

## בתי המשפט

ברע 001625/08		בית משפט מחוזי תל אביב-יפו	
25/02/2009		כב' השופט שאול שוחט	בפני:

בעניין:

עיריית הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד הראל אסף

מבקשת

- נ ג ד -

1. עו"ד טולדאנו

2. בנק לאומי לישראל בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד גולדפרב

3. שלמה לוי

ע"י ב"כ עו"ד לונגו יגאל

## משיבים

לפסק-דין במחוזי (08-11-2001): ברע 1625/01 בקל בידוד בע"מ נ' תייסר אל-בסל שופטים: דן ארבל, דודקביץ, עו"ד: עמוס ון-אמדן, מאיר ישראלי, יוסף מלמן
לפסק-דין במחוזי (25-02-2009): ברע 1625/08 עיריית הרצליה נ' עו"ד טולדאנו שופטים: שאול שוחט, עו"ד: הראל אסף, גולדפרב, לונגו יגאל
להחלטה בעליון (07-05-2009): רעא 3028/09 עיריית הרצליה נ' עו"ד ברוך טולדאנו - כונס נכסים שופטים: ס' ג'זבראן, עו"ד: גיא גולדפרב, יגאל לונגו, אסף הראל
להחלטה בעליון (11-05-2009): רעא 3028/09 עיריית הרצליה נ' עו"ד ברוך טולדאנו - כונס נכסים שופטים: ס' ג'זבראן, עו"ד: גיא גולדפרב, יגאל לונגו, אסף הראל
להחלטה בעליון (27-05-2010): רעא 3028/09 עיריית הרצליה נ' עו"ד ברוך טולדאנו - כונס נכסים שופטים: ס' ג'זבראן, י' דנציגר, ע' פוגלמן, עו"ד: גיא גולדפרב, אילנה בראף שניר, אסף הראל, הודעה משותפת, 2 ו

מיני-רציון:

\* במקרה הנדון אין לומר כי דין היטל הסלילה כדין היטל השבחה בכל הנוגע לזכות העירייה ע"פ סעיף 324 לפקודת העיריות; סעיף 324 לא נועד ליתן בידי העירייה זכות מהותית ע"י הכנסה של חובות שאינם הוצאות כינוס לגדר חוב מובטח, וכך לגבור על זכות מהותית של נושה מובטח.

\* רשויות מקומיות – עיריות – תעודה ללשכת המקרקעין

\* רשויות מקומיות – עיריות – היטלים

המשיב 2, בנק לאומי, עתר למימוש משכון שניתן לטובתו. המשיב 1, אשר מונה ככונס נכסים, התקשר עם המשיב 3 ("הרוכש") בהסכם למכירת/רכישת הנכס. הרוכש פנה למבקשת, עיריית הרצליה, בבקשה לקבל

תעודה להעברת הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין. העירייה סירבה ליתן לרוכש את התעודה בטרם יפרע חוב בגין היטל סלילה, תוך שהיא סומכת החלטתה על הוראת סעיף 324(א) לפקודת העיריות. הרוכש פנה לראש ההוצל"פ בבקשה למתן הוראות. ראש ההוצל"פ קבע בהחלטתו כי העירייה אינה יכולה להסתמך על הסעיף האמור, מן הטעם שהיטל הסלילה הוטל טרם מונה כונס נכסים לנכס בעקבות מימוש המשכון. החלטה זו היא נשוא בקשת רשות הערעור שבנדון.

ביהמ"ש המחוזי דן בבקשה כאילו ניתנה רשות ערעור, ודחה את הערעור:

לטענת העירייה, ההלכות המצמצמות זכותה לעשות שימוש בסמכותה לפי סעיף 324(א) לפקודת העיריות, עליהן נסמך ראש ההוצל"פ – חלות רק כשמדובר בהליכי כינוס נכסים במסגרת הליכי פירוק חברה או פש"ר (מהטעם של איסור העדפת נושים), להבדיל מהליכי כינוס שנוצרו עקב מימוש משכנתא/משכון. בחינת הפסיקה ממנה למד ראש ההוצל"פ כי אם מועד היווצרות החוב קדם להליכי כינוס אין חוב זה חל על קופת הכינוס, מגלה כי אין בה כדי לסתור טענת העירייה.

