



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 אפריל 2017

ו"ע 15-12-64405 וינברג נ' מנהל מס שבח תל אביב

1

בפני:

ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),  
התשכ"ג-1963  
בראשות כב' השופט ה' קירש – יו"ר הועדה  
רו"ח אליהו מונד - חבר  
רו"ח יהושע בלצקי - חבר

העורר

ד"ר משה וינברג, עו"ד  
ע"י עוה"ד ג. וינברג, ש. מיכאל, ע. בן עמי ומ. מלחי

נגד

המשיב

מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב  
ע"י עו"ד א. ליס מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

2

3

### פסק דין

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

1. ביום 16.9.2015 ניתן תוקף של פסק דין (במסגרת ו"ע 04-1405) להסכם שנחתם בין עו"ד ד"ר משה וינברג (העורר) ועו"ד אברהם דורון מצד אחד לבין המשיב מצד שני ("ההסכם"). ההסכם התייחס לאופן יישום הוראות בית המשפט העליון שניתנו במסגרת פסק דינו בע"א 3039/13 ד"ר משה וינברג עו"ד נ' מנהל מס שבח תל אביב, שניתן ביום 3.12.2014.
  2. על פי ההסכם "המשיב יעדכן את שווי המכירה נשוא השומות, כך שיפחית ממנו 12%, וישיב לעורר 1 את החלק היחסי ששולם ביתר על-ידו בגין הפחתה זו עבור השומות, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום ועד ליום תשלום ההחזר...".
- יצוין כי המחלוקת בין הצדדים, אשר יושבה בהסכם הנ"ל, נגעה הן למס שבח, הן למס מכירה והן למס רכישה אשר הוטלו על פעולה באיגוד מקרקעין. עוד יצוין כי מסים אלה שולמו למעלה מעשר שנים לאחר מועד המכר ובפריסה על פני שנה וחצי.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 אפריל 2017

ו"ע 15-12-64405 וינברג נ' מנהל מס שבח תל אביב

- 1 3. דא עקא, חרף חתימת הצדדים על ההסכם הנ"ל ומתן התוקף כפסק דין, התגלעה מחלוקת  
2 חדשה בין הצדדים באשר לאופן חישוב החזר המס המגיע בשל הפחתת שווי המכירה ב-12%  
3 כאמור. המשיב אמנם החזיר לידי העורר סכום של כ-762 אלף ש"ח אך לטענת העורר סכום  
4 החזר זה הינו חסר.
- 5
- 6 4. בשל מחלוקת חדשה זו הוגש הערר הנוכחי. לפי עמדת העורר, היה מקום לצמצם את היקף  
7 החיובים במס ב-12% לגבי **כל תשלום ותשלום** ששולם, ואילו לפי גישת המשיב היה מקום  
8 לערוך את ההפחתה הנדרשת רק מן התשלומים **האחרונים** בסדרה.
- 9
- 10 כך טען העורר:
- 11
- 12 "בניגוד לשיטת החישוב של העורר כאמור, המשיב חישב את החזר המגיע  
13 לעורר ובמקום להחזירו באופן יחסי מכל תשלום ותשלום שביצע העורר  
14 לאורך השנים (כאשר יש להוסיף הצמדה וריבית לכל תשלום שכזה), ביצע  
15 החזר אך ורק מהתשלומים האחרונים".
- 16
- 17 ...
- 18
- 19 "ברי, כי יש לחשב החזר בשיעור 12% מכל תשלום ותשלום (במועד  
20 תשלום ע"י העורר!), שהרי, לו היו מופחתות השומות מלכתחילה ב-12%,  
21 כל תשלום ותשלום ששילמו המבקשים היה נמוך ב-12%, ולא רק  
22 התשלומים האחרונים היו מבוטלים!!!".
- 23 (מתוך סעיפים 24 ו-27 לכתב הערר)
- 24
- 25 5. לדברי העורר הפרש בין שתי שיטות החישוב השונות הסתכם בכ-81 אלף ש"ח והוא דרש  
26 החזר נוסף לפי סכום זה.
- 27
- 28 6. הצדדים סיכמו בכתב את טענותיהם בעניין שיטת חישוב החזר הנאותה וועדת הערר ישבה  
29 על המדוכה. תוך כדי בדיקת הנתונים והטענות וניתוח מדוקדק של השלכות שתי אפשרויות  
30 חישוב החזר, התברר כי בשל אופן הוספתם של הפרשי הצמדה וריבית לסכומי הקרן  
31 המשתלמים מעת לעת, **כמעט ולא קיים הבדל כספי** בין שתי השיטות הנ"ל. לנוכח ממצא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 אפריל 2017

