



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 62591-10-20 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

לפני ועדת ערר מיסוי מקרקעין בראשות יו"ר כב' השופט ה' קירש

העוררים
1. שמואל איצקוביץ
2. דבורה איצקוביץ
ע"י ב"כ עו"ד משה הר שמש

נגד

המשיב
מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד עדי חן
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

פסק דין

1. העוררים הגישו ערר זה לפי סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963. על פי הסעיף האמור "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".

הערר עוסק בשתי סוגיות: (א) האם מנהל מיסוי מקרקעין רשאי להתחיל בנקיטת הליכי גבייה של מס שבח לפי פקודת המסים (גביה), במקרה בו טרם הוגשה הצהרה על ידי המוכר כנדרש לפי סעיף 73 לחוק, לא נשלחה על ידי המנהל הודעה בהתאם לסעיף 78(א) לחוק ולא נערכה שומה לפי סעיף 82 לחוק; (ב) האם המנהל רשאי להתנות תשלום מקדמה על ידי הקונה לפי סעיף 15(ב) לחוק במסירת הצהרה על ידי המוכר?

2. שורש הבעיה במקרה הקונקרטי מושא הערר היה נעוץ באופן הגשת טופס הצהרה מקוון על ידי העוררים. באותה עת חתימת העוררים על גבי הטופס לא אומתה על ידי עורך דין כנדרש והמשיב סירב לראות בדיווח האמור הצהרה כדין המקיימת את הוראות סעיף 73 לחוק.

בכתב הערר מסופר:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 62591-10-20 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

"... המשיב קבע כי מאחר וטופס הדיווח לא אומת על ידי עו"ד לא מדובר ב'הצהרה' כלל...
לכן, המשיב לא שלח לעוררים 'הודעה', שדינו כדין שומה, בהתאם להוראות סעיף 78(א) לחוק.
... למרות קביעה זו, המשיב החל לפעול לשם גביית סכום מס השבח לפי השומה העצמית בהתאם לסעיפים 4-5 לפקודת המיסים (גביה).
...
לאחר תכתוב[ו]ת שונות... הובהר לעוררים כי לא ניתן להפיק שובר מקדמה משום שהם לא הגישו הצהרה."
(מתוך סעיפים 3.5, 3.6, 3.7 ו-3.10 לכתב הערר)

3. בהמשך כתב הערר מוצגות הסוגיות כדלקמן:

5.1" האם ניתן להפעיל הליכי גבייה נגד מוכר שלא הגיש הצהרה ולא יצאה לו שומה?

5.1.1 לטענת המשיב, גם אם פלוני לא מסר הצהרה, וכלל לא שלח לנישום 'הודעה' בהתאם לסעיף 78(א) לחוק (והמנהל לא הוציא לאותו מוכר שומה לפי סעיף 82 לחוק), ניתן להפעיל נגדו הליכי גבייה.

5.1.2 לטענת העוררים, הואיל והמשיב סירב לראות בעוררים כמי שמסרו הצהרה, והוא לא שלח להם שומה או הודעה, טרם התקיימו התנאים להפעלת הליכי גבייה.

5.2 האם על המשיב להתנות תשלום מקדמה על ידי הקונה במסירת הצהרת המוכר?

5.2.1 לטענת המשיב, מאחר וסעיף 16(א) לחוק, מחייב הגשת הצהרות על ידי שני הצדדים לעסקה, לא ניתן להפיק שובר תשלום לפי סעיף 15(ב) לחוק, ובוודאי שאין לתת אישור לרישום לפי סעיף 16(2) לחוק.

5.2.2 לטענת העוררים, גם אם המוכר לא הגיש הצהרה, החוק אינו מתנה הפקת שובר תשלום לקונה בכך שהמוכר מסר הצהרה....



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 62591-10-20 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

כמו כן, לטענת העוררים, תשלום המס לפי סעיף 16(ב) לחוק (ולא רק תשלום סכום המקדמה) איננו מותנה במסירת הצהרה. (מתוך סעיף 5 לכתב הערר)

4. והנה לימים (ולאחר הגשת הערר דנן) טופס הצהרה מאומת נמסר על ידי המוכרים לידי המשיב, המשיב חדל מהליכי הגבייה, המשיב הסכים לקבוע סכום מקדמה, המקדמה שולמה, ואף הונפקו אישורי מס שבח.

דהיינו, במקרה הקונקרטי, הכל בא על מקומו בשלום. בדיון מקדמי שהתקיים ביום 17.6.2021, יו"ר וועדת הערר שאל את ב"כ העוררים: "היו פה שתי סוגיות ובאופן מעשי הבעיות בשטח נפתרו?". תשובת ב"כ העוררים הייתה "כן" (עמוד 14 לפרוטוקול הדיון, שורה 12 עד שורה 15). אמנם קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי שומה לפי מיטב השפיטה שערך המשיב ואשר עליה הוגשה השגה, אולם מחלוקת זו איננה הנושא של הערר הנוכחי, העוסק כאמור אך ורק בשתי הסוגיות הנ"ל.

5. המשיב מבקש לסלק את הערר על הסף לנוכח ההתפתחויות הנ"ל, והוא מגדיר את הנושאים היום כ"אקדמיים ותיאורטיים". לטענתו, המשך שמיעת הערר יהווה "שימוש לרעה בהליכי משפט" (פרוטוקול הדיון, עמוד 19, שורה 26; עמוד 20, שורה 6).

לדעת המשיב, "לא מדובר במקרה חריג שמצדיק מתן הכרעה עקרונית בנוגע למצב המשפטי" (עמוד 20, שורות 21-22).

יתרה מזו, המשיב גורס כי כלל אין בפנינו "החלטה" של המשיב שניתן לערור עליה לפי סעיף 88 לחוק.

6. כאן יוער כי ב"כ העוררים, בהגינותו, איננו מתכחש לכך שהכרעת ועדת הערר בסוגיות חשובה לו (חרף פתרון הבעיה במקרה קונקרטי) כעניין של "מיצוי הליכים" ועל מנת לסלול את הדרך להגשת תובענה ייצוגית.

7. בתגובתם המפורטת מיום 26.6.2021 בנושא הסילוק על הסף, מעלים העוררים שורה של נימוקים המצדיקים לטעמם קיום הדיון בערר, ובין היתר:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 62591-10-20 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- א. הצורך לנהוג "זהירות מופלגת" במתן סעד של סילוק על הסף;
- ב. העדר עילה לסילוק על הסף לפי תקנות 4, 42 או 43 לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט-2018;
- ג. קיום "החלטות" שהתקבלו על ידי המנהל שניתן לערור עליהן במסגרת סעיף 88 לחוק;
- ד. קיומה של "תקלה החוזרת על עצמה":
- "במקרה דנן, אנו עוסקים בפעולות החוזרות על עצמן, מאחר והמערכת הממוחשבת של המשיב תוכנתה להתחיל בהליכי גבייה אף לפני מילוי התנאים שבסעיף 90א לחוק. כמו כן, בהעדר הכרעה שיפוטית, המשיב ימשיך לסרב להנפיק שוברי מקדמה לקונים כאשר המוכר לא מסר הצהרה.
- ...
- לטענת העוררים, שלילת האפשרות להמציא אישורי מיסים ונקיטת הליכי גבייה... נגד נישומים תוך פגיעה בכבודם וברכושם, בניגוד לדין, היא עילה להתