בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32888-07-17 עיריית בת ים נ' בלסיאנו

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת: **עיריית בת ים**

נגד

הנתבעת: **אורלי בלסיאנו**

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה של רשות מקומית בגין חוב ארנונה.

כתב התביעה

1. התובעת, רשות מקומית, הגישה ביום 16.7.17 כתב תביעה בסדר דין מקוצר נגד הנתבעת בגין חוב ארנונה בסך של 1,338,396 ₪. התובעת טענה שכאשר הנתבעת הגישה בקשה לביהמ"ש של הפש"ר, היא קיבלה עליה חוב שהיה תלוי ועומד בטרם החלו הליכי הפש"ר.

בקשת רשות להתגונן

2. הנתבעת הגישה ביום 2.11.17 בקשת רשות להתגונן בה טענה להתיישנות חלק מסכום התביעה, וכי לאחר קבלת ההפטר, היא פטורה מכל חוב עבר למעט החוב שנוצר לאחר מועד צו כינוס הנכסים ועד מועד מינוי המנהל המיוחד וממועד מתן ההפטר. כמו כן, העלתה טענות נוספות שיפורטו בהמשך.

הדיון הראשון

3. ביום 3.7.18 התקיים הדיון הראשון בתובענה. מכיוון שהנתבעת לא התייצבה, ביהמ"ש קבע מועד נוסף לדיון.

הדיון השני

4. ביום 10.7.18 התקיים הדיון השני. הנתבעת נחקרה על תצהירה התומך בבקשתה למתן רשות להתגונן. בתום החקירה, ביהמ"ש הורה לצדדים להגיש סיכומים.

מתן רשות להתגונן

5. לאחר הגשת הסיכומים, ביהמ"ש קיבל ביום 11.11.18 הבקשה למתן רשות להתגונן.

הגשת ראיות התובעת

6. ביהמ"ש קבע ביום 14.3.19 כי מוצו הליכים מקדמיים ונתן צו להגשת ראיות. התובעת הגישה ראיותיה ביום 14.4.19. ביהמ"ש קבע ביום 10.6.19 כי הנתבעת איבדה זכותה להגיש ראיות נוספות, מעבר לתצהירה שתמך בבקשתה למתן רשות להתגונן.

הדיון השלישי

7. ביום 7.7.19 התקיים הדיון השלישי. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת הראיות, סדר הנחקרים וזמני חקירה.

הדיון הרביעי

8. ביום 31.12.19 התקיים הדיון הרביעי. עקב מחלת ב"כ התובעת לא נשמעו ראיות וביהמ"ש קבע מועד חדש לשמיעתן.

הדיון החמישי

9. ביום 21.5.20 התקיים הדיון החמישי. התקיימה ישיבת פישור לפני כבוד השופט רונן. לא הושגה הסכמה.

הדיון השישי

10. ביום 7.6.20 התקיים הדיון השישי. נחקרו מנהל מחלקת הכנסות אצל התובעת מר גבי ולודבר (להלן: "**גבי**") והנתבעת. בתום הדיון, ביהמ"ש הודיע על כוונתו למנות מומחה לחשבונאות כדי לבדוק טענות הנתבעת לגבי אופן חישוב החוב.

החלטה על הגשת סיכומים

11. מכיוון שהנתבעת לא הפקידה חלקה בשכר המומחה, ביהמ"ש קבע ביום 30.7.20 כי הנתבעת סיכלה הכנת חוו"ד ונתן צו להגשת סיכומים.

מינוי המומחה והגשת חוו"ד

12. לאחר שביהמ"ש הורה על הגשת סיכומים, הנתבעת ביקשה להאריך המועד להגשת אישור הפקדה ולפרוס התשלום לעשרה תשלומים. ביהמ"ש קיבל הבקשה באופן חלקי והורה לה לשלם חלקה בשלושה תשלומים. לאחר הארכת מועד נוספת, עקב מצב החרום, הנתבעת הפקידה מלוא חלקה וביהמ"ש מינה ביום 19.10.20 כמומחה מטעמו לחשבונאות, רו"ח משה שטרק. המומחה הגיש חוו"ד ביום 29.12.20. לבקשת הנתבעת, ביהמ"ש זימן ביום 27.1.21 המומחה לחקירה על חוו"ד.

הדיון השביעי

13. ביום 25.2.21 התקיים הדיון השביעי. ב"כ הנתבעת חקר המומחה. בתום הדיון, ביהמ"ש נתן צו להגשת סיכומים.

הגשת סיכומי התובעת

14. התובעת הגישה סיכומיה ביום 21.3.21, לאחר עיון בסיכומי התובעת, ביהמ"ש נתן ביום 10.4.21 הוראה למומחה מטעמו להכין חישוב נוסף.

הגשת החישוב הנוסף

15. המומחה הגיש החישוב הנוסף ביום 14.4.21.

