|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בחיפה כבית-משפט לעניינים מנהליים** | | |
|  | | |
| אפיקי אס.אי.ג'י. (ישראל) נכסים בע"מ ואח' נ' עירית נהריה ואח' | | 31 אוג 2020 29723-12-19 |
|  | | |
| **השופט** | רון סוקול - סגן נשיא | |
|  | | |
| **העותרות** | 1. אפיקי אס.אי.ג'י. (ישראל) נכסים בע"מ 2. ש.א. נכסי הכוכבים בע"מ 3. Malone Carl-Ton Nahariya LLC  ע"י עו"ד א' אוזן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **המשיבות** | 1. עיריית נהריה 2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה  ע"י עו"ד א' גולדהמר ואח' | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1.חברת קרלטון נהריה בע"מ ומר משה גרוס היו בעלים של זכויות במקרקעין המצויים בנהריה עליהם בנוי מלון קרלטון. חברת קרלטון נהריה בע"מ ומר משה גרוס נקלעו למשבר כלכלי שבעקבותיו נוהלו כנגדם הליכי חדלות פירעון בבית המשפט. במסגרת הליכים אלו מונתה עו"ד חנית נוב ככונסת נכסים לשם מימוש שעבודים רשומים על המקרקעין.

ביום 9/2/2005 נמכרו על ידי כונסת הנכסים הזכויות במקרקעין לעותרות, אפיקי אס. אי. ג'י (ישראל) נכסים בע"מ וש.א. נכסי הכוכבים בע"מ. עסקה זו אושרה על ידי בית המשפט במסגרת תיקי חדלות הפירעון. בעקבות מכירת הזכויות במקרקעין לעותרות, דרשו הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה ועיריית נהריה מהעותרות לשלם היטל השבחה בגין השבחתם של המקרקעין בתכנית מתאר שאושרה בשנת 1999. חוב זה לא שולם. לאחרונה החלו המשיבות לנקוט בהליכים לגביית החוב.

2.בעתירה המונחת להכרעתי כעת מבקשות העותרות להורות על ביטול דרישת החוב לתשלום היטל ההשבחה, לקבלת אישור בדבר העדר חובות ולהורות על ביטול כל ההליכים לגביית החוב. הדיון מתמקד בעיקר בשתי סוגיות; האם העותרות חייבות בתשלום היטל ההשבחה בעקבות תכנית משביחה שאושרה לפני הרכישה; התיישנות הדרישה לתשלום היטל ההשבחה.

**רקע**

3.חברת קרלטון נהריה בע"מ (להלן: חברת קרלטון) ומר משה גרוס (שניהם ביחד להלן: הבעלים), היו הבעלים של חלקות מקרקעין המצויות בסמוך לשדרות הגעתון בנהריה וידועות כגוש 18172 חלקות 17, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/9, 169, 178/1, 178/2, 173 ו-194 (להלן: המקרקעין). על המקרקעין בנוי מלון המוכר כמלון קרלטון. שטח המגרש כולו הוא כ-6,530 מ"ר ועליו בנוי המלון שבו כ-200 חדרים, בריכה, אולמות אוכל ואירועים, שטחי מסחר וחללים המשמשים את כלל באי המלון. להבטחת התחייבות חברת קרלטון לבנק דיסקונט לישראל בע"מ, שעבדו הבעלים את זכויותיהם במקרקעין.

4.ביום 22/6/1999 אושרה ופורסמה למתן תוקף תכנית המתאר ג/10715, שקבעה הוראות שונות בנוגע למקרקעין ובין היתר אישרה תוספות בניה, הרחבת השימושים המותרים ועוד (ראו חוות דעת השמאי אנזנברג דוד שצורפה כנספח 6 לתשובת המשיבות). אישור התכנית הביא לעליית שווי המקרקעין (להלן: התכנית המשביחה).

5.בשנת 2003 נקלעו הבעלים למצוקה כלכלית. ניסיונותיהם להגיע להסדר הבראה לא צלחו, ועל כן הגיש בנק דיסקונט לישראל בע"מ בקשה למינוי כונס נכסים למימוש השעבודים הרשומים על המקרקעין. בהתאם להחלטות בית המשפט, כב' הנשיאה ב' גילאור, מיום 11/11/2004 ומיום 29/12/2004, מונתה עו"ד חנית נוב ככונסת נכסים של זכויות הבעלים במקרקעין. ביום 9/2/2005 נערך ונחתם ההסכם בין העותרות, אפיקי אס. אי. ג'י (ישראל) נכסים בע"מ וש.א. נכסי הכוכבים בע"מ, לבין כונסת הנכסים שפעלה למימוש זכויות הבעלים במקרקעין, ועל-פיו נמכרו לעותרות מלוא זכויות הבעלים במקרקעין (להלן: הסכם הרכישה, סומן נספח 3 לעתירה). הסכם הרכישה הובא לאישורו של בית המשפט וביום 9/2/2005 ניתן אישור להסכם. פסיקתא להעברת הזכויות לעותרות נחתמה ביום 2/10/2005 (נספח 4 לעתירה).

6.בהסכם הרכישה נקבע כי העותרות ישלמו עבור הזכויות במקרקעין סך של 25,000,000 ₪ (סעיף 7.1 להסכם הרכישה). בסעיף 9 להסכם הרכישה נקבעו הוראות לעניין תשלומי מיסים, היטלים ותשלומים אחרים. בסעיף 9.1 הובהר כי תשלום מס שבח על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, ישולם על ידי כונסת הנכסים מתוך תמורת המכירה. כך גם לגבי חובת מס רכוש. בסעיף 9.2 נקבע כי העותרות יישאו בתשלום מס רכישה. בסעיף 9.3 נקבעו הוראות לגבי תשלומים בתקופת הביניים עד מסירת החזקה לעותרות. סעיף 9.4, שהוא הסעיף הרלבנטי להליך הנוכחי, עוסק בתשלום היטל השבחה, ככל שמוטל, וכך נאמר:

היטל השבחה, אם ובמידה שחל ו/או הוטל בזמן כלשהו, כולל בעבר, ו/או יחול על המלון ו/או בגין העסקה נשוא הסכם זה, ישולם ע"י הקונה (העותרות - ר'. ס').

