



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

ו"ע 22-10-52360-10 גלבוע נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

**לפני: כבוד השופטת יעל ייטב – יו"ר הועדה**  
**אלון לילי - שמאי מקרקעין, חבר הועדה**  
**גד נתן - שמאי מקרקעין, חבר הועדה**

**העוררת** אור גלבוע  
**ע"י ב"כ עוה"ד טלי רונן**

נגד

**המשיב** מנהל מיסוי מקרקעין - באר שבע  
**ע"י ב"כ עוה"ד נגמי חאיק מסעד [פמ"ד אזרחי]**

**פסק דין**

1

**כב' השופטת יעל ייטב, יו"ר הועדה:**

**מבוא**

- 2 1. בקשה לסילוק הערר על הסף מהטעם שהוגש בחלוף הזמן להגשתו.
- 3 2. הערר הוגש על החלטת המשיב (להלן - "המנהל") בהשגה, על פי **חוק מיסוי מקרקעין**
- 4 **(שבח ורכישה), התשכ"ג- 1963** (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין"), שבגדרה חויבה
- 5 העוררת בתשלום מס רכישה.
- 6 3. **אקדים ואציין כי לאחר עיון בטענות הצדדים מצאתי כי יש לקבל את בקשתו של**
- 7 **המנהל ולדחות את הערעור על הסף.**

8

9

**העובדות וההליכים הרלוונטיים שהתקיימו בפני המנהל**

- 10 4. ביום 26.8.2020 רכשה העוררת זכות במקרקעין בנכס המצוי ברחוב משעול הגאונים
- 11 בעיר אילת. באותו היום חתמה העוררת על הצהרה למנהל על רכישת **דירת מגורים**
- 12 **יחידה**. בהצהרתה הצהירה כי הדירה תשמש למגורים, כחטיבה אחת, וכי היא דירתה
- 13 היחידה. בהתאם להצהרתה חישה העוררת את מס הרכישה בחלופה של **דירת**
- 14 **מגורים יחידה**, בשיעור אפס.
- 15 5. המנהל לא קיבל את חישוב המס על פי ההצהרה, וביום 23.11.2020 קבע כי מדובר
- 16 ברכישה של זכויות מקרקעין בשתי יחידות מגורים נפרדות, בתמורה ל- 300,000 ₪



