



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

עת"מ 11-09-23467 נוליס נכסים בע"מ נ' עיריית הרצליה

בפני כב' השופטת יהודית שיצר

**העותרת** נוליס נכסים בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד אפרים מנדלמן

**נגד**

**המשיבה** עיריית הרצליה  
ע"י ב"כ עו"ד שי שמאי

**פסק דין**

- 1  
2  
3 1. עתירה להורות למשיבה (להלן: "העירייה") להמציא לעותרת אישור סילוק חובות  
4 המופנה לרשם המקרקעין לצורך רישום חלקים משלושה נכסים המצויים במבנה ברח'  
5 סוקולוב 29 בהרצליה (להלן: "המבנה") על שם העותרת.  
6  
7 2. ואלה העובדות הצריכות לעניין:  
8  
9 נוליס נכסים בע"מ (להלן: "העותרת") היא חברה שעוד לפני הקמתה, רכש עבורה  
10 מייסדה ביום 13.8.03, חלקים מ- 3 נכסים במבנה ברח' סוקולוב 29 בהרצליה מאדם  
11 בשם חלפו גניש ז"ל (להלן: "המנוח"). בחוזה המכר סוכם שעד למועד חתימת חוזה  
12 המכר מתחייב המוכר לשאת בכל המסים החלים על הנכס, וממועד חתימת הסכם  
13 המכר תישא העותרת בכל תשלומי המיסים. המנוח נפטר ביום 10.9.03, לפני שנרשמו  
14 זכויות העותר במבנה שבנדון, ואלמנתו ושני בניו הבגירים (להלן: "יורשי המנוח")  
15 המשיכו לטפל בענייניו. לאחר הפטירה סיכמו יורשי המנוח עם העותר בי למרות  
16 האמור בחוזה, ימשיכו הם לשאת בכל המיסים עד למועד מסירת החזקה במבנה לידי  
17 העותרת, ולאחר מסירת החזקה תישא העותרת בכל תשלומי המיסים למיניהם.

1 מתוך 6



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

עת"מ 11-09-23467 נוליס נכסים בע"מ נ' עיריית הרצליה

1 החזקה נמסרה לעותרת ביום 4.4.04, והן העותרת והן יורשי העיזבון הודיעו לעירייה  
2 כי החזקה במבנה הועברה לעותרת.  
3  
4 עיזבון המנוח פשט את הרגל, ויורשי המנוח לא שילמו לעירייה את כל המיסים שחלו  
5 עליהם עד למסירת החזקה. העותרת הגישה תביעה לבית משפט השלום בהרצלייה,  
6 כנגד יורשי המנוח, על מנת שהללו ימציאו לעותרת אישור מעיריית הרצלייה המופנה  
7 לרשם המקרקעין, המאשר את פרעון כל המיסים שחלו על המבנה עד למועד מסירת  
8 החזקה (להלן: "האישור לרשם המקרקעין" או "האישור"). ביום 5.5.09 דחה בימ"ש  
9 השלום בהרצלייה את תביעת העותרת. העותרת פנתה ביום 7.10.09 לעירייה,  
10 באמצעות בא כוחה, על מנת לקבל אישור לרשם המקרקעין. במכתבה מיום  
11 15.2.2010, סירבה העירייה לבקשת העותרת מאחר שקיים חוב של בעלי הנכס  
12 לעירייה בגין ארנונה והיטלי פיתוח בסך של מאות אלפי שקלים. בעקבות זאת, הגישה  
13 העותרת את העתירה דנן.  
14

