

פשי"ר 2334/09 פשי"ר 2335/09 בקשה מס' 7 <u>לפני כב' השופטת איריס לושי-עבודי</u>	בבית המשפט המחוזי <u>תל אביב - יפו</u>
פקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש), התש"ס - 1980	ובעניין:
(להלן: "הפקודה")	ובעניין:
	1. שלי אברהם, ת.ז. 064883366
	2. שלי אניטה, ת.ז. 051679488
	ע"י ב"כ עוה"ד דויד לייזר
	מרח' אבא הלל 7, רמת גן
	טל': 03-6134430; פקס: 03-6134450
(להלן: "החייבים")	ובעניין:
	עיריית תל אביב - יפו
	ע"י ב"כ עוה"ד אבי נימצוביץ
	מדרך מנחם בגין 7, רמת גן
	טל': 03-5751291; פקס: 03-5755544
(להלן: "העירייה")	ובעניין:
	יונו בצלאל, עו"ד - הנאמן לנכסי החייבים
	מרח' כצלנסון 11, גבעתיים
	טל': 03-7322765; פקס: 03-7322764
(להלן: "הנאמן")	ובעניין:
	הכונס הרשמי
	מרח' השלושה 2, תל אביב - יפו
	טל': 03-6899695; פקס: 02-6462502
(להלן: "הכונס הרשמי")	

### תגובת הכונס הרשמי

(בקשה למתן הפטר / החרגת שעבוד)

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 7 ביוני 2015, מתכבד הכונס הרשמי ליתן תגובתו לבקשה דנו, כדלקמן:

1. בפתח הדברים, הכונס הרשמי מביע התנצלותו על העיכוב בהגשת התגובה דנו, הנובע מעומס רב במשרדי הכונס הרשמי.
2. לגופו של עניין, עסקינן בבקשת החייבים למתן הפטר מחובותיהם ובבקשת עיריית תל אביב להחרגת השעבוד לטובתם ולמימוש דירת המגורים של החייבים המצויה ברח' קיבוץ גלויות 28/4 בחולון והידועה כגוש 7344, חלקה 51, תת חלקה 6 (להלן: "הדירה"). למען שלמות תמונה יוזכר, כי בנוסף לאמור תלויה ועומדת בקשת הנאמן למימוש הדירה וכן הצעת החייבים לתשלום תוספת לקופת הכינוס חלף מימוש הדירה.
3. כבר עתה יצוין, כי התגובה דנו מוגשת חרף תגובת הכונס הרשמי מיום 3 בנובמבר 2014, ולאחר עיון ומחשבה נוספים בנושא, שכן הכונס הרשמי סבור, כי בטרם תיבחן סוגיית זהות המממש (הנושה המובטח או בעל התפקיד בתיק דנו וזאת בהתאם להלכות גרבוש וששון לוי), הרי שיש לבחון את מעמד נשייתה של עיריית תל אביב לאור פרשנות סעיף 11א לפקודת המיסים (גביה) (להלן: "פקודת המיסים").

רקע

4. ביום 21 באוקטובר 2009 ניתן צו כינוס לנכסי החייבים, לבקשתם. ביום 21 ביוני 2010 הוכרו החייבים פושטי רגל. עו"ד רוזן בצלאל מונה לנאמן על נכסי החייבים ביום 25 בנובמבר 2010.
5. ביום 21 באוקטובר 2013 הגיש הנאמן בקשה למתן הוראות לפינוי החייבים מהדירה ומימושה על ידו לטובת קופת הכינוס (במסגרת בקשה מס' 4). החייבים התנגדו לבקשה האמורה וזאת בתגובתם מיום 2 בדצמבר 2013. מבלי שהבקשה תוכרע, הגישו החייבים בקשתם למתן הפטר המותנה בתשלום סך של 280,000 ₪ לקופת הכינוס.
6. ביום 5 במרץ 2014 הגישה עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בקשה להחרגת השעבוד הרשום על הדירה לטובת עיריית תל אביב (בקשה מס' 4, להלן: "בקשת העירייה"). שעבוד זה נרשם בהתאם לסעיף 11א (2) לפקודת המיסים וזאת בגין חובו של החייב במסי ארנונה ומיס עבור נכס מקרקעין אחר המצוי ברח' בוגרשוב 56 בתל אביב, אשר שימש כקיוסק שהופעל על ידי החייב ואשר מוזכר גם כגורם לקריסתו הכלכלית של החייבים (להלן: "הקיוסק").