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

ו"ע 22-10-52360-10 גלבוט נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

- 1 כל אחת. קביעת המנהל נעשתה על יסוד חוות דעת שמאי שלפיה חולקה הדירה לשתי
- 2 יחידות נפרדות. כפועל יוצא חייב המנהל את רכישת הזכויות בדירה האחת במס
- 3 רכישה בשיעור אפס; ובדירה האחרת במס רכישה כדירה שנייה.
- 4 6. העוררת לא השלימה עם קביעה זו וביקשה מהמנהל, ביום **30.11.2020**, לתקן את
- 5 השומה, כך שהרכישה תסווג כרכישת זכויות **בדירת מגורים יחידה**. ביום **20.12.2020**
- 6 דחה המנהל את הבקשה. ביום **8.3.2021** הגישה העוררת בקשה נוספת לתיקון השומה,
- 7 שנדחתה אף היא, ביום **28.7.2021**.
- 8 7. ביום **11.11.21** פנתה העוררת למנהל, באופן מקוון, בבקשה לקיום דיון בהשגה, וזאת
- 9 בעקבות הליכי גבייה ועיקול שבהם נקט המנהל לאחר שהמס לא שולם בהתאם
- 10 לשומה שקבע. בתגובה השיב המנהל כי לא ניתן לקיים דיון בהשגה שטרם הוגשה, וכי
- 11 יש להגיש בקשה להארכת מועד להגשת השגה, שכן המועד להגשתה חלף זה מכבר.
- 12 8. ביום **15.11.2021** הגישה העוררת בקשה להארכת מועד להגשת השגה, ובקשתה נענתה
- 13 בחיוב. ביום **22.11.2021** הגישה העוררת השגה על ההחלטה. ביום **30.1.2022** התקיים
- 14 דיון טלפוני בהשגה, בהשתתפות העוררת ואמה. במהלך הדיון נטען, בין היתר, כי
- 15 הדירה מושכרת באמצעות חברת ניהול בשם **אלמוג אילת מ.ד.ע. 2000 בע"מ** (להלן -
- 16 "**אלמוג בע"מ**"). ביום **10.2.2022** הגישה העוררת למנהל בקשה לקיום ביקור בנכס
- 17 (בהמשך לבקשה דומה קודמת שהגישה העוררת למנהל ביום **26.12.2021**). לבקשתה
- 18 ביקרו נציגי המנהל בנכס ביום **6.3.2022**. במהלך הביקורת התברר למנהל משיחה
- 19 שקיים עם עובד אלמוג בע"מ, כי הדירה מושכרת באמצעות אלמוג בע"מ **כדירת נופש**.
- 20 9. ביום **8.3.2022** דחה המנהל את ההשגה (להלן - "**ההחלטה בהשגה**"), שהיא ההחלטה
- 21 נושא הערר. בהחלטתו פירט כי במהלך הדיונים בהשגה התברר שהדירה מושכרת
- 22 כ"דירת נופש", באמצעות אלמוג בע"מ, ועל כן חוייבה תמורת הרכישה (600,000 ₪
- 23 בהתאם להסכם הרכישה), במס החל על רכישת זכויות בדירת נופש. בהחלטה בהשגה
- 24 בואר כי ניתן להגיש ערר על ההחלטה בתוך 30 ימים.
- 25 10. בחלוף למעלה מחצי שנה, ביום **15.9.2022**, פנתה העוררת פעם נוספת למנהל, בבקשה
- 26 להגיש השגה נוספת. ביום **22.9.2022** דחה המנהל את הבקשה מהטעם שלא ניתן
- 27 להגיש השגה נוספת, שנייה במספר, לאחר שההשגה שהוגשה נדונה ונדחתה (להלן -
- 28 "**החלטת המנהל השנייה**").



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

ו"ע 22-10-52360-10 גלבוט נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

### הערר

- 1  
2 11. בערר שלפני, אשר הוגש ביום 30.10.22, התבקש בית המשפט להורות למנהל להשיב  
3 את המס ששולם (באמצעות הליכי גביה), הואיל ומדובר ב'דירת מגורים יחידה', וכן  
4 להורות על מתן אישור ללשכת רישום מקרקעין.  
5 12. בערר פורט בקצרה כי החלטתו הראשונה של המנהל, שלפיה חולקה הדירה לשתי  
6 יחידות מגורים נפרדות, התבססה על חוות דעת ישנה של שמאי, אשר שיקפה את  
7 מצבה של הדירה בעבר. העוררת חלקה בערר על סיווג הדירה כ'דירת נופש', וטענה כי  
8 היא מושכרת למגורי עובדים, כפי שניתן ללמוד מחוזי השכירות שהגישה למנהל.  
9 13. העוררת פירטה בכתב הערר כי זמן רב חף עד שעלה בידה לאתר את 'סטטוס' החיוב  
10 של הנכס בארנונה, אשר בו מופיע במפורש כי המדובר בארנונה למגורים. כן נטען כי  
11 בהתאם להסכם בין העוררת לבין אלמוג בע"מ, משכירה אלמוג בע"מ את הדירה  
12 למגורי עובדים בלבד, "כך שלעוררת אין קשר ישיר עם נתוני הנכס".  
13 14. נטען בהקשר זה כי אין ליתן לפרוצדורה להפוך מיטת סדום ולהכשיר החלטה שגויה,  
14 שאינה תואמת מסמכים אובייקטיביים התומכים בטענתה של העוררת.  
15

