



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 4437/22

לפני: כבוד השופט ע' גרוסקופף

המבקש: מאיר ג'אוויד אילדררשתי

נ ג ד

המשיבים:

1. עזרא גבאי
2. מיכל בר
3. ארי את בר בע"מ
4. זיווה כהן
5. קדמת עדן בע"מ
6. ארי את בר חברה לייזום ופיתוח (1993) בע"מ
7. עו"ד יהודה טלמון - נאמן

צד קשור: רשות המיסים

בקשת רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 30.5.2022 בת"א 11346-09-11 שניתנה על-ידי כב' השופטת סיגל יעקבי; ובקשה לעיכוב ביצוע

תאריך הישיבה: י"ב בתמוז התשפ"ב (11.07.2022)

בשם המבקש: עו"ד דביר הורוביץ

בשם המשיב 1: עו"ד אלון קזיוף

בשם המשיבות 2-6: עו"ד עמנואל סולומונוב

בשם המשיב 7: בעצמו

בשם הצד הקשור: עו"ד אורן סוקר

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטתה של המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת טיגל יעקובי) בת"א 11346-09-11 מיום 30.5.2022, במסגרתה הורה בית המשפט על מימושו של נכס על ידי הנאמן בתנאים מסוימים. בצדה של הבקשה, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה.

1. ראשיתה של הפרשיה שלפנינו בסכסוך שהתגלע בין המשיב 1, מר עזרא גבאי, לבין המשיבה 4, גברת זיוה כהן, שותפים עסקיים לשעבר. השניים הקימו שתי חברות פרטיות (המשיבות 3 ו-6) באמצעותן הם ביצעו, במהלך השנים 1993-1997, את פעילותם המשותפת – ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן, כאשר המבקש, שותף עסקי של המשיב 1 והמשיבה 4, החזיק ב-33% ממניותיה של המשיבה 6. הסכסוך נסוב סביב זכויותיהן של חברות אלו ביחס לשני נכסי מקרקעין (כל נכס בבעלות אחת מהחברות האמורות), אולם הבקשה שלפניי מתמקדת ברכיב הסכסוך הנוגע לזכויות ביחס לאחד מהנכסים בלבד – נכס הממוקם ברחוב קרן היסוד 2 בהרצליה, הידוע כגוש 6667 חלקה 1 תת-חלקה 1 (להלן: הנכס), ואשר בעלת הזכויות בו היא ארי את בר בע"מ (המשיבה 3. להלן: החברה).

2. לצורך העניין שלפניי, אמסור בתמצית כי בין המבקש לבין החברה נחתם בשנת 1994 הסכם הלוואה, ולפיו, עם מכירת הנכס יהיה המבקש זכאי להחזר הלוואה בסך של 200,000 דולר (אמריקאי). עוד קבע ההסכם כי לאחר סילוק חובות נוספים, יש לחלק את יתרת המכירה בין המבקש לבין החברה בחלקים שווים. ביום 3.8.2016 ניתן פסק דינו של בית משפט קמא בסכסוך, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי הנכס יימכר, כי מכספי התמורה בגין מכירתו יש לנכות סכום של 200,000 דולר בעבור המבקש כהחזר הלוואה, ושאת יתרת כספי התמורה יש לחלק בחלקים שווים בין המבקש לבין החברה, וזאת "בכפוף לחובות ככל שיש כאלה [...] לצדדים שלישיים" (פסקה 133 לפסק הדין). יצוין כי ערעור על פסק הדין נדחה ביום 5.6.2018 (ע"א 6741/16 כהן נ' גבאי (5.6.2018)).

3. בהתאם להוראות פסק הדין האמור, מונה ביום 18.7.2018 עו"ד יהודה טלמון (המשיב 7) כנאמן מטעם בית המשפט (להלן: הנאמן), על מנת שיבצע את הפעולות הנדרשות לצורך מכירת זכויות החברה בנכס. בתוך כך, פעל הנאמן להסדרת מצבו של הנכס ולהסרת עיקולים שנרשמו עליו. ביום 19.1.2021 הודיע הנאמן לבית משפט קמא כי קיימים שני שעבודים על הנכס לטובת רשות המיסים (המשיבה 8), אשר מצריכים

בירור. בהמשך, ולבקשת הנאמן, הגישה רשות המיסים ביום 8.3.2022 את תגובתה בעניין. בתגובתה פירטה רשום המיסים על אודות מקורם של השעבודים שנרשמו לטובתה, והסבירה שאלו נובעים מהעובדה שהחברה לא הגישה דו"חות לפקיד השומה בשנים 1994-1998, וממילא לא שילמה מס לרשות המיסים בגין השנים הללו, בניגוד לדין, ועל כן נצבר לה חוב על סך של 12.7 מיליון ש"ח (שעיקרם הצטברות של הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות. יצוין כי קרן החוב, לפי רשות המיסים, היא 2.171 מיליון ש"ח בלבד). הואיל וחובות אלה לא שולמו על ידי החברה, נרשם שעבוד לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) (להלן: הפקודה) על הנכס. הוטעם, כי לחברה ניתנה הזדמנות להשיג על חוב זה בחלוף פרק זמן של 20 שנים ממועד היווצרותו, וזאת לפנים משורת הדין. עם זאת, לאור עמדת החברה כי אין ביכולתה להגיש את הדו"חות בגין השנים הרלוונטיות, ולנוכח העובדה שהחברה סירבה להצעת רשות המיסים להגיע עמה להסדר חוב, נטען כי שיעור החוב עומד בעינו, והוא בר גבייה. כן יובהר, כי אין חולק על כך שחוב זה גבוה משמעותית משווי הנכס, אשר מוערך בשווי של 5.7 מיליון ש"ח.

