

בתי המשפט

עת"מ 2030/07	בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו	
	כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן	לפני:

בעניין: סעד יעקב

העותר

ע"י ב"כ עוה"ד ערד שי

נגד

1. עיריית אור יהודה

ע"י ב"כ עוה"ד יוסף הלחמי

2. חשב מלווה מטעם משרד הפנים

המשיבים

ע"י ב"כ עוה"ד תמר שחף, פמת"א

פסק דין

העותר, כבן שמונים, מתקיים מהשכרת שתי חנויות בבעלותו המצויות בתחום עיריית אור יהודה (להלן: "המשיבה" או "העירייה"). משך תקופה ארוכה במהלך שנות התשעים, לא עלה בידי העותר להשכיר את החנויות. העותר לא שילם את תשלומי הארנונה בגין החנויות עבור תקופה זו, וחוב הארנונה טפח במשך הזמן, כאשר התוספו לו ריבית והצמדה. בעקבות המצב הכלכלי של המשפחה, פנתה אשת העותר לעירייה בסוף שנת 1998, על מנת לטפל בעניין החוב בגין התקופה שבה החנויות לא הושכרו. בעקבות פנייתה, ניתן ע"י ראש העיר בתקופה הרלבנטית פטור מחוב הארנונה בגין התקופה שבה החנויות היו סגורות.

בשנת 2000 נבחר ראש עיר חדש שלא הכיר בפטור שניתן לעותר ע"י קודמו בתפקיד. מנהל מח' הגבייה בעצת ראש העיר החדש הציע לעותר לסיים את המחלוקת בהסדר חדש עם העירייה, לפיה ישלם העותר סך של 15,000 ₪, ועם תשלום סכום זה יסולק

חוב הארנונה הנ"ל. **בנובמבר 2000** שילם העותר את הסכום האמור, וסבר כי בכך העניין תם ונשלם. בתחילת **שנת 2005**, כארבע שנים לאחר קבלת הצעת ההסדר והסדרת התשלום ע"י העותר, פנתה העירייה לעותר בדרישה לתשלום נוסף בגין חוב הארנונה עבור החנויות בגין התקופה שקדמה להסדר. כל פניותיהם של העותר ואשתו בנושא נדחו, על אף שהעירייה לא הכחישה את קיומו של ההסדר.

העירייה טענה כי שלחה לעותר מכתב הנושא את התאריך **3.10.02** בו הודיעה לעותר כי הצעת ההסדר מותנית באישור משרד הפנים. העותר טוען כי מעולם לא קיבל את המכתב. אף לגרסת העירייה, **המכתב נשלח שנתיים לאחר שהעותר שילם את מלוא הסכום על פי ההסדר.**

בעתירה זו מבקש העותר כי העירייה תמנע מלגבות כל חוב הקודם לתאריך ההסדר. למעשה מבקש העותר לאכוף על העירייה לעמוד בהתחייבויותיה, לאחר שהוא עמד בהסדר ושילם את מלוא הסכום.

השאלה המרכזית המתעוררת בעתירה זו היא, האם ראוי לחייב את העירייה לקיים את התחייבותה גם אם נפל בה פגם פורמאלי, לאור עקרון תום הלב.

1. רקע הדברים

העותר הוא הבעלים של שתי חנויות בקומות א' ו-ב' ברחוב יקותיאל אדם 48/2 שבאור יהודה (להלן: "החנויות"), המתפרנס מהשכרתן. במשך תקופה ארוכה לא עלה בידי העותר, כאמור, להשכיר את החנויות. העותר לא שילם את תשלומי הארנונה בגין החנויות עבור תקופה זו, וחוב הארנונה טפח במשך הזמן, כאשר התוספו לו ריבית והצמדה.

ביום 15.2.96 השכיר העותר את החנות שבקומה ב' לחברת פלאפון תקשורת בע"מ (להלן: "החנות" או "המושכר" ו"השוכרת" או "פלאפון") לתקופה בת 5 שנים לשם הצבה, התקנה והפעלת מכשירי קשר אלחוטיים. במשך תקופה זו, התנהל חשבון הארנונה של המושכר בספרי העירייה על שם השוכרת וחוב הארנונה חל עליה.

בתום שנת השכירות הראשונה, הודיעה השוכרת על ביטול הסכם השכירות, בשל אי הסכמת העירייה להקים אנטנת קליטה בתחום העיר. יחד עם זאת, המשיכה השוכרת להחזיק במושכר גם בתום תקופה זו, וזאת על מנת לבצע תיקונים במושכר כדי להשיבו למצבו הקודם, כפי שהתחייבה השוכרת בחוזה השכירות שנחתם בינה לבין העותר. לשם כך נדרשה השוכרת להסיר את מתקני השידור ולבנות מחדש של קיר ההפרדה בין החנויות שהרסה. ביום 4.8.97, הודיעה השוכרת לעירייה כי החוזה עם העותר בוטל ביום 6.5.97, וכי יש להעביר את חשבון הארנונה על שם הבעלים של הנכס, דהיינו, ע"ש העותר.

העותר לא היה שבע רצון מהתיקונים שביצעה השוכרת בנכס על מנת להשיבו למצבו הקודם, ומאחר שלא הגיע עימה להסכמה בנושא, פנה לבית המשפט והגיש נגדה תביעה בעניין זה. בעקבות זאת, פנתה אשת העותר לעירייה, והודיעה לה כי השוכרת ממשיכה להחזיק בחנות לצורך שיפוצים, וכי הנושא מתברר בבית המשפט.

ביום 17.11.98 שילמה השוכרת לעותר תשלום בגין הנזקים שנגרמו במושכר בהתאם להחלטת בית משפט השלום ב**ת.א. 22488/98**. העותר טוען כי עד למועד זה החזיקה השוכרת במושכר לצורך תיקון הליקויים.

המשיבה טוענת כי העותר לא עדכן אותה בדבר השבת החזקה לידי, ולכן חשבון הארנונה המשיך להתנהל על שם השוכרת, אף על פי שבדיעבד התברר למשיבה כי השוכרת השיבה את החזקה במושכר לידי העותר עוד בתחילת שנת 1998. על כן טוענת המשיבה, כי העותר חב בתשלום הארנונה בגין המושכר גם בגין שנת 1998.

ביום 5.11.98 פנתה אשת העותר למר שאבי תמיר, ראש העירייה דאז (להלן: "**מר תמיר**"), עקב חוב הארנונה שהעותר חב לעירייה בגין החנויות בגין התקופה שבה החנויות לא הושכרו. עקב פנייתה, הפנה מר תמיר מכתב למנהל מחלקת הגבייה בעירייה, מר אמיר בן דרור (להלן: "**מנהל מחלקת הגבייה**"), בו ביקש לפטור את העותר מארנונה בגין התקופות שבהן שתי החנויות היו סגורות (להלן: "**הפטור**").

בספטמבר 1999 דיווח העותר למשיבה על כניסת שוכר חדש לחנות, והחשבון החל לחול על השוכר החדש.