בהמשך זנחה טענה העירייה טענה זו, והתמקדה בטענה לפיה יש לייחד את ההלכה עליה עמד ראש ההוצל"פ לחובות ארנונה, להבדיל מחובות בגין היטל השבחה או היטל סלילה המשביחים את הנכס. לגישתו, משמדובר בחובות בגין השבחה של הנכס שנוצרו טרם תחילת הליכי הכינוס, אזי אין במימוש השעבוד על הנכס ע"י כונס הנכסים, שלא במסגרת פירוק פש"ר, בכדי לגבור על זכות העירייה להתנות מתן התעודה, לפי סעיף 324(א) לפק' העיריות, בתשלום החוב.

ההלכה היא כי בתקופה שמיום פינוי החייבים מהדירה ואילך "נתפס" כונס הנכסים להגדרת "מחזיק בנכס", ועל כן אין העירייה יכולה לסכל את זכות הנושה המובטח לפי סעיף 324 הנ"ל בגין חובות ארנונה לתקופה שקדמה לתקופה זו וחוב זה הינו חובם של החייבים לעירייה ולא חוב מובטח. ואולם, במקרה הנדון החוב איננו חוב ארנונה או מים, אלא חוב בגין היטל סלילה, והשאלה היא האם יש לראות היטל סלילה כדין היטל השבחה בכל הנוגע לזכות העירייה ע"פ סעיף 324?

העירייה מצביעה על חוק העזר להרצליה (סלילת רחובות) וטוענת כי כונס הנכסים הוא מי "שנתפס" בגדר מי שחב בתשלום היטל הסלילה. ברם, עיון בחוק העזר מגלה כי סעיף 5 בו קובע מפורשות כי רק מי שהיו בעת התחלת הסלילה הבעלים של הנכס, ישלם היטל סלילה. בענייננו, במועד התחלת הסלילה לא ניתן צו כינוס לנכס, וממילא לא ניתן לומר כי כונס הנכסים "נתפס" להגדרה המתאימה בחוק הרלוונטי מכוחו הוטלה החבות, כמי שחב בהיטל הסלילה עסקינן.

לטענת העירייה, דין היטל הסלילה כדין היטל השבחה מאחר ובשניהם יש כדי להשביח את הנכס. ואולם, בשונה מהיטל השבחה שמועד תשלומו חל במועד בו מבקשים לנצל את ההטבה או ההשבחה, תשלום היטל הסלילה היה מוטל בענייננו על החייבים והיה אמור להיות משולם וניתן לגבייה כבר בסמוך למועד הסלילה. יתר על כן, לא ניתן לומר כי כונס הנכסים שמונה שנים לאחר ביצוע העבודות ושנים לאחר שהחייבים נהנו מהעבודות שבוצעו, הוא "הנהנה הבלעדי".

גם אם נוצר "אי צדק" כתוצאה מכך שקופת הכינוס נהנתה מהשבחה מסוימת שנבעה מהסלילה ולא שילמה עבורה דבר לעירייה, הרי ש"אי צדק" זה אינו נובע מסעיף 324 לפקודת העיריות, אלא מניסוחו של חוק העזר. יש לזכור כי סעיף 324 הוא אך אמצעי אדמיניסטרטיבי לגבייה, ואין הוא נועד ליתן בידי העירייה

זכות מהותית ע"י הכנסה של חובות שאינם הוצאות כינוס לגדר חוב מובטח וכך לגבור על זכות מהותית של נושה מובטח. זאת ועוד, העירייה, היא שלא פעלה במשך שנים לגביית חוב הסלילה באופן מידי כמצופה ממנה.

### פסק - דין

1. בקשת רשות ערעור על החלטת ראש ההוצל"פ בתל-אביב (כב' הרשם עדי סומך), מיום 12.5.08, בתיק הוצאה לפועל 01-93128-97.

### העובדות הצריכות לעניין

2. א. בלשכת הוצאה לפועל בתל-אביב מתנהלים הליכים למימוש משכון שניתן לטובת המשיב 2 (להלן: "בנק לאומי" או "הנושה המובטח") על נכס מקרקעין הנמצא ברח' השרון 36/6, הרצליה (להלן: "הנכס").

הערת אזהרה על קיום המשכון לטובת בנק לאומי נרשמה ביום 6.10.1994.

