



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד- מיקיעדי בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט אביים ברקאי

התובעת: עיריית רעננה

נגד

הנתבעים: 1. מיעד- מיקיעדי בע"מ
2. מיכאל כחלון
3. עדי גרוסמן

ב"כ התובעת: עו"ד ליאור שפירא, עו"ד גל אלפסי
ב"כ הנתבעים: עו"ד דוד גואטה, עו"ד אברהם קניג

פסק דין

חלק ראשון – פתח דבר ותמצית פסק הדין

1. תמצית פסק דין

(א) מהות פסק הדין

- עניינו של פסק דין זה הוא דחיית תביעה בסך של 150,028 ₪ לתשלום דמי ארנונה. התביעה הוגשה ביום 9/7/2020 ומתייחסת לחיובי ארנונה משנת 2012. דחייתה של התביעה נעשית בשלב מוקדם, לאחר דיון קדם המשפט הראשון וזאת בשל התיישנותה.
- בתמצית ייאמר שהנתבעת 1 החזיקה בנכס בו ניהלה מסעדה וזאת עד ליום 16/11/2012 (להלן: "הנכס"). הנכס היה חלק ממתחם הידוע כ"בית גמלא" בעיר רעננה ובו שלוש "חטיבות שונות" שנבנו המשמשות למסחר ולמשרדים.
- התביעה הוגשה כנגד הנתבעת 1 שהיא מחזיקת נכס שפונה כבר ביום 16/11/2012 וכן כנגד שני בעלי השליטה בה – הם הנתבעים 2 ו-3.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד- מיקיעדי בע"מ ואח'

(ב) מחלוקת ביחס לחיובי ארנונה לשנת 2012; השגה שנדחתה; תחילת מרוץ

ההתיישנות

- המתחם בו נמצאה המסעדה כלל גם שטחים משותפים ואלה הביאו למחלוקת ביחס לחיובי ארנונה.
- ביום 22/3/2012 הוציאה התובעת לנתבעת 1 שומת ארנונה ביחס לנכס. במסגרת אותה שומה נרשם כי "מבדיקה שערכה לאחרונה העירייה עולה כי הושת עליכם **חיוב ארנונה שגוי**". בעקבות אותה שומה הוגדלו חיובי הארנונה של הנתבעת 1 לשנת 2012 והועמדו על סך של 126,417.83 ₪.
- הנתבעת 1 הגישה השגה על השומה החדשה שהוצאה לה בשנת 2012. במסגרת ההשגה התייחסה הנתבעת 1 לשינוי סיווג והתעריף הנגבה על ידי העירייה בגין חלקה היחסי של הנתבעת 1 בשטח משותף. בהשגה הלינה הנתבעת 1 על כך שחוייבה בגין שטח משותף "בתעריף של שטח הנכס עצמו".
- ההשגה נדחתה ביום 4/9/2012 ולא הוגש ערר על דחייתה.
- עם דחיית ההשגה ומשלא הוגש ערר הפך חובה של הנתבעת 1 חלוט וזאת כבר בשנת 2012. יודגש שגם אם נתייחס לתקופת 90 הימים בהם היתה רשאית הנתבעת 1 להגיש ערר, הרי החוב הפך לחלוט כבר ביום 4/12/2012, קרי 90 ימים לאחר מועד ההחלטה הדוחה את ההשגה.
- תחילת מרוץ ההתיישנות - משהפך חוב הארנונה לחלוט, החל מרוץ ההתיישנות ועל כך עוד יורחב בהמשך.

(ג) הנתבעת 1 עוזבת את הנכס ביום 16/11/2012

- בהתאם לרישומי התובעת, נערכו ביום 16/11/2012 חילופי דיירים. מועד העזיבה כפי שעודכן במערכות התובעת נקבע ליום 1/12/2012.
- לענין זה הציגה הנתבעת 1 התכתבות עם התובעת כפי שנעשתה לאחר הגשת התביעה כאן. באותה התכתבות מסרה התובעת בכתב (באמצעות נציגה מ"מרכז שירות לתושבי") כי "תאריך העזיבה של החברה כפי שמופיע במערכת הגביה הינו 01/12/2012".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד - מיקיעדי בע"מ ואח'

- בנוסף הוצג מסמך "מצב חשבון" ו"פרטי משלם" שהונפק על ידי התובעת. באותו מסמך נרשם במפורש אודות חילופי מחזיקים כבר ביום 16/11/2012, כאמור לעיל.

