

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

עת"מ 12677-02-12 חרוב ואח' נ' עיריית תל אביב

בפני כב' השופטת רות רונן

עותרים  
1. חמיס חרוב  
2. גמילה חרוב  
ע"י ב"כ עו"ד אלטוחי

נגד

משיבים  
עיריית תל אביב  
ע"י ב"כ עו"ד קינקס-זרפשוני

### פסק דין

1. לעותר 1 (להלן: "העותר") ישנם 10 חשבוניות ארנונה בעיריית תל אביב, בהתאם לרישומי המשיבה (להלן: "העירייה"), חשבוניות המתייחסים למספר נכסים בתחומי העיר תל-אביב יפו. עניינה של העתירה בהליכי גבייה מנהליים שהעירייה מנהלת כנגד העותר לשם מימוש זכויותיו בדירה בגוש 7043 חלקה 9 שברחוב יטבת 22 תל אביב (דירה זו תכונה להלן: "הדירה"). מימוש הדירה נועד, כך טוענת העירייה, לצורך תשלום חובות ארנונה ומים של העותר, שהסכום הכולל שלהם עומד נכון ליום 28.11.13 על 1,284,521.63 ₪ (כך עולה מסיכומי העירייה).

#### טענות הצדדים

2. בסיכומים מטעם טענו העותרים כי יש לדחות את טענותיה המקדמיות של העירייה, ולקבוע כי בית-המשפט מוסמך לדון בעתירה. זאת משום שמנהל הארנונה וועדת הערר אינם מוסמכים לדון בטענה הנוגעת לאי-חוקיות, אלא סמכותם מתמצה בדיון בנושאים טכניים עובדתיים.
- עוד נטען כי העתירה לא הוגשה בשיהוי, שכן היא הוגשה נגד מימוש זכויות העותר בדירה, והאזהרה בגין בקשתה ביצוע הומצאה לו ביום 6.1.201. העתירה הוגשה 30 יום לאחר מכן. על-כל-פנים, לבית-המשפט מסור שיקול-דעת להאריך את המועד להגשת העתירה, בעיקר כאשר השיהוי הוא סובייקטיבי בלבד, והוא לא גרם נזק לצד שכנגד.
3. העותרים טענו כי התנהלותה של העירייה היתה חסרת תום-לב, שכן היא פעלה במשך כל השנים נגדם לצורך גביית חובות העבר שלהם במסלול האזרחי, והיא אינה רשאית "לשנות חזית" ולעבור למסלול גבייה מנהלי.

