

דף הבית &lt; חקיקה/פסיקה

## בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים ע"א 4260/15

לפני: כבוד השופט י' עמית  
כבוד השופטת ע' ברון  
כבוד השופט י' אלרון

המערער: מאיר אלעזר

נגד

המשיבים: 1. עירית הוד השרון  
2. הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"  
3. נועה גולד  
4. עו"ד שמואל לביא  
5. כונס הנכסים הרשמי

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד  
בתיק פשר 11-12-016722 שניתן ביום 03.05.2015 על ידי  
כבוד השופטת ע' וינברג-נוטוביץ

תאריך הישיבה: ל' בכסלו התשע"ח (18.12.2017)

בשם המערער ובשם המשיבה 3: עו"ד שמואל לכנר  
בשם המשיבות 1-2: עו"ד עזרא קוקיא  
בשם המשיב 4: עו"ד שמואל לביא  
בשם המשיב 5: עו"ד אסף ברקוביץ

חקיקה שאזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' התוספת השלישית, 10(א), 15, 18, 196א, 2(א), 4(1), 6(ד), 7(א), 1(ב)

פקודת העיריות [נוסח חדש]: סע' 324, 324(א)

פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980: סע' 1, 62(ב), 69(א1), 69(ב), 78, 78(3)(א)

פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983: סע' 354

פקודת המסים (גביה): סע' 11(א1), 11(א)

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 127(ב)

חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980: סע' 2, 15

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: סע' 15, 15(ט), 16

חוק הנאמנות, תשל"ט-1979: סע' 3(ב)

ספרות:

שלמה כרם, חוק הנאמנות, התשל"ט-1979 (מהדורה 4, 2004)

אהרן נמדר, היטל השבחה (חושן למשפט, 2011)

אהרן נמדר, מס שבח מקרקעין, חלק ראשון, בסיס המס (מהד' שביעית, חושן ומשפט, 2012)

טל חבקין, התיישנות (2014)

כתבי עת:

אריאל פורת, "שיקולי צדק בין הצדדים", עיוני משפט, כרך כב (תשנ"ט-תש"ס) 647

משה גלברד, "מועד התשלום של היטל-השבחה", מאזני משפט, כרך ג (תשס"ה) 87

מיני-רציו:

\* מקום בו נמכר נכס מקרקעין טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל והמוכר התחייב לשאת בהיטל השבחה, אין הוועדה המקומית חייבת ליתן לרוכש אישור לצורך השלמת הרישום כל עוד לא שולם היטל ההשבחה.

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – חובת תשלומו

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – הבטחת אכיפה של תשלום היטל

\* מסים – היטלים – היטל השבחה

המערער מכר נכס מקרקעין והתחייב לשאת בהיטל השבחה החל על הנכס. טרם הושלמה העסקה ברישום, נכנס המערער להליכי פשיטת רגל. האם רשאת הוועדה המקומית לסרב ליתן את האישור הנדרש לצורך השלמת רישום המקרקעין על שם הקונה, כל עוד לא שולם היטל ההשבחה?

בית המשפט העליון (השופטים י' עמית, ע' ברון, י' אלרון) דחה את הערעור ופסק:

כאשר המוכר אינו נכנס להליכי חדלות פירעון, רוכש המבקש לקבל אישור הוועדה המקומית על מנת להעביר את הזכויות במקרקעין על שמו, יכול לשלם את ההיטל בעצמו ולתבוע את המוכר. בדומה, במצב בו המוכר נכנס להליכי חדלות פירעון, הרוכש יכול לשלם את ההיטל בעצמו ולהגיש תביעת חוב ולקבל את החלק היחסי בדיבידנד. בשני המצבים עומד הרוכש בסיכון כי לא יעלה בידו לגבות את החוב מהמוכר וקשה להלום כי מצבו של הקונה ישתפר בעקבות פשיטת הרגל של החייב. הרוכש הוא הגורם הזול והיעיל ביותר למניעת התממשות הסיכון, במקרה בו המוכר נכנס להליכי חדלות פירעון מבלי ששולם חוב היטל ההשבחה. זאת, בהיתן הקושי של הוועדה המקומית לנקוט אמצעים אפקטיביים לגביית חוב היטל השבחה בעת מכירת המקרקעין וחוסר יכולתה להגן על עצמה מפני אירוע של חדלות פירעון של החייב בתשלום היטל ההשבחה. מנגד, לרשות רוכש הנכס עומדים מנגנונים שונים להבטחת החוב.

## פסק-דין

השופט י' עמית:

1. ראובן מוכר נכס מקרקעין לשמעון ומתחייב לשאת בהיטל השבחה החל על הנכס. טרם הושלמה העסקה ברישום במרשם המקרקעין, נכנס ראובן להליכי פשיטת רגל. האם רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן את האישור הנדרש על פי החוק לצורך השלמת רישום המקרקעין על שמו של שמעון, כל עוד לא שולם חוב ההשבחה? זו השאלה המתעוררת במקרה שבפנינו.

העובדות הצריכות לעניין

2. ביום 8.6.2010 נחתם הסכם מכר בין המערער (להלן: המוכר או המערער) לבין המשיבה 3 (להלן: הקונה), למכירת חלק ממגרש בהוד השרון לבניית יחידת דיור אחת (להלן: המקרקעין או הנכס) תמורת הסך של \$75,000. במסגרת ההסכם התחייב המערער לשאת במס שבח, מס מכירה ומס רכוש, וכי כל תשלומי העירייה, לרבות היטלי השבחה עד מועד מסירת החזקה, יחולו עליו, ואילו תשלומים שיוטלו לאחר מסירת החזקה (או לאחר אישור תכנית הבנייה הר/1200) יחולו על הקונה.

בהסכם נקבע כי אם עד לתשלום האחרון (בסך \$12,000) לא ימציא המוכר את האישורים הנדרשים, סכום של \$10,000 יוחזק בנאמנות על ידי עורכי הדין של המוכר, כאשר ה"תשלום לנאמנים כמוהו כתשלום למוכר ויראו אותו כאילו נתקבל אצל המוכר במועד התשלום לנאמנים". בהסכם נקבע כי מתוך הסכום שיוחזק בנאמנות יועבר למוכר סכום של \$6,000 כנגד המצאת אישורי מס שבח, רכוש ומס מכירה, ויתרת הפקדון תועבר למוכר כנגד המצאת אישור הרשות המקומית בגין תכנית האיחוד והחלוקה. המוכר התחייב להעביר הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונה, תוך שלושה חודשים ממועד אישור תוכנית האיחוד והחלוקה על פי תב"ע הר/1200 ונקבע כי תינתן למוכר הזכות לערער על שומת היטל השבחה, והזכות להמציא ערבות בנקאית לצורך קבלת אישור העירייה מבלי לשלם את ההיטל עד להכרעה בערעור.

ביום 6.2.2012 ניתן צו כינוס נכסים נגד המערער.

ביום 4.4.2012 שלחה הוועדה המקומית (המשיבה 2) הודעה למערער, ובה פירוט היטלי השבחה בהם הוא חייב, בגין השבחה משנים 1992, 2003 ו-2008. הסכום הכולל לתשלום לפי המכתב הוא 108,873 ₪.

3. במסגרת הליכי פשיטת הרגל הגישה הקונה בקשה לבית משפט קמא, להורות לעירייה (המשיבה 1) ולוועדה המקומית ליתן לה את האישורים הנדרשים להעברת הנכס על שמה במרשם המקרקעין.

רקע נורמטיבי מקדים

4. טרם נעבור לפסיקתו של בית המשפט המחוזי, נעמוד בקצרה על הוראות החוק והפסיקה הנוגעות לסוגיה שבפנינו (להרחבה על ההסדר המשפטי בעניין היטל השבחה והתפתחותו ההיסטורית, ראו אצל אירית גיל ורחל אלטרמן היטל השבחה בישראל: סוגיות שבחוק ובדרך הפעלתו, 32-65 (הוצאה רביעית, 1995) (להלן: גיל ואלטרמן)).

סעיף 196א והתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן ובהתאמה: חוק התכנון והבניה; התוספת השלישית או התוספת) מסדירים את הדרכים והתנאים לגביית היטל השבחה על-ידי ועדות מקומיות (להרחבה על היטל השבחה ראו בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה, [פורסם בבנו] בפסקה 11 (5.2.2014) (להלן: עניין עיריית הרצליה) ובספרו של אהרן נמדר היטל השבחה (2011) (להלן: נמדר).