7.בעקבות אישור עסקת הרכישה, ועל פי האמור בסעיף 4(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, פנתה הוועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה (להלן: הוועדה המקומית) לשמאי ד' אנזנברג על מנת שיכין שומת השבחה. השמאי העריך כי התכנית המשביחה העלתה את ערך המקרקעין בסך של 4,142,000 ₪. בהתאם נקבע כי היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה, הוא בסך של 2,071,000 ₪ (נכון ליום אישור התכנית 7/7/1999).

8.ביום 5/2/2006 נשלחה לעותרות דרישה לתשלום היטל ההשבחה. הדרישה כללה גם הפרשי הצמדה וריבית מיום ההשבחה ועד למועד הדרישה, ועל כן נדרשו העותרות לשלם היטל השבחה בסך של 2,527,127 ₪ (הדרישה סומנה נספח 1 לעתירה).

אין חולק כי העותרות לא שילמו את ההיטל ובמהלך השנים, כפי שיפורט להלן, התקיימו מגעים בין הצדדים והעותרות ביקשו לעכב את דרישת התשלום בשל מצבן הכלכלי.

9.למען שלמות התמונה נספר עוד כי בשנת 2009 הגישו העותרות עצמן בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג ולשינוי שימוש בחלק מהמבנה לטובת שימוש של בנק מסחרי. בקשת העותרות אושרה על ידי הוועדה המקומית והן נדרשו לשלם היטל השבחה בגין עליית ערך המקרקעין בעקבות מתן ההיתר לשימוש החורג.

השימוש החורג התבקש רק בנוגע לחלק מהנכס המצוי בגוש 18172 חלקה 178. לבקשת הוועדה המקומית הכין השמאי ד' אנזנברג שומת השבחה. השמאי העריך את השבחת הנכס בעקבות מתן ההיתר לשימוש החורג בסך של 457,384 ₪ ואת ההיטל בסך 228,692 ₪. הואיל והעותרות לא שילמו את היטל ההשבחה בעקבות אישורה של התכנית המשביחה (ההיטל מושא הדרישה משנת 2006), הוסיף השמאי ופירט את ההשבחה לחלקה 178 בעקבות אישורה של התכנית המשביחה ואת החלק היחסי של ההיטל הנדרש לתשלום בגין נכס זה (נזכיר כי לפי סעיף 4(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כאשר "אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה").

10.היטל ההשבחה שנדרשו העותרות לשלם בשל שני האירועים המשביחים בחלקה 178 - אישורה של התכנית המשביחה וההיתר לשימוש החורג - עמד על סך 780,589 ₪ (כולל ריבית והצמדה) (דרישת התשלום סומנה נספח 10 לתשובת המשיבות). אין חולק כי העותרות שילמו את החוב שבדרישת ההיטל לחלקה 178, כלומר שילמו את ההיטל שנדרש גם בעקבות ההשבחה בחלקה בעקבות אישור התכנית המשביחה משנת 1999, וגם בעקבות מתן ההיתר לשימוש חורג. ההיטל שולם במספר המחאות (כשהאחרונה בהן הייתה בחודש מאי 2010 (ראו נספח 12 לתשובת המשיבות). תשלום חלק יחסי זה מהיטל ההשבחה בעקבות אישורה של התכנית המשביחה, הפחית את יתרת החוב על פי התכנית המשביחה (ראו דברי עו"ד גולדהמר בדיון, עמ' 7 לפרוטוקול).

11.עוד נספר כי גם בשנת 2017 הגישו העותרות בקשה נוספת להתיר להן שימוש חורג במקרקעין. גם בקשה זו התייחסה לשינוי השימוש בחלק מהמבנה וכן לשינויים נוספים. הבקשה להיתר אושרה והוועדה המקומית פנתה לשמאי ש' ברקוביץ' לצורך הכנת שומת השבחה. ביום 25/7/2017 הוכנה שומת השבחה שהתייחסה אך ורק להשבחת המקרקעין בעקבות אישור הבקשה לשימוש חורג. עם זאת, השמאי מציין כי ככל שלא שולמו ההיטלים בגין השבחות קודמות, יש לעדכן את חוות הדעת.

בסופו של יום לא מימשו העותרות את ההיתר שניתן להן, ההיתר פקע ושומת ההשבחה בוטלה.

**הטענות בעתירה**

12.העותרות טוענות כי כלל אינן חייבות בתשלום היטל ההשבחה שהוטל בעקבות אישורה של התכנית המשביחה. לטענתן, החבות בהיטל השבחה על פי הדין מוטלת על מי שהיה בעל הזכות במועד ההשבחה, דהיינו במועד אישור התכנית וכי מכירת הזכויות על ידי בעל תפקיד במסגרת הליכי חדלות פירעון, מהווה מימוש של ההשבחה. את חוב ההיטל ניתן היה לטענתן, לגבות מהחברה במסגרת תביעת חוב שתוגש למפרק החברה או לכונס הנכסים של הבעלים, אך לא ניתן לחייב אותן כרוכשות בתשלום ההיטל. עוד נטען כי המשיבות הגישו תביעת חוב למפרק כנגד חברת קרלטון, ועל כן, ככל שחברת קרלטון הייתה חייבת בתשלום היטל, לא רשאיות המשיבות לנקוט כנגדן בהליכים נפרדים לגביית החוב.

עוד נטען כי החוב בגין היטל ההשבחה שהוטל עם אישורה של התכנית המשביחה התיישן, ועל כן אין המשיבות רשאיות לפעול לגבייתו. במצב זה טוענת העותרות כי המשיבות אינן רשאיות לנקוט בהליכי גבייה כנגדן ואף אינן רשאיות לעכב את מתן התעודה כנדרש לרישום הזכויות במרשם המקרקעין על שמן.

13.המשיבות מצדן טוענות כי העותרות קיבלו על עצמן בהסכם הרכישה, לשלם את תשלום היטל ההשבחה, ועל כן הן החייבות בהיטל. עוד נטען כי המשיבות לא הגישו תביעות חוב למפרק החברה ולכונסת הנכסים בשל חוב היטל השבחה, אלא הגישו רק תביעות חוב בשל חיובים אחרים. המשיבות סמכו על הסכם הרכישה והעברת החבות בתשלום ההיטל לעותרות. המשיבות אף נמנעו מלבקש במסגרת מחיקת חובותיה של חברת קרלטון, למחוק את החוב בגין היטל ההשבחה, שכן החוב הומחה לעותרות.