הגשת סיכומי הנתבעת וסיכומי התשובה

16. לאחר הגשת החישוב הנוסף, הנתבעת הגישה סיכומיה ביום 24.5.21 והתובעת הגישה סיכומי תשובה ביום 31.5.21.

דיון והכרעה

17. על ביהמ"ש להכריע במחלוקות שלהלן:

- האם חלק מסכום התביעה התיישן?
- האם הנתבעת קיבלה עליה עת רכשה העסק בהליך הפש"ר חוב עבר ?
- האם ההפטר פטר הנתבעת מהחוב שנוצר לפני שניתן צו הכינוס?
- האם דחיית תביעת החוב ע"י הנאמן פוטרת הנתבעת מתשלום הסכום על פי תביעת החוב?
- האם הנתבעת חבה בגין תשלום ארנונה ממועד מינוי המנהל המיוחד בחודש אוקטובר 2014 ועד למתן ההפטר?
- האם התובעת שינתה שלא כדין בדיעבד התעריף של החיוב ?
- האם יש ליתן לנכס הקלה בחיוב עקב היותו מרפאה?
- האם הנתבעת או אחרים סילקו סכום החוב?

האם חלק מסכום התביעה התיישן?

18. התובעת טענה בכתב התביעה כי הנתבעת הייתה והינה המחזיק הרשום בפנקסיה, כמשמעות מונח זה **בפקודת העיריות (נוסח חדש)** בנכסים הנמצאים ברחוב השר שפירא 6 בבת ים (להלן: "**הנכס**"). הנכסים היו רשומים בספריה, עד ליום 1.1.2015, כנכסים מספר 222 ו - 322 תחת חשבון מספר 1219787 ומאותו המועד כנכס מספר 322 תחת חשבון מספר 1836667.

19. התובעת טענה כי הנתבעת מחזיקה בנכס החל משנת 2002 ומנהלת בו, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים, מרכז רפואי על כל הנלווה לזאת. עוד טענה שלאחר שהנתבעת צברה בעבר חובות כלפיה, היא הגישה נגדה ואחרים, בחודש מאי 2012, תביעה כספית בגין חובות עבר.

20. הנתבעת טענה בבקשה למתן רשות להתגונן כי יש לסלק את התובענה על הסף מחמת העדר עילה ו/או מחמת היותה קנטרנית וטורדנית וכן מחמת התיישנות. עוד טענה כי מעיון בנספח ד' לכתב התביעה על כל רכיביו ומרכיביו עולה כי החובות הנתבעים ממנה נמנים החל מחודש אוקטובר 2002 ועד לחודש אוגוסט 2017 . התביעה הוגשה בחודש יולי 2017 ולפיכך, טענה, כל תביעות התובעת ביחס לתקופה שקדמה לחודש יוני 2010 התיישנו ויש למחוק אותן מכתב התביעה עקב התיישנות.

21. התובעת לא הגישה כתב תשובה. בסיכומיה טענה שעילת התביעה נוצרה כאשר הנתבעת קיבלה ההפטר בחודש מרץ 2015.

22. גם אם ביהמ"ש יקבל הטענה שהנתבעת קיבלה עליה עת רכשה בהליך הפש"ר חוב עבר, אין בכך כדי לסייע לתובעת לגבי חוב שנוצר עובר לתקופה של שבע שנים לפני מועד הגשת התביעה הראשונה בשנת 2012. לכן, ביהמ"ש קובע כי החוב בגין הנכס שנוצר לפני חודש ספטמבר 2005 התיישן ויש להפחיתו מסכום התביעה. כפי שיפורט בהמשך, ממילא מסקנה זו, אינה מעלה או מורידה לעניין התוצאה הסופית.

האם הנתבעת קיבלה עליה עת רכשה העסק בהליך הפש"ר חוב עבר ?

23. התובעת טענה בכתב התביעה כי לאחר הגשת תביעה קודמת נגד הנתבעת, ניתן נגדה, ביום 23.9.2012, צו כינוס נכסים. עוד טענה, שאף לאחר מועד מתן צו כינוס הנכסים המשיכה הנתבעת להחזיק בנכס ואף המשיכה לצבור לגביו חובות כלפיה, בגין מיסים עירוניים והיא החזיקה בנכס עד ליום הגשת התביעה כאן.

24. התובעת טענה כי ביום 8.10.2014, מינה בית המשפט אשר דן בתיק הפש"ר של הנתבעת שמספרו הינו, 11792-05-12, (להלן: "**תיק הפש"ר**") את רו"ח אלון פרדקין, כמנהל מיוחד (להלן: "**המנהל המיוחד**") לזכויות הניהול בעסק אשר ניהלה הנתבעת בנכס (להלן: "**העסק**"). לאחר מינויו, פרסם המנהל המיוחד הזמנה לקבלת הצעות לרכישת העסק במרכז הרפואי אשר התנהל בנכס. בין יתר ההצעות, הגישה גם הנתבעת הצעה לרכישת העסק במרכז הרפואי.

