

46815-06-20
24/11/2021

עת"מ
בית משפט לעניינים מנהליים תל אביב - יפו

בפני השופט:
סגן הנשיא אליהו בכר

- נגד -

משיבות:
1. עיריית תל-אביב-יפו
2. רשות המיסים-נמחקה
3. לשכת רישום מקרקעין - מחוז ת"א - משיבה
פורמאלית
עו"ד שרון אליהו (ב"כ עיריית תל-אביב-יפו)

עותרים:
1. רפאל אדלר
2. ב.ג.ת. ושות' חברה לביצוע ניהול ותכנון פרויקטים
בע"מ
עו"ד גיא אבידן ותמר אדלר

פסק דין

מבוא

- העתירה, שהוגשה במקור כהמרצת פתיחה ותוקנה לאחר מכן לעתירה מנהלית, הוגשה ע"י מר רפאל אדלר (להלן: "העותר") וחברת ב.ג.ת. ושות' חברה לביצוע ניהול ותכנון פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה") המצויה ברובה בבעלות העותר. עניינה של העתירה חובות העותרים לעיריית ת"א בענייני ארנונה ומים בשל 9 נכסים שונים המצויים ברח' נחמה 11, דרך מנחם בגין 7 ורח' נס ציונה 9 בת"א. החובות לטענת העותרים התיישנו, חלקם אף בוטלו ונמחקו לרבות בהחלטות שיפוטיות, חלקם הועברו ע"ש החברה שלא כדין, אך העירייה מתעקשת לגבותם ולפיכך יש למחוקם תוך קביעה שאין אפשרות לגבותם בהליכי גביה מנהליים, ומכל מקום באופן המנהלי בו פעלה העירייה לגבייתם.
- כחלק מהעתירה ביהמ"ש התבקש לקבוע כי הודאת נציג העירייה במסגרת עת"מ 14-09-19789-09 ב.ג.ת. ושות' חברה לביצוע ניהול ותכנון פרויקטים בע"מ נ' עיריית ת"א (להלן: "עתירת 2014"), ולפיה מרבית החוב הרשום בעירייה ע"ש החברה הינו שגוי הינה הודאת בעל דין השוללת את הזכות לגבות חובות שמקורם בטעות כהודאת העירייה.
- עוד התבקש ביהמ"ש לקבוע כי פסה"ד שניתן בעת"מ 12-06-19279-06 אדלר נ' עיריית ת"א (4.5.14) (להלן: "עתירת 2012") בו קבעה כב' הש' רות רונן כי אין לעותר כל חוב כלפי העירייה ביחס לנכס ברח' נחמה 11 ת"א שולל כל זכות לפעול כנגדו בגין נכס זה.
- עוד התבקש ביהמ"ש לקבוע כי אין לפעול כנגד העותר בגין הנכס ברח' נחמה 11 לאור החלטת ועדת הערר מיום 16.11.2016 לפיה הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
- בנוסף התבקש לקבוע על שם החברה ברח' דרך בגין 7 ת"א לא נוצרו עת הנכסים היו בחזקתה ובהתייחס לנכס המצוי ברח' נס ציונה 9 ת"א חדלה החברה מלהחזיק בו כבר בשנת 1984 ופרעה חובותיה ביחס אליו בשנת 1986.
- ביהמ"ש התבקש בנוסף להסיר שיעבוד אותו רשמה העירייה כחלק מהליך גביית החובות על נכס שבבעלות העותרים ברח' הרצל 93 פינת סלמה בת"א גוש 7061 חלקה 23 (להלן: "הנכס בהרצל"). לטענת העותרים עסקינן בחובות מחזיק קודם, מר מרדכי מעייני, המונעים העברת ורישום נכס זה על שם העותרים כדין.
- העתירה כללה בנוסף התייחסות לחובות העותרים לרשות המיסים אך זו נמחקה בהחלטת ביהמ"ש מתאריך 29.11.20 ונושא זה לא יידון במסגרת הליך זה.

8. העותרים עמדו על חיוב המשיבה בהוצאותיהם לרבות בהוצאות עונשיות לנוכח פעולות הגביה שביצעה כנגדם תוך שימוש לרעה בכוח כלשונם, בחוסר תום לב קיצוני וכנגד אדם מבוגר ונכה.

בקע

9. לטענת העותרים עפ"י תדפיס חוב שהומצא להם כחלק מה"פ 18-05-12193 אותה הגישה עיריית ת"א כפי שיפורט מטה (להלן: "תובענת 2018"), התברר להם שהם נדרשים לשלם חובות ארנונה ומים בגין נכסים שונים ובהם נכס ברח' נחמה 11; נכסים ברח' דרך בגין 7; ונכס ברח' נס ציונה 9 בת"א, כדלקמן (יצוין כי תדפיס החוב עוסק ב-9 חשבונות, 8 ע"ש החברה ואחד ע"ש העותר):

הנכס ברח' נחמה 11 (ע"ש העותר):

○ חשבון מס' 10733387 חוב בסך 107,239.41 ₪ (להלן: "נכס 87").

הנכסים ברח' דרך בגין (ע"ש החברה):

○ חשבון מס' 10092121 (מס' היסטורי 0054-0070-008-39) חוב בסך 292,813.63 ₪ (להלן: "נכס 21").

○ חשבון מס' 10092125 (מס' היסטורי 0054-0070-008-55) חוב בסך 40,290.99 ₪ (להלן: "נכס 25").

○ חשבון מס' 10092222 חוב בסך 4,639,739.49 ₪ (להלן: "נכס 22").

○ חשבון מס' 10092234 (מס' היסטורי 0054-0070-025-65) חוב בסך 151,325.64 ₪ (להלן: "נכס 34").

○ חשבון מס' 10092239 (מס' היסטורי 0054-0070-025-81) חוב בסך 121,540.39 ₪ (להלן: "נכס 39").

○ חשבון מס' 10092255 (מס' היסטורי 0054-0070-029-21) חוב בסך 90,503.56 ₪ (להלן: "נכס 55").

○ חשבון מס' 10092273 (מס' היסטורי 0054-0070-030-14) חוב בסך 33,828.87 ₪ (להלן: "נכס 73").

הנכס ברח' נס ציונה (ע"ש החברה):

○ חשבון מס' 10115964 (מס' היסטורי 0108-0090-005-47) חוב בסך 502,644.32 ₪ (להלן: "נכס 64").

טענות העותרים לדרישות העירייה

10. העותר טען, כי במועד הגשת העתירה היה כבן 74, חולה בעל כ-93% נכות ומתגרור בוורשה שבפולין בעשרות השנים האחרונות, וענייניו מטופלים ע"י ביתו הגב' תמר אדלר באמצעות ייפוי כוח מתמשך.

11. בהתייחס לכלל החובות נטען כי העירייה החלה פועלת לאחרונה באמצעים מנהליים לגביית חובות ארנונה בגין הנכסים כעולה מדרישתה. החובות, כך נטען, נולדו לכאורה לפני עשרות שנים מבלי שהוגשה בגינם תביעה כלשהי, הם התיישנו ויש לכן לבטל פעולות הגבייה בגינם. העותרים הפנו לפס"ד שניתן במסגרת תובענת 2018 שהינה תובענה אותה הגישה העירייה כנגדם ושם נדונו חובות לעירייה לתקופות שבין 1978-2006 במסגרתו נקבע לטענתם כי אין חובות לעירייה.

חובות מר אדלר

12. אשר לחובות מר אדלר בגין הנכס ברח' נחמה 11, לטענתו חוב זה בוטל במסגרת פס"ד בעתירת 2012 שניתן ע"י כב' הש' רות רונן שקבעה, כי אין כל חוב ע"ש אדלר ביחס לנכס זה ואין לפעול כנגדו בהליכי גביה, אך למרות פסה"ד העירייה ממשיכה לבצע הליכי גביה בגין נכס זה.

כבר עתה יש להסתייג מטענת העותר שכן פסה"ד שנתנה כב' הש' רות רונן מתייחס לנכס שבו חויב העותר אך נמצא כי אינו בבעלותו ולכן אין אמנם מקום לחייבו בתשלומי ארנונה בגין נכס שאינו בבעלותו אך יחד עם זאת ציינה כב' הש' רונן כי באותו בניין קיים נכס נוסף שכן נמצא בבעלות העותר לגביו קבעה כב' הש' רונן כי "אינני מחווה דעה ביחס לשאלת חובתם של העותרים לשלם ארנונה בגין הנכס שבבעלותם, וביחס לאפשרות של העירייה לגבות מהעותרים את החוב – ככל שקיים כזה, בגין הנכס שבבעלותם." (ס' 8 לפסה"ד נספח 9 לעתירה).

עוד סמך העותר ידו על עתירת 2014 בו הצהיר ב"כ העירייה לפרוטוקול כי "היה חוב של מר אדלר שהגיש עתירה והתקבלה כך שאין לו חוב" ולמרות זאת בתובענת 2018 טענה העירייה לקיומו של חוב למר אדלר באותו הנכס מה שמהווה לטענת העותרים חוסר תום לב קיצוני.

בנוסף, העירייה השיבה לפניית העותרים במכתב מתאריך 12.5.14 בהתייחס לנכס מס' 2000346396 מס' חשבון לקוח 10364530 (רח' נחמה 11 ת"א). לטענת העירייה החובות נשוא הנכס בוטלו החל מ-1.9.1990 (נספח 11 לעתירה) ועדיין, בדרישת החוב העדכנית משנת 2018 (ס' 12.3 לעתירה) מופיעה דרישה לתשלום החוב בגין אותו נכס.

