

מעמדו של חוב בגין היטל השבחה בהליכי כינוס נכסים

מאת

חנה שצ'רבקוב, עו"ד

מבוא

האם חוב בגין היטל השבחה קודם לחוב כלפי נושה מובטח בהליכי כינוס נכסים? סוגיה זו טורדת את מנוחתם של כונסי נכסים רבים המתמנים לצורך מימושו של נכס משועבד. כיום אין הלכה מפורשת הקובעת את מעמדו של חוב בגין היטל השבחה במסגרת הליך של כינוס נכסים. בתי המשפט המחוזיים נוקטים בגישות שונות ולעיתים, אף מנוגדות. במקרים אחדים, השופטים עצמם נוקטים גישה שונה בכל מקרה בנימוק של נסיבות משתנות.

השאלות המתעוררות בהקשר זה הן:

- מה מעמדו של חוב בגין היטל השבחה ביחס לחובות אחרים של החייב?
- האם חוב היטל השבחה נדחה בפני הנושה המובטח?
- האם רשאית הוועדה המקומית להתנות את מתן התעודה הנדרשת לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, בתשלום היטל השבחה, כאשר עסקינן במכירה במסגרת כינוס נכסים?

בהיעדר חקיקה המסדירה את מעמדו של היטל השבחה בהליך של חדלות פירעון או בהליכי כינוס נכסים, בתי המשפט נדרשים לא אחת להתמודד עם סוגיה זו.

להלן נסקור את הפסיקה שניתנה בנושא זה:

מעמדו של חוב בגין היטל השבחה ביחס לחובות אחרים

ההלכה בעניין זה נקבעה על ידי בית המשפט העליון לפני כשני עשורים בפרשת **קהילת ציון**¹. בית המשפט העליון קבע כי חוב בגין היטל השבחה שנוצר לפני הפירוק הינו ככל חוב אחר. בנוסף נקבע, כי החוב נוצר ביום בו נעשה המעשה שהשביח את המקרקעין והעלה את שוויים, קרי מועד אישור התוכנית ולא במועד המימוש, שהינו מועד מכירת הנכס.

לפיכך נקבע, כי לא ניתן להתנות את מתן התעודה הנדרשת לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בתשלום היטל השבחה, במקרה של חברה בפירוק. הלכה זו ניתנה בנוגע לחברה בפירוק כאשר בעל התפקיד היה המפרק ולא כונס נכסים מטעם נושה מובטח.²

האם חוב בגין היטל השבחה נדחה בפני חוב לנושה מובטח?

מאז ניתן פסק הדין בעניין **קהילת ציון**, הובעו גישות שונות בנוגע למעמדו של חוב בגין היטל השבחה במסגרת מספר פסקי דין שניתנו בבתי המשפט המחוזיים.

אחת המגמות מאמצת את הלכת **קהילת ציון** ולפיה, בהיעדר הוראת חוק מתאימה, אין לחוב בגין היטל השבחה כל עדיפות על פני נושים אחרים. לפיכך, חוב בגין היטל השבחה הינו חוב בר תביעה בפירוק ולא יוטל על קופת הכינוס. על פי גישה זו, על הוועדה המקומית להגיש תביעת חוב למפרק, כיתר הנושים. המפרק הוא זה שנושא בנטל תשלום היטל השבחה בהתאם לכספים המצויים בקופת הפירוק ובאופן יחסי ליתר הנושים ולהיקף חובותיהם.

מגמה אחרת גורסת כי חוב בגין היטל השבחה צמוד למימוש הקרקע ולפיכך, שווה ואף קודם למעמד הנושה המובטח. בתי המשפט אשר נקטו בגישה זו קבעו, כי בשל שיקולי צדק יש להטיל את החבות בהיטל השבחה על הנושה המבטח, שכן הוא זה שנהנה מההשבחה של הקרקע. על פי גישה זו, מי שנושא בנטל התשלום הוא כונס הנכסים. תשלום זה קודם להעברת כספי התמורה אל הנושה המובטח.

