

לשכת ההוצאה לפועל בתל אביב

23 נוב 2022
בקשה 103
בקשה מס': 103

עיריית תל אביב נ' דוד מורר

יעל קינן מרקוביץ

רשמת

דוד מורר

החייב

- נגד -

עיריית תל אביב

הזוכה

החלטה

. מהות הבקשה: לפני בקשת החייב בטענת פרעתי לפי סעיף 19 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.

. העובדות הצריכות לעניין:

1. תיק ההוצאה לפועל נפתח ביום 6.9.20, לביצוע פסק דין פינוי שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 9.9.19 במסגרת הליך ה"פ 11-05-28125.

2. בפסק הדין קבע כב' בית המשפט המחוזי כדלקמן:

לסיכום;

54. ניתן בזאת צו למסירת החזקה בנכס, באופן שהמשיב ימסור את החזקה בנכס כשהוא נט מכל אדם וחפץ בתוך 90 יום מיום ביצוע התשלום אשר נקבע בסעיפים 55 ו- 56 להלן.

אציין כי קבעתי שהות של שלושה חודשים לפינוי וזאת, על מנת לאפשר למשיב פרק זמן ראוי להתארגנות לשם פינוי המקרקעין והסדרת דיור חלוף.

55. אשר לפיצויי ההפקעה לחם זכאי המשיב, הרי שריכוז האמור והמפורט לעיל, מביאנו כאמור לכלל קביעה כי המשיב זכאי לפיצוי בגין ההפקעה בסך של 3,075,408 ₪. בהינתן שהסכום מבוסס על שומה עדכנית במסגרתה הוספה תוספת של 13% בגין עדכון מחיריכ להיום – אינני מוצאת לקבוע הפרשי הצמדה או ריבית על הסכום עד למועד פסק הדין.

נוסף על כך ישולם למשיב סך 246,032 ₪ בגין שכ"ט באת כוחו (8% X 3,075,408 ₪).

3. בקביעתו הורה כב' בית המשפט המחוזי כי כלל התשלומים כפי שנקבעו ישולמו בנאמנות לבאת כוחו בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין, שאם לא כן יתווספו לחיובים הפרשי הצמדה וריבית כדין. התשלום יוחזק על ידי באת כוח החייב בנאמנות עד לפינוי בפועל.

4. ביום 24.9.20 הגיש החייב בקשה בטענת פרעתי והעלה טענות שונות. בפסק הדין של כב' בית משפט השלום מיום 13.1.22 ברער"צ 41468-09-21 (להלן : פסק דין של כבוד השופט חבקין), צמצם כב' השופט טל חבקין את גדר המחלוקת בין הצדדים וקבע כדלקמן:

15. עם זאת, עדיין יש לברר אם עסקינן בקיזוז שהדין מתיר לבצעו. אני סבור שהרשמת מוסמכת לדון בשאלה משפטית זו, ולא הוצגה אסמכתה הקובעת אחרת. המערערת סמכה את טענת הקיזוז על סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה, הקובע:

מסים ותשלומי חובה

11. (א) תשלום הפיצויים או הפקדתם לפי סעיף 8 לא ייעשה אלא לאחר ששולמו המסים, הארנונות ותשלומי החובה האחרים החלים, עד מועד הרכישה, על הזכויות שנרכשו וכן מס שבח מקרקעין החל בשנת הרכישה.

(ב) לא שילם בעל הזכויות את התשלומים האמורים, רשאי רוכש הזכויות לשלם מתוך הפיצויים שעליו לשלם.

סעיף 11(א) קובע כי תשלום פיצויי הפקעה לא ייעשה אלא לאחר ששולמו המסים, הארנונות ותשלומי החובה החלים על הזכויות שנרכשו עד מועד הרכישה. חובת התשלום הנזכרת בסעיף זה מוטלת על בעל הזכויות. סעיף 11(ב) משלים וקובע כי הרשות המפקיעה רשאית לשלם את הסכומים המפורטים בסעיף 11(א) בעצמה מתוך סכום הפיצויים המגיע ממנה, ובדרך זו לגבות חובות המגיעים לה (ע"א 613/84 עיריית חיפה נ' יקבי הגליל יוסף גולד ובניו בע"מ, פ"ד מא(3) 711, 719-720 (1987)). כלומר, מקום שבעל הזכויות לא קיים את חובתו, הרשות רשאית לקיימה במקומו. כדי להכריע בשאלה אם המערערת הייתה רשאית לשלם את הסכומים ששילמה (לעצמה) במקום המשיב, יש צורך לברר אם מתקיימים תנאי הסעיף, היינו: אם הסכומים שהמערערת שילמה עבור המשיב (בדרך של קיזוז) באים בגדר מסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים החלים על הנכס, ואם הם נוצרו עד מועד הרכישה. בכלל זה יש לקבוע מה היה מועד הרכישה, ואם חובות הארנונה שהצטברו קמו לפניו או אחריו. על פני הדברים, ספק אם קנסות בגין חוקי עזר וקנסות חניה באים בגדר התשלומים המנויים בסעיף 11(א) שהעירייה הייתה רשאית לשלם עבור המשיב מכוח סעיף 11(ב), ולכן ספק אם קיזוזם מכוח סעיף זה נעשה כדין. איני מכריע בכך כעת, בלא שנערך בירור.

5. ביום 21.9.22 וביום 26.10.22 התקיימו דיונים בבקשת החייב בטענת פרעתי.

6. הצדדים הגישו סיכומים בהתאם להחלטתי בדיון מיום 26.10.22.

הסוגיה המרכזית: הסוגיה המרכזית העומדת לדיון הינה האם הזוכה שילמה לחייב את מלוא הסכום בהתאם לפסק הדין והאם ביצעה הזוכה קיזוז סכומים כדין. כמו כן, יש לקבוע מהו יום הרכישה.

טענות הצדדים בקליפת האגוז: תמצית טענות החייב:

1. ביצוע מלוא התשלום הכספי לחייב בהתאם לפסק הדין הינו תנאי לפינוי _ ולא שולם מלוא הסכום.

2. הזוכה הגישה המרצת פתיחה לבית המשפט בהתאם לסעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות"). בניגוד לטענות העירייה מקור הסמכות להפקעה נעשתה עפ"י פקודת הקרקעות.
3. בפסק הדין של כב' השופט טל חבקין מיום 13.1.22 נקבע כי הדרך היחידה בה ניתן לבצע קיזוז הינה כקבוע בסעיף 11 לחוק לתיקון דיני רכישה לצורכי ציבור, תשכ"ד-1964 (להלן: "חוק לתיקון דיני רכישה"). מועד הרכישה נקבע בסעיף 3 לחוק לתיקון דיני הרכישה והוא מועד הפרסום ברשומות. כב' השופט חבקין קבע שקיזוז קנסות בוצע שלא כדין.
4. גם כב' בית המשפט המחוזי קבע שההפקעה של הנכס היא עפ"י פקודת הקרקעות, מכאן שיום הרכישה הינו ביום 13.8.89. רק חישוב הפיצויים נעשה לפי חוק תכנון ובניה.
5. לעניין התחשיב – בתצהיר של מר אלי לוי, מטעם העירייה, אין פירוט לגבי קיזוז ארנונה בסך 648,563 ₪, אין פירוט שטח מחויב ארנונה, סיווג הארנונה, שנת חיוב ועוד. לעמדת החייב הוא מחזיק בדירה בת 74 מטר למגורים ועוד 50 מטר חצר. מכאן שניתן לקזז רק חובות קיימים ולא נטענים ועד יום 13.8.89. וסך הכל ניתן היה לקזז 70,000 ₪.
6. החובות היחידים אותם זכאית הזוכה לקזז הם חובות הנוגעים לדירת החייב המופקעת בלבד ובהינתן שהחובות נוצרו קודם ליום הרכישה.
7. לא ניתן לקזז חובות מכוח חוק החוזים והטענה נדחתה בהחלטת כב' השופט חבקין. תמצית טענות הזוכה:
8. הזוכה קיימה את פסק הדין כששילמה סך של 1,479,914 ₪ שכן ביצעה היא ניכויים כדין.
9. הסעיף הרלוונטי הינו סעיף 3(5) לחוק לתיקון דיני הרכישה שכן מדובר ברכישה מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ולא מכוח פקודת הקרקעות. נקבע כי ההפקעה נשוא התביעה נעשתה מתוקף סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה.
10. הפיצוי אשר נקבע בסעיף 30 לפסק הדין של כב' בית המשפט המחוזי הינו בהתאם להוראות סעיף 194 לחוק התכנון והבניה הפותח במילים "בהליכי הפקעה מכוח פרק זה...". מכאן שהפיצוי שנפסק הינו מכוח חוק תכנון ובניה.

