

בית משפט השלום בחיפה

ת"א 26845-10-12 בר-עוז נ' עיריית חיפה

בפני כב' השופטת אילת דגן

תובעים שלומי בר-עוז

- נ ג ד -

נתבעים עיריית חיפה

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]: סע' 325, 326](#)

[פקודת המסים \(גביה\)](#)

[חוק איסור לשון הרע, תשכ"ה-1965: סע' 13, 14](#)

[חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\), תשל"ו-1976](#)

פסק דין

1. התובע, עורך דין במקצועו, עותר לחייב את הנתבעת בפיצוי בעילת לשון הרע, לאחר שלטענתו הנתבעת הטילה, ב-3 מועדים שונים עיקולים שלא כדין על חשבון הבנק שלו בגין חובות ארנונה.

טענות התובע

2. התובע שוכר שטח בבנין משרדים ברח' הנמל 2 בחיפה מזה 7 שנים, ומנהל בו את משרדו. הוא רשום כמחזיק נכס זה אצל הנתבעת ומשלם ארנונה בהתאם.

3. בשנת 2009 שקל לעבור למשרד בשטח כ-60 מ"ר בבנין משרדים בשד' פל-ים 16 (להלן: "הנכס"). בין התובע לבעלי הנכס, חברת גני צבי בע"מ, התנהל מו"מ וביום 3/9/09 נחתם הסכם שכירות ביחס לנכס שתחילתו 1/11/09, ברם ההסכם בוטל **בהסכמה** מס' ימים לאחר חתימתו באופן שלמעשה הוא לא החזיק בנכס ולו יום אחד.

4. לטענתו, ביום 06/10/10 קיבל דרישה מעיריית חיפה/הנתבעת לתשלום ארנונה בסך 5,384 ₪ עבור הנכס. משיחה שביצע עוד באותו יום עם גובה המס בנתבעת התברר כי הוא רשום כמחזיק בנכס מכח הסכם השכירות וכי ביום 01/04/10 נעשתה הסבת חיוב הארנונה על

- שמו לתקופה שבין 1/11/09 ל-31/3/10. במכתב הדרישה נכתב "דרישה שנייה" ברם הוא לא קיבל דרישה קודם לכך שכן, ככל שבכלל נשלחה, היא נשלחה ככל הנראה לכתובת הנכס בשד' פל-ים ומאחר ולא החזיק בנכס אך טבעי הדבר שלא קיבל אותו. התובע ביקש מנציג העירייה לעכב הליכי הגבייה עד לבירור העובדות ועוד באותו יום שלח שני מכתבים, הראשון לבעל הנכס, שיעדכן את העירייה בדבר הטעות והשני לעירייה – מכתב המהווה השגה על החיוב. במקביל אף יצר קשר טלפוני עם בעל הנכס וביקש כי ימסור לנתבעת הודעה בהתאם.
5. ביום 12/10/10 שלח מכתב נוסף לעירייה, אך לעירייה אצה הדרך והיא הטילה עיקולים על חשבונות הבנק של התובע. צו העיקול המנהלי יצא ביום 12/10/10. ביום 13/10/10 נשלח לעירייה מכתב מבעל הנכס. לאחר קבלת המכתב ביום 14/10/10 בוטל העיקול.
6. להפתעתו, כשנה לאחר מכן ביום 03/11/11 קיבל התובע מכתב ממנהל הארנונה לפיו השגתו נדחתה.
7. בתחילת ינואר 2012 קיבל התובע טלפון מנציג העירייה ששאל האם בכוונתו לשלם את חוב הארנונה. התובע הזכיר לנציג הנתבעת את שנשתכח ממנו ולבקשת הנציג, נשלח ע"י התובע ביום 11/01/12 שוב מכתב בעל הנכס תוך הדגשה כי המכתב כבר נשלח לעירייה.
8. ביום 19/03/12 נשלח מכתב נוסף לתובע בו הודיעה שוב הנתבעת כי הוא רשום כמחזיק בנכס וכי לא התקבלה כל הודעה של בעל הנכס אודות ביטול הסכם השכירות ולכן התובע נדרש להגיע למשרדי העירייה להסדיר את החוב. התובע יצר שוב קשר עם נציג העירייה וזה הודיע לו כי המכתב נשלח בטעות וכי אין לו חוב ארנונה.
9. למרות כל האמור, ביום 30/04/12 התקשרו אליו מהבנק הודיעו לו, לתדהמתו, כי עיקול נוסף הוטל על חשבונו. בתגובה שלח התובע ביום 01/05/12 מכתב בו נדרשה הנתבעת לבטל אלתר את העיקול. שוב דיבר התובע עם גובה המס, אך העיקול בוטל רק ביום 07/05/12.
10. שלושה חודשים לאחר מכן, ביום 01/08/12 שוב הוטל עיקול על חשבון הבנק של התובע. התובע שוחח שוב עם נציג העירייה, אך פקיד זה הפנה אותו לפקידה אחרת וזו הפנתה אותו חזרה לפקיד הראשון. רק ביום 28/08/12 לאחר ששוחח עם היועץ המשפטי של העירייה, עו"ד רשף חן בוטל העיקול.
11. התובע טוען כי במעשים אלו נהגה הנתבעת בחוסר הגינות וסבירות המצופה מרשות ציבורית, וכי הטלת העיקולים מהווה פרסום לשון הרע. בנסיבות הענין ובשים לב למקצועו של התובע, יש בעיקולים כדי לפגוע במשלה ידו. התביעה היא לסכום הפיצוי שבחוק ללא הוכחת נזק בנפרד בגין כל עיקול (סה"כ 150,000 ₪).

