



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אורית וינשטיין – יו"ר הוועדה
עו"ד אהובה סימון – חברת הוועדה
מר אברהם שרם – חבר הוועדה

העוררת: פנינה פרייטג ת.ז. 002406841
ע"י ב"כ עו"ד ניר גורן

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ע"י עו"ד רונית ליפשיץ ועו"ד לינוי רוזנר
מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

פסק דין

- 1 יו"ר הוועדה השופטת אורית וינשטיין:
- 2 פתח דבר:
- 3 1. בפנינו ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**) מיום 19.9.2021, בה דחה
4 את ההשגה שהוגשה על ידי העוררת, גב' פנינה פרייטג (להלן – **העוררת**), ביחס לשומת מס
5 שבח שהוצאה לעוררת על ידי המשיב בגין העברת זכויותיה במשק חקלאי על שם אחיה – מר
6 שמעון בלפר (להלן – **האח** או **מר בלפר**).
- 7 המחלוקת בערר זה נסובה סביב השאלה – האם העברת זכויותיה של העוררת במשק החקלאי
8 למר בלפר מהווה מכירה של זכות במקרקעין החייבת במס, כפי עמדת המשיב; או שמא
9 העוררת זכאית לפטור ממס שבח לפי הוראות סעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח
10 ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), כפי עמדת העוררת.
- 11 2. העוררת ומר בלפר ירשו מאביהם המנוח בחלקים שווים את הזכויות (ברי-רשות) במשק
12 חקלאי מס' 16 ברחוב תל חי 14 בנהריה, גוש 18208 חלקה 23 (להלן – **המשק** או **הנחלה**).



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

ו"ע 21-10-34276 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 המשיב קבע בהחלטתו בהשגה מושא הערר כי העברה של מחצית הזכויות במשק, שירשה
2 העוררת, אל אחיה, מהווה מכירה החייבת במס וזאת מאחר ואין המדובר בחלוקה ראשונה
3 של נכסי העיזבון. עוד קבע המשיב כי לא הוכח שתשלומי הפיצוי ששילם מר בלפר לעוררת
4 בגין חלקה במשק - שולמו מתוך העיזבון.

הרקע העובדתי הנדרש:

3. בשנת 1957 רכשו הוריהם המנוחים של העוררת והאח את הזכויות במשק והיו חברים
7 באגודה "נהריה - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ" (להלן - **האגודה**).
- 8 בחוזה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן - **רמ"י**), שהיא המחזיקה בזכויות הבעלות
9 בקרקע עליה קיים המשק, לבין האגודה, הוענקו לחברי האגודה זכויות של בר-רשות,
10 הכפופות להוראות רמ"י ולהוראות ההסכם בין רמ"י לאגודה (להלן - **ההסכם הדו-צדדי**).
4. לאחר פטירת האם ביום 10.9.1990, עברו הזכויות במשק לאב - מר משה בלפר (להלן -
12 **המוריש**) כבר - רשות. המוריש נפטר ביום 14.6.1992, ובצוואתו קבע כי כלל עזבונו יחולק
13 באופן שווה בין שני ילדיו היחידים - העוררת ומר בלפר.
- 14 ביום 29.3.1993 ניתן צו קיום צוואה ביחס לעיזבון שהותיר אחריו המוריש, אשר כלל את
15 המשק וכן כספים כלשהם בחשבונות בנקים, תכולת הדירה ותכשיטים (צו קיום צוואת
16 המוריש צורף **כנספח 2** לכתב הערר).
5. העוררת הינה בעלת זכויות בנחלה אחרת ברחוב תל חי 16 בנהריה. על פי החלטות רמ"י אדם
17 אינו רשאי להחזיק ביותר מנחלה חקלאית אחת. מטעם זה, דחתה רמ"י ביום 3.5.1993 את
18 בקשת העוררת ומר בלפר לרשום אותם בחלקים שווים כבעלי הזכויות במשק שירשו
19 מאביהם.
20
- 21 לפיכך, במשך שנים רבות נותרו הזכויות במשק רשומות על שם המוריש.
6. במהלך השנים, מאז פטירת המוריש ב- 1992 כאמור לעיל, נהגו העוררת ואחיה בעיזבון,
22 הכולל את המשק והפירות שהופקו ממנו, כשותפים שווים זכויות.
23
- 24 אין מחלוקת כי המשק הושכר במהלך השנים לצד ג' והעוררת ומר בלפר חלקו ביניהם שווה
25 בשווה את דמי השכירות. גם כספים שהתקבלו כתוצאה ממכירת הזכויות במגרש הרחבה וכן
26 כספים נוספים שהתקבלו מעסקאות בשטחים מהמשק חולקו שווה בשווה בין העוררת ומר
27 בלפר - ראו **נספח 10** לכתב הערר.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

7. בנוסף, בשנת 2008 נחתם בין העוררת לאחיה "הסכם שימוש", לפיו הוסכם כי מר בלפר
יתגורר ביחידת המגורים במשק וישלם לעוררת תמורת השימוש ביחידת המגורים דמי שימוש
בסך של 900 ₪ לחודש – הסכם השימוש צורף כחלק מ**נספח 9** לכתב הערר.
- ההליכים המשפטיים בין העוררת לאחיה:**
8. בין העוררת לאחיה פרץ סכסוך בשנת 2012 בעניין חלוקת המשק.
הסכסוך בין העוררת למר בלפר הוביל לנקיטה במספר הליכים משפטיים בין הצדדים הני"ל:
- א. תביעה ותביעה שכנגד שנדונה בבית המשפט לענייני משפחה בחיפה במסגרת תמ"ש
12703-06-12 **שמעון בלפר נ' פנינה פרייטג ואח'** (להלן - **התביעה לבימ"ש למשפחה**)
אשר נדונה בפני כבוד השופטת ענבל קצב-קרן. פסק דין בתביעה לבימ"ש למשפחה ניתן
ביום 2.2.2016 – ראו **נספח 3** לכתב הערר ;
- ב. ערעור וערעור שכנגד, במסגרת תיק עמ"ש 54474-05-06 **שמעון בלפר נ' פנינה פרייטג
ואח'** (להלן – **הערעור**), אשר פסק דין בו ניתן ביום 21.12.2016 – ראו **נספח 4** לכתב
הערר ;
- ג. החלטות שניתנו ביום 8.10.2017 (ראו **נספח 5** לכתב הערר) וביום 13.11.2019 (ראו **נספח
6** לכתב הערר) ופסיקתא שניתנה ביום 4.5.2020 (ראו **נספח 7** לכתב הערר) במסגרת
התביעה לבימ"ש למשפחה בעניין גובה הפיצוי שעל האח לשלם לעוררת בגין זכויותיה
במשק ולעניין שווי המשק מושא הליך דנן.
- ד. החלטה שניתנה ביום 1.10.2018 במסגרת רמ"ש 26813-11-17 **פרייטג נ' בלפר ואח'** על
ידי כבוד השופטת העמיתה ש. שטמר – **מוצג מע/2**.
9. ביום 7.6.2012 הגיש מר בלפר את התביעה לבימ"ש למשפחה כנגד העוררת (העוררת הגישה
תביעה שכנגד), האגודה ורמ"י. בתביעתו עתר האח, בין היתר, למתן סעד הצהרתי, לפיו ייקבע
כי הוא זכאי להירשם כבעלים היחיד בזכויות במשק, או לחילופין, כי יוצהר כי המשק אינו
חלק מעיזבון האב, וכי הוא הבן המתאים לקבל את המשק.
10. בית המשפט לענייני משפחה קבע בפסק דינו מיום 2.2.2016 כי אומנם בהתאם לסעיף 19(ג)(3)
להסכם בין האגודה לרמ"י, זכויותיו של המוריש במשק כבר-רשות, אינן חלק מעיזבונו, ואינן
ניתנות להורשה, אולם, רשאי הוא להכריע מי מבין שני היורשים יקבל לידי את זכויות
השימוש במשק.
11. בית המשפט לענייני משפחה דן בשאלה מי מהצדדים מוכן ומסוגל לקיים את המשק, והכריע
כי הן האח והן העוררת מוכנים ומסוגלים לקיים את המשק ואין האחד עדיף על משנהו.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

