



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני :

בפני כבוד השופטת עירית הוד – יו"ר הוועדה
גב' אנה מן, עו"ד – חברת הוועדה
מר אבי כאכון- חבר וועדה

עוררים 1. עו"ד עמרן ח'טיב
2. ראיף חנות
ע"י ב"כ עו"ד עמרן ח'טיב

נגד

משיב מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ע"י ב"כ עו"ד רדואן בשאראת, פרקליטות מחוז צפון - אזרחי

פסק דין

רקע

1. העוררים הגישו ערר על החלטת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין, מיום 22.6.25 בנוגע לבקשה לתיקון שומה שהגישו העוררים. במסגרת החלטה קבע המשיב, כי אין סיבה מספקת להיענות לבקשה להארכת מועד וכי בנסיבות אלו ולאור חלוף הזמן הבקשה נדחתה.

2. בקצרה נציין, כי מדובר בעסקה למכירת קרקע שנכרתה בין מר דיאב רושרוש (להלן: "רושרוש"), שהמערער מס' 1 הוא מיופה כוחו, לבין המערער מס' 2. העוררים טוענים, כי תאריך העסקה הוא 7.5.50 ולא ה- 15.8.13, כפי שקבע המשיב לאור מועד ההצהרה על העסקה. ביום 9.7.14 הגישו העוררים בקשה לתיקון השומה. בתגובה המשיב ביקש שהם יצרפו מסמכים שפורטו על ידו ואשר דרושים לו לצורך מתן החלטה בבקשה לתיקון השומה. בהמשך הגישו העוררים בקשה למתן החלטה וכן, ביום 5.6.25 פנו למשיב בבקשה שהוכתרה כבקשה להארכת מועד. בעקבות פניה זו ניתנה ההחלטה מושא הערר. המשיב הגיש בקשה לסילוק הערר על הסף.

הבקשה לסילוק הערר על הסף

3. הערר לא הוגש על ידי בעל הדין הנכון שכן, הוא לא הוגש על ידי רושרוש שהוא בעל הזכות הקניינית ומי שעל שמו הוצאה השומה. עורך דין, אף אם מחזיק בייפוי כוח בלתי חוזר, פועל בשם הלקוח ובמקומו והוא לא הופך לבעל דין בעצמו. בהתאם לסעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), את הערר רשאי להגיש מי שרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל, ובענייננו רושרוש. הגשת הערר על ידי המייצג כעורר במקום הנישום עצמו, ללא ציון מפורש, כי הוא פועל בשמו, מהווה פגם יסודי ומהותי בהגשת הערר. משכך, הערר לא הוגש על ידי בעל הדין הנכון ודינו סילוק על הסף.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

4. בערר לא פורטה השתלשלות האירועים במלואה, באופן שעלול להטעות את בית המשפט. הערר לכאורה תוקף העדר החלטה מהותית בבקשת העוררים לתיקון שומה מתאריך 09.07.2014. אך הלכה למעשה, הוא מופנה כנגד החלטות שניתנו לפני למעלה מעשור. הבקשות המאוחרות יותר של העוררים מהוות ניסיון פסול לעקוף את מועדי ההתיישנות והגשת הערר הקבועים בדין.

5. ביום 15.08.2013 הוגשה למשיב הצהרה על מכירת זכויות במקרקעין בין מר דיאב רושרוש, כמוכר, לבין ראיף וגרייס חנות, כרוכשים. ביום 09.07.2014 הגישו העוררים בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק ובמסגרתה ביקשו לתקן את תאריך הרכישה ליום 8.9.1950. ביום 18.07.2014 ניתנה החלטת המשיב, לפיה לא ניתן לדון בבקשה לתיקון השומה ללא המצאת מסמכים והוכחות, ובכלל זה נדרשו המסמכים: הסכם/ייפוי הכוח המקורי, אישור מועצה מקומית לגבי זהות המחזיק בנכס ואופן רישומו בספרי המועצה, ותצהירי הצדדים ו/או מי מטעמם לגבי יום העסקה. ביום 25.08.2014 המציאו העוררים עותק מאושר של ייפוי הכוח מגנזך המדינה, אך לא המציאו את יתר המסמכים שנדרשו בהחלטה משנת 2014. ביום 14.03.2015 הגישו העוררים בקשה למתן החלטה בבקשת התיקון שהוגשה בשנת 2014. ביום 20.03.2015 ניתנה החלטה ע"י המשיב לפיה "אין מה להוסיף על החלטתי מיום 18/7/14". החלטה זו למעשה דחתה את בקשת העוררים למתן החלטה, תוך הפנייה חוזרת לדרישה להמצאת כל המסמכים המפורטים בהחלטה מיום 18.07.2014 כתנאי לדיון בבקשה. במערכת המשיב, לא מופיעה בקשה מיום 25.4.20 למתן החלטה בבקשה לתיקון שומה משנת 2014. לפיכך, לא ניתנה החלטה בבקשה זו. על נספח 1 לערר לא מופיעה חותמת "נתקבל". בחלוף למעלה מעשור מהחלטות המשיב, ביום 5.6.25, הגישו העוררים בקשה להארכת מועד לתיקון שומה, בטענה, כי זו הדרך היחידה לקבל החלטה בבקשה לתיקון שומה משנת 2014. בפניה זו, העוררים לא מבקשים הארכת מועד להגשת בקשה לתיקון שומה ותחת זאת הם מבקשים החלטה בבקשה לתיקון שומה משנת 2014. החלטה כאמור ניתנה כבר בשנת 2015. ההחלטה שניתנה ביום 22.6.25 לפיה נדחתה הבקשה להארכת מועד בשל העדר סיבה מספקת והזמן הרב שחלף היא החלטה פורמלית שאינה מקימה מחדש את המועד להגשת ערר על ההחלטה המהותית משנת 2015.