טענות הנתבעת

12. הנתבעת טוענת כי פעלה בהתאם לסמכויות המסורות לה בחוק ולמידע שהתקבל לידיה בתקופה הרלבנטית ולא חולקת כי הטילה עיקולים בשלושה מועדים שונים. נציג הבעלים של הנכס/חברת גני בן צבי בע"מ הודיע ביום 12/1/10 על השכרת הנכס לנתבע ל-3 שנים מיום 1/11/09 וצירף חוזה שכירות חתום ע"י הצדדים. בהתאם, נשלח לתובע מכתב ביום 14/4/10 בו צוין כי החיוב הוסב על שמו. בהמשך העביר נציג הבעלים (נציג אחר) עדכון בו הודיע על שוכר חדש מיום 1/4/10 באופן שיש לרשום את התובע כמחזיק רק עד 31/3/10. הנתבעת עדכנה רישומיה בהתאם להודעות. בשים לב לאמור, הנתבעת קיימה חובתה בהתאם [לסעיף 325-326 לפקודת העיריות](#).
13. לאחר שהתובע לא שילם חובו חרף ניסיונות גביה, כך לטענתה, שלחה הנתבעת אליו ביום 15/07/10 דרישה ראשונה בהתאם [לפקודת המיסים \(גביה\)](#). התובע לא אותר בנכס אך המוסר שוחח עם מזכירתו שמסרה לו כתובת אחרת: הנמל 2 חיפה. ביום 18/08/10 הודבקה בכתובת התובע במשרדו שברחוב הנמל 2 דרישה נוספת לפי [פקודת המיסים \(גביה\)](#), ומשלא שילם, הוצאה דרישה נוספת ביום 06/10/10 שנמסרה לתובע במסירה אישית.
14. הנתבעת טוענת כי ע"פ רישומיה המתועדים, נערכו בנוסף לאמור לעיל, שתי שיחות טלפון עם התובע בתאריכים 12/8/10 ו-23/8/10 בהן הוסבר לו כי לא ניתן לקבל את טענותיו בע"פ לפיהן לא החזיק בנכס וכי עליו להעביר ראייה בכתב. הנתבעת המתינה, אפוא, חודשיים לאחר שיחות הטלפון ולאחר שלא קיבלה מסמך בכתב, בטרם ביצעה את העיקול.
15. ביום 11/10/10 התקבל מכתבו של התובע לפיו ההסכם בוטל בהסכמה בסוף ספטמבר 2009 והנתבעת ניאותה לראות במכתב זה השגה. ההשגה נדחתה במכתב המנהל מיום 3/11/10. התובע לא הגיש ערר על החלטת המנהל והסתמך, לטענתו, על תשובה שניתנה לו בע"פ. לטענתה, בשל אי הגשת ערר, חוב התובע לתקופה שבין 01/11/09-31/03/10 הפך חלוט. בינואר 2012 פנה התובע במכתב לנתבעת וציין כי מעולם לא החזיק בנכס. הנתבעת השיבה במכתב מיום 19/3/12 כי הוא עודנו מחויב בחוב הארנונה. לאחר שהתעלם מהמכתב והמשיך לא לשלם, הוטל עיקול נוסף בסוף אפריל 2012.

16. הנתבעת טוענת כי העיקולים שהוטלו ב- 2010 ו-2012 בוטלו רק לשם בירור טענותיו ומתן הזדמנות לתשלום חובותיו, ולא משום הסכמה כי אין הוא חב בתקופה הרלבנטית כמחזיק. לגופו היא טוענת כי אין לקבל טענותיו בע"פ של התובע הסותרות מסמכים בכתב (הודעות בעל הנכס וחווה השכירות) ובסופו של יום אין היא מחויבת להמשיך ולהמתין עד אין קץ שעה שהבהירה לתובע כי טענותיו נדחו בהשגה. פעולותיה לרבות פעולות הגבייה והעיקולים, נעשו בסמכות בהתאם לדין.

17. עוד מוסיפה הנתבעת לגופו של ענין כי בניגוד לטענת התובע, לפיה ההסכם בוטל סמוך לאחר חתימתו בהסכמה, מהראיות שהוצגו עולה כי בעל הנכס סירב לבקשת/הודעת התובע לבטל את ההסכם שכירות. מכתב מנציג מוסמך מטעם הבעלים בדבר ביטול ההסכם לא התקבל מאז ועד היום במשרדי הנתבעת ובמצב דברים זה אין זה מתפקידה להכריע בסכסוך שבין התובע לבעל הנכס. לאחר הגשת התביעה היא אף הודיעה שהיא נכונה ליתן ארכה להגשת ערר על החלטת המנהל בהשגה כדי ללבן את שאלת ההחזקה.

18. בנוסף טוענת הנתבעת כי ככל שמדובר בפרסום הרי זה פרסום מותר ובכל מקרה, עומדות לה ההגנות הקבועות [בחוק איסור לשון הרע](#) הקבועות [בסעיפים 13, 14](#) לחוק בגין תום לב ואמת בפרסום.

דיון והכרעה

19. לאחר שעיינתי בטענות ובראיות הצדדים, דין התביעה להתקבל בחלקה.

20. השאלות העומדות לבירור הינן האם כל אחד מהעיקולים הוטל כדין, וככל שאינם כדין, האם הם מהווים לשון הרע כלפי התובע המזכה אותו בפיצוי.

21. במישור העקרוני/משפטי, הפסיקה מכירה בביצוע עיקול שלא כדין בחשבונות בנק כמעשה העשוי ליצור עילת תביעה לפי [חוק איסור לשון הרע](#) וראו למשל [ע"א 45661-12-10](#) **גסלר נ' עיריית ירושלים** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 24/03/11): **"הטלת עיקול על חשבון בנק יכולה להיות פרסום לשון הרע...לדעתי, בעצם הצגתו של המערער כמי שמתחמק, לכאורה, מלשלם את חובותיו, יש כדי להשפילו ולפגוע בשמו הטוב, בעיניו של בנקאי סביר, ללא קשר לגובה העיקול"**. בפועל בתי המשפט לא היססו לחייב בפיצוי לפי חוק זה עיריות שפעלו בפזיזות או שרירות נגד אזרחים תוך עיקול חשבונותיהם.

22. [סעיף 325 לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] (להלן: **"הפקודה"**) קובע:

"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת

ההודעה."

