



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אורית וינשטיין – יו"ר הוועדה
עו"ד אהובה סימון, חברת וועדה
עו"ד חיים שטרן, חבר וועדה

המבקשים:
1. חוסין אלבאש
2. מוסא אלבאש
3. עומר אלבאש
4. מוחמד אלבאש
5. חאלד אלבאש

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

החלטה

1

2

כבוד השופטת אורית וינשטיין:

3

המבקשים, כולם בני משפחה אחת, משפחת אלבאש (להלן – **המבקשים**), הגישו בקשה להארכת מועד להגשת ערר (להלן – **הבקשה** או **הבקשה להארכת מועד**) על החלטת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**), שניתנה ביום 04.06.2019 ולפיה נדחתה דרישת המבקשים לניכוי הוצאות מסוימות מן השבח.

6

7

הרקע לבקשה להארכת המועד:

8

1. המבקשים התקשרו במספר הסכמים עם חברת ביר גלוב השקעות בע"מ (להלן – **ביר גלוב**) לצורך גיבושה של עסקה למכירת מקרקעין מאת המבקשים לביר גלוב (להלן – **עסקת המכר**):
הסכם אופציה מיום 18.6.2014; הסכם אופציה מתוקן מיום 21.10.2014 והסכם מכר מיום 21.10.2014. הסכמים אלו, היוו מושא לשומות שהוצאו להם על ידי המשיב. במסגרת עסקת המכר שילמה ביר גלוב למבקשים סכום של 7.8 מיליון ₪ לצורך רכישת המקרקעין.

10

11

12

13

14

15

16

17

2. ביום 10.1.2016 הוציא המשיב למבקשים שומת מס שבח בסך של כ-3 מיליון ₪ בגין עסקת המכר. שומה זו היוותה מושא לערר קודם שהוגש על ידי המבקשים ביום 15.2.2016, במסגרת תיק ו"ע 16-02-33008 (להלן – **הערר הראשון**). ביום 3.11.2016 ניתן פסק דין המוחק את הערר הראשון לאור העובדה כי המבקשים הודיעו על שינוי בעסקה בינם לבין ביר גלוב באופן המייתר את הדיון בערר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 3. המשיב הוציא למבקשים שומת מס שבח גם בקשר למימוש הסכם האופציה ביום
2 21.10.2015.
- 3 4. ביום 31.1.2017, חתמו המבקשים וביר גלוב על הסכם שכותרתו "הודעה מוסכמת על תוספת
4 להסכם המכר ולהסכם האופציה" (להלן – **התוספת להסכם**).
- 5 5. בעקבות חתימת התוספת להסכם ביקשו המבקשים את תיקון שומת מס השבח שנקבעה
6 להם, אך המשיב דחה בקשה זו בנימוק שלא גובתה באסמכתאות כנדרש. על החלטה זו של
7 המשיב, הגישו המבקשים ערר במסגרת תיק ו"ע 17-09-9059 ביום 06.09.2017 (להלן – **הערר**
8 **השני**).
- 9 6. ביום 26.10.2017 הגיעו הצדדים להסכם פשרה בערר השני, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום
10 19.9.2018. בהסכם הפשרה נקבע כי אין מחלוקת לגבי השווי ומועד הרכישה, כפי שנקבעו על-
11 ידי המשיב. כמו כן, נקבע כי ככל שיחפצו המבקשים לדרוש ניכויים כלשהם מהשבח, יגישו
12 למשיב שומה עצמית ביחס להוצאות בליווי אסמכתאות מתאימות עד ליום 15.10.2018.
- 13 7. בעקבות הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין הגישו המבקשים למשיב שומות חדשות
14 ביום 15.10.18. אלא, שבעקבות פניית המבקשים (ראו נספח ב' לבקשה) הבהיר המשיב
15 למבקשים כי לא ניתן להגיש שומות חדשות בתיק זה, אלא יש להגיש בקשה לתיקון השומות
16 הקיימות בעניין ניכוי ההוצאות מן השבח. על כן, ביום 10.1.2019 הגישו המבקשים בקשה
17 לתיקון שומות לפי סעיף 85 לחוק (ראו נספח ג' לבקשה). המבקשים הוזמנו לדיון בפני מפקח
18 מטעם המשיב בחודש מאי 2019. החלטת המפקח בבקשת המבקשים לתיקון השומות, ביחס
19 לניכויים מהשבח, ניתנה ביום 4.6.2019, במסגרתה קבע כי המבקשים אינם זכאים לקבל
20 ניכוי של ההוצאות שנדרשו על ידם.
- 21 המבקשים לא הגישו ערר על החלטה תוך 30 יום ממועד מתן החלטה.
- 22 8. חלף הגשת ערר, ביום 12.1.2020 הגישו המבקשים בקשה לביזיון בית משפט במסגרת הערר
23 השני, בה טענו כי לא ניתן להם יומם בפני המשיב, וכי התנהלותו של המפקח שהוציא את
24 החלטה בעניין דרישת הניכויים אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם הפשרה שקיבל
25 תוקף של פסק דין. המבקשים ביקשו במסגרת הבקשה לביזיון בית משפט כי ועדת הערר
26 תורה למשיב לקיים דיון ענייני בשומתם, לרבות בניכוי ההוצאות הנדרש על-ידם, ולאפשר
27 להם להשמיע את טענותיהם בצורה מסודרת ועניינית.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

