



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

לפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 : בקשה מס' 12
כבוד השופטת רות שטרנברג אליעז, סגנית נשיא (בדימ'), יו"ר
שמאי מקרקעין, עו"ד דן מרגליות, חבר
רו"ח נדב הכהן, חבר

1

הפניקס – חברה לביטוח בע"מ

העוררת

ע"י ב"כ עו"ד (רו"ח) גיל גריידי

נ ג ד

מדינת ישראל – משרד האוצר/אגף מיסוי מקרקעין מרכז

המשיב

ע"י ב"כ עו"ד אריק לים (פרקליטות מחוז ת"א)

2

ה ח ל ט ה

בעקבות. בקשה לאישור הסדר דיוני (בהסכמה) מיום: 22.06.14

3

הנכס מושא הערר הוא 'קניון גבעתיים' ("הנכס"), אשר נבנה על חלקה בבעלות 'שיכון עובדים בע"מ' ("שיכון עובדים"), חלקה 509 בגוש 6161.

4

5

6

7

במרס 2004 נכרת הסכם (נספח ב' לכתב הערר) בין שיכון עובדים לבין 'הפניקס הישראלי – חברה לביטוח בע"מ' ("הפניקס") לבין 'כלל – חברה לביטוח בע"מ' ("כלל"). באותו הסכם נכרתה עסקת המכירה של מחצית מזכויות הבעלות במקרקעין של שיכון עובדים, המקרקעין עליהם נבנה הנכס.

8

9

10

ב-22.02.06 הודיעה שיכון עובדים לכלל ולפניקס כי היא שוקלת להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה בנכס לצד שלישי. כדי לממש עסקה זו הזמינה שיכון עובדים הצעות לרכישת זכויותיה. שיכון עובדים פעלה על-פי "נוהל להגשת הצעות לרכישת זכויות והתחייבויות" (נספח ד לכתב הערר), שחייב את כל מגישי ההצעות. לפי האמור בהודעתה של שיכון עובדים, התבקשו כלל והפניקס להודיע אם בכוונתן למכור את זכויותיהן בנכס או לממש את זכות הסירוב הקבועה בסעיף 23 להסכם המכר ("זכות הסירוב"). אם הפניקס וכלל מעוניינות למכור את זכויותיהן בנכס, נכתב שם, יאבו הרוכשים הפוטנציאליים לרכוש גם את חלקן – ואולם במחיר נמוך מהמחיר שהוצע לשיכון עובדים.

11

12

13

14

15

16

17

18

19

ב-20.04.06 הודיעה העוררת לשיכון עובדים כי ברצונה לממש את זכות הסירוב והגישה הצעה מטעמה, אגב הסתייגות מן המחיר שנדרש למימוש הזכות. בהודעתה (נספח ו לכתב הערר), ציינה העוררת, כי הסכימה למימוש זכות הסירוב במחיר שהוצע לרכישת הזכויות ולא במחיר שהציעו 'דלק נדל"ן – הוד השרון (שמטן) בע"מ' ("דלק נדל"ן") ו'בריטיש – ישראל – מרכז מסחרי בע"מ' ("בריטיש-ישראל") תמורת זכויותיה של שיכון עובדים.