14.המשיבות מבהירות כי במהלך כל השנים נוהלו מגעים בין הצדדים. המשיבות נמנעו מלנקוט הליכי גביה כנגד העותרות בשל מצבן הכלכלי, ועל מנת לסייע להן בהפעלת המלון. עם זאת, הדגישו כי העותרות הודו בהזדמנויות רבות בחובתן לשאת בתשלום היטל ההשבחה, ועל כן אף שחלפו שנים רבות, החוב לא התיישן.

**דיון והכרעה**

15.כפי שיפורט להלן, הגעתי למסקנה כי יש לקבל את העתירה באופן חלקי ולהורות כי המשיבות אינן רשאיות לנקוט הליכי גביה אקטיביים כנגד העותרות. עם זאת, דין העתירה לביטול הדרישה לתשלום היטל ההשבחה ולקבלת תעודה לרישום על פי סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש], להידחות. אפתח את הדיון בהערות כלליות לעניין החבות בהיטל השבחה בכלל, ובהליכי חדלות פירעון בפרט, ולאחר מכן אתייחס לטענות הצדדים בהליכים.

**על היטל השבחה - כללי**

16.פעולה תכנונית כמו אישור תכנית מתאר עשויה להשפיע על ערכם של מקרקעין המצויים בתחומי התכנית או בקרבתה. כאשר הפעולה התכנונית מביאה לעליית ערכם של מקרקעין עשויים בעלי הזכויות בהם להידרש לשתף את הציבור בטובת ההנאה שצמחה להם. השתתפות זו נעשית בדרך של תשלום היטל השבחה.

17.החבות בהיטל השבחה קבועה בסעיף 196א' ובתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו, פ"ד נב(5) 715 (1999), עמד הנשיא ברק על הרעיון העומד ביסוד היטל ההשבחה, שאיננו אלא גלגול חדש ומפותח של מס ההשבחה המנדטורי, באומרו:

**ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חברתי. הרשות הציבורית השקיעה בתכנון ובפיתוח. כתוצאה מכך עלה ערכם של המקרקעין. בעל המקרקעין מתעשר מכך. מן הראוי שבעל המקרקעין ישא בהוצאות התכנון והפיתוח [...] כשם שבעל מקרקעין זכאי לפיצוי מקום שתוכנית פגעה במקרקעין שבבעלותו (סעיף 197 לחוק), והציבור כולו חייב '...לשאת בנזק שנגרם לבעל מקרקעין כתוצאה מתוכנית מתאר, המביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור' (הנשיא שמגר בע"א 4390/90 אלישר נ' מדינת ישראל - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, פ"ד מז(3) 872, 877), כן חויב בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה אם תכנית השביחה את המקרקעין שבבעלותו (שם, עמ' 719).**

דברים דומים נאמרו על ידי השופט חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פ"ד נו(5) 49 (2002) באמרו:

**פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוקי חוק התכנון והבניה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר [...] היטל ההשבחה הולך אל קופות הועדה המקומית והרשות המקומית - דהיינו לא אל אוצר המדינה אלא אל הקהילה שאליה משתייך בעל המקרקעין - וכהוראת סעיף 13 לתוספת השלישית, נועד הוא לכיסוי הוצאות הועדה המקומית או הרשות המקומית להכנת תוכניות ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור ולשימור אתר או הפקעתו (שם, עמ' 63-62.(**

בית המשפט שב והדגיש את רעיון הצדק החלוקתי כבסיס להטלת ההיטל גם בע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים ולתעשיה מחוז המרכז, פ"ד נז(4) 119 (2003).

18.שיקול נוסף שאוזכר בפסיקה הוא הצורך לממן את ההוצאות שנגרמו לוועדות התכנון על מנת ליזום, לקדם ולפתח את המקרקעין והצורך במימון תשלומי הפיצויים למי שנפגע מהפעולה התכנונית (רע"א 7417/01 צרי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, פ"ד נז(4) 879, 886 (2003); רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 529, 535 (2003); רע"א 10472/07 דאהוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים (10/11/2009)). בעניין זה יש להזכיר גם כי שיעור ההיטל המוטל על החייב הוא 50% מערך ההשבחה. אחד הטעמים להטלת היטל בשיעור חלקי נעוץ ברעיון כי גם בעל הזכויות תורם בדרך כלל ממרצו ומשאביו לקידום התכנית המשביחה (בג"צ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד סו(3) 596 (2014), פסקה 11 לפסק דינו של הנשיא גרוניס).

19.התוספת השלישית קובעת את ההוראות בעניין תשלום היטל ההשבחה. המחוקק הגביל את החיוב בהיטל לעליית ערך המקרקעין בעקבות רשימת פעולות תכנוניות מוגבלת, ובהן אישור תכנית מתאר מקומית או מפורטת; מתן הקלה; ומתן היתר לשימוש חורג. שאר הפעולות המשביחות, כגון השבחה בשל שינוי בדין, אישור תכנית מתאר ארצית, קביעת הוראות בינוי, אישור תשריט חלוקה (להבדיל מתוכנית חלוקה) וכדומה, אינן השבחות הגוררות חובת תשלום היטל השבחה.

המחוקק אף הגביל את היקף המקרקעין שיהיו מושא לחיוב - רק מקרקעין המצויים בתחום התוכנית או הגובלים עמה, בעוד שהיקף המקרקעין שעשויים ליהנות מעליית הערך עקב הפעולה התכנונית עשוי להיות רחב בהרבה.

20.חשוב לזכור גם, כי למעשה, היטל ההשבחה אינו אלא מס על רווח ההון שנצבר לבעל הזכויות במקרקעין. הזיקה בין היטל ההשבחה למיסוי על רווחי הון באה לידי ביטוי בהוראות החיקוקים הדנים במיסוי רווחי הון, בגדרם נקבע כי תשלום ששולם בגין היטל השבחה ינוכה מרווח ההון (ראו סעיף 39(11) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, וסעיף 88 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]).

21.כמו כל מס על רווח הון, גם היטל השבחה משולם רק עם מימוש ההשבחה. עם זאת, לא כל מימוש מקים חבות בתשלום היטל. החובה לשלם את ההיטל תקום רק אם מימש בעל הזכויות את ההשבחה באחת הדרכים הקבועות בתוספת השלישית, דהיינו; קבלת היתר, שלא ניתן היה לתת אלמלא הפעולה התכנונית המשביחה; התחלת השימוש בפועל; ביצוע עסקה של העברת זכויות במקרקעין.

