



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

15 אוקטובר 2026

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10819-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10786-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10751-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1

בפני כב' השופט אביגדור דורות, יו"ר הוועדה

המבקש: מנהל מיסוי מקרקעין, ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד ליאור סקברר
מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

נגד

המשיב: לייב וולדמן
ע"י ב"כ עו"ד דוד הלפר

2

החלטה

3

1. לפניי בקשה לסילוק על הסף שהוגשה על ידי מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים (להלן: "המנהל") של ארבעה עררים שהוגשו מטעם המשיב (להלן: "המשיב"). עניינם של העררים הוא בהחלטת המנהל מיום 31.10.23 בגדרה נדחו בקשות המשיב להגשת השגה והארכת מועד להגשת הודעות נאמנות וכן נדחו השגות המשיב לגופן, הן לעניין אי ההכרה בנאמנות, והן לעניין ביטול המכירה שהתבקשה על ידי המשיב. כמו כן, עניינם של העררים בהחלטת המנהל מיום 8.7.17 בגדרה הוצאו למשיב שומות על פי מיטב השפיטה בגין עסקת מכר במקרקעין.

10

2. במרכז העררים שבנדון, שומות מס רכישה שהוצאו למשיב בגין רכישת מניות באיגוד מקרקעין על פי חוזה מכר מיום 2.9.16. המדובר במכירת 100% מניות, של חברת ברכת השמש בע"מ על ידי בעלי המניות למשיב. התמורה הכוללת ששולמה בעד מניות ברכת השמש עמדה על כ- 12.3 מיליון ₪ וסכום מס הרכישה הכולל הינו 740,329 ₪. הודעות הנאמנות נמסרו למנהל כחצי שנה לאחר הסכם המכר ומבלי שהוגשה בקשה להארכת מועד למסירת הודעת נאמנות באיחור. ביום 16.5.17 שלח עו"ד אייזנשטיין הסכמי נאמנות ותדפיסים לפיהם התמורה שולמה על ידי הנהלים.

19

3. המנהל לא הכיר בנאמנות, הן בשל האיחור בהגשת ההצהרות והן לגופם של דברים, בשל אי הוכחת קיומן של נאמנויות אמיתיות וכן כי לא סופקו הוכחות על כך שהנהלים שילמו תמורה כלשהי תמורת המניות. ביום 13.6.17 נשלחו הודעות שומת מס רכישה בדואר רשום למייצג הרשום במערכת של המנהל, עו"ד אייזנשטיין. בהמשך לאמור ולאור אי

23



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

15 אוקטובר 2026

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10819-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10786-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10751-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 ההכרה בנאמנויות הוצאו למשיב ביום 8.7.17, באמצעות עו"ד אייזנשטיין, שומות לפי
2 מיטב השפיטה בהן הובהר כי לא הוכרה הנאמנות.

3
4 .4. לטענת המנהל, המשיב ידע בזמן אמת על ההחלטה בדבר אי הכרה בנאמנות ואף נכח
5 ביום 22.6.21 בדיון בפני בית משפט זה בתיק פר"ק, שבו הובהר כי המנהל לא הכיר
6 בנאמנות.

7
8 .5. ביום 18.7.23 הגיש המשיב השגה על השומה ובקשה "למען הזהירות" להארכת מועד
9 להגשת השגה, עקב כך כי ההשגה עצמה לא הוגשה במועד המתחייב על פי הוראות החוק.
10 בהחלטת המנהל מיום 31.10.23 נדחו בקשות המשיב להגשת השגה ולהארכת מועד
11 להגשת הודעת נאמנות מאוחרת וכן נדחו השגות המשיב לגופן, הן לעניין אי ההכרה
12 בנאמנות והן לעניין ביטול עסקת המכר שהתבקשה על ידי המשיב.

13
14 .6. בבית משפט זה הוגש כתב אישום בת"פ 14634-12-21 המתייחס, בין היתר, לדיווח כוזב
15 לרשויות המס בעניין רכישת מניות "ברכת השמש". בכתב האישום נכתב כי המשיב הציג
16 בכזב את רכישת המניות כ"רכישה בנאמנות עבור גוף בהקמה". עוד נכתב בכתב האישום
17 כי ביום 16.5.17 שלחו למיסוי מקרקעין הנהנים (ארבעה תאגידים) באמצעות המשיב
18 ועו"ד אייזנשטיין, ארבעה חוזי נאמנות מזויפים, אותם ערך אייזנשטיין. בכתב האישום
19 נכתב כי בחוזים המזויפים נטען בכזב כי ארבעת התאגידים הם אלה אשר רכשו את מניות
20 "ברכת השמש", בעוד שלמעשה המשיב עצמו היה מי שרכש אותן.

21
22 .7. לטענת המנהל, בהינתן התנהלות חמורה זו של המשיב, אין מקום לאפשר לו לנהל את
23 ההליך דנן, תוך העלאת טענות "מן הגורן ומן היקב" שאין בהם דבר. נטען, כי המשיב לא
24 הגיש הודעות על נאמנות או השגה במועדים הקבועים בחוק, ודי בכך כדי לדחות את
25 העררים על הסף. למעלה מהצורך ולשם הזהירות בלבד, פרט המנהל את התייחסותו
26 לסוגיית אי ההכרה בנאמנות לגופה. נטען, כי אי ההכרה בנאמנות נעשתה משני טעמים
27 בהם לא עמד המשיב, שכל אחד מהם יפה כוחו בפני עצמו: טעם פרוצדוראלי, לאור
28 מסירת הודעות הנאמנות כחצי שנה לאחר הסכם המכר, ללא הגשת בקשה להארכת מועד
29 למסירת הודעת הנאמנות באיחור. טעם מהותי, לאור אי הכרה בהודעות הנאמנות, עקב
30 החשש כי מדובר בנאמנות פיקטיבית שכל מטרתה התחמקות מתשלום מס. בהקשר זה
31 נטען כי המשיב אינו "נאמן המשאיל את שמו בלבד", אלא גם נותן ערבות לעסקה כאשר
32 הוא משמש בערבוביה כמבקש להיות נאמן יחד עם היותו "בשר מבשר" הנהנים.
33



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)
התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט מחוזי ירושלים**

15 אוקטובר 2026

**ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10819-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10786-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10751-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים**