ו"ע 15-12-64405 וינברג נ' מנהל מס שבח תל אביב

- 1 זה, ועדת הערר מצאה לנכון לזמן דיון נוסף בנוכחות הצדדים על מנת לפרוש את הדבר  
2 בפניהם.  
3
- 4 7. במהלך הדיון הובהר כי הבדיקה שנעשתה על ידי הוועדה התייחסה לסכומי המסים (שבת,  
5 מכירה, ורכישה) אך לא לסכומי קנסות שהוטלו וזאת מפני שתדפיסי החשבון ממחשב רשות  
6 המסים אשר הומצאו לוועדה לא איפשרו התחקות אחר הקנסות.  
7
- 8 8. הפועל היוצא מבדיקת הוועדה היה כי לא הוכח כי סכום ההחזר היה חסר היות ושיטות שני  
9 הצדדים מובילות למעשה לאותה תוצאה.  
10
- 11 9. דומה כי הצדדים אינם חולקים או מסתייגים מן הממצא הכללי העולה מבדיקת הוועדה,  
12 ממצא אשר הוסבר בפרוטרוט. במובן זה המחלוקת שבגינה הוגש הערר הנוכחי לאו מחלוקת  
13 היא ואין צורך בכל פסיקה נוספת מאת הוועדה.  
14
- 15 10. אלא מאי? לאחר הדיון הנ"ל ביום 7.12.2016, שינה העורר את כיוון טיעונו והפנה את  
16 הזרקור לנושא הקנסות. לטענתו הפחתת שווי המכירה ב-12% (על פי ההסכם) אמורה לגרור  
17 בעקבותיה גם הקטנת קנסות באותו שיעור. סכום הקנסות ששולם בפועל בקשר לעסקה  
18 הנדונה היה כ-644 אלף ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית). החשבון מראה כי – 12% מסכום  
19 זה הוא כ-77 אלף ש"ח והעורר דורש עתה החזרת סכום זה ואף מסיק כי בנושא הקנסות  
20 טמון ההסבר ל-81 אלף השקלים החדשים החסרים על פי טענתו המקורית (ראו סעיף 10  
21 להודעה מטעם העורר מיום 23.2.2017). לדעתו סכום הקנסות לא צומצם כנדרש כתוצאה  
22 מחתימת ההסכם.  
23
- 24 11. העורר עידכן את הוועדה כי "פנה ב"כ העורר אל מר אודסר [מטעם המשיב] ושאל האם  
25 ניתן לקבל פירוט של הקנסות שנזקפו ע"ח השומות השונות, וכן פירוט אודות השבת  
26 החלק היחסי בהם לעורר. מר אודסר השיב כי אין לו אפשרות מבחינה טכנית להוציא פלט  
27 כאמור לבקשת העורר..." (סעיף 5 להודעה מטעם העורר).  
28
- 29 12. לאחר שקילת הדברים, איננו מוצאים לנכון להתערב בעניין הקנסות כפי שהועלה לאחרונה  
30 על ידי העורר וזאת ממספר סיבות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 אפריל 2017

ו"ע 15-12-64405 וינברג נ' מנהל מס שבח תל אביב

- 1
- 2 13. ראשית, כזכור ערר זה כפי שהוגש על ידי העורר כלל לא הושתת על עניין הקנסות אלא על
- 3 תיזה בנושא משמעות אופן הפחתת 12% משווי המכירה (מכל תשלום ותשלום או לחלופין
- 4 מהתשלומים האחרונים). עניין הקנסות הוזכר כהערה על ידי הוועדה בדיון ביום 7.12.2016.
- 5 ומסתבר כי הערה זו הביאה לשינוי חזית מוחלט אצל העורר.
- 6
- 7 14. שנית, אין הכרח לפרש את נוסח ההסכם ("יעדכן את שווי המכירה... כך שיפחית ממנו
- 8 12%") כמחייב גם ביצוע החזר יחסי של קנסות, אם כי ייאמר שפירוש כאמור איננו מופרך.
- 9
- 10 15. שלישית, כמו בכל ערר נטל השכנוע מוטל על כתפי העורר ועליו להראות כי טיעונו מוצדקים
- 11 במאזן ההסתברויות. אמנם בנושא טכני/חשבוני כגון הטלת קנסות וגבייתם, תלויים כל
- 12 הצדדים בנתונים האגורים במחשבי רשות המסים. אולם אין סיבה להעדיף, ללא ראיה
- 13 התומכת בכך, גרסת העורר בעניין הקנסות. פועלת כאן, ולו לכאורה, חזקת תקינות מעשה
- 14 המינהל ועלינו לצאת מתוך נקודת המוצא כי סכום החזר המס חושב כדבעי אלא אם יוכח
- 15 אחרת.
- 16
- 17 16. רביעית, בדיקה כללית נוספת של הנתונים אשר כבר נותחו מראה לכאורה כי סכומי הקנסות
- 18 בגין הפיגור בתשלום סכומי המס **שלא היו שנויים במחלוקת** יכלו להגיע להיקף של כשניים
- 19 וחצי מיליון ש"ח ואילו בפועל שולמו קנסות בסכום מצטבר (במונחי קרן) שהוא כעשרים
- 20 אחוז מזה בלבד. דהיינו, מלכתחילה וללא קשר להסכם האמור זכה העורר ככל הנראה
- 21 להתחשבות ממשית בנושא הטלת קנסות ובעניין זה כלל לא מוצה הדין. איננו יודעים מהם
- 22 הרקע או ההסבר לכך. אולם לאור מכלול הנסיבות (לרבות שינוי החזית) איננו מוצאים לנכון
- 23 להעמיק חקר בעניין הקטנת הקנסות המובנית שעולה לכאורה מן הנתונים ואיננו מוצאים
- 24 לנכון לחייב את המשיב להחזיר סכום נוסף, הפעם בגין קנסות.
- 25
- 26 מכל הנימוקים שפורטו לעיל הוחלט פה אחד לדחות את הערר.
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

27 אפריל 2017

ו"ע 15-12-64405 וינברג נ' מנהל מס שבח תל אביב

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24

בנסיבות העניין, כל צד יישא בהוצאותיו.

מזכירות הוועדה תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים

ניתן היום, א' באייר תשע"ז, 27 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.

רו"ח יהושע בליצקי

רו"ח אליהו מונד

הרי קירש, שופט

חבר

חבר

יו"ר