

בתי המשפט

בית המשפט המחוזי תל-אביב-יפו

ו"ע 1091/06

ו"ע 1246/06

ו"ע 1335/06

בפני ועדת ערר לענייני מיסוי מקרקעין
כב' השופט מגן אלטוביה - יו"ר הוועדה
צבי פרידמן, רו"ח - חבר
דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין – חבר

העוררים

1. עווד חסונה
 2. נאדיה חסונה
 3. חסאם חסונה
 4. עדנאן חסונה
 5. אנתסאר חסונה
 6. עבד אל עזי חסונה
 7. פאטמה חסונה
 8. הודה סאקאללה
 9. סמיה געסוס
 10. חמיד חסונה עבד אל
 11. הדאיה אבו דיב
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד רון טורקלטאוב

נגד

המשיב

מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ע"י פרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)
באמצעות ב"כ עוה"ד אריק ליס

פסק דין

צבי פרידמן, רו"ח

א. פתח דבר

הדיון הנוכחי עניינו בהשלמת פסק דינה של ועדת הערר מיום 21/7/2010 (להלן: "**פסק הדין המקורי**" ו/או "**הערר המקורי**") בעקבות ראיות חדשות שהומצאו ע"י המשיב, והחזרת הדיון לוועדה לאור החלטתו של בית המשפט העליון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

ב. רקע עובדתי וסלע המחלוקת

1. העוררים הינם יורשיהם של יעקב ומוסא חסונה ז"ל. יעקב חסונה נפטר ביום 3.7.1987 ומוסא חסונה נפטר בשנת 1998. יעקב ואחיו מוסא הינם היורשים של עבד אל חמיד חסונה אשר נפטר ב- 24.1.1961.
2. בתאריך 10.8.1954 נערך הסכם בין האפוטרופוס לנכסי נפקדים ורשות הפיתוח לבין עבד אל חמיד המנוח ואחרים (להלן: **"ההסכם משנת 1954"**), לפיו קיבל עבד אל חמיד המנוח מקרקעין חלף אחרים שהיו בבעלותו.
3. בתאריך 7.5.1987 נערך הסכם נוסף בין מוסא ויעקב חסונה (יורשי עבד אל חמיד) לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: **"המינהל"**) בשם רשות הפיתוח (להלן: **"ההסכם משנת 1987"**), לפיו הועברו למדינה המקרקעין שקיבל המנוח עבד אל חמיד בשנת 1954 חלף מקרקעין אחרים שקיבלו יורשי עבד אל חמיד המנוח. עפ"י הסכם זה (שכותרתו **"הסכם חליפין"**), קיבלו יעקב ומוסא בנוסף למקרקעין החדשים, גם **"תמורה כספית בגין הפרשי הקרקע, בסך 56,820.25 ₪ וכן השתתפות בשכ"ט עו"ד סלטון בסך של 32,650.71 ש"ח, המהווה 2 1/2 אחוזים מסך העסקה, ובסך הכל 89,470.06 ש"ח..."**.
4. בשנת 2004 בוצעו עסקאות במקרקעין נשוא ההסכם משנת 1987, והמחלוקת שהתעוררה הינה לגבי מהותו של הסכם החליפין משנת 1987 והשפעתו על יום הרכישה של המקרקעין.
5. לטענת העוררים הסכם החליפין משנת 1987 הינו בחזקת עסקה פטורה ממס ויש לראותה כ"המשך טבעי" להסכם משנת 1954. לפיכך, לטענתם, יום הרכישה של המקרקעין שקיבלו העוררים או יורשיהם בשנת 1987 הינו ביום פטירתו של המוריש עבד אל חמיד חסונה, הוא ה- 24.1.1961, אשר קיבל את המקרקעין המקוריים (נשוא ההסכם משנת 1987) בשנת 1954.
6. מאידך טוען המשיב, כי הסכם החליפין משנת 1987 הייתה עסקה חייבת במס ולפיכך קבע את יום הרכישה לשנת 1987.
7. מחלוקת זו מתבטאת בעיקר בשיעור מס השבח החל בגין מכירת המקרקעין שהתקבלו לפי ההסכם משנת 1987, האם יחול סעיף 48 א' (ד) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה ומכירה) התשכ"ג-1963 (להלן: **"חוק מיסוי מקרקעין"** או **"החוק"**) לגבי מקרקעין שיום רכישתם היה עד שנת המס 1960, (או אז יחול שיעור מס של 24% - לפני הפחתת מס בגין הפקעה) כטענת העוררים, או שמא לא זכאים העוררים לשיעורי המס המוטבים, שלפי סעיף 48 א' (ד') לחוק, כטענת המשיב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

