



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 21894-02-24 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

מספר בקשה: 8

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

בעניין: שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד שי בר נירון

החברה

ובעניין: עו"ד מור נרדיה בתוקף תפקידו ככונס נכסים

המבקש/

כונס

הנכסים

ובעניין: בנק הפועלים בע"מ
ע"י ב"כ לוי טילר, נרדיה, הר-צבי,
ברא"ז ושות' עורכי דין

הנושה

המובטח

ובעניין: 1. אנוש גולן אחזקות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עודד שטרוזמן

2. אלי בוארון
ע"י ב"כ עו"ד ארז ללקין

3. עיריית ראשון לציון
ע"י ב"כ עו"ד הלל קרונפלד

4. מס הכנסה ומיסוי מקרקעין

המשיבים

ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי

הממונה

החלטה

1 כללי:

2

3 1. החלטה זו ניתנת בבקשה מספר 8.

4 2. תחילתו של הליך זה בבקשת בנק הפועלים לאכיפת שעבודים קבועים ולמינוי כונס נכסים.

5 חברת שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ (להלן: "החברה").

6 החברה יזמה פרויקט של תמ"א 38/2 בבניין ברח' איתמר בן אבי" 1 ראשון לציון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

- 1 כפי שנטען בבקשה הראשית לאכיפת שעבודים, החברה הפרה בהפרות יסודיות וחמורות
2 את הסכם הליווי ומשכך נאלץ הבנק המלווה, בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הנושה
3 המובטח" ו/או "הבנק") לפעול במסגרת ההליך הנוכחי. בתוך כך עתר הנושה המובטח
4 לאכיפת משכנתא מדרגה ראשונה שהוגדלה לסך של 25 מיליון ₪ קרן אשר נרשמה לטובתו
5 על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין עליהן נבנה הפרויקט, הידועים כגוש 3932 חלקה 193
6 (להלן: "המקרקעין").
- 7 עוד עתר הנושה המובטח, להורות על אכיפת אגרת חוב מובטחת בשעבוד קבוע ראשון
8 בדרגה ללא הגבלת הסכום אשר יצרה החברה לטובת הבנק, על מלוא זכויותיה בפרויקט.
9 בנוסף, עתר הנושה המובטח לאכיפת אגרת חוב מובטחת בשעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום
10 אשר יצרה החברה לטובת הבנק על זכויותיה כלפי הקבלן המבצע בפרויקט, חברת מ.י.
11 הנדסה ע.צ. בע"מ.
- 12 הבקשה נענתה בחיוב ועו"ד מור נרדיה מונה ככונס נכסים מטעם הנושה המובטח (להלן:
13 "כונס הנכסים").
- 14
- 15 3. כונס הנכסים החל במילוי תפקידו. בתוך כך הגיש את בקשה מספר 8 הלוא היא הבקשה
16 בה עוסקת החלטה זו.
- 17
- 18 **הבקשה:**
- 19
- 20 4. חובותיה של החברה הביאו לכך שעל נכסיה הוטלו עיקולים ע"י גורמים שונים ובין השאר
21 על הנכסים הבאים:
- 22 א. חשבון הליווי של הפרויקט נשוא ההליך, ברח' איתמר בן אבי"י 1 ראשון לציון
23 המתנהל אצל הנושה המובטח בנק הפועלים בע"מ סניף 159 (מרכז שרות חולון)
24 חשבון מספר 16614 (להלן: "החשבון").
- 25 ב. הערת אזהרה במקרקעין עליהם הוקם הפרויקט אשר משועבדים לטובת הנושה
26 המובטח במשכנתא בדרגה ראשונה.
- 27
- 28 5. המשיבים 1 – 4 הינם רושמי הערות/המעקלים שהוטלו על זכויות החברה, הן בחשבון
29 הליווי והן על המקרקעין. כל העיקולים/הערות שהוטלו על זכויות החברה, נרשמו במועדים
30 מאוחרים לשעבודים שיצרה החברה לטובת הבנק.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

- 1 כעולה מנסח הרישום שצורף לבקשה בפנקס המקרקעין נרשמו ארבעה צווי עיקול על
2 זכויות החברה כדלקמן:
3
4 צו עיקול מיום 22.1.2023 לטובת אנוש גולן אחזקות בע"מ במסגרת תיק אזרחי (ת"א)
5 24367-01-23.
6 צו עיקול מיום 18.12.2023 לטובת אלי בוארון בתיק הוצל"פ 501097-12-23.
7 צו עיקול מיום 24.1.2024 לטובת עיריית ראשון לציון בתיק הוצל"פ 530663-03-23 (הליך
8 33).
9 צו עיקול מיום 24.1.2024 לטובת עיריית ראשון לציון בתיק הוצל"פ 530663-03-23 (הליך
10 56).
11 בנוסף, בנסח המקרקעין נרשמה ביום 21.2.2024 הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המסים
12 (גבייה) (להלן: "פקודת המסים") לטובת מס הכנסה ומיסוי מקרקעין.
13 אלה הם המשיבים 1-4 לבקשה זו.
14
15 על פי נסח המקרקעין, המשכנתא בדרגה ראשונה הרשומה לטובת הנושה המובטח נרשמה
16 עוד ביום 14.4.2022. דהיינו, לפני ההערה וצווי העיקול.
17
18 מכאן, עתר כונס הנכסים להורות על בטלות העיקולים וההערה לטובת רשות המסים
19 שנרשמו על המקרקעין ועל החשבון. לעמדתו, העיקולים וההערה מאוחרים למועד יצירת
20 השעבודים לטובת הבנק הנושה המובטח, והם נסוגים מפני השעבודים שיצרה החברה
21 לטובתו במועד מוקדם יותר.
22 לא למותר לציין, כי כונס הנכסים הודיע כבר בשלב זה כי ככל שייותרו כספים לאחר
23 סילוק מלוא החובות וההתחייבויות המובטחים בשעבודים לטובת הבנק והוצאות כינוס
24 הנכסים, ינהג בהם כונס הנכסים בהתאם להוראות בית המשפט.
25
26 **עמדות המשיבים:**
27
28 9. נדרשו עמדות המשיבים לבקשה זו.
29
30 10. **המשיבה 1**, אנוש גולן אחזקות בע"מ, לא הגישה תשובה. כונס הנכסים מצייין כי העיקול
31 שנרשם לטובתה על נכס המקרקעין, נמחק. הוא מבקש לראות בהעדר התשובה משום
32 הסכמה לבקשה וכפועל יוצא להורות גם על מחיקת העיקולים שהוטלו על ידה על החשבון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

11. **המשיב 2**, אלי בוארון, ביקש וקיבל לעיונו את הבקשה לאכיפת שעבודים ונספחיה והיה אמור להודיע לבית המשפט בתוך חמישה ימים האם הוא חוזר בו מהתנגדותו. כונס הנכסים מצביע על כך שמר בוארון הנ"ל לא הגיש כל התייחסות חרף תכתובת שצורפה לתשובת כונס הנכסים, אשר הוגשה במסגרת בקשה מספר 10 וסומנה נספח 4. לאור זאת ומאחר שלא הוגשה התייחסות המשיב 2 למשיבים שהומצאו לו, עותר כונס הנכסים להורות על ביטול העיקולים שנרשמו לזכותו של משיב 2.
12. **המשיבה 3**, עיריית ראשון לציון, הכירה בכך שהעיקולים שהטילה נסוגים מפני שעבודי הבנק. המשיבה 3 הסכימה לביטול העיקולים שהוטלו בחשבון הליווי. עם זאת, המשיבה 3 ביקשה לפסוק כי העיקול על המקרקעין יישאר על כנו, כדי להבטיח את פירעון החוב כלפיה ככל ויוותרו כספים לאחר פירעון מלוא החוב המובטח בשעבודים. כונס הנכסים בתשובתו ציין, כי הדבר אינו בר ביצוע, שכן הנסח הנקי נדרש לצורך קידום הרישומים של הזכויות לטובת רוכשי הדירות בפרויקט. הוא שב והדגיש כי בכבל תפקיד המשמש זרועו הארוכה של בית המשפט הוא מתחייב כי כל הכספים, ככל ויוותרו לאחר פירעון החוב המובטח, יחולקו על פי הוראות בית המשפט תוך שמירת זכויות המעקלים ורשות המיסים.
13. **המשיבה 4**, רשות המסים, התנגדה להסרת ההערה שנרשמה לזכותה על המקרקעין. לטענתה, מאחר וההערה נרשמה מכוח הוראות סעיף 11 א(1) לפקודת המסים, הרי ההערה נהנית ממעמד של "**שעבוד ראשון על המקרקעין**", ומשכך מעמדה גובר על מעמדו של הבנק כנושה מובטח ויש להותיר את ההערה על כנה. על כך השיב כונס הנכסים, כי בקשתו נסמכת על הוראות סעיף 11 א(2) לפקודת המסים ולא על הוראות סעיף 11 א(1) לפקודת המסים. עוד ציין, כי רשות המסים יכולה וצריכה לנקוט בהליכים נפרדים מול בעלי הזכויות בחברה, לגביית חובות שלטענתה מגיעים לה בגין מס רכישה, כאשר מנגד בעלי החברה טענו בפני כונס הנכסים שמס הרכישה שולם על ידו במלואו.

