



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

בפני כב' השופט בנימין ארנון

העורר **יונתן מיניס**
ע"י ב"כ עו"ד עליזה לוי

נגד

משיבים **מנהל חוק מיסוי מקרקעין רחובות**
ע"י ב"כ עו"ד ניר וילנר
מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

פסק דין

1

2

חבר הוועדה, עו"ד דב שמואלביץ':

3

I. רקע עובדתי רלוונטי

1. ביום 18.02.1991, רכש העורר מה"ה חיים ומרי שחף את הזכויות במקרקעין הידועים כחלק
מחלקה 31 בגוש 4583 והנמצאים בגדרה (להלן: "הנכס") (הסכם הרכישה צורף כנספח א'
לתצהירו של מר אהוד קפלן מטעם המשיב).

2. העורר לא דיווח על עסקת הרכישה במועד, למרות חיובו לעשות כך על פי חוק מיסוי מקרקעין
(שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק").

3. ביום 09.12.1996, בחלוף כ- 6 שנים בקירוב, מכר העורר את זכויותיו בבית אשר נבנה על ידו על
המקרקעין לבני הזוג ציון וצביה חריף (להלן: "הרוכשים") (הסכם המכר צורף כנספח ב'
לתצהירו של מר קפלן). עיסקה זו, אף היא, לא דווחה במועד לרשויות המס (להלן: "המשיב").

4. התגלע סכסוך משפטי בין העורר לבין הרוכשים ובסיומו, ביום 23.09.2003, במסגרת הסכם
פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב (כב' השופטת **רות
לבהר-שרון**) בת"א 1175/02 **חריף נ' מינס**, הוטל על בא כוחם (דאז) של הרוכשים, עו"ד אבי
דובין, לדווח למשיב על העברת הנכס מהעורר לרוכשים. העורר היה מודע לתוכן הדיווח (הסכם
הפשרה צורף כנספח ג' לתצהירו של מר קפלן).

5. ביום 21.12.2003 דיווח עו"ד דובין על העסקאות דלעיל, בשמו של העורר. על דיווח זה הוחתם
העורר. בדיווח זה לא התבקשה הכרה בהוצאות הבניה אשר הוציא העורר בזמן שהקים בית



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

- 1 מגורים על הנכס הנרכש [הדיווחים על רכישת הנכס ועל מכירתו צורפו כנספחים ד"ה'
2 (בהתאמה) לתצהיר מר קפלן].
- 3 6. ביום 02.03.2004 פנה המשיב אל עו"ד דובין, בדרישה להשלמת מסמכים, בגדרה צוין כי אם לא
4 ימציא את המסמכים כנדרש, תקבע השומה בהתאם לשיקול דעתו של המשיב. דרישתו זו של
5 המשיב לא נענתה (נספח ו' לתצהירו של מר קפלן).
- 6 7. ביום 21.03.2004 הוציא המשיב שומות מס שבח ומס רכישה – נושא הערר המונח בפנינו (נספח
7 ח' לתצהירו של מר קפלן).
- 8 8. העורר נמנע מלשלם את חובו בהתאם לשומות אשר הוצאו כאמור. בשנים 2009-2010 ננקטו
9 הליכי הוצל"פ כנגד העורר ובמהלכם ביקש המשיב לגבות את חובותיו מנכס נוסף הנמצא
10 בבעלות העורר.
- 11 9. ביום 19.10.2009 פנה מנהל מסמ"ק ברחובות, מר שלמה חסידים, במכתב לעורר, ובו ציין כי
12 הבין מהעורר שהוא "פועל באמצעות בית משפט ביחד עם הרוכשים ע"מ שבית משפט יאלץ את
13 הכונס להגיש בקשה לתיקון שומה" וכי "אם (צ"ל: עם – ד' ש') קבלת החלטת בית המשפט, אנו
14 נפעל בהתאם להחלטה" (צורף כנספח 6 לתצהיר העורר).
- 15 10. ביום 01.06.2011 פנה עו"ד דובין בבקשה לתיקון השומות הנ"ל, וזאת – בעקבות החלטת
16 ביהמ"ש המחוזי בת"א המורה לו להמשיך בהליך העברת הנכס ע"ש הרוכשים בהתאם להסכם
17 המכר משנת 1996. עו"ד דובין ציין כי חלק מהמסמכים לא נמצאו בידו עקב נטילתם ע"י
18 הרוכשים וסירובם להעבירם אליו (צורף כנספח י' לתצהיר מר קפלן).
- 19 11. ביום 19.01.2012 דחה המשיב את בקשת תיקון השומה, בנימוק שעל פי סעיף 85(א) בחוק רשאי
20 המשיב לתקן שומה תוך ארבע שנים מיום שנקבעה, ואילו במקרה זה הוגשה הבקשה לתיקון
21 השומה בחלוף למעלה משבע שנים ממועד קביעת השומה.
- 22 12. ביום 25.06.2012 הנפיק המשיב דרישה לתשלום מס שבח על פי סעיפים 4 ו-5 לפקודת המסים
23 (גביה) בסך 188,245 ש"ח כחוב מס שבח הכולל הצמדה, ריבית וקנסות (צורף כנספח 23 לתצהיר
24 העורר).

II. טענות הצדדים

טיעוני העורר

- 25
- 26
- 27 13. על הועדה לחרוג מן הכללים המקובלים עקב תחושת אי הצדק אשר עולה מן האירועים.
- 28 14. המשיב נמנע במשך כ-7 שנים מלנקוט הליכי הוצל"פ כנגד החייב, בעקבות כך הריבית והקנסות
29 הגיעו לממדים בלתי סבירים, ואין לאפשר כי השתהות זו של המשיב תזכה אותו במעין "תוכנית
30 חיסכון".



