

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"מ 49818-05-13 זייתונה נ' עיריית תל אביב יפו

בפני כב' השופט אריאל צימרמן

תובע אוסמה זייתונה

נגד

נתבעת עיריית תל אביב יפו

בשם התובע: עו"ד ספי טייטלבוים

בשם הנתבעת: עו"ד הילה בן מיור

פסק דין

לפני תביעה הנסבה על תשלום ארנונה שהתובע גורס כי נשא בו ביתר. פסק דיני ניתן בהמשך לסיכומי הצדדים שנשמעו היום באולם.

1. התובע רכש זכויות בבניין שנבנה ברח' פחד יצחק 13, ביפו. לטענתו, רכש בבניין בן ארבע הקומות שנבנה – שלוש דירות מגורים, שאותן מכר בינתיים. החל מראשית שנת 2009, מועד שניתן להבין כי הוא סמוך למועד האכלוס של הבניין שנבנה במתכונתו החדשה, החלה הנתבעת לשלוח לתובע הודעות גבייה ודרישות תשלום ארנונה. לטענת התובע הוא סבר כי הודעות אלה מתייחסות רק לדירותיו. בדיעבד גילה, לדבריו, כי ההודעות מתייחסות גם לנכס בקומת המרתף של הבניין, שאינו בבעלותו או חזקתו של התובע. על כן פנה התובע לנתבעת לדבריו, טלפונית, על מנת שתחדל מלחייבו בגין המרתף. לבסוף פנה התובע לחברת עמידר (שהיא כנראה החברה המנהלת את הנכס) על מנת לקבל את פרטי המחזיקים במרתף. זו הודיעה לו, במכתבה מיום 23.8.12 (נספח 3 לתצהירו, שתמך בכתב התביעה), כי אין בידיה למסור פרטים על דיירים אחרים, אך היא מאשרת כי על פי הרשום בספריה התובע רכש נכסים אחרים בבנין ולא את דירת המרתף, וכי "מביקורים במקום אנו יודעים כי לא אתה מחזיק בו". מכתב זה נשלח לעירייה, וכעולה מתצהירה של זו – ביום 9.9.12 נרשם שינוי שם המחזיק בנכס משם התובע – למינהל מקרקעי ישראל.

2. התובע הגיש בחודש מאי 2013 תביעה בסדר דין מהיר נגד העירייה לפיצוי בסכום של 15,000 ₪, מהם 5,444 ₪ תשלום ארנונה ביתר, כמו גם רשלנות הגלומה בהתעלמות מפניות התובע, ניצול מעמדה ועשיית עושר.

