



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 10

בפני כבוד השופט בנימין ארנון, יו"ר ועדת הערר
עו"ד מיכאל בן לולו, חבר ועדת הערר
שמאי המקרקעין אלון לילי, חבר ועדת הערר

העוררים: חיים פילוביץ ואח'
ע"י עוה"ד טלי יהושע ו/או עדי קימל
מרח' אבא הלל 14, רמת גן

נגד

המשיבים: 1. מנהל מיסוי מקרקעין מרכז
ע"י פרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)
בית קרדן, מנחם בגין 154 תל אביב 6492107
2. מדינת ישראל
ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)
בית קרדן, מנחם בגין 154 תל אביב 6492107

החלטה

כב' השופט בנימין ארנון, יו"ר ועדת הערר:

- 1
- 2 **א. מבוא**
- 3 1. מונחת לפניי בקשה לסילוק הערר על הסף עקב אי תשלום מלוא אגרת בית משפט, ומחמת
- 4 העדר עילה. הבקשה הוגשה על ידי המשיב 1, מנהל מיסוי מקרקעין מחוז מרכז (להלן: "**המשיב**
- 5 1").
- 6
- 7 2. בתמצית אציין כי העוררים הינם בעלי זכות חכירה במקרקעין המצויים בבעלות רשות הפיתוח
- 8 ומנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**"). המקרקעין ידועים כמתחם "**פרדס**
- 9 **בחיסכון בצומת סביון**" (להלן: "**המקרקעין**"). ביום 18.9.2016 התקבלה אצל העוררים הודעה
- 10 לפיה בעקבות הכנתה של תכנית תמ"ל 1005 הכוללת גם את המקרקעין (להלן: "**התכנית**"),



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 נמסרת לעוררים הצעה בהתאם לסעיף 29ג' בחוק קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
2 (הוראת שעה), תשע"ד-2014 להתקשר עם הרשות בהסכמים להשבת המקרקעין לרשות
3 תמורת תשלום פיצויים (להלן: "ההודעה").
4
- 5 3. בהודעה נכתב, בין היתר, כי על העוררים לחתום על הסכמי המכר תוך 30 ימים מיום הפקדתה
6 של התכנית, או תוך 60 ימים מיום קבלת ההודעה, לפי המאוחר. עוד צוין בהודעה כי: "באם
7 לא תיענה להצעה כאמור ותחתום על הסכם ההשבה במועד האמור, תפעל הרשות בכל
8 האמצעים העומדים לרשותה על פי החוק ועל פי כל דין".
9
- 10 4. על פי האמור בכתב הערר, ביום 20.11.2016 נחתם בין הרשות לבין כל אחד ואחד מבין העוררים
11 הסכם לפינוי המקרקעין על ידי העורר בתמורה לתשלום פיצוי כספי למוכר והקניית זכות
12 שתאפשר לו לרכוש בפטור ממכרז זכויות במגרש אחר הנמצא בתחום התכנית, כל זאת – בכפוף
13 לפרעון דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח (ס' 2.8 בכתב הערר).
14
- 15 5. ביום 28.12.2016 הוגשו למשיב 1 הצהרה ודיווח בגין הסכמי המכר הנ"ל. לטענת העוררים,
16 החזרת המקרקעין על ידם לרשות מהווה פעולה מכוח צו של רשות מוסמכת. בהתאם לכך,
17 לשיטתם, יש להחיל על הפיצוי שישולם להם את הוראות סעיף 48 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח
18 ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק המיסוי") אשר לפיו הם זכאים לזיכוי בשיעור 50%
19 מתשלום מס השבח שהם חייבים בתשלומם בגין ביצוע המכר. לגרסת העוררים מדובר במכר
20 כפוי שדינו כדין הפקעה.
21
- 22 6. ביום 18.6.2017 התקבלו אצל העוררים שומות לפי מיטב השפיטה בגדרן נקבע, בין היתר,
23 כדלקמן:
24 (1) זכות הרכישה בפטור ממכרז לא ניתנת לסיחור, ומשכך - אין לשווי הזכות האמורה השפעה
25 על שווי המכירה; וכן
26 (2) אין להחיל במקרה דנן את הוראות סעיף 48 בחוק המיסוי שכן לעמדת המשיב לא מדובר
27 בהפקעה או בפעולה מכוח צו רשות מוסמכת, אלא במכירה מכוחו של חוזה חכירה מוסכם.
28
- 29 7. ביום 22.1.2019 הוגש על ידי המשיב 1 כתב תשובה מתוקן לכתב הערר, וכן הוגשה על ידו
30 הבקשה דנן לסילוק הערר על הסף עקב אי תשלום אגרה, ולחילופין – עקב אי תשלום אגרה
31 מספקת, וכן ומחמת העדר עילה (להלן: "הבקשה").
32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

