

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 2981-01-13 כהן נ' עיריית תל-אביב-יפו ואח'

בפני כב' סגנית הנשיאה מיכל רובינשטיין

העותר יוסף כהן
באמצעות האפוטרופוס הרב אריאל טל

נגד

המשיבים

1. עיריית תל-אביב-יפו
2. הממונה על הארנונה בעיירת ת"א
3. רון חולדאי
ע"י ב"כ עו"ד הילה בן מיור

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 32\(ב\)](#)

[חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, תש"ס-2000: סע' 5\(1\), 1 בתוספת 1](#)

[חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\), תשל"ו-1976: סע' 3, 3\(א\), 3\(ג\), 7א](#)

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 1, 269, 306](#)

[חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 21](#)

פסק דין

בפניי עתירה מנהלית המופנית כנגד שומות הארנונה שהוטלו על העותר בשנים 1987-2009 ע"י המשיבה 1 בגין נכס שבבעלותו.

בדיון מיום 2 ביולי 2013 ביקש הרב טל למנותו כאפוטרופוס לעותר לצורך הליך זה ובהעדר התנגדות של ב"כ המשיבים, ומכח הסמכות על פי [תקנה 32\(ב\)](#) ל**תקנות סדר הדין האזרחי**, תשמ"ד-1984, הוריתי כמבוקש.

1. רקע

בבעלותו של העותר נכס המצוי ברחוב גולומב 20 בתל אביב (להלן: "הנכס"). העתירה הוגשה לאור הליכי עיקול מנהליים בהם נקטה המשיבה 1 כנגד העותר. לאחר הגשת כתבי הטענות בעתירה,

נפגשו הצדדים מספר פעמים על מנת לנסות ולפתור את המחלוקת שביניהם מחוץ לכותלי בית המשפט אולם, לאחר שהצדדים לא השכילו להגיע לפתרון המחלוקת, לא נותר מנוס אלא ליתן פסק דין בעתירה.

לטענת העותר, הוא אדם מבוגר ובעל בעיות בריאותיות ובמועדים הרלוונטיים, הוא לא התגורר בנכס ואינו מתגורר בו נכון למועד מתן פסק הדין. לטענתו, לא הייתה מוסמכת המשיבה 1 לגבות ממנו חובות ארנונה החל משנת 1987 ואילך מאחר ובמשך תקופה זו הנכס הושכר לאחרים. לטענתו, מאחר ועל-פי הדין על תשלום הארנונה להשתלם ע"י המחזיק בנכס בפועל, הרי שאין המשיבה 1 מוסמכת לגבות ממנו ארנונה בגין שנים אלו. לטענת העותר, בין השנים 1994 ועד לשנת 2004 החזיק והתגורר בנכס מר שלום קשקש ובין השנים 2004 ועד לפחות לשנת 2009 החזיק בנכס מר דודו זר. להוכחת טענותיו צרף העותר לעתירה הסכם שכירות בינו ובין מר שלום קשקש לשנים 1994-1995 והסכם שכירות נוסף משנת 2004 בינו ובין מר דודו זר.

2. טענות הצדדים

העותר טוען, כי במשך תקופה של שבע שנים שקדמו להגשת העתירה על-ידו, נמנעה המשיבה 1 מלנקוט פעולות גבייה נגד השוכר בנכס, בעוד שהמדובר בנכס מסחרי בו עוברים ושבים אזרחים ופקחים של המשיבה 1 באופן קבוע. כלומר לטענתו, ידעה המשיבה 1 במשך שנים אלו כי קיים שוכר בנכס ולמרות זאת נמנעה מלנקוט בפעולות גבייה נגדו. כן טוען העותר כי ככל שייקבע ע"י בית המשפט שהוא חב באי אלו חובות בגין הנכס, הרי שבעבור החובות שקדמו לשנת 2005 חלה התיישנות. העותר טוען כי הגיש למשיבה 1 השגה שנדחתה, ולאחר מכן, עובר להגשת העתירה דן החלה המשיבה 1 לנקוט בפעולות גבייה נגדו באופן בלתי סביר, שלא בתום לב ובחוסר הגינות, והטילה עליו עיקולים רבים. לטענתו, משניסה לברר אצל המשיבה 1 מהו גובה החוב הנדרש ובעבור מה, נתקל במכשולים ובהתנהלות שאינה הוגנת ע"י המשיבה 1 שהביאה להתארכות ההליך וליצירת בלבולים מיותרים.

מנגד, טוענת המשיבה 1 כי על פי רישומיה, על שם העותר 4 חשבונות ארנונה המיוחסים לנכס. בגין חשבונות אלו רשומים על שם העותר חובות בסך של כ-733,654.15 ₪ לשנים 1987-2009 (נכון לחודש פברואר 2013). העתירה דן לטענתה של המשיבה 1 הינה הלכה למעשה ערעור בחלוף המועד על החלטותיהם של בתי משפט השלום ורשמי הוצאה לפועל אשר דחו בקשות קודמות של העותר. במהלך השנים נקטה המשיבה 1 שלושה הליכי תביעה בבית משפט השלום אשר הסתיימו במתן פסקי דין לטובתה, פעלה לפתיחת שני תיקי הוצאה לפועל ונקטה אינספור פעולות אכיפה כנגד העותר. לעמדת המשיבה 1 פעולות אלו מפסיקות את מירוץ ההתיישנות בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה מסתמכת המשיבה 1 על [רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית](#), [פורסם בבנו] דינים עליון 2010 (108) 429. המשיבה 1 מפרטת בתשובתה בהרחבה את הפעולות שנקטה לגביית החובות האמורים. לטענתה, העותר לא הגיש השגה למנהל הארנונה כפי שנדרש בחוק.

עוד טוענת המשיבה 1 כי העתירה לוקה בשיהוי ניכר בהגשתה, לאור העובדה כי החל משנת 1988 נקטה בהליכים שונים כנגד העותר. תביעות הוגשו על ידה, תיקי הוצאה לפועל נפתחו ונקטו הליכי אכיפה מנהלית שונים לגביית חובו של העותר. לטענת המשיבה 1 העותר לא נימק מדוע הגיש את העתירה בשיהוי כה ניכר ולכל הפחות היה עליו להגיש בקשה להארכת מועד כמתחייב בחוק. התנהלות העותר בהסתרת המידע בדבר פסקי הדין ותיקי ההוצאה לפועל מהווה חוסר תום לב והעתירה לוקה באי ניקיון כפיים ואף בשל כך יש לדחות העתירה. בדיון שהתקיים בפניי ביום 9 באוקטובר 2013 הגיש הרב טל לבית המשפט שני פסקי דין שאותרו באמצעות הוראת שחזור של המשיבה 1: פסק דין בתיק שמספרו [ת.א. 6604/88](#) [פורסם בנבו] בו נפסקה חובת תשלום בסך 5,468 ₪ מיום 29.9.1988 ופסק דין בתיק שמספרו [ת.א. 65921/95](#) [פורסם בנבו] בו נפסקה חובת תשלום בסך 3,128 ₪ מיום 18.2.1996. בדיון הפנה הרב טל את בית המשפט לעובדה כי הוגשו בשם העותר בקשות לביטול פסקי הדין הנ"ל, שכן אלו ניתנו בהעדר הגנה ומבלי שהוגשו בהם בקשות רשות להתגונן. כמו כן, טענה המשיבה 1 בדיון כי ידוע לה שמר דודו זר מחזיק בנכס לפחות החל משנת 2006 או 2007. עוד הצהירו הצדדים בדיון, וכפי שגם עלה מכתב התשובה של המשיבה 1, כי עד למועד מתן פסק דין זה גבתה המשיבה 1 מהעותר סך של כ-180,000 ₪ על-דרך עיקולים שהטילה.

יצוין כי בדיון טענה המשיבה 1 בהתייחסותה לטענת "אינני מחזיק בנכס" כי על פי חוק יש לטעון טענה זו במסגרת השגה למנהל הארנונה. על כן, לטענתה, לבית המשפט אין סמכות עניינית לדון בטענתו העיקרית של העותר בעתירה. טענה זו לא פורטה בכתבי הטענות של המשיבה 1.

3. דיון

ראיתי לנכון לדון תחילה בטענת הסף לעניין הסמכות העניינית, הגם שכאמור, טענה זו לא הועלתה בכתבי הטענות של המשיבה 1 אלא בדיון שהתקיים בפניי. אולם, לא נשמעה כל התנגדות לטענה זו ע"י הצד שכנגד.

סמכות עניינית

ביהמ"ש לעניינים מנהליים מוסמך לדון בעתירה של אזרח כנגד החלטה של רשות בענייני ארנונה ([סעיף 5\(1\) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים](#), תש"ס-2000 (להלן: "החוק") [וסעיף 1](#) לתוספת הראשונה לחוק).

[סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות \(ערי על קביעת ארנונה כללית\)](#), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערי") מסדיר את עניין ההשגה על חיוב בתשלום ארנונה. לפי סעיף קטן (א): "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה". בהמשך, הסעיף מונה ארבע טענות שבגינן ניתן להגיש השגה. אחת הטענות היא הקבועה [בסעיף 3\(א\)\(3\) לחוק הערי](#), והיא כי מי שחויב בתשלום ארנונה כאמור, "הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו [בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העירויות](#)". הוראת [סעיף 3\(ג\) לחוק הערי](#) קובעת כי: "על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג

תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א)(3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה."

כפי שנפסק בעבר לא אחת לעניין הוראות סעיפים אלו בחוק הערר, לבית המשפט סמכות להידרש לטענת "אינני מחזיק בנכס", אפילו לא הוגשה השגה במועד, אך הדבר נתון לשיקול דעתו של בית המשפט (ראו לעניין זה פסק דינה של כב' השופטת ארבל ברע"א [1809/07 עיריית הרצליה נ' גיא לוי](#) (פורסם בנבו, ניתן ביום 3.6.2008) (להלן: "עניין הרצליה נ' לוי").

על פי הפסיקה, יידרש בית המשפט לטענת "אינני מחזיק בנכס", בנסיבות בהן מדובר בעניין בעל חשיבות ציבורית ועקרונית מיוחדת. שיקולים נוספים שהוכרו הינם מודעות האזרח להליכי ההשגה המנהליים ומידת הפגיעה ועיוות הדין שייגרמו לאזרח כתוצאה מחסימת דרכו לערכאות השיפוטיות הרגילות. (לעניין זה ראה הפירוט בעניין הרצליה נ' לוי).

אמנם העניין הנדון בפניי אינו מעורר שאלות בעלות חשיבות עקרונית וציבורית אולם העותר טוען כי המשיבה 1 ישבה על המדוכה משך מספר שנים בנקיטת הליכי הגבייה ובכך התרשלה. המשיבה 1 אמנם הציגה מספר הליכי גבייה בהם נקטה אולם גם מהנתונים שהציגה עולה כי אכן במשך השנים 2001-2005 ו-2009-2010 נקטה בפעולות מעטות, אם בכלל, לגביית החובות. כמו כן, בדיון שהתקיים בפניי, הודתה המשיבה 1 כי לפחות בקשר לשנים 2006 ואילך ידוע לה כי מר דודו זר הוא המתגורר והמחזיק בנכס. המשיבה 1 לא הסבירה מדוע נקטה בתקופה זו בהליכי גבייה נגד העותר ולא דרשה תשלומים מהשוכר כמתחייב בדן וזאת למרות שידוע לה כאמור, שקיים מחזיק אחר בנכס. המשיבה 1 לא הציגה מסמכים המעידים על משלוחים של התראות (לעותר או לשוכר) במשך השנים האמורות למטרת גביית החוב, ועולה גם כי בין הצדדים התקיים דין ודברים בקשר לחוב בשנים 2011-2012.