6. המשיב התייחס לחשיבות ההקפדה על מועדים בדיני המס וטען, כי הערר הוגש באיחור בלתי סביר וכי הבקשה שהגישו לו העוררים ביום 5.6.25 היא ניסיון פסול להאריך את המועד להגיש ערר על החלטה מהותית משנת 2015. באמצעות התכתבויות חוזרות מנסים העוררים ליצור מצג שווא של הליך מתמשך במטרה לעקוף את דיני ההתיישנות.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

7. מחדלם של העוררים, שלא המציאו את כל המסמכים הדרושים, מונע דיון בבקשה לגופה וגורם לסחבת ממושכת. בהחלטתו משנת 2015 המשיב דחה למעשה את הבקשה למתן החלטה תוך הפניה לדרישתו להמצאת מסמכים כאמור בהחלטה משנת 2014 כתנאי לדיון בבקשה. אין מדובר במסמכים חריגים או קשים להשגה אלא כאלה הנדרשים באופן קבוע על ידי הרשויות לצורך בחינה מעמיקה של עסקאות מקרקעין ובפרט כאשר מבוקש תיקון של תאריך רכישה כה רחוק בעבר. חובת העוררים כבעלי עניין להזדרז ולהגיש מסמכים במועד. התנהלותם ללא מעש מאז החלטת המשיב בשנת 2015 אינה ראויה ופסולה והיא גרמה לסחבת מיותרת וממושכת.

8. המועד לתיקון השומה חלף. כאמור, אין מדובר בבקשת אורכה אלא בבקשה לתיקון השומה משנת 2014 שבה כבר ניתנה החלטה בשנת 2015. לפיכך, אין מקום להידרש לערר ודינו סילוק על הסף.

תשובת העוררים

9. את הסמכות לסילוק על הסף יש להפעיל בהחלטות רבה והוועדה תשתמש בסמכות זו רק במקרים קיצוניים ויוצאי דופן. חובת הזהירות מקבלת משנה תוקף כאשר מדובר בדחייה על הסף היוצרת מעשה בית דין. הוועדה תדחה הליך על הסף רק כאשר היא משוכנעת, כי גם אם יוכיחו העוררים את כל טענותיהם לא יהיה בכך כדי לבסס עילת תביעה. כל ספק יש לפרש לטובת העוררים מאחר וסילוק ההליך הינו בגדר אמצעי הננקט בליט ברירה. מקום שמתעורר ספק לעניין הפגמים שנפלו בהתנהלות המשיב בהליך, הרי שיש לדחות את בקשתו לסילוק על הסף.

10. הערר הוגש כדין על ידי בעלי הדין הנכונים. בעניין זה מתעלם המשיב מהוראות חוק השליחות והפסיקה המושרשת בעניין. העוררים לא הסתירו שעו"ד עמרן ח'טיב פועל מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר מטעם רושורש, כפי שהובהר בכותרת כתב ובגוף הערר. העוררים התייחסו למעמדו של ייפוי כוח בלתי חוזר כמקור לזכות עמידה. עוד ציינו, כי מדובר בערר המשרת את שני העוררים וכי שני הגורמים בעסקה מינו את עו"ד ח'טיב לטפל בכל ההליכים מול רשויות המס בכל הקשור לעסקה. ההליך מיועד לאינטרסים של לקוחותיו של עו"ד ח'טיב. מימוש הזכות תלוי בביצוע השליחות. ללא טיפול בשומת מס השבח, שהיא חלק בלתי נפרד ממימוש הזכות, לא ניתן יהיה לרשום את הזכויות בטאבו, והטיפול המשפטי בלעדיו הוא פגום וייגרמו נזקים קשים לצדדים לעסקה. מדובר במהלך נוסף בהתנהלות מול רשות המסים בדרך לרישום העסקה. ההתנהלות שנעשתה על ידי עורך הדין מול רשות המסים אינה שונה מההתנהלות בהגשת הערר לטובת הלקוחות. המשיב מנסה ליצור הפרדה מלאכותית ובלתי סבירה בין המוכר לבין הקונה אולם בפועל שניהם נפגעים מהשומה הלקויה והקביעה לגבי



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

מועד העסקה משרתת את עניינו של הקונה באותה מידה שהיא משרתת את ענייני המוכר. אי
תיקון השומה מונע מהקונה את השלמת הקניין. לפיכך, הוא רואה עצמו מקופח במובן הרחב
של סעיף 88 לחוק וזכותו להגיש ערר כדי להגן על האינטרס הקנייני שלו. אין ליצור הפרדה
מלאכותית פסולה בין סמכויותיו של עורך הדין בטיפול ברישום, מקום שהפעולות חוסות
תחת הרשאה בייפוי הכח, הרי אותן פעולות כשירות בין אם מול הרשות המוסמכת ובין אם
מול כל מוסד שיפוטי. עו"ד ח'טיב, כמיופה כוח בלתי חוזר, פועל כ"זרועו הארוכה" של המוכר
אך גם כמגן על האינטרס של הקונה ועל זכותו שלו עצמו להוציא את העסקה אל הפועל.
העוררים הם בעלי הדין הנכונים, הערר הוגש בשקיפות מלאה, ודין הטענה לסילוק על הסף
בעניין זה להידחות.

11. פעם אחר פעם נמנע המשיב מלפעול לפי סמכותו ולתת החלטה לגופו של עניין בבקשת
העוררים. המשיב לא תמך בתצהיר את טענתו, כי לא קיבל את הפניה מה- 25.4.20. הוועדה
תכריע במחלוקת העובדתית בעניין זה במסגרת ההליך ולא בשלב טרום מקדמי. ההלכה היא,
כי טענת סף דיונית מוכרעת על סמך העובדות הנטענות בכתב התביעה בלבד ואין מתייחסים
לטענות הנטענות על ידי מבקש הסילוק על הסף.

12. האינטרס האמיתי שעומד מאחורי בקשת הסילוק על הסף, הוא למנוע העמדת עדים חיוניים
מטעם המשיב על דוכן העדים לבירור לגבי התנהלות המשיב. העוררים רוצים להעמיד על
דוכן העדים עדים מטעם המשיב ובין היתר לגבי הוראה פנימית ו/או נוהל להסדרת טיפול
המשיב בבקשות מסוג ההליך עסקינן, לפיהם המשיב יסתפק בייפוי כוח מטעם הגנזך כראיה
יחידה ובודדת להוכחת מועד העסקה ומדוע במקרה בו עסקינן, המשיב לא מכבד את הנוהל
ותחת זאת הוא עומד על המצאת מסמכים אחרים תוך התעלמות מהראיה המבוקשת ביתר
התיקים. שמיעת העדים עשויה לחשוף את הפסול בהתנהלות המשיב ויש בה כדי לגרום
לשינוי עמדת המשיב בנוגע לאישור מועד העסקה. מדובר במקרה בו רשלנות של גורמי המשיב
גורמת לעוול מהותי ומובהק לצדדי העסקה.

13. בבקשתו נתלה המשיב בטענה לפיה העוררים לא המציאו את מלוא המסמכים שנדרשו על ידו
בהחלטותיו המציבות תנאי מקדמי לדון בבקשה משנת 2014. הוא טוען, כי אי המצאת אישור
המועצה המקומית ותצהירים משלימים מהווה "מחדל" המצדיק את חסימת שערי הערכאות
בפני העוררים. דין טענה זו להידחות, הן דיונית והן מהותית. מלשון החלטות המשיב עולה,
כי דרישתו לא נקבעה כתנאי סף מחייב. המשיב לא קבע ולא היה מוסמך לקבוע שהמצאת כל
המסמכים באופן מצטבר היא תנאי בלעדי אין למתן החלטה בבקשה לתיקון שומה. תפקיד
המשיב הוא לבחון את הראיות המונחות לפניו ולהכריע על בסיסן, ולא להציב חומות בדמות
דרישות ראייתיות מצטברות שכל תכליתן מניעת הכרעה. קביעה לפיה המצאת מלוא



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

המסמכים המבוקשים היא תנאי סף לדיון בבקשה, אינה לגיטימית ושגויה מיסודה ומהווה פגיעה בזכויות העוררים. המשיב מחויב לבחון את מהות המסמכים המוגשים לו. התניית הדיון בתנאי סף "משלימים", שאין בהם ממש לגופו של עניין אל מול הראיות הקיימות, אינה אלא ניסיון להימנע מבירור האמת ולהסתתר מאחורי דרישות פרוצדורליות ריקות מתוכן. מדובר בהתנהלות החורגת מסמכות.

14. עוצמת הראיה המוסדית, ייפוי הכוח מגנזך המדינה, מדברת בעד עצמה. המשיב אומנם דרש את ייפוי הכוח המקורי והעוררים המציאו העתק מאושר שהופק במישרין מגנזך המדינה. מדובר בראיה מוסדית נחרצת וחד-משמעית. חזקת התקינות המנהלית חלה על רישומי גנזך המדינה, ודי בהם כדי להוות ראיה חותכת למועד העסקה. בפועל, ייפוי הכוח מייתר כל דרישה נוספת. במצב דברים זה, דרישת המשיב ל"אישור מועצה" או "תצהירים" משנות ה-50 היא דרישה אבסורדית ומנותקת מהמציאות. הראיה המוסדית שבידי המשיב היא ראית זהב הקובעת את מועד העסקה וכל ניסיון לדרוש מסמכים משלימים שמשקלם הראייתי נחות משמעותית מהווה רשלנות וסחבת מיותרת. דחיית הבקשה לתיקון שומה בטענה של "חוסר במסמכים" היא החלטה הנגועה בחוסר סבירות קיצוני, ובוודאי שאינה יכולה לשמש עילה לסילוק הערר על הסף.