ב. טענות הצדדים

- 1
- 2 המשיב 1 טוען כי הערר הוגש על ידי 101 עוררים במסגרת הליך אחד לגבי 117 שומות מס שבח
- 3 שהוצאו על ידי המשיב. עם זאת, העוררים שילמו בגין הגשת הערר דנן אך ורק אגרת בית משפט
- 4 אחת בלבד. אגרה זו מסתכמת בסך של 895 ₪. לטענת המשיב 1, על העוררים מוטל להוסיף
- 5 ולשלם אגרות בית משפט בגין הערר שהוגש על כל אחת מהשומות נושא הערר, ועל כן יש
- 6 לחייבם לשלם אגרות משפט בסך נוסף של 103,820 ₪.
- 7
- 8 9. המשיב 1 טוען כי על פי הוראות הדין, כל עורר המבקש לערור על השומה שהוצאה לו מוטל על
- 9 פי הדין לשלם אגרה נפרדת, ואין נפקא מינה אם שומתו מעוררת סוגיות זהות או דומות לאלה
- 10 השייכות לשומות של עוררים אחרים. המשיב מוצא תימוכין לטענתו זו בפסיקתו של בית
- 11 המשפט העליון בעניין רע"א 3154/17 אפריהמי ואח' נ' פ"ש גוש דן (פורסם בנבו, 20.6.2017)
- 12 (להלן: "עניין אפריהמי") וכן בעניין רע"א 2629/18 מגורי הים האדום בע"מ ואח' נ' מנהל
- 13 מיסוי מקרקעין באר שבע (פורסם בנבו, 25.4.2018) (להלן: "עניין מגורי הים האדום"). המשיב
- 14 1 מפנה בהקשר זה גם להחלטות שניתנו ע"י ועדות ערר שונות: ו"ע 4120/03 מנהל משרדי
- 15 מיסוי מקרקעין – חיפה נ' אביב ואח' (פורסם בנבו, 11.7.2004); ו"ע 4047/03 מנהל מס שבח
- 16 נ' שטרנברג ואח' (פורסם בנבו, 7.5.2003); ו"ע 4121/03 מיסוי מקרקעין נ' י.ד. מלניוס בע"מ
- 17 (2.3.2006); וכן להחלטה שניתנה לאחרונה בעניין ו"ע 43667-08-18 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי
- 18 מקרקעין חיפה (פורסם בנבו, 11.1.2019) (להלן: "עניין גרוסמן").
- 19
- 20 10. המשיב 1 עותר לכך שוועדת ערר זו תורה לעוררים לשלם 116 אגרות שטרם שולמו בגין העררים
- 21 שהוגשו על ידם תוך פרק זמן שיקבע על ידה, וככל שהעוררים לא יבצעו תשלום זה – להורות
- 22 על מחיקת העררים על הסף.
- 23
- 24 11. עוד טוען המשיב 1 כי ביחס ל-32 שומות הכלולות בערר זה טרם ניתנו החלטות בהשגות שהוגשו
- 25 על שומות אלה בעת הגשת הערר דנן. לפיכך, ובהתאם להוראות סעיף 78 ו-88 בחוק המיסוי,
- 26 טרם קמה לעוררים הזכות להגיש ערר ביחס לשומות אלו. אשר על כן, טוען המשיב 1 כי יש
- 27 להורות על סילוק על הסף של הערר ביחס לשומות אלו שטרם ניתנה החלטה בהשגות עליהן
- 28 מחמת העדר עילה.
- 29
- 30 12. העוררים טוענים כי תקנה 12 בתקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר),
- 31 התשכ"ה-1965 (להלן: "תקנות מס שבח") קובעת כי על ערר יחולו תקנות סדר הדין האזרחי,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 התשמ"ד – 1984 (להלן: "תקנות סד"א"). תקנה 21 לתקנות סד"א קובעת כי מותר לצרף
2 בחזקת תובעים בתובענה אחת כל הטוענים לזכות לסעד בשל מעשה אחד או עסקה אחת שאילו
3 היו מגישים בגינם תביעות נפרדות הייתה מתעוררת בהן שאלה משפטית או עובדתית משותפת.
4 העוררים, מנגד, טוענים כי בעניין מגורי הים האדום כב' השופט ע' גרוסקופף כבר הבהיר כי
5 ביחס לערי מיסוי מקרקעין הנוגעים לשומות שונות שהוצאו בקשר לאותה עסקה והמעוררים
6 שאלות משפטיות או עובדתיות דומות – יש להגיש ערר אחד.
7
8 13. לטענת העוררים, במקרה הנוכחי מדובר בעסקה אחת המשותפת לכל העוררים ועל כן על פי
9 הקביעה הנ"ל שניתנה בעניין מגורי הים האדום – ניתן היה להגיש ערר אחד בשם כל העוררים.
10 כהנמקה לטענה זו מציינים העוררים כי:
11 (1) העוררים הם בעלי זכויות חכירה במקרקעין הנמצאים במתחם אחד בהתאם לחוזי חכירה
12 שנחתמו עמם בנוסח אחיד;
13 (2) הסכמי המכר שנחתמו עם העוררים הינם בנוסח אחיד והם נחתמו על ידי העוררים באותו
14 יום; וכן
15 (3) הערר דנן עוסק בשאלה אחת המשותפת לכל העוררים והיא – האם זכאים העוררים אשר
16 המקרקעין ניטלו מהם לזיכוי מס הקבוע בסעיף 48ג בחוק המיסוי. לפיכך ממילא שהערר אינו
17 דורש הכרעה כלשהי בנתוניו האישיים של עורר כלשהו.
18
19 14. העוררים מוסיפים וטוענים כי מאחר שמדובר בשאלה משפטית משותפת לכל העוררים, הרי
20 שבקשת המשיב לגבות מכל אחד מהעוררים אגרת בית משפט נפרדת בגין הגשת ערר נפרד הינה
21 דרישה בלתי צודקת ובלתי יעילה.
22
23 15. לחילופין, העוררים טוענים כי יש לקבוע כי עליהם לשאת בתשלומן של 41 אגרות בלבד, וזאת
24 - בגין 41 הסכמי המכר שנחתמו לגבי השבת המקרקעין לרשות. לטענת העוררים, מאחר
25 שהעוררים מהווים ברובם קבוצות של בני משפחה אשר ירשו במשותף את זכויות החכירה
26 שלהם במקרקעין - נחתמו רק 41 הסכמי מכר, דהיינו – נחתם הסכם מכר עם כל קבוצה של
27 בני משפחה אחת. לפיכך, טוענים העוררים כי למצער יש לראות בכל הסכם מכר שנחתם
28 כ"עסקה אחת" המשותפת לכל חברי הקבוצה שחתמו עליו.
29
30 16. לעניין הטענה לפיה יש לסלק על הסף הערר דנן מחמת העדר עילה - טוענים העוררים כי חלק
31 מהשומות הגיעו לידיהם באיחור ניכר עוד בטרם ניתנו להם נימוקים מפורטים. לפיכך, על מנת
32 שלא לקפח זכותו של מי מהעוררים, הוחלט על הגשת הערר גם לגבי שומות שטרם התקבלה