9. טרם מתן החלטה בבקשה לביזיון בית משפט, הוגש ביום 25.2.2020 הערר דנן, השלישי במספר, על אותה החלטה של המשיב מיום 4.6.19, שעמדה בבסיס בקשתם לביזיון בית משפט. ערר זה הוגש ללא שהוגשה בקשה סדורה להארכת המועד. בשים לב לעובדות אלו, נדרשו הצדדים להתייצב לדיון שהתקיים ביום 3.3.2020.
- בדיון האמור נתבקשו המבקשים לנמק מדוע הוגשו על ידם הליכים משפטיים שונים באותו עניין – קרי: הבקשה לביזיון בית משפט וכן הערר דנן, אשר הוגש באיחור. בדיון, הוצע למבקשים להגיע להבנות עם המשיב, לפיהן יחזרו בהם המבקשים מהבקשה לביזיון בית משפט, ואילו המשיב יסכים להארכת המועד בערר זה. ברם, הצדדים לא השכילו להגיע להבנות, והמבקשים הודיעו לוועדת הערר כי הם עומדים על מתן החלטה בבקשה לביזיון בית משפט.
10. ביום 10.3.2020 ניתנה על ידי ועדת הערר דנן החלטה הדוחה את בקשת המבקשים לביזיון בית משפט. בהחלטה זו קבענו כי המשיב מילא אחר הוראות הסכם הפשרה כלשונן, ועל כן אין כל בסיס לעתירת המבקשים לסעד שהתבקש בבקשת ביזיון בית המשפט, בשים לב להוראות סעיף 6 לפקודת ביזיון בית המשפט. במסגרת החלטה זו אף בוטל הצו שעיכב את הליכי הגבייה נגד המבקשים.
11. למחרת היום, הגישו המבקשים את בקשתם זו, במסגרתה עותרים הם להארכת מועד להגשת הערר.
18. **תמצית טענות המבקשים בבקשה להארכת המועד:**
12. ערר זה מקורו בהתנהלותו הקלוקלת של המשיב. המשיב גרם לבלבול ולסחבת, עת 'שהגמיש' את הוראות הסכם הפשרה ודרש מהמבקשים להגיש תיקון שומה ולא שומה עצמית חדשה, באמתלה בדבר בעיה טכנית. המשיב הציג מצג לפיו רואה הוא בשומות שהוגשו שומות עצמיות חדשות ולא שומות מתוקנות – וזאת באמצעות קליטת ההשגות שהגישו המבקשים על החלטת המפקח מיום 4.6.19, ובמענה לפניותיהם כי "העניין בטיפולי". ואם לא די בכך, המשיב אף המליץ להם להגיש בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה (שהוגשה באיחור), ולא להגיש ערר.
- המבקשים טענו שוב ושוב כי מדובר בשומות חדשות, ולא שומות מתוקנות, ומשקלט המשיב את השגותיהם, היו בטוחים כי עומדת להם זכות ההשגה – שאם לא כן, היה המשיב מסב את תשומת ליבם כי הדרך הנכונה היא הגשת ערר ולא השגה.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 למעשה, רק בשל מחדל זה של המשיב נגרם האיחור בהגשת הערר, ועל כן ראוי הוא כי ועדת
2 הערר תתיר למבקשים את הארכת המועד להגשתו.
- 3 המבקשים אינם נחשבים כמי שזנחו את טענותיהם או התרשלו. המבקשים פנו פעם אחר פעם
4 למשיב בדרישה כי ידון בהשגותיהם, אך המשיב התעלם מדרישתם, תוך מתן תשובות
5 סתומות למבקשים והטעייתם. המבקשים פעלו בתום לב וביושר ויש לאפשר להם לקבל את
6 יומם בבית המשפט. יתר על כן, יש להתחשב בעובדה כי מדובר בערר שסיכויי הצלחתו טובים
7 מאוד ואף ודאיים. מדובר בטענות מהותיות כבדות משקל, אשר מגובות באסמכתאות, ואשר
8 יש בהן כדי לשכנע את וועדת הערר בנכונותן.
- 9 13. הנזק הצפוי למבקשים אם לא תתקבל בקשתם הוא עצום, ויוביל לכך ש-20 נפשות תימצאנה
10 עצמן ללא קורת גג. כאשר מנגד, הנזק הצפוי למשיב ולמדינה אם יישמע עררם של המבקשים
11 הוא מזערי, גם לאור העובדה שמדובר בהארכת מועד שאינה ארוכה מיוחד. מאזן הנזק
12 במקרה דנן נוטה באופן ברור להעדפת שמיעת טענות המבקשים.
- 13 14. לגופו של עניין, המבקשים חוזרים על טענותיהם אשר נשמעו במסגרת בקשתם לביזיון בית
14 משפט. המבקשים טוענים כי הדיון שהתקיים בעניינם בפני המפקח היה דיון חפוז ולא ענייני.
15 כמו כן, המבקשים עומדים על גישתם כי אין להפריד בין השומות לשנת 2014 ובין השומות
16 לשנת 2016, שכן אין מדובר בעסקאות נפרדות.
- 17 15. המשיב שגה כאשר סירב להתיר למבקשים את ההוצאות שהתבקשו על-ידם, בסך של כ-21
18 מיליון ₪. המבקשים סבורים, כי אין בעובדה שמדובר בהוצאות ששולמו על ידי ביר גלוב,
19 כדי לאיין את היותן הוצאות המבקשים במהותן. מדובר בהוצאות שמטבע הדברים משולמות
20 על-ידי המוכרים (כדוגמת היטל השבחה), אולם ביר גלוב שילמה אותן בעבור המבקשים.
21 וכראייה לכך, ביר גלוב רשמה הוצאות אלו כהוצאות השקעה בקרקע ולא כהוצאות שוטפות.
22 לעמדת המבקשים אין זה משנה על שם מי הוצאו החשבוניות, אלא יש לבחון כיצד התייחסו
23 הצדדים להוצאות אלו בספריהם.
- 24 **תמצית עמדת המשיב לבקשה להארכת המועד:**
- 25 16. המבקשים זורים חול בעיני הוועדה כאשר מנסים הם להציג מצג לפיו הערר הוגש באיחור
26 זניח – אולם אין כך הדבר. הערר הוגש כשבעה חודשים לאחר קבלת ההחלטה מיום 4.6.2019.
27 מכאן, שהחלטה זו הפכה לסופית ומחייבת. ממילא סיכויי הצלחת הערר קלושים ביותר.





