

ת.א 140/07

בבית המשפט לעניינים מקומיים
באריל

בעניין

ע"י ב"כ עוה"ד אהרון גולדנברג
מ.ד.ג. שומרון עינב 44857
טל. 09-8826501 פקס. 050-5249396
דוא"ל : orec-din@zahav.net.il

המבקשים
הנתבעים

נ ג ד

***** ועד מקומי *****

המשיב
התובע

בקשת רשות להתגונן

מוגשת בזאת בקשת רשות להתגונן מטעם המבקשים ובמסגרתה טענה מקדמית למחוק את התביעה על הסף. כמו כן כבוד בית המשפט מתבקש לחייב את המשיב בהוצאות בקשה זו בתוספת שכ"ט עו"ד.

הבקשה להתגונן היא לכל סכום התביעה.

ואלה נימוקי הבקשה :

1. המשיב הנו הרשות המקומית הועד המקומי בישוב *****.
2. המבקשים רכשו זכויות בשלושת הנכסים נשוא התביעה עוד בשנת 1991 למטרת בניית בתים עליהם (להלן: "שלושת הנכסים").
3. במהלך התקופה המבקשים בנו בית דו משפחתי- האחד, בית ברח' ***** ב***** הידוע כנכס 8080000 (להלן: "הבית ברח' *****") שבנייתו הסתיימה בסוף שנת 2001. השני, בית ברח' ***** ב***** הידוע כנכס 8079000 (להלן: "הבית ברח' *****"). הבית ברח' ***** היה בשלבי בנייה עד שנת 8/05. למבקשים מגרש ברח' ***** ב***** הידוע כנכס 8080100 (להלן: "המגרש"). הבית ברח' ***** והבית ברח' ***** מצויים למעשה על מגרש אחד (בית דו משפחתי) והמגרש צמוד אליהם. המבקשים השתמשו ומשתמשים במגרש כחצר ביתם. המבקשים מכרו את זכויותיהם בבית ברח' ***** וב9.3.07 עברו להתגורר בבית ברח' *****.

טענה מקדמית

4. ביום 13.8.07 המשיב מסר למבקשים שלושה מכתבי דרישה לתשלום, כולם מיום 12.8.07, הרצ"ב ומסומנים כנספת א', המתייחסים לשלושת הנכסים, בהם נדרשו המבקשים לשלם החובות הנטענים (והמוכחים) בתוך 15 ימים (להלן: "מכתבי הדרישה").
5. מכתבי הדרישה היו המכתבים הראשונים אותם קיבלו המבקשים מהמשיב הדורשים מהם לשלם את החובות הנטענים תוך 15 ימים.

6. נקל לראות ש 15 ימים מיום 13.8.07 מסתיימים ביום 28.8.07.

7. תקנה 77 כז. לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשמרון) התשל"ט-1979 (להלן: "התקנון") קובעת:

"על אף האמור בפרק זה, כל מקום שהארנונה בפיגור, רשאי ראש המועצה במקום לפתוח בהליכים לפי פרק זה, או במקום להמשיך בהם, לפתוח בהליכים לגביית הארנונה כחוב אזרחי."

8. כעולה מכותרת התביעה, תביעה זו הוגשה ביום 14.8.07 יום אחד בלבד לאחר מסירת מכתבי הדרישה ויומיים בלבד לאחר כתיבתם !!!

9. המבקשים יטענו כי החובות הנטענים לא באו לגדר "ארנונה בפיגור". היות החובות הנטענים והמוכחים בגדר ארנונה בפיגור הוא תנאי מוקדם להגשת תביעה. על כן תביעה זו הוגשה טרם זמנה, היא מחוסרת עילה ויש למוחק.

טענות לגוף כתב התביעה

10. לשם הזהירות יטענו המבקשים אף לגוף כתב התביעה עולה מעובדות החזקת שלושת הנכסים שפורטו לעיל, כדלקמן:

א. המבקשים החזיקו בקרקע למגורים בשלושת המגורים משנת 1991 עד 31.12.01. רצ"ב אישור המשיב מיום 21.11.05 המסומן כנספה ב'.