12. בית המשפט לענייני משפחה קבע כי רצונו של המוריש היה, כי ילדיו יהיו בעלי הזכויות במשק בחלקים שווים, אך אין אפשרות לרשום את העוררת ואחיה כבעלים משותפים במשק בהתאם לכללי רמ"י והוראות ההסכם הדו-צדדי בין האגודה לרמ"י. על כן נקבע, כי יש לפרק את השיתוף בזכויות במשק על דרך של מכירת/העברת הזכויות במשק לצד ג' וחלוקת התמורה בניכוי הוצאות המכירה, בחלקים שווים בין האח לעוררת.
13. עוד קבע בית המשפט לענייני משפחה, כי לעוררת ולמר בלפר תהיה זכות ראשונים לרכוש את חלקו של הצד השני בזכויות במשק, על פי ההצעה הגבוהה ביותר שתתקבל מצד ג'. עם זאת, מאחר וברשות העוררת משק נוסף, נקבע כי העוררת לא תוכל לממש את זכות הראשונים שהוקנתה לה וזכות זו תיוותר לאח בלבד.
14. באשר לסוגיית מיסוי עסקת המכר, בית המשפט לענייני משפחה קבע כי האח והעוררת יישאו במיסוי החל על מוכר, בחלקים שווים ביניהם, ורוכש הזכויות יישא במיסים החלים על רוכש.
15. ביום 25.5.2016 הגיש מר בלפר ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה (העוררת הגישה ערעור שכנגד). בערעורו טען האח, בין היתר, כי הוא זכאי לסעד הצהרתי, לפיו הוא היורש היחיד שיכול להירשם כבעלים של הזכויות במשק וכי הוראת בית המשפט לענייני משפחה לפרק את השיתוף, יש בה בכדי לפגוע משמעותית בכל הצדדים, לרבות מנגנון המיסוי שיגרום לחיסרון כיס לשני הצדדים.
16. בית המשפט המחוזי בחיפה (כבוד השופטים י. וילנר, ח. שרעבי, וא. אלון) קיבל את הערעור של האח (ודחה את ערעורה הנגדי של העוררת) וקבע בפסק דינו מיום 21.12.2016 כי האח הוא היורש היחיד שמסוגל לקיים את המשק ולפיכך הוא היורש את הזכויות במשק של הוריו המנוחים, וזאת בכפוף לפיצוי העוררת בהתאם להוראת סעיף 114(א) לחוק הירושה תשכ"ח – 1965 (להלן – **חוק הירושה**). בנוסף, נקבע כי המועד בו קמו זכויות האח לקבל את המשק תמורת פיצוי העוררת הוא בשנת 2016.
17. באשר למנגנון פירוק השיתוף בזכויות במשק ומיסוי עסקת המכר שתחול על הצדדים, בית המשפט ביטל את הקביעות בפסק דינו של בית המשפט למשפחה והתיק הוחזר אליו לצורך דיון והכרעה בשאלת גובה הפיצוי שעל האח לשלם לעוררת בתמורה לזכויותיה במשק.
18. בהחלטה מיום 8.10.2017 קבע בית המשפט לענייני משפחה כי ימונה שמאי לקביעת השווי המעודכן של המשק. באשר למיסוי שיחול עת העברת הזכויות במשק מהעוררת לאח, ציין בית המשפט כי "הסמכות לקביעה זו מסורה לרשויות המס והגורמים הרלוונטיים" וכי "על הצדדים לפנות בעניין זה לגורמים המוסמכים, על מנת שיכריעו בעניין בהתאם להוראות הדין". (סעיף 20 להחלטה).





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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

19. בהחלטה מיום 13.11.2019 קיבל בית המשפט לענייני משפחה את חוות דעתו של השמאי שמונה, אשר קבע כי שווי של המשק בשנת 2016 עומד על 4 מיליון ₪, משכך גובה הפיצוי שעל האח לשלם לעוררת עבור זכויותיה במשק עומד על מחצית השווי – קרי: 2 מיליון ₪.
20. בפסיקתא מיום 4.5.2020 הורה בית המשפט לענייני משפחה, בין היתר, לאח להעביר לעוררת 2 מיליון ₪ בתמורה לזכויותיה במשק.
21. ביום 15.7.2020 הגישה העוררת את שומתה העצמית למשרדי המשיב ודיווחה על מכירת זכויותיה במשק במסגרת חלוקת עיזבון ראשונה, אשר אינה מהווה מכירת זכות במקרקעין – ראו נספח 8 לכתב הערר.
22. המשיב דחה את שומתה העצמית של העוררת לעניין חישוב מס השבח והוציא לעוררת שומה לפי מיטב השפיטה ביום 27.1.2021 – ראו נספח 11 לכתב הערר. המשיב קבע כי העוררת מכרה את זכויותיה במשק לאחיה בתמורה לסך של 2 מיליון ₪, לא ניתן לראות את המכירה כפטורה חלקית ממס שבח לפי סעיף 5(ג)4 לחוק מיסוי מקרקעין. ועל כן חויבה העוררת במס שבח בסך של 929,000 ₪, לאחר ניכוי הפטור לבית המגורים. נקבע כי העוררת לא המציאה אסמכתאות להוכחה שכספי התמורה התקבלו מהעיזבון, ומשכך לא ניתן לקבוע שחלוקת העיזבון שנעשתה, פטורה ממס בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין.
23. העוררת הגישה ביום 24.2.2021 השגה על השומה לפי מיטב השפיטה – ראו נספח 12 לכתב הערר. ביום 19.9.2021 ניתנה ההחלטה לפיה נדחתה ההשגה – ראו נספח 1 לכתב הערר. בגין ההחלטה בהשגה הנ"ל הוגש הערר.
- 19 **תמצית טענות העוררת בסיכומיה:**
24. העברת זכויות העוררת במשק לאחיה היתה אגב ירושה ועל כן חל סעיף 5(ג)4 לחוק מיסוי מקרקעין, למעט חלק מהתשלום שמקורו מחוץ לעיזבון ולגביו חלים הכללים הרגילים בעניין תשלום מס שבח שאכן שולם.
25. מדובר בחלוקה ראשונה של העיזבון שנכפתה על העוררת בהכרעה שיפוטית. הערכאות המשפטיות קבעו חלוקה ראשונה מתוקנת של העיזבון במועד העיסקה המדווח ביום 4.5.2020. נכסי העיזבון – הם המשק ששווי 4 מיליון ₪ וכן הכספים שהתקבלו בעקבות הזכות להחזקה במשק בסך 3 מיליון ₪, ובסך הכל 7 מיליון ₪. העוררת קיבלה סך של 3.5 מיליון ₪, כאשר 3 מיליון ₪ הם מכספי העיזבון ואילו 500,000 ₪ מחוץ לעיזבון.
28. ההחלטות וההכרעות השיפוטיות שהתקבלו במחלוקות בין העוררת לאחיה, תקפות ככלל כלפי כולי עלמא ולכן מחייבות גם את המשיב.
- 29



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

ו"ע 21-10-34276 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

26. חלוקת העיזבון נעשתה בסופו של דבר על פי צו בית משפט לפי סעיף 111 לחוק הירושה. מכוח
1 ההכרעות שנקבעו בערכאות המשפטיות הותווה מחדש אופן חלוקת העיזבון כך שהעברת
2 הזכויות מהעוררת לאחיה מהווה חלוקה ראשונה של העיזבון. לפיכך, בהתאם להוראות סעיף
3 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין, העברת הזכות במשק בתמורה, אינה מהווה "מכירה בתמורה"
4 ולכן העוררת זכאית לפטור ממס.
5
27. על אף שנעשתה חלוקה שווה של פירות העיזבון, לרבות חלוקת דמי השכירות מהשכרת
6 המשק, בין העוררת לאחיה, אין לראות זאת כחלוקת עיזבון. מדובר בהתנהלות פרקטית
7 ומוסכמת בין יורשים, אשר אינה חייבת בהצהרה למשיב ולא נבחנת על ידו. העוררת ומר
8 בלפר הסכימו על חלוקה שווה במשך השנים. בהעדר כוונה למכור את הזכויות במשק – חלקו
9 ביניהם את הפירות שהניב המשק (כספים ודמי שכירות) עד להתערבות בית המשפט בעקבות
10 התביעה לבימ"ש למשפחה.
11
28. במקרה דנן מדובר על העברת מחצית הזכויות במשק אגב ירושה. זכויותיה של העוררת במשק
12 הועברו לאחיה מכוח סעי' 114 לחוק הירושה בתמורה לפיצוי כספי, ולא מכוח צו שיפוטי לפיו
13 העוררת תמכור את זכויותיה לאחיה. לראיה, בהתנהלות מול הבנק למשכנתאות ורמ"י, ראו
14 הגופים הללו בעוררת ובאחיה כיוורשים. עובדה זו מחזקת את הטענה כי מדובר בהעברת
15 זכויות במשק מתוקף ירושה.
16
29. הטענה כי לא מדובר בחלוקת עיזבון ראשונה הועלתה על ידי המשיב לראשונה בכתב התשובה
17 לערר. טענה זו לא נדונה בהחלטה בהשגה, ועל כן מדובר בהרחבת חזית.
18
30. הקביעה אם מדובר בחלוקה ראשונה הינה תנאי מקדים לבדיקה האם מדובר בתמורה פטורה
19 מתוך העיזבון. לפיכך, ככל שלא מדובר בחלוקה ראשונה, מה הטעם בלבדוק את מקור
20 התמורה לעוררת, כפי שבחן המשיב בהחלטתו בהשגה.
21
31. המשיב יצא מנקודת הנחה שמדובר בחלוקה ראשונה של נכסי העיזבון ולכן פנה לבדוק את
22 המקור לכספי הפיצוי ששולמו לעוררת. מטעם זה נימק המשיב את דחיית ההשגה בכך שלא
23 מדובר בכספים ששולמו מתוך העיזבון.
24
32. היות והמשיב לא התייחס בהחלטתו בהשגה ובכתב תשובתו לערר, לטענת העוררת לעניין
25 ניכוי ההוצאות, יש לקבל את טענות העוררת בשל העדר התנגדות מצד המשיב.
26
33. טענתו היחידה של המשיב היא כי העוררת לא הציגה אסמכתאות המוכיחות כי כספי
27 התמורה שקיבלה עבור העברת זכויותיה במשק, מקורם מתוך העיזבון. אולם נציגו של
28 המשיב לא ידע לענות בדיון אילו אסמכתאות ספציפיות חסרות, שבגין העדרן ביסס את
29 החלטתו בהשגה.
30