- העותרים טענו כי לא הומצאו להם דרישות תשלום כדין, ולכן לא היתה העירייה רשאית לממש את כתב ההרשאה למכירה הדירה מכוחו נרשם עליה שעבוד. לעותרים לא נודע מבעוד מועד על גובה החוב שהעירייה ייחסה להם, והם אף ידעו לאילו נכסים החוב מתייחס. יש חשיבות גדולה לדרישת התשלום, ולא ניתן לכן להתחיל בהליך גבייה מנהלי ללא דרישה כזו. לגישת העותרים, העירייה מגדילה את חובותיהם ובמקביל היא נוטלת את חלקה בתשלומים אותם משלם העותר במסגרת תיק איחוד בלשכת ההוצל"פ, תוך העברת מסר לעותר כי זה ההליך בו היא בחרה.
4. העותרים טענו כי העירייה הודתה שבקשת המימוש הוגשה בגין כל חובות העותר אי פעם בתיקי ההוצל"פ אותם משלם העותר מדי חודש במשך שנים רבות. העירייה בקשה להקטין את החוב בתיק ההוצאה-לפועל החדש, כך שהוא יחול רק על חוב שבגינו לא פעלה העירייה בהליכי גבייה אזרחיים. אולם, לגישת העותרים אין בכך לרפא את הפגם, ומשהחלה העירייה בגבייה אזרחית, היא חייבת להמשיך בכך גם ביחס לחובות חדשים.
5. לטענת העותרים, העירייה נמנעה מלפרט את המועדים בהם נוצרו החובות השונים שלהם נושא העתירה. לגישתם, העירייה נהגה בשיהוי ניכר בגביית החובות, שיהוי המחייב את קבלת העתירה. זאת משום שעם חלוף הזמן, הופכת הגבייה המנהלית לבלתי-סבירה, לא הוגנת, ולא מיידתית. עוד נטען כי כל חוב שקדם ליום 28.11.04 התיישן, ולכן על העירייה להוכיח כי פעולות הגבייה שלה התייחסו רק לחובות שנוצרו לאחר מועד זה. כן מוטל על העירייה להוכיח את הפעולות שהיא בצעה לגביית החובות שנוצרו בגין כל שנת מס עד שנת 2004.
6. העותרים טענו עוד כי העירייה לא בצעה הליכי גבייה "של ממש" שיש בהם כדי לעצור את מרוץ ההתיישנות. כך, נשלחו אמנם דרישות לעותרים, אולם העירייה לא ביצעה שום פעולה של הוצאה לפועל. לכן לא היה די בפעולות העירייה כדי לעצור את מרוץ ההתיישנות.
- העותרים התייחסו בהקשר זה לנכס שלהם שברחוב יפת 88 ביפו. הם הוסיפו וטענו כי העירייה חייבה אותם חמש פעמים בגין נכס אחד (המצוי ברח' 3195), וכי כל הפעולות שהיא בצעה הם פעולות שבוצעו "מהשפה ולחוץ", ללא כוונה לגבות את החוב. גם ביחס לנכס ברחוב חנינא בן דוסא נטען כי העירייה לא נקטה "הליכי גבייה של ממש".
7. עוד הוסיפו העותרים וטענו, כי אין כדאיות כלכלית עבור העירייה בהליך המימוש. זאת משום שהדירה אותה מבקשת העירייה לממש מצויה על מספר חלקות. העותר רשום כבעלים של מחצית מחלקה 9, שבה מצויים רק המטבח וחלק והסלון. על חלקים אלה של הדירה ישנו צו הריסה רשום בטאבו. חדר המדרגות ממנו עולים לדירה אינו חלק מחלקה 9.