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

17. המבקשים לא הציגו כל נימוק מיוחד מדוע יש לאפשר להם להגיש את הערר דנן באיחור. כפי שנקבע בפסיקה, על המבקש את הארכת המועד להצביע על קיומן של נסיבות חיצוניות שאינן בשליטתו המצדיקות את הארכת המועד. כמו כן, ככל שמדובר באיחור ארוך יותר, כך יגבר משקלם של הנימוקים המיוחדים. בענייננו, כשלו המבקשים להציג נימוק מיוחד כאמור. טענותיהם בדבר בלבול או טעות אין בהן כדי להוות נימוק מיוחד, כמו גם טענותיהם בדבר חשיבותו המשפטית והציבורית של הערעור. יודגש, למרות נפתולי ההליכים עד למתן החלטה, ניתן למבקשים את יומם בפני המשיב, וכן נדון התיק פעמיים בפני ועדת הערר.
18. לשיטת המשיב, פועלים המבקשים בחוסר תום לב מובהק ותוך ניצול לרעה של הליכי משפט במטרה לעכב הליכי גבייה. המבקשים שבו והגישו ערר שלישי במספר, העוסק גם הוא בשומות לשנת 2014 – וזאת למרות שהן במסגרת הדיון מיום 03.03.2020 והן במסגרת הדיון מיום 11.2.2020 הסביר המשיב כי יבחן את הוצאות המבקשים רק ביחס לשנת 2016, לאור היות השומות לשנת 2014 שומות סופיות וחלוטות. כמו כן, טוענים המבקשים כי המשיב "ייעץ" להם שלא להגיש ערר – טענה שמוכחשת מכל וכל. למעשה, מנסים המבקשים להשליך את מחדלם שלהם על המשיב.
19. לגופן של טענות המבקשים בדבר ניכוי הוצאות – הרי שהמשיב מילא כדבעי אחר הוראות הסכם הפרשה. הסכם הפרשה לא הכתיב למשיב לקבל את הניכויים ככזה ראה וקדש – אלא אך ורק לבחון אותם לגופם. המשיב דן בדרישת ניכוי ההוצאות, אולם דחה אותן לגופן לרוב בשל אי-צירוף אסמכתאות מתאימות. לראייה, עיון בהחלטת המשיב מיום 4.6.2019 מלמד, כי חלק מדרישות המבקשים אכן נענו.
20. בשים לב למהות הניכויים – הרי שמדובר בניכויים אשר כולם התבקשו על שם ביר גלוב. כפי שהסביר המשיב בהרחבה שדיונים הקודמים בנדון, לא ניתן להתיר הוצאות שלא הוצאו על-ידי מי שדורש אותן. מדובר בחלופה מיטיבה עם המבקשים, שכן ניתן אף לראות בניכויים אלו – ובתוספת להסכם כולה – כעסקת מכר נוספת אשר לא דווחה למשיב. ואכן, לאור כך ביקש המשיב דרישת הצהרה מהמבקשים לפי סעיף 82 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – החוק), אך לא נענה. בכך יש עדות נוספת לחוסר ניקיון כפיהם של המבקשים בהליכים אלו.
- דיון והכרעה:**
21. המבקשים עותרים להארכת מועד להגשת ערר, אשר המועד להגשתו הינו על פי הוראת סעיף 88 לחוק, הקובע:



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו
2 ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של המנהל
3 בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.
4
5 22. הסמכות להאריך את המועד להגשת ערר מקורה בתקנה 528 לתקנות סדר הדין האזרחי,
6 התשמ"ד-1984 (להלן – תקנות סד"א), אשר חלה על עררי מיסוי מקרקעין מכוח תקנה 12
7 לתקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965:
8 **"הארכת מועדים**
9 528. מועד או זמן שקבע בית המשפט או הרשם לעשיית דבר שבסדר הדין או
10 שבנוהג, רשאי הוא, לפי שיקול דעתו, ובאין הוראה אחרת בתקנות אלה, להאריך
11 מזמן לזמן, אף שנסתיים המועד או הזמן שנקבע מלכתחילה; נקבע המועד או הזמן
12 בחקוק, רשאי הוא להאריך מטעמים מיוחדים שיירשמו.
13
14 23. במקרה הנדון המועד להגשת ערר על החלטת המשיב מיום 4.6.19 היה עד ליום 4.7.19.
15 העוררים הגישו את כתב הערר רק ביום 25.2.20 – דהיינו: באיחור של מעל שבעה וחצי
16 חודשים מהמועד האחרון בו יכולים היו להגיש ערר על החלטת המשיב. מועד זה מקורו
17 בחיקוק, אשר – כפי שהובהר בהרחבה לעיל – דרוש נימוקים מיוחדים על מנת להאריך.
18 24. לאחר בחינת בקשתם של המבקשים – אינני מוצאת כי בידי המבקשים נימוק מיוחד, כדרישת
19 הדין, לצורך הארכת המועד להגשת הערר. על כן, אין מקום להיעתר לבקשת הארכה.
20 25. המועד הקבוע בחוק להגשת ערר נועד לתחמת המועד בו יפעיל נישום את זכותו להגיש ערר
21 מתוך מטרה לאפשר ניהול הליך תקין והוגן בין הצדדים. המועד הקבוע בחוק נועד להבטיח
22 את אינטרס ההסתמכות של הצדדים ואת יכולתם לכלכל את צעדיהם בהתאם, וכן נועד
23 המועד לשמר את העיקרון של סופיות הדין והוודאות המשפטית [רע"א 3010/18 שריף עביד
24 נ' יניב אינסל עו"ד, בפסקה 10 (פורסם בנבו, 07.10.2018); עמ"ש (מחוזי נצרת) 125/02 מרים
25 טאהה נ' מנהל מס שבח מקרקעין, בפסקה 18 (פורסם בנבו, 16.12.2004); בש"מ 6039/18
26 יעקב ישראל בצלאל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ירושלים, בפסקה 6 (פורסם בנבו,
27 17.10.2018)].
28 על מנת לקדם ולשמר תכליות אלו, נדרש בעל דין, המבקש לסטות ממועדים הקבועים בחוק,
29 להצביע על נימוק מיוחד אשר מצדיק את הארכת המועד בעניינו.
30 26. "נימוק מיוחד" הוא מושג גמיש, המגלם בתוכו איזון בין מספר אינטרסים. מחד, מונחות
31 סופיות הדין והסתמכות בעל הדין שמנגד, כמו גם החשיבות בשמירה על משאבי המדינה
32 בדמות תקציב וזמן שיפוטי. מאידך, עומדות זכות הגישה לערכאות וחשיבות השמירה על
33 אינטרס הציבור בדבר ניהול הליך תקין [ראו: בש"א 954/11 הוליס תעשיות בע"מ נ' מדינת



