



בבית המשפט העליון

בר"מ 9017/10

לפני: כבוד השופט ח' מלצר

המבקשת: עיריית חדרה

נגד

המשיב: צבי מלמדובסקי

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים
מינהליים חיפה (כב' השופט ר' סוקול) מתאריך 07.11.2010
ב-עמ"נ 13885-05-10

בשם המבקשת: עו"ד סמדר מזרחי

בשם המשיב: עו"ד דניאל בוסתנאי

החלטה

1. לפני בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה, בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים (כב' השופט ר' סוקול), בגדרו התקבל ערעורו המינהלי של המשיב בעניין חיובו בארנונה.

אפרט עתה את הרקע לבקשה שלפני.

עיקרי העובדות

2. בין הצדדים התגלעה מחלוקת ביחס לתשלומי הארנונה בגין נכס בעיר חדרה (להלן: הנכס), הן בשאלת האחראי לחיוב והן בשאלת המצאת הודעות התשלום.

על פי הרישומים בספרי המבקשת, המשיב הוא המחזיק בנכס ולכן אחראי לתשלומי הארנונה בגינו. רישומים אלה מבוססים על הסכם שכירות שהומצא לעירייה לגבי הנכס עוד בשנת 2004. המשיב טוען מנגד כי הסכם השכירות, שנשלח לעירייה – לא היה חתום על ידו וכי מדובר בטיוטה בלבד, אשר לא הגיעה לידי חוזה חתום. אשר לסוגיית המצאת הודעות התשלום, בעוד שהמבקשת טוענת כי הודעות התשלום נשלחו

באופן סדיר לכתובתו של המשיב ברמת גן, הרי שהמשיב טוען כי נודע לו לראשונה על חיובו בארנונה בגין הנכס רק עם המצאת צו עיקול חשבון בנק – בחודש אוגוסט 2007.

3. בתאריך 20.9.2007 פנה המשיב בהשגה על חיובו בתשלומי הארנונה וטען כי מעולם לא החזיק בנכס וכי לכל היותר ניסה אדם בשם שון קארי לשכנע אותו לחתום על חוזה שכירות לגבי הנכס האמור, אך הוא סירב להצעה. בהשגה הוסיף וציין המשיב כי הוא אדם חולה ונכה ולא יוכל לעמוד בתשלום החוב הגבוה, בסך של כ-40,000 ש"ח. המבקשת מצידה דחתה את ההשגה. בתשובתה להשגה זו, שנשלחה בתאריך 10.1.2008, המבקשת ציינה כי המועד להגשת השגה על החיוב בארנונה חלף זה מכבר, שכן החיוב בתשלום חל בתאריך 15.8.2006. לגוף הדברים המבקשת טענה כי בידיה מצוי הסכם שכירות, אשר בו מופיעים פרטיו של המשיב, ועל כן החוב הרשום בספרי המבקשת הינו נכון ומתבקש על פי הדין.

4. המשיב הגיש ערר על החלטת המבקשת בדבר דחיית ההשגה ובגדרו חזר על טענותיו הנ"ל. ועדת הערר, אשר דנה בטענותיו, החליטה לבסוף לדחות את הערר, תוך שנקבע כי הוועדה לא שוכנעה שלמשיב אין זיקה להסכם השכירות המצוי בידי המבקשת. עוד נקבע כי מספרי המבקשת עולה כי הודעות החיוב הדו-חודשיות נשלחו לכתובתו של המשיב והדבר מהווה ראיה על פי הדין. כן צוין כי כתובת זו של המשיב, שאליה נשלחו ההודעות, היתה גם כתובתו של המשיב בעת הגשת הערר. נקבע עוד כי ההשגה אכן הוגשה באיחור ורק לאחר שהוטל עיקול על חשבונו של המשיב בבנק. לגוף הדברים נדחתה טענת המשיב לפיה מעולם לא היה מחזיק בנכס ונאמר כי המבקשת איננה חייבת לוודא עם כל שוכר, או בר-רשות, האם אכן נטל חזקה בנכס בהתאם להסכם, אשר הוא לכאורה צד לו ובכל מקרה נטל ההוכחה רובץ לפתחו של מי שטוען כי איננו המחזיק, בניגוד למפורט בספרי המבקשת.

5. על החלטה זו של ועדת הערר הגיש המשיב ערעור מינהלי לבית המשפט הנכבד קמא שבו חזר על טענותיו, שפורטו לעיל. הדיון בערעור נקבע לתאריך 7.11.2000. על פי פרוטוקול הדיון שצורף לבקשה, באת-כוח המבקש לא התייצבה לדיון, וזאת לאחר שסברה, בטעות, כי הדיון קבוע לשעה מאוחרת יותר. בתום הדיון שהתקיים איפוא במעמד צד אחד בלבד ניתן פסק הדין בערעור. בפסק הדין צוין כי אין מקום להמתין לבאת-כוח המבקשת לאחר שהוברר כי זומנה כדין לדיון. לגוף הדברים נקבע כי הדין עם המשיב. בית המשפט הנכבד קמא קבע כי אמנם למבקשת הומצאה הודעה על שינוי המחזיק בנכס, אשר אליה צורף נוסח של הסכם שבו מופיע המשיב

