



בבית המשפט העליון

ע"א 2994/22 - ב'

לפני: כבוד השופט י' עמית

המבקש: דן מזרחי

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין

בקשה לעיכוב ביצוע הליכי גביה

בשם המבקש: עו"ד נורית רגינשוילי

בשם המשיב: עו"ד רנא חלאילה

החלטה

בקשה למתן סעד זמני עד להכרעה בערעור על פסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: ועדת הערר ו-חוק מיסוי מקרקעין) שליד בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת א' וינשטיין וחברי הוועדה עו"ד א' סימון ועו"ד א' שרם) ב-ו"ע 58771-02-20 מיום 17.3.2022.

1. ביום 25.12.2007 המבקש רכש שתי חנויות הזרות במאפייניהן, ושילם תמורת כל אחת מהן 268,338 ₪, ובסך הכל 536,676 ₪. ביום 16.12.2010, המבקש מכר את אחת מהחנויות, ובמסגרת דיווחו למשיב הצהיר על שווי רכישה בגובה הסכום ששילם עבור שתי החנויות יחדיו, קרי, סך של 536,676 ₪. משכך, לא נדרש לשלם מס שבח בגין אותה עסקה (להלן: העסקה הראשונה).

כעבור מספר שנים, ביום 11.10.2018, המבקש מכר לחברת בובליל נכסים בע"מ, מחצית מזכויות הבעלות בחנות שנתורה בבעלותו תמורת 370,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: העסקה השנייה). בדיווחו למשיב, הצהיר המבקש על שווי רכישה של החנות כהגדרתו בסעיף 21(א) לחוק מיסוי מקרקעין בסך של 268,338 ₪ – מלוא עלות הרכישה של החנות, על אף שכאמור, מכר רק מחצית מהזכויות בנכס.

בשלב זה, כחלק מבדיקה רחבה יותר של נתוני העסקאות, המשיב גילה אודות הדיווח השגוי בעסקה הראשונה (כך ששווי הרכישה דווח כשווי הרכישה של שתי החנויות יחדיו). לנוכח האמור, המשיב העמיד את שווי הרכישה בעסקה השנייה על 0.01 ₪ מאחר ששווי הרכישה של שתי החנויות נוצל במלואו במסגרת הדיווח על העסקה הראשונה.

2. המבקש ערר על החלטה זו, וביום 17.3.2022 דחתה ועדת הערר את עררו. בפסק דינה נקבע, בין היתר, כי אף אם נניח לטובת המבקש שדיווחו בעסקה הראשונה נעשה בשגגה, הוא שהוביל לאי תשלום מס שבח, הגם שברור שהיה חייב בו; כי לכל הפחות, המבקש לקה ב"עצימת עיניים", שכן לא יכול להיות ספק שידע שהעסקה חייבת במס שבח; כי שיקולי הוגנות וצדק חברתי, וכן עקרונות תשלום מס אמת ורציפות המס העומדים בבסיס דיני המס, מחייבים להותיר את החלטת המשיב על כנה, כך ששווי הרכישה בגין מכירת מחצית החנות השנייה יועמד על 0.01 ₪.

לשלמות התמונה יצוין כי לאחר מתן פסק הדין הוצאה הודעת שומה למבקש ובמסגרתה שווי המכירה הועמד בטעות על סך של 490,000 ₪ חלף השווי המוצהר בסך 370,000 ₪. הטעות תוקנה ביום 30.11.2022, ולפיכך חוב המס של המבקש עומד כיום על סך של 70,457 ₪ (כולל ריבית, הפרשי הצמדה וקנסות).

3. ביום 3.5.2022 הגיש המבקש ערעור על פסק דינה של הוועדה לבית משפט זה. ביום 24.8.2022 הטיל המשיב עיקול על חשבון הבנק של המבקש על סך של 102,845 ₪ (החוב עובר לתיקון הודעת השומה), וביום 20.11.2022, כשלושה חודשים לאחר הטלת העיקול, הגיש המבקש "בקשה דחופה לביטול עיקולי בנקים ולמתן צו לעיכוב הליכי עיקולי בנקים" עד לקבלת פסק דין בערעור, זו הבקשה שלפניי.