עוד הפנה העותר לכך שבשנת 2016 החליטה ועדת הערר לפטור את הנכס ברח' נחמה 11 ת"א מחיוב בארנונה מאחר ונמצא כי אינו ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. כאן המקום לציין כי במסגרת פסה"ד ציינה וועדת הערר כי הפטור מכוח סעיף 330 כאמור הינו "החל ממועד פינויו של הנכס" (ס' 23 לפסה"ד) מכל הפריטים שהיו בו.

לאור כל אלה ביקש העותר למחוק את החובות הרשומים על שמו בהתייחס לנכס ברח' נחמה 11 אצל המשיבה.

חובות החברה

13. אשר לחובות החברה, טענו העותרים, כי במסגרת עתירת 2014 הבינה העירייה כי רוב רובו של החוב, העולה כדי 5 מיליוני ₪, מקורו ברישום שגוי והחוב הועמד על הסך של 700,000 ₪ לאחר שחלקו הגדול בסך של מעל 4 מיליון ₪ נמחק (ר' נספח 10 לעתירה עמ' 4 לפרוטוקול הדיון בתובענת 2014 מול שורה 4 בו מציין ב"כ העירייה כי "אבקש לציין בעניין הזה הסרנו חלק מהמחלוקות. החוב נכון להיום עומד על הסך של 700,000 ₪"). למרות זאת בתובענת 2018 חזרה העירייה וטענה לקיומו של חוב זה כאילו לא היו דברים מעולם. לטעמם, העירייה אינה רשאית לחזור בה מהצהרותיה בעניין זה. מכל מקום, כך נטען, בתדפיס החוב מייחסת העירייה חובות לחברה לשנים 1978-1984 בגין נכס ברח' נס ציונה בת"א, אלא שביום 20.4.2086 חתמו החברה והעירייה על הסכם פשרה המסדיר את כל חובות החברה כלפי העירייה עד ליום 31.3.1986 (נספח 13 לעתירה). מכאן שהחוב אינו קיים.

14. מעבר לאמור ולעניין כלל החובות העותרים טענו להתיישנות. לטעמם, החובות הינם בני 42-14 שנה ויש מקום לתן צו הצהרתי כי אלה התיישנו ואין לגבותם לא אזרחית ולא מנהלית.

15. עוד טענו, כי העירייה נקטה בלתי סביר בפעולותיה כנגדם, וזאת כטענה חליפית לטענת ההתיישנות, התנהלות המלמדת על חוסר הגינות קיצוני ובהתאם להלכה הפסוקה והנחיות היועץ המשפטי, עסקינן בהליכי גבייה מנהליים אסורים שאין לנקוט בהם.

העותרים הדגישו כי העירייה אינה יכולה להוכיח את קיומו של החוב, את מהלך היווצרותו ואת היקפו המדויק והינה נסמכת על תדפיס חוב מסולף והכל בניגוד לחובת תום הלב המוטלת עליה כרשות ציבורית, ובכך הינה מנועה כאמור מלנקוט בהליכים אלה או אחרים לגביית החוב הנטען. עוד ציינו כי אין תקינות בהתנהלות הרשות שהסבה חוב מישות משפטית אחת לשנייה באופן השומט את הקרקע תחת התקינות המיוחסת לפלטי מחשב העירייה ואין להעמיד לזכותה את חזקת התקינות המנהלית, שכן ספרי העירייה אינם מדייקים במיהות בעל החוב.

16. עוד טענו, כי פעולות הגבייה המנהליות מנוגדות להנחיות היועץ המשפטי לממשלה 7.1002 מחודש דצמ' 2002, המחייבות נקיטת הליכי גבייה בשקידה ראויה ללא המתנה של שנים רבות, כאשר פרק הזמן הסביר המרבי שיחול על כל אחד מהליכי הגבייה לא יעלה על שנה ולא כך בנסיבות. כך למשל, בהתייחס לנכס 22 (נכס מס' 10092222), לו מיוחסים כ-80% מחובות החברה, לא הועבר לחברה כל דין וחשבון אודות החוב וזאת בניגוד לס' 12 להנחיות היועץ המשפטי בכל דרישת חוב פירוט ממה הוא מורכב וככל שהוצאו הוצאות, יש לפרט גם ההוצאות, אלא שתדפיס החוב שנשלח לעותרת אינו מציג כל התייחסות למועד יצירת החוב, תדפיס החוב מתייחס ליתרות חוב שהוסבו משנת 2008, ואלה אינם שייכים לחברה ובלתי ניתנים להסבה על שמה, בדיוק כפי שעלה מתובענת 2014, שם התברר כי החובות הם של חברה אחרת שהוסבו ע"ש התובעת שלא כדין.

17. העותרים גם פרטו פרטנית כפי שיפורט להלן את הסתייגויותיהם ביחס לדרישת חוב בהתייחס לכל נכס ונכס. יובהר, לעניין אופן רישום הנכסים בעירייה, כי על פי תצהיר הגב' כרמלית חממי מטעם העירייה מיום 25.4.13 (נספח 22 לעתירה), מספרי הנכסים (מס' היסטורי) כוללים בארבע הספרות הראשונות את מס' המבנה והכתובת, ארבע הספרות הבאות מציינות את מס' הבית, שלוש הספרות הבאות את מס' היחידה ושתי הספרות האחרות את מספר המחזיק. בפועל בעת חילופי מחזיק מוחלפות רק שתי הספרות האחרונות וכל יתר הספרות נותרות קבועות.

18. באשר לנכס בהרצל עליו נרשם כאמור שיעבוד לטובת העירייה בגין חובות העותרים, נכס זה נרכש בשנת 1990 בהליך כינוס נכסים בהוצל"פ. בשל השעבודים לא ניתן להעביר הזכויות בנכס על שם העותרים ולפיכך עתרו העותרים לביטולם (שעבודים לטובת העירייה ורשות המיסים). מעבר לכך, הנכס מוחזק לטענת העותרים ע"י פולשים. מאחר והשעבודים הוטלו מכוח הליכים שהם לא היו צד להם, לאחר רכישת הנכס ומאחר והנכס בהרצל נרכש בתנאי תקנת השוק בהתאם לצו יו"ר ההוצל"פ, כי אז דין השעבודים להימחק תוך מתן אפשרות לרשום הזכויות בנכס ע"ש העותרים.

טענות העירייה

19. העירייה עתרה לדחיית העתירה על הסף והדגישה את החובה לדון בטענות הסף תחילה. לטעמה עסקינן בערעור על החלטות שיפוטיות הנטענות בחוסר סמכות ובשיהוי ניכר וכי העותרים מתנהלים בחוסר ניקיון כפיים ובניגוד לפסיקת ביהמ"ש העליון. עוד טענה, כי העותרים לא מיצו ההליכים במסגרת הנתונה לכך בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") והדגישה כי נסיבות המקרה אינן נכנסות לגדר החריג המתיר לביהמ"ש לעניינים מנהליים לדון בטענת "אינני מחזיק" כעולה מסעיף 3(ג) לחוק הערר כאשר אין אפשרות טכנית, לאחר שנים כה רבות, לבררה עתה. העירייה הדגישה כי עסקינן בעתירה זהה לשתי עתירות מנהליות קודמות שהוגשו ע"י העותרים, וכי לאחרונה התברר שלעותרים נכס ממנו ניתן להיפרע והוסתר על ידם למרות חובותיהם הכבדים לעירייה, כשמטרת העתירה הינה להימנע מאובדן הנכס. מעבר לאמור טענה כי לא נסתרה חזקת התקינות המנהלית.
20. לגופן של טענות העותרים טענה העירייה כי אין כל שיהוי והתיישנות בגביית החובות; כי אין כל איסור בנקיטת הליכי גבייה מנהליים בגין חובות עבר, במיוחד בנסיבות בהן העותרים מודעים לחובות מזה עשור; כי עתירת 2014 נמחקה ואין בה כל הכרעה; כי רק יחידה 10364530 אליה מתייחסת עתירת 2012 בוטלה, ומשכך גם בוטל החיוב ביחידה זו והוא אינו נכלל בחובות המבקשים כאמור. בכל הקשור עם חשבון 10733387, העותר הגיש בגינו השגה, אך זו נדחתה ביום 25.5.15 ובגין כך לא הוגש ערר, מכאן שדין הטענה להידחות מפאת חוסר סמכות ואי מיצוי ההליכים; העירייה הבהירה כי הינה נוקטת בהליכי גבייה כדין; כי העותרים משחקים "משחקי מחזיקים" בנכסים הרלוונטיים תוך ניסיון לחמוק מתשלום חובם; כי קיימת לה זכות לפעול כנגד המחזיקים שונים כל עוד לא ניתנה הודעת חדילה; מעבר לאמור הבהירה כי אין לדון בטענת "אינני מחזיק" המועלית בחוסר סמכות ומבלי שמוצו ההליכים, מה גם שהעירייה פועלת לחיוב המחזיק הרשום בספרייה בהעדר הודעת חדילה כאמור.
21. אשר לנכס ברח' נחמה 11 נטען כי לעותר חוב העומד נכון ל- 22.7.20 על 123,068.3 ₪ לא כולל שכ"ט והוצאות, וזאת בשל אי תשלום ארנונה ומים לאור היותו מחזיק בנכס מיום 1.9.90 כאשר עומק החוב (כך בטבלה שערכה המשיבה בסעיף 10 לתגובה) זה מתייחס לתקופה שבין 1.1.2001 ועד 31.12.2016. כאן המקום לציין כי על פי סעיף 16 לתגובה החזיק העותר בנכס זה בין 1.9.90 ועד 12.12.16 המועד בו קיבל פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.
22. באשר לחברה, בה לעותר מניות, קיים חוב נכון ל- 22.7.20 העומד על 6,403,269.93 ₪ לא כולל שכ"ט והוצאות בגין אי תשלום ארנונה ומים. העירייה מציינת כי בהתאם לספרייה העותרת נרשמה כמחזיקה משנת 1994 ולפיכך דרישת החוב הינה החל מינואר 1994 מה שמביא לביטולם של חלק מהחובות כדלקמן:
23. באשר לחשבון 10092121 (נכס 21) העירייה אינה עומדת על גביית החוב מאחר ונוצר לפני ינואר 1994;
- באשר לחשבון 10092234 (נכס 34) גם ביחס אליו העירייה אינה עומדת על גביית החוב בחשבון מאחר ומדובר בחוב שנוצר לפני ינואר 1994;
- באשר לחשבון 10115964 (נכס 64), העירייה אינה עומדת על גביית החוב שנוצר מאחר שנוצר קודם ל- 1/94;
- באשר לחשבון 10092222 (נכס 22) עומדת העירייה על גביית החובות שנוצרו החל מ- 1/94 בלבד והינה מפחיתה את שיעור החוב לתקופה שבין 7/92 עד 31.12.93 בסך 679,529 ₪.
- באשר ליתר החשבונות לא בוצע תיקונים ומדובר בחשבונות שנרשמו ישירות ע"ש החברה.
24. סיכום עמדת העירייה לעניין חובות העותרים ביחס לנכסים השונים מעלה כי סך החובות שהעירייה עומדת על גבייתם החל מ- 1/94 עומד על 4,811,879.3 ₪, נכון ל- 22.7.20, לא כולל שכ"ט והוצאות עפ"י החשבון הבא:
- חשבון 10092121 (מס' ישן 0054-0070-008-39) - נכס 21 - מאחר והחוב מתייחס לנכס בסיווג משרדים ברח' מנחם בגין 7 לתקופה שבין 9/81-10/93 הוא אינו רלוונטי שכן העירייה מבקשת לגבות מינואר '94 בלבד.
 - חשבון 10092125 (מס' ישן 0054-0070-008-55) - נכס 25 - בסיווג תעשייה ומלאכה לתקופה שבין 8/2001-1/2003 ברח' מנחם בגין 7 חוב בסך של 44,030.15 ₪.
 - חשבון 10092222 (מס' ישן 0054-0070-024-68) - נכס 22 - בסיווג משרדים ברח' מנחם בגין 7 לתקופה שמ- 1/94-12/2006 חוב בסך 4,387,140 ₪.