כאחד משוכרי הנכס, אך לא ברור מי שלח את הודעה זו ואין בחומר שהוצג לבית המשפט כדי להבהיר זאת. עוד הסתבר כי קיים נוסח נוסף של אותו הסכם, אשר בו המשיב איננו מופיע וממילא הוא איננו חתום על ההסכם. לפיכך, בנסיבות האמורות אין די בקבלת ההודעה על ידי המבקשת, שכן אם היה די בכך – יכול היה כל אדם לשלוח כל הודעה על שינוי מחזיק בנכס. כל עוד לא הובאה שום ראיה נוספת שמעידה על כך שהמשיב החזיק בנכס ובשים לב להסברו כיצד שורבב שמו להסכם שבידי המבקשת – אין מקום להטיל עליו את חיובי הארנונה. עם זאת נקבע כי המבקשת איננה מנועה מלהגיש תביעה אזרחית כנגד המשיב ולהוכיח במסגרתה את ההחזקה בנכס בתקופה הרלבנטית, והודגש כי אפשרות זו צויינה אף ע"י בא-כוח המשיב. המבקשת חויבה בתשלום הוצאותיו של המשיב בסך 3,000 ש"ח.

6. המבקשת הגישה בקשה לביטול פסק הדין, שניתן במעמד צד אחד, ובו פירטה כי אי התהייצבות לדיון נבעה מטעות כנה של באת-כוח המבקשת ולא מזלזול בבית המשפט. עוד טענה המבקשת כי ניתן לרפא את הפגם שנפל באי התהייצבותה לדיון באמצעים מידתיים יותר (כגון הוצאות), שכן לא דובר כאן על התחמקות מדיון. בית המשפט הנכבד קמא דחה את הבקשה לביטול פסק הדין בקביעה כי פסק הדין לא ניתן רק בשל מחדלי המבקשת, אלא גם מטעמים שנגעו לגופו של עניין, כפי שאלה פורטו לעיל. בית המשפט הדגיש עוד כי בקביעותו הנ"ל אין מדובר ב"שינוי הדין בעניין נטלי ההוכחה אלא בהכרעה נקודתית בנסיבות המקרה".

מכאן הבקשה שבפני.

עיקר טענות הצדדים

7. המבקשת שבה בבקשה שלפני על הטענות שהעלתה בפני ועדת הערר והדגישה כי מוצדק לתת כאן רשות ערעור, שכן פסק הדין עומד בניגוד להוראות הדין הרלבנטיות ומטיל נטל כבד על הרשות לבדוק בכל רגע נתון מיהו המחזיק בנכס. המשיב לעומתה סומך את ידיו על פסק הדין של בית המשפט קמא, מושא הבקשה.

דיון והכרעה

8. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ועיינתי בחומר שהוגש לי, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות. אביא בקצרה את נימוקי להחלטתי זו מיד בסמוך.

9. כידוע, רשות ערעור בסוגיות שעניינן חיובי ארנונה, תינתן ככלל רק כאשר מתעוררת שאלה משפטית בעלת חשיבות כללית החורגת מעניינם של הצדדים הישירים למחלוקת, או כאשר נוצר דפוס הדורש הבהרה בגין פסיקות סותרות בבתי המשפט המחוזיים (השוו: בר"מ 1295/12 נורקייט בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (12.3.2012)).

10. על אף הניסיון לשוות לטענות המועלות בבקשה אופי כללי-משפטי – אין הן כאלה. פסק הדין לא הפך את נטלי הוכחה, כפי שהמבקשת טוענת, אלא רק הכריע בסכסוך שהובא בפניו על פי הדין הקיים. בית המשפט קמא הנכבד קבע כי בנסיבות העניין – המשיב הצליח להראות לכאורה שהוא לא החזיק בנכס, וכי הראייה המינהלית שבידי המבקשת איננה מספיקה לקביעה נוגדת, וזאת בהתחשב בראיות ובהסברים שהציג המשיב.

למעלה מן הצורך אציין כי פסק הדין, מושא הבקשה, או החלטתי כאן – אינם מונעים מן המבקשת לנסות ולהוכיח בהליך נוסף כי המשיב אכן החזיק בנכס, זאת על פי המתווה שנזכר בפסק הדין, מושא הבקשה (ככל שיש ביזום התדיינות נוספת רלבנטיות והצדקה עניינית).

11. טרם סיום אזכיר כי חברי, השופט א' רובינשטיין, העיר בהערת אגב באחת הפרשות כי: "באופן תיאורטי יכול להיווצר מצב בו פלוני יודיע בכזב לעיריה שהנכס בבעלותו הושכר לאלמוני, ואילו אלמוני לא יהיה מודע לדבר עד אשר יחויב בתשלום ארנונה. הודעה למחזיק הנטען על העברת רישום החזקה יכולה למנוע זאת, כמו גם טענות שונות מפי המחזיק" (ראו: ע"ע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) בפסקה כ"ז). דומה כי פרשה זו שלפנינו מחזקת את המסקנה האמורה.

12. הבקשה נדחת איפוא. המבקשת תישא בשכר טרחת עו"ד המשיב בסך 5,000 ש"ח.

ניתנה היום, י"א בסיון התשע"ד (9.6.2014).

ש ו פ ט