דיון והכרעה:

העיקולים:

14. אין חולק כי השעבודים שנרשמו לטובת הנושה המובטח, הינם שעבודים קבועים וספציפיים מדרגה ראשונה. עוד אין חולק על כך, כי השעבודים שנרשמו לטובת הנושה המובטח קודמים בזמן לכל העיקולים, ולהערה שנרשמה לטובת רשות המסים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

סעיף 1(א) לחוק המשכון התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכון") קובע:

"משכון הוא שעבוד נכס כערובה לחיוב; הוא מזכה את הנושה להיפרע מהמשכון אם לא סולק החיוב".

סעיף 4(1) לחוק המשכון קובע, כי כוחו של משכון היא יפה כלפי נושים אחרים של החייב, אך בנכסים שיש לגביהם בדין אחר הוראות מיוחדות לעניין זה, יחולו אותן הוראות.

15. ככלל במקרה כבענייננו, בו החברה שנכסיה שועבדו נקלעת להליכי חדלות פירעון, זכותו של הנושה המובטח לפרוע את החוב כלפיו מן הנכס המשועבד תהיה גבוהה יותר מזכותם של נושים כללים של החברה להיפרע מנכס זה. המשיבים 1 – 3 אוחזים בעיקול. זכות חפצית, דינונית. זוהי פעולה משפטית כנגד בעלים או מחזיק בנכס אשר נועדה להגביל את סחירותו של הנכס ואת השימוש בו, כדי לאפשר למעקל לגבות חוב שחבים לו מתוך מימושו של נכס זה. עיקול היא הדרגה הנמוכה ביותר מבין שלל הבטוחות. זוהי זכות מניעתית אך אין היא מקנה זכויות קנייניות בנכס. משכך למשל, אין למעקל הראשון בזמן עדיפות על פני מעקלים נוספים המצטרפים אליו בשלב מאוחר יותר. לעומת זאת, בעל שעבוד, הנושה המובטח בענייננו, אוחז בזכות קניינית. זכות זו גוברת בנקל על זכותו החפצית של המעקל. זאת ועוד: העיקולים בענייננו נרשמו בשלב מאוחר לשלב רישום השעבוד לטובת הנושה המובטח. גם מטעם זה הם נסוגים מפני זכויותיו הקנייניות של הנושה המובטח.

16. לאור האמור לעיל, ברי כי העיקולים שנרשמו לטובת המשיבים 1 – 3, הן על נכס המקרקעין והן על החשבון של החברה, נסוגים ובטלים מפני השעבודים שנוצרו על ידי הנושה המובטח. אלה הם שעבודים בדרגה ראשונה, הקודמים בזמן וגוברים על זכויותיהם של המשיבים 1 – 3. לא בכדי המשיבים 1 ו-2 בחרו שלא להשיב באופן מובהק לבקשה ואילו המשיבה 3 הביעה הסכמה לביטול העיקול על החשבון.

