

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## המקרקעין אותם רשאת רשות לשעבד בשל חוב ארנונה

עע"מ 4562/15 עיריית תל אביב-יפו נ' א.ש. נכסים ובנין (1989) בע"מ (31.1.2017)

### בית המשפט

### העליון קבע

### לאחרונה

### שבמקרה

### שקיים חוב

### מס שנצמח

### בגין

### מקרקעין

### מסויימים,

### ניתן לרשום

### בגינו שיעבוד

### על מקרקעין

### אחרים של

### סרבן המס,

### אף מחוץ

### לתחומי

### הרשות

לוי התגורר בראשון לציון בדירה בבעלותו וניהל בית קפה בתל אביב, בנכס אותו שכר. מוסר התשלומים של לוי היה ירוד, והוא צבר חובות ארנונה גבוהים בגין בית הקפה. עיריית תל אביב שביקשה לנקוט בהליכי גביה כנגד לוי, חפצה להטיל שיעבוד על בית הקפה, ואולם מאחר ולוי לא היה בעליו אלא רק מחזיק בו, היא לא היתה רשאית לעשות כן. לכן, הטילה שיעבוד על בית מגוריו בראש"צ. או אז טען לוי שהעירייה לא היתה רשאית לעשות כן, שכן סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גביה) (להלן – פקודת המסים), הוא הסעיף היחיד, לשיטתו, המסדיר אפשרות הטלת שיעבוד על חובות שנצמחו על מקרקעי הסרבן, בעוד סעיף 11א(2) לפקודת המסים, שעל פיו פעלה העירייה, לא חל על מקרקעין שלגביהם לא נצמח חוב מס.

נסיבות דומות הובאו לאחרונה לפתחו של בית המשפט העליון, שהביאוהו לדון ביחס שבין סעיף 11א(1) ל-11א(2) הנ"ל. נציין שסעיף 11א לפקודת המסים, מסדיר את האפשרות העומדת לרשויות להטיל שיעבוד על מקרקעין של סרבני תשלום. סעיף קטן (1) בו קובע כי "מס המגיע על מקרקעי הסרבן יהיה שעבוד ראשון על אותם מקרקעין" וסעיף קטן (2) בו קובע ש"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".

בית המשפט העליון קבע, כי במקרה שקיים חוב מס (כגון ארנונה, מס רכוש, מס רכישה, שבח או כל מס אחר) בגין מקרקעין מסויימים, ניתן לרשום בגינו שעבוד על מקרקעין אחרים של סרבן המס.

במסגרת הדיון בחן כב' השופט עמית את הפסיקה בנושא וקבע כי גם אם ניתן למצוא בפסיקה קודמת התייחסות לשאלת היחס שבין סעיפים קטנים (1) ו-(2) לסעיף 11א לפקודת המסים, שאלה זו למעשה טרם זכתה לדיון מעמיק וטרם נקבעה הלכה בגינה. על כן פנה לפרוש סעיף 11א לפקודת המסים.

בהתאם לתכלית החקיקה קבע כב' השופט עמית כי התכלית הסובייקטיבית של סעיף 11א(1) היתה לצמצם את השיעבוד הראשון הרחב שהיה קבוע קודם לכן, בלא צורך ברישום השיעבוד בפנקסי המקרקעין, ולכן קבע שבנסיבות בהן זוהי תכליתו היחידה, אין בהוראת הסעיף כדי לגרוע מאפשרותה של הרשות לשעבד מקרקעין אחרים כלשהם, בכפוף לרישום. אף בבוחנו את התכלית האובייקטיבית הגיע למסקנה דומה, תוך שקבע כי "תכליתו האובייקטיבית של סעיף 11א(2), היא לאפשר לרשות לשעבד מקרקעין שבבעלותו של סרבן, כדי לגבות מידי אותו המס. באספקלריא זו, קשה להצביע על טעם ענייני שיגביל את תחולתו של הסעיף".