22.כאן ראוי להבהיר, החבות בהיטל קמה מיד עם השבחת המקרקעין. המועד הקובע לעניין זהות החייב ולחישוב ההשבחה הוא מועד אישורה של הפעולה התכנונית, לענייננו, מועד אישורה של התכנית המשביחה (ראו סעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכן בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (20/4/2016); דנ"א 3768/98 הנ"ל). דחיית מועד תשלום המס עד למועד המימוש, אינה משנה את מועד החבות או את זהות החייב.

23.הטעמים העומדים מאחורי ההוראה המאפשרת לדחות את תשלום ההיטל עד למועד המימוש, מוכרים מדיני מס רבים, ובמיוחד מההוראות בדבר מיסוי רווחי הון (ונזכיר, היטל השבחה אינו אלא מקרה פרטי של רווח ההון שמקורו בפעולה תכנונית). על הטעמים לדחיית מועד התשלום עמד השופט י' עמית בפסק דינו ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' רון (15/7/2014), כשאמר בפסקה 17:

בבסיס עקרון המימוש עומדים שלושה רציונלים: נזילות; יכולת מדידה של הרווח שהופק; וודאות כי אכן נוצר רווח ([רע"א 6126/98 חברת חלקה 520 בגוש 6043 (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, פ"ד נה](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=רעא 6126/98)(4) 769, 780 (2001) (להלן: עניין חברת חלקה)). רציונל הנזילות מאפשר לנישום לשלם את ההיטל במועד שבו הוא "נפגש עם הכסף" ויש בידו לשלמו. המועד שבו בעל המקרקעין מוכר את המקרקעין, הוא המועד שבו יש לו כסף נזיל שיכול לשמשו לתשלום המס, ולכן מאפשר המחוקק לדחות את התשלום עד למועד המכירה (ראו: נמדר, עמ' 384; גלברד, עמ' 111-110). לעניין מימוש בדרך של מכירה, נקבע בפסיקה כי המימוש חל בעת כריתת חוזה המכר ולא בעת רישום העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ([ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבניה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז, פ"ד נז](http://www.nevo.co.il/case/5761034)(4) 119, 123 (2003) (להלן: עניין נוה בנין)).

24.ההוראה בדבר דחיית מועד התשלום למועד המימוש נועדה להקל על החייב בתשלום, אולם לחייב ישנה זכות לבקש ולשלם את המס מיד ובסמוך למועד ההשבחה. סעיף 4(4) לתוספת השלישית מורה כי "[...] רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהוועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל החל עליו" (ראו דנ"א 3768/98 הנ"ל; רע"א 3002/12 הנ"ל; רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד סא(3) 386 (2006)).

25.רואים אנו כי ככלל, העברת זכות במקרקעין מהווה מימוש של ההשבחה, ועל כן נדרש החייב לשלם את ההיטל עם המימוש. על מנת להבטיח את תשלום ההיטל בעקבות המימוש, נחקק סעיף 10 לתוספת השלישית, המתנה את השלמת רישום העברת הזכויות בקבלת אישור על תשלום ההיטל, או הפקדת ערובה לתשלום. וכך מורה סעיף 10(א) הנ"ל:

לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה 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 לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

(ראו גם א' נמדר היטל השבחה 416 (מהדורה שנייה, 2011)).

26.להוראה לפיה העברת זכות במקרקעין מהווה מימוש, קיימים סייגים. סעיף 1 לתוספת השלישית המגדיר "מימוש זכויות" מהו קובע בין היתר:

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

הסייגים העיקריים הם העברה על פי דין והעברה בין קרובים. לענייננו, רלבנטי הסייג להגדרת המימוש הנובע מהעברה על פי דין.

27.התוספת השלישית אינה מגדירה מהי העברה על פי דין. בע"א 6126/98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, פ"ד נה(4) 769 (2001), מבהיר בית המשפט העליון כי העברה על פי דין היא העברה שאינה מבוססת על רצון הצדדים. כך למשל יראו בהעברה על פי דין העברת נכס ליורש, עם פטירת המוריש (סעיף 1 לחוק הירושה, התשכ"ה - 1965); העברת נכס לנאמן בפשיטת רגל, מכוח סעיף 42 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ם - 1980; הפקעת מקרקעין על פי אחד מדיני ההפקעה (כגון סעיף 190 לחוק התכנון והבניה) ועוד (ראו גם א' נמדר הנ"ל עמ' 242). גם מינוי כונס נכסים לשם מכירת נכס משועבד לנושה אינו בבחינת מימוש זכויות, אין בו העברת מקרקעין, אלא רק העברת הכוח לפעול למכירת הנכס לכונס הנכסים.

**החבות בהיטל השבחה בהליכי חדלות פירעון**

28.לאור העקרונות הכלליים האמורים, נבחן את משמעות נקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד חייב. ודוקו, לעניין זה אין הבדל משמעותי בין יחיד שנקלע להליכי פשיטת רגל על פי פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], או תאגיד שנקלע להליכי חדלות פירעון במסגרת פקודת החברות [נוסח חדש] (כיום להליכי חדלות פירעון בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018)).

29.כפי שהובהר לעיל, החבות בהיטל קמה במועד התרחשות האירוע המשביח, כלומר אישור התכנית המשביחה, מתן ההקלה או מתן ההיתר לשימוש חורג. עם זאת, מועד התשלום עשוי להידחות עד למועד המימוש. מימוש כולל מצבים שונים, ובהם מכירת הזכויות במקרקעין, קבלת ההיתר לבנייה או לשימוש, או התחלת השימוש בפועל (הגדרת מימוש בסעיף 1 לתוספת השלישית). במצב זה רואים את חובו של בעל הזכויות במקרקעין לתשלום ההיטל כחוב עתידי שטרם הגיע מועד פירעונו.

30.כאשר נקלע החייב בהיטל להליכי חדלות פירעון, ומונה לו מפרק (לתאגיד) או כונס נכסים (ליחיד), קמה לוועדה המקומית עילה להגשת תביעת חוב כאמור בסעיף 75א' לפקודת פשיטת הרגל, אף שטרם הגיע מועד הפירעון כיוון שההשבחה טרם מומשה (ראו גם הגדרת חוב בסעיף 1 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי הכוללת חוב עתידי).