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

15. העורר התעכב בדיווח העסקאות עד לקבלת פסיקת ביהמ"ש והנחייתו לעו"ד דובין להגיש את הדיווח. עיכוב זה נבע מרצונם של הרוכשים לפטר את עו"ד דובין מייצוגם ונטילת המסמכים מעו"ד דובין ע"י רוכשי הנכס. עובדה זו מנעה מעו"ד דובין הגשת דיווח מלא.
 16. המשיב נמנע מלקבל את תחשיבי העורר ביחס להוצאותיו לבניית הנכס, בניגוד לעקרון היסוד המחייב תשלום מס אמת.
 17. עדות המפקח מטעם המשיב לוקה בחסר בעטייה של העובדה כי הוא לא ערך בדיקות ותיאומים עם מנהל המשרד והמפקחת אשר השיבה לטיעוני העורר במהלך חילופי המכתבים שנעשו בין העורר לבין משרד המשיב.
 18. יש להתייחס לתשובת מנהל משרד המשיב אשר בגדרה לא ננעלה הדלת בפני בקשת תיקון השומה, כאמור בסעיף 9 לעיל, כאל הסכמה להארכת מועד על פי סעיף 85 לחוק.
 19. המשיב לא יידע את העורר ביחס לאפשרות להגשת בקשה על פי סעיף 107 לחוק, להארכת המועד להגשת השגה. אי בכך יש, לטענת העורר, משום חוסר תום לב מצדו של המשיב.
 20. הימנעות המשיב מהעדת מנהל המשרד של המשיב ומהעדתה של מפקחת אשר השיבה לפניית העורר, יש בה כדי לקעקע את טיעוני ב"כ המשיב ולאין את טיעוניו.
- טיעוני המשיב**
21. העורר נמנע מלדווח על עיסקת הרכישה משנת 1991 ועיסקת המכירה של הנכס משנת 1996, וממילא אף לא פרע את חובו למשיב.
 22. בעקבות סכסוך בין העורר לרוכשי הנכס, הגיעו הצדדים להסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פס"ד ואשר כלל התחייבות של העורר לדווח למשיב על העסקאות שעשה. ביום 21.12.2003 דיווח עו"ד דובין למשיב על עסקאות אלה. העורר חתם על דיווח זה.
 23. במסגרת דיווח זה – נמנע העורר מלדרוש הכרה בהוצאות הבניה. העורר היה מודע לדיווח ולהיקפו כעולה מהיותו חתום על טופס המש"ח.
 24. העורר נמנע מלשלם חובו מעת הוצאת השומות בשנת 2004.
 25. המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק לפתיחת שומות – 4 שנים, הינו מועד מהותי אשר נועד לאזן בין הצורך לגביית מס אמת מחד, ומן העבר השני הכרה בצורך בסופיות ויציבות השומה, ובעקבות זאת – הכרה באינטרס ההסתמכות. קביעת מועד זה של 4 שנים הינה קביעה מהותית הנוגעת להתיישנות מהותית, ופעמים רבות הינה פועלת לטובת הנישום.
 26. הסמכות להאריך מועדים מעבר לתקופה של 4 שנים הקבועה בסעיף 107 בחוק נוגעת אך למישור הפרוצדוראלי ואינה נוגעת למישור המהותי, כבערר המונח לפנינו. אמנם גישה זו קיבלה ביטוי רק בוועדות הערר ולא בפסיקת ביהמ"ש העליון, אך זוהי עמדת המשיב.



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

27. אף לאחר שהוגשה בקשת העורר לתיקון השומה הוא נמנע מלשלם את חובו. העורר שילם רק את הסך אשר לא היה שנוי במחלוקת, ואף זאת – רק בחלוף כ- 20 שנה ממועד רכישת הנכס נושא ערר זה, לאחר שחלפו 15 שנים ממועד מכירתו של הנכס, ולאחר הגשת ערר זה.
28. העורר לא השכיל להוכיח את הוצאות הבניה בדרך ראויה. העורר לא הגיש קבלות על הוצאות הבניה, אלא הגיש מסמך שכותרתו "הערכת עלויות הבניה". מסמך זה לא הוגש בדרך של חו"ד מומחה כמותבבקש. בהערכת העלויות כאמור נפל פגם מהותי, אשר מאיין את תוקפה של חו"ד זו, באשר הערכת עלויות הבניה לא עסקה במצב הנכס בעת שנמכר בשנת 1996 ואשר בעטייה הוגשה הבקשה להכרה בהוצאות הבניה שהוצאו עד שנת 1996, אלא במצבו של הנכס בשנת 2011 על פי עלויות הבניה שהיו נהוגות בשנת 1996.
29. נוהלי העבודה של המשיב ביחס לדיונים הנערכים בוועדת ערר קובעים כי נציג מטעם המשיב מופיע, ואף מעיד, מטעם המשיב בהתייחס לשיקולי המשיב. אין באי העדת עובדים של המשיב אשר עסקו ישירות בתיק זה כל נפקות.
30. נוהלי העבודה של המשיב ביחס להנפקת שוברי תשלום מאפשרים כל אימת שמתנהל ערר על ההשגה להנפיק שוברי תשלום רק על הסך שאינו שנוי במחלוקת. כך נעשה גם לגבי השוברים אשר הונפקו בשנת 2012.

III. דיון ומסקנות

31. הערר המונח בפנינו בעיקרו אינו עוסק בשאלות משפטיות, אלא דן בסבירות החלטות המשיב, אף אם למראית עין העורר העלה שאלות משפטיות.
- סבירות החלטות המשיב ראוי שתבחנה לאור מכלול הארועים אשר מתפרשים על פני כ-20 שנים.
- העורר רכש קרקע בשנת 1991 ונמנע מלדווח למשיב על רכישה זו במועד הנדרש על פי החוק.
- העורר מכר את הנכס הנרכש בשנת 1996, כ-5 שנים לאחר רכישתו. אף על עיסקה זו נמנע העורר מלדווח כנדרש על פי החוק. הדיווח בגין שתי עסקאות אלו נעשה רק בסוף שנת 2003.
- דיווח זה היה רשלני וחסר. אין בחומר המונח בפנינו אף לא בדל הסבר המניח את הדעת לאיחור מצדו של העורר בעמידה במועדים המתבקשים בחוק להגשת הדיווחים הנדרשים.
- יש לציין, כי דיווח זה לא נעשה מיוזמתו של העורר, אלא כתוצאה מפסיקת ביהמ"ש המחוזי בת"א שניתנה כאשר בית המשפט התבקש ליתן תוקף של פסי"ד להסכם פשרה עליו הוסכם בין העורר לרוכשים. אין בדין ודברים שהתנהל בין העורר לרוכשים, ואשר הגיע לפתחו של ביהמ"ש בת"א, כדי לנמק ולהצדיק העדר הדיווחים. עניינה של התביעה שנדונה על ידי בית המשפט המחוזי בת"א היה אי עמידת העורר בתנאי הסכם המכר משנת 1996. בהליך משפטי זה לא הוצג, ולו בדל של נימוק, להעדר דיווח על עסקת הרכישה משנת 1991 ועל עסקת המכירה משנת 1996.



