<u>בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים</u>

ע"א 13543-07-26

לפני:	כבוד השופט דוד מינץ כבוד השופט עופר גרוסקופף כבוד השופט חאלד כבוב
המערערת:	גאולה במלואה בע"מ
	נ ג ד
המשיב:	מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב
	ערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כבוד השופטת י' סרוסי, רו"ח י' ביליצקי ורו"ח מ' לזר) ב-ו"ע 3183-03-26 מיום 01.06.2026
בשם המערערת:	עו"ד משה הר שמש

<u>פסק-דין</u>

<u>השופט חאלד כבוב</u>:

1. לפנינו ערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: החוק) שליד בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת י' סרוסי, רו"ח י' ביליצקי ורו"ח מ' לזר) ב-ו"ע 3183-03-26 מיום 01.06.2026, שבו נמחק על הסף, מחמת היעדר סמכות עניינית, ערר שהגישה המערערת. ברקע הדברים הליך ערר קודם שהתנהל בין הצדדים בעניין שומת מס רכישה (ו"ע 13493-05-21) במסגרתו חתמו הצדדים על הסכם שלפיו תיוותר שומת המשיב על כנה אלא אם ייהרס הבניין שבנכס עד ליום 25.06.2024. ברם, הבניין לא נהרס במועד. המערערת פנתה למשיב בבקשה לתקן את ההסכם, ובמקביל החל המשיב לפעול לגביית המס על פי השומה. ביום 02.03.2026 הגישה המערערת את הערר, והסעד שהתבקש בו הוא להורות למשיב להקפיא את הליכי הגבייה עד לסיום המשא ומתן בין הצדדים. לטענתה, החלטת המשיב שלא לעכב את הליכי הגבייה מכוח סמכותו לפי סעיף 91א לחוק היא החלטה שניתנה במסגרת שיקול הדעת המסור לו בחוק, ועל כן ניתן לערור עליה לפי סעיף 88 לחוק. ביום 26.05.2026, בעוד הערר תלוי ועומד, דחה המשיב את הבקשה לתיקון ההסכם.

https://www.capitax.co.il/Attachments/13543-07-26.pdf

2. בפסק דינה, קבעה ועדת הערר כי הליכי הגבייה בנדון דידן ננקטים מכוח פקודת המסים (גביה), המוחלת בסעיף 92(א) לחוק, ולא מכוח החוק עצמו. הוועדה הוסיפה, מבלי לקבוע מסמרות, כי משמדובר בעניין מינהלי שאינו מנוי בתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לענינים מינהליים, התש"ס-2000, נראה כי הדרך לתקוף את הליכי הגבייה היא בעתירה לבית המשפט הגבוה לצדק או, לחלופין, בתובענה לבית משפט אזרחי לפי שווי העניין. עוד ציינה הוועדה, כי עד למועד הגשת תשובת המשיב הסתיים המשא ומתן בין הצדדים, "כך שממילא הערר התייתר".

3. עיקר הערעור מופנה נגד הקביעה בשאלת הסמכות. המערערת אינה חולקת על כך שהסעד שהתבקש בערר הפך "רעיוני" (סעיף 58 לערעור). טענתה היא כי מדובר בסוגיה החוזרת על עצמה, אשר מטבעה הופכת לעיונית בטרם ניתן לקבל בה הכרעה שיפוטית, ובעניין זה היא מפנה לבג"ץ 5969/20 שפיר נ' הכנסת (23.05.2021) (להלן: עניין שפיר). מכאן, לשיטתה, שגם לאחר שהסתיים המשא ומתן היה על ועדת הערר לקבוע אם ההחלטה שלא להקפיא את הליכי הגבייה במהלכו הייתה סבירה ונעשתה כדין (סעיפים 59–60 לערעור).

4. לאחר שעיינו בערעור ובפסק הדין, באנו לכלל מסקנה כי דינו להידחות על הסף, בהתאם לסמכותנו שבתקנה 138(א)(1) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

5. הלכה היא כי בית המשפט אינו דן בעניינים שהפכו אקדמיים ותיאורטיים, וכלל זה חל גם בעניינים אזרחיים (ע"א 506/88 שפר נ' מדינת ישראל, פ"ד מח(1) 87, 98–99 (1993); ע"א 7175/98 המוסד לביטוח לאומי נ' בר מימון בע"מ (בפירוק), פסקה 5 (17.12.2001) (להלן: עניין בר מימון)). הסעד היחיד שהתבקש בערר נתחם לתקופת המשא ומתן, וזו תמה. משכך, הכרעה בשאלת סמכותה של ועדת הערר לא תועיל למערערת, שהרי גם אם תתקבל עמדתה לא יהיה בידי הוועדה להושיט לה סעד אופרטיבי כלשהו. אכן, לכלל האמור חריג, שעניינו מקרים שבהם מטבע הדברים לא ניתן לקיים ביקורת שיפוטית אלא לאחר שהעניין הפך תיאורטי (בג"ץ 6055/95 צמח נ' שר הביטחון, פ"ד נג(5) 241 (1999)). ואולם חריג זה צר, והנטל להראות כי העניין בא בגדרו מוטל על הטוען לכך (עניין בר מימון, פסקה 8). המערערת לא עמדה בנטל זה. הערר התייתר בשל נסיבותיו הקונקרטיות של המקרה, קרי סיום המשא ומתן שלתקופתו בלבד הוגבל הסעד, ולא בשל תכונה הטבועה בשאלת הסמכות עצמה. אין בסיס להניח כי שאלה זו לא תוכל להתברר בהליך שבו תהא ההכרעה בה נחוצה, ובידי נישום המבקש לעצור הליכי גבייה לפנות בזמן אמת לערכאה המוסמכת ולעתור לסעד זמני. יצוין, כי גם בעניין שפיר אין כדי לסייע למערערת, שכן ההכרעה שם ניתנה על רקע מאפייניו המיוחדים של

אותו עניין, שאינם מתקיימים בענייננו. די אפוא בנימוקי פסק הדין כדי להביא לדחיית הערעור שלפנינו, ואיננו נדרשים ליתר טענות המערערת.

6. הערעור נדחה אפוא. שאלת סמכותה העניינית של ועדת הערר לדון בהשגות על הליכי גבייה שנוקט המנהל תיוותר לעת מצוא, ואיננו מביעים בה עמדה. אין צו להוצאות.

ניתן היום, י׳ כסלו תשפ״ז (20 נובמבר 2026).

דוד מינץ שופט	עופר גרוסקופף שופט	חאלד כבוב שופט