משמע, עם מתן צו פירוק לתאגיד או צו הכרזה כפושט רגל ליחיד, יעמדו לפירעון כל חובותיו, לרבות חוב היטל השבחה בגין אירוע משביח שטרם מומש. מבחינה מעשית, צו הפירוק או צו ההכרזה כמוהם כמימוש ההשבחה, והחוב בהיטל יפרע כחוב רגיל בהליך חדלות פירעון (ראו בג"צ 199/88 קהילת ציון אמריקאית (בפירוק) נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא, פ"ד מג(1),89 (1989)).

31.צריך לזכור שחוב בגין היטל השבחה אינו אלא חוב בגין מס רווח הון שנצבר לחייב בשל הפעולה התכנונית, ועל כן, כפי שחוב מס נגבה בהליכי חדלות פירעון בגדרה של תביעת חוב, כך ראוי שייעשה גם בנוגע לפירעון חוב בגין היטל השבחה (ראו גם ד' אבן להב "מעמדן של רשויות מס בהליכי חדלות פירעון" משפטים כ"א, 495 (תשנ"ב)).

32.זאת ועוד, בבג"צ 199/88 הנ"ל הובהר גם כי הרשות המקומית אינה רשאית להתנות מתן תעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש], תעודה הנדרשת לשם העברת מקרקעין, בתשלום חוב ההיטל. והטעם לדבר ברור, מי שרוכש נכס בהליכי חדלות פירעון, זוכה בנכס כשהוא נקי מכל זכות של צד שלישי. כל נושה רשאי להיפרע מתוך קופת הפירוק, על פי סדרי הקדימיות שבדין, ועל כן אין להקנות לרשות המקומית עדיפות בפירעון החובות רק בשל הצורך בקבלת תעודה (ראו גם ד' האן, דיני חדלות פירעון 637 (מהדורה שנייה, 2018); רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' וינבוים, פ"ד נו(4) 856 (2002); ע"א 633/91 מנהל מס רכוש ומנהל מס שבח מקרקעין, תל-אביב נ' שמש, פ"ד מח(1) 841 (1994); פר"ק (חיפה) 620/07 שבח נ' עיריית קרית אתא (4/11/2015); בר"ע (ת"א) 1625/08 עיריית הרצליה נ' עו"ד טולדאנו (25/2/2009)).

משמעות הלכות אלו היא כי מקום שבו ניתן צו פירוק לחברה או צו הכרזת פשיטת רגל לחייב שהוא יחיד, הוועדה המקומית רשאית לגבות את חוב היטל ההשבחה, אף אם טרם מומש, רק במסגרת הליכי חדלות הפירעון ואין לה כל עדיפות בגביית החוב.

**המקרה הנוכחי**

33.במקרה הנוכחי העותרות לא רכשו את הזכויות במקרקעין ממפרק החברה או ממנהלו המיוחד של החייב, אלא רכשו את הזכויות מכונסת הנכסים. כפי שעולה מהסכם הרכישה והפסיקתה שצורפה (נספחים 3 ו- 4 לעתירה), עו"ד ח' נוב מונתה ככונסת נכסים לשם מימוש שיעבוד שנרשם לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (תיק פש"ר 413/04). מדובר בהליך נפרד ושונה מהליך הפירוק בתיק (פש"ר 215/05). הליכי הפירוק נננקטו רק זמן קצר לאחר מכן (בקשת הפירוק של חברת קרלטון נפתחה ביום 23/2/2005).

34.כאשר עוסקים במכירה של נכס מכונס נכסים, אין במינוי הכונס משום מימוש, אלא מועד המימוש הוא במועד המכירה על ידי הכונס (ראו א' נמדר הנ"ל, עמ' 367). כאשר ממונה כונס נכסים למימוש שעבוד על נכס מקרקעין, לא חלים דיני חדלות הפירעון והרשות אינה יכולה להגיש תביעת חוב. בהליכי מימוש שעבוד על נכס, מוכר הכונס את הנכס כשהוא נקי מכל חוב ושעבוד, והתמורה מופקדת בידי הכונס לצורך תשלום החוב המובטח בשעבוד. כל יתרה, אם נותרת, חוזרת ישירות לחייב, ולא לשאר הנושים.

עם זאת, ברי כי בטרם הושלמה העסקה ובטרם הוצאה שומת ההשבחה, כבר הייתה החברה מצויה בהליכי פירוק וכנראה גם כנגד מר גרוס ננקטו כבר הליכי פשיטת רגל. משמע, במועד שבו היה על הבעלים לשלם את ההיטל, היו הבעלים בהליכי חדלות פירעון שחייבו הגשת תביעות חוב של המשיבות לגביית היטל ההשבחה. משנמכר הנכס על ידי כונסת הנכסים, הושלם המימוש וחוב ההיטל הופך לבר פירעון. מרגע המכירה הייתה החברה חייבת בתשלום היטל ההשבחה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ומשנכנסה החברה להליכי פירוק, קמה לוועדה הזכות להגיש תביעת חוב למפרק.

**נקיטת הליכי גבייה כנגד העותרות**

35.בעתירתן מבקשות העותרות להצהיר כי המשיבות אינן רשאיות לנקוט כנגד בהליכי גבייה של חוב ההיטל וכי אינן חייבות בתשלום ההיטל. למעשה עומדות לדיון שלוש שאלות נפרדות, האם העותרות חייבות בתשלום ההיטל ומהו מקור החיוב; האם המשיבות רשאיות לנקוט כנגד העותרות הליכי גבייה אקטביים, דהיינו הליכי גבייה על פי פקודת המסים (גביה); והאם המשיבות רשאיות להימנע ממתן תעודה לרישום המקרקעין על שם העותרות, דהיינו האם רשאיות הן לנקוט בהליכי גבייה פסיבית (לעניין הגדרת הליכי גביה פסיבית אתייחס להלן). נבחן את השאלות כסדרן לאור ההלכות הכלליות שפורטו.