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

32. בעקבות דיווח העורר – לאחר חלוף כ-12 שנים מעת הרכישה וכ-7 שנים מעת המכירה – דרש המשיב מהעורר להשלים המוצאת מסמכים למשרדו, ומשאלה לא הוגשו – מקץ 20 ימים – הוציא המשיב שומה לפי מיטב השפיטה. אף לאחר הוצאת שומה זו על ידי המשיב, עדים אנו להפסקה בת למעלה מ-5 שנים בהתייחסות העורר לשומות אלו. במשך כל השנים הללו נמנע העורר מתשלום חובו למשיב. מנגד לא אמונע מלציין כי גם המשיב לא פעל לגביית החוב במהלך כל השנים הנ"ל.
33. כ-5 שנים לאחר הוצאת השומות הנ"ל החל המשיב בהליכי הוצל"פ כנגד העורר. בהליכים אלה ביקש המשיב לגבות החוב נושא השומות שהוציא לעורר מנכס נוסף אשר היה בחזקתו של העורר. בעקבות הליכים אלו, או בסמוך להם, החל העורר בחליפת מכתבים עם המשיב, אשר עיקרם עסק בפתיחת השומה ובתיקונה. המשיב בהחלטתו אשר עליה מסתמך העורר, טורח ומבהיר כי אין אפשרות לפתיחת השומה כחלוף למעלה מ-4 שנים ממועד עריכתה.
34. שתי שאלות אשר המשיב מעלה עוסקות בסעיף 107(א) לחוק:
- א. הימנעות המשיב ממתן הודעה לעורר כי הוא יכול להגיש בקשה להארכת מועד להגשת השגה בהתאם לסעיף 107 בחוק.
- ב. אי עמידת המשיב במה שנראה לעורר כהבטחה שלטונית לפתיחת השומות בעקבות הפסקה במכתבו של המשיב מיום 19.10.2009 לפיה "אם (צ"ל: עם – ד' ש') קבלת החלטת בית המשפט, אנו נפעל בהתאם להחלטה", וזאת – מבלי שהמשיב העלה את טענתו בדבר היעדר אפשרות להגיש בקשה לתיקון השומה בחלוף 4 שנים ממועד הוצאתה.
35. כאמור עיקר טיעוני העורר עוסק בסעיף 107(א) בחוק מיסוי מקרקעין ולהלן לשונו:
- "המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה, אם נתבקש לכך ואם ראה סיבה מספקת להיעתר לבקשה".**
- כעולה מלשון החוק, מתבקשים שני תנאים מצטברים להחלטת המנהל בבקשה להארכת מועד:
- א. "אם נתבקש לכך".
- ב. "ואם ראה סיבה מספקת להיעתר לבקשה".
- אף אם אצא מהנחה כי העורר אכן הגיש בקשה להארכת מועד לתיקון השומה (אציין כי לא הוגשה בקשה מן הסוג הזה) ואתייחס להגשת הבקשה לתיקון השומה כאל בקשה הכוללת גם בקשה להארכת מועד, עדיין עומדת בפני העורר המשוכה "ואם ראה סיבה מספקת לכך".
- גם אם אתעלם מהשיהוי בן למעלה מ-10 שנים בהגשת הדיווח למשיב, מהפגמים הפרוצדוראליים בהגשת חו"ד השמאי המומחה שלא על פי הכללים הנדרשים להגשת חו"ד, ומהפגם המהותי שנפל בעבודת השמאי, אשר לא העריך את הבית לפי עלותו ומצבו בעת השלמת בנייתו בשנת 1996 אלא רק לפי מצבו בשנת 2011 (לאחר שנעשו בו שינויים), הרי עדיין עומדת



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

למשיב הפררוגטיבה להפעיל שיקול דעת האם להיענות לבקשת הארכת המועד, אם לאו. על רקע
הנסיבות אשר פורטו לעיל, בדגש על אי היענות העורר לדרישת המשיב והימנעותו מהגשת
מסמכים מיד עם הגשת הדיווח בשנת 2004 או כאשר נדרש לכך, החלטת המשיב שלא להאריך
לעורר את המועד להגשת בקשת התיקון המבוקשת הינה סבירה ומוצדקת.

לא אמנע מלהזכיר דעתו של כב' השופט א' רובינשטיין בע"א 7759/07 **כספי נ' מנהל מס שבח
נתניה** (פורסם בנבו, 12.4.2010), אף אם נאמרה אגב אורחא. באותו ערעור דן כב' השופט
רובינשטיין בשאלה האם יש בכוחו של סעיף 107 בחוק כדי להקנות למשיב ולוועדת הערר
סמכות להאריך את המועד הקבוע בסעיף 85. דעתו הייתה כי סעיף 107 בחוק אכן מאפשר
הארכת מועדים גם בהתייחס לסעיף 85, אך זאת – במגבלה קטגורית לפיה הארכת המועד הינה
הארכת מועד פרוצדוראלית ולא מהותית ושורשית.

וזה לשונו :

**"נוסף על כך, כדעת הרוב בועדה, על דרך הכלל, המבקש הארכת מועד לתיקון שומה צריך
להראות 'סיבה מספקת' להארכת המועד (ולא רק סיבה לתיקון השומה). ודוק, סיבה
מספקת להארכת מועד אינה סיבה מהותית לעניין אותו מבקשים לקדם (כגון תיקון
השומה), אלא סיבה הנוגעת למועדים, קרי, סיבה שתבהיר מדוע לא נעשו הפעולות
הדרושות בתוך המועדים הקבועים בחוק" (פסקה יב' בפסק הדין של כב' השופט
רובינשטיין).**

לנוכח השתלשלות האירועים שפורטו לעיל ואשר כללו הימנעות העורר מלדווח למשיב על עסקה
לרכישת הנכס בשנת 1991 ועל ההסכם למכירתו בשנת 1996, הימנעותו של העורר מכל פעילות
בעניין זה לאחר קבלת השומה בשנת 2004 ועד לשנת 2009, וכן בהתחשב בעמדתו של כב'
השופט רובינשטיין לפיה הארכת המועד צריכה לנבוע מסיבה הנוגעת למועדים ולא לסיבה
מהותית – אין מקום להטיל דופי בשיקול דעתו של המשיב. אין מקום לכך שבשנת 2012 יאריך
המשיב מועד לפתיחת שומה שהוצאה על ידו עוד בשנת 2004. העורר לא העלה כל סיבה הנוגעת
לאי עמידתו במועדים הקבועים בחוק. העורר לא הסביר את הסיבה למשך הזמן הבלתי סביר
עד לדיווח על העסקאות, ולאי טיפולו בשומת המשיב אשר הוצאה לו כבר בראשית שנת 2004.