25. הנתבעת הגישה, יחד עם מציעים אחרים, הצעה לרכוש את העסק במרכז הרפואי תוך שהיא קיבלה על עצמה את כל חובות המרכז הרפואי, לרבות חובות אשר רבצו על הנכס לתובעת. במהלך הדיון בבית המשפט, בבקשת הנתבעת לקבל את הצעתה לרכוש את העסק כמרכז רפואי, הודיע הנאמן בפש"ר לנכסי הנתבעת כי: "**במסגרת הדוח שהגשנו התייחסנו לגבי חובות שנוצרו בתקופת הפעילות בתקופה שהעסק הופעל, כאשר היה חוב לעירייה, כאשר החייבת בסופו של דבר לוקחת את החוב על עצמה... עיריית בת ים מקבלת כעת הזדמנות פז והיא יכולה לתבוע אותה ותהנה מניהול תיק מחוץ לבית משפט זה...**".

26. ביהמ"ש של הפש"ר, החליט באותה ישיבה, לקבל את הצעת הנתבעת לרכוש את העסק בקובעו כי: "**נראה כי אכן הצדק עם הנאמן, וכי הצעתה של החייבת אשר משמעותה העברת סך של 400,000 ₪, בחלוקה שווה לקופות שני החייבים הינה ההצעה הטובה ביותר מבחינתם של הנושים, וזאת נוכח קיומן של חובות מוכחים לכאורה של המרכז בשיעור של כ - 310,000 ₪ ועוד חובות נוספים אשר שיעורם אינו ברור... הריני מאשר את הצעתה של החייבת לרכישת זכויותיה וזכויות החייב במרכז הרפואי בתנאים שפורטו בטיוטת ההצעה אשר אושרה ביום 15.3.2015 והועברה לעיוני**".

27. הנתבעת חתמה ביום 19.3.2015 על פרוטוקול מסירת החזקה במרכז הרפואי וגם במסמך זה היא אישרה כי היא מקבלת על עצמה, בין יתר החובות, גם את חובות המרכז הרפואי לתובעת.

28. הנתבעת טענה בסעיף 27 לבקשה למתן רשות להתגונן כי הגישה הצעתה לרכישת העסק על יסוד מצג של העירייה לפיה החוב מיום מתן צו הכינוס ועד מועד הגשת הצעתה עומד על סך של 111,062 ₪ והפנתה לנספחים ח' ו – ט' לבקשה.

29. בישיבה שהתקיימה ביום 10.7.18, הנתבעת השיבה בעמוד 1 משורה 24 בעניין זה כלהלן:

"**ש. בשנת 2015 רכשת את הזכויות, קודם הגשת בקשה לרכישה וקיבלת על עצמך לשלם ארנונה. האם את חתומה על ההצעה ואני מציג לך את נספח א' לתביעה האם את חתומה עליו?**

ת. כן

ש. האם את חתומה על נספח ג' לכתב התביעה?

ת. לכאורה. כשבית המשפט שואל אותי מה הכוונה במילה לכאורה אני מסבירה שזה לא יכול להתקיים בכלל. אלה חתימות שלי

ש. בשני המסמכים שהצגתי לך קיבלת על עצמך לשלם חובות של המקום לעיריה?

ת. החל מתאריך מסויים והוא מהרגע שהוכרזתי כפש"ר עד לכניסת המנהל המיוחד לקחתי על עצמי, מה שהיה לפני כן אני פטורה

ש. נכון לומר שגם אחרי שקיבלת את החזקה ב 2015 את אמורה לשלם את המיסים לעיריה. אני מכוון למועד בו מונה רו"ח פרדקין כנאמן?

ת. עד הנקודה שהמנהל המיוחד נכנס ומהנקודה שהוא יצא ואילך. התאריכים בפניך".

30. מן המקובץ עולה שהנתבעת ידעה כאשר חתמה על הצעתה כי היא לוקחת עליה מלוא חוב העבר לתובעת עד למועד מינוי המנהל המיוחד ביום 14.10.14. זאת, בכפוף להתיישנות חלק מהחוב. גם מסקנה זו, בסופו של יום, לא תסייע לתובעת כפי שיפורט בהמשך.

האם ההפטר פטר הנתבעת מהחוב שנוצר לפני שניתן צו הכינוס?

31. הנתבעת טענה כי הוכרזה כפושטת רגל בתיק הפש"ר עוד ביום 23/9/2012 וכי קיבלה ביום 21/12/2015 הפטר מכל חובותיה שנוצרו לפני היום בו ניתן נגדה צו הכינוס ולכן יש למחוק מכתב התביעה את כל סכום התביעה אשר קדם ליום 23/9/2012.

