



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

ו"ע 18-08-43667 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1

בפני כב' השופטת אורית וינשטיין – יו"ר  
עו"ד אהובה סימון, חברת ועדה  
עו"ד חיים שטרן, חבר ועדה

### העוררים:

1. פבל גרוסמן
2. מרגריטה גרוסמן
3. זקי דיאב
4. תאבת אבו ראס
5. עמרם מלישטיין
6. חנא דיאב
7. טטיאנה וקסלר
8. בוריס וורוביוב
9. דיאב מוטלק
10. בת שבע בן הרוש
11. שלום בן הרוש
12. בוריס פינסקי
13. סופיה אגרנט
14. ארקדי סלוצקובסקי
15. אירינה סלוצקובסקי
16. אולג קרימסקי
17. ולדימיר שוריגה
18. אינסה קרימסקי
19. סמיון ינקלביץ
20. טאטיאנה ינקלביץ
21. מיליה שמאס
22. ג'וזף ראשד
23. מרינה ראשד
24. שלמה אלקיים
25. רחל גולדשטיין
26. מריאנה בלאן
27. מיכאל ויינבאום
28. סבטלאנה ויינבאום
29. עלי מוראד
30. שהירה שלבאנה מוראד
31. רחמים אלי רוני
32. חיים בוגנים
33. גורג אלבזיז
34. סימי אלבזיז
35. מרינה גרינברג
36. גרשון אסוס
37. סימי אסוס
38. מקלר מיכאל
39. לודמילה מקלר



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

ו"ע 18-08-43667 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 40. מוסייה קוזנץ
  - 41. אברהם קונזץ
  - 42. בוריס צ'רנצקי
  - 43. נטליה צ'רנצקי
  - 44. ציפורה לוי
  - 45. אנה פלר
  - 46. זינובי פלר
  - 47. עלא ביאדי
  - 48. בלקיס אחלאם
- כולם על ידי ב"כ עו"ד פאדי מטאנס ושות'

נגד

**מנהל מיסוי מקרקעין חיפה**

**המשיב:**

ע"י עו"ד אופיר סורולוביץ מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

1

### החלטה

2

3 1. המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**) הגיש בסמוך לאחר הגשת כתב הערר  
4 בתיק דנן "בקשה לסילוק הערר על הסף מחמת אי תשלום אגרה מספקת ובקשה לסעדים  
5 נלווים" (להלן – **הבקשה**). במסגרת הבקשה טוען המשיב כי יש לסלק את הערר דנן על הסף  
6 מחמת אי תשלום אגרה מספקת, אלא אם תשלום מלוא האגרה תוך פרק זמן שייקבע על ידי  
7 ועדת הערר.

8 2. המשיב טוען בבקשה כי העוררים – 49 במספר – הגישו הליך אחד, הוא הערר דנן, לגבי שומות  
9 מס שבח שהוצאו להם על ידי המשיב. בערר נתבקש סעד לגבי כל אחד מן העוררים ולגבי כל  
10 שומה הנוגעת לכל עורר. עוד טוען המשיב כי נסתבר מבדיקה במערכת "נט המשפט" כי  
11 שולמה אגרת בית משפט אחת בלבד בסכום של 895 ₪ על ידי ב"כ העוררים, ולגישת המשיב  
12 בנסיבות הערר יש להוסיף תשלום בגין 32 אגרות של 895 ₪ כל אחת מהן, ובסך הכל 28,640  
13 ₪ וזאת ביחס לכל עורר או לכל זוג עוררים ככל שמדובר בבני זוג נשואים.

14 3. טענות המשיב הן כי לאור תקנה 2 לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז – 2007 (להלן –  
15 **תקנות האגרות**) ותקנה 4 לתקנות מס שבח (סדרי הדין בפני ועדות ערר) התשכ"ה – 1965  
16 (להלן – **תקנות סדרי הדין בוועדות ערר**) ולאור ההלכה הפסוקה על כל עורר בכתב הערר  
17 המבקש לשנות את השומה שהוצאה לו ואת החלטת המשיב – לשלם אגרה נפרדת בגין  
18 השומה עליה הוא עורר, ואין משמעות לשאלה אם שומת כל עורר קשורה עניינית לשומות של  
19 העוררים האחרים בכתב הערר.



