

## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

30 אוקטובר 2013

ע"א 21264-07-13 אבו רומי נ' עיריית ירושלים

בפני כב' השופטת תמר בזק-רפפורט

מנאל אבו רומי  
ע"י ב"כ עוה"ד מג'די זייד (מטעם הלשכה לסיוע  
משפטי)

המערערת

נגד

### פסק דין

ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בירושלים (כב' הרשמת הבכירה ס' אלבו) מיום 18.6.13, שבגדרו נדחתה התנגדות שהגישה המבקשת לבקשת ביצוע מטעם המשיבה, שעניינה חיוב המבקשת בחוב ארנונה.

אלה עיקר העובדות הנחוצות לעניין: המשיבה, עיריית ירושלים (להלן – העירייה), הגישה ללשכת ההוצאה לפועל כתב תביעה על סכום קצוב, לפי הוראת סעיף 1א81 לחוק [ההוצאה לפועל](#), התשכ"ז-1967 (נספח ב' להודעת הערעור). סכום התביעה הועמד על סך 7,437 ₪ נכון ליום 16.4.12. מדובר בחוב ארנונה בגין נכס בשכונת צור באהר (להלן – הנכס), בהתייחס לתקופה שמיום 1.7.09 ועד יום 28.2.10. ביום 2.4.13 הגישה המערערת בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות בצירוף התנגדותה לבקשת הביצוע. בהתנגדותה טענה המערערת, כי הנכס הושכר על-ידי בעלה לצורך ניהול עסק לממכר פיצות, מבלי שהיא הייתה מעורבת בעסק או בניהולו. לדבריה, היא לא חתמה על חוזה שכירות עם בעל הנכס וחתימתה זוייפה. בהקשר זה מוסיפה המערערת, כי בעלה, המרצה היום עונש מאסר בן שבע שנים בגין מעשי אלימות שנקט כלפיה וכלפי ילדיה, השתמש בפרטיה בעל כורחה ותוך איומים. המערערת הוסיפה, כי לאורך כל התקופה הרלוונטית, וגם כיום, מפרנסת המערערת את ארבעת ילדיה הקטינים מעבודתה בבית החולים סנט ג'ון.

כמו כן פירטה המערערת בהתנגדותה, כי בגין הנכס הוגשה נגדה תביעה נוספת, בשל חוב ארנונה המתייחס לתקופה מוקדמת. בתביעה זו ניתן נגד המערערת פסק דין בהיעדר הגנה. אחר שנודע למערערת על קיומו של פסק הדין והליכי הוצאה לפועל מכוחו, היא עתרה לביטולו, אך בקשתה נדחתה. או אז פנתה המערערת ללשכה לסיוע משפטי, לצורך הגשת ערעור על ההחלטה הדוחה את הבקשה לביטול פסק הדין. בעת איסוף החומר

לצורך הגשת הערעור נתגלה למערערת, לטענתה, דבר קיומו של החוב נשוא הליך זה. כן נודע למערערת, כי הנכס היה רשום על שמה מיום 1.1.03 ועד יום 30.6.09. במועד זה בוטל רישום הנכס על שמה, אך נרשם שוב על שם המערערת ביום 1.7.09, לבקשת בעל הנכס. זאת, חרף כניסתו של בעלה של המערערת לריצוי עונש מאסר עוד בחודש יוני באותה שנה. מהלך זה, כך טענה המערערת, מצביע על מרמה וזיוף המצדיקים את ביטול החוב. כן טענה המערערת, כי הנכס הרשום על שמה איננו אותו נכס שהושכר לבעלה, שכן תיאורו בספרי המשיבה שונה מן הנכס שהושכר בפועל. המערערת הוסיפה, כי היא לא קיבלה כל התראה מהעירייה על קיומו של חוב, ציינה כי השם שצוין על גב אישור המסירה אינו שמה והחתימה אינה חתימתה, והדגישה כי נודע לה על הגשת התביעה באקראי.

בית משפט קמא האריך את המועד להגשת ההתנגדות מטעם המערערת, אך דחה את ההתנגדות לגופה. בית המשפט מצא, כי כיוון שטענותיה של המערערת הן עובדתיות ואינן מעוררות שאלות בעלות חשיבות עקרונית, כללית וציבורית, אין מקום לשומען בגדרו של הליך משפטי, אלא יש לבררן באפיק המינהלי, באמצעות הגשת השגה למנהל הארנונה.