32. הנתבעת טענה שהוכחת החוב של התובעת עד למתן צו הכינוס הייתה על סך של 718,000 ₪. לכן, יש להפחית סכום תביעת החוב מידית מסכום התביעה שכן הוכחת החוב נדחתה.

33. הנתבעת צרפה את התנגדות התובעת למתן הפטר שהוגשה ביום 15.3.15 לביהמ"ש של הפש"ר (ראו נספח ו' לבקשה).

34. ביום 16.3.15 ביהמ"ש של הפש"ר דן כפי שעולה מנספח ז' לבקשה למתן רשות להתגונן בבקשת הנתבעת כאן למתן הפטר. הנאמן הסביר בדיון לביהמ"ש את יתרון הצעת הנתבעת שכוללת גם אחריות לחובות עבר לעומת מציעים אחרים שהגבילו הצעתם לרכישת הנכס נקי מכל חוב. מן הפרוטוקול עולה כי מרבית הדיון הוקדש למחלוקת בין המנהל המיוחד ובין השותף של הנתבעת בניהול, רו"ח לונגין.

35. בעמוד 22 לפרוטוקול, נציגת התובעת כאן נימקה התנגדותה להפטר בכך שהנתבעת יצרה חובות חדשים לאחר מתן צו הכינוס בסך של 200,000 ₪, החל מחודש אוקטובר 2012. הנאמן הסביר לביהמ"ש של הפש"ר כי דחה תביעת החוב של התובעת וכי לא הוגש ערעור על החלטתו. הנאמן הסביר שיש לתובעת אפשרות כעת לתבוע הנתבעת מחוץ לביהמ"ש של הפש"ר, אך מציין ש"**עבור העבר החוב שלה נדחה".**

36. נציגת העירייה עונה למנהל המיוחד וטוענת כי לא היה מקום לדחות תביעת החוב.

37. החל מעמוד 28, ביהמ"ש של הפש"ר נותן החלטה בבקשה למתן הפטר לנתבעת כנגד תשלום הסך של 400,000 ₪. בסעיף 7 להחלטה, ביהמ"ש סוקר שלוש הצעות לרכישת העסק, לרבות הצעת הנתבעת לקבל עליה מעבר לתשלום הסך של 400,00 ₪ גם חובות עבר עד יום מינוי המנהל המיוחד ביום 14.10.14. בסעיף 8 להחלטה, ביהמ"ש מאמץ המלצת הנאמן.

38. בסעיף 13 להחלטה, ביהמ"ש של הפש"ר מביא בחשבון שאם התובעת כאן תגיש ערעור על החלטת הנאמן והוא יתקבל, סכום הנשייה "**יוגדל ואף יוכפל**". בסעיף 14 להחלטה, ביהמ"ש של הפש"ר מזכיר את טענת התובעת כאן לפיה, הנתבעת צברה חובות נוספים לאחר מתן צו הכינוס. בסעיף 17 להחלטה, ביהמ"ש שם מסביר שאם נוצרו חובות חדשים לאחר מתן צו הכינוס, ממילא, הנתבעת קיבלה על עצמה החובות שנוצרו ממועד מתן צו הכינוס ועד מועד מינוי המנהל המיוחד.

39. מן המקובץ עולה שבמועד מתן ההפטר, אילולי החלטת הנאמן, ההפטר לא פטר את התובעת מחוב העבר שכן חבה בו באופן עצמאי מכח הצעתה, בכפוף להתיישנות חלק מהחוב, וזאת גם הייתה הסיבה למתן ההפטר. מכיוון שהחלטת הנאמן לא הייתה חלוטה במועד מתן ההחלטה, ביהמ"ש שם התייחס לאפשרות שאם יוגש ערעור על החלטת הנאמן, והוא יתקבל, הנתבעת תחוב בחוב העבר. כפי שיפורט בהמשך, אין במסקנה זו לסייע לתובעת.

האם דחיית תביעת החוב ע"י הנאמן פוטרת הנתבעת מתשלום הסכום על תביעת החוב?

40. הנתבעת טענה בבקשה למתן רשות להתגונן כי מרגע שקיבלה הפטר מוחלט, התביעה כולה אמורה להתייחס לתקופה שבין מועד צו הכינוס ובין מועד מתן ההפטר שכן, ההפטר מתייחס לכל חובות הנתבעת לתקופה שקדמה לצו הכינוס. עוד טענה, שלאחר שקיבלה הפטר הרי היא שילמה את כל חובותיה השוטפים וביניהם החובות להם התחייבה לתובעת ואין לה חובות נוספים. הנתבעת טענה שעל פי תביעת החוב, חובה לעירייה ליום צו הכינוס היה בסך של 718,384 ₪ וכי התובעת "**ללא בושה**" תובעת אותו שוב ממנה, בתוספת הפרשי הצמדה.