לענייננו יפים דבריו של כב' השופט (בדימוס) **עזרא קמא** בו"ע 1025/05 **ציון הדר נ' מנהל מיסוי
מקרקעין ירושלים** (פורסם בנבו, 22.8.2007) :

**"אין זה המקרה שלפנינו, כפי שפירטנו לעיל. לדעתנו, העורר בעניינו, לא הראה
"סיבה מספקת" להארכת המועד, ולא שוכנענו, כפי שאמרנו, כי כל הנסיבות לא
היו תלויות בעורר. העורר פנה לבית המשפט רק כעבור שנתיים וחצי מן המועד של
תיקון השומה בפעם הראשונה, ויש בכך מידה מסוימת של התרשלות. מקובל עלינו
כי התרשלות – איננה סיבה להארכת מועד" (סעיף 16 בפסק הדין).**



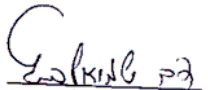
**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

36. העורר טוען – אמנם בשפה רפה – כי התנהגות המשיב לוקה בחוסר תום לב. לגרסתו, המשיב לא עדכן את העורר בדבר האפשרות להגיש בקשה לפי סעיף 107 לחוק להארכת מועד להגשת השגה על השומה. דומני, כי השפה הרפה בה נקט העורר מעידה כי העורר עצמו סבור כי לא מוטלת על המשיב חובה ליידע את העורר בדבר סעיף מפורש בחוק. אין מקום להעלות טענת חוסר תום לב בהתייחס לסעיף מפורש בחוק. סביר לצפות כי למצער לב"כ העורר אמור היה סעיף זה להיות ידוע.
- אף אם אאמץ את גירסתו של העורר, להעדר תום לב מצדו של המשיב, עדיין עומדת בפני העורר משוכה נוספת לביסוס בקשתו להארכת המועד, דהיינו – הוכחת "סיבה מספקת להיעתר לבקשה". כפי שכבר הובהר לעיל, בנסיבותיו של הערר דנן אין אני רואה פגם בשיקול דעתו של המשיב, ובמיוחד לאור דבריו של כב' השופט רובינשטיין כי "סיבה מספקת" עוסקת בסיבה הנוגעת במועדים הקבועים בחוק ולא בסיבה מהותית לעניין אותו רוצים לקדם.
37. בסיכומיו מתייחס העורר אל הפיסקה המופיעה בתשובתו של מנהל המשיב במכתבו מיום 19.10.2009 (נספח ט' לתצהירו של מר קפלן מטעם המשיב) בגדרה ציין המשיב כי "אם (צ"ל: עם – ד' ש') קבלת החלטת בית המשפט, אנו נפעל בהתאם להחלטה", כאל פתיחת דלת שטומנת בחובה הסכמה מצד המשיב לתיקון השומה. העורר מלין כי המשיב שינה את טעמו עם הגשת הבקשה לתיקון השומה ע"י העורר (אשר העורר צרף אליה דו"ח הערכה של הוצאות הבניה), כאשר דחה את בקשת העורר לתיקון השומה.
- עיון בבקשה אשר הוגשה בזמנו אל כב' השופטת רות לבהר-שרון (נספח 7 לתצהירו של העורר) מורה כי העורר, למצער, לא דייק בדבריו. הבקשה לכב' השופטת לבהר-שרון הוגשה ביום 10.11.10 והיא עוסקת בבקשת הרוכשים להחלפת והעברת ייצוגם מעו"ד אבי דובין אל עו"ד משה נחום, כאשר העורר מתנגד לכך. כב' השופטת לבהר-שרון דחתה בקשה זו להעברת הסמכויות אשר ניתנו לעו"ד דובין אל עו"ד משה נחום עקב אי הסכמת העורר לכך. עיון בהחלטתה של כב' השופטת לבהר-שרון מעלה כי אין זכר למתן הוראה מאת בית המשפט לתיקון השומה. הצגת מכתבו של מנהל מסמ"ק כפתיחת דלת לתיקון השומה והותרת עו"ד דובין כבעל הסמכויות להעברת הנכס על שם הרוכשים כאל הוראה מאת בית המשפט המורה על תיקון השומה – מהווה אי דיוק בוטה.
- כל שפסקה כב' השופטת לבהר-שרון הינו כי עו"ד דובין ימשיך לטפל בהליכי הרישום. ממילא ברור כי לא ניתן להשלים הליכי רישום מבלי לקיים החובה לשלם המס שהושת בהתאם לקביעת רשויות המס על פי הסמכויות המוקנות להן, ובכללן גם לעניין דחיית בקשת העורר לתיקון השומה.
38. לא למותר לציין כי המשיב – על אף שלא היה חייב בכך – במהלך הדיון ובסיכומיו כאמור בסעיף 27 לחוות דעת זו, התייחס לעניין הוצאות הבניה אשר לא הוכרו, ואשר שימשו כבסיס לטיעוני העורר בבקשת השומה. יוצא אפוא, כי טיעונו המרכזי של העורר בבקשתו לתיקון השומה נידון באופן מעשי על ידי המשיב.



