



27 יולי 2026

ת"א 38550-04-26

1

מספר בקשה: 2

לפני : השופט הבכיר יעקב שפסר

מדינת ישראל, רשות המסים, מנהל מיסוי מקרקעין
ע"י ב"כ עוה"ד דנית אלפסי פוטסמן – פמ"מ

המבקש (הנתבע):

נגד

אברהם ריגלר
ע"י ב"כ עוה"ד יעקב זיו

המשיב:

2

3

החלטה

4

1. בקשת הנתבע - מנהל מיסוי מקרקעין, לסילוק של התביעה כנגדו על הסף.
2. ברקע הבקשה, תביעה למחיקת הערת אזהרה שנרשמה על ידי הנתבע על זכויות התובע במקרקעין, להבטחת תשלום חוב מס שבח, בגין עסקת מכר מקרקעין שלא דווחה.
3. מחובר בזכרון דברים שנחתם ביום 26.8.2010 על ידי התובע שהוא בעל מקרקעין בנתניה (גוש 8268 חלקה 65/3), עם רכש המקרקעין. לימים התגלה סכסוך בין הצדדים והרכש הגיש תביעה לאכיפת זיכרון הדברים והעסקה שביסודו (ת"א 11835-04-18).
4. ביום 28.10.2021 כ-11 שנים לאחר החתימה, ובעקבות דיווח הרכש, נודע לנתבע על העסקה, הוא הוציא לתובע דרישת הצהרה ומשלא נענה - הוציא לתובע שומת מס. בהעדר תשלום חוב מס השבח עפ"י השומה האמורה ולצורך הבטחת התשלום, נרשמה לטובת הנתבע הערת אזהרה לפי סעיף 11 א (2) לפקודת המסים גביה.
5. ביום 11.5.2023 ניתן פסק דין בתביעת הרכש הנ"ל שקיבל את עמדת התובע ודחה את התביעה, תוך שנקבע כי הרכש לא הוכיח שנחתם הסכם מכר בינו לבין התובע. על פסק הדין הוגש ערעור התלוי ועומד בבית המשפט העליון (ע"א 9206/23).
6. תמצית טענות הנתבע היא, כי התובע פועל תוך עקיפת המסלול הקבוע בחוק לביטול עסקה במקרקעין, ומשתלוי ועומד ערעור בנושא הנדון בבית המשפט העליון שטרם הוכרע, לא בשלה העת להכריע בבקשה המצויה ביסוד התביעה. כן טוען הנתבע, כי אף אם ידחה הערעור, אין משמעו בהכרח שהדבר ישפיע על מערכת היחסים שבין התובע לרשויות המס, שבחינתם נעשית במסגרת מבחנים וסמכויות במישור חוק מיסוי מקרקעין.