11. בהתאם לסעיף 3(5) לחוק לתיקון דיני הרכישה המועד הקובע הוא המועד בו ניתנה לבעל החלקה הודעה על הכניסה אליה לפי סעיף 190(ב) לחוק התכנון והבניה. כמו כן, יש לפרש את סעיף 3(5) לחוק לתיקון דיני הרכישה בהתעלם מסעיף 190(ב) לחוק התכנון והבניה כי מדובר בהפקעה עם פיצוי. ההודעה על צו הפינוי ניתנה לראשונה ביום 1.2.22 ולכל המוקדם במועד פתיחת תיק הוצאה לפועל דנן.

12. חוב הארנונה בסך של 648,563 ₪ שקוזז על ידי הזוכה מתשלומי הפיצויים שלהם זכאי החייב נעשו בדרך של צו עיקול אשר הוטל ביום 23.10.19. הסכום נובע מחוב בגין נכס זה ונכסים נוספים כמפורט בצו העיקול.

13. צו העיקול אף כולל הוצאות גביה בסך של 35,844 ₪. במסגרת הליכי הגבייה נרשם שעבוד לפי סעיף 11(א) לפקודת המסים (גביה) על זכויות החייב בנכס ברחוב דניאל 17 בתל אביב. אולם, השעבוד הוסר כי החוב שולם על ידי קיזוז בדרך עיקול. עקב ההפחתה בחוב הארנונה, שולם לחייב סך של 181,799 ₪ בלבד ביום 15.2.21.

14. חוב ארנונה כמפורט בצו העיקול נצבר מיום 1.1.1994 עד להוצאת צו העיקול ביום 23.10.19. לאחר ביצוע העיקול ביום 15.2.21 שולם לחייב סך נוסף של 181,799 ₪.

15. הזוכה פעלה בסמכות כאשר ביצעה ניכוי חוב ארנונה שכן קיזזה חוב זה בהתאם להוראות חוק החוזים.

דיון והכרעה: 1. המסגרת החוקתית: טענת פרעתי מעוגנת בסעיף 19(א) לחוק ההוצל"פ, הקובע כדלהלן: "חייב הטוען שמילא אחר פסק הדין או שאינו חייב עוד למלא אחריו, כולו או מקצתו, עליו הראיה, ורשאי רשם ההוצאה לפועל לקבוע אם ובאיזו מידה מוטל עוד על החייב למלא אחר פסק הדין; עד לקביעתו כאמור, רשאי רשם ההוצאה לפועל להורות על עיכוב ביצועו של פסק הדין, כולו או מקצתו, מטעמים מיוחדים שירשמו". נטל השכנוע בטענת פרעתי, על פי סעיף 19, קבוע ומוטל תמיד על החייב. נטל זה הינו נטל ראשוני והוא אינו עובר אל הזוכה לעולם, מכיוון שהמוציא מחברו עליו נטל הראיה (ראו רע"א 3149/06 בית מימון מוצרי חשמל בע"מ נ' קלינטון סחר בינלאומי 2000 בע"מ (פורסם בנבו), (1.11.2006); רע"א 5438/09 עו"ד יוסף גרוסמן נ' שמואל אסי אסלן, פורסם בנבו, 19.11.09; ... במהלך הדיון יכול לעבור אל הזוכה, הנטל המשני של הבאת ראיות לסתור, "זאת כאשר החייב מביא למשל מסמכים אשר תומכים לכאורה בטענותיו. ולנוכח מצב דברים כזה, צריך הזוכה להראות כי פני הדברים שונים ממה שהם נראים על פי טענת החייב" (בר-אופיר, עמ' 189). "ומן הכלל אל הפרט: יש לבחון האם החייב עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו כי לא היה מקום לפינויו, שכן לא שולם לו מלוא הפיצוי על ידי הזוכה בהתאם לסעיפים 54 ו-55 לפסק הדין

מיום 9.9.19. 2. מועד הרכישה: 2.1.22. כאמור ביום 13.1.22 צמצם כב' השופט טל חבקין את גדר המחלוקת בין הצדדים בערעור העירייה, לשאלה האם מתקיימים תנאי סעיף 11 (א) לחוק לתיקון דיני הרכישה, היינו אם הסכומים שהמערערת שילמה עבור החייב באים בגדר מסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים כאמור בסעיף והאם הם נוצרו עד מועד הרכישה של הנכס נשוא פסק הדין שהוגש לביצוע במסגרת תיק זה. בכלל זה, יש לקבוע מה היה מועד הרכישה, ואם חובות הארנונה שהצטברו נוצרו טרם מועד זה אם לאו. בדיון אשר התקיים ביום 21.9.22 טען ב"כ החייב כי "הודעת הרכישה נעשתה בעיתונות בשנת 1989 שנאמר שזה רכישה על פי פקודת הקרקעות רכישה לצורכי ציבור" (ראה עמוד 6 לפרוטוקול שורות 24-25). עוד הוסיף ב"כ החייב כי "ההפקעה הייתה לפי פקודת הקרקעות רכישה. ביהמ"ש הפנה לחוק תכנון ובניה ודן בעניין של פיצוי לפני שמפנים אותו. הוא דן בנושא הפיצוי. כל ההפניה לחוק תכנון ובניה היא רק לעניין הפיצוי ומינוי השמאי ולא לעניין ההפקעה" (ראה עמוד 7 לפרוטוקול שורות 3-5). לעניין מועד הרכישה אין בידי לקבל את עמדת הזוכה. הזוכה הגישה לביצוע פסק דין נשוא תיק זה אשר ניתן מכוח פקודת הקרקעות. לתמיכה באמור, הזוכה צרפה לבקשת הביצוע את המרצת הפתיחה שהגישה לכב' בית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 16.5.11.

המריצת פתיחה

בקשה למתן צו למסירת חזקה במקרקעין

בהתאם לסעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

אף

פסק הדין של כב' בית המשפט המחוזי בתל אביב מיום 9.9.19, אשר דן בהמרצת הפתיחה שהגישה הזוכה, קבע כי התביעה הינה למתן צו עשה למסירת חזקה על פי הוראות סעיף 8 לפקודת הקרקעות. להלן יוצגו מספר דוגמאות מפסק הדין:

פסק דין

לפני תביעה למתן צו עשה למסירת חזקה על פי הוראות סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן: "הפקודה").

סיפור הליכים

12. כבר בשלב זה אציין כי, הגם שמדובר בתביעה למסירת חזקה על פי סעיף 8 לפקודה, הוגשו על ידי כל אחד מן הצדדים חוות דעת הנוגעות לשומת הנכס ובחתיאמה לגובה הפיצוי לו זכאי לכאורה המשיב לאור הפקעתו. כך, המבקשות הגישו את חוות דעת השמאי מ. אשור

26. לטענת המבקשות, המקרקעין דרושים לצרכי ציבור ולשם הגשמת תכנית המתאר שמטרתה פיתוח הטיילת לאורך רצועת החוף בעיר תל אביב – יפו. בסיכומיהן פותחות המבקשות ומפנות לכך שהדיון בהמרצת פתיחה פשוטה יחסית במסגרותה הונבקש צו למסירת חזקה לפי סעיף 8א לפקודת הקרקעות, נמשך במשך כשבע שנים בשל עיכובים הכרוכים במשיב, שהחליף לא פחות מחמישה עורכי דין וטוענות כי הגיעה העת להכרעה בתליך.

צו לתפיסת מקרקעין לפי סעיף 8 לפקודה והעלאת טענות הנוגעות להליך ההפקעה;

31. התובענה נשוא הדיון נסבה על בקשה לקבלת צו לתפיסת המקרקעין על-פי סעיף 8 לפקודה. במסגרת הפקודה, נעשית ככלל אבחנה בין שני סוגי הוראות- הוראות הנוגעות להליכי החפקעה גופה והוראות הנסבות על התקופה שלאחר החפקעה (הן ההוראות בסעיפים 9 ואילך לפקודה) (ראו - רע"א 3092/01 קיסר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב-יפו, פ"ד נז(1) 313 (להלן: "פסק הדין קיסר").