לימים, נבחר ראש עיר חדש, מר יצחק בוכובזה (להלן: "מר בוכובזה"), אשר לא הכיר בפטור שנתן לעותר קודמו בתפקיד. העותר טוען, כי בעצת מר בוכובזה, הציע מנהל מחלקת הגבייה לעותר לסיים את המחלוקת בהסדר חדש עם העירייה, לפיו ישלם העותר לעירייה סך של 15,000 ₪ בתמורה למחיקת כל חובותיו לעירייה בגין החנויות עד לאותו מועד (להלן: "ההסדר"). העותר טוען, כי מאחר שמנהל מחלקת הגבייה הודיע לו כי אם לא ישולם הסכום האמור באופן מיידי, יאלץ לנקוט בהליכי גבייה נגדו, קיבל העותר את הצעת ההסדר של העירייה ושילם את הסכום האמור ביום 8.11.00. וזאת על אף שלטענתו הופתע העותר מדרישת תשלום זו, לאחר מכתב הפטור שניתן לו ע"י מר תמיר.

בתחילת שנת 2005, כארבע שנים לאחר קבלת הצעת ההסדר והסדרת התשלום ע"י העותר כאמור לעיל, פנה מנהל מחלקת הגבייה לעותר בדרישה לתשלום נוסף בגין חוב הארנונה עבור החנויות בגין התקופה שקדמה להסדר.

ביום 28.2.05 נפגשו אשת העותר ובא כוחה עם מנהל מחלקת הגבייה על מנת לברר את פשר הדרישה, לאור ההסדר. המנהל ביקש לבדוק את העניין על מנת שיוכל להשיב לפנייה זו בכתב, באופן מסודר. משלא ניתנה כל תשובה, ביום 24.3.05 שב ופנה ב"כ העותר למנהל מחלקת הגבייה בכתב, על מנת לקבל את תשובתו בנושא. במכתב ששלח מנהל מחלקת הגבייה, הנושא את התאריך 15.5.05 (ישנה מחלוקת בעניין מועד המצאת המכתב לעותר), שב מנהל מחלקת הגבייה על דרישת התשלום.

ביום 4.8.05 שלח ב"כ העותר למנהל מחלקת הגבייה מכתב בו דחה את דרישת תשלום הארנונה בכל הנוגע לתקופה הקודמת להסדר, דהיינו, עד ליום 8.11.00. ביום 7.8.05 שלח ב"כ העותר מכתב גם למר בוכובזה באותו עניין.

ביום 14.12.06 או בסמוך לכך, קיבל העותר מכתב מהעירייה, לפיו ההנחה שקיבל במסגרת ההסדר עם העירייה היא על תנאי, כאשר נדרש אישור משרד הפנים לשם מתן

3.10.02 ההנחה בפועל. למכתבה צרפה העירייה מכתב נושא הנושא את התאריך 3.10.02 שלטענתה נשלח אל העותר במועד זה, בו הודע לעותר כי הצעת ההסדר מותנית באישור משרד הפנים. העותר מכחיש את קבלת המכתב משנת 2002.

ביום 14.1.07 מסרה העירייה לעותר באמצעות חברת הגבייה "מילגם" כתב הרשאה לתפוס ולמכור מיטלטלין, ובצידה התראה לפיה במידה ולא יוסדר החוב תוך 48 שעות, יבוצע עיקול הכולל פריצה בליווי שוטר. בעקבות קבלת המכתב, שבה ופנתה אשת העותר למר בוכובזה וביקשה ממנו לעכב את הליכי הגבייה לצורך בירור דרישת החוב. בשיחה זו הציע מר בוכובזה הסדר נוסף, לפיו ישלם העותר 50% מן החוב במסגרת "מבצע גבייה", אולם העותר דחה הצעה זו, לטענתו עקב הפרת ההסדרים הקודמים ע"י העירייה.

ביום 4.3.07 שלח ב"כ העותר מכתב למחלקת אכיפת הגבייה, חברת "מילגם", והודיע לה כי חוב הארנונה של העותר נפרע במסגרת הסדר עם העירייה, וכי כעת העירייה מפרה את שהוסכם בין העותר לעירייה במסגרת ההסדר. במכתבה מיום 26.3.07 הודיעה לעותר גב' רחל עמיאל, סגנית מנהל מחלקת הגבייה, כי פנייתו תיבדק, וכי בשלב זה ניתנה דחייה לחברת האכיפה "מילגם" עד לבירור הסכום השנוי במחלוקת ומתן תשובה סופית בנושא.

ביום 21.6.07, שבה העירייה ושלחה לעותר דרישות חוב נוספות. האחת על סך של 16,492.10 ₪, והשנייה על סך של 29,189.50 ₪, ובסך הכל 45,681.60 ₪.

העותר טוען כי דרישות החוב הנ"ל נשלחו ללא ציון התקופות ומהות החוב, וכי פניית אשתו למחלקת הגבייה בעירייה לקבלת דו"ח חיובי מיסי עירייה בגין החנויות עבור השנים 1997-2007 נדחתה.

עם הגשת העתירה, הגיש העותר גם בקשה למתן צו ביניים האוסר על העירייה לנקוט בהליכי גבייה ביחס לתשלום מיסי עירייה עד להחלטת בית המשפט בעתירה לגופה. בהחלטתו מיום 25.10.07, קיבל כב' השופט ד"ר קובי ורדי את הבקשה, ונתן צו ביניים להקפאת הליכי הגבייה המנהליים.

לאור הסכמת הצדדים בדבר צירופו של החשב המלווה שמונה מטעם משרד הפנים כמשיב בעתירה, הורתי על צירופו כאמור בהחלטתי מיום 6.2.08.

2. טענות הצדדים

העותר טוען להבטחה שלטונית, כאשר על פי ההסדר שהוצע לו ע"י העירייה, תשלום הסכום של 15,000 ₪ לעירייה הביא למחיקת חובות הארנונה של העותר בגין החנויות בגין התקופה הרלבנטית באופן סופי ומוחלט. לטענת העותר, בדיעבד התברר לו, כי העירייה הגיעה עימו להסדר תוך ידיעה ברורה שההסדר אינו סופי וכי הוא כפוף לאישור משרד הפנים, וזאת מבלי ליידע את העותר ובלי לציין זאת בפניו במפורש במועד עריכת ההסדר. לפיכך טוען העותר, כי העירייה הציגה בפניו מצג שווא תוך ידיעה וכוונה ברורה לדרוש כספים נוספים או להביא לביטול ההסדר בעתיד, הטעתה את העותר, ופעלה בחוסר תום לב ובדרך שאינה ראויה.

העותר מוסיף וטוען, כי בהתאם לחזקת התקינות המנהלית, הקובעת כי חזקה שכל פעולה מנהלית נעשתה כדין, על העירייה, כרשות ציבורית, לכבד את ההסדר אליו הגיע העותר עם ראש העירייה בתקופה הרלבנטית, מר תמיר, ולא לבטלו באופן גורף עפ"י החלטת משרד הפנים. לטענתו, העירייה פעלה בחוסר סבירות ותוך חריגה מהסמכות המוענקת לה כאשר ביטלה את ההסכם שנכרת בין הצדדים בעקבות הצעת ההסדר שהוצעה לעותר, וזאת בשל התערבותו או בקשתו של משרד הפנים.