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

ו"ע 18-08-43667 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 גם אם המשיב נתן החלטה אחת בהשגה – הרי שההחלטה התייחסה לכל שומות מס השבח  
2 הנלוות, ועל כן יש לראות את המשיב כמי שנתן החלטות כמספר השומות נשוא ההשגה, ואין  
3 לראותו כמי שנתן החלטה אחת. יתר על כן, גם אם היה מדובר בעסקה אחת – ולא היא –  
4 הרי שהחייב באגרה הינו לפי מספר השומות, וממילא אין מדובר במקרה הנדון בעיסקה אחת  
5 מאחר וכל אחד מן העוררים עשה עיסקה משלו לגבי הנכס שבבעלותו, גם אם הדבר נעשה  
6 בהסכם אחד מול רוכש אחד.
- 7 העוררים הגישו תגובתם לבקשה וטענו כי יש לדחותה. לגישת העוררים, הערר הוגש ביחס  
8 להחלטה אחת ויחידה של המשיב מיום 15.7.18, המתייחסת לעיסקה אחת ויחידה.
- 9 העוררים טוענים כי תקנה 12(א) לתקנות סדרי הדין בועדות ערר מחילה את תקנות סדר הדין  
10 האזרחי, התשמ"ד – 1984 (להלן – **תקנות סד"א**) על עררי מיסוי מקרקעין, למעט תקנות  
11 סד"א מסוימות שנקבע שלא יחולו על עררים. תקנה 422 לתקנות סד"א מאפשרת לבעלי דין  
12 אחדים בתובענה אחת להצטרף יחד בערעור אחד, ותקנה 423 לתקנות סד"א קובעת כי  
13 תובענות אחדות שאוחדו וניתנה בתובענה המאוחדת החלטה אחת, רשאי כל בעל דין לערער  
14 על ההחלטה ואין צורך להגיש ערעור נפרד לכל אחת מן התובענות שאוחדו.
- 15 לפיכך, טוענים העוררים כי בין אם נתייחס להשגות שהוגשו על ידי העוררים כהשגה אחת  
16 שניתנה בה החלטה אחת ובין אם נתייחס אליהן כאל מספר השגות שאוחדו וניתנה בהן  
17 החלטה אחת – כך או כך רשאים העוררים להצטרף יחד בערעור אחד ואין צורך בהגשת ערעור  
18 ביחס לכל אחד מהעוררים.
- 19 עוד ובנוסף טוענים העוררים כי הפסיקה עליה נסמך המשיב במסגרת הבקשה אינה רלבנטית  
20 לעררי מיסוי מקרקעין אלא לערעורי מס הכנסה אשר התקנות החלות עליהם – תקנות בית  
21 משפט (ערעורים בעניני מס הכנסה) התשל"ט – 1979 (להלן – **תקנות ערעורי מס הכנסה**)  
22 קובעות קביעה מפורשת לעניין האפשרות של הודעת ערעור לכלול יותר משומה אחת לאותו  
23 מערער אך כאמור בתקנות האגרות יראו כל אחת מהשומות שהערעור מתייחס אליהן כאילו  
24 הוגש עליה ערעור בנפרד. כמו כן, נטען כי הפסיקה אליה הפנה המשיב אינה רלבנטית לנסיבות  
25 המקרה דנן מאחר ואותה פסיקה התייחסה לשומות והחלטות שונות בגין עסקאות שונות  
26 ואילו במקרה שלפנינו עסקינן בערר על עסקה אחת והחלטה אחת. יתר על כן, לגישת העוררים  
27 היקפה המצומצם של המחלוקת נשוא הערר "מצדיקים, מוסרית ועניינית" תשלום אגרה  
28 אחת בגין הערר. העוררים סבורים כי קבלת עמדת המשיב בבקשה תחסום הלכה למעשה את  
29 שערי בית המשפט בפני העוררים ללא הצדקה חוקית, עניינית או מוסרית.