ב. מ 1.1.02 עד 31.8.05 המבקשים החזיקו כיחידת מגורים את הבית ברח' ***** והחזיקו והשתמשו בקרקע של הבית ברח' ***** והמגרש כחצר ביתם. בחצר זו המבקשים הרחיבו את הבית ברח' ***** ובנו את הבית ברח' *****.

ג. מ 1.9.05 עד 9.3.07 המבקשים החזיקו בשתי יחידות מגורים שהם הבית ברח' ***** והבית ברח' ***** וגם החזיקו במגרש בו השתמשו כחצר ביתם.

ד. מ 9.3.07 עד היום המבקשים מחזיקים ביחידת מגורים אחת שהיא הבית ברח' ***** וכן במגרש בו הם משתמשים כחצר ביתם.

רצ"ב מכתב המשיב מיום 12.3.06 המסומן כנספה ג' אשר מוכחש דרך חישוב החוב וסכום החובות הנטענים בו אולם בו המשיב מפרט חלק מהנתונים הרלבנטיים לתובענה.

11. המבקשים יטענו שיש לחשב את החובות הנטענים בראייה כוללת של שלושת הנכסים גודלם והשימוש בהם.

12. המבקשים יטענו שהן במדינת ישראל והן בתחומי יהודה והשומרון והן בתחומי המשיב נהוג לחשב חובות התביעה לגבי נכס הכולל מבנה מגורים וחצר הצמודה למבנה- אך ורק ביחס לשטח המבנה ותעריף מבנה המגורים וכי הרשות המקומית לא מחשבת את שטח החצר (למרות שבאופן עקרוני בסמכותה לעשות כן). על כן עקב חובת המשיב לנהוג בשוויון כלפי כלל מחזיקי הנסים בתחומו ובכללם המבקשים- על המשיב לחשב את חובות המבקשים כלפיו בסיטואציה בה יש מבנה שהגיע להגדרת מבנה למגורים וחצר סביבו- רק בחישוב שטח המבנה ותעריף מבנה המגורים ועל המשיב להתעלם משטח החצר כפי שהוא נהוג עם כלל המחזיקים בתחומו.

13. המבקשים יטענו שבתקופה בה החזיקו המבקשים בבית ברח' ***** ובנו את הרחבת בית זה לבית ברח' ***** – יש לראות סיטואציה זו כסיטואציה בה אדם המחזיק במגרש בן 500 מ"ר הכולל בית בשטח של 100 מ"ר בונה הרחבה של 100 מ"ר נוספים. לא צריך להיות ספק שבכל התקופה עד

שההרחבה מגיעה לרגע בו היא נכללת בהגדרת מבנה למגורים הרי אותו אדם צריך להיות מחוייב רק בגין 100 מ"ר למגורים ולא צריך להיות מחוייב לא בגין שטח החצר בו מתבצעת ההרחבה, וגם לא יחוייב בגין שטח החצר הנותר.

14. ממש כך אף במקרה דנן. בסיטואציה בה המבקשים החזיקו בבית ברח' ***** כבית למגורים ובנו בחצר את ההרחבה הבית ברח' ***** וכל השטח הנותר היה המשך החצר- יש לחשב את חוב המבקשים למשיב רק עבור הבית ברח' ***** . כאשר הבית ברח' ***** הגיע לשלב מבנה מגורים- יש לחשב רק את שטח הבית ברח' ***** ואת שטח הבית ברח' ***** וכל היתר הוא חצר שאינו חייב במאומה. כאשר המבקשים מכרו את הבית ברח' ***** יש לחשב רק את שטח הבית ברח' ***** . המשיב לא נהג כך- רצ"ב ומסומן כנספת ד' הודעת תשלום שנתית בה המשיב חייב את שטח חצר הבית ברח' ***** לשנת 2003 כ"ארנונה למגרשים" בסך 6157.5 ש"ח בעוד שהמצב הנכון הוא ששטח חצר זה לא היה חייב כלל בארנונה כי הוא בכלל חצר הבית ברח' ***** ! רצ"ב מכתב מטעם המבקשים למשיב עוד מיום 24.3.04 המסומן כנספת ה' בה מפורטת טענה זו אולם המשיב לא קיבל טענות המבקשים. יתירה מזו, המשיב הטעה את המבקשים וטען שיש לאחד את המגרשים כתנאי לחישוב הנכון של החובות – דבר שאין לו שחר שכן קריטריוני החיוב על פי התקנון איננו גבולות מגרשים אלא החזקה ושימוש. כך אם אותו אדם לו מגרש בן 500 מ"ר ועליו מבנה מגורים בן 100 מ"ר ישתמש במבנה הצמוד לביתו אולם נמצא מחוץ לגבולות מגרשו- אותו מחזיק יחוייב בגין ההחזקה והשימוש במבנה ואין רלבנטיות לעניין גבולות המגרש. רצ"ב מכתב המשיב מיום 4.3.05 המסומן כנספת ו' .

15. יודגש, שעד 31.12.01 המשיב התייחס למגרשי הבית ברח' ***** והבית ברח' ***** כמגרש אחד ורק החל מ- 1.1.02 החליט המשיב לפצל את הנכס לשתי יחידות- מה גם שהמצב הנכון הוא להתייחס לשלושת המגרשים כמגרש אחד ולא לפצלם.

16. בנוסף, המבקשים נאלצו לשלם מפעם לפעם תשלומים על חשבון חובם ויש לערוך חשבון חובם בהתחשב בכל התשלומים ששילמו. יודגש, המשיב מחזיק בפרטי תשלומים אלו ועליו לגלותם במסגרת תובענה זו. רצ"ב ומסומן כנספת ז' רשימת התשלומים אשר ידועים למבקשים.

17. לאחר תלאות מרובות, המשיב אישר למבקשים (באמצעות מועצה אזורית שומרון) הנחה בתשלומי הארנונה לועד המקומי שערי תקוה (מיסי ועד מקומי) בגין נכות מבקש 1 (100% נכות לצמיחות) וזאת החל משנת 2001. המשיב עורר קשיים מרובים לגבי הנחה זו, שלא בצדק, עד שבסופו של דבר ניתנה ההנחה. רצ"ב מכתב המועצה האזורית מיום 23.11.05 המדבר בעד עצמו והמסומן כנספת ח' .

18. יתירה מזו, ה"חוב" הנטען על ידי המשיב שרוי זה תקופה ארוכה במחלוקת. המבקשים טענו בפני המשיב פעם אחר פעם כי ביום 4.6.97 הם שילמו למשיב 42,308.2 ש"ח עבור מיסי ועד בגין שלושת הנכסים אשר באותה עת כלל לא היו בתחום המשיב. המשיב לא הוכיח למבקשים שהנכסים אכן היו בתחומם. אין מנוס מהמסקנה כי המשיב גבה מהמבקשים כספים אלו שלא כדין, ועליו להחזירם למבקשים בצרוף ריבית והצמדה כקבוע ב סעיף 169ז. (ב) לתקנון (להלן: "החזר הכספים") . ואכן מהתביעה מוכח שהמשיב קיבל את טענות המבקשים בעניין החזר הכספים ובפועל קיזז את סכום החזר הכספים מחוב הארנונה ומיסי הועד המגיעים למשיב והתחיל את תקופת החובות הנטענים מיום 1.9.00 ולא מתחילת החזקת המבקשים בשלושת הנכסים. המבקשים יטענו שיש בכך כדי להוות הודאת בעל דין באשר לעצם זכות המבקשים להחזר הכספים. יחד עם זאת המבקשים יטענו כי המשיב טעה בחישוביו וכי חוב התביעה איננו משקף את החוב האמיתי שכן גם לאחר שהמשיב קיזז את חובות העבר, אם היו, אזי נותרה יתרת זכות גדולה למבקשים אותה צריך לקזז מחובות המבקשים למשיב בתקופה נשוא התביעה ולטענת המבקשים עדין עומדת להם יתרת זכות לאחר כל אלה. רצ"ב צלום צו אלוף הפיקוד בדבר תחום הישוב ***** מיום 15.6.97 וכן כותרת תב"ע שערי תקוה לה ניתן תוקף ביום 29.8.01 המסומנים כנספת ט' .

19. המבקשים יטענו שהשיהוי הרב לכאורה מתחילת תקופת החובות הנטענת ועד הגשת התביעה מוכיח שטענות הקיזוז של המבקשים, אותם הם קיזזו מסכום החובות שצריך להיות בכל תקופה ותקופה, מוצדקות.