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 ישראל- רשות המיסים, בפסקה 6-8 (פורסם בנבו, 14.03.2011) (להלן – עניין הוליס); ע"א
2 8974/18 רימון זינאתי נ' אוניברסל פרטס א.ב בע"מ, בפסקה 11 (פורסם בנבו, 27.11.2019);
3 בש"א 2399/11 באסם עיסא זנגריה נ' עלי שחאדה זנגריה (פורסם בנבו, 30.03.2011); ע"מ
4 (מחוזי תל אביב-יפו) 17039-09-17 מובייל מקס טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף
5 פתח תקווה, בפסקה 11 (פורסם בנבו, 16.05.2018) (להלן – עניין מובייל מקס)].
- 6 27. בכדי להכריע האם הציג מבקש הארכה "נימוק מיוחד" נדרש בית המשפט להביא בחשבון
7 מספר שיקולים, אשר משקלם עשוי להשתנות ממקרה למקרה. בין שיקולים אלו ניתן למנות
8 את הסיבה למחדל המבקש מהגשת ההליך במועד; משך האיחור; קיומו של הליך תלוי
9 ועומד; סיכויי הצלחת ההליך; מועד הגשת הבקשה; חשיבותו הציבורית של ההליך;
10 הסתמכות בעלי הדין; וכן יתר נסיבות המקרה [עניין הוליס, בפסקה 8; בר"מ 6094/13 לאול
11 מדהנה נ' המשרד לקליטת עליה, בפסקה 9 (פורסם בנבו, 10.12.2013); בש"מ 6229/11
12 שפרה דון - יחיא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה, בפסקאות 8-10 (פורסם בנבו,
13 10.01.2012)].
- 14 אין מדובר ברשימה סגורה, אולם הכלל הוא כי אין די בטעות שבתום לב או בטעמים הנוצרים
15 בבעלי הדין עצמם כדי לבסס נימוק מיוחד [בש"א 482/08 פיכמן נ' כונס הנכסים הרשמי,
16 פסקה 4 (פורסם בנבו, 28.1.2008); רע"א 10436/07 הראל ציון נ' בנק הפועלים בע"מ, בפסקה
17 10 (פורסם בנבו, 28.04.2008)].
- 18 28. במקרה הנדון תולים המבקשים את עיקר יהבם בנימוקי הבקשה בטענה לסרבול וסיבוכים
19 שיצר המשיב. לטענתם המשיב הציג כלפיהם מצג, לפיו הוא עתיד לדון בפנייתם כהשגה על
20 החלטת המפקח בבקשות לתיקון השומות, ועל כן סברו הם כי אינם נדרשים להגיש ערר על
21 החלטת המשיב. המבקשים סבורים, כי היה על המשיב להסביר להם, ברחל בתך הקטנה, כי
22 עליהם להגיש ערר ולא לקלוט בחוסר אחריות, כנטען על ידם, את השגתם ובכך לגרום להם
23 לבלבול.
- 24 29. לא ניתן כלל לקבל את טענתם זו של המבקשים. ראשית, טענת המבקשים נסמכת על סברה
25 לפיה המשיב מחויב להסביר או ליעץ למבקשים כיצד למלא אחר הוראות הדין, ולא היא.
26 המבקשים היו ועודם מיוצגים על-ידי עורך דין, ועל כן המבקשים באמצעות מייצגם,
27 מוחזקים כיודעים את הדין. לפיכך, טענת ה"בלבול" שנפל מלפני המבקשים – נראית מוקשית
28 בעיניי.
- 29 30. ממילא, לאחר עיון בבקשה על נספחיה ובנספחי כתב הערר דן שהוגש על ידי המבקשים (טרם
30 בקשת הארכה) לא מצאתי בהם מסמך המלמד או מאשש את טענתם לפיה המשיב יצר



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 כלפיהם מצג שווא לפיו הוא ידון בהשגות שהוגשו על ידם. כל שהציגו המבקשים הוא תכתובת
2 דואר אלקטרוני מצד ב"כ המבקשים מיום 9.7.2019, בה הוא מלין על כך שרק השגה אחת
3 מתוך החמש התקבלה, ותשובה מאת מוקד המידע הארצי (אף לא של המשיב עצמו) לדואר
4 זה, שלפיו העניין הועבר לטיפול (נספח יא'1 לכתב הערר). **הא – ותו לא.**
- 5 31. אין באיזה מן המסמכים הנ"ל כדי לבסס טענת הסתמכות או הטעייה. אין בפנינו ראייה לכך
6 שהמשיב עצמו אישר כי קלט את ההשגה שהמבקשים הגישו וכי היא בטיפול או כי "הבטיח
7 לקלוט את ההשגות האחרות". טענות המבקשים כי פנו "פעם אחר פעם" למשיב, וזה נתן את
8 תשובתו כי הם יוזמנו לדיון ואף המליץ להם שלא להגיש ערר – לא הובא להן כל ביסוס. אין
9 כל ראייה או אפילו ראשית ראייה התומכת בטענת המבקשים.
- 10 יתרה מזאת, במסמכים אשר צורפו כנספחים לכתב הערר ולבקשה, אין ולו עדות אחת לעמדת
11 המשיב עצמו במהלך חילופי הדברים הנטענים בינו לבין המבקשים – לא באשר למחלוקת
12 סביב תיקון השומות ולא באשר להשגה. כל שיש הוא תשובת המשיב מיום 7.1.2020 הדוחה
13 את בקשת המבקשים לדון בהשגותיהם (נספח ב' לכתב הערר). חוסר זה, אומר דרשני נוי"ע
14 (מינהליים מרכז) 45901-06-19 **עזרא אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז**, בפסקה 26
15 (פורסם בנבו, 05.03.2020) (להלן – **עניין עזרא**)).
- 16 ראו גם:
- 17 "הימנעות המערער מהבאת ראיות רלוונטיות שהיו עשויות לשפוך אור על הבירור
18 העובדתי, כאשר הוא זה שהעובדות ידועות לו לאשורן, נזקפת לחובתו בהתאם לכלל
19 שלפיו, כשבעל-דין נמנע מהבאת ראייה הנמצאת בשליטתו, קמה חזקה שאילו
20 הובאה הראייה היא הייתה פועלת כנגדו" [ע"מ (מחוזי תל אביב-יפו) 39240-01-17
21 ברק שאול נחאיסי נ' פקיד שומה גוש דן, בפסקה 25 (פורסם בנבו, 08.10.2018)].
- 22
23 32. מנגד, **זזה העיקר** - אין בפי העוררים כל הסבר מדוע על אף שהחלטת המשיב מיום 4.6.19
24 נושאת באופן ברור את הכותרת "הודעת שומה סופית לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין
25 (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963" (ראו נספח י' לערר) – לא הוגש ערר על החלטה זו
26 במועד הקבוע בחוק? זאת, הגם שהעוררים עצמם אינם חולקים על כך כי על החלטה בבקשה
27 לתיקון שומה יש להגיש ערר, ולא להגיש השגה. יוצא אפוא, כי למעשה אין כל נימוק או הסבר
28 בפי המבקשים לאיחור בן למעלה משבעה וחצי חודשים בהגשת הערר.
- 29 יפים לענייננו דברי כבוד השופט א. ריבלין בע"א 5993/08 **חברת סונובר שיווק דלקים בע"מ**
30 **נ' סולי ש. ואנו הנאמן על נכסי חברת רם**, בפסקה 4 (פורסם בנבו, 31.01.2010) (להלן – **עניין**
31 **סונובר**):



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 "...אכן, ניתן לצפות כי נושה או בעל-דין שמסתבר לו כי נפל פגם בהליך שיזם,
2 ימהר וינסה לתקן את המעוות, תוך הגשת בקשה מנומקת לגורם המחליט. פנייה
3 תכופה ומנומקת כזו עשויה להעיד על תום-הלב של אותו בעל-דין ועל רצונו הכן
4 להעמיד דברים על דיוקם ועל תיקונם. אלא שלא כך פעלו המערערות בענייננו, ועל
5 כן קשה להטות אוזן קשבת לקובלנתן באשר לדרך ה"פאסיבית", נטולת היוזמה,
6 שלדעתן אפיינה את התנהלות הנאמן." (ההדגשות אינן במקור – א"ו).
7
8 33. משהבהיר המשיב למבקשים כי עליהם להגיש בקשה לתיקון השומות על פי סעיף 85 לחוק,
9 ומשהמבקשים פעלו בהתאם ואף הגישו למשיב בקשות כאמור לתיקון השומות לפי סעיף 85
10 – לא ניתן לקבל כלל טענה מצידם ל"בלבול" כלשהו. מקום בו ברור כי על החלטה בבקשה
11 לתיקון שומה יש להגיש ערר – אין ולא יכול להיות כל מקום ל"בלבול". מכאן, שהחלטת
12 המבקשים להגיש "השגה" על החלטת המשיב בבקשתם לתיקון השומות לפי סעיף 85, נראית
13 תמוהה ביותר. על כל פנים – איש לא הנחה את המבקשים להגיש "השגה" על החלטה בבקשה
14 לתיקון שומה. המבקשים פעלו כך על דעת עצמם ואין מקום לטרונייתם בעניין "הטעיה"
15 כלשהי מצד המשיב בעניין זה.
- 16 יש להוסיף, כי הרושם שנוצר, כפי שכבר ציינו בהחלטתנו מיום 10.3.20 בבקשה לביזיון בית
17 משפט שהוגשה על ידי המבקשים בערר השני, הוא כי המבקשים עושים שימוש לרעה
18 בהליכים משפטיים מתוך מטרה למשוך את הזמן ולדחות ככל האפשר את מועד תשלום מס
19 השבח. לא בלב קל ציינו רושם זה בהחלטתנו הנ"ל בבקשה לביזיון בית משפט. לא בלב קל
20 אנו חוזרים ומציינים התרשמותנו זו, גם לאור ההתנהלות שנפרשה בפנינו בקשר עם הפעולות
21 שנקטו על ידי המבקשים לאחר הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.
- 22 הרושם הברור שנוצר הוא כי המבקשים חתרו למעשה ליצירת מעגל שוטה של הליכים
23 משפטיים – הגשת שומות, תיקוני שומות, השגות, עררים, בקשה לביזיון בית המשפט וחוזר
24 חלילה – הכל מתוך רצון לעכב הליכי גבית חוב מס השבח בכל דרך אפשרית. וועדת הערר לא
25 תוכל לתת ידה להתנהלות כזו.
- 26 34. לא זו אף זו, אף לאחר תשובת נציג המשיב מיום 7.1.2020 הדוחה את פניית המבקשים
27 והמבהירה כי השומות הינן סופיות, בחרו המבקשים להגיש דווקא בקשה לביזיון בית משפט,
28 ולא ערר. המבקשים אף עמדו על מתן החלטה בבקשה לביזיון בית משפט, אף שהובהר להם
29 על ידי וועדת הערר כי אין זה ההליך הנכון או הראוי לנקוט בו. לעניין זה נפנה לאמור
30 בהחלטתנו בבקשה לביזיון בית משפט.
- 31 35. לאור כל האמור לעיל, עמדתי היא כי המבקשים לא הציגו כל נימוק מיוחד לאיחור בהגשת
32 הערר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 גם אם נלך לקראת המבקשים ונקבע כי האיחור בהגשת הערר מקורו בטעות, הרי שטעות זו
2 אינה מהווה נימוק מיוחד להארכת המועד להגשת הערר [בע"מ 1406/12 פלוני נ' פלונית,
3 בפסקה 11 (פורסם בנבו, 20.03.2012)].
- 4 36. בענייננו, מדובר בערר שלישי במספר אשר נסוב סביב אותה מחלוקת. סבורים אנו, כי באיזון
5 שבין זכות הגישה לערכאות ובין אינטרס ההסתמכות של המשיב ועקרון סופיות הדיון –
6 בנסיבות העניין, ידם של האחרונים על העליונה [ע"א 5040/03 מצפה 6896/19 בע"מ נ' מנהל
7 מיסוי מקרקעין, תל-אביב, נח(6) 180, בפסקה 14 (2004); ו"ע (מחוזי נצ') 2893-01-16 עזבון
8 המנוח מוחמד חדר עבדאללה נ' מדינת ישראל - מנהל מיסוי מקרקעין נצרת, בפסקה 24
9 (פורסם בנבו, 28.03.2016)].
- 10 יפים לענייננו דברי כבוד המשנה לנשיאה רובינשטיין (כתוארו אז) ברע"א 3776/16 שמעון
11 גנים נ' דרור רחל (פורסם בנבו, 15.08.2016) (להלן – עניין גנים), בפסקה י':
- 12 **"...ככל שאינטרס הסופיות של בעל הדין האחר מובהק יותר, והסתמכותו על חלוף**
13 **המועד ברורה יותר, כך יהיה מקום לדרוש שלטעם המיוחד יהא אופי של העדר**
14 **שליטה או תקלה שאינה רגילה או צפויה."**
15
- 16 37. הערר דן הוגש באיחור ניכר – למעלה משבעה וחצי חודשים לאחר חלוף המועד הקבוע בדיון.
17 כאמור, משכו של האיחור אף הוא מהווה שיקול לדחיית הבקשה להארכת המועד, בוודאי
18 כאשר הובהר בכל האמור לעיל כי המבקשים תרמו משמעותית להארכת משך הזמן של
19 האיחור.
- 20 38. אך מעבר לעובדה כי עסקינן באיחור משמעותי של למעלה משבעה וחצי חודשים ומעבר
21 לעובדה כי אין בפי המבקשים "טעם מיוחד" לאיחור בהגשת הערר – הרי שלגופו של עניין
22 סיכוייהם של המבקשים כי טענותיהם בערר תתקבלנה – נמוכים ביותר.
- 23 עמדת המשיב, שהוסברה בהרחבה במסגרת הדיונים מיום 11.02.2020 ומיום 03.03.2020,
24 הולמת את הדיון. לא ניתן לנכות בהתאם לסעיף 39 לחוק הוצאות שלא הוצאו ולא שולמו על-
25 ידי המבקשים עצמם. אין כל מחלוקת כי לא המבקשים הם ששילמו את כל ההוצאות
26 שמבקשים הם לנכות מן השבח. מי ששילם את כל ההוצאות הללו היא חברת ביר גלוב. כל
27 שהציגו המבקשים במסגרת כתב הערר היו חשבוניות שהוצאו על שם ביר גלוב, ולא על שם
28 המבקשים.
- 29 גם אם נקבל כי ביר גלוב נשאה בתשלום הוצאות אשר על פי הדין המוכרים, קרי – המבקשים,
30 חייבים בתשלומן, וזאת במקום המבקשים – הרי שמשמעות הדבר היא, במקרה הטוב, כי