- ב. ביום 7.6.95 החליטה מועצת העיר הרצליה לבצע עבודות סלילה ברחוב בו מצוי הנכס. צו להתחלת העבודות ניתן ביום 13.6.95 וחייב את בעלי הזכויות בו – הם החייבים בתיק ההוצל"פ - בתשלום היטל סלילה כדין, בהתאם להוראות חוק העזר להרצליה (סלילת רחובות), תשל"ו-1976. ביום 13.9.95 נשלחה לחייבים דרישת תשלום בגין היטל הסלילה, בסך של כ-8900 ₪ (נכון לאותו המועד). היטל הסלילה לא שולם מעולם ע"י החייבים.

- ג. בעקבות אי עמידת החייבים בהתחייבויות שלהבטחתן ניתן המשכון, עתר בנק לאומי, למימוש המשכון ומכירת הנכס. ביום 10.3.99 נעתר כב' ראש ההוצל"פ לבקשה ומינה את המשיב 1 ככונס נכסים (להלן: "כונס הנכסים") על זכויות החייבים לצורך האמור.

- ד. ביום 18.7.00 התקשר כונס הנכסים עם המשיב 3 (להלן: "הרוכש") בהסכם למכירת/רכישת הנכס.

3. א. ביום 4.2.2008 פנה הרוכש למבקשת (להלן: "העירייה") בבקשה לקבל תעודה להעברת הזכויות בנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין. העירייה סירבה ליתן לרוכש את התעודה בטרם יפרע החוב בגין היטל הסלילה, שעמד באותה העת ע"ס 26,937 ₪ (כולל הפרשי הצמדה וריבית), תוך שהיא סומכת את החלטתה על הוראת סעיף 324(א) [לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] (להלן: "פק' העיריות") הקובעת: **"לא תרשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם... תעודה חתומה בידי ראש העיריה המעידה שכל החובות המגיעים לעיריה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס הנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר, סולקו במלואם או שאין חובות כאלה"**.
- ב. בנסיבות אלו פנה הרוכש לראש ההוצל"פ בבקשה למתן הוראות מתאימות שיביאו לרישום הנכס על שמו - בין על דרך חיוב בנק לאומי או הכונס בתשלום ההיטל לו עותרת העירייה, בין בחיוב העירייה להנפיק את התעודה להעברת הזכויות מבלי שתקבל תשלום ובין על ידי מתן צו לרשם המקרקעין לרשום את הנכס על שמו.
- ג. לאחר קבלת עמדות הצדדים נתן ראש ההוצל"פ את החלטתו בבקשה. בהחלטה מיום 12.5.08, קבע ראש ההוצל"פ, כי העירייה אינה יכולה להסתמך על סעיף 324(א) לפק' העיריות. הטעם לכך - היטל הסלילה הוטל טרם מונה כונס נכסים לנכס בעקבות מימוש המשכון, ולפיכך אין להטיל על קופת הכינוס את חובת תשלום וכי על העיריה להנפיק לרוכש אישור להעברת הזכויות על שמו ללא תנאי.
4. החלטה זו היא נשוא בקשת רשות הערעור שבפני (להלן: "הבקשה").

### נימוקי ההחלטה

5. א. ראש ההוצל"פ תמך החלטתו בפסיקות בתי המשפט אותן מצא הוא כמתאימות לענייננו וכמכוונות - בסופו של יום - כי אין לראות את החובות שנוצרו טרם מועד תחילת הליכי הכינוס כחובות החלים על קופת הכינוס, ולפיכך אין העיריה רשאית להתנות מתן התעודה בתשלום ההיטל.

פסק הדין הראשון והמרכזי עליו השתית ראש ההוצל"פ את ההחלטה היה [בג"צ 199/88, קהילת ציון אמריקאית \(בפירוק\) נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא ואח', פ"ד מ"ו\(1\) 89](#) (להלן: "פרשת קהילת ציון"). בפרשה זו נדרש בית

המשפט לסמכותה של ועדה מקומית לתכנון ולבניה להתנות מתן תעודה על תשלום היטל השבחה, לצורך רישום העברה בפנקסי המקרקעין, בתשלום ההיטל מכוח סעיף 10(א) לתוספת השלישית [לחוק התכנון והבניה](#) תשכ"ה-1965, כשמבקש האישור – בעל הזכויות במקרקעין – נמצא בהליכי פירוק/פשיטת רגל. בית המשפט קובע כי סמכות העירייה להתנות כאמור נתונה בידיה בכל הנוגע לחוב שמועד היווצרותו לאחר צווי הפירוק. מאחר ועל פי הפרשנות הנכונה להוראת התוספת השלישית, היטל השבחה הוא חוב שנוצר בעת אישור התוכנית המשביחה, הרי משהתוכנית אושרה לפני צו הפירוק, מדובר בחוב בר-תביעה בפירוק והעירייה אינה יכולה להתנות מתן התעודה בתשלומה וכי "תשלום החוב בגין היטל השבחה ייעשה בדרך הרגילה של פרעון חובות בפירוק וכך תמנע העדפת נושה אחד על פני הנושים האחרים".