ג. החלטת ועדת הערר מיום 21/7/10 (הערר המקורי)

1. ביום 21.7.10 נתנה ועדת הערר בהרכב: כב' השופט בדימוס, יהושע בן שלמה ז"ל והחברים, עו"ד ושמאי המקרקעין דן מרגליות ורו"ח צבי פרידמן פסק דין בעניינם של העוררים. ההכרעה נתקבלה בדעת רוב ופסק הדין דחה את העררים המאוחדים.

2. על פי דעת הרוב (ד' מרגליות, עורך דין ושמאי מקרקעין בהסכמת כב' השופט י" בן שלמה ז"ל) העוררים לא הוכיחו כי הסכם ההפקעה מהווה המשך להסכם קודם משנת 1954 ואף אם הוא נערך תחת איום של הפקעה, אין בכך כדי להקנות לעוררים את הפטור לפי סעיף 64 לחוק.

על פי דעת המיעוט (צ' פרידמן, רו"ח), מכוח עקרון רציפות המס יש לקבוע את יום הרכישה ואת שווי הרכישה ליום 24.1.1961, הוא יום פטירת המנוח אשר הוריש את המקרקעין, עבד אל חמיד חסונה, זאת עקב העובדה שהיה קיים חוסר וודאות וחוסר בהירות לגבי מיסוי עסקת החליפין משנת 1987.

ד. החלטת בית המשפט העליון

1. העוררים ערערו לבית המשפט העליון (ע"א 7686/10) על החלטת הועדה הני"ל, ואולם עוד בטרם נדון הערעור לגופו של עניין הודיע המשיב כי אותרו על ידו מסמכים בקשר לעסקת החליפין משנת 1987 ולפיהם העסקה מוסתה (הן לעניין מס רכישה והן לעניין מס השבח) (להלן: "הראיות החדשות").

2. בהחלטתו של בית המשפט העליון נקבע כי:

"לאחר עיון ראשוני בראיות החדשות שהתקבלו סבורים אנו כי כיוון שחומר זה לא עמד לפני ועדת הערר בערכאה הקודמת, יש מקום להחזיר את הדיון לוועדה זו, כדי לאפשר לצדדים לטעון כל טיעון שימצאו לנכון בקשר לראיות החדשות או כל חומר אחר נוסף שיש בידי המשיב (שלדבריו הוצג למערערים, אך יש למסרו להם). יוטעם כי הדיון יתחדש רק בנפקות הראיות החדשות לגבי ההליך, וינתן פסק דין משלים. החומר כולו יועבר לוועדה בליווי תצהיר מטעם המשיב..."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

ה.

הראיות החדשות

1. הערר המקורי נדון בפני כב' השופט (בדימוס) יהושע בן שלמה ז"ל, רו"ח צבי פרידמן ועו"ד דן מרגליות.
- למגינת לב, יו"ר הועדה השופט יהושע בן שלמה נפטר בתקופה שבין מתן פסק הדין המקורי לבין השלמת פסק הדין לפי הוראותיו של בית המשפט העליון, ואת מקומו כיו"ר הועדה ממלא כב' השופט מגן אלטוביה שיזכה לאריכות ימים.
2. לטענת המשיב, מהראיות החדשות עולה כי המקרקעין בעסקת החליפין משנת 1987 דווחה למשיב, הוצאה שומה בגינה והמס אף שולם.
3. ביום 3/10/2013 הגיש המשיב תצהיר, החתום ע"י מר אהוד קפלן המשמש כרכז במשרדי המשיב (להלן: "התצהיר"), לפיו "עסקת החליפין שנערכה על ידי העוררים בשנת 1987 מוסתה על ידי המשיב הן במס שבח והן במס רכישה ולא ניתן פטור בגין הפקעה". לתצהיר צורפו מסמכים הכוללים תדפיסי מחשב המפרטים את שומת המכירה של המקרקעין נשוא העררים והתכתבויות שונות הקשורות לעסקת החליפין משנת 1987.
4. עד המשיב מר אהוד קפלן נחקר בפני הועדה על תצהירו ע"י ב"כ העוררים ביום 12 בפברואר 2014 (ראה פרוטוקול דיון מה- 12/2/14).

