



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"מ 12-02-48567 ברגר נ' מנהל מסוי מקרקעין נצרת

בפני כב' השופט עבד אל רחמאן זועבי  
החבר – עו"ד הללי אליהו  
החבר – עו"ד נאדר זועבי

בענין שבין:

1. מרדכי אליהו ברגר

2. לאה הלנה ברגר

ע"י עורך דין משה הר-שמש

העוררים

נגד

מנהל מסוי מקרקעין נצרת

המשיב

### פסק דין

1. זה הוא ערר על החלטת המשיב בהשגה שראה בה בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, להלן **החוק**, ודחה את בקשת העוררים, שהוגשה עלידם כהשגה, וחייב אותם במס בגין העברת מקרקעין נושא הדיון בין בני זוג מבעל לאשתו, טענת העוררים כי הרכוש שיש לבני הזוג למרות שהוא רשום על שם הבעל בשלמותו. כי כאן חלה לטענתם הלכת השיתוף בין בני זוג נשואים כדמו"י. המחלוקת גם סביב הגדרת הפניה למשיב, שהעוררים רואים בה השגה לפי סעיף 87 לחוק, והמשיב רואה בה בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק. כאמור המשיב ראה בפניה אליו בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק ודחה את הבקשה וחייב את העוררים במס. לא קבל את טענת העוררים בפניהם אליו כי מדובר ברכוש משותף בין בעל ורעייתו כבני זוג הנשואים כדמו"י וכי בתוקף זה, אין כאן העברת מקרקעין שחייבת במס וכאן חל סעיף 69 לחוק.
2. אין מחלוקת שהמקרקעין רשומים על שם הבעל לבדו, זאת למרות שאין מחלוקת כי הזכות שנרשמה על שם הבעל, היתה כאשר היו בני הזוג נשואים זה לזה כדמו"י שנים רבות לפני רישום הזכות על שם הבעל. המשיב דחה טענת העוררים כי העברת זכות מהבעל לרעייתו ברכוש הרשום על שמו על פי הדין פטורה ממס רכישה וחייב אותם כאמור בתשלום המס.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"מ 48567-02-12 ברגר נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

- 1
- 2
3. לא הובאו בפנינו סיכומי המשיב אם הוגשו. סיכומי המשיב התעכבו מעבר למועדים
- 4 שנקבעו להגשתם, ולמרות ההארכה שניתנה בענין זה, אין בפנינו סיכום עמדת המשיב
- 5 ששימשה אותו בהחלטתו. לכן אנו מסתמכים על הסיכומים שהוגשו על ידי העוררים בלבד
- 6 ועל העדויות שהושמעו והמוצגים שהוצגו במהלך הדיון.
- 7
- 8 4. שלוש מבין נקודות המחלוקת הן דיוניות :
- 9 א. **האחת** על שהחליט המשיב לראות בהשגה בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק
- 10 למרות שהמסמך בו דן המשיב נושא כותרת "השגה", שהוגש לפי סעיף 87, לחוק.
- 11 (ראה נספח א'),
- 12 ב. **השניה** נוהלית דיונית לגבי טענת העוררים, שהמשיב התעלם ממנה ולא זימן את
- 13 העוררים לדיון בפניו למרות בקשתם שנכתבה בהשגתם בפרוש – (ראה סעיף
- 14 41 לנימוקי ההשגה נספח א') ואף לא התייחס לבקשתם בהחלטתו להופיע בפניו.
- 15 ג. **השלישית** היא, כי המשיב לא נימק את החלטתו בהשגה ודחה אותה כאילו זו
- 16 היתה בקשה לתיקון שומה, ולא נימק מדוע הגיע למסקנה זו. המשיב גם לא נימק
- 17 מדוע לא מצא לנכון לזמן את העוררים כבקשתם והסתפק באמירה כי מדובר
- 18 בתיקון שומה ולא בהשגה ולא הוסיף דבר בקשר למסקנה אליה הגיע בהחלטתו.
- 19 יתר על כן הוא גם לא נימק מדוע העסקה הנדונה חייבת במס ואיננה פטורה ממס.
- 20
- 21 5. כפי שעולה מכתב הערר, ולמען שלא לנקוט עמדה בשלב זה, נקרא להשגה שלטענת העוררים
- 22 הוגשה בכינו **"הפניה"**. עיקר המחלוקת היא, אם העסקה במקרקעין עליה דווח, חייבת במס
- 23 כהחלטת המשיב או פטורה ממס כטענת העוררים, זאת בהסתמך על ההלכה, שקימת
- 24 בקשר לזכויות בני הזוג כבעל ואשה, שכל רכוש שהגיע לבני זוג בהיותם נשואים זה לזה
- 25 כדמו"י הוא יהיה שייך לשני בני הזוג, גם אם הוא נרשם על שם אחד מהם. כי קימת הנחה
- 26 שרכישת המקרקעין נעשתה מקופתם המשותפת של בני הזוג, לא כל שכן כאשר בני זוג
- 27 נשואים כדמו"י.
- 28
- 29 **הדיון**
- 30 6. בטרם נחליט בטענה העיקרית בדבר חיוב או אי חיוב במס כאמור לעיל בסעיף 4, ראוי כי
- 31 נתייחס דווקא לטענות הדיוניות, כפי שנוסחו בסעיף 3. א. ו-ב. ג., כי אם יתקבלו טענות
- 32 העוררים בשני אלה, יתכן ולא יהיה צורך לפסוק במחלוקת העיקרית בשלב זה, כפי
- 33 שהדברים יובהרו בהמשך בפסק דין זה,
- 34