- העותרים טענו כי מחוות-דעת מומחים שהם הגישו, עולה כי לא ניתן מבחינה פיזית, מעשית והנדסית לממש את הדירה. עוד נטען כי גם אם תמומש הדירה, יש מקום לקחת בחשבון כי גם לעותרת 2 יש בה זכויות (למרות שהיא אינה רשומה כבעלת זכויות בטאבו); כי העותר הוא בעלים של חלקה 9 במושע עם אדם נוסף; וכי אם הדירה תימכר, היא תימכר כתפוסה, לאחר מתן מעמד של דיירות מוגנת לעותרת 2 ולבנם הקטין של בני-הזוג.
8. לגישת העותרים, ההחלטה לממש את הדירה לצורך גביית החוב היא החלטה מנהלית, וככזו על העירייה לפעול ביחס אליה בצורה סבירה ומידתית, ביעילות ובהגינות. לכן זכאים העותרים להעלות את הטענה ביחס לחוסר הכדאיות במימוש גם במסגרת העתירה דנן. מסקנה זו עולה גם מהנחיות היועץ המשפטי לפיהן לפני נקיטה בהליך מימוש, יש לבחון גם את יעילותו של ההליך.
9. העירייה טענה כי דין העתירה להידחות. לטענתה, לבית- המשפט אין סמכות עניינית לדון בעתירה, והיה על העותרים לתקוף את החלטות העירייה בדרך של השגה למנהל הארנונה, ערר על החלטות אלה, ופנייה לבית-המשפט בדרך של ערעור מנהלי. העירייה התייחסה בהקשר זה בין היתר לטענות העותר ביחס לחוב בגין הנכס ברחוב בן דוסא 19. העירייה טענה כי העותר לא חזר על טענותיו בהקשר זה בסיכומים מטעמו. מעבר לכך, הסמכות הייחודית לדון בטענות כאלה היא למנהל הארנונה, והעותר לא היה רשאי לכן לפנות לבית- המשפט ולהעלות את טענותיו.
10. עוד טענה העירייה כי העתירה הוגשה בשיהוי ניכר. זאת משום שחלף פרק זמן של למעלה משנה מהיום בו העירייה מסרה לעותר מכתב התראה ועד הגשת העתירה. העירייה פעלה לגביית חובות העותר במהלך השנים, בעוד שהעותר "ישן" על זכויותיו. העירייה הוסיפה כי העותר נהג בחוסר ניקיון כפיים, משום שהוא לא גילה במסגרת העתירה פרטים ועובדות מהותיים. כך העותר נמנע מלהציג בפני בית המשפט את כל ההליכים שהתנהלו לצורך גביית חובותיו, והוא הציג מצג-שווא לפיו הוא לא ידע אודות הליכי הגבייה המנהליים שהתנהלו נגדו. הוא גם לא גילה כי מרבית חשבונות הארנונה פעילים עד היום, וכי הוא אינו משלם ארנונה בגינם עד היום, ללא שהוא הגיש בקשר לכך כל השגה או ערר.
11. באשר לטענת ההתיישנות, טענה העירייה כי לא חלה התיישנות, משום שהעירייה פעלה במהלך השנים באופן רצוף לגביית חובותיו של העותר. היא הגישה תביעות שהסתיימו בפסקי דין ופתחה תיקי הוצאה-לפועל, כפי שהיא פירטה במסגרת פרק ו' לכתב התשובה שלה לעתירה. העירייה שלחה הודעות דרישה כדין ובאופן שוטף לעותר במהלך השנים, והיא אף ביצעה הליכים רבים כנגדו כגון עיקול מטלטלין וכיו"ב. לתגובת העירייה לעתירה צורפו אסמכתאות ביחס להוכחת פעילותה של העירייה כנגד העותר. העותרים לא סתרו את טענות העירייה ביחס לכך.

לכן, ולאור ההלכה הפסוקה, משהעירייה ניהלה הליכי גבייה מנהליים נגד העותר, שנפתחו באמצעות משלוח מכתבי דרישה אליו, לא ניתן לקבוע כי זכותה של העירייה לפעול נגדו – התיישנה. מרוץ ההתיישנות נעצר, כך נטען, משום שנגד העותר ננקטו במהלך כל השנים צעדים לגביית החובות, ופעולות אלה עוצרות את מרוץ ההתיישנות.

12. עוד טענה העירייה, כי יש לדחות את טענות העותר בדבר נקיטת הליכים מקבילים. לגישתה, ההלכה הפסוקה קבעה כי לרשות מקומית ישנן שתי דרכים לפעול לצורך גביית חוב ארנונה: תביעה אזרחית והליכי גבייה מנהליים. אלה מסלולי גבייה חלופיים העומדים זה לצד זה. אין מניעה כי עירייה תפעל לגביית חוב בהליכים מנהליים רק משום שניתן פסק-דין הקובע את חובת התשלום.

במקרה דנן נפתחו תיקי ההוצל"פ בעקבות פסקי-דין שהתקבלו בתביעות כספיות נגד העותר. העותר משלם מדי חודש סכום של 700 ₪ במסגרת תיק האיחוד, אך הסכומים שמתקבלים מקוזזים מחובותיו, ולכן אין כפל גבייה. העירייה זכאית לנקוט במספר הליכים לגביית החוב, ובלבד שהחוב לא ייגבה פעמיים.

13. באשר לטענה לפיה לא ניתנו לעותר הודעות ולא נשלחו אליו דרישות, טענה העירייה כי אין ממש בטענה. לעותר נשלחו דרישות רבות כמפורט בכתב התשובה. חוב הארנונה הפך לכן לחוב בפיגור, והעירייה היתה רשאית משום כך לנקוט בהליך הגבייה המנהלי. מעבר לכך, אין ממש בטענת העותרים גם משום שהיה עליהם לדעת אודות חוב הארנונה, משום שהחוב נוצר מכוחה של [פקודת העיריות](#). סעיף 300 לפקודה זו מטיל על המחזיק בנכס חובה לשלם את הארנונה במועד שנקבע בצו הארנונה, וחובה זו אינה תלויה במשלוח הודעת שומה. הדרישה לתשלום היא דרישה פרוצדוראלית גרידא.