פסק הדין הראשון שנקט במגמה זו, הינו פסק דינה של השופטת אלשיך בעניין **עייט ציון צבאי**³ בו נקבע, כי היטל השבחה הוא "הוצאה פנימית של מימוש קרקע" ו"חוב הצמוד למימוש הקרקע". מי שנהנה מההשבחה של הקרקע הוא הנושה המובטח ולכן ראוי כי הוא

-
- 1 בג"צ 199/88 **קהילת ציון אמריקאית (בפירוק)** נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, קריית אתא פ"ד מג(1) 89 (1989) (להלן: "עניין קהילת ציון").
 - 2 ראה מאמרם של עו"ד ליאור נוימן ועו"ד אופיר קפלן "מועד החיוב בהיטל השבחה במצב של חדלות פירעון" **מקרקעין** ד(1) 55 (2005). במאמרם זה מסבירים הכותבים את הבלבול השורר בפסיקה בכל הנוגע לתשלום היטל השבחה בהליכי חדלות פירעון. הכותבים מברכים על החלטת שניתנה בהלכת **קהילת ציון**, שכן לדידם, היא שמה קץ לסתירה בין סמכות הוועדה המקומית למנוע העברת זכויות בעת מימוש נכס על ידי בעל תפקיד, לבין הדין המהותי בנוגע לסדר הקדימויות בין הנושים.
 - 3 החלטת השופטת אלשיך מיום 1.4.2001 בפש"ר (מחוזי ת"א) 384/93, בש"א 13134/00 **עייט ציון צבאי ליצוא בע"מ בפירוק נ' כונס הנכסים הרשמי**, מאגר נבו (2001) (להלן: "עניין עייט ציון צבאי").

ידיד בתשלום היטל ההשכחה ולא קופת הפירוק. לפיכך, קבעה השופטת אלשיך, כי מעמדו של חוב בגין היטל השכחה הוא כמעמדו של חוב לנושה מובטח:

”כפי שכבר אמרתי לעיל, היטל ההשכחה קשור למימוש הקרקע ולכן הוא גם נופל על הנהנה מהמימוש, יהיה הוא מי שיהיה, ולכן מעמדו באותו סולם נשיה יהא זהה למעמד הנושה אליו הוא כרוך.”⁴

השופטת אלשיך סייגה את ההחלטה בעניין **עייט ציוד צבאי** בהחלטות מאוחרות שלה בעניין **חברת אפקון**⁵ ובעניין **רונון מטרי**,⁶ כמפורט להלן;

בעניין **חברת אפקון**, דובר על חברה בפירוק. עורך הדין עופר שפירא מונה ככונס נכסים זמני לחברה, אך לא מטעמו של נושה מובטח. הנאמן טען, כי אין לשלם לרשויות המס ולוועדה המקומית שכן לא הגישו תביעת חוב. השופטת אלשיך קבעה כי היות שהיטל ההשכחה נוצר לפני תחילת הפירוק, היה על העירייה ועל רשויות המס להגיש תביעת חוב. מכאן, בהתאם להחלטה זו, היטל ההשכחה הינו במעמד שווה ליתר החובות, ואין לו עדיפות על פני נושים אחרים.

השופטת אלשיך הוסיפה כי ההחלטה בעניין **עייט ציוד צבאי** המעניקה קדימות להיטל ההשכחה על פני הנושה המובטח, לא באה לסתור את הלכת **קהילת ציון**. אלשיך מנמקת קביעה זו בכך שההחלטה בעניין **עייט ציוד צבאי** דנה אך ורק במישור היחסים בין הכונס לבין המפרק. כפי שיפורט להלן, ההבחנה אינה ברורה. ייתכן שהשופטת אלשיך ביקשה לחזור בה מהקביעה הגורפת שניתנה בעייט **ציוד צבאי**. במקרה של **אפקון** לא הייתה יריבות בין הכונס למפרק ולכן היה קל לעשות את ההבחנה.