### הבקשה והתגובה

- 16  
17 15. בבקשתו טען המנהל כי יש להורות על סילוק הערר על הסף בשל האיחור הרב, בן כ-  
18 8 חודשים, בהגשתו. עוד נטען כי הערר מנוסח בכלליות, ואינו מבסס תשתית לכאורית  
19 לדיון בו; הערר אינו מנומק, ואינו נתמך בבדל ראיה התומכת בטענה הכללית שלפיה  
20 מדובר בדירת מגורים, בעוד שהמסמכים המצויים בידי המנהל, אשר חלקם הוגשו על  
21 ידי העוררת עצמה, מלמדים על כך שמדובר בדירת נופש.  
22 16. המנהל הפנה לכך שהעוררת לא התייחסה בערר שהגישה לטעמי האיחור הרב בהגשת  
23 הערר, וממילא לא בואר האם מתקיימים בענייננו טעמים חריגים המצדיקים הגשת  
24 ערר באיחור כה רב. הודגש כי המחוקק קבע מועדים ברורים שבמסגרתם ניתן לתקוף  
25 את החלטות המנהל, ונטען כי העוררת אינה יכולה לעשות דין לעצמה ולחרוג ממועדים  
26 אלו. בתמיכה לטענותיו סקר המנהל את ההלכה הפסוקה בעניין הארכת מועד להגשת  
27 ערר או ערעור בדיני המס, ועמד על כך שגם באיחור קצר בהרבה מהאיחור שהיה  
28 בענייננו, לא התיר בית המשפט הגשת ערעורים באיחור.  
29 17. בתגובתה טענה העוררת כי המנהל הוא שלא עמד במועדים, וכי את ביקורו בנכס ערך  
30 כשנה וחצי לאחר הגשת הדיווח על רכישת הנכס, ובעקבות פניות אין ספור מצדה.  
31 אשר לאיחור בהגשת הערר התבקש בית המשפט לראות בערר כאילו הוגש במועד,  
32 נוכח האיחור בטיפולו של המנהל. העוררת קבלה על כך שזהותו ותפקידו של עובד



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

ו"ע 22-10-52360-10 גלבוט נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

1 אלמוג בע"מ שעמו שוחחו נציגי המנהל אינה ידועה; שעל פי ההסכם בין העוררת לבין  
2 אלמוג בע"מ היה על אלמוג בע"מ להשכיר את הדירה למגורים בלבד, וככל שאלמוג  
3 בע"מ לא עשתה כן, הרי שהיא הפרה את ההסכם שעליו חתמה.  
4

### דיון והכרעה

5  
6 18. העוררת לא צירפה לכתב הערר את ההחלטה נושא הערר (אף שהיה עליה לעשות כן  
7 על פי **תקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני וועדות ערר), התשכ"ה - 1965** (להלן-  
8 "**תקנות הערר**"), ואולם מטענותיה ניתן להתרשם כי הערר מוגש על ההחלטה בהשגה  
9 בלבד, שבגדרה נדחתה כאמור ההשגה שהגישה העוררת למנהל. בכתב הערר לא  
10 הועלתה טענה כלשהי בדבר החלטת המנהל השנייה, שבגדרה נקבע כאמור כי לא ניתן  
11 להגיש למנהל השגה נוספת, לאחר שההשגה נדחתה (מן הסתם מהטעם שאכן לא  
12 קיימת בדין אפשרות להגשת השגה נוספת לאחר דחיית ההשגה, והדרך לתקוף את  
13 החלטת המנהל בהשגה היא בדרך של הגשת ערר).

14 19. סעיף 88 בחוק מיסוי מקרקעין מורה כי ערר על החלטת המנהל בהשגה יוגש לוועדת  
15 הערר **בתוך 30 ימים מיום שנמסרה ההחלטה**. אומר כבר עתה כי לא ניתן לעקוף את  
16 פרק הזמן הקצוב בחוק להגשת הערר באמצעות הגשת בקשות נוספות, לרבות השגה  
17 נוספת, ואין בבקשות כאמור כדי להאריך מועדים, או כדי להפסיק את מירוץ פרק  
18 הזמן המוקצב להגשת ערר.