כן טוען העותר, כי על רשות ציבורית לפעול בהגינות, ביושר, בסבירות ובמידתיות, וכי מאלה נלמדת גם חובתה להתחשב באינטרס ההסתמכות של הפרט, במיוחד כאשר מדובר בזכות שהעונקה לפרט ע"י הרשות, כבמקרה דנן. לטענתו, החלטות המשיבה על ביטול ההנחות נשוא התובענה פוגעת בחופש החוזים, אינה מידתית ואינה לשם תכלית ראויה.

העותר מוסיף וטוען כי לעירייה אין סמכות לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי, שכן [פקודת העיריות](#) (נוסח חדש)(להלן: "פקודת העיריות") אינה מקנה לעירייה סמכות לעשות כן.

עוד טוען העותר, כי על פי סעיף 4 [לחוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), תשל"ו-1976, על מנהל הארנונה להשיב למשיג תוך 60 יום מיום קבלת ההשגה, כאשר במקרה דנן, ההשגה בכתב התקבלה במחלקת הגבייה ביום 24.3.05, אולם תגובתו של מנהל מחלקת הגבייה הגיעה לאחר שתמה התקופה הקבועה בחוק של 60 הימים, ועל כן דינה כהשגה שהתקבלה. בהקשר זה, מוסיף העותר וטוען כי תגובת מנהל מחלקת הגבייה אינה מפורטת, וכי הלה לא התייחס לשאלות רבות הנוגעות לדרישת התשלום, וזאת בניגוד להלכה הפסוקה, הקובעת כי תשובת המנהל בהשגה חייבת להתייחס לכל טענה וטענה שהועלתה בהשגה ולנמק את הטעמים לדחייתה.

בנוסף ולחלופין טוען העותר, כי דרישת התשלום של העירייה התיישנה, וכי העירייה מנועה מלגבותו, מאחר שהעירייה נקטה בהליך של גבייה מנהלית בגין חוב אשר נדרש מהעותר לפני כ-9 שנים.

בנוסף ולחלופין טוען העותר, כי אף אם חלה החובה בתשלום המס, הרי שחובת תשלום המס בגין המושכר לשנת 1998 מוטלת על השוכרת, שכן היא ביטלה את הסכם השכירות לאחר שנה, אולם החזקה בחנות לא נמסרה לעותר בתום תקופה זו, עקב תיקונים יסודיים שערכה השוכרת בחנות. לעניין זה מפנה העותר לסעיף 326 [לפקודת העיריות](#), המטיל את האחריות לתשלום הארנונה על השוכר, כאשר מדובר בשכירות של למעלה משנה, וזאת כל עוד לא ניתנה הודעה אחרת ביחס להעברת החזקה במושכר. לטענת העותר, על פי סעיף זה, היה על השוכרת להודיע על עזיבת המושכר והעברת החזקה לבעלים המקוריים, במיוחד לאחר העובדה שהיא זו שביטלה את חוזה השכירות, ומשלא ניתנה הודעה כאמור, חלה חובת תשלום המס ביחס לתקופה האמורה על השוכרת.

העותר מוסיף וטוען, כי דחיית העירייה את בקשתו לקבלת דו"ח מיסי עירייה החלים על החנויות בגין השנים 1997 עד 2007, מנוגדת לכללי מנהל תקין ולהוראותיו של [חוק חופש המידע](#), תשנ"ח-1998.

העותר הוסיף וטען כי טענות המשיבה נסמכות בעיקר על תגובת מנהל מחלקת הגבייה, מר אמיר בן דרור, ללא שצורף תצהירו על מנת לתמוך בעובדות, כאשר תחת זאת צרפה המשיבה לתגובתה תצהיר של עובדת המשיבה, הגב' רחל עמיאל, שעובדות המקרה אינן ידועות לה מידיעה אישית.

לעניין טענת השיהוי הנטענת ע"י העירייה, טוען העותר, כי ההלכה קובעת כי כל עוד הטענות לבירור שומת הארנונה נדונות ב"דרך המלך", לא חל מרוץ המועדים להגשת עתירה מנהלית, קל וחומר כאשר העירייה סרבה לספק לעותר את המידע רלבנטי בדו"ח הארנונה המבוקש, ובמיוחד לאור ההפרה החד צדדית של ההסכם בין הצדדים ע"י העירייה.

על כן מבקש העותר מביהמ"ש לקבוע כי המשיבה אינה זכאית לדרוש או לגבות מהעותר כספים כלשהם בגין מיסי עירייה בגין החנויות שבבעלותו עבור התקופה שקדמה לתשלום ששילם על פי ההסדר, דהיינו עד ליום 8.11.00.

לחילופין, אם תידחה העתירה, מבקש העותר מבית המשפט להורות לעירייה להשיב לו את התשלום בסך 15,000 ₪ ששילם במסגרת ההסדר האמור, בצירוף ריבית והצמדה מיום התשלום בפועל, על מנת להגיע להסדר חדש עם העירייה.

המשיבה טוענת כי לעיריית אור יהודה מונה ע"י שר הפנים חשב מלווה בהתאם לסמכותו על פי סעיף 142 [לפקודת העיריות](#), כאשר המינוי כולל גם סמכויות לגביית כל החובות המגיעים לעירייה. לטענתה, בהתאם להוראות הסעיף הנ"ל, משמונה לעירייה חשב מלווה, נשללות סמכויות ראש העירייה ועובדי העירייה לעסוק בענייני הגבייה, וסמכות זו מצויה בידי החשב המלווה, הפועל על פי הנחיות משרד הפנים. כן טוענת העירייה, כי היא תומכת בעמדת החשב המלווה, לפיה על העותר לשלם את מלוא חוב הארנונה נשוא העתירה.

המשיבה טוענת כי החוב נשוא העתירה, העומד על סך כולל של 47,672 ₪, שבגינו נקטה המשיבה בהליכי גבייה, מורכב משני חלקים: חלק אחד, הוא חוב בסך של 26,397 ₪, שמקורו בביטול ההפחתה המותנית שניתנה לעותר במסגרת ההסדר שנעשה איתו בנובמבר 2000 כאשר שילם 15,000 ₪, שלא אושרה ע"י משרד הפנים, ועל כן היא חסרת תוקף. חלק שני, הינו חוב בסך של 21,275 ₪, שמקורו בחוב שתחילה נזקף לחובת השוכרת הקודמת, חברת פלאפון, מאחר שהעותר לא עדכן את המשיבה על השבת החזקה בנכס לידי בתחילת שנת 1998, כאשר לאחר שהמשיבה עודכנה, החוב נזקף לחובת העותר.

כן טוענת המשיבה לחוסר ניקיון כפיים ושיהוי ניכר בהגשת העתירה. המשיבה טוענת לחוסר ניקיון כפיים מאחר שלטענתה הסתיר העותר מביהמ"ש עובדות מהותיות, ובכללן תוכן המכתב ששלחה המשיבה לעותר ביום 15.5.05, בו הסבירה המשיבה לעותר, כי רק חלק מהחוב מתייחס להפחתה שבוטלה, ואילו חלקו האחר מתייחס ליתרת חוב שאינה קשורה כלל להסדר, בגין החשבון שהתנהל בעבר על שם השוכרת, כאמור. כן טוענת המשיבה לשיהוי בהגשת העתירה, שכן כפי שעולה מהעתירה עצמה, כנגד העותר ננקטו הליכי עיקול מנהליים ע"י המשיבה עוד בינואר 2007, וכן הומצאו לעותר דרישות נוספות לתשלום החוב ביוני 2007, ואילו העתירה הוגשה רק בספטמבר 2007. המשיבה מוסיפה וטוענת בהקשר זה, כי החלה בנקיטת הליכי גבייה מנהלית נגד העותר בגין החוב השני עוד בשנת 2005.