20

21

22

23

24

25

26

<http://www.CapiTax.co.il/Attachments/1597-08.pdf>



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

27 ב-23.04.06 הודיעה העוררת כי קבעה את המחיר למימוש זכות הסירוב לפי הצעתן של דלק נדל"ן
28 ובריטיש – ישראל, לרכישת זכויותיה של שיכון עובדים. בעקבות האמור ניהלו שיכון עובדים
29 והעוררת משא-ומתן והחליפו טיוטות חוזים. אותה עת גמרה העוררת אומר לפרוש מהמרוץ לעבר
30 העסקה, וב-17.05.06 כרתה חוזה עם חברת נכסים ובניין מרכזים מסחריים בע"מ ("נכסים ובניין")
31 למכירת זכויותיה במקרקעין. כשבוע לאחר מכן, ב-23.05.06, הודיעה העוררת לשיכון עובדים כי
32 היא מוכרת את אחזקותיה לנכסים ובניין ואינה מממשת את זכות הסירוב.
33
34 זה השלב בו הגיעו ההסכם והעסקה בין שיכון עובדים והעוררת, לכלל סיום. מכאן ואילך נפרדו
35 דרכיהן של שתי החברות.
36 הצדדים חלוקים בשאלה האם זה השלב שבו יצאה העסקה אל הפועל, בנסיבות שעליהן נעמוד
37 בהחלטה זו;
38 ראשיתם של ההליכים בשומה שהוציא המשיב לעוררת, שומה 107170185 ("השומה המקורית")
39 בגין העסקה נשוא הערר, בסך 147 מיליון ₪.
40 על דרישה זו הגישה העוררת השגה ב-31.10.07 ("השגה ראשונה").
41 לטענתה, המשיב ביקש לחייבה במס עבור עסקה אשר "לא הייתה ולא נבראה", טרם נחתם חוזה
42 בעניינה וממילא אף לא שולמה תמורה ולא הועברה חזקה במקרקעין אלו. יתרה מכך, אף אם
43 בוצעה עסקה, הרי שבוטלה עוד טרם הגיעה לכדי בשלות.
44
45 עד כאן גרסת העוררת כי אינה חבה בתשלום מס. גרסה זו לא התקבלה על דעת המשיב, כפי
46 שהובהר בהחלטתו מ-06.10.08 שעניינה דחיית השגתה של העוררת (נספח א' לכתב הערר).
47 החלטת המשיב מפורטת כדבעי. ניתן ללמוד ממנה על גישתו, לפיה יוצא הוא מנקודת הנחה כי
48 העוררת רכשה משיכון עובדים זכות במקרקעין. לדידו, העוררת מימשה את זכות הסירוב והזכות
49 נמכרה **לנכסים ובניין** בשווי המימוש.
50
51 על החלטה זו הוגש הערר ב-31.12.08.
52
53 קרוב לשנה לאחר הגשת הערר דנא, ב-11.11.09, נמסרה לעוררת שומה חדשה ומתוקנת ("שומה
54 חדשה"), אשר כותרתה **"תיקון שומת מס רכישה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח**
55 **ורכישה), התשכ"ג-1963"** ("החוק"). בהודעה זו תוקן שווי המכירה ל-153,105,837 ₪. דא עקא,
56 שתיקון זה הוגש לעוררת בעוד הערר תלוי וממתין לשמיעה, מבלי שנתבקשה רשות הועדה ואף לא
57 נמסרה לועדה כל הודעה מקדימה.
58 בנסיבות יוצאות הדופן שנגרמו בעטיו של המשיב אשר נהג בניגוד לדין, נאלצה העוררת ב-10.12.09,
59 להגיש השגה נוספת, הנוגעת הפעם לתיקון השומה ("השגה שנייה"), תוך שהיא מתייחסת אף לערר
60 התלוי ועומד כל אותה עת, (הערר שבפנינו). בהשגה זו חזרה העוררת על מכלול טענותיה העובדתיות
61 והמשפטיות. יודגש, על ההשגה נכון להיום טרם התקבלה תגובה המשיב, על אף שחלפו מעל לארבע
62 שנים.