17. אשר לעמדתה של המשיבה 3, כי העיקול על המקרקעין צריך להישאר על כנו כדי להבטיח את זכויותיה ככל ותיוותר יתרה כלשהי לאחר השלמת הבנייה וסילוק כלל ההוצאות: על כך אומר, כי זוהי סתירה. שכן, השארת העיקול לטובת המשיבה 3 על נכס המקרקעין, פוגעת ביכולתו של כונס הנכסים להמשיך בהליכים המשפטיים הנחוצים לצורך רישום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

1 הזכויות של רוכשי דירות פוטנציאליים במקרקעין ומונעים ממנו לבצע כדבעי את עבודתו
2 ככונס נכסים.
3 בתוך כך עשויות להיפגע שלל של זכויות, גם של בעלי הזכויות במקרקעין, גם של הרוכשים
4 החדשים. שכן, כל אלה לא יזכו לרישום נאות של זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין רק
5 עקב העיקול הרובץ לטובת המשיבה 3. אין צורך לומר כי זכותו של הנושה המובטח אף
6 היא עשויה להיפגע עקב כך.
7 עוד אני מקבלת את עמדת כונס הנכסים, כי השארת העיקול לטובת משיבה 3 על נכס
8 המקרקעין, אינה נחוצה כדי להבטיח את זכויותיה של המשיבה 3.
9 הרי הזכויות נרשמות על המקרקעין ע"י כונס הנכסים והכל בפיקוח בית המשפט. כונס
10 הנכסים כבר הצהיר כי ינהג ביתרה ככל שתיוותר בידו, לפי הוראות בית המשפט. דומני,
11 כי יש בכך כדי להבטיח את זכויות המשיבה 3, מבלי לפגוע פגיעה בלתי מידתית בבעלי
12 הזכויות במקרקעין, ברוכשי הדירות ובנושה המובטח.
13
14 18. מכל האמור לעיל, אני מורה בזאת על ביטול העיקולים שהוטלו לטובת המשיבים 1-3 הן
15 על חשבון החברה והן על המקרקעין.
16

ההערה לטובת רשות המסים:

17
18
19 19. מכאן אעבור לבחון את מעמדה של המשיבה 4, רשות המסים, אשר כשנתיים לאחר רישום
20 השעבוד – משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הנושה המובטח על נכס המקרקעין, רשמה
21 הערה לטובתה לפי פקודת המסים.
22
23 20. ההערה נרשמה לפי הוראות סעיף 11א לפקודת המסים. אביא את נוסח הסעיף במלואו:

"המס – שעבוד על מקרקעי הסרבן (תיקון מס' 1) תשל"ג-1973

24 11א. (1) מס המגיע על מקרקעי הסרבן יהיה שעבוד ראשון
25 על אותם מקרקעין.
26

(תיקון מס' 6) תשס"ח-2008

27
28
29 (א1) על אף הוראות סעיף קטן (1), היו מקרקעי הסרבן
30 דירה שמכר לקונה, והקונה שילם כספים על
31 חשבון מחיר הדירה, כהגדרתו בחוק המכר (דירות)
32 (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-
33 1974 (בסעיף קטן זה – חוק המכר), לא יהיה מס
34 המגיע על המקרקעין האמורים שעבוד ראשון על
35 אותם מקרקעין, כלפי הקונה, ביחס לכספים
36 ששילם כאמור וביחס להפרשי הצמדה על אותם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

- 1 כספים כאמור בסעיף 1א3 לחוק המכר, בהתקיים
2 שניים אלה:
- 3 (1) הסרבן הוא מוכר כהגדרתו בחוק המכר;
4 (2) הכספים ששולמו על חשבון מחיר הדירה
5 הובטחו כאמור בסעיף 2(3) או (4) לחוק
6 המכר.
- 7 (2) כל מס אחר המגיע מסרבן שהוא בעל מקרקעין
8 יהיה שעבוד על המקרקעין אם נרשמה בפנקס
9 המקרקעין הערה על כך על פי הודעת גובה המס;
10 נרשמה הערה על שעבוד כאמור, תהא דרגתו
11 נדחית בפני כל שעבוד של אותם מקרקעין שהיה
12 רשום שעה שנרשמה ההערה.
- 13 (3) סעיף זה אינו גורע מסמכויות אחרות לפי פקודה
14 זו".
15