עוד טוענת המשיבה, כי העותר מעולם לא עדכן אותה בדבר סיום ההליכים המשפטיים בעניין שיפוץ המושכר והחזרתו למצבו הקודם, והחזרת החזקה לידי. בהקשר זה, מציינת המשיבה, כי העותר נמנע מצירוף פסק הדין שניתן בעניין הסכסוך בינו לבין פלאפון בדבר השבת המושכר למצבו הקודם, וצרף החלטת ביניים בלבד מיוני 1998 (נספח ב' לעתירה). מטעם זה, המשיך החיוב בגין נכס זה להתנהל בספרי העירייה ע"ש השוכרת גם לאחר תחילת שנת 1998, ועד לספטמבר 1999, המועד בו דווח למשיבה על כניסתו של דייר חדש לנכס.

לטענת המשיבה, רק בשנת 2004, בעקבות פניית חברת פלאפון לעירייה, נודע לה כי החזקה במושכר הוחזרה לעותר עוד בתחילת שנת 1998. בעקבות זאת, פנתה המשיבה אל העותר בדרישה לתשלום חוב הארנונה ותשלומי החובה בגין הנכס עבור התקופה שמתחילת ינואר 1998 ועד לספטמבר 1999, אשר התנהל בספרי העירייה ע"ש השוכרת, בעקבות הטעיית המשיבה ע"י העותר. לעניין זה מפנה המשיבה לסעיף 6 במכתבו של ב"כ העותר מיום 24.3.05 (נספח ח' לעתירה), בו מודה ב"כ העותר כי בכל הנוגע לשנת 1999, מיסי העירייה חלים על העותר ולא על השוכרת. המשיבה מציינת, כי מבדיקת החשבון עולה כי השוכרת שילמה את יתרת חוב הארנונה גם לחודשים ינואר-פברואר 1998, ולכן חיוב העותר מתייחס לתקופה החל ממרץ 1998 ועד לספטמבר 1999. המשיבה טוענת, כי יתרת חוב זו כלל לא נכללה בהסדר שהוצע לעותר ובסופו של דבר לא אושר ע"י משרד הפנים, שהתייחס אך ורק לחובות שהתנהלו באותה עת בספרי העירייה ע"ש העותר.

המשיבה טוענת כי טענותיו של העותר ביחס לחבות המס בגין המושכר לשנת 1998 סותרות. מחד, העותר טוען כי השוכרת הקודמת, חברת פלאפון, המשיכה להחזיק במושכר גם במהלך שנת 1998 ועד לסיום הסכסוך בינה לבין העותר בעניין השבת המושכר למצבו הקודם, ועל כן, החבות ביחס לתקופה זו חלה עליה. מאידך, טוען העותר כי החוב בגין תקופה זו, גם אם נרשם תחילה בטעות על שם השוכרת, כל עליו ולכן נכלל בהסדר מנובמבר 2008, באמצעותו ביקש העותר לסלק את כל חובותיו לעירייה. כלומר, מחד העותר טוען כי מדובר בחוב של השוכרת, חברת פלאפון, ומאידך הוא טוען כי החוב אמנם חל עליו כבעלים, אך הוא נכלל בהסדר ולכן אין לחייבו בגינו.

המשיבה מוסיפה וטוענת, כי בניגוד לטענת העותר, לא מדובר בתיקון או הטלת שומה רטרואקטיבית, אלא בביטול ההפחתה שניתנה לעותר עפ"י ההסדר המותנה מנובמבר 2000 ביחס לחלקו של החוב, וחיוב העותר עקב עדכון זהות המחזיק ביחס לחלקו האחר, לאחר שהעותר הטעה את המשיבה ביחס למועד השבת החזקה בנכס לידיו, כטענתה.

כן מתייחסת המשיבה לפטור ולהסדר הנטענים ע"י העותר בעתירתו. ביחס למכתב הפטור שניתן לעותר ע"י ראש העיר בתקופה הרלבנטית, מר תמיר (המכתב שהופנה

למנהל מחלקת הגבייה בעירייה מיום 5.11.98, נספח ה' לעתירה), טוענת המשיבה כי מכתב זה חסר כל תוקף, וכי אין בו כדי לאפשר מן הנחה או פטור מחוב הארנונה לעותר. זאת מאחר שהעותר לא היה זכאי להנחה או פטור כלשהו, ולכן הפטור ניתן שלא כדין. על כן טוענת המשיבה, כי סירובו של מנהל מחלקת הגבייה בעירייה לפעול בהתאם למכתב זה ולבטל את חובות העותר היה כדין.

ביחס להסדר אליו מפנה העותר, במסגרתו שילם 15,000 ₪ לסילוק חובותיו לעירייה, טוענת המשיבה, כי הפחתה זו היתה מותנית באישור משרד הפנים, וכי הודיעה על כך לעותר במכתבה מיום 3.10.02, ומשלא אושר ההסדר, ההפחתה בטלה. לעניין זה מפנה העירייה לסעיפים 338 ו-339 [לפקודת העיריות](#). כן טוענת המשיבה, כי הסדר זה, כמו הפטור הנטען לעיל, חסר תוקף גם משום שהעירייה אינה רשאית לתת הנחות או פטור מארנונה שלא עפ"י סמכות מפורשת בדיון, כאשר אין בתקנות הרלבנטיות ([תקנות הסדרים במשק המדינה](#) (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1992) כל הוראה לפיה ניתן היה להעניק לעותר הפחתה או הקלה כלשהי.

המשיבה טוענת, כי התנאים להבטחה שלטונית אינם מתמלאים, הן לגבי הפטור הנטען שלכאורה ניתן ע"י מר תמיר, והן לגבי ההסדר. זאת מאחר שהתנאים למתן תוקף להבטחה שלטונית הם, בין היתר, שההבטחה הנטענת תהיה חוקית, ושנותן ההבטחה מוסמך לתיתה עפ"י דין, ותנאים אלה אינם מתקיימים בענייננו, כאמור. תנאי נוסף למתן תוקף להבטחה שלטונית הוא, הכוונה לתת לה תוקף משפטי מחייב. לעניין זה מפנה המשיבה לסעיף 203 [לפקודת העיריות](#), הקובע כי התחייבות כספית של העירייה מחייבת את העירייה רק בהתקיים הדרישות הקבועות בסעיף זה, דהיינו, רק אם חתמו עליה בשם העירייה, בצד חותמת העירייה, ראש העיר וגזבר העירייה גם יחד. במקרה דנן ההתחייבות הראשונה חתומה ע"י ראש העיר בלבד, וההתחייבות השנייה לא ניתנה בכתב.

המשיבה טוענת כי טענות העותר להבטחה שלטונית, חזקת התקינות המנהלית, והסתמכות, אינן רלבנטיות כלל ביחס לחלקו של החוב, שמקורו ביתרת החוב בגין התקופה שבה התנהל החשבון ע"ש חברת פלאפון, עקב הטעיית המשיבה ע"י העותר, כאמור.