אלא שבעניין **עייט ציוד צבאי** לא היה ברור מתוך פסק הדין האם ההשכחה נעשתה לפני הפירוק ואם כן, האם מדובר בחוב בר תביעה בעת תהליך של פירוק.⁷ נושא היריבות בין המפרק לכונס כלל לא נדון. הנימוק בעניין **עייט ציוד צבאי** לחיובו של הכונס בתשלום היטל השכחה היה כי היטל השכחה קשור למימוש הקרקע ולא נקבע כי חיובו של הכונס קשור בדרך כלשהי להליך הפירוק. כאמור לעיל, בעניין **עייט ציוד צבאי**, קבעה השופטת אלשיך כי תשלום היטל ההשכחה יחול על הנושה המובטח, משיקולי צדק:

4 עמ' 2 לפסק הדין בעניין **עייט ציוד צבאי**, לעיל, ה"ש 3.
5 פשי"ר (מחוזי ת"א) 1765/02 ד"ר שלמה נס, עו"ד בתפקידו כנאמן של חברת פויטונגר השקעות 1984 בע"מ נ' **אפקון תעשיות בע"מ**, מאגר נבו (2004) (להלן: "עניין אפקון").
6 החלטת השופטת אלשיך מיום 25.4.2006 בפשי"ר (מחוזי ת"א) 2172/03, בש"א 2596/06 עו"ד **רונון מטרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב**, מאגר נבו (2006) (להלן: "עניין רונון מטרי").
7 ראה התייחסותה של השופטת דניה קרת בבש"א 21688/05 **עצמון מרצמות ושיש בע"מ בכינוס נכסים נ' עיריית פתח תקוה**, מאגר נבו (2006) לעניין **עייט ציוד צבאי**: "אולם, ההלכה אותה מבקשת העירייה לגזור מהלכת עייט, לפיה כל היטל השכחה הנדרש בעקבות מכירתם של מקרקעין במסגרת הליכי כינוס הנו בגדר "הוצאות כינוס", איננה מקובלת עלי. בנסיבות שנידונו בהחלטה בעניין הלכת עייט, לא היתה מחלוקת כי מדובר בהיטל השכחה שהנו בגדר הוצאות של קופת חדלות הפרעון. לא ניתן במסגרת ההחלטה מידע כלשהו באשר למועד אישור התוכנית, כפי שנעשה במקרה שבפניי."

"כפי שכבר אמרתי לעיל, השאלה המשפטית היא האם היטל ההשבחה צריך ליפול על הנושה המובטח באופן שיקוזז מתמורת המקרקעין שיקבל הנושה המבטח או שמא מדובר בחוב עצמאי הצריך ליפול על קופת הפירוק. הטלת החוב הזה על קופת הפירוק פירושו הטלת התשלום על הנושים הבלתי מובטחים..."

לאמור, מי שנהנה מהשבח על הקרקע הוא הנושה המובטח ולכן אך צודק הוא וראוי כי גם עלות השבח תיפול עליו ולא על קופת הפירוק.⁸

הסוגייה הנדונה התעוררה גם בעניין **רונן מטרי**, אשר עסק במעמדו של חוב היטל השבחה שנוצר טרם מינויו של הכונס. בעניין **רונן מטרי**, קבעה השופטת אלשיך כי מעמד העירייה נדחה מפני זכויות הבנק שהינו בעל משכנתה.

השופטת אלשיך חזרה על ההבחנה מהחלטה בעניין **עיט ציוד צבאי**, לפיה, החלטה זו קבעה רק את היחסים בין הכונס למפרק. הבעייתיות של ההבחנה שעשתה השופטת אלשיך בעניין **אפקון** מתחדדת בעניין **רונן מטרי**.