3. העירייה, היא הנתבעת, גורסת ראשית כי אין כל מקום לכך שבית משפט זה יזקק לתובענה, שעה שהתובע נמנע מלמצות את זכויותיו להשיג על הארנונה בהתאם להוראות [חוק הרשויות המקומיות \(ערר על קביעת ארנונה כללית\)](#), התשל"ו-1976 (להלן: **חוק הערר**). העירייה טוענת כי השאלה שבמחלוקת היא עובדתית – מי החזיק בנכס בשנים הרלבנטיות, ושאלה זו אמורה להתברר לפני הגופים המנהליים האמונים על בירור שאלות עובדתיות אלה.
4. לגוף התביעה סבורה העירייה כי כדין פעלה כאשר רשמה את התובע כמחזיק בנכס. לטענתה, לאחר שהוצג לפניה היתר הבניה של הנכס ואישור על אכלוסו, הורתה היא על ביצוע מדידות בקומת המרתף ובשני קומות חדשות שנבנו (נספח 1 לתצהיר מטעמה). ואכן, נטען, היא ערכה ביקורת ב"זמן אמת", באמצעות בדיקה מטעם עובד מטעמה כמו גם בדיקת מודד מוסמך, שלימדו על החזקת התובע בנכס נכון לתחילת מועד משלוח הודעות הארנונה (נספח 2 לתצהיר). העירייה אף שלחה לטענתה לתובע פירוט מלא של הנכסים שנמצאו כמוחזקים בידו, ציינה כי יחוייב בגין המרתף ובגין הדירות שבידו, והבהירה את זכותו להשיג על קביעה זו. התובע לא עשה כן. רק בסוף אוגוסט 2012 הגיעה הודעתה של עמידר, שלדידה של העירייה מהווה אישור על שינוי מחזיק, ושינוי כאמור בוצע.
5. אף שהמדובר בתביעה בסדר דין מהיר, לא הגיש התובע תצהירי עדות ראשית, כך שהתצהיר התומך בכתב התביעה מהווה בפועל תצהיר עדות ראשית מטעמו. העירייה הגישה תצהיר מטעמה, שלו צורפו המסמכים שהוזכרו לעיל.
6. ישיבה מקדמית בתיק התקיימה היום. בדיון הודיעו ב"כ הצדדים כי אין להם צורך בחקירת המצהירים, ועל כן הוסכם כי הם יסכמו בקצרה ובית המשפט ייתן את פסק דינו על יסוד הכתובים והטענות שיישמעו. כך נעשה עתה.
7. **דין התביעה להידחות.** כיוון שעסקינן בתביעה הנדונה בסדר דין מהיר, אבאר את נימוקיי למסקנה זו באופן תמציתי, כמצוות המחוקק.
8. עסקינן בתקיפה עקיפה של תשלומי ארנונה. דרך המלך העומדת לפני מי שחויב בתשלום ארנונה והוא טוען כי אינו מחזיק בנכס היא בהגשת השגה למנהל הארנונה, אחריו – לוועדת הערר, ואחריה – לבית המשפט לעניינים מינהליים (סעיפים 3(א)(3) ו-4 עד 6 לחוק הערר). התובע לא נקט בהליכי ההשגה והערר, עד כמה שניתן להבין – נוכח הנחתו כי החיוב אינו נסב גם על המרתף. עתה הוא מנסה לשכנע בחובת העירייה להשיב לו את ששולם ביתר ואף לפצותו, נוכח החיוב השגוי, לשיטתו. אגב כך הוא תוקף מטבע הדברים אף את הקביעה המקורית, שלפיה הוא המחזיק בנכס.
9. בהיעדר הסדר מיוחד, אין מניעה עקרונית להגשת תביעה השבה או תביעה בעילה דומה לבית המשפט האזרחי (ראו: [רע"א 6590/05 עיריית אשדוד נ' שמעון צרפתי בע"מ](#) (19.9.2005)). בחוק הערר אין הסדר מיוחד החוסם את דרכו של התובע לבית המשפט, בפרט לעניין העלאת טענה של אי-החזקה בנכס (ראו: סעיף 3(ג) לחוק). סמכות עניינית – קיימת אפוא.

10. ברם סמכות לחוד והיזקקות לתביעה לחוד. בית המשפט ייטה שלא ליתן סעד במקרה של תקיפה עקיפה, מקום של נמנע החייב מלהעמיד את הפגם הנטען בהחלטה המנהלית לביקורת בדרך של תקיפה ישירה (ראו: [רע"פ 4398/99 הראל נ' מדינת ישראל, פ"ד נד\(3\) 637, 646 \(2000\)](#); [ע"א 8824/07 מטריסו נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה \(18.2.10\)](#); [בר"ם 7363/09 מרכז משען בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו \(2.3.10\)](#)). ובענייננו: אף ששאלת זהותו של המחזיק אינה מחייבת בדיקה המתאימה רק לאנשי מקצוע לבצעה, הרי שמוכן שבדיקה כזו היא מעשית וודאית ב"זמן אמת", במסגרת השגה וערר מינהליים, ולא ארבע שנים לאחר מעשה. המקרה שלפנינו ודאי אינו נמנה עם החריגים שבהם יש להתעלם מאי-נקיטת הליכים מינהליים במועדם, ולדון בעניין מבראשית.

