|  |
| --- |
| **בית משפט לעניינים מנהליים בחיפה** |
|  |
|  ש' נ' עיריית עכו | 5 יונ 201721450-11-16 |
|  |
| **השופטת** | ריבי למלשטריך-לטר |
|  |
| **עותרת** | מ.ש.ע"י עו"ד שלמה עבדי - מינוי מטעם הסיוע המשפטי |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **משיבה** | עיריית עכוע"י עו"ד דביר ליבוביץ |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

1. עתירה זו עוסקת בשאלה האם זכאית העותרת לקבל מהמשיבה תעודה המופנית ללשכת רישום המקרקעין לפי ס' 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש] המאפשרת העברת הזכויות בטאבו, על אף שלא שלמה את חובותיה לעיריה מאז שנת 2005 ועד לשנת 2016, כולל.

2. עובדות הרקע

2.1 העותרת ילידת 1961 , ומתגוררת ביחד עם בנה בדירת עמידר, ברח' XXX בעכו (להלן "הדירה"). הדירה רשומה על שמה ועל שם בעלה לשעבר.

2.2 העותרת טוענת כי מאז שנת 2006 היא מוכרת כנכה בשיעור של 56% (רפואי) ובאי כושר השתכרות בשיעור של 100%. עובדה זו לא הוכחה במסמכים, אך המשיבה לא חלקה על כך, ובחשבונות העיריה לשנת 2016 מופיעה העותרת כבעלת נכות של 80%, הנחה שזכתה לה גם בשנת 2009. העותרת טוענת כי בשל נכותה היא זכאית להנחה בארנונה. העותרת הצהירה כי היא מתקיימת מקצבת נכות של 2,400 ₪ בחודש ואין לה כל הכנסה אחרת.

2.3 הדירה נרכשה בשנות השמונים על ידי העותרת ובעלה באמצעות הלוואת משכנתא עליה חתומים שניהם. ביום 12.3.95 התגרשו בני הזוג.

2.4 ביום 10.4.02 ניתן תוקף של פסק דין בבית המשפט לענייני משפחה להסכם בין בני הזוג כי הדירה בשלמותה תישאר בבעלות העותרת.

2.5 העותרת נושאת בתשלומי המשכנתא של הדירה. התשלום החודשי של המשכנתא עומד על סך של 700 ₪(שוטף + פיגורים). בשל פיגור בתשלומים היא מאוימת על ידי הבנק בפינויה מהדירה. העותרת טוענת כי תנאי הבנק לפריסת חוב המשכנתא שלה, הוא העברת הדירה רק על שמה.

2.6 ביום 10.10.05 קבלה העותרת הפטר מכל חוב בר תביעה, במסגרת הליכי כינוס נכסים.

2.7 המשיבה טענה בתשובתה לעתירה כי עד ליום 3.2.05 היה חוב הארנונה וחוב ביוב ומים עבור הדירה בסך של 134,148 ₪ (חוב שנמחק) , ואילו מיום 3.2.05 ועד לסוף דצמבר 2016 עומד החוב לעירייה (ארנונה, אגרת שמירה, מים וביוב, שיפוץ בניינים, על סך של 62,106 ₪. המשיבה פרטה כי בשנת 2009 קבלה העותרת הנחה בארנונה בשל נכותה, אך בשנים 2010-2016 בוטלה ההנחה מאחר והעותרת לא עמדה בתשלומי הארנונה.

2.8 ביום 27.10.14 הגישה המשיבה תביעה כנגד העותרת בגין חובות היטלי ביוב, ארנונה מים אגרות שמירה ושיפוץ בניינים בסך של 27,857 ₪. תיק זה פעיל בהוצל"פ ומצוי בעיכוב הליכים במסגרת תיקי איחוד של העותרת, לפי החלטה מיום 28.1.15 ,ללמדך – בסוף שנת 2014 עמד חוב העותרת לפי העיריה על סך של כ-28,000 ₪, בעוד שבסוף שנת 2016 הגיע לגרסת המשיבה לסכום הנטען של כ-62,000 ₪. (יותר מכפול).

2.9 בהליך של פנייה לוועדת הנחות של המשיבה, הופחת חובה של העותרת באישור משרד הפנים לסך של 48,409 ₪ . סכום זה כולל כמובן את הסכום שנתבע בהוצאה לפועל, אשר בהחלטת כב' רשם ההוצאה לפועל צורף לתיקי האיחוד של העותרת. העותרת משלמת בתיקי האיחוד סכום חודשי של 300 ₪, ביניהם גם בעבור החוב למשיבה.

3. טענות הצדדים בתמצית

3.1 העותרת טוענת כי סירוב העיריה ליתן לה תעודה ללשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש] אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה. לא מדובר בעסקת מכר, אלא בהעברה לפי הסכם גירושין של זכויות בן הזוג במחצית הדירה. אי מתן האישור יכול לגרור לפינויה מהדירה, שכן הבנק הציב תנאי להעברת הזכויות בדירה על שמה, לצורך פריסת תשלומי המשכנתא. עוד נטען כי החוב לעיריה טרם יום 08.11.2009 התיישן, שכן לא ננקטו בגינו הליכי גבייה במהלך 10 השנים האחרונות. בהתאם להנחיית היועמ"ש מס' 7.1002 (פברואר 2012) הרשות אינה רשאית להשתהות בגביית חוב למעלה מ-3 שנים ממועד היווצרותו. התנהלות זו של הרשות אינה עולה בקנה אחד עם חובות הרשות למינהל תקין וחובת תום הלב המוגברת, ומהווה פעולה בלתי סבירה שאין להתירה. העותרת טוענת כי בשל נכותה היא זכאית להנחה בארנונה , והעירייה מסרבת להעניק לה הנחה זו. נטען כי נכון ליום 01.06.2014 עמד אליבא המשיבה החוב על סך 27,857 ₪. נותר לערוך לכן את החישוב לשנים 2014-2016 בהנחה המגיעה. לפיכך, יתרת החוב עומדת על סדר גודל של 5,000 ₪ בלבד .

3.2המשיבה טוענת כי דין העתירה להידחות על הסף בשל איחור/שיהוי בהגשת העתירה בהתאם למועד המותר על פי הדין, ללא כל בקשת ארכה ו/או נימוק המצדיק את האיחור של 28 ימים (בהפחתת ימי פגרת הקיץ וסוכות) ממועד קבלת ההחלטה (06.07.2016). בנוסף יש להורות על דחייה על הסף גם בשל חוסר תום לב והיעדר נקיון שכן העותרת טענה כי לא ננקטו כלפיה הליכי גבייה משך 10 שנים, ובכך הציגה תמונה שאינה מלאה ומדויקת בפני בית המשפט. סירוב העירייה להנפיק תעודה בדבר היעדר חובות בהתאם לתנאיי סעיף 324(א) מהווה החלטה סבירה ובנסיבות העניין אין מקום להתערבות בית המשפט, שכן לא נפל פגם כלשהו במעשה המנהלי. העירייה נקטה בצעדים לגביית חוב העותרת וניהלה הליכי אכיפה רבים לרבות בהוצל"פ, תביעה על סכום קצוב, עיקולים ועוד, ועל כן חוב העותרת לא התיישן. בשנת 2009 ניתנה לעותרת הנחה במס הארנונה בשל מצבה הבריאותי. אך במהלך השנים 2010-2016 בוטלה ההנחה שכן העותרת לא עמדה בתשלומי הארנונה. העותרת אינה יכול לטעון כעת למתן הנחה בתשלום מס הארנונה בשל נכותה, שכן שומות הארנונה הפכו לחלוטות.

דיון והכרעה

4. זכאות העותרת להנחה

4.1המשיבה לא חלקה על טענת העותרת כי היא נכה , ודרגת אי כושר השתכרותה עולה על 75%.

לפי ס' 2(א)(2) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 רשאית המשיבה לקבוע לעותרת הנחה מסכום הארנונה הכללית בשיעור של עד 80%.

2.(א) מועצה רשאית לקבוע הנחה מסכום הארנונה הכללית שהוטלה באותה שנת הכספים על מחזיק בנכס שנתקיימו לגביו אחד התנאים כמפורט להלן, בשיעורים שפורטו להלן:

(1).......

(1).....

(2) (א) נכה הזכאי לקיצבה חודשית מלאה כמשמעותה בסעיף 27 לו לחוק הביטוח אשר דרגת אי כושר השתכרותו היא בשיעור 75 אחוזים ומעלה - הנחה שאינה עולה על 80 אחוזים;

(ב)נכה אשר טרם קבלת קיצבת הזיקנה נקבעה לו לצמיתות דרגת אי- כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה על-פי סעיף 127לו לחוק הביטוח - הנחה שאינה עולה על 80 אחוזים;

4.2 העותרת לא המציאה תיעוד מתי הודיעה לראשונה למשיבה על קיומה של הנכות. עיון בחשבון העותרת בספרי המשיבה מלמד כי כבר בשנת 2009 קבלה העותרת הנחה של 80%, מכאן שהמשיבה היתה מודעת לכך. ממילא, בהחלטת ועדת ההנחות של המשיבה הסכימה המשיבה להכיר בהנחה המגיעה לעותרת בשל נכותה לשנים 2010-2016.

4.3 אומנם סעיף 16 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) קובע כי מי שלא פרע את יתרת הארנונה על הנכס בשנת הכספים הרלוונטית ההנחה שניתנה לו בטלה, אך בנסיבות המקרה של העותרת עשתה ועדת ההנחות שיקול נכון כאשר חדשה את מתן ההנחה לעותרת בגין נכותה עבור השנים שחלפו, על אף שלא היה באפשרותה לשלם את החוב.

חוסר היכולת של העותרת לעמוד בתשלומים נובע ממצוקה של מחסור, כפי שנבדק בהליכי הוצל"פ שם הוחלט על תיקים באיחוד. מצוקה איננה מצדיקה ענישה של התעלמות מנכותה ומזכאותה להנחה, וטוב עשתה ועדת ההנחות שאישרה את הנחת הנכות בגין השנים שחלפו.

5. לענין גובה החוב

5.1ראשית אציין כי המשיבה בתגובתה התייחסה לחוב בסך של 196,254 ₪ נכון ליום 22.12.16 , על אף קיומו של הפטר מיום 3.2.05, המשנה את גובה סכום החוב באופן מהותי. זה גם הסכום שנדרש מהעותרת לשלם בעבור האישור המבוקש לטאבו.

5.2מאידך, עיון במסמכי המשיבה מלמד כי ביולי 2009 עמד חובה של העותרת בספרי המשיבה על סך של 85,587 ₪, בפברואר 2010 דרישת החוב עומדת על סך של 93,366 ₪. ובדצמבר 2010 מוטל עיקול נוסף (אולי תיקון) להבטחת חוב של 27,160 ₪. באפריל 2014 מוסרים כל העיקולים.

על אף שבספרי המשיבה מופיעה ביום 30.11.05 המלצה למחיקת חובות, החובות לא נמחקו, ונכון ליוני 2006 נגרר חוב קודם בסך של 66,409 ₪ שכל העת נושא ריבית עיריות, וכן כולל בחובו השתת הוצאות עתק בשל פעולות גבייה. ביום 29.8.2010 מופיע רישום בספרי המשיבה (נספח 9 לכתב התשובה) על כך שהעותרת קבלה ביום 10.10.05 צו הפטר ולמעשה חובה הוא מיום 1.2.05 בלבד. נרשם גם כי נכון ליום 29.8.10 חובה עומד על סך של 24,862 ₪. (אין רישום על הנחות כלשהן). הערה זו לא הפריעה למשיבה להמשיך ולדרוש באופן אגרסיבי מהעותרת סכומי עתק. בכתב הרשאה לתפישת מטלטלין מיום 11.12.11 נדרש סכום של 118,084 ₪. סכום דומה נדרש גם בכתב הרשאה לתפישת מטלטלין מיום 16.4.12. ביום 4.11.13 כתב ההרשאה לתפישת מטלטלין היה לגביית חוב של 144,432.98 ₪.

אמור מעתה – פעולות הגביה מטעם המשיבה בנסיון לגבות ממנה סכומי עתק, היו מוטעות, לא תאמו לרישומים הפנימיים של המשיבה, אשר לא השכילה להפנים כי קיים צו הפטר ולכן חוב העותרת הוא מיום 1.2.05 בלבד. זאת גם לאחר שנרשם באופן מפורש בספרי המשיבה כי נכון לאוגוסט 2010 חובה עומד על כ-25,000 ₪ בלבד.

5.3ביום 27.10.14 הגישה המשיבה תביעה בהוצל"פ לגביית סכום קצוב מהעותרת בעבור השנים 2008-2013 , אשר עמד על סך של 27,857.1 ₪ נכון לאותו מועד. (נספח 4 לכתב התשובה), לפי הפרוט הבא :



התביעה מתייחסת לחוב עבור שבע השנים האחרונות. נראה שבשלב זה המשיבה הפנימה את העובדה שהחובות שנדרשו כל העת מהעותרת היו מופרכים. בנוסף, כפי שעולה מהטבלה בכתב התביעה - עבור השנים 2008, 2010 -2013 לא ניתנה לעותרת הנחה מארנונה בשל נכותה. מתן הנחה בשיעור של 80% לשנים אלו היה מפחית את סכום החוב בסך של 12,960 ₪,(הפחתה של 80% מחיוב הארנונה בעבור השנים 2008,2010-2013 ) ולכן החוב הנתבע לשנים 2008-2013 (כערכו ביום 27.10.14) עומד על סך של 14,897 ₪.

5.4 בנקודת הזמן של 27.10.14 המשיבה גלתה דעתה כ דרישתה מהעותרת היא לתשלום עבור התקופה משנת 2008-2013, והסכום הנקוב בתביעה שונה לחלוטין מסדרי הגודל של הסכום שנדרש ממנה במהלך השנים עד 2014 שבגינו בוצעו הליכי גבייה ואכיפה שהוצאותיהם הושתו על העותרת.

