



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 38250-11-21 הרציקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

בפני

כבוד השופט שמואל בורנשטיין, ראש הועדה
מר אלון לילי, שמאי מקרקעין
גב' גבע בלטר, שמאית מקרקעין

העוררים 1. דורון זלמן הרציקוביץ
2. יעל הרציקוביץ ברנדזויין

נגד

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

פסק דין

- 1 לפנינו בקשת המשיב לסילוק על הסף של הערר שהגישו העוררים. 1
- 2
- 3 במוקד הערר עומדת בקשת העוררים להורות למשיב להפיק להם אישורי מיסים בקשר 2
- 4 עם העסקה בנכס הידוע כגוש 7185 בחלקה 209 תת חלקה 26 בקריית אונו, מיום 3
- 5 5.7.2021. במסגרת העסקה האמורה נמכרו הזכויות בנכס על ידי כונס נכסים באישור 4
- 6 ראש הוצל"פ תמורת סך של 9,500,000 ₪, כאשר סוכם כי התשלום האחרון בסך של 5
- 7 כ-6,000,000 ₪ מהקונים למוכרים, יותנה, בין היתר, בקבלת אישור על תשלום 6
- 8 מקדמת מס שבח / אישור מס שבח סופי. 7
- 9
- 10 העוררים פירטו בעררם כי ביום 5.8.2021 דיווחו למשיב על המכירה, וכי במסגרת 3
- 11 הדיווח הם ביקשו לקבל פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח 10
- 12 ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") וכן פטור על הסכום העולה על תקרת הפטור 11
- 13 בהתאם לסעיף 48א(ב2) לחוק, ועוד ביקשו לקבל אישורי מס שבח בהתאם לסעיף 12
- 14 16א(א2) לחוק. משלא התקבלו אצלם האישורים עד לאמצע חודש נובמבר 2021, 13
- 15 הגישו הם ביום 16.11.2021 את הערר דנן. 14
- 16
- 17 ביום 3.3.2022 הגיש המשיב בקשה לסילוק הערר על הסף. במסגרת זו הסביר המשיב 4
- 18 כי לאחר שהעוררים הגישו בחודש נובמבר 2021 בקשה לקבלת אישורי מיסים בגין 15
- 19 העסקה לפי סעיף 16א(א2) לחוק, ניתנה ביום 11.11.2021 החלטתו לפיה הם אינם 16



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 38250-11-21 הרציקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

- 1 זכאים לקבלת אישורי מיסים לפי סעיף 16(א)(א2) לחוק כי אף אם תאושר בקשת
2 הפטור ביחס לעסקה בהתאם לדיווח, עתיד להתמסות חלק מהעסקה אשר מעל תקרת
3 הפטור. לאחר הגשת הערר דנן, בתאריך 13.12.2021, הוצאה שומה על ידי המשיב
4 ובהתאם ניתנו אישורי המיסים לעוררים.
- 5
6 על פי הנטען בבקשת הסילוק, משהוצאו אישורי המיסים לעסקה, הסעד המבוקש
7 בערר אינו נחוץ עוד ובירור הערר שהפך תאורטי יהווה השחתה של משאב ציבורי יקר.
8 עוד הבהיר המשיב בבקשתו כי אין מדובר במקרה בעל משמעות עקרונית החורגת
9 מעניינים הפרטי של הצדדים, שכן הערר נעוץ בעובדות הספציפיות של המקרה באשר
10 לחבות המס והפטור החל ביחס לעסקה הקונקרטית, וממלא במקרה דנן ניכר כי נערך
11 טיפול שומתי מהיר ויעיל.
- 12 לאור כל האמור, התבקש סילוק הערר על הסף וכן דחיית הגשת התשובה לערר עד
13 לאחר הכרעה בבקשה.
- 14
- 15 5. ביום 9.3.2022 הגישו העוררים את תשובתם לבקשת הסילוק ובמסגרתה הלינו על כך
16 שהמשיב טרם הגיש כתב תשובה, ולגוף העניין טענו כי אין להיענות לבקשת הסילוק
17 שכן האישורים ניתנו באיחור וכי היה על המשיב לספק להם את האישורים לפני עריכת
18 השומה. העוררים אף עמדו על כך שסעדים נוספים שהתבקשו במסגרתם עררם, כגון -
19 חיוב המשיב לנמק מדוע אינו פועל לפי החוק, או חיוב המשיב בהוצאות משפט ושכ"ט
20 עו"ד, לא ניתנו עד היום ולא הפכו רעיוניים. עוד הודגש כי בעקבות הגשת הערר, זירז
21 אמנם המשיב את הטיפול בתיק הנקודתי אך לא זנח את עמדתו העקרונית לפיה לא
22 ניתן להעניק אישורי מס לעסקאות של מכירת דירה בסכום העולה על תקרת הפטור
23 מכוח סעיף 16(א)(א2) לחוק והוא אינו מתחייב לשנות את שיטת הפעולה שלו מכאן
24 ולהבא, כך שיש הצדקה לדון בשאלת חוקיות פעולתו בפני ועדת הערר.
- 25
- 26 6. לאחר שעיינו במכלול טענות הצדדים הצריכות לעניין, הגענו למסקנה לפיה דין
27 הבקשה לסילוק על הסף – להתקבל.
- 28
- 29 7. אין צורך להרחיב אודות העומס הרב הקיים במערכת בתי המשפט בישראל, לרבות
30 בוועדות הערר מיסוי מקרקעין, שכן הדברים ידועים היטב.
- 31
- 32 8. בענייננו, משעה שהסעד האופרטיבי שהתבקש במסגרת הערר היה חיוב המשיב
33 בהענקת אישורי המיסים, ומשעה שהאישורים הוענקו, כעולה אף מדברי העוררים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 38250-11-21 הרציקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