15. אין שיהוי בהתנהלות העוררים. המשיב מציג הודעות ריקות מתוכן משנת 2014 ו-2015 כהחלטות סופיות שחלף המועד לערור עליהן. אין לקבל טענה זו. המשיב הוא זה שיצר, במעשיו ובמחדליו, את הערפל הדיוני שבו אנו מצויים. אין חולק, כי הבקשה המקורית הוגשה במועד, וכי המשיב היה נכון לתת בה החלטה לגופו של עניין בכפוף להמצאת ראיות תומכות בה. אולם, החלטה כאמור מעולם לא ניתנה. לאחר שהמשיב ביקש מסמכים נוספים, הוא מעולם לא הגביל את העוררים בזמן להמצאתם ולא קבע סנקציה של "דחייה סופית" בהיעדרם. המשיב הותיר את הדיון בבקשה תלוי ועומד "בעלמא", מצב שיצר אי-בהירות משמעותית בשאלה מהי הנקודה בזמן המהווה "מתן החלטה" שממנה מתחיל מרוץ המועדים לערר. לאור נוסח ההחלטה מיום 18.7.14, הרי שעל המשיב לתת החלטה לגופו של עניין בכל זמן בו יומצאו לו מסמכים. העוררים מבקשים החלטה לגופו של עניין אך ורק בייפוי הכוח מגנזך המדינה, זו זכותם בדין ולפי החלטה מפורשת של המשיב, אולם המשיב לא עשה כן. ביום 25.8.14, ובהתאם לדרישת המשיב, הונח לפניו עותק של ייפוי הכוח המקורי שהופק מגנזך המדינה. בשלב זה, קמה חובה סטטוטורית ומנהלית על המשיב לבחון את הראיה ולתת החלטה עניינית. המשיב בחר לשתוק ולא לעשות דבר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

16. הנחת היסוד המשפטית היא, כי החלטה שניתן לערור עליה היא כזו הדוחה את הבקשה לגופו של עניין, כאשר כל החלטה סתמית חסרת תוכן בפתקית מהווה התכתבות ביניים בין הצדדים. החלטה עניינית ניתנה רק ביום 22.6.25 ועל כן הערר הוגש במועד.

17. חובת המשיב לשקול את המסמכים המונחים לפניו. בהחלטתו המקורית, הותיר המשיב את הדלת פתוחה וציין, כי יתן החלטה לאחר שישקול את המסמכים שיונחו לפניו. חובה היה עליו לבצע את תפקידו ולבחון את ייפוי הכוח מהגנזך. המשיב מודה, למעשה, כי מעולם לא בדק את ייפוי הכוח לגופו של עניין אלא הסתתר מאחורי אמירות עמומות. אם המשיב ביקש מסמכים אך בפועל נמנע מלבחון אותם, קמה לעוררים זכות מלאה לערור על החלטה זו אך ורק במועד בו ניתן ללמוד, כי המשיב דוחה את המסמכים בפועל. לא ניתן לקבל מצב שבו הרשות המנהלית תנפיק החלטה לפיה "אין לה מה להוסיף" ותצפה מהאזרח לראות בכך סוף פסוק. מאחר שהמשיב לא דחה את נפקותו של ייפוי הכוח מהגנזך לגופו של עניין יש לקבוע, כי טרם ניתנה החלטה בפועל בבקשה עד ליוני 2025. ככל שהמשיב ביקש לסטות מהנוהג המקובל שלו לקבל מסמכי גנזך כהוכחה למועד עסקה, היה עליו לנמק זאת בהחלטה מפורשת ומנומקת, ולא בביטויים עמומים שלא ניתן להבין מהם דבר. אין מדובר בשיהוי מצד העוררים אלא במחדל מתמשך של המשיב.

דיון ומסקנות

18. האם יש להורות על סילוק הערר על הסף. זו המחלוקת בה דרושה הכרעת הוועדה במסגרת הבקשה שלפנינו.

19. לאחר עיון ושקילת מכלול טענות הצדדים והחומר המונח לפנינו מצאנו, כי דין הבקשה להתקבל מהנימוקים שיפורטו.

20. תחילה נציין, כי סעד של סילוק תובענה על הסף הוא סעד דרסטי ושומה על בית המשפט לנהוג בזהירות רבה בעת הפעלת סעד זה. ההלכה היא, כי זכות הגישה לערכאות המשפטיות היא זכות יסוד ולא בנקל יסגור בית המשפט שערי פני מתדיין בטרם ניתן לו יומו בבית המשפט וניתנה לו הזדמנות להעלות טענותיו ולפעול לשם הוכחתן.