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 לגביהם החלטה בהשגה מתוך ההנחה שהחלטה בהשגה לגבי שומות אלו לא תהיה שונה
2 מההחלטה שניתנה בהשגה לגבי יתר השומות נושא הערר דנן. לגרסת העוררים אין כל מחלוקת
3 עובדתית ביחס לנתוני השומה האישית של עורר כלשהו, ומדובר במחלוקת משפטית משותפת
4 גרידא. לפיכך, סבורים העוררים כי יש לדחות טענת המשיב 1 לעניין סילוק הערר על הסף
5 מחמת העדר עילה בגין 32 השומות שטרם התקבלה לגביהם החלטה בהשגה בעת הגשת הערר.
6
7 17. המשיב 1 טוען בתשובתו כי העוררים מודים כי הם מהווים קבוצה של 101 עוררים, אשר כל
8 אחד מביניהם קיבל פיצוי בגין מכירת חלקו במקרקעין. לפיכך, ובהתאם לדין, יש לשלם אגרה
9 בגין כל שומה שהוגש ערר בגינה. לשיטתו של המשיב 1 - החלטת המשיב 1 בעניינה של שומה
10 מסוימת יוצרת חיוב כספי פרטני לגבי אותו נישום מסוים בנפרד מהשומות שהוצאו לכל יתר
11 הנישומים, וזאת – גם כשמדובר בהחלטה דומה או זהה המתייחסת למספר נישומים.
12
13 18. המשיב 1 מוסיף וטוען כי אין המקרה דנן תורם להלכה שנקבעה בעניין מגורי הים האדום ביחס
14 לאפשרות להגשת ערר מאוחד, מאחר שהשומות נושא בקשה זו נוגעות לעסקאות שונות.
15 לטענתו של המשיב 1, אין העוררים יכולים "לכפות" על ועדת הערר לדון בעניינם במאוחד, והיה
16 מוטל על העוררים להגיש עררים נפרדים ולבקש מוועדת הערר לאחדם לפי שיקול דעתה. יתר
17 על כן: עניין מגורי הים האדום לא התייחס כלל לפטור מאגרה, אלא לסוגיית איחוד הדין
18 בעררים נפרדים שיוגשו. במובן זה, האפשרות לאחד עררים אין משמעותה כי קיימת חובת
19 תשלום של אגרה אחת בלבד.
20
21 19. המשיב 1 מוסיף וטוען כי הטענה לפיה אין כל שוני עובדתי בין כל אחד מהעוררים, וכי העוררים
22 מהווים קבוצות של בני משפחה, לא נתמכה בתצהיר מטעם העוררים, וממילא לא הוכחה.
23 לפיכך סבור המשיב 1 כי על כל אחד מהעוררים מוטל הנטל להוכיח את מלוא העובדות והטענות
24 הרלוונטיות לנתוניו האישיים ולשומה שהוצאה לו, בנפרד מיתר השומות שהוצאו ליתר
25 העוררים.
26
27 20. באשר ל-32 השומות שנטען לגביהם כי טרם ניתנה לגביהם החלטה בהשגה מאשר המשיב 1 כי
28 נכון למועד התשובה, כבר ניתנו החלטות בהשגות שהוגשו ביחס לכל אחת משומות אלו.
29
30 21. המשיבה 2, מדינת ישראל, תומכת בטענת המשיב 1 לפיה במקרה בו צורפו לערר אחד מספר
31 שומות שונות - יש לשלם אגרה בגין כל אחת מהשומות עליהן הוגש הערר. איחודן של מספר
32 שומות יחד בכתב ערר אחד אינה משנה את החובה לשלם אגרה בגין כל אחת מהשומות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