19 20. אף שסעיף 110 בחוק מיסוי מקרקעין הסמיך את שר המשפטים להתקין במסגרת  
20 תקנות הערר גם תקנות בעניין הארכת המועד להגשת ערר, נמנע שר המשפטים  
21 מלעשות כן, ולא קבע במפורש בתקנות הערר כי לוועדה מסורה הסמכות להאריך את  
22 המועד להגשת ערר. הסמכות להאריך את המועד להגשת הערר מסורה לוועדה על פי  
23 תקנה 176 **בתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018** (להלן- "**תקנות סדר הדין**  
24 **החדשות**"), וזאת מכוח תקנה 12 בתקנות הערר, הקובעת-  
25

- 26 (א) בית המשפט רשאי לתת בכל עת הוראות לכל עניין שבסדרי הדין וכן  
27 לתקן כל פגם או טעות בכל הליך לרבות בעניין שהוכרע לפי תקנה 33(ד)  
28 אם ראה לנכון צורך בכך לשם הגשמת מטרת תקנות אלה.  
29 (ב) בית המשפט רשאי לתת הוראות בדבר היקף כתב טענות; נקבע  
30 בתקנות אלה או בכל חיקוק זמן לעשיית דבר או להימנע מעשיית דבר או  
31 מדד להיקף כתב טענות, יחול האמור כל עוד בית המשפט לא הורה  
32 אחרת מטעמים מיוחדים.





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

ו"ע 22-10-52360 גלבו ע נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

- 1 (ג) מועד שהורה עליו בית המשפט לעשיית דבר שבסדר הדין או שבנוהג,  
2 רשאי הוא, לפי שיקול דעתו, ובאין הוראה אחרת בתקנות אלה, להאריכו  
3 מזמן לזמן.  
4
- 5 21. בהתאם לתקנה 176 האמורה רשאית הוועדה להאריך את המועד להגשת ערר על  
6 החלטה בהשגה "מטעמים מיוחדים". הארכת המועד להגשת ערר, אשר המועד  
7 להגשתו נקצב כאמור במפורש בחוק מיסוי מקרקעין, אינה נעשית אפוא באופן  
8 אוטומטי, אלא נדרש "טעם מיוחד" לשם כך, המחייב קיומה של הצדקה מיוחדת  
9 למתן ארכה.
- 10 22. התניית הארכת המועד בקיומו של "טעם מיוחד", נועדה לאזן בין האינטרסים  
11 השונים הרלוונטים להארכת המועד: אינטרס התובע לממש את זכות הפניה  
12 לערכאות; אינטרס הנתבע להסתמכות ולסופיות הדין; ואינטרס הציבור ב"קיומו של  
13 דיון משפטי צודק, מהיר ויעיל" תוך "חיסכון במשאבי זמן ועלויות" כאמור בתקנה 5  
14 בתקנות סדר הדין החדשות; ועל כן נראה כי לאחר התקנתן של תקנות סדר הדין  
15 האזרחי החדשות, המשקפות דרישה להקפדה גבוהה יותר על עמידה בדרישות סדרי  
16 הדין מהדרישה שהייתה בעבר, תהיה ידו של בית המשפט "קפוצה" יותר בבקשות  
17 למתן ארכה ובפרשנות ה"טעם המיוחד" להארכת מועד. בין השיקולים שישקול בית  
18 המשפט בגדרו של האיזון הנאות יהיו, בין היתר: הטעמים לאיחור בפתיחת ההליך;  
19 משך האיחור; וסיכויי ההצלחה.
- 20 23. האיזון בין האינטרסים האמורים הודגש לא אחת בהקשרם של דיני המס, גם לפני  
21 התקנת תקנות סדר הדין החדשות, ולצד זכות הגישה לערכאות והחשיבות הרבה  
22 בגביית מס אמת, שיקול שיש להביאו בחשבון בהכרעה בבקשה להארכת מועד  
23 במסגרת שיקולי סיכויי הערעור או הערר, עמדו בתי המשפט בהקשר של ערעורי המס  
24 גם על הצורך בוודאות בענייניה הכספיים של המדינה. כפי שציין בית המשפט העליון  
25 בע"א 3602/07 נציבות מס הכנסה ומס רכוש נ' דניאל שחר, פ"ד נו (2) 297, 328 -  
26
- 27 אכן, הצורך ביסוד של ודאות בניהול ענייניה הכספיים של רשות הציבור הוא כה  
28 דומיננטי, עד שהמחוקק - ולא רק בישראל - מצא לנכון, לעתים, להפקיע חטיבות  
29 דין שלמות בנושאי מיסוי מתחומו של המשפט הפרטי ולספחן - למצער בחלקן -  
30 אל המשפט הציבורי. תופעה תדירה היא בתחום המיסוי, שהחוק קובע הסדר  
31 שלם ומקיף להשגות, לעררים ולערעורים, ומוסיף הוא וקובע הסדרים מיוחדים  
32 לתביעות שתוגשנה ואשר עניינן השבת כספים ששולמו לרשות. הסדרים אלה