21. המשיב טוען, כי הערר לא הוגש כדין על ידי בעל הדין הנכון, שכן עו"ד ח'טיב מופיע כ"עורר" במקום המוכר, דיאב רושרוש, שהוא בעל הזכות הקניינית. מנגד, העוררים טוענים, כי הערר הוגש כדין וכי עו"ד ח'טיב פועל מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר מטעם רושרוש, כפי שהובהר בכותרת כתב הערר ובגופו. לטענתם, ייפוי הכוח מקנה לעורך הדין זכות מהותית לפעול, כולל



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

הגשת הליכים משפטיים, והוא משרת את האינטרסים של הקונה והמוכר כאחד. במחלוקת
האמורה מקובלת עלינו עמדת המשיב.

22. בסעיף 88 לחוק נקבע, כי "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום
מיום שנמסרה לו ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של
המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה". בענייננו, **בעל הדין הרלוונטי אשר עשוי
לראות עצמו מקופח מההחלטה לעניין מועד ההעסקה, וכפועל יוצא החבות במס שבח, הוא
המוכר- רושרוש. לפיכך, הוא בעל הדין הרלוונטי שהיה בידו להגיש את הערר, אם חפץ
בכך. העובדה שעורך הדין מחזיק בייפוי כוח בלתי חוזר שניתן לו במסגרת עסקת המכר לשם
הבטחת זכויותיו של הקונה אין בה כדי להקנות לעורך הדין זכויות מהותיות ובין היתר את
הזכות להגיש ערר כנגד מיסוי מקרקעין כעורר. הזכות האמורה שמורה לנישום עצמו ולא
הועברה לעורך הדין מכוח ייפוי הכוח. תפקידו של עורך דין הוא לייצג את לקוחו ולא להפוך
לבעל הדין עצמו ובמקומו.**

23. העוררים הפנו לסעיף 14(ב) לחוק השליחות תשכ"ה-1965. הסעיף האמור מתייחס לסיום
השליחות ובמסגרתו נקבע, כי "הוראות סעיף זה לא יחולו אם ניתנה ההרשאה להבטחת
זכותו של אדם אחר או של השלוח עצמו וזכותם תלויה בביצוע נושא השליחות". אין
בהוראות סעיף זה כדי להועיל לעוררים. העובדה שהשליחות לא הסתיימה אין בה כדי ללמד
על זכותו של העורר מס' 1 להגיש את הערר כעורר בעצמו במקום רושרוש.

24. בת.א (מחוזי ירושלים) 5370/03 ד"ר יעקב חרותי כמיופה כוחו של עבד אלפתאח מחמד בזאר
נ' יורשי המנוח אחמד זוהיר על עפיו דן בית המשפט במקרה שבו הנתבעים 1-7 נתנו ייפוי
כוח בלתי חוזר לנתבע 8 להעביר זכויות במקרקעין והתובע קיבל ייפוי כוח בלתי חוזר מהנתבע
8 להעביר את הזכויות למוטבים שהם לקוחותיו. הזכויות במקרקעין לא הועברו והתובע
הגיש תביעה לביצוע העסקה. בית המשפט דחה את התביעה וקבע, כי ייפוי כוח אינו יוצר
זכות אלא מהווה מכשיר לביצועה בהנחה שהזכות קיימת באופן עצמאי ממקור חיצוני. צוין,
כי מבחינת ייפוי הכוח עולה, כי התובע הוא שלוח בלבד ואין לו כל זכות עצמאית. לפיכך
נקבע, כי אין לו זכות תביעה. קביעה זו יפה ורלוונטית לענייננו.

25. **עורך דין הפועל מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן להבטחת זכותו של צד ג', הקונה, אינו
רשאי להגיש את הערר כעורר במקום המוכר. שכן, הוא איננו בעל הזכות המהותית ואינו
הנישום החולק על השומה מכוח הוראות סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין.**



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני :

26. נוסף, כי טענת העוררים באשר לאינטרס העורר 2, הקונה, בטיפול בשומת מס השבח לצורך רישום הקרקע על שמו אין בה כדי ללמד, כי בידו להגיש את הערר שלפנינו. חובת תשלום מס השבח מוטלת על המוכר והוא בעל הזכות להגיש ערר על החלטה בנוגע למס המוטל עליו.

27. בעמ"ש (מחוזי תל אביב-יפו) 480/90 **מר דוד לונטל נ' מנהל מס שבח מקרקעין** דנה ועדת הערר במקרה שבו הערר הוגש על ידי הקונה בנוגע למס השבח שהוטל על המוכרת. במקרה האמור טען מנהל מס שבח מקרקעין, כי החיוב במס שבח הוטל על המוכרת, ולא על העורר שהינו הקונה. לטענתו, המוכרת לא הגישה כל ערר על החיוב במס שבח שהוטל עליה, ואילו העורר, כקונה אינו יכול לערר על החיוב האמור. ועדת הערר קיבלה את טענתו וקבעה, כי "החיוב במס שבח הוטל על המוכרת, והיא היחידה שהייתה יכולה להגיש ערר על הקביעה האמורה, לפני ועדת הערר לפי חוק מס שבח מקרקעין. **זכות הערר על חיוב במס, עומדת אך ורק למי שחויב בתשלום המס האמור.** הקונה אינו נכנס לנעליה של המוכרת, והוא אינו יכול לערר על החיוב בתשלום מס שבח שהוטל על המוכרת. אפילו אם ישלם העורר את המס האמור, לא עומדת לו הזכות להגיש את הערר הנוכחי. משמע, הערר הוגש שלא כדין ודינו להידחות".