בדיון אשר התקיים ביום 26.10.22 הצהיר ב"כ הזוכה כי "התביעה למסירת החזקה היא לפי פקודת הקרקעות" (ראה עמוד 1 לפרוטוקול שורה 43). בנוסף, בפרסום ההודעה על ההפקעה שפורסמה בילקוט הפרסומים נכתב כי: "הערייה מתכוונת לרכוש מיד חזקה בקרקע האמורה", משמע החזקה אינה מועברת ביום פתיחת התיק או במועד מאוחר יותר, כפי שנטען על ידי הזוכה. אם כן, הרי לנו הודאת בעל דין כי הליך הפינוי הינו מכוח פקודת הקרקעות. לעניין זה ראה החלטה אשר ניתנה בתיק שמספרו 2305/05 רנדל דפנה נ' קופל ברנרד (פורסם בנבו, 3.10.2008): "...הלכה פסוקה היא שלא כל התבטאות של בעל דין לחובת עצמו, בעניין השנוי במחלוקת במשפט, היא בבחינת הודאה בעובדה או בזכות, שבעל הדין נתפס עליה. אבן הבוחן המסורתית היא שרק הודאה פורמלית או משפטית, הנכללת בכתבי הטענות או הנסמכת בהליך דיוני המיועד לכך, מובילה לצמצום המחלוקת ופוטרת את בעל הדין שכנגד מהבאת ראיות להוכחת עמדתו בנושא ההודאה...מכל מקום, ראוי להבחין בין הודאה בזכויות, הצריכה כוונת התייחסות לטיעון, לבין הודאה בעובדות, שיכול שתינתן גם שלא מתוך רצון וכוונה להתייחס להודאה כטיעון. (מ' קשת, הזכויות הדיוניות וסדר הדין במשפט האזרחי, מהדורה 15, כרך ב', עמ' 1148-1149)" בעניינו, משהודה הזוכה על דרך הגשת המרצת פתיחה לבית המשפט הרי שיש בכך הודאה פורמלית ומשפטית כי ההפקעה הינה מכוח פקודת הקרקעות. 2.2. כמו כן, בפסקה 15 לפסק הדין מיום 13.1.22 ציין כב' השופט טל חבקין כי הערעור שהוגש על ידי הזוכה הינו בהסתמך על טענת הקיזוז לפי סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה. סעיף 1 לחוק לתיקון דיני הרכישה מגדיר חלקה כשטח שבו נעשה סידור זכויות קניין לפי פקודת הקרקעות. סעיף 1 קובע כדלקמן: "1. בחוק זה – "חלקה" – בשטח שבו נעשה סידור זכויות הקניין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקניין) – חלקת רישום

הרשומה לפי אותה פקודה; בכל מקום אחר – יחידת הרישום בפנקסי המקרקעין, ובאין פנקסים כאלה – שטח קרקע רצוף שבבעלות של אדם אחד או של מספר בני אדם ביחד; "דהיינו, ההפקעה הינה מכוח פקודת הקרקעות.2.3. לכאורה בלבד, מועד רכישה יכול להיות בהתאם לסעיף 3 (1) או לפי סעיף 3 (5) לחוק לתיקון דיני הרכישה, אך הזוכה עצמה מעידה כי לא חל סעיף 190(ב) לחוק התכנון והבניה – ראה סעיף 3 ו-4 לתגובת הזוכה מיום 20.10.22. סעיף 3 קובע כדלקמן: "מועד הרכישה מה הוא. המועד שבו רואים שטח כנרכש מכוח חוק רכישה לענין חוק זה, הוא: (1) ברכישה מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 – המועד שבו פורסמה ברשומות ההודעה לפי סעיף 5(1) לאותה פקודה בדבר הכוונה לרכוש לצרכי ציבור את החלקה או כל חלק ממנה; ... (5) ברכישה מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 – המועד שבו ניתנה לבעל החלקה ההודעה על הכניסה אליה לפי סעיף 190(ב) לאותו חוק, ואם היו לה בעלים אחדים – המועד שבו ניתנה ההודעה האחרונה כאמור". סעיף 3(5) לחוק לתיקון דיני הרכישה מפנה לסעיף 190(ב) לחוק התכנון והבניה, ולכן הזוכה אינה רשאית להתעלם מהסיפא של סעיף 3(5) לחוק לתיקון דיני הרכישה ולקבוע כי יש להתייחס רק לרישא של סעיף זה. הסעיף הינו תיבה אחת וכך יש לקרואו. משכך הם פני הדברים, נותר סעיף 3(1) לחוק לתיקון דיני הרכישה בלבד. למעשה, מדובר בטענה סותרת של הזוכה כאשר מחד מפנה הזוכה לסעיף 3(5) לחוק לתיקון דיני הרכישה ומאידך קובעת כי אין תחולה לסעיף 190(ב) לחוק התכנון והבניה, המהווה נדבך חשוב בסעיף זה. לא ניתן להתעלם מהסיפא לסעיף ולהתייחס אך למילים המתאימות לטענת הזוכה. אין בידי לקבל הדברים שנאמרו על ידי ב"כ הזוכה בדיון אשר התקיים ביום 26.10.22 "אם יש הפניה שהיא לא רלוונטית אין ברירה אלא להתעלם ממנה" (ראה עמוד 2 לפרוטוקול שורה 20). אם כן, יום הרכישה הינו בהתאם לסעיף 3(1) לחוק לתיקון דיני הרכישה אשר קובע כי המועד שבו רואים שטח כנרכש הינו המועד שבו פורסמה ברשומות ההודעה לפי סעיף 5(1) לפקודת הקרקעות בדבר הכוונה לרכוש לצרכי ציבור את החלקה או כל חלק ממנה. כך או כך, בפסקאות 3 ו-38 לפסק הדין של כב' השופטת ביבי מיום 9.9.19 נקבע כי: "אין חולק כי הודעת ההפקעה פורסמה ביום 13.8.89". משמע, אף בית המשפט קבע באופן חד משמעי כי ההודעה ניתנה ביום זה ולא לאחריו. נוכח האמור לעיל, מועד הרכישה התגבש ביום פרסום ההודעה וזאת ביום 13.8.89 ולא ביום בו ניתנה ההודעה על צו הפינוי ביום 1.2.22 או לכל המוקדם במועד פתיחת התיק, כדברי הזוכה. משכך הם פני הדברים, המשמעות היא כי הזוכה הייתה רשאית לקזז את החובות אשר הצטברו עד למועד זה בלבד ובהתייחס לנכס נשוא תיק זה בלבד. כב' השופט חבקין בסעיף 15 לפסק דינו מיום 13.1.22 הבהיר בצורה שאינה משתמעת לשני פנים כי ניתן לקזז סכומים בגין חובות שנוצרו עד ליום הרכישה. קרי, כל קיזוז חובות מעבר ליום זה נעשה שלא כדין.3. קיזוז סכומים לפי סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה:3.1. כאמור בסעיף 15 לפסק הדין כב' השופט

חבקיין קבע שהזוכה סמכה את טענת הקיזוז על סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה ויש לבחון האם מתקיימים תנאי הסעיף בנוגע לסכומים שנוכו על ידי הזוכה. בתצהירו של מר אלי לוי, מנהל אגף נכסים בזוכה, צוינו סכומי הניכויים 3.2. קיזוז קנסות: אני מוצאת להפנות לדברים אשר נאמרו על ידי כב' הנשיאה חיות בבר"מ 7302/16 עיריית תל אביב יפו נ' רינה איגרא (פורסם בנבו, 8.1.2018) (להלן: "פסק דין רינה איגרא"): "בעניין לוי עמד בית המשפט על התכלית המרכזית שביסוד גביית מסים ותשלומי חובה והיא – מימון תקציב והוצאות המדינה באמצעות מערכת המס. כמו כן עמד בית המשפט בהקשר זה גם על מטרות נוספות שאותן משרתת מערכת המס ובהן קידום מדיניות כלכלית וחברתית (שם, בפסקה 36). דומני כי קנסות המוטלים בהליך פלילי כאמצעי ענישה, זרים לתכליות אלה. על כן פרשנות תכליתית של המונח "תשלום חובה" מוליכה לגישתי אל המסקנה כי קנסות בגין ביצוע עבירות, ובכלל זה עבירות חניה, אינם באים בקהל "תשלומי החובה" שאליהם מכוון פרט 11 לחוק תובענות ייצוגיות". משמע, קנסות החנייה וקנסות חוקי העזר אינם בגדר תשלום חובה ולא היה ניתן לקזזם. אף בפסקה 15 לפסק הדין מיום 13.1.22 כב' השופט טל חבקיין הביע דעתו לעניין קיזוז הקנסות לפיה: "על פני הדברים, ספק אם קנסות בגין חוקי עזר וקנסות חניה באים בגדר התשלומים המנויים בסעיף 11(א) שהעירייה הייתה רשאית לשלם עבור המשיב מכוח סעיף 11(ב), ולכן ספק אם קיזוזם מכוח סעיף זה נעשה כדין". בהתייחס למחלוקת הנוגעת לקיזוז הקנסות כאשר נטען כי לא הייתה רשאית הזוכה לקזז את סכום הקנסות בסך של 26,995 ₪, ב"כ הזוכה הבהיר בדיון אשר התקיים ביום 26.10.22 כי "הקנסות הופקדו בקופה, הוצאנו את זה מהמחלוקת" (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורה 13). משמע, במועד פתיחת התיק שארע ביום 6.9.20 התיק נפתח כאשר קוזז סכום שלא יכלה הזוכה לקזז והפקדת הסכום בסך של 26,995 ₪ הייתה רק לאחר מתן החלטות בתיק. הסכום הופקד אך ורק בעקבות פסק הדין של כבוד השופט חבקיין והחלטתי מיום 18.7.22, כאשר המשמעות היא כי במועד פתיחת התיק לא שולם מלוא סכום הפיצויים לחייב. 3.3. קיזוז חובות מהנכס המופקע: בפרק ו' למאמרו של פרופסור אהרן נמדר, הפקעת מקרקעין (2011) (פורסם בנבו) נידונה הוראת סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה אשר מתירה לנכות מפיצויי ההפקעה אך מסים החלים על המקרקעין המופקעים בלבד. "הוראת הסעיף חלה רק על הפקעות המבוצעות לפי חוקי ההפקעה המוגדרים בחוק, ורק על מסים, ארנונות ותשלומי חובה החלים על המקרקעין המופקעים עד למועד ההפקעה. בכלל המסים הכלולים בסעיף יבואו מס שבח המאוזכר במפורש בסעיף, מס הכנסה, מס רווחי הון, מס מכירה, מס רכישה, מס רכוש, ארנונה, היטל השבחה ומסים אחרים המוטלים בגין הפקעת מקרקעין. מסים אלה כוללים לא רק את המסים החלים בגין פעולת הפקעת המקרקעין אלא גם מסים שהוטלו על המקרקעין בגין עסקאות שבוצעו בעבר ולא שולמו עד מועד ההפקעה. עם זאת, הוראת הסעיף מוגבלת רק למסים החלים על המקרקעין