עמדת הכונס הרשמי

7. בבואנו לבחון את שאלת השעבוד של עיריית תל אביב, יש לבחון את תחולת הסעיפים הרלוונטיים מפקודת המיסים:

"11א. (1) מס המגיע על מקרקעי הסרבן יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין.

...

(2) כל מס אחר המגיע מסרבן שהוא בעל מקרקעין יהיה שעבוד על המקרקעין אם נרשמה בפנקס המקרקעין הערה על כך על פי הודעת גובה המס; נרשמה הערה על שעבוד כאמור, תהא דרגתו נדחית בפני כל שעבוד של אותם מקרקעין שהיה רשום שעה שנרשמה ההערה."

8. כבר עתה יובהר ויודגש, כי בעניין זה ישנה פסיקת בית המשפט העליון, אשר ניתח את הסוגיה על היבטיה השונים ופירט בהיבט זה: בג"צ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, 5.2.2014), להלן: "עניין עיריית הרצליה". לגישת הכונס הרשמי, יש לאבחן את המקרים השונים לאור הפסיקה האמורה.

9. ראשית, מעיון בנסח לשכת רישום המקרקעין (שצורף כנספח 2 לבקשת העירייה) עולה שהחייבים אינם בעלי הדירה, אלא שיש לזכותם הערת אזהרה בלבד.

הבעלים הרשומים של הדירה הינם אלי תקומה חברה לבנין בע"מ ומשה (מוריס) בן גרה בחלקים שונים. הערת האזהרה לטובת החייבים נרשמה ביום 24 באוגוסט 1988.

היינו, החייבים אינם בעלי זכויות קנייניות, אלא בעלי זכויות חוזיות בלבד. ויובהר, כי לשון הסעיפים 11א (1) ו- 11א (2) מלמדת על דרישה לבעלות החייב בנכס המקרקעין המשועבד בהתאם לסעיפים האמורים. ר' עניין הרצליה.

10. שנית, במסגרת עניין הרצליה עלתה השאלה שמא ארנונה מהווה מס במשמעות פקודת המיסים ומשהתשובה לשאלה זו חיובית (ר' פסקה 69 לעניין הרצליה), נשאלה השאלה שמא ארנונה הינה מס במשמעות סעיף 11א (1) לפקודה ("מס המגיע על מקרקעי הסרבן") או במשמעות 11א (2) לפקודה ("כל מס אחר המגיע מסרבן שהוא בעל מקרקעין").

לשאלה זו, בית המשפט העליון השיב, כי "לגישתי, בכל הנוגע להוראות סעיף 11א לפקודת המיסים, יש לראות בארנונה כ"מס המגיע על מקרקעי הסרבן", באופן המחיל לגבי חובות ארנונה את סעיף 11א(1) ולא את סעיף 11א(2) לפקודה" (ס' 71 לעניין הרצליה).

משמעות הדברים האמורים הינה שרשויות מקומיות תוכלנה להטיל שעבוד על נכס המקרקעין בגינו הוטלה הארנונה מלכתחילה ולא על נכס מקרקעין אחר. לשון אחר: ארנונה אינה מהווה "מס אחר" במשמעות סעיף 11א (2) לפקודת המיסים.

11. שלישית, בכל מקרה, בין אם מדובר בשעבוד הנרשם לפי סעיף 11א (1) ובין אם בשעבוד הנרשם לפי סעיף 11א (2), הרי שהוא אינו "שעבוד ראשון".

