



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת**

ו"ע 22-07-29313 חישמה נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

לפני כבוד השופטת עירית הוד

סופיאן חישמה ת"ז 023203094

העורר

נגד

מדינת ישראל – משרד האוצר – מיסוי מקרקעין

המשיב

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

רקע

1. לפני בקשה לסילוק הערר על הסף.

2. העורר, עזבון המנוח אחמד חישמה (להלן: "המנוח"), הגיש ערר על החלטת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין, במסגרתה נדחתה השגה שהגיש על חיובו במס רכישה. המנוח הגיש הצהרה על עסקת מתנה לפיה קיבל מאביו בית. הוא ביקש פטור מלא בטענה, כי מדובר בדירה יחידה שלו. המשיב לא קיבל טענה זו וקבע, כי במועד קבלת המתנה היה המנוח בעלים של דירה נוספת ובנסיבות אלו חייב אותו במס רכישה. העורר הגיש השגה על השומה והשגתו נדחתה בקביעה לפיה הייתה למנוח דירה נוספת. במסגרת כתב הערר העלה העורר טענות בנוגע לדירה הנוספת ולזכויות המנוח בה. העורר טען, כי אף אם יקבע, כי הנכס עונה על הגדרת דירה הרי שחלקו של המנוח בו לא מהווה מחסום לקבלת פטור של דירת מגורים יחידה. העורר עתר, כי יקבע, כי המנוח לא היה בעל דירת מגורים אחרת בעת קבלת הדירה במתנה מאביו וכי הדירה השנייה לא מהווה דירה כהגדרתה בחוק ולא שייכת למנוח.

טענות המשיב

3. יש להורות על מחיקת הערר מאחר והסעד נשוא הערר הפך לתיאורטי ומיצה עצמו. לחלופין, יש להורות על סילוק על הסף מחמת אי מיצוי הליכים.

4. טענות העורר בהשגה ובכתב הערר התמקדו בשאלה אחת בלבד- חיובו במס רכישה בטענה לפיה הוא זכאי לפטור מאחר ומדובר בדירה יחידה. שווי הזכויות שהוצהר על ידי העורר התקבל על ידי המשיב ולא היה חלק מההשגה ו/או הערר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-07-29313 חישמה נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 .5 במסגרת כתב התשובה הבהיר המשיב את הבסיס החוקי לחיוב העורר בתשלום מס רכישה.
2 בדיון שהתקיים ביום 12.1.23 הסכים ב"כ העורר עם עמדת המשיב ביחס למצב המשפטי
3 הרלוונטי ביום העסקה לרבות חיוב העורר במס רכישה כאמור בכתב התשובה. במסגרת
4 הדיון התנגד המשיב להעלאת טענות ביחס לשווי העסקה מאחר וסוגיה זו אינה במחלוקת.
5 בתצהיר שהגיש העורר מופיעות טענות ביחס לשווי העסקה. בתצהיר האמור מודה העורר
6 ומאשר את קביעת המשיב לחיובו במס רכישה אך מעלה טענות ביחס לשווי העסקה.
7
8 .6 יש לדחות על הסף את טענות העורר בנוגע לשווי העסקה מאחר ומדובר בטענות חדשות שלא
9 עלו בהשגה ובערר. אין להרחיב את גדר המחלוקת ולהעלות טענות חדשות שלא נטענו בשלב
10 השומה. לפיכך, יש לדחות את טענות העורר ביחס לשווי העסקה.
11
12 .7 יש לדחות את הערר על הסף בשל העדר מיצוי הליכים מאחר ולא הוגשה השגה לגבי סוגית
13 השווי. העורר לא הגיש השגה בעניין השווי כמתחייב על פי סעיף 87(א) לחוק מיסוי מקרקעין
14 ובמקום זאת העלה טענות בנדון במסגרת התצהיר מטעמו. פנייה לבית המשפט ללא מיצוי
15 הליך ההשגה יש בה פגם מהותי. העורר מושתק מלטעון ביחס לשווי שנקבע בהתאם
16 להצהרתו.
17
18 .8 מאחר והעורר מסכים לקביעת המשיב ביחס לשומת מס הרכישה, הרי שמדובר בערר שהפך
19 לתיאורטי ואין עוד צורך להידרש להליך זה ולשאלת חיוב העורר בשומת הרכישה.

תשובת העורר

- 20
21
22
23 .9 סילוק על הסף הוא סעד קיצוני ואין זה המקום המתאים להפעלת סעד זה. קבלת הבקשה
24 תפגע קשות בזכות הגישה של העורר לערכאות המשפטיות.
25
26 .10 המשיב תולה את בקשתו בנימוקים דווקנים בטענה שהעורר הרחיב לכאורה את גדר
27 המחלוקת. אין לקבל את עמדת המשיב ויש לברר את הערר לגופו של עניין. אף אם יש ממש
28 בטענה לפיה העורר הרחיב את גדר המחלוקת, הרי שהמשיב לא הצביע על הוראה בחוק או
29 בהלכה הפסוקה לפיה במקרים כאמור יש הצדקה לסילוק הערר על הסף. המשיב לא הוכיח,
30 כי נעשה שימוש לרעה בהליכים משפטיים. ב"כ העורר הסביר מדוע ציין בפני המשיב את
31 השווי שציין וכי ייתכן שמדובר בהגזמה ובשים לב לכך שמדובר במתנה שאין דרך להעריך
32 את שווייה האמיתי. לאור הנסיבות הייחודיות, הרי שמן הראוי להביט על כלל טענות העורר
33 ולבחון אותן במסגרת הערר.
34