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

39. מוצא אני לנכון להעיר כי בישיבת ועדת הערר מיום 20.06.2013 הוחלט, לבקשת העורר, כי
הבקשה לתיקון הערר אשר עשתה שימוש בדרישת המשיב לתשלום מס שבח, כאמור בסעיף 11
לעיל, תימחק ללא צו להוצאות (פרוטוקול הדיון מיום 20.06.2013 עמוד 9 שורה 20).
40. מן המקובץ עולה כי מונח לפנינו ערר על החלטה הדוחה בקשה לתיקון שומה – אשר היא
כשלעצמה הוגשה בדרך פגומה מבחינה טכנית. הבקשה הוגשה על רקע איחור של כ-20 שנה
ממועד רכישת נכס, כ-15 שנה ממועד מכירת הנכס, ולאחר חלוף למעלה מ-5 שנים מעת הוצאת
השומות על ידי המשיב. הבקשה לתיקון השומה וכן ערר זה הוגשו על ידי העורר על רקע הליכי
הוצ"פ שנקטו כנגדו על ידי המשיב, ובניסיון מצדו של העורר להקטין את חובו למשיב,
במטרה למנוע עיקול על נכס נוסף אשר נמצא בחזקתו של העורר.
- למותר לציין כי הבקשה נסמכת על פסקה בתשובת המשיב מיום 19.10.2010 אשר פורשה על
ידי העורר בצורה מוטעית - כהרשאה לפתיחת השומה.
- השתלשלות הדברים המתוארת לעיל מוליכה למסקנה כי העורר נגרר בציציות ראשו ובעל כרחו
אל ההליך העומד בפניו, ורוממות תשלום מס אמת אינו עומד ביסוד הערר.
- אשר על כן איני רואה כל פגם בשיקול דעתו של המשיב המושתת על אדני החוק ושיקול דעת
סביר. למותר לציין כי החובה לתשלום מס אמת אינה חובה המוטלת בלעדית על המשיב אלא
חובה המוטלת אף על כתפיו של העורר.
41. אשר על כן, אציע לחברי הועדה לדחות את הערר.
- לאור נסיבותיו האישיות המיוחדות של העורר אציע כי העורר יישא בשלום הוצאות ושכ"ט
עו"ד בסך 10,000 ש"ח.


דב שמולביץ, עו"ד
חבר הועדה

- 20
- 21 **יו"ר הועדה, כב' השופט בנימין ארנון:**
- הנני מצטרף לחוות דעתו של חברי למותב, עו"ד דב שמולביץ, לפיה דין הערר להידחות, וזאת מן
הטעמים שפורטו על ידו. יחד עם זאת, מוצא אני לנכון לפרט נימוקים נוספים לאלה שפרט חברי
הואיל ואני סבור כי יש בהם כדי לחזק ולבסס את ההכרעה והמסקנה בדבר דחיית הערר דנן.
1. סעיף 85(א) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "**חוק מיסוי
מקרקעין**") קובע כי קיימים שלושה מצבים חריגים בהם ניתן יהיה לתקן שומה, בין לפי יוזמת



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

- 1 המשיב ובין לפי דרישת הנישום, אך כל זאת – **בתוך 4 שנים** מיום שנעשתה השומה. מפאת
2 חשיבות הדברים אצטט להלן את סעיף 85(א) בחוק מיסוי מקרקעין:
- 3 **"המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף**
4 **78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום**
5 **שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:**
- 6 (1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת
7 עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;
- 8 (2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום
9 מס;
- 10 (3) נתגלתה טעות בשומה".
- 11 בנוסף לכך, קובע סעיף 107(א) בחוק מיסוי מקרקעין כי:
- 12 **"המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה, אם נתבקש לכך ואם ראה סיבה מספקת**
13 **להיעתר לבקשה".**
- 14 2. בפסיקת ועדות הערר התגלעה מחלוקת סביב השאלה האם סמכותו הכללית של המשיב,
15 הקבועה בסעיף 107(א) בחוק מיסוי מקרקעין, "להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה" מאפשרת לו
16 להאריך גם את המועד לתיקון שומה על פי סעיף 85(א) בחוק מיסוי מקרקעין, אשר הוגבל
17 בסעיף זה לתיקון הנעשה בתוך 4 שנים בלבד ממועד הוצאת השומה. כב' השופט (בדימוס) **עזרא**
18 **קמא** בו"ע (י-ם) 9066/04 **אלוני נ' מנהל מס שבח מקרקעין** (פורסם בנבו, 6.8.2006) (להלן:
19 **"פסק דין אלוני"**) הביע דעתו כי סעיף 107(א) נועד לאפשר למשיב להאריך מועדים דיוניים
20 בלבד, ולא לאפשר למשיב להאריך מועדים מהותיים, כדוגמת המועד הקבוע בסעיף 85(א):
- 21 **"סעיף 107 לא נועד להאריך את המועד שנקבע בסעיף 85 לחוק. המועד שבסעיף 85 הוא,**
22 **לעצמו, חלק מהותי של החוק, כפי שנקבע בפסיקה. אין לנו ענין כאן במועד דיניי אלא**
23 **במועד מהותי. מועד זה מבטא, לעצמו, תכלית של חקיקה, שלפיה תיקון שומה אינו יכול**
24 **להיעשות לאחר שעברו ארבע שנים מיום הוצאת השומה.**
- 25 קבלת הפרשנות של העוררים כי ניתן לפי סעיף 107 להאריך מועד זה, בבחינת סמכות של
26 המשיב או סמכות טבועה, מכניסה לחוק מה שאין בו, ועושה, הלכה למעשה, את המועד
27 שבסעיף 85 – לפלסתר. פרשנות זו מעמידה את כוחו וסמכותו של "המנהל" מעל ומעבר
28 לחוק. לפיכך, אין לקבל פרשנות זו" (סעיף 18 בפסק הדין).
- 29 **כן ראו:** ר"ע (ת"א) 1042/06 **קליימן נ' מנהל מס מרכז** (פורסם בנבו, 17.5.2009), עמוד 20.
- 30 מנגד, בהחלטות אחרות הובעה דעה לפיה בכוחו של סעיף 107(א) בחוק מיסוי מקרקעין להאריך
31 את מועד 4 השנים הקבוע בסעיף 85(א), ובחלקן נקבע כי סמכות זו תופעל בנסיבות מיוחדות



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

- בלבד. זו הייתה גם הדעה אותה הביע כב' השופט א' רובינשטיין, אגב אורחא, בע"א 7759/07 כספי נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה (פורסם בנבו, 12.4.2010) (להלן: "פסק דין כספי"):
- "במחלוקת זו, דעתי ... כי ניתן להאריך את המועד המופיע בסעיף 85 באמצעות סעיף 107. לא מצאתי בלשון סעיף 107 דבר המגביל את תחולתו, נדומני כי אף יהא זה צודק, במקרים מסוימים – גם אם מועטים – לאפשר הארכת המועד הקבוע בסעיף 85. כך, למשל, במקרים בהם נפלה טעות בתום לב, וזו התגלתה לאחר שחלף המועד לתיקון, יש לשקול הארכת המועד לתיקון, על בסיס בחינה פרטנית של כל מקרה, וזאת "כדי לקבוע מס-אמת המבטא את התוכן הכלכלי של העסקה ומשיג את תכלית החוק" ... (פסקה יא' בפסק הדין) (ההדגשה אינה במקור – ב' א').
- ראוי לציין כי יתר חברי ההרכב שדן באותו ערעור (כב' השופטים ע' פוגלמן ו- י' עמית) השאירו את סוגיית פרשנותו של סעיף 107(א) הני"ב ב"צריך עיון".
3. במחלוקת זו באשר להיקף תחולתו של סעיף 107(א) בחוק מיסוי מקרקעין אני תומך בעמדה אותה הביע כב' השופט (בדימוס) **עזרא קמא** בפסק דין **אלוני**. סעיף 85(א) קובע דין מהותי של התיישנות השומה לאחר חלוף 4 שנים ממועד הוצאתה, ומגביל את סמכותו של המשיב מבחינת המועד לתקן שומה. יתרה מזו: סמכות התיקון עצמה הוגבלה אף היא ל- 3 מקרים חריגים בלבד המפורטים אף הם בסעיף 85(א). מאחר **שבמועד מהותי וספציפי** עסקין, אני סבור כי לא ניתן לשנותו באמצעות "סעיף סל" דוגמת סעיף 107(א), הקובע כי למשיב סמכות כללית להורות על הארכת מועדים.
- נוכח מסקנתי זו – דין הערר להידחות מהטעם שלמשיב כלל לא הוקנתה הסמכות לקבל את בקשתו של המשיב לתיקון השומה מאחר שהוגשה בחלוף התקופה בת 4 השנים הקבועה בסעיף 85 בחוק מיסוי מקרקעין.
4. מכל מקום, גם אם הייתי צועד בנתיב אותו התווה **כב' השופט רובינשטיין בפסק דין כספי** לפיו ניתן להאריך את המועד הקבוע בסעיף 85(א) מכוח סעיף 107(א) עדיין אני סבור כי דין הערר להידחות גם לפי גישה זו, נוכח אי התקיימות התנאים הנדרשים למתן אורכה כאמור. אבאר את מסקנתי זו: סעיף 107(א) קובע כי המנהל **רשאי** להיענות לבקשה להארכת מועדים על פי סעיף 107(א) בחוק מיסוי מקרקעין, אך זאת – רק בהתקיים "**סיבה מספקת**" לכך. באשר לתנאים אשר צריכים להתקיים על מנת שהמנהל יאות להאריך המועד הקבוע בסעיף 85(א) מכוח סעיף 107(א) קובע כב' השופט רובינשטיין את הדברים הבאים:
- "השכל הישר, יועץ טוב בכל מקום, מצדיק – אכן – שימוש שקול ומדוד בהארכת המועד הקבוע על פי סעיף 85 על-ידי סעיף 107. הארכה כזאת צריכה שתעשה בזהירות הראויה. תוד התחשבות אמיתית בהסתמכות על השומה, ובקושי הראיתי שנוצר עם חלוף הזמן ... נוסף על כך, כדעת הרוב בועדה, על דרך הכלל, המבקש הארכת מועד לתיקון שומה צריך להראות 'סיבה מספקת' להארכת המועד (ולא רק סיבה לתיקון השומה). ודוק, סיבה מספקת להארכת מועד אינה סיבה מהותית לעניין אותו מבקשים לקדם (כגון תיקון השומה). אלא



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

- 1 סיבה הנוגעת למועדים. קרי, סיבה שתבהיר מדוע לא נעשו הפעולות הדרושות בתוך
2 המועדים הקבועים בחוק (פסקה יב' בחוות דעתו של השופט א' רובינשטיין בפסק דין
3 כספי; ההדגשות אינן במקור – ב' א').
- 4 מכאן, שלשיטתו של כב' השופט רובינשטיין נדרש להוכיח:
- 5 א. "סיבה מספקת" למתן אורכה מכוח סעיף 107(א) למועד הקבוע בסעיף 85(א), דהיינו – כי
6 קיימת סיבה מוצדקת לכך שהבקשה לתיקון השומה לא הוגשה במועד הקבוע בחוק, בנבדל
7 מסיבה מהותית לבקשה גופא;
- 8 ב. בעת הפעלת שיקול דעתו צריך המשיב לקחת בחשבון את השאלה האם כתוצאה
9 מהשתהותו של המבקש נוצר קושי ראייתי בבחינת הבקשה.
- 10 דא עקא, תנאים אלה אינם מתקיימים בנסיבות המקרה הנוכחי:
- 11 א. עיון בסיכומים שהוגשו מטעם העורר מלמד כי העורר לא הציג כל "סיבה מספקת" אשר יש
12 בה כדי להצדיק את הגשת הבקשה לתיקון השומה בחלוף למעלה מ- 4 שנים ממועד
13 הוצאתה על ידי המשיב;
- 14 ב. בעקבות השיחוי הרב של העורר בחגשת הבקשה לתיקון השומה, נוצר קושי ראייתי רב
15 למשיב בבחינת טענותיו של העורר:
- 16 1) העורר לא הוכיח את הוצאות הבניה אותם הוא דורש לנכות והעיד כי אין ברשותו
17 מסמכים אשר יכולים להוכיח את נכונות טענותיו (פ' מיום 20.6.13, ע' 16, ש' 31-32, וכן
18 ע' 17, ש' 9-12, 15-16 ו- 20-22);
- 19 2) לשם הוכחת הוצאות הבניה, צירף העורר במסגרת ראיותיו "הערכת גובה עלויות בניה"
20 שהוכנה על ידי השמאי מטעמו, מר עמיר אהרוני (להלן: "השמאי"). דא עקא, במהלך
21 הדיון הסכימו הצדדים כי הסכומים הנקובים בחוות דעתו של השמאי מתייחסים למצב
22 הנכס ביום ביקורו של השמאי בו (דהיינו – ביום 26.4.11), אך זאת – לפי מחירונים
23 מקובלים המתייחסים למועד ההסכם נשוא השומה נושא הערר (דהיינו – שנת 1996).
24 מכאן, שהשמאי העריך את עלויות הבניה לפי מצבו של הבית בשנת 2011, מבלי שידע
25 מה נבנה בפועל על ידי העורר עוד בשנת 1996, וזאת – למרות שגם הרוכשים הוסיפו
26 ווערכו שיפוצים נוספים בבית (לעניין זה ראו עדותו של השמאי – פ' מיום 20.6.13, ע' 13,
27 ש' 14-23). יוצא איפוא שאין במסמך זה, שנערך על ידי השמאי לצורך ערר זה, כדי
28 להוכיח את עלויות הבניה שהוצאו בפועל על ידי העורר וזאת, בין היתר, גם כתוצאה
29 מהזמן הרב שחלף ממועד השלמת בנייתו של הבית לבין מועד הגשת הבקשה לתיקון
30 השומה;
- 31 3) המשיב אף ציין בסיכומיו, כי עצם העובדה שאין לעורר ולו קבלה אחת מעוררת חשד
32 שמא שילם העורר תשלומים לבעלי המקצוע מטעמו מבלי לקבל קבלות מתאימות,



