



בבית הדין בירושלים

ב"ה, כ' בטבת תשע"ד

23 בדצמבר 2013

תיק מס' 74018

פסק דין ביניים

לבין	בעניין שבין
הנתבעת	התובעת
עמותה	עמותה

א. רקע

- ב- 01.08.04 שכרה התובעת נכס ברח' פלוני בירושלים (להלן 'הנכס') ממר ראובן (להלן 'המשכיר'). בשלב מסוים הנתבעת נכנסה לנכס כשוכר משנה, ולבסוף שכרה את הנכס מבעליו. מוקד המחלוקת בין הצדדים הוא בשאלת חלוקת תשלומי הארנונה ביניהם. הצדדים קיבלו את החתום מטה כבורר עיסקי, שיוכל לדון גם ע"פ שיקול דעתו. כדי להבהיר את המחלוקת בין הצדדים נסקור את תקופות הזמן השונות שבהן הנכס היה מושכר.
- תקופה א' – מועד תום השכירות המקורי של התובעת היה ב- 05.07.07. בתקופה זו שארכה כשלוש שנים השתמשה התובעת בנכס. בתום תקופת השכירות האריכה התובעת את חוזה השכירות למשך שנתיים, עד 04.07.10.
- בשנתיים האחרונות (2012-2013) התובעת הסדירה את חוב הארנונה כלפי העירייה על חלק משנות השימוש בנכס, עד לתאריך 12.01.07. את התקופה שבין 12.01.07 ל- 01.07.08 (אז נכנסה הנתבעת לנכס כשוכר משנה), תקופת השימוש של התובעת עליה טרם הוסדר תשלום הארנונה, נכנה להלן 'תקופה א'.
- תקופה ב' – כאמור, כשנה לאחר הארכת החוזה ביקשה התובעת לצאת מהנכס. בעל הנכס סרב לבקשת התובעת, אך הסכים שזו תכניס תחתיה כשוכר משנה את הנתבעת. הנתבעת נכנסה לנכס בתאריך 01.07.08, ועד 04.07.10 (סוף חוזה השכירות של התובעת) השתמשה הנתבעת בנכס כשוכר משנה של התובעת. את התקופה שבין 01.07.08 ל- 04.07.10 נכנה 'תקופה ב'.
- תקופה ג' – ממועד תום חוזה השכירות של התובעת, המשיכה הנתבעת להשתמש בנכס ללא חוזה עד לתאריך 01.07.11. את התקופה שבין 04.07.10 ל- 01.07.11 נכנה להלן 'תקופה ג'.

עמוד 1 מתוך 11

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבית הדין בירושלים

6. תקופה ד' – בתאריך 01.07.11 נחתם חוזה חדש בין הנתבעת למשכיר, אולם, הנתבעת העבירה את חשבון הארנונה בעירייה על שמה רק ב- 01.01.12. את התקופה שבין 01.07.11 ל- 01.01.12 נכנה להלן 'תקופה ד'.
7. במהלך כל ארבעת התקופות לא שולמו לעירייה דמי הארנונה, וכך הלך ותפח לו חוב שצבר חיובי הצמדה וריבית (להלן 'חוב הארנונה').
8. התובעת פנתה לטפל בחוב הארנונה מול העירייה. נשכרו שירותיו של עו"ד מסויים (להלן 'עורך הדין'). מטרת הפנייה לעירייה הייתה קבלת הנחה-הפחתה מהחוב. הנתבעת היתה מיודעת ושיתפה פעולה עם המהלך.
9. במסגרת הטיפול בחוב, ב- 02.06.11 הוציאה הנתבעת תצהיר, ובו היא מודה כי היא מקבלת על עצמה את חלק החוב החל מ- 01.07.08, קרי, מתחילת תקופה ב'. למרות התצהיר, סרבה העירייה להכיר בנתבעת כגוף שמולו אמור להתנהל הטיפול בחוב. היא הכירה בנתבעת כמשתמשת בנכס רק מתחילת תקופה ד'.
- מאמציו של עורך הדין להשיג הפחתה בחוב עשו פרי, והוא הצליח להוריד את החוב מ- 974,632 ש"ח ל- 700,00 ש"ח. נציין, שנמסרו לבית הדין הסברים מעורך הדין לגבי מהותן של הפחתות הארנונה.
10. באופן כללי נאמר, שההפחתה עבור כל התקופות מבוססת על הפחתת שטח הנכס, וכן על שינוי סיווג השימוש בנכס וכן על הפחתה נוספת של 60 א' ש"ח. שיעור הארנונה שנקבע כיום לתובעת, שהוא פחות בהרבה מהסכום המקורי, נקבע על סמך פטור והקלות שניתן לקבלן רק מכאן ולהבא, ולא באופן רטרואקטיבי (כך על פי הצדדים).
- ההסכם בין התובעת והנתבעת לבין עורך הדין היה, ששכרו יהיה 22% מסכום ההפחתה מהחוב+מע"מ. ע"פ החישוב הבא:
$$60,419 = 22\% * 274,632$$