- חשבון 10092234 (מס' ישן 0054-0070-025-65) - נכס 34 - בסיווג משרדים מאחר והחוב קדם ל- 1/94 הוא אינו רלוונטי.
- חשבון 10092239 (מס' ישן 0054-0070-025-81) - נכס 39 - בסיווג משרדים ברח' מנחם בגין 7 לתאריכים שבין 8/2001 ל- 1/2003 סך של 132,752.80 ₪
- חשבון 10092255 (מס' ישן 0054-0070-029-21) - נכס 55 - בסיווג משרדים ברח' מנחם בגין 7 לתקופה שבין 1/2004 עד 12/2006, סך של 87,915.47 ₪.
- חשבון 10092273 (מס' ישן 0054-0070-030-14) - נכס 73 - בסיווג מסחר קמעונאי כללי ברח' מנחם בגין 7 תל אביב לתקופה שבין 12/2004-12/2006 סך של 36,972.66 ₪.
- חשבון 10115964 (מס' ישן 0108-0090-005-47) - נכס 64 - בסיווג משרדים ברח' נס ציונה 9 מאחר והחוב קדם ל- 1/94 אינו רלוונטי.
- חשבון 10733387 ע"ש העותר, נכס 87 - בסיווג מסחר קמעונאי כללי ברח' נחמה 11 תל אביב לתקופה שבין 1.1.2001 עד 31.12.16, סך של 123,068.30 ₪ נכון ליום 22.7.2020.

25. המחלוקת הצטמצמה אם כן ל-6 חשבונות בלבד חמישה ברח' דרך מנחם בגין 7 ת"א וחשבון אחד ברח' נחמה 11 ת"א. החובות תחילתם מינואר 1994 כאמור. ביחס לחובות אלה ולאורך השנים טענה העירייה כי החוב קיים, כי נקטה בהליכי גבייה מנהליים לגבייתו וברצף, בגינם אף התנהל מ"מ כאשר העותר שלח כבר לפני 10 שנים הצעה לפשרה שנדחתה (נספח ב' לתגובה).

26. באשר לעתירות המנהליות שהגישו העותרים לאורך השנים ובהתייחס לעתירת 2012, במסגרתה עתרו העותרים לביטול חובם בנכס ברח' נחמה 11, טענה העירייה כי בפסה"ד נקבע שאכן העותרים אינם חייבים את החוב נשוא העתירה ברח' נחמה 11 תל אביב בהיותם מי שאינם בעלים המחזיקים בנכס זה, אך יחד עם זאת נקבע כי העירייה רשאית לפעול לגביית החובות בנכס שכן נמצא בבעלות העותר ברח' נחמה 11, מבלי להתייחס לאופן שתעשה כן (ס' 23-24 לפסה"ד). פסה"ד יושם במלואו והחוב כעולה מתגובת העירייה לעתירה הינו לאחר יישום פסה"ד, דהיינו עפ"י הודעת העותר תיקנה העירייה את רישומיה ורשמה את העותר כמחזיק ביחידה מס' 1073387 (היחידה הנכונה שהחזיק בבניין) וזאת ממועד 1.9.90 ועד 12.12.16, בכך נפתחה יחידה חדשה ע"ש העותר והחייבים נשלחו על שמו.

בתאריך 1.6.14 ובגין אותה יחידה ביקש העותר פטור בשל נכס שאינו ראוי לשימוש. ביום 6.8.14 הובהר לעותר כי היחידה ברח' נחמה 11 נשוא החוב בעתירת 2012 בוטלה והיא אינה כלולה בחובות אותם הוא חב (ר' נספח ו' לתגובה). ביום 6.8.14 נדחתה בקשת הפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש ובגין החלטה זו הגיש העותר השגה למנהל הארנונה (נספח ח' לתגובה). מנהל הארנונה דחה את הבקשה, שמות המחזיקים בנכס לפי בקשת העותר תוקנו משם העותר לשם העותר ושם החברה, ונמסר לו אודות אפשרותו להגיש ערר. הערר התקבל באופן שניתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש אך זאת רק לאחר פינוי הנכס מחפצים ולתקופה שבין 12.12.16 עד 11.12.19. על פס"ד זה של ועדת הערר לא הוגש ערעור והחלטה זו הינה חלוטה.

27. בחודש ספט' 2014 הגישה העותרת עתירה מנהלית נוספת, היא עתירת 2014, המתייחסת לחובותיה לעירייה. לטענת העירייה העותרת טענה את אותן טענות כפי שנטענות עתה, דהיינו התיישנות, שיהוי, איני מחזיק, הסדר פשרה, ייחוס חיובים של חברה אחרת למבקשת וכו', תוך ביצוע העתק-הדבק לעתירה דנא. במסגרת עתירה זו ניהל המבקש הליכי מ"מ לפירעון החובות ואף הודיע על כך לביהמ"ש. עתירת 2014 נמחקה בסיומו של יום (נספח י"ד לתגובה), והמצב נותר כמות שהוא עד להגשת העתירה דנן. באותה עת, ינואר 2017, ובעקבות תובענה במסגרת ה"פ 43284-01-17 (להלן: "תובענת 2017") אותה הגיש מר מעייני ולה הייתה שותפה העירייה כמשיבה, התברר לעירייה כי לעותרים נכס נוסף שהוסתר מעיניה (הנכס בהרצל). לאור הגילוי הפסיקה העירייה את הליכי המ"מ עם העותרים באשר הנכס הנוסף יש בו כדי לשנות את יכולת הפירעון של העותרים למול הצעת הפשרה שניתנה על ידם, והכל בחודש נוב' 2017 ומאז לא עשו העותרים דבר עד להגשת עתירה זו.

28. העירייה מצידה פעלה כנגד העותרים לרישום זכויותיהם בנכס ברח' הרצל 93, כפי העולה מפסה"ד בתובענת 2017 ואף הגישה המרצת פתיחה משל עצמה ("תובענת 2018"). במסגרת תובענת 2018 קבע כב' הש' יקואל כי הזכויות בנכס תרשמה 50-50 ע"ש העותרים (ר' נספח י"ח לתגובה).