זאת ועוד, למעשה טרם שהוגשה עתירה זו לא הייתה לעותר הזדמנות להשיג על חיוביו בארנונה. אפרט: [סעיף 306 בפקודת העיריית](#) [נוסח חדש] קובע כי על הרשות המקומית המבקשת לגבות חוב ארנונה, לשלוח אל החייב הודעה בכתב. [סעיף 7א](#) לחוק הערר קובע כי: "בהודעת תשלום על ארנונה כללית תפרט הרשות המקומית את הזכויות והמועדים להשגה ולערר האמורים בחוק זה". בעניין הוראות אלו קבע בית המשפט כי "רשות מקומית המבקשת לגבות ארנונה צריכה לברר את זהותו המדויקת של המחזיק בנכס. את דרישת התשלום עליה להפנות לאישיות המשפטית המחזיקה בנכס" (ע"א [4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו\(2\) 773 \(2002\)](#)). עוד נקבע שם, לעניין חובת הרשות המקומית לפעול בהתאם [לסעיף 7א](#), כי "הימנעות הרשות מקיום דרישה זו, תצדיק, ככלל, מתן רשות לנישום להעלות טענות בבית המשפט". זאת, כחלק מהשיקולים שלפיהם יתיר בית המשפט לנישום העלאת טענה שמלכתחילה היה עליו להעלותה בהליך של השגה, ובהם השיקול לפיו לא תחסם דרכו של הנישום, אם יביא הדבר לעיוות דין, או שלא היה מודע לאפשרותו להשיג על חיובי בתשלום ארנונה (שם).

במקרה דנן, לא עלה כי המשיבה 1 מילאה אחר דרישת [סעיף 7א](#) לחוק הערר ע"י מתן הודעה לעותר על זכאותו להגשת השגה וערר. דווקא מהודעות הדרישה שצרף העותר לעתירתו עולה כי המשיבה לא קיימה אחר דרישה זו.

לאור האמור, הן בשל התנהלותה זו של המשיבה 1 לפחות משנת 2006 ואילך והן בשל כך שלא מילאה אחר דרישת [סעיף 7א](#) לחוק הערר, אינני רואה הצדקה לדחיית טענות העותר כנגד חובותיו על הסף. מטעמים אלו, אני קובעת כי לבית המשפט סמכות ואני מתירה לעותר להתגונן בטענת "אינני מחזיק בנכס" במסגרת עתירה זו.

טענת "אינני מחזיק בנכס"

לאור נסיבות המקרה והשתלשלות העניינים, אחלק את הדיון בטענת "אינני מחזיק בנכס" למספר חלקים: (1) חובות העותר מכח פסקי הדין שנפסקו לטובת המשיבה 1 המפורטים בכתב התשובה שלה. (חובות מכח [ת.א. 65921/95](#) ו-[ת.א. 6604/88](#)) [פורסם בנבו] (להלן: "החלק הראשון של החוב הנטען").

(2) חובות לשנים 1994-1995 (כולל) (להלן: "החלק השני של החוב הנטען"); (3) חובות לשנים 1996-2003 (כולל) (להלן: "החלק השלישי של החוב הנטען"); (4) חובות משנת 2004-2009 (כולל) (להלן: "החלק הרביעי של החוב הנטען").

באשר לחלק הראשון של החוב הנטען, היינו פסק דין [בת.א. 6604/88](#) שניתן בשנת 1988 [פורסם בנבו] ופסק הדין [בת.א. 65921/95](#) שניתן בשנת 1996 [פורסם בנבו]. לפי [סעיף 21 לחוק ההתיישנות](#), תשי"ח-1958: "פסק דין בתובענה שעברו עליו עשרים חמש שנה בלי שהזכאי לפיו עשה פעולה כלשהי כדי לבצעו, רשאי החייב לטעון טענת התיישנות...". לכן, פסקי הדין האמורים עדיין לא התיישנו, הגם שהמשיבה 1 נקטה במספר פעולות לגביית פסקי הדין המפסיקות את מירוצן ההתיישנות. לכן אני קובעת כי העותר חב בתשלומים מכוח פסקי הדין.