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"מ 48567-02-12 ברגר נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

7. **השאלה הדיונית הראשונה** היא, מדוע ראה המשיב בפניה, בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק ולא השגה כלשונה לפי סעיף 87 לחוק, לא מצאנו החלטה מנומקת של המשיב בענין זה.
- לעומת זאת המשיב קובע בהחלטתו בפסקה המכונה "הנדון", כי מדובר כאן בבקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לגבי **חלקה מס' 226 בגוש מס' 11184**, להלן **המקרקעין**, לפיכך המשיב החליט כי הפניה היא בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, ודחה את הבקשה. משום מה לא מצא המשיב לנכון לנמק החלטתו בכל הנוגע למחות הפניה, אם היא השגה או בקשה לתיקון שומה, כמובן שאין בפנינו כל נימוק להחלטת המשיב כגרסתו **בבקשה לתיקון שומה**, הוא דחה את הבקשה אשר לדעתו היא עומדת בניגוד להוראות הדין ולא פָּרַש לאיזה דין הוא מתכוון.
7. **בקשר לשאלה הדיונית השנייה** בדבר אי זימון העוררים לדיון עם המשיב בטרם יתן החלטתו, לא מצאנו נימוק מספק לאי הזמנת העוררים לדיון, חוץ מן האמירה כי מדובר בבקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 ולכן הוא פטור מלהזמין את העוררים לדיון. לשון סעיף 85 אומרת כך:
- "**המנהל רשאי, בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי הסעיפים 78, 79, ו-82, תוך ארבע שנים מיום שנעשתה בכל אחד מהמקרים האלה:**
- (1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן וכו... לחיב במס או לשנות את סכום המס.
- (2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס.
- (3) נתגלתה טעות בשומה "
8. נסינו לדלות הנמקה לאי זימון העוררים לדיון, והגענו למסקנה כי המשיב לא ראה הוראה בסעיף 85, המחייבת אותו להזמין את מגישי הבקשה, למרות בקשת העוררים להתייב פניו להסביר עמדתם וצרף מסמכים ככל שידרשו. בשאלה הסיבה לאי הזמנת מגישי הפניה לדיון, ענה מר **ראיק שחיבר – שמאי מחוזי אצל המשיב**, ל בא כוח העוררים כך: **"כנראה שהמפקח ראה שמדובר בתיקון שומה, אז אין חובה על פי החוק להזמין לדיון ....."** מר ראיק שחיבר מסכם תשובתו בענין זה כך: **"אני לא החלטתי בבקשה זו".** המשתמע מאמירה זו כי: אילו הוא היה המחליט בבקשה היה נוהג אחרת, אין לדעת.
9. למרות נסיונו למצוא דבר המצדיק את קביעת המשיב כי מדובר בבקשה לתיקון לפי סעיף 85 לחוק, לא מצאנו כי הפניה למשיב היתה בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק. זאת מפני שלא נתקמו התנאים לכך הקבועים בסעיף 85 לחוק: שאין כאן פניה מצג משל המס כי חל שינוי שמשנה את המס, גם לא נתקיים התנאי שהמשיב יזם את הפניה כי לא הוא