החובה בתשלום היטל חלה על הבעלים של המקרקעין מכוח סעיף 2(א) לתוספת הקובע: "חלה השבחה במקרקעין [...] ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו [...]"; החיוב בהיטל (אירוע המס) נוצר עם אישורה של תכנית המשביחה את המקרקעין (אירוע המס); אך מועד תשלום היטל חל רק בעת מימוש הזכות (להבחנה בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות ראו בהרחבה בפסק דיני בע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' רון [פורסם בבנו] (15.7.2014)). מימוש הזכות חל בשלושה מצבים: בעת קבלת היתר בניה או היתר לשימוש במקרקעין על פי התכנית שאושרה; בעת התחלת השימוש במקרקעין בעקבות אישור התוכנית; או בעת העברת הזכויות במקרקעין (אהרון נמדר ושולה בנדל "היטל השבחה: בין 'אירוע המס' לבין יום תשלומו - דחיית תשלום היטל למועד מימוש הזכויות" מקרקעין 1/26 (2008)). שלושת הרציונאליים בגינם דחה המחוקק את מועד תשלום היטל עד למועד המימוש הם: שיקול הנזילות - המוכר "פוגש את הכסף" בעת המכירה; שיקול המדידה - ניתן לאמוד באופן מדויק את גובה השבחה; ושיקול הוודאות - כי התוכנית אכן גרמה להשבחה ולהתעשרות (ע"א 6126/98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון [פורסם בבנו] (2.7.01)). בפסיקה

נקבע שמועד מימוש הזכות בעת העברת הזכויות במקרקעין הוא יום כריתת חוזה המכר כיוון שתוצאותיה של ההשבחה באות לידי ביטוי כבר בעת כריתת החוזה (ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז, פ"ד נז(4) 119, 131 (2003) (להלן: עניין נוה בנין); נמדד, בעמ' 356. לביקורת על פסק הדין בעניין נוה בנין ראו משה גלברד "מועד התשלום של היטל השבחה בעסקת מכר מקרקעין" מאזני משפט ג 87, 106-111 (תשס"ה) (להלן: גלברד)).

6. החוק נתן בידי הוועדה המקומית כלי לאכוף את גביית היטל השבחה. סעיף 10(א) לתוספת השלישית קובע כלהלן:

#### הבטחת אכיפה של תשלום היטל

10. (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הוועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלום, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

בלעדי אישור כאמור בסעיף זה, לא תתאפשר העברת הזכויות במרשם המקרקעין.

הוראה דומה אנו מוצאים בסעיף 324(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: פקודת העיריות), הקובעת כלהלן:

#### העברת מקרקעין טעונה תעודה על תשלום חובות לעיריה

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.

הוראה זו רלוונטית לגבי חובות המגיעים לעירייה כמו ארנונה והיטלים למיניהם, בעוד היטל השבחה הוא כגדר חוב לוועדה המקומית. על פי סעיף 18

לתוספת השלישית, רשות מקומית מוסמכת לגבות את החוב בשם הוועדה המקומית, דבר שגורם לעיתים לאי בהירות ובלבול לגבי מקור החוב ומקור הסמכות, אך יש להבחין בין סוגי החובות. אחת הנפקויות החשובות לענייננו היא, שהחוב בגין היטל השבחה הוא חוב לוועדה המקומית ולא לרשות המקומית (בג"ץ 199/88 קהילת ציון אמריקאית (בפירוק) נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, קרית אתא, פ"ד מג(1) 89 (1989) (להלן: עניין קהילת ציון)). ככזה, הוא חוב רגיל בפירוק - הוא אינו חוב מובטח; הוא אינו חוב בדין קדימה לפי סעיף 78 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980 (להלן: פקודת פשיטת רגל) או לפי סעיף 354 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983; והוא אינו בגדר "תשלומי חובה המגיעים לרשות המקומית על פי דין" כמשמעותם בסעיף 11(א)(1) לפקודת המיסים (גביה).

בענייננו לא שילם המוכר את היטל השבחה טרם נכנס להליכי פשיטת רגל, ולא עמד בחיובו החוזי כלפי הקונה להמציא את האישור הנדרש לפי סעיף 10(א) לתוספת. לפיכך, מנעה האפשרות להשלים את העסקה ולרשום את הקונה כבעלים של המקרקעין, הגם ששילמה את מלוא התמורה על פי ההסכם (בסכום של \$10,000 שהופקד בנאמנות על פי ההסכם, לא היה די כדי לכסות את מלוא החובות בהם נדרש המוכר לשאת על פי ההסכם). לפיכך, פנתה הקונה לבית המשפט בבקשה כי יחייב את הוועדה המקומית להמציא לה את האישור להשלמת הרישום.

הכרעתו של בית משפט קמא

7. בית משפט קמא דחה את בקשתה של הקונה כי הוועדה המקומית תנפיק את האישור הנדרש לפי סעיף 10(א) לתוספת. בפסק הדין הפנה בית המשפט להחלטתו של השופט ד' מיון בבש"א 925/10 בפר"ק 6058-09 (מחוזי י-ם) חברת ראשונה 7 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש"צ [פורסם בנבו] (9.11.2010) (להלן: עניין חברת ראשונה). שם, נעשתה הבחנה בין שלושה מצבים בהם נמכר נכס השייך לחברה שנכנסה להליכי חדלות פרעון: היטל השבחה הוטל לפני מתן צו הכינוס; היטל השבחה הוטל לאחר מתן צו הכינוס; היטל השבחה הוטל לפני מתן צו הכינוס אך לאחר מכן הנכס נמכר ולאחר המכירה נכנסה החברה להליכי חדלות פרעון. נקבע כי במקרה השלישי, שרוכש הנכס הוא של החברה, ולא הוועדה המקומית אשר הטילה את היטל (שם, בפסקה 13).

בית משפט קמא אימץ הבחנה זו, וקבע שגם בענייננו הקונה היא הנושה של המערער בשיעור היטל ההשבחה. כשם שבמקרה בו המוכר לא הפך לחדל פרעון, הקונה לא יכולה הייתה לדרוש מהוועדה המקומית אישור להעברת זכויות מבלי שהיטל שולם, כך הקונה אינה יכולה לדרוש זאת במקרה בו נכנס המוכר להליכי חדלות פרעון. לבסוף נקבע כי התוצאה לפיה על הקונה לשאת בחוב ההיטל נכונה במיוחד במקרה זה, שכן הקונה רכשה את הנכס כשנתיים לפני מתן צו הכינוס, אך שקטה על שמריה ולא עמדה במשך כל התקופה על כך שהמערער ישלם את ההיטל.

8. נציין כי מספר סוגיות לא הובררו עד תום בבית משפט קמא. כך, נטען כי רוכשים נוספים רכשו זכויות בחלקים אחרים מהמגרש והותירו בידיהם פיקדונות מספיקים להבטחת תשלום ההיטל. פרטים לגבי אותם רוכשים נוספים לא הובאו, אך נקבע כי אין בקיומם כדי להשליך על המקרה הנדון.

כמו כן, הועלתה הטענה כי לפי הסכם המכר, הקונה היא החייבת בהיטל ההשבחה בגין תכנית הר/1200/א, המאוחרת לתכנית הר/1200. הקונה הבהירה כי הדיון המשפטי אכן אינו רלוונטי להיטל בגין תכנית הר/1200/א, ומכאן שהסכום שבמחלוקת נובע אך מהיטלי ההשבחה שנוצרו בשנים 1992 ו-2003, ועומד על כ- 80,000 ₪.

טענה נוספת שלא הובהרה, ולא הובאה אף לפנינו, נוגעת לחיוביו של המערער בהיטלי פיתוח, אשר העברת הזכויות על שם הקונה תלויה גם בתשלומם. ענייננו כאמור, מתמקד בהיטל ההשבחה.

טענות הצדדים בערעור

9. הייתה זו הקונה שעתרה לבית משפט קמא, אך את הערעור שבפנינו הגיש המוכר-החייב, ומטבע הדברים הקונה הצטרפה לעמדתו. המשיב 4, הוא המנהל המיוחד לנכסי המערער, הודיע שאין לו התנגדות כי המערער יגיש את הערעור, וגם הצדדים האחרים לא התנגדו לכך נוכח השאלה העקרונית המתעוררת בתיק.

לאחר הדיון בפנינו, הגישו הצדדים השלמות טיעון, ואציג להלן את תמצית

עמדותיהם:

כונסת הנכסים הרשמית (להלן: הכנ"ר) סברה כי אין בכניסה להליך פשיטת הרגל כדי לשנות את טיב היחסים בין הצדדים. בעליה של הקרקע, הוא המערער בענייננו, נותר החייב בהיטל ההשבחה, והוועדה המקומית נותרת הנושה. לפיכך, על הוועדה המקומית להגיש תביעת חוב בגין היטל ההשבחה במסגרת הליכי פשיטת הרגל ולהנפיק את האישור הנדרש לשם העברת הזכויות. שאם לא כן, נמצאנו "משדרגים" את מעמדה של הרשות אל מול נושים אחרים, או מטילים את היטל ההשבחה באופן מעשי על צד ג'. תוצאה זו אמנם מביאה לכך שהרוכש משפר את מצבו לעומת מקרה רגיל של רוכש מקרקעין ממוכר שלא נקלע להליכי חדלות פרעון. ברם, זו תוצאה מתבקשת שאינה יוצרת התעשרות שלא כדין של הרוכש על חשבון הוועדה המקומית, שכן הרוכש מעולם לא חב לפי החוק בתשלום ההיטל, והוא עמד בכל חיוביו לפי הסכם המכר.

לעמדה זו הצטרף מטבע הדברים גם המערער. המשיב 4, הוא המנהל המיוחד לנכסי המערער, סבר מלכתחילה כי דין הערעור להידחות, ולאחר השלמת הטיעון הותיר את הערעור לשיקול דעת בית המשפט.

יצוין כי עמדתה של הכנ"ר בהליך לפנינו הפוכה לזו שהציגה בבית משפט קמא, שם הצטרפה לעמדתו של המשיב 4 – שבינתיים שינה אף הוא את עמדתו – לפיה על הקונה לשלם את היטל ההשבחה ולהגיש תביעת חוב בתיק פשיטת הרגל.