29. בכל הקשור עם הליכי הגבייה המנהליים שנקטה העירייה אלה היו בידיעת החייבים ובמיוחד העותר, ורישומי הפעולות צורפו כנספח י"א לתגובתה ובמסגרתו פרטה לאורך עמודים רבים מאד (עמ' 356-74) את הפעולות הרבות אותן ביצעה לגביית חובותיה לאורך למעלה מ- 12 שנה. הפעולות ננקטו בהתאם לדין ופסיקת ביהמ"ש העליון בכתובת הנכסים נשוא החובות, בכתובתם הרשומה של המבקשים במשרד הפנים, ברשם החברות, תוך שהעותרים מקבלים לידיהם את כל החשבונות השוטפים והדרישות, כמו גם החייבים של הנכסים, ואף התנהלו מול העירייה בגין

אותם חיובים כפי העולה מהחומר שצורף. מכאן שהעותרים ידעו על החובות בסמוך להיווצרותם, היו מודעים לכל פעולות הגבייה שננקטו, כאשר עפ"י הדין די בהפניית הודעות החוב לכתובתו של החייב כפי הרשומה במשרד הפנים (ר' רע"א 5255/11 עיריית הרצליה נ' חנוך (11.6.13)). מעבר לכך טענה העירייה לחזקת התקינות במסירה ע"י דואר כעולה מס' 57ג' (2) לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971. העירייה הדגישה כי למרות מתן פס"ד בעתירה הראשונה שהגישו ומחיקת העתירה השנייה לפני כשלוש שנים לא הזדרזו העותרים להגיש בקשה או עתירה כנגד החובות וניהלו מו"מ מול המשיבה לצרכי פשרה. מכאן שהעתירה דנא כולה נובעת כאמור מגילוי הנכס בהרצל ממנו יכולה המשיבה להיפרע.

הפלוגתות שבין הצדדים

30. לאור האמור לעיל הפלוגתות שבמחלוקת הן כדלקמן:

- טענות מקדמיות מטעם העירייה ובהן שיהוי; העדר סמכות עניינית; העדר מיצוי הליכים.
- לגופם של נכסים, האם קיימים חובות לעירייה בששת הנכסים בהם עסקינן לנוכח טענותיהם השונות של העותרים ובהם בין היתר, שיהוי, התיישנות, טענת אינני מחזיק, חיוב רטרואקטיבי, שיעורי חוב שונים משיעור החוב הנכון, קביעות משפטיות קודמות ביחס לחובות בנכסים, וגבייה שלא כדין.

שיהוי

31. לטענת העירייה העתירה הוגשה בשיהוי ניכר. העותרים ערים לחובותיהם מזה שנים רבות, כבר בעתירת 2014 פרטו העותרים את טענותיהם בדומה לעתירה דנא תוך פירוט הנכסים בהם קיימים חובות אך למרות מחיקת העתירה לא עשו דבר על מנת לחדש טיעוניהם לאורך שנים עד להגשת העתירה דנא. במצב דברים זה חל שיהוי בהגשת העתירה ודינה דחיה. העותרים לא ממש התייחסו לטענה זו מטעם העירייה.

דין

32. בכל הקשור עם טענת השיהוי כידוע על פי תקנות 3-4 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 (להלן: "התקנות"), יש להגיש עתירה "בלא שיהוי, לפי נסיבות העניין, ולא יאוחר מארבעים וחמישה ימים", ו"בית המשפט רשאי לדחות עתירה אם ראה כי בנסיבות העניין היה שיהוי בהגשתה" וזאת אף אם הוגשה בתוך 45 ימים. מעבר לכך, ולעניין השיהוי עצמו זה מושתת על שלושה יסודות. האחד, השיהוי הסובייקטיבי – ה"מתמקד בהתנהגות העותר ובשאלה האם חלוף הזמן מלמד כי ויתר על זכויותיו"; השני, השיהוי האובייקטיבי – ש"עניינו שינוי המצב לרעה ופגיעה באינטרסים ראויים של הרשות המנהלית או של צדדים שלישיים, שנגרמה בעקבות האיחור בהגשת העתירה"; והשלישי, "חומרת הפגיעה בשלטון החוק המתגלה מתוך העתירה ואינטרס הציבור בשמיעת העתירה" (בג"ץ 1262/06 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' סיעת ש"ס, פ"ד סא(1) 185, 192-193 (2006)).

33. בעע"מ 1981/02 קיסר- הנדסה ופתוח בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבטחון (24.03.2002), עמד בית המשפט העליון על חשיבותה של הוראת תקנה 3(ב) לתקנות:

"לנושא המועדים נודעת חשיבות ממעלה ראשונה לעניין הגשתן של עתירות מינהליות. ימינו אלה אינם עוד כימים שבעבר. בעבר היו נושאי משפט מינהלי באים לדין ולהכרעה לפני הבג"ץ, ובכפופות להוראות חוק ספציפיות לא שלטה במועדי עתירות לבג"ץ אלא מלכת השיהוי בלבד. הגשת עתירה לאחר עבור חודשים מיום היווצר העילה - לעיתים חודשים לא-מעטים - לא עצרה בעד עותרים אלא אם שינו משיבים את מצבם לרעה; וגם כך לא תמיד צלחה טענת שיהוי. עידן זה חלף-עבר ככל שהמדובר הוא בנושאי משפט מינהלי המצויים בסמכותו של בית-המשפט המחוזי בשיבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים. משהותקנו תקנות סידרי הדין; ומשנקבע מועד ספציפי ומיוחד להגשתה של עתירה לבית-משפט; זו הדרך בה שומה עלינו ללכת ואלה מועדים הוטל עלינו לכבדם."

34. בנסיבות העניין יודעים העותרים אודות החובות או רובם לכל המאוחר כבר בשנת 2014 והעלו אף טענות נרחבות לעניין עצם קיום החוב, מחדלי גבייה, התיישנות וכו' כבר בעתירת 2014. גם בתובענת 2018, פורטו באופן מדויק להפליא כלל טענות העותרים כפי המופיעות בעתירה דנא. ממאי 2018 (מועד הגשת תובענת 2018) ועד 6/20 מועד הגשת העתירה דנא חלפו מעל לשנתיים. בכך יש כדי להעמיד את העותרים בחזקת מי שוויתרו על טענותיהם. שיהוי אובייקטיבי לכל הדעות יש כאן בהיותנו עוסקים בכספי ציבור הנדרשים לה לרשות המקומית, וגם שיהוי סובייקטיבי

מטעם העותרים שבחרו שלא להביא עניינם לביהמ"ש למרות מחיקת עתירת 2014 כאמור. שאלה נפרדת הינה האם יש בנסיבות פגיעה בשלטון החוק או באינטרס הציבור בעצם שמיעת העתירה. כבר עתה אומר כי אינטרס הציבור יכול וימצא חסר בכל הקשור עם המרת חובות העותרים בנכס ברה' נחמה 11 מחשבון מס' 10364530 (ר' סעיף 20 לתגובת העירייה לעתירת 2012 כמופיע בנט המשפט) לחשבון 10733387, וזאת בעקבות עתירת 2012 עת העירייה. פעולה זו בוצעה בטענה לתיקון טעות אך לטעמי כלאחר יד, עת העירייה מחייבת את הנכס המצוי בבעלות העותרים בבניין במקום הנכס שנקבע כי אינו בבעלותם ובוטל החיוב בו, לתקופה שבין 1.1.2001 עד 12.12.2016. במצב דברים זה בו העירייה מבצעת לטעמה תיקון טעות בנכס ומבקשת לחייב בחובות נכס אחר באותו מבנה יש משום דרישת שבעיני מעלה קושי כפי שיפורט להלן. כך גם אתיחס לשאלת היות הנכס לא ראוי לשימוש וכך גם אתיחס בהמשך לשאלות נוספות כמו העמדת שיעור החובות בכלל הנכסים בדרך מנחם בגין 7 ת"א על 700,000 ₪ בפרוטוקול הדיון ע"י ב"כ העירייה בעתירת 2014, חיוב רטרואקטיבי ושלא כדין ועוד.

העדר סמכות עניינית ואי מיצוי הליכים

35. לטענת העירייה נושאים הקשורים לארנונה דינם להתדיין על פי חוק הערר הקובע בסעיף 3 מה על העותרים לעשות. העותרים שהיו מודעים לחובותיהם לאורך השנים אינם רשאים לבוא היום ולטעון בביהמ"ש המנהלי להעדר חובות עת לא נקטו בהליכי השגה וערר כדין. בכל הקשור לטענת אינני מחזיק, אותה ניתן להעלות מכוח סעיף 3 לחוק הערר גם בנסיבות אחרות, אין מקום להעלותה עתה.

העותרים מצדם לא התייחסו באופן מסודר לטענה זו של העירייה רק טענו כי לא קיבלו את דרישות החוב.

36. סעיף 3 לחוק הערר קובע:

"3.(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום 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 אילולא חוק זה."

37. כב' הש' רונן ציינה במסגרת עתירת 2012 לעניין חוק הערר כך:

"11... חוק הערר קבע מסלול להעלאת טענות ביחס לחיוב בארנונה. לגבי מספר נושאים (טענות בדבר שטח, סיווג וכיו"ב), ישנה סמכות בלעדית למנהל הארנונה וכל השגה על החיוב – חייבת להיות מוגשת ולהידון בפניו. ביחס לאחת הטענות שלגביה ניתן להגיש השגה – טענת 'איני מחזיק', נקבע כי חרף האמור בס' 3(א) לחוק הערר – ניתן להעלות טענה כזו בפני בית המשפט. יחד עם זאת, בית המשפט צריך להרשות את העלאת הטענה.

12. השאלה מתי יתיר בית המשפט לנישום להעלות במסגרת הליך משפטי טענת 'איני מחזיק', עלתה במספר פסקי דין. בע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל קבע בית המשפט העליון בהקשר זה כי 'הגנתו של מי שחוייב בתשלום ארנונה אינה נחסמת לחלוטין בשל כך שלא הגיש השגה. מי שחוייב 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'.