11. בכל מקרה, ולגוף הדברים, ממילא התובע לא הציג כל תשתית לקבלת תביעתו. העירייה ערכה בדיקות בראשית שנת 2009 כדי לגלות מי הוא המחזיק בנכס (כאשר יוזכר כי שאלת הבעלות היא השולית, והחזקה היא המקימה לרוב את החבות בארנונה). היא מצאה כי התובע מחזיק בנכס. היא הודיעה לתובע (במכתב שנשלח לשתי כתובות שלו, והתובע לא הגיש תצהיר שיכחיש את קבלת המכתב) כי מצאה שהמרתף, ולא רק הדירות, מצויות נכון לאותו מועד בחזקתו. משמעות הדבר היא שמראשית שנת 2009, וכל עוד לא קיבלה העירייה הודעה על שינוי מחזיק בהתאם להוראת סעיף 326 [לפקודת העירייה](#) [נוסח חדש], הנטל לשאת בתשלומי הארנונה חלים על התובע. התובע לא השיג על כך, ואין כל דרך לקבוע עתה כי חיוב הארנונה היה שגוי. ודאי שאין דרך לקבוע כי העירייה התרשלה כלפי התובע, כפי שנטען בידו.

12. קבלת מכתבה של עמידר לתובע אצל העירייה (נספח ג' לתצהיר התובע) אינה משנה את התמונה. עמידר אישרה לתובע, באוגוסט 2012, כי אינו המחזיק בנכס, וכך העלו גם "ביקורים במקום". מתי אירעו הביקורים – לא נדע. מכתב זה, שכלל אינו במערך היחסים שבין העירייה והתובע, ודאי אינו יכול להרים בדיעבד את הנטל הכבד המוטל על התובע, ללמד כי לא הוא שהחזיק בנכס. לא ניתן לבוא עתה, באיחור של שנים, ולנסות ולשכנע כי אחר החזיק בנכס. מובן גם שאין בהסכמת העירייה לשנות את רישומיה על יסוד מכתבה של עמידר ופניית התובע משום "הודאת בעל דין", כפי שטען התובע בסיכומיו, לכך שקודם לכן לא הוא שהחזיק בנכס.

אעיר עוד כי טענותיו של התובע לפניות טלפוניות לעירייה וטרוניותיו על רשלנות העירייה בכך שלא שינתה את רישומיה במועד מוקדם יותר נטולות כל עוצמה. ככל שרצה להודיע על שינוי מחזיק או להלין על חיובו בארנונה, היה עליו לעשות כן באופן סדור, ובכתב. אין כל ראייה לכך שעשה כן קודם לפנייתו מאוגוסט 2012, ואין כל פסול בכך שהעירייה לא שינתה את רישומיה קודם לאותו מועד. אוסיף כי אין גם כל ראייה לעצם הפניות לעירייה, וודאי לעיתויין.

13. דרך נוספת להשקיף הבעייתיות הגלומה בתביעה היא זו: העירייה יודעת כי בגין כל נכס החייב בארנונה היא אמורה להיות מסוגלת לדרוש תשלום ארנונה ממי שהוא לשיטתה המחזיק. הלה ישלם, או שיודיע כי אינו המחזיק, שאז ניתן לבחון ב"זמן אמת" מי הוא המחזיק הנכס, ולדאוג לגביית הארנונה מן המחזיק הנכון. ברם קבלת התביעה במקרה דנן היתה שמה את העירייה במצב

שבו יש להחזיר את הכספים למי שהיו רשום ברישומי העירייה כמחזיק הנכס, משך שנים, אך לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שהיה מחזיק הנכס, שכן אין לעירייה (ואף לא לתובע, הטוען לקיומם של פולשים כלשהם בנכס) כל ידיעה, ודאי יכול להוכיח באיחור של שנים, מי היה המחזיק אי אז בימים.

14. אציין, מבלי להרחיב, כי לא מצאתי אף בטענותיו הבודדות הנוספות של התובע כדי לשנות מן הקביעות שלעיל.

15. מן המקובץ עולה כי אין כל דרך להיעתר לתביעה, ולפיכך היא נדחית. נוכח המתווה הדיוני המקוצר שאימצו שני בעלי הדין, תוך חסכון בזמן ובהתדיינות ממושכת, יישא התובע בשכר טרחת עורכי דינה של העירייה בסכום שהוא על הצד הנמוך, של 7,500 ₪.

ניתן היום, י"ד כסלו תשע"ד, 17 נובמבר 2013, בהעדר הצדדים.

אריאל צימרמן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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