המופקעים בלבד ולא יהיה ניתן לקזז חובות מס מעסקאות שנעשו במקרקעין אחרים של אותם הבעלים מפיצויי ההפקעה. הוראת הסעיף גם מוגבלת למסים שחלו עד מועד ההפקעה אך לא תחול על מסים שהוטלו על המקרקעין לאחר מועד זה... (ההדגשה לא במקור – י.ק.מ). בדיון אשר התקיים ביום 26.10.22 טען ב"כ החייב כי "אומר 194 לאחר ששולמו לו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סדיר. הסעיף בחוק לתיקון דיני הרכישה מוסיף ואומר שקיזוזים בגין חובות הם רק בגין הנכס עצמו. כבר הוצגה התשתית העובדתית שבוצעו קיזוזים בגין חיובים שלא קשורים לנכס" (ראה עמוד 2 לפרוטוקול שורות 13-15). בתצהירו של מר אלי לוי שצורף לבקשת הזוכה מיום 20.10.22 צוין כי חוב הארנונה שקוזז הינו בסכום של 648,563 ₪ המתייחס אף לנכס אחר שאינו הנכס המופקע. אם כן, טעתה הזוכה כאשר ביקשה היא לקזז סכום זה מכוח סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה. כן צוין בתצהיר כי הסכום אף כולל חובות שנצברו מיום 1.1.94 וכבר הובהר לעיל כי חובות לאחר יום הרכישה, 13.8.89, לא ניתן לקזזם. 3.4. תשלום שכר טרחה: בסעיף 3 לתצהירו של מר אלי לוי צוין כי נוכה שכר טרחה בסך של 30,009 ₪ שהושת על החייב במסגרת תיק הוצאה לפועל אחר. סעיף 1 לחוק יסוד: משק המדינה (להלן: "חוק יסוד") מבהיר כי תשלומי חובה לא יוטלו, אלא בחוק או על פיו. מאחר שהתשלום עבור שכ"ט בסך של 30,009.92 ₪, הושת על החייב במסגרת תיק הוצאה לפועל נוסף שנפתח למימוש שעבוד בנכס אחר של החייב, הרי שתשלום זה אינו נכנס לגדר תשלומי חובה כאמור בסעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה, ומשכך לא הייתה רשאית הזוכה לקזז סכום זה ובהמשך יובהר כי אף לא הייתה רשאית הזוכה להטיל עיקול על סכום זה אשר הוחזק בידה. יודגש אף כי אין מדובר בתשלום חובה לאור הקש מהאמור בפסק דין רינה איגרא. לא זו אף זו, כאמור בכלל זה בפסקה 15 לפסק הדין מיום 13.1.22 הביע כב' השופט טל חבקין את הסתייגותו באומרו כי ספק אם קנסות בגין חוקי עזר וקנסות חניה באים בגדר התשלומים המנויים בסעיף 11(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה שהעירייה הייתה רשאית לשלם עבור החייב ולכן ספק אם קיזוזם מכוח סעיף זה נעשה כדין. משכך הם פני הדברים, על אחת כמה וכמה שלא היה מקום לקבוע כי קיזוז שכ"ט הינו בגדר קיזוז שרשאית הייתה העירייה לבצע מסכום הפיצויים, ואין מדובר בתשלום חובה. בדיון אשר התקיים ביום 21.9.22 טען ב"כ החייב כי "...אני עדיין צודק שלא היו צריכים לנכות ולקזז את הכל לא ביצעו את התנאי עד הסוף. אם לא שילמתם ולו אפילו בקנסות חניה זכות הפינוי לא נולדה ולא קיימת כי זה תנאי מוקדם לזכות הפינוי..." (ראה עמוד 4 לפרוטוקול שורות 11-13). עוד הוסיף לטעון באותו דיון ב"כ החייב כי "הזכות של העירייה לא קיימת לפנות לא קיימת ולא חיה כשלא שולם מלוא הסכום. השופטת קבעה שהם ישלמו 3 מיליון ₪ והוא יפנה" (ראה עמוד 4 לפרוטוקול שורות 26-27). קרי, הזוכה לא הייתה רשאית לפתוח את התיק במועד הפתיחה ביום 6.9.20 הואיל וסעיף 54 לפסק הדין של כב' בית המשפט המחוזי מיום 9.9.19 התנה את הצו למסירת החזקה

בנכס בתוך 90 יום מיום ביצוע התשלום אשר נקבע בפסק הדין כאמור.3.5. טענת קיזוז הארנונה מכוח הדין הכללי: הזוכה טוענת כטענה חלופית כי יכלה לקזז את החובות שלא ניתן לקזזם מכוח סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה, מכוח סעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"). בדיון אשר התקיים ביום 26.10.22 טען ב"כ הזוכה כי "...אני חוזר ואומר שאת הקיזוז אפשר לעשות גם מכוח חוק החוזים" (ראה עמוד 2 לפרוטוקול שורות 25-26). עוד טען ב"כ הזוכה כי "לגבי קיזוז חובות מנכסים אחרים, חזרתי והדגשתי שאפשר לקזז לא רק לפי סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה. לפי סעיף 11 אנחנו מסכימים ניתן לקזז רק חובות שחלים על הנכס המופקע וניתן לקזז חובות מנכסים אחרים מכוח חוק החוזים" (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורות 8-10). מנגד, טען בדיון ב"כ החייב כי "חוק ספציפי מיוחד גובר על חוק כללי ולכן חוק לתיקון דיני רכישה לצורכי ציבור גובר על חוק החוזים" (עמוד 4 לפרוטוקול שורה 33-34).3.5.1. בפסקה 16 לפסק הדין מיום 13.1.22 הביע כב' השופט טל חבקיין דעתו לעניין הטענה החלופית שהעלתה הזוכה לפיה היא הייתה זכאית לקזז את הסכומים האמורים מכוח הדין הכללי ולפי סעיף 53 לחוק החוזים כאשר לא קיבל כב' השופט את עמדתה.

16. בהשלמת הטיעון מטעמה טוענת המערערת, כטענה חלופית, כי היא הייתה זכאית לקזז את הסכומים האמורים מכוח הדין הכללי. אלא שספק אם סעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 מתיר לקזז תשלומי מס (השוו לע"א 8303/17 טריניטי מערכות מחשוב בע"מ נ' משרד הביטחון, פסקה 13 (25.12.2018); סעיף 2 לחוק קיזוז מסים, התשי"ם-1980, ודברי ההסבר לאותו חוק שמהם עולה לכאורה שהמחוקק סבור שנדרש חוק כדי להתיר קיזוז של חיוב במס: הצעת חוק קיזוז מסים, התשל"ט-1979, הי"ח 281). המערערת לא הצביעה על מקור חוקי אחר המתיר לה לקזז.