בתוספת 18% מע"מ = 71,294 ש"ח.
11. התובעת והנתבעת הסכימו שכל צד ישא בהוצאות שכ"ט העו"ד לפי חלקו בהפחתה מהחוב.
12. הצדדים הגיעו בהסכמה לבית הדין כדי לקבוע את האופן בו יחולק הנטל בחוב ובשכ"ט.

ב. טענות התובעת

1. התובעת מבקשת לחלק את יתרת החוב באופן יחסי, כך שכל אחד מהצדדים ישלם לפי זמן השימוש בנכס. היות שהתובעת השתמשה בנכס 1.5 שנים (תקופה א'), והנתבעת 3.5 שנים (תקופות ב'-ד'), יש להטיל על התובעת 30% מיתרת החוב, ועל הנתבעת 70%.

עמוד 2 מתוך 11

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבית הדין בירושלים

2. לפיכך חלקה של התובעת בחוב הוא 210,000 ש"ח, וחלקה של הנתבעת הוא 490,000 ש"ח.

3. על אף שכיום משלמת הנתבעת סכום נמוך יותר עבור הארנונה (64,100 ש"ח לשנה), את הסכומים על תקופות העבר יש לשלם לפי התעריף הגבוה (700,00/5 = כ 140,000 ש"ח לשנה). ההגיון העומד בבסיס חישוב זה הוא, שעל הנתבעת לשלם את כל החיובים שהושטו על התובעת במסגרת החוב, כאילו היתה הנתבעת עומדת במקומה של התובעת. הסיבות לחישוב זה הן:

(א) הנתבעת היא זו שביקשה מהתובעת להמשיך ולהחזיק בנכס, בעקבות התנאי שהציב המשכיר לנתבעת, שכדי שתוכל להיכנס לנכס על התובעת להמשיך החוזה עמו.

(ב) הנתבעת מעולם לא פנתה אל התובעת בבקשה להעביר את חשבון הארנונה על שמה; לא הציעה לתובעת לשלם את חלקה ולא דחקה בתובעת להסדיר את החוב.

(ג) בכך שהתמהמה בהעברת חשבון הארנונה על שמה, גילתה הנתבעת דעתה שנוח היה לה להישאר במצב הנתון, בו התובעת משלמת לעירייה, והנתבעת פורעת לתובעת.

(ד) ההפחתה בשיעור החוב, וכן שינוי סטטוס הנכס שהוביל להפחתה משמעותית בדמי הארנונה השנתיים, הושגו בעקבות השתדלות התובעת ומאמציה בעירייה. אין זה הוגן וראוי שהנתבעת תהנה מפירות מאמציה של התובעת, ואח"כ תנסה לנכס לעצמה את כל ההשגים על חשבון התובעת.

4. הנתבעת לא פנתה באופן מסודר בבקשה להעביר לטיפול את הסדרת החוב, ולא העבירה את חשבון הארנונה על שמה. הנתבעת הציגה עצמה בדיון כמי שהיתה מעוניינת לשלם את חוב הארנונה כל התקופה, ואת האשמה על כך שהחוב לא שולם הם מטילים על התובעת. למעשה, לא כך הם פני הדברים, כי הנתבעת לא פעלה להסדרת החוב, אולי בגלל שיקולי תזרים.

5. גם אילו הטיפול בארנונה היה באחריות הנתבעת, היא לא היתה פועלת לשינוי סיווג הנכס, ולא היתה משיגה הנחה. לפיכך עליה לשלם לתובעת מה שהיתה משלמת היא עצמה לעירייה.

6. גם אם יקבל בית הדין את עמדת הנתבעת, שעליה לשלם רק על פי הסיווג החדש, יש להבחין בין הפחתות שניתנו בעקבות שינוי הסיווג, ל'פטורים' מיוחדים שאינם תלויים

עמוד 3 מתוך 11

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org
580120780 "ע"ר מס' 580120780
beitdin@erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבית הדין בירושלים

בשימוש בנכס בלבד, אלא בקריטריונים נוספים (כמו התועלת של תושבי ירושלים מקיומו של המוסד בתחומה).

7. בשכר טירחת עו"ד צריך להתחלק לפי אותה הנוסחה (70/30) ולפיכך, בשכרו שהוא: 71,294 ש"ח, צריך להתחלק באופן הבא - על התובעת לשלם 21,388 ש"ח, על הנתבעת לשלם 49,905 ש"ח.

ג. טענות הנתבעת

1. לטענת הנתבעת עבור תקופה ג' היא נכונה לשלם את הסכום המלא, אך עבור ב' וד', עליה לשלם רק את השיעור שהיא משלמת כיום.

2. הנתבעת הסכימה לקבל על עצמה לשלם את מלא החוב לתקופה ג', לפני משורת הדין. זאת משום שהנתבעת רואה עצמה כאחראית במשהו על כך שחשבון הארנונה בעירייה לא הועבר על שמה. חוסר ההצלחה לנסח חוזה עם המשכיר בתקופה זו - אף שלא נבע מרשלנות - גרר אחריו את חוסר היכולת להעביר את חשבון הארנונה על שמה, ולכן ממילא לא היה ביכולתה לשנות את סיווג הנכס ולקבל את אותן ההנחות שקיבלה לבסוף, אף אם התובעת לא היתה מתרשלת בתפקידה.

3. בהתאם לכך, הסכימה הנתבעת ליטול על עצמה את שכ"ט העו"ד על תקופה ג', בשיעור של 118394 ₪ (62,060.34+56,334.80).

4. לדברי עו"ד שטיפל בהסדר עם העירייה עבור התקופה שבמחלוקת, הפחתת החוב נעשתה באופן שווה על כל התקופה ולאור זאת הציגה הנתבעת את חישוביה.

5. לגבי יתר התקופות טוענת הנתבעת שעליה לשלם סכום דומה למה שהיא משלמת עכשיו (64,100 ש"ח לשנה), ולא לפי התעריף הגבוה. זאת משום שהתובעת אמורה היתה לטפל בשינוי סיווג הנכס, באופן שיפחית מהותית את חוב הארנונה, כפי שבאמת נעשה בסוף. עוד בזמן הדיונים על כניסת הנתבעת לנכס כשוכרת משנה, נציג התובעת, שטיפל באחזקת הנכס עבור התובעת, אמר לנתבעת שתהיה הפחתה מהותית בסכום הארנונה. כמו כן, התובעת ידעה על רצונה של הנתבעת להסדיר את החוב בעירייה, בגלל התפקיד הפעיל שמילא מר שמעון בשתי העמותות.

6. התובעת התעכבה במהלכה מול העירייה בגלל החובות הישנים שהיו לה (חובות על הזמן שלפני תקופה א'). אילולי היתה התובעת מתעכבת במהלכה מול העירייה, והיתה מעבירה את הטיפול בנושא לידי הנתבעת, היתה הנתבעת פועלת בזריזות להשלמת מהלך שינוי הסיווג בעירייה.

עמוד 4 מתוך 11

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבית הדין בירושלים

7. אין להביא ראיה מהתנהלותה האיטית-משהו של הנתבעת בתחילת שנת 2011 (אמצע תקופה ג') על מצב הדברים לו היה הטיפול מועבר לרשותה כבר בתחילת הדרך (תקופה ב'), שכן ממילא הסכימה הנתבעת לקחת על עצמה את מלא החוב של תקופה זו.
8. בעניין תשלום חשבון המים וחשבון החשמל, התובעת העבירה לידי הנתבעת שוברים לתשלום. אולם, בנוגע לתשלום הארנונה היא לא נהגה כך. אילו היתה מעבירה שוברים אלו, או דרישות אחרות לתשלום, היתה הנתבעת פועלת כפי שפעלה בחיובים האחרים, אותם שילמה ישירות לספקים אע"פ שהדרישה לתשלום היתה ע"ש עמותות אחרות.
9. כספים לתשלום חוב הארנונה הופרשו באופן תדיר (4,000 ש"ח כל חודש), והמתינו לזמן שתבוא דרישה לתשלום.
10. במהלך כל התקופות שמבחלוקת היתה הנתבעת מנועה מלשלם ישירות לעירייה, או להעביר את החשבון על שמה, בגלל שבזמנו טענה התובעת שלא ניתן לשלם, כי קיימת התדיינות משפטית מול העירייה, ויש להמתין עד לסיום התדיינות זו.
11. לאחר תום חוזה השכירות שלה (סוף תקופה א), התובעת יכלה להודיע חד-צדדית לעירייה שהיא הפסיקה להחזיק בנכס, ולהפסיק את מעמדה כחייבת בתשלום הארנונה. היא לא היתה זקוקה לנתבעת ע"מ שיתשחרר אותה ממעמד זה. לפיכך אין להטיל על כתפי הנתבעת את האשמה על כך שחשבון הארנונה נותר ע"ש התובעת מעבר לתקופה א'.
12. לאור האמור, הנתבעת טוענת שעליה לשלם על תקופות ב' ו-ד', שאורכן 2.5 שנים, לפי התעריף הנמוך של 64,100 ש"ח לכל שנה, ובסה"כ 160,250 ש"ח.
13. על תקופות ב' ו-ד' פטורה הנתבעת משכ"ט עו"ד, בגלל שהסדרת סיווג הנכס אמורה היתה להתבצע עם תחילת אחזקת הנתבעת בנכס, ורק בשל התרשלות התובעת הדבר לא קרה. במילים אחרות, התשלום לעו"ד הוא על ההפחתה שהצליח להשיג מהחוב שהצטבר, ואילו פעלה התובעת כראוי ומנעה את הצטברות החוב לא היתה הנתבעת זקוקה לפעילות נוספת של העו"ד. לכן פטורה הנתבעת מתשלום שכ"ט על הפחתה זו.
לטענתה, חלקה בשכר הטרחה עומד על 12,060 ₪, לאור ההפחתה בתקופה ג'.
הסך הכולל בו נכונה הנתבעת לשאת הוא: 278,750 ₪.

ד. נושאי הדיון

1. מי החייב העיקרי בכל תקופה?
2. אילו ממרכיבי החיוב בכל אחת מן התקופות יש להטיל על התובעת ואילו על הנתבעת?

עמוד 5 מתוך 11



בבית הדין בירושלים

3. האם על הנתבעת לשלם עבור ארנונה על פי שיעור גבוה מזה שהיא משלמת כיום?
4. חלוקת האחריות על שכ"ט עורך הדין.
5. דין ההפחתה של 60 א' ש' מסך חובות הארנונה.

ה. החייב העיקרי בכל תקופה

14. המציאות המוסכמת היא, שבמשך כל התקופה שבמחלוקת, התובעת היתה רשומה בספרי הערייה כמחזיקה בנכס. על כן, היא הנתבעת על ידי העירייה. אך ברור, שבפועל מי שהחזיק בנכס בכל התקופה שבמחלוקת, היא הנתבעת.

15. עלינו לקבוע תחילה, ביחס לכל תקופה, מי מהצדדים הוא החייב העיקרי בתשלום הארנונה, ושנטל הטיפול בחוב היה מוטל עליו ישירות. אמנם בנידון שלפנינו יכלו שני הצדדים להקטין את הנזק המתמשך (ע"י תשלום הארנונה ושינוי שם המחזיק ע"ש הנתבעת), אך את האחריות צריך להטיל על החייב העיקרי. בניסוח אחר: תחילה עלינו לקבוע מי הוא החייב העיקרי שהטיפול ב'בעיה' מונח לפתחו, ואח"כ לדון האם ישנה עילה להעביר את נטל האחריות על הצד השני. לשם כך נביא את לשון החוק.

16. בסעיף 326 לפקודת העיריות נאמר כך:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

החוק קובע כי המחזיק בנכס צריך למסור הודעה על העברת הנכס לידיים אחרות, וכל עוד לא ניתנה הודעה כזו - יהיה המחזיק חייב בארנונה 'שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו'.

דהיינו, למרות שבאופן מהותי החוב מוטל על זה שמשמש בפועל בנכס, העירייה תגבה את הארנונה מהמחזיק הקודם, שמופיע ברישומיה כמחזיק.



בבית הדין בירושלים

17. ההגיון העומד מאחרי החוק הוא, שנטל הארנונה מוטל בראש ובראשונה על המחזיק בנכס, היות שהוא זה שנהנה מהשירותים העירוניים אותם מספקת העירייה.

עם זאת, כל עוד לא נמסרה הודעה יכולה העירייה לגבות את החוב ממי שרשום כמחזיק, מטעמים פרוצדורליים. מטבע הדברים, העירייה אינה מסוגלת לעדכן בכוחות עצמה את רישומי מחזיקי הנכסים, בגלל ריבוי הנכסים שבתחומה ותכיפות השינויים בהם. לכן העביר המחוקק את נטל ההודעה על המחזיקים, וללא הודעה זו מסתכן המחזיק הקונסטרוקטיבי בתביעה מהעירייה. נושא זה מתבאר בהרחבה גם בפסק דין של בית המשפט המחוזי בתל אביב ע"א 1982/97, ונצטט משפט אחד מתוכו: "החבות המהותית בארנונה, החלה לעולם על המחזיק בפועל, לעומת זכותה של העירייה להמשיך ולראות במחזיק הרשום אצלה כמי שחייב בארנונה, כל עוד לא הודיע לה כי חדל מהחזקתו".

לפיכך, הנתבעת. שהחזיקה בנכס, היא החייבת המהותית בתקופות ב' ו-ד'.

18. כתוספת לאמור, אין ספק, שהתצהיר שהוגש לעירייה, בחתימתו של מר לוי, אשר מטרתו היתה להעביר את האחריות על תשלומי הארנונה, מבטא הסכמה של הנתבעת לקבל על עצמה את כול האחריות על חיובי הארנונה. וכך לשון התצהיר: "עמותת... [=הנתבעת] מקבלת על עצמה את חוב הארנונה החל מתאריך 1.7.08". הטענה כאילו הכוונה היתה רק לחיובי הבסיס על פי השיעור הראוי היא קשה. שכן, אילו היתה העירייה מקבלת את התצהיר, ומעבירה את החובות על הנתבעת, היו נזקפים לחובת הנתבעת כלל החובות על כל המרכיבים שלהם.

19. לסיכום, יש לראות בנתבעת כאחראית המהותית על תשלום החוב בתקופות ב', ג' ו-ד' בהם השתמשה בנכס. מעתה יש לדון, האם יש בסיס להעביר את נטל התשלומים, או חלקם אל התובעת מטעם כזה או אחר.

1. אילו ממרכיבי החיוב יש להטיל על התובעת ואילו על הנתבעת

20. למעשה, אין חולק על כך שהנתבעת חייבת בחוב הבסיסי – דמי הארנונה, והיא נכונה לשלם חוב זה. אלא שלטענתה, יש להטיל עליה את החוב רק בשיעור שהיא משלמת כיום. כיוון שהבהרנו שהנתבעת היא החייבת המהותית, נקודת המוצא היא שיש להטיל עליה את כל החוב לפי השיעור שנקבע בהסדר (וראו עוד להלן).

21. למרות האמור לעיל שהחוב המהותי מוטל על הנתבעת כמחזיקה בנכס, ישנם מקרים בהם האחריות עשויה לעבור מהחייב המהותי לידיו של אחר, כגון במקרה של מינוי שליח שהתירשם; הטעיה; נזיקין; חוזה מיוחד בין צדדים וכדו'.

עמוד 7 מתוך 11



בבית הדין בירושלים

22. הצדדים הודו שהיה סיכום ביניהם שבתקופה ב' יהיה נטל הטיפול על שיעור הארנונה מוטל על התובעת שכן גם הנתבעת הודתה שהעובד של הנתבעת אמר שנעשים מאמצים להפחית את שיעור הארנונה. אלא שהנתבעת קבלה על כך שלא הועברו לה חשבונות הארנונה, וטענה שאילו היו מועברים אליה, היא היתה משלמת ומטפלת בענייניה. על אף המחלוקת העובדתית בין הצדדים באשר לאופי הטיפול הזה (התובעת טענה שהנתבעת היתה צריכה להעביר לידיה כספים, ושהיא עצמה היתה משלמת לעירייה; הנתבעת טענה שהתובעת ביקשה להימנע מתשלומים לעירייה בעקבות התנהלות משפטית על חובות ארנונה משנים קודמות), ביחס לתקופה ב', מוסכם שהנתבעת לא היתה יכולה לנהל מגעים עם העירייה על היקף התשלום כיון שלא היתה רשומה במחזיקה בנכס. ביחס לתקופה ג', הנתבעת קיבלה את העובדה שיש לה חלק בכך שהנכס לא עבר על שמה, וזאת משום שלא היה לה חוזה. ביחס לתקופה ד', לטענת הנתבעת זו אשמה מלאה של התובעת, כיוון שלנתבעת כן היה חוזה.

23. **בעניין תשלום הקרן:** נחלקו הצדדים בשאלה מי צריך לשאת באחריות על כך שמחיר הארנונה בכל התקופה היה גבוה מזה שהנתבעת משלמת עכשיו (מחיר ללא הפטור המיוחד, לעומת מחיר עם הפטור המיוחד).

24. משתי סיבות נראה שיש לחייב את הנתבעת בסכום הגבוה (המחיר הרגיל וללא הפטור המיוחד): האחת, היתה הסכמה שהתובעת תטפל בעניין, ובסופו של דבר אכן טיפלה והפחיתה רטרואקטיבית את שיעור החיוב. יתכן שהיה ניתן להפחית עוד, אך לא היתה התחייבות שהנתבעת תפחית בשיעור כזה או אחר. שנית, הנתבעת יכלה לדעת שהתובעת אינה פועלת להשיג את הפטור המיוחד, כי לצורך השגת פטור זה יש להמציא מסמכים מסויימים לעירייה, ומסמכים אלו היו ברשותה של הנתבעת ולא של התובעת. בשתיקת הנתבעת יש הסכמה לאופן פעולתה של התובעת, והסכמה לשלם את הסכומים שתשית העירייה על הנתבעת ללא הפטור.

על כן, יש להטיל את חיובי הקרן כפי שנקבעו לכלל התקופות, על הנתבעת.

25. **בעניין תשלום הריבית על לתקופה ב':** בתקופה זו הנתבעת לא היתה יכולה לפעול ישירות אלא מול העירייה (שכן לא היה לה חוזה שכירות), והאחריות המלאה לאופן ההתנהלות מוטל על התובעת. מהצגת הדברים על ידי שני הצדדים, נראה שחוסר המעש במהלך השנים נבע מרשלנות. התובעת לא נהגה בדרך נכונה, כאשר נמנעה מלשלם את דמי הארנונה במשך שנים, וגרמה לכך שיוטלו עליה ריביות משמעותיות. רשלנות זו גררה חיובי ריביות.