16 ב-ת"א (מחוזי מרכז) 13926-12-21 תמיר נ' כהן ואח' (16.12.2022) דן כב' השופט סג"נ
17 שפסר בתחרות זכויות בין זכותו של נושה שרשם עיקול על זכויות התובע במקרקעין, לבין
18 רשות המסים שרשמה על אותן זכויות שעבוד מאוחר בזמן מכוח פקודת המסים (גבייה).
19 ראו שם פסקאות 11 ו-12:

20
21 "11. עינינו הרואות, כי סעיף 1א לפקודת המיסים מבחין, למעשה, בין שני
22 סוגים מרכזיים של חובות שסרבן מס חייב לרשויות, כפי שעמד על כך
23 בהרחבה בית המשפט העליון בבג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ
24 המשפטי לממשלה, סו(3) 596, פסקה 60 (2014):
25 "הסוג האחד הינו "מס המגיע על מקרקעי הסרבן". בהקשר זה קובע
26 סעיף 1א(1) לפקודת המסים, כי מס כאמור יהא שעבוד ראשון על אותם
27 המקרקעין. שעבוד מסוג זה הינו בעל תוקף אף אם קיומו לא נרשם
28 במרשם המקרקעין. זאת ועוד, מדובר ב"שעבוד ראשון" ושעבוד כגון דא
29 "דוחה כל משכנתה ושעבוד אחר, ואין נפקא מינה אם שיעבוד אחר כזה
30 נולד לפני או אחרי חוב המס" [...] סוג המסים השני, אליו מתייחס סעיף
31 1א(2) לפקודת המסים, עניינו ב"כל מס אחר מסרבן שהוא בעל
32 מקרקעין". לגבי מס זה, העניק המחוקק בטוחה מסוג שעבוד "רגיל"
33 ולא "שעבוד ראשון". זאת, בתנאי שגובה המס רשם הערה על כך בפנקס
34 המקרקעין. עוד הודגש בסעיף 1א(2) לפקודת המסים, לגבי סוג המס
35 השני, כי אם נרשמה בפנקס הערה על קיומו של שעבוד לרשויות המס
36 מכוח הסעיף, הרי דרגתו תהא נדחית מפני כל שעבוד קודם שהיה רשום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