נטען על ידי ב"כ הזוכה בדיון אשר התקיים לפני ביום 26.10.22 כי "מדובר באוביטר" (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורה 5). עוד טען ב"כ הזוכה בדיון כי "בסוגיה זו אין החלטה אך הוא הביע את דעתו. אני אומר שאפשר לקזז" (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורה 7). לטעמי לא בהכרח מדובר באוביטר אלא בהצגת המצב המשפטי לאשורו, אך מעל לנדרש אדון בטענה לגופה.3.5.2. אופייה של הארנונה הוא כמס: לעניין זה יפים הם הדברים אשר נאמרו על ידי כב' השופטת דורנר בפסקה 9 לפסק הדין ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה (1) 156: "אופייה של הארנונה כמס נובע מכך שהתמורה שמספקת הרשות המקומית בגינה היא עקיפה ולא ישירה. ראשית, תמורה זו אינה ניתנת ביחס ישר לסכום המס שמשלמים הנישומים – מחזיקי הנכס. שכן, בקביעת שומת הארנונה אין הנישומים מחויבים בהכרח במחיר השוק של השירותים שאותם הם מקבלים. שנית, השירותים שמספקת הרשות המקומית ניתנים בלא שהנישומים מחויבים לשלם תמורתם עובר לקבלת השירות. שלישית, שירותיה של הרשות המקומית הם, מעצם טיבם, כאלו שלא ניתן למנוע את ההנאה מהם אף מנישומים

המסרבים לשאת בתשלום הארנונה" סעיף 2 לחוק קיזוז מסים, תש"ם-1980 (להלן: "חוק קיזוז מסים") קובע כי הסמכות לקיזוז מס נתונה בידי רשות מס. סעיף 2 קובע כדלקמן: "קיזוז2. (א) החזר מס ניתן לקיזוז כנגד כל חוב מס ובלבד שאין עוד זכות להשגה, לערר או לערעור על סכום החוב. (ב) רשות מס רשאית לעשות את הקיזוז לאחר מתן הודעה בכתב לחייב במס; החייב במס רשאי לעשות את הקיזוז על ידי שיציג בפני רשות המס הממונה על גביית חוב המס אישור בכתב מאת רשות המס החייבת בהחזר מס או פסק דין חלוט של בית-משפט, בדבר סכום החזר". חובות הארנונה לא קוזזו בהתאם לחוק קיזוז מסים ועל ידי רשות המס, כנדרש. 3.5.3. סעיף 53 (א) לחוק החוזים קובע כדלקמן: "א) חיובים כספיים שצדדים חבים זה לזה מתוך עסקה אחת והגיע המועד לקיומם, ניתנים לקיזוז בהודעה של צד אחד למשנהו; והוא הדין בחיובים כספיים שלא מתוך עסקה אחת, אם הם חיובים קצובים". נימוק נוסף לדחיית טענת הזוכה הוא שהארנונה אינה מהווה עסקה כקבוע בסעיף 53(א) לחוק החוזים. מכאן, אני מוצאת להפנות אף להחלטה שניתנה בבימ"ש השלום תא (נצרת) 308-02-13 אספקה טכנית ריבחי קעואר בע"מ נ' עיריית נצרת (פורסם בנבו, 8.1.2014) על ידי כב' הרשם הבכיר אלכס אחרט אשר דחה את טענת הקיזוז שהעלתה העירייה וקבע כי: "אלא, שבניגוד לחיוב השטרי, לא ניתן לראות בחיוב ארנונה כעונה על הגדרת המונח "עסקה", במובן סעיף 53(א) לחוק החוזים והוא גם לא מהווה חיוב רגיל. ארנונה הינה חיוב מיוחד בעל אופי של מס וככזו, היא איננה בגדר "עסקה" או חיוב סתם. ארנונה נושאת סממנים ברורים של מס. היא מוטלת על ידי הרשות המקומית, מכח הסמכה בחוק, בדרך כפיה, על מנת לממן את פעילותה. התמורה שמספקת הרשות המקומית בגינה היא עקיפה ולא ישירה ויש לשלמה, ללא קשר עם קבלת השירותים בפועל (ראה- ע"א 9368/96 מליסרון נגד עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156). בסעיף 19 לסיכומים טענה הזוכה כי לאור העדר הלכה מפורשת האוסרת לבצע את הקיזוז ולאור פסק הדין של העליון, יש לקבוע כי הקיזוז נעשה בסמכות וכדין. אולם בפסק הדין של כב' בית המשפט העליון, בהליך ע"א 6412/16 עיריית באקה אל גרביה נ' קל בנין בע"מ (פורסם בנבו, 12.5.19), אשר הובא על ידי הזוכה, הבהיר ביהמ"ש כי שאלה עקרונית שעשויה להתעורר בהקשר זה היא אם חוב ארנונה, הנושא תכונות של מס, הוא חוב בר קיזוז, אך הודגש כי סוגיה זו טרם זכתה לליבון בפסיקת העליון, ואין זה המקום להכריע בה. עוד אציין כי לא נעלם מעיניי פסק הדין של כב' בית משפט השלום בהליך תא (חיפה) 1913-01-12 עיריית שפרעם נ' נביל סלאמה (פורסם בנבו, 19.9.2017) המציג פרשנות אחרת, אולם נוכח העובדה שמדובר בסוג תשלום בעל מאפיינים של מס אני מבכרת את הפרשנות שלא ניתן לקזז חוב ארנונה. 3.5.4. בנוסף, נראה כי אף לשיטת הזוכה המבקש לבצע קיזוז מכח סעיף 53(א) לחוק החוזים, לא ברור שאכן התקיימו תנאי סעיף 53 לחוק החוזים, שהרי לא הוכח כי ניתנה הודעה על הקיזוז כאשר זהו התנאי לצורך קיומו של הקיזוז. לכאורה, ניתן להבין כי הפעם הראשונה

בה ניתנה התראה על הודעת הקיזוז הינה ביום פתיחת התיק אשר ארע ביום 6.9.20 לפיכך, נראה כי לא מתקיימים התנאים של סעיף 53(א) לחוק החוזים ואין די בפתיחת התיק כדי לקבוע כי ניתנה הודעת קיזוז. אף לא הוכח פוזיטיבית כי ניתנה הודעת קיזוז גם על דרך ההתנהגות. לעניין זה יפים הדברים אשר נאמרו על ידי כב' השופט זיאד הווארי – אב"ד בפסק הדין ע"א (נצרת) 1341/06 שאולוב זכאי נ' סמל לילי (פורסם בנבו, 2.9.2007): "הלכה פסוקה היא, כי דרושה ראייה מוחשית כלשהי, ממנה ניתן להסיק כי אכן מתכוון הצד לקזז חיוב ספציפי ומוגדר, אשר חייב לו הצד השני, וזאת כנגד חוב מסוים אחר שהוא נתבע לשלמו לצד השני ואשר מסר על-כך, באופן כלשהו, הודעה לצד האחר (ראו: ע"א 5795/90, דר' אנדור סקלי נ' דורען בע"מ ו-2 אח', פ"ד מונ(5), 811, בעמ' 825).... עמד על כך השופט אור (כתוארו דאז) בע"א 636/89 כחולי ואח' נ' בנק ברקליס-דיסקונט בע"מ ואח', פ"ד מה(3) בעמ' 281: "לצורך קיומו של הקיזוז על פי סעיף 53(א), תנאי הוא שתינתן הודעה על הקיזוז על ידי הצד לחוזה הטוען לקיזוז למשנהו. לפי חוק החוזים הודעה כזו "תינתן בדרך המקובלת בנסיבות העניין" (ראה סעיף 60(א) לחוק)...ובלבד שההודעה תגיע לידי הצד האחר והכוונה לקזז תעלה ממנה. בנסיבות מתאימות, אפילו התנהגות יכולה להוות הודעה מספקת...". יתר על כן, לא הוכח כי ניתנה הודעת קיזוז לחייב אף לא בהתנהגות. לפיכך, אני קובעת כי הזוכה לא הייתה רשאית לקזז את חוב הארנונה מסכום הפיצויים שנפסק לזכות החייב מנכס שאינו הנכס המופקע, תוך הסתמכות על חוק החוזים. לסיכום, הקיזוז של ההוצאות כדלקמן לא קוזזו כדין ולא ניתן לקזזם מכוח חוזים החוזים: הוצאות שכר טרחה עו"ד בסך 30,009 ש"ח, קנסות חוקי עזר וקנסות חניה-26,994 ₪, חוב ארנונה-648,563 ש"ח, חובסך הכל קוזז סך של 705,536 ₪ שלא כדין. 4. צו העיקול: 4.1. צו העיקול מיום 23.10.19 צורף כנספח א' לתגובת הזוכה לבקשת החייב בטענת פרעתי מיום 14.12.20. צו העיקול הוטל מכוח פקודת המסים (גביה) (להלן: "פקודת המסים") (בדיון אשר התקיים ביום 21.9.22 הצהיר ב"כ הזוכה כי "בעצם אין לנו עניין בקיזוז אפשר לומר שלא מדובר בקיזוז אלא מדובר בעיקול...ארנונה נגבית לפי פקודת המסים (גביה) והעיקול הוטל אצל העירייה בקופה שלה עיקול בהתאם לפקודת המסים" (ראה עמוד 5 לפרוטוקול שורות 31, 34-35). בנוסף, בדיון אשר התקיים ביום 26.10.22 הצהיר ב"כ הזוכה כי "אין טענה כנגד החובות ולכן ניתן היה לבצע את העיקול העצמי לפי פקודת המסים (גביה)" (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורה 27). מנגד, בדיון אשר התקיים ביום 21.9.22 טען ב"כ החייב כי "...לא ניתן לגבות אותם בדרך של דין עצמי על ידי קיזוז וניכוי ניתן לגבות בהליך משפטי" (ראה עמוד 6 לפרוטוקול שורות 34-35). יש לציין כי הזוכה טוען לעיקול עצמי אך כב' השופט חבקין בפסק דינו מיום 13.1.22 מצייין כי הזוכה סמכה את טענת הקיזוז על סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה ולא צוין עניין העיקול (אם כי בתגובת הזוכה לטענת הפרעתי צוין עניין זה). 4.2. ערוץ הגביה המנהלית מכוח פקודת המסים: יפים הדברים

