



בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 11-11-7386 חמאד נ' אגף מיסוי מקרקעין נצרת

בפני
כבוד השופט בדימוס
ע.א.רחמאן זועבי יו"ר
עורך דין א. הללי חבר
נאדר זועבי רו"ח חבר

עוררים
אדיבה חמאד
ע"י עורך דין עורך דין בטאח בלאל

נגד

משיבים
אגף מיסוי מקרקעין נצרת

פסק דין

נושא הערר

- 1
- 2
- 3 1. ביטול שתי עסקות מכר ללא תמורה בין אדיבה חמאד, להלן **אדיבה** ו-ווספייה חמאד ,
- 4 להלן **ווספייה שתיהן הצד הראשון להסכם - צד א'** לכין עזבון המנוח חמאד דיב חמאד,
- 5 להלן **ע"ה חמאד**, ועזבון המנוחה חלוה חמאד, להלן **ע"ה חלוה**. ועזבון המנוח אדיב דיב
- 6 חמאד להלן **ע"ה אדיב**, ועזבון המנוח פח'רי דיב חמאד, להלן **ע"ה פח'רי** על ידי עזבון
- 7 המנוחה חסנה חמאד , להלן **ע"ה חסנה**, ועזבון המנוח פואד דיב חמאד , להלן **ע"ה פואד**,
- 8 על ידי יורשתו לפי צוואה, נדא חמאד, להלן **נדא**. **כל אלה הם הצד השני להסכם - צד ב'**
- 9 ההסכם לצורך הדיון ולצורך פסק הדין שינתן כאן, יקרא **הסכם ביטול עסקה** במקרקעין,
- 10 או למען הקיצור, **הסכם הביטול**. הסכם הביטול נחתם על ידי אדיבה ווספייה כצד א'
- 11 ועל ידי 15 אנשים אחרים כפי הנראה הם מיצגים את המנוחים ששמותיהם פורטו לעיל,
- 12 כצד שני להסכם הביטול. שנושא תאריך 2/11/2011 .
- 13 2. ההסכם לפי תוכנו ולפי כתב הערר נועד לבטל הקנית זכויות במקרקעין בחלקה 2 בגוש
- 14 20006 וחלקות 39 ו- 40 בגוש 20012 וחלקה 1 בגוש 20013 וחלקות 19, 22, 23, ו- 24 בגוש
- 15 20015 , כל החלקות מאדמות **כפר מוקיבלה**, להלן **המקרקעין** נושא הסכם הביטול ולשם
- 16 הקיצור יקראו **המקרקעין** .
- 17
- 18 3. הערר הוא על החלטת המשיב שדחה את עסקת הביטול, אשר משום מה לא צורפה לכתבי
- 19 הטענות והסיכומים, למעט מכתבו של מר ראיך שחיבר - שמאי מחוזי של המשיב בנצרת
- 20 שנושא תאריך 14/9/2011 שם הוא כותב:
- 21 **"אין לי מה להוסיף על החלטתי בענין ביטול העסקות הנ"ל אשר**
- 22 **ניתנה ביום 14/10/2010 ."**



בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 11-11-7386 חמאד נ' אגף מיסוי מקרקעין נצרת