14. באשר לטענה לפיה לא קיימת כדאיות כלכלית במימוש הדירה, טענה העירייה כי אם אכן לא ניתן לממש את הדירה, לא היה מקום לכך שהעותרים יגישו את העתירה. על-כל-פנים, כך נטען, מקומה של טענה כזו היא במסגרת הליך ההוצאה-לפועל, ולא במסגרת עתירה מנהלית. לגופו של ענין טענה העירייה כי לאחר מינוי כונס נכסים לדירה, היא מתכוונת לפעול להגשת תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין, ולמכור את הדירה כתפוסה. העירייה טענה כי להערכתה, שווי זכויות העותר בדירה עומד על סך של 660,000 ₪.

## דיון

15. מספר נושאים טעונים הכרעה במסגרת העתירה:

- האם התיישנו חובות העותר לעירייה?
- האם העירייה השתתה בגבייתם?
- האם היתה העירייה זכאית לנקוט בהליכים מנהליים לאחר שפעלה נגד העותר במישור האזרחי?
- האם קיימת כדאיות כלכלית במימוש זכויות העותר בדירה?

עניינים אלה יידונו בפירוט להלן.

### האם התיישנו חובות העותר לעירייה?

16. העירייה טענה כי החובות לא התיישנו, וכי היא היתה רשאית לכן לנקוא בהליכי גבייה מנהליים, משום שהיא פעלה במשך כל השנים נגד העותר בהליכי גבייה שונים, ובכלל זה הגישה תביעות כספיות נגדו, פתחה תיקי הוצאה לפועל ושלחה אליו דרישות תשלום.
17. בפרק ו' לתשובתה של העירייה לעתירה, פירטה העירייה את הפעולות שהיא בצעה ביחס לגביית חובותיו הנטענים של העותר בנכסים השונים שהוא רשום כמחזיק בהם. כעולה מהאמור בס' 66-72 לתגובת העירייה, העירייה אכן בצעה פעולות שונות לצורך גביית חובות העותר בנכסים השונים. מספר הפעולות והמועדים בהם הן בוצעו אינו זהה ביחס לכל הנכסים, אולם העותר לא העלה טענות ספציפיות ביחס לנכס כזה או אחר, וביחס למועדים בהם בוצעו פעולות אכיפה בהתייחס אל נכס מסוים. בהקשר זה, הנטל מוטל על העותר להוכיח ביחס לנכס כזה או אחר כי התביעה ביחס אליו התיישנה, לאור פעולות הגבייה שבצעה העירייה ביחס לאותו נכס.
- העותר אף לא כפר למעשה בטענת העירייה – העולה גם מההלכה הפסוקה – לפיה ביצוע פעולות אכיפה וגבייה עוצר את מרוץ ההתיישנות. מסקנה זו עולה מההלכה הפסוקה ומההיגיון העומד ביסודו של מוסד ההתיישנות.
18. ברע"א 187/05 נעמה נסייר נ. עיריית נצרת עילית [פורסם בנבו] (מיום 20.6.2010, להלן: "פס"ד דין נסייר"), התייחס בית-המשפט העליון לשאלת האפשרות להעלות טענת התיישנות נגד הליכי גבייה מנהליים. בית-המשפט (כב' השופטת ברלינר) קבע כי הליך גבייה מנהלי על ידי הרשות הוא "תביעה לקיום זכות" כמובנו של ביטוי זה בס' 2 לחוק [ההתיישנות](#), ולאור בחינה תכליתית של הוראות חוק ההתיישנות. בית-המשפט התייחס גם לתכליתו של מוסד ההתיישנות, ובין היתר לקושי של האזרח בשמירת ראויותו, הצורך שלו בוודאות תקציבית, והשיקולים של ויתור ומחילה ושל אינטרס הציבור בכך שמערכות השלטון לא יעסקו בחובות ישנים.
- לכן, בנסיבות בהן העירייה אינה שוקטת על שמריה ומנסה לגבות את חובות הארנונה מהאזרח באמצעים שונים לאורך השנים, לא ניתן לקבוע כי היא ויתרה על החוב. גם מצדו של האזרח, הוא אינו יכול לטעון כי לא שמר על ראויותו, או כי היה סבור שהעירייה מחלה על חובו כלפיה.
19. כאמור, העותרים לא כפרו למעשה בטענה כי העירייה בצעה פעולות אכיפה שונות כמפורט בתשובתה, כדי לגבות מהם את חובות הארנונה הנטענים שהם חבו לה. טענתם העיקרית של העותרים בהקשר זה היתה כי פעולות הגבייה שהעירייה בצעה היו "מן השפה ולחוץ",