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

	63
ודוק, נמצאנו באים בגדרי סעיף 87(ו) לחוק :	64
"לא נתן המנהל את החלטתו למשיג במהלך התקופה האמורה בסעיפים קטנים	65
(ד) או (ה), לפי העניין, לרבות תקופה שהארכה, יראו את ההשגה כאילו	66
התקבלה."	67
	68
העוררת החליטה להקדים בקשה לקבלת הערר על הסף מהטעם שפתיחת השומה על ידי עריכת	69
שומה מתוקנת, מבטלת את השומה נשוא הערר. בהעדר החלטה מטעם המשיב ככל הנוגע להשגה	70
החדשה, לא נותר אלא לקבל את הערר, כפי שנקבע בפרשת איציק וצורי.	71
לטענתה, יש לקבל את הערר בשלב טרומי זה של הדיון, ולו מהסיבה הטכנית לפיה המשיב הגיש	72
שומה חדשה ללא נטילת רשות או אישור מהרכב הועדה, ובכך הודה כי הוא מקבל את הערר על	73
השומה הישנה. עוד דורשת העוררת להצהיר כי משאיחר המשיב במתן תשובה להשגה השנייה	74
שהוגשה ומשחלף המועד להגשתה מבלי שנתבקשה אורכה, הרי שלא נותר מנוס מקבלת הערר	75
התלוי ועומד, בשלב הטרומי. זאת, בהתאם לחוק ולפסיקה.	76
	77
על בקשה זו הגיש המשיב תשובה ב- 11.06.14, הנתמכת בתצהירה של מפקחת משרדי מיסוי	78
מקרקעין מחוז מרכז, הגב' מאיה ניטקה. בסעי' 6 לתצהיר מצהירה המפקחת :	79
	80
"המשיב לא נתן החלטתו בהשגה על השומה המתוקנת בתוך שנה ממועד	81
הגשתה ולפיכך הוא פעל בהתאם לסעיף 87(ו) לחוק מיסוי מקרקעין [...] קיבל	82
את השגת העוררת, חזר בו מקביעתו בתיקון השומה ובכך חזר לשומה המקורית	83
כפי שהייתה במועד בו הוגש הערר."	84
	85
על תשובה זו הגיבה העוררת בכתב ב-15.6.14. בתגובתה מבהירה העוררת :	86
	87
"ודוק, אין המדובר בקבלת הערר על הסף שיש לו כדי להוות מעשה בית-דין,	88
אלא ביטוי להפסקת ההליך הנדרשת לאור כך ששומות חדשות שיצאו מאיננות	89
את השומות עליהן יושבת וועדה נכבדה זו."	90
	91
הועדה שמעה את טיעוני העוררת ב-15.06.14. המשיב הודיע כי לא היה סיפק בידו להתכונן לדיון,	92
אי לכך הוחלט בסופו של יום :	93
	94
"[...] על תוצאות ההידברות יודיעו ב"כ הצדדים בדיון התזכורת שנקבע ל-	95
22.6.14 בשעה : 13:30.	96
[...] אם לא יעלה המו"מ יפה תקבע ישיבה נוספת להשלמת טיעוני המשיב	97
ותשובת העוררת."	98



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

	99
ב-22.06.14 הוגש הסדר דיוני מוסכם לפיו לא ייחקרו מצהירים, והועדה תכריע לפי החומר שהוצג	100
לפניה בטענה המשפטית:	101
	102
"[...] האם במקרה זכאן בו הוצאה שומה מתוקנת לעוררת עקב תיקון שווי	103
העסקה, יש להפסיק את ההליך שנפתח מול ועדת ערר זאת על השומה	104
המקורית, בדרך שתבחר הוועדה. וזאת, כאשר ברקע הדברים הובהר כי הוגשה	105
השגה ע"י העוררת לאחר תיקון השומה [...]. השגה זו התקבלה על פי הוראות	106
חוק מיסוי מקרקעין שכן לא נענתה ע"י המשיב בתקופה הקבועה בסעיף 87(ו)	107
לחוק מיסוי מקרקעין. לדידה של העוררת, רקע הדברים בדבר הגשת ההשגה	108
וקבלתה אינם רלוונטיים להכרעה בבקשה זו אך המשיב חולק על כך."	109
	110
(סעיף 1.3 לבקשה)	111
	112
	113
השאלה שהונחה לפתחה של הוועדה הינה - האם לקבל את הערר על הסף - אם לאו.	114
	115
<u>דיון</u>	116
טענת העוררת הינה, כי מאחר והמשיב תיקן (כאמור, ללא רשות הועדה) את השומה בגינה הוגש	117
הערר כאן והוציא במקומה שומה חדשה, אזי השומה הראשונה בטלה. משכך יש לקבל את הערר.	118
	119
סעיף 85 לחוק בנוסחו דאז (2009):	120
	121
"המנהל רשאי בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס לתקן שומה	122
שנעשתה לפי הסעיפים 78, 79 ו- 82 תוך ארבע שנים מיום שנעשתה, בכל אחד	123
מהמקרים האלה:	124
(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי	125
המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;	126
	127
אין מחלוקת כי המשיב רשאי לתקן את השומה עפ"י הסמכות הנתונה לו בסעיף 85 לחוק. הוצאת	128
שומה חדשה (תוך 4 שנים) יכולה להיעשות גם ביוזמתו של המנהל ובכפוף לשלוש מהעילות רשאי	129
המשיב לתקן את השומה ולהוציא שומה חדשה (ולעניין זה ראו: ע"א 736/87, יעקובוביץ ואח'	130
נגד מנהל מס שבח מקרקעין נצרת, פ"ד כרך מ"ה, חלק שלישי, עמ' 365 בעמ' 2-370).	131
	132
בשלב זה אנו מגיעים לשאלה: מהי תוצאתה של הוצאת שומה חדשה כאשר עומד ותלוי ערר על	133
השומה הקודמת? מאחר והשומה הקודמת - עליה עוררים - בוטלה, אזי התוצאה ההגיונית היא	134
שהערר מתקבל.	135
	136