- 1 מכאן אנו יודעים כי העוררים עוררים על החלטת המשיב לדחות את ביטול העסקות לפי
- 2 ההסכם הביטול. מתאריך 2/11/2011, לגבי הקניית זכויות על ידי העוררות אדיבה
- 3 ו-ווספייה שנעשו בשני יפויי כוח נפרדים, שנחתמו בפני הנוטריון אחמד מסאלחה מעפולה,
- 4 שאישר כי החותמת על יפוי הכוח מס' תשכ"ב/82 **אדיבה** עשתה זאת מרצונה החופשי
- 5 ואישר חתימתה על יפוי הכוח בתאריך 26/5/1991 להלן **יפוי כוח אדיבה**, כן אישר מר
- 6 מסאלחה כי ווספייה חתמה על יפוי כוח מס' תשכ"ב/258 מרצונה החופשי ואישר את
- 7 חתימתה בתאריך 18/9/1992, להלן **יפוי- כוח של ווספייה**. ושני יפויי הכוח יקרא לשם
- 8 הקיצור **יפויי הכוח, נושא הדין** ולשם הקיצור יקראו **יפויי הכוח**.
- 9
- 10 4. העוררים שכוללים את שני הצדדים של הסכם הביטול, טוענים כי בעצם לא היה תוקף
- 11 למתנה שנעשתה על ידי אדיבה ו-ווספייה, וכי היא נעשתה שלא כדין, והם גם מרחיקים
- 12 לכת בטיעוניהם בענין יפויי הכוח שנחתמו בפני נוטריון, וטוענים כי הם לוקים **"בחסד**
- 13 **לעבירה פלילית"**. כאן המקום לתמוה, איך מגיע בא כוח העוררים לענין הפלילי, אחרי
- 14 שטען כבר כי מדובר **"באי חוקיות"** יפויי הכוח, מפני שמבין מקבלי הזכות יש קטינים
- 15 והעסקה לא אושרה על ידי בית המשפט, כמתחייב מהקניית זכויות לקטינים.
- 16
- 17 5. כן נטען על ידי בא כוח העוררים שההסכם בדבר השומה שנעשה עם אחד מבעלי הענין
- 18 חתם עליו, מבלי לידע את יתר הנוגעים בדבר, ולדעתו אין להסתמך על ההסכם זה, ובכדי
- 19 לחזק טענתו זו שפך חמתו על פקיד המשיב בהטילו בו חשדות של אי יושר ואי תום לב
- 20 וכי ההחתמה היתה על **"דף ריק"** שהוכנסו בו הפרטים לאחר חתימתו. כל הטענות האלה
- 21 אינן נתמכות בראיה כלשהי.
- 22
- 23 6. כן טוען בא כוח העוררים כי חלק ממקבלי הזכות במקרקעין בעת חתימת יפויי הכוח
- 24 היו קטינים. וזה בניגוד לחוק. וכי הקניית הזכות ביפויי הכח כאשר המסמך פגום הוא פוגם
- 25 את עצם המעשה שנקבע ביפויי הכוח וכי כי הקניית הזכויות בטלה כי היא גם נעשתה
- 26 לאנשים שלא היו בחיים ששמותיהם: עזבון של המנוחים **חמאד ואדיב בני דיב חמאד**
- 27 ולארבעת אחיהם של המנוחים חמאד ואדיב, שהם בחיים: **פוזי ופואד ופח'רי וחלמי**,
- 28 להלן **האחים שבחיים**.
- 29
- 30 7. העוררים עוררו גם שאלות משפטיות ועובדתיות שלטענתם מצדיקים ביטול ההקניה לפי
- 31 **יפוי** וכך הם טענו:
- 32
- 33 א. כי בהקניית הזכויות לעזבון המנוחים חמאד ואדיב לא היתה חתימת קיבול
- 34 של המתנה. והאחים שבחיים גם הם לא חתמו על קבלת המתנה, לכן לא קם ולא
- 35 היה הסכם על פי דין כי אין כאן הצעה וקבלה, כלומר לא היה כאן מפגש הרצונות.