10. עמדתן של המשיבות 1 ו-2 (להלן: הוועדה המקומית) היא כי הקונה היא הנושה של המערער בגובה חוב היטל ההשבחה, והיא הבעלים "דה-פקטו" של הנכס לצורך תשלום היטל ההשבחה. שאם תאמר כי הקונה אינה הבעלים, הרי שהמקרקעין הם חלק מקופת הכינוס וניתן למכרם. עוד נטען כי קשה להלום שמצבה של הקונה ישתפר לעומת מצב בו המוכר לא היה נקלע להליך פשיטת רגל; כי עמדתה של הכנ"ר עלולה לעודד אי תשלום היטלי השבחה, והוועדות המקומיות תיאלצנה לגבות באופן אקטיבי את הכספים מכלל החייבים בהיטלי השבחה מחשש שאלה ייכנסו להליכי פשיטת רגל. כן נטען כי רוכש המקרקעין הוא מונע הנזק היעיל ביותר במצבים כגון דא.

דיון והכרעה



11. ענייננו בהיטל השבחה אשר נוצר טרם כניסת המוכר לפשיטת רגל, שהוא בגדר "חוב בר-תביעה" כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת פשיטת הרגל. השאלה שעומדת בפנינו היא מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל.

הקושי שנוצר נובע מהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה: לפי סעיף 2(א) לתוספת, הקונה אינה בעליו של הנכס ולפיכך היא אינה החייבת בדין בהיטל השבחה. אולם, החייב בהיטל, הוא המוכר, מצוי בהליכי פשיטת רגל ואינו עתיד לשלם את החוב. לפי סעיף 10(א) לתוספת, הוועדה המקומית אינה חייבת במתן האישור כל עוד לא שולם לה חוב היטל השבחה והיא משתמשת בסמכותה זו כאמצעי לחץ על הקונה לגביית החוב. לשיטת הוועדה המקומית, אם רוצה הקונה להירשם כבעלים של הנכס שרכשה – תתכבד ותשלם את היטל השבחה ותגיש תביעת חוב כנושה רגיל. ואילו לשיטת הצדדים האחרים, הוועדה המקומית היא הנושה, והחייב הוא המוכר המצוי בהליכי פשיטת רגל – תתכבד הוועדה המקומית ותגיש תביעת חוב כנושה רגיל, ואל לה לעכב את המצאת האישור כאמצעי לחץ על הקונה.

עודנו באים לעיצומה של מחלוקת, אבחן אם יש בתכלית שבבסיס היטל השבחה כדי לסייע לנו בפתרון הסוגיה שבפנינו.

תכליתו של היטל השבחה

12. בית משפט זה עמד לא פעם על התכלית העומדת בבסיסו של היטל השבחה. כך, לדוגמה הסביר הנשיא ברק:

"ביסוד היטל השבחה מונח רעיון של צדק חברתי. הרשות הציבורית השקיעה בתכנון ובפיתוח. כתוצאה מכך עלה ערכם של המקרקעין. בעל המקרקעין מתעשר מכך. מן הראוי שבעל המקרקעין יישא בהוצאות התכנון והפיתוח. [...] כשם שבעל מקרקעין זכאי לפיצוי מקום שתכנית פגעה במקרקעין שבבעלותו (סעיף 197 ל[חוק התכנון והבניה]) [...] כן חייב בעל מקרקעין לשאת בהיטל השבחה אם תכנית השביחה את המקרקעין

שבבעלותו" (ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביג' הוטלס בע"מ  
נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו, פ"ד  
נב(5) 715, 719 (1999).

בעל הקרקע-המוכר הוא אשר נושא בתשלום ההיטל, שכן הוא שנהנה מעליית הערך של הקרקע (עוד על תכליתו של היטל ההשבחה, ראו גדעון ויתקון דיני מקרקעי ישראל 829-831 (מהדורה רביעית, 2009)). יש בתכלית זו כדי להסביר את קביעתו של בית משפט זה, שהוזכרה לעיל, כי את התיבה "מימוש זכויות" המופיעה בסעיפים 7(א) ו-10(א) לתוספת השלישית, יש לפרש כיום כריתת החוזה. זאת, משום שבמועד זה נותנים הצדדים הסכמתם לרכיב התמורה, המשקף את ערך הקרקע ובכלל זה את שווי ההשבחה (עניין נוה בנין, בעמ' 131; לעמדה אחרת ולפיה מימוש הזכויות חל כאשר בנוסף לכריתת החוזה מתבצעות פעולות מעשיות נוספות למימוש העסקה ראו גלבד, עמ' 111-115; לעמדה לפיה מועד מימוש הזכויות הוא בעת העברת הזכות במרשם המקרקעין ראו עע"ם 1164/04 עיריית הרצליה נ' יצחקי, [פורסם בנבו] בפסקאות 23-25 לפסק דינה של השופטת ארבל, אך ראו בפסקה 1 לפסק דינו של הנשיא ברק שם הוא חוזר וקובע כי הלכת נוה בנין היא ההלכה המחייבת והנכונה גם לגופה (5.12.2006) (להלן: עניין יצחקי)).

הנה כי כן, מוכר מקרקעין חייב בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו לפני כריתת החוזה. בהתאם, נפסק כי היטל השבחה שנוצר עקב תכנית במקרקעין שאושרה לאחר כריתת חוזה אך טרם גמר העסקה ברישום חל על הרוכש כבעלים שביושר. זאת, משום שלאחר כריתת חוזה המכר, המוכר כבר אינו יכול לדרוש מחיר גבוה יותר המגלם את השבחת המקרקעין בעקבות אישור התכנית (עניין יצחקי, בפסקה 13).

13. במקרה דנן, מצויים אנו בנקודת זמן אחרת מזו המתוארת בעניין יצחקי. היטל ההשבחה הוטל לפני כריתת החוזה, ולא שולם על-ידי המוכר אשר חייב בו על פי הדין ועל פי החוזה והוא גם הגורם אשר נהנה מן ההשבחה. מי הגורם שישא בנטל הכספי מבלי שיהנה מפירותיה של ההשבחה?

אם תידרש הקונה לשלם את החוב כתנאי להעברת הזכויות, יוצא כי עליה לשלם פעמיים את מחיר ההשבחה – פעם אחת בתמורה ששולמה למוכר על פי ההסכם, ואשר מגלמת את שווי הקרקע המושבחת, ופעם נוספת בעת העברת הזכויות. מנגד, אם יקבע כי על הוועדה המקומית להמציא את האישור מבלי שישולם לה חוב היטל

ההשבתה, הקופה הציבורית יוצאת נפגעת. נראה אם כן, שכל תוצאה אליה נגיע תחטא לצדק החלוקתי שבבסיס היטל ההשבתה, ולפיכך אין בתכלית שבבסיס היטל ההשבתה כדי ליתן תשובה לסוגיה שבפנינו.

14. הוועדה המקומית טענה כי הקונה חייבת בהיטל בהיותה "הבעלים דה-פקטו" של המקרקעין, באשר הסכם המכר נחתם כשנתיים לפני מתן צו הכינוס (וכן ראו עניין חברת ראשונה, בפסקה 14) והקונה מחזיקה בנכס ועושה בו כבתוך שלה.

איני רואה לקבל טענה זו. לפי סעיף 2(א) לתוספת, החייב בהיטל הוא בעל הקרקע. אכן, המונח "בעלים" בסעיף זה אינו שואב את תוכנו מהוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין), וגם בעלים שביושר יכולים להיחשב לבעלים לצורך תשלום היטל השבתה (עניין יצחקי, בפסקאות 12-13). אולם, כדי לקבוע מי הוא הבעלים לעניין סעיף 2(א) יש לבחון מי נהנה מהשבתת המקרקעין, ולא מי נוהג בנכס מנהג בעלים או מי הבעלים על פי חוק המקרקעין.

מעמד חוב בגין היטל השבתה בעת הליכי פשיטת רגל

15. כידוע, בבסיסם של דיני פשיטת הרגל עומדות שתי תכליות, אשר עלולות לעיתים לסתור האחת את השנייה: הראשונה מתמקדת בנושים - כינוס נכסיו של החייב מתוך מטרה לפרוע את חובותיו בדרך יעילה, שוויונית ומהירה; השנייה מתמקדת בחייב - לאפשר לו "לפתוח דף חדש" באמצעות מתן הפטר (ע"א 3376/11 רוזנברג נ' כונס הנכסים הרשמי, [פורסם בנבו] בפסקה י"ב (6.10.2013); רע"א 2282/03 גרינברג נ' כונס הנכסים הרשמי, פ"ד נח(2) 810, 814 (2004); ע"א 6416/01 בנבנישתי נ' כונס הנכסים הרשמי, פ"ד נז(4) 197, 204 (2003)).

לענייננו רלוונטית התכלית הראשונה, שבמסגרתה דיני פשיטת הרגל פועלים באופן שנועד לקדם את השוויון בין נושי החייב, בחלוקה לפי קבוצות - נושים מובטחים, נושים בדין קדימה ונושים "רגילים" (ע"א 4316/90 הספקה חברה מרכזית לחקלאים בע"מ (בפירוק) נ' אגרא - אבן יהודה אגודה חקלאית שיתופית בע"מ, פ"ד מט(2) 133, 169 (1995); להרחבה בנושא עיקרון השוויון בהליכי חדלות פירעון, ראו פסק דינו של השופט ד' מינץ בע"א 679/17 מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ נ' אורתם סהר הנדסה בע"מ, [פורסם בנבו] בפסקאות 33-34 (11.2.2018)).

