



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

01 יוני 2026

ו"ע 3183-03-26 גאולה במלואה בע"מ נ' מס שבח תל אביב 1

בפני: ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
כב' השופטת ירדנה סרוסי, יו"ר הוועדה
רו"ח יהושע ביליצקי, חבר הוועדה
רו"ח מיכה לזר, חבר הוועדה

עוררת

גאולה במלואה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד משה הר-שמש

נגד

משיב

מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב
ע"י ב"כ עו"ד נעה אלשיך
פמת"א (אזרחי)

1
2
3
4

פסק דין

5
6

יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי

7 הוגש לפני ועדת הערר כתב ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
8 (להלן: "החוק"), שהסעד המבוקש בו הוא הקפאת הליכי גבייה. האם לוועדה סמכות
9 עניינית לדון בו?

10

רקע בתמצית

- 11 העוררת והמשיב חתמו על "הסכם בעניין שומת מס רכישה" במסגרת הליך שניהלו
12 ביניהם (ו"ע 13493-05-21, להלן: "ההסכם"). סעיף 1 להסכם קובע כי "שומות המשיב
13 תיוותרנה על כנן, אלא אם הבניין ייהרס עד לתאריך 25 יוני 2024".
- 14 הבניין הנ"ל לא נהרס במועד, והמשיב החל לפעול לגביית המס על פי השומות. מן הצד
15 השני, העוררת ביקשה לתקן את ההסכם, והיא ניהלה עם המשיב משא ומתן בקשר לכך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

01 יוני 2026

ו'ע 26-03-3183 גאולה במלואה בע"מ נ' מס שבח תל אביב 1

- 1 יצוין, כי בהחלטה מיום 26.5.2026, לאחר הגשת הערר, דחה המשיב את בקשת העוררת
2 לתקן את ההסכם.
- 3 . בערר זה, מבקשת העוררת להורות למשיב להקפיד את הליכי הגבייה עד לסיום המו"מ.
- 4 . לאחר הגשת הערר, התעוררה השאלה האם הסעד המבוקש מצוי בסמכותה של ועדת
5 הערר.
- 6 . לעמדת העוררת, סעיף 88 לחוק קובע כי הוועדה מוסמכת לדון בכל החלטה של המנהל
7 ולא רק בהחלטה בהשגה. החלטת המשיב שלא לעכב את הליכי הגבייה בהתאם
8 לסמכותו לפי סעיף 91א לחוק היא החלטה שניתן לערור עליה. הגבייה נעשית בניגוד
9 להנחיית היועמ"ש לפי פקודת המסים (גבייה), מיום 25.4.2012.
- 10 . מנגד, עמדת המשיב היא כי אין סמכות להגשת ערר על עצם הפעלת הליכי גבייה שהם
11 תוצאה ישירה של מס שאינו שנוי במחלוקת. נוסף על כך, אין כל הליכי משא ומתן בין
12 הצדדים ומשכך ממילא מתייטר הסעד המבוקש.
- 13 **דיון והכרעה**
- 14 . לאחר שבחנתי את העניין, אני סבורה כי הצדק עם המשיב.
- 15 . נכון למועד זה ושעה שההסכם שריר וקיים, חוב המס אינו שנוי במחלוקת.
- 16 . סעיף 92(א) לחוק קובע כי **"על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה וריבית וקנסות
17 לפי פרק זה, תחול פקודת המסים (גבייה)".**
- 18 . כלומר, ענייננו עוסק בסמכות המשיב לפעול לפי פקודת המסים (גבייה), ולא לפי חוק
19 מיסוי מקרקעין. לא בכדי, גם הנחיית היועמ"ש שאליה מפנה העוררת, היא לפי פקודת
20 המסים (גבייה).
- 21 . פקודת המסים (גבייה), אינה קובעת מהו ההליך שבו ניתן לתקוף פעולות שנקטות על
22 פיה. אולם אין בכך להכשיר הגשת ערר או ערר מס ייעודי, על פעולות שנקטות לפי
23 פקודת המסים (גבייה) (ע"מ (מנהלי באר שבע) 33151-05-23 שוד נ' פקיד שומה אשקלון
24 (20.6.2023) (להלן: "עניין שוד")).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

01 יוני 2026

ו'ע 26-03-3183 גאולה במלואה בע"מ נ' מס שבח תל אביב 1

12. שעה שמדובר בעניין מינהלי, שאינו מנוי בתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000, נראה כי אכן, יש להגיש את הערר כעתירה לבג"ץ (למשל בג"ץ 3486/09 סגל נ' פקיד שומה, רחובות (3.8.2009), או לחילופין, כתובענה לבית משפט אזרחי, לפי שווי העניין (וראו עניין שוד, בפס' 38 – 39). מכל מקום, אינני קובעת מסמרות אשר להליך המתאים לביורר העניין.

13. על זאת יש להוסיף, כי עד למועד הגשת תשובת המשיב הסתיימו הליכי המשא ומתן, כך שממילא הערר התייתר.

14. אין בהפנייה לסעיף 91א לחוק כדי לסייע לעוררת. עיקרו של אותו סעיף, כפי שמעידה עליו כותרתו, הוא הריבית על דחיית מועד התשלום. אין בסעיף זה כדי להוציא את הליכי הגבייה מפקודת המסים גבייה, ולשוות להם נופך של החלטת מנהל הכפופה להליכי השגה על פי החוק.

15. עוד אציין, כי על פני הדברים, גם טענות כנגד החלטת המנהל שלא לפתוח את הסכם הפשרה, אינן בסמכות הוועדה (ו'ע (מינהליים חי') 33135-12-21 כלל תעשיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, פס' 51 (10.8.2023)). שעה שנחתם הסכם בין העוררת ובין המשיב, מדובר בחוזה לכל דבר ועניין, וטענות כנגדו אמורות להישמע בהליך אזרחי רגיל.

16. סיכומם של דברים, הערר נמחק על הסף.

לפנים משורת הדין, ואך משום שהמצב המשפטי אינו בהיר די צורכו, אין צו להוצאות.

19 רו"ח מיכה לזר, חבר הוועדה

לאחר שעיינתי בכתב הערר ובתגובה מטעם המשיב, אני מסכים עם חוות דעתה של יו"ר הוועדה.

21

22 רו"ח יהושע ביליצקי, חבר הוועדה

לאחר שעיינתי בכתב הערר ובתשובת המשיב, אני מצרף דעתי לחוות דעתה של יו"ר הוועדה.

24

25

26

27



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

01 יוני 2026

ו"ע 3183-03-26 גאולה במלואה בע"מ נ' מס שבח תל אביב 1

1
2
3
4
5
6
7
8
9

ניתן היום, ט"ז סיוון תשפ"ו, 01 יוני 2026, בהעדר הצדדים.



ירדנה סרוסי, שופטת

10
11
12
13
14
15
16