



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 17-09-33517 קבוצת אלה ג.ג. בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

לפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בהרכב:
השופט רון סוקול, סגן נשיא, יו"ר הוועדה
עו"ד נתן מולכו, חבר ועדה
עו"ד חיים זטרן, חבר ועדה

העוררת: קבוצת אלה ג.ג. בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ר' ברזילי

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חדרה
ע"י עו"ד ד' ונדרוב מפרקליטות מחוז חיפה

פסק דין

1. העוררת, קבוצת אלה ג.ג. בע"מ, התקשרה בשנת 2001 בהסכם לקבלת אופציה לרכישת זכויות במקרקעין. לאחר קבלת האופציה סיחרה העוררת את הזכויות על פי האופציה לרוכשים שונים.
2. בין העוררת למשיב התגלעה מחלוקת בשאלת מהותה האמיתית של העסקה; בעוד העוררת טענה כי רכשה אך ורק אופציה לרכישת הזכויות במקרקעין, טען המשיב כי מהותה האמיתית של העסקה הייתה רכישת מלוא הזכות במקרקעין ומכירתם לרוכשים.
3. המשיב הוציא לעוררת שומות מס רכישה, ומס שבח על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 כפי שמצא אותה, דהיינו על בסיס ההנחה בדבר רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ומכירתם. השגה על שומות אלו נדחתה, ועל כן הוגש הערר שלפנינו.
4. לאחר הדיונים המקדמיים והגשת תצהירי עדות, הגיעו הצדדים להסכמה ולפיה יוכרע הערר ללא צורך בחקירות המצהירים (פרוטוקול מיום 7/6/2018). בהתאם ניתן צו להגשת סיכומים והעוררת אף טרחה והגישה את סיכומי טענותיה.
5. לאחר קבלת סיכומי העוררת, הגיש המשיב מספר רב של בקשות למתן ארכה להגשת סיכומי טענותיו עד שבסופו של יום ביקש לעכב את ההליכים בתיק. בבקשתו טען המשיב כי במספר הליכים שהתנהלו בפני וועדות ערר שונות בשאלה האם יש לראות בהסכמים כדוגמת הסכם האופציה מושא הערר, כהסכמים למימוש אופציה ולרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, או לראותם כהסכמי אופציה שסוחרו/הוסבו לרוכשים. במספר פסקי דין שניתנו אישרו וועדות הערר את עמדות העוררים השונים. על פסקי דין אלו הוגשו ערעורים לבית המשפט העליון שטרם נידונו. על כן, ביקש המשיב לעכב את ההליכים בתיק זה עד הכרעה בערעורים.





בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 17-09-33517 קבוצת אלה ג.ג בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

6. בקשת המשיב לעיכוב הליכים נדחתה, ועל כן הודיע המשיב כי הוא מסכים לקבלת הערר מבלי שיהיה בכך וויתור על טענותיו. לאחר דיון שנערך בפני יו"ר הוועדה, הבהיר המשיב כי הוא מסכים לקבלת הערר ללא תנאים כלשהם, אך הוא שומר על טענתו כי יוכל להגיש ערעור על פסק הדין המקבל את הערעור. העותרת מצידה ביקשה שהערעור יתקבל תוך חיוב המשיב בהוצאות. באת כוח העוררת הוסיפה כי לטענת העוררת, המשיב לא יוכל לערער על פסק הדין, שכן הסכים לקבלת הערר.

7. בשים לב לכל האמור ולאור הסכמת הצדדים אנו מורים על קבלת הערר וביטול השומות שהוצאו לעוררת. כמו כן, ובשים לב להימשכות ההליכים, לכך שהעוררת הגישה תצהירים וגם סיכומי טענות, אנו מחייבים את המשיב לשלם לעוררת הוצאות ההליך בסך כולל של 20,000 ₪.

ניתן היום, י"ב אדר תש"פ, 08 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.

חיים שטרן, עו"ד
חבר הוועדה

נתן מולכו, עו"ד
חבר הוועדה

רון סוקול, שופט
יו"ר הוועדה

