעלים או המחזיק החדש, ולא במישור היחסים מול העירייה.

וראו עוד את הפסיקה המצוטטת בפסק הדין ואת עמ"נ (חיפה) 202/08 זילברמן נ' מנהלת הארנונה של עיריית חיפה (פורסם ב"נבו", מיום 14/7/2008).

25. משמע, שהעירייה לא היתה רשאית להחזיר את רישום "המחזיק" לשמם של הנתבעים עד אשר לא קיבלה הודעה מתאימה מהשוכר, ויש לראות בשוכר כמחזיק "קונסטרוקטיבי" עד אשר יודיע על הפסקת השכירות, ובוודאי שיש לראותו ככזה שעה שהוכח שהוא אכן היה המחזיק בפועל.

המועד בו הודע לנתבעים על קיומו של חוב הארנונה –

26. מעבר לכל האמור לעיל, הוכח כי העירייה לא פנתה לנתבעים במשך השנים 2004 עד 2007 בדרישה לתשלום הארנונה.

27. הנתבעים טוענים כי רק בסוף 2007, שעה שהם היו מעוניינים למכור את הנכס וביקשו מהעירייה אישור לגבי העברת הנכס – רק אז, ביום 30/10/2007, הם קיבלו לראשונה דרישה לשלם חוב בסך 89,151 ₪ ורק אז התברר להם שהעירייה טוענת שהם חייבים ארנונה החל מחודש יולי 2004.

28. העירייה לא סתרה טענה זו ואף לא טענה כי במשך השנים 2004 עד 2007 נשלחה ולו דרישת חוב בודדת לנתבעים לגבי החוב ההולך ומצטבר.

29. ב"כ הנתבעים מפנה בהקשר זה לסעיף 306 לפקודת העיריות המורה כי :

"אם סכום המגיע לחשבון ארנונה שהוטלה לפי הוראות הפקודה לא שולם, תוך חמישה עשר יום מיום שחל פרעונו, תומצא לחייב בתשלום הודעה בכתב, בה יידרש לשלם את המגיע תוך חמישה עשר יום לאחר שהומצאה ההודעה."

וטוען כי לעירייה אין אפשרות לדרוש את התשלום אם לא פנתה בדרישה כאמור בתוך 15 יום ממועד התשלום המיועד.

אינני בטוחה כי אי שליחת דרישה בתוך 15 יום מחייבת בהכרח בכל מקרה את המסקנה שאין עילה לדרישה – אך במקרה דנן, בנסיבות המצטברות, אני כן סבורה שיש קושי אמיתי מהותי לדרוש מהנתבעים חוב ארנונה לאחר שבמשך ארבע שנים לא נשלחה אליהם דרישה לתשלום (ויתכן שאם היתה נשלחת דרישה הם היו יכולים למצוא את השוכר ולדרוש ממנו את התשלום או לנקוט נגדו הליכים וכיוצ"ב).



בית משפט השלום בחיפה

13 ספטמבר 2009

ת"א 2464-08 עיריית נשר נ' לפידות ואח'

סיכום -

30. אשר על כן, לאור כל האמור מעלה, אני מוצאת שהעירייה לא הוכיחה שהנתבעים היו המחזיקים בנכס בתקופה הרלבנטית ולכן דינה של התביעה להדחות. העירייה תשלם לנתבעים הוצאות בסך 13,000 ₪ + מע"מ, בתוך 30 יום מהיום.

31. טרם סיום אתיחס עוד לנושא הליכי הגביה המינהליים בהם נקטה העירייה כנגד הנתבעים. ב"כ של הנתבעים הקדיש עמודים רבים בסיכומיו לנושא הליכי הגביה שנקטו כנגד הנתבעים ולפסיקה העניפה שניתנה לאחרונה באשר לאפשרות להחל בהליכי גביה כאמור בנסיבות דומות. מהמסמכים ניתן היה להבין כי העירייה אכן נקטה בהליכים שכאלו, כי הנתבעים פנו לבהמ"ש בבקשו להפסקתם (במסגרת עת"מ 363/08 שנדונה בפני כב' השופט סוקול) וכי הצדדים הגיעו שם להסכמה בדבר הפסקת הליכי הגביה המינהליים בשל קיומם במקביל של ההליכים בתיק זה, וזאת ללא צו להוצאות. ברי כי אין בכוונתי במסגרת פסק דיני זה לדון בכל אותם פסקי הדין אשר אליהם הפנה ב"כ של הנתבעים, במטרה לשכנעני כי לא היה מקום מלכתחילה להליכי הגביה המינהליים – אך אומר כי העובדה שהנתבעים נאלצו לנקוט באותם הליכים לא נעלמה מעיני בעת קבעתי את ההוצאות בתיק הנוכחי.

ניתן היום, כ"ד אלול תשס"ט, 13 ספטמבר 2009, בהעדר הצדדים.

תמר נאות פרי, שופטת