41. כאמור לעיל, הנאמן עו"ד ישינובסקי דחה במועד לא ידוע (אין במכתבו שצורף כנספח ג' לבקשה תאריך) את תביעת החוב של התובעת שכן הוגשה בחלוף שישה חודשים ממועד מתן צו הכינוס.

42. כאמור לעיל, במועד הדיון בבקשה להפטר ומתן ההפטר, הערעור על החלטת הנאמן טרם הוגש.

43. התובעת הגישה ערעור על החלטת הנאמן לביהמ"ש של הפש"ר ביום 1.4.15 (ראו נספח ד' לבקשה).

44. ביום 9.7.15 דן ביהמ"ש של הפש"ר בערעור על החלטת הנאמן ודחה הערעור (ראו נספח ה' לבקשה). מעיון בפרוטוקול הדיון עולה שהתובעת איחרה גם בהגשת הודעת הערעור על החלטת הנאמן.

45. מרגע שהחלטת הנאמן הפכה לחלוטה, הנתבעת פטורה מתשלום החוב על פי תביעת החוב.

46. התובעת ניסתה לשכנע ביהמ"ש כאן כי הנתבעת לקחה על עצמה חוב העבר ללא קשר כביכול להחלטת הנאמן בתביעת החוב. אין לקבל טענה זו.

47. ראשית, הטענה הינה גרסה כבושה שנולדה בדיעבד כדי לחפות על מחדלים חוזרים ונשנים שנפלו אצל התובעת, הן לעניין מועד הגשת תביעת החוב והן לעניין מועד הגשת הערעור על החלטת הנאמן. התובעת עצמה לא סברה כך עת הגישה הערעור על החלטת הנאמן שכן, ממה נפשך? אם ממילא הנתבעת חבה בחוב העבר על פי תביעת החוב מכח קבלת הצעתה לרכישת העסק, גם אם תביעת החוב לא אושרה על ידי הנאמן, לא היה צורך בהגשת ההתנגדות להפטר ולאחר מכן בהגשת הערעור על החלטת הנאמן.

48. שנית, אילו סברה כך העירייה במעמד הדיון בבקשה למתן הפטר, היה עליה לעמוד בדיון על כך שביהמ"ש של הפש"ר יקבע כי הנתבעת תחוב בחוב העבר גם אם הערעור על החלטת הנאמן יידחה.

49. שלישית, ההתקשרות של הנתבעת בחוזה הייתה עם הנאמן ולא עם התובעת. לכן, ככל שביקשה התובעת לשכנע ביהמ"ש כי יש לפרש ההסכם כשיטתה, היה עליה להעיד הנאמן בעניין זה. מחדל התובעת בעניין זה מקים חזקה שאם הנאמן היה מעיד, עדותו הייתה לחובת התובעת. לעניין המשמעות של הימנעות מהגשת ראיה חיונית ראה ע"א 4697/05 **גבאו אסטבלישמנט נ' דוד דודאי** [פורסם בנבו] (27.8.12).

50. התובעת ניסתה בכתב התביעה להיאחז בחלק מדברי הנאמן בדיון בביהמ"ש של הפש"ר לפיהם ההפטר ייתן לה "**הזדמנות פז**" לתבוע החוב מהנתבעת מחוץ לביהמ"ש של הפש"ר. הנתבעת צדקה כאשר קבלה על כך שהציטוט היה חלקי ומגמתי. זאת, מכיוון שהנאמן, בהמשך דבריו, אישר כי דחה התביעה בגין חוב עבר. מכלול הדברים, מלמד שיש לפרש דברי

הנאמן בעניין "**הזדמנות הפז**" כך שאם ביהמ"ש של הפש"ר ייתן הפטר לנתבעת ויאשר קבלת הצעתה לרכישת העסק, יופסק ניהול העסק ע"י המנהל המיוחד ולתובעת תעמוד הזכות לתבוע חוב ארנונה שנוצר ממועד מתן צו הכינוס ועד מועד מינוי המנהל והמועד שלאחר סיום כהונת המנהל המיוחד, מחוץ להליך פשיטת הרגל, בהליך רגיל, מהנתבעת.

51. לחובת התובעת ייאמר שלא הזכירה כלל בכתב התביעה את דחיית תביעת החוב ע"י הנאמן. לכן, לא היה מקום להתהדרותה בהגינות בכתב התביעה בעניין אחר אותו הזכירה בכתב התביעה והוא קיום מבצע תשלומים מיוחד לחייבים.

52. לכן, ביהמ"ש קובע כי התחייבות הנתבעת לחוב בתביעת החוב הייתה מותנית באישור תביעת החוב ע"י הנאמן באופן מלא או חלקי. מכאן שהנתבעת אינה חבה בסכום תביעת החוב ויש להפחיתו מסכום התביעה.