(ד) הליכי השגה וערר בגין שנת 2013 שהסתיימו ביום 3/7/2019

- למרות שהנתבעת 1 עזבה את הנכס כבר בשנת 2012, חלה התנהלות תמוהה, הן מצד הנתבעת 1 והן מצד התובעת. החל משנת 2013 ובמשך שנים נוהלו הליכי השגה וערר בגין נכס שכבר פונה בשנת 2012. הליכים אלה, ובוודאי הליכי הערר, התייחסו לשורה ארוכה של עוררים ונכסים במתחם "בית גמלא" – וכך ההחלטה בערר התייחסה לעשרים ואחד (21) עררים נפרדים שהוגשו ביחס למתחם.
- ב"כ הנתבעת הגיש בשנת 2013 מסמך שהוגדר כ"השגה 2013". המסמך דומה עד כמעט זהה ל"השגה 2012" אשר נדחתה. גם ההשגה לשנת 2013 נדחתה ואולם הפעם הוגש ערר שהצטרף לשורה ארוכה של עררים בגין נכסים באותו מתחם.
- כלל העררים נדונו במשך מספר שנים, ואף הצטרפו אליהם עררים חדשים עד אשר נדחו כולם בהחלטת ועדת הערר מיום 3/7/2019.

(ה) כחצי שנה לאחר דחיית כלל העררים פנתה התובעת לנתבעת 1 בדרישה לתשלום חוב

משנת 2012 ולאחר כשבעה חודשים נוספים, ולאחר שהחוב התיישן, הוגשה התביעה

בה ניתן כעת פסק הדין

- ביום 29/12/2019 פנתה התובעת באמצעות ב"כ במכתב התראה לנתבעת 1 ובו התייחסה לחוב בסך של 147,441.31 ₪.
- ביום 9/7/2020, הוגשה תביעה לבית המשפט. התביעה הוגשה למעלה משבע שנים ושבעה חודשים לאחר מועד עזיבת הנכס כפי שנרשם אצל התובעת.
- בתביעה עותרת התובעת לחייב את הנתבעת 1 ואת הנתבעים 2 ו-3, בעלי השליטה בה, בגין החוב משנת 2012.

חלק שני – יש לדחות התביעה. דיון במסגרת הנורמטיבית של טענות

התיישנות וכן שלושה נימוקים לדחיית התביעה

2. התיישנות - המסגרת הנורמטיבית



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד - מיקיעדי בע"מ ואח'

5.1 תקופת ההתיישנות לתביעה היא שבע שנים וזו מתחילה להימנות ביום בו נולדה עילת התביעה, ר' סעיפים 5 ו-6 לחוק ההתיישנות, תשי"ח – 1958. באשר למועד תחילת מנין תקופת ההתיישנות נקבע כי "שני התנאים הראשונים לתחילתו של מרוץ ההתיישנות הם היווצרותה של עילת תביעה וידיעתו של התובע אודותיה. הכלל הוא כי עילת תביעה נוצרת ביום שבו אילו הגיש התובע את תביעתו, והיה מוכיח את העובדות ואת טענותיו העיקריות, היה הוא זוכה בפסק הדין", ר' רע"א 1660/18, ארנסט אנד יאנג ישראל בע"מ נ' סקילקס קורפוריישן בע"מ (מיום 12/6/18, כב' הש' י' וילנר). עוד ניתן להפנות אל ע"א 8438/09, רובאב חברה לנכסים בע"מ נ' אחים דוניץ בע"מ (מיום 19/4/12, כב' הש' א' חיות, ע' פוגלמן וי' עמית) וכן ע"א 7589/13, establishment adoka נ' מכון ויצמן למדע (מיום 8/5/15, כב' הש' ס' גיבראן, י' עמית וצ' זילברטל).