סעיף 326 לפקודה קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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."

מסעיפים אלו עולה כי על הבעלים להודיע לעירייה בכתב על המכירה או ההשכרה לצד שלישי ולמסור את פרטי השוכר. מרגע שהמשכיר הודיע על השכרה וצירף ראיה בדמות ההסכם, הוא מילא חובתו ועל העירייה לרשום את השוכר כמחזיק לפי התקופה שהודעה. על מחזיק הנכס שחדל להחזיק (השוכר) להודיע בכתב לעירייה על הפסקת החזקה בנכס.

23. הלכה היא כי לפי הוראות סעיפים 325-326 לפקודה, החבות בארנונה של המחזיק או הבעלים המקורי מסתיימת רק עם משלוח הודעה בכתב לעירייה, ולא עם חדלות הבעלות או ההחזקה בפועל, וזאת מחמת העובדה כי לא ראוי להטיל על העיריות את הנטל לבצע את הבדיקות בעצמה שעה שהמידע מצוי בידי הנישום, ושעה שתכלית ההוראות היא להקל על הרשות המקומית בגביית הארנונה, וראה לדוגמא: [ע"א 739/89 מיכקשווילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה\(3\) 796, 775 \(1991\)](#).

עם זאת, נקבע בפסיקה כי הסעיפים לעיל לא נותנים לרשות המקומית הכשר לנהוג בעצימת עיניים מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הזועקים ביחס למצב החזקה בנכסים. הפסיקה קובעת כי אפשר שיהיו מקרים פרטניים בהם תוחזק הרשות המקומית כמי שהיתה צריכה לבצע בדיקות אקטיביות ושבשל התרשלותה בשאלת בדיקת החזקה, תמצא כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור. ראה לדוגמא דברי כב' השופט דנציגר ב**בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה** [פורסם בנבו] (1988) (2008): **"כוננתי היא לאותם מקרים שבהם קיימת הצטברות של נסיבות, שיתכן וכל אחת מהן בנפרד אינה אמורה להדליק "נורה אדומה" אצל הרשות המקומית, ועם זאת, בהצטברותן, יש בהן כדי ליצור מצב קיצוני המטיל חובת בדיקה אקטיבית על הרשות עצמה. בנסיבות כאלה, לא תוכל הרשות המקומית לשבת בחיבוק ידיים ולהמשיך, עד קץ הימים, לשלוח הודעות חיוב לנישום שאינו משלם את חיוב הארנונה..."**

...הרשות אינה יכולה להסתתר מאחורי מילות הסעיף כפטרות אותה מכל חובה שהיא. כאמור, חובתה של הרשות המקומית היא לנהוג בתושביה בהגינות, וכנגזרת של חובה זו, תיתכנה נסיבות בהן תידרש הרשות המקומית לבדוק באופן פעיל מדוע ארנונה על נכס מסוים אינה משתלמת."

בפרשת דור אנרגיה לעיל, סבורה השי' א. פרוקצ'יה אמנם כי אין ללכת בדרך פרשנית המטילה על העירייה, בשם חובת ההגינות מכח הדין הכללי, לפקח על שינויים בתמונת מצב המחזיקים בנכסים שבתחומה, לצורך בירור זהות הנישום

לצרכי ארנונה. עם זאת, היא מותירה בצריך עיון את השאלה האם תתכנה נסיבות חריגות שבהן ידיעה בפועל של הרשות המוסמכת המופקדת על ענין הארנונה בעיריה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בתחומי הרשות, עשויה להוות תחליף להודעה בכתב מאת המחזיק, הנדרשת על פי הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות.

השי' ארבל כותבת שם על חובת הסבירות של רשות מנהלית כי: "כשלעצמי, אני נוטה לדעה כי במצב בו מתקיימת ידיעה בפועל כאמור, המשך הגביה מהמחזיק היוצא יהיה בלתי סביר – ברוח הדברים שנאמרו לעיל בדבר חובת הסבירות המוטלת על הרשות – ועל כן יהיה מקום לראות בהוראת סעיף 325 לפקודה כאילו מולאה, ובמחזיק היוצא כמי שמילא את חובתו האמורה. במילים אחרות, במצב דברים בו נודע למחלקה הממונה על גביית תשלומי הארנונה בעיריה על דבר שינוי זהות המחזיק בפועל, אם כתוצאה מהודעתו של המחזיק הנכנס (אשר פטור על-פי הפקודה ממתן הודעה כאמור), אם כתוצאה מהצלבת מידע מקרית או אחרת עם מחלקה אחרת בעיריה, אם בכל דרך אחרת, דעתי היא, כי החובה לנהוג בסבירות צריכה להכריע את הכף, כך שניתן יהיה לדרוש מכוחה מן העיריה לפעול על-פי המידע שברשותה, קרי להימנע מלחייב את המחזיק היוצא בגין תשלומי הארנונה עבור תקופה אשר במהלכה לא הוא החזיק בנכס בפועל".

ראה בהקשר זה גם כב' השי' גילאור בע"א (מחוזי חיפה) 4457/98 בידור נאה מפעלי בתי זיקוק קולנוע בע"מ נ' עיריית חיפה ([פורסם בנבו], 22.2.2006), סעיף 24 "יש לנקוט בראיה רחבה המאזנת בין אינטרסים שונים, בין חובת הנישום לשלם את מיסי העירייה בזמן ובמלואם, לחובתה של העירייה לגבות את המיסים ולנהוג בתושביה בתום לב ובהגינות"

וראה גם ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי [פורסם בנבו] (ניתן ביום 21/08/12) דברי כב' השופט עמית באותה פרשה: "הזכרנו כי ברגיל לא חלה על העירייה חובה אקטיבית לברר את זהותו של המחזיק למעשה בנכס, אך כאשר מובא לידיעתה זהותו של המחזיק למעשה, היא אינה רשאית לעצום עיניה ולהתעלם מההודעה. לצד החובה המוטלת על המחזיק המקורי להודיע במועד על חילופי המחזיקים, הרשות המקומית חייבת לשנות את שם הנישום משנתקבלה הודעה על כך (רוסטוביץ כרך א עמ' 280)... חובת ההגינות החלה על העירייה, לצד חובתה כנאמן של הציבור, מחייבת את העירייה לנסות לגבות תחילה מהמחזיק למעשה, שעל קיומו נודע לה בעקבות ההודעה על שינוי מחזיק בנכס, גם אם ההודעה על כך נשלחה על ידי המחזיק המקורי באיחור".