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 סכומים אלו יצטרפו לשווי המכירה בהתאם לעיקרון צירוף כל התמורות. במצב דברים זה
2 התרה בניכוי של ההוצאות מן השבח יוביל לתוצאה של העדר שינוי ביחס לשומת מס השבח
3 על פי החלטת המשיב מיום 4.6.19.
- 4 המשיב טען אף לקיומה של חלופה שלישית בהתייחסות לכך שביר גלוב שילמה עבור
5 המבקשים תשלומים החלים עליהם או לשינוי בעסקת הקומבינציה – איננו מוצאים לנכון
6 להתייחס לכך, שכן בפנינו לא הוצגה כל שומה מתוקנת אחרת או שומה נוספת.
- 7 לפיכך, לא זו בלבד שלא ניתן לומר כי סיכויי הערר להתקבל הם טובים, כפי טענת המבקשים.
8 אלא שלמעשה – ההיפך הוא הנכון.
- 9 אוסיף גם ואציין כי לא מצאתי כי ניתן לרפא את הפגם של איחור המבקשים על ידי מתן
10 הארכת מועד ופסיקת הוצאות מנגד לטובת המשיב. ראשית, מאחר וסיכויי הערר קלושים –
11 ממילא אין מקום לכך. שנית, משך הזמן שחלף מאז מתן ההחלטה, קיומם של הליכים
12 קודמים והתנהלותם של המבקשים כפי שצוינה לעיל בשימוש בהליכי משפט לצרכי דחיית
13 הקץ – כל אלה מחייבים לטעמי את דחיית הבקשה.
- 14 **"...אכן, בימינו לא פעם קיימת גישה סלחנית למחדלים "פרוצדוראליים", והאת**
15 **מתוך התחושה כי ניתן להימנע מתוצאה גורפת – כגון דחיית הליך – באמצעות**
16 **פתרונות מתונים ו"מידתיים" יותר ובהם מתן אפשרות לתיקון המחדלים, לעיתים**
17 **תוך חיוב בהוצאות. גמישות זו הגיונה בצדה וטעמיה עמה, אך בה-בעת, תהא זו**
18 **טעות מצדם של בעלי-הדין לסבור שכל מחדל דינוי הוא בר-תיקון בהבל פה תוך**
19 **הכרזה כי "הפרוצדורה אינה מיטת סדום". בודאי כך הדבר כאשר מאחורי**
20 **הפרוצדורה ניצבים שיקולים מהותיים בעלי משקל, וכאשר בעל-הדין שאינו פועל**
21 **לפי הכללים מיוצג על-ידי עורך-דין." (ההדגשות אינן במקור –א"ו) (עניין סונבר,**
22 **בפסקה 2).**
- 23
- 24 ראו גם עניין עזרא, בפסקה 29:
- 25 **"שערי בית המשפט פתוחים בפני כל עורר וזכותו כי דבריו ישמעו, אולם זכות זו,**
26 **כמו זכויות אחרות, אינה בלתי מוגבלת. אחת ההגבלות היא דרישת עמידה במועדים**
27 **שקבע המחוקק וסטייה משמעותית ובלתי מוצדקת ממועדים אלה, עלולה בשלב**
28 **זה לעמוד בדרכו של העורר... כאשר מדובר באיחור ניכר, מבלי שהעורר יספק טעם**
29 **כלשהו לאיחור זה ובהעדר כל נסיבות חריגות, אין לעורר להלין אלא על עצמו. דומני**
30 **כי גישה אחרת, תרוקן מתוכן את הדרישה לעמידה במועדים שנקבעו בחוק."**
- 31
- 32 לתוצאה האמורה של דחיית הבקשה מתווסף גם שיקול נוסף והוא העדר תום ליבם של
33 המבקשים והתנהלותם במסגרת הגשת בקשה זו [רע"א 1273/15 מאירפלד השקעות וניהול
34 בע"מ נ' סטרפלאסט תעשיות 1967 בע"מ, בפסקה 17 (פורסם בנבו, 21.04.2015)].