5.2 חשיבות ההקפדה על מנין תקופת ההתיישנות

- אין להקל ראש בכך שהקפדה על מנין תקופת ההתיישנות עלולה להביא לתוצאה בה חוטא ייצא נשכר. נכון הוא שהקפדה על מנין תקופת ההתיישנות עלולה להביא למצב בו נישום אשר הצליח להתחמק ולא לשלם חובו במשך שנים ימצא עצמו פטור לחלוטין מתשלום אותו חוב. עם זאת, ההקפדה על מנין תקופת ההתיישנות אף משרתת צורך ואינטרס ציבורי ביצירת וודאות משפטית, כפי שיורחב להלן.

- הלכה פסוקה היא שהחשיבות המוענקת לדיני ההתיישנות נובעת מכך "שאחת מתכליותיו הבולטות ביותר היא יצירת ודאות משפטית, באמצעות קביעת גבולות זמן ברורים, במידת האפשר", ר' רע"א 3332/20, מיכאלה ברדר נ' רשות מקרקעי ישראל (הש' מ' מזוז מיום 1/7/2020). ר' גם ספרו של יששכר רוזן צבי, ההליך האזרחי, שם בע"מ 62 נאמר כך (ההדגשות לא במקור) – "ההתיישנות מקדמת גם יעילות. בעולם שבו עילות תביעה אינן מתיישנות, היעדר מגבלת הזמן להגשת תביעות היה מחייב את הפרטים לשמור עד אין קץ את המסמכים הרלוונטיים להוכחת עמדתם ולוודא את זמינות העדים שעדותם מסייעת להם".

- להקפדה על תקופת ההתיישנות יש ערך מהותי של שמירה על האינטרס הציבורי והמשפטי לפיו לא ינוהלו הליכים שכבר התיישנו. לעניין זה ר' ע"א 4859/11, עיריית נס ציונה נ' סאדאב חברת לבניין בע"מ (מיום 7/11/13, כב' השופטת דפנה ברק-ארז) שם נקבע כך: "בית משפט זה עמד לא אחת על הטעמים העומדים ביסוד דיני ההתיישנות. טעמים אלה קשורים קודם כל בהגנה על האינטרסים הלגיטימיים של בעלי הדין" עוד נקבע כי "דיני ההתיישנות מביאים בחשבון את הקושי הכרוך, מהיבטו של הנתבע, בשמירת הראיות וההוכחות שיסיעו לו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד - מיקיעדי בע"מ ואח'

לשחרר עצמו מסכנתה של תביעה לאורך זמן, את ההנחה שהשתהות ארוכה בהגשת תביעה עשויה להיתפס כמחילה וויתור על החיוב, וכן את הצורך של כל אדם בוודאות יחסית לגבי מצבו הכספי... זאת, לצד טעמים הקשורים לאינטרס הציבורי, ובראשם השמירה על משאבי הזמן השיפוטיים".

3. שלושה נימוקים לכך שהתביעה התיישנה ומכאן יש לדחותה

התביעה התיישנה, ולעניין זה יובאו הנימוקים הבאים:

(א) נימוק ראשון לדחיית התובענה - חלפו שבע שנים ממועד יצירת העילה

- התביעה מתייחסת לחוב בגין שנת 2012. הנתבעת 1 הגישה כאמור השגה על השומה שהוצאה לה בשנת 2012. ההשגה נדחתה ביום 4/9/2012 ולא הוגש ערר על דחייתה. משלא הוגש ערר הפך חובה של הנתבעת 1 חלוט וזאת כבר בשנת 2012.
- גם אם נתייחס לתקופת 90 הימים בהם היתה רשאית הנתבעת 1 להגיש ערר, הרי שגם כך החוב הפך לחלוט ולבר גבייה כבר ביום 4/12/2012 ועל התובעת היה לפעול לגבייתו לכל המאוחר החל ממועד זה.
- התובעת לא פעלה לגביית החוב כאמור משך 7 שנים והגישה תביעתה רק ביום 9/7/2020. מכאן, הנכון הוא לדחות את התביעה שהוגשה לאחר תקופת ההתיישנות.