האם הנתבעת חבה בגין תשלום ארנונה ממועד מינוי המנהל המיוחד בחודש אוקטובר 2014 ועד למתן ההפטר?

53. הנתבעת טענה בבקשה למתן רשות להתגונן שעפ"י פסה"ד שהעניק לה הפטר מהליכי פשיטת הרגל, אין היא חייבת בתשלום ארנונה בתקופה שהנכס נוהל ע"י המנהל המיוחד מאוקטובר 2014 ועד לתאריך מתן ההפטר בחודש מרץ 2015, תקופה של 6 חודשים הנכללת שלא כדין בתקופת התביעה.

54. הנתבעת טענה שעל פי סעיף 17 להחלטת ביהמ"ש של הפש"ר בה קיבל הבקשה למתן ההפטר, ביהמ"ש שם קבע כי הנתבעת נטלה על עצמה לשאת בכלל החובות של המרכז הרפואי ובכלל זה חובות שנוצרו לאחר מתן צו הכינוס ועד ליום מינוי המנהל המיוחד למרכז הרפואי ביום 14.10.14.

55. הנתבעת טענה שכלל החובות שהיא נטלה על עצמה הינם מיום מתן צו הכינוס ביום 23.9.12 ועד למועד מינוי המנהל המיוחד ביום 14.10.14 ולאחר מכן החל ממועד קבלת ההפטר ביום 16.3.15 ואילך.

56. לנוכח, האמור בדיון בבקשה למתן ההפטר והאמור בהחלטה שנתן ביהמ"ש של הפש"ר, ביהמ"ש קובע כי הנתבעת חבה בחוב הארנונה מיום מתן צו הכינוס ביום 23.9.12 ועד למועד מינוי המנהל המיוחד ביום 14.10.14 ולאחר מכן החל ממועד קבלת ההפטר ביום 16.3.15 ואילך.

האם התובעת שינתה שלא כדין בדיעבד התעריף של החיוב ?

57. הנתבעת טענה בסעיף 26 לבקשה למתן רשות להתגונן כי במועד לא ידוע התובעת שינתה שלא כדין את סיווג הנכס והיא תובעת סכומים שלא כדין ודרשה מהתובעת "**לפרט את סיווג הנכס ומתי ו/או באיזה תאריך שונה הסיווג**". בסעיף 32 לבקשה, הנתבעת טענה ששני שלישים מהנכס שימשו עד חודש דצמבר שנת 2014 סטודיו לאמנות והיתר מרכז רפואי וכי היא גילתה על שינוי הסיווג בדיעבד שכן ההודעה על כך נמסרה למחזיק רו"ח חיים לונגין במכתב מיום 24.11.14 שצורף כנספח י' לבקשה.

58. הנתבעת טענה שנודע לה על המכתב "**רק לאחרונה במסגרת סכסוך עם מר לונגין**". בסעיף 33 טענה שנודע לה על שינוי הסיווג רק לאחר קבלת ההפטר, כאשר הגיעה לשלם החוב ואז היא מחתה על כך והפנתה לנספח י"א לבקשה, הוא מכתבה לתובעת מיום 26.12.15. בסעיף 2 למכתב, הנתבעת טוענת כי נודע לה על שינוי הסיווג חודשיים לפני מועד שליחת מכתבה.

59. בישיבה שהתקיימה ביום 10.7.18, הנתבעת נשאלה בעניין זה בעמוד 2 והשיבה משורה 10 כלהלן:

ש"ש. הוא (המנהל המיוחד – ע.ה.) יצא במרץ 2015 מאז את חייבת במיסים?

ת. כן ואני משלמת כפי שצריך

ש. בבקשת רשות להגן נספח יב צירפת השגה שהגשת לעיריה על כך שחוייבת בהפרש מיסים בדיעבד?

ת. הגשתי השגה על אופן התחשיב שהעיריה הציגה כי ביצעה ללא חשיפת הדברים בדיעבד ניפוח חשבון של 7 שנים לאחור

ש. קיבלת תשובה על ההשגה?

ת. כן

ש. זו התשובה שאני מציג לך?

ת. הם לא קיבלו את ההשגה. לא קיבלתי מה שאתה מציג לי

ש. את יודעת שלא קיבלו את ההשגה?

ת. נכון

ש. לא הגשת ערעור?

ת. לא קיבלתי את התשובה, התקשרתי בלי הפסקה וכשביקשתי מענה אמרו לי שזה מסורב כשביקשתי להגיש ערעור אמרו לי שאיחרתי את המועד. פשוט לא מסרו לי את התשובה

ש. הגשת השגה נוספת בשנת 2017 שאני מציג לך על ידי עו"ד בליאסנו?

ת. כן. מוגש ומסומן ת/1

ש. עו"ד בלסיאנו קיבל תשובה על ההשגה?