1 הנתקפות בערר. המשיבה 2 מוסיפה וטוענת כי חובת תשלום האגרה בגין כל אחת מהשומות
2 אינה משתנה גם כאשר הוצאו מספר שומות בגין אותה עסקה שכן השומה היא אישית ומיועדת
3 לכל נישום באופן ספציפי, לפי נתוניו האישיים, גם אם היא מבוססת ונובעת מהתקשרות חוזית
4 אחת. המשיבה 2 מפנה בתגובתה להחלטות שניתנו לאחרונה בוועדות הערר בהן נדחו טענות
5 דומות לאלו שנטענו על ידי העוררים בערר זה: ו"ע 18-11-57745 קיבוץ כפר מסריק נ' מהנהל
6 מיסוי מקרקעין חיפה (פורסם בנבו, 24.3.2019) (להלן: "עניין כפר מסריק";) וכן ו"ע 42013-
7 02-18 שריקר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז (פורסם בנבו, 26.3.2019) (להלן: "עניין
8 שריקר").

9
10 22. בתגובה נוספת שהוגשה על ידם, מציינים העוררים כי בעניין שריקר נדרשה ועדת הערר לאמור
11 בעניין מגורי הים האדום לגבי הגשת ערר מאוחד בקשר לשומות שונות שהוצאו בקשר לעסקה
12 אחת. ועדת הערר קבעה כי מקרה כזה עשוי לחול, למשל, כאשר בעלים משותפים של חלקים
13 יחסיים ובלתי מסוימים במקרקעין (בעלים ב- "מושעא") מוכרים יחד את זכויותיהם
14 המשותפות במקרקעין. במקרה כזה מדובר בעסקה אחת שתנאיה בהכרח זהים. לטענת
15 העוררים, במקרה דנן 41 הסכמי המכר שנתמו מסדירים 41 עסקאות מכר שנעשו. לפיכך, כל
16 עוד מדובר בבעלים במושעא המוכרים את המקרקעין בעסקה אחת משותפת – יש לראותם
17 כמבצעים עסקה אחת והדיון בעסקה כזו יעשה במסגרת ערר אחד בלבד.