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 34. לשיטתה של העוררת, התשלום עבור זכויותיה במשק הינו תשלום רעיוני שכן סעיף 114(א)
- 2 לחוק הירושה לא קובע מהיכן יבוא תשלום הפיצוי ליתר היורשים. לא מדובר בתמורה עבור
- 3 רכישת זכויותיה של העוררת במשק, כי אם פיצוי בשל העברת זכויותיה במשק מהעזיבון
- 4 ישירות לאח.
- 5 35. לעניין טענת המשיב שהכספים לא הוחזרו אל "חשבון העזיבון", מלכתחילה העוררת ואחיה
- 6 לא סברו כי יש צורך בניהול קופת עזיבון, היות והיו שותפים שווי זכויות במשק ופירותיו
- 7 השונים. בהתאם לחלוקה מחדש לפי הכרעת בית המשפט, היה צורך בהתחשבות ההפרש
- 8 לתשלום בין העוררת לאחיה, ולא השבה מלאה ואז חלוקה מחדש כפי שטוען המשיב. לפיכך
- 9 מבחינה רעיונית, התמורה ששולמה לעוררת היא בעצם כסף שהושב לעזיבון וממנו ניתן
- 10 התשלום לעוררת.
- 11 36. טענת המשיב לפיה למר בלפר הוצאה שומת מס רכישה והוא שילם אותה במלואה נטענה
- 12 בעלמא ומהווה הרחבת חזית מצד המשיב.
- 13 37. יש טעם לפגם בטענת המשיב שאם המשק של מר בלפר, אז גם הפירות הם שלו ולכן כספי
- 14 התמורה הם ממקור חיצוני. הפירות שנצברו בעזיבון חולקו סופית יחד עם המשק במועד
- 15 החלוקה המוצהר ביום 4.5.2020, ולא לפני תשלום הפיצוי לעוררת.
- 16 **תמצית טענות המשיב בסיכומיו:**
- 17 38. העברת זכויותיה של העוררת במשק לאחיה בתמורה לתשלום כספי בסך של 2 מיליון ₪
- 18 מהווה מכירה של זכות במקרקעין ועל כן יש למסות אותה.
- 19 39. בניגוד לטענתה של העוררת, אין עסקינן בחלוקה ראשונית של העזיבון אשר אינה מהווה
- 20 מכירה על פי הוראות החוק.
- 21 החלטת העוררת ואחיה לאורך 20 שנה להותיר את רישום הבעלות במשק על שם המוריש,
- 22 לחלוק במשותף את כל פירות העזיבון, ולא להעביר את הבעלות במשק על שם מי מהם
- 23 כיוורשים, מעידה על הסכם חלוקה בפועל בין היורשים. לפיכך, החלוקה הראשונה של העזיבון
- 24 התגבשה לאחר פטירתו של המוריש, הן בכניסתו לתוקף של צו הירושה והן בהתנהגותם של
- 25 היורשים לאורך כל השנים.
- 26 40. העוררת בטענתה לחלוקה "שיפוטית" ראשונה, מסתמכת אך ורק על אמירה מסוימת של בית
- 27 המשפט המחוזי בערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה, אשר לא דן בענייני
- 28 מיסוי. המשיב לא היה צד לתביעה בבימ"ש למשפחה ואף לא בערעור על פסק דינו של בימ"ש
- 29 למשפחה, על כן אותה אמירה אינה מחייבת את המשיב ואינה רלוונטית לערר דנן.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

41. קביעתו של בית המשפט בערעור על פסק דינו של בימ"ש למשפחה כי התמורה שהתקבלה
1 אצל העוררת במהלך השנים מהווה חלק מהעזבון, נועדה לפשט את הליכי ההתחשבות בין
2 העוררת לאחיה מאחר והעוררת כבר קיבלה בפועל כספים במהלך השנים. קביעה זו אינה
3 מחייבת את המשיב, שכאמור אינו צד להליכי העבר.
4
42. אין בסיס לטענת העוררת כלפי המשיב ל"השתק פלוגתא". במקרה דנן, לא מתקיימים
5 התנאים לקיום השתק פלוגתא, כפי שנקבעו בהלכת בית המשפט העליון.
6
43. מלכתחילה לא היה בעיזבון שום נכס או כספים למעט המשק שיכלו לאזן מבחינה כלכלית
7 את חלוקת העיזבון בין היורשים במצב בו אחד מהם מקבל את הנחלה. המצב שנוצר בפועל
8 במקרה דנן, לפיו העיזבון גדל גידול פיקטיבי באמצעות רווחים שנצמחו במהלך השנים, בגין
9 השימוש במשק ומכירת זכויות הקשורות בו, לא יכול להוות "עיזבון" כמשמעותו בהוראות
10 חוק מיסוי מקרקעין, ולא יכול להוות חלוקה ראשונה. מטרת החוק היא לאפשר ליורשים
11 לחלק חלוקה אחרת של העיזבון ובלבד שאף אחד מהיורשים לא יקבל יותר מכפי חלקו
12 בעיזבון.
13
- לעומת זאת בענייננו - מצב הדברים הוא כי שני היורשים, העוררת ומר בלפר, מקבלים יותר
14 מכפי חלקם בעיזבון המקורי ועל כן החלוקה מהווה מכירה חייבת במס.
15
44. העובדות כפי שהוכחו מחקירתה של העוררת היא כי במשך תקופה של כ- 20 שנה קיימת
16 חלוקה בפועל של נכסי העיזבון בין העוררת למר בלפר. לפיכך, לא ברור כיצד ניתן לטעון,
17 לאחר שנים רבות של חלוקה בפועל, כי רק בעסקה מושא הערר בוצעה לראשונה חלוקה
18 ראשונה.
19
- העוררת נקלעה לכלל טעות בטענה כי חלוקת פירות העיזבון אינה חלוקת העיזבון. חלוקת
20 פירות העיזבון מלמד על הסכם חלוקה בין היורשים, לא כל שכן כאשר הדבר נעשה במשך
21 כמה עשורים כבמקרה דנן.
22
45. באשר לטענת העוררת כי תשלומי הפיצוי שולמו מתוך העיזבון, לא הוכח כי הכספים יצאו
23 בפועל מהעיזבון שהיה קיים כולו במועד פטירתו של המוריש. במקרה דנן האח לקח משכנתא
24 מהבנק כדי לשלם לעוררת 2 מיליון ₪ פיצוי עבור זכויותיה במשק (מוצג מע/3). על כן יש
25 לקבוע כי המכירה חייבת במס.
26
46. העוררת ואחיה ידעו כי לא ניתן לרשום את המשק על שם שניהם, אך בחרו להתעלם מהוראת
27 סעיף 114 לחוק הירושה ומתשובת רשות מקרקעי ישראל שניתנה בסמוך לפטירת המוריש
28 ולהתנהל בדרך המטיבה עימם, ועל כן העוררת אינה יכולה להלין כעת.
29