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

	137
אליבא דהמשיב אין לקבל את טיעוניה ובקשתה של העוררת. יש להמשיך בשמיעת הערר על	138
השינויים המחויבים מעצם תיקון השומה, שכן השומה הקודמת לא בוטלה כי אם תוקנה. לטענתו	139
מורכבת השומה הקודמת ממספר רכיבים, כאשר חלק ניכר מרכיביה לא שונה כלל ורק חלק מהם	140
שונה ע"י המשיב בשומתו החדשה "המתוקנת". כן טען המשיב כי משלא הגיב להשגת העוררת על	141
השומה החדשה, משמע כי :	142
"[...] חזר בו מקביעתו בתיקון השומה ובכך חזר לשומה המקורית כפי שהייתה	143
במועד בו הוגש הערר [...]"	144
	145
מאידך טוענת העוררת כי השומה החדשה החליפה את השומה הראשונה ולמעשה אף ביטלה אותה.	146
כתוצאה מכך שהמנהל לא השיב במועד הקבוע בחוק על ההשגה לשומה החדשה אשר כללה כאמור	147
את הטענות שפורטו בהרחבה בערר, הרי שדין הערר להתקבל על הסף, ללא דיון בשאלת עצם	148
החבות במס.	149
	150
העוררת סומכת טענותיה בהלכה העולה מע"א 9165/99 איציק וצורי (1986) שותפות רשומה נ'	151
מנהל מס-שבח מקרקעין, פ"ד 193 (6) 11 (2002) ("פרשת איציק וצורי"). בפרשה זו הוציא המשיב	152
שומת מס-שבח לגוף הלא-נכון, ובשלב מאוחר יותר הוציא שומות מתוקנות. ועדת הערר החליטה	153
לקבל באופן טכני את הערר על ההחלטה שניתנה על ידי המשיב בהשגה על השומות המקוריות,	154
בצינה כי את השומות המתוקנות שהתקבלו כאמור, יהיה ניתן לתקוף בערר חדש. למען הסר ספק	155
אף נאמר שם במפורש כי ההחלטה למחוק את הערר התלוי ועומד, לא תהווה מעשה בית-דין, וכי	156
צעד זה לא פוגם בסמכותו של המשיב לתקן את השומות.	157
בית המשפט העליון דחה את הערעור על החלטה זו בקבלו את טענת העוררים כי הואיל והשומות	158
תוקנו לאחר הגשת הערר, הרי שהמשמעות הינה כי הערר התקבל. בקבלה את הערר נפסק, פעלה	159
הוועדה מכוח הסמכות שהוקנתה לה בסעיף 89(ב) לחוק :	160
	161
"[...] רשאית הועדה לדון לפי שיקול דעתה בכל דבר שהמנהל רשאי להחליט בו	162
לפי חוק זה, לפי שיקול דעתו [...]"	163
	164
בפרשה זו אומרת כב' השופטת טובה שטרסברג-כהן :	165
	166
"משבוטלו השומות המקוריות ומשהוצאו שומות מתוקנות על-ידי המשיב, לא	167
היה מקום להמשך הליך הערר שנשב על השומות המקוריות. ועדת הערר מצאה	168
לקבל את הערר ובכך פעלה במסגרת סמכותה. עם זאת קביעת ועדת הערר כי	169
קבלתו על ידה היא פעולה טכנית וקביעתה שאין בקבלת הערר כדי להוות מעשה	170
בית דין, לא היו נחוצות לעניין והן בבחינת אמרת אגב - בין אם נכונות הן ובין	171
אם לאו, ונוטה אני לחשוב שנכונות הן. קבלת הערר אינה גורעת מסמכותו של	172
המשיב ומשיקול דעתו להוציא שומות מתוקנות בהתאם לסעיף 85 לחוק"	173