ת. לא ידוע לי, לא ביררתי את זה. אני יודעת באופן כללי שגם זה נדחה. אם הוא קיבל תשובה כתובה אני לא יודעת אבל ידוע לי שהוא בירר וגם זה נדחה."

60. על הנתבעת היה למצות טענות אלה במסגרת הקבועה לכך **בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו- (להלן: "חוק הרשויות המקומיות").** מכיוון שהנתבעת לא מיצתה ההליכים לפי חוק זה, אין מקום שבימ"ש זה ישמש כערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה במקום המנגנון המיוחד שקבע לצורך כך המחוקק.

61. למעלה מן הדרוש, יצוין כי המומחה מטעם ביהמ"ש הגיע למסקנה בסעיף 3 לחוו"ד כי שינוי הסיווג היה מוצדק.

האם יש ליתן לנכס הקלה בחיוב עקב היותו מרפאה?

62. הנתבעת טענה בבקשה למתן רשות להתגונן שבמועד הגשת בקשתה הנכס הינו סניף של קופת חולים "**וככזה יש למסות אותו על כל ההקלות**". גם בעניין זה, אין מקום להמיר המנגנון שנקבע בחוק הרשויות המקומיות.

האם הנתבעת או אחרים סילקו סכום החוב?

63. התובעת טענה בכתב התביעה כי הנתבעת חייבת לשלם לה על פי דין מיסים עירוניים למשך כל התקופות בהן החזיקה הנתבעת בנכס ו/או הייתה רשומה בפנקסי העירייה כמחזיק הנכס וכן חייבת לשלם לה את כל החובות הרובצים על הנכס לעירייה מכוח התחייבותה הן בהצעת הרכישה, נספח א' והן בפרוטוקול המסירה נספח ג' לכתב התביעה. אולם, למרות האמור, הנתבעת לא משלמת את החובות הרובצים על הנכס לתובעת, גם לאחר משלוח הודעות על ידי התובעת.

64. התובעת הפנתה לתדפיס יתרת חובות הנתבעת לתובעת בחשבון מספר 1219787, כרשום בפנקסי התובעת, עד ליום 31.12.2014, מועד בו החל להתנהל בספרי התובעת רישום הנכס תחת חשבון 1836667, כפי שהוא רשום בפנקסי התובעת וטענה כי משקף את מצב החוב של הנתבעת, נכון לחודש מאי 2017 בסכום של 1,132,053 ₪.

65. התובעת הפנתה לתדפיס יתרת חובות הנתבעת לתובעת בחשבון מספר 1836667 מיום 1.1.2015 ועד ליום 1.5.2017, כפי שהוא רשום בפנקסי התובעת, וטענה כי משקף את מצב החוב של הנתבעת לתובעת, נכון ליום 1.5.2017 בסכום בסך של 206,343 ₪.

66. לכן, ביקשה לחייב הנתבעת בהתאם לשלם החוב נכון ליום 1.5.2017 בסך כולל של 1,338,396 ₪.

67. הנתבעת טענה בבקשתה למתן רשות להתגונן כי הגיעה להסדר תשלומים ושילמה את כל התשלומים להם התחייבה. הנתבעת ציינה כי בגין התקופה שלאחר מתן צו הכינוס, העירייה פעלה וקיבלה סכומים על חשבון הארנונה באמצעות שיקים של מי שהיה בזמנים הנוגעים לעניין מחזיק בפועל במרכז הרפואי. הנתבעת טענה כי שילמה לתובעת לאחר הליכי פשיטת רגל סך כולל של 649,509 ₪. הנתבעת נשאלה על כך בדיון שהתקיים ביום 10.7.18 בעמוד 3 משורה 1:

"ש. האם תוכלי להראות לי כמה כסף שילמת לעיריה מספט' 2012 ועד היום?

ת. יש לי את זה מסודר בבקשת רשות להתגונן. מה שרשום זה מספרים. מצורפות קבלות בנספחים יב-יד ומאז היו עוד תשלומים

ש. האם עשית חישוב כמה היית חייבת לעיריה מספט' 2012 ועד היום?

ת. יש לי את מה שהעיריה נתנה לי בזמן הרכישה. התשלום בנוי משניים אחד התחייבות ראשונית בעת הרכישה של 100,000 ₪ והמנהל המיוחד שלח אותי ללמוד את המידע, זה היה בסביבות 100,000 ₪. הסכום הזה שולם מ יידית ב 10 תשלומים ויש את התשלום השוטף שביצעתי

ש. חלק מכתב התביעה מתייחס לחשבון מ 2015 על שמך והיתרה שם בחשבון 183662 נספח ה' לכתב התביעה. חשבון זה מתייחס מ 1.1.15 עד 1.5.17 ע"ס 206,000 ₪ מדוע את החשבון הזה לא שילמת?

