



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 23-01-62181 ברסלר ואח' נ' מס שבח נתניה

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אבי גורמן, יו"ר הוועדה
שמאי המקרקעין מר גד נתן, חבר הוועדה
שמאי המקרקעין מר אלון לילי, חבר הוועדה

מבקשים 1. ליאור ברסלר
2. אורית יפתח (ברסלר)

נגד

משיב מס שבח נתניה

החלטה

1 לפנינו בקשה להארכת מועד להגשת ערר, וזאת לאחר שחלפו מספר חודשים מאז חלוף 30 הימים
2 הקבועים בסעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") להגשת ערר.

3

4

עיקרי העובדות וטענות הצדדים

5 1. בתאריך 29.12.20 דיווחו המבקשים למשיב על עסקת מכר, במסגרתה מכרו את חלקם (25%) מנכס
6 מקרקעין הידוע כגוש 6530 חלקה 126, הכולל שתי חנויות, שתי דירות מגורים וזכויות בניה נוספות
7 (להלן: "הממכר").

8 2. לאחר שהתקיימו דיונים בין הצדדים, הוצאה למבקשים שומה לפי מיטב השפיטה, עליה הגישו
9 השגה וזו נדחתה בהחלטה שהוציא המשיב ביום 14.2.22 (להלן: "ההחלטה בהשגה").

10 המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעניינים שונים הנוגעים לחישוב השבח, השווי שייחוס לחלקי הממכר
11 השונים ומועדי הרכישה.

12 3. בתאריך 21.3.22 הגישו המבקשים בקשה לתיקון השומה. הבקשה לתיקון השומה כללה שני
13 עניינים:

14 א. חזרה על עניינים שנדונו כבר במסגרת ההחלטה בהשגה.

15 ב. בקשה להכרה בשתי הוצאות נוספות.

16 4. בתאריך 5.7.22 ניתנה החלטת המשיב בבקשה לתיקון השומה, כדלקמן:

17 א. באשר לעניינים שנדונו כבר בהחלטה בהשגה, הופנו המבקשים לאותה החלטה.

18 ב. הוכרו שתי הוצאות שהתבקשו.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 23-01-62181 ברסלר ואח' נ' מס שבח נתניה

תיק חיצוני:

- 1 5. בתאריך 11.8.22 עבר ב"כ המבקשים אירוע לבכי, בגינו נדרש לעבור צינתור (להלן: "הנסיבות
2 הרפואיות").
- 3 6. בתאריך 25.1.23 הגישו המבקשים את הבקשה שלפניי, להארכת מועד להגשת ערר.
4 7. תמצית טענות המבקשים: המבקשים טוענים כי הנסיבות הרפואיות, אשר לדבריהם הוסיפו והשפיעו
5 על ב"כ אף פרק זמן לאחר המועד בו אירע, הן נסיבות חיצוניות שלא היו בשליטתם או בשליטת
6 ב"כ, המצדיקות להאריך את המועד הקבוע בחוק להגשת ערר, כך שיינתן להם יומם בבית המשפט.
7 הארכת מועד זו נדרשת לעשיית צדק וכדי להבטיח שומת מס אמת.
- 8 8. תמצית טענות המשיב: המשיב מתנגד לבקשה. לדברי המשיב, מועד הגשת הערר היה למעשה כבר
9 בחודש מרץ שנת 2021 – 30 ימים לאחר מתן ההחלטה בהשגה, זמן ניכר לפני קרות הנסיבות
10 הרפואיות. בחירת המבקשים לנהוג שלא כדין, ובמקום להגיש ערר להגיש למשיב בקשה לתיקון
11 שומה – אינה יכולה להצדיק הארכת מועד כה ניכרת של המועדים שחלפו לפני זמן רב. יתירה מזו,
12 אף ממועד מתן ההחלטה בבקשה להארכת המועד, חלפו חודשים רבים, מבלי שמוצגת למעשה כל
13 הצדקה של ממש לאיחור זה.