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

ו"ע 21-10-34276 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 קבלת טענת העוררת תוביל לתוצאה אבסורדית לפיו העוררת מבקשת "לאכול את העוגה
2 ולהשאיר אותה שלמה". זאת, הן בשל כך שהעוררת נהנתה מחלוקת העיזבון מאחר וקיבלה
3 את פירותיו בסך מוערך של כ- 3 מיליון ₪, והן בשל כך שמנגד מבקשת היא לראות את מכירת
4 זכויותיה במשק כחלוקה ראשונה.
- 5 בנוסף, האח שרכש את חלקה של העוררת במשק, שילם מס רכישה ולא השיג כלל על קביעת
6 המשיב.
- 7 זאת ועוד, מאחר והאח דיווח על שווי מכירה של 2 מיליון ₪ בגין חלקה של העוררת בזכויות
8 במשק, הרי שכאשר ימכור זכויותיו יקבל שווי רכישה בהתאם להצהרתו זו. ככל שהעוררת
9 לא תשלם את מס השבח בגין העסקה מושא הערר, ייווצר למשיב חסרון כיס בגובה עלות
10 הרכישה הזו.
- 11 48. אין לקבל את טענת העוררת להרחבת חזית. הטענות שהועלו על ידי המשיב הן טענות שהוא
12 רשאי על פי הדין להעלות בערר זה והעוררת ממילא לא טענה ולא הוכיחה אחרת (רע"א
13 1830/14 רובומטיקס טכנולוגיות בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים (2.4.2015)).
- 14 **תמצית סיכומי התשובה של העוררת:**
- 15 49. המשיב מתעלם משאלת נפקותו של פסק דין של בית המשפט המחוזי בערעור על בימ"ש
16 למשפחה, שמשנה הסכם בין יורשים ו"משנה מציאות" וקובע חלוקה חלופית לפי סמכותו
17 בסעיף 111 לחוק הירושה. מרגע שבוטל הסכם החלוקה של היורשים, חלה חובת השבה עקב
18 ביטול, ורואים "רעיונית" את העיזבון כאילו היורשים החזירו לו את שקיבלו, ואז כל העיזבון
19 מחולק מחדש, כולל הפירות שהצטברו, לפי הוראות פסק דינו של בית המשפט המחוזי
20 בערעור. מועד חלוקת העיזבון נדחה על ידי בית המשפט המחוזי בערעור למועד פסק הדין
21 בערעור.
- 22 50. אין לקבל את טענת המשיב לפיה פירות העיזבון לא יכולים להצטרף לעיזבון ולא ניתנים
23 לחלוקה מאוחרת, מחר וטענה זו עומדת בניגוד להוראות סעיף 109(ב) לחוק הירושה. פירות
24 העיזבון הולכים אחר העיזבון עד לחלוקה, גם אם מדובר בחלוקה עתידית.
- 25 51. דרישת המשיב לבצע את החישוב כאילו הפירות חולקו ונותר רק המשק, שולל מהנישומים
26 את זכותם לתכנן את צעדיהם המיסויים בהתאם לנתיב שהתווה בית המשפט בהכרעתו
27 השיפוטית בערעור.
- 28 52. אומנם אין השתק כלפי המשיב, אולם אין לו מעמד בסוגיות שמתבררות בלעדיו, לרבות
29 סוגיית החלוקה הראשונה, בשעה שבפועל תפקידו למסות את החלוקה הסופית בלבד.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

53. לטענת המשיב כי מדובר בהסכם חלוקת עיזבון לא חוקי בין העוררת לאחיה, בית המשפט המחוזי קבע בפסק דינו כי הסכם החלוקה המקורי בין היורשים שהתבסס על הוראות הצוואה, בטל (void) וקבע תחתיו חלוקת עיזבון שיפוטית לפי סעיף 111 לחוק הירושה, ממנו מתעלם המשיב.

54. נפלו פגמים וכשלים רבים בטיעון המשיב בסיכומיו וטענותיו אינן עולות בקנה אחד עם הוראות חוק ירושה ועם דיני הירושה.

דיון והכרעה:

א. המסגרת הנורמטיבית:

55. סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי:

"הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה".

דהיינו - המוריש אינו מוכר ליורשים את נכסי המקרקעין שבעיזבונו על ידי אקט ההורשה, והיורשים, בהתאמה – אינם בגדר רוכשים.

מכאן, שעצם ההורשה של נכס מקרקעין – בין על פי צו ירושה ובין אם על פי צו קיום צוואה – כשלעצמה אינה יוצרת "אירוע מס" ובהתאם – גם לא חבות במס שבח ואף לא במס רכישה.

56. סעיף 5 לחוק מיסוי מקרקעין עניינו "פעולות נוספות שהנן "מכירה", כאשר סעיף 5(ג)(1) לחוק מיסוי מקרקעין הוא הרלבנטי לעניינו, והוא קובע את הכלל לפיו:

"(1) מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עזבון, יראו אותן כמכירת הזכות או עשיית הפעולה בידי היורשים, על אף האמור בסעיף 4."

57. סעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין קובע:

"(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר.

לענין זה, "חלוקת נכסי עזבון בין יורשים" – החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, תשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור, ויראו עיזבון של שני מורשים כעיזבון אחד אם התקיימו כל אלה:

- (א) לפני פטירתם היו המורשים בני זוג או שהיו ילד והורה;
- (ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות."



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

58. כלומר, סעיף 5 מגדיר את קווי הגבול של הוראת סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין והוא מבהיר כי לאחר שלב הירושה, במצב בו היורש מוכר זכות במקרקעין שקיבל בירושה עם פטירת המוריש, רואים את העברת הזכות במקרקעין על ידי היורש, כ"מכירה" וזו תחויב במס בהתאם להוראות החוק.
- אם היורשים מחלקים ביניהם לראשונה את נכסי העיזבון – חלוקה זו לא תיחשב כ"מכירה". עם זאת, אם לצורך חלוקת נכסי העיזבון ניתנת תמורה בכסף או בשווה כסף, שאינה חלק מנכסי העיזבון – על החלק בעיזבון שבגיננו ניתנה התמורה כאמור – ישולם מס.
59. בסעיף 110 לחוק הירושה נקבע כי נכסי העיזבון יחולקו בין היורשים לפי הסכם ביניהם או על פי צו של בית משפט.
- סעיף 111 לחוק הירושה קובע כי ככל שאין הסכם בין היורשים בדבר חלוקת נכסי העיזבון, יחולקו הנכסים על פי צו של בית משפט, כאשר מנהל העיזבון יביא בפני בית המשפט תכנית לחלוקת הנכסים. בית המשפט ינהג בנכסי העיזבון כפי שהורה המוריש בצוואתו בדבר אופן חלוקתם בין היורשים. אלא אם שוכנע בית המשפט, מטעמים שיירשמו, שישנן סיבות מיוחדות לסטות מהוראות הצוואה.
60. סעיף 114 לחוק הירושה עוסק ב"משק חקלאי" והוא קובע:
- "(א) משק חקלאי שהוא יחידה שחלוקתה היתה פוגעת בכושר קיומה כמשק חקלאי העשוי לפרנס משפחה חקלאית – יימסר ליורש המוכן ומסוגל לקיימו, והוא יפצה את היורשים האחרים במידה ששווי המשק עולה על המגיע לו מן העיזבון.
- (ב) באין הסכמה בין היורשים בשאלה מי מהם מוכן ומסוגל לקיים את המשק החקלאי, מה הם הנכסים המהווים את המשק החקלאי, מהו שווי המשק לצורך החישוב בין היורשים ובדבר צורת הפיצוי ליורשים האחרים, זמני סילוקו והבטחתו – יחליט בית המשפט לפי הנסיבות.
- (ג) היו שני יורשים או יותר, ובהם בן-זוגו של המוריש, מוכנים ומסוגלים לקיים את המשק החקלאי – בן-זוגו של המוריש עדיף על יורשים אחרים.
- (ד) היה יורש עובד במשק החקלאי בחיי המוריש או שהשקיע בו מהונו ולא קיבל תמורה כפי שאדם אחר היה מקבלה, יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי האמור."
- ב. האם העסקה מושא הערר מהווה חלוקה ראשונה?
61. ראשית, יש להסיר מעל הפרק את טענת העוררת להרחבת חזית מצד המשיב, בשל כך שלטענתה המשיב לא עסק בהחלטתו בהשגה בשאלה האם במקרה הנדון מדובר בחלוקת עיזבון ראשונה.
- אינני מקבלת את טענת העוררת להרחבת חזית.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