ת. אתה לא מדייק. כל התשלומים שלי יש לי הוראות קבע שמשולמות באופן שוטף. יש הוראת קבע בגין השינוי שלכם כלומר התשלום השוטף ומאחר ששיניתם את התחשיבים והמדידות נוצר חוב ולזה יש עוד הוראת קבע ואתה יודע."

68. לנוכח המחלוקת לגבי ההתחשבנות, ביהמ"ש מינה מומחה מטעמו לבדוק יתרת החוב. כאמור לעיל, לאחר הגשת סיכומי התובעת ביהמ"ש הורה למומחה מטעמו לעדכן החיוב ללא חוב העבר. המומחה קבע כי סכום החוב על פי החישוב שקבע ביהמ"ש הינו הסך של 211,515 ₪ נכון ליום 27.12.20.

טענות נוספות

69. מסעיף 36 לסיכומיה, הנתבעת העלתה טענות נוספות. היא טענה שהוכיחה המצג שהעירייה נתנה לה לגבי מצב החשבון לפני שרכשה העסק, והפנתה לנספחים ח' וט' לבר"ל. אולם, טענה זו לא הוכחה ואין לקבל הסתמכות על גורם לא ידוע "**בעירייה**" שכביכול יצר המצג באופן מחייב, על יסוד נספחים אלה.

70. הנתבעת טענה מסעיף 47 כי חלק מהחוב שולם ע"י השותף שהחזיק רבע מהשטח. טענה זו אמורה הייתה להיות מובאת לפני המומחה, והיה עליה לעמת אותו בחקירתו עם נתון זה. הנתבעת לא הפנתה ביהמ"ש בסיכומיה, לעימות המומחה עם נתון זה בחקירתו. מרגע שהמומחה לא מצא להכיר בתשלום של השותף, כתשלום על חשבון החוב של הנתבעת, והנתבעת לא חקרה אותו בעניין זה, אין מקום להתערב בממצאיו.

71. למעלה מהדרוש, יאמר שהתובעת טענה בסיכומי תשובתה כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.

72. הנתבעת טענה מסעיף 51 לסיכומיה שעל ביהמ"ש לקבוע שהיא זכאית ליהנות ממבצע הנחות שהתקיים במועד הגשת הבקשה למתן רשות להתגונן ולהתערב בשיעור הריבית בו חויבה הנתבעת. אולם, ביהמ"ש לא מצא שיש מקום להתערב בגובה הריבית הקבוע על פי חוק לגבי הסכום בו חויבה בפסק דין זה.

73. למעלה מהדרוש, יאמר גם לגבי טענה זו שהתובעת טענה בסיכומי תשובתה כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.

74. לגבי מבצע ההנחות, ביהמ"ש לא מצא להחיל על הנתבעת בדיעבד מבצע הנחות ע"י זיכוי בגין חוב שממילא לא שילמה במועד התקיימות המבצע. לעניין זה, יש להביא בחשבון שגם בעת הגשת סיכומיה היא כופרת בקיום חוב כלשהו ואף טוענת שהתובעת חבה לה החזר.

75. מסעיף 57 לסיכומיה, הנתבעת ערכה סיכום לפיו אינה חבה דבר ואף חישבה ומצאה, כאמור לעיל, שהתובעת חבה לה החזר. אולם, חישוב זה לא אושר ע"י המומחה וביהמ"ש שלל חלק ממרכיבי החישוב.

76. לעניין חישובי המומחה, ביהמ"ש לא מצא שחקירת המומחה הביאה לגילוי טעות בולטת בחישוביו ולאחר שהגיש החישוב הנוסף, מי מהצדדים לא הפנה אליו שאלות הבהרה, או ביקש לחקור אותו.

דיון בהוצאות

77. מכיוון שביהמ"ש קיבל חלקית התביעה יש לפסוק לטובת התובעת הוצאות. אולם, על ביהמ"ש להביא בחשבון הפער המשמעותי בין סכום התביעה המקורי, מעל ל 1.3 מיליון ₪, ובין הסכום שנפסק בסופו של יום, כמאתיים אלף ₪ נכון למועד הגשת התביעה.

78. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת שכ"ט בא כוח התובעת בסך של 12,000 ₪ בלבד.

79. לנוכח דחיית טענות הנתבעת לסילוק סכום החוב, הנתבעת תשלם לתובעת מלוא הסכום בו נשאה התובעת לצורך תשלום שכרו של המומחה.

80. הצדדים יישאו כל אחד בהוצאות נוספות, ככל שהיו להם.

סוף דבר

81. ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת כלהלן:

- הסך של 211,515 ₪ נכון ליום 27.12.20, צמוד בתוספת ריבית כדין עד מועד התשלום בפועל.
- חלקה בתשלום שכר המומחה, צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.
- שכ"ט בא כוח התובעת בסך של 12,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד פרסום מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, כ"ו סיוון תשפ"א, 06 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט