

בתי המשפט

000515/08 עתמ		בימ"ש לעניינים מינהליים חיפה	
04/09/2008 תאריך:		בפני: שופט: בר זיו ברכה	

בעניין:**פלסטיקס חיפה בע"מ****העותרת****עו"ד פרימס ישע****ע"י ב"כ עו"ד****נ ג ד****1. עיריית עכו****2. מנהל הארנונה עיריית עכו****המשיבים****עו"ד ליבונטין עמיר****ע"י ב"כ עו"ד**

לעתירה מינהלית בטענות (2008-09-08): עתמ 515/08 פלסטיקס חיפה בע"מ - ב"כ עו"ד גד שילה נ' עיריית עכו עו"ד: גד שילה
לתשובה בטענות (2008-09-08): עתמ 515/08 פלסטיקס חיפה בע"מ - ב"כ עו"ד גד שילה נ' עיריית עכו שופטים: ב. בר-זיו עו"ד: גד שילה
לסיכומים בטענות (2008-09-08): עתמ 515/08 פלסטיקס חיפה בע"מ - ב"כ עו"ד גד שילה נ' עיריית עכו שופטים: ב. בר-זיו עו"ד: גד שילה

פסק דין

1. בפני עתירה מינהלית בה מבקשת העותרת לקבוע כי הליכי גביה מינהליים שננקטו נגדה על ידי המשיבים "ננקטו שלא כדין, אינם בעלי תוקף והם פגומים מבחינה מינהלית חוקתית, חורגים ממתחם הסבירות, אינם מידתיים ואינם ראויים כנגד העותרת".
2. העותרת הינה הבעלים של מבנה הבנוי על חלקה 21 בגוש 18109 בעכו (להלן "הנכס"). עד שנת 1998 היה הנכס בבעלות המשיבה מס' 1, עיריית עכו (להלן "העירייה") והושכר לעותרת בדמי מפתח. בשנת 1998 רכשה העותרת את הבעלות בנכס.
3. עוד טרם רכישת הנכס על ידי העותרת היה מצבו "עלוב" (כמתואר בדו"ח שמאי), הוצא לגביו צו "מבנה מסוכן", אשר אסר את השימוש בו ובחוות דעת שמאי משנת 1998 נקבע כי "המבנה הקיים על הנכס איננו תורם לשיווי הנכס והשימוש היעיל בנכס הינו הריסת המבנה הקיים ובניה מחדש".

4. בחודש דצמבר 2002 השכירה העותרת חלק מהנכס ל"שיש איריס" ששיפצה את החלק המושכר והחלה לעשות בו שימוש. באוקטובר 2003 השכירה העותרת גם את חלקו האחר של הנכס ל"מרכז הקרמיקה רפאל ספיר", שגם הוא שיפץ את חלקו והחל לעשות בו שימוש.
5. בחודש מרץ 2007 שלחה העירייה לעותרת שומת ארנונה לשנים 1998 עד 2002. בחודש אפריל 2007 הגישה העותרת השגה על השומה וטענה כי לא היה מקום לחיובה בארנונה בגין התקופה הנ"ל, מאחר והנכס היה בלתי ראוי לשימוש ובפועל גם לא נעשה בו שימוש. ההשגה נדחתה על ידי העירייה במכתב הנושא תאריך 5.6.08 (כאשר ההחלטה בהשגה מתייחסת לנכס אחר של העותרת בעכו (גוש 18109 חלקה 121). במכתב מציין מנהל הארנונה בעירייה כי הנכס אינו עומד בקריטריונים הקבועים בסעיף 330 [לפקודת העיריות](#) "באשר אין מדובר במבנה אשר ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ולא ניתן להשתמש בו" ולא הוכח כי אין כדאיות כלכלית לשפצו (ועובדה ששופץ ונעשה בו שימוש מאז שנת 2002).
6. בחודש מאי 2007 נקטו המשיבים הליכי גביה מינהליים כנגד העותרת, ובין היתר הוטל עיקול מינהלי על חשבון הבנק של העותרת (כאשר במסגרתו העביר הבנק לעירייה סכום של 41,301 ₪ ולקופת בית המשפט סכום נוסף של 5,440 ₪).
7. בעתירתה טוענת העותרת כי לאור העובדה שהעירייה לא השיבה על השגתה תוך 60 יום – נחשב הדבר כאילו מנהל הארנונה החליט לקבלה (כקבוע בסעיף 4 [לחוק הרשויות המקומיות](#) [\(ערה על קביעת ארנונה כללית\)](#), תשל"ו- 1976 (להלן "חוק הרשויות המקומיות"). לגופו של ענין טענה העותרת כי תשובת העירייה הינה סתמית, אינה מגובה בחוות דעת שמאית אודות מצבו של הנכס (כאשר העותרת המציאה במצורף להשגתה חוות דעת הקובעת כי הנכס אינו ראוי לשימוש) ועל פי כותרתה מתייחס לנכס אחר של העותרת. עוד טענה כי הדרישה, ככל שמתייחסת לשנים 1999 עד 2001 – התיישנה.
8. המשיבים טענו כי דין העתירה להידחות מאחר ובימ"ש מוסמך לדון בעתירה רק לאחר שמוצו ההליכים על פי [חוק הרשויות המקומיות](#) וכי העותרת לא פעלה על פי הוראות חוק זה ואף לא שלחה לעירייה הודעה בהתאם לסעיף 330 [לפקודת העיריות](#). לגופו של ענין טענו המשיבים כי העותרת אינה זכאית לפטור מארנונה, כאשר הנכס לא נהרס ולא הוגשה לעירייה הודעה בהתאם לסעיף 330, כאמור. עוד נטען כי טענות העותרת כלל אינן נכללות בגדר הליך של השגה. לענין רטרואקטיביות החיוב טענו המשיבים כי אין מדובר בחיוב רטרואקטיבי אלא בחיוב על פי דין. המשיבים טוענים נגד התנהגות העותרת שטענה בשנת 2006 כי לא נעשה שימוש בנכס בעוד שבפועל הוא הושכר לצדדים שלישיים כבר משנת 2002.