62. עיון בהחלטה בהשגה (נספח 1 לכתב הערר) מעלה כי המשיב הגדיר בסעיף 2 להחלטה את השאלה המשפטית אליה נדרש הוא בהחלטתו, ובסעיף 2.1 מציין המשיב את השאלה "האם מדובר בחלוקת עיזבון ראשונה?"
- זאת ועוד, המשיב סקר בהחלטה בהשגה הן את אופן ההתנהלות של העוררת ומר בלפר ביחס למשק במהלך השנים מאז קיבלו בירושה את הזכויות במשק מהמוריש, והן את ההליכים המשפטיים בין העוררת לאחיה ומשמעותם.
- בסעיף 3.10 להחלטה בהשגה התייחס המשיב לקביעת בית המשפט המחוזי בערעור על פסק דינו של בית המשפט למשפחה וקבע כי:
- "בית משפט קמא הגיע למסקנה כי הצדדים עצמם פעלו במשותף וראו בעצמם כפי רצון המנוח, שותפים בזכויות במשק, לרבות בפירותיו...". קביעה אשר אושרה בעמ"ש 54474-05-16 בלפר נ' פרייטג ואח'. די בכך כדי להגיע למסקנה כי לא מדובר בחלוקת עיזבון ראשונה.** [ההדגשה שלי – א.ו.]
63. לפיכך, אין בסיס לטענת העוררת לפיה השאלה האם מדובר בחלוקה ראשונה של העיזבון לא נדונה על ידי המשיב בהחלטתו בהשגה. המשיב בהחלט דן בשאלה זו ומצא כי אינו מקבל את עמדת העוררת ודחה את טענתה.
- בהתאם, אין גם בסיס לטענה בדבר הרחבת חזית ועל כן היא נדחית.
64. **כעת, לגוף הטענה עצמה:** כאמור, טענת העוררת היא כי מדובר בחלוקה ראשונה של נכסי העיזבון שנכפתה עליה על פי סדרת החלטות שיפוטיות ומתוקף סעיף 111 לחוק הירושה המקנה סמכות לבית המשפט לחלק את נכסי העיזבון בין הירושים.
- אין בידי לקבלת את טענתה זו של העוררת.**
63. המוריש נפטר בשנת 1992, וצו קיום הצוואה ניתן ביום 29.3.1993 (ראו נספח 2 לכתב הערר). חלוקת העיזבון הראשונה בין העוררת לבין אחיה, מר בלפר, אירעה דה פקטו, לאחר שהוצא צו קיום הצוואה.
- העובדה כי בחודש מאי שנת 1993, לאחר מות המוריש, נדחתה בקשת העוררת ואחיה על ידי רמ"י לרשום אותם כבעלים משותפים במשק, לא מנעה בעד העוררת ומר בלפר מלנהוג בפועל כבעלים משותפים של המשק, גם אם ללא רישום הזכויות, ולחלק ביניהם שווה בשווה את השימוש במשק והפירות שנבעו ממנו – בין אם דמי שכירות כתוצאה מהשכרתו לצד ג'; בין אם תשלומים שהתקבלו כתוצאה ממכירת זכויות במגרש הרחבה; בין אם פיצויים מרמ"י על הפקעת חלק משטח המשק; ובין אם על דרך של קבלת דמי שימוש על ידי העוררת מאחיה בגין מגוריו בדירת המגורים במשק.





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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

64. במשך כ- 20 שנה נהגו העוררת ואחיה, דה פקטו, כבעלים משותפים במשק, לכל דבר ועניין, כאשר כל אחד מהם מכניס לחשבונו הפרטי את הכספים שהתקבלו מהמשק והשימוש בו. זוהי למעשה חלוקת העיזבון.
- העוררת אישרה את הסכם החלוקה בינה לבין אחיה גם בחקירתה הנגדית מיום 31.5.2022, כדלקמן (שורות 4-15 עמ' 13 לפרוטוקול):
- ש" : האם העברתם את הזכויות על פי הצוואה?
 ת: כן.
 ש: העברתם את הזכויות במשק על שמך ועל שם אחיך?
 ת: לא.
 ש: למה?
 ת: אני לא זוכרת למה בדיוק, אבל השארנו את זה ככה. ביני לבין אחי היו הסכמות דאז. השארנו את זה ככה.
 ש: מה היה טיב ההסכמות?
 ת: כל מה שיהיה, חצי חצי.
 ש: ומה קרה מאז?
 ת: ניהלנו את זה ככה עד שנת 2012, פתאום ללא הודעה מוקדמת הוא פנה לבית המשפט ורצה לקחת את כל המשק."
- וראו גם את עדות העוררת בחקירתה הנגדית (שורות 17-22 עמ' 15 לפרוטוקול):
- ש" : כל אחד קיבל את החצי שלו. העדת קודם שהייתה הסכמה שלכם שלמרות שאתם לא רושמים את הצוואה אתם יורשים את המשק חצי חצי וכך התנהלתם במשך השנים, נכון?
 ת: נכון.
 ש: זה אומר שלך ולאחיך לא הייתה קופה אחת, חשבון בנק אחד, שאליו הגיעו 100 אחוז מהכספים אלא כל אחד קיבל את החצי שלו בהתאם למה שהגיע לו על פי צוואת האב, נכון?
 ת: נכון."
65. אלמלא הסכסוך המשפטי שפרץ בין מר בלפר לעוררת, ושבגינו הוגשה בשנת 2012 התביעה לבימ"ש למשפחה, אפשר שהעוררת ואחיה היו ממשיכים באותה מתכונת של בעלות משותפת בזכויות במשק עוד שנים רבות, כפי שנהגו במשך 20 השנים שקדמו לסכסוך המשפטי.
66. לא מצאתי ממש בטענת העוררת לפיה, מההחלטות שניתנו על ידי המותבים השונים בסכסוך המשפטי בינה לבין אחיה עולה, כי החלטות אלו יצרו את החלוקה הראשונה של העיזבון.
- בפסק הדין בתביעה בבימ"ש למשפחה נקבע במפורש כי:
- "**הצדדים עצמם, פעלו במשותף וראו בעצמם, כפי רצונו של המנוח, שותפים בזכויות במשק לרבות בפירותיו**" (עמוד 16 לפסק הדין בבימ"ש למשפחה, נספח 3 לכתב הערר).