(ב) נימוק שני לדחיית התובענה – ההשגה משנת 2013 לא עיכבה את מרוץ ההתיישנות

- התובעת טענה שהליכי ההשגה שננקטו דוחים ומעכבים את תחילת מרוץ ההתיישנות. במלוא הכבוד אין לקבל טענה זו.
- חוב הארנונה של הנתבעת 1 בגין שנת 2012 נדון במסגרת השגה שהוגשה בשנת 2012. חוב זה הפך לחלוט כאשר לא הוגש כל ערר על ההחלטה הדוחה את ההשגה. ההשגה ביחס לשנת 2013 לא שינתה את החוב החלוט בגין שנת 2012.
- נכון הוא שהליך ההשגה לשנת 2013 וכן הערר היה מיותר ואף מעלה תמיהות. התמיהות הן גם ביחס לנתבעת 1 וגם ביחס לתובעת. ניתן לתמוה מדוע הנתבעת 1 הגישה השגה וכן ערר בעוד אינה יושבת בנכס. ואולם גם התנהלות התובעת לא נקיה מתמיהות, שכן זו ניהלה הליכים בהתעלמות מכך שהמשיגה והעוררת כלל לא מחזיקה בנכס, בהתעלמות מרישומיה שלה ובהתעלמות מכך שבספריה נרשם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד - מיקיעדי בע"מ ואח'

אודות חילופי דיירים כבר ביום 16/11/2012. כך או כך, אין בהליכי הסרק שנוהלו בין הצדדים ביחס להשגה וערר בגין שנת 2013, כדי לדחות את מניין תקופת ההתיישנות של חוב משנת 2012.

- חוב הארנונה בגין שנת 2012 הוא חוב עצמאי שהתגבש בשנת 2012 ואף נבחן במסגרת השגה שנדחתה בשנת 2012. אפילו היתה מתקבלת ההשגה בגין שנת 2013 הרי לא היה בכך כדי לקבוע שהחוב בגין שנת 2012 התאיין ואינו קיים.

(ג) נימוק שלישי לדחיית התובענה – אין לקבל טענה לפיה החוב לא התיישן כלפי

הנתבעים 2 ו-3

התובעת טוענת שבכל מקרה לא התיישן החוב כנגד הנתבעים 2 ו-3. לענין זה מציינת התובעת שעתרה לחייב את הנתבעים 2 ו-3 כבעלי שליטה ובאופן אישי. החיוב הוא מכיוון שהנתבעת 1 הפסיקה את פעילותה ומכאן כמה הזכות לתבוע את סכום הארנונה מבעלי השליטה, הנתבעים 2 ו-3.

חיוב בעלי השליטה הוא מכח סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 המחיל את סעיף 119א לפקודת מס הכנסה.

אין מקום לחייב את הנתבעים 2 ו-3, כאשר החיוב עצמו כבר התיישן ולענין זה יובאו הנימוקים הבאים:

- **נימוק ראשון הדוחה את הטענות כנגד הנתבעים 2 ו-3, לא ניתן להפיח רוח חיים**

בחוב שכבר התיישן - לא ניתן להפיח רוח חיים בחיוב אשר כבר התיישן ולהשיתו על הנתבעים 2 ו-3. המחוקק העניק לתובעת כלים שונים לגביה ובתוכם הגשת תביעה, נקיטה בפעולות גביה מינהליות וכן אפילו דרישת החוב מבלי שליטה. ואולם כלים אלה כפופים לדיני ההתיישנות ואין מקום לאפשר לתובעת לנקוט בהליכי גביה כאשר החוב עצמו כבר התיישן.

עמדת התובעת לפיה לצד התיישנות החוב כלפי הנתבעת 1 עדיין היא רשאית לפעול כנגד הנתבעים 2 ו-3 מאיינת לחלוטין את דיני ההתיישנות. עמדה כזו תאפשר לתובעת לנקוט בהליכי גביה כמעט ללא כל מגבלת זמן ובכל מקרה גם שנים רבות לאחר שהתגבשה עילת התביעה.