אשר נאמרו בפסק דינו של כב' בית המשפט העליון במסגרת הליך עע"מ 2007/20 מועצה מקומית אבן יהודה נ' שמעון שטרית, פסקה 17 (פורסם בנבו, 8.2.22): "ערוץ הגבייה המנהלית מכוח פקודת המסים מאפשר לרשות מקומית לגבות חובות ארנונה ותשלומי חובה אחרים ללא צורך בהגשת תביעה בבית המשפט או בפניה להליכי הוצאה לפועל "רגילים"... נקודת המוצא היא כי בידי הרשות המקומית נתון כוח הבחירה להחליט אם לפעול בדרך של הגשת תביעה אזרחית או בדרך של גבייה מינהלית. פתיחת האפשרות לנקוט בהליכי גבייה מינהליים לפי פקודת המסים עוררה אי-בהירות בנוגע לתחולת דיני ההתיישנות, כמו גם לאופן בו חלה במקרים אלה דוקטרינת השיהוי. בעניין נסייר (רע"א 187/05), נקבע לראשונה כי יש להחיל את דיני ההתיישנות הרגילים על הליכי גבייה מינהליים. כמו כן, בעניין סלומון (עע"מ 8832/12) הורחבה תחולתה של הלכת נסייר, ונקבע כי היא תחול גם בנוגע להליכי גבייה "פאסיביים", היינו כאשר רשות מקומית מתנה מתן אישור בתשלום חוב. בהמשך לאמור, נקבע כי אכן, "חובות הרשות להפעיל סמכותה במהירות הראויה היא מן המושכלות הראשונים של מנהל תקין" (בג"ץ 6745/15 בעניין אבו חאשיה). "אם כן, עלינו לבחון בראי האמור את התנהלות הזוכה. 4.3. כאמור, צו העיקול הוטל מכוח פקודת המסים, כאשר סעיף 2 לפקודת המסים קובע כי: "מס" לרבות מס הרכוש העירוני, כל הסכומים המגיעים בעד הלוואות זרעים שהילוותה ממשלת ארץ- ישראל או ממשלת ישראל, כל מס, ארנונה, הלוואה ותשלום אחרים שעל גבייתם הוכרז או יוכרז ע"י הנציב העליון של ממשלת ארץ-ישראל או ע"י שר האוצר כגביה הכפופה לחוק הדין בגביית מסים; "אם כן, יש לבדוק על מה חלה פקודת המסים בשנת 2019. פקודת המסים חלה מכוח אזכרת המסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), תש"ס-2000. לפיכך, יש לבחון מהם תשלומי חובה עליהם חלה הפקודה. סעיף 1 לחוק יסוד מבהיר כי תשלומי חובה לא יוטלו, אלא בחוק או על פיו. סעיף 1 קובע כדלקמן: "מסים, מילואות חובה ואגרות (תיקון מס' 1) תשמ"ב-19821. (א) מסים, מילואות חובה ותשלומי חובה אחרים לא יוטלו, ושיעוריהם לא ישונו, אלא בחוק או על פיו; הוא הדין לגבי אגרות. (ב) מסים, מילואות חובה, תשלומי חובה אחרים ואגרות המשתלמים לאוצר המדינה, ושיעוריהם לא נקבעו בגוף החוק ולא נקבעה בחוק הוראה שקביעתם בתקנות טעונה אישור הכנסת או ועדה מועדונית, קביעתם בתקנות טעונה אישור מראש או תוך התקופה הקבועה לכך בחוק - בהחלטת הכנסת או בהחלטת ועדה מועדונית שהכנסת הסמיכה לכך". לאור האמור בסעיף 2 לפקודת המסים ובסעיף 1 לחוק היסוד בוודאי שאין הוראות הפקודה ו/או חוק יסוד חלות על הוצאות שכר טרחה ולפיכך, הזוכה לא הייתה רשאית לעקל סכום זה בסך של 30,009 ₪. 4.4. הנחיות היועץ המשפטי לממשלה: לשם ההנחה בלבד, אף לו הייתה מתקבלת עמדת הזוכה בנוגע לקיזוז הסכומים, לא הייתה יכולה היא לגבות אותם לפי פקודת המסים, אלא באמצעות תביעה כפי שיפורט להלן: הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

שמספרה 7.1002 קובעת את אופן הפעלת הליכי גבייה מנהליים לפי פקודת המסים כאשר מטרת ההנחיה היא להנחות את הרשויות כיצד להפעיל שיקול דעת בהשתמשן בסמכויות המוענקות להן בפקודה ובפרט בכל הנוגע להימנעות משיהוי בפעולות הגבייה. סעיף 5 להנחיה קובע את תקופה השיהוי, קרי הסעיף מגדיר מהו פרק הזמן מהמועד שבו היה החוב לסופי, שבסיומו ניתן לומר שהרשות מנועה מלנקוט הליכי גבייה. "5. תקופת השיהוי: מהו פרק הזמן מהמועד שבו היה החוב לסופי, שבסיומו ניתן לומר שהרשות מנועה מלנקוט הליכי גבייה? לפי פסיקת בית המשפט, דיני ההתיישנות חלים על הליכי גבייה מינהליים. עם זאת, מאחר שעסקינן בפעולותיהן של רשויות מינהליות, חלים לצד דיני ההתיישנות, גם דיני השיהוי. ככלל, תקופת ההתיישנות של תובענות אזרחיות היא 7 שנים, אלא שבהתחשב בטיבם ובאופיים של חובות מנהליים, אין זה סביר שרשות מינהלית תנקוט לראשונה הליכי גבייה ללא התראה וללא צידוק, לאחר שחלפו שנים רבות מן המועד שבו יכלה לראשונה לגבות את החוב. לפיכך, על הרשות לפתוח בהליכי גבייה תוך פרק זמן סביר שהוא קצר מתקופת ההתיישנות האמורה. פרק זמן כאמור, מן הראוי שלא יהיה ארוך משלוש שנים. עם זאת, המסגרת שבה אנו מצויים היא של דיני השיהוי, המאפשרים גמישות ובחינה פרטנית לפי נסיבות העניין. על כן, בנסיבות חריגות, ובהחלטה של היועץ המשפטי והגזבר או החשב של הרשות – ולעניין רשות המסים, גם בהחלטה של סמנכ"ל הגבייה של הרשות – ניתן יהיה לפתוח בהליכי גבייה, גם לאחר שחלפו שלוש שנים מן היום שבו הפך החוב לסופי, ולמרות השתוותה של הרשות, ובלבד שלא יעברו שבע שנים ממועד זה) שאז יחולו דיני ההתיישנות) ... ואינו גבייה פסיבית". אם כן, עיון בסעיף 5 להנחיה מלמד כי הקביעה היא שעל הרשות לפתוח בהליכי גבייה תוך פרק זמן סביר שהוא קצר מתקופת ההתיישנות האמורה. פרק זמן כאמור, מן הראוי שלא יהיה ארוך משלוש שנים. לא זו אף זו, סעיף 6 להנחיה קובע כי כאשר לא פתחה הרשות בהליכי גבייה מינהליים במועדים הקבועים בהנחיה זו, ולא התקיימו נסיבות חריגות המצדיקות פתיחה מאוחרת של הליכי הגבייה לפי סעיף 5 להנחיה זו, לא תוכל הרשות, ככלל, לגבות מכוח פקודת המיסים (גבייה). "6. ההשלכות של השתוות בנקיטת הליכי גבייה לא פתחה הרשות בהליכי גבייה מינהליים במועדים הקבועים בהנחיה זו, ולא התקיימו נסיבות חריגות המצדיקות פתיחה מאוחרת של הליכי הגבייה לפי סעיף 5 להנחיה זו, לא תוכל הרשות, ככלל, לגבות מכוח הפקודה האם מנועה הרשות מלגבות את החוב בכל דרך אחרת, דבר שמשמעותו המעשית היא מחיקת החוב? תוצאה זו קשה, נוכח העובדה שהמדובר בכספי מסים המיועדים להגשמת מטרות החוקים שמכוחם הם נגבים, ולהגשמת מטרות חברתיות וציבוריות אחרות. התייחסות להיבט מסוים של שאלה זו תהיה בהמשך, בסעיף שעוסק בגבייה הפסיבית. יובהר, כי כל עוד לא חלפה תקופת ההתיישנות לפי דיני ההתיישנות האזרחית, תוכל הרשות לפנות לבית המשפט בתביעה אזרחית לגביית החוב". בענייננו, נראה כי הזוכה השתתה זמן רב בנקיטת