- 1 עצמם (סעיף 7.2. למענה לבקשה לסילוק על הסף), הרי שהערר הפך תיאורטי. ברי כי
 2 הסעדים הנוספים שמונים העוררים, כמו חיוב המשיב להגיש כתב תשובה, או לנמק
 3 "מדוע הוא לא פועל על פי החוק", אין בהם כדי להפוך את הערר לממשי ולמעשי.
 4 כפי שנפסק לא אחת, על תביעה המוגשת לבית המשפט להיות בעלת נפקות מעשית .9
 5 וככלל יש להימנע מדיוני תאורטי גרידא, להבדיל מהכרעה במחלוקת ממשית תלוית
 6 עובדות ספציפיות. זאת, בשאיפה להביא לניצול יעיל של המשאבים השיפוטיים
 7 המוגבלים ולמנוע את השחתת זמנו היקר של בית המשפט לריק.
 8
 9 יפים בהקשר זה הדברים שנפסקו בע"א 6426/13 קבוצת עזריאלי בע"מ נ' הממונה על
 10 ההגבלים העסקיים (25.8.2014):
 11 "ככל זכות חוקתית, זכות הגישה לערכאות אף היא איננה זכות מוחלטת,
 12 וככל שהיא מתנגשת עם זכויות או אינטרסים אחרים הראויים להגנה, יש
 13 לערוך איזון מתאים בינה ובין אותם הזכויות והאינטרסים על מנת להגיע
 14 לתוצאה הולמת המביאה בחשבון את מכלול השיקולים הרלוונטיים
 15 הצריכים לעניין.
 16 במקרה שלפנינו ניצב אל מול זכות הגישה לערכאות האינטרס הציבורי
 17 שבית המשפט לא ידון בעניין בעל אופי אקדמי-תיאורטי. נוכח אינטרס זה
 18 פיתחה הפסיקה הישראלית את דוקטרינת "הבעיה האקדמית" שהיא
 19 אחת ממכלול "יצירות שיפוטיות מווסתות", ככינויו בפי השופט א' ברק
 20 (כתוארו אז) בבג"ץ 217/80 סגל נ' שר הפנים, פ"ד לד(4) 429, 440 (1980)
 21 (להלן: עניין סגל), הנוצרות, בין היתר, בשל רצונו של בית המשפט לווסת
 22 את זרם הפניות המוגשות אליו. סוגיה תיאורטית הוגדרה בפסיקה כסוגיה
 23 אשר "אינה נדרשת לפתרון סכסוך בר-קיימא בעת העיסוק בה. היא אינה
 24 מתבססת על מערכת עובדות ספציפית, ואינה כרוכה בבקשת סעד
 25 קונקרטי, אלא מעלה שאלה משפטית, בעלת אופי כללי, ללא קשר הדוק
 26 לנסיבות מקרה מסוים"....
 27
 28 ראו גם: ע"א 7175/98 המוסד לביטוח לאומי נ' בר מימון בע"מ (בפירוק) (18.12.2001).
 29
 30 יובהר כי ההלכות האמורות ראויות לחול ביחס לערר המוגשים לוועדת הערר,
 31 בשינויים המתחייבים (ראו למשל: ו"ע (מחוזי תל אביב יפו) 62591-10-20 איצקוביץ
 32 ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב (14.11.2021)).
 33
 34 10. אכן, לכלל זה, לפיו בית המשפט יימנע דרך כלל מקיום דיון במקרה תאורטי, קיימים
 35 חריגים בנסיבות בהן מדובר בשאלה כללית המנותקת ממקרה קונקרטי או כאשר
 36 הסוגיה היא בעלת "אורך חיים קצר", אלא שאיננו סבורים כי אלו הן נסיבות ענייננו.
 37 זאת, מאחר שעסקינן בעובדותיה של העסקה הספציפית ובטענה קונקרטית לקבלת
 38 פטור, וכן משעה שהסוגיה שהועלתה אינה בעלת "אורך חיים קצר" במהותה אלא היא
 39 טופלה ביעילות, כפי שציין המשיב.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 38250-11-21 הרציקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז

11. כמו כן, מקובלת עלינו אף טענת המשיב לפיה ככל שהסוגיה תשוב ותעלה בעתיד אצל נישומים אחרים ויתבקש סעד מעשי, להבדיל מתאורטי, ניתן יהיה להגיש ערר חדש, ואין כל הצדקה להמשך ניהול התיק דנן דווקא.

12. לאור כל האמור ועל סמך הנימוקים לעיל, הגענו למסקנה כי במקרה זה יש לפעול לפי תקנה 43 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, החלה על ענייננו בשינויים המתחייבים בהתאם לקביעת תקנה 12(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי דין בפני ועדות ערר) תשכ"ה-1965), ואשר מסמיכה את בית המשפט לדחות תביעה בכל עת בין היתר מכל נימוק אחר שלפיו הוא סבור כי ראוי ונכון לדחות את התביעה.

13. סוף דבר - הערר אפוא נדחה.

הדיון הקבוע ליום 14.3.2022 מבוטל.

בנסיבות העניין, מאחר שאישורי המסים הונפקו לאחר הגשת הערר, מחד, ולאור תוצאותיו של הערר, מאידך - אין צו להוצאות.

ניתנה היום, י' אדר ב' תשפ"ב, 13 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.

גב' גבע בלטר, שמאית מקרקעין
חברת וועדה

מר אלון לילי, שמאי מקרקעין,
חבר הוועדה

שמואל בורנשטיין,
שופט
יושב ראש הוועדה

20
21
22
23