18
19 **ג. דיון והכרעה**
20 23. בתקנה 4 בתקנות מס שבח נקבע כי: "עם הגשת כתב הערר ישלם העורר בועדה אגרה בסכום
21 הנקוב בפסקה (5) בתוספת הראשונה לתקנות בית משפט (אגרות), תשמ"ח-1987, ולענין זה
22 יראו כשווי התובענה את סכום המס השנוי במחלוקת" (ההדגשות לעיל ולהלן אינן במקור –
23 ב.א.).

24
25 24. בפסיקת בית המשפט העליון נקבע כי הכלל הוא כי ביחס לכל שומה יש להגיש ערר נפרד.
26 בעניין אפריהימי נקבע כי: "...ערעור מס, כשמו, הוא ערעור על החלטה מנהלית. כל ערעור
27 תוקף החלטה נפרדת של פקיד השומה. אין לראות בשומות השונות שהוצאו, אף אם הוצאו
28 בגין תשתית עובדתית דומה, כ"סדרה אחת של מעשים"; כל שומה עומדת בפני עצמה..."
29 (עניין אפריהימי, בפס' 8). בעניין מגורי הים האדום קבע כב' השופט גרוסקופף כי דברים אלו
30 שנאמרו בעניין אפריהימי ביחס לערעור מס הכנסה יפים ונכונים גם ביחס לערר על שומת מס
31 שבח מקרקעין (עניין מגורי הים האדום, בפס' 7).

32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

25. במקרה הנוכחי, אין חולק על כך שכלל עורר מבין העוררים שהגישו הערר דן - הוצאה שומה אישית ונפרדת. בנספח 1 לכתב הערר צורפה רשימת העוררים, תיאור חלקו של כל עורר במקרקעין, מספר השומה שהוצאה לכל עורר, וסכום מס השנוי במחלוקת לגביו. ברי, אפוא, כי במסגרת הסכמי המכר שנחתמו עם העוררים זכאי כל אחד מבין העוררים לפיצוי בהתאם לנתוניו האישיים, לרבות לפי שיעור חלקו במקרקעין. בהתאם לכך, כל שומה עוסקת בעסקת מכר נפרדת שנקשרה בין כל אחד מבין העוררים לבין הרשות ביחס למכירת החלק היחסי במקרקעין הנמכר על ידי אותו עורר. טענתם של העוררים לפיה כל הסכמי המכר נוסחו בנוסח אחיד ומתייחסים לאותו מתחם במקרקעין – אין לה כל רלוונטיות למחלוקת נושא הבקשה דן. מבלי להכריע בשלב זה בשאלה המהותית השנויה במחלוקת בערר לגבי סיווגה של ההתקשרות שבין העוררים לבין הרשות כמכר מכוח חוזה או כהפקעה - הרי שברי כי לכל עורר הוקנתה זכות נפרדת אל מול הרשות ביחס לחלקו במקרקעין, וכך גם מוקנית לו זכות נפרדת להגיש ערר על השומה שהוצאה בעניינו. העובדה שחלק מהעוררים התקשרו בהסכם אחד אל מול הרשות אינה הופכת את השומות שהוצאו להם לשומות "ביחד ולחוד". אם אחד מבין העוררים היה בוחר שלא לשלם למשיב 1 את חיוב המס שנקבע בשומה שהוצאה לו – לא היו שותפיו לזכויות החכירה במקרקעין חייבים בתשלום מס זה במקומו. לפיכך, ובהתאם לקבוע בתקנה 4 בתקנות מס שבח ולהלכות בית המשפט העליון שצוטטו לעיל – על העוררים מוטל היה לשלם אגרת בית משפט בגין הגשת ערר על כל אחת מבין השומות נושא הערר דן שהוצאו על ידי המשיב 1 לכל אחד מבין העוררים.

26. העוררים מבססים עיקר טענתם על תקנה 21 בתקנות סד"א לפיה: "מותר לצרף בחזקת תובעים בתובענה אחת את כל הטוענים לזכות סעד – בין ביחד, בין לחוד ובין לחלופין – בשל מעשה אחד או עסקה אחת או סדרה אחת של מעשים או עסקאות או כתוצאה של אחד מאלה, ושאלו הגישו תובענות נפרדות היתה מתעוררת בהן שאלה משותפת, משפטית או עובדתית".