14

15

דין והכרעה

- 16 לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני מוצא כי הדין עם המשיב ולכן על הבקשה להארכת מועד
17 להידחות. להלן אנמק את עמדתי.

18

- 19 9. סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין קובע את מסגרת הזמן בה יש להגיש ערר:

20 "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה

21 לו ההחלטה, לערוך עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערוך על כל החלטה של

22 המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה."

23 מסגרת הזמן שקבע המחוקק להגשת ערר היא אפוא 30 יום, מיום שקיבלו המבקשים את

24 החלטת המשיב. ההחלטה בהשגה ניתנה כאמור ביום 14.2.22. 30 יום מהמועד בו התקבלה

25 החלטה זו אצל המבקשים, היה עליהם להגיש את הערר.

26 מדובר בפרק זמן ניכר, קודם להתרחשות הנסיבות הרפואיות.

- 27 10. אפשרתי לב"כ המבקשים להגיש מסמכים נוספים, ובהם הראה כי אכן ענייני הרפואיים היו

28 נתונים לבדיקה ובחינה מאז שנת 2019. לא היה במסמכים אלה כדי להצביע על נסיבות חריגות,

29 המצדיקות או מאפשרות התעלמות מהמועדים שנקבעו בחוק, ובכל מקרה – לא נמצא בהם

30 הסבר מדוע לא הוגש ערר כבר בחודש מרץ 2022.





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 23-01-62181 ברסלר ואח' נ' מס שבח נתניה

תיק חיצוני:

11. צודק המשיב כי אין לקבל מצב בו במקום הגשת ערר, יגיש נישום בקשה לתיקון שומה, בה ישוב על אותם עניינים עצמם שנדונו ונדחו במסגרת ההחלטה בהשגה. אם נאפשר זאת, תיפרץ המסגרת הברורה שקבע המחוקק להליך השומתי.
12. קביעת מועדים הכרחית לביצועו של כל דבר חקיקה, ודאי חקיקת מס. קביעה זו נועדה להבטיח ודאות ולקדם צדק ושוויון בין נישומים, והיא הכרחית לתפקודה של מערכת מס יעילה. אכן, כללי פרוצדורה ובכללם מועדים, אינם מיטת סדום, ואין מטרתם להצר את צעדיו של המתדיין אלא להציב להם מסגרת. ממסגרת זו ניתן לחרוג, בהתאם ובכפוף להוראות שנקבעו לכך בחוק ולאופן יישומם כפי שנקבע בפסיקה.
13. בהתאם לתקנה 12(א) לתקנות מס שבח מקרקעין (סדרי דין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965, על ערר יחולו תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי"), למעט תקנות מסוימות המנויות בתקנה האמורה. תקנות שאינן ממועטות והקבועות בתקנות סדר הדין האזרחי, חלות אפוא בהליך זה שלפניי.
- בתקנה 176(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, אשר לא תחולתה מועטה והחלה על כן בעניינינו, נקבע: **... נקבע בתקנות אלה או בכל חיקוק זמן לעשיית דבר או להימנע מעשיית דבר או מדד להיקף כתב טענות, יחול האמור כל עוד בית המשפט לא הורה אחרת מטעמים מיוחדים.** עולה אפוא כי הארכת המועד שנקבע בחוק לשם הגשת ערר, תיעשה כאשר מתקיימים "טעמים מיוחדים" המצדיקים זאת. דרישה זו לקיומם של טעמים מיוחדים להארכת מועד שנקבע בכל חיקוק, הייתה קיימת גם בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, ולכן פסיקה שניתנה ביחס לתקנות הקודמות, יפה אף כיום. לצד זאת יש מקום לומר כי תקנות סדר הדין האזרחי (החדשות), הציבו את יעילות הדיון וקידומו כערך ברור ומובהק, ומטעם זה החשיבות על שמירה על מועדים שנקבעו, התחדדה [על כך, ראו לדוגמה: בש"א 3064/21 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' (6.5.21) פסקה 5]. אכן, מועדים אינם חזות הכל, ובמקרים בהם יש טעמים מיוחדים המצדיקים זאת, יש סמכות ברורה לסטות מהמועדים שנקבעו. אולם, כדי שהמסגרת אשר חשיבותה ברורה לא תיפרץ, יש להקפיד כי הארכת המועדים תיקבע רק במקרים שאכן מצדיקים לקבוע כאמור.
14. מהו "טעם מיוחד" המצדיק הארכת מועד?
ברע"א 10436/07 הראל ציון נ' בנק הפועלים בע"מ ואח' (28.4.2008), נקבע:
- "הלכה היא כי "טעם מיוחד" אשר מצדיק את הארכת המועד הינו קיומן של נסיבות חיצוניות שאינן בשליטת בעל הדין, ואילו כאשר טעמי האיחור נעוצים בבעל הדין עצמו או בבא כוחו, אין צידוק להאריך את המועד שהוחמץ (-Hyperlink Removed-)(3) 209 (1996)".