מכאן עבר ראש ההוצל"פ ואיזכר פסיקה של ביהמ"ש המחוזי בת"א (פשי"ר [2163/03 בש"א 27811/05 עו"ד נרדיה מור, כונס נכסים נ' עיריית רעננה](#) [פורסם בנבו], מפי השופטת ד.קרת מאיר וכן [פשי"ר 1226/01 בש"א 18370/05 עיריית רעננה נ עו"ד ישי בית און](#) [פורסם בנבו], מפי השופטת אלשיך) ממנה למד הוא, כי אם מועד היווצרות החוב קדם להליכי כינוס אין חוב זה חל על קופת הכינוס. בהמשך, קבע ראש ההוצל"פ, כי ביהמ"ש העליון פסק כבר כי הלכת קהילת ציון "חלה גם על הליכי כינוס נכסים למימוש משכנתא כבענייננו" וזאת ברע"א [2911/95 יוסף אברהם, עו"ד נ' עיריית ר"ג, פ"ד נג \(1\) 218](#).

ב. מכאן הקיש ראש ההוצאה לפועל לסעיף 324(א) לפק' העירויות וקבע, כי משהוטל היטל הסלילה במקרה עסקי בטרם החלו הליכי כינוס הנכסים - על העירייה היה לגבות היטל זה מהחייבים ואינה יכולה להתנות, מכוח סעיף 324 (א) [לפקודת העירויות](#), מתן האישור להעברת הזכויות בנכס לקונה בתשלום ההיטל.

### גדר המחלוקת

6. א. בבקשה טען ב"כ העירייה, כי ההלכות המצמצמות את זכות העירייה לעשות שימוש בסמכותה לפי סעיף 324(א) לפק' העירויות חלות רק מקום ומדובר בהליכי כינוס נכסים במסגרת הליכי פירוק חברה או פשיטת רגל – מהטעם של איסור העדפת נושים – להבדיל מהליכי כינוס שנוצרו עקב מימוש משכנתא/משכון כבענייננו.

בישיבת יום 30.12.08 זנח ב"כ העירייה טענתו זו וביקש להתמקד בטענה משפטית אחרת הסובבת את נסיבות המקרה שבפנינו: יש לייחד את ההלכה הפסוקה, עליה עמד ראש ההוצל"פ בהחלטתו, לחובות ארנונה להבדיל מחובות בגין היטל השבחה או היטל סלילה המשביחים את הנכס. לגישתו, משמדובר בחובות בגין השבחה של הנכס שנוצרו טרם מועד תחילת הליכי הכינוס, אזי אין במימוש השיעבוד על הנכס על ידי כונס הנכסים, שלא במסגרת פירוק חברה או הליכי פשיטת רגל, בכדי לגבור על זכות העירייה להתנות מתן התעודה, לפי סעיף 324(א) לפק' העיריות, בתשלום החוב.

7. מנגד, עומדים ב"כ הרוכש, ב"כ בנק לאומי וכן כונס הנכסים על טענתם, כי סעיף 324(א) לפקודת העיריות מקנה אך זכות דיונית שנדחית בנסיבות בהן מונה כונס נכסים לצורך מימוש המשכון ומכירת הנכס כשאינן חולק כי החוב הוטל טרם החלו הליכי הכינוס, ואף חולקים על האבחנה אליה מכוון בא כוח העירייה.

8. לאור הסכמת הצדדים ומתוקף סמכותי על פי תקנה 120(א) לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ס-1979, תידון הבקשה כאילו ניתנה רשות ערעור והוגש ערעור על פי הרשות שניתנה.