מכאן הערעור, שבגדרו חזרה המערערת על טענותיה, כפי שפורטו בהתנגדותה. המערערת הוסיפה, כי התנגדותה היא בבחינת בקשת רשות להגן, שביחס אליה הכלל הוא כי די שהמבקש יציג סיכויי הגנה לכאוריים אפשריים, כדי שתניתן רשות להגן. עניין זה כלל לא נשקל על-ידי בית משפט קמא, ובכך נשלל מן המערערת יומה בבית המשפט. כן הבהירה המערערת, כי טענותיה בהתנגדותה לא התמקדו רק בסוגיית האחזקה בנכס, אלא התייחסו גם לעניין המרמה והזיוף ברישום הנכס על שמה ולשוני בתיאור הנכס, כך שאין לומר שאהפיק המינהלי דווקא הוא האפיק המתאים לבירורן. בהקשר לטענת "איני מחזיק בנכס" טענה המערערת, כי הפסיקה קבעה כי בית המשפט יידרש לטענה זו לא רק במקרים המעוררים שאלות עקרוניות וציבוריות, כקביעת בית משפט קמא, אלא גם במקרים של היעדר מודעות מצד האזרח להליכי השגה מינהליים או במקרים בהם התרשלה הרשות המקומית. הואיל ונטען כי המערערת לא ידעה על קיומו של חוב הארנונה, הרי שגם לא יכולה הייתה לפעול בהליכי השגה מינהליים במועדים שנקבעו לכך. למערערת נודע אודות החיוב רק בעקבות ההליכים שנקטו נגדה בית המשפט, ובמצב זה חסימת אפשרותה להתנגד לחיוב היא בבחינת עיוות דין חמור ופגיעה בזכות החוקתית של גישה לערכאות. בנוסף טענה המערערת להתרשלות מצד העירייה, עת רשמה את הנכס על שמה, לאחר שרישום זה בוטל עם כניסת בעלה למאסר, רק על סמך מכתב מאת הבעלים ובלי לאמת את העניין. המערערת הוסיפה בהקשר זה, כי דחיית

התנגדותה תמנע ממנה לצרף את בעל הנכס כצד שלישי לתביעה, אף שככל הנראה הוא היה זה אשר הטעה את העירייה באשר לזהות המחזיק בנכס.

בסיכומיה השיבה העירייה, כי הפסיקה בעניין מתן רשות להגן, שאליה הפנתה המערערת, כלל אינה רלוונטית בהקשר לטענת "איני מחזיק בנכס". ביחס לטענה זו קבעה הפסיקה, כך נטען, כי תינתן רשות להגן רק כאשר מדובר במקרים בעלי חשיבות עקרונית, כללית וציבורית. העירייה הוסיפה, כי מטיעוני המערערת עולה, כי כבר ביום 12.3.12 נודע לה דבר קיומו של החוב, ולכן היה עליה לפנות בהשגה או בעתירה מינהלית כבר באותה העת, ולא להמתין עד לפתיחת הליכים בהוצאה לפועל על-ידי העירייה. כן טענה העירייה, כי המערערת יכולה לנהל תביעה נגד בעל הנכס בכל עת בערכאות האזרחיות, וכי דחיית התנגדותה בהליך דנא אינה פוגעת בזכות זו.

דיון

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן – חוק הערר) קובע כך:

(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה בו או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) ...

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחוייב 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 אילולא חוק זה.

כן קובע חוק הערר, כי ערר על החלטת מנהל הארנונה יוגש לוועדת הערר (סעיף 6(א)), וכי על החלטת ועדת הערר קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים (סעיף 6(ב)).

השאלה מתי יתיר בית המשפט לבעל דין שחוייב בתשלום ארנונה, ולא הגיש השגה, להעלות טענה לפי סעיף 3 לחוק הערר, נדונה בע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת כרמל, פ"ד נו(2) 773, 780 (2002) (להלן – עניין ט.ט. טכנולוגיה), שם קבע בית המשפט העליון כך:

”בנושאים עובדתיים וטכניים תהיה הנטייה להגביל את האזרח להליכי ההשגה המינהלית. בירור עניינים אלה בקשר לחיובי ארנונה הוא פשוט ונוח יותר במסגרת הגופים המינהליים-מקצועיים... לעומת זאת בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות.

...

שיקולים נוספים הבאים בחשבון הם מידת מודעותו של האזרח להליכי ההשגה המינהליים ומידת הפגיעה ועיוות הדין שייגרמו לאזרח מחסימת דרכו לערכאות השיפוטיות הרגילות.”