4. על רקע האמור, התקיים ביום 30.5.2022 דיון בבית משפט קמא במעמד הצדדים, ובכלל זה רשות המיסים. בתום הדיון ניתנה ההחלטה מושא הבקשה שלפניי, לפיה הנאמן יפעל למימוש הנכס, כאשר כספי תמורת המכירה (בניכוי ההוצאות הנדרשות הנובעות ממנה) יישמרו בידי הנאמן לתקופה של 6 חודשים או עד להכרעה בסוגיית חבות המס על ידי הערכאה המוסמכת, לפי המאוחר, ובתנאי שהליך זה יינקט במהלך חודשים אלו. יוער, כי במהלך חודש יוני 2022 החליף המבקש את בא-כוחו, שכן עד אותה עת הוא יוצג יחד עם יתר בעלי המניות בחברה.

5. במסגרת הבקשה שלפניי, מלין המבקש על החלטת בית משפט קמא מיום 30.5.2022. לטענתו, הלכה למעשה, בית המשפט העביר את חלקו מהתמורה ממכירת הנכס לרשות המיסים, בעוד שעומדות לו זכויות בנכס כדין, אשר אף כומתו והוכרעו זה מכבר בפסק הדין מיום 3.8.2016. לשיטתו, מאחר שהמבקש אינו בעל מניות בחברה ואינו נושא בחוב לרשות המיסים, הרי שהיה על בית משפט קמא להתנות את מכירת הנכס בהסדרת חבות המס של החברה כתנאי מקדים למכירתו, וזאת בייחוד לאור העובדה שרשות המיסים לא הייתה צד להליך שהתנהל בבית משפט קמא. זאת ועוד, המשיב מכחיש את עצם קיומו של החוב לרשות המיסים, וטוען כי למצער, שיעורו נופח לאין שיעור, וזאת מאחר שהחוב הוא "חוב בירוקרטי" שנובע מסכסוכים בין בעלי המניות בחברה ועל כן אינו "חוב אמיתי". עוד מוסיף המבקש כי החוב התיישן בהינתן שרשות המיסים לא נקטה בהליכים לגבייתו במשך למעלה מ-25 שנים. לאור כל זאת, המבקש סבור כי יש להורות על העברת חלקו בתמורה ממכירת הנכס בהתאם להחלטתו של בית

משפט קמא מיום 3.8.2016. לחלופין, מבוקש להתנות את מכירת הנכס בהסדרת חבות המס כתנאי מקדים לה, או למנוע את העברת הכספים לרשות המיסים עד שתינתן החלטה שיפוטית אחרת בעניין. לבסוף, מדגיש המבקש כי לאור העובדה שזהו הנכס האחרון של החברה, וכיוון שנעשו מאמצים רבים על מנת לממשו, הרי שיש להיעתר לבקשתו, ולמנוע את ירידת כספי הלוואתו לטמיון.

6. ביום 30.6.2022 ניתן צו ארעי על ידי, הקובע שהנאמן יימנע ממימוש הנכס עד למתן החלטה אחרת. לאחר מכן, ביום 11.7.2022, התקיים לפניי דיון בעניין, בנוכחות באי-כוחם של כלל הצדדים להליך, לרבות בא-כוח מטעם רשות המיסים. בתום הדיון הביעו הצדדים נכונות להידבר, חרף חילוקי הדעות ביניהם. ברם, ביום 18.10.2022 הגישה רשות המיסים הודעת עדכון, ולפיה לא עלה בידי הצדדים להגיע לפשרה. על כן, לשיטתה, דין בקשת רשות הערעור להידחות, וזאת בראש ובראשונה מן הטעם שקיים לטובתה שיעבוד על הנכס, והיא הראשונה להיפרע ממנו. לאחר מכן, הנאמן הגיש הודעה מטעמו, במסגרתה התבקש ביטול הצו הארעי מיום 30.6.2022, לצד הותרת החלטתו של בית משפט קמא מיום 30.5.2022 על כנה. לשלמות התמונה יובהר, כי יתר הצדדים להליך לא מסרו הודעה מטעמם, וכי החברה לא הגישה ערעור על החוב לרשות המיסים עד למועד כתיבת שורות אלה.

7. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובנספחיה, הגעתי למסקנה כי אין מנוס מדחייתה.

8. סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) קובע כי "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". במילים אחרות, בשונה מסעיף 11א(1) לפקודה, שענייננו "מס המגיע על מקרקעי הסרבן", ביחס לכלל מס אחר שהפקודה חלה עליו ניתנה לרשות בטוחה מסוג שעבוד "רגיל" ולא שעבוד "ראשון", וזאת כתנאי שנרשמה הערה מתאימה בפנקס המקרקעין. בנוסף, אם נרשמה הערה על קיומו של שעבוד כאמור, דרגתו תהיה נדחית מפני כל שעבוד קודם שהיה רשום בפנקס בעת רישום ההערה (ע"מ 5854/11 רוטטוביץ נ' עיריית חולון, פסקה 21 (4.9.2015); על ההבחנה בין שני השעבודים הסטטוטוריים המעוגנים בסעיף 11א לפקודה, ראו ע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ, פסקה 23 (15.4.2015); ועל פרשנות הסעיפים והיחס ביניהם ראו ע"מ 4562/15 עיריית תל אביב נ' א.ש. נכסים ובנין (1989) בע"מ, פסקאות 15-22 (31.1.2017)).

9. בענייננו, במהלך ניסיונותיו של הנאמן לממש את הנכס, התברר לו כי לחברה קיים חוב לרשות המיסים בגינו הוטלו שעבודים מכוח הפקודה על הנכס, אשר נרשמו במרשם המקרקעין בהתאם, וזאת בנוסף לחובה של החברה כלפי המבקש בגין הלוואתו. כאמור, בהתאם להוראות הפקודה, על מנת שזכותו של המבקש תהיה קודמת לזכותה של רשות המיסים על הנכס, עליו להראות כי נרשמה הערה לזכותו במרשם המקרקעין בטרם נרשמו ההערות לטובת רשות המיסים. אם כן, לו היה המבקש מעלה כל טענה שהיא הנוגעת לרישום במועד כאמור, או למצער, לרישום זכויותיו בנכס בכלל, הרי שהיה מקום להידרש לטענות אלו ולבחון אותן לגופן. אולם, המבקש לא העלה אף טענה ברוח זו, ונדמה כי כל טענותיו נתלות בתוכנו של ההסכם שנחתם בינו לבין החברה, ועליו בלבד (למעלה מן הצורך, יצוין כי ההסכם נחתם בשנת 1994, בד בבד עם תחילת צבירת החוב של החברה לרשות, ולא לפני כן). אכן, חובה הנוכחי של החברה כלפי רשות המיסים גדל באופן ניכר, ולמעשה הכפיל, שילש וריבע את עצמו, כך שמלוא התמורה שתקבל ממכירת הנכס צפויה לעבור לידי רשות המיסים על מנת לפרוע חוב זה (בעוד אילו שיעור החוב היה מתמצה לקרן החוב בלבד, הרי שהייתה נותרת יתרה מספיקה לתשלום ההלוואה שנטלה החברה מהמבקש). ואולם, רשות המיסים הסכימה בהגינותה לאפשר לחברה לטעון נגד חוב המס, חרף הזמן הרב שחלף. עם זאת, בהינתן שהחברה לא גילתה עד כה עניין בנקיטת הליך בנושא, ומשום שהמבקש לא הצליח להשלים את אשר החסירה, הרי שחוב זה עומד לעת הזו לגביה במלואו. ויובהר, גם אם היה טעם בטענות המבקש ביחס לתוקפו של החוב לרשות, שיעורו ואופן גבייתו (ואינני מכריע בכך), אין מקום להידרש אליהן במסגרת ההליך דנן, וזאת מן הטעם הפשוט שהחברה, שאינה מצויה בהליכי חדלות פירעון, לא נקטה עד כה בכל הליך על מנת להשיג על דרישת רשות המיסים (ולאור עמדת רשות המיסים, נראה כי הדרך לעשות כן טרם נחסמה בפניה).

10. במצב דברים זה, ובהינתן שניסיונות בית המשפט לסייע לצדדים להגיע להבנות לא צלחו, אין מנוס מלדחות את הבקשה שלפניי. ויוזכר, בית המשפט קמא קצב שישה חודשים בהם תמורת המכירה תוחזק בידי הנאמן, ולא תחולק, על מנת לאפשר להכרעה בסוגיית חבות המס על ידי הערכאה המוסמכת. תקופה זו, שטרם החלה להימנות, עודנה עומדת למבקש, ובמהלכה רשאי הוא לנקוט בהליכים משפטיים להגנת זכויותיו כפי שימצא לנכון ולמועיל. זכויות הצדדים במסגרת התדיינות עתידית זו, ככל שתתנהל, שמורות, ואין לראות בהחלטה זו משום נקיטת כל עמדה לגבי הסוגיות העשויות להתעורר בה.

11. אשר על כן, הבקשה נדחית. הצו הארעי שניתן בהחלטתי מיום 30.6.2022 – מבוטל בזאת. בנסיבות המקרה, ותוך הבעת צער על כך שהצדדים לא השכילו להגיע לתוצאה הוגנת וראויה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, י"א בכסלו התשפ"ג (5.12.2022).

ש ו פ ט