



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 15-08-53249 חשן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

בפני ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

### העוררים

1. דוד חשן
  2. יוסף חשן
  3. ויואן פורד
- ע"י בייכ עוה"ד דוד חשן

נגד

### המשיב

מנהל מיסוי מקרקעין חדרה  
ע"י עו"ד דנה ונדרוב מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

### פסק דין

#### השופט רוז סוקול-יו"ר הוועדה

1. העוררים היו שלושה מבין בעלי זכויות משותפים במקרקעין. בעקבות תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין שהוגשה לבית משפט השלום, חולקו המקרקעין ובין השותפים הועברו גם תשלומי איזון. שניים מבין העוררים מכרו את הזכויות שקיבלו בעקבות חלוקת המקרקעין.

הערר מושא תיק זה עוסק בחיובי המס שהוטלו על העוררים בעקבות פירוק השיתוף ובשל העסקאות למכירת הזכויות שהתקבלו. בסופו של הליך, ולאחר שהושגו הסכמות, נותר להכריע אך ורק בטענות העוררים לגבי חיובם בתשלומי קנסות בשל איחור בדיווח ואיחור בתשלומי המס.

#### רקע

2. חלקה 7 בגוש 10581 מצויה בשולי שכונת גבעת אולגה בחדרה ושטחה כ- 8,100 מ"ר. הבעלים הרשומים בחלקה היו חשן דוד (1/6 חלקים), חסמן יוסף (1/6 חלקים), בתיה יובל ז"ל (1/3 חלקים), חסמן חיים (1/18 חלקים), חסמן טובה (1/18 חלקים). בשל מחלוקות בין בעלי הזכויות הוגשה תביעה לבית משפט השלום בחדרה לפירוק השיתוף במקרקעין (תיק 10027-07-11). בעקבות פטירתה של המנוחה, בתיה יובל ז"ל, הועברו זכויותיה ליורשתה, הגב' אביבה ויואן פורד.

3. בית משפט השלום הורה על פירוק השיתוף במקרקעין בין הבעלים המשותפים, וביחד עם החלוקה הורה על תשלומי איזון שישולמו על ידי חלק מהשותפים לאחרים (ראו פסק הדין מיום 18.1.2013).

4. בעקבות פסק הדין ולשם מימושו, מינה בית המשפט את עו"ד מישל חזן לשמש כונס נכסים של החלקה. בהחלטת המינוי (צורפה לערר) הורה בית המשפט כי תפקידיו ככונס הנכסים יהיו "[...] טיפול בהסכמי השיתוף, תשריט החלוקה ומדידה ורישום בלשכת רישום המקרקעין בחיפה".

1 מתוך 6



## בית המשפט המחוזי בחיפה

### ו"ע 15-08-53249 חשן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

5. כונס הנכסים פעל על פי הוראות בית המשפט והשלים את רישום הזכויות על שם השותפים. במסגרת זו, ועל מנת לקבל אישור כנדרש על פי דין על סילוק חובות המס, פנה הכונס גם למשיב, הגיש הצהרות על חלוקת המקרקעין, בא בדברים לעניין שיעורי המס ואף בעניין הקנסות שהוטלו בשל האיחור בדיווח.

6. עוד מתברר כי העורר 1, עו"ד דוד חשן, והעוררת 3, הגב' ויויאן פורד, מכרו את זכויותיהם לאחרים. דוד חשן מכר את זכויותיו לדודוב מיכאל בעסקה מיום 5.6.2014 ואילו ויויאן פורד מכרה את זכויותיה בעסקה לעו"ד לבייב (החסכם לא הוצג לעיווננו).

#### השומות

7. בעקבות פירוק השיתוף וחלוקת החלקה בין השותפים, ובעקבות עסקאות המכר למכירת זכויות דוד חשן ויויאן פרויד, הוציא המשיב לעוררים שומות מס שבח- שומות מס 115006256, 114102072, 114102106 בגין מס השבח בעקבות חלוקת המקרקעין, שומות מס 114087513 מס שבח בעסקה למכירת זכויותיה של ויויאן פורד לעו"ד לבייב ושומות מס' 11407854 ו- 115012791, מס שבח במכירת זכויות דוד חשן למיכאל דודוב.