לעניין טענת ההסתמכות, מוסיפה המשיבה וטוענת כי ממילא העותר לא שינה את מצבו לרעה כאשר שילם את הסכום של 15,000 ₪ שממילא אינו שנוי במחלוקת.

ביחס לטענת העותר, לפיה מכתב התשובה מטעם המנהל נשלח אליו בחלוף התקופה הקבועה בחוק של 60 יום, טוענת המשיבה כי טענה זו חסרת כל יסוד, וכי העותר אף לא ציין מתי לטענתו נשלח אליו מכתב התשובה הנושא את התאריך 15.5.05. כן טוענת המשיבה כי לא מדובר בהשגה על שומת הארנונה, אלא על התכתבות לביורור מקור החיוב.

לגבי טענת ההתיישנות לה טוען העותר, טוענת המשיבה כי התיישנות אינה חלה על הליכי גבייה מינהליים ומפנה לפסיקה רלבנטית. כן טוענת המשיבה, כי גם לגופו של עניין, טענת ההתיישנות חסרת כל יסוד. זאת מאחר שביחס לחלקו של החוב הנוגע להסדר, ההסדר נעשה בנובמבר 2000, כאשר ביטול ההפחתה נעשה בדצמבר 2006, ולעותר נשלחה דרישה לתשלומו בינואר 2007. לטענתה, המועד הרלבני למניין תחילת תקופת ההתיישנות הינו לכל המוקדם מועד ההסדר המותנה שבוטל. יתר על כן, טוענת המשיבה, כי מאחר שמדובר בהסדר מותנה, יש למנות את תקופת ההתיישנות החל ממועד מתן ההודעה על אישור או ביטול ההנחה ע"י משרד הפנים. לגבי החלק של החוב הנוגע לחוב שהיה מיוחס לחברת פלאפון, טוענת המשיבה, כי מאחר ויתרת החוב נזקפה לחובת השוכרת הקודמת, חברת פלאפון, עקב הטייתה ע"י העותר, כאשר עובדה זו הובאה לידיעתה רק בשנת 2005, יש למנות את תקופת ההתיישנות החל ממועד זה. כמו כן, ביחס לחוב זה נשלחו לעותר דרישות תשלום והתראות על נקיטת הליכי גבייה מנהליים עוד בשנת 2005.

עוד טוענת המשיבה, כי אין לקבל את טענתו של העותר המסתמך על סעיף 326 [לפקודת העיריות](#), הקובע כי בשכירות של למעלה משנה, יישא השוכר בתשלומי הארנונה כל עוד לא ניתנה הודעה ע"י השוכר על העברת החזקה, שכן השוכרת הודיעה לעירייה במכתבה מיום 4.8.97 כאמור על סיום השכירות, אלא שאשת העותר פנתה אל העירייה, הודיעה לה על הסכסוך בין העותר לבין השוכרת, והתחייבה להודיע לעירייה כאשר תוחזר

החזקה בנכס לבעלים, אולם לא עשתה כן ולא עדכנה את העירייה במועד השבת החזקה בנכס לידי העותר.

לגבי טענת העותר לפיה לא צורף תצהירו של מנהל מחלקת הגבייה בתקופה הרלבנטית, טוענת המשיבה כי תגובתה נתמכת בתצהירה של סגנית מנהל מחלקת הגבייה, גבי רחל עמיאל, שהצהירה כי בכל התקופה הרלבנטית ועד לסוף שנת 2005, שימשה כעוזרת למנהל מחלקת הגבייה במשיבה, מר בן דרור, שפרש מעבודתו בעירייה בסוף שנת 2005, ומאז פרישתו היא מכהנת בתפקיד סגן מנהל מחלקת הגבייה, בעוד שמשרת ניהול מחלקת הגבייה אינה מאויישת בשלב זה. כן הצהירה הגבי' עמיאל כי היא זו שעסקה ועוסקת בגביית החובות נשוא התובענה בפועל מזה מספר שנים, וכי היא בקיאה בפרטים העובדתיים שבתגובת המשיבה.

3. הטענות המקדמיות של המשיבה

(א) שיהוי

המשיבה טוענת לשיהוי בהגשת העתירה, שכן כפי שעולה מהעתירה עצמה, כנגד העותר ננקטו הליכי עיקול מנהליים ע"י המשיבה עוד בינואר 2007, וכן הומצאו לעותר דרישות נוספות לתשלום החוב ביוני 2007, ואילו העתירה הוגשה רק בספטמבר 2007. כן טוענת המשיבה כי לגבי החלק של החוב המתייחס לשוכרת, החלה בנקיטת הליכים מנהליים נגד העותר עוד בתחילת שנת 2005.

העותר טוען, כי במשך זמן רב ניסה להידבר עם המשיבה על מנת לברר את העניין, וכי אף המשיבה השתתתה בבירור העניין ומתן תשובות לעותר, ואף נמנעה, לאורך כל הדרך, מהעברת מידע הכרחי ורלבנטי לצורך הגשת העתירה, וסרבה לספק לעותר את דו"ח הארנונה המבוקש המתייחס לתקופות הרלבנטיות.

כפי שעולה מן העתירה, הצדדים ניהלו תכתובות ביניהם במשך תקופה ארוכה לצורך בירור העניין, כאשר העותר או מי מטעמו פעלו למיצוי ההליכים מול הרשות בטרם פנו לביהמ"ש (לעניין זה ר' ההתכתבות בין הצדדים, נספחים ח'-י"ב, ט"ו, י"ז לעתירה, המכתב האחרון שבהם מיום 26.7.07). על כן, אני מקבלת את טענת העותר בעניין זה, ודוחה את טענת השיהוי של המשיבה.

(ב) העדר ניקיון כפיים

המשיבה טוענת לחוסר ניקיון כפיים של העותר, מאחר שלטענתה העותר הסתיר מביהמ"ש עובדות מהותיות, ובכללן תוכן המכתב ששלחה המשיבה לעותר ביום 15.5.05, בו הסבירה המשיבה לעותר, כי רק חלקו של החוב מתייחס להפחתה שבוטלה, ואילו חלקו האחר מתייחס ליתרת חוב שאינה קשורה כלל להסדר, בגין החשבון שהתנהל בעבר על שם השוכרת בטעות, כאמור.

איני מקבלת טענה זו של המשיבה, היות והמכתב האמור מיום 15.5.05 צורף כנספח ט' לעתירה, ועל כן אין לטעון כי תוכן המכתב הוסתר מבית המשפט. מעבר לכך, העותר העלה את השתלשלות העניינים כהויתתה, כאשר מכתב זה אין בו כדי לשנות ממהות הדברים.

4. מהות החוב

המשיבה טוענת, כאמור, כי החוב נשוא העתירה שבגינו נקטה המשיבה בהליכי גבייה מורכב משני חלקים: חלק אחד, הוא חוב בסך של 26,397 ₪, שמקורו בביטול ההפחתה המותנית שניתנה לעותר במסגרת ההסדר שנעשה איתו בנובמבר 2000 כאשר העותר שילם 15,000 ₪. המשיבה טוענת כי ההפחתה לא אושרה ע"י משרד הפנים, ועל כן היא חסרת תוקף (להלן: "החוב נשוא ההסדר"). חלק שני, הינו חוב בסך של 21,275 ₪, שמקורו בחוב שתחילה נזקף לחובת השוכרת הקודמת, חברת פלאפון, מאחר שהעותר לא עדכן את המשיבה על השבת החזקה בנכס לידי בתחילת שנת 1998, כאשר לאחר שהמשיבה עודכנה, החוב נזקף לחובת העותר (להלן: "החוב משנת 1998 ועד לספטמבר 1999").