גם בעניין **רונן מטרי** התעוררה השאלה - האם תשלום בגין היטל השבחה חל על קופת הכינוס או על קופת הפירוק? השופטת אלשיך קיבלה את עמדת כונס הנכסים כי היטל ההשבחה הינו חוב רגיל וכי על הוועדה המקומית להגיש תביעת חוב לקופת הפירוק. השופטת אלשיך ציטטה בעניין זה את ההבחנה שעשתה בעניין **אפקון** כדלקמן:

"מעבר לדרוש יוער, כי בכל האמור בפסיקתנו של בית משפט זה, שגתה העירייה בפירוש כשנתנה לפסיקה בפש"ר 384/93 עיט ציוד צבאי; הלכה זו לא נועדה כלל ועיקר לסתור את הלכת קהילת ציון, או ליתן פטור לרשות מקומית מהגשת תביעת חוב; אותה פסיקה לא דנה אלא במישור היחסים הפנימי בין כונס הנכסים למפרק..."⁹ (ההדגשה במקור - ח.ש.)

אולם, ראוי לציין כי גם בעניין **רונן מטרי** הדיון במישור היחסים שבין כונס הנכסים לבין המפרק היה רלוונטי ולכן, ההבחנה שעושה השופטת אלשיך בין פסק הדין בעיט **ציוד צבאי** לבין פסק הדין בעניין **רונן מטרי** אינה ברורה.

בפסק דין מאוחר יותר, של השופטת אלשיך בעניין **עו"ד בית און**,¹⁰ נקבע כי חוב בגין היטל השבחה שייך לחברה ולכן יש לשלמו מקופת הפירוק. השופטת אלשיך הוסיפה כי היא אינה מרגישה בנוח עם התוצאה שכן, הנושה המובטח מוצא עצמו פטור מתשלום החוב בגין היטל ההשבחה:

"אמנם, הנושה המובטח מוצא עצמו פטור מנשיאה בחוב היטל ההשבחה, בעוד שהוא זה שמקבל לידינו את כספי המימוש, ואילו החוב מועבר אל קופת הפירוק,

8 ראה עניין **עיט ציוד צבאי** לעיל הי"ש 3.

9 ראה עניין **רונן מטרי** לעיל הי"ש 6.

10 החלטת השופטת אלשיך מיום 4.9.2006 בפש"ר (מחוזי ת"א) 1226/01, בש"א 18370/05 עיריית רעננה נ' עו"ד ישי בית און, מאגר נבו (2006) (להלן: "עניין בית און").

תוך שהוא משפיע על יתר הנושים הרגילים. מצב זה מעורר תחושת אי נוחות. עם זאת, הדברים ברורים; חוב היטל ההשבחה בגין תוכנית השבחה אשר אושרה בטרם קריסתה של החברה, ברי כי חוב חברה הוא” (ההדגשות במקור - ח.ש.).¹¹

על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט העליון, אולם עד לכתיבת שורות אלו, טרם ניתנה הכרעה בעניין.¹²

בשנתיים האחרונות ניתנו שני פסקי דין נוספים בבית המשפט המחוזי בחיפה המאמצים את הגישה שהובאה בעיט ציוד צבאי: פסק דינה של השופטת גילאור, בעניין ליר גידור ופיתוח,¹³ ופסק דינה של השופטת תמר שרון נתנאל, בעניין עיריית חדרה נ' עו"ד חזי חכם.¹⁴ בפסקי דין אלו נקבע כי התשלום בגין היטל ההשבחה יחול על קופת הכינוס ויהיה קודם לנושה המובטח. השופטת גילאור והשופטת שרון נתנאל נסמכו בהחלטותיהן על שיקולי צדק, לפיהם, הנושה המובטח הוא זה שנהנה מהתוכנית המשבחה ולפיכך עליו לשאת בתשלום היטל ההשבחה.