ו.

טענות העוררים

1. לטענת העוררים הראיות החדשות מעידות באופן ברור לחלוטין על הפקעתם של המקרקעין עוד קודם למועד חתימת הסכם החליפין משנת 1987, וכי עניין לנו בפיצוי שניתן על דרך של חליפין בגין ההפקעה הפטור ממס שבח (מכח סעיף 64 או 65 לחוק).
- הראיות החדשות מוכיחות כי בפועל ועוד קודם לחתימת הסכם 1987 הושלמה ההפקעה הלכה למעשה, לרבות על דרך תפיסת ההחזקה בפועל ואף ביצוע עבודות בפועל במקרקעין ע"י המדינה.
2. עוד טוענים העוררים, כי המסמכים מראים כי הוצאה שומה רק למנוח מוסא חסונה והמשיב לא הסביר הכיצד לא הוצאו שומות לכלל העוררים בגין ההסכם משנת 1987 (הכוונה לעזבון המנוח יעקב חסונה ולשאר הצדדים להסכם) עד לעצם מועד זה ממש.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

1 טענות העוררים (המשך) 1.

- 2
- 3 באשר לשומה שהוצאה למוסא חסונה ובגינה הוגש ערר לבית המשפט מעלים העוררים
- 4 תמיהה לגבי גורלו של הערר, וכיצד נסגר תיק זה והאם יתכן כי כל השווי של העסקה
- 5 יוחס במלואו לחסונה מוסא ולא על פי חלקו בהסכם?
- 6
- 7 4. לחילופין, מבקשים העוררים לקבוע כי אם תתקבל גרסת המשיב הרי שעל המשיב, לכל
- 8 הפחות, לחשב את המס באופן יחסי כפי הקבוע בסעיף 32 לחוק מיסוי מקרקעין, שכן
- 9 אין כלל ספק שהשומה לא כללה את שווי המקרקעין כולו.
- 10
- 11 5. העוררים ממשיכים וטוענים כי ניסיון המשיב להטיל דופי בהתנהלות העוררים גובל
- 12 בעזות מצח וכי התנהלות המשיב גובלת בזלזול בוטה ומופגן בעוררים ובוועדת הערר.
- 13

14 טענות המשיב 2.

- 15
- 16 1. כעולה מתצהיר המשיב והמסמכים שצורפו אליו, עסקת החליפין משנת 1987 דווחה
- 17 למשיב, הוצאה שומה לחיוב במס בגינה והמס אף שולם. לטענת המשיב, משהוכח כי
- 18 בשנת 1987 נערכה עסקת מכר בין העוררים למינהל אשר דווחה ושולם המס בגינה, לא
- 19 יכלה עוד להיות מחלוקת כי יום הרכישה ושווי הרכישה בענייננו צריכים להיקבע
- 20 למועד בו נרכשו המקרקעין בשנת 1987.
- 21
- 22 2. לטענת המשיב, מכתב המינהל מיום 14/2/93 (ע"ר 102) אף מחזק את מסקנות ועדת
- 23 הערר כפסק דינה, שכן, כאמור במכתב המקרקעין לא הופקעו והסכם החליפין נערך על
- 24 מנת שלא להפקיעם.
- 25
- 26 3. באשר להעדר מסמכים על שומות לשאר העוררים (מלבד מוסא חסונה): טוען המשיב
- 27 כי המדובר בתיקים נושנים אשר חלקם אינו בנמצא עוד. בפרט, לאור העובדה
- 28 שבמשרדי מס שבח רחובות אירעה שריפה לפני מספר שנים, אשר גרמה לאובדן
- 29 תיקים. מאידך, העוררים לא הציגו כל מסמך רלוונטי, לא זימנו את עורכי הדין
- 30 שטיפלו בעסקאות בזמן אמת ואף לא העלו כל טענה לפיה מיסוי העוררים השונים לא
- 31 היה אחיד.
- 32
- 33 4. באשר לטענתם החוזרת של העוררים לתחולת סעיף 32 לחוק בעניינו, דוחה המשיב על
- 34 הסף מכיוון שהיא לא מפורטת, לא ברורה, ולא התקבלה במסגרת פסק הדין המקורי
- 35 של הועדה, וזאת על אף שנטענה. אין בהשלמת פסק הדין, כדי להוות הליך לתקיפת
- 36 פסק הדין המקורי של ועדת הערר.
- 37
- 38 5. לדעת המשיב, הראיות החדשות מחזקות את פסק הדין המקורי שניתן ואמורות לשנות
- 39 את דעת המיעוט שניתנה.
- 40