16. סעיף 10(א) לתוספת מעמיד לרשות הוועדה המקומית אמצעי אכיפה מנהלי פסיבי תוך ניצול ה"צומת" בו נזקק החייב לקבל את אישור הוועדה המקומית לצורך העברת הזכויות (עניין יצחקי). עם זאת, עמדנו על כך שכאשר החייב בהיטל השבחה נכנס להליכי חדלות פרעון, הוועדה המקומית אינה נהנית ממעמד של נושה מובטח או נושה עדיף על פני הנושים הרגילים האחרים (עניין עיריית הרצליה, בפסקאות 24, -50 47; עניין קהילת ציון, בעמ' 92-94; בג"ץ 243/60 אולדק ואח', נאמנים בפשיטת הרגל של בולימובסקי נ' עיריית רמת גן, פ"ד יד 2265, 2267-2268 (1960)).

בעניין קהילת ציון נידונה הסיטואציה הבאה: במסגרת הליכי פירוק חברה, ביקש המפרק למכור נכס מקרקעין לטובת קופת הכינוס. על אותו נכס רבץ חוב שמקורו בהיטלי השבחה, והוועדה המקומית טענה כי לאור סעיף 10(א) לתוספת, אין היא מחויבת במתן אישור כל עוד החוב לא סולק. בית המשפט קבע כי במצב בו נכס נמכר במסגרת הליכי חדלות פרעון, ועל הנכס רובץ חוב בר-תביעה הנובע מהיטל השבחה, הוועדה המקומית חייבת במתן האישור, והיא תוכל להיפרע מקופת הכינוס ככל הנושים הרגילים האחרים, על מנת למנוע מצב של העדפת נושים.

17. בעניין עיריית הרצליה עמדו על הפרק מספר שאלות הנוגעות לחיוב בהיטל השבחה ובארנונה ובית המשפט הכריע שם בנושאים הבאים: נקבע כי אין לוועדה המקומית מכוח סעיף 10(א) לתוספת ואין לעירייה מכוח סעיף 324(א) לפקודת העיריות מעמד של נושה מובטח בגין חובות היטל השבחה וארנונה; כי לצורך רישום משכנתה אין חובה לשלם היטל השבחה וממילא רשם המקרקעין לא נדרש לאישור של הוועדה המקומית לפי סעיף 10(א) לתוספת; כי על רשם המקרקעין לדרוש כתנאי לרישום משכנתה תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות המעידה על סילוק חובות הארנונה של בעל הנכס ביחס לאותו נכס; וכי סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גביה) חל על חובות ארנונה, והכל כמפורט בפסק הדין.

במסגרת פסק הדין בעיריית הרצליה עמד הנשיא גרוניס בהרחבה על כך שעדיפות נושים מובטחים ונושים בדין קדימה בהליכי חדלות פרעון צריכה להיקבע באופן מפורש בדין, בעוד הוראת סעיף 10(א) לתוספת אינה מקנה מפורשות עדיפות שכזו ואין בה כדי לשנות מסדרי הנשייה. זאת, להבדיל מהוראות חוק אחרות בהן נקבעה במפורש עדיפות לחוב שמקורו במיסים, כמו סעיף 78(3)(א) לפקודת פשיטת הרגל לגבי מיסים עירוניים לתקופה של שנה שקדמה לצו הכינוס. לכן, אין בכלי

הפרוצדורלי הקבוע בסעיף 10(א) הנ"ל כדי לשנות מסדרי הנשייה (וראו סעיף 568(ג) להצעת חוק התכנון והבניה, התש"ע-2010, ה"ח 499 (15.3.2010), שם מוצע כי היטל השבחה יהווה שעבוד ראשון על מקרקעין, בכפוף לסייג המנוי שם, וכן את הדיון בהצעת החוק בעניין עיריית הרצליה, בפסקה 67).

בשורה התחתונה, הוועדה המקומית אינה נושה מובטח או נושה בדין קדימה, שכן אין בסעיף 10(א) לתוספת השלישית כדי להעניק לה מעמד מיוחד בין נושיו של המוכר. לא בכדי ביקשו הכנ"ר והצדדים הנוספים בערעור שבפנינו להסתמך על ההלכות בעניין קהילת ציון ובעניין עיריית הרצליה, אך לטעמי, אין להקיש מהלכות אלה לענייננו. אסביר.

18. בעניין קהילת ציון נמכר נכס מקרקעין - שעליו רבץ חוב בגין היטל השבחה עקב אישור תכנית - כחלק מהליך פשיטת הרגל, ומכירתו נועדה להעשיר את קופת הכינוס תוך חלוקת התמורה בין הנושים. לא כך במקרה דנן, שהסכם המכירה נחתם לפני שהמוכר נכנס להליכי פשיטת רגל, כך שקופת הכינוס לא התעשרה כתוצאה ממכירת הנכס. הוועדה המקומית אינה נושה מובטח או מועדף, ומכאן, שהמקרה שבפנינו אינו מעורר שאלות הנוגעות לשוויון בין הנושים או להעשרה או לפגיעה ישירה בקופת הכינוס, כך שלפחות חלק מהשיקולים ה"קלאסיים" הנוגעים לפשיטת רגל אינם רלוונטיים להכרעה.

19. סיכום ביניים: אין בתכלית שבבסיס החיוב בהיטל השבחה ואין בהלכות בעניין קהילת ציון ועיריית הרצליה המבוססות על עקרון השוויון בין הנושים והחשש לגריעה מנכסי קופת הכינוס/פירוק, כדי ליתן מענה לסוגיה שבפנינו. חזרה הקושיה למקומה ונמשיך אפוא במסענו.

זהות החייב והנושה בעת הליך פשיטת רגל

20. ניתן "לתקוף" את הסוגיה דנן מכיוון אחר. אם נאפשר לוועדה המקומית לעשות שימוש בסעיף 10(א) לתוספת, הדבר יביא באופן מעשי לכך שהרוכש, שאינו החייב לפי הדין, ישא בתשלום ההיטל. הכנ"ר טענה כי במצב זה הרוכש ממלא הן את מקומו של החייב כמי שנושא בתשלום ההיטל, והן את מקומה של הוועדה המקומית כנושה של המוכר בגין תשלום ההיטל, באופן שמשנה באופן מהותי את זהותם של

החייב והנושה לפי הדין. בכך שהרוכש נאלץ לשלם את ההיטל על מנת לאפשר העברת הזכויות במקרקעין על שמו, אף יש כדי "לשדרג" את מעמדה של הוועדה המקומית למעמד של נושה מובטח.

21. איני סבור כי יש בטענה זו כדי להטות את הכף לעמדת הכנ"ר.

אכן, השימוש בסעיף 10(א) לתוספת, יביא מן הסתם לכך שרוכשים יעדיפו לשאת בתשלום ההיטל ולהגיש תביעת חוב בהליכי חדלות הפרעון. אולם, בכך אין די כדי לקבוע כי הדבר משנה באופן מהותי את זהותם של החייב והנושה לפי הדין. זאת, מן הטעם שהרוכש אינו חייב בתשלום ההיטל ההשבחה ולא ניתן לתבוע אותו לשלם את החוב, הגם שמטבע הדברים, וברוב המקרים, הרוכש יעדיף לשלם את החוב על מנת לאפשר את העברת הזכויות במקרקעין על שמו. אציין כי תוצאה זו אינה מחוייבת, וייתכנו גם מקרים בהם יעמדו בפני הרוכש דרכי פעולה אחרות (כגון: ביטול חוזה המכר; הגעה להסכמה כחלק מהסדר נושים; מכירת זכותו של הרוכש לצד ג') הכל בהתאם לנסיבות ותוך התחשבות בשיקולים שונים (כגון: הסכום שבקופת הכינוס וגובה הדיבידנד הצפוי, מחיר הנכס וגובה ההיטל ההשבחה, עלייה או ירידה בערך הקרקע, וחלק התמורה שכבר שולם על-ידי הרוכש למוכר טרם נקלע להליכי חדלות פרעון). מכל מקום, גם אם ההנחה המסתברת היא שברוב המקרים הרוכש יאלץ לבחור בדרך של תשלום ההיטל במקום המוכר, אין בכך כדי לשנות מהותית את זהות החייב בהיטל, שהוא המוכר.

22. ומזוית נוספת: הוראת סעיף 10(א) לתוספת נוקטת לשון מנדטורית "לא תירשם בפנקסי המקרקעין ... אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה חתומה...". לשון החוק אינה מסייגת את סמכות הוועדה. כאמור, הפרשנות המצמצמת שניתנה לסעיף זה בעניין קהילת ציון נבעה מחשש מפני העדפת נושים ופגיעה בקופת הכינוס. טעמים אלה אינם רלוונטיים לענייננו. קשה לומר כי כוחה של הוועדה המקומית לעכב את מתן האישור וכתוצאה מכך את הרישום בפנקסי המקרקעין, משנה באופן מהותי את זהות החייב. במהותו, הסעיף מאפשר הפעלת לחץ לא רק על המוכר, אלא גם על הרוכש, כמו שבמצב הדברים הרגיל, אם המוכר לא משלם את חוב ההיטל ההשבחה, אך מבלי להיכנס להליכי חדלות פרעון, הקונה המעוניין להעביר את הרישום על שמו יאלץ לשאת בתשלום.

הפטר לחייב – דיוני או מהותי?

23. כאמור, חוב היטל ההשבחה מהווה "חוב בר תביעה" לפי סעיף 1 לפקודת פשיטת הרגל (עניין קהילת ציון, בפסקה 3(א); עניין עיריית הרצליה, בפסקה 50). מכאן טענת הכנ"ר, כי אם וככל שפושט הרגל יופטר מהחוב עם מתן צו הפטר לפי סעיף 69(א1) לפקודת פשיטת הרגל, הוועדה המקומית ממילא לא תוכל להמשיך לפעול מול הקונה, שהרי החוב הוא של המוכר. בכך יש כדי לתמוך בעמדה לפיה על הוועדה להמציא את האישור המבוקש, באשר החוב נמחל/נמחק לבעל החוב והוועדה לא תוכל עוד לגבותו לעולם, בדומה לחובות אחרים שהפטר חל עליהם.

24. טענה זו מעוררת את השאלה אם הפטר הוא מהותי או שמא מדובר אך בהפטר דיוני, שאינו מביא למחיקה מהותית של החוב, אך מונע את האפשרות לגבותו מהחייב הספציפי. ככל שהפטר הוא מהותי, הרי שטענת הכנ"ר היא טענה בעלת עוצמה, באשר קשה להלום כי ההכרעה בדילמה שבפנינו תיגזר מהשלב של הליכי פשיטת הרגל. שאם נאמר כך, הרי כל שעל הקונה לעשות הוא להמתין בסבלנות עד שהמוכר-החייב יקבל הפטר.

25. לכאורה, ניתן להשיב לטענה זו כי החוב בהיטל השבחה רובץ על המקרקעין, ולכן מה לי הפטר דיוני ומה לי הפטר מהותי. לפי סעיף 10(א) לתוספת השלישית, רישום העברת הזכויות מותנה באישור הוועדה המקומית כי "שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין". סעיף 7(א) לתוספת נוקט לשון "במקרקעין שלגביהם חל ההיטל", ובסעיף 7(ב) נכתב "מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל". מלשון הוראות אלה ניתן לכאורה להסיק כי אמנם החייב בתשלום ההיטל הוא בעל הקרקע, אך החוב רובץ על המקרקעין, ולכן אין מקום ליתן את האישור כל עוד לא שולמו היטלים אלה.

טענה זו היא מרחיקת לכת, באשר אם נראה את היטל ההשבחה כמס המגיע על המקרקעין עצמו, משמעות הדבר היא שלוועדה עדיפות על פני כל נושה אחר, אפילו נושה בעל שעבוד רשום קודם בזמן, נוכח הוראת סעיף 11א(1) לפקודת המיסים גבייה הקובעת כי "מס המגיע על מקרקעי הסרבן יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין" (כך נפסק בת"א (שלום פ"ת) 6320/00 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקווה [פורסם בבנו] והאסמכתאות שם (24.9.2002), וראו גלברד בעמ' 94). תוצאה זו אינה

נראית לי, שאם חוב היטל ההשבחה רובץ על המקרקעין, הרי שלא ניתן היה להגיע לתוצאה אליה הגיע בית המשפט בעניין קהילת ציון. עוד אוסיף ואפנה להוראת סעיף 324(א) לפקודת העיריות, הנוקטת לשון שונה – רישום העברתו של נכס מקרקעין דורשת הצגת אישור לפיו שולמו כל החובות של בעל הנכס. איני סבור כי המחוקק אכן ביקש להבחין בין גבייה פסיבית לפי סעיף 10(א) לתוספת לגבייה פסיבית לפי סעיף 324(א) לפקודת העיריות, וליתן להיטל ההשבחה מעמד של שעבוד ראשון. אדרבה, על פי פסק הדין בעניין עיריית הרצליה, בעקבות אכרזת שר האוצר בדבר תחולת פקודת המיסים (גבייה) על חובות ארנונה, הרי שדווקא לחובות ארנונה יש מעמד של שעבוד על מקרקעי הסרבן.

26. שאלת טיבו של ההפטר היא שאלה היורדת לשורש דיני פשיטת רגל. למיטב ידיעתי שאלה זו טרם נדונה בפסיקה (וראו בעניין זה לוי וגרוניס, בעמ' 206-207 אשר מצביעים על סעיף 69(ב) לפקודה כרמז לכך שמדובר בהפטר דיוני). הכנ"ר עצמה מציינת בהשלמת טיעונה כי "אמנם ההפטר מהווה 'מחסום דיוני' המוצב בפני הרשות לעריכת פעולת גבייה..." ומהדברים ניתן להסיק כי לעמדתה ההפטר הוא דיוני.

כשלעצמי, אני סבור כי ההפטר שניתן לחייב הוא אכן דיוני, ואין בו כדי לאיין את החוב אלא כדי למנוע מנושה להמשיך לפעול כנגד חייב שקיבל הפטר. סעיף 62(ב) לפקודת פשיטת הרגל קובע כלהלן:

62. (ב) בית המשפט רשאי, בכפוף להוראות סעיפים 63 ו-64, ליתן צו הפטר, להתלות הפטר או להתנותו בתנאים שיש לקיימם לפני מתן ההפטר או לאחריו, לרבות תנאים לענין תשלומים שעל פושט הרגל לשלם במשך תקופה שלא תעלה על ארבע שנים מיום מתן צו ההפטר, או, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף למשך תקופה ארוכה יותר; לא מילא פושט הרגל את התנאים שנקבעו – רשאי בית המשפט, מיזמתו, לבקשת הכונס הרשמי, הנאמן או לבקשת נושה של החייב, לבטל בכל עת את צו ההפטר.

סמכותו של בית המשפט להתנות את ההפטר ואף לבטל את ההפטר, מעידים על כך שההפטר אינו מהותי, והחוב אינו פוקע ו"קם לחיים" עם ביטול ההפטר (בדומה, קובע סעיף 176 להצעת חוק חדלות פרעון כי לבית המשפט סמכות לבטל למפרע את ההפטר בנסיבות האמורות בסעיף (ה"ח 1027 עמ' 692 מיום 2.3.2016)).



בדומה למוסד ההתיישנות, שהיא דיונית במהותה ואינה מפקיעה את החוב, בבחינת מגן ולא חרב (טל חבקין התיישנות 14-15 והאסמכתאות שם (2014)), כך גם ההפטר מהווה מחסום דיוני המונע מנושה להמשיך בהליכי הגבייה, אך אינו מפקיע את החוב עצמו. כפי שנושה יכול להתגבר על טענת התיישנות באמצעות סעד עצמי כמו קיזוז, כך גם בהליכי פשיטת רגל, ההפטר של החייב אינו יכול להתגבר, לדוגמה, על קיזוז או עיכובן שמפעיל הנושה על רכוש החייב. גם בכך יש כדי להעיד שההפטר הוא דיוני ולא מהותי.

ודוק: אין לראות בכוח של הוועדה המקומית לעכב את מתן האישור לרשם המקרקעין כמימוש של סעד העיכובן או כסוג של סעד עצמי. ברם, בהנחה שחוב היטל ההשבחה, כשלעצמו, אינו פוקע עם מתן ההפטר, וההפטר אך מהווה מחסום דיוני המונע מהוועדה המקומית לנקוט הליכי גבייה נגד המוכר, הרי שאין במתן ההפטר כשלעצמו, כדי ליתן תשובה לשאלה העומדת בפנינו. אדרבה, מאחר שהוועדה המקומית היא נושה פסיבי, הממתין בניחותא ב"צומת" עד שמאן דהוא יבוא ויבקש את האישור הנכסף, הרי שמתן ההפטר למוכר-החייב אינו מעלה ואינו מוריד מבחינתה, שהרי ממילא לא התכוונה לפעול נגדו באופן אקטיבי.

27. סיכום ביניים: התכלית שבבסיס החיוב בהיטל השבחה; ההלכות בעניין קהילת ציון ועיריית הרצליה המבוססות על עקרון השוויון בין הנושים והחשש לגריעה מנכסי קופת הכינוס; זהות החייב בהיטל השבחה; והאפשרות של מתן הפטר לחייב – כל אלה אינם מביאים לתוצאה התומכת בגישת הכנ"ר.

בנקודה זו אנו באים לשני נימוקים בגינם אני סבור כי יש לבכר את עמדת הוועדה המקומית ואת התוצאה אליה הגיע בית משפט קמא.

אין לקונה יותר ממה שיש לדוכש במצב הדברים הרגיל

28. בית משפט קמא מצא כי אין לאפשר לקונה לקבל את מה שלא הייתה מקבלת במצב הדברים הרגיל: "כשם שהרוכשת לא יכולה הייתה לדרוש מהוועדה המקומית אישור להעברת זכויות, מבלי שהיטל שולם, לפני שהחייב הפך לחדל פירעון, כך אינה יכולה לדרוש זאת לאחר מכן".

הנמקה דומה אנו מוצאים בעניין חברת ראשונה: "הרוכשים אינם יכולים לקבל במסגרת הליך הפירוק מה שלא יכלו לקבל בלא ההליך [...] פשיטא כי עוד עובר לכניסת החברה להליך הפירוק, לא יכלו הרוכשים לחייב את הוועדה המקומית ליתן להם את האישור כל עוד לא שולם חוב היטל ההשבחה במלואו. השאלה היא, כיצד, אם בכלל, כניסת המוכר של המקרקעין להליך של חדלות פרעון, משנה מצב זה".

בדומה, נפסק גם בפסק דין אחר של בית המשפט לעניינים מינהליים: "לכאורה, אין, לענין זה, כל הבדל בין מצב בו מוכר נכס שלא נכנס להליכי פשיטת רגל, מסרב לשלם היטל ההשבחה (אשר הסכם המכר הטיל חובת תשלומו עליו) ובין מצב בו המוכר נכנס להליכי פשיטת רגל. מה לי היות מוכר שכזה סרבן תשלום, אשר אינו פושט רגל ומה לי סרבן תשלום שהינו פושט רגל?" (עת"מ (חי') 57594-05-12 מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון [פורסם בבנו] (19.9.2012) (הדגשה במקור – י"ע)).

29. לטעמי, יש ממש בהנמקה זו, עליה הסתמכה הוועדה המקומית בטיעוניה בפנינו.

במצב הדברים הרגיל, כאשר המוכר אינו נכנס להליכי חדלות פרעון, הרי ככל שאינו עומד בהתחייבותו לשלם את היטל ההשבחה, עומדות לרוכש התרופות על פי הסכם המכר ועל פי הדין. הרוכש הוא שנאלץ "לרדוף" אחר המוכר שיעמוד בחובותיו לרשויות, על מנת שניתן יהיה להעביר את הזכויות על שמו. במצב הדברים הרגיל, הוועדה אינה חייבת לנקוט הליכי גביה נגד מוכר שלא שילם את היטל ההשבחה. בדומה, הוועדה אינה חייבת להגיש תביעת חוב, במקרה בו המוכר נכנס להליכי חדלות פרעון.

מנגד, במצב הדברים הרגיל, רוכש אשר מבקש לקבל אישור הוועדה המקומית על מנת להעביר את הזכויות במקרקעין על שמו, יכול לשלם את היטל בעצמו ולתבוע לאחר מכן את המוכר בגין הפרת הסכם המכר. בדומה, במצב בו המוכר נכנס להליכי חדלות פרעון, הרוכש יכול לשלם את היטל בעצמו ולהגיש תביעת חוב כנגד המוכר ולקבל את החלק היחסי בדיבידנד, מבלי שתהא בכך העדפת נושים. בשני המצבים עומד הרוכש בסיכון כי לא יעלה בידו לגבות את החוב מהמוכר, וקשה להלום כי הרוכש ישפר את מצבו דווקא עקב כניסתו של המוכר להליכי חדלות פרעון.

30. קבלת גישתה של הכנ"ר עלולה אף להביא לתוצאה שפתיחת הליכי חדלות הפרעון תיעשה על ידי המוכר או הרוכש בחוסר תום לב ולמראית עין של פירוק, במטרה לאלץ את הוועדה המקומית ליתן אישור להעברת הזכויות בנכס תוך התחמקות מתשלום היטל השבחה (אציין כי בעניין חברה ראשונה טענה הוועדה המקומית כי זה היה המניע לפתיחה בהליכי הפירוק על ידי הרוכשים). חשש זה אינו חשש סרק בהינתן העובדה שהיטל השבחה עשוי לעיתים להגיע לעשרות מליוני שקלים.

31. ומזוית נוספת: תוצאה לפיה הוועדה המקומית עומדת בפני שוקת שבורה במקרה של חדלות פרעון של המוכר, תחייב את הוועדה המקומית לנקוט בהליכי גבייה אקטיביים, (שמא אף הליכי בירור אקטיביים לאיתור עסקאות מכר), על מנת למנוע מראש מצב מעין זה. בכך, תהפוך הוועדה מנושה "פסיבי" שהרוכשים משחרים לפתחה לצורך קבלת האישור, לנושה "אקטיבי" הנוקט פעולות לשם שמירת זכויותיו. לכך השלכות רוחב מבחינת משאבי הציבור והמערכת המשפטית (לפי סעיף 18 לתוספת הרשות המקומית רשאית לגבות בשם הוועדה המקומית את היטל השבחה על פי אמצעי הגבייה שננקטים לצורך גביית תשלומי ארנונה).

32. זאת ועוד. שיטתה של הכנ"ר עלולה להביא לתוצאה לפיה העובדה שהמוכר נקלע להליכי חדלות פרעון עשויה לשפר את מצבו של הרוכש גם לגבי חובות אחרים, ואיני משוכנע כלל, כי זו התוצאה הרצויה. אביא מספר דוגמאות לכך: תנאי להעברת הזכויות הרשומות בחברה משכנת הוא שהמוכר ישלם לחברה המשכנת סכום כלשהו; או שהמוכר חייב בדמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל כתנאי להעברת הזכויות. במקרים מעין אלה, במצב הדברים הרגיל, אם המוכר לא עומד בהתחייבותו לשלם לחברה המשכנת או לרשות מקרקעי ישראל – מבלי לקבוע מסמרות, נראה כי הרוכש יאלץ לשלם את חובו של המוכר ולתבוע לאחר מכן את המוכר. כשלעצמי, איני סבור כי מצבו של הרוכש צריך להשתפר מקום בו המוכר נקלע להליכי חדלות פרעון, כך שהחברה המשכנת או רשות מקרקעי ישראל הם אלה שיצטרכו לשאת בחוב של המוכר ולהגיש תביעת חוב לקופת הכינוס/הפירוק.

מונע הנזק היעיל והזול - יכולת הצדדים להגן על עצמם מפני חדלות פרעון של המוכר

33. נימוק נוסף בגינו אני סבור כי יש לקבל את עמדתה של הוועדה המקומית הוא השיקול של מונע הנזק היעיל והזול.

באיזון בין האינטרסים הנוגדים, יש לתת משקל לשאלה מי יכול למנוע את הנזק טוב יותר ולמי יש יכולת טובה יותר להימנע מהיקלעות למצב זה מלכתחילה, וזאת על מנת לעודד את התנהגותם של הצדדים להבא (השוו בסוגיות חוזיות אריאל פורת "שיקולי צדק בין הצדדים" לחוזה ושיקולים של הכוונת התנהגויות בדיני החוזים של ישראל" עיוני משפט כב 647 (1999)).

34. הוראת סעיף 10(א) לתוספת, נותנת בידי הוועדה המקומית כלי לאכיפה פסיבית של החובות אשר חבים לה בגין היטל השבחה. כפי שהסביר הנשיא גרוניס בעניין עיריית הרצליה:

"[...] המחוקק ביקש להעניק לוועדה המקומית כלי גבייה אדמיניסטרטיבי, אשר מטרתו לאפשר לה לגבות באופן אפקטיבי את היטל השבחה. זאת, שעה שבעל הזכות במקרקעין, החב בהיטל השבחה, מבקש לבצע שינוי כלשהו ברישום הקנייני של הנכס. על החשיבות הרבה שיש לייחס לכלי הגבייה המיוחדים, המאפשרים לרשויות לגבות חובות בעת שינוי רישום הזכויות בנכס, עמדה חברתי, השופטת ע' ארבל, כע"ם 1164/04 עיריית הרצליה נ' יצחקי [פורסם בנבו] [בפסקה 7 (5.12.2006), כדלקמן]:

"[...] 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 [...]" (שם, בפסקה 24).

בהינתן המסקנה כי אין בסעיף 10(א) כדי להקנות לוועדה המקומית מעמד של נושה מובטח בגין היטל השבחה בהליכי חדלות פרעון, מהווה סעיף 10(א) לתוספת כלי אכיפה כמעט בלבדי העומד לרשותה. כמעט בלבדי אמרנו, מאחר שהתוספת השלישית מעמידה לרשות הוועדה המקומית כלים נוספים לגביית היטל השבחה. כך, סעיף 6(ד) קובע כי הוועדה רשאית לרשום לזכותה הערת אזהרה, מה שיקנה לוועדה

המקומית מעמד של נושה מובטח ביחס לחוב בהיטל ההשבחה, אם ייכנס החייב להליכי פשיטת רגל (סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1979; ע"א 261/88 בנק המזרחי המאוחד נ' רוזובסקי, פ"ד מח(2) 102, 118-120, 123 (1994)). ברם, הקושי הטמון בשימוש בסעיף 6(ד) נובע מכך שרישום הערת האזהרה תלוי בעריכתו של לוח שומה במועד אישור התוכנית במקרקעין. להלכה, הוועדה המקומית יכולה לערוך את השומה כבר במועד זה, אך סעיף 4(1) לתוספת מקנה לוועדה סמכות לערוך את השומה במועד מימוש הזכויות. במצב שבו נדחתה עריכת השומה, אין הוועדה המקומית מוסמכת לרשום הערת אזהרה בדבר קיום החוב. ואכן, עריכת רוב רובן של השומות נדחות למועד מימוש הזכויות (ראו את הנתונים בעניין זה, הנכונים לשנת 1995, במחקרן של גיל ואלתרמן, בטבלה מס' 12, מהם עולה כי רק 4 שמאים מתוך 43 שמאים שנשאלו במסגרת המחקר, עורכים שומה לערך השבחה ביום אישור התוכנית, ואילו 39 השמאים הנותרים עורכים אותה ביום מימוש הזכויות; וכן נמדד, בעמ' 411).

35. עריכת שומה כבר במועד אישור התוכנית ורישום הערת אזהרה לפי סעיף 6(ד) לתוספת משפרים אפוא את מצבה של הוועדה המקומית בהתמודדות עם מצבי חדלות פירעון של החייבים בהיטל השבחה. ברם, המחוקק בחר להשאיר לוועדה המקומית שיקול דעת לגבי מועד עריכת השומה. כאמור, בפרקטיקה, השומה נערכת על פי רוב בעת מימוש הזכויות, ולא במועד אישור התוכנית המשביחה, מאחר שמועד הגבייה הוא בעת מימוש הזכויות. בכך ניתנת לוועדה המקומית האפשרות להצמיד את מועד עריכת השומה למועד הגבייה, ואיני רואה טעם טוב בגינו האפשרות שניתנת לוועדה לפעול כך, תהא כרוכה באובדן הכלי האכיפתי-הפסיבי הנתון לה בסעיף 10(א) לתוספת. ובקיצור, איני סבור כי בשל האפשרות העומדת לרשות הוועדה המקומית לרשום הערת אזהרה, אפשרות העומדת לה רק אם נערכה שומה, יש לראותה כגורם היעיל או הזול במניעת הנזק.

36. עוד בהקשר זה אזכיר את סעיף 15 לתוספת המורה כי על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980, הקובע בסעיף 2 כי "תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים". סעיף 15 נועד לתמרץ נישומים לשלם את ההיטל תוך 30 ימים ממועד מימוש הזכויות (שהוא היום האחרון לתשלום היטל השבחה - סעיף 7(א) לתוספת), אך אין לראות בו אמצעי אכיפה אקטיבי (גלברד עמ' 92-93).

37. במצב הדברים הרגיל, אין לוועדה המקומית ידיעה על אודות מימוש הזכויות, והיא תלויה בפנייתם של הצדדים להסכם המכר. מכאן, שהכלים המשמעותיים ביותר העומדים לצד הרשות - עיכוב רישום הזכות באמצעות סעיף 10(א) וריבית הפיגורים - הם כלים שהוועדה המקומית יכולה להפעיל אך לאחר שדווח לה על הסכם להעברת מקרקעין, ואין ברשותה אמצעי אפקטיבי לאכוף את החוב באופן יזום. לכך נצרף את חוסר יכולתה של הוועדה המקומית להגן על עצמה מפני אירוע של חדלות פרעון של החייב בתשלום היטל ההשבחה (כאמור, סעיף 6(ד) לתוספת המאפשר רישומה של הערת אזהרה, אינו אפקטיבי על פי רוב, מאחר שמרביתן של השומות נערכות רק במועד "מימוש הזכויות").

איננו צריכים להרחיק את עדותנו. במקרה דנן, משך כשנתיים הצדדים לא פנו לוועדה המקומית בבקשה להעביר את הזכויות בנכס, והוועדה המקומית לא ידעה כי התרחש אירוע של מימוש זכויות. בנקודת הזמן שנודע לה מימוש הזכויות, המוכר- החייב היה כבר בהליכי פשיטת רגל. מכאן, שכלי הגבייה האפקטיבי ביותר הוא סעיף 10(א) לתוספת לחוק, אשר עומד כשוטר בצומת של העברת הזכויות וגובה "דמי מעבר" בדמות תשלום היטל ההשבחה.

[במאמר מוסגר אפנה לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: חוק מס שבח), אשר מתנה את רישום העברתה של זכות במקרקעין בתשלום מס השבח, באופן המזכיר את סעיף 10(א) לתוספת. במסגרת סעיף 15 לחוק מס שבח, יצר המחוקק מנגנון המחייב את הקונה להעביר אחוז מסוים מכספי התמורה כמקדמה על חשבון חובו של המוכר, שאז יראו את החוב כאילו שולם במלואו בכל הקשור לרישום הזכות במרשם המקרקעין על שמו (סעיפים 15(ט) ו-16 לחוק מס שבח). כך, החוק מונע עיכובים ברישום זכותו של הרוכש, ובמקביל מוודא כי לפחות חלק מחובו של המוכר שולם לרשות (דברי הסבר לפרק י"ב, סימן ט' להצעת חוק המדיניות הכלכלית 2011 ו-2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2010, ה"ח הממשלה 541 (תיקון עקיף של תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 70), התשכ"ג-1963); אהרן נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס ותשלומו 604-615 (מהדורה שביעית, 2012)). מנגנון מעין זה אינו קיים בחוק התכנון והבניה בכל הנוגע להיטל ההשבחה].

38. לעומת הוועדה המקומית, הרי שלרוכש יש כלים להגן על עצמו ולא להסתפק בחיוב האובליגטורי בהסכם.

הרוכש יכול לברר אם על הנכס אותו הוא מבקש לרכוש רובץ חוב היטל השבחה בגין תכנית משביחה, ועומדים לרשותו כלים חוזיים להבטיח את תשלומו. כך, בענייננו, נהיר מהחווה כי הקונה הייתה מודעת להיטלי השבחה הרובצים על הנכס, ואף התחייבה לשאת בתשלומו של אחד מהם. מאחר שלפי סעיף 10(א) לתוספת הרוכש לא יוכל להעביר את הזכויות בנכס על שמו, כל עוד לא יתקבל אישור הוועדה המקומית כי היטל השבחה שולם, יש לרוכש אינטרס להבטיח את תשלום ההיטל. מכאן, שהרוכש מצוי בעמדה טובה מזו של הרשות הן במישור הידיעה על החוב והן במישור הבטחתו של החוב.

39. אפשרות אחת העומדת בפני הרוכש, היא לקבוע בהסכם כי ישלם במקום המוכר לוועדה המקומית ישירות, ויקזז את הסכום ששולם מכספי התמורה (כפי שנעשה לעיתים בהסכמי מכר לצורך פרעון משכנתא הרובצת על הנכס או לצורך תשלומי מיסים כאלה ואחרים).

הדרך השכיחה במקומותינו היא הפקדה של חלק מכספי התמורה בנאמנות או החזקת יתרת התמורה בנאמנות (או לצורך קיזוז) אצל הקונה. ייעודה של נאמנות זו הוא משולם: תמריץ למוכר לעמוד בהתחייבויותיו על מנת לקבל את הסכום המופקד בנאמנות; שימוש בסכום זה לתשלום החובות במקום המוכר, מקום בו המוכר לא עומד בהתחייבותו על פי החווה; והגנה על סכום הכסף שהופקד בנאמנות במקרה של חדלות פרעון של המוכר. זאת, מאחר שכספי הנאמנות "צבועים" לצורך תשלומי מיסים והיטל השבחה, ואינם נכללים במסת הנכסים של המוכר, לאור ההגדרה בסעיף 1 לפקודת פשיטת הרגל: "נכסי פושט רגל" – הנכסים העומדים לחלוקה בין נושיו לפי פקודה זו, למעט נכסים שהוא מחזיק בהם כנאמן. הגדרה זו יש לקרוא עם סעיף 3(ב) לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979 (להלן: חוק הנאמנות), הקובע כי "אין לרדת לנכסי הנאמנות אלא בשל חובות המוטלים עליהם או הנובעים מפעולות הנאמנות". הדברים פשוטים ומוכרים בדיני חדלות פרעון:

"אכן, אם החברות החזיקו בכספים אלה בנאמנות, אין מקום להכפיף לסדר הנשייה הקבוע בפקודת החברות, שכן אין מדובר למעשה ברכוש החברות העומד לחלוקה בין הנושים..."(דברי השופט (כתוארו אז) א' גרוניס בע"א 4351/01 איתן ארז מפרק של חברת ח.א. מזון בע"מ

נ' מדינת ישראל אגף המכס והמע"מ [פורסם בנבו] בפסקה 9  
והאסמכתאות שם (20.6.2005).

הנהנית מהנאמנות היא הקונה, אשר כספי הנאמנות מבטיחים את תשלום ההיטל ובכך מבטיחים את זכותה להעביר את המקרקעין על שמה. כל עוד לא שילם המוכר חובותיו, באופן שיש בו כדי להביא לעיכוב ברישום הנכס, הוא לא יקבל את מלוא התמורה שהוסכמה. בהיותה של הקונה הנהנית, נושיו של המוכר אינם יכולים להיפרע מכספי הנאמנות את חובותיו, מאחר שאלו, כאמור, אינם חלק ממסת הנכסים שלו. ואכן, הפסיקה הכירה בכך שמוכר שטרם המציא את המסמכים לצורך העברת הזכויות בנכס מקרקעין, אינו רשאי לקבל את הכסף שהקונה העביר לנאמן, ומטעם זה לא ניתן לעקלו (ה"פ (מחוזי-ת"א) 287/08 עו"ד גד שילר נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (30.11.2008); פבלו לרנר נכסים פטורים מעיקול - הגנה על נכסי החייב בהוצאה לפועל ובפשיטת רגל 399 טכסט לה"ש 88 (2013) (להלן: לרנר)).

40. שאלה שיכולה להתעורר בהקשר זה היא אם ניתן לראות גם את המוכר כנהנה במנגנון הנאמנות, בהתחשב בכך שהכספים הם חלק מכספי התמורה ועתידיים להיות מועברים אליו ככל שקיים את חיוביו על פי הסכם המכר. מצאתי להעיר לעניין זה, שכן הדבר משפיע על אפקטיביות הנאמנות כאמצעי של הקונה להתגונן מפני פשיטת רגל אפשרית של המוכר, שכן נושיו של נהנה יכולים לרדת לנכסי הנאמנות (ע"א 521/83 קרפינובסקי נ' המחלבות המאוחדות בע"מ, פ"ד מב(1) 525, 528 (1988); לרנר שם טכסט לה"ש 87; שלמה כרם חוק הנאמנות, התשל"ט-1979-287 (מהדורה רביעית, 2004) (להלן: כרם)). אם יוכר המוכר כנהנה עם הקונה יחדיו – לכאורה יוכלו נושיו של זה "לרדת" כלשון סעיף 3(ב) לחוק הנאמנות לכספי הנאמנות שנועדו להבטיח את תשלום חוב היטל ההשבחה.