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-07-29313 חישמה נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 טענת המשיב, לפיה העתירה הפכה לתיאורטית ועל כן אין מקום לדון בה אינה מובנת ולא
2 מתאימה למסגרת של ההליך האמור. כך גם הטענה בדבר אי מיצוי הליכים. העורר מיצה
3 הליכים בערכאות המנהליות טרם הגשת הערר.

4

5

תגובת המשיב

6

- 7 12. המשיב שב על טענותיו במסגרת הבקשה ושב וציין, כי אימץ את השווי שהצהיר העורר. עוד
8 טען, כי אין מדובר בפגיעה בזכות הגישה לערכאות ובידי העורר לבקש הארכת מועד להגשת
9 השגה תחת המגבלות הקבועות בסעיף 87 לחוק. נסיבות הערר אינן מיוחדות ויוצאות דופן
10 באופן המצדיק סטייה מהוראות החוק והפסיקה. עמדת העורר בתשובתו חותרת תחת
11 הוראות החוק וההלכה שגובשה על ידי בית המשפט העליון. אין בתשובת העורר כדי לרפא
12 את הפגם שדבק בהתנהלותו הדיונית ולתקן את המחדל שלו. מתשובת העורר עולה, כי הוא
13 מסכים לשומה שקבע המשיב. הערר הפך תיאורטי ואין עוד צורך להידרש להליך זה ולשאלת
14 חיוב העורר בשומת הרכישה.

15

16

דיון ומסקנות

17

- 18 13. האם יש להורות על סילוק הערר על הסף. זו המחלוקת בה דרושה הכרעתי במסגרת הבקשה
19 שלפני.

20

- 21 14. לאחר שקילת מכלול טענות הצדדים והחומר המונח לפניי מצאתי, כי דין הבקשה להתקבל
22 מהנימוקים שיפורטו.

23

- 24 15. אפתח ואציין, כי זכות הגישה לערכאות המשפטיות היא זכות יסוד ולא בנקל יסגור בית
25 המשפט שעריו בפני מתדיין בטרם ניתן לו יומו בבית המשפט וניתנה לו ההזדמנות להעלות
26 טענותיו ולפעול לשם הוכחתן. סעד של סילוק תובענה על הסף הוא סעד דרסטי ושומה על
27 בתי המשפט לנהוג בזהירות רבה בעת הפעלת סעד זה. בית המשפט יעניק סעד כאמור רק
28 במקרים בהם לא קיימת אף לא אפשרות קלושה, כי התובע יהיה זכאי לסעד המבוקש על ידו
29 לאור העובדות המהוות את עילת התביעה.

30

- 31 16. במסגרת כתב התשובה טען המשיב, כי העורר חויב בתשלום מס רכישה בהתאם למדרגות
32 מס רכישה על דירת מגורים שהיו בתוקף ביום העסקה (2.5.90) לפי תקנה 2(א) לתקנות
33 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה), תשל"ה-1974. המשיב ציין, כי **ביום העסקה לא**