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

ו"ע 18-08-43667 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

6. בתשובת המשיב לתגובת העוררים לבקשה חזר המשיב על עמדתו כי אין המדובר בהחלטה אחת שניתנה על ידי המשיב וכי אין עסקינן בעסקה אחת. בנוסף, טוען המשיב כי לתקנות 422-423 לתקנות סד"א אין תחולה בדיון בפני ועדת הערר אלא אך ורק בערעור לבית המשפט העליון, וזאת לאור הוראות תקנה 13 לתקנות סדרי הדין בועדות ערר. ממילא, התקנות הנ"ל קובעות מסגרת דיונית ואיחוד דיוני לערעור אחד מטעם מספר בעלי דין, ואין הן עוסקות כלל בחובת תשלום האגרה לגבי מי שערעורם נדון במאוחד. על עניין האגרות – חלות תקנות האגרות.

עוד טוען המשיב, כי ניסיונם של העוררים להיסמך על תקנה 4(ג) לתקנות ערעורי מס הכנסה אין בו כדי לסייע בידם אלא להיפך, שהרי אם בגין ערעור מס של אותו נישום חלה חובה לשלם אגרה לגבי כל אחת מהשומות שנכללו על ידו בערעור אחד, הרי שמקל וחומר חלה חובה כזו כאשר יש מספר נישומים כדוגמת העוררים, העומד כל אחד בפני עצמו.

אשר לטענת העוררים בדבר היות השאלה הנדונה בעניין האגרות שאלה מוסרית – אין המשיב סבור כי יש מקום לטענה שכזו ולגישתו מודבר בשאלה מתחום האגרות בעררי מיסוי מקרקעין. לגישת המשיב, קיימת הצדקה מוסרית ועניינית לחייב כל אחד ואחד מן העוררים המקבלים שירות משפטי בערר דנן לשאת בחלק מעלות השירות שניתן לו על ידי המדינה באמצעות תשלום האגרה. דרכם של העוררים לא תחסם אם יחויבו בתשלום האגרה, ממילא העוררים לא הוכיחו טענה זו בתצהיר ערוך כדן וסכום האגרה הנמוך שולל כשלעצמו את הסבירות שהעוררים לא יוכלו לעמוד בתשלומם.

### דיון והכרעה:

7. דין הבקשה להתקבל.

העוררים מערבים שלא כדן בין האפשרות לאחד למסגרת של ערר אחד מספר עוררים לבין הסוגיה של חיוב באגרת בית משפט.

מכוח הוראת תקנה 4 לתקנות סדרי הדין בועדות ערר חייב עורר בתשלום אגרת בית משפט כקבוע בתקנות האגרות, וזאת עם הגשת כתב הערר. על פי התוספת לתקנות האגרות חלה חובת תשלום אגרה בסך 895 בגין הגשת ערר.

8. הכלל הוא כי ביחס לכל שומה יש להגיש ערר נפרד (רע"א 2629/18 מגורי היס האדום בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע [25.4.2018]; רע"א 3154/17 אפרהימי ואח' נ' פקיד שומה גוש דן ואח' [20.6.2017]).