באופן שאינו מעלה כוונה לגבות את החוב, ושאינן עוצרות לכן את מרוץ ההתיישנות (ר' למשל ס' 23 ד' לסיכומי העותרים).

אינני מקבלת את הטענה. אני סבורה כי משעה שהעירייה בצעה פעולות אכיפה שמטרתן גביית החוב, אין מקום לבחון פעולות אלה במבחן "כמותי" – האם הן "רציניות" די הצורך כדי להביא למסקנה כי העירייה אכן התכוונה לגבות את החוב אם לאו.

20. מספר טעמים למסקנה זו. ראשית, חזקה על העירייה כי פעולות אכיפה שהיא מבצעת נועדו כדי להביא לגביית החוב, וכי זוהי מטרתה בביצוע.

ככל שהדבר נוגע לתכליתם של דיני ההתיישנות, הרי משמבוצעות על ידי העירייה פעולות אכיפה שונות, הנישום מודע לכך כי העירייה לא מחלה על חובו כלפיה, כי עליו לשמור על הראיות שיש לו ביחס לחוב הנטען, וכי הוא אינו יכול להניח כי החוב לא ייגבה ממנו. ישנו כמובן גם קושי ברור בהערכה אילו מבין פעולות העירייה הן "מן השפה ולחוץ" ואילו הן פעולות שכרוכה בהן כוונה אמיתית לגבות את החוב. לא מן הראוי כי ההכרעה בשאלה האם התביעה התיישנה אם לאו, תתבסס על מבחן כל כך עמום – לגבי מהותן של כוונות העירייה.

21. מעבר לכל אלה, אני סבורה כי אין מקום לקבל את הטענה גם תוך מגמה לשמור על זכויותיהם של נישומים חייבים. כך, לו היתה מתקבלת טענת העותרים בהקשר זה, הדבר היה יוצר תמריץ ברור לעירייה לפעול בדרך ה"אגרסיבית" ביותר לצורך גביית חובות ארנונה, על-מנת שלא ניתן יהיה להעלות כנגדה טענה לפיה אין מדובר ב"כוונה אמיתית" לגבות את החובות.

מובן כי מבחינת הנישומים החייבים, תוצאה כזו אינה רצויה. נישומים יעדיפו כי העירייה תוכל לפעול נגדם בצורה הדרגתית, כי היא לא תפנה מייד וללא שיהוי לאמצעי הגבייה החמורים ביותר, כי יינתן להם פרק זמן כדי לבוא בדברים עם העירייה או כדי להתארגן לצורך תשלום החוב הנטען. לכן, קבלת עמדת העותרים תביא לתוצאה גרועה יותר דווקא מבחינתם של החייבים, וגם מטעם זה אני סבורה כי אין לקבלה.

22. לכן, אני דוחה את טענת העותרים לפיה העירייה אינה רשאית לגבות מהם את החובות הנטענים משום שחובות אלה התיישנו.