13. בית המשפט התייחס באותו ענין לשיקולים שיהיה על בית המשפט לשקול כאשר מבקש חייב להעלות בפניו טענות שיכול היה להעלותן במסגרת השגה למנהל הארנונה. נקבע כי ככלל הנטייה תהיה להגביל את האזרח להליכי ההשגה המנהליים, שכן 'בירור עניינים אלה בקשר לחיובי הארנונה הוא פשוט ונוח יותר במסגרת הגופים המנהליים- 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 שבית המשפט קבע כי יש להביאם בחשבון הם 'מידת מודעותו של האזרח להליכי ההשגה המנהליים ומידת הפגיעה ועיוות הדין שייגרמו לאזרח מחסימת דרכו לערכאות השיפוטיות הרגילות'.

14. העולה מכל האמור לעיל הוא כי בית המשפט מוסמך לאפשר לנישום להעלות בפניו טענות שהסמכות לדון בהן היא למנהל הארנונה במסגרת השגה. בית המשפט יטה להיעתר ולתת רשות כזו במקרים בהם השאלה המתעוררת היא שאלה בעלת חשיבות ציבורית כללית, בניגוד למקרים בהם מדובר בשאלה המצריכה בדיקה עובדתית ומקצועית. כן רשאי בית המשפט לבחון שיקולים נוספים כמו מידת המודעות של האזרח להליכי ההשגה, ומידת הפגיעה בו אם בית המשפט לא יתיר לו להעלות את הטענות בפניו.

38. ביהמ"ש אם כן לא ידון בנושאים הנתונים למנהל הארנונה ולוועדת הערר עפ"י חוק הערר, ובכל הקשור עם טענת אינני מחזיק רק בנסיבות מיוחדות יהיה מקום לדון בכך עפ"י הפסיקה דוגמת עתירת 2012.

39. בנסיבות דנא, יכלו העותרים לדעת לכאורה אודות החובות בנכסים השונים ועמדה להם הזכות לפנות בהשגה ובערר עד ערעור לביהמ"ש לעניינים מנהליים אך הם בחרו לא לעשות כן באופן גורף. מחמת זאת בלבד לא ניתן לטעון כיום טענות המתייחסות למיהות המחזיק בנכס, אפילו עומדת זכות זו לעותרים כעולה מסעיף 3(ג) לחוק הערר בהעדר נסיבות מיוחדות.

התייחסות לטענות השונות ביחס לנכסים גופם

40. הנכסים מתייחסים לשני בניינים, האחד ברח' מנחם בגין 7 בו החובות הם על שם החברה והשני ברח' נחמה 11 בו החובות הן על שם העותר. ביחס לנכסים ברח' דרך בגין, ציינה החברה באופן גורף וכתענה כללית שנכסים אלה הוחזקו בתקופה הרלוונטית ע"י חברה בשם ב.נ.ת. 1982 ושות' בע"מ או ב.נ.ת. שותפות בע"מ. העירייה הסבה ממחזיק זה לחברה שלא כדין תוך הפיכת החברה למחזיקה בעל כורחה. נבחן הנכסים וטענות הצדדים ביחס עליהן כדלקמן:

○ **נכס 25-** לטענת העירייה עסקינן בנכס בסוג תעשייה ומלאכה ברח' מנחם בגין 7 כאשר החוב לעירייה לתקופה שבין 2003-1/8/2001 הינו בסך של 44,030.15 ₪.

באשר לנכס זה טענה החברה, כי גם נכס 21 וגם נכס 25 מתייחסים לאותה יחידה היא יחידה 008. בחודש ינואר '08 הסבה העירייה את שם המחזיק ביחידה זו לעותרת ושינתה את שתי הספרות האחרונות מ- 39 ל- 55 (ר' נספח 27 לעתירה). לטענת העותרת עמותת עלם הייתה זו שתפסה חזקה ביחידה 008 ובהתייחס לנכס 25 לכל המאוחר ב- 3.10.04 (ר' נספח 28). מכאן שהליכי הגבייה המנהליים ביחס לנכס זה התיישנו זה מכבר או ננקטים בשיהוי קיצוני ויש לחדול מהמשך הגבייה.

דין

לא סברתי ביחס לנכס זה כי נפל פגם כלשהו בפעולות הגבייה של העירייה. לו ביקשה העותרת לטעון טענת "אינני מחזיק" בעת הרלוונטית יכולה הייתה לעשות כן, אך היא בחרה שלא לעשות כן ולפיכך ספרי העירייה משמשים ראיה חלוטה למיהות המחזיקה בנכס בתקופה הרלוונטית. יצוין לעניין חזקת

התקינות המנהלית של העירייה כי זו עומדת לזכותה, קרי, עסקינן בחזקה לפיה הרשות נהגה כדין. מדובר אמנם בחזקה הניתנת לסתירה, אלא שהעותרת לא סתרה חזקה זו. על חזקת התקינות המנהלית בהקשר של רישומי עירייה בנוגע לפעולות גבייה שהשתרעו לאורך שנים רבות, עמד כבר בית המשפט העליון בע"מ 4072/11 עיריית בת-ים נ' לוי (6.11.2012):

"חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. כך למשל, כל עוד החזקה לא נסתרה – הרשות פטורה מלהוכיח, שאכן קוימה התייעצות במקום שבו נדרשה הרשות לקיים התייעצות ... שהחלטה מסוימת מכוחה הרשות מתיימרת לפעול אמנם התקבלה ... או שדיון מסוים אכן התקיים ... היבט פרגמטי זה יפה במיוחד למקרים, כמו זה הנוכחי, שבהם נדונה גבייתם של תשלומי חובה על בסיס פעילות מינהלית שהשתרעה על פני שנים רבות והרישומים שבוצעו בהן ..."
(בפסקה 30).

מכאן, שלעירייה חזקה שלא נסתרה ולפיה החוב תקף דווקא לחובת החברה.

אשר לטענת התיישנות החוב, אכן הפסיקה קבעה כי חוב ארנונה שלא ננקטים לגביו פעולות גבייה (אקטיביות או פאסיביות) עלול להתיישן (ר' לעניין זה רע"א 187/05 נסייר נ' עיריית נצרת עילית, פ"ד סד(1) 215 (2010)). ראו גם ע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ (15.04.2015) אך בה בעת נקבע בעניין עיריית חיפה כי: "עוד חשוב להדגיש כי את הלכת נסייר יש לקרוא על רקע הנסיבות בהן נפסקה. באותו מקרה לא נקטה הרשות כל הליכי גבייה לגבי חוב מסוים, אלא לאחר חלוף תקופת ההתיישנות, כאשר ניסתה לגבות חובות ארנונה באופן רטרואקטיבי. כפי שציינתי, במקרים בהם הרשות מתחילה בהליכי גבייה שהובאו לידיעת החייב, והיא עושה כן בתוך תקופת ההתיישנות, הרי שיש בכך כדי להקים חזקה בדבר איפוס של מירון ההתיישנות, במובן זה שיש להתחיל ולמנות את התקופה מחדש." (בפסקה 28). במילים אחרות החוב אינו מתיישן מקום בו ננקטות פעולות לגבייתו ואכן העירייה עפ"י הנספחים לתגובתה ביצעה בכל הקשור עם נכס זה (ברח' דרך מנחם בגין 7) פעולות גבייה לאורך השנים (ר' לדוגמא, סעיף 9 לתצהירה של הגב' אדית סגל שצורף כחלק מנספח יא לתגובת המשיבה ובעמ' 72 בספרור הרציף של הנספחים בסעיף 9 מצוין כי החוב הינו לתקופה שבין 8/2001 ועד 1/2003 ופעולות הגבייה החלו מחודש 3/2002, רישום מטלטלין בוצע ב-7/2002, עיקול בבנק בשנת 2004 וכך לאורך השנים בוצעו פעולות לא מבוטלות עד 4/2014 – התצהיר הינו מחודש 11/14). במילים אחרות ביחס לנכס זה אין מקום לטענת התיישנות מחמת העדר פעילות גבייה.

בכל הקשור עם הטענה לביצוע פעולות גבייה עפ"י פקודת המיסים (גבייה) שלא עפ"י הנחיות היועמ"ש, גם כאן לא מצאתי כי הפעולות בוצעו בשיהוי בלתי סביר או במרווחי זמן בלתי סבירים שיש בהם כדי לפגום בהליכי הגבייה המנהליים. כזכור, הנחיות היועמ"ש שמספרה 7.1002 מחודש פברואר 2012 (להלן: "ההנחיות") קבעה את האופן הראוי לביצוע הליכי גבייה מנהלים. סעיף 5 להנחיות מציין פרק זמן שלא יהיה ארוך משלוש שנים לתחילת פעולות הגבייה שכן אחרת יראו בכך שיהוי, אלא שפעולות הגבייה לא נעשו תוך שיהוי בנסיבות דנא שכן החלו מיד בסמוך למועד סיום החוב, וכך גם סעיף 8 המתייחס לפרקי הזמן המרביים בין הליכי הגבייה השונים, מציין כי הינו שנה. גם כאן מצאתי כי בוצעו פעולות גבייה רצופות לאחר צאת ההנחיות בשנת 2012. מכאן שאין גם שיהוי בביצוע הליכי הגבייה. לאור האמור דין טענות העותרת ביחס לנכס 25 להידחות.