20. לא רק זו אלא בחודשים 3/96 וכן 5/04 המשיב חייב את הבית ברח' ***** בחיובים רטרואקטיביים בטענה שבטעות לא חייב קודם לכן. המבקשים יטענו שחיובים רטרואקטיביים אלו אינם כדין. על כן על המשיב לערוך את חישוביו מחדש ולבטל את חיובי הארנונה ומיסי הועד הרטרואקטיביים.

21. בנוסף, המבקשים ביקשו מהמשיב לפרט בדואר חוזר את סעיפי חיוב הארנונה לועד המקומי ***** בגין איזה נכס נדרשת הארנונה, מהו שטח הנכס, מה שעור החיוב למ"ר לשנה ובגין איזו שנת מס נדרשה הארנונה לועד המקומי. כמו כן התבקש המשיב לצרף את צווי הארנונה השנתיים, ואת אישוריהם כדין, עבור כל שנת מס. רצ"ב מכתב המבקשים מיום 11.1.07 המסומן כנספת י'. ובו טענות המבקשים כלפי המשיב. המשיב לא טרח לענות על מכתב זה עד היום. על כן לחלוטין לא ברור למבקשים מהו סכום הארנונה הנכון אותו המבקשים חייבים למשיב, ואיזה סכום נותר לזכות המבקשים לאחר קיזוז סכום החזר הכספים אותו יש לקזז מחוב הארנונה הנכון בנסיבות העניין.

22. לאורך השנים המשיב טעה בציון גודל הנכסים וסרב להמציא נתונים המצויים בידיו על מנת לעדכן את השטח הנכון.

23. ביום 8.2.07 המבקשים פנו פעם נוספת למשיב אולם שוב המשיב לא טרח לענות לפנייה זו. רצ"ב מכתב המבקשים מיום 8.2.07 המסומן כנספת יא'.

24. ביום 11.4.07 חזרו המבקשים ופנו למשיב בבקשה לקבל, בין היתר, צילומי צווי הארנונה השנתיים וטבלת שטחי המגרשים דברים אלמנטריים הדרושים לבדיקת חיובי הארנונה של המשיב. רצ"ב מכתב המבקשים המסומן כנספת יב'.

25. במקום להמציא את החומר המבוקש כפי שרשות מקומית סבירה היתה נוהגת, ענה המשיב במכתבו מיום 1.5.07, כדלקמן:

" במענה למכתבך הנ"ל הננו להודיעך כי כל מבוקשך התפרסמו ע"פ כל דין- נא אתר אותם בכוחות עצמך"

רצ"ב מכתב המשיב מיום 1.5.07 המסומן כנספת יג'.

26. חיובי המשיב בטעות יסודם. בחוסר תום לב המשיב לא מאפשר למבקשים לבדוק את חיוביהם מול הנתונים הרלבנטיים. המשיב שולח לאוויר דרישות חוב מופרכות, מצפה שהמבקשים יקבלום "כהלכה למשה מסיני" !?

27. במאמצים מרובים הצליחו המבקשים להשיג את צווי הארנונה השנתיים לשנים 2002 עד 2007 אולם טרם קיבלו את יתר צווי הארנונה המתייחסים ליתרת שנות החזקתם בשלושת הנכסים. כמו כן לא קיבלו מהמשיב את אישורי כל צווי הארנונה וכן נתונים מסודרים באשר לסיווג ולגודל של הנכסים הכלולים בחיובי המשיב אשר הביאו אותו לטענת החובות הנטענים (והמוכחשים).

28. יודגש, במכתבם מיום 11.1.07 (נספח י') הודיעו המבקשים למשיב הודעת קיזוז לפיה מכל סכום אשר המבקשים אכן חייבים למשיב יש לקזז את הסכומים המגיעים למבקשים עקב התשלומים שהמשיב גבה מהמבקשים שלא כדין בתוספת הצמדה וריבית פיגורים לפי סעיף 169.ז(ב) לתקנון. לפי חשבון המבקשים, חשבון נכון המתחשב בכל הגורמים שפורטו לעיל יראה כי המבקשים ביתרת זכות !!! במצב

דברים זה, הגשת תביעה כאשר לכאורה אין כלל חוב- מהווה ניצול לרעה של סמכות ופעולה שלא בתום לב. על המשיב להעמיד את יתרת החוב בספריו על יתרת הזכות הנכונה.