## שיהוי

23. העותרים העלו כאמור גם טענת שיהוי כנגד העירייה. בפסק הדין בעניין **נסייר**, התייחסה כב' השופטת פרוקצ'יה לשאלת ההבחנה בין דיני השיהוי ודיני ההתיישנות, בהקשר של תביעה לתשלום ארנונה. היא קבעה כי ככלל:

"ענין המתאפיין בדואליות נורמטיבית ישוייך לתחום ההתיישנות האזרחית או לדיני השיהוי המינהליים בשים לב ליסודות הדומיננטיים המאפיינים את מהותו. תיבחן מהותו של הענין מבחינת השאלה האם היסודות השליטים בו הם בעלי אופי אזרחי או מינהלי; יש להניח כי ענינים שמהותם העיקרית נוגעת בענינים בעלי אופי כספי ייחשבו ענינים אזרחיים לצורך תחולת דיני ההתיישנות. ענינים שמהותם המרכזית היא מינהלית, דינם להיות מוכרעים על פי דיני השיהוי המינהליים. הלבוש הדיוני של ההליך – כהליך אזרחי או עתירה מינהלית – אינו מכריע לענין זה"

בהמשך הדברים, מסווגת כב' השופטת פרוקצ'יה את העניינים הקשורים בגביית מיסים ובכלל זה גביית ארנונה, כעניינים בעלי מאפיין אזרחי בולט. לכן, כך היא קובעת:

"ככלל, בתביעות בענייני ארנונה מתקיימים הרציונלים העיקריים שביסוד ההתיישנות האזרחית בתביעות בעלות אופי כספי. לרשות ניתן פרק זמן של שבע שנים לממש את תביעתה; הנישום רשאי לצפות כי בחלוף התקופה לא ייחשף עוד לתביעה לתשלום הכסף"

24. כב' השופטת חיות – בהתייחסה לנושא זה בחוות דעתה של כב' השופטת פרוקצ'יה, קובעת כי "ניתן להותיר לעת מצוא את הדיון בסוגיות הנוגעות לשיהוי מנהלי ולנקודות השקה והשוני בינו ובין דין ההתיישנות האזרחי".

25. אני סבורה כי אף אם לא תתקבל גישתה של כב' השופטת פרוקצ'יה בענין נסייר, הרי במקרה דנן אין לקבל את טענת השיהוי שהעלו העותרים, מטעמים דומים לטעמים בשלהם קבעתי כי אין לקבל את טענת ההתיישנות שלהם. כאמור, העירייה פירטה פעולות גבייה שונות שהיא בצעה כנגד העותרים ביחס לנכסים השונים שהעותר מחזיק בהם. העותר לא העלה טענה ספציפית ביחס לנכס כזה או אחר. לכן, גם לו היו דיני השיהוי חלים במקרה דנן (וכאמור – לגישתה של כב' השופטת פרוקצ'יה, הם אינם חלים – אלא חלים דיני ההתיישנות), לא היה מקום לקבל את טענות העותרים ולקבוע כי העירייה מנועה לפעול כנגדם משום שהיא השתתתה.

#### **האם היתה העירייה רשאית לנקוט בהליכים מנהליים לאחר שנקטה בהליכים אזרחיים?**

26. כפי שהובהר לעיל, אחת מטענותיהם של העותרים היא כי אסור היה לעירייה "לשנות חזית", ומשעה שהיא החלה לפעול נגדם בהליכים אזרחיים, היא לא היתה רשאית לעבור לנקיטת הליכים מנהליים.