בית המשפט המחוזי בנצרת

ו'ע 11-11-7386 חמאד נ' אגף מיסוי מקרקעין נצרת

- 1 ב. כי עזבון המנוחים חמאד ואדיב אינם גוף משפטי שניתן להקנות לו זכויות
2 במקרקעין.
3
- 4 ג. כי שתי העוררות מס' 1 ו-2 חזרו וויתרו על זכויותיהם לעורר מס' 8 הוא עזבון
5 המנוח פואז ד"ב חמאד ולעורר מס' 6 הוא פוואז ד"ב חמאד, בעסקה שהוצגה
6 עליה אצל מיסוי מקרקעין ואף שולם המס עליה.
7
- 8 ד. כי העוררות מס' 1, ומס' 2 אינן בעלים של כל המקרקעין שפורטו לעיל, והכונה
9 שאין להן זכויות בחלקות 19, 22, 23, ו-24 בגוש 20015 ולא בחלקה מס' 39
10 בגוש 20012.
11
- 12 8. לעומת טענות העוררים, טוען בא כח המשיב כי הקניית הזכות בוצעה הלכה למעשה והכנתה
13 שורשים בשטח, לחיזוק דבריו מסתמך הוא על עדות גב' ווספייה בעמוד 6 לפרוטוקול
14 הדיון שורה 32 ועל עמוד 7 שורה מס' 1 שם ענתה לשאלות בא כוח המשיב ואישרה כי אכן
15 היא הקנתה במתנה את הזכויות שיש לה במקרקעין ואשר היא זכאית להם על פי דין
16 כיושרת, לאחיה ולבני אחיה והם אף מחזיקים בקרקע, היא ענתה לשאלת בא כוח המשיב
17 עוד, כי מקבלי המתנה גרים במקרקעין ומחזיקים בהם. דברים דומים אמרה בעדותה גם
18 העוררת אדיבה, לכן כעולה מעדויות אלו, המתנה ביפוי הכוח הכתה שורשים בקרקע
19 שאין להשיבם זאת אומר בא כוח המשיב. לדבריו היה על העוררים להוכיח כי המתנה לא
20 יצאה לפועל וכי המחזיקים בקרקע היו עד לחתימת הסכם הביטול העוררות עצמן, דבר
21 שלא נעשה על ידי בא כוח העוררים.
22
- 23 9. עוד טוען בא כוח המשיב כי לא ניתן כל הסבר מדוע המתניו העוררים זמן כה רב, כעשרים
24 שנה, עד שבקשו לבטל את הקניית הזכויות לפי יפוי הכוח לאחים ולבני האחים, נהפוך הוא
25 מעדויות העוררות אדיבה ו-וספייה עולה כי אין טעם המניח את הדעת לפיו יש להורות על
26 ביטול העסקות וכי העוררים לא הרימו הנטל להוכיח כי החלטתו של המשיב שלא לאשר
27 ביטול ההקניה אינה סבירה.
28
- 29 עוד טוען בא כוח המשיב כי גם אם לא היה **קיבול של ההקניה** על ידי מקבלי הזכות
30 המתנה, דבר שיכול לשמש טיעון טוב על ידי נותן המתנה, כאשר מבקש הוא לחזור בו
31 מהמתנה שנתן, הוא איננו טוב ואין לו אותו משקל לצורך מיסוי מקרקעין. והוא מצטט
32 פסקה ע"א מס' 394/85 של בית המשפט העליון לפיה יש שוני בין מתנה במקרקעין רגילה
33 לבין מתנה במקרקעין לענין מס שבח מקרקעין, נוכח ההגדרה הרחבה של מכירה בסעיף 1
34 לחוק מס שבח מקרקעין. במקרה זה לא נדרשים כל אותם תנאים הכלולים בחוק
35 המקרקעין להגדרת עסקה במקרקעין.



בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 11-11-7386 חמאד נ' אגף מיסוי מקרקעין נצרת

1
2
3 10. אשר לצורך הוכחת מתנה או העברה לצורך מיסוי מקרקעין הדבר שונה בין האמור בחוק
4 המקרקעין וחוק המתנה אולם במקרה בו אנו דנים, גם שלא לצורך מיסוי מקרקעין
5 המתנה הפכה להיות סופית וזה מן הטעם כי היתה כאן גם מסירה וקבלה כפי שיובהר
6 בהמשך. להוכחת מסירה או קבלה במתנה די אם יוכח כי מקבל המתנה קבל חזקה
7 במקרקעין. לפי חוק המתנה די אם יוכח כי **נמסר למקבל המתנה המסמך המקנה את**
8 **הזכות במקרקעין, או , אם הצדדים למתנה גמרו ואמרו ביניהם כי הדבר אכן ניתן**
9 **במתנה** . אולם אם מקבל המתנה, מבקש לדחות קבלת המתנה, אפשרי הדבר אם היה
10 עושה זאת תוך פרק זמן סביר, מיד לאחר שנודע לו על המתנה, אלא שכאן עברו כעשרים
11 שנה ובתוך פרק זמן זה, הוכח כי מקבלי המתנה קבלו אותה וגרים בקרקע ומחזיקים בה
12 ראה עדויות אדיבה ווספייח.

13
14 11. אחרון אחרון בא כוח המשיב טען וטעונו נראה סביר, כי הסיבה שלדעתו היא הסיבה
15 האמיתית הוא רצון הצדדים להסכם הביטול היא לבטל הטלת מס השבח על חלק
16 מההעברות שנעשו ואשר אינן **מתנות** הניתנות בין קרובים לפי הגדרתם בחוק בעיקר
17 לאלה שהלכו לעולמם ואינם כלולים בגדר החוק כי העסקה עמם תהיה פטורה ממס.
18
19 12. נטענה עוד על ידי בא כוח המשיב טענה מקדמית כי הערר הוגש באיחור כאשר החלטת
20 המנהל ניתנה 14/9/2011 והערר הוגש בתאריך 3/11/2011, דהיינו הוגש באיחור של 18
21 ימים מעבר ל- 30 הימים שנקבעו בחוק. ויותר משנה מתאריך מתן החלטת המנהל שבה
22 דחה את הסכם הביטול.
23