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

ח. דיון ומסקנות

1. מהתצהיר שהגיש המשיב לוועדה, עדות מר אהוד קפלן (חותם התצהיר מטעם המשיב) בפנינו, והמסמכים שצורפו אליו, לפיהן הסיק המשיב כי עסקת החליפין משנת 1987 מוסתה, הן במס והן במס רכישה, ולא ניתן פטור בגין הפקעה" עולות העובדות והתובנות הבאות:
2. העולה מהמסמכים הוא כי רק למוסא חסונה הוצאה שומת מס בגין עסקת החליפין משנת 1987 (יורשיו של מוסא חסונה הינם עוררים 8 ו-9), וזאת בעקבות עסקה שביצע מוסא במקרקעין אלו וכדברי עד המשיב מר אהוד קפלן (ראה פרוטוקול דיון מה- 6/10/13): **"מוסא עשה עסקה ב- 92 ובדקנו איך הוא קיבל את הקרקע לידינו ואז ביקשנו דיווח על הרכישה משנת 87 וקיבלנו את הדיווח ב- 92 ולכן הוא מוסא"**.
3. עפ"י תדפיסי מחשב שהודפסו ב- 11/3/2012 מתברר כי בתאריך 13/6/94 הוצאו שומות למוסא חסונה בגין עסקת החליפין מיום 7/5/1987, תאריך ההצהרה בפועל ב- 18/5/1992, שומות המס הוצאו לפי **"החלטה בערר סעיף 89 (ב') - עמ"ש 1302/93"**. במקביל, הוצאו למוסא גם שומות מס רכישה.
4. בנספחים ג' ו- ד' לתצהיר מצורפים, בין היתר, המסמכים הבאים: מכתב ההשגה שהגיש עו"ד י. סלטון בשמו של מוסא חסונה מיום 22/9/1992 ובו הוא טוען כי המדובר למעשה בהפקעה וכי **"חל סעיף 48 לחוק מס שבח ויש לחייב במינימום מס שבח ולפטור מתוספת מס"**, החלטת המינהל בהשגה מיום 6/1/93 בו ההשגה נדחתה, מכתב מה- 19/2/1992 בו מודיע המינהל למשיב כי ביום 7/5/87 נחתם הסכם חליפין עם משפחת חסונה שמשום מה לא דווחה העסקה למשרדי מס שבח בשנת 1987 ולמכתב צורפו טפסי משי"ח והעתק הסכם החליפין, מזכר פנימי של שלטונות מס שבח מה- 1/12/92 למר מאיר אסולין סגן ממונה אזורי משי"ח רחובות לפיו: **"בהעדר נתונים על כך שהמינהל למעשה "אילץ" את "חסונה" לבצע הסכם כדי לא לנהוג בדרך של "הפקעה" - בבחינת צדק כלפי הציבור הערבי - יש לראות כאן עסקת חליפין ולחייב במס כחוק"**, הודעת ערעור מס שבח של מוסא חסונה - עמ"ש 1302/93 מיום 14/9/93 לפיו "עסקת החליפין" פטורה ממס מכח סעיף 64 לחוק מס שבח, מכתב של עו"ד יורם חגיבי מיום 8/3/94 למר דב שטאוב סגן נציב מס הכנסה בו מתבקש מר שטאוב לקבוע כי אין לראות בעסקת החליפין כאירוע החייב במס, מכתב מיום 8/3/94 (נראה כי נפלה טעות בתאריך והתאריך צ"ל מאוחר יותר) של עו"ד יורם חגיבי למר זאב פיק, מנהל מס שבח רחובות, לפיו מתבקש מק פיק כדלקמן: **"לאחר מספר דיונים בפני כבוד השופט הומינר ואשר במהלכו פנה הח"מ לסגן נציג מס הכנסה מר דב שטאוב הגיעו הצדדים לפשרה, במסגרת פשרה זו נשמרה למרשי הזכות לעתור לכב' לביטול הפרשי הצמדה וריבית"**.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- 1 נראה כי לקראת ה- 13/6/94 הגיעו הצדדים להסכם הפשרה שכן ב- 13/6/94 הוצאו