5.5 צורפו דרישות תשלום של המשיבה מהעותרת לשנים 2015, 2016, והן מתייחסות לדרישה בגין חוב אותה שנה בלבד. בשנת 2015 סכום מצטבר של 1084₪ ובשנת 2016 סכום מצטבר של 1863 ₪. והראיה – ביום 12.9.16 הוטל עיקול על רכבה של העותרת בשל חוב של 1399.5 ₪ (שהוסר). ביולי 2016 נחתם כתב הרשאה לפרוץ למקומה של העותרת בשל חוב של 1254 ₪. (ראו נספח 12 לכתב התשובה). פעולות האכיפה שנעשו במהלך שנת 2016 (נספח 6 לכתב התשובה) הינן חסרות פרופורציה לחלוטין נוכח סכום החוב שעמד לגביה בגין השנים 2015,2016, 2014 וזאת לאחר החלטת האיחוד משנת 2015 של תיק ההוצל"פ בגין החובות הקודמים .

5.6 הסכום לתשלום נתון היה במחלוקת אמיתית. במהלך השנים כפי שעולה ממסמכי העיריה העותרת נדרשה לשלם סכומי עתק. תמורת בקשתה בשנת 2016 לאישור לטאבו נדרשה לשלם סכום של 190,000 ₪ (ס' 9 לתצהירה כפי שאושר שתצהיר המשיבה, אישור לס' 7 (א) בכתב התשובה). זאת על אף קיומו של ההפטר, וזאת על אף שבספרי העיריה רשום משנת 2010 קיומו של ההפטר. המשיבה לא היתה עקבית בניהול ספרי חשבונותיה מול העותרת. מול עיריה חזקה ושולטת עומדת עותרת מוחלשת, אם חד הורית, מגדלת ילד שהיה במועד הגשת העתירה על סף גיוס לצה"ל, מוכרת בנכותה בשל העדר יכולת השתכרות, ומתקיימת מקצבת נכות בלבד. ברור שהסכומים שנדרשו מהעותרת על ידי המשיבה היו מופרכים . אני סבורה שבנסיבות אלו יש לחייב את סכום החוב של 14,897 ₪ בהצמדה בלבד, ללא חיוב בריבית כלשהי, ובוודאי שלא בריבית עיריות.

סכום זה כשהוא נושא הצמדה עד ליום מתן פסק הדין מגיע לסכום של 17,197 ₪.

לפיכך, סכום התביעה לתשלום סכום קצוב בהוצל"פ נפתח ביתר. העותרת משלמת מדי חודש בתיקי האיחוד סכום של 300 ₪, הכולל בתוכו גם סכום מסוים בעבור החוב למשיבה.

5.7לפי נספח 1 לתשובת המשיבה, החוב הכולל בעבור שנת 2014 (בערכו לסוף שנת 2016) עומד על סך של 1024 ₪. החוב הכולל בעבור שנת 2015 (בערכו לסוף שנת 2016) מגיע לסך של 916 ₪. החוב עבור שנת 2016 מגיע לסכום של 681 ₪ וכן הוצאות גביה שונות בסך של 1222 ₪ . המשיבה לא הבהירה מדוע הוצאות הגביה שבהן חוייב החשבון בשנת 2016 נמצא בסכום הגבוה מסכום החוב השנתי עצמו, על אף שכבר בתחילת ינואר 2015 חובותיה של העותרת בגין העבר נכנסו לתיק איחוד לצורך תשלום לשיעורין מדי חודש ולא היתה הצדקה לכאורה לפעילות הגביה האמורה. לפי דו"ח מצב חשבון של המשיבה, (נספח 1 לכתב התשובה) וגם אם לא אתעלם מהוצאות הגבייה הגבוהות לשנת 2016, מגיע סך החוב בעבור השנים 2014-2016 לסכום כולל של 1779₪ בעבור ארנונה, שיפוץ בניינים 200 ₪, אגרת שמירה 94 ₪, והוצאות גביה ועיקולים סה"כ 1770 ₪. בשנים 2014-2016 הגיע חובה המצטבר של העותרת לסך של 3843 ש"ח (כערכו ביום 22.12.16).

סכום זה כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד היום מגיע לסכום של 3871 ₪.

6. סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש]

6.1 להלן נוסח הסעיף –

"324(א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העיריה, המעידה שכל החובות המגיעים לעיריה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר –סולקו במלואם או שאין חובות כאלה.

(ב) תעודה כאמור הנחית כחתומה על ידי ראש העירייה יקבלוה הרשם או עוזר הרשם כחתומה על ידיו, זולת אם נראה להם שאין היא חתומה כך.