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 23-01-62181 ברסלר ואח' נ' מס שבח נתניה

תיק חיצוני:

1 ברע"א 3776/16 שמעון גנים נ' דרור רחל, (15.08.2016), בפסקה י', נקבע בעניין זה מפי קבע כבוד
2 המשנה לנשיאה (דאז) השופט א' רובינשטיין:

3 דרישה זו לטעם מיוחד משמשת נקודת איזון ראויה בין אינטרס ה"חסינות" מפני
4 המשך ההליכים לאחר עבור המועד החוקי להגשת ערעור הן של בעל הדין הן של
5 הציבור, לבין האינטרס של מבקש ההארכה כי עניינו יתברר (ראו למשל, -
6 [Hyperlink Removed](#) - אטולין נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבון] פסקה ט' (20.8.13)).
7 נפסק, כי על הטעמים המיוחדים שיירשמו להיות טעמים אובייקטיביים שאינם
8 בשליטתו או בתחום ציפייתו של מבקש הארכה (כגון מוות או מחלה), ומקורם בגורם
9 חיצוני (ראו למשל, [Removed Hyperlink](#) - (2) 904, 910 (2001), להלן עניין
10 ידידיה). עוד נפסק, כי טעות כשלעצמה, גם אם תמת לב, אינה מהווה טעם מיוחד.
11 בהקשר זה יש משמעות לשאלה האם הבקשה להארכת מועד הוגשה במסגרת תקופת
12 הזמן שנקצבה בדין להגשת ההליך המרכזי, וכן האם ידע הצד שכנגד על הכוונה
13 להגיש את הבקשה להארכת מועד (ראו למשל, [Hyperlink Removed](#) - דן-יחיא
14 נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה, [פורסם בנבון] פסקה 10 (10.1.12)); ככל
15 שאינטרס הסופיות של בעל הדין האחר מובהק יותר, והסתמכותו על חלוף המועד
16 ברורה יותר, כך יהיה מקום לדרוש שלטעם המיוחד יהא אופי של העדר שליטה או
17 תקלה שאינה רגילה או צפויה (עניין ידידיה, בעמוד 910). קיומו של "טעם מיוחד"
18 נבחן לפי נסיבותיו של כל מקרה, והרקמה מטבעה פתוחה, באופן מתון; בבוא בית
19 המשפט להחליט על בקשה להארכת מועד עליו להביא בחשבון, בין היתר, את הסיבה
20 לעיכוב בהגשת ההליך, את משך האיחור, את השאלה האם ישנו הליך תלוי ועומד,
21 את מהות ההליך, את מידת ההסתמכות של בעל הדין שכנגד, וכן את סיכויי ההליך
22 שלגביו מוגשת הבקשה (ראו ...).