בדיון טען הרב טל כי הגיש בקשה לבית המשפט המוסמך לביטול פסקי הדין הללו אך טרם ניתנו החלטות בבקשות אלו. אך ברור הוא כי כל עוד לא בוטלו פסקי הדין ע"י בית המשפט הם שרירים וקיימים ואף חלוטים ולכן הם מחייבים את העותר. במידה וינתנו פסקי דין ע"י בית המשפט המוסמך בבקשות שהוגשו, ניתן יהיה לפעול על פיהם.

באשר לחלק השני של החוב הנטען, העותר הציג הסכם שכירות עם מר קשקש לשנים אלו וטענה זו לא נסתרה ע"י המשיבה 1. גם מההסכם שהוגש ועל פי הטענות בנדון שוכנעתי כי אכן מר קשקש התגורר בדירה והחזיק בה בשנים אלו. מכאן אני קובעת כי העותר לא היה "המחזיק" בנכס בשנים 1994-1995. על-כן אין הוא חב בגין שנים אלו בתשלום ארנונה.

באשר לחלק השלישי של החוב הנטען, לא עלה בידי העותר להוכיח כי לא החזיק בנכס בשנים אלו. בנספחי העותר לעתירה לא הוגשה ולו ראשית ראיה להוכחה כי השוכר המשיך להתגורר בנכס מעבר לתקופה המוגדרת בהסכם. כן, לפי דברי המשיבה 1 בדיון לא ידוע לה ולא היה ידוע לה מתי הוחזק

הנכס ע"י מר קשקש. על כן באשר לתקופה זו אני קובעת כי העותר היה המחזיק בנכס כ"בעל הזיקה הקרובה לנכס". עוד אני קובעת כי לא חלה התיישנות בגין שנים אלו שכן המשיבה 1 נקטה בהליכי גבייה מנהליים המפסיקים את מרוץ ההתיישנות.

באשר לחלק הרביעי של החוב הנטען, העותר צרף לעתירתו הסכם שכירות עם מר דודו זר מפברואר 2004. כאמור בהסכם, תקופת השכירות היא ל-60 חודש. בנוסף, הצהיר העותר בדיון כי מר זר מתגורר בנכס ומחזיק בו החל משנת 2004 ונכון למועד הדיון. בנוסף, לא ניתן להתעלם מכך שבדיון הנ"ל הודתה ב"כ המשיבה 1 כי ידוע לה שמר זר מחזיק בנכס לפחות משנת 2006 או 2007. לאור האמור, שוכנעתי כי הנכס מוחזק ע"י מר זר החל משנת 2004 ולפחות עד ל-2009 (כולל). על כן אני קובעת כי העותר לא החזיק בנכס בתקופה האמורה, ולכן אין לחייבו בארנונה בגינה.

4. סיכום של דבר

אני קובעת כי על העותר לשלם את חובות הארנונה מכח פסקי הדין הנ"ל ובגין השנים 2003-1996 (כולל) בגינן לא עלה בידי להרים את נטל ההוכחה המוטל עליו כי לא החזיק בנכס שבבעלותו. בגין השנים 1994-1995 והשנים 2004-2009 אני קובעת כי העותר לא החזיק בנכס ואין לחייבו בחובות ארנונה בגין שנים אלו.

מהחוב שנותר תקיף המשיבה 1 את הכספים שעוקלו, כפי שעלה מכתב התשובה שלה ומפרוטוקול הדיון מיום 9.10.2013.

לאור תוצאת פסק הדין, יישא כל צד בהוצאותיו.

ניתן היום, א' שבט תשע"ד, 02 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.

מיכל רובינשטיין 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)