9. העותרת טענה בתגובתה כי לא היה מקום להמציא לעירייה מסמכים אודות מצבו של הנכס, כאשר היא לא נרדשה לשלם ארנונה וכי רק עם קבלת הדרישה הגישה השגה בצירוף חוות דעת שמאי אודות מצב הנכס.

10. לשאלת הסמכות – אין לי אלא להפנות לפסק דינו של כבוד השופט י. אנגלרד בעא 4452/00 [ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו 773 \(2\)](#) :

"חלוקת הסמכויות בין בתי-המשפט האזרחיים לבין הגופים המינהליים סביב נושא הארנונה חזרה והעסיקה את בתי-המשפט ואת המחוקק. [חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), תשל"ו-1976 (להלן - חוק הערר) קובע את דרכי ההשגה על חיוב בארנונה. וכך נקבע בסעיף 3 לחוק הערר:

"השגה 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](#).

"...

בהתאם לסעיף 6 לחוק הערר, הרואה עצמו מקופח מתשובת המנהל בהשגה, רשאי לערור עליה בפני ועדת ערר, ועל החלטת ועדת הערר ניתן לערער לפני בית-המשפט לעניינים מינהליים.

העמדה העקרונית-מסורתית של הפסיקה שדנה בחוק הערר הייתה כי "טענות, אשר ניתן להעלות בהשגה, אין לעוררן בהתגוננות מפני תביעת העירייה לתשלום הארנונה. אחרת תימצא מסוכלת מטרת החוק לקבוע דרך מסוימת להשיג על החלטות העירייה בנוגע לחיוב בארנונה" (ע"א 739/89...).

בחודש יוני 1994 תוקן חוק הערר ([חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#)) (תיקון מס' 4), תשנ"ד-1994). לחוק הערר התווסף סעיף 3(ג), אשר זו לשונו:

"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(ג),

רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה."

נמצא כי משנת 1994 ואילך דרך הגנתו של מי שחויב בתשלום ארנונה אינה נחסמת לחלוטין בשל כך שלא הגיש השגה. מי שחויב בתשלום ארנונה ולא השיג תוך המועד הקבוע, רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית-המשפט, להעלות טענה שהיה ניתן להעלותה בהשגה. פתיחת הערכאות השיפוטיות הרגילות בפני החייב בתשלום ארנונה נתונה כעת לשיקול-דעתו של בית-המשפט. כאשר מועלית בפניו טענה המנויה בסעיף 3 לחוק הערר, יש לשקול אם להתיר את העלאתה. נראה כי בנושאים עובדתיים וטכניים תהיה הנטייה להגביל את האזרח להליכי ההשגה המינהלית. בירור עניינים אלה בקשר לחיובי ארנונה הוא פשוט ונוח יותר במסגרת הגופים המינהליים-מקצועיים. גופים אלה ערוכים לבירור שאלות מסוג זה המצריכות לעתים עריכת מדידות ובדיקת המצב בשטח. לעומת זאת בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות..."