23 לקביעות דומות, ראו: בר"ע 1054/21 בן מרדכי נ' אליהו, פסקה 14 (25.3.21); יששכר רוזן-צבי,
24 הרפורמה בסדר הדין האזרחי – מורה נבוכים, עמ' 473-474 (2021); אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי,
25 עמ' 1238-1239 (מהדורה 12, 2015).

15. מן הכלל אל הפרט:

27 אין חולק כי נסיבות רפואיות, עשויות להוות טעם מיוחד המצדיק הארכת מועד. אלא שיש לבחון
28 כל מקרה לגופו, בהתאם לנסיבותיו. בחינה זו, עם כל ההבנה ומבלי חלילה להקל ראש במצב אליו
29 נקלע ב"כ המבקשים, מביאה למסקנה כי דין בקשת הארכת המועד להידחות.





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 23-01-62181 ברסלר ואח' נ' מס שבח נתניה

תיק חיצוני:

16. ההחלטה בהשגה ניתנה ביום 14.2.222. בהתאם לכך, המועד הנכון להגשת הערר היה צריך להיות עד ליום 14.3.22. מדובר במועד שהוא למעלה מעשרה חודשים קודם להגשת הבקשה דנן להארכת המועד. לא מצאתי שום הצדקה של ממש, מדוע לא הוגש הערר באותה העת.
- עיון בבקשה להארכת מועד מלמד כי הבקשה היא למעשה לשוב ולבחון את שנקבע בהחלטה בהשגה. אין בבקשה כל נימוקים המתייחסים לבקשה לתיקון השומה – ולהצדקות הרלוונטיות לפי סעיף 85 לחוק, העוסק בתיקוני שומה. הבקשה מתייחסת להחלטה בהשגה ונימוקיה. לאור זאת, מדובר למעשה בניסיון לתקוף את ההחלטה בהשגה, והמועד לעשות כן היה כאמור לפני כמעט שנה, ובפרק זמן שקדם באופן משמעותי לצינתור. באותה העת הגישו המבקשים באמצעות ב"כ את הבקשה לתיקון השומה, מה שמלמד כי לא הייתה כל מניעה רפואית להגשת הערר באותה העת.
17. יתירה מזו, אף אם ננקוט בגישה מקלה (אשר איני סבור כי יש לה הצדקה, שכן היא פותחת פתח להארכה שלא כדין של המועדים והמסגרות שקבע המחוקק) ונתחשב במועד בו התקבלה ההחלטה בבקשה לתיקון השומה – ביום 26.7.22, הרי שלא הוצגו טעמים של ממש המסבירים את משך התארכות האיחור – חודשים ארוכים מעבר למועד בו אירעו הנסיבות הרפואיות (11.8.22).
- ב"כ המבקשים הציג מסמכים רבים, רובם מתייחסים לתקופה מוקדמת לתאריך הנ"ל ומיעוטם מעט אחריו. מסמכים אלה לא לימדו על אשפוז ארוך, על חופשת מחלה ארוכה, או על נסיבות שיכולות להסביר מדוע לא הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת הערר במשך חמשת החודשים שחלפו מאז שתם המועד אף לשיטת המבקשים.
- בסעיף 33 לבקשה מציינים המבקשים כי לשיטתם המועד להגשת הערר היה צריך להיות עד ליום 26.8.22. כאמור לעיל, איני סבור כי הדין עימם, שכן המועד צריך להיספר ממועד מתן ההחלטה בהשגה – וזה כאמור לעיל היה חודשים רבים קודם לכן (עד ליום 14.3.22). אלא שכאמור, אף אם הייתי סבור כי יש לקבל גישה זו, הרי שלא הוצגו טעמים של ממש המסבירים מה מנע במשך אותם חודשים – מאז 26.8.22 ועד ליום 25.1.23 – הגשת בקשה קצרה להארכת מועד.
- גם אם ננקוט בגישה מקלה, המקבלת עיכובים בשל נסיבות רפואיות ואף נוקטת במידה ראויה של גמישות בהקשר זה, קשה להלום את משך העיכוב במקרה דנן.
18. עוד אוסיף כי עיון בבקשה להארכת מועד ונימוקיה, לא היה בו כדי ללמד ולשכנע, כי בהכרח נפלה שגיאה בהחלטת המשיב בהשגה. עניינים מהסוג הנזכר שם, כגון קביעת שווי הרכיבים השונים של הממכר, הם עניינים שיכולים להיבחן (בנסיבות דנן) רק בדרך של שמיעת ראיות, ולא עלה בידי ב"כ המבקשים להצביע על נסיבות בהן נראה באופן ברור כי נפלה טעות בהחלטת המשיב וכי סיכויי הערר להתקבל גבוהים במיוחד, אם בכלל.
19. לאור כל האמור ומהטעמים שפורטו לעיל, אציע לחבריי כי הבקשה להארכת מועד תדחה, וכי המבקשים יישאו בהוצאותיו של המשיב בסך של 2500 ש"ח.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 23-01-62181 ברסלר ואח' נ' מס שבח נתניה