#### ההליכים והטענות

8. על שומות אלו הגישו העוררים השגות ולאחר שקיבלו תשובות שלא הניחו את דעתם הגישו את הערר העומד להכרעתנו. הליכי הערר נמשכו זמן רב, שכן טיעוני העוררים לא היו ברורים. לאחר תיקון הערר ופירוט הטענות, הסכים המשיב לקבל חלק ניכר מטענות העוררים לגבי שומות מס השבח במכירת הזכויות. המשיב אישר ניכוי הוצאות השבחה רבות ותיקן את השומות בהתאם (ראו פרוטוקול הדיון מיום 10.11.2016).

9. בעקבות תיקון השומות, הודיע בא כוח העוררים כי המחלוקת היחידה שנותרה עוסקת בקנסות שהושתו עליהם בגין האיחורים בהגשת הצהרות ובגין איחור בתשלום המס.

10. העוררים מבקשים לבטל או להפחית את הקנסות שהוטלו עליהם, הטענה המרכזית שהעלו העוררים היא טענת אפליה. לטענתם השותפים האחרים בחלקה לא חויבו בקנסות בגין הגשת הצהרות באיחור. לטענות אלו אין כל ראיות והמשיב סירב לאפשר לעוררים לעיין במסמכי השומה של שאר בעלי החלקה.

11. המשיב מצדו טוען כי כונס הנכסים הגיש בקשות לבטול הקנסות בכל העסקאות הנובעות מחלוקת המקרקעין. בקשות הכונס נענו באופן חלקי והקנסות שהושתו בגין שומות אלו הופחתו. מאחר והוגשו בקשות שהתקבלו, סבור המשיב שאין מקום לדון בבקשות נוספות.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 53249-08-15 חשן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

לגבי עסקאות המכר, מבהיר המשיב כי בגין עסקת מכירת זכויותיה של וויאן פורד לעו"ד לבייב לא הוטל כל קנס, ואילו בגין האיחור בתשלום המס בעסקת המכר של דוד חשן לדודוב הוטל קנס בסך של 769 ₪ בלבד. קנס זה שולם במלואו ומעולם לא הוגשה בקשה לביטולו.

### דיון והכרעה

12. כמפורט להלן, דין הערר להידחות. נפתח את הדיון בשומות שהוצאו בגין חלוקת המקרקעין בין השותפים.

העוררים היו חלק מבעלי הזכויות בחלקה. העוררים ושותפיהם ביקשו לפרק את השיתוף. לא מדובר בחלוקת עיזבון ועל כן, בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 יראו בחלוקה זו כעסקת מכירה.

סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין מעניק פטור במכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת המקרקעין בין בעליהם אולם פטור זה לא יחול על מכירת זכויות בתמורה כספית. הואיל ובמסגרת הליכי פירוק השיתוף שולמו תשלומי איזון, הרי שהעברת החלקים בחלקה בתמורה לתשלומי האיזון מהווה מכירה החייבת במס.

13. העוררים לא הציגו בפנינו את ההצהרות שהוגשו בעקבות מכירת המקרקעין בחלוקת החלקה, כנדרש לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין. מתברר כי הצהרות אלו הוגשו על ידי הכונס. אין חולק כי ההצהרות הוגשו באיחור במועדים כמופיע בשומות שהוציא המשיב. בשל האיחור בהגשת ההצהרות חויבו העוררים בקנס על פי סעיף 94א' לחוק.

### סעיף 94א' הנ"ל קובע:

(א) לא הגיש אדם הצהרה או הודעה במועד שנקבע בסעיפים כמפורט להלן, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום כמפורט להלן:

(1) בסעיפים 73 ו-76 – 250 שקלים חדשים;

(2) בסעיפים 74 ו-75 – 200 שקלים חדשים;

הסכומים האמורים יתואמו אחת לשנה, ב-16 לינואר, לפי שיעור עליית המדד שפורסם בחודש ינואר של אותה שנה לעומת המדד שפורסם בחודש ינואר 2011; הסכומים שתואמו כאמור יעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.