בבית הדין בירושלים

26. דהיינו, למרות שהחייב המהותי מוטל על הנתבעת כמחזיקה בכנס, יש להעביר את החיוב על הריביות, על כתפי התובעת וזאת מאחד משני שיקולים: האחד, ניתן לומר שכיוון שהתובעת אכן היתה השוכרת הראשית על פי חוזה והנתבעת שוכרת המשנה ללא חוזה כתוב, יש לתובעת זיקה מהותית לחוב, או לכל הפחות יש לראות את הדברים כהסכמה בין התובעת והנתבעת שכך יתייחסו למצב. שיקול שני הוא שהתובעת היא שליחה רשמית של הנתבעת לטיפול והסדרת נושא הארנונה. כאמור, התובעת התרשלה, ועל כן עליה לשאת בהפסדים שגרמה.

27. אילו נמנעה התובעת מתשלום והסדרה מתוך שיקול דעת, היה עליה להתייעץ עם הנתבעת, תוך שקילת רווח והפסד. על כן, בתקופה ב', יש להטיל את האחריות על ההתרשלות על התובעת, שהיתה מופקדת על הסדרת המעמד מול הערייה. לפיכך, **את חיובי הריבית, עבור תקופה ב', יש להטיל על התובעת.**

28. אף שהנתבעת הגישה תצהיר לעירייה ובו הביעה נכונות לקחת על עצמה את חובות תקופה ב', חובות שכוללים לכאורה גם חיובי ריבית, עדיין נראה שהחוב מוטל התובעת. הטעם הוא שהחיובי הריבית נובעים מרשלנותה של התובעת, ומן העבר השני מבחינה הלכתית נראה שהתצהיר אינו מהווה התחייבות ישירה כלפי התובעת לשפות אותה על כלל החובות (לא היתה התחייבות בקניין אלא רק הצהרה כלפי העירייה). על כן, למרות שאילו העירייה היתה מקבלת את הבקשה שבתצהיר, ומעבירה את החובות על שם הנתבעת, נראה שהנתבעת היתה משלמת גם את כל הריביות, כיום, אין בסיס לחייב את הנתבעת לשפות את התובעת על החיובים שנוצרו בשל רשלנות התובעת.

29. **בעניין תשלום הריבית על תקופות ג' ו-ד'**: בתקופות אלה לא היה לתובעת הסכם שכירות עם המשכיר. לפיכך, האחריות לאופן ההתנהלות מול העירייה מוטל על הנתבעת שהיא כאמור החזיקה בכנס והיא החייב המהותי. לא הוכחה הטענה כאילו התובעת דרשה מן הנתבעת שלא להירשם בספרי הערייה כמחזיקה ואף לא ברור שהנתבעת לא היתה יכולה לעשות כן בתקופה ד' על ידי הצגת החוזה גם ללא סיוע של התובעת. ובכל מקרה, הנתבעת היתה צריכה לשלם את דמי הארנונה בכוחות עצמה, ולא להמתין לכך שהתובעת - שחוזה השכירות שלה פג - תטפל עבורה בחוב. ההבנה הכללית שהתחילה בתקופה ב', שהתובעת מטפלת בנושא, אינה מספיקה על מנת להטיל על התובעת אחריות על כך שלא שולם דבר. מעמדה של הנתבעת כחייב מהותי שיכול להיות גם החייב הפורמאלי, הצריך אותה לנקוט מאמצים אקטיביים לתשלום החוב. הסתמכותה הפאסיבית על התובעת - שכבר לא היתה צד בכנס - אינה מספקת כדי לגלגל את חובת הטיפול אל פתחה של התובעת.