- 1 **בפנקס בעת רישום ההערה** (ר' גם: רע"צ (שלום-ת"א) 51375-11-15
- 2 פקיד שומה אשקלון נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ (נבו 14.3.2016)).
- 3 12. במקרה דנן, מאחר ומדובר במס שאינו נובע ממקרקעי הסרבן, שיעבוד
- 4 הנכס של הרשות נרשם מכוח סעיף 11א(2) לפקודת המיסים, קרי:
- 5 המסלול השני.
- 6 בעע"מ 4562/15 עיריית תל אביב נ' א.ש. נכסים ובנין (1989) בע"מ (נבו
- 7 31.7.2017) נקבע בצורה מפורשת, כי: "שיעבוד לפי סעיף 11א(2) הוא
- 8 שיעבוד "סטנדרטי", אשר טעון רישום וכפוף לקדימות כרונולוגית".
- 9
- 10 22. הווה אומר, סעיף 11א לפקודת המיסים מבחין בין שני סוגים מרכזיים של חובות:
- 11 סעיף 11א(1) חל על "מס המגיע על מקרקעי הסרבן". שעבוד מסוג זה הינו בעל תוקף אפילו
- 12 אם לא נרשם במירשם המקרקעין. זהו שעבוד בדרגה ראשונה אשר קודם לכל משכנתא או
- 13 שעבוד אחר ואין משמעות לשאלה האם השעבוד האחר נוצר לפני או אחרי חוב המס.
- 14
- 15 סעיף 11א(2) חל על: "כל מס אחר מסרבן שהוא בעל מקרקעין". המחוקק העניק לסוג מס
- 16 זה בטוחה מסוג שעבוד רגיל, ולא שעבוד ראשון. זאת בתנאי שגובה המס רשם על כך הערה
- 17 בפנקס המקרקעין. אם נרשמה הערה על קיומו של שעבוד לרשויות המס מכוח
- 18 הסעיף, הרי שעבוד זה נדחה מפני שעבודים קודמים שהיו רשומים בעת רישום ההערה.
- 19 ראו:
- 20 מאמרו של עו"ד רו"ח רמי אריה "שעבוד מאוחר שהטילה הרשות גובר על עיקול קודם
- 21 בנכס".
- 22 [שעבוד מאוחר שהטילה הרשות גובר על עיקול קודם בנכס - עורך דין ורו"ח רמי אריה](http://ralc.co.il)
- 23 ralc.co.il
- 24
- 25 23. לפיכך, לא בכדי טוענת רשות המסים כי יש לזקוף את ההערה שנרשמה לזכותה על
- 26 המקרקעין כהערה מכוח סעיף 11 א(1) לפקודת המסים. שעה שכונס הנכסים טוען כי יש
- 27 לראות הערה זו כהערה שנרשמה על פי הוראות סעיף 11 א(2) לפקודת המסים.
- 28
- 29 24. יוער, כי לפי עמדת רשות המסים ההערה נרשמה עקב אי תשלום מס רכישה ע"י החברה.
- 30 כאשר כונס הנכסים טוען, כי עובדתית, לטענת החברה ואנשיה מס הרכישה כן שולם.
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

25. בנושא של חוב הנובע מתשלום מס רכישה, אני מפנה ל-ע"א 633/91 מנהל מס רכוש ומנהל
מס שבח תל-אביב נ' אלי ושושנה שמש, פד"י מ"ח(1), עמ' 841 (17.3.1994), (להלן: "עניין
שמש").
- שם נקבע, כי רשות אינה יכולה לקנות לעצמה קדימויות מכוח הוראות הגבייה
האדמיניסטרטיביות, מקום שלא הוענקה לה זכות בכורה כזו בחוק.
לא כך במקום בו המחוקק עצמו הקנה לרשות זכות עדיפה, בהקימו לטובתה שעבוד ראשון
הגובר על זכויות אחרות בקרקע. הדבר מתיישב עם סדרי הפירעון הקבועים בחוק, שעל
פיהם חוב המס המגיע למקרקעין המשועבדים מובטח וקודם לזכויות אחרות בנכס. כוונת
סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גבייה) היא רק לאותם המסים המגיעים מן הסרבן בקשר
למקרקעין השייכים לו. במקרה דנן, מס הרכוש שחבים הקבלנים מקים שעבוד ראשון על
הקרקע.
- עוד נאמר, כי טיבו של מס רכישה שונה לחלוטין מן המס המשתלם על פי חוק הוראות מס
שבח מקרקעין תשכ"ג-1963. מס הרכישה מוטל על רוכש הזכות בקרקע לא בשל רווח
שהפיק מן העסקה, אלא בשל עצם רכישת הזכות, בשיעור מסוים משוויה. זהו מעין מס
קניה שאין בינו לבין מס השבח ולא כלום. חבות במס רכישה קמה אפוא בקשר לזכויות
החדשות שנרכשו במקרקעין, ועל כן לדברי בית המשפט העליון שם בא מס זה בגדרו של
סעיף 11א(1) לפקודת המסים גביה.
- ראו: עמ' 853 מול האות ז' עד עמ' 854 מול האות ב' שם.
26. לכאורה לפי עניין שמש, גם מס רכישה נחשב בגדרו של סעיף 11א(1) לפקודת המסים ולא
לפי סעיף 11א(2).
יחד עם זאת, על הלכה זו נמתחה ביקורת לא מעטה.
ראו בספרו של המלומד אהרון נמדר "מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס
ותשלומיו", הוצאת נבו, מהדורה שביעית, 2012:
- "לנו נראה כי קביעת בית המשפט בעניין שמש כי הוראת סעיף 11א(1) חלה גם
על מס רכישה בטעות יסודה. לדעתנו, אין מקום לאבחנה בין מס שבח לבין מס
רכישה ואין לקבל את הטענה שמס רכישה, בהבדל ממס שבח, מוטל על רוכש
זכות במקרקעין בגין הקרקע. לנו נראה כי גם מס רכישה, בדומה למס שבח,
מוטל על ביצוע המכירה או הרכישה של המקרקעין ולא על עצם הבעלות בהם...
אם מנהל מיסוי מקרקעין רוצה לקנות לעצמו מעמד של נושה מובטח עם
היתרונות שיש לו בעת חדלות פירעון כי אזי עליו לנצל את הוראת סעיף 11א(2)
לפקודת המסים (גבייה)... חסרונו של סעיף זה, הינו בכך שהמנהל חייב לנקוט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