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 קביעתו זו של בימ"ש למשפחה אושרה על ידי ערכאת הערעור – ראו פסקה 53 בעמודים 13-
2 14 לפסק הדין בערעור – נספח 4 לכתב הערר:
- 3 "זאת ועוד, בית משפט קמא התרשם, כי הצדדים כיבדו ופעלו בהתאם לרצונו של
4 האב בנוגע לחלוקה שוויונית של הזכויות במשק והזכויות הנלוות אליו. יצוין, כי
5 בית משפט קמא הגיע למסקנה אליה הגיע, לאחר שבחן על ציר זמן ממושך את
6 התנהלות הצדדים ביחס למספר אירועים; לרבות בקשתם לקיים הצוואה,
7 "הבקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי", בה ביקש האב לרשום את הזכויות
8 במשק על שם שני הצדדים בחלקים שווים, הדרך השוויונית בה חילקו האחרים
9 את הרווחים מהמשק ומהמכירה המשותפת של הזכויות במגרש ההרחבה, הדרך
10 בה חילקו האחים את התמורה שהתקבלה מהמשק בחלקים שווים ביניהם, בית
11 המשפט קמא התרשם גם מהדרך המשותפת בה השכירו האחים את דירת
12 המגורים שבמשק והדרך בה חלקו האחים את דמי השכירות ביניהם. כמו כן בית
13 משפט קמא התרשם מהעובדה, כי האב שילם לאחותו דמי שימוש חודשיים עבור
14 השימוש שעושה הוא ביחידת הדיור (סעיף 61 לפסק דינו).
- 15 לאור כל אלה הגיע בית משפט קמא למסקנה, כי הצדדים עצמם פעלו במשותף וראו
16 בעצמם, לפי רצונו של המנוח, שותפים בזכויות במשק, לרבות בפירותיו ולפיכך
17 הורה על אופן פירוק השיתוף באופן המגשים את רצונו של המנוח כפי שבאה לידי
18 ביטוי בצוואתו.
- 19 סבורה אני שמסקנתו זו של בית משפט קמא, בדבר אומד רצונו של האב מתיישבת
20 עם הראיות שהוצגו בפניי. "
- 21 67. אולם, משפרצו מחלוקות בין העוררת לאחיה, נדרשו הערכאות השונות - בימ"ש למשפחה
22 ובית המשפט המחוזי בערעור - שדנו בסכסוך, למצוא דרך לפרק את השיתוף בין האחים.
- 23 למעשה, בימ"ש לענייני משפחה, כמו גם בית המשפט המחוזי בערעור, קבעו כי מקום בו לא
24 ניתן להותיר את השיתוף בין האחים על כנו בשל הסכסוך ביניהם – ומאחר שהוראות ההסכם
25 הדו-צדדי בין רמ"י לאגודה, שוללות את האפשרות לרשום משק על שם שניים שאינם בני זוג
26 ושוללות את האפשרות לפצל או לחלק נחלה חקלאית - אזי נדרשו הם למצוא את הפתרון
27 לסכסוך בין האחים, תוך כיבוד רצונו של המנוח בצוואתו.
- 28 68. די בכך שכל הערכאות שדנו בסכסוך בין העוררת לאחיה קבעו כי התקיימה ביניהם שותפות
29 בזכויות במשק – בכדי שטענות העוררת בערר דן יידחו.
- 30 כפי שהבהרתי לעיל, המשמעות של קביעות אלו היא כי העוררת ואחיה חילקו ביניהם את
31 העיזבון במשך כמעט 20 שנה במתכונת של שותפות במשק ובפירותיו.
- 32 69. פירוק השיתוף ביניהם בשל הסכסוך שפרץ ביניהם – אינו מבטל או מאיין את התנהלותם של
33 העוררת ואחיה קודם לפרוץ המחלוקת המשפטית ביניהם. לא מצאתי גם כל אמירה שכזו
34 במי מפסקי הדין של המותבים שדנו בסכסוך הממושך בין העוררת לאחיה.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 הקביעה כי מר בלפר הוא זה המוכן ומסוגל לקיים את המשק, וכי עליו לשלם לעוררת פיצוי
2 בגין חלקה במשק, בהתאם לסעיף 114 לחוק הירושה – נועדה להכריע בסכסוך המשפטי תוך
3 התחשבות ברצונו של המנוח כפי שהובע בצוואתו.
- 4 .70 זאת ועוד, אף אחד מן המותבים שעסקו בסכסוך בין העוררת לאחיה לא קבע את מתכונת
5 המיסוי החלה על העברת המשק במלואו לאח ותשלום הפיצוי לעוררת. למעשה, ממכלול
6 ההחלטות עולה כי המותבים סברו תחילה שחלה חובת תשלום מס בגין העברת הזכויות
7 במשק במלואם לידי האח ותשלום הפיצוי לעוררת. ראו לעניין זה סעיף 67 לפסק דינו של
8 בימ"ש למשפחה וכן ראו סעיף 61 לפסק דינה של כב' השופטת א. אלון בערעור בבית המשפט
9 המחוזי:
- 10 **"טענת המערער, כי מנגנון המיסוי שקבע בית משפט קמא, פוגע בצדדים – אין לה**
11 **בסיס. המערער סבור, כי שגה בית משפט קמא, עת הורה, כי במיסוי שיחול בעת**
12 **העברת הזכויות בין האחים, יישאו הצדדים בחלקים שווים. לטענתו, יש לגזור**
13 **גזירה שווה מהעברה בין יורשים, שאינה אירוע מס ואינה מחייבת תשלומי מיסים.**
14 **אין לקבל טענה זו. עמדת המוצא היא, כי הזכויות במשק אינן ניתנות להורשה ואינן**
15 **חלק מעיזבון. עמדה זו אומצה בסעיף 48 לפסק דינו של בית משפט קמא, והאח לא**
16 **חלק על עמדה זו ואף הסכים לה (ראה סעיף 53 לעיקרי הטיעון מטעמו), גם בית**
17 **המשפט קמא עמד על כך, "הצדדים שניהם, אינם חולקים על קביעה זו (ראה**
18 **סיכומי הצדדים)" (עמ' 10 שורה 29 לפסק דינו).**"
- 19 .71 עם זאת, בית המשפט המחוזי בערעור סבר כי יש לבטל את החלטת בית המשפט לענייני
20 משפחה בדבר מסוגלותה של העוררת לקיים את המשק ולהותיר על כנה את הקביעה כי האח
21 מסוגל ויכול לקיים את המשק. מטעם זה, דעת הרוב בערעור (כב' השופטת י. וילנר וכב'
22 השופט ח. שרעבי) היתה כי יש לבטל את החלטת בית משפט למשפחה בנוגע לאופן פירוק
23 השיתוף במשק, לרבות ההוראות בנוגע למיסוי שיחול על הצדדים (פסקה 5 לפסק דינה של
24 השופטת וילנר).
- 25 .72 משחזר בית משפט למשפחה לדון במחלוקות, לאחר שהעניין הוחזר אליו לדיון על ידי ערכאת
26 הערעור, נקבע בסעיף 20 להחלטה מיום 8.10.2017 (נספח 5 לכתב הערר), ביחס למיסוי שיחול
27 בעת העברת הזכויות במשק למר בלפר, כי השאלה אם מדובר בעסקה במקרקעין בגינה יידרש
28 חיוב במס – אין מקום שתוכרע במסגרת ההליך שבפניו. נקבע כי הסמכות לקביעה זו מסורה
29 לרשויות המס ולגורמים הרלבנטיים, ועל כן העוררת ומר בלפר הופנו לגורמים המוסמכים –
30 קרי למשיב, על מנת שיכריע בעניין זה בהתאם להוראות הדין.
- 31 .73 אחוזר ואדגיש כי העוררת עצמה הודתה כי נעשתה חלוקת עיזבון בפועל בינה לבין אחיה. את
32 טענתה, כי חלוקה זו בוטלה בדיעבד על ידי בתי המשפט אשר הורו על חלוקה אחרת – שהיא
33 זו החלוקה הראשונה של העיזבון – אין לקבל.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 סעיף 110 לחוק הירושה קובע כי על היורשים לחלק את נכסי העיזבון בדרך של הסכמה
2 ביניהם או על ידי בית המשפט. ההסכם בין היורשים אינו חייב להיות בכתב, ויכול להיות
3 בדרך של התנהגות הצדדים, כפי שהעידה העוררת בחקירתה הנגדית.
- 4 [ראו: ת"א (מחוזי חי') 25070-12-17 מחאמיד נ' מחאמיד ואח' (14.11.2019); ת"א (תל
5 אביב-יפו) 9409-05-12 אריאל אשכנזי נ' סיגלית טל (22.05.2016); תמ"ש (תל אביב-יפו)
6 64260-00 עזבון המנוח שאקר עבדאללה אחמד עיסא ז"ל נ' יורשי המנוחה מונירה שאקר
7 עיסא (11.03.2004)].
- 8 74. לאור האמור לעיל, יש לקבוע כי מועד החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים היה
9 בשנת 1993, לאחר שהתקבל צו קיום צוואה, כאשר העוררת ואחיה הסכימו ביניהם בפועל
10 והלכה למעשה על חלוקת המשק ביניהם ונהגו במשק כשותפים שווי זכויות.
- 11 75. יודגש, כי חוק הירושה בכלל וסעיף 111 לחוק הירושה בפרט, אינם מגדירים מהו "מועד
12 חלוקת עיזבון". סעיף 111 לחוק הירושה קובע כי בית המשפט יפעיל את סמכותו וחלק את
13 נכסי העיזבון רק אם לא קיים כלל הסכם חלוקה בין היורשים. היעדר הסכם חלוקה בין
14 היורשים הינו תנאי להתקיימות סעיף 111 לחוק הירושה.
- 15 לפיכך, באם קיים הסכם חלוקה בין היורשים, ואין זה משנה אם ההסכם בעל פה או בכתב
16 או בדרך התנהגות הצדדים, בית המשפט לא יכול לפעול בהתאם לסעיף הנ"ל. כלומר, סעיף
17 111 לחוק הירושה יכול להתקיים רק במידה ולא בוצעה חלוקה ראשונה של נכסי העיזבון בין
18 היורשים.
- 19 76. במקרה דנן, כפי שקבעתי לעיל, העוררת ואחיה ביצעו חלוקה ראשונה של המשק בהתאם
20 לסעיף 5(ג)4 לחוק מיסוי מקרקעין בשנת 1993, ופעלו על פיו במשך כ- 20 שנה עד שנת 2012.
21 העובדה כי ההסכמה בין העוררת לאחיה הסתיימה בגין הסכסוך ביניהם, אינה מאיינת את
22 אותה הסכמה מהיסוד.
- 23 לפיכך, טענתה של העוררת כי בית המשפט הפעיל את סמכותו לפי סעיף 111 לחוק הירושה
24 וקבע חלוקה מחדש לנכסי העיזבון, זוהי החלוקה הראשונה, שגויה מיסודה.
- 25 77. לא מצאתי כי יש ממש גם להיסמכותה של העוררת על אמירותיה של כבוד השופטת שטמר
26 בסעיף 27 לפסק דינה ברמ"ש 26813-11-17 פרייטג נ' בלפר ואח' (1.10.2018) - מוצג מע/2,
27 או כי יש באמירות אלו כדי לסתור מי מן המסקנות שקבעתי לעיל.
- 28