28. הנה כי כן, **לא די באינטרס של העורר מס' 2 בנוגע לשומת מס השבח והקביעה בנוגע למועד העסקה כדי ללמד, כי בידו להגיש ערר על שומת מס השבח אשר הוציא המשיב ובמסגרתה חייב את רושרוש במס שבח.**

29. בנסיבות אלו, **הרי שהערר לא הוגש על ידי בעל הדין הנכון ומטעם זה כשלעצמו דינו להידחות.**

30. טענה נוספת שהעלה המשיב היא לגבי איחור בלתי סביר בהגשת הערר, בחלוף למעלה מעשור ממועד ההחלטה שניתנה ביום 20.03.2015. המשיב טוען, כי התכתבויות חוזרות אינן מאריכות מועדים וכי העוררים מנסים לעקוף את מועדי ההתיישנות הקבועים בדין. העוררים דוחים את טענות המשיב בעניין זה וטוענים, כי במעשיו ומחדליו הוא יצר ערפל דיוני מאחר ולא נתן החלטה עניינית עד ליום 22.6.25, וכן, לא קבע סנקציה של "דחייה סופית" בהיעדר מסמכים. לטענתם, ההחלטה מיום 22.6.25, שדחתה את בקשתם להארכת מועד, היא ההחלטה העניינית הראשונה שניתן לערר עליה, ולכן הערר הוגש במועד.

31. בסעיף 85(א) לחוק נקבע, כי " המנהל רשאי, בין ביוזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה..." בהתאם לסעיפים 87 ו- 88



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

- 1 לחוק מיסוי מקרקעין הרי שהשגה על שומה יש להגיש תוך 30 יום מיום שנמסרה הודעה על
2 השומה וערר יש להגיש תוך 30 יום שנמסרה ההחלטה.
3
- 4 32. במקרה שלפנינו ביום 15.8.13 הצדדים לעסקת המכר הגישו הצהרה למשיב ובעקבותיה
5 הוציא המשיב את השומה. ביום 9.7.14 העוררים הגישו בקשה לתיקון השומה. ביום 18.7.14
6 המשיב נתן החלטה ובמסגרתה נקבע, כי לא ניתן לדון בבקשה ללא המצאת מסמכים והוא
7 פירט שלושה מסמכים דרושים. ביום 25.8.14 המציאו העוררים עותק מאושר של יפוי הכוח
8 מגנוך המדינה ולא המציאו את יתר המסמכים אליהם התייחס המשיב בהחלטתו מיום
9 18.7.14. ביום 14.3.15 הגישו העוררים בקשה למתן החלטה והמשיב נתן ביום 20.3.15
10 החלטה לפיה אין מה להוסיף על החלטתו מיום 18.7.14. קרי, כי על העוררים להמציא את
11 המסמכים המבוקשים בהחלטה מיום 18.7.14 כתנאי לדיון בבקשתם לתיקון השומה.
12
- 13 33. העוררים טוענים, כי ביום 25.4.20 הם פנו למשיב בבקשה למתן החלטה בבקשה לתיקון
14 שומה. אציין, כי הצדדים חלוקים בשאלה, האם העוררים אכן פנו למשיב ביום 25.4.20 אם
15 לאו והמשיב טוען, כי לא אותרה אצלו פניה כאמור. מחד גיסא, העתק מהפנייה שצירפו
16 העוררים אינו נושא חותמת 'התקבל'. מאידך גיסא, טענת המשיב לפיה לא אותרה פניה
17 כאמור לא נתמכה בתצהיר. במסגרת בקשה לסילוק על הסף יש לבחון, האם גם במידה שיעלה
18 בידי העורר להוכיח את טענותיו שנטענו במסגרת הערר לא יהיה זכאי לסעד המבוקש על ידו.
19 בענייננו, אף אם נצא מנקודת הנחה לפיה אכן הייתה פניה מצד העוררים ביום 25.4.20
20 סבורנו, כי לא יהיה בכך כדי לסייע לעוררים, כפי שיפורט.
21
- 22 34. ביום 5.6.25 הגישו העוררים בקשה למשיב כאילו מדובר בבקשת אורכה אולם בפועל ביקשו
23 החלטה בבקשה לתיקון שומה שהוגשה בשנת 2014. אציין, כי העוררים הגדירו את הפניה
24 כבקשה להארכת מועד אולם ציינו, כי עשו כן מאחר ש"זו הדרך היחידה הפתוחה במערכת
25 על מנת לקבל דיון בעניין הבקשה לתיקון שומה". בבקשה זו ניתנה החלטה ביום 22.6.25
26 לפיה נדחתה הבקשה בשל העדר סיבה מספקת והזמן הרב שחלף. בעקבות החלטה זו הוגש
27 הערר נשוא הבקשה שלפני.
28
- 29 35. הנה כי כן, העוררים הגישו את הבקשה לתיקון השומה במועד אולם לא פעלו בהתאם
30 להחלטת המשיב להמצאת מסמכים כתנאי לדיון בבקשה. בהחלטה משנת 2015 המשיב שב
31 והבהיר את עמדתו באשר לדרישה להמצאת המסמכים האמורים. אף על פי כן, העוררים לא
32 המציאו את המסמכים המבוקשים ואף לא עשו דבר במשך שנים. גם אם פנו למשיב ב-
33 25.4.20, כטענתם המוכחשת על ידי המשיב, הרי שמדובר בפניה למעלה מ- 5 שנים לאחר