- 1 בתגובה לבקשה לסילוק על הסף נטענו מספר טענות: ראשית, כי בקשת המנהל חורגת
2 ממגבלת חמשת העמודים והיא נפרשת על פני 12 עמודים, ללא רשות בית המשפט. שנית,
3 כי תשובת המנהל לעררים הוגשה ביום 30.10.24 בעוד שהבקשה לסילוק על הסף הוגשה
4 רק ביום 23.11.25 יחד עם ההודעה על הגשת תצהירי עדות ראשית מטעם המנהל.
5 שלישית, תשובת המנהל לעררים עמוסת טענות, מסמכים ונספחים (201 עמודים),
6 הנכנסים לעומקו של עניין ומבטאים את הצורך בבירור הסוגיות שבמחלוקת. שלישית,
7 כי בתי המשפט אינם נעתרים לבקשות לסילוק על הסף כאשר נדרש בירור עובדתי או
8 משפטי. רביעית, נטען כי טרם חל המועד להגשת השגה על פי סעיף 87 לחוק מפני שלא
9 נמסרה הודעת שומה למשיב. נטען כי החלטת המנהל נמסרה למשיב רק ביום 31.10.23
10 ועל כן העררים הוגשו במועד. חמישית, נטען כי רשויות המס מאפשרות הכרה בנאמנות
11 עבור חברה שתוקם בעתיד, ובלבד שהדבר הוצהר בעת הרכישה וזהותה של החברה
12 הובהרה בתוך תקופת הדיווח.
13
14 9. לאחר בחינת כתבי הטענות מצאתי לדחות את הבקשה לסילוק על הסף וזאת מן
15 הנימוקים הבאים.
16
17 10. ראשית, הבקשה הוגשה בשיהוי משמעותי ביותר. בקשת הסילוק הוגשה שנה ועשרה
18 חודשים לאחר הגשת העררים וזאת כשבוע לפני מועד קדם המשפט המסכם. עובר
19 לבקשה הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם המשיב ויחד עם הבקשה הוגשו תצהירי עדות
20 ראשית מטעם המנהל. הבקשה נתמכת בתצהיריהם של יוסי אברהם, מיכל גורבגי, נעמה
21 שהבזי, אסתר סימון ושגיב פריגל. אותם תצהירים משמשים אף כתצהירי עדות ראשית
22 בארבעת העררים.
23
24 11. שנית, בקשת סילוק על הסף תתקבל רק במידה כי גם אם התובע (במקרה זה – המשיב)
25 יוכיח את מלוא טענותיו, עדיין לא יזכה בדין (ע"א 26857-03-25 שרון דרור ואח' נ' אלוני
26 אבא מושב שיתופי חקלאי בע"מ (3.4.25) פסקה 15). בענייננו, נטען מטעם המשיב כי לא
27 נמסרה הודעת שומה על פי סעיף 86 לחוק, ולא ברור אם הוחלט על שומה לפי מיטב
28 השפיטה או כאישור שומה עצמית. עוד נטען כי השומה לפי מיטב השפיטה הובאה לידיעת
29 המשיב לראשונה רק בסוף שנת 2023. עוד נטען כי ההשגה הוגשה מטעמי זהירות, כיוון
30 שלשיטת המשיב טרם חל המועד להגשת השגה על פי סעיף 87 לחוק, מפני שלא נמסרה
31 למשיב הודעת שומה. בהקשר זה נטען כי ביום 5.11.23 השיבה נציגת המנהל אשר ערכה
32 את ההחלטה, באמצעות הודעת דוא"ל, לה צרפה לראשונה אי פעם את החלטת השומה
33 לפי מיטב השפיטה, נושאת תאריך 8.6.17. כאמור, קיימת מחלוקת בין הצדדים גם ביחס



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

15 אוקטובר 2026

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10819-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10786-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ו"ע 10751-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

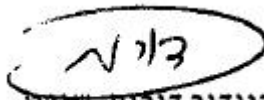
לאי ההכרה בנאמנות (הן מן הטעם הפרוצדוראלי והן מן הטעם המהותי). בנסיבות אלה
אין מקום לסילוק על הסף של העררים.

12. כמאמר תינוק (ילד) חכם שנשאל על ידי התנא רבי יהושוע בן חנניה (בבלי עירובין נ"ג, ב')
על פרשת דרכים "באיזה דרך נלך לעיר", והשיב "זו קצרה וארוכה וזו ארוכה וקצרה",
קרי, יש דרך הנראית כקצרה והיא במהות ארוכה, ויש להיפך, נראית כארוכה ובמהות
קצרה היא. במקרה זה הדרך הקצרה של סילוק על הסף כמבוקש על ידי המנהל הינה
בעצם דרך ארוכה שבסופה הליך ערעורי לבית המשפט העליון והחזרת הדיון לבית משפט
זה לשמיעת העררים לגופם. עדיפה בעיני הדרך הארוכה של דיון בעררים לגופם, לרבות
בירור המחלוקת בדבר אי ההכרה בנאמנות, שהינה דרך ארוכה, אולם למעשה מדובר
בדרך הקצרה יותר.

13. לאור כל האמור, מצאתי לדחות את בקשת הסילוק על הסף. המנהל יישא בהוצאות
ושכ"ט המשיב בסך של 3,000 ₪ וזאת תוך 45 ימים מהיום.

המזכירות תמציא את ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ד' חשוון תשפ"ז, 15 אוקטובר 2026, בהעדר הצדדים.


אביגדור דורותי, סופט