הנה כי כן – השגת העותרת לענין זכאותה לפטור כיוון שהנכס לא היה בר שימוש, לענין רטרואקטיביות החיוב והתיישנות חלקו – אינה בגדר השגה בטענות המנויות בסעיף 3 ודרכה של העותרת פתוחה לבימ"ש זה – בהליך שננקט על ידה.

11. גם הטענות האחרות שהעלו המשיבים, בדבר השיהוי בהגשת העתירה, העובדה שהעותרת לא המציאה מסמכים ו/או מועד העלאת טענותיה באשר לחיוב – אינן במקומן, באשר המשיבים הם שדרשו את התשלום באופן רטרואקטיבי וממילא ברור כי כל עוד העותרת לא נדרשה לשלם ארנונה – ממילא לא היה עליה לנקוט בכל הליכים לביטול "חיוב" שכזה.

יתירה מזאת, המשיבים נקטו נגד העותרת בהליכי גביה מינהליים מבלי שהשיבו להשגתה (והתשובה ניתנה רק לאחר הגשת עתירה זו) ולפיכך תמוהה טענת המשיבים בדבר התנהלות בלתי תקינה של העותרת.

12. לגופו של ענין – אני מסכימה עם טענת העותרת לפיה לא היה מקום לחיובה הרטרואקטיבי בארנונה, כאשר במשך עשרות שנים הכירו המשיבים בעובדה שהנכס במצב "רעוע" ואינו ניתן לשימוש (וכאשר הדברים מקבלים כפל משמעות כשמדובר בנכס שהיה בבעלות העירייה ונמכר לעותרת רק בשנת 1998). העובדה שבשנת 2002 ובשנת 2003 שופץ הנכס והחלו להשתמש בו – אין בו כדי להעיד כי היה ראוי לשימוש קודם לכן ואין ספק כי במועד משלוח

דרישת החיוב גם לא ניתן היה לבדוק את מצבו הפיזי של הנכס (ועל כך – אין למשיבים אלא להלין על עצמם ולא להפנות טרונייתם כלפי העותרת).

המשיבים טוענים בתגובתם כי העותרת מטעה את בית המשפט כאשר בתמונות שצולמו בחודש מאי 2008 נראה הנכס פועל ומושכר ואינו הרוס. משום מה מתעלמים המשיבים מן העובדה שבשנת 2002 שופץ הנכס ומאז נעשה בו שימוש. בנסיבות שכאלה ברור שעם קבלת דרישת התשלום – בשנת 2006 – לא יכלה העותרת לצרף תמונות בדבר מצבו של הנכס קודם לשיפוץ, כאשר אין חולק כי גם בחוות דעת שמאי מטעם המשיבים, שנערכה קודם לשיפוץ, מצויין כי הנכס במצב רעוע ויש להרסו.

זאת ועוד – אין חולק כי מאז שופץ הנכס והוחל להשתמש בו – דווח על כך למשיבים והמחזיקים חוייבו ומשלמים ארנונה על הנכס, כך שאין מקום לטענת המשיבים כי העותרת פעלה שלא בתום לב ולא הראתה את מצבו האמיתי של הנכס.

13. אשר על כן – אני מקבלת את העתירה ומורה למשיבים לבטל את חיוב הארנונה שהושת על העותרת בגין הנכס נשוא העתירה ואת הליכי הגביה המינהליים שנקטו על ידם נגד העותרת בגין נכס זה.

המשיבים יחזירו לעותרת את הסכום של 41,301 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 7.7.08 ועד מועד התשלום בפועל וכן ישלמו לעותרת שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪ ומע"מ.

גזרות בית המשפט תעביר לידי העותרת, באמצעות בא כוחה, את הסכום של 5,440 ₪ שהופקד בקופת בית המשפט בעקבות הליכי הגביה.

ניתן היום ד' באלול, תשס"ח (4 בספטמבר 2008) בהעדר הצדדים. המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים

בר זיו ברכה 54678313-515/08

ב. בר - זיו, שופטת

קלדנית - עדי שטרית
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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