**טענות הצדדים**

15  
16  
17 3. ב"כ העותרת טען, כי העירייה איננה יכולה להחזיקה כ"בן ערובה" בגלל חוב שאינו  
18 שלה. העירייה הייתה צריכה לתת לעותרת אישור לרשם המקרקעין מאחר שאין לה  
19 חוב בתור בעליו של המבנה שנרכש. ב"כ העותרת הפנה ל- ע"מ 1164/04 עיריית  
20 הרצליה נ' דניאל יצחקי (לא פורסם), (להלן: "פס"ד דניאל יצחקי), ממנו הוא מבקש  
21 להסיק כי בעלים שביושר נחשב בעלים. אסור היה לעירייה להימנע ממתן האישור  
22 לרשם המקרקעין, במצב בו החובות שייכים לבעלים הקודם של המבנה. מניעה כזו  
23 היא לטענת ב"כ העותרת התנהלות לא הוגנת ולא סבירה מצד העירייה. העותרת  
24 איננה צד למחלוקת שבין העירייה ליורשי המנוח בעניין חובות המנוח לעירייה. לפי  
25 הפסיקה, מעבר להליכי גבייה אקטיביים, אסור לעירייה לנקוט כלפי העותרת גם  
26 בהליכי גבייה פסיביים, כמו ההימנעות ממתן האישור לצורך רישום המקרקעין על שם  
27 העותרת.  
28

29 4. ב"כ המשיבה טען לעומת זאת, כי יש לסלק על הסף העתירה בהעדר יריבות בין  
30 העירייה לעותרת, מאחר שהחוב הוא של העיזבון ולא של העותרת. עוד טען ב"כ  
31 המשיבה כי יש לסלק את העתירה על הסף מאחר שהעותרת הגישה עתירתה דנן

2 מתוך 6



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

עת"מ 11-09-23467 נוליס נכסים בע"מ נ' עיריית הרצליה

1 בשיהוי רב, כשנה ו- 7 חודשים לאחר שקיבלה את עמדת העירייה המסרבת לתת לה  
2 את האישור לרשם המקרקעין. אישור העדר החובות ניתן לבעלים של נכס לאחר  
3 שמתברר כי לבעלים אין כל חוב לעירייה בגין אותו הנכס. עוד הוסיף ב"כ המשיבה, כי  
4 העותרת נמנעה משום מה מלפעול מול מנהלת העיזבון על מנת להבטיח את פירעון חוב  
5 המסים של העיזבון לעירייה, ולפיכך אין לה להלין אלא על עצמה.

6

7

8

**דין**

9 5. תקנה 9 (ג) לתקנות רישום המקרקעין (ניהול ורישום) שכותרתה "הגשת עסקה  
10 רישום" קובעת:

11

12

" (ג) לבקשה יצודפו -

13

3) מסמכים להוכחה כי שולמו כל האגרות, המסים, הארנונות ושאר

14

תשלומי החובה שתשלומם הוא תנאי לרישום עסקה במקרקעין";

15

16

סעיף 324(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע:

17

18

"324. (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא

19

אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי

20

ראש העירייה, המעידה שכל החובות המגיעים לעירייה מאת בעל

21

הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות

22

הפקודה או מדין אחר - סולקו במלואם או שאין חובות כאלה".

23

24

אין חולק כי עד ליום העברת החזקה בנכס מיורשי המנוח לעותרת היה ונשאר חוב

25

לעירייה של יורשי המנוח, כבעלי הנכס. פרשנות טבעית של לשון הסעיף הנ"ל, היא כי

26

העירייה איננה יכולה להוציא אישור לפיו כל חובות בעל הנכס לעירייה סולקו.

27

28

כך גם נקבע בפסי"ד דניאל יצחקי בפסי"ד בסעי' 4 לפסק דינו של כ"י השי"י. עדיאל:

29



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

עת"מ 11-09-23467 נוליס נכסים בע"מ נ' עיריית הרצליה

1

2 "תוצאה זו מתחייבת, לדעתי, מסעיף 324(א) לפקודת העיריות, שכן

3 מתן האישור לפי סעיף זה מותנה בתשלום החובות "המגיעים

4 לעירייה מאת בעל הנכס". תנאי זה אינו מוגבל, על פניו, לחובות

5 המגיעים ממבקש האישור בלבד, ולכאורה, יש בו כדי למנוע את מתן

6 האישור, גם כאשר החובות בקשר לנכס מגיעים מבעל אחר של

7 הנכס".