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

ו"ע 18-08-43667 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 כלל זה חל הן כאשר עסקינן בערעורי מס הכנסה ועל אחת כמה וכמה כאשר עסקינן בעררים  
2 לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- 3 העובדה שתקנה 21 לתקנות סד"א, החלה בעררי מיסוי מקרקעין, מאפשרת לאחד עררים –  
4 ונדרשת נטילת רשות מוועדת הערר לאיחוד שכזה – אין משמעה כי אם אמנם מספר עוררים  
5 קיבלו היתר לאחד את עררם תחת מסגרת של ערר אחד כי אז מניה וביה קיימת חובת תשלום  
6 אגרה אחת בלבד.
- 7 החובה בתשלום האגרה קמה מקום בו קיימת שומה נפרדת אשר ביחס אליה מבקש העורר  
8 להגיש ערר. יתר על כן, גם אם השומות שהוצאו על ידי המשיב נובעות מעיסקה אחת – אין  
9 משמע כי בשל כך קיימת חבות בתשלום אגרת בית משפט אחת. שהרי כל שומה היא אישית  
10 לכל נישום בפני עצמו, לפי נתוניו האישיים, גם אם הוא חלק מעיסקה אחת. אין המדובר  
11 בשומות "ביחד ולחוד" אלא כל שומה היא אינדיבידואלית לנישום הספציפי, וכל נישום שכזה  
12 חייב על פי הדין להגיש ערר על השומה שהוצאה לו, שאם לא יגישה במועד הקבוע בדין ייחשב  
13 כמי שהסכים לשומת המשיב ושומה זו תהפוך להיות חלוטה.
- 14 ראו לעניין זה: ו"ע 4121/03 בש"א 2024/06 מיסוי מקרקעין נ' י.ד. מילניוס בע"מ  
15 [2.3.2006]; ו"ע 4047/03 בש"א 18866/04 מנהל מס שבח נ' שטרנברג ואח' [7.3.2005]; ו"ע  
16 4120/03 בש"א 5834/04 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' יעל אביב ואח' [11.7.2004].
- 17 מן הכלל אל הפרט: בפתיח של כתב הערר דנן מציינים העוררים את רשימת שומות מס השבח  
18 בגין מוגש הערר. מדובר בעשרות שומות.
- 19 הערר עניינו עסקת תמ"א 38 חיזוק בבניין ברחוב יאיר שטרן 7, 9, 11, ו-13 בחיפה. העוררים  
20 הם דיירי הבית המשותף ברחוב יאיר שטרן 13-7 הכולל 32 דירות. העוררים התקשרו בהסכמי  
21 תמ"א 38 עם חברת סקאי סי בע"מ. על פי הסכמים אלה מכרו העוררים לחברת סקאי סי  
22 בע"מ את זכויות הבניה ל- 25 יחידות חדשות מכוח תמ"א 38 וזאת בתמורה לביצוע עבודות  
23 חיזוק ושיפוץ בבניין.
- 24 המחלוקת בערר דנן הינה בגין קנס אי הצהרה במועד שהשית המשיב על כל אחד מן העוררים.  
25 לגישת המשיב העוררים איחרו ב-8 חודשים בהגשת ההצהרה על העסקה. המשיב הטיל קנס  
26 אי הצהרה במועד בסך 4,160 ₪ על כל אחד מבעלי הדירות – 32 דיירים, הם העוררים.
- 27 לטענת המשיב בהחלטתו נשוא הערר יום המכירה בעסקת תמ"א 38 כאשר בעסקה ישנו תנאי  
28 מתלה הוא המוקדם מבין האירועים הקבועים בסעיף 149לב1 לחוק מיסוי מקרקעין.