(ג) אין להשיג על העברת מקרקעין רק משום שלא נתקיימו בה הוראות סעיף קטן (א) או משום שהתעודה נמצאה פגומה."

6.2מדובר בכלי, המאפשר גבייה פאסיבית בזמן "צומת" של העברת זכויות בו הנישום הוא שפונה לרשות, ונדרש לשלם את חובו על מנת שיתאפשר לו לבצע את העברת הזכויות. ראו לענין זה בעע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ (15.04.2015), פס' 43:

"אין ספק כי סעיף 324(א) לפקודת העיריות וסעיף 21 לפקודת המועצות המקומיות מהווים נדבך חשוב בשרשרת אמצעי האכיפה המנהליים הנתונים לרשויות המקומיות בישראל לגביית חובות. עמדה על כך השופטת ע' ארבל בעע"ם 1164/04 עיריית הרצליה נ' יצחקי [פורסם בנבו] (5.12.2006)-

"...הרשות מוסמכת לנקוט אמצעים שונים לשם גביית החוב ולהתנות מתן אישורים שונים, להם הפרט עשוי להיזקק לצרכים אחרים שלו, בתשלום חובותיו לרשות. כך, עשויה הרשות המקומית לסרב ליתן אישור לטאבו אותו היא מוסמכת ליתן מכוח סעיף 324(א) לפקודה... אמצעי האכיפה המנהליים מאפשרים לרשות להפעיל מנגנון גבייה אפקטיבי, ללא השקעה רבה של כספי ציבור, על ידי ניצול ה'צמתים' על ציר הזמן בהם נזקק החייב לשירותי הרשות... 'צמתים' כגון העברת זכויות במרשם המקרקעין (המותנית, כאמור, באישור הרשות בדבר היעדר חובות הרובצים על המקרקעין) וקבלת היתרים שונים מידי הרשות וועדת התכנון" (פסקה 7)."

על תכלית החקיקה לענין [ס' 324](http://www.nevo.co.il/law/74255/324) נאמר על ידי כב' השופט חשין ב[בג"ץ 779/92](http://www.nevo.co.il/case/17931489) סלאמה נ. ראש עירית נצרת (20.9.93) –

הוראת סעיף 324 ל[פקודת העיריות](http://www.nevo.co.il/law/74255) [נוסח חדש] ....... נועדה לייעל ולזרז גבייתו של חוב לעירייה, בתתה בידיה של עירייה כלי אכיפה מיוחד שאינו ניתן בידי בעלי חוב מן המניין ...... זה דרכו של שלטון, שמאתר הוא צמתים שבהם עובר ממון מיד אל יד; מעמיד הוא על אותם צמתים רשויות שלטון הנושות באזרח; והאזרח לא יוכל להמשיך בדרכו אלא אם ישקול על ידה של הרשות את חובו לה. כך במקומות אחרים וכך לעניין העברת זכויות בנכסי מקרקעין מאדם לחברו. ואולם, בדרך הטבע יידרש קיומו של מיתאם בין רצונו של האזרח לבצע פעולה מסוימת לבין העמדתו של תנאי מוקדם לביצועה של אותה פעולה, וחזקה על המחוקק כי לא יציב על דרך תנאים מוקדמים, שאין קשר הדוק ביניהם לבין המעשה שהפרט מבקש לעשות או שאין מיתאם ויחס ראוי ביניהם לבין אותו מעשה. מידה יפה היא לדרוש חוקים על פיה, ובדרכה נלך"

המטרה של הגביה הפסיבית היא לאפשר לרשות גבייה באופן אפקטיבי, פשוט ונוח, שכן מערכת גבייה לא אפקטיבית מביאה בסופו של דבר לפגיעה בציבור כולו, בשל החסר שעלול להיווצר בקופת העיריה (ראו [בג"ץ 5503/94 **סגל נ' יו"ר הכנסת**,](http://www.nevo.co.il/case/6015608) (1.9.97)).

6.3 יחד עם זאת, הדיון של בתי המשפט בדרישת הסעיף, התאפיינה בהתייחסות למקרים פרטיים, שניתן להבדילם מהכלל. בין היתר ראו בבג"ץ 973/90 פרופיל חן בע"מ נ' עיריית יבנה (25.11.1990) שם נידונה השאלה האם ניתן לעכב מתן אישור על היעדר חובות בגין נכס לפי סעיף 324(א) לפק' העיריות לבעל הנכס, כאשר החובות הרובצים על הנכס הינם של המחזיקים בנכס ולא של הבעלים. בית המשפט ענה על שאלה זו בשלילה וקבע שבמקרים בהם החובות הרובצים על הנכס הינם של המחזיקים אין לעכב מתן האישור לבעלים: בעת"מ 46962-01-15 מ.ש. נ' עיריית חיפה (17.05.2015), נקבע כי כאשר בעל הנכס הוא גם מחזיק הנכס בתקופה מסויימת טרם היותו בעלים, לא ניתן להפריד בין חובו של אותו אדם כבעל או כמחזיק לצורכי האישור לפי ס' 324 לפקודת העיריות. ראו גם עת"מ (י-ם) 8599/08 יעד שיאן נדל"ן נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו, 21.02.2013) כב' השופט סובל, שם הושם דגש על כך כי הבעלים החייב בתשלום לצורך רישום הזכויות הינו הן הבעלים הישן והן הבעלים החדש, מי שלגבי תקופת הבעלות שלו קיים חוב שלא שולם.