24. מושכלות יסוד הן כי החיוב בארנונה מושת על "המחזיק למעשה" (המחזיק הפונקציונלי) ולא על מי שהוא בעל הזכות המשפטית לכאורה להחזיק, וכאשר קיימים מספר מחזיקים כהגדרתם בחוק, כגון בעל נכס ושוכר, חובת התשלום תחול על מי מביניהם, שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבחינת ההחזקה, וראה רע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים פ"ד מו(3) 661.

מובן כי העירייה לא צריכה להתערב בסכסוך אזרחי שבין משכיר לשוכר בשאלת החבות בתשלום ארנונה, שכן המחלוקת החוזית איננה חופפת בהכרח את שאלת ההחזקה הפיסית אלא נסובה על הזכות המשפטית להחזיק.

במסגרת זו, נראה ברור כי אם העובדה לפיה התובע לא החזיק בפועל מעולם בנכס היתה מוסכמת על הכל, (במנותק מהשאלה מי חב בארנונה ביחסים החוזיים שבין התובע לבעל הנכס), לא היה מקום לחייבו בארנונה או היה מקום לבטל את החיוב לכשנדעו העובדות, או למצער לא היה מקום להטלת עיקולים. עובדת רישומו של פלוני כמחזיק מכוח הודעה של בעל הנכס, לא יכולה לחייב את פלוני אם יוברר כי הוא לא החזיק בפועל בנכס, וראה [ת"א 11737/94 עיריית רמת גן נ' איתן ארזי](#) [פורסם בנבו] שם קבע בית המשפט כי הנתבע הוכיח שמעולם לא החזיק בנכס, הגם שהמשכיר הודיע לעיריה על כך: "**רישום מוטעה אינו יכול לבסס חזקה של מי שאינו מחזיק, ואינו מחייב את מי שרישום כמחזיק להודיע על חדילת חזקה בנכס, שכן מדובר במי שלא החזיק בנכס מעולם.... אין העירייה מוסמכת לחייב בארנונה את מי שהוכיח כי מעולם לא החזיק בנכס, כמובנו של מונח זה בפקודת העיריות, וזאת גם אם אותו אדם נרשם בטעות כמחזיק בפנקסי העירייה...**"

25. בעניינו, כפי שיפורט להלן, נראה (מבלי שאקבע מסמרות הנוגעות להליכים אחרים) שהתובע לא החזיק פיזית בנכס מעולם, ברם ידיעה זו מאוחרת לרישומו כמחזיק, רישום שבוצע לאור הודעת בעל הנכס/המשכיר. הנתבעת לא ידעה על כך מראשיתם של דברים ברם בהמשך הובא לידיעתה מידע לפיו בעוד בעל הנכס טוען כי התובע החזיק, התובע טוען כי מעולם לא החזיק, מצב שלטעמי חייב אותה להימנע מהסתפקות פאסיבית על הודעת בעל הנכס בעל האינטרס, העדפתה והפעלת אמצעי גבייה דרקונים ביחס לתובע. השתלשלות הענינים והתנהלות הנתבעת, תנותח איפוא על ציר הזמן.

בהקשר זה אחזור ואדגיש כי אין בפסק הדין כוונה להסיג את גבולה של ועדת הערר המוסמכת ע"פ דין להחליט בשאלה מיהו המחזיק בנכס בתקופת חיוב התובע (וודאי שלא להביע דעתי בענין החוזי שבין התובע לבעל הנכס), אלא שהדיון כאן יבחן אם המקרה שלפנינו היה חריג באופן שצריך להדליק אורות אדומים, שהיו צריכים בתורם, להניא את הנתבעת מנקיטה באמצעים כה דרסטים של עיקול, לפני שבודקת בעצמה באופן אקטיבי בענין שאלת ההחזקה. ובמה דברים אמורים;

26. עובדתית, אין מחלוקת כי בין התובע לחברת גני צבי בע"מ/בעל הנכס, נחתם הסכם שכירות ביום 3/9/09 לפיו שוכר התובע את הנכס ל-3 שנים מיום 1/11/09 ועד 31/10/12. אין גם חולק כי בעל הנכס דווח לנתבעת כי התובע מחזיק בנכס מיום 1/11/09 וכי דווח זה נשלח לנתבעת בדוא"ל ב-12/1/10 ביחד עם הסכם השכירות (נספח א' לתצהיר נציגת הנתבעת גבי בלהה אפוטא- 6/). בבחינת הקדמת המאוחר אציין כי בעל הנכס שלח את ההסכם כפי שהוא, ולא גילה בהודעתו, כפי שידוע כיום בדיעבד, כי ככל הנראה התובע כלל לא נכנס למושכר ולא החזיק בנכס פיזית בפועל אפילו יום אחד. במצב דברים זה, שהנתבעת שקיבלה את ההודעה מבעל הנכס ולא היתה צריכה לחשוד בדבר, היא פעלה כדין ברשמה את התובע כמחזיק לצורך תשלום ארנונה ובהוציאה לתובע מכתב לפיו חיוב הארנונה בנכס הוסב על שמו.

27. אין חולק כי הנתבעת קיבלה עדכון מהבעלים במכתב מיום 16/9/10 לפיו התובע החזיק בנכס עד 31/3/10 וכי ממועד זה- 1/4/10 יש להחליף את המחזיק לשוכר החדש שנכנס במקומו. גם כאן בהיעדר מידע בעל אינדיקציה סותרת, פעלה הנתבעת כדין בהתאם להודעה ועדכנה כי חוב הארנונה של התובע יוגבל מ-1/11/09 ועד 31/3/10.