○ **נכס 22** – לטענת העירייה עסקינן בנכס בסיווג משרדים ברח' מנחם בגין 7 לתקופה 12/2006-1/94 חוב בסך 4,387,140 ₪. העותרת התייחסה לנכס כפי הדרישה המקורית וציינה כי לא החזיקה בו אלא חברת ב.נ.ת. 1982 ושות' בע"מ, כי הליכי הגבייה המנהליים המתייחסים אליו התיישנו או ננקטו בשיהוי קיצוני, כאשר בפועל העותרת אינה יודעת את זהות המחזיק בנכס זה ומה מספרו ההיסטורי, במיוחד לאחר שבמכתב העירייה לא נכלל נכס זה, למרות שהחייב כלפיו הינו בשיעור עצום של כ- 4.5 מיליון ₪.

דין

בכל הקשור עם טענת אינני מחזיק, נושא זה אמור היה להתברר עפ"י חוק הערר ומשלא הוגשו כל השגות או עררים לעניין זה, על אף שעל פניו ידעה מהחובות הנטענים בשל הליכי הגבייה שבוצעו כנגדה שהחלו כבר ב-3/2002 וביולי 2002 בוצע בו עיקול מיטלטלין, כי אז אין לעותרת לבוא טרוניה עם איש

אלא עם עצמה (ר' ס' 9 לתצהיר הגב' אדית סגל כאמור לעיל. הגבייה גם נמשכה באופן רציף משנת 2010 עד 2013. שוב נזכיר כי התצהיר נחתם בנובמבר 2014).

בכל הקשור עם התיישנות הליכי הגבייה ניתן לראות כי בוצעו הליכים במועדים סמוכים למועד היווצרות החוב שנמשכו באופן סיסטמטי לאורך השנים ומכאן שאין התיישנות או שיהוי בחוב זה.

להבדיל מטענת העותרת כי נכס זה אינו נכלל במכתב העירייה לחובות העותרת, ניתן לראות בעתירה (ס' 12.3) כי הנכס הינו חלק מהנכסים בהם חובות כלפי החברה. מכאן שאין כל מקום לטענת התיישנות או הליכי גבייה שלא כדין כלפי החברה לאור רצף פעולות הגבייה שהתבצעו כלפי החברה בשל החובות נשוא נכס זה ודין טענות החברה ביחס אליו להידחות.

○ **נכס 39-** לטענת העירייה עסקינן בנכס בסיווג משרדים ברח' מנחם בגין 7 שנותר בגינו חוב לתאריכים שבין 8/2001 ל- 1/2003 בסך של 132,752.80 ₪.

החברה טענה, כי ביחס לנכס זה הן נכס 34 והן נכס 39 מתייחסים לאותה יחידה, היינו יחידה מס' 25. בחודש ינואר '08 הסבה העירייה את שם המחזיק ביחידה 25 לתובעת והפעם שונו שתי הספרות האחרונות מ- 65' ל- 81' (ר' נספח 31 לעתירה), אלא שהעירייה הסבה את החזקה ביחידה רטרואקטיבית מ.ב.ג.ת. 1982 ושות' בע"מ ע"ש החברה וזאת עד לשנת 1993, דהיינו לפני כ- 27 שנים ולפיכך הליכי הגבייה התיישנו או ננקטים בשיהוי קיצוני ויש לחדול מהם.

דבן.

גם כאן, לא מצאתי כי אופן פעולתה של העירייה בכל הקשור עם האמצעים לגביית החוב גורמים לחוב להתיישן (ור' לעניין זה סעיף 12 לתצהירה של אדית סגל) או לגבייה שלא כדין בהתאם להנחיות היועמ"ש. כך גם בכל הקשור עם הסבת החוב לחברה מחברת ב.ג.ת. 1982 ושות' בע"מ, טענה שאמורה הייתה להיטען במועדה וכחלק מחוק הערר אך לא נטענה בפועל למרות פעולות הגבייה הרבות שבוצעו כנגד החברה גם לאחר 2009, בסמוך ולאחר המועד בו הוסב החוב לכאורה, כטענת החברה, על שמה ע"י העירייה. המסקנה הינה כי אין לחברה כל טענה ביחס לחיובה בגין נכס זה.

○ **נכס 55-** לטענת העירייה עסקינן בנכס בסיווג משרדים ברח' מנחם בגין 7 שנותרה לגביו יתרת חוב בהתייחס לתקופה שבין 1/2004 עד 12/2006, בסך של 87,915.47 ₪.

ביחס לנכס זה טענה החברה כי הינו מתייחס ליחידה מס' 29 אלא שהעותרת לא החזיקה בנכס 55 וביחידה 29 ואין באפשרותה להתייחס לחיובים הנטענים משהעירייה לא העבירה חיובים למועד היווצרות החוב. מעבר לכך, מר יעקב הנרי הוא מי שתפס חזקה ביחידה 29 בנכס 55 ביום 3.10.04 לכל המאוחר כשהחל מחודש ינואר 2008 יחידה 29 מוחזקת ע"י אבי רבח (ר' נספח 33 לעתירה). מעבר לכך, הליכי הגבייה התיישנו או ננקטים בשיהוי קיצוני ויש לחדול מהם.

דבן.

בכל הקשור עם מועדי ההחזקה בנכס זה או מיהות המחזיק לא יכולה החברה לטעון כיום דבר. היה עליה לפעול בעניין זה במועד עת נשלחו חיובי הארנונה או למצער לטעון אינני מחזיק מיד לאחר משלוח דרישות החוב בשנת 2005-2006.

בכל הקשור עם התיישנות החוב, פעולות הגבייה החלו בשנת 2014 (ר' סעיף 13 לתצהיר הגב' אדית סגל) למרות שהחוב הינו משנת 2006, דהיינו כשמונה שנים ממועד התחלתו. יש בכך כדי להצביע על כך שהעירייה פעלה לגבייתו לאחר שהתביעה למעשה התיישנה כאשר בנוסף קיים שיהוי ניכר בנסיבות, שיהוי המנוגד להנחיות היוע" המשפטי כאמור. במצב דברים זה, מתיישן החוב נשוא נכס זה בהפעלתו מעבר לתקופת 7 השנים כאמור בדין או למצער קיים שיהוי אמיתי בהפעלת הליכי הגבייה באמצעות גבייה מנהלית מה שמביא להתיישנות החוב (לעניין השיהוי ר' סעיפים 5 ו-8 להנחיות היועמ"ש). לא מיותר לציין כי העירייה החלה בפעולות הגבייה רק ב-10/14, דהיינו לאחר הגשת עתירת 2014, מה שאומר דרשני.

○ **נכס 73-** לטענת העירייה עסקינן בנכס בסיווג מסחר קמעונאי כללי ברח' מנחם בגין 7 תל אביב שצבר חובות לתקופה שבין 12/2004-12/2006 בסך של 36,972.66 ₪.

לטענת החברה, בנכס זה הכוונה ליחידה 030, כאשר מחודש ינואר 2008 הוא מוחזק ע"י אבי רבח לפי רישומי העירייה (ר' נספח 34 לעתירה). מעבר לכך, הליכי הגבייה התיישנו או ננקטים בשיהוי קיצוני ויש לחדול מהם.

בחינת הליכי הגביה מעלה כי על פי סעיף 14 לתצהירה של הגב' אדית סגל פעולות הגביה בוצעו מיד ובסמוך למועד התגבשות החוב. כך למשל בחודש 11/16 בוצע עיקול מקרקעין ובהמשך בוצעו פעולות באופן שוטף החל משנת 2009 ולאחר שנכנסו ההנחיות לתוקף. מכאן נלמד שבוצעו פעולות גביה מנהליות במועד המתאים שלא תוך כדי התיישנות או שיהוי ותוך פער זמנים סביר בין כל פעולה. מכאן שטענות החברה לגבי נכס זה דינן להידחות.

○ **נכס 87** – לטענת העירייה עסקינן בנכס הרשום על שם העותר בסיווג מסחר קמעונאי כללי ברח' נחמה 11 תל אביב שצבר חובות לתקופה שבין 1.1.2001 עד 31.12.16, בסך 123,068.30 ₪.

העותר מציין כי חובו זה לטענתו בוטל במסגרת עתירת 2012 שניתן ע"י כב' הש' רות רונן שקבעה, כי אין כל חוב ע"ש אדלר ביחס לנכס זה ואין לפעול כנגדו בהליכי גביה, אך למרות פסה"ד העירייה ממשיכה לבצע הליכי גביה בגין נכס זה; כי כך גם הצהיר ב"כ העירייה בתובענת 2014, אך למרות זאת העירייה ממשיכה בגבייה. מעבר לכך ועדת הערר קבעה בשנת 2016 כי הנכס פטור מארנונה שכן אינו ראוי לשימוש לפי ס' 330 לפק' העירונית. לפיכך, טען העותר כי אין כל חוב בגין נכס זה ויש לבטל החיוב.

אין חולק כי בעתירת 2012 נקבע שהעותר אינו מחזיק בנכס בו עסקינן. יחד עם זאת, העותר מחזיק בנכס אחר בר חיוב באותו הנכס ולפיכך המירה העירייה את החוב בנכס המבוטל לזה בו כן החזיק העותר בתקופה הרלוונטית בטענה לטעות בזיהוי הנכס. האמנם יכולה העירייה במחזיק יד לתקן חיוב בארנונה ולהשיטו על החייב לטענתה 15 שנה לאחור?