6.4 אכן, על פי הכללים שהותוו עד כאן, יש בעקרון על העותרת החובה לשלם את חובה למשיבה טרם קבלת האישור. אך במסגרת תכלית החקיקה, האיזונים הנדרשים ועקרון המידתיות - יש מקום להתמקד בנסיבות המקרה הפרטי.

7. הבעייתיות במקרה הפרטי

7.1 העותרת מתגוררת בדירה, והיא זו שמשלמת את המשכנתא לבנק טפחות, על אף שאת המשכנתא לקחו היא ובעלה לשעבר - בצוותא, ושניהם חתומים על ההלוואה. על מנת לבצע פריסה של תשלום המשכנתא, דורש הבנק כי על הסכם הפריסה החדש יחתום גם הבעל לשעבר, אלא שהוא מסרב לחתום. קיים פסק דין של בית המשפט לענייני משפחה משנת 2002 הקובע כי הזכויות בדירה יהיו לאשה. הבעל לשעבר מסרב להיות צד להסכם פריסה של המשכנתא , דהיינו התחייבות מצדו לשלם את המשכנתא בשנות הפריסה, וגישתו מובנת נוכח הקביעה כי הזכויות בדירה הן לעותרת בלבד. במקביל, הסרתו של הבעל לשעבר מהלוואת המשכנתא, מותנית לפי דרישת הבנק בכך שכל הזכויות בדירה יהיו רשומות בטאבו על שם העותרת. כל עוד לא נחתם הסכם הפריסה של המשכנתא, צפויה העותרת ובנה לפינוי מהדירה, ובענין זה מתנהלים הליכים בבית משפט השלום בעכו.

7.2 הנה כי כן, נתונה העותרת בתוך מהלך של "מעגל שוטה". בית המשפט בעכו ממתין להעברת הזכויות בדירה על שם העותרת, על מנת שלא תפונה מדירתה. אלא שלעותרת תיק איחוד בשל חוסר יכולתה לשלם את חובותיה, ועד להשלמת התשלומים אין המשיבה מסכימה ליתן את האישור המיוחל להעברה בטאבו. ומהיכן תבוא הישועה לעותרת ?

7.3 בנסיבות אלו, מטעמי צדק, יש מקום ליתן לעותרת את האישור המיוחל להעברת הזכויות על שמה בלשכת רישום המקרקעין, כנגד התשלום בעבור השנים 2014-2016, כאשר לא נפגעת זכותה של המשיבה להמשיך ולגבות את הכספים במסגרת תיק האיחוד, עד להשלמת הסכום של 17,197 ₪ בתיק ההוצל"פ. במקום המיוחד בטופס האישור ל"תנאים מיוחדים" ניתן לציין את העובדה שהעותרת ממשיכה לשלם סכום חוב במסגרת תיק איחוד.

על כך שניתן לרשום בטופס האישור הערות לגבי נושא החוב ניתן ללמוד בעקיפין גם מפסק הדין עע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ (פורסם בנבו, 15.04.2015), שם בס' 49 צויין כי על אף שהאישור לטאבו מציין כי החובות שולמו במלואם ניתן להוסיף הערה מבהירה לגבי המקרה הפרטי, כשנשמרת הזכות להמשך הגביה בגין השנים שעברו, על אף שזו לא תהיה בדרך מנהלית. (שם, לענין ההתיישנות).

בכך ישמר האיזון בין העקרון הנכבד להקל על הרשות בדרכי הגביה, לבין הסיכון הצפוי לעותרת במקרה זה - לאבד את קורת הגג לה ולבנה. תכלית החקיקה של ס' 324 היא לאפשר לעירייה את גביית הכספים באופן שמקל עליה, אך מקום שאין לנישום כספים כלשהם, כפי שנלמד במקרה זה, אין הכוונה של החוק להציק לנישום בשל עוניו. ניתן לדעתי להסתפק בהערה על גבי האישור, שגביית החוב נמשכת במסגרת תיקי האיחוד.

