



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 שליד בית משפט המחוזי באר שבע

ו"ע 41183-09-23 ספורטס נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

לפני: כבוד השופטת יעל ייטב – יו"ר הוועדה
מר גד נתן, שמאי מקרקעין, חבר הוועדה
מר גידי גבאי, שמאי מקרקעין, חבר הוועדה

העורר פרנק לואיס ספורטס
ע"י ב"כ עו"ד [רו"ח] אגדי תורתי

נגד

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין באר-שבע
ע"י ב"כ עו"ד יזבי וובשט, פרקליטות מחוז דרום-אזרחי

פסק דין

יו"ר הוועדה – כבוד השופטת יעל ייטב:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 1. שתי בקשות לפנינו, אשר הוגשו בעקבות תיקון השומה נושא הערר: האחת מטעם
- 6 המשיב והשנייה מטעם העורר. בקשתו של המשיב (להלן: "המנהל") היא להורות על
- 7 מחיקת הערר בעקבות תיקון השומה שערך בהתאם לסמכותו הקבועה בסעיף 85 בחוק
- 8 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין");
- 9 בקשתו של העורר מנגד היא לקבל את הערר על הסף, וכפועל יוצא לקבוע כי העורר
- 10 פטור מתשלום מס השבח במכירת הזכויות במקרקעין.
- 11
- 12 2. בערר, אשר הוגש ביום 18.9.2023 על החלטת המנהל בהשגה מיום 22.8.2023, הגדיר
- 13 העורר את המחלוקת בין הצדדים כמחלוקת בשאלה האם דירת מגורים שקיבלה פטור
- 14 מארנונה בשל הטעם שהנכס אינו ראוי לשימוש, עונה על הגדרת 'דירת מגורים מזכה'.
- 15
- 16 3. ביום 30.11.2023, עוד לפני הגשת כתב תשובה, ביקש המנהל להשהות את הדיון בערר
- 17 בשל תיקון שומה שהיה בכוונתו לערוך, מהטעם של טעות או הטעיה. פורט בבקשתו
- 18 של המנהל כי התיקון נדרש לשם הוספת נכס אשר לא נכלל בשומה המקורית. עוד
- 19 פורט בבקשתו כי הניסיון להגיע להסכמות עם העורר בעניין זה לא צלח.
- 20
- 21 4. בתגובתו של העורר לבקשת המנהל הובעה התנגדות נחרצת לתיקון השומה, והעורר
- 22 ביקש לבטלו, מהטעם שהתיקון נעשה בחוסר תום לב, ללא סמכות וללא קבלת אישור



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 שליד בית משפט המחוזי באר שבע

ו"ע 41183-09-23 ספורטס נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

- 1 מצד בית- המשפט, חרף העובדה שהערר היה תלוי ועומד בפני בית- המשפט במועד
2 התיקון. כמו כן, ביקש העורר לחייב את המנהל בהוצאות לדוגמא.
3
4 5. בהחלטתי מיום 1.1.2024 (להלן: "ההחלטה"), צוין כי ככל שהשומה תוקנה, ממילא
5 מתבטלת ההחלטה בהשגה שעליה הוגש הערר, וכפועל יוצא מתבטל לכאורה גם הערר.
6 עוד צוין כי לא ניתן לתקוף את החלטת המנהל לפתוח את השומה או להתנגד לה
7 במסגרת הערר הנוכחי, ויש להגיש לשם כך ערר חדש, על עצם ההחלטה בדבר פתיחת
8 השומה ועל השומה שנקבעה בעקבותיה. לפיכך הוצע בהחלטה שהעורר יסכים
9 למחיקת הערר, אשר הפך לתיאורטי, ויגיש ערר חדש, ככל שיהא צורך בכך, לאחר מתן
10 החלטת המנהל בעקבות תיקון השומה. צוין בהחלטה כי בגדרו של הערר החדש יהיה
11 באפשרותו של העורר להעלות את טענותיו בדבר פתיחת השומה, טענות אשר אינן
12 חלק מיריעת המחלוקת בתיק זה, וכן לטעון כל טענה באשר להוצאות הליך זה, בשים
13 לב למועד תיקון השומה.
14
15 6. בתגובתו להחלטה התנגד העורר למחיקת הערר, ועתר לקבלת הערר על הסף ולמתן
16 פטור מתשלום מס השבח. כמו כן חזר וטען כי יש לחייב את המנהל בהוצאות ריאליות.
17
18 7. המנהל טען מנגד כי יש לדחות את הבקשה לקבלת הערר על הסף ואת הערר כאחד.
19 פורט בתגובה כי ההצהרה שהגיש העורר למנהל בדבר מכירת הזכויות במקרקעין
20 הייתה **לקויה ובלתי מלאה**, וכי העותר נמנע מלחשב את השומה העצמית לגבי
21 התמורה העולה על תקרת הפטור. פורט כי תיקון השומה נערך ביום 3.12.2023,
22 חודשים ספורים לאחר שנערכה השומה לפי מיטב השפיטה ביום 22.8.2023, היינו
23 במהלך התקופה שבה רשאי המנהל לתקן את השומה. פורט בתגובה שרק לאחר הגשת
24 הערר ולקראת הכנת כתב תשובה התברר למנהל כי הממכר כלל שלוש יחידות, ולא
25 שתיים, כפי שהוצהר, וכי אחת מהיחידות לא הוצגה לנציגי המנהל במהלך ביקור
26 בנכס, ולא הייתה חלק מההליך השומתי. הודגש כי גם כיום, לאחר תיקון השומה, לא
27 ברור האם מדובר במכירת שלושה נכסים, כפי שקבע המנהל בעקבות מידע חדש
28 שהתגלה לו, או האם מדובר במכירת ארבעה נכסים, כפי שעולה לכאורה מתגובתו של
29 העורר להצעת בית המשפט. צוין כי תיקון השומה הטיב כספית עם העורר שכן סכום
30 המס הופחת מ- 1,221,007 ₪ ל- 984,358 ₪.
31
32 8. המנהל הדגיש כי סעיף 85 בחוק מיסוי מקרקעין, המסמיך את המנהל לבצע תיקון
33 שומה בתוך 4 שנים מיום הוצאת השומה לפי מיטב השפיטה, אינו מגביל את המועד