## דין

9. ב"כ העירייה אינו חולק על המסקנה שעלתה מפרשת קהילת ציון לפיה, מועד היווצרות החובה בתשלום היטל השבחה הוא המועד בו נעשה המעשה המשביח את הנכס. באשר לחלק האופרטיבי של פרשת קהילת ציון שם נקבע, כי העירייה אינה רשאית להתנות מתן ההיתר לפי סעיף 324(א) לפקודת העיריות – טען ב"כ העירייה כי שם, שלא כמו בענייננו, דובר בנכס של חברה שנכנסה להליכי פירוק ועל כן מסקנת ביהמ"ש היתה מוצדקת ונועדה, כפי שצויין בפסה"ד, למנוע העדפת נושים אסורה.

על אף שב"כ העירייה זנח אבחנה זו וייחד את טענתו, בכל הנוגע ליישום ההלכה בהליכי כינוס, לאבחנה בין סוגי החובות – ארנונה למול היטל משביח – אני רואה לנכון להדרש גם אליה.

10. א. בחינת פסיקת בית המשפט המחוזי בת"א ( פשי"ר 2163/03 בש"א 27811/05 עו"ד נרדיה מור, כונס נכסים נ' עיריית רעננה [פורסם בנבו], מפי השופטת ד.קרת מאיר וכן פשי"ר 1226/01 בש"א 18370/05 עיריית רעננה נ' עו"ד ישי בית און [פורסם בנבו],

מפי השופטת אלשייך) ממנה למד ראש ההוצל"פ, כי אם מועד היווצרות החוב קדם להליכי כינוס אין חוב זה חל על קופת הכינוס מגלה כי גם בה אין כדי לסתור טענת ב"כ העירייה במקרה עסקי. כך בפש"ר 2163/03 בש"א 27811/05 הדגיש ביהמ"ש במפורש (בפסקאות האחרונות) כי באותו המקרה מדובר ב"הליך כינוס שדינו כדין הליכי פשיטת רגל" וכי אין הדבר דומה למקרה של נושה מובטח כשלא מדובר בפירוק או בפשיטת רגל (כבמקרה עסקי). גם בפש"ר 1226/01 בש"א 18370/05 קביעת ביהמ"ש שדחתה טענת העירייה, כי חוב היטל ההשבחה הינו חוב בדין קדימה שיש לשלמו מקופת הכינוס ניתנה בנסיבות בהן החברה בעלת הנכס והחבה בחוב הייתה בפירוק.

**ב.** גם מפסיקת ביהמ"ש העליון ברע"א 2911/95 יוסף אברהם, עו"ד ואח' נ' עיריית רמת-גן ואח' (שם), אין כדי לסתור טענת ב"כ העירייה במקרה עסקי. ניתן אולי לחלוק על קביעתו הנחרצת של ראש ההוצל"פ כי מפס"ד זה עולה, כי "הלכת קהילת ציון חלה גם על הליכי כינוס נכסים למימוש משכנתא כבענייננו" שכן, הגם ששם נפתחו הליכי ההוצאה לפועל לצורך מימוש משכנתא כבענייננו, הרי שלא כמו במקרה עסקי, שם, ניתן לאחר מכן צו פירוק כנגד החברה החייבת (ורוב רובו של פסה"ד עסק בנושא הפירוק). עם זאת, אין מחלוקת כי החוב באותו המקרה היה חוב ארנונה ולא היטל משביח, דוגמת היטל השבחה.

11. בפסק-דין זה הסתמכה כב' השופטת שטרסברג-כהן על דברי השופט ד' לוי בע"א 633/91 מנהל מס רכוש ומנהל מס שבח מקרקעין, תל-אביב נ' שמש, פ"ד מח (1) 841, באשר לאופיה של הוראת סעיף 324(א) לפקודת העיריות:

"הלכה פסוקה היא, כי הוראת סעיף 324(א) לפקודת העיריות היא הוראה הנותנת בידי הרשות אמצעי גבייה אדמיניסטרטיביים אשר נועדו לייעל את הליך הגבייה. אין זו הוראה מהותית, המעניקה לחוב הארנונה עדיפות על-פני חובות אחרים....ואין בה כדי לשנות סדרי קדימות..." (שם, בעמ' 226).