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

	174
כך המצב אף בענייננו.	175
	176
משמעות התנהלותו של המשיב בפרשה זו הינה ביטול השומה המקורית על ידו, בעצם הבאתה לעולם של שומה חדשה ומתוקנת. אין איפה בנסיבות אלה מקום להמשיך בהליך הערר דכאן, שעניינו שומה שאינה קיימת עוד. אשר על כן עפ"י סמכותנו לפי סעיף 89(ב) לחוק, אנו מקבלים את הערר. קבלת הערר מובנה שהחלטת המשיב, עליה הוגש ערר זה, מבוטלת. ברי שקבלת הערר לא תביא לידי כך שהשגתם של העוררים (שמלכתחילה לא נתקבלה ע"י המשיב), תתקבל על כל סעיפיה.	177 178 179 180 181 182
	183
נראית לנו עמדת העוררת, מה גם שהתוצאה עולה בקנה אחד עם תחושת הצדק, כפי שהיטיב לבטאה כב' השופט א. ויתקון בבג"צ 602/77 :	184 185
	186
"[...] כאן מוצא אני פגם מסוג אחר, חמור לא פחות [...] שלטון המעלה את נימוקיו לדחיית בקשת האזרח טיפין טיפין, הריהו מאריך ללא צורך את דרך יסוריו ומקשה עליו לכלכל את צעדיו. גם אזרח, שעניינו חלק או בלתי-מוצדק, זכאי לטיפול הוגן. אילו השיבה הרשות על בקשת העותר תוך כמה ימים או שבועות - ניחא; אז קשה היה לדרוש ממנה לבדוק את הבקשה מכל היבטיה. אך תשובה שניתנה כעבור למעלה מששה חדשים, מן הדין היה לכלול בה את כל נימוקי הדחיה, ולא להשאיר מקצתם כעתודה לעת מצוא[...]"	187 188 189 190 191 192 193
ישראל עיני נ' ועדת העררים למוניות.	194
	195
	196
כך נהג בית המשפט (השופטת שרה סירוטה, ס"נ) בפרשת ע"ש (ת"א-191) 913/97 מסגרת קינג נ' מנהל מס ערך מוסף גוש דן, מיסים יט/1 (פברואר 2005) ה-218, ה-226 :	197 198
	199
"[...] בטרם אפנה, לדיון בטענות המערערת כנגד תיקון השומה, אני רואה להעיר, כי המצב החוקי השורר, שבו הליך מנהלי של תיקון שומה עשוי לשמוט את הקרקע מתחת להליך משפטי בו נוקט הנישום בבואו להתמודד עם השומה, מציב בפני הנישום קשיים לא מבוטלים (ראה עמדתו של כב' השופט לובנברג ז"ל בהמר' 2888/66 פקיד שומה רמת גן נ' רפאל מגידו, פ"מ נ"א 381).	200 201 202 203 204
	205
יש ממש בהתרעמותו של ב"כ המערערת, על גרירתה לסיבוב נוסף של הליכים, הכרוך בזמן הוצאות ועוגמת נפש, זאת לאחר שהתמודדה כבר עם השומה המקורית בהליך של השגה, שלאחריו הגישה ערעורה לבית המשפט. כתוצאה	206 207 208
	209