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

- 1 ההחלטה משנת 2015. בנוסף, הם המתינו למעלה מחמש שנים נוספות בטרם הגישו את
2 הבקשה מיום 5.6.25. מדובר בהתנהלות בלתי סבירה ובערר שהוגש בשיהוי משמעותי.
3
- 4 36. על בעל דין לקיים את המועדים הקבועים בחוק. בבסיס הכלל האמור עומדים שיקולים של
5 יעילות וסופיות הדיון, שוויון בין בעלי הדין ושמירה על אינטרס ההסתמכות של הצד שכנגד.
6 הקפדה על לוחות זמנים בניהול הליך משפטי הכרחי לצורך ניהול מערכת משפט יעילה
7 ותקינה. בית המשפט העליון התייחס לחשיבות העמידה במועדים הקבועים בדיני המס וקבע,
8 כי יסוד המועדים הקבועים בדין הוא אחד היסודות החשובים המהווים חלק בלתי נפרד
9 מההסדרים הסטטוטוריים וכי הסדר הדוק של יחסי היחיד והרשות הוא הכרחי לצורך ניהול
10 ענייניה הכספיים של הרשות באורח תקין (ע"א 3602/97 **נציבות מס הכנסה ומס רכוש-**
11 **משרד האוצר מדינת ישראל נ' דניאל שחר** נו(2), 297).
12
- 13 37. אכן, הבקשה בשנת 2014 הוגשה במועד אולם לאחר שנקבע, כי על העוררים להמציא מסמכים
14 לשם דיון בה הם לא פעלו בהתאם להחלטה זו והסתפקו בהגשת בקשות שונות **מידי מספר**
15 **שנים**. בהחלטותיו משנת 2014 ו- 2015 המשיבה לא קבעה הגבלה לעניין המועד שעד אליו על
16 העוררים להמציא את המסמכים המבוקשים ולאחריו הבקשה לתיקון השומה תדחה.
17 סבורני, כי ראוי היה שהמשיב יוציא החלטה כאמור במסגרתה יקבע מסגרת זמנים להמצאת
18 המסמכים המבוקשים בהחלטתו ויבהיר לעוררים את ההשלכות של אי מילוי החלטה זו. עם
19 זאת, אין בכך כדי ללמד, כי בידי העוררים להימנע מהגשת המסמכים המבוקשים במשך
20 למעלה מעשור כאשר במהלך כל התקופה הבקשה משנת 2014 תעמוד על כנה. לא די בהגשת
21 בקשה במועד תוך הימנעות מלפעול בהתאם להחלטות המשיב כאשר המועד להמשך הטיפול
22 בבקשה וכפועל יוצא מכך להגשת ערר תלוי בעוררים אשר יחליטו מתי להגיש בקשות נוספות
23 בנוגע לשומה, גם בחלוף שנים רבות מאוד. הגשת בקשות חוזרות ונשנות אין בה כדי להאריך
24 את המועד להגשת ערר על החלטת המשיב. **התנהלותם של העוררים במהלך השנים מלמדת**
25 **על זניחת הבקשה לתיקון השומה**, כאשר ממועד ההחלטה בשנת 2015 ועד למועד בו פנו
26 למשיב, לטענתם, בשנת 2020 לא עשו דבר וכך גם מהמועד האמור ועד להגשת הבקשה בשנת
27 2025.
28
- 29 38. הנה כי כן, לאחר הגשת הבקשה לתיקון השומה העוררים לא פעלו לשם המצאת כל המסמכים
30 אשר המשיב ביקש כתנאי לדיון בבקשתם. למעשה, עד היום לא הונחו בפני המשיב כל
31 המסמכים אשר הוא פירט בהחלטתו משנת 2014. תחת זאת, העוררים המתינו זמן רב מאוד
32 עד שפנו אל המשיב שוב, כך שהבקשה במסגרתה התקבלה ההחלטה נשוא הערר הוגשה
33 למעלה מעשור לאחר שהוגשה הבקשה לתיקון השומה. התנהלות זו אינה סבירה.
34



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

39. מצאנו, כי הערר הוגש בשיהוי ניכר בשים לב למועד בו נקבעה השומה והמועד בו ניתנו החלטות המשיב משנת 2014 ו-2015. **אין לקבל מצב שבו נישום יושב בחיבוק ידיים שנים רבות ולפתע בוחר להגיש בקשה נוספת כך שיהיה בכך כדי להאריך לו את האפשרות להגשת הערר ללא הגבלה.** למען הסר ספק נציין, כי העוררים לא הגישו בקשה להארכת מועד ולא העלו טענות שיש בהן כדי להצדיק אורכה כאמור. כאמור, בקשתם משנת 2025 שהוכתרה כבקשה להארכת מועד לא הייתה במהותה בקשה כזו.