בבקשה טען המבקש כי בהינתן שמתנהל הליך משפטי בעניינו, ובהינתן שהסכום שאינו מצוי במחלוקת בין הצדדים שולם על ידו, "נהוג ברשויות מיסוי מקרקעין לבטל הליכי עיקולי בנקים". באשר לסיכויי הערעור, נטען כי סיכויי טובים שכן לפי סעיף 21(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, על שווי הרכישה והמכירה להיקבע במסגרת אותה העסקה. עוד נטען כי מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקש, הואיל ועיקול חשבון הבנק לא מאפשר לו לבצע פעולות בחשבון הבנק שלו או לעמוד בהתחייבויותיו מול צדדים שלישיים, דבר המסב לו נזקים משמעותיים; וכן משום שאין חשש שהמבקש יבריח נכסים כאשר מדובר

בחשבון הבנק שלו. לבסוף, המבקש הציע לרשויות המס להטיל עיקול על מחצית החנות שטרם נמכרה ועודנה נמצאת בבעלותו חלף עיקול חשבון הבנק.

4. לאחר עיון בבקשה ובתגובת המשיב, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות.

ההלכות הנוגעות לעיכוב ביצוע בכלל ולעיכוב ביצוע פסק דין כספי ידועות ומוכרות, ועל כן לא ארחיב עליהן כאן (ראו, מיני רביס, ע"א 9296/03 אהרוני נ' מנשה, פ"ד נח(2) 301, 304 (2003); בש"א 1045/12 דלק נדל"ן בע"מ נ' וינמן, פסקה 9 והאסמכתאות שם (22.2.2012); ע"א 8059/18 רדיו קול ברמה בע"מ נ' קולך - פורום נשים דתיות, פסקה 3 (23.12.2018)).

5. איני רואה להידרש לסיכויי הערעור (הגם שאציין כי כתב הערעור הקצר אינו מעלה טענות או נימוקים של ממש הנוגעים לקביעות ועדת הערר), באשר את עיקר המשקל יש ליתן לשיקול מאזן הנוחות. במישור זה, לא עלה בידי המבקש להוכיח כי הכף נוטה לעבר קבלת הבקשה. המבקש טען כי עיקול חשבון הבנק גורם לו לנזקים חמורים, הואיל ואינו יכול לבצע פעולות בחשבון הבנק שלו או לעמוד בהתחייבויותיו כלפי צדדים שלישיים. ברם, הפגיעה הנטענת על ידי המבקש נטענה בעלמא, מבלי שהונחה כל תשתית עובדתית רלוונטית ומבלי שצורפה ולו אסמכתא אחת התומכת בטענותיו. מהבקשה לא עולה מיהם אותם צדדים שלישיים, מהו היקף התחייבויותיו כלפיהם, ומדוע אלו גוברות על פירעון חובו למשיב. עוד אזכיר כי "הכבדה על חייב המתקשה לפרוע את חובו אינה כשלעצמה עילה לעיכוב ביצועו של פסק הדין" (בש"א 4403/94 ויצמן נ' דאודי, פסקה 3 לפסק דינו של השופט מ' בייסקי (14.8.1994)). משכך, ובהינתן שהמבקש לא ביסס טענותיו, לא מצאתי כי בטענתו להיעדר היכולת לבצע פעולות בחשבון הבנק שלו, יש כדי להטות את הכף לעבר קבלת הבקשה. לא למותר לציין כי בתקופת העיקול המבקש נמנע מהפקדת כספים בחשבון, וניתן אך להניח שהתנהל בערוצים אחרים.

6. אשר על כן, הבקשה נדחת.

המבקש יישא בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ₪.

ניתנה היום, י"ז בכסלו התשפ"ג (11.12.2022).

ש פ ט