27. אינני מקבלת את הטענה ממספר טעמים. ראשית, אני סבורה כי לנישום שאינו משלם את חובותיו לעירייה, יש זכות קנויה כי העירייה תפעל נגדו רק בדרך פעולה אחת (אזרחית או מנהלית) ולא בדרך הפעולה השנייה, בין במקביל ובין זו אחר זו. בפס"ד נסייר שזכר לעיל, קבע בית המשפט כי "כאשר נישום לא משלם את אשר נדרש בשומת הארנונה, פתוחות

**בפני הרשות שתי דרכי פעולה. הדרך האחת היא הגשת תביעה אזרחית לבית המשפט המוסמך ... הדרך השנייה הינה פנייה להליכי גבייה מינהליים. עד שאנו מתייחסים ומגדירים את הסדרי הגבייה האפשריים, נעיר בשלב זה כי יש חשיבות לעצם קיומם של של שני המסלולים, קרי הגשת תביעה לצד פנייה להליכי הגבייה המנהליים, זה לצד זה, והדברים יובהרו בהמשך" (ההדגשה היא שלי, ר.ר.).**

מדובר אם כן בשני הליכים מקבילים, הקיימים זה לצד זה, שאין מקום לקבוע כי על העירייה לבחור מלכתחילה רק באחד מהם, וכי אם עשתה כן – היא אינה רשאית לנקוט באחר. יתרה מזאת, ובדומה למה שנאמר לעיל, קביעה המקבלת את טענת העותרים בהקשר זה, תביא להרעה במצבם של נישומים. הטעם לכך הוא שאם העירייה תחויב לבחור מלכתחילה במסלול פעולה אחד, יתכן כי יהיה לה תמריץ לבחור תמיד במסלול המנהלי, שהוא בדרך כלל מסלול "קל" יותר מבחינתה.

28. ואולם, יש מקום לעודד את העיריות לפעול דווקא גם במסגרת המסלול האזרחי, באופן שהחוב שבמחלוקת יתברר בפני בית המשפט האזרחי, תוך בחינת טענות הצדדים אלה כנגד אלה. לאחר קיומו של פסק-דין המכריע בטענות הצדדים, אין מניעה בדרך-כלל כי העירייה תפנה להוצאתו לפועל גם בדרך של הליך גבייה מנהלי. יתכן כי ייתכנו מקרים חריגים, בהם עצם שינוי דרך הפעולה של העירייה יהיה בחוסר תום-לב (על רקע ציפיות לגיטימיות של הנישום כתוצאה מנסיבות ספציפיות ומיוחדות). אולם, זה אינו הכלל, ואינני סבורה כי במקרה דנן הוכיחו העותרים כי העירייה נהגה בחוסר תום-לב כאשר בחרה משלב מסוים ואילך לנקוט נגדם בהליכי גבייה מנהליים.

#### **האם קיימת כדאיות כלכלית במימוש זכויות העותר בדירה?**

29. העותרים טענו עוד, כי אין מקום להתיר לעירייה לפעול למימוש הדירה, משום שהדבר לא יהיה כדאי מבחינה כלכלית. אינני סבורה כי יש לקבל את הטענה. יתכן אולי כי ייתכנו מקרים קיצוניים וחריגים, בהם ברור לחלוטין כי אין כדאיות כלכלית במימוש נכס, וכי פעולת העירייה נעשית לכן באופן חסר תום לב וממניעים זרים. ביחס למקרים כאלה עשוי אולי בית-המשפט לקבוע כי החלטתה של הרשות לנקוט בהליכי מימוש היא בלתי מידתית או בלתי סבירה בצורה קיצונית דייה כדי לאפשר התערבות של בית-המשפט בה. אין מקום לקבוע מסמרות בנושא זה במקרה דנן, משום שלטעמי אין מדובר במקרה כזה.

כאמור, לפי חישובי העירייה ביחס לשווי זכויות העותר בדירה, זכויות אלה שוות כ- 660,000 ₪. ככל שישנה מחלוקת בהקשר זה בין העותרים לבין העירייה, אין מקום לפתור אותה במסגרת ההליך הנוכחי של העתירה המנהלית, והצדדים יוכלו להעלות את טענותיהם בהקשר זה בפני רשויות הוצאה-לפועל.