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 20-02-62832 אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 המבקשים ביקשו להציב את וועדת הערר מול עובדה מוגמרת, שעה שהגישו את כתב הערר 42.
- 2 ללא בקשה מתאימה להארכת מועד, ובמקביל הגישו בקשה למתן ההחלטה בבקשה לביזיון
- 3 בית המשפט – וזאת למרות הערות הוועדה בהקשר זה. לא ניתן להחזיק במקל משני קצותיו.
- 4 43. סוף דבר: מכל האמור במקובץ, אציע לחבריי לדחות את בקשתם של המבקשים להאריך את
- 5 המועד להגשת הערר, מאחר והמבקשים לא הצביעו על נימוק העולה כדי טעם מיוחד
- 6 להארכת המועד המבוקשת על ידם ובהתאם לכך יש למחוק את כתב הערר שהוגש באיחור.
- 7 בנוסף, יש לחייב את המבקשים בהוצאות בסך 15,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום,
- 8 שאם לא כן יישאו ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- 9
- 10 עו"ד אהובה סימון, חברת הוועדה: אני מסכימה ומצטרפת לעמדת יו"ר הוועדה, לנימוקיה ולתוצאה,
- 11 לרבות באשר לפסיקת ההוצאות.
- 12
- 13 עו"ד חיים שטרן, חבר הוועדה: אני מסכים ומצטרף לעמדת יו"ר הוועדה, לנימוקיה ולתוצאה, לרבות
- 14 באשר לפסיקת ההוצאות.
- 15
- 16 ניתנה היום, ח' תמוז תש"פ, 30 יוני 2020, בהעדר הצדדים.
- 17

אהובה סימון, עו"ד
חברת וועדה

חיים שטרן, עו"ד
חבר וועדה

אורית וינשטיין, שופטת
יו"ר הוועדה

18