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

- 1 לרבות חשבוניות מס לגבי מע"מ, ובכך הפחית מן הסתם, את עלויות הבניה שנגרמו לו.
- 2 לגרסת המשיב, במקרה כזה עלולה רשות המיסים לצאת נפסדת "מכל הכיוונים" – הן
- 3 מכיוון שרכיב המע"מ לא שולם לבעלי מקצוע שנטלו חלק בבניה, הן מכיוון שמס
- 4 הכנסה לא שולם כדין, והן משום שעלות הבניה, כביכול, תנוכה בעת חישוב מס השבח
- 5 (באמצעות אותה "הערכת גובה עלויות בניה") – באם יתקבל הערר (ראו סעיף 38
- 6 ביסיומי המשיבה, וכן פרוטוקול הדיון מיום 4.7.13 עמ' 44, ש' 19-22).
- 7 5. לא זו אף זו: הוכח בפניי הוועדה כי התנהלותו של העורר במקרה זה פגומה בחוסר תום לב,
- 8 ובכל מקרה – בהתרשלות חמורה מצדו.
- 9 א. העורר רכש את הנכס ביום 18.2.91 והודה בעדותו כי **לא דיווח על כך** לרשויות המס, ולא
- 10 שילם את מס הרכישה כנדרש, אלא רק שנים רבות לאחר מכן, במהלך ניהולו של ערר זה (פ'
- 11 מיום 20.6.13, ע' 16, ש' 4-1). לא למותר לציין כי העורר היה מודע לחובתו לשלם מס
- 12 רכישה, והוא עצמו התחייב לעשות כן במסגרת הסכם הרכישה (סעיפים 8-9 בהסכם
- 13 הרכישה, צורף כנספח א' לתצהיר מר א' קפלן, מטעם המשיב);
- 14 ב. העורר מכר את הנכס ביום 9.12.96 והודה בעדותו כי גם על עסקה זו **לא דיווח** לרשויות
- 15 המס, ולא שילם את מס השבח כנדרש, אלא רק שנים רבות לאחר מכן, במהלך ניהולו של
- 16 ערר זה (פ' מיום 20.6.13, ע' 16, ש' 8-10 ו-25-26). גם במקרה זה היה העורר מודע לחובתו
- 17 לשלם מס השבח, והוא אף התחייב לשלמו במסגרת הסכם המכר (סעיפים 2' ו-5 בהסכם
- 18 המכר, צורף כנספח ב' לתצהירו של מר קפלן);
- 19 ג. העורר דיווח לרשויות המס על רכישת המקרקעין ומכירתם (באמצעות עו"ד מטעמו) רק
- 20 ביום 21.12.03, שנים רבות לאחר ביצוע העסקות הנ"ל בפועל, בשל הסכם פשרה שנכרת
- 21 בינו לבין רוכשי הנכס, ה"ה ציון וצביה חריף אשר קיבל תוקף של פסק דין בגדרו חויב
- 22 לעשות כן (פ' מיום 20.6.13, ע' 15, ש' 14-17). במסגרת הדיווח הנ"ל **לא ביקש העורר להכיר**
- 23 **בניכוי בהוצאות הבניה** אשר בגינן הוא מבקש, כעת, לפתוח את השומה שנערכה עבורו;
- 24 ד. ביום 2.3.04 פנה המשיב אל העורר בדרישה להמצאת מסמכים שיעידו על טיב העסקה
- 25 ומהותה. בפניה זו (נספח ו' לתצהירו של מר קפלן מטעם המשיב) נדרש העורר להמציא
- 26 למשיב "טופס 4, הצהרה על גמר בניה, צילום הפקדות על חשבון התמורה, קבלה על תשלום
- 27 דמי פיצול". עורך דין דובין, אשר טיפל עבור העורר בעניין הדיווח לרשויות המס על
- 28 עסקאות הרכישה והמכירה העיד כי **קיבל לידיו את מסמך הדרישה להמצאת המסמכים**
- 29 (פ' מיום 14.5.12, ע' 3, ש' 18-22), ובכל זאת – הוא לא השיב לה ולא המציא למשיב את
- 30 המסמכים הרלבנטיים;
- 31 ה. העורר אף העיד כי **ידע שיש לדווח על עסקאות במקרקעין ולשלם מס בגינן**, וכי הוא אף
- 32 התחייב לעשות כן במסגרת ההסכמים עליהם חתם, אך **בחר שלא לעשות כן** (פ' מיום
- 33 20.6.13, ע' 15, ש' 18-20, וכן ע' 19, ש' 29-32).