”בסופו של יום, התשלום של היטל ההשבחה לוועדה המקומית מקופת כונס הנכסים יש בה גם חלוקה צודקת של המשאבים כי הנושה המובטח זכה לתמורה גבוהה יותר בגין הנכס המשועבד לאור ההשבחה, והוועדה המקומית מקבלת את חלקה בהוצאות התכנון והפיתוח, אותם השקיעה בעליית ערך המקרקעין.”¹⁵

בפסק דין מאוחר יותר, בפרשת בולוס גז,¹⁶ קבעה השופטת גילאור כי היטל ההשבחה הינו חוב רגיל שייפרע מקופת הפירוק. גילאור מבחינה את החלטה מהחלטה שניתנה בליר גידור בשל העובדה כי הכונס בליר גידור, ביקש מהוועדה המקומית שתוציא שומת היטל השבחה. גם במקרה זה, ההבחנה שעושה בית המשפט בשל שינוי הנסיבות נראית דחוקה. יוסף כי בפרשת ליר גידור, השופטת גילאור קבעה בצורה מפורשת כי לא היה פגם בהתנהלות הכונס אשר נתן אישורו לשומת היטל השבחה מוסכמת מבלי להודות בחבות.

הסדר חקיקתי חסר

בפקודת העיריות (נוסח חדש) ובחוק התכנון והבנייה¹⁷ נקבע הסדר המקנה לעירייה כלי לגבייה יעילה מחייבים. ההסדר קובע, כי לא תבוצע העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין ללא קבלת תעודה המעידה על הסדרת החובות של בעל הנכס לעירייה.

-
- | | |
|----|--|
| 11 | ראה עניין בית און לעיל ה"ש 10. |
| 12 | ע"א 9729/06. |
| 13 | החלטת השופטת גילאור מיום 21.1.2008 בפש"ר (מחוזי חי') 786/06, בש"א 12622/07 ליר גידור ופיתוח בע"מ (בפירוק) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון, מאגר נבו (2008) (להלן: "עניין ליר גידור"). |
| 14 | רצ"פ (מחוזי חי') 08-3305 עיריית חדרה נ' עו"ד חזי חכם, מאגר נבו (2009). |
| 15 | עמוד 10 בפסק הדין בעניין ליר גידור, לעיל ה"ש 13. |
| 16 | החלטת השופטת גילאור מיום 24.08.2008 בפש"ר 444/08, בש"א 6403/08 בעניין בולוס גז תיירות ומלונאות בע"מ (בפירוק), מאגר נבו (2008). |
| 17 | חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") |

סעיף 324 לפקודת העיריות (נוסח חדש):

”לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העירייה, המעידה שכל החובות המגיעים לעירייה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר - סולקו במלואם או שאין חובות כאלה.”

סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, קובע כדלקמן:

”לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה לפני הרשם תעודה חתומה ביד יושב ראש הועדה 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 לתשלומי, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.”

פעמים רבות, הוועדות המקומיות סומכות ידיהן על הוראת סעיפים אלו ונמנעות מליתן תעודה המופנית ללשכת רישום המקרקעין בעת העברת זכויות בנכס מקרקעין, עד להסדרת מלוא חובות היטל ההשבחה.

בית המשפט העליון פסק, הן בפרשת **שמש**¹⁸ והן בפרשת **וינבוים**¹⁹, כי סעיף 324 לפקודת העיריות הינו אמצעי אדמיניסטרטיבי בלבד ואינו מקנה זכויות מהותיות. לפיכך, ככל שקיימים נושים שקודמים לעירייה, אין העירייה יכולה להתנות את מתן התעודה בתשלום החוב.

כיום, אין הסדר חקיקתי המקנה לחוב בגין היטל ההשבחה מעמד עדיף על פני חובות רגילים. היטל השבחה אינו כלול בחובות להם ניתן מעמד של דין קדימה לפי סעיף 78 לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס-1980 ולפי סעיף 354 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.