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

מתיקון השומה ירדו לטמיון כל מאמציה של המערערת בהתמודדותה עם רשות המס. במצב דברים זה, שבו מצוי הנישום "כחומר בידי המנהל", ראוי שבית המשפט יבחן בטרם קבלתו הטכנית של הערעור את השאלה האם בנסיבות העניין מוצדק לתקן את השומה, שמשמעותו גרירת הנישום להליך השגה וערעור נוספים [...]"	210 211 212 213 214
לא נותר אלא לקבל ערר זה על הסף, בעקבות ע"א 9165/99, תוך הדגשת העובדה כי החלטה זו אינה מהווה מעשה בית דין :	215 216 217
"... ועדת הערר מצאה לקבל את הערר ובכך פעלה במסגרת סמכותה. היא הוסיפה וקבעה כי זהו מהלך טכני שאינו מכריע לגופה של המחלוקת, וכי קבלת הערר אינה מהווה מעשה בית דין. ייתכן והיה ניתן להפסיק את הליך הערר בדרך אחרת, אלא שאין בכך כדי להביא לקביעה כי הפסקה בדרך של קבלת הערר ללא דיון לגופה של המחלוקת היא דרך פסולה... הוועדה הוסיפה וציינה כי את השומות המתוקנות רשאים המערערים לתקוף על ידי הגשת השגה, ולאחר מכן לאור ההחלטה בהשגה, על ידי הגשת ערר חדש לוועדת הערר." שם בעמ' 195-196.	218 219 220 221 222 223 224 225 226
למותר לציין כי הסדר הדיוני אינו סובל קיומם של שני עררים תלויים ועומדים באותו עניין. ודוק, תוצאה זו הינה בעלת משמעות טכנית בלבד כפי שיבואר: אין בקבלת הערר משום גריעה כלשהי מסמכותו של המשיב להוציא שומה חדשה עפ"י סעיף 85 לחוק, והטענה כי חלה על עסקה זו התיישנות לא תישמע. כפועל יוצא תעמוד לעוררים הזכות להשיג ולערור על שומה חדשה ככל שיידרש, במסגרת ערר חדש ועדכני, אם אכן יוגש על ידם. בדרך זו תשמרנה הזכויות הדיוניות של שני הצדדים.	227 228 229 230 231 232 233
בנסיבות המקרה, ראויים העוררים לקבל הוצאות בערר זה בסך 10,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין.	234 235 236 237 238
רות שטרנברג אליעז, שופטת	239 240
<u>נדב הכהן, רו"ח, חבר:</u>	241 242
בערר שבפנינו, אישר המשיב כי העוררת הגישה (במועד) את ההשגה השנייה, והמשיב לא הגיב עליה. אין מחלוקת על כך שהעוררת חזרה - בהשגה השנייה - על מכלול טענותיה העובדתיות והמשפטיות, וכפרה בעצם חיובה במס הרכישה.	243 244 245 246



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

16.7.14

ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

למרות זאת, מבקש המשיב מחברי הועדה להפעיל שיקול דעת ולקבוע, כי יש לראות את ההשגה	247
השנייה כאילו נתקבלה רק לעניין הגדלת שווי הרכישה ע"י המשיב (בשומה השנייה), ואין לראותה	248
כאילו נתקבלה לעניין עצם חיובה של העוררת במס הרכישה.	249
הבחנה שכזו, מעבר לכך שאיננה עולה בקנה אחד עם ההלכה שנקבעה בבית המשפט העליון בפרשת	250
איציק וצורי, תביא בהכרח למצבים בלתי אפשריים במקרים אחרים, למשל; אם העורר לא יגיב כלל	251
לשומה מתוקנת, שתוצא לו בעתיד על ידי המנהל, שעה שתלוי ועומד ערר על החלטתו של המנהל	252
בהשגה שהוגשה (קודם לכן).	253
	254
	255
אשר על כן אני מצטרף להחלטתה של יוה"ר הנכבדה.	256
	257
עם זאת, אינני מסכים בהכרח לקביעתה של יוה"ר הנכבדה, לפיה לא תישמע טענת התיישנות,	258
בנסיבות המקרה, אם יחליט המשיב להוציא לעוררת שומה חדשה, בהתאם לסעיף 85 לחוק.	259
	260
לסוגיה זו נדרש בעתיד, לפי הצורך.	261
	262
	263
נדב הכהן, רו"ח	264
חבר ועדה	265
	266
	267
<u>דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין, חבר:</u>	268
	269
קראתי בעיון את חוות דעתה של יו"ר הוועדה ואני מבקש, בכל הכבוד הראוי, לחלוק על מסקנותיה:	270
בפנינו ערר מס רכישה שהוגש על ידי העוררת. המשיב ראה בהשתלשלות העניינים המפורטת על ידי	271
יוה"ר רכישת זכות במקרקעין של הפניקס משיכון עובדים וזאת לאור מימוש לכאורה של זכות	272
הסירוב ומכירת הזכות לחברת נכסים ובנין באותו שווי של מימוש הזכות.	273
המשיב סבור כך מהסיבות הבאות:	274
(א) הטענה לפיה לא נכרת הסכם בין העוררת לשיכון עובדים אינה נתמכת בחומר הראיות.	275
(ב) העוררת טוענת לחילופין שגם אם נכרת הסכם בינה לבין שיכון עובדים הרי שהסכם זה לא	276
בא לעולם ובוטל בהודעת העוררת מיום 23.5.06 שכן לא הועברה תמורה ולא נתפסה חזקה.	277
המשיב סבור כי שיכון עובדים מכרה לעוררת והעוררת מכרה לחברת נכסים ובנין.	278
(ג) כדי שהמשיב ידון בטענה בדבר בטלות עסקה יש להמציא החלטה שיפוטית הקובעת כי	279
העסקה בוטלה ו/או הסכמת שני הצדדים לעסקה לביטולה.	280
כאמור בחוות דעת יו"ר הוועדה, הגיעו הצדדים לערר להסדר דיוני.	281
העוררת הגישה השגה על חיובה במס רכישה, אך לא כפרה בשווי שנקבע! לאחר דחיית ההשגה	282
הגישה העוררת ערר על החלטת המנהל בהשגה.	283
	284