**האם העותרות חייבות בהיטל השבחה**

36.חוב בהיטל השבחה הוא חוב מס המוטל על החייב במס על פי הדין. לעיתים, בעת ביצוע עסקת מכר של מקרקעין, נוטל על עצמו הקונה לשלם את חובות המס של המוכר, לרבות את החוב בגין היטל השבחה. מקום שבו הקונה קיבל על עצמו לשלם חוב מס של המוכר, משמעות הדבר היא בעצם הגדלת התמורה המוסכמת, כך שהתמורה המלאה כוללת את הסכום המוסכם בצירוף כל תשלום שמשלם הקונה במקום המוכר (ראו ע"א 295/88, 296, מנהל מס שבח נ' זנזורי, פ"מ מה(3) 635 (1991); ע"א95/77 יעקב ללצ'וק ובניו חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מס שבח, פ"ד לא(3) 499, 500 (1977); ע"א 713/84 בניאס נ' רפאל, פ"ד מ(2) 602, 606 (1986); ע"א 227/86 פולטורק נ' מנהל מס שבח מקרקעין-חיפה, פ"ד מג(4) 139, 145 (1989)).

36.הסכם שבו נוטל על עצמו רוכש, או כל אדם אחר, לשאת בחבות מס, לרבות היטל השבחה של בעל המקרקעין, אינו משנה את זהות החייב במס. החבות במס נקבעת על פי דין ואדם אינו יכול להפוך עצמו לחייב במס אם אין הדבר מעוגן בדין (ראו ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה (27/6/2011)). החייב בהיטל הוא רק מי שהדין קובע שעליו לשאת בתשלום המס. כאשר אדם מתחייב לשלם את חובו של חברו, כמו למשל קונה המתחייב לשאת בתשלומי מס של המוכר, הוא נוטל על עצמו התחייבות חוזית כלפי המתקשר עמו, אולם הוא לא נוטל על עצמו חבות במס לרשויות המס לכל היותר רשות המס יכולה להיחשב כצד שלישי אשר לטובתו נכרת הסכם, והיא תהא רשאית לאכוף את ההסכם בדרך שאוכפים הסכם לטובת צד ג' (ראו סעיף 34, 37 ו- 38 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973). היא אינה רשאית לגבות את החוב מושא ההתחייבות החוזית כחוב מס.

37.בגדרה של תביעה חוזית שכזאת יהיה מקום לברר את הטענות בדבר התיישנות העילה, בדבר מחילה על החוב בשל ההימנעות מהגשת תביעת החוב . אף שאין צורך לדון בטענות אלו בהליך הנוכחי, אעיר כי לכאורה ניתן למצוא בהתכתבויות שבין הצדדים אמירות של העותרות ושל מנהלן מר שורקה, המהוות הודאה בזכותן של המשיבות (ראו למשל מכתב של מנכ"ל המלון מיכה ברנט מיום 15/2/2013 (נספח 7 לתשובה), שבו ביקש ארכה לתשלום; מכתבו של מר אפי שורקה, בעל השליטה בעותרות מיום 13/5/2014 (נספח 8 לתשובה), שבו ציין כי לאחר שהפרויקט יאושר וניתן יהיה לקבל הלוואה מהבנק, ידאגו העותרות לתשלום היטל ההשבחה). גם העובדה כי העותרות שילמו חלק מחוב היטל ההשבחה במסגרת דרישה לתשלום היטל בעקבות קבלת ההיתר לשימוש חורג, מהווה הודאה בזכות (ראו אישורי התשלום משנת 2009 - נספח 12 לתשובה). גם בשנת 2018, לאחר שהמשיבות החלו לנקוט בהליכי גביה, שלח מר שורקה מכתב שבו ביקש ארכה וציין כי רק לאחר שיינתן היתר בניה שהתבקש, יוכלו העותרות לשלם את ההיטל (מכתב מיום 2/2/2018 - נספח 16 לתשובה).

38.איני מוצא מקום להתייחס בהרחבה לטענה כי הסכם לתשלום חוב מס של אדם הוא הסכם בטל בשל אי חוקיות, כנטען על ידי העותרות. אי החוקיות אליה מפנות העותרות עניינה בהתנהלות הרשות, אולם אין פירושו של דבר כי הסכם של נישום עם צד ג' לתשלום חובו של הנישום, נגוע באי חוקיות, ובלבד שאין בהסכם כדי לשנות את חבות המס על פי הדין.

39.במקרה הנוכחי קיים קושי נוסף בהתחייבות העותרות לתשלום היטל ההשבחה החל על המוכרים. כפי שהובהר, חברת קרלטון ומשה גרוס, בעלי הנכס, נקלעו לחדלות פירעון ובסופו של יום ניתן צו פירוק לחברה וכנגד משה גרוס ננקטו הליכי פשיטת רגל. ראינו גם כי התחייבות רוכש נכס לשאת בתשלומי המס של המוכר מהווה למעשה התחייבות להוספת תמורה. כן ראינו כי מקום שבו מוכר בעל תפקיד נכס של חייב, בין בכינוס נכסים ובין בהליכי פירוק או פשיטת רגל, משולמת התמורה לכיסוי החובות המובטחים והיתרה חוזרת לחייב או לקופת הפירוק/פשיטת הרגל. כאשר הקונה משלם את חובו של החייב לצד שלישי במקום לשלם לקופת הפירוק, משמעות הדבר היא העדפת נושים בניגוד לסעיף 98(א) לפקודת פשיטת הרגל, החל גם בהליכי פירוק של חברה (ראו ש' לוין וא' גרוניס פשיטת רגל 342 (מהדורה שלישית-2010); ע"א 1740/06 עו"ד נפתלי נשר הנאמן לנכסי שמעון חדד נ' אטיאס (16/06/2008); ע"א 8011/13 כוכבי נ' כונס הנכסים הרשמי (25/1/2016)).

דיני חדלות פירעון מבוססים על חלוקה שוויונית של נכסי החייב בין הנושים, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בדין (ראו ד' האן הנ"ל, עמ' 615-614). מתן תוקף להתחייבות של רוכש נכס של חייב לסלק חובות של חייב, לנושה כלשהו, לרבות רשויות המס, מהווה פגיעה בעקרון השוויון והעדפת הנושה שלא כדין.

40.אף שלכאורה סעיף 9.4 להסכם הרכישה, הדן כאמור בתשלום היטל השבחה, מהווה העדפת נושים פסולה, יש לזכור כי במועד עריכת ההסכם והגשתו לבית המשפט טרם ניתן צו פירוק לחרה או צו כינוס נכסים למשה גרוס. על מנת לבטל את ההסכם, על מי שמבקש לעשות כן לפעול בגדרם של הליכי חדלות הפירעון ולשכנע כי התקיימו התנאים לביטול ההעדפה כמפורט בסעיף 98 לפקודת פשיטת הרגל. ההליך הנוכחי, אינו ההליך המתאים לטענות אלו.