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

ו"ע 22-10-52360 גלבוט נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

- 1 סגורים הם לעתים מזומנות ממרבית צדדיהם – לרבות בקביעת לוחות זמנים  
2 להשגות לעררים, לערעורים ולתביעות השבה...  
3 כליאתם של הליכים אלה במסגרת סטטוטורית פורמאלית אגב קביעת לוחות  
4 זמנים ברורים עשויה להבטיח מידה ראויה של ודאות לניהול המשק הכספי של  
5 רשויות הציבור ולמעט מגורם חוסר הודאות העשוי לפגום בתכנון פעילויות  
6 שהרשות אמורה לבצע בגדרי תפקידיה".  
7  
8 24. ההקפדה במועדים בענייני המסים מושפעת גם מכך שבעקבות הגשת ערעור או ערר,  
9 לפי העניין, מעוכב מועד תשלום המס, או נדחה, עד תום בירורו (ראו סעיף 91 בחוק  
10 מיסוי מקרקעין), ועל כן יש בקצבת המועדים להגשת הערר כדי להבטיח גביה יעילה  
11 של המס.  
12 25. בתי המשפט עמדו לא אחת על הצורך בהקפדה על המועדים בערעורי מסים, וקיבלו  
13 בקשות לסילוק על הסף גם כאשר דובר באיחור קצר מהאיחור בענייננו. (ראו למשל:  
14 ע"מ 5354-06-12 (ת"א) טריניטי מערכות מחשוב בע"מ נ' מס ערך מוסף תל אביב ]  
15 (מיום 30.1.2013), שם סולק על הסף ערעור שהוגש בחלוף כחודשיים לאחר המועד  
16 להגשת ערעור. כב' השופט א' אורנשטיין קבע כי-  
17 "שעה שנקבעו מועדים להגשת הליכים, והמבקש לא עמד בהם, ואף לא נתן טעם  
18 ענייני לכך, לא כל שכן, לא טרח להגיש בקשה להארכת מועד, קצרה ידי  
19 להושיע. במיוחד נכון הדבר, שעה שעסקינן באחור של כחודשיים ימים".  
20 ע"מ 7766-03-16 (ת"א) עזרא אילן הניה נ' מנהל מס ערך מוסף תל אביב (מיום  
21 28.11.2016) בו דנה כב' השופטת י' סרוסי באיחור בן כשלושה וחצי חודשים בהגשת  
22 הערעור, וקבעה כי-  
23 "כנגד הזכות החוקתית השמורה לבעל דין לקבל את יומו בבית המשפט, עומדת  
24 חובתו הבסיסית, הן כלפי בית המשפט והן כלפי בעלי הדין האחרים, לקבל על  
25 עצמו את עלו של בית המשפט, החלטותיו, ואת סדרי הדין שבלעדיהם לא ניתן  
26 לקיים הליך שיפוטי תקין. לא ניתן להרשות לבעל דין לנהוג בסדרי הדין כאוות  
27 נפשו תוך ניצול ההליך השיפוטי ואחר כך עדיין לצפות כי ההליך השיפוטי  
28 יעמוד לימינו וינתן לו יומו בבית משפט"  
29 ו"ע 20-02-62832 (חיפה) אלבאש ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (מיום  
30 30.6.2020), שבו דנה כב' השופטת א' ויינשטיין באיחור בן למעלה משבעה וחצי  
31 חודשים, וקבעה כי יש לסלק את הערר על הסף, מהטעם שלא ניתן "נימוק מיוחד,  
32 כדרישת הדין, לצורך הארכת המועד להגשת הערר". (באותו עניין אף צוין חשש לשימוש