- 2 למוסא חסונה שומות מס "לפי החלטה בערר עמ"ש 1302/93" (ראה לעיל סעיף 3).
- 3
- 4 6. המורם מהאמור לעיל הוא, כי לגבי מוסא חסונה לא קיבל המשיב את טענת ב"כ של
- 5 מוסא כי עסקת החליפין משנת 1987 הינה למעשה הפקעה הפטורה ממס. הנושא
- 6 הועבר בסופו של דבר לוועדת ערר בעמ"ש 1302/93 שבסופו של דבר קיבל מוסא חסונה
- 7 את עמדת המשיב כי אין המדובר בהפקעה הפטורה ממס והגיע לכלל פשרה עם
- 8 המשיב.
- 9
- 10 7. לגבי יעקב חסונה (אחיו של מוסא) (יורשיו של יעקב חסונה הם עוררים 1-7): לא הוצאו
- 11 מסמכים המעידים על מיסוי עסקת החליפין משנת 1987 (וגם לא תדפיסי מחשב כפי
- 12 שאלו הומצאו לגבי שומות המס על מוסא חסונה שהודפסו בשנת 2012).
- 13 לטענת המשיב, העדר מסמכים על שומות מס לשאר העוררים (מלבד מוסא חסונה)
- 14 נובע כתוצאה משריפה שפרצה במשרדי מס שבח רחובות אשר כנראה גרמה לאובדן
- 15 התיקים (ספק אם ניתן לקבל הסבר זה לגבי שליפת נתונים מתוך מרשמי המחשב).
- 16 עוד טוען המשיב בעניין זה כי העוררים לא הציגו מאידך כל מסמך רלוונטי, לא זימנו
- 17 את עורכי הדין שטיפלו בעסקאות בזמן אמת ואף לא העלו כל טענה לפיה מיסוי
- 18 העוררים לא היה אחיד.
- 19
- 20 8. בהעדר מסמכים לגבי שאר העוררים כתוצאה משריפה במשרדי מס שבח רחובות,
- 21 ובהינתן כי עסקת החליפין משנת 1987 דווחה בשנת 1992 ע"י מינהל מקרקעי ישראל
- 22 למשיב (בצירוף טפסי מש"ח וכיוצ"ב), הרי שמכח "חזקת התקינות המנהלית" אשר
- 23 התקבלה בפסיקה (ראה בג"ץ 7351/95 נבואני נ' השר לענייני דתות, בג"ץ 4146/95
- 24 עזבון המנוחה לילי דנקנר נ' רשות העתיקות ועוד) יש לקבל את עמדת המשיב, לפיה
- 25 נראה כי הוצאו שומות מס גם לגבי שאר העוררים. חזקה זו, הקובעת כי ככלל ניתן
- 26 להניח לטובתה של הרשות המינהלית כי פעלה כדיון, אינה חזקה חלוטה והיא ניתנת
- 27 לסתירה, אלא שהנטל מוטל על המבקש להופכה. במקרה דנן, צודק ב"כ המשיב כי
- 28 העוררים לא זימנו לעדות את עורכי הדין שטיפלו בעסקת החליפין בשנת 1987 בזמן
- 29 אמת אשר יכלו לשפוך אור על מיסויה או אי-מיסויה של עסקת החליפין. עובדה זו,
- 30 אמורה לפעול לרעת העוררים אשר היה בידם לזמן עדים אלו ולא עשו זאת.
- 31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונא ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