41.ודוקו, טענות על פגם בהסכם המהווה העדפת נושים פסולה אינן יכולות לשמש הגנה למי שהתקשר בעסקה. ככל שהמחאת החוב לתשלום היטל ההשבחה לעותרות מהווה העדפת מרמה, אין בכך לשחרר את העותרות מחובת התשלום, ולכל היותר יקים התשלום עילה לנושיהם של הבעלים, לתבוע את המשיבות להעברת הכספים לקופת הפירוק. ונזכור, תשלום החוב למשיבות במקומם של המוכרים, מחייב לכאורה כי התמורה כולה תשולם לקופת הפירוק.

**נקיטת הליכי גבייה אקטיביים**

42. העותרות מבקשות להורות למשיבות להימנע מנקיטה בהליכי גבייה אקטיביים, דהיינו בהליכי גבייה על פי הסמכויות המוקנות למשיבות לנקיטה בהליכי גבייה מינהלית. סעיף 18 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה עוסק בגביית ההיטל ומורה כי "היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשאית הרשות המקומית לגבותו בשם הועדה המקומית ובהסכמתה, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית, [...] הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אזרחי".

לעירייה עומדים שני מסלולים לגביה מנהלית; נקיטת הליכים על פי פקודת המסים (גביה) או נקיטת הליכים על פי הסמכויות שנתונות לעירייה בפקודת העיריות [נוסח חדש]. פקודת המסים (גביה) קובעת הוראות המקנות לגובה המס סמכות לאכוף את תשלום המס מ"סרבן מס". סעיף 2 לפקודה מגדיר מס ככולל "[...]כל מס, ארנונה, הלוואה ותשלום אחרים שעל גבייתם הוכרז או יוכרז על ידי הנציב העליון של ממשלת ארץ-ישראל או ע"י שר האוצר כגביה הכפופה לחוק הדן בגביית מסים". בפקודת העיריות נקבעו גם סמכויות גבייה מיוחדות לגובה הארנונה כמפורט בפרק חמישה עשר לפקודה, סימן א'.

43.שני החיקוקים מקנים לעירייה סמכות גבייה מהחייב במס. בפקודת העיריות נאמר כי גובה המס רשאי לנקוט בהליכי גבייה כנגד "החייב בתשלומו" ואילו פקודת המסים (גבייה) נוקטת בלשון "סרבן מס". בסעיף 4 לפקודת המסים (גבייה) נאמר:

נישום אדם כהלכה בסכום כסף בקשר לאיזה מס ולא שילם אדם את הסכום בתוך חמישה-עשר יום למן היום שהיה חייב לפרעו ולאחר שנמסרה לו דרישה בכתב לשלם את הסכום שהוא חייב לפרעו ושלא פרעו יתן פקיד גביה כתב הרשאה לגובה מסים ובו יצטווה לדרוש מאת החייב לשלם מיד את הסכום המגיע ממנו ולגבותו, אם לא ישלמנו, על ידי תפיסתם ומכירתם של נכסי המטלטלים של החייב באופן המותנה להלן.

שתי ההוראות מלמדות כי ניתן לנקוט בהליכים רק כנגד מי שחייב בתשלום המס על פי הדין. החייב כנגדו מוסמכות המשיבות לפעול הינו רק מי שלא שילם את המס שבו חויב כדין על פי חוק המס הרלבנטי ולא שעה לדרישה שהומצאה לו לתשלום החוב. כנגד חייב חוזי לא ניתן לנקוט בהליכי גביה מינהליים.

**סיכום ביניים**

44.לאור כל האמור עד כה, מתחייבת המסקנה כי המשיבות אינן רשאיות לנקוט בהליכי גביה כנגד העותרות לתשלום היטל ההשבחה, שכן העותרות אינן החייבות בתשלום ההיטל על פי דין. עם זאת, ומבלי לקבוע מסמרות בדבר, אין מניעה כי המשיבות ינקטו בהליכים לאכיפת ההתחייבות החוזית של העותרות לתשלום היטל ההשבחה.

**קבלת תעודה לרישום הזכויות**

45.העותרות מבקשות כי יינתן צו המורה לוועדה המקומית למסור לידיהן תעודות, כנדרש על פי סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, וסעיף 324 לפקודת העיריות, על מנת שיוכלו לרשום את הזכויות במקרקעין על שמן.

סעיף 10(א) לתוספת השלישית מורה:

לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה 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 לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

לטענת העותרות, חוב היטל ההשבחה הוא חובם של המוכרים. המשיבות לא פעלו לגביית החוב מהמוכרים, לא הגישו תביעת חוב למפרק ולמנהל המיוחד, ועל כן אין כיום חוב לתשלום היטל השבחה אשר בגינו ניתן לעכב את מתן התעודה.

46.המשיבות מצדן מפנות לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 4260/15 אלעזר נ. עיריית הוד השרון (11/4/2018) (להלן: עניין אלעזר), בו נקבע בנסיבות דומות כי אין לחייב את הוועדה למסור תעודת רישום לרוכש. נקבע שם כי אף שהמוכר הוא החייב בהיטל ההשבחה, וגם אם המוכר הופטר מתשלום חובותיו, אין בכך די על מנת לכפות על הוועדה למסור את התעודה בטרם שולם ההיטל.

47.הלכה זו נכונה גם במקרה הנוכחי. עם זאת, ראוי להעיר מספר הערות. בעניין אלעזר נדון מקרה שבו התחייב מוכר המקרקעין לשאת בכל התשלומים לרשות, לרבות תשלום היטל ההשבחה. המוכר לא עמד בהתחייבותו וכשנתיים לאחר הסכם המכר נקלע להליכי פשיטת רגל. הקונה שם פנה לוועדה המקומית לקבל תעודה לרישום הזכויות. בית המשפט מצא כי חיוב הוועדה המקומית למסור תעודת רישום לקונה, בנסיבות שכאלו, מקנה לקונה יתרון שלא היה זוכה לו אלמלא נקלע המוכר להליכי פשיטת רגל. כמו כן מצא כי הקונה יכול היה להבטיח את תשלום ההיטל במסגרת הוראות ההסכם, וכך מציין השופט עמית (פסקה 44):

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.