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

ו"ע 21-10-34276 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 כבוד השופטת שטמר התייחסה לקביעתו של בימ"ש למשפחה לפיה זכאותו של האח לקבל
2 את הזכויות במשק תמורת פיצוי לעוררת נוצרה במועד שבו ניתן פסק דינו של בימ"ש
3 למשפחה בתביעה, דהיינו בשנת 2016. בהתאם לכך, קבעה כבוד השופטת שטמר כי מר בלפר
4 יהיה בעל הזכויות במשק לאחר שישלם לעוררת את הפיצוי.
- 5 בנוסף התייחסה כבוד השופטת שטמר למחלוקת בעניין סכום של 570,000 ₪ שקיבלה
6 העוררת מהאגודה כפיצויים מרמ"י להם היו זכאים בעלי המשק (בגין שטח שנלקח מהמשק
7 והוחזר לרמ"י). מר בלפר טען כי על העוררת להשיב הסכום הנ"ל לידי יחד עם כל זכות או
8 הטבה שממנה נהנתה העוררת מאז שהוגשה התביעה לבימ"ש למשפחה.
- 9 כבוד השופטת שטמר סברה כי מאחר והפיצוי שולם לעוררת על ידי רמ"י לפני שמר בלפר הפך
10 לבעל הזכויות במשק, מאחר ובאותה נקודת זמן טרם שילם לעוררת את הפיצוי – אזי
11 **"הפיצוי שולם ליורשים ובדין"**.
- 12 78. העוררת נשענת על האמירה בסעיף 27 לפסק דינה של כב' השופטת שטמר לפיה:
- 13 **"אין סיבה שהמערערת לא תקבל את הפיצוי הכספי, שאמנם ניתן עבור הפקעת**
14 **חלק מהמקרקעין, אולם בהעדר בעלי זכויות למשק יש לראותו כתשלום לעזבון."**
- 15 דומני, כי העוררת הוציאה אמירה זו של כבוד השופטת שטמר מהקשרה המתאים ודווקא
16 אמירה זו מחזקת את עמדת המשיב.
- 17 79. כב' השופטת שטמר נדרשה למחלוקת האם על העוררת להשיב את מחצית הפיצוי מרמ"י
18 בסך 570,000 ₪ שקיבלה לידיה והיא קבעה כי אין לקזז סכום זה מהפיצוי שעל מר בלפר
19 לשלם לעוררת כתנאי לקבלת הזכויות במשק.
- 20 האמירה כי יש לראות בתשלום זה כאילו שולם לעזבון, אינה משנה את מצב הדברים, בכל
21 הקשור והמתייחס למחלוקת מושא הערר דנן, ולא מצאתי כי יש באמירתה זו משום
22 רלבנטיות לענייננו.
- 23 הסכום השלם של הפיצוי מרמ"י בסך 1,150,000 ₪, לפי גישת השופטת שטמר הגיע לעזבון.
24 בפועל, סכום פיצוי זה, 1,150,000 ₪, גם אם נקבע כי הגיע לעזבון – הרי שהצדדים, על פי
25 ההסכם ביניהם במשך כל השנים מאז מתן צו קיום הצוואה – חילקו ביניהם גם חלק זה של
26 העזבון. ולכן, קיבלה העוררת מחצית מהסכום 570,000 ₪. **אין זו אלא חלוקה נוספת של**
27 **רכיב מהעזבון בין העוררת לאחיה בהתאם להסכמה על שותפות שווה ביניהם בכל הקשור**
28 **למשק ולכספים הנובעים הימנו.**



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 80. מכאן, שגם סעיף 27 לפסק דינה של השופטת שטמר, מוצג מע/2, אין בו כדי לשנות ממסקנותי
2 לעיל, לפיה העיזבון חולק דה פקטו בין העוררת לאחיה, על פי ההסכמה ביניהם לשותפות
3 בשימוש משק ובפירותיו.
- 4 81. לפיכך, לאור המסד העובדתי שבפנינו, יש לדחות את טענת העוררת, לפיה העברת הזכויות
5 במשק לאחיה היא בגדר חלוקה ראשונה של העיזבון.
- 6 העברת זכויותיה של העוררת במשק לאחיה מהווה מכירה של זכות במקרקעין ומשכך חייבת
7 העוררת במס שבח בהתאם לסעיף 5(ג)(1) לחוק מיסוי מקרקעין, ואין תחולה לסעיף 5(ג)(4)
8 לחוק במקרה דנן.
- 9 **די בכך כדי לקבוע כי דין הערר להידחות.**
- 10 **ג. האם התשלום לעוררת בוצע מתוך נכסי העיזבון:**
- 11 82. כאמור, שני תנאים נקובים בסעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין, בכדי לזכות בפטור מתשלום
12 המס: התנאי הראשון הוא כי חלוקת נכסי העיזבון בין היורשים תהיה החלוקה הראשונה של
13 הנכסים לאחר ההורשה. התנאי השני הוא כי התמורה בגין חלוקה ראשונה של נכסי העיזבון
14 תהא תמורת כסף או שווה כסף של נכס הנמנה עם נכסי העיזבון.
- 15 די בכך שאחד התנאים אינו מתקיים בכדי שלא תהא זכאות לפטור ממס והעסקה תחשב
16 כ"מכירה".
- 17 מאחר וקבעתי לעיל כי העברת זכויות העוררת במשק והפיצוי ששולם לה על ידי אחיה אינה
18 בגדר "חלוקה ראשונה" של נכסי העיזבון, הרי שבכך נדחת עמדת העוררת.
- 19 83. עם זאת, למען הזהירות ובבחינת למעלה מן הצורך, אציין כי לא ניתן גם לקבל את טענת
20 העוררת כי התשלום ששולם לה כפיצוי על ידי מר בלפר – מקורו בנכסי העיזבון.
- 21 84. על מנת שיתקיים התנאי הקבוע בסעיף 5(ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין, לפיו חלוקת נכסי עזבון
22 בין יורשים לא תיחשב כ"מכירה", היה על מר בלפר לשלם לעוררת תמורת חלקה בזכויות
23 במשק מתוך כספים שמקורם בעיזבון שהותיר אחריו המנוח, במועד הפטירה.
- 24 אלא שמלבד המשק החקלאי, לא כלל העיזבון נכסים משמעותיים אחרים. יתר על כן,
25 העוררת לא הביאה כל ראיה בפנינו כי העיזבון כלל נכסים אחרים במועד פטירת המנוח, מלבד
26 המשק.



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

ו"ע 21-10-34276 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 85. בנסיבות אלו, ברור כי התשלום שקיבלה העוררת כפיצוי עבור חלקה בזכויות במשק לפי
2 צוואת המוריש – בסך 2 מיליון ₪ - אין מקורו בנכסי העיזבון.
- 3 אבהיר: שווי של המשק הועמד על 4 מיליון ₪. נקבע כי העוררת זכאית לפיצוי בגובה מחצית
4 משווי המשק. אילו העיזבון היה כולל את המשק וגם כספים בחשבון הבנק של המנוח בסכום
5 של 4 מיליון ₪ נוספים או שהיו בעיזבון נכסים אחרים ששוים מגיע כדי 4 מיליון ₪ נוספים,
6 הרי שמר בלפר היה זכאי, על פי הצוואה, למחצית שווים של הכספים ו/או נכסים אחרים.
7 במצב כזה, יכול היה מר בלפר לוותר על חלקו בכספים או בנכסים האחרים, המסתכם ב- 2
8 מיליון ₪ ולהעבירם לידי העוררת, תמורת העברת חלקה במחצית הזכויות במשק לידי.
9 העברה כזו – בכפוף כמובן להיותה "חלוקה ראשונה" של נכסי העיזבון – היתה נכנסת בגדרי
10 סעיף 5(ג)4 לחוק מיסוי מקרקעין, ולא היתה נחשבת כ"מכירה" על פי החוק.
- 11 86. מאחר וכאמור, עיזבונו של המנוח לא כלל כל נכס משמעותי אחר מלבד המשק, הרי שהעברת
12 זכויותיה של העוררת במשק לידי אחיה, תמורת סך של 2 מיליון ₪, מהווה "מכירה" וחייבת
13 במס שבח כחוק.
- 14 87. אין לקבל את טענת העוררת לפיה הכספים שחולקו בינה לבין אחיה במהלך השנים שמקורם
15 במשק ובשימוש בו (דמי שכירות, תשלומים בגין זכויות במגרש הרחבה, דמי שימוש, פיצויים
16 מרמ"י וכו') מהווים את "פירות העיזבון", חלה עליהם הוראת סעיף 109(ב) לחוק הירושה
17 ומכספים אלו שולם הסך של 2 מיליון ₪ לעוררת.
- 18 טיעון זה של העוררת כמוהו כניסיון להרים את עצמה בשרוכי נעליה.
- 19 88. סעיף 109 לחוק הירושה נמצא תחת סימן ד' לחוק הירושה, העוסק ב"חלוקת העיזבון על ידי
20 מנהל עזבון".
- 21 לא למותר לציין, כי במקרה דנן, העיזבון לא חולק על ידי מנהל עיזבון. אחזור ואדגיש, כי
22 העוררת ומר בלפר חילקו ביניהם בעצמם את העיזבון – קרי: את המשק וזכויות השימוש בו
23 – שווה בשווה בהסכמה ביניהם במשך כ- 20 שנה.
- 24 89. סעיף 109 לחוק הירושה כותרתו "נושא החלוקה" והוא קובע:
- 25 "א) נכסי העיזבון יחולקו בין היורשים לפי שוויים בזמן החלוקה.
26 שבח הנכסים, פירותיהם וכל מה שבא במקום הנכסים ממות המוריש עד לחלוקת
27 העיזבון – של העיזבון הם, והוא הדין לגבי פחת הנכסים ולגבי תשלומים המוטלים
28 עליהם."