8. לטענת ההתיישנות

8.1כבר כאן אציין כי אין מקום לטענת התיישנות החוב שטענה העותרת. מעיון ממסמכי המשיבה עולה כי המשיבה הקפידה לבצע פעולות גביה ואכיפה כדלקמן :

לפי רישום בספרי העיריה (נספח 9 לתשובה) נשלחה לעותרת דרישה כבר בשנת 2006 לתשלום חוב (החוב שנדרש היה 66,409 ₪ על אף צו הפטר מתחילת שנת 2005). הודעות נוספות נשלחו בדואר לעותרת בשנת 2007,2008 2009.

ביולי 2009 יצא צו עיקול לכל הבנקים להבטחת סכום של 85,587 ₪ (על אף קיומו של צו ההפטר) . העיקול הוסר לאחר קבלת תשובות הבנקים.

בתחילת שנת 2010 יצא שוב צו עיקול לכל הבנקים הפעם על סכום ל 93,000 ₪.

בדצמבר 2010 יצא שוב צו עיקול לכל הבנקים, הפעם על סכום של 27,160 ₪.

בשנת 2011 נשלחה דרישת תשלום בדואר רשום (דרישה על סך של 118,000 ₪), כך גם בשנת 2013 (דרישה על סך של 136,000 ₪) , ואף הודבקה הודעה על דלת הדירה.

בשנת 2013 נרשמה הכנה לעיקול בפועל.

בשנת 2014 כל העיקולים בבנקים הוסרו.

בשנת 2015 נשלחה דרישה לתשלום לפי פקודת המסים גביה לסכום מצטבר של 1084 ₪ ולשנת 2016 על סכום של 1863 ₪.

8.2די בכל אלו ללמד על כך שהמשיבה לא שקטה על שמריה אלא פעלה לגביית החוב, על אף שהסכומים הנקובים בדרישות התשלום לא התאימו למצב העותרת, שקבלה הפטר מתשלום חוב בר תביעה עד לפברואר 2005.

8.3בעע"ם 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ (15.04.2015) נקבע כי טענת התיישנותו של החוב, יכולה להישמע גם כנגד גבייה פסיבית. הרשות המקומית תהא חייבת ליתן אישור לפי סעיף 324 לפק' העיריות (גבייה פסיבית) אם חלפה תקופת ההתיישנות, ולא בוצעה גבייה אופרטיבית של החוב. אך נקבע כי אין תחולה לטענת ההתיישנות בכל האמור בגבייה פסיבית, בנוגע לחובות שנצברו קודם למתן פסק הדין, דהיינו לפני 15.4.15.

8.4להבדיל, יש תחולה בעקרון לטענת השיהוי במקרים של גביה פסיבית, לגבי חובות שנצברו קודם ליום 15.4.15, מקום בו הרשות השתהתה בגביית חובותיה. ראו בעע"מ 8329/14 עיריית קרית אתא נ' נילי קורן (31.05.2016), פס' 19:

"נדרש אפוא איזון. מתי יאמר כי הרשות השתהתה בגביית חובותיה באופן אשר שומט את הקרקע תחת יכולתה לגבות את החוב? מטבע הדברים אין מדובר במבחן אריתמטי או טכני, ובה במידה גם השאלה מה ייחשב לשיהוי במובן השני שעליו עמדנו – שיהוי כטענה שמעלה הפרט נגד הרשות בהליך משפטי שבו הוא מבקש להתגונן מפני החלטתה בעניינו – הוא מושג פונקציונלי מורכב. בפרשת סלומון ציינה השופטת ד' ברק-ארז כי בעניין זה ישקול בית המשפט את הפגיעה באינטרס ההסתמכות של הפרט הנוגע בדבר, כמו גם את הנזק הציבורי שעלול להיגרם מאי הפעלתה של הסמכות (שם, פסקה 20). באופן דומה, הגם שלא זהה, ציין זמיר כי על בית המשפט לבחון את המשקל היחסי של האינטרסים המעורבים בעניין על דרך עריכת "מאזן נזקים": הנזק לאינטרס הפרטי שנפגע מן המעשה המינהלי כנגד הנזק לאינטרס הציבורי שהמעשה המינהלי נועד לשרת (זמיר, בעמ' 1110). נרחיב קמעה בדברים אלה."

(כן ראו הנחיית היועמ"ש לממשלה 7.1002 לענין הפעלת הליכי גבייה מנהליים לפי פקודת המסים (גביה)).

8.5 במקרה זה החובות נצברו קודם לאפריל 2015 ולכן לא תשמע טענת ההתיישנות. וממילא, נוכח פעילות העיריה גם אין שיהוי . טענת ההתיישנות של העותרת – נדחית.