**בע"מ 2611/08** בנימין נ' עיריית תל-אביב (פורסם במאגרים, [פורסם בנבו], 5.5.10) עמדה כב' השופטת ארבל על כך שבעניין ט.ט. טכנולוגיה הנזכר, לא נעשתה אבחנה לעניין תחולתו של סעיף 3(ג) לחוק הערר – המעניק לבית המשפט שיקול דעת להתיר העלאת טענת "איני מחזיק בנכס" גם כאשר לא הוגשה השגה במועד – ביחס לסעיפיו הקטנים של סעיף 3(א) לחוק הערר. הפסיקה בעניין ט.ט. טכנולוגיה איפשרה לבית המשפט להתיר העלאת טענות לפי סעיף 3(א) לחוק הערר, למרות מסלול ההשגה הקבוע בחוק, אך זאת במקרים חריגים בלבד. אולם, כך סברה כב' השופטת ארבל, שיקול הדעת לגבי טענת "איני מחזיק בנכס" אמור להיות רחב יותר, כפי שקבע המחוקק בסעיף 3(ג) לחוק הערר. לכך קיים טעם ענייני, והוא כי טענה זו כופרת בעצם החיוב, להבדיל מבגובהו, ובמצב זה מצא המחוקק לאפשר יתר גמישות. כב' השופט ריבלין חלק על עמדה זו ומצא, כי לפי לשון החוק בית המשפט אינו רשאי להתיר להעלות בפניו טענות לפי סעיף 3 לחוק הערר, למעט טענת "איני מחזיק בנכס", "וגם בעניין זה, ראוי לו לשיקול-הדעת של בית-המשפט שיצמצם עצמו למקרים חריגים ועקרוניים בלבד". כב' השופט רובינשטיין לא צירף את עמדתו לאחד מן השופטים שנחלקו, אלא ציין כי במחלוקת שנפלה יש כדי להצביע על הצורך בתיקון דיני הארנונה ופישוטם (פסקה כ"ט לפסק דינו).

הגדרת המקרים שבהם יתיר בית המשפט להעלות טענת "איני מחזיק בנכס" נותרה אפוא ללא מענה ברור בפסיקת בית המשפט העליון. עניין זה נדון גם בפסיקת בית המשפט

המחוזי בירושלים (כב' השופט זילברטל) [בבר"ע 631/05](#) כדורי אחזקות והשכרה בע"מ נ' עיריית ירושלים (פורסם במאגרים, [פורסם בנבו], 16.5.05). באותו מקרה צויין, כי עוד לפני הוספת סעיף 3(ג) לחוק הערר בשנת 1994 – כאשר הטוען טענה מן הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר אמור היה לעשות כן רק בפני מנהל הארנונה – לא חסמה פסיקת בית המשפט העליון כליל את האפשרות להעלות טענות אלה בבית המשפט, אלא ייחדה אפשרות זו לנושאים "בעלי חשיבות עקרונית" (וראו את הפסיקה המובאת שם). כב' השופט זילברטל ציין, כי ניתן היה לטעון כי משהוסף סעיף 3(ג) לחוק הערר צומצמה האפשרות להביא בפני בית המשפט את הטענות שניתן לטעון בגדר השגה, רק לטענת "אינני מחזיק" בלבד (למעשה, זוהי עמדתו של כב' השופט ריבלין [בעע"מ 2611/08](#) [פורסם בנבו] הנזכר). אולם, משלא קבע כך בית המשפט העליון בעניין ט.ט. טכנולוגיה, ומשחזר על הלכות קודמות, שאיפשרו טיעון בבית המשפט בנושאים שבסעיף 3 לחוק הערר, במגבלות שפורטו, יש לראות בטענת "אינני מחזיק בנכס" טענה בעלת מעמד מיוחד. לפיכך, אין ליישם ביחס אליה את הכלל המתיר להעלות רק טענות עקרוניות או בעלות חשיבות כללית במלוא חומרתו, ש"אם לא תאמר כך, כי אז לא תהיה נפקות להוראת סעיף 3(ג) לחוק הערר, במיוחד לרקע הפסיקה שפורטה לעיל". כן הוסיף כב' השופט זילברטל, כך:

"אינני רואה מצבים רבים בהם עשויה טענת "אינני מחזיק" להיות בעלת חשיבות עקרונית או כללית, ואם נייחד את האפשרות להעלותה בבית המשפט רק למקרים הנ"ל, כמעט שלא תבוא לידי ביטוי כוונת המחוקק לפתוח פתח רחב יותר לטענה האמורה".

בנסיבות המקרה שבפניי סבורה אני כי דין הערעור להתקבל, הן לפי עמדתם כב' השופטים ארבל וזילברטל, כמו גם בהתאם להלכה שנקבעה בעניין ט.ט. טכנולוגיה, אשר עליה אין חולק, המביאה בחשבון את מידת מודעותו של האזרח להליכי ההשגה המינהליים ואת מידת הפגיעה שתגרם לו מחסימת דרכו לערכאות.