- 1 בפעולה מסוימת ולגלותה באופן פורמלי כדי לקנות מעמד של נושה מובטח – זכות
2 הקיימת ממילא לכל נושה ונושה" (שם בעמ' 661 – 662).
- 3
- 4 27. בפסיקה החדשה חלה אכן נסיגה מקביעה זו בעניין שמש וראו רע"א 3612/17 עיריית נתניה
5 נ' בנק המזרחי טפחות בע"מ (27.12.2020) (להלן: "עניין עיריית נתניה"). שם פסק כב'
6 השופט פוגלמן בהסכמת כב' סולברג וכנגד דעתו החולקת של כב' השופט אלרון כדלקמן:
7
- 8 "עמדה זו שהציג פרוקצ'יה, שלפיה סעיף 11א(1) מכוון למסים המגיעים
9 מן הסרבן "בקשר למקרקעין" השייכים לו, אומצה גם בפסק דין קודם
10 שנגע, בין היתר, לשאלה אם מס רכוש הוא "מס המגיע על מקרקעי
11 הסרבן". נקבע כי מס הרכוש הוא מס המוטל על הבעלים בגין עצם בעלותו
12 בנכס, והוא "משתלם 'בקשר למקרקעין', ולפיכך הוא בא בגדרה של
13 הוראה 11א(1)" (עניין שמש, בעמ' 853). באותו פסק דין העיר בית
14 המשפט כי הוא אינו נדרש לשאלה מה דינו של מס שבח מקרקעין בהקשר
15 זה, אך ציין כי נוכח הטלתו של המס על "השבח המופק במכירתו של
16 זכויות במקרקעין", ייתכן שאין לראות בו מס המגיע על מקרקעי הסרבן
17 (לעמדה אחרת, שלפיה גם מס רכישה וגם מס שבח מוטלים "על ביצוע
18 המכירה או הרכישה של המקרקעין ולא על עצם הבעלות בהם" ולכן אין
19 לראות בהם כחוסים תחת סעיף 11א(1) לפקודת המסים ראו אהרן נמדר
20 מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס ותשלומו 660-662 (מהדורה
21 שביעית, 2012)).
22 ראו שם פסקה 17 (ההדגשה שלי – נ.ג.).
- 23
- 24 28. קביעתו של כב' השופט סולברג בפסק הדין שם, פסקה 2, אף היא יפה לענייננו. מן הראוי
25 כי הפירוש שיינתן להליכי גבייה מנהליים הננקטים ללא פסיקה קודמת יפורשו בצמצום:
26
- 27 "כידוע, רשאית הרשות לנקוט בהליכי אכיפה וגבייה מנהליים, על
28 דעתה-שלה, מבלעדי החלטה שיפוטית. לא אחת נקבע כי סמכות נרחבת
29 שכזו, המתירה לה, לרשות, לחדור בנקל לכיסו של האזרח, ולהיפרע
30 מרכושו, צריכה להתפרש בצמצום (בג"ץ 6824/07 מנאע נ' רשות המסים,
31 פ"ד סד(2) 479, 526 (2012); רע"א 2911/95 אברהם נ' עיריית רמת גן, פ"ד
32 נג(1) 218, 239 (1999)); בבחינת "אין לך בו אלא חידושו" (בבלי, שבועות
33 כה, ב). ועוד זאת, ההוראה שבפרשנותה עסקינן – סעיף 11א(1) לפקודה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