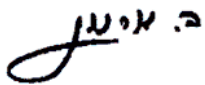
**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

6. לאור כל האמור נראה כי בנסיבות העניין, גם על פי הגישה בפסיקת בתי המשפט המאפשרת
מתן אורכה להגשת בקשה לתיקון שומה בחלוף למעלה מ-4 שנים ממועד הוצאתה – אין מקרה
זה נמנה על אותם מקרים חריגים בהם יש הצדקה ליתן אורכה כאמור – הן בשל העובדה
שהעורר לא הציג סיבה העשויה להצדיק את הגשת הבקשה לתיקון השומה לאחר חלוף המועד
הקבוע בחוק; הן בשל הקושי הראייתי שנוצר בשל חלוף הזמן, השולל מהמשיב אפשרות
להיענות לבקשה בהעדר קבלות ונתונים מדויקים לבחינת מצב הבית במועד גמר בנייתו ע"י
העורר, בהתעלם משינויים מאוחרים יותר שבוצעו ע"י הרוכשים; הן בשל חוסר תום ליבו של
העורר אשר התחמק מחובתו לדווח על העסקאות נושא הערר ולשלם מס בגין במשך שנים
ארוכות (על אף שהכיר חובתו לדווח ולשלם בגין העסקאות) מבלי שהמציא הסבר לכך; והן בשל
התרשלותו של העורר, אשר גם לאחר שדיווח על העסקאות – לא ביקש מהמשיב כי יכיר לו
בהוצאות הבניה הנטענות, ולא טרח להמציא למשיב את המסמכים הנדרשים בעניין זה, למרות
פניית המשיב אל עו"ד דובין (שייצג את העורר בפני המשיב בעניין זה) בדרישה להמצאת
מסמכים שיעידו על טיב העסקה ומהותה.
- לפיכך, בנסיבות העניין, אני קובע כי המשיב הפעיל שיקול דעתו כנדרש ופעל כראוי כאשר
החליט שלא ליתן לעורר ארכה להגשת הבקשה לתיקון השומה לאחר חלוף המועד לכך, ואין
מקום להתערב בהחלטה זו.
7. לא למותר לציין כי אפילו הייתה הבקשה לתיקון השומה על פי סעיף 85(א) מוגשת במועד (או
שהיו מותקיימים התנאים למתן אורכה על פי סעיף 107(א)) – עודני סבור כי ראוי היה לדחות
את הבקשה לתיקון השומה גם לגופה, נוכח אי התקיימותם של אף אחד מבין שלושת המקרים
המאפשרים תיקון השומה על פי סעיף 85(א):
- א. העורר לא הצביע על גיליון של "עובדות חדשות" העשויות לשנות את סכום המס בו חויב,
אלא הצביע על עובדות שהיו ידועות לו לכל אורך הדרך, ולפיכך לא חל במקרה זה האמור
בסעיף 85(א)(1) בחוק מיסוי מקרקעין;
- ב. במקרה הנוכחי נמנע העורר מלהמציא מסמכים שנדרשו ממנו, ואף נמנע מלהמציא קבלות
על ניכויים שדרש. משכך, אין מקרה זה נופל בגדרו של המקרה הנדון בסעיף 85(א)(2) בחוק
מיסוי מקרקעין המתייחס להצהרה "בלתי נכונה" שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או
למנוע תשלום מס;
- ג. במקרה דנן לא מתקיים אף המקרה הנדון בסעיף 85(א)(3) בחוק מיסוי מקרקעין הנוגע
לגילוייה של "טעות בשומה". בהתחשב במסמכים שנמסרו ע"י העורר למשיב בטרם קבע את
השומה, אני סבור כי לא נפלה טעות בשומת המשיב.
8. מוצא אני לנכון להתייחס למספר טענות נוספות שנטענו על ידי העורר:
- א. העורר מפנה לדרישה לתשלום מס על פי סעיפים 4-5 לפקודת המסים (גבייה), מיום
25.6.12, בגדרה נדרש לשלם מס בשיעור של 188,245 ₪ (נספח 23 לתצהיר העורר). לטענתו,



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

- 1 מוכח ממסמך זה כי המשיב עצמו הודה שזהו סכום החוב הכולל של העורר למשיב, ותו לא.
- 2 מנגד טען המשיב כי נספח 23 הוצא לגבי חיוב העורר במס שאינו שנוי במחלוקת, ואין בו
- 3 כדי להעיד על עמדתו של המשיב ביחס לגובה חובו הכולל של העורר למשיב. המדובר בטענה
- 4 שלא הועלתה על ידי העורר במסגרת כתב הערר המורחב שהגיש העורר, ולפיכך מהווה –
- 5 "הרחבת חזית" אסורה. במסגרת הדיון ביום 20.6.13 חזר בו העורר מבקשתו לתיקון כתב
- 6 הערר המורחב כך שיכלול גם טענה זו, וועדת הערר קבעה כי "לבקשת העורר, הנגזרת מוחקים
- 7 את הבקשה לתיקון כתב הערר" (ע' 9, ש' 22-23). בנסיבות אלה לא פעל העורר כראוי כאשר
- 8 חזר והעלה טענה זו בסיכומיו, לאחר שהוא עצמו חזר בו ממנה, ואף דין טענה זו להידחות.
- 9 ב. באשר לטענתו של העורר כי המשיב השתתף עד לפתיחת הליכי הוצאה לפועל כנגדו ובכך
- 10 גרם לעורר לצבור לחובתו הפרשי הצמדה וריבית – אציין כי טענה זו נוגעת לנושא גביית
- 11 החוב על ידי המשיב, ואין וועדה זו נדרשת לדון בכך במסגרת ערר זה על החלטת המשיב
- 12 לדחות את בקשת העורר לתיקון השומה שהוצאה ביום 21.3.04.
- 13 9. לאור כל האמור אף אני מציע לחבריי לקבוע כי דין הערר להידחות.
- 14



**בנימין ארנון, שופט
יו"ר הוועדה**

15

16

חבר הוועדה, עו"ד דן מרגליות:

- 17 אני מסכים לנימוקים ולותצאה אשר פורטו ע"י חברי, עו"ד דב שמולביץ וע"י יו"ר הוועדה, כב'
- 18 השופט בנימין ארנון.



**דן מרגליות, עו"ד
ושמאי מקרקעין
חבר הוועדה**

19

20



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

- 1 הוחלט לדחות את הערר מהנימוקים המפורטים בחוות דעתם של חבר הועדה עו"ד דב שמואלביץ',
- 2 ושל יו"ר הועדה, כב' השופט בנימין ארנון.
- 3 העורר ישא בתשלום הוצאות ושכ"ט המשיב בגין דחייתו של ערר זה בסכום כולל של 10,000 ₪.
- 4 ניתן היום, כ"ח סיוון תשע"ד, 26 יוני 2014, בהעדר הצדדים.
- 5

דן מרגליות, עו"ד
ושמאי מקרקעין
חבר הועדה

עו"ד דב שמואלביץ
חבר הועדה

בנימין ארנון, שופט
יו"ר הועדה