

[סגור חלון](#)



## רישום משכנתא - האם מהווה מימוש לצורך החבות בהיטל השבחה?

ובעקבות כך, האם האשראי הבנקאי המגובה בנכסי נדל"ן סובל כיום מתת בטחונות?  
אינג' יוסף רייטן 17/6/08

הסוגיה שבכותרת תלויה ועומדת כיום בפני בג"צ (7009/04) - עיריית הרצליה ואח' נגד היועץ המשפטי לממשלה והנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין.

שורשיה נעוצים ברצף הוראות חוק, מחוקים שונים, המצדדות לכאורה בטענת עיריית הרצליה כי רישום משכנתא נחשב מימוש זכויות במקרקעין לצורך החבות בהיטל השבחה. לפיכך, ממועד זה הוועדה המקומית זכאית לגבות חוב היטל השבחה הרובץ על אותו נכס.

בתוספת השלישית לחוק התו"ב מוגדר "מימוש זכויות במקרקעין" בין היתר כהענקת זכויות במקרקעין הטעונות רישום בפנקסי המקרקעין. ע"פ סעיף 4 לחוק המקרקעין מוגדרת משכנתא כמשכון של מקרקעין, אחת מהזכויות המוכרות ע"פ חוק המקרקעין הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין.

בהמשך לכך, ע"פ סעיף 10 א' לתוספת השלישית נקבע כי לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל השבחה. הוראה דומה מופיעה בסעיף 324 לפקודת העיריות.

כהשלמה להוראות הדין הנ"ל נקבע ע"י השופטת חיות בפרשת "נווה בניין" (ע"א 1321/02) כי גם רישום משכנתא יחשב מימוש זכויות המזכה את הרשות לגבות היטל השבחה, זאת בשל העובדה כי הנהנה במקרקעין המושבחים מוציא בעת המימוש את התעשרותו מן הכח אל הפועל.

מנגד עומדת הנחיה של היועץ המשפטי לממשלה משנת 1989 שהופנתה אל הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין, הפוטרת את הרשם מלבקש אישור עירייה בעת רישום משכנתא. עד שנת 1989 נדרש ממי שביקש לרשום משכנתא להציג בפני הרשם תעודה מאת הרשות המקומית המעידה כי כל החובות בגין הנכס שולמו.

ההליך שקדם להגשת הבג"צ ע"י עיריית הרצליה היה הליך שהתקיים בפני בית משפט השלום בהרצליה (ע"א 77/02), בעקבות דרישה של הוועדה המקומית מבני הזוג מירלמן לשלם ריבית עונשית בשיעור של 9% לשנה ע"פ חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרש הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ - 1980, בגין חוב היטל השבחה שנוצר מעת רישום המשכנתא שנרשמה על בית מגוריהם.

כלומר הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ראתה את מועד רישום המשכנתא כמימוש זכויות ע"פ פס"ד "נווה בניין", וכבר ממועד זה השיתה על הבעלים ריבית צמודה בשיעור של 9% שנוספה על סכום ההיטל (הנחשב מבחינתה כחוב).

בית משפט השלום, ע"י השופט צבי דותן, אישר את עמדתה של עיריית הרצליה לאור פס"ד "נווה בניין".

בבג"צ שתלוי ועומד מבקשת עיריית הרצליה להכריז כי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה ניתנה בניגוד לדין הקיים ודינה להתבטל. כמו כן היא מבקשת כי המצב המשפטי שהיה נוהג לפני שנת 1989 יחזור לנהוג גם כיום וזאת ע"מ לאפשר לעירייה להיפרע מחובות היטל השבחה הרובצים על הנכס כבר בעת רישום המשכנתא.

המשמעות הכלכלית של החלטת הבג"צ, ככל שהוא יקבל את עמדת עיריית הרצליה, היא כבדת משקל הן לבעלי המקרקעין בכל רחבי הארץ והן למערכת הבנקאית כולה. כל מי שלקח משכנתא החל משנת 1989 ועד היום עשוי למצוא את עצמו כמי שמימש זכויות במקרקעין, ולפיכך מאותו מועד סכום היטל השבחה בו היה חב בעת רישום המשכנתא ישא ריבית והפרשי הצמדה בשיעור של 9% לשנה, זאת בהשוואה למנגנון של הצמדה בלבד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה, הנוהג בהעדר מימוש, מעת אישורה של תכנית משביחה.

ההשפעה של ריבית עונשית זאת יכולה להיות דרמטית בתקופת זמן לא ארוכה במיוחד, גם בתנאים של חוסר אינפלציה: בתוך 3 שנים - גידול של כ-30%; בתוך 5 שנים - גידול של 54%; בתוך 7 שנים - גידול של 82%; בתוך 9 שנים - גידול של למעלה מ-100%.

ההשפעה על המערכת הבנקאית עלולה להיות דרמטית לא פחות מכך. ניקח לדוגמא נכס מקרקעין ששועבד כבטוחה לבנק בשנת 1995 (תקופת שיא בנדל"ן המסחרי). נניח כי באותה עת שיעור היטל השבחה היווה 20% משווי של הנכס.

בהנחה שהשווי הראלי של הנכס נשמר מאז ועד היום, הרי שאפילו לא נוספה תכנית בנין עיר חדשה המשביחה את המקרקעין, בתוך אותה תקופה, שיעור החוב בגין היטל השבחה החל במועד רישום המשכנתא, בשל אותה ריבית עונשית, מגיע כיום ל-100% משווי הנכס!

בהמשך לכך נשאלת השאלה המדאיגה האם הביטחונות הקיימים היום במערכת הבנקאית בגין האשראי שניתן בשנים האחרונות הם מספקים. התשובה לכך נתונה בידי בג"צ; גם אם יקבע כי ההוראה של היועץ המשפטי לממשלה בעניין רישום משכנתא ניתנה שלא כדין, הוא עדיין יכול לקבוע כי ע"פ מודל הבטלות היחסית, תוצאת פסק הדין תיושם באופן פרוספקטיבי (מהיום והילך), זאת ע"מ למנוע תביעות ענק של בעלי מקרקעין ובנקים מסחריים כנגד המדינה בשל ההסתמכות על אותה הוראת יועץ.

לעומת זאת, החלטה אחרת של בג"צ שתקבע כי הוראת היועץ בטלה מעיקרה ולפיכך מאז ומתמיד רישום משכנתא היווה מימוש זכויות, עלולה ליצור מצב חדש לפיו הבנקים המסחריים ימצאו עצמם בתת בטחונות ולכן יבקשו בטחונות נוספים ו/או שיצמצמו בשל כך את היקף האשראים - דבר שעלול להכביד שלא לצורך על ענף הנדל"ן הנמצא בתקופת רגישה. המערכת הבנקאית, כמו גם מרכז השלטון המקומי ובעלי הנכסים המסחריים נמצאים בהמתנה להחלטת הבג"צ - כיצד ייפול דבר, על כך ימים יגידו.

\* הכותב הוא משפטן ושמאי מקרקעין.