בבית הדין בירושלים

30. כמו כן, החל מתקופה ג', קשה להעלות על הדעת, שהנתבעת חשבה שהתובעת שכבר אינה מחזיקה בנכס ואף אינה שוכרת על פי חוזה משלמת דמי ארנונה בפועל. על כן, היה על הנתבעת להבין שהיא צוברת ריביות. זאת ועוד, גם אילו היתה התובעת משחררת עצמה מן החיוב כלפי הערייה, הדבר לא היה מונע את היווצרות הריביות. אלא, שיתכן שהחשבונות שהיו מגיעים אל המשכיר, היו מועברים על ידו אל הנתבעת ויתכן שהיא גם היתה משלמת אותם. אפשרויות אלו, אינן מחייבות את התובעת שכן בסופו של דבר, הנתבעת ידעה שעליה חוב התשלומים והיא לא שילמה את החובות לעיריה.

31. למותר לציין, שאין בהטלת חיובי ריבית אלו משום איסור ריבית. שכן, התובעת מעולם לא הלוותה לנתבעת כסף כלשהו. אלא, שכיוון שכיום משלמת התובעת לערייה סכום מסויים הכולל ריביות (שעל הנתבעת לשלמו כמי שמהווה את החייב המהותי), הרי שעל הנתבעת לשפות את התובעת באופן מלא.

32. לו היתה הנתבעת ממנה את התובעת במפורש להסדיר עבורה את החוב לתקופות אלו, היה מקום לדון האם יש לחייב את התובעת עקב התרשלות. אך הנתבעת לא הוכיחה שהיא מינוי מפורש כזה, ואף לא טענה לכך. את הסיכומים בע"פ שנעשו בתקופה א' יש לפרש רק לגבי תקופה ב' שבה רק לתובעת צד פורמאלי בנכס המושכר ואילו הנתבעת כלל לא יכולה היתה להרשם בעירייה כמחזיקת הנכס.

33. למותר לציין, שאת הריביות יש לחשב על כל מועד חיוב בפני עצמו, שכן אין הריבית על חוב מלפני חמש שנים כריבית על חוב מאשתקד.

34. **הצמדה:** הסברה נותנת להטיל את חיובי ההצמדה על הנתבעת, שכן ההצמדה מבטאת את שמירת השווי של הכסף, והתחייבות בהצמדה, אינה נחשבת פגיעה בחייב. על כן, התובעת לא פגעה בנתבעת בכך שהשתיה את התשלומים וגררה חיובי הצמדה (בשונה מריביות).

35. לצורך החישוב של חלוקת האחריות, את ההפחתה האחרונה (כ60 א' ש) שלא ניתן לה הסבר הגיוני אלא רק סיום הקלה לצורך סיום הסדר, נראה שיש לחלק באופן שווה בין השנים (בשונה מן הרביות).

ז. חלוקת האחריות על שכר הטרחה של עו"ד

36. לאור ההסכם בין שני הצדדים ובין עו"ד, התובעת תשא באחריות על ההפחתה לתקופה א' במלואה, וכן על הפחתת הריבית עבור תקופה ב'.

37. הנתבעת תישא באחריות על שכר עו"ד עבור ההפחתה של חיוב הקרן וההצמדה עבור תקופה ב', ועבור מלא ההפחתה עבור תקופות ג' וד'.



בבית הדין בירושלים

ה. החלטה

1. עבור תקופה ב', תשלם הנתבעת לתובעת את הקרן וההצמדה אך לא את תשלומי הריבית.
2. עבור תקופות ג'-וד' תשלם הנתבעת את כל התשלומים (קרן, הצמדה וריבית).
3. האחריות עבור שכר הטרחה, כאמור בפרק ז' לעיל.
4. על כל אחד מן הצדדים להגיש תחשיבים בהתאם לאמור, תוך 14 יום.
בית הדין ממליץ לצדדים לפנות לעורך הדין שטיפל בעניינם, על מנת שיגיש תחשיב מוסכם על שני הצדדים, לאור פסק הדין.
5. תוך 14 יום תציג התובעת את הסדר פריסת התשלומים מול הערייה, על מנת שניתן יהיה לקבוע מועדי תשלום מדוייקים.
6. לאחר הגשת התחשיבים על ידי הצדדים ובחינתם, אתן פסק דין סופי.
פסק הביניים דין ניתן ביום שני, כ' בטבת תשע"ד, 23 בדצמבר 2013.

בזאת באתי על החתום

הרב סיני לוי
דיין