הליכי הגביה כאשר חרגה ממגבלת שלוש השנים, ועל כן מנועה היא לגבות את החוב מכוח פקודת המסים. הזוכה עצמה מעידה כי הוטל עיקול ביום 23.10.19 בגין חוב שהתגבש מיום 1.1.94 עד ליום 23.10.19. משמע, לא יכלה הזוכה, אשר הינה רשות מנהלית הכפופה להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, לגבות את החוב מכוח פקודת המסים באמצעות צו העיקול, אלא שהיה עליה להגיש תביעה לגביית החוב. לפיכך, לא ניתן היה לגבות את החובות המנויים בתצהירו של מר אלי לוי באמצעות צו העיקול מכוח פקודת המסים (אשר צורף כנספח א' לבקשת הזוכה מיום 14.12.2020) הואיל וחלף המועד בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה. לכל היותר, רשאית הייתה הזוכה לבצע את הניכויים אך בגין צו העיקול הזמני אשר הוטל על ידי כב' בית משפט השלום בתל אביב ביום 26.9.19 בסכום של 246,032 ₪. משקבעתי כי קיים ספק רב אם הייתה רשאית הזוכה להטיל את צו העיקול הזמני מיום 23.10.19, אין מקום לדון באמור בסעיפים 14-15 לסיכומים שהגישה הזוכה. 4.5. חובת ההגינות והשיהוי: חובת ההגינות המוטלת על רשות מקומית: ברע"א 3502/06 בידור נאה מפעלי בתי קולנוע נגד עיריית חיפה (פורסם בבנו) נכתב בזו הלשון: "נעבור כעת לדון, בקצרה, בחובת ההגינות המוטלת על הרשות המקומית. סוגיה זו נדונה, בין היתר, על ידי כבוד השופט זמיר בבג"ץ 164/97 קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נב(1) 289). כך מציין השופט זמיר, בעמוד 319 לפסק הדין: "אבן פינה היא בדיני המינהל הציבורי שהרשות המינהלית, בהיותה נאמן של הציבור, חייבת לנהוג בהגינות... חובת ההגינות חלה על הרשות, בראש ובראשונה, כלפי הציבור. זוהי חובה של נאמן כלפי הנהנה. אך בפועל, כיוון שהציבור מורכב מבני-אדם, החובה אינה חלה רק כלפי הציבור, כגוף ערטילאי, אלא היא חלה גם כלפי כל אדם." ובאשר לתוכן חובת ההגינות, אומר השופט זמיר באותו פסק דין, בעמוד 321: "מה כוללת חובת ההגינות? אין לכך תשובה ממצה אפילו לגבי חובת הרשות כלפי האזרח, אף שחובה זאת הוכרה על-ידי בית משפט זה מזמן. גם אין זה רצוי שתינתן תשובה ממצה. חובת ההגינות היא, על-פי טיבה, מושג עמום שניתן וראוי למלא אותו תוכן מעת לעת לפי הצרכים המשתנים. אין זה רצוי לתחום אותו בהגדרה נוקשה. צריך להשאיר בה קצוות פתוחים כדי שניתן יהיה להוסיף ולגזור ממנה כללים חדשים ככל שיידרש." אכן, חובת ההגינות של הרשות הוכרה זה מכבר בפסיקתו של בית משפט זה, והיא לובשת צורות שונות המשתנות בהתאם לנסיבות הקונקרטיות ובהתאם לצרכים המשתנים. ראה גם בג"צ 7542/05 מר גל פורטמן נ' מר מאיר שטרית (לא פורסם), 25.10.2006, סעיף 16 לפסק הדין; וכן יצחק זמיר הסמכות המנהלית כרך א 35-36 (התשנ"ו). "בענייננו, התנהלות הזוכה, אשר לא פעלה בהתאם להנחיות היועץ המשפטי ולא גבתה את החוב מזה תקופה ארוכה ובכל זאת הטילה צו עיקול מכוח פקודת המסים בניגוד להנחיות, הינה בניגוד לחובת ההגינות המוטלת על העירייה. אף לעניין זה יפים הדברים אשר נאמרו בפסק הדין בהליך בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה

(1988) בע"מ (פורסם בנבו, 17.04.08): "הרשות אינה יכולה להסתתר מאחורי מילות הסעיף כפוטרות 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". אני מוצאת להפנות אף להחלטה שניתנה ע"י כב' בית המשפט העליון בפסק הדין ע"מ 8329/14 עיריית קרית אתא נ' נילי קורן (פורסם בנבו, 31.5.16): "16". כידוע, "חובת הרשות להפעיל סמכותה במהירות הראויה היא מן המושכלות הראשונים של מנהל תקין, והיא גם מעוגנת בסעיף 11 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, הקובע כי 'הסמכה או חיוב לעשות דבר, בלי קביעת זמן לעשייתו – משמעם שיש סמכות או חובה לעשותו במהירות הראויה'. חובה זו היא חובה מנהלית הנובעת מעיקרון הסבירות שהוא עיקרון יסודי במשפט המנהלי... "שיהוי בנקיטת הליכי גביה מינהליים – אימתי? 17. פקודת המסים (גביה) אינה מורה לרשות תוך כמה זמן מן היום שבו רשאית היא לפי חוק לנקוט בהליכי גביה עליה להתחיל לפעול, או כיצד לנהוג משפתחה בהליכי גביה (ראו גם "הפעלת הליכי גביה מנהליים לפי פקודת המסים (גביה) הנחיות היועץ המשפטי לממשלה 7.1002 (התשע"ב) (להלן: ההנחיה)). ואולם, דומה שאין חולק על כך שגם בהיעדר תחולה לטענת התיישנות, אין הרשות יכולה לגבות כל חוב בכל מועד אף אם לא עשתה פעולות גביה סבירות במהלך השנים... ברוח דומה ציין היועץ המשפטי לממשלה בשנת 2012, בהנחיה מפורטת שהוציא תחת ידו, כי "אין זה סביר שרשות מינהלית תנקוט הליכי גביה מינהליים לראשונה וללא צידוק לאחר שנים רבות, תוך שהיא מעמידה את האזרח, בשל הזמן הרב שחלף, במצב שבו יקשה עליו להתמודד עם טענת החוב" (ההנחיה, עמ' 3-4). "על כן, העובדה שקיים שיהוי רב בנקיטת הליכי גביה מינהליים כאשר הרשות לא נקטה פעולות יזומות ובדקה מדוע הארנונה אינה משתלמת על ידי החייב בגין הנכס נשוא הבקשה, מחזקת אף היא את מסקנתי לפיה הפרה הזוכה את חובת ההגינות המוטלת עליה כרשות מקומית וגם מן הטעם הזה לא הייתה רשאית הזוכה לקזז את חוב הארנונה בהתאם לפקודת המסים, אלא שניתן היה לגבות החוב בתביעה רגילה. 5. תחשיב: 5.1. לאור החלטתי מיום 21.9.22 נדרשו הצדדים להגיש תחשיב מדויק של סכום הארנונה שניתן היה לקזז לו הייתה מתקבלת ההכרעה כי אכן סכום זה ניתן לקיזוז. תחשיב העירייה נעשה על סמך נתונים השונים מפסק הדין נשוא תיק זה. בפסקאות 30, 41, 42 ו-51 לפסק הדין של כב' בית המשפט המחוזי מיום 9.9.19 נקבע כי החלק בנכס, אשר שימש למגורים, המוחזק על ידי החייב כדין עומד על 74 מ"ר ובנוסף מחזיק החייב בשטח חצר של 50 מ"ר. וכהאי לי שנא:

דיון והכרעה:

30. אקדים אחרית לראשית, לאחר שבחנתי את טענותיהם של הצדדים, נחה דעתי כי המשיב זכאי לפיצוי בהתאם לחוראות סעיף 194 לחוק ואולם, זאת רק על החלק בנכס המוחזק על ידו כדין עומד על 74 מ"ר ובהתאם לבסיס השווי כפי שנקבע על ידי שמאי בית המשפט. לחלק יפוטו נימוקי.

ריכוז האמור מביאני לכלל מסקנה ולפיה, השטח אשר שימש למגורים ואשר בו מחזיק המשיב כדין עומד על 74 מ"ר כפי שנקבע בסקר המחזיקים. יתרה מכך, הוכח כי הנכס חולק לשניים- האחד למגורים והאחר למסחרי וכי השטח אשר הוחזק על ידי המשיב מלכתחילה- קרי כדין – כלל רק את החלק המוגדר כ"מגורים", קרי קיים חלק נוסף אשר משמש למסחר ואשר בו אין למשיב זכויות כדין.

42. האם יש להכליל בשטח המוחזק כדין גם חצר

לעניין זה טוען המשיב כי הוא מחזיק כדין בשטח חצר של 120 מ"ר ואילו המבקשות טוענות כי בהינתן שזכויות של המשיב הן זכויות דייר מוגן, הרי שאלו אינן כוללות חצר ואולם, לפני משורת הדין הן מוכנות להכיר בשטח חצר של 50 מ"ר כחלק מהנכס בו מחזיק המשיב כדין.