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"מ 48567-02-12 ברגר נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

- 1 שיזם הפניה . גם מצב הדברים לפי המסמכים שצורפו והעדויות שהושמעו, אינם מבססים  
2 את קביעת המשיב כי מדובר בבקשה לתיקון לפי סעיף 65 לחוק. לא מצאנו גם שהמשיב  
3 נימק החלטתו , בנימוקים הנשענים על הוראת חקיקה כלשהי, המשיב סתם ולא פרש.  
4  
5 10. בשאלה זו אין לנו אלא להסכים עם העוררים כי הם לא בקשו תיקון שומה לפי סעיף 85  
6 לחוק, וגם המשיב לא יזם תיקון שומה, וכי מדובר בהשגה לפי סעיף 87 הקובע כך:  
7  
8 (א) "הרואה עצמו מקופח בהודעת שומה רשאי תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו  
9 ההודעה, להשיג עליה לפני המנהל בכתב שבו יפרט את פרטי השומה עליה הוא  
10 חולק ויתן טעם להשגתו. המנהל ישיב למשיג את החלטתו המנומקת בכתב תוך  
11 שנה מיום שקיבל את ההודעה ההשגה או תוך שלושים ימים מיום שאישר כי  
12 המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר  
13 יותר, לא השיב המנהל למשיג במהלך תקופה זו, יראו את ההשגה כאילו  
14 התקבלה"  
15 (ראוי להעיר כי סעיף זה תוקן והתקופה שבה על המשיב לתת החלטה קצרה  
16 יותר.)  
17  
18 (ב) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או מקצתה, מבלי שניתנה למשיג  
19 הזדמנות סבירה להשמיע טענותיו, אם ביקש המשיג בהודעת ההשגה."  
20  
21 11. אין בפני הועדה ראיות המצביעות על עשית עסקה וקביעת שווי על ידי המשיב, אשר הופך  
22 זאת לשומה סופית. כמשתמע מהחלטת המשיב, כאן היתה שומה אשר עבר עליה פרק זמן  
23 שהופך אותה לשומה סופית וכי הפניה, לפי גרסת המשיב, למרות שנושאת כותרת "השגה"  
24 , אינה אלא הרשה לתיקון שומה לפי סעיף 65 לחוק המוגשת זמן רב אחרי שנקבעה השומה  
25 הסופית. הועדה הגיעה לפרשנות כוונתו של המשיב בהחלטתו גם מהנסיון לקרוא מה  
26 נכתב בין השורות וזאת מחוסר ראיות מספיקות.  
27  
28 12. לא כך ראו העוררים את החלטה של המשיב בהשגתם, לטענתם לא היתה כאן כל עסקת  
29 העברת מקרקעין בין בני הזוג וכי הַרְצֵינָה בעלת זכויות במקרקעין מכוח השיתוף בין בני זוג  
30 נשואים כדמו"י. וכי הטלת מסים על מתן ביטוי לזכות הרעיה כשותפה וכבעלת זכות על פי  
31 הלכת השיתוף, מהווה החלטה מוטעית של המשיב ולכן הם הגישו השגתם לפי סעיף 87  
32 לחוק ולא בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85.  
33  
34 13. זה כל אשר אנו יכולים ללמוד, מדברי בא כוח העוררים בנימוקי ההשגה שהגיש מהדברים  
35 שכתב בעמוד 2 של הבקשה בסעיפים מס' 8, 9, 10 ו- 11 שם כך נאמר:



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"מ 12-02-48567 ברגר נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

- 1
- 2 א. בין השנים 1994-2009, העבירו העוררים לילדיהם ינקי ברגר וליאורה ברגר
- 3 ומיכאל ברגר את מלוא הזכויות במקרקעין שיש להם שהם נושא הדיון ללא
- 4 תמורה. זכויות העוררים במקרקעין באו להם בהברה ללא תמורה מאת הסבא
- 5 ולאחר מכן מאת הדוד.
- 6
- 7 ב. בעקבות דווחי העוררים על מכירת הזכויות במקרקעין כפי שנאמר קודם לכן, דרש
- 8 המנהל מהם שידווחו על העסקה ביניהם, כלומר העברה ממרדכי ברגר עורר מס' 1
- 9 לרעיתו, לאה הלנה ברגר עוררת מס' 2. ונאמר בסעיף 10 לנימוקים כי אכן
- 10 העוררים המכונים בנימוקים הורים, דווחו כדרישתו של המשיב למרות שהעסקה
- 11 נעשתה לפני יובל שנים, והם ביקשו פטור ממס זאת לפי סעיף 69 לחוק, כיון
- 12 שזכויותיהם בעיקר של הרעיה, קבועים על פי הלכת השיתוף בין בני זוג. וכי הבעל
- 13 כאן איננו אלא "נאמן" לרעיתו בהחזיקו ברישום על שמו כולל זכויותיה בשיעור
- 14 מחצית כזוג נשוי שקבל את המקרקעין בהיותם נשואים, בעל ואשה שנים רבות
- 15 לפני קבלת הזכות במקרקעין. לטענתם צריך להחיל על העברה הזכות במקרקעין
- 16 כהעברה של נאמן לנהנה, וזה על פי סעיף 69 (ב) לחק שפוטר נאמן מלשלם מסים
- 17 על העברת הקרקע לנהנה זאת אף על פי שלא נתן בשעתו הודעה על כך לפי סוף 60
- 18 (ג) לחוק, אך אין צורך במתן הודעה כי היותו נאמן נובעת מהיות הזוג בעל ואשה
- 19 שכל הזכויות שנרכשו אחרי שהם נשואים, הם בבחינת רכוש משותף והרשום
- 20 כבעליהם איננו אלא נאמן לאחר ואין צורך במתן הודעה כי החלכה הקובעת היא
- 21 באה במקום הודעה.
- 22
- 23 14. בפועל בקשתם של העוררים לפטור ממס בכל הנוגע להעברת זכויות האשה המוחזקות על
- 24 ידי הבעל, לא נתקבלה. גם לא נתקבלה הטענה כי לא היתה כאן כל עסקה במקרקעין וכי
- 25 הרעיה זכאית לטענת העוררים, לחלקה במקרקעין מכוח הלכת זכות השיתוף בין בני זוג
- 26 נשואים כדמו"י. וזה בעצם לב המחלוקת שבערר שלפנינו.
- 27
- 28 15. אן אנו עוברים לדון בשאלה הדיונית השלישית בדבר חובת המשיב לנמק את החלטתו ולא
- 29 להסתפק בקבלתה או בדחייתה בלי הנמקה בהירה וברורה שאפשר יהיה לערור עליה אם לא
- 30 נראית למגיש ההשגה. ואכן עיינו שוב בהחלטת המשיב ומצאנו כי לא היתה הנמקה לנושא
- 31 שאנו דנים בו.
- 32
- 33 **המסקנה**
- 34 16. המסקנה אליה הגענו בערר זה היא כדלקמן:



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"מ 12-02-48567 ברגר נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