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

ו"ע 22-10-52360-10 גלבוט נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

1 לרעה בהליכים משפטיים מתוך מטרה "למשוך את הזמן" ולדחות ככל האפשר את  
2 מועד תשלום המס);  
3 ע"מ 10280-08-20 (מרכז) **חאג' יחיא נ' פקיד שומה נתניה** (מיום 16.3.2021), שבו דן  
4 כב' השופט שי בורשטיין באיחור בן כ- 8 חודשים, וקבע כי יש לדחות את הערעור על  
5 הסף, הן מהטעם של האיחור הממושך בהגשתו, שלא ניתן לו כל הצדק סביר, הן לאור  
6 סיכויי הלכאוריים הנמוכים של הערעור);  
7 פסק דיני בע"מ 46275-04-22 (ב"ש) **הואשלה נ' פקיד שומה באר שבע** (מיום  
8 15.6.2022), שבו נדחתה בקשה להארכת מועד שהוגשה באיחור בן 7 חודשים;  
9 ו"ע (מרכז) 62181-01-23 **ברסלר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה** (מיום  
10 13.4.2023), שבו דחה כב' השופט א' גורמן, בהסכמת חברי לוועדה, בקשה להארכת  
11 מועד שהוגשה באיחור של כ- 10 חודשים.  
12 26. ניתן ללמוד על ההקפדה במועדים גם מהחלטת כב' השופט ד' מינץ בעניין הגשת ערעור  
13 על החלטת הוועדה לבית המשפט העליון, בער"א א.א. **אביבה אלזמי בע"מ נ' מנהל**  
14 **מיסוי מקרקעין חיפה** (מיום 8.12.2021).  
15

### מן הכלל אל הפרט

16  
17 27. בענייננו ניתנה כאמור ההחלטה בהשגה נושא הערר ביום 8.3.2022, בעוד שהערר הוגש  
18 אך ביום 30.10.22, בחלוף למעלה משבעה וחצי חודשים מיום מתן ההחלטה בהשגה,  
19 ובחלוף למעלה מחצי שנה מהמועד שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין להגשת הערר.  
20 28. חרף האיחור הרב בהגשת הערר, לא הוגשה לבית המשפט בקשה להארכת מועד  
21 להגשתו, לא פורטו הטעמים לאיחור, וממילא אף לא צורף תצהיר התומך בטענות  
22 העובדתיות באשר לאיחור (תצהיר שכזה אף לא צורף לתגובתה של העוררת לבקשה  
23 לסילוק הערר על הסף). **די בכך כדי לקבל את הבקשה לסילוק על הסף ולהורות על**  
24 **דחיית הערר.**  
25 29. מעבר לדרוש אציין כי גם אילו הייתה מוגשת בענייננו בקשה להארכת מועד להגשת  
26 הערר, לא מתקיימים בענייננו הטעמים המצדיקים זאת, כפי שעולה הטענות הצדדים  
27 בבקשה לסילוק הערר על הסף, בתגובה, ובכתב הערר עצמו.  
28 30. הטעם היחיד שהעלתה העוררת לכאורה בכתב הערר, בשפה רפה, היה הזמן שחלף עד  
29 שעלה בידה לקבל אישור על סיווג הנכס לצרכי ארנונה. מעבר לכך שספק האם מדובר  
30 בראיה מהותית ומכרעת לשם הוכחת טענותיה של העוררת, לא היה כל הכרח לצרף  
31 את המסמך לכתב ערר, וניתן היה להשלים את הגשתו לאחר הגשת הערר במועד  
32 הקבוע בחוק.