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

90. סעיף 109(ב) לחוק הירושה מיועד למצבים בהם נצברו פירות על נכסי עיזבון, **טרם חלוקתו על ידי מנהל העיזבון**. סעיף זה מבהיר כי עליית שווים של הנכסים, או פירות שנצברו על הנכסים – מהווים חלק מהעיזבון עד לשלב החלוקה של העיזבון.
- כך, למשל, אם קיים עיזבון שכולל דירה אשר היתה מושכרת על ידי המוריש לצד ג', ברי כי דמי השכירות בגין הדירה נצברים לנכסי העיזבון עד לחלוקתו. בהתאם, אם היורשים של אותו עיזבון היו מבקשים למכור את הדירה ולחלק ביניהם את תמורתה, הרי שהיו מחלקים ביניהם גם את דמי השכירות שהצטברו בגין הדירה.
91. סעיף 109(ב) לחוק הירושה משמש כאשר ישנו מנהל עזבון והוא מנהל חשבון עזבון או קופה של העיזבון.
- העוררת ואחיה לא ניהלו חשבון עיזבון, ולא הזרימו לקופה משותפת את הפירות שנצמחו מהשימוש במשק במהלך 20 השנים שחילקו ביניהם את דמי השכירות, דמי השימוש, תשלומי פיצוי וכיוצא באלה. העוררת ואחיה, שהתנהלו בהסכמה כשותפים במשק, שלשלו כל אחד לכיסו הפרטי את מחצית הכספים שנבעו מהמשק.**
92. בסעיף 52 לסיכומי העוררת מודה העוררת כי במהלך השנים הארוכות מאז מתן צו קיום הצוואה חילקו היא ואחיה את הזכויות במשק, "היו שותפים שווי זכויות" וכל אחד מהם נהנה מפירות מחצית המשק. לכן, טוענת העוררת בסעיף 52 לסיכומיה - "אך טבעי הוא שלא טרחו לנהל חשבון עיזבון ולא היה כל צורך בניהול קופת עיזבון כזו או אחרת".
- טענה זו מעידה בצורה ברורה וחד משמעית כי בוצעה חלוקה של העיזבון על ידי העוררת ואחיה במועד שלאחר הוצאת צו קיום הצוואה בשנת 1993, ובהתאם לאותה חלוקה, לקח כל אחד מהם **לכיסו הפרטי את מחצית הכספים שנבעו מהבעלות המשותפת דה פקטו שלהם במשק**. לכן, לא נוהל חשבון עיזבון.
- מי שרוצה לטעון כי כספים שנבעו מנכס שהיה מנכסי העיזבון הם בגדר "פירות העיזבון" כמשמעותם בסעיף 109(ב) לחוק הירושה – **אינו יכול לנהוג בכספים אלו כבשלו**. פירות עיזבון יש להחזיק בחשבון עיזבון עד לחלוקתם. **לא כך נהגו העוררת ואחיה**.
93. העוררת טוענת כי הערכאות השיפוטיות שדנו בסכסוך בינה לבין מר בלפר ביצעו "חלוקה מחדש" של העיזבון וביטלו את החלוקה והשותפות שהיתה קיימת בינה לבין אחיה.
- מבלי להיכנס לסמנטיקה ולפרשנות דקדקנית של החלטות הערכאות השיפוטיות שדנו בסכסוך הממושך שבין העוררת לאחיה, ניתן לומר בבירור כי כל אחד מן המותבים שעסקו בסכסוך, פעלו לפירוק השיתוף במשק בין העוררת לאחיה.



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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 גם המנגנון של סעיף 114 לחוק הירושה הוא למעשה מעין מנגנון של פירוק שיתוף קונקרטי
2 במשק חקלאי, תוך שמירה על רצונו של המוריש.
- 3 ראו סעיף 60 לפסק דינה של כב' השופטת א. אלון בערעור (נספח 4 לכתב הערר):
- 4 "לדידי, אופן פירוק השיתוף המוצע על ידי בסעיף 59 מאזן בין זכויות היורשים,
5 תוך שמירה על תכלית הוראת סעיף 114 לחוק הירושה, המורה על העברת המשק
6 החקלאי ופיצוי ליורש הנוטר, כמקשה אחת. תוצאה זו לטעמי מגשימה את רצון
7 האב המנוח שלא להפלות בין ילדיו, מאזנת בין זכויות הצדדים – זכותו של האב
8 לקבל את המשק וזכותה של האחות לקבל את חלקה תוך זמן סביר ותחת פיקוח
9 ובקרה של בית המשפט."
- 10 94. ערכאת הערעור החזירה לבית המשפט לענייני משפחה את התיק לצורך פירוק השיתוף בדרך
11 של סעיף 114 לחוק הירושה ולא לפי מנגנון פירוק השיתוף שקבע בית המשפט למשפחה בפסק
12 דינו בתביעה.
- 13 אך בין אם כן ובין אם כן – מדובר בפירוק שיתוף. אין המדובר בביטול החלוקה של המשק
14 שביצעו העוררת ואחיה בפועל במשך 20 שנה.
- 15 94. אין להתעלם גם מהעובדה כי העוררת עצמה טענה כי למר בלפר לא היו האמצעים הכלכליים
16 לרכוש את זכויותיה במשק. ראו לעניין זה סעיף 2 להחלטת בית משפט לענייני משפחה מיום
17 8.10.2017, נספח 5 לערר.
- 18 זאת ועוד, גם בסעיף 56 לסיכומיה טוענת העוררת בעצמה כי "בפועל, לא יכל שמעון להחזיר
19 את שקיבל והשתמש, ולכן נדרש שמעון לגייס כספים כדי לעמוד בהתחייבותו."
- 20 אם אמנם למר בלפר לא היו האמצעים – אזי ממילא אין יכולת לקבל טענה כי הסך של 2
21 מיליון ש"ח שולם לעוררת מתוך נכסי העיזבון. ואמנם, מר בלפר נדרש לקחת משכנתא בסך
22 500,000 ש"ח על מנת לממן את הפיצוי לעוררת – ראו מוצג מע/3.
- 23 95. העוררת טוענת (ראו סעיף 57 לסיכומיה) כי "מבחינה רעיונית, מדובר בהשבה לעיזבון וממנו
24 תשלום לעוררת."
- 25 בכל הכבוד, אין כל אפשרות לקבל טענה זו, שאינה אלא בגדר יצירת פיקציה של ממש, שאין
26 לה כל אחיזה ממשית לא בעובדות ולא מבחינה משפטית.
- 27 לא היה כל חשבון לעיזבון, כפי שנאמר בבירור על ידי העוררת עצמה. כל המהלך ה"רעיוני"
28 הסיבובי הנ"ל – אין לו כל בסיס ויסוד ודינו להידחות.



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

ו"ע 21-10-34276 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

96. אשר על כן, לעמדתי גם טענת העוררת לפיה התמורה ששולמה לה בסך 2 מיליון ₪ בגין זכויותיה במשק החקלאי מקורה בנכסי העיזבון – דינה להידחות.
97. בשולי הדברים, יצוין כי העוררת טענה בסיכומיה גם לעניין ניכוי הוצאות מהשבח שלא הותרו לה. ראשית, יצוין כי בכתב הערר קשה לזהות טיעון כלשהו בנושא ניכוי הוצאות. גם במסגרת דיון ההוכחות לא הובאה בפנינו כל ראיה בעניין ניכוי הוצאות. אמנם העוררת צירפה כנספחים 14 ו-15 לכתב הערר מסמכים של "חשבונות שמאות" ו"חשבונות שכ"ט עו"ד". אלא שבעדותה הראשית העוררת לא אמרה דבר וחצי דבר בעניין נספחים 14 ו-15 הנ"ל. בנסיבות אלו, לא ניתן באמצעות הערר דן להתיר בניכוי הוצאות כלשהן מהשבח.
- העוררת רשאית לפנות למשיב בבקשה לתיקון שומה ולהציג בצורה מפורטת וסדורה את טענותיה בעניין ניכוי ההוצאות מן השבח, והמשיב יבחן טענותיה בנפש חפצה ויקבע האם יש הוצאות הניתנות לניכוי מהשבח על פי הדין.

סוף דבר:

97. לאור כל האמור, עמדתי היא כי דין הערר להידחות על כל חלקיו, וכך אציע לחברי הוועדה לפסוק.
- כמו כן, יש לקבוע כי העוררת תישא בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד המשיב בסך 30,000 ₪ אשר ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

עו"ד אהובה סימון, חברת הוועדה:

אני מסכימה ומצטרפת לפסק דינה של יו"ר הוועדה על כל חלקיו.

מר אברהם שרם, חבר הוועדה:

אני מסכים ומצטרף לפסק דינה של יו"ר הוועדה על כל חלקיו.





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

ו"ע 34276-10-21 פרייטג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6

מזכירות בית המשפט תשלח את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.

ניתן היום, י"ג אלול תשפ"ג, 30 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.

אבי שרם
חבר ועדה

אהובה סימון, עו"ד
חברת ועדה

אורית וינשטיין, שופטת
יו"ר הוועדה

7
8
9
10