ויוסבר:

11.1. באשר לסעיף 11א (1), הרי שבחינת התפתחות החקיקה שלו מלמדת, כי אמנם בתחילה "מדובר ב"שעבוד ראשון" ושעבוד כגון דא "דוחה כל משכנתה ושעבוד אחר, ואין נפקא מינה אם שעבוד אחר כזה נולד לפני או אחרי חוב המס" (ר' פסקה 60 לעניין הרצליה); ואולם, ביום 27.3.2001 פירסם שר האוצר דאז את האכרזה המעודכנת:

"על גביית ארנונה כללית המוטלת מכוח חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, ועל תשלומי חובה המגיעים לרשות המקומית על פי דין (להלן – חובות לרשות המקומית) יחולו הוראות הפקודה למעט סעיף 10, (סעיף 11א(1)) ייקרא כאילו המילה 'ראשון' נמחקה ממנו; החובות לרשות המקומית יהיו מס כמשמעותו בפקודה" (ק"ת 6099, 723).

לפיכך גם אם רשות מקומית זכאית לגבות ארנונה ולהטיל שעבוד מתוקף סעיף 11א (1) לפקודה, מעמדו אינו בהכרח של שעבוד ראשון (ר' פסקאות 60 - 66 לעניין הרצליה); וזאת במובן שאם לא נרשם כראשון, לא יקבל מעמד של שעבוד ראשון.

11.2. באשר לסעיף 11א (2), הרי שהסעיף מנסח כך שאינו מעניק מעמד של שעבוד ראשון באופן גורף.

"לגבי מס זה, העניק המחוקק בטוחה מסוג שעבוד "רגיל" ולא "שעבוד ראשון". זאת, בתנאי שגובה המס ושם הערה על כך בפקודת המקרקעין. עוד הודגש בסעיף 11א(2) לפקודת המיסים, לגבי סוג המס השני, כי אם נרשמה בפקודת

הערה על קיומו של שעבוד לרשויות המס מכוח הסעיף, הרי דרגתו תהא נדחית מפני כל שעבוד קודם שהיה רשום בפנקס בעת רישום ההערה" (פס' 60 לעניין הרצליה).

הפסקה שלעיל רלוונטית ביותר לענייננו, שכן מעיון בנסח לשכת רישום המקרקעין עולה, כי השעבוד לטובת עיריית תל אביב נרשם לאחר שעבדים רבים ונוספים לטובת רשויות המיסים. לפיכך השעבוד לטובת עיריית תל אביב בכל מקרה נדחה מפני השעבדים הקודמים לו.

12. בשולי הדברים, אך לא בשולי העניין, יפים לעניינו הדברים שלהלן: "צמצום תחולתה של פקודת המיסים (גביה) רק למסים אשר תחולתה עליהם נקבעה במפורש, ראוי הוא בהתחשב בסמכויות מרחיקות הלכת שמקנה פקודה זו לרשויות, והאפשרות שניתנת להן לאכוף את חיובי המיסים גם ללא היוזקות לבתי-המשפט ולהליכי התצאה לפועל" (רי רע"א 2911/95 אברהם נ' עיריית רמת-גן, פ"ד נג(1) 218, 240 (השופט י' טירקל) (1999)). לפיכך, הכונס הרשמי סבור, כי צמצום פרשנות סעיפי פקודת המיסים גם בעניין זה וכמפורט לעיל, עולה בקנה אחד עם מגמת הפסיקה בעניין זה.

#### סיכום

13. הכונס הרשמי סבור, כי רישום השעבוד מכוח סעיף 11א (2) לפקודת המיסים אינו מקנה לעיריית תל אביב מעמד של נושה מובטחת ומעמדה הוא של נושה רגילה בלבד. מכאן, הכונס הרשמי סבור, כי אין להתיר לעיריית תל אביב לנהל הליכי מימוש של הדירה.

14. בנסיבות אלו, בית המשפט הנכבד מתבקש להתיר לנאמן להגיש דו"ח מעדכן, במסגרתו יבהיר אם עומד על בקשתו למימוש הדירה או שמא הגיע להסדר לפדיון זכויות החייבים בדירה.

  
יעל רותם, עו"ד  
ב"כ הכונס הרשמי

תאריך: 23 יולי, 2015 (ז' אב תשע"ה)  
מס' תיק פ"ר: 22398