קביעה זו, באשר לאופייה האדמיניסטרטיבי של ההוראה צוטטה ויושמה אף בפסיקה מאוחרת יותר של בית המשפט העליון גם שלא בהקשר של הליכי פשיטת רגל ופירוק אלא בהליכי כינוס כדוגמת המקרה עסקי ( ר' לדוגמא רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד ישראל וינבוים ואח' פ"ד נו (4) 856 וכן רע"א 3437/01 עיריית ראשון לציון נ' יהודה גרינהויז-לנדוי, עו"ד [פורסם בנבו] וכן בפסיקת בתי המשפט המחוזיים (ר' לדוגמא ברע"ע 707/02 עו"ד ברוך טופז-כונס נכסים נ' גבריאל נחמיאס ואח', [פורסם בנבו]; ברע"ע 2422/00

**עיריית ראשון לציון נ' משכן בנק הפועלים**; [בר"ע 782/05 אש-טק ייזום והשקעות בע"מ נ' עיריית פתח-תקווה](#) [פורסם בנבו]. ברם, פסיקה זו קובעת, כי אין זכות לעירייה לכרוך הענקת התעודה על היעדר חובות לצורך העברת הבעלות בדירה לקונה, על פי סעיף 324(א) [לפקודת העיריות](#) [נוסח חדש] בתשלום חוב ארנונה, אגרות מים וביוב שחלים על הנכס טרם נתפס ע"י כונס הנכסים ואין בה התייחסות להיטל משביח דוגמת היטל השבחה.

12. כאמור, ב"כ העירייה במקרה עסקינן לא קורא תיגר על פסיקות אלו אלא מנסה לאבחן בטענה כי אין דין חובות ארנונה-מים-ביוב כדין חובות המשביחים את הנכס כדוגמת היטל השבחה או היטל סלילה אשר לגישת ב"כ העירייה דינו זהה בהקשר האמור לדינו של היטל השבחה.

האם יש מקום לאבחן בין חוב ארנונה לבין חוב בגין השבחה והאם יש לראות היטל סלילה כדין היטל השבחה בכל הנוגע לזכות העירייה על פי סעיף 324 [לפקודת העיריות](#)?

13. פסק הדין המרכזי והמקיף ביותר בשאלה האם ומתי נדחית זכות העירייה מכוח סעיף 324 לפקודת העיריות בכל הנוגע לחובות ארנונה ומים אל מול זכות נושים המובטחים במשכון הוא [רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד וינבוים](#) (שם). בפסק דין זה איבחן ביהמ"ש העליון בין שלוש תקופות שונות: עד למינוי כונס הנכסים (התקופה הראשונה), מיום מינוי הכונס ועד יום פינוי החייבים מן הדירה (התקופה השנייה) ומיום פינוי החייבים מהדירה ואילך (התקופה השלישית). ביהמ"ש העליון התחקה אחר פרשנות המונח "מחזיק בנכס" על-פי סעיף 8(א) [לחוק ההסדרים במשק המדינה](#) (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 שקובע את החבות בארנונה. לאחר שנסקרה פסיקה רבה (לרבות זרה), ספרות ודברי חקיקה רלוונטים הגיע ביהמ"ש העליון למסקנה, כי כונס הנכסים "נתפס" להגדרת "מחזיק בנכס" רק בנוגע לתקופה השלישית שאז הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ועל כן אין העירייה יכולה לסכל את זכות הנושה המובטח לפי סעיף 324 לפקודה בגין חובות ארנונה לתקופה שקדמה לתקופה השלישית וחוב זה הינו חובם של החייבים לעירייה ולא חוב מובטח. הלכה זו יושמה כאמור גם בפסיקות אחרות של ביהמ"ש העליון ושל ערכאות נמוכות יותר כמפורט לעיל ואין ב"כ העירייה חולק עליה.

14. כאמור, בענייננו, החוב נשוא דיוננו אינו חוב ארנונה או מים אלא חוב בגין היטל סלילה. ב"כ העירייה מצביע על המקור החוקי מכוחו הוטל החוב האמור על הנכס – חוק העזר להרצליה (סלילת רחובות), התשל"ו – 1976 (להלן: "[חוק העזר](#)"). לטענת ב"כ העירייה, במקרה עסקינן כונס הנכסים הוא מי "שנתפס" בגדר מי שחב בתשלום היטל הסלילה. לראייה מפנה ב"כ העירייה להגדרה הרחבה של המונח "בעל" בסעיף ההגדרות



לחוק עזר זה הכוללת בתוכה כל אדם "המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס...כסוכן, כבא כוח או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום של הנכס ובין שאיננו הבעל הרשום". לדידו של ב"כ העירייה הגדרה זו כוללת בתוכה את כונס הנכסים הממש משכון על הנכס ושגה ראש ההוצל"פ משלא קבע כן ( ס' 33-30 לבר"ע).