(א) החוב משנת 1998 ועד לספטמבר 1999

לגבי חוב זה, המשיבה טוענת כי רק בשנת 2004, בעקבות פניית חברת פלאפון לעירייה, נודע לה כי החזקה במושכר הוחזרה לידי העותר עוד בתחילת שנת 1998. לכן חיוב זה מתייחס לתקופה שהחל ממרץ 1998 ועד לספטמבר 1999, מועד כניסתו של שוכר חדש לחנות. המשיבה טוענת, כי יתרת חוב זו לא נכללה כלל בהסדר הנ"ל, שהתייחס אך ורק לחובות שהתנהלו באותה עת בספרי העירייה ע"ש העותר. לעניין זה מפנה המשיבה לסעיף 4 למכתבו של ב"כ העותר מיום 24.3.05 (נספח ח' לעתירה), שם נכתב כי

"בהתאם לתנאי החוזה, ובהתאם למועד מסירת החזקה בחנות לידי מרשי, ברור כי מיסי העירייה בכל הנוגע עם שנת 1998 חלים על מרשי ולא על השוכר", וטוענת כי מדובר בהודאת בעל דין.

אני מקבלת את טענת המשיבה בעניין זה. טענות העותר ביחס לחוב הארנונה בגין המושכר לשנת 1998 סותרות. מחד, הוא טוען כי החוב חל על השוכרת שביצעה תיקונים במושכר על מנת להשיבו למצבו הקודם במהלך שנת 1998. מאידך, טוען העותר טענה עובדתית חלופית לפיה החוב הוטל עליו, אלא שחוב זה נכלל בהסדר הנ"ל שנעשה עימו בנובמבר 2000.

כן טוען העותר, כי השוכרת לא הודיעה לעירייה על עזיבת המושכר והשבת החזקה לידיו, ועל כן, מוטלת עליה החובה לשלם את חוב הארנונה בגין התקופה הרלבנטית על פי סעיף 326 [לפקודת העירייה](#) המטיל את האחריות לתשלום הארנונה על השוכר כאשר מדובר בשכירות של למעלה משנה כל עוד השוכר לא הודיע על העברת החזקה במושכר. יחד עם זאת, מציין העותר כי השוכרת אמנם הודיעה לעירייה על עזיבת המושכר ביום 4.8.97, אולם אשת העותר הודיעה לעירייה מטעמו כי השוכרת לא השיבה את החזקה במושכר לידי העותר בשל התיקונים שהיא עורכת במושכר ולאור המחלוקת בין הצדדים שהתבררה בבית המשפט באותה עת. בנוסף, הסכסוך, ככל שקיים בין העותר לפלאפון, אינו נוגע לעתירה שלפניי.

העותר או מי מטעמו לא שבו לעדכן את העירייה בדבר עזיבת השוכרת לאחר סיום התיקונים במושכר, וזאת עד לכניסתו של שוכר חדש בספטמבר 1999, כאשר אף לגרסת העותר, שלא הוכחה, השוכרת עזבה את הנכס לכל המאוחר בסוף שנת 1998. על כן, יש לקבל את טענת המשיבה לפיה החוב בגין תקופה זו שבין מרץ 1998 לבין ספטמבר 1999 לא נכלל בהסדר שנעשה עם העותר בנובמבר 2000, כיוון שבאותה עת חוב זה נרשם בספרי העירייה על שם השוכרת ולא על שם העותר. כיוון שהדבר נודע למשיבה רק בדיעבד בשנת 2005, יש למנות את תקופת ההתיישנות החל ממועד זה, על פי סעיף 8 [לחוק ההתיישנות](#), תשי"ח-1958, שעניינו התיישנות שלא מדעת.

לאור האמור, אני מקבלת את טענות המשיבה בעניין החוב משנת 1998 ועד לספטמבר 1999, ודוחה את העתירה לגבי חלק זה של החוב.

(ב) החוב נשוא ההסדר

לגבי חוב זה, העירייה אינה מכחישה את ההסדר, אלא מעלה טענות בנוגע לתוקפו. העותר טוען כי יש לחייב את העירייה לעמוד בהסדר. בשאלות אלו אדון להלן.

5. הבטחה שלטונית

העותר טוען להבטחה שלטונית, כאשר על פי ההסדר שהוצע לו ע"י העירייה בנובמבר 2000, תשלום הסכום של 15,000 ₪ לעירייה הביא לסגירת חובות הארנונה של העותר בגין החנויות בגין התקופה הרלבנטית באופן סופי ומוחלט. לטענת העותר, רק בדיעבד, בשנת 2006, התברר לו כי העירייה הגיעה עימו להסדר תוך ידיעה ברורה שההסדר אינו סופי וכי הוא כפוף לאישור משרד הפנים, וזאת מבלי ליידע את העותר ובלי לציין זאת בפניו במפורש במועד עריכת ההסדר. לפיכך טוען העותר, כי העירייה הציגה בפניו מצג שווא תוך ידיעה וכוונה ברורה לדרוש כספים נוספים או להביא לביטול ההסדר בעתיד, הטעתה את העותר, ופעלה בחוסר תום לב ובדרך שאינה ראויה.

כן מציין העותר, כי ההסדר הנ"ל נעשה לאחר שכבר קיבל פטור ממר תמיר, ראש העירייה הקודם, וכי למעשה זו ההתחייבות השנייה של העירייה שהעירייה מפרה ומתנערת ממנה. עוד טוען העותר, כי הסתמך על התחייבותה של העירייה כאשר שילם לה 15,000 ₪ במסגרת ההסכם למחיקת החוב כאמור.

המשיבה טוענת כי ההסדר, כמו גם הפטור, חסרי תוקף משום שהעירייה אינה רשאית לתת הנחות או פטור מארנונה שלא עפ"י סמכות מפורשת בדין, כאשר אין בתקנות הרלבנטיות ([תקנות הסדרים במשק המדינה](#)) (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1992) כל הוראה לפיה ניתן היה להעניק לעותר הפחתה או הקלה כלשהי בחיובי הארנונה.

ביחס להסדר במסגרתו שילם העותר 15,000 ₪ לסילוק חובותיו לעירייה, טוענת המשיבה, כי הפחתה זו היתה מותנית באישור משרד הפנים, וכי הודיעה על כך לעותר במכתבה מיום 3.10.02, ומשלא אושר ההסדר, ההפחתה בטלה. לעניין זה מפנה העירייה לסעיפים 338 ו-339 [לפקודת העיריות](#).

עוד טוענת המשיבה, כי התנאים להבטחה שלטונית אינם מתמלאים הן לגבי הפטור והן לגבי ההסדר. זאת מאחר שהתנאים למתן תוקף להבטחה שלטונית הם, בין היתר, שההבטחה הנטענת תהיה חוקית, ושנותן ההבטחה מוסמך לתיתה עפ"י דין, ותנאים אלה אינם מתקיימים בענייננו, כאמור.