27. העוררים התייחסו בהקשר זה לאמרת אגב המופיעה בפסק דינו של כב' השופט ע' גרוסקופף בעניין מגורי הים האדום, לפיה: "...קיימים מצבים בהם ניתן להגיש ערר מאוחד מכוח תקנה 21 לתקסד"א גם בהקשר של מס שבח מקרקעין, וזאת כאשר מדובר בשומות שונות שהוצאו בקשר לאותה עסקה, והמעוררות שאלות משפטיות או עובדתיות דומות. מצב דברים זה לא רק שמקיים את התנאים שבתקנה 21 לתקסד"א, אלא שהוא מקביל, בשינויים המחויבים, למצב בו ניתן להגיש ערעור מאוחד על שומות מס הכנסה שהוצאו לאותו נישום בגין שנות מס שונות לפי תקנה 4(ג) לתקנות מס הכנסה (שהרי בעוד ש'היחידה הגרעינית' לעניין מס הכנסה היא הנישום, 'היחידה הגרעינית' לעניין מס שבח מקרקעין היא העסקה)... כפי שצוין בעניין אפריהימי, במקרה הרגיל (דהיינו כאשר אין תחולה לחריג הנזכר בפסקה 10



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

1 לעיל), אם קיימת הצדקה מבחינת יעילות הדיון לאחד את הדיון בעררים על שומות שונות,
2 המסלול הדיוני הנכון בו יש ללכת הוא הגשת העררים בנפרד, ופנייה בבקשה לאיחוד הדיון
3 בהם לפני תקנה 520 לתקסד"א..." (עניין מגורי היס האדום, בפס' 10-11). בכך מבקשים
4 העוררים לטעון כי עניינם עונה לחריג הדיוני אליו התייחס כב' השופט גרוסקופף להגשת "ערר
5 מאוחד" מאחר שבעניינם מדובר בשומות שונות שהוצאו בגין עסקה אחת (ההדגשות אינן
6 במקור – ב.א.).

7
8 28. איני מוצא לקבל טענה זו. בעניין גרוסמן קבעה ועדת הערר בראשות כב' השופטת אורית
9 וינשטיין כי: "העובדה שבתקנה 21 לתקנות סד"א, החלה בעררי מיסוי מקרקעין, מאפשרת
10 לאחד עררים – ונדרשת נטילת רשות מוועדת הערר לאיחוד שכזה – אין משמעה כי אמנם
11 מספר עוררים קיבלו היתר לאחד את עררם תחת מסגרת של ערר אחד כי אז מניה וביה קיימת
12 חובת תשלום אגרה אחת בלבד. החובה בתשלום האגרה קמה מקום בו קיימת שומה נפרדת
13 אשר ביחס אליה מבקש העורר להגיש ערר. יתר על כן, גם אם השומות שהוצאו על ידי המשיב
14 נובעות מעיסקה אחת – אין משמע כי בשל כך קיימת חבות בתשלום אגרת בית משפט אחת.
15 שהרי כל שומה היא אישית לכל נישום בפני עצמו, לפי נתוניו האישיים, גם אם הוא חלק
16 מעיסקה אחת. אין המדובר בשומות "ביחד ולחוד" אלא כל שומה היא אינדיבידואלית לנישום
17 הספציפי, וכל נישום שכזה חייב על פי הדיון להגיש ערר על השומה שהוצאה לו, שאם לא
18 יגישה במועד הקבוע בדין ייחשב כמי שהסכים לשומת המשיב ושומה זו תהפוך להיות
19 חלוטה" (שם, בפס' 9-10; וכן ר' עניין קיבוץ כפר מסריק, בפס' 9) (ההדגשות אינן במקור –
20 ב.א.).

21
22 29. אין לי אלא להצטרף ולהסכים בכל הכבוד הראוי, לדברים אלו, היפים והנכונים גם למקרה
23 דנן. כפי שכבר הובהר לעיל, במקרה הנוכחי מדובר ב-101 עוררים אשר לכל אחד מהם הוצאה
24 שומה נפרדת בהתחשב בחלקו היחסי של כל עורר בזכויות במקרקעין, וכאשר לכל עורר נקבע
25 חיוב מס השנוי במחלוקת מבחינתו. בהתאם לכך, קמה חובת תשלום אגרת בית משפט לגבי כל
26 ערר שהוגש בגין כל אחת מהשומות נושא הערר דנן. לטענת העוררים לפיה יש לקשור בין
27 השאלה האם ניתן לאחד הדיון בכל העררים לכדי ערר אחד בהתאם לתקנה 21 לתקנות סד"א
28 לבין שאלת החיוב בתשלום האגרה בגין כל שומה בנפרד - אין כל תימוכין בלשון תקנות מס
29 שבח או בפסיקת בית המשפט העליון.