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

ו"ע 18-08-43667 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 מאחר ובמקרה הנדון התנאי המתלה היה מתן היתר בניה – הרי שמשניתן היתר הבניה – זהו  
2 יום המכירה. מנגד, טוענים העוררים כי יום העסקה הוא היום שבו חתם אחרון הדיירים על  
3 הסכם עסקת התמ"א.
- 4 מן האמור לעיל עולה, כי לא ניתן כלל לקבל את טענת העוררים לפיה עסקינן במקרה הנדון .11  
5 ב"עסקה אחת". העובדה שכל אחד מן הדיירים חתם על אותו הסכם מול חברת סקאי סי  
6 בע"מ – אינה הופכת את העסקה לעסקה אחת במישור כל אחד מן הדיירים העוררים. בין כל  
7 אחד מן הדיירים נכרת הסכם עם חברת סקאי סי בע"מ, דהיינו – כל אחד מן העוררים מכר  
8 את חלקו היחסי בזכויות הבניה הנוספות בבניין מכוח תמ"א 38 ובתמורה קיבל כל אחד מן  
9 הדיירים העוררים שירותי חיזוק ושיפוץ לבניין ולדירתו האישית מחברת סקאי סי בע"מ. על  
10 כל פנים, גם אם ניתן היה לראות בכל אותן העסקאות כ"עסקה אחת", עדיין תשלום האגרה  
11 הוא בגין כל שומה, ואין כל ספק כי לכל אחד מהעוררים שומה עצמאית ונפרדת העומדת בפני  
12 עצמה.
- 13 העובדה שהעוררים עשו דין לעצמם, ובלא נטילת רשות מוועדת הערר הגישו ערר אחד בגין .12  
14 כל אחת מ- 32 שומות מס השבח שהוציא המשיב לכל אחד מן הדיירים העוררים – אין  
15 משמעה כי בשל כך זכאים הם לתשלום אגרת בית משפט אחת.
- 16 אמנם הסוגיה העומדת לדיון הינה סוגיה זהה ביחס לכל העוררים, ועל כן לכאורה אין מניעה  
17 כי הערר של כל אחד מן העוררים יישמע במאוחד. אך לכל עורר הוצאה שומת מס שבח נפרדת.  
18 גם אם המשיב, מטעמי נוחות טכניים, הוציא החלטה אחת, הרי שהבהיר הוא בצורה חד  
19 משמעית כי ההחלטה מתייחסת לכל אחת מן השומות. על כן, אין בכך כל רבותא לצרכי הדיון  
20 בענייננו לנושא החיוב באגרת בית המשפט.
- 21 החבות במס, או יותר נכון – החבות בקנס אי הצהרה במועד שהוטלה על כל אחד מן הדיירים  
22 העוררים בשל אי הגשת הצהרה במועד הקבוע בסעיף 149לב1 לחוק מיסוי מקרקעין, כפי שקבע  
23 המשיב – אינה חבות ביחד ולחוד. כל עורר, או זוג עוררים נשוי – חייב בתשלום קנס אי  
24 הצהרה אחד ונפרד העומד בפני עצמו.
- 25 לא למותר לומר, כי לא מצאנו יסוד לטענה כי תשלום האגרה על ידי כל אחד מהעוררים  
26 יחסום את דרכם לשערי בית המשפט או כי תשלום זה אינו מוצדק או שהוא בלתי "מוסרי".
- 27 מדובר באגרה בסכום שאינו גבוה במיוחד, המשולמת עבור השירות שמקבל כל אחד  
28 מהעוררים מאת המדינה.



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

ו"ע 18-08-43667 גרוסמן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

13. אשר על כן, חייב כל אחד מן העוררים או כל זוג נשוי בתשלום אגרת בית משפט נפרדת. במקרה דנן – שולמה אגרה אחת בלבד ועל העוררים להשלים תשלומן של 32 אגרות בית משפט נוספות, אם ברצונם שהערר של כל העוררים יידון.
- המשיב ביקש אמנם את סילוק הערר על הסף מחמת אי תשלום האגרה כדין, אך אנו מוצאים כי יש מקום ליתן שהות בידי העוררים להסדיר את תשלום האגרות הנדרשות.
- על כן, אנו מורים כי העוררים ישלמו את יתרת 32 אגרות בית המשפט הנדרשות על פי החלטה זו עד לא יאוחר מיום 1.2.19, שאם לא כן יימחק הערר של כל העוררים למעט הערר של העורר מספר 1.
- לאור הפסיקה הנוהגת לרבות מפי בית המשפט העליון, לאור פנייתו המקדימה של המשיב לעוררים על מנת שיסדירו את תשלום האגרות ללא צורך בהגשת בקשה, לאור סירוב העוררים ולאור המשך סירובם גם לאחר שהוצע להם זאת בדיון מיום 2.1.19 ודרישתם כי תינתן החלטה בבקשת המשיב – יישא כל אחד מן העוררים או כל זוג נשוי מהעוררים בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד המשיב בסך 200 ₪, דהיינו 200X32 ובסך הכל 6,400 ₪, אשר ישולמו בתוך 14 יום מהיום שאם לא כן יישאו העוררים בריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- תזכורת פנימית ליום 1.2.19 לבדיקת תשלום אגרות בית המשפט.
- בכפוף לתשלום האגרות כאמור בהחלטה זו – יתקיים דיון ההוכחות במועד שנקבע. לא ישולמו האגרות עד למועד שנקבע, יימחק הערר כאמור לעיל.

### המזכירות תשלח מיידית החלטה זו לב"כ הצדדים

ניתנה היום, ה' שבט תשע"ט, 11 ינואר 2019, בהעדר הצדדים.

אהובה סימון, עו"ד  
חברת וועדה

חיים שטרן, עו"ד  
חבר וועדה

אורית וינשטיין, שופטת  
יו"ר הוועדה