28. אין גם חולק על העובדה לפיה, התובע הודיע לנתבעת בכתב לראשונה במכתבו הנושא תאריך 6/10/10 (כשהוא נושא חותמת נתקבל של העיריה בתאריך 11/10/10) כי הסכם השכירות שנחתם על ידו לא יצא לפועל בשל ביטולו בהסכמת הצדדים בסוף ספטמבר 2009.

29. הוכח כי הטענה בתצהיר התובע ובחקירתו הנגדית (עמ' 8 ש' 15-15, 25-26) לפיה הסכם השכירות בוטל בהסכמה כבר בספטמבר 2009, עוד לפני שאמור היה התובע לאכלס את הנכס, היתה לא מדויקת או למצער לא הוכחה במידה הנדרשת. מהראיות שהביאה הנתבעת, עולה תמונה שונה מ"ההסכמה" עליה מעיד התובע.

מהראיות שהוגשו, עולה כי לאחר שנחתם הסכם השכירות ב-3/9/09 בין התובע לבעל הנכס, החליט התובע ככל הנראה שאינו מעוניין לקיים את ההסכם וביקש לבטלו. בענין זה הוגש מכתבו של נציג הבעלים מיום 30/9/09 כראיה (נ/2) בו מודיע האחרון לתובע כי בהתייחס לבקשתו לסיום ההסכם, יסכים האחרון רק בתנאי שהתובע ישלם סך 11,000 ₪ + מע"מ עבור כיסוי הוצאות חלקיות ונזקים בגין סיום ההסכם. מכתב זה דוור בפקס בהצלחה לתובע ביום 30/9/09.

מכתב בעל הנכס לא נענה ע"י התובע, וביום 27/10/09 שלח נציג בעל הנכס לתובע תזכורת בדואר רשום ובפקס (נ/3) ולא נענה. אין חולק כי התובע לא שילם את הסכום המבוקש ע"י בעל הנכס ולכן בכל הנוגע לבעל הנכס, הוא לא שוחרר מההסכם. המסקנה היא שהטענה לפיה כבר בספטמבר 2009 בוטל הסכם בהסכמת בעל הנכס, לא הוכחה בכל דרך.

30. גם הודעת בעל הנכס בכתב לנתבעת בינואר 2010 לפיה התובע מחזיק בנכס מ-1/11/09 (נספח א' לתצהיר הנתבעת) מעידה כי בניגוד לטענת התובע, הבעלים כלל לא ראה את ההסכם כמבוטל, ומכאן שגם אחרי ספטמבר 2009 לא הייתה הסכמה מצד בעל הנכס.

לכך יש להוסיף את מכתב העדכון מבעל הנכס מיום 16/9/10 בדבר החלפת התובע בשוכר אחר החל מיום 1/4/10 (נספח ב' לתצהיר הנתבעת) להעיד כי גם בתאריך זה אין הסכמה מצד בעל הנכס לשחרר את התובע מההסכם.

ודוק: סעיף 4.2 להסכם השכירות בין התובע לבעל הנכס (נספח א' לתצהיר הנתבעת) קובע כי השוכר לא רשאי להביא את השכירות לסיומה לפני תום תקופת השכירות, אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמתו של המשכיר. התובע לא הציג בפני הנתבעת ואף לא בפניי, הסכמה בכתב של הבעלים לשחררו מההסכם.

31. התובע הגיש את מכתבו של אייל לוי הנושא תאריך 13/10/10 (שלא ברור אם נשלח באותו יום או ב-11/11/10 כפי שמופיע באישור הפקס) כראייה לכך שכביכול לא היה המחזיק של הנכס (נספח ח' לתצהיר התובע). בכל הכבוד, גם במכתב זה אין הודאה לפיה ההסכם עם התובע בוטל בהסכמה. באותו מכתב כותב מר לוי שבמועדים הרלבנטים היה הבנין בשיפוץ (שזו טענה אחרת לפטור) ומבקש פטור לנכס מבלי ששמו של התובע בכלל מוזכר.

32. בשים לב לאמור, אני קובעת כי התובע לא הוכיח שההסכם בוטל בהסכמה. מהראיות עולה כי התובע ביקש לבטל את ההסכם ובעל הנכס הודיע שיסכים רק אם ישולמו הוצאות. התובע לא שילם את ההוצאות ובעל הנכס לא שחרר את התובע מההסכם. המחלוקת בין התובע לבעל הנכס אינה עובדתית, אם התובע נכנס או לא נכנס לנכס, כשהתשובה היא שככל הנראה הוא לא נכנס לנכס, אלא אם הוא קשור בהסכם עם בעל הנכס באופן שביחסים ביניהם הוא נושא בחובות שוכרים בהם ארנונה.

33. אשר לטענת התובע לפיה נודע לו לראשונה על החוב רק בדרישה לתשלום לפי [פקודת המיסים \(גביה\)](#) שהגיעה אליו ביום 6/10/10, (סעיף 5 לתצהירו), ככל הנראה גם גרסה זו אינה מדויקת.

34. אכן הודעת הנתבעת מיום 14/4/10 על הסבת החיוב לתובע (נספח ב' לתצהיר הנתבעת) והדרישה הראשונה לפי פקודת המיסים מיום 15/7/10 (נספח ג' לתצהיר הנתבעת) נשלחו לכתובת הנכס והואיל והתובע לא ישב שם, מסמכים אלו לא נתקבלו אצלו, ברם באישור המסירה של ההודעה מיום 15/7/10 נרשם מפי השליח כי טלפן למשרדו של עו"ד בר עוז בטלפון ושוחח עם המזכירה וזו מסרה לו שהתובע נמצא ברח' הנמל 2. בהתאם, הדרישה לתשלום מיום 18/8/10 (נספח ד לתצהיר הנתבעת) הודבקה על דלת משרדו של התובע. הדרישה השלישית מיום 6/10/10 נמסרה אישית לתובע במשרדו ברח' הנמל ושם נרשמה ההערה: **"בר עוז סולומון טוען שאף פעם לא החזיק בנכס הנ"ל, דיבר עם העירייה כמה פעמים ועדיין לא סידרו את זה..."** טענה זו לפיה כבר דיבר מס' פעמים עם העירייה אינה עולה בקנה אחד עם הטענה לפיה באותו יום נודע לו לראשונה על החיוב.