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

ו"ע 22-10-52360-10 גלבוט נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

31. גם הטעם שלפיו התעכב המנהל בעריכת ביקור בנכס אינו מצדיק כשלעצמו את הארכת המועד להגשת הערר. מעבר לכך שהמנהל עמד במועדים הקבועים בחוק למתן החלטה בהשגה, ולא נמצא כל שיהוי בהתנהלותו. אין כל חובה או אפשרות לעריכת ביקור של המנהל בכל נכס שנמכר, ומעיון בהליכים שהתנהלו בפני המנהל ניתן להיווכח שהמנהל היה קשוב לפנייות חוזרות ונשנות מצד העוררת, תוך הארכת המועדים להגשת השגה, ועריכת ביקור בנכס.
32. אשר לסיכויי הערר, טענותיה העובדתיות של העוררת לא נתמכו כאמור בתצהיר, והמסמך היחיד בהקשר זה שצורף הוא החוזה בין העוררת לבין אלמוג בע"מ, אשר אינו מלמד באופן חד משמעי על כך שהנכס מושכר למגורים בלבד, ולא לידירת נופש, ואין אפשרות ללמוד ממנו כי סיכויי הערר גבוהים.
33. כפועל יוצא יש לסלק את הערר על הסף, בהתאם לתקנה 41 **בתקנות סדר הדין החדשות**, החלה בענייננו מכוח תקנה 12 **בתקנות הערר**.

### סיכום

34. אשר על כן אציע לחברי להעתר לבקשה ולהורות על סילוק הערר על הסף, מהטעם שהוגש לאחר שחלף המועד להגשתו, מבלי שהוגשה בקשה להארכת מועד, ומבלי שהוצג טעם מיוחד להארכת המועד.
35. העוררת תשלם למנהל את הוצאותיו בגין הליך זה בסכום כולל של 5,000 ₪. ככל שהסכום לא ישולם במועד הוא יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין עד יום התשלום.

### חבר הוועדה, מר גד נתן, שמאי מקרקעין

1. אני מסכים לפסיקת יו"ר הוועדה, השופטת י. ייטב, לרבות הצו להוצאות המשיב שנקבע – 5,000 ₪.
2. אוסיף ואומר שהערר הוגש בשיהוי ניכר ללא כל צידוק העונה ל - "טעמים מיוחדים", כאמור בתקנה 176(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי. לכן העתרות לבקשה תפרוץ את גדרי החוק, ותהפוך את הוראותיו והוראות התקנות לחסרי תוקף מחייב.





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

ו"ע 52360-10-22 גלבוט נ' מקרקעין - באר שבע

תיק חיצוני:

1

2

### חבר הוועדה, מר אלון לילי, שמאי מקרקעין

3 1. אני מסכים לפסיקת יו"ר הוועדה לעניין סילוק הערר על הסף מהטעם

4 שלא הוצגו נסיבות מיוחדות ויוצאות דופן להגשת הערר באיחור כה

5 ניכר.

6 2. אני סבור שבמקרה זה, שבו הוגש הערר באיחור רב, בחלוף יותר מחצי

7 שנה מהמועד הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין וללא הגשת בקשה לוועדת

8 הערר להארכת המועד להגשתו הרי שיש לפסוק הוצאות גבוהות בסך

9 של 5,000 ₪.

10

### סוף דבר:

11 בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה ובהסכמת חבריה, נדחה בזאת הערר. העוררת תשא בשכרו של

12 המנהל בסך 5,000 ₪. סכום זה ישולם תוך 30 ימים, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית

13 כדין מיום מתן פסק הדין עד יום התשלום בפועל.

14

15 ניתן היום, י"ז אייר תשפ"ג, 08 מאי 2023, בהעדר הצדדים.

16



מר גד נתן,  
שמאי מקרקעין  
חבר הוועדה

מר אלון לילי,  
שמאי מקרקעין,  
חבר הוועדה

יעל ייטב, שופטת  
יו"ר הוועדה