האם פקודת המסים (גביה) חלה על חוב בגין היטל השבחה?

סעיף 11א לפקודת המסים (גביה) קובע:

”מס המגיע על מקרקעי הסרבן יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין.”

אכרזת המסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000, קובעת, כי פקודת המסים (גביה) תחול על גביית ארנונה כללית ועל תשלומי

18 ע"א 633/91 מנהל מס רכוש ומנהל מס שבח מקרקעין, תל-אביב נ' שמש פ"ד מח(1) 841 (1994).
19 רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד וינבוים פ"ד נו (4) 856 (2002).

חובה המגיעים לרשות המקומית על פי דין. אכרזת המסים (גביה) הראשונה שפורסמה ביום 16 במרץ 2000 קבעה, כי ארנונה ותשלומי חובה לרשות יהוו שעבוד ראשון על המקרקעין. אכרזת המסים (גביה) השנייה, שפורסמה ביום 1 באפריל 2001, קבעה כי סעיף 11א לפקודת המסים גביה יחול כאשר המלה "ראשון" ימחק ממנו. כלומר, ארנונה ותשלומי חובה לרשות יהוו שעבוד ולא שעבוד ראשון.

בעניין **בולוס גד**, המוזכר לעיל, קבעה השופטת גילאור כי אכרזת המסים גביה אינה חלה על היטל השבחה שכן זהו חוב לוועדה המקומית ולא לרשות המקומית. כך גם קבעה השופטת שטופמן בעניין **עיריית נתניה**,²⁰ ואף היא נימקה קביעתה זו בכך שהיטל השבחה הינו חיוב כלפי הוועדה המקומית ולא כלפי הרשות המקומית.

מכל האמור לעיל עולה, כי אין בחקיקה הסדר המקנה עדיפות לחוב בגין היטל השבחה על פני חובות אחרים.

האם רשאית הוועדה המקומית להתנות את מתן התעודה לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, בתשלום היטל השבחה, כאשר עסקינן במכירה במסגרת כינוס נכסים?

בעבר, לא דרשה לשכת רישום המקרקעין המצאת אישורי מסים ואישור ועדה מקומית בדבר היעדר חובות ביחס לנכס הנמכר, כאשר העברת הזכויות בוצעה מכוח צו שניתן על ידי בית משפט או על ידי לשכת ההוצאה לפועל, בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק המכר**").

כיום, לשכת רישום המקרקעין מתנה העברת זכויות במקרקעין, מכוח סעיף 34א לחוק המכר, בהמצאת אישורי מסים ובין היתר, אישור ועדה מקומית או אישור עירייה בדבר היעדר חובות ביחס לנכס הנמכר, כפי שנעשה ברישום עסקאות מכר רגילות.²¹ כזכור, בעניין **קהילת ציון** נקבע, כי לא ניתן להתנות את מתן התעודה ללשכת רישום המקרקעין בתשלום היטל השבחה במקרה של חברה בפירוק.

שיקולי מדיניות

מטרתו של היטל השבחה הינה לממן את הוצאות הוועדה המקומית בפעולות התכנון והפיתוח המבוצעות בתחומה. בבסיס היטל השבחה עומד העיקרון של צדק חלוקתי. מי שנהנה ומתעשר מפעולות הרשות משתף את הקהילה בהתעשרות זו.²²

20 רצ"פ (מחוזי ת"א) 1617/08 עיריית נתניה נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, מאגר נבו (2010).

21 סעיף 1.2.1120 לקובץ נוהלי רישום והסדר מקרקעין.

22 אי נמדר **היטל השבחה** פרק 101 (2007).

בית המשפט העליון קבע בפרשת **יוסי אברהם**²³ כי הלכת **קהילת ציון** חלה גם על מכירה בכינוס נכסים מטעם נושה מובטח ולא רק בהליכי פשיטת רגל ופירוק.