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

16.7.14

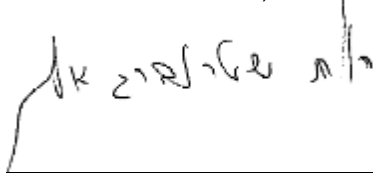
ו"ע 1597-08 הפניקס – חברה לביטוח
בע"מ נ' אגף מיסוי מקרקעין מרכז

285 תוך כדי הדיון בערר תיקן המשיב את שומת מס הרכישה, באופן שהגדיל את השווי. מסיבות שלא
286 הובהרו, לא הגיב המשיב להשגתה של העוררת לגבי תיקון השומה וכן יוצא כי ההשגה של העוררת
287 ביחס לתיקון השומה התקבלה והעניין חזר, לכאורה, לשומה הראשונה שנשארה בתוקף, כיוון
288 שבתיקון השומה תקפו את עצם החיוב הנוסף.
289 העוררת סבורה כי השומה המתוקנת (שהתקבלה על ידי מחדל המשיב להשיב להשגה), מאיינת את
290 כל פעולות המשיב גם בשומה הראשונה, עליה נסוב הערר, וזאת מהסיבה שהשומה הראשונה נבלעה
291 בתיקון השומה המאוחר יותר.
292
293
294 העוררת מסתמכת בעיקר על פסק הדין בע"א 9165/99 איציק וצורי (שצוטט על ידי יוה"ר).
295 חוששני, כי העובדות בפסק הדין איציק וצורי שונות מהמקרה שלפנינו. שם הוציאו שומת מס שבח
296 לנישום הלא נכון ולאחר מכן ביקשו לתקן השומה לנישום הנכון.
297 מבלי לקבוע עמדה באשר לסוגיה המקצועית מהותית (אם בכלל יש לחייב את העוררת במס רכישה
298 אם לאו), אין מקום בנסיבות העניין לקבל את הערר על הסף מן הבחינה המשפטית נוהלית בלבד,
299 אלא יש לאפשר לצדדים לדון בטענות המהותיות, האם בכלל נוצרה כאן עסקה ואם כן יש לחייב
300 במס רכישה ולעומת זה אם לא נוצרה עסקה הרי יש לבטל החיוב במס רכישה. יש לשים לב,
301 לכאורה, שאין מחלוקת על השווי, אלא על עצם החיוב במס הרכישה.
302 אם דעתי הייתה נשמעת הייתי מציע לשמוע ראיות לגופו של עניין.
303
304 לפיכך, את שאלת ההוצאות בגין ניהול ההליך הנדון, בקשה לקבלת הערר על הסף, יש להשאיר
305 לסיום הדיון בערר בפסק-דין.

דן מרגליות עו"ד ושמאי מקרקעין
חבר ועדה

אשר על כן, מתקבל הערר ברוב דעות.

ניתנה היום, יח' תמוז תשע"ד (16 ביולי 2014), בהעדר הצדדים.



נדב הכהן, רו"ח
חבר ועדה

רות שטרנברג אליעז, שופטת
יו"ר הוועדה

דן מרגליות, עו"ד,
שמאי מקרקעין
חבר ועדה

320