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-07-29313 חישמה נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 **הייתה אבחנה בין דירה יחידה לדירה נוספת לעניין תשלום מס רכישה החל על דירת**
2 **מגורים** וברכישת דירה או העברת דירה במתנה מקרוב יהיה חיוב במס רכישה, ללא קשר אם
3 מדובר בדירה יחידה או דירה נוספת, בכפוף למדרגות מס רכישה. כאשר במכירה ללא תמורה
4 לקרוב תקנה 20 לתקנות מעניקה הנחה לפיה ישולם מס רכישה בשיעור של שליש ממס
5 הרכישה הרגיל, כפי שנעשה בענייננו.
6
- 7 17. בדיון התייחס ב"כ העורר לאמור בכתב התשובה וטען, כי **מה שצוין נכון מבחינה משפטית.**
8 בהמשך התייחס לשאלת השווי, אליה אתייחס בהמשך, וטען, כי אם יקבלו את השווי שהוא
9 מציע אז אין בעיה. אציין, כי בתצהירו טען העורר, כי שני הצדדים נקלעו לכלל טעות, כי קיים
10 פטור של דירת מגורים יחידה וכי לאחר הגשת הערר התברר לשני הצדדים, כי **לא היה קיים**
11 **המושג של פטור בגין דירת מגורים יחידה והיה חיוב על כלל הדירות ללא כל אבחנה בין**
12 **מספר הדירות שיש לקונה** (סעיפים 12 ו-13 לתצהיר).
13
- 14 18. מהאמור עולה, כי **אין בין הצדדים מחלוקת משפטית בשאלה, האם יש לחייב את העורר**
15 **במס רכישה בגין קבלת הדירה במתנה** וכי אין במחלוקת העובדתית בשאלה האם מדובר
16 בדירה יחידה אם לאו כדי להשליך על סוגיה זו. בנסיבות אלו, מקובלת עליי טענת המשיב
17 לפיה **הסעד המבוקש הפך לתיאורטי**. שכן, אף אם יתקבל הערר במובן שיקבע, כי המנוח לא
18 היה בעל דירת מגורים אחרת בעת קבלת הדירה במתנה מאביו וכי הדירה השנייה לא מהווה
19 דירה כהגדרתה בחוק ולא שייכת למנוח, כמבוקש בסעיף 18 לכתב הערר, הרי שלא יהיה בכך
20 כדי להשליך על חיובו של העורר במס הרכישה.
21
- 22 19. למעלה מהדרוש אציין, כי מעיון בהשגה אשר הגיש העורר (נספח 4 לכתב הערר) עולה, כי **לא**
23 **הועלתה על ידו כל טענה באשר לשווי העסקה**. יתרה מזאת, השווי שנקבע הוא השווי
24 שהוצהר על ידי העורר כפי שעולה מנספח 1 לכתב התשובה. בנסיבות אלו, גם ההחלטה
25 בהשגה (נספח 5 לכתב הערר) לא עסקה בשאלת השווי. הערר שלפני עוסק בהחלטה האמורה
26 ואין בידי העורר להרחיב במסגרת הערר את גדר המחלוקת כך שהיא תכלול סוגיה זו, אשר
27 לא הועלתה על ידו במסגרת ההשגה ולא נדונה על ידי הערכאה המנהלית. כאמור, בדיון ביקש
28 ב"כ העורר להסביר את הנסיבות בהן הצהיר העורר על השווי האמור וטען, כי ייתכן שהגזים
29 וכי מדובר במתנה בין שני אנשים שאינם בחיים וכיצד ניתן לקבוע את השווי במצב כאמור.
30 טענות כגון אלו אין מקומן במסגרת ערר על השגה שלא דנה בסוגיה זו. בעניין זה אציין, כי
31 אין לאפשר בגדר הערר מקצה שיפורים ואין ליתן בידי העורר להעלות במסגרתו טענות
32 חדשות בעניינים חדשים אשר לא נטענו קודם לכן ואשר ההחלטה בהשגה מושא הערר כלל
33 לא דנה בהן.
34





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-07-29313 חישמה נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

20. לפיכך, שאלת השווי לא עלתה לדיון במסגרת ההשגה בה עסקינן וממילא לא היה מקום לדון בה במסגרת הערר שלפני. בנסיבות אלו, ככל שלא הייתי מורה על סילוק הערר על הסף מאחר והמחלוקת שבין הצדדים והסעד מושא הערר הפכו לתיאורטיים, הרי שהייתי מורה על מחיקת סעיפים מתצהירו של העורר המתייחסים לסוגיה זו. לפיכך, הייתי מורה על מחיקת סעיפים 3-9, האמור בסעיף 12 לעניין השווי וסעיפים 14-17 מתצהיר העורר. לאחר מחיקת סעיפים אלו, כל שנותר בתצהירו של העורר הן טענות בשאלה העובדתית האם מדובר היה בדירה יחידה אם לאו כאשר, אין בכך כדי להשליך על השאלה המשפטית. כאמור לעיל, העורר אישר בתצהירו, כי במועד הרלוונטי לא היה פטור בגין רכישת דירה יחידה.

21. באשר לטענת המשיב בדבר אי מיצוי הליכים אציין, כי אכן מוטל על העורר למצות הליכים מול הערכאה המנהלית טרם הגשת הערר. את טענותיו לעניין השווי היה על העורר להעלות תחילה במסגרת ההשגה ורק לאחר קבלת החלטה בהשגה היה בידו להגיש ערר בעניין זה.

התוצאה

22. הנה כי כן, מאחר ואין בין הצדדים מחלוקת בשאלה המשפטית, האם יש לחייב את העסקה במס רכישה, בין אם מדובר בדירה יחידה ובין אם לאו, הרי שהערר והסעד המבוקש במסגרתו הפכו תיאורטיים. משלא הוגשה השגה לעניין שווי הדירה והשווי שנקבע הוא השווי שהוצהר על ידי העורר, הרי שאין מקום לדון במסגרת הערר שלפני בשאלת השווי. בעניין זה היה על העורר למצות הליכים ולהעלות טענותיו תחילה במסגרת ההשגה.

23. בנסיבות אלו, נעתרת לבקשה ומורה על סילוק הערר על הסף. אני מחייבת את העורר בהוצאות המשיב בסך 5,000 ₪. הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים ממועד המצאת החלטה זו, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

הדיון הקבוע מבוטל. ניתן לסגור את התיק.

המזכירות תמציא לצדדים.

ניתן היום, כ"ג אדר א' תשפ"ד, 03 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.





**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת**

ו"ע 22-07-29313-07 חישמה נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

עיריית הוד, שופטת

1
2