40. נציין, כי הצדדים חלוקים ביניהם בנוגע למסמכים אשר המשיב דרש שהעוררים יציגו כתנאי לדיון בבקשתם לתיקון השומה. העוררים סבורים, כי דרישת המשיב בעניין זה אינה לגיטימית וכי העתק מאושר של ייפוי הכוח מגנזך המדינה, שהומצא למשיב, מהווה ראיה מוסדית נחרצת וחד-משמעית למועד העסקה ובנסיבות אלו הדרישות הנוספות הן מיותרות. העוררים טענו בעניין זה, כי בהתאם לנוהל, המשיב יסתפק בייפוי כוח מטעם הגנזך כראיה יחידה ובודדת להוכחת מועד העסקה ועל כן לא ברורה דרישתו במקרה בו עסקינן. המשיב מצדו טוען, כי אין מדובר במסמכים חריגים או קשים להשגה אלא כאלה הנדרשים באופן קבוע על ידי הרשויות לצורך בחינה מעמיקה של עסקאות מקרקעין ובפרט כאשר מבוקש תיקון של תאריך רכישה כה רחוק בעבר.

41. אף אם תתקבלנה טענות העוררים בעניין זה בנוגע למשקל שיש ליתן להעתק מאושר של ייפוי כוח מגנזך המדינה ובנוגע לדרישות המשיב לגבי המסמכים הנוספים, הרי שלא יהיה בכך כדי לסייע לעוררים. **העוררים היו מודעים לדרישות המשיב בנוגע להמצאת המסמכים האמורים, כפי שהבהיר בהחלטותיו משנת 2014 ו-2015. ככל שהיו להם השגות בנוגע לדרישה זו היה עליהם להעלותן במועד.** העוררים טוענים שלא היה בידי המשיב לקבוע את המצאת המסמכים כתנאי סף לדיון בבקשה וכי עליו להכריע על בסיס הראיות המונחות לפניו. לא ברור מדוע העוררים לא העלו טענות אלו בסמוך לאחר שניתנו החלטות המשיב משנת 2014 ו-2015, במסגרתן הבהיר את עמדתו בסוגיה האמורה. אין זה סביר, כי העוררים ימנעו מלפעול בהתאם להחלטות המשיב ובחלוף כ-11 שנים יעלו טענות באשר לסבירות דרישותיו.

התוצאה

42. הנה כי כן, מדובר בערר שלא הוגש על ידי בעל הדין הנכון. הערר מתייחס לשומת מס שבח אולם לא הוגש על ידי המוכר עליו מוטל המס האמור אלא על ידי עורך הדין מיופה הכוח. ועל ידי הקונה. העוררים הם לא בעלי העילה להגשת הערר. די בכך כדי לסלק את הערר על הסף.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 51232-06-25 ח'טיב ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

43. בנוסף, במשך שנים רבות ישבו העוררים בחיבוק ידיים ובחוסר מעש ולא פעלו בהתאם להחלטות המשיב משנת 2014 ו- 2015. הם לא המציאו את כל המסמכים שהמשיב דרש כתנאי לדיון בבקשה לתיקון שומה. כמו כן, במהלך כל התקופה האמורה הם גם לא טרחו להעלות טענות כנגד דרישתו להמצאת המסמכים המבוקשים. העוררים המתינו שנים רבות עד שפנו שוב למשיב בנדון בבקשה שיתן החלטתו בבקשה לתיקון השומה. לא ניתן כל הסבר מניח את הדעת להמתנה הארוכה הזו. מצאנו, כי הערר הוגש בשיהוי ניכר אשר מצדיק אף הוא את סילוק הערר על הסף.

44. העוררים העלו טענות בנוגע לדרישות המשיב לעניין המסמכים הנוספים. אף אם יש בסיס לטענות אלו, בשים לב להצגת העתק מאושר מגננך המדינה על כל המשתמע מכך, הרי שלא ניתן להתעלם מכך שבזמן האמת ולאחר שניתנו החלטות המשיב בשנת 2014 ו- 2015 העוררים לא עררו על עצם הדרישה האמורה.

45. בנסיבות אלו, דין הבקשה לסילוק על הסף להתקבל וכך אנו מורים. אנו מחייבים את העוררים ביחד ולחוד בהוצאות המשיב בגין בקשה זו בסך 3,000 ₪. הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים ממועד המצאת החלטה זו שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא לצדדים.

אבי כאכון
חבר וועדה

אנה מן, עו"ד
חברת הוועדה

עירית הוד, שופטת
יו"ר הוועדה

ניתן היום, כ"ב תמוז תשפ"ו, 07 יולי 2026, בהעדר הצדדים.

עירית הוד, שופטת