22



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

27 יולי 2026

ת"א 38550-04-26

7. תגובת התובע התבקשה והתקבלה ובה עותר הוא לדחות את הבקשה. תמצית טיעוניו היא
כי סעד של סילוק על הסף הינו סעד קיצוני המופעל לעיתים נדירות ובזהירות יתרה, ושתנאיו
אינם מתקיימים בעניינם. לטענתו, משהוכרע בפסק הדין כי לא קיימת למעשה עסקה, אין
מקום לרישום הערת אזהרה. ההערה, כך טוען התובע, מונעת ממנו לבצע דיספוזיציה
בקניינם. יתרה מכך, משמדובר בדירת יחיד, זכאי התובע לפטור ממס שבח לפי סעיף 49(ב)
2 לחוק מיסוי מקרקעין, כך שבכל מקרה לא היה מקום מלכתחילה לחייב במס ולרשום הערת
אזהרה.
8. הנתבע הגיש תשובה לתגובת התובע ובה חוזר הוא למעשה על טענותיו.
9. לאחר שעיינתי בבקשה ובתשובה לה, מצאתי לדחות את הבקשה לסילוק על הסף ואולם,
לצד האמור, לא אוכל להתעלם מהטענה המוצדקת, לפיה בירור התביעה מוקדם מדי, וכל
עוד תלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון, ממילא פסק דינו של בית המשפט המחוזי אינו
חלוט, ויש להמתין לתוצאת הערעור. כמו כן יש בעיני יסוד לטענה, כי יש בתביעה זו משום
עקיפת הדרך המוסדרת בחוק מיסוי מקרקעין להשגת התוצאה המבוקשת.
10. סמכות בית המשפט לסלק תביעה על הסף מעוגנת בתקנות 41-43 לתקנות סדר הדין
האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "**התקנות**"). בפסיקה נקבע לא אחת, שסילוק תביעה על
הסף מהווה סעד דרסטי הפוגע בזכויות דיוניות של התובע. משכך, סילוק התביעה על הסף
שמור למקרים חריגים, ויעשה במשורה כשנהיר וברור מהתשתית הראייתית עליה נשען כתב
התביעה כי לא יהיה בידו של התובע לקבל את הסעד העומד ביסוד התובענה, תוך שהנחת
העבודה הנבחנת היא שכל העובדות הנטענות בכתב התביעה הן נכונות (ע"א 4627/22
מפרקי חברת אגרוסקו, חברה לייצוא חקלאי בע"מ (בפירוק) ורו"ח ד"ר שלמה נס ורו"ח
אלי שפיר נ' קוסט פורר גבאי את קסירר (שותפות רשומה) (07.06.2023), רע"א
359/06 עו"ד ד' חורי מועין נ' עו"ד סלמאן פרג' (26.04.2006)).
- בהתאם לפסיקה, די בקיומה של אפשרות אפילו קלושה לקבלת התביעה, כדי שלא תסולק,
ויש להעדיף את בירור המחלוקת לגופה על פני סילוק על הסף של התביעה בלא בירור
הענייני.
11. בנסיבות אלה ומשלא אוכל לשלול לחלוטין את הסעד המבוקש בתביעה, לא מצאתי לסלק
את התביעה על הסף.
12. עם זאת, גם אם ידחה הערעור (ואינני קובע כל עמדה בעניין זה), ומתוך הנחה שהנתבע אכן
יביא במניין שיקוליו את פסיקת בית המשפט לה ינתן מן הסתם משקל משמעותי, הרי שפסק
הדין האזרחי כשלעצמו, אינו יכול לגבור על שיקול דעתו של הנתבע לביטול העסקה ברישומיו,
ולנתבע קיימת פרוגרסיבה לבטל את העסקה במישור דיני המס, או מנגד, להמנע מכך.

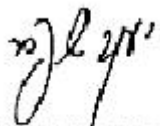


בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

27 יולי 2026

ת"א 38550-04-26

13. אשר לטענת התובע כי זכאי הוא ממילא לפטור ממס, הרי שגם זו שאלה הנוגעת למישור
היחסים אל מול מנהל מיסוי מקרקעין, שביחורה העובדתית והשלכותיו נעשים על ידו ולא
במסגרת הדיונית שלפני.
14. הבקשה לסילוק על הסף נדחת אפוא. עם זאת, וככל שלא יגיעו הצדדים להסדר אחר, יעוכבו
ההליכים בתיק עד להכרעת בית המשפט העליון אשר יהיה בה מן הסתם לשפוך אור ולצמצם
משמעותית את הנדרש לבירור בתיק דן.
15. בשולי הדברים אעיר, שככל וטענת התובע בדבר פגיעה בזכויותיו בשל העדר האפשרות
לביצוע דיספוזיציה במקרקעין למכח הערת האזהרה אכן נכונה, ולמרות העובדה כי טרם
הוכרעה סופית המחלוקת במישור יחסי מול הרוכש, הוא רוצה לבצע פעולה כאמור, אני מניח
שיוכל לפנות לנתבע בהצעת בטוחה לתשלום החוב, וחזקה על הנתבע שישקול אותה לגופה.
16. למכח התוצאה, אמנע ממתן צו להוצאות בגין הליך זה.
17. המזכירות מתבקשת לעדכן את רישומיה בדבר עיכוב ההליכים בתיק כאמור בסעיף 14 לעיל.
ניתנה היום, י"ג אב תשפ"ו, 27 יולי 2026, בהעדר הצדדים.


יעקב שפירא, שופט בכיר