(ב) המנהל רשאי, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור היה מנסיבות מוצדקות, לפטור אותו מתשלום הקנס לפי סעיף קטן (א), כולו או חלקו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

### ו"ע 15-08-53249 חשן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

רואים אנו כי למנהל שיקול דעת להורות על הפחתת הקנס כולו או חלקו. ההליך הנוכחי עוסק למעשה בביקורת על הפעלת שיקול דעת זה.

14. הפחתת הקנס מסורה לשיקול דעתו של המנהל אם ראה כי האיחור נובע "מסיבות מוצדקות". הקנס על פי סעיף 94א' לחוק אינו עונש אלא סנקציה מנהלית שנועדה לסייע בהרתעה ולאפשר אכיפה יעילה של חובת תשלום המס (ראו למשל ע"פ 758/80 י-ש-ל' בע"מ חברה פרטית נ' מדינת ישראל, פ"ד (1) 826, 277/82 נירוסטה בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד (1) 826, 625 (4) (1981); רע"א 277/82 נירוסטה בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד (1) 826, 831 (1983); י"ד הדרי מיסוי מקרקעין 310 (מהדורה שנייה, 2007)). נקודת המוצא צריכה על כן להיות כי מקום שבו נקבע בדין שיעור קנס שעל נישום לשלם בשל מחדלו, יש להותיר את הקנס בשיעור הקבוע. הפחתת הקנס תעשה על ידי המנהל על פי שיקול דעתו רק במקרים מתאימים. בית המשפט ימנע מלהתערב בשיקול דעת זה אלא אם כן נפלו בו פגמים כמו חריגה מסמכות, פגיעה בכללי הצדק הטבעי או חוסר סבירות קיצונית.

16. המנהל הפעיל שיקול הדעת והפחית את הקנסות לבקשת הכונס. בשומה 114102106 הופחת הקנס ב-50 אחוז ובשומה 114102072 הופחת הקנס והועמד על סך של 5,000 ₪. הקנס שהוטל בשומה 115006256 בוטל כליל.

17. אין בפי העוררים כל טענה על פגם שנפל בשיקול דעת המשיב למעט טענת האפליה. הטענה כי בשומות של נישומים אחרים, בעלי זכויות בחלקה, לא הוטלו קנסות, לא הוכחה ואין שמץ ראיה מתי שותפים אלו הגישו את ההצהרות, האם שולם על ידם קנס וכמה. טענת האפליה נטענה בעלמא ועל כן, אינה יכולה לשמש עילה להתערבותנו בקנסות שהוטלו.

18. בשומות מכירת הזכויות על ידי וויאן פורד, לא הוטל כל קנס ועל כן אין צורך לדון בטענות. בשומות מכירת זכויות דוד חשן למיכאל דוידוב הוטל קנס בסך של 769 ₪ ששולם והעוררים לא מעלים שום טענה לעניין קנס זה.

### סוף דבר

19. לאור כל האמור, אנו דוחים את הערר.



**בית המשפט המחוזי בחיפה**

ו"ע 15-08-53249 חשן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

הואיל וחלק מטענות העוררים התקבלו בהסכמה, איננו מוצאים לחייב בהוצאות את מי מהצדדים.

ר. סוקול, שופט  
יו"ר הוועדה

עו"ד דן מרגליות – חבר הוועדה:

אני מסכים.

דן מרגליות, עו"ד  
חבר הוועדה

עו"ד דב שמואלביץ – חבר הוועדה:

אני מסכים.

דב שמואלביץ, עו"ד  
חבר הוועדה



**בית המשפט המחוזי בחיפה**

ו"ע 15-08-53249 חשן ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה

הוחלט כאמור בפסק דינו של יו"ר הוועדה, השופט רון סוקול.

ניתן היום, א' ניסן תשע"ז, 28 מרץ 2017, בהעדר הצדדים.

דב שמואלביץ, עו"ד  
חבר הוועדה

דן מרגליות, עו"ד  
חבר הוועדה

ר. סוקול, שופט  
יו"ר הוועדה