הנתבעת אף הגישה פלט שיחות המהווה רשומה מוסדית ולפיה באוגוסט 2010 קוימו שתי שיחות עם התובע בנושא החוב (נספח ו'2, ו'1), בהן נרשם כי לדבריו יש טעות והוא לא החזיק בנכס. באותו פלט נרשם: **"הוסבר לו שעליו להמציא אישור מהבעלים שאינו מחזיק בנכס... עיריית חיפה אינה מקבלת הודעה על עזיבת הנכס או החזרתו לבעלים בהודעה בעל פה"**. מרישום הנתבעת ותיעוד תוכן השיחות ניתן ללמוד כי התובע ידע על החיוב לפני אוקטובר 2010 (בניגוד לעדותו). מצד שני, הנתבעת ידעה על טענתו לפיה מעולם לא החזיק בנכס כבר חודשיים לפני שהטילה את העיקול הראשון.

35. לא ניתן להתעלם מכמות הפניות הרבות של התובע כעולה מהמסמכים הרבים שבתיק, לפיהם משקיבל את דרישת התשלום/התראה בטרם הטלת עיקולים, הוא עשה כמיטב

יכולתו לשם בירור החוב ומניעת הטלת העיקול בשלב זה. עם קבלת ההתראה יצר קשר הן בטלפון והן בכתב עם נציגי מחלקת ארנונה אצל הנתבעת, הודיע להם כי מעולם לא החזיק בנכס וביקש להימנע מהליכי גבייה מנהליים ואף פנה לנציג בעל הנכס על מנת שיוודע לנתבעת בעצמו.

36. הודעת התובע במכתבו שנמסר ב-11/10/10 היתה ביום שהעיקול הועבר לפעולה ולכן לא ניתן היה למנעו. מכל מקום וכפי שהוסבר היתה הנתבעת לכאורה רשאית להטילו נוכח המידע הסותר ודרישתה כי התובע ימציא אישור בעל הנכס כי ההסכם בוטל בהסכמה, אישור שלא הומצא, אך טוב עשתה משהסירה אותו במהירות ביום 14/10/10, כדי לאפשר המשך בירור ההחזקה.

37. עד כאן, פעלה אפוא הנתבעת כדין ואין להטיל עליה כל אחריות. הנתבעת אף פעלה כדין באותה עת בכך שראתה במכתבו של התובע מיום 11/10/10 משום השגה בטענה לפיה לא החזיק בנכס מעולם. מכאן ואילך, על ציר הזמן, אני סבורה כי הנתבעת פעלה בחוסר סבירות והגינות כלפי התובע, כפי שאפרט.

38. הוכח כי ההשגה נדחתה בתשובה של מנהל הארנונה מר יוסי גדיאל במכתב מיום 3/11/10 שנשלח למשרדו של התובע ברח' הנמל. בשים לב לאמור, ככל שהתובע מיאן להשלים עם התוצאה, היה עליו לכאורה להגיש ערר בהתאם [לחוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), התשל"ו-1976 ואין חולק כי התובע לא הגיש ערר, אלא שעל פי עדותו הוא התקשר לגובה המס בנתבעת מר אורי ורטמן וזה אמר לו שלא יתייחס למכתב יוסי גדיאל ויראה עצמו פטור מהחוב (עמ' 13 לפרוי' ש' 28-30).

39. עם זאת, התובע תיאר בתצהירו ועדותו מצב לפיו יד אחת של העירייה לא ידעה מה היד השנייה עושה. בעוד מכתבים מהנתבעת הורו לו להמציא אישור בכתב מבעל הנכס כי לא החזיק בו, אמרו לו הפקידים בעל פה כי הם מקבלים עמדתו לפיה לא החזיק בנכס בפועל, כי בעל הנכס אישר זאת וכי הוא לא חב בארנונה.

כך, מצד אחד, כתבה לו הנתבעת במכתבה מיום 19/3/12 (נספח ט לתצהיר הנתבעת) כי בהקשר לטענתו לפיה הסכם השכירות בוטל, מודיעה העירייה כי לא התקבלה מהבעלים כל הודעה כזו. היא אף מבהירה כי אינה צד לסכסוך בינו לבין הבעלים וכי פועלת בהתאם לסעיף 326 [לפקודת העיריות](#) שקובע כי בשכירות של למעלה משנה לאחר שהבעלים מוסר את פרטי השוכר, חלה חובת התשלום על השוכר ובהתאם, הוטל עיקול ב-30/4/12 (העיקול השני).

מצד שני, לאחר שנודע לו על העיקול באפריל 2012, פנה התובע שוב לנתבעת במכתב מיום 1/5/12 וחזר על טענותיו בדבר אי החזקת הנכס. (נספח יז' לתצהיר התובע) במכתב זה הוא כותב כי שוחח עם מר ורטמן גובה המס והודע לו מפורשות כי אינו חב בארנונה וכי כנראה העיקול הוטל בטעות וורטמן ידאג לבטלו. התובע אף ערך תרשומת על אותה שיחה טלפונית עם אותו מר ורטמן מהעירייה (נספח יח' לתצהירו) ואכן העיקול בוטל ב-7/5/12. עיקול זה שהיה השני במספר, הסב לו מבוכה ועגמת נפש.

התובע נחקר על מכתב הנתבעת מיום 19/3/12 עליו חתומה הגב' ג'דעון סאוסן ממחלקת החיובים וחזר על גרסתו שניתנה בענין זה בתצהיר ולפיה שוחח בטלפון עם הגב' ג'דעון וזו אמרה לו כי שוחחה עם בעל הנכס והוא אישר בפניה כי התובע לא החזיק בנכס בכל זמן שהוא. ג'דעון שלחה אותו לורטמן וורטמן שלח אותו לג'דעון.