כמו כן מפנה המשיבה לדרישות הצורה הפורמאליות הקבועות בסעיף 203 [לפקודת העיריות](#), הקובע כי התחייבות כספית של העירייה מחייבת את העירייה רק אם חתמו עליה בשם העירייה, בצד חותמת העירייה, ראש העיר וגזבר העירייה גם יחד. במקרה דנן, על ההתחייבות הראשונה, "הפטור", חתם ראש העירייה דאז, מר תמיר, וההתחייבות השנייה, "ההסדר", לא נעשתה בכתב. לעניין טענת ההסתמכות של העותר, טוענת המשיבה כי העותר לא שינה את מצבו לרעה כאשר שילם את הסכום של 15,000 ₪ שממילא אינו שנוי במחלוקת, מאחר שהוא מהווה חלק מהחוב שהופחת.

אכן, כפי שטוענת העירייה, התחייבות העירייה, הן בפטור והן בהסדר, ניתנו שלא כדין. זאת, כיון שעפ"י סעיף 339 [לפקודת העיריות](#), מחיקת חוב ארנונה מותנה באישור שר הפנים, שלא ניתן בענייננו. כמו כן, ההתחייבות לא ניתנה על ידי בעלי הסמכות לתיתה, כאשר במקרה הפטור ההתחייבות ניתן ע"י ראש העיר בתקופה הרלבנטית בלבד, ואילו ההסדר נעשה ביוזמת ראש מחלקת הגבייה בעירייה, ובעצת ראש העיר החדש, מר בוכבזה, ובשני המקרים לא ניתן אישור שר הפנים, כאמור. שלישית, על מנת שההתחייבות תהא בעלת תוקף משפטי מחייב, עליה לענות על דרישות הצורה הפורמאליות הקבועות בסעיף 203 [לפקודת העיריות](#). דהיינו, במקרה של התחייבות כספית, יש צורך בחתימת ראש העירייה והגזבר בצד חותמת העירייה, ובמקרה של התחייבות שאינה כספית, יש צורך בחתימת ראש העירייה והמזכיר בצד חותמת העירייה. במקרה דנן שתי ההתחייבויות אינן עונות לדרישות אלה כאמור, ועל כן גם תנאי זה אינו מתקיים בענייננו.

בטרם אדון בשאלה האם יש נפקות להבטחות שכאלה יש לציין כי התנהלות זו של הרשות המקומית היא בעייתית ביותר. אזרח, מעל גיל 70, פונה לראש העיר, מתנה לפניו את בעיותיו, וכתוצאה מכך כותב ראש העיר לראש מחלקת הגבייה מכתב לפיו

אין לגבות מהעותר ארנונה. האם על האזרח לתהות על תקינות ההליך? לאחר שחולפת תקופה, שבה העירייה ומבקשת לגבות את אותו סכום עצמו. לאור ההבטחה הקודמת, ראש העיר החדש גם הוא ממליץ להגיע להסדר. הפעם האזרח משלם סכום לא מבוטל של 15,000 ₪. הפעם, לאור התשלום וודאי שהוא סבור שבזאת תם העניין. אולם, לאחר מספר שנים שבה העירייה ופונה אליו, וגם הפעם מציעה לו הסדר שלישי. כאן כבר מבין האזרח כי אולי הוטעה גם בפעמים הקודמות. זו התנהלות שבלשון המעטה ניתן לכנותה בלתי ראויה בעליל.

אם כן, במקרה דנן לא מתקיימים התנאים לקיומה של הבטחה שלטונית. יש להוסיף ולציין, כי גם במישור החוזי ההתחייבויות בטלות, מאחר שניתנו שלא כדין.

יחד עם זאת, בכך לא תמה הדרך. כפי שצינתי בפסק הדין שניתן על ידי לאחרונה בעניין **ישיר איי.די. איי. חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (עת"מ 1021/08)** [פורסם בנבו] (להלן: "**פסק הדין בעניין ביטוח ישיר**"), לאחרונה ניכרת בפסיקה מגמה ל"ריכוך" תוצאות הדרישה הצורנית הקבועה בחוק כאשר הרשות פעלה שלא בתום לב, בדומה לפסיקה במישור החוזי-אזרחי.

לעניין זה הפניתי שם לפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין **בית הרכב (ע"א 6705/04 בית הרכב בע"מ נ' עיריית ירושלים (לא פורסם, [פורסם בנבו], ניתן ביום 22.1.09)**, שם נקבע כי יש בעקרון תום הלב ובחובת ההגינות של הרשות המנהלית כדי להגמיש את **תוצאות** הדרישה הצורנית המהותית הקבועה בסעיף 203 **לפקודת העיריות**. במישור החוזי, הלכה זו מעוגנת בסעיף 31 **לחוק החוזים (חלק כללי)**, תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**") המקנה לבית המשפט שיקול דעת, בנסיבות מסוימות, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לפטור את הצד שכנגד מחובת ההשבה, או לחייב את הצד האחר לקיים את חיוביו על פי החוזה הפסול, כולם או מקצתם, מקום שהצד השני ביצע את חיוביו על פי החוזה. במישור המנהלי, ניתן להורות על סעד דומה לפי דוקטרינת הבטלות היחסית.

כן הפניתי שם לפסק הדין בעניין **מנצור (בג"צ 3616/06 פרג' מנצור נ' מדינת ישראל- משרד הפנים (לא פורסם, [פורסם בנבו], ניתן ביום 22.3.09)**, שניתן לאחרונה בהקשר של הבטחה שלטונית, בו יושמה הלכת **בית הרכב** לעניין "השבה ממותנת" והחלת

דוקטרינת הבטלות היחסית. בית המשפט קיבל את העתירה בחלקה, וקבע שם כי על אף שהמכתב שעליו הסתמכו העותרים אינו הבטחה מנהלית גרידא, נתקיימו נסיבות חריגות המאפשרות התחשבות בעותרים באופן חלקי.

האם בנסיבות המקרה דנן, ישנם שיקולי צדק שבגינם יש לאכוף על העירייה את התחייבותה לפטור את העותר מחוב הארנונה שוא ההסדר, דהיינו, "החוב נשוא ההסדר"? אני סבורה כי יש להשיב לשאלה זו בחיוב ממספר טעמים.

ראשית, ההסדר שנעשה עם העותר, נעשה לאחר שניתן לעותר פטור ע"י מר תמיר, והוא למעשה **ההתחייבות השנייה** שניתנה לעותר מטעם העירייה. **פעמיים** התחייבה העירייה כלפי העותר, ופעמיים התנערה מהתחייבותה וטענה כי היא אינה תקפה. בפעם הראשונה ניתן לעותר פטור מלא בגין התקופה שבה החנויות לא היו מושכרות. לאחר שהתחלף ראש העירייה חזרה העירייה וביקשה לגבות מהעותר את מלוא החוב ביחס לאותה תקופה. על-אף שהעותר העלה את עניין הפטור, וזה לא הוכחש, נאמר לו ע"י ראש העירייה המכהן, כי עליו להגיע להסדר חדש עם העירייה, הסדר לפיו עליו לשלם לעירייה לפחות חלק מהסכום. העותר, שכל מחייתו מהשכרת החנויות נעתר וגייס סכום לא מבוטל של 15,000 ₪, ושוב חזרה בה העירייה גם מהתחייבותה השנייה. גם אם הפטור הראשון ניתן שלא כדין, מן הראוי היה שלפחות בפעם השנייה העירייה תוודא כי בסמכותה ליתן את ההפחתה שניתנה בהסדר. לא ייתכן שהעירייה או מי מטעמה תשוב ויתן פטור או הנחה בארנונה, ומידי זמן מה תשוב ותחזור בה מהתחייבותה. אין זה ראוי שרשות ציבורית תשוב ותתחייב ולאחר מכן תחזור בה מהתחייבותה ותתנער ממנה בטענה כי היא ניתנה שלא כחוק ועל כן היא חסרת תוקף.