30
31 30. יתרה מזו: בעניין מגורי היס האדום, עליו מבקשים העוררים להסתמך, כלל לא צוין כי הגשת
32 "ערר מאוחד" בגין שומות שונות שהוצאו בגין "עיסקה אחת" יגרום גם לכך ש"ערר מאוחד"
33 שכזה יחייב תשלום של אגרה אחת בלבד. אני סבור כי הערתו של כב' השופט גרוסקופף





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 התייחסה לדרך הדיונית אשר על פיה ניתן להגיש עררים בגין שומות שונות שהוצאו בגין עיסקה
- 2 אחת, אך אין להסיק מכך דבר המצדיק לחרוג מהכלל הקובע חובת תשלום אגרת בית המשפט
- 3 בגין הגשת ערר על כל שומה ושומה בנפרד. כל שנקבע הוא כי בנסיבות מסוימות ניתן יהיה
- 4 להגיש "ערר מאוחד" ובכך לחסוך המסלול הרגיל של הגשת עררים נפרדים והגשת בקשה
- 5 לאיחודם בהתאם לתקנה 520 לתקנות סד"א. אולם, אין בכך כדי ללמד כי בנסיבות אלו היו
- 6 נדרשים העוררים לשלם אגרה אחת בלבד. לפיכך, גם אם הייתי רואה בכל השומות השונות
- 7 שהוצאו, נושא הערר דנן, ככאלו הנובעות מ-"עיסקה אחת", הרי שגם אז הייתה קמה לעוררים
- 8 חובת תשלום אגרת בית משפט נפרדת בגין הגשת ערר על כל שומה שהוצאה לכל אחד מביניהם.
- 9
- 10 31. אוסיף ואציין כי לא מצאתי שבמקרה הנוכחי אכן מדובר בשומות שהוצאו בגין עיסקה אחת,
- 11 והנני בדעה כי מדובר בשומות שונות בגין עיסקאות שונות. העוררים נסמכים בתשובתם על
- 12 הדברים שכתב חברי, כב' השופט א' גורמן, בעניין שריקר לגבי מקרה בו יחול החריג להגשת
- 13 "ערעור מאוחד". לדעת כב' השופט גורמן, "מבלי לקבוע מסמרות בעניין זה, יתכן כי מקרה כזה
- 14 עשוי לדוגמא לחול כאשר בעלים משותפים של חלקים יחסיים ובלתי מסוימים במקרקעין
- 15 "(בעלות במושעא)", מוכרים את המקרקעין שבבעלותם המשותפת. במקרה כזה מדובר
- 16 בעסקת מכר אחת, שתנאיה בהכרח זהים" (עניין שריקר, בפס' 17). העוררים טענו בתשובתם
- 17 כי הדברים יפים לערר דנן מאחר שבעניינם נחתמו 41 הסכמי מכר, כאשר כל הסכם מכר מסדיר
- 18 את הפיצוי המשולם על ידי הרשות לכלל בעלי הזכויות המחזיקים בחלקה מסוימת המוחזקת
- 19 על ידם במושעא. לפיכך, לטענתם, לכל היותר יש לקבוע כי העוררים נדרשים לשלם אגרה בגין
- 20 הגשת ערר על שומות שהוצאו מכוחם של 41 הסכמי המכר שנחתמו בינם לבין הרשות.
- 21
- 22 32. איני מוצא לקבל טענה זו. ראשית, אשוב ואדגיש, כי גם אם הייתי מקבל הטענה כי לעוררים
- 23 נקרתה האפשרות להגיש "ערר מאוחד" – לא היה בכך כדי להשפיע על חובתו של כל אחד ואחד
- 24 מביניהם לשלם אגרה בגין הערר על שומה שהוצאה לו.
- 25 שנית, דבריו אלו של כב' השופט גורמן נכתבו אגב אורחא בבחינת סברה הטעונה בירור נוסף.
- 26 לאחר שבחנתי הדברים אני סבור כי גם במקרה בו כל אחד ואחד מבין בעלים משותפים של
- 27 מקרקעין במושעא מוכר את חלקו במקרקעין – מבחינת דיני מיסוי מקרקעין מדובר בעסקאות
- 28 שונות ונפרדות הנעשות לחוד על ידי כל אחד מבין המוכרים, ואין מדובר בעסקה אחת בלבד.
- 29 תימוכין לקביעה זו ניתן למצוא בכך שאין נישום אחד ערב לקיום חיובו בתשלום מס שבח
- 30 מקרקעין של נישום אחר, וזאת - גם במקרה שבו כל אחד מבין המוכרים חותם יחד עם
- 31 המוכרים האחרים על חוזה אחד לפיו נמכרות זכויותיו באותם מקרקעין יחד עם מכירת
- 32 זכויותיהם באותם מקרקעין של הבעלים האחרים. אני סבור כי גם במקרה כזה מבוצעות
- 33 מבחינת דיני מיסוי מקרקעין כמה עסקאות במקרקעין שמספרן כמספר המוכרים, כאשר כל