40. ומה הוכח מתוך מסמכי העירייה ביחס למידע שהיה בידי הנתבעת?

בפלט תיעוד השיחות של הנתבעת (נספח א'4 לתצהיר התובע), אחרי העיקול באפריל 2012 נכתב בזו הלשון: **"התקבלה שיחה טלפונית מעו"ד בר עוז שלמה עקב עיקול חשבון הבנק. בשיחה הוסבר לו שמכתבי מיום 12/3/16 מדבר בעד עצמו. התבקש להעביר תצהיר מהבעלים שאכן החוזה התבטל ולא יצא לפועל בכדי לחייב הב"ב... במקביל ערכתי שיחה עם אב הבית בפלי"ם 16 יוסי תור. בשיחה אכן טען ששלמה בר עוז לא מימש את החוזה, ברגע שהתבקש להעביר לי את הדברים בכתב טען שהינו צריך לדבר עם ההנהלה."** (ההדגשה שלי- א.ד.)

מפלט זה עולה כי במהלך שנת 2012 לאחר העיקול של אפריל 2012, נודע לעירייה מבעל הנכס (אמנם בע"פ אך ידיעה), כי התובע לא החזיק בנכס מעולם. הבעלים לא רצה לשלוח הודעה בכתב ולשתף פעולה מחמת האינטרס שלו כי החיוב יושת על התובע שהפר את הסכם השכירות ברם לנתבעת שלא צריכה להתערב בסכסוך החוזי היתה ידיעה ברורה לפיה התובע לא מימש את החוזה. למעשה כבר באוקטובר 2010 עת הודיע נציג הבעלים אייל לוי כי בעת הרלבנטית היה הנכס בשיפוץ היתה הנורה האדומה צריכה להדלק ולהניע את הנתבעת לבדוק אם היה מחזיק באותה תקופה ומה זהותו וזאת נוכח הודעתו המפורשת של התובע לפיה מעולם לא החזיק בנכס. הנתבעת העדיפה להיאחז בכך שבעל הנכס, המסוכסך עם התובע, לא מוכן להודיע דבר בכתב, ולהעדיפו על פני המידע שכבר היה בידיה לפיו בפועל התובע לא החזיק בנכס. היא פעלה "לפי הספר" שעה שבמקרה המסוים היה ברור או לפחות ספק סביר בענין זהות המחזיק הפונקציונלי בזמנים הרלבנטים.

בפלט הנתבעת (נספח א'5 לתצהיר התובע) נרשם: **"משיחה עם נציג הבעלים, אייל לוי, הנ"ל אישר כי עו"ד שלומון לא החזיק כלל בנכס והמקום היה בשיפוץ בתקופת השכירות, לדבריו חוזה השכירות בוטל לאחר מספר ימים. מצ"ב מכתב. הועבר לסאוסן מחיובים לצורך עדכון פטור שיפוצים. ביקשה לעכב הליכים לצורך בדיקה. הצהרת אייל לוי בסריקות"** (ההדגשה שלי- א.ד.).

בענין אותו אייל לוי, טוענת הנתבעת כי כלל לא יודעת אם הוא הנציג המוסמך של בעל הנכס. הטענה היא כי אין יפוי כוח ממנו או כי המכתב ממנו לא על לוגו של החברה הבעלים. טענה זו כבושה, מקוממת בעיני ומוטב היה להימנע מלטעון אותה. גם הודעה הראשונה של בעל הנכס על החזקה נשלחה במייל (לא על נייר פירמה) ואין ראייה מיהו אותו טל שפר ואין לעדה שהופיעה גב' אפוטא מושג אם יש יפוי כוח ממנו או אין. כך גם לגבי יוסי תור שמסר הודעה על עדכון השוכרים. ונשאלת השאלה מדוע קיבלה את הודעת טל שפר במייל מיום 12/1/10 כהודעת בעלים ומדוע קיבלה את הודעת יוסי תור מנהל הבנין כהודעת בעלים לעדכון השטחים מיום 16/9/10 ורק לגבי אייל לוי יש התממות בעדותה לפיה אין לעירייה מושג מה הקשר בין אייל לוי לבעלים. לא זו אף זו. בכל הפלטים של תיעוד העירייה בה היא מזכירה את אייל לוי שמסר הודעה היא עצמה רושמת אייל לוי **נציג הבעלים**. נראה כי כל המוסיף בענין זה גורע.

41. גב' ג'דעון סאוסן וגם מר ורטמן לא הובאו לעדות כדי להזים את גרסת התובע. יובהר כי הגרסה המפורטת שמסר התובע בתצהירו, היתה ידועה לנתבעת עוד מתחילת הדרך. הגרסה אודות השיחות עם מר ורטמן היו ידועות לנתבעת לכל המאוחר עם הגשת תצהיר התובע וזו נמנעה מלהגיש תצהירים של נציגיה שהיו בקשר עם התובע בזמן אמת כדי שיזימו את עדותו. הימנעותה, והגשת תצהיר של מי שלא היתה מעורה בפרטים בזמן אמת, פועלת לרעתה של הנתבעת ותומכת בגרסת התובע בענין השיחות הללו. נראה אף כי אם לא היה מקבל מידע מרגיע זה, היה פועל לקבלת אישור פורמלי בכתב.