48.המקרה הנוכחי שונה. העותרות רכשו את הזכויות מכונס נכסים ולא מהמוכר. כבר במועד הרכישה היה ידוע כי המוכרים מצויים בחדלות פירעון, והם אף נקטו בהליכים לגיבוש הסדר נושים. העותרות ניסו למזער את הסיכון הנובע מהקושי בתשלום ההיטל, ונטלו על עצמן התחייבות חוזית לשלם את היטל ההשבחה ישירות לוועדה המקומית.

העותרות היו מודעות לכך שהבעלים יתקשו לשלם את היטל ההשבחה. עם זאת, הן רכשו את הזכויות מכונס נכסים וניתן היה להבטיח את תשלום ההיטל מקופת הכינוס.

49.בנסיבות שכאלו, כאשר העותרות נטלו על עצמן התחייבות לסילוק חוב היטל השבחה, הן אינן יכולות לדרוש מהוועדה למסור להן תעודת רישום, כל עוד לא שולם ההיטל. העובדה כי הוועדה מנועה כיום לנקוט בהליכים כנגד הבעלים ואף איחרה את המועד להגשת תביעות חוב, אינה מספקת כדי לאיין את החוב ולפטור את העותרות מתשלום חוב שאותו התחייבו לשלם. יתרה מזאת, במשך שנים ביקשו העותרות שוב ושוב לדחות את מועד התשלום. דרישתן כעת לקבל את התעודה לרישום, תוך הסתמכות על כך שהוועדה כבר אינה יכולה לנקוט בהליכים לגביית החוב מהבעלים, היא התנהגות בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים.

50.בפסק הדין בעניין אלעזר ציין השופט עמית (בדעת יחיד), כי הפטר הניתן לחייב בהליכי פשיטת רגל הוא דיוני ואינו מפקיע את החוב עצמו (פסקה 44). קביעה זו לא נדרשה לצורך ההכרעה בערעור לגופו, שכן ראינו כי הקביעה ולפיה אין לחייב את הוועדה המקומית במתן תעודה לרישום, נסמכה על אדנים אחרים. עם זאת, ראוי להזכיר את ההלכה שנקבעה בע"א 8832/12 עיריית חיפה נ' סלומון (15/4/2015). באותו עניין נדונה השאלה האם העירייה רשאית לדרוש את פירעון חוב הארנונה, כתנאי למתן תעודה על פי סעיף 324 לפקודת העיריות, אף שהליכי גביית החוב התיישנו. סמכות זו של הרשות שלא ליתן תעודה לרישום זכויות בטרם סולקו החובות לרשות, מהווה גביה פסיבית של החובות. בהלכת סלומון נפסק בדעת רוב כי לאחר שחלפה תקופת ההתיישנות, וקם מחסום המונע מהרשות לנקוט בהליכי גביה אקטיביים, לא רשאית הרשות להמשיך בהליכי "גביה פסיביים", דהיינו בחלוף תקופת ההתיישנות הרשות חייבת להנפיק תעודה על פי סעיף 324 לפקודת העיריות למבקש.

51.פסק דין סלומון דן בחובות הארנונה ובתעודה לפי סעיף 324 לפקודת העיריות. עם זאת, הנשיא א' גרוניס, העיר כי ההלכה שנקבעה תחול גם על הליכי גביה פסיבית בחיקוקים אחרים, וכך נאמר בפסקה 53:

מכל מקום, אף שהתייחסנו בדיוננו רק לגבייה פסיבית של ארנונה, נראה כי על פני הדברים אין קושי להחיל את אותה מסקנה אף לגבי כל הליכי הגבייה הפסיביים האחרים שנזכרו לעיל. דומה, שנדרשים טעמים משכנעים במיוחד על מנת לקבוע שאין להחיל את דיני ההתיישנות על סוגי הליכי גבייה פסיביים שאליהם לא נדרשנו. אולם, מאחר שלא נפרסה בפנינו מלוא התמונה לגבי כל הליכי הגבייה האחרים, הייתי נמנע מלטעת מסמרות לגבי תחולת דיני ההתיישנות עליהם. על כן, ביחס לכל אחד מהליכי הגבייה הפסיביים האחרים, יש להותיר את הסוגיה לעת מצוא.

52.דומה כי מסקנה זו לפיה מקום שבו קם מחסום דיוני לגביה אקטיבית של חובות לרשות בשל התיישנות, לא ניתן לנקוט בהליכי גביה פסיביים, נכונה גם כאשר המחסום הדיוני מפני הליכי הגבייה האקטיביים קם מכוח אחר, ולאו דווקא מדיני ההתיישנות.

לכאורה, ניתן היה להסיק מהלכת בית המשפט בעניין סלומון, כי גם מקום שהליכי הגבייה נחסמו מפני שהחייב במס, לרבות היטל השבחה, הופטר מחובות במסגרת הליכי חדלות פירעון, לא תהא הרשות רשאית להמשיך בהליכי גביה פסיביים. משמע, לכאורה במצב רגיל, מתן הפטר לחייב מחובותיו מחייב את הוועדה המקומית למסור לקונה תעודה לרישום לפי סעיף 10(א) לתוספת השלישית, שהרי הימנעות ממתן התעודה מהווה גביה פסיבית.

53.עם זאת, בנסיבות שהובהרו בעניין אלעזר, וכך גם בנסיבות המקרה הנוכחי, מתחייבת מסקנה שונה. המשיבות אינן רשאיות לנקוט בהליכי גביה אקטיביים כנגד המוכרים, אולם רשאיות להימנע ממתן תעודה לרישום לעותרות. מאחר שהעותרות התחייבו לשלם את ההיטל, הן חייבות בהתחייבות חוזית לשלם את ההיטל והן מנועות, מחמת התחייבותן זו, לבקש את התעודה.

**סוף דבר**

54.לאור כל האמור, אני מקבל את העתירה באופן חלקי ומורה כי המשיבות אינן רשאיות לנקוט בהליכי גביה אקטיביים לגביית היטל ההשבחה מושא העתירה מהעותרות. אין באמור כדי למנוע מהמשיבות לנקוט בהליכים לאכיפת התחייבותן החוזית של העותרות לתשלום ההיטל, ואין באמור כדי לחייב את המשיבות למסור לעותרות תעודה לרישום כנדרש לפי סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה או סעיף 324 לפקודת העיריות. הטענות לעניין התיישנות התביעה יתבררו, אם יהיה צורך, במסגרת הליכים אזרחיים שיינקטו.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן היום, י"א אלול תש"פ, 31 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.