הדין

24
25
26 13. כבר בפתח הדיון, אנו דוחים את טענת האיחור בהגשת הערר, כי טענה כזאת צריך היה
27 לטעון על הסף, ובבקשה מיועדת לכך, כדי לתת הזדמנות לעוררים להתגונן כנגד טענת זו.
28 כל שניתן לעשות בטענה זו, זה לבחון אותה במסגרת השיקולים שיהיו בפני הועדה
29 בהחלטתם לגבי גורל הערר כולו.
30
31 14. בחנו את טענות הצדדים זה לביטול ההסכם וזה לקיום יפויי הכוח ושקלנו בכובד ראש כל
32 טענה שנטענה על ידי הצדדים ועיינו בהקפדה יתרה בעדויות ובפרוטוקול הדיון, ומצאנו כי
33 המשקל נוטה לצד עמדת המשיב, וזאת מן הטעמים הבאים:
34



בית המשפט המחוזי בנצרת

ו'ע 11-11-7386 חמאד נ' אגף מיסוי מקרקעין נצרת

- 1 א. אנו רואים ביפויי הכוח שנחתמו על ידי העורות בפני נוטריון שאישר כי חתימתם
- 2 נעשתה מרצון החופשי, מסמך שאין להרהר אחריו ולא הובאה בפנינו כל ראיה
- 3 שיש בה כדי לערער את תוקף יפויי הכוח שנעשו כדת וכדין. אולם אין בכך כדי
- 4 שלא נתיחס לטענות שנטענו כלפי תוקף המתנה, שלטענת העוררים, חסרת תוקף
- 5 כי מדובר בהעדר קיבול מצד מקבלי המתנה בעוד חלקם היו קטינים, דבר שלדעת
- 6 בא כוח העוררים, פוגם בתוקפם, כי הקיבול על ידי מקבל המתנה מהווה יסוד
- 7 מוסד בהסכמים. יחד עם זה אנו כבר בשלב זה דוחים את כל האמירות הגורפות על
- 8 **חשד למעשה פלילי** ו/או על **אי חוקיות**, כנטען על יד בא כוח העוררים, מוטב היה
- 9 שלא נאמרו כלל.
- 10
- 11 ב. כאמור נדון בשאלת חתימת הקיבול של מקבל המתנה, נקודה שנראית חשובה
- 12 ויורדת לשורשה ההתקשרות, על כך, אנו רואים שיש בענין זה שני דברים שיש
- 13 בהם כדי לקים או לבטל את תוקף המתנה. **האחת** משך הזמן שעבר מאז חתימת
- 14 יפויי הכוח, כאן מדובר בתקופה של 18 עד 19 שנים שלא התעוררה שאלת חתימת
- 15 קבלת המתנה על ידי מקבליה. שאלה זו נתעוררה רק בשנת 2010 כאשר יפויי הכח
- 16 נחתמו אחד בשנת 1991 והשני בשנת 1992. האם כאן שתיקה כחודיה דמה, כלומר
- 17 דומה אישור מצד נותני המתנה או מצד מקבלי המתנה לפי יפויי הכוח. כפי
- 18 שהתרשמנו מן העדויות שהובאו בפנינו הן נותני המתנה והן מקבליה היו מרוצים
- 19 עד לשנת 2010 ואף אחד מהם לא יצא חוצץ נגד הויתר לטובתם. **הדבר השני** בנושא
- 20 זה, עלה מן העדויות של נותנות המתנה אדיבה ו-ווספייה שבחקירתן על בא כוח
- 21 המשיב אישרו כי אכן הן העבירו זכויותם לאחיהם וליורשי אחיהם וכאמור
- 22 חתימתם על יפויי הכוח היתה מרצון החופשי. לפיכך יש בעדות זו משום אישור
- 23 שמקבלי המתנה אכן קבלו חזקה במקרקעין, ויש די בכך, כדי לראות במתנה
- 24 כמתנה סופית שלא ניתנת לביטול על ידי נותני המתנה. אך כאן כאשר בשנת 2011
- 25 כעשרים שנה לאחר מות המתנה, שני הצדדים: נותנות המתנה ומקבליה, חתמו
- 26 על הסכם ביטול המתנה, זה מהווה מעין מכר חוזר. כי כבר מצאנו שהיתה מתנה
- 27 והיתה קבלה, ולא נמצאה כל עילה לביטול המתנה, אלא שיש לראות בהסכם
- 28 החזרת המקרקעין, שכבר מקבלי המתנה היו בעליהם, וניתן לראות בכך כמכר
- 29 חוזר.
- 30
- 31 ג. אולם יש הלכה הקובעת כי נותן המתנה ללא תמורה, כמוהו עושה צואה וכל עוד
- 32 הרכוש שצוה לא עבר לחזקתו של מקבל הרכוש, יכול המצוה לחזור בו מצואתו.
- 33 כך נותן המתנה כל עוד ולא עברה החזקה לידי מקבל המתנה יכול נותן המתנה
- 34 לחזור בו ממנה כיון שלא ניתנה בעבורה תמורה. אלא שכאן הוכח כי האקט של
- 35 תפיסת החזקה והשימוש בקרקע כבר עבר למקבלי המתנה וליורשיהם לפי עדויות
- 36 נותני המתנה, כך שנותנות המתנה מנועות מלחזור בהן מן המתנה, כאמור אישור



בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 11-11-7386 חמאד נ' אגף מיסוי מקרקעין נצרת

- 1 קבלת החזקה במקרקעין נעשה על ידי נותנות המתנה עצמן בעדויותיהם בפני בית
- 2 המשפט. הביטול שנעשה בהסכם כעבור כעשרים שנה לאחר חתימת יפוי הכוח,
- 3 חסר תקף. דבר זה עולה גם בקנה אחד עם חוק המתנה.
- 4
- 5 ד. אנו מסכימים גם עם דברי בא כוח המשיב, הנתמכים בע"א מס' 304/85 בענין מס
- 6 שבח מקרקעין נגד זמר פ"ד מ"א חלק רביעי עמוד 826, שקבע כי ישלהבחין בין
- 7 מתנה רגילה שנותן אדם ללא תמורה שדבר קבלת החזקה במתנה הופכת אותה
- 8 לסופית, ובהעדר מסירת חזקה או קבלתה, המתנה איננה מתנה וניתנת לביטול,
- 9 אך בכל הנוגע למתנה כשמדובר במיסוי מקרקעין הדבר שונה וכל נאמר;
- 10 **"לצורך חוק המקרקעין, המתנה (במקרה הנדון בערעור - תוספת שלנו)**
- 11 **לא היתה עסקה במקרקעין, אך לצורך חוק מס שבח מקרקעין**
- 12 **מהווה המתנה מכירת זכות במקרקעין וזאת נוכח הגדרת**
- 13 **'מכירה' בסעיף 1 לחוק"**
- 14 וזה לשון סעיף מס' 1 לחוק מס שבח מקרקעין בהגדרת מכירה נאמר:
- 15 **"הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה או ויתור עליה"**
- 16 לפיכך אנו קובעים כי המתנה לענין בו אנו דנים תקפה ומחייבת וביטולה חסר
- 17 תוקף.
- 18
- 19 ה. לא מצאנו סיבה להתערב בהחלטת המשיב, ששקל את כל אשר צריך לשקול בטרם
- 20 נתן החלטתו.
- 21
- 22 15. על יסוד האמור לעיל, ולפי הממצאים אליהם הגענו, אנו דוחים את הערר ומשאירים את
- 23 החלטת המשיב על כנה.
- 24 16. העוררים ישלמו ביחד ובמשותף הוצאות משפט בשיעור 3,000 ₪ למשיב בתוספת הצמדה
- 25 ורבית מתאריך קבלת פסק הדין ועד לתשלומם בפועל.
- 26
- 27 **בפני: כב' השופט (בדימוס), ע.ר. זועבי - אב"ד**
- 28 **אברהם הללי, עו"ד**
- 29 **מאלק עמרור, עו"ד - רו"ח**
- 30
- 31
- 32
- 33 **נאדר זועבי, רו"ח** **אברהם הללי, עו"ד** **ע.ר. זועבי, שופט - אב"ד**
- 34
- 35



בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 11-11-7386 חמאד נ' אגף מיסוי מקרקעין נצרת

1

2

3

ניתן היום, כ"ה אדר תשע"ג, 07 מרץ 2013, בהעדר הצדדים.

4

5

6

עבד אל רחמאן זועבי, שופט