8

9 מעבר לשון הסעיף, שתומך בפרשנות הנ"ל, גם תכלית החקיקה של סעיף 324(א)

10 לפקודת העיריות תומכת בפרשנות זו. המחוקק התכוון לסייע לרשויות המקומיות

11 בהליכי גבייה של מיסים עירוניים למיניהם. ראה גם פסי"ד דניאל יצחקי בסעי' 7:

12

13 "לרשות המקומית ניתנו אמצעי גבייה נוספים על ידי המחוקק,

14 אמצעים שהדין נמנע מלהקנות לבעל דין "רגיל" המבקש לפרוע

15 את חובותיו, וזאת בכדי לסייע בידה באכיפת חובותיה.

16 ההצדקה להרחבת קשת האמצעים הנתונים בידי הרשות

17 ברורה. לרשות המקומית חייבים רבים והיא מהווה "שחקן

18 חוזר" בנעליה בנושה. כוח האדם האמון על אכיפת החובות

19 מסעם הרשויות מוגבל בכמותו ופיתוח מנגנוני אכיפה

20 אקטיביים עשוי לגזול משאבים רבים מתקציבה. כמו כן,

21 להבדיל מנושה "רגיל", הנהנה בעצמו מזכייתו בהליך

22 המשפטי, הכספים הנגבים אמורים לשרת את כלל הציבור

23 ולספק שירותים מוניציפאליים בסיסיים לתושבים. אינטרס זה

24 מצדיק כשלעצמו את יצירת מנגנוני האכיפה המפורטים,

25 תוך מתן יתרון דיוני לרשות המקומית על פני בעל דין אחר

26 המבקש לגבות את חובותיו והפרת האיזון האדוורסרי בין

27 הצדדים. אמצעי האכיפה המנהליים מאפשרים לרשות להפעיל

28 מנגנון גבייה אפקטיבי, ללא השקעה רבה של כספי ציבור, על

29 ידי ניצול ה"צמתים" על ציר הזמן בהם נזקק החייב לשירותי

30 הרשות (כלשונו של חברי, השופט מ' חשין (כתוארו אז), בבג"צ

31 779/92 סלאמה נ' ראש עיריית נצרת, פ"ד מז (5) 183, 186).