להלן יפורטו הדברים.

אשר למודעותה של המערערת להליכי ההשגה – על פי האמור בתצהירה של המערערת, כפי שצורף להתנגדות, נודע לה אודות החוב נשוא הליך זה ביום 14.3.13, בעת שבוצעו בירורים לצורך הגשת ערעור על פסק הדין המתייחס לחיובה בארנונה בתקופה מוקדמת. המועד הנזכר בסעיף 26 לסיכומים (12.3.12) אינו מצויין בתצהירי המערערת, בכתבי בי-דין קודמים, או בהחלטת בית משפט קמא (שם מצויין יום 12.3.13 כמועד שבו נודע למערערת על קיומו של ההליך), ועל כן נראה כי מקורו בטעות סופר. בתצהירה של המערערת, שעליו לא נחקרה, היא מציינת כי היא לא קיבלה כל התראה על קיומו של חוב וכי הופתעה מעצם קיומו, הואיל והוא מתייחס לתקופה שלאחר מועד כניסת בעלה

למאסר. לא ראיתי כי העירייה, מצדה, הביאה נתונים לפיהם המערערת קיבלה הודעה על חיוב בארנונה לגבי הנכס, באופן שהייתה יכולה לפנות בהשגה עוד לפני התביעה. אישור המסירה היחיד שהוצג מתייחס, ככל הנראה, למסירת כתב התביעה (שכן מצויין בו שם עוה"ד המייצג את העירייה בהליכים אלה), וגם הוא אינו מעיד על מסירה לידי המערערת, אלא על מסירה לקרוב משפחה, המוכחשת על-ידי המערערת. לפיכך, משהוגשה תביעה מבלי שקודם לכך היתה מודעת המערערת לקיומו של חוב ארנונה בגין התקופה הרלוונטית, יש לאפשר לה להתגונן כנגד התביעה בטענת "אינני מחזיק בנכס".

אשר למידת הפגיעה ולעיוות הדין שייגרמו למערערת – לנוכח עמדת העירייה בסיכומיה, כי המערערת איחרה את המועד להגשת השגה או עתירה מינהלית, נראה כי אין טעם מעשי בהפנייתה לאפיק המינהלי. עמדת העירייה באה לאחר שניתנה למבקשת ארכה להגשת התנגדותה, ויש בה כדי ללמד על כי הלכה למעשה טענותיה של המערערת לא יישמעו במסגרת השגה. סגירת דלתות בית המשפט בפני המערערת במצב זה, מונעת את בחינת טענותיה לגופן, אף שעל פני הדברים נראה כי אינן חסרות סיכוי: גרסתה של המערערת שלא היא הפעילה את העסק שפעל בנכס, אלא כי הנכס הוחזק על-ידי בעלה, שנכנס למאסר בשל אלימות שנקט כלפיה וכלפי ילדיה, ניתנת לבירור עובדתי לא מורכב, ומתיישבת, לכאורה, עם דבריה כי היא עובדת במשרה מלאה בבית החולים סנט ג'ון. גם טענות המערערת בדבר פגמים שנפלו בהתנהלות העירייה עת נרשם הנכס על שמה בשנית ביום 1.7.09, לפי דרישת בעל הנכס ומבלי שהודע לה על כך, הן טענות שיש לבררן, ובשלב זה לא ניתן לומר כי הן חסרות כל סיכוי.

ועוד: טענות ההגנה של המערערת אינן טענות טכניות או מקצועיות הכרוכות במדידות, בבירור עובדתי באשר לשימוש שנעשה בנכס או באשר לקביעת האזור שבו הוא מצוי. מדובר בטענות עובדתיות ומשפטיות, שהכלים לבירורן מצויים בידי בית המשפט ושאינן דורשות מומחיות מינהלית מיוחדת.

במצב זה, מידת הפגיעה הנגרמת כתוצאה מחסימת דרכה של המערערת מלטעון את טענות ההגנה שלה היא רבה ביותר, עד כדי גרימת עיוות דין.

על יסוד כל האמור, דין הערעור להתקבל, והחלטת בית המשפט הדוחה את ההתנגדות – מבוטלת. ניתנת למערערת הרשות להתגונן בטענותיה, ויראו את התצהיר שהוגש בתמיכה להתנגדותה ככתב הגנתה.

העירייה תישא בהוצאות המערערת באמצעות הלשכה לסיוע משפטי בסך 5,000 ₪.

העירבון יושב לידי מפקידו.

ניתן היום, כ"ו חשוון תשע"ד, 30 אוקטובר 2013, בהעדר הצדדים.

תמר בזק רפפורט 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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