ראש ההוצל"פ לא התייחס לטענה זו שהעלה ב"כ העירייה בטיעונו בפניו (וכעת גם בפני) ורק ציין אותה בהחלטתו. ברם, בחינה מדוקדקת של טענה זו שבפי ב"כ העירייה מחייבת את דחייתה. עיון בחוק העזר הרלוונטי מגלה, כי אכן הגדרת המונח "בעל" בסעיף ההגדרות היא הגדרה רחבה אך לא כל "בעל" חב בהיטל הסלילה המוטל מכוח חוק זה. סעיף 5 לחוק, שכותרתו "חיוב בעלי נכסים בהיטל" קובע מפורשות, בס"ק א, כי רק "מי שהיו בעת התחלת הסלילה הבעלים של נכס חייב בהיטל ישלמו היטל בהתאם להוראות חוק עזר זה" כשהמונח "התחלת סלילה" מוגדר לעניין זה כ"יום שנקבע בידי המהנדס כתאריך שבו החלה העבודה לסלילת הרחוב". מאחר ובענייננו אין חולק, כי במועד התחלת הסלילה (13.6.95) לא ניתן צו כינוס לנכס (כאמור, כונס הנכסים מונה לתפקידו רק שנים לאחר מכן, בשנת 1999) ממילא לא ניתן לומר כי כונס הנכסים "נתפס" להגדרה המתאימה, בחוק הרלוונטי מכוחו הוטלה החבות, כמי שחב בהיטל הסלילה עסקינן.

15. טענה נוספת בפי ב"כ העירייה היא כי דין היטל הסלילה כדין היטל השבחה מאחר ובשניהם יש כדי להשביח את הנכס. לגישת ב"כ העירייה מכוחה של השבחה זו להטיל את התשלום על כונס הנכסים, מטעמים של צדק היות והוא "הנהנה הבלעדי" מההשבחה שבוצעה בנכס (ס' 39-34 לבר"ע). טענה זו אמנם שובה את הלב וראוייה להתייחסות, אך בחינה לעומק מגלה, כי אין בטענות ב"כ העירייה בהקשר זה כדי לשנות את התוצאה אליה הגיע כב' ראש ההוצל"פ בהחלטתו.

ראשית, בשונה מהיטל השבחה שמועד התשלום שלו חל במועד בו מבקשים לנצל את ההטבה או ההשבחה, תשלום היטל הסלילה, עפ"י סעיף 7 לחוק העזר (ור' גם דרישת התשלום שצורפה כנספח ה' לבר"ע) היה מוטל בענייננו על החייבים באופן אישי והיה אמור להיות משולם וניתן לגבייה כבר בסמוך למועד הסלילה, ביום 17.10.1995. העירייה היא שלא פעלה במשך שנים לגבות את ההיטל מן החייבים למרות שהיה ביכולתה לעשות כן.

שנית, להבדיל מהיטל השבחה המהווה תשלום עבור השבחה של הנכס אשר הבעלים נהנה ממנו רק בעת המימוש ובגינו עולה ערכו של הנכס (ומכאן הרציונאל כי החיוב הינו מעת אישור התוכנית המשביחה ומועד התשלום הנדרש הינו בעת המימוש) לא כך בכל הנוגע להיטל סלילה. מסלילת הכביש או המדרכה נהנה בראש ובראשונה הבעלים והמחזיק בנכס לעת ביצוע העבודות. ברור ונהיר כי לא ניתן לומר כי כונס הנכסים שמונה שנים לאחר ביצוע

העבודות ושנים לאחר שהחייבים נהנו מן העבודות שבוצעו הוא "הנהנה הבלעדי" מהעבודות, כפי שסבור ב"כ העירייה.