נושא זה נדון במסגרת ע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' הראל (24/02/15) (להלן: "עניין רמת גן"). באותו פס"ד בחן כב' הש' דנציגר את עצם האפשרות לחייב באופן רטרואקטיבי וקבע כי:

"בית משפט זה נדרש לא אחת לשאלה אם ובאיזה נסיבות תוכל הרשות המקומית לגבות מהאזרח תשלום ארנונה באורח רטרואקטיבי. נקבע כי 'ככלל, מסתייג המשפט מגורמה בעלת תחולה למפרע בשל פגיעתה בעקרונות יסוד של צדק והגינות; ביכולת ההסתמכות וביציבות המשפטית; וכפועל יוצא גם באמון הציבור במוסדות השלטון' [עניין אורט, בפסקה 34]. לפיכך נחשד החיוב הרטרואקטיבי מלכתחילה כפסול והנטל לסתור הנחה זאת מוטל על הצד המבקש להתיר את החיוב, בשונה מחיוב אשר תחולתו היא פרוספקטיבית הנתפס כתקין ... עוד קבע בית משפט זה בשורת פסקי דין כי ידו תהא 'קפוצה' בהתרת חיובי ארנונה רטרואקטיביים ... ותיעשה בכפוף למבחן כפול של סמכות וסבירות .

במסגרתו של מבחן הסמכות נקבע כי כל אימת שאין הסמכה מפורשת בחוק להטלת חיוב רטרואקטיבי, קמה חזקה פרשנית נגד תחולה למפרע. חזקה זו ניתנת לסתירה בהינתן טעמים טובים. אם הצליחה הרשות לסתור את החזקה, כי אז יש לבחון את החיוב הרטרואקטיבי בראי השיקולים 'הרגילים' לבחינת שיקול-הדעת המנהלי ובראשם מבחן הסבירות...בתוך כך, יש לאזן בין מידת הסתמכותו של הנישום ואינטרס הסופיות העומד לו, לבין האינטרס הציבורי שבקיום החוק וגביית מס אמת. חשיבות נודעת גם לשאלה על מי רובץ האשם לכך שהחיוב נגבה למפרע, משך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית וכן לשאלה אם קיימת כיום אפשרות לברר את העובדות לאשורן ... מכל מקום, 'רק במקרים נדירים, אשר בהם החיוב הרטרואקטיבי יעמוד במבחני הסמכות והסבירות – 'תפתח' ידו של בית המשפט ויותר החיוב' ...

באותו מקרה נדון חיוב למפרע בארנונה של נכס בה לא שילם הנישום ארנונה לאורך לא פחות מ-30 שנה והמחזיק נדרש לשלם לשנים 2009-2011 (שנתיים) בלבד היינו תקופה שקדמה למועד הפסקת החזקתו בנכס. כב' הש' דנציגר, לאחר שבחן את מבחן הסמכות ומצא כי לכאורה קיימת חזקה המונעת חיוב רטרואקטיבי בארנונה בהעדר אפשרות שכזו בדין אלא אם כן ימצאו טעמים טובים לסתור, ולאחר שבחן את הסבירות במסגרתה נבחנו נושאים כמו שאלת האשם, מידת ההסתמכות, השיקול בדבר הקופה הציבורית וגביית מס אמת וכיוצא באלה שיקולים רלוונטיים, סבר כי האשם המוטל על העירייה שהתרשלה במשלוח

דרישת התשלום ובגביית הארנונה תוך הסתמכות המחזיק על העדר התשלום לאורך שנים מטה את הכף ולכן אין בנסיבות מקום לחיוב רטרואקטיבי. דעת הרוב שנמסרה ע"י כב' הש' דפנה ברק ארז סברה אחרת וכלשונה:

"יש אמנם להצר על אי-הסדרים שהתגלו בגביית הארנונה בעיריית רמת גן. אולם, מהיבטו של המשיב התוצאה היא שהוא יצא נשכר מכך וקיבל הטבה בעלת משמעות כלכלית נכבדה. ככל שנגרם למשיב נזק ראייתי כלשהו מכך שההתדיינות בגין חיוב הארנונה הגיעה לערכאות לאחר שהנכס כבר פונה, הרי שניתן לכך מענה שלם בדרישה שהופנתה כלפיו – לשלם ארנונה רק ביחס לשנתיים שקדמו למועד הדרישה. למעשה, אני סבורה כי אף כאן הלכה העירייה כברת דרך ארוכה מאוד, ואולי ארוכה מדי, לקראת המשיב, וזאת בהתחשב בכך שלא שילם ארנונה במשך קרוב לשלושים שנה אם כן, אני סבורה כי אף שאכן ככלל הגישה כלפי חיוב למפרע אינה אוהדת, הרי שבמקרה דנן ישנה הצדקה מלאה לחיוב כזה. למעשה, ייתכן בהחלט שהיה מקום לחייב את המשיב אף בגין תקופה ארוכה משנתיים, אך עניין זה אינו בפנינו."

לדעתה זו הצטרף כב' הש' מזוז שסבר אף הוא כי לא יוכל החוטא לצאת נשכר.

בחינת נסיבות המקרה דנא מלמד כי העירייה לכל הדעות התרשלה עת לא חייבה את הנכס הנכון בחיובי ארנונה כפי שנקבע בעתירת 2012, אך יחד עם זאת העותר יודע היטב כי בחזקתו נכס אחר באותו המבנה ולגביו הוא אינו משלם ארנונה. היכול העותר להימלט עתה מהחיוב רק מחמת טענה בדבר חיוב רטרואקטיבי? לטעמי התשובה לכך היא לאו מוחלט. החיוב בתשלום ארנונה הינה חובה ידועה שהעותר אינו יכול לברוח ממנה בטענת הסתמכות או חיוב רטרואקטיבי. בנסיבות אלה ניצול התרשלותה של העירייה או טענתה הקשה בחיוב נכס שאינו של העותר אינה מגעת כדי אפשרות להסתמכות על תקלה זו. לפיכך, על העותר לשלם לרשות את שמגיע ממנו אך לא לתקופה של שנתיים כבמקרה עניין רמת גן אלא לתקופה של 7 שנים לאחור כתקופת ההתיישנות.

הודאת בעל דין ביחס לשיעור החובות בדרך מנחם בגין 7

41. לכאורה, בכל הקשור עם הנכסים ברח' דרך מנחם בגין 7, קיים חוב ארנונה ומים למעט נכס 55 שהליכי הגביה לגביו התיישנו וזאת כאמור לעיל. אלא שהעותרת הפנתה להודאת בעל דין מצד נציגי העירייה שניתנה במהלך הדיון בעתירת 2014 ולפיה שיעור כלל החובות ביחס לנכס זה עומד על 700,000 ₪. האם הודאת בעל דין זו גוברת על עצם קיום החוב?
42. העירייה ציינה בתגובתה כי האמור בפרוטוקול כאמור הוצא מהקשרו, אין כל הכרעה פוזיטיבית בעתירת 2014 מאחר והעתירה נמחקה, כאשר כל ויתור של המשיבה כרשות ציבורית על חוב כפוף לאישור וועדת הפשרות בעירייה ובאותם זמנים גם לאישור משרד הפנים ובוודאי שאינו יכול להינתן על ידי גורם שאינו מוסמך לכך. אומר כבר עתה כי גם במסגרת הדיון דנא הפחיתה העירייה את החוב ופטרה 3 נכסים מהחוב ובכנס רביעי הפחיתה לא פחות מ-679,529 ₪ בגין נכס 22, האם קיבלה אישור וועדת הפשרות לכך, תמהני?
43. במסגרת ע"א 279/89 "הסנה" חברה ישראלית לביטוח בע"מ נ' שלום דמתי, פ"ד מז(3) 156, 163 קבע כב' הש' מצא בהתייחס להודאת בעל דין כך:

"הלכה פסוקה היא, שלא כל התבטאות של בעל דין לחובת עצמו, בעניין השנוי במחלוקת במשפט, היא בבחינת הודאה (בעובדה או בזכות) שבעל הדין נתפס עליה. אבן הבוחן המסורתית היא, שרק הודאה "פורמאלית" (או "משפטית"), הנכללת בכתבי הטענות או הנמסרת בגדר הליך דיוני המיועד לכך (כגון: בתשובה לדרישה להודות בעובדות או בהצהרה מפורשת במהלך הדיון), מובילה לצמצום המחלוקת ופוטרת את בעל הדין שכנגד מהבאת ראיות להוכחת עמדתו בנושא ההודאה".

44. במילים אחרות, די בהצהרה מפורשת של ב"כ העירייה במהלך הדיון כעולה מפרוטוקול הדיון בעתירת 2014 כדי להוכיח את שיעור החוב לגבי נכסים אלה ברח' דרך מנחם בגין 7 נכון למועד ההצהרה. עיון בפרוטוקול הדיון מיום 7.7.2015 בעת חקירתו הנגדית של מר אדלר בעתירת החברה (עתירת 2014 כאמור) לאחר שהתייחס מר אדלר לשיעור החוב הנתבע ואמר: "הסכומים שנפסקו היו 10 עד 20 אלף שח כשהתביעה שלכם 5 מיליון ויצרתם תדמית בהצהרות שלכם שהחוב הפסוק הוא 5 מיליון", או אז מצהיר ב"כ העירייה לפרוטוקול בעמ' 4 מול שורות 4-5 ומציין כך:

"ב"כ המשיבה: אבקש לציין בענין הזה הסרנו חלק מהמחלוקות. החוב נכון להיום עומד על סך של 700,000 ₪"
ואיך זיל גמור. לא מיותר לציין שבהמשך הפרוטוקול מציין ב"כ העירייה כי: "אם העותרת היתה פונה הרבה לפני כן אז הירידה של 4 מיליון היתה כבר לפני כן. העירייה הודתה בטעות במקרה הזה ואמרה שככל הנראה היתה איזה הסבה שלא מוצאים במערכת, ולכן העירייה ויתרה על החוב הזה"(עמ' 8 לפרוטוקול מול 24-22).