- 1 – מתערבת בסדרי הנשייה בהליכי חדלות פרעון, עניין שביסודו שאלות
2 ערכיות עקרוניות, אשר ככלל, מן הראוי להותירן למחוקק לענות בהן
3 (בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד סו(3)
4 596, 649-650 (2014) (להלן: עניין עיריית הרצליה)). גם מטעם זה, נכון
5 היה לפרש בצמצום את הביטוי "מס המגיע על מקרקעי הסרבן", להיצמד
6 ללשונו של סעיף 11א(1) לפקודה, ולהוראות הדין שמכוחן מוטלים
7 ההיטלים הנדונים".
8 (ההדגשה שלי – נ.ג.)
9
10 29. ומהי נפקא מינא מכל האמור בענייננו ?
11 עיון בנסח המקרקעין שצרף כונס הנכסים לבקשתו מעלה, כי השעבוד בדרגה ראשונה
12 לטובת הנושה המובטח נרשם כאמור ביום 14.4.2022. ההערה לטובת רשות המסים נרשמה
13 "לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים גבייה לטובת מס רכישה רחובות בתאריך 21.2.2024".
14 ההערה נרשמה על זכויות החברה שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ.
15 עניינו הרואות כי ההערה נרשמה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים ולא לפי סעיף 11א(1)
16 לפקודת המסים.
17
18 30. מכל האמור אני מוצאת, כי מעצם טיבה של ההערה שנרשמה, הרי בהתאם להוראות סעיף
19 11א(2) לפקודת המסים, הערה זו נדחית מפני השעבוד בו מחזיק הנושה המובטח, שעבוד
20 קודם בדרגה ראשונה שהיה רשום בלשכת רישום המקרקעין בעת רישום ההערה.
21 מבחינה כרונולוגית בענייננו, הנושה המובטח רשם קודם לכן שעבוד מדרגה ראשונה
22 לטובתו על המקרקעין. שעבוד זה גובר על ההערה שנרשמה לפי סעיף 11א(2) לפקודת
23 המסים. הערה זו יש לפרש כאמור בצמצום ולפי רוח הפסיקה כפי שמצאה ביטויה בעניין
24 עיריית נתניה.
25 על כן, ההערה האמורה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים אינה חוסה תחת סעיף 11א(1)
26 ומשכך היא ניגפת מפני זכויותיו של הנושה המובטח בענייננו.
27
28 31. משכך, אני מוצאת שיש מקום לקבל את הבקשה ולהורות על מחיקת ההערה שנרשמה
29 לטובת רשות המסים, כמבוקש ע"י כונס הנכסים.
30 גם כאן לא למותר לשוב ולהזכיר, כי כונס הנכסים מבצע את מלאכתו בפיקוח בית המשפט,
31 וככל ויימצא לאחר הבטחת מלוא הזכויות והוצאות ההליך דכאן, כי נותרו כספים
32 לחלוקה, הם יחולקו לנושים בהתאם לבקשות שיגיש כונס הנכסים לבית המשפט.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 24-02-21894 בנק הפועלים בע"מ נ' שמני הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ ואח'

12 למאי 2024

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

סיכום:

32. מן המקובץ לעיל, מתקבלת בקשה מספר 8.

אני מורה בזאת על ביטול העיקולים שהוטלו על נכס המקרקעין ועל חשבון הבנק לטובת המשיבים 1 – 3 וכן על מחיקת ההערה שנרשמה בספרי המקרקעין לטובת המשיב 4.

כל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תדוור החלטתי זו לצדדים.

ניתנה היום, ד' אייר תשפ"ד, 12 מאי 2024, בהעדר הצדדים.

נועה גרוסמן, שופטת