41. איני סבור כך. הפקדת כספים בנאמנות, או הותרתם בידי הקונה בנאמנות עבור המוכר, נועדו לשרת בראש ובראשונה את האינטרסים של הרוכש, ולפיכך יש לראותו כנהנה. לא אחת הצדדים נותנים הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשתמש בכספי הנאמנות לסילוק חובות לשם קבלת האישורים הנדרשים להעברת הזכויות, ובכך הכספים מוגנים מפני עיקול של נושי המוכר או מפני חדלות פרעון של המוכר. זכותו של המוכר לקבל את כספי הנאמנות קמה ומתגבשת רק בהתקיימותם של התנאים שהצדדים קבעו בהסכם, כמו בעת הצגת האישורים הנדרשים מהרשויות לשם העברת הזכויות



במקרקעין, שאז ורק אז ניתן לראות את המוכר כ"נהנה" מכספי התמורה. כל עוד לא מילא המוכר אחר התנאים אשר מגבשים את זכותו לקבל את כספי הנאמנות, אין לראותו כ"נהנה".

42. השימוש בנאמנות הוא פשוט ביותר ושכיח בעסקאות מסוג זה. איננו צריכים להרחיק עדותנו. בהסכם המכר קבעו הצדדים מנגנון נאמנות להבטחת תשלום היטל ההשבחה. דא עקא, שהסכום שנותר בנאמנות נמוך מסכום היטל ההשבחה (הצדדים אף לא פירטו מה נעשה בסכום של \$10,000 שהופקד בנאמנות על פי ההסכם). הקונה הייתה מודעת בעת ניסוח הסכם המכר לקיומם של ההיטלים, לסיכון הקיים כי המוכר לא יעמוד בתשלומם ולסיכון הגלום באפשרות זו מבחינתה לפי הוראת סעיף 10(א) לתוספת, אך היא לא נקטה אמצעי זהירות מספיקים מפני אפשרות התממשות סיכון זה.

43. בהינתן הקושי של הוועדה המקומית לנקוט אמצעים אפקטיביים לגביית חוב היטל ההשבחה בעת מימוש הזכויות (מכירת המקרקעין), ומנגד, בהינתן שרוכש נכס יכול לעשות שימוש בנאמנות או במנגנון אחר המשיג תוצאות דומות – יש לראות את הרוכש כגורם הזול והיעיל ביותר למניעת התממשות הסיכון, במקרה בו המוכר נכנס להליכי חדלות פרעון מבלי ששולם חוב היטל ההשבחה. נימוק זה מושך אף הוא למסקנה לפיה יש לאמץ את גישתו של בית משפט קמא כי הוועדה המקומית אינה חייבת להנפיק את האישור המיוחל, כל עוד לא שולם חוב היטל ההשבחה.

סיכום וסוף דבר

44. מכירת נכס מקרקעין היא אירוע המהווה מימוש לצורך תשלום היטל ההשבחה. המערער שבפנינו מכר נכס מקרקעין לקונה, אך בחלוף כשנתיים מחתימת הסכם המכר וטרם שולם חוב היטל ההשבחה נכנס המוכר להליכי פשיטת רגל. השאלה שעמדה בפנינו היא האם הוועדה המקומית רשאית שלא להנפיק לקונה את האישור הנדרש לפי סעיף 10(א) לתוספת כל עוד לא שולם החוב.

בתכליות העומדות בבסיסם של הסדרי פשיטת רגל וביסודו של היטל ההשבחה, לא מצאנו תשובה לשאלה. פסקי הדין בעניין קהילת ציון ועיריית הרצליה עניינם בשוויון בין הנושים ובהגנה על קופת הפירוק, כך שאין להקיש מהם לענייננו. דחינו את הטענה כי הרוכש הופך בעל כורחו לחייב וגם הטענה כי בסופו של יום

החייב עשוי לקבל הפטר, אינה מביאה למסקנה לפיה יש לחייב את הוועדה בהמצאת האישור, מאחר שהפטר הוא דיוני, ואינו מפקיע את החוב עצמו.

לסופו של דיון מצאנו כי אין לחייב את הוועדה המקומית להנפיק את האישור כל עוד לא שולם החוב, והצבענו על שני נימוקים עיקריים: ראשית, קשה להלום כי מצבו של הקונה ישתפר בעקבות פשיטת הרגל של החייב; ושנית, הקונה הוא מונע הנזק היעיל והזול.

45. אשר על כן, הערעור נדחה. מאחר שהשאלה שהועלתה הייתה ראויה לדיון, אין צו להוצאות.

ש ו פ ט

השופטת ע' ברון:

תמימת דעים אני עם חברי השופט י' עמית, כי אין לחייב את הוועדה המקומית ליתן בידי הקונה את האישור הנדרש, כל עוד לא שולם חוב היטל ההשבחה בגין נכס המקרקעין שרכשה מאת המוכר. כך, בהעדר כל הצדקה לכך שמצבה של הקונה יהיה טוב יותר עקב פשיטת הרגל של המוכר, משהיה מצבה אלמלא כן. אין חולק כי לפני שהמוכר נכנס להליך פשיטת רגל ובלא היטל ההשבחה שולם, לא היתה הקונה יכולה לדרוש מאת הוועדה המקומית אישור להעברת הזכויות בנכס על שמה בלשכת רישום המקרקעין; ובה במידה אפוא אינה יכולה לדרוש אישור כזה לאחר כניסת המוכר להליך פשיטת הרגל וכל עוד היטל ההשבחה לא שולם. ייאמר בהקשר זה כי סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, מתנה רישום העברת זכויות בפנקסי המקרקעין באישור מאת הוועדה המקומית בדבר תשלום חוב היטל השבחה. ואולם הסעיף אינו "מתעניין" מיהו הגורם המשלם – אם המוכר או הקונה. על כן, וככל שביחסים שבין הצדדים על פי הסכם המכר חובת תשלום היטל ההשבחה היא על המוכר והוא ממאן לשלם, הברירה בידי הקונה לשאת בתשלום במידה שהיא חפצה באישור מאת הוועדה. לאחר מכן פתוחה הדרך בפני הקונה לנסות ולהיפרע מאת המוכר, בין בתביעה "רגילה", ובין בתביעת חוב במקרה שבו המוכר מצוי בהליכי חדלות פירעון – ובענייננו, בצירוף בקשה מתאימה למתן ארכה בנסיבות שנתבהרו.

מהטעמים האמורים, אני שותפה לתוצאה שאליה הגיע השופט עמית, ומסכימה עימו שהקונה הוא גם מונע הנזק היעיל והזול. סוגיות נוספות שחברי נדרש להן ואינן צריכות להכרעה בענייננו, אותיר לעת מצוא.

ש ו פ ט ת

השופט י' אלרון:

1. אני מסכים לתוצאה אליה הגיע עמיתי השופט י' עמית, אשר לפיה יחול החיוב בהיטל ההשבחה על המשיבה 3, הקונה של הנכס, ולא על המשיבה 2, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, וזאת משני הנימוקים המפורטים בפסקאות 28-39 לחוות דעתו.

אשר ליתר הסוגיות שנדונו בחוות הדעת – ובהן הקביעה כי ההפטר הניתן לחייב הוא דיוני ולא מהותי, וממילא אין בו כדי לאיין את החוב, וכן הקביעה כי לא ניתן לראות את המוכר כנהנה במנגנון הנאמנות – איני סבור כי המחלוקת בתיק זה מחייבת הכרעה בהן.

2. תוצאה זו מוצדקת בפרט בנסיבותיו של המקרה הנדון, שבו הוועדה המקומית לא ידעה ולא היה עליה לדעת על מכירת הנכס, כמו גם על הליכי פשיטת הרגל של המערער, וממילא לא היה ביכולתה לפעול כדי להבטיח את תשלום היטל ההשבחה. מנגד, המשיבה 3, לא פעלה מראש כדי להבטיח את קיום התחייבותו של המערער על פי הסכם המכר לתשלום היטל ההשבחה (שכן הסכום של 10,000 דולר שהוחזק בנאמנות לא הספיק כדי להבטיח את תשלום כלל המיסים שהתחייב המערער לשאת בהם). יתירה מזאת, לאחר שקיבלה לידיה את ההחזקה בנכס, שקטה המשיבה 3 על שמריה ולא פעלה כדי להעביר את הזכויות בנכס על שמה, ובכלל זה להבטיח את תשלום היטל ההשבחה בידי המערער, וזאת טרם שניתן בעניינינו צו כינוס נכסים.

בנסיבות אלו, ומשמבקשת הקונה כעת מהוועדה המקומית את האישורים הנדרשים להעברת הנכס על שמה במרשם המקרקעין, עליה לשאת בתשלום היטל ההשבחה, ולאחר מכן תוכל להגיש תביעת חוב כנושה של המערער.



ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' עמית.

ניתן היום, כ"ו בניסן התשע"ח (11.4.2018).

ש ו פ ט

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

לראש פסק הדין

צ"א מס' – 4260/15