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

עת"מ 11-09-23467 נוליס נכסים בע"מ נ' עיריית הרצליה

- 1 "צמתים" כגון העברת זכויות במרשם המקרקעין (המותנית),  
2 כאמור, באישור הרשות בדבר היעדר חובות הרובצים על  
3 המקרקעין) וקבלת היתרים שונים מידי הרשות וועדת התכנון".  
4
- 5 העותר מחזיק בנכס החל מיום 4.4.2004. החוב הנדון מתייחס לתקופה שלפני מועד  
6 זה. באותו המועד העותר לא היה בעלים של הנכס ולא מחזיק של הנכס, ובמהלך  
7 אותה התקופה הצטבר חוב של הבעלים הקודם של הנכס - יורשי המנוח. משכך  
8 העירייה לא הייתה רשאית לתת לעותרת אישור כי הבעלים של הנכס סילק את כל  
9 חובותיו לעירייה, כאשר אין חולק כי קביעה כזו איננה נכונה עובדתית.  
10
- 11 לא זו אף זו, פסייד דניאל יצחקי מצביע אף על האמצעים העומדים לרוכשי נכס כדי  
12 להבטיח את עצמה מפני האפשרות שמוכרי הנכס (ויורשיהם) יפרו את החוזה עמם  
13 בהימנעותם מלשלם חובם לעירייה:  
14
- 15 "נושא זה הוא עניין ליחסים שבין המשיבים לבין הרוכשים,  
16 שהם אשר היו אמורים להבטיח (בין על-ידי עיכוב חלק מכספי  
17 התמורה ובין בדרך אחרת) את היכולת לאכוף על המשיבים את  
18 קיום התחייבויותיהם" (עע"מ 1164/04 עיריית הרצליה נ'  
19 דניאל יצחקי (לא פורסם) בסעי' 11 לפסה"ד).  
20
- 21 גם העותרת דגן היתה צריכה לדאוג לחגנה על זכויותיה בשלב החוזי, עיי עיכוב  
22 תשלום חלק מכספי התמורה בעבור המבנה שרכשה מהמנוח, להבטחת סילוק כל  
23 החובות של המנוח לעירייה בגין הנכס.  
24
- 25 6. ההפניה לבג"ץ 973/90 פרזמיל חן בע"מ נ' עיריית יבנה, אינה יפה לענייננו, ויש לאבחן  
26 בין שני המקרים. בג"צ זה עוסק במקרה שבו נמכר נכס שהושכר, כאשר לשוכר יש חוב  
27 ארנונה לעירייה. במקרה כזה אכן העירייה יכולה וחייבת לחנפיק אישור כי הבעלים  
28 של הנכס סילק כל חובותיו לעירייה, שהרי לבעלים אכן אין חוב לעיריה. עפ"י הפקודה  
29 תשלום תארנונה חל על המחזיק האחרון בנכס כפי שדווח לרשות המקומית, בין אם  
30 הוא הבעלים של הנכס שנמכר (או הועבר בצורה אחרת) ובין אם הוא שוכר או מחזיק



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים  
מנהליים**

עת"מ 11-09-23467 נוליס נכסים בע"מ נ' עיריית הרצליה

1 אחר של אותו נכס. לפיכך, הבעלים שמכר את הנכס לא היה חייב לעיריה, ולכן חוב  
2 הארנונה חל על השוכר ולא על מוכר הנכס שהוא בעליו.  
3  
4 גם מפסי"ד דניאל יצחקי אין העותרת יכולה להבנות. דעת הרוב באותו מקרה חלקה  
5 על דעת המיעוט של הנשיא (דאז) א. ברק וקבעה ברורות (כפי שצוטט לעיל) כי רשות  
6 מקומית רשאית להימנע מליתן אישור לרשם המקרקעין כל עוד נשארו חובות של  
7 הבעלים לרשות המקומית בגין הנכס. כמו כן, ספק אם הנשיא ברק היה מגיע לאותה  
8 תוצאה גם בנסיבות המקרה דנן. בנסיבותיו של פסי"ד דניאל יצחקי, סכום החוב  
9 לעירייה היה קטן יחסית ולא היה ברור באותו מקרה אם העירייה עשתה די לשם  
10 אכיפתו של החיוב במשך השנים. לעומת זאת בעניינינו, היה על העותרת להוכיח כי  
11 סכום החוב קטן וכי העירייה לא עשתה די על מנת לגבותו במשך השנים. דא עקא,  
12 העותרת כאן לא הוכיחה נתונים דומים. מתברר, ממכתב העירייה (נספח יט' לעתירה)  
13 כי חובו של הבעלים הקודם של המבנה לעירייה, בגין ארנונה והיטלי פיתוח, מסתכם  
14 במאות אלפי שקלים (!).  
15 אין זה המקרה להקל על הצדדים ולעודד פרשנות שעלולה לחביא להתחמקות  
16 מתשלום חובות לעיריה.  
17

**סיכום**

18  
19  
20 8. לאור כל האמור לעיל, במצטבר, אני דוחה את העתירה.  
21  
22 העותרת תשלם למשיבה הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 30,000 ₪, בהתאם  
23 לתקנה 512 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984.  
24  
25 ניתן היום, ז' סיון תשע"ב, 28 מאי 2012, בהעדר הצדדים.  
26  
27 המזכירות תמציא עותקים לצדדים.  
28

יהודית שיצר, שופטת

29