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 18-01-11661 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

1 אחד מבין המוכרים מבצע עסקת מכר של חלקו בזכויות במקרקעין. **החריג במקרה זה יחול**
2 **רק במקרה בו על פי הדין יהיה ניתן לראות ב"תא המשפחתי" כמוכר אחד, וכנישום אחד**
3 **בלבד.**

4
5 33. בבחינת למעלה מן הצורך אציין כי גם לגישתם של העוררים ביחס לנקבע **בעניין מגורי היס**
6 **האזום**, היה עליהם להגיש 41 עררים נפרדים ולהגיש בקשה לאיחוד הדיון בעררים לפי תקנה
7 520 לתקנות סד"א. הכרעה בבקשה כזו הייתה נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט, ואף זאת
8 - רק לאחר הגשת העררים **בנפרד** (ר' **עניין אפריהימי**, בפס' 8). **במובן זה, אין העוררים רשאים**
9 **להעמיד את וועדת הערר בפני עובדה מוגמרת, והיה עליהם לצעוד "במסלול הרגיל" ולהגיש**
10 **למצער 41 עררים נפרדים ולבקש לאחדם. משכך, ולו רק בשל נימוק זה, ניתן היה לסלק את**
11 **הערר דנו על הסף.**

12
13 34. מוצא אני להבהיר כי אין בקביעותי המפורטות לעיל כדי לפגוע בזכותם של **נישומים** לפעול
14 **בדרכים חוקיות אחרות ככל שאלה מוקנות להם על פי הדין.**

15
16 35. אשר על כן, אני קובע בזאת כי כל עורר או קבוצת עוררים המהווים "תא משפחתי" אחד,
17 הכולל בן/בת זוג וילדים עד גיל 18, אשר הוצאה לו שומת מס שבח מקרקעין, חייב בתשלום
18 אגרת בית משפט נפרדת בגין הגשת ערר על השומה שהוצאה לו. במקרה דנו - מאחר ששולמה
19 אגרה אחת בלבד בגין הגשת ערר אחד בלבד, אזי יש לחייב את העוררים **תוך 30 ימים לשלם**
20 **אגרות בגין הגשת עררים על 116 השומות הנותרות שהוצאו על ידי המשיב 1, וזאת – בכפיפות**
21 **לחריג הנוגע ל"תא המשפחתי" כאמור לעיל. ככל שהעוררים לא יפרעו מלוא אגרות בית**
22 **המשפט במועד שנקבע לעיל – ימחק הערר הרלבנטי לאותו נישום שלא פרע מלוא אגרת בית**
23 **המשפט החלה לגבי הערר שהוגש על ידו או מטעמו.**

24
25 36. באשר לטענה לסילוק על הסף מחמת העדר העילה: נוכח הודעת המשיב 1 כי **ההחלטות**
26 **בהשגות** לגבי כל אחת מהשומות נושא הערר דנו **כבר ניתנו** - מתייתר הצורך לדון בטענה זו,
27 שכן העררים שהוגשו תוקפים נכונותן של החלטות אלה.

28
29 37. בנסיבות המתוארות לעיל, נוכח **הסוגיה העקרונית** שנדונה במסגרת ההליך דנו – לא מצאתי
30 לעשות צו להוצאות.

31
32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 11661-01-18 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

ב. אינג

בנימין ארנון, שופט

1
2
3

עו"ד מיכאל בן לולו, חבר ועדת הערר:

אני מסכים עם החלטתו של יו"ר ועדת הערר.

4
5
6
7
8
9

מיכאל בן לולו, עו"ד

שמאי המקרקעין אלון לילי, חבר ועדת הערר:

אני מסכים.

מר אלון לילי,
שמאי מקרקעין

10
11
12
13

לפיכך, הוחלט בהתאם למפורט בחוות דעתו של יו"ר ועדת הערר, כב' השופט בנימין ארנון.

ניתנה היום, ט' ניסן תשע"ט, 14 אפריל 2019, בהעדר הצדדים.

מר אלון לילי,
שמאי מקרקעין

מיכאל בן לולו, עו"ד

בנימין ארנון, שופט





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 11661-01-18 פילוביץ נ' ישראל

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6