9. טענת השיהוי שהעלתה המשיבה

9.1 המשיבה טענה לשיהוי בהגשת העתירה, בשל כך שהחלטת העיריה המסרבת ליתן אישור לטאבו לעותרת הינה מיום 6.7.16 ואילו העתירה הוגשה ביום 9.11.16. לאחר הפחתת ימי פגרת הקיץ ופגרת הסוכות חישבה המשיבה כי העתירה הוגשה באיחור של 28 ימים.

9.2 דוקטרינת השיהוי המנהלי מקנה לבית המשפט שיקול דעת לבחינתן של מכלול נסיבות העניין, כדי להחליט אם הכף נוטה להידרש לעתירה שלא הוגשה בסמוך לאחר מתן ההחלטה המינהלית. בג"ץ 1802/12 פרופ' יוסי יונה נ' משרד התחבורה ואח' ( 14.3.12) –

"שאלת השיהוי תבחן על פי נסיבותיו של כל מקרה ומקרה, תוך איזון בין האינטרסים המנוגדים העולים בגדריו (וראו [בג"ץ 7053/96 אמקור בע"מ נ' שר הפנים, פ"ד נג](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=בגץ 7053/96&amp;Pvol=נג)(1) 193, 202 (1999); [בג"ץ 281/11](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=בגץ 281/11) ראש מועצת בית איכסא נ' שר הביטחון (6.9.2011))."

במסגרת זו נבחנים השיהוי האובייקטיבי ,השיהוי הסובייקטיבי וחומרת הפגיעה בשלטון החוק.

ראו עע"מ 6881/07 ברגר נ' המועצה המקומית עמק חפר (14.6.10) -

כידוע לשיהוי שלושה יסודות: השיהוי הסובייקטיבי, השיהוי האובייקטיבי וחומרת הפגיעה בשלטון החוק. בבחינת השיהוי הסובייקטיבי יבחן אופן התנהגות העותרים והשאלה האם התנהגותם זו מלמדת כי ויתרו על זכויותיהם; בבחינת השיהוי האובייקטיבי יבחן האם הייתה פגיעה באינטרסים ראויים להגנה של הרשות המנהלית או של צדדים שלישים בעקבות האיחור בהגשת העתירה וכן יבחן האם אלו שינו את מצבם לרעה כתוצאה מאיחור זה; מנגד - תבחן השאלה האם הימנעותו של בית המשפט להידרש לעתירה מחמת השיהוי בהגשתה תביא לפגיעה קשה וחמורה בחוק או בשלטון החוק "

על היחס בין יסודות השיהוי עמדה כבוד הנשיאה ביניש ב[עע"ם 7142/01](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=עעמ 7142/01) הועדה המקומית לתכנון ובניה נ. החברה להגנת הטבע (24.2.02) :

"היחס בין שלושת היסודות הרלוונטיים לשיהוי ייקבע על פי משקלו היחסי של כל אחד מהשיקולים בנסיבותיו של כל עניין. בבואו להכריע בשאלת השיהוי יפעיל, אפוא, בית המשפט מערכת איזונים על פיה יבחן בעיקר את היחס בין הפן האובייקטיבי של השיהוי, היינו מידת הפגיעה באינטרסים ראויים של היחיד או של הרבים, לבין מידת הפגיעה בחוק ובערכי שלטון החוק"

[שם, בעמ' 679].

9.3גם אם הייתי קובעת שהתקיימו היסוד האובייקטיבי והסובייקטיבי , וכלל אינני בטוחה שאלו התקיימו במקרה דנן, נראה כי דרישת המשיבה לתשלום סכום שאיננו מביא בחשבון את צו ההפטר על אף ידיעתה כי קיים הפטר כזה ומעמיס ריביות והוצאות גביה משמעותיות, יש בו משום פגיעה בשלטון החוק המצדיקה אי דחיית העתירה על הסף. בנוסף, הנסיבות הספציפיות של תיק זה מצדיקות דיון בעתירה.

10.לסיכום

10.1על העותרת לשלם למשיבה כתנאי לקבלת אישור ההעברה בטאבו את הסך של 3871 ₪. ובכך לסיים חובותיה עבור השנים 2014-2016. באישור יירשם בכוכבית כי לעותרת חובות לעיריה במסגרת תיק איחוד. האישור לעותרת יומצא לא יאוחר מ-7 ימים לאחר תשלום הסך הנ"ל.

10.2החובות עבור השנים הקודמות ייגבו במסגרת תיק האיחוד, כשהסכום שם יעודכן לפי פסק דין זה.

10.3נוכח הנסיבות, אין חיוב בהוצאות.

10.4**המזכירות תודיע לצדדים על פסק הדין.**

ניתן היום, י"א סיוון תשע"ז, 05 יוני 2017, בהעדר הצדדים.