9. לא זו אף זו, גם אם הייתה התרשלות של רשויות המס ולא הוצאו שומות מס לשאר העוררים, לא יעלה על הדעת ששאר העוררים יצאו נשכרים ממחדל זה, שכן עפ"י המסמכים שהוצגו בפני הוועדה, הדיווח על עסקת החליפין משנת 1987 נמסר לשלטונות מס שבח בשנת 1992 ע"י מינהל מקרקעי ישראל ולא ע"י העוררים עצמם, ומשכך יש להפעיל כאן את העיקרון לפיו "לא ייצא חוטא נשכר", המהווה עיקרון יסוד בשיטת המשפט הישראלי, לפיו לא יעלה על הדעת כי מי שמפר חוק ייהנה מפירות הפרתו (ראה בעניין זה ו"ע 1019/09 איצקוביץ נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה (פורסם במסיים און לייף), ו"ע 7060-11-11 יהושוע נ' מנהל מס שבח מקרקעין בנתניה (פורסם במסיים און-לייף) ועוד).

10. יתכן ויש צדק בטענת העוררים לגבי התנהלות המדינה בכל הליך החליפין (תחת איום הפקעה וכיוצ"ב) ואפשר שהיו פועלים אחרת לו ידעו את השלכות המס הכרוכות בעסקת החליפין. ואולם, כלל ידוע הוא בדיני המס שעסקה ממוסת לפי הדרך שהיא בוצעה הלכה למעשה ולא למה שהיה ניתן לעשות ולא נעשה (ראה ע"א 521/65 ון הרטן מפעלי מתכת בע"מ - פ"ד כ(3), ע"א 269/78 מנהל מס עזבון נ' מלון ריף נתניה בע"מ - פ"ד ל"ג (2) ועוד).

ט. סוף דבר

אין ספק כי הראיות החדשות יש בהן כדי לשפוך אור על מיסויה של עסקת החליפין משנת 1987.

צודק המשיב כי השלמת הראיות מחזקות את דעת הרוב בפסק הדין המקורי של הוועדה ויש בהם כדי לשנות את דעת המיעוט.

אשר על כן, הייתי מציע לחבריי לדחות את הערר ולקבוע את יום הרכישה של עסקת החליפין משנת 1987 ליום 7/5/1987 (יום הסכם החליפין) ואת שווי הרכישה בהתאם לשווי שנקבע בשומות שהוצאו לחסונא בעקבות הסכם הפשרה בעמ"ש 1302/93.

באשר להוצאות, הייתי מציע לחבריי שלא יוטלו הוצאות מעבר להוצאות שנפסקו ע"י הועדה בפסק דינה המקורי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין, חבר

אני מסכים אל התוצאה אליה הגיע חברי, רו"ח צבי פרידמן. תוצאה זו נקבעה על ידי (בהסכמת יוה"ר המנוח השופט בן שלמה) ב"גלגול הראשון" של העררים המאוחדים הנ"ל. על כן היה ערעור לבית המשפט העליון.

אני מבקש לסייג את האמירות של חברי בסעיף 9 לפסק דינו לעניין העיקרון "אין חוטא יוצא נשכר". אני מחזיק בדעה כי לעיקרון זה אין תחולה בדיני המס, אלא אם כן היה המחוקק אומר זאת במפורש. יצוין כי בפסקי הדין שצוטטו על ידי חברי בעניין "דירות הנופש" לא נאמר דבר על ידי בית המשפט העליון ממנו ניתן להסיק כי יש להחיל את העיקרון הנ"ל. רק כב' השופט בנימין ארנון בדעת רוב קבע כי יש תחולה לעיקרון זה בדיני המס. אציין כי הייתי בדעת מיעוט בעניין זה (ראה בעניין יהושע שצוטט על ידי חברי). נכון הוא כי על העוררים היה מוטל נטל השכנוע להוכיח כי "הסכם החליפין" משנת 1987 הוא "הפקעה" כמשמעותה ב"דיני ההפקעות" ולא "הפקעה משתמעת". נוסח חוק המיסוי ביחס להפקעה הוא ברור והוא אינו כולל כל מפגש רצונות. ההפקעה היא פעולה חד צדדית המתבצעת על ידי הרשות המפקיעה, פעולה שהיא כפייה ואילוץ. המסגרת לטיפול והתנגדות בהפקעות נקבעה בחוקי ההפקעות השונים. העוררים לא הצליחו להרים נטל זה ולכן אין מנוס מהמסקנה אליה הגענו ב"גלגול הראשון" שמועד הרכישה הוא אכן שנת 1987 והשווי הוא זה שנקבע לשנת 1987.