תיק חיצוני:

1

2

3

חבר הוועדה, מר אלון לילי, שמאי מקרקעין

4

1. קראתי את חו"ד יו"ר הוועדה, ואני מסכים להכרעתו.

5

2. אוסיף עוד כי סיבה נוספת לעיכוב בבקשה נבעה מעומס העבודה והתיקים במשרדי

6

ב"כ העוררת, כמפורט בס' 36 בבקשה. איני מוצא גם בנימוק זה משום "טעם

7

מיוחד" המצדיק את הארכת המועד, שכן כאמור בפס"ד הראל ציון אין צידוק

8

להאריך את המועד במקרה בו סיבת האיחור נובעת מסיבות הקשורות בבא כוחו

9

של המבקשים.

10

3. הנני מסכים לפסיקת ההוצאות שקבע יו"ר הוועדה.

11

12

חבר הוועדה, מר גד נתן, שמאי מקרקעין

13

1. אני מסכים לפסיקת יו"ר הוועדה, השופט א. גורמן, לרבות הצו להוצאות המשיב שנקבע

14

– 2,500 ₪.

15

2. אוסיף ואומר שאיני יכול לקבל את הטיעון, כמופיע בס' 43 לבקשה, "כי המבקשים

16

הסתמכו על הגשת הערר לשם תיקון שומות מס השבח שעליהם לשלם... יפגעו

17

זכויותיהם ולא יהיה באפשרותם לקבל את יומם בבית המשפט", מהסיבות כלהלן:

18

(1) השיהוי הרב בהגשת הבקשה להארכת המועדים ללא צידוק מוכח העונה

19

ל-"טעם מיוחד".

20

(2) העדר ראיות חדשות לתיקון השומה.

21

3. העתרות לבקשה תפרוץ את גדרי החוק, ותהפוך את הוראות החוק והתקנות לחסרי

22

תוקף מחייב.

23

4. דחיית הבקשה אינה "ענישת המבקשים" כאמור בסע' 44 לבקשה, אלא עמידה בתנאי

24

החוק, ואידך זיל גמור.

25

26





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 62181-01-23 ברסלר ואח' נ' מס שבח נתניה

תיק חיצוני:

1 סוף דבר: בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה ובהסכמת חבריה, הבקשה להארכת מועד נדחית.
2 המבקשים יישאו בשכרו של המשיב בסך 2500 ₪. סכום זה ישולם תוך 30 ימים, שאם לא
3 כן יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום.

4
5
6
7
8
9

ניתנה היום, כ"ב ניסן תשפ"ג, 13 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.



אבי גורמן, שופט

10
11
12



מר אלון לילי, שמאי מקרקעין,
חבר הוועדה



מר גד נתן, שמאי מקרקעין
חבר הוועדה



אבי גורמן, שופט
יושב ראש הוועדה

13
14