בעשותה כן, למעשה מודה הרשות, כי פעלה שלא כדין ונתנה התחייבות בניגוד לחוק. והרי החובה לפעול כחוק מוטלת על רשות ציבורית ביתר שאת, ובכלל זה לשאת ולתת ולהתחייב כדין. האם הרשות ראויה לקבל פרס בשל התנהגות זו, האם יש לפטור אותה מהתחייבותה? חזקת התקינות המנהלית קובעת כי חזקה שהרשות פעלה כחוק. בידה הידע והמשאבים לעשות כן כאשר לרשותה עומדת יועץ/ת משפטי, פנימי או חיצוני, ששכרו ממומן מכספי ציבור. רשות מקומית כגון המשיבה עוסקת בענייני ארנונה כדבר שבשגרה, וחזקה עליה שהיא בקיאה בעניינים אלה. בוודאי יש להניח, שהיא בקיאה

בעניינים אלה יותר מהאזרח הפשוט, במקרה דנן, עותר כבן 80 המתפרנס מהשכרת החנויות שבבעלותו.

אמנם, ישנם אינטרסים ציבוריים המצדיקים את ביטולה של התחייבות של הרשות שניתנה שלא כדין. כך למשל האינטרס הציבורי בדבר שלטון החוק וחוקיות המנהל, והאינטרס להגן על הקופה הציבורית. יחד עם זאת, במקרים רבים משמעות הטלת הנטל על האזרח היא, שהרשות או מי מטעמה יכולים לפזר הבטחות ולפעול כרצונם, ואם יתגלה בדיעבד שההתחייבות ניתנה שלא כדין, ההתחייבות תבוטל. משמעות נוספת היא אובדן האמון ברשות הציבורית.

לעניין זה אבקש להביא חלק מדברי העותר כפי שנכתבו בסיכומים שהוגשו מטעמו:

“טענה לפיה ההסכם חסר תוקף חוקי אינה ראויה ואסור שתישמע מפי רשות ציבורית אלא במקרים חריגים. טענה שכזו מסכנת את שלטון החוק ופוגעת בכללי מנהל תקין, פוגעת באופן קשה ביותר באמון האזרח ברשות הציבורית.. העותר זכאי להסתמך על פעולותיה של המשיבה כרשות ציבורית אשר פועלת מכוח החוק. אין העותר אמור לבדוק אחר פעולותיה של המשיבה ולחשוש כל העת שמא היא תבטל את התחייבותיה ותחייבו שוב בעתיד”.

כמו כן יש לזכור, שעל אף שלעיתים אכיפת ההתחייבות על הרשות משמעותה גריעה או פגיעה בקופה הציבורית, עומדת לרשותה של הרשות הזכות לחזור על נושא המשרה הרלבנטי נותן ההבטחה, שפעל בניגוד לחוק בתיתו את ההבטחה, על מנת להשיב את הכספים לקופה הציבורית ולהרתיע מפני מתן התחייבויות שלא כדין.

שנית, הפטור ניתן ע"י ראש העיר בתקופה הרלבנטית, וההסדר נעשה ביוזמת ראש מחלקת הגבייה בעירייה, ובעצת ראש העיר החדש, מר בוכבזה. בשני המקרים, הדבר נעשה בדיעתו ובהסכמתו של ראש העיר- בעל התפקיד הבכיר ביותר בעירייה שנתפס כבר סמכא. מכאן לא מדובר בהתחייבות בעלמא שניתנה על ידי פקיד זוטא כלשהו.

שלישית, כפי שציינתי בפסק הדין שנתתי לאחרונה בעניין **ביטוח ישיר**, מן הראוי שכאשר עירייה או מי מטעמה מתחייבים למתן הנחה בארנונה, יציינו במפורש, במסגרת התחייבותם, ויידעו את הגורם שכלפיו התחייבו, כי התחייבותם אינה סופית וכי היא מותנית באישור של גורם חיצוני, במקרה דנן, משרד הפנים.

העירייה טוענת כי במכתבה מיום 3.10.02 (נספח ו' לתגובה) הודיעה לעותר כי ההפחתה מותנית באישור משרד הפנים, וכי מכתב זה נשלח אל העותר בדואר רשום (אישור משלוח- נספח ו'1 לתגובה). העותר טוען כי כלל לא קיבל מכתב זה וכן כי הכתובת באישור המשלוח אינה מדויקת וכי באישור המשלוח לא מצוין כל תאריך.

מכל מקום, גם אם נשלח המכתב, יש להדגיש כי ההסדר נעשה **בנובמבר 2000**, ואילו אף על פי גרסת המשיבה, המכתב המודיע לעותר כי ההפחתה מותנית באישור משרד הפנים נשלח לעותר **באוקטובר 2002**, דהיינו, שנתיים לאחר ההסדר.

כמו כן יש להתחשב בחלוף הזמן שבין ההסדר שנעשה **בנובמבר 2000** לבין מועד משלוח ההודעה על ביטולו **בדצמבר 2006**, דהיינו, רק כעבור 6 שנים. לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי בנסיבות העניין יש לאכוף את התחייבות העירייה לפטור את העותר מחוב הארנונה נשוא ההסדר, המכונה לעיל "החוב נשוא ההסדר".

לאור האמור איני נדרשת לדון ביתר טענות העותר לגבי החוב נשוא ההסדר בדבר התיישנות, הטלת שומה באופן רטרואקטיבי, וההשגה שהוגשה למנהל הארנונה.

6. סוף דבר

לאור כל האמור העירייה אינה רשאית לדרוש או לגבות מהעותר את חוב הארנונה נשוא ההסדר שנעשה עם העותר בנובמבר 2000.

העירייה רשאית לגבות את החוב משנת 1998 ועד לספטמבר 1999, שאינו נכלל בהסדר. עם זאת, לאור השתלשלות העניינים, החוב האמור ישולם ב-12 תשלומים שווים החל ביום 1.8.09.

לאור התנהלות העירייה והעובדה שבשל התנהלות זו נזקק העותר לשירותים משפטיים, ועל אף שהעתירה התקבלה רק בחלקה, אני מחייבת את העירייה בשכ"ט עו"ד של העותר בסכום של 25,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין. סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום כ"ט בסיון, תשס"ט (21 ביוני 2009) בהעדר הצדדים.

ד#ר מיכל אגמון גונן 2030/07-54678313

ד"ר אגמון-גונן מיכל, שופטת

קלדנית: קרן ב.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)