5.2. ביום 20.10.22 הוגשה בקשת הזוכה בצירוף תצהיר לעניין עריכת התחשיב. אולם, אף בתצהירו של מר אלי לוי, שהינו נציג מטעם העירייה, אין כל פירוט לעניין אופן עריכת הקיזוז שבוצע בגין תשלום חוב הארנונה הנטען בסך של 648,563 ₪ אשר הופחת מתשלום גובה הפיצויים שהיה על הזוכה לשלם לחייב. יתר על כן, התצהיר לא כולל פירוט של השטח המחויב בארנונה, סיווג הארנונה, שנת החיוב ועוד. בדיון אשר התקיים ביום 21.9.22 טען ב"כ החייב כי "לא ראיתי בתצהיר של אלי לוי שמסתמך על סעיף 8 שהוא אומר מהיכן הם ניכו וקיזזו את הסכום של הארנונה" (ראה עמוד 7 לפרוטוקול שורות 7-8). עוד הוסיף ב"כ החייב לטעון בדיון כי "ברגע שהוא לא העביר את כל הכסף הוא צריך לתת הסבר לגבי מה לאיזה שנים ואיזה סכומים ומכוח איזה מקור..." (ראה עמוד 7 לפרוטוקול שורות 14-15). בדיון אשר התקיים ביום 21.9.22 טען ב"כ הזוכה כי "יש פירוט של הסכומים ויש צו עיקול לגביית ארנונה בקשר לנכס בת"א. החובות שעמדו לחובתו של החייב נכון לאותו יום ואני לא צריך לפרט לגבי איזה שנים" (ראה עמוד 5 לפרוטוקול שורות 6-7). עוד הוסיף ב"כ הזוכה לטעון בדיון כי "התחשיב היחיד שמצוי ברשותי הוא סכום שמופיע בצו העיקול" (ראה עמוד 7 לפרוטוקול שורה 23). בדיון אשר התקיים ביום 26.10.22 הצהיר ב"כ הזוכה כי "התצהירים אינה סותרים, אכן לא ניתן פירוט לסכום ממה הוא מורכב

הסכום שקוזז בסך של כ-640,000 ₪ בדיון הקודם לבקשת כבודה ניתן פירוט" (ראה עמוד 4 לפרוטוקול שורות 23-24). הפירוט בנוגע לשטח מצוי בנספח א' לתצהיר שצורף לבקשת הזוכה מיום 20.10.2022. בעקבות החלטתי, אך יש לתמוה על כך שלא נמצא תחשיב מדוייק ומפורט לחייב בעת בצוע הקיזוז. מעיון במצב ריכוז היתרות לחייב, אשר צורף כנספח א' לתצהיר, עולה כי קיימת התייחסות לשטח בהיקף של 256 מ"ר וזאת בניגוד לפסק הדין הקובע שטח של 74 מ"ר בלבד. משמע, הזוכה בצעה ניכוי ביתר ושלא בהתאם לנתוני פסק הדין.

סה"כ חוב לטו"ר 23.10.2019 : 612,739.24

מס' עזרה	מס' חשבון ח	מס' ש"ע ראש	תוכנית הנכס	שטח הנכס	תאריך סגול	יתרת לז"ח	מס' כניסה	תאריך יציאה
1	10265391	דוד מורד	זרן בן צבי 35, תל אביב - יפו 6810315	0.00		41,420.85		
2	10286731	דוד מורד	ברלמן נחום 8 תל אביב - יפו 6062908 קומה 0	256.00	מגורים	174,962.92		01.01.1994
3	10286793	דוד מורד	ברלמן נחום 8 תל אביב - יפו 6062908 קומה 0	42.00	מגורים	376,432.67		01.05.2001
4	10289034	דוד מורד	ברלמן נחום 8 תל אביב - יפו 6062908 קומה 0	27.24	מגורים	9,588.99		23.02.2015
5	10289035	דוד מורד	ברלמן נחום 8 תל אביב - יפו 6062908 קומה 0	0.00	סקיצה תפוסה	11,212.98		23.02.2015
6	10295193	סליה רבקה מורד	דניאל 17 תל אביב - יפו 6560425 קומה 3	97.00	מגורים	380.73		01.02.2018
						612,739.24		

הזוכה בדיון הבהיר כי ניתן לקזז חובות ארנונה בגין שטח נוסף מעבר לשטח של 74 מ"ר כפי שנקבע בפסק הדין של כב' בית המשפט המחוזי מיום 9.9.19 לאור הקיזוז לפי חוק החוזים. בדיון מיום 26.10.22 טען ב"כ הזוכה כי "פסק הדין עסק באיזה חלק היה לו זכות לפיצוי, חוב הארנונה הוא לא בהכרח על אותם מטרים, היו לו חובות ארנונה גם על שטח גדול יותר, זה לא סותר" (ראה עמוד 3 לפרוטוקול שורות 38-39). משנדחתה הטענה כי ניתן לקזז חובות ארנונה לפי חוק החוזים כאמור לעיל, נדחת אף טענה זו. העברת הנטל המשני לזוכה: נוכח האמור לעיל, נראה כי החייב הרים את הנטל הראשוני לתמיכה בטענותיו והוכיח כי עריכת הקיזוז נעשתה שלא כדין וללא כל ביצוע של תחשיב מדוייק לקביעת גובה החוב הנטען. לפיכך, בהתאם לפסיקה הקובעת כי "במהלך הדיון יכול לעבור לזוכה הנטל המשני להבאת ראיות לסתור, זאת כאשר החייב ממציא ראיות משכנעות, לכאורה, התומכות בטענתו כי פרע את החוב. כך למשל, כאשר החייב מציג מסמכים התומכים, לכאורה, בטענותיו. וכך, למרות שנטל השכנוע העיקרי נשאר מוטל תמיד על החייב, שעשוי להראות כי הופטר מלמלא אחר פסק הדין, בנסיבות מסויימות על הזוכה להראות כי "פני הדברים שונים ממה שהם נראים על פי טענות החייב" (ראה: ד' בר-אופיר, הוצאה לפועל, הליכים והלכות, עמ' 189, מהדורה שישית), "נראה כי בנסיבות העניין יש להעביר את הנטל המשני לזוכה להראות כי הקיזוז בוצע, בהתאם להוראות סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה, על הזכויות שנרכשו עד מועד הרכישה תוך הצגת תחשיב מדוייק המגדיר מהו הסכום בפועל שהיה על החייב לשלם בגין חוב הארנונה לכאורה אשר לא שולם על ידו כנטען. אולם, הזוכה לא הצליחה להפריך את טענותיו של החייב כי נוכח סכומים שלא כדין. על כן, משלא הרים הזוכה את הנטל המשני והפריך את טענותיו של החייב, טענה זו של החייב מתקבלת. אני מוצאת להפנות אף להחלטה שניתנה ע"י כב' בימ"ש העליון (כב' השופט סלים ג'ובראן) בתאריך 15/7/08 ברע"א 10272-07 עזבון

המנוח אבא בביוף ז"ל ל' עיריית חיפה (פורסם בנבו) בעמ' 5 להחלטה, כדלקמן: בהתאם להוראת סעיף 19 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז – 1967, נטל השכנוע בהוכחת טענת "פרעתי" מוטל הוא לעולם על החייב. אמנם ייתכנו נסיבות בהן נטל הבאת הראיות לסתור יועבר לכתפי הזוכה. כך מקום שהתקיים שיהיו ניכר בנקיטת הליכי ההוצאה לפועל בהעדר הסבר ראוי לשיהוי, או כאשר טענתו של החייב נסמכת היא על עובדה מהותית המצויה בידיעתו המיוחדת של הזוכה. העברת הנטל להבאת ראיות לסתור כאמור, נעשית אך לאחר שהחייב הביא ראיות לכאורה לתמיכה בגרסתו (וראו דוד בר אופיר הוצאה לפועל הליכים והליכות (מהדורה שישית) 189). החייב הוכיח כי בוצע קיזוז ביתר מהסכום שנפסק לו לפיצוי ומשכך עובר הנטל לזוכה להבאת ראיות לסתור את האמור. הזוכה לא הגישה תחשיב מדויק ומפורט דיו ואף נראה כי קוזזו מהפיצוי סכומים שלא ניתן היה לקזזם כאמור בהחלטה זו. 7. לסיכום: מן המקבץ עולה, כי דין בקשת החייב בטענת "פרעתי" – להתקבל. לפיכך, כל עוד לא שולם לחייב מלוא הסכום על ידי הזוכה ואף קוזזו סכומים מעבר לניתן, לא נדרש החייב לפנות את המקרקעין נשוא תיק זה. נוכח האמור, הזוכה לא הייתה רשאית להגיש את התיק לביצוע כל עוד לא שולם מלוא הסכום לחייב ולכן התיק ייסגר. כמו כן, הזוכה תישא בהוצאות החייב בסך של 9,000 ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, מיום מתן החלטתי זו. סכום זה הינו על הצד המקל בהתחשב בסכום שנוכה מהפיצוי שלא כדיון, אך נוכח העובדה שמדובר ברשות מקומית האמונה על כספי הציבור נקבע סכום זה.



כ"ט חשון תשפ"ג

23 נובמבר 2022

יעל קינן מרקוביץ, רשמת

תאריך