- 1
- 2 א. שיש לקבל את טענת העוררים כי הפניה שלהם היתה השגה לפי סעיף 87 לחוק ולא בקשה
- 3 לתיקון לפי סעיף 85 לחוק .
- 4
- 5 ב. משהגענו להחלטה כי מדובר בהשגה לקבלת פטור ממסים , היה על המשיב להענות לבקשת
- 6 העוררים ולזמנם אליו לשמוע טענותיהם בעל פה ויתכן כי היו יכולים להמציא מסמכים
- 7 שיסייעו בהחלטת המשיב. לכן גם בשאלה זו אנו סבורים כי טעה באי הענות לבקשת
- 8 העוררים לזמן אותם אליו, וגם טעה בכך שכאשר לא זימן אותם לא נימק את הסיבה לאי
- 9 זימונם , ולא נימק מדוע הוא סבור שאין לזמן אותם.
- 10
- 11 ג. אשר לטענת העוררים כי החלטת המשיב בהשגה שלא לפטור ממס את העברת הזכויות
- 12 מהבעל לאישה, בהיותם נשואים כדמו"י, הדבר איננו חד משמעי בכל מקרה. כי יתכן
- 13 ובמקרה זה , מקור הזכות באה בחלקה מקרובי הבעל לבעל עצמו ואין בחלק זה זכות
- 14 לאישה ולא תחול עליה הלכת השותפות , למרות היותם נשואים זה לזה כדת וכדין. כבר היו
- 15 דברים מעולם שכן זוג תובע לעצמו מחצית רכוש מצד בן זוגו, בעוד איננו בעל זכות אפילו
- 16 הם נשואים זה לזה כדת וכדין.
- 17
- 18 ד. במקרה שלפנינו, אנו רואים כי המקרקעין נרכשו מחציתם כלומר 12/24 חלקים על ידי סבא
- 19 המנוח נתן ברגר ומחציתם 12/24 חלקים נרכשה על ידי מרדכי ברגר ורעייתו בשנת 1963
- 20 המכונים ההורים ובכך הבעל נהיה בעל 6/24 חלקים והאשה בעל 6/24 חלקים ומשנפטר
- 21 הסב בשנת 1968 הוריש את 12/24 חלקים שרכש ביחד עם ההורים כאמור לעיל, 6/24
- 22 חלקים לאליעזר ברגר שמכונה לצורך ערר זה הדוד ו- 6/24 חלקים לעורר מס' 1 לבדו, כי
- 23 הסב איננו מוריש עלפי דין לעוררת מס' 2 אלא בצוואה וכאן נאמר כי מדובר במוריש על פי
- 24 דין, כך שהבעל כבר נהיה לבעל 12/24 חלקים והאשה נשארה עדין בעלת 6/24 חלקים. אולם
- 25 הדוד אליעזר ברגר שירש מהסב 6/24 חלקים , העביר במתנה ללא תמורה לבעל 3/24 חלקים
- 26 ובכך הבעל כבר היה בעל 15/24 חלקים והאשה קבלה במתנה ללא תמורה מהדוד 3/24
- 27 חלקים ובכך היא נהיתה בעלת 9/24 חלקים . לפיכך על 9/24 חלקים מהמקרקעין ינתן פטור
- 28 מלא ממס ואילו 3/24 חלקים יחויב במס על העברה ללא תמורה לקרוב על פי החק .
- 29
- 30 ה. בעקבות המסקנות אליהם הגענו אנו מקבלים חלקית את הערר , ומחזירים אותו למשיב
- 31 למתן הפטור על 9/24 חלקים מהמקרקעין בהעברה לעוררת מס' 2 אשת עורר מס' 1 ולמתן
- 32 פטור 3/24 חלקים בלבד בהתאם לחוק בדבר העברה ללא תמורה בין קרובים כהגדרתם
- 33 בחוק.
- 34





**בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים**

ע"מ 12-02-48567 ברגר נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

1 נוכח התוצאה אליה הגענו, אין אנו מטילים הוצאות על הצדדים.

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

ניתן היום, א' אייר תשע"ג, 11 אפריל 2013, בהעדר הצדדים.

נאדר זועבי, רו"ח

אברהם הללי, עו"ד

ע.ר זועבי, שופט - אב"ד

מירב.

עבד אל רחמאן זועבי, שופט

13

14

15

16

17

18

19

20