42. לסיכום, העירייה לא צריכה אמנם לשים עצמה כשופט בין הניצים האזרחיים, ברם, עובדתית, כל הראיות מצביעות על כך שהתובע מעולם לא החזיק בנכס. יתכן כי במישור היחסים החוזיים בינו לבין הבעלים, ההודעה על ביטול ההסכם באורח חד צדדי מהווה הפרת ההסכם והוא מחויב לשלם את הארנונה ברם לא בסכסוך זה עסקינן בתיק כאן. ביחסי העירייה עם הנישומים השאלה החוזית שבין הצדדים כאמור אינה רלבנטית. השאלה היחידה היא מיהו המחזיק למעשה בתקופה שבין 1/11/09 ל-31/3/10. כל עוד היתה הודעה מהבעלים ולא היה בידיה של הנתבעת מידע אחר, פעלה הנתבעת כראוי משרשמה את התובע כמחזיק, ברם תובנה זו השתנתה שעה שהתובע, שלא ידע בזמן אמת כי הבעלים הודיע על החזקתו, הצהיר במכתבו כי מעולם לא החזיק בנכס ומעת שהראיות החלו להצטבר לרבות הודעות והודאות בע"פ של בעל הנכס.

תכליתם של סעיפים 325-326 **לפקודת העיריות** איננה לאפשר לעירייה לברור את בעל החוב המועדף עליה, כי אם "לחסוך" לה את חובת הברור האקטיבית בדבר זהותו של המחזיק בנכס בפועל. לעיתים וכשיש ספק אמיתי, נכון לצפות ממנה לא לשבת על הגדר בחיבוק ידיים ועצימת עיניים תוך שהיא נתלית בסעיפים אלו של דרישת הכתב.

בענינו, החלטת הנתבעת להמשיך ולחייב את התובע ולהפעיל עליו גבייה מנהלית בגין נכס שהיא יודעת שככל הנראה לא החזיק בו מעולם, לא נותנת משקל ראוי לתכלית העומדת בבסיס סעיפים אלו, אינה סבירה.

במצב המידע העובדתי שהיה בפניה, חייבה ההגנות בדיקה. לטעמי פעולה נמרצת ואגרסיבית של עיקול חשבון בנק של כל אדם, קל וחומר של עורך דין ששמו הטוב הוא חיוני לפרנסתו, מצריכה, בשים לב לנתונים הזועקים לשמיים, קצת פחות פעולות כאוטומט וטמינת הראש בחול בבחינת "ישחקו הנערים בפנינו" (שהם בעלי אינטרסים מנוגדים), וקצת יותר אקטיביות בשום שכל.

ולא מדובר בחקירה מעמיקה ומצריכת משאבים יתרים אלא בירור עובדתי יחסית זול ופשוט. כך למשל: התובע הרי שילם באותם ימים ארנונה בגין ניהול המשרד ברח' הנמל ומה פשוט יותר לברר אם התובע החזיק בו זמנית שני משרדים בקרבה גאוגרפית בעיר התחתית בחיפה, מה יותר פשוט לבדוק אצל גורם אוביקטיבי בבנין המשרדים בשד' פל ים אם התובע אי פעם החזיק בכלל במשרד באותו בנין? מדוע לא ניתן בלחיצת כפתור להוציא מידע מהאינטרנט או מלשכת עורכי הדין מהי כתובתו של התובע?

לא זו אף זו, בעוד הנתבעת ה"רשמית" כותבת במכתביה כי רק אם בעל הנכס יודיע לה בכתב כי התובע לא החזיק, תבטל את החיוב (שעה שברור שאין להם ענין לשתף פעולה ולסייע לתובע), הנתבעת ה"לא רשמית" (הפקידים בשיחות בעל פה) הרגיעה את התובע והרדימה אותו.

בשים לב לכל האמור, אני סבורה כי בהטלת העיקול השני והשלישי נהגה הנתבעת שלא דין.

43. העיקולים מהווים פרסום, יצרו לתובע מבוכה גדולה מול הבנק, בייחוד נוכח העובדה שהוטלו 3 פעמים. הם עלולים היו להציגו כי שמתחמק, לכאורה, מלשלם את חובותיו או כי הוא בקשיים כספיים. בכך יש כדי להשפילו ולפגוע בשמו הטוב, בענינו של בנקאי סביר, ללא קשר לגובה העיקול ולא מצאתי בנסיבות שפורטו כי מי מההגנות שבחוק עומדת לנתבעת.

44. ולאחר שכתבתי את הכל, אני סבורה כי התובע אינו פטור בלא כלום.

מהחקירה הנגדית עולה כי התובע עו"ד המתמחה בין השאר במשפט מוניציפאלי ואף היה יועץ משפטי של עירייה (קרית ים) במשך 7 שנים. לפיכך הוא מוחזק כמכיר את הדין ובקיא בו. במצב דברים זה היה עליו להגיש ערר לאחר שההשגה נדחתה. אמנם הוא טוען שנאמר לו שהגבייה היתה בטעות וכי לא היה מקום להטלת עיקולים אבל מי כמוהו יודע או צריך לדעת שדיבורים בע"פ אינם מספיקים ואם היתה כבר אי הבנה ומחלוקת ואם המסמך היחיד בכתב מהעירייה הוא אי קבלת עמדתו (ותשובה מפורטת של המנהל להשגה), הרי שכעורך דין סביר ועל מנת למנוע עיקולים עתידיים דרך המלך היתה להגיש ערר ולקבל תשובה מוסמכת בכתב. הוא העדיף להימנע מכך ויש לו אשם תורם מסוים.

45. בנסיבות הענין והואיל והיקף הפרסום הוגבל לפקידי הבנק ולא ללקוחות התובע או לצדדים נוספים (כך בהתאם לתשתית הראייתית שבפני), אין מדובר בפגיעה בעוצמה על הרף הגבוה. בשקלול האמור ותוך שהתחשבותי ב"אשם תורם" של התובע, מצאתי לפצות את התובע מכוח סעיף 7א לחוק (פיצוי ללא הוכחת נזק) בגין כל עיקול בסך 10,000 ₪ (סה"כ 20,000 ₪ בגין שני העיקולים בשנת 2012).

46. אשר על כן אני מקבלת את התביעה ומחייבת את הנתבעת לשלם לתובע סך 20,000 ₪ הנתבעת תשפה את התובע באגרה בה נשא לפי קבלה שתומצא לה ובנוסף תשא בשכ"ט עו"ד בסך כולל של 3,500 ₪.

ניתן היום, ג' שבט תשע"ד, 04 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.

אילת דגן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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