45. במילים אחרות, למול הטענות לשיהוי בהעלאת הטענות, לאי נקיטת פעולה במועד, לאי נקיטת הליכים מתאימים, לחזקת התקינות המנהלית וכיוצ"ב שהעלתה העירייה, עניינים שכולם למעשה בעלי השלכה פרוצדוראלית המבססת את קביעת הרשות על פרזומפציות (חזקות) כאלה ואחרות ועל פיהן נדחתה טענת החברה להעדר חובות לעירייה כאמור לעיל, קמה לטובת החברה ראיה פוזיטיבית בעלת משקל משמעותי ביותר, ללא ראיה פוזיטיבית דומה מצד העירייה, כי בפועל, שיעור החוב בנכסי התובעת ברח' דרך מנחם בגין 7 בתקופה הרלוונטית (מועד הדיון בעתירת 2014) אינם עומדים על מיליוני ₪, אלא אך על 700,000 ₪. ודוק, אין המדובר בויתור על חוב, אלא הצהרה לפרוטוקול כי שיעור החוב הינו אחר משנטען מלכתחילה, אין כל צורך בהליך מחיקת/ביטול חוב אלא הצהרה כי החברה אינה חייבת אלא את הסכום המתוקן. בכך סתמה העירייה במו ידה את הגולל על טענתה לקיום חובות אדירי ממדים בנכסים אלה. במצב דברים זה, בו העירייה מודה בריש גלי כי החוב ביחס לנכסים ברח' דרך מנחם בגין 7 (אותם נכסים העומדים לדיון במסגרת עתירת 2014) עומד על 700,000 ₪, כי אז אין לי אלא לאמץ הודאתה זו כחלק מקביעותי בתיק דנא.

ההגינות השלטונית

46. להודאת בעל הדין הקובעת כי שיעור החוב בנכסי החברה בדרך מנחם בגין 7 עומדת על 700,000 ₪ כאמור לעיל, ולקושי שבחזרה ממנה כפי עמדת העירייה בתגובתה לעתירה, תמיכה גם בחובת ההגינות השלטונית המצופה מהעירייה בגביית מס אמת ממי שאמנם חייבים בו. נושא ההגינות השלטונית בהעלאת טענת שיעור החוב כאמור גם מצטרף לטעמי לטענת העדר השיהוי בנסיבות בהן האינטרס הציבורי מחייב דיון בעתירה למרות השיהוי הסובייקטיבי והאובייקטיבי הקיים בהגשתה. ביהמ"ש העליון בהתייחס להגינות השלטונית מציין כי:

**"... חובת ההגינות המוטלת על הרשות הציבורית צריכה להיות טבועה ב"צופן הגנטי שלה"
[כדברי חברי השופט א' רובינשטיין בעניין תשתיות נפט בפסקה י"ח] ומחייבת אותה בנסיבות כאלה לשקול היטב האם לא ראוי שהרשות תישא באחריות לטעות שלא הייתה ידועה לפרט ולא תטיל אותה על הפרט מטעמים של אינטרס ציבורי. ודוק, ללא הגינות מצד הרשות הציבורית לא ייוותר אמון של הציבור ברשות הציבורית. 'אמון הציבור' אינו רק מטבע לשון שחוק אלא שיקול חשוב בפני עצמו, ולשיטתי השיקול של אמון הציבור ברשות הציבורית אינו נופל בחשיבותו משיקולים ואינטרסים ציבוריים אחרים, בהם עיקרון גביית מס אמת..."**

[ע"א 7726/10 מדינת ישראל נ' מחלב, (16.10.2012) פסקה 35 לחוות דעתו של כב' הש' דנציגר].

בעניין רמת גן סברה כב' הש' ברק-ארוז כי "אני מסכימה כי חובת ההגינות המוטלת על הרשות היא גבוהה יותר מזו המוטלת על הפרט. אולם, לשיטתי, יש לתת משקל גם לדרגת האשם הקונקרטי שיש לייחס לצדדים במקרה זה" דהיינו כי גם לאזרח חובת הגינות מסוימת כלפי הרשות והוא אינו יכול להתחמק מתשלומי מס כדין.

הש' מזוז קובע כי הגם שקיימת חובת הגינות לרשות קיימת גם חובת הגינות של הפרט כלפי הרשות וכלשונו: "עצם התפיסה בדבר חובת הגינות של הפרט ביחסיו עם הרשות זכתה להכרה רחבה, ואף נעשה בה שימוש הלכה למעשה" ובהמשך "כשם שקיימת חובת הגינות כללית של הרשות כלפי הפרט, כך קיימת גם חובת הגינות כללית - שונה בהיקפה ובמקורותיה - של הפרט ביחסיו מול הרשות. אני סבור כי קיימת חשיבות במסר הערכי-חינוכי שבקביעה בדבר קיומה של חובת הגינות כללית של האזרח ביחסיו עם הרשות, גם אם בפועל היקפה ועוצמתה של חובת הגינות זו תהא שונה בהתאם לסוגי מצבים ונסיבות"

47. נסכם אם כן עד כאן ונאמר כי חובת ההגינות השלטונית, מחייבת את העירייה לגבות מס אמת מהחייבים ומהאזרח לשלם לרשות מס אמת. חובת ההגינות מחייבת לכן, בנסיבות ובהן הרשות סבורה כי החוב אינו כפי השיעור הנטען ובתוך כך הינה מודה בשיעור חוב קטן יותר, לקבל את הודאתה ככזו ולהורות על הקטנת שיעור החוב אפילו נטענה טענה זו על ידי החייב בשיהוי וזאת כחלק מתקנת הציבור, המאפשרת בנסיבות המתאימות דיון בטענות על אף השיהוי כאמור, ולמול יתר הטענות המקדמיות אותן טענה ואף הוכיחה קודם לכן שהיו מתקבלים ברובם לולא הודאתה בשיעור החוב כאמור.

סוף דבר

48. העתירה מתקבלת ברובה. חיובי החברה בגין הנכסים ברח' דרך מנחם בגין 7 יעמדו על 700,000 ₪ החל ממועד הודאת בעל הדין שנמסרה ביום 7.7.2015 (עמ' 4 לפרוטוקול עתירת 2014 מול 4-5) במסגרת הדיון בעתירת 2014. מועד זה ואילך יעמוד שיעור החוב ואליו יתווספו כל התוספות המחויבות בדין לרבות הפרשי הצמדה וריבית וכן הוצאות.
49. חיובי העותר בגין הנכס ברח' נחמה 11 יחושבו שבע שנים לאחור מיום 4.5.2014 (מועד מתן פסה"ד בעתירת 2012) דהיינו מ- 4.5.2007 ועד למועד בו הנכס קיבל פטור בשל היותו לא ראוי לשימוש היינו 12.12.2016. לסכום החוב לתשלום יתווספו הפרשי הצמדה וריבית וכן הוצאות גביה שנוצרו ממועד היווצרו.
50. מאחר שזו התוצאה לא מצאתי להתייחס לעתירה למחיקת השעבוד נשוא הנכס בהרצל.
51. מאחר שמירב החוב למעשה בוטל, תישא העירייה בהוצאות העותרים בסך 10,000 ₪.

ניתן היום, כ' כסלו תשפ"ב, 24 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.



אליהו בכר, שופט, סגן הנשיא

[הורד קובץ](#)

בעלי דין המבקשים הסרת המסמך מהמאגר באמצעות פניית הסרה בעמוד [יצירת הקשר](#) באתר. על הבקשה לכלול את שם הצדדים להליך, מספרו וקישור למסמך. כמו כן, יציין בעל הדין בבקשתו את סיבת ההסרה. יובהר כי פסקי הדין וההחלטות באתר פסק דין מפורסמים כדין ובאישור הנהלת בתי המשפט. בעלי דין אמנם רשאים לבקש את הסרת המסמך, אולם במצב בו אין צו האוסר את הפרסום, ההחלטה להסירו נתונה לשיקול דעת המערכת

Disclaimer

הודעה

באתר זה הושקעו מאמצים רבים להעביר בדרך המהירה הנאה והטובה ביותר חומר ומידע חיוני. עם זאת, על המשתמשים והגולשים לעיין במקור עצמו ולא להסתפק בחומר המופיע באתר המהווה מראה דרך וכיוון ואינו מתיימר להחליף את המקור כמו גם שאינו בא במקום יעוץ מקצועי.

האתר מייעץ לכל משתמש לקבל לפני כל פעולה או החלטה יעוץ משפטי מבעל מקצוע. האתר אינו אחראי לדיוק ולנכונות החומר המופיע באתר. החומר המקורי נחשף בתהליך ההמרה לעיוותים מסויימים ועד להעלתו לאתר עלולים ליפול אי דיוקים ולכן אין האתר אחראי לשום פעולה שתעשה לאחר השימוש בו. האתר אינו אחראי לשום פרסום או לאמיתות פרטים של כל אדם, תאגיד או גוף המופיע באתר.