בתי המשפט עמדו על חוסר הצדק בפירעון החוב לבעל המשכון, ללא תשלום היטל השבחה. הנושה המובטח הינו, בדרך כלל, מוסד בנקאי אשר יודע להעריך את הסיכון הטמון במתן הלוואה המובטחת באמצעות שעבוד.

לפי גישה אחרת, הוועדה המקומית משמשת כמפזר נזק יעיל יותר מאשר נושים רגילים, שכן אי תשלום היטל השבחה בגין נכס המצוי בכינוס נכסים אין בו כדי להשפיע באופן משמעותי על תזרים ההכנסות של הגוף הציבורי.²⁴

כונס הנכסים - כיצד עליו לנהוג?

על כונס הנכסים לבחון סוגיה זו כבר בעת ניסוח הסכם המכר. במסגרת ההסכם, על הכונס לנסח בקפידה את התחייבותו לתשלום היטל השבחה. התחייבותו לשלם את היטל השבחה עלולה לעמוד לו לרועץ ואף אם אין חובה שבדין לתשלום החוב, בית המשפט עשוי להסתפק בהסכמת הכונס בכדי לקבוע כי קיימת חובת תשלום.²⁵ בעניין **בולוס גד**, כאמור לעיל, השופטת גילאור קבעה כי בקשתו של הכונס להוצאת שומה ומתן אישור לשומה מוסכמת הביאו לחיובו של הנושה המובטח בתשלום היטל השבחה.

לפי המצב המשפטי, נכון להיום, נראה כי טוב יעשה כונס הנכסים אם יפנה בבקשה למתן הוראות לבית המשפט או ללשכת ההוצאה לפועל, עוד בטרם יפנה לראשונה לוועדה המקומית.

סיכום

חוסר הוודאות במצב המשפטי הקיים כיום מוביל לריבוי בקשות של כונסים ולהתמשכות הליכי הכינוס.

מתן מעמד עדיף להיטל השבחה משיקולי צדק בלבד וללא הסדר חקיקתי מתאים אינה ראויה שכן יש בכך משום פגיעה בזכות הקניין של בעלי השעבודים.

ביום 26 במאי 2010 ניתנה החלטה מפי נשיאת בית המשפט העליון, דורית בייניש, המורה כי הדיון בתיקים המאוחדים: בג"צ 7009/04 **עיריית הרצליה נ' משרד המשפטים**, בע"א 6369/05 **בנק טפחות למשכנתאות נ' עיריית רמלה** וע"א 9729/06 **עיריית רעננה נ'**

23 רע"א 2911/95 **יוסי אברהם נ' עיריית רמת גן** פ"ד נג (1) 218, 240 (1999).

24 אי סטוקהולם-כהן, ד' שלו "הלכת קהילת ציון אמריקאית - היטשטשות קווי מתאר של הלכה משפטית: על מי חלה החבות בתשלום היטל השבחה במצבי חדלות פירעון?" **תאגידים** ו(2), 94 (2009).

25 פסק דינו של השופט שלר בת"א (שלום פ"ת) 6320/00 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עיריית פתח תקווה**, מאגר נבו (2002).

עו"ד ישי בית און יתקיים בפני הרכב מורחב של שבעה שופטים. אין לנו אלא להמתין למתן החלטה בסוגיה זו המעסיקה את בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל מזה זמן רב.

לדעתי, הפתרון הראוי הוא הסדר חקיקתי אשר יקבע האם קיימת עדיפות לחוב היטל השבחה בהליכי כינוס ובהליכי חדלות פרעון אל מול הנושה המובטח או לאו. לפיכך, ראוי, כי אף ההחלטה שתינתן על ידי בית המשפט העליון תכלול המלצה המופנית לרשות המחוקקת או לרשות המבצעת (במקרה של תיקון אכרזת המסים) להסדיר סוגיה זו באמצעות חקיקה מתאימה.