שלישית, הפסיקה שהביא ב"כ העירייה (אשר פורטה בס' 39 לבר"ע וכן [ת.א. 6320/00 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עיריית פ"ת](#) [פורסם בנבו]), מפי השופט ישעיהו שנלר אותו איזכר ב"כ העירייה במהלך הדיונים) לביסוס טענתו כי רציונאל "ההנאה מן ההשבחה" ו"שיקולים של צדק" תומכים בכך שעל כונס הנכסים לשאת בתשלום החוב לעירייה אינן מתאימות לנסיבות עסקינן. פסיקות אלו התייחסו להיטל השבחה ולא להיטל סלילה ולנסיבות בהן "נתפס" כונס הנכסים בהגדרת מי שחב בתשלום היטל השבחה עת פעל למימוש הנכס. גם אם נוצר במקרה עסקינן "אי צדק" כתוצאה מכך שקופת הכינוס נהנתה מהשבחה מסוימת שנבעה מהסלילה ולא שילמה עבורה דבר לעירייה, הרי ש"אי צדק" זה אינו נובע מסעיף 324 [לפקודת העיריות](#), הוא נשוא דיוננו, ואין סעיף זה יכול ליתן פתרון עת לא "נתפס" כונס הנכסים תחת הגדרת מי שחב בתשלום ההיטל עפ"י הוראות חוק העזר הרלוונטי מכוחו הוטל ההיטל. זאת ועוד, אין לומר כי כתוצאה מ"אי הצדק" הזה נוצר מצב של "התעשרות שלא כדנין של הכונס או הבנק על חשבון הציבור" (ס' 38 לבר"ע) וזאת מן הטעם כי חוב היטל הסלילה הוטל על החייבים באופן אישי, הם היו צריכים לשלמו כבר בשנת 1995 והעירייה, מטעמים שלא הובהרו דיים, לא פעלה במשך שנים לגבייתו באופן מייד כמצופה ממנה.

רביעית, אם קיים "אי צדק" בתוצאה לפיה לא חב כונס הנכסים בתשלום היטל הסלילה ואם "רציונאל ההנאה מן ההשבחה" אינו מתקיים בתוצאה זו – הדבר נובע כתוצאה מניסוחו של חוק העזר מכוחו הוטל היטל הסלילה, ולא מסעיף 324 [לפקודת העיריות](#). טול מקרה בו אדם הלך לעולמו והותיר אחריו נכס מקרקעין עליו הוטל היטל סלילה (אותו לא טרח לשלם במשך שנים). אותו אדם ציווה בצוואתו נכס זה לאחד מילדיו ולכל יתר ילדיו ציווה את יתרת רכושו. אל מי תפנה העירייה לתשלום היטל הסלילה שלא שולם? ברי כי לאור הוראת סעיף ההגדרות בחוק העזר וסעיף 7 לחוק זה תפנה העירייה אל כל יורשי המנוח וכל הזוכים בחלק מעזבונו לתשלום היטל זה ולא רק למי שזכה בנכס. זו דוגמא לכך שאם קיימת סטייה מ"רציונאל ההנאה מן ההשבחה" מקורה בחוק העזר עצמו ולא בסעיף 324 [לפקודת העיריות](#). דוגמא זו ממחישה גם "שאי צדק" זה יכול גם לשחק לטובת העירייה בנסיבות מסוימות – כך בדוגמא זו תוכל לפעול לגבות היטל הסלילה מכל הזוכים בעזבונו המנוח ולא רק מהזוכה הספציפי בנכס אשר בגינו הוטל ההיטל.

חמישית, יש לזכור ולהזכיר שוב את שצוטט רבות ונאמר בע"א [633/91 מנהל מס רכוש ומס שבח מקרקעין נ' שמש](#), שם, באשר לסעיף 324 [לפקודת העיריות](#) וזכות העירייה להתנות אישור העברת הזכויות המוקנית לה מכוח סעיף זה. כאמור, סעיף 324 [לפקודת העיריות](#) הוא אך אמצעי אדמיניסטרטיבי לגבייה ואין הוא שייך למישור הזכויות המהותיות. אין סעיף זה

נועד ליתן בידי העירייה זכות מהותית ע"י הכנסה של חובות שאינם הוצאות כינוס לגדר חוב מובטח וכך לגבור על זכות מהותית של נושה מובטח. זאת גם לא באצטלה כי הדבר עולה בקנה אחד עם "שיקולי צדק" כאלו ואחרים.

### סוף דבר

17. מהטעמים שפורטו לעיל, אני מוצא לנכון לדחות את הערעור.

המערערת תישא בהוצאות כל אחד מן המשיבים 1-3 בסך של 4000 ₪ בצירוף מע"מ כחוק, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

שאול שוחט 54678313-1625/08

ניתן היום א' באדר, תשס"ט (25 בפברואר 2009) בהעדר הצדדים ובאי כוחם.

---

שוחט שאול, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)