- **נימוק שני הדוחה את הטענות כנגד הנתבעים 2 ו-3, פסיקת בתי המשפט באשר**

לנסיגון להפיח רוח חיים בחוב שהתיישן - ביחס למקרים בהם רשות מבקשת לתבוע בעלי שליטה מעבר לתקופת ההתיישנות, ניתן להפנות אל ע"א (מחוזי ת"א) 19-08-18820, עיריית תל-אביב-יפו נ' בנימין זהבי (מיום 28/6/20, סג' הנשיא ש'.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד - מיקיעדי בע"מ ואח'

שוחט והשופטים ע' רביד ונ' שילה) שם, בסעיף 35 לפסק דינה של כב' השופטת ע' רביד נקבע כך (ההדגשות לא במקור):

"אין ספק שהמחוקק לא התכוון לאפשר לעירייה לישון על זכויותיה במשך שנים, ואז בחלוף 7 שנים ממועד יצירת החוב להעניק לה זכות לתבוע את בעל השליטה בסך החוב, שהתיישן. מטרת המחוקק הייתה לשפר את מצבם הכלכלי של הרשויות המקומיות, מצבם הכלכלי לא ישתפר אם יישנו על זכויותיהן ולא ימהרו לתבוע את הארנונה המגיעה להן מהחייב העיקרי בעודו פעיל וחי"

כלומר, אין מקום לקבוע שלצד מירוך ההתיישנות של החוב קיים מירוך נוסף של התיישנות ביחס לנתבעים 2 ו-3. וכלשון בית המשפט – "אין ספק שהמחוקק לא התכוון לאפשר לעירייה לישון על זכויותיה במשך שנים".

למען הההגינות אציין שנתתי דעתי לפסק דין נוסף אליו לא הפנו הצדדים והכוונה היא לע"א (מחוזי י-ם) 9899-05-20, לימור הרז נ' עיריית ירושלים (מיום 6/8/20, הש' א' דראל, ע' זינגר א' רון). בפסק דין זה הגיע בית המשפט למסקנה שונה מהקביעות שבע"א (מחוזי ת"א) 18820-08-19, עיריית תל-אביב-יפו נ' בנימין זהבי. עיינתי גם בבקשת רשות ערעור שהוגשה במסגרת רע"א 6967/20, הרז לימור נ' עיריית ירושלים (מיום 11/11/20, הש' נ' סולברג). במסגרת דחיית בקשת רשות הערעור לא הוכרעה המחלוקת ביחס לשאלת ההתיישנות. לענין ההתיישנות התייחס בית המשפט העליון למעלה מהנדרש לשתי ההלכות הסותרות, הן של בית המשפט המחוזי בתל אביב בהילכת זהבי והן של בית המשפט המחוזי בירושלים בהילכת לימור הרז אך לגופו של ענין קבע כך (ההדגשות לא במקור): **"שאלת התיישנותה של תביעה שהוגשה נגד בעל שליטה בחברה לפי סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, אינה משליכה במישרין על עניינו של המבקש, וניתן אפוא להשאירה לעת מצוא"**.

- **נימוק שלישי הדוחה את הטענות כנגד הנתבעים 2 ו-3, בשולי הדברים יאמר שהתובעת ידעה אודות הפסקת פעילות הנתבעת 1 במקום** – אין חולק על כך שבספרי התובעת נרשם במפורש על חילופי מחזיקים כבר ביום 16/11/2012. מכאן התובעת ידעה היטב, כבר בשנת 2012, על הפסקת פעילותה של הנתבעת 1 במקום ויכולה היתה לנקוט בהליכים כבר במועד זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20-07-20645 עיריית רעננה נ' מיעד- מיקיעדי בע"מ ואח'

4. סוף דבר

לאור האמור לעיל התביעה נדחת. בנסיבות העניין ובהינתן העובדה שהתביעה נדחת בשלב מקדמי ותוך שנתתי דעתי לסכום התביעה אני מחייב את התובעת בתשלום הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך של 8,000 ₪ סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק דין זה ועד למועד התשלום בפועל.

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


אביים ברקאי, שופט