29. ההליכים רבי השנים עם המשיב גרמו למבקשים לעוגמת נפש גדולה צער ובושה. יודגש כי ענייני החוב הנתען מתנהלים זה שנים ארוכות לאורכם התברר למבקשים כי שילמו למשיב כספים שלא כדין אולם לא הצליחו לאתר ראיות על מנת לאשש טענות אלו. רק לאחרונה הצליחו המבקשים לאתר ראיות אלו אולם המשיב דחה טענות אלו אף לאחר הצגת ראיות המבקשים.

30. לאורך השנים, המבקשים נעזרו באנשי מקצוע, עו"ד גלעד רוגל וכן עו"ד אהרון גולדנברג וכן אור ניהול נכסים בע"מ- עו"ד מרטין קריסטל, על מנת להתמודד מול דרישות המשיב ונגרמו להם הוצאות כספיות כבדות עקב כך.

המבקשים יטענו לגוף כתב התביעה, כדלקמן :

31. נכון האמור בס' 1 לתביעה.

32. מוכחש מחוסר ידיעה האמור בס' 2 לתביעה.

33. נכון האמור בס' 3 לתביעה פרט לתקופה הנתענת.

34. מוכחש האמור בס' 4 לתביעה, הנטל על הוכחת החובות הנתענים חל על המשיב מהחל ועד כלה.

35. מוכחש האמור בס' 5 לתביעה. המבקשים לא חייבים למשיב וממילא לא חייבים הפרשי ריבית והצמדה. על המשיב להוכיח טענותיו מהחל ועד כלה.

36. מוכחש האמור בסעיפים 6, 7, 8, 10 לתביעה.

37. נכון האמור בס' 9 לתביעה.

כללי

38. לבימ"ש נכבד זה סמכות עניינית ומקומית לדון בטענות המבקשים. ראשית, בסיטואציה בה המשיב מסרב לתת את מלוא הפרטים המצויים בידיו על מנת שהמבקשים יוכלו לבדוק את חישובי המשיב- זהו מצב בו כבוד ביהמ"ש יכול לעשות שימוש בסמכותו המקבילה לסמכות מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר אם יש להיזקק לסמכות זו. וכי איך יכולים המבקשים לגוף כל שהוא ללא מתן פרטים בסיסיים על החובות הנתענים?! בנוסף, טענת המבקשים היא בין היתר טענה לשוויון בין המחזיקים שהיא טענה רק בסמכות ביהמ"ש הנכבד. אף הטענה לשיהוי הרב בהגשת התביעה מצדיקה שימוש בהפעלת הסמכות המקבילה של ביהמ"ש הנכבד.

39. אין בהעלאת טענה כלשהי בבקשה משום הסכמה להטלת או העברת נטל השכנוע או הראיה על המבקשים, מקום שהנטל מוטל על כתפי המשיב, והמבקשים יעמדו על מילוי מדוקדק של הוראות הדין בדבר נטל הראיה ושיעורו. כמו כן, אין לראות בהעלאת טענה כלשהי בבקשה זו משום ויתור על זכות ו/או טענה כלשהי העומדים למבקשים כנגד המשיב הן בתביעה שהמבקשים הגישו נגד המשיב בת.א 124/07 בבימ"ש נכבד זה ו/או כל טענה או זכות אחרת. כל הערה הנתענת ו/או מאוזכרת בכתב זה, נטענת ו/או מאוזכרת באופן מצטבר, משלים או חלופי לכל טענה אחרת הנכללת בו וכן בטענות המבקשים בת.א 124/07, בין אם נאמר הדבר במפורש ובין אם לאו, הכל לפי הקשר הדברים או עניינם.

40. על כן המבקשים לא חייבים מאומה למשיב וממילא לא ריבית והפרשי הצמדה על "חובות" אלו.

41. רצ"ב תצהיר מבקש 1 התומך בבקשה.

42. אשר על כן מתבקש ביהמ"ש הנכבד למחוק את התביעה על הסף. לחילופין, ליתן למבקשים רשות להתגונן כנגד מלוא סכום התביעה וכן לחייב את המשיב בהוצאות ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ.

43. מן הדין והצדק להיעתר לבקשה.

אהרון גולדנברג, עו"ד
ב"כ המבקש