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 שליד בית משפט המחוזי באר שבע

ו"ע 23-09-41183 ספורטס נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

- 1 לתיקון השומה עד הגשת הערר, ולפיכך אין פגם בתיקון השומה שערך. עוד נטען כי
2 אין מקום לקבל את הערר אלא יש להורות על מחיקתו. אשר לבקשת העורר לפסיקת
3 הוצאות טען המנהל כי עשה ככל שביכולתו כדי לבצע את תיקון השומה באופן מהיר
4 ויעיל עוד לפני הגשת כתב התשובה. הודגש כי הצורך בתיקון השומה, נעוץ בהתנהלותו
5 של העורר, ועל כן לא ראוי להטיל על המנהל הוצאות בשל תיקון השומה.
6
7 9. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים מצאתי שיש מקום לקבל את עמדת המנהל ולהורות
8 על מחיקת הערר. כידוע מסמך סעיף 85 בחוק מיסוי מקרקעין את המנהל לתקן שומה
9 במועדים שנקבעו בסעיף, וככל שהתקיימו העילות והתנאים שנקבעו לכך, ביניהם
10 הצורך בתיקון טעות. הסמכות המסורה למנהל קצובה בזמן, ואולם היא אינה תלויה
11 בקיומו של הליך המתקיים בפני וועדת הערר, ואינה טעונה קבלת היתר מוועדת הערר
12 לתיקון השומה, גם במקרה שבו תלוי ועומד ערר לדיון בפני וועדת הערר.
13
14 10. נפקות תיקון השומה היא ביטול ההחלטה נושא הערר, ומאחר שלא קיימת עוד בפני
15 וועדת הערר החלטה שעליה ניתן לערר, והדיון הפך לתאורטי, יש לטעמי להורות על
16 מחיקת הערר. בדרך זו יתאפשר לעורר להגיש בעתיד ערר על תיקון השומה, ככל
17 שירצה בכך, ולטען כל טענה באשר לעצם התיקון ולכל רכיבי השומה החדשה שנקבעה.
18
19 11. העורר עתר כאמור לקבלת הערר ולמתן פטור ממס שבח, מבלי שפירט על יסוד מה
20 מגיע לו לטעמו הפטור המבוקש. המחוקק הסמיך כאמור את המנהל לתקן את
21 השומה, ובוודאי שמתן פטור ממס שבח, רק בשל ביצוע תיקון השומה, ומבלי שטענות
22 הצדדים התבררו, אינה עולה בקנה אחד עם סמכות המנהל לתקן את השומה, ויש בה
23 כדי שלסכלה.
24
25 12. אשר להוצאות, בענייננו לא מצאתי שיש לפסוק הוצאות לטובת העורר בשלב זה, בין
26 היתר בשים לב למועד המוקדם שבו תוקנה השומה, לפרק הזמן הקצר שבו היה הערר
27 תלוי ועומד בפני וועדת הערר, ולניסיונות המנהל להגיע להסכמות על הערר. מבלי
28 לקבוע מסמרות בעניין טענות המנהל בדבר הליקויים שנפלו בהגשת ההצהרה, אין
29 להתעלם מטענות אלו, ובכל מקרה ניתן יהיה לפסוק בעתיד הוצאות, לאחר בירור
30 הטענות, ככל שיוגש ערר על השומה המתוקנת, וככל שהטענות יהיו רלוונטיות.
31
32 13. אשר על כן אציע לחברי להורות על מחיקת הערר, מבלי לחייב את המנהל בהוצאות.
33 הצדדים יהיו רשאים לטעון כל טענה בדבר הוצאות הליך זה ככל שיוגש ערר על השומה
34 המתוקנת.



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963
שליד בית משפט המחוזי באר שבע**

ו"ע 41183-09-23 ספורטס נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

מר גד נתן, חבר הוועדה:

קראתי בעיון את פסיקת יו"ר הוועדה, השופטת ייטב, ואני מסכים לה.

מר גידי גבאי, חבר הוועדה:

אני מסכים ומצטרף להחלטתה של כבוד השופטת ייטב.

סוף דבר:

בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה ובהסכמת חבריה, נמחק בזאת הערר. כפועל יוצא מבוטל הדיון.

ניתן היום, ג' אדר ב' תשפ"ד, 13 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.

מר גידי גבאי,
שמואי מקרקעין
חבר הוועדה

מר גד נתן,
שמואי מקרקעין
חבר הוועדה

יעל ייטב, שופטת
יו"ר הוועדה

12