30. יצוין כי העותרים העלו נגד העירייה גם טענה לפיה לא נמסרה להם דרישת תשלום בהתאם לתקנות המיסים (גבייה). משכך, כתב ההרשאה למכירת הדירה איננו חוקי, וכל ההליך



שנועד למימוש הדירה, אינו חוקי אף הוא. העירייה כפרה בטענות העותרים בהקשר זה. היא טענה כי לאחר שנמסרו לעותרים הודעות, דרישות והתראות רבות, הפך כתב הארנונה לחוב בפיגור, והעירייה היתה רשאית לפעול לגבייתו במסגרת ההליך המנהלי.

אני סבורה כי מדובר בטענה שנוגעת להליך ההוצאה לפועל, ועל העותרים להעלותה במסגרת רשות ההוצאה לפועל (שנושא ההמצאה של דרישות התשלום והראיות ביחס לכך מצוי בפניה). רשות ההוצאה לפועל היא שתקבע, בהתאם למכלול החומר המצוי בפניה, ובהתאם ליתר השיקולים שתמצא לנכון לשקול, האם העירייה היתה זכאית לפעול למימוש הדירה אם לאו.

31. יוער בשולי הדברים כי העירייה העלתה גם טענות סף כנגד העתירה. ככל שהדבר נוגע לטענה לגבי סמכותה העניינית של העירייה, יש לציין כי בפסק הדין נסייר, התייחס בית המשפט (כב' השופטת ברלינר) לאפשרות להעלות טענת התיישנות בפני מנהל הארנונה במסגרת השגה. בית המשפט קבע בהקשר זה כי:

**"דא עקא, הגשת השגה לפי חוק זה אפשרית רק בעילות מסוימות הקבועות בסעיף 3 לחוק, אשר טענת התיישנות אינה נמנית עמן. במאמר מוסגר אני רואה להעיר כי כשלעצמי - הייתי מבקשת להשאיר בצריך עיון את השאלה האם לא ניתן להעלות טענת התיישנות גם בהשגה הגם שאינה מנויה בסעיף 3. כיוון שלא זוהי הסוגיה שבפנינו, שהרי לא מדובר בהשגה, איני רואה לדון בכך".**

32. העירייה העלתה נגד העותרים גם טענת שיהוי, כפי שפירטתי לעיל.

העותרים טענו בהתייחס לטענה זו, כי האזרה בגין בקשת הביצוע למימוש זכויות העותר בדירה הומצאה לעותר רק ביום 6.1.2012, וכי העתירה הוגשה 30 יום לאחר מכן. אולם, מאחר שהעתירה תוקפת את הליכי הגבייה של העירייה ביחס לחובות הארנונה הנטענים של העותר, ספק אם המועד הרלוונטי לחישוב השיהוי הוא המועד בו העירייה נמסרה לעותר בקשת הביצוע למימוש זכויותיו בדירה. תקופת השיהוי צריכה להימנות מהמועד בו העותר ידע כי העירייה פועלת נגדו בהליכי גבייה מנהליים לפירעון חובותיו בקשר עם מכלול הנכסים שהוא מחזיק בהם. העירייה טענה בהקשר זה – וטענתה לא נסתרה – כי מכתב ההתראה נמסר לעותר למעלה משנה לפני הגשת העתירה.

33. בנסיבות אלה, הרי מעבר לכל האמור לעיל, היה מקום לדחות את העתירה בשל השיהוי בהגשתה. אינני מקבלת בהקשר זה את טענות העותר בס' 11 לסיכומיו. אני סבורה כי חלון הזמן במסגרתו העותר לא פעל ולא הגיש עתירה נגד העירייה, מהווה גם שיהוי אובייקטיבי. העירייה פעלה במשך הזמן הזה לצורך גביית חובותיו של העותר, ובין היתר לצורך מימוש דירתו, ולו היתה העתירה מתקבלת, היה בכך כדי לפגוע בזכויותיה בהקשר זה.

34. לכן, לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את העתירה.

אני מחייבת את העותרים לשאת בהוצאות העירייה בסכום כולל של 10,000 ₪.

**ניתן היום, כ"ח כסלו תשע"ד, 01 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.**

רות רוני 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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