לעניין ההוצאות, נפלה כנראה שגגה ב"גלגול הראשון" ולא נקבע סכום לחיוב בהוצאות כלל! אף על פי כן, אני מצטרף לדעת חברי כי אין להטיל הוצאות כלל גם ב"גלגול השני", כיוון שבכך ניתן להביע מורת רוח מהתנהגות המדינה כלפי משפחת חסונה במשך שנים רבות!



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

כב' השופט אלטוביה – יו"ר

אני מצטרף לדעת חברי לוועדה, להנמקותיהם והמסקנה אליה הגיעו. אין ספק כי הראיות החדשות מאששות את שסברו חברי הוועדה בדעת רוב בסיבוב הקודם. על אף שאני מצטרף לחברי כאמור, ארשה לעצמי להבהיר כי אין בקבלי את דעות חברי כדי להוות אמירה כאילו היה חוטא בצד אחד ורשות מתעמרת מהצד השני. ממרחק הזמן ובהכירנו את נסיבות החיים, אני מעדיף שלא לקטלג האירועים והמהלכים של הצדדים באופן האמור, בכל הכבוד, מה גם שאינני רואה צורך בכך לצורך ההכרעה. אני מצטרף לתמיחה שהביע רו"ח פרידמן, היכן היו הראיות החדשות עד שהתגלו. השלמת התמונה העובדתית בשלב השומתי היא מאושיות השיטה של הליכי שומה וערעור או ערר עליהם. כפי שהדבר נדרש מהנישום קל וחומר שהוא נדרש מהרשות. על הצדדים לפעול ולעשות כל מאמץ להציג זה בפני זה את התשתית העובדתית המלאה והמגובה בראיות כבר בשלב השומתי. על בתי המשפט וועדות הערר לחזק התנהלות זו בחסימת האפשרות להציג ראיות חדשות, אלא כשהן חדשות למשל שלא ניתן היה לדעת שהן קיימות או להשיגן בשקידה ראויה. עקרון סופיות הדיון חשוב בעיני לא פחות מחקר האמת העובדתית. ממבט על אם יורשה לי, אני מוצא כי סופיות הדיון, יעילות התנהלות מערכת השומה והמערכת הבוחנת את שקול הדעת של רשויות המס, קרי בתי המשפט והטריבונאלים המעין משפטיים על פי דין, בצד יציבות בכלל ויציבות הקופה הציבורית בפרט (בהקשר של דיני המס יש לכך משמעות כמובן), הם שמטים את הכף שלא לאפשר הצגת עובדות חדשות לאחר המועדים שבדין גם במחיר כרסום בחקר האמת, אלא במקרים נדירים על פי האיזונים שפותחו בדין. חקר האמת שאינו מוגבל בזמן מקהה את אופיו החוקר ועלול לחטוא לאמת. זאת ועוד, התרת החלטה אימתית להידרש לראיות "חדשות" ומתי לא, כהחלטות אחרות בדבר הארכת מועדים הקבועים בדין, בידי השופט, פוגמת בשיויון בפני הדין הואיל והיא עלולה חלילה ליצור אפליה לא מכוונת ולא מודעת בין נישומים ומתדיינים.

אצטרף לדעת חברי אף בעניין הקביעה כי כל צד יישא בהוצאותיו. פסק הדין ייחתם אלקטרונית בידי והמזכירות תדאג להחתים את שאר חברי הוועדה על גבי עותק קשיח.

מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לבאי כח הצדדים

ניתן היום, י"א אב תשע"ד, 07 אוגוסט 2014, בהעדר הצדדים.

מגן אלטוביה, שופט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

07 אוגוסט 2014

ו"ע 1246/06 חסונה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1335/06 מאלק חסונא ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות
ו"ע 1091/06 סאקאללה פתחי נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

1
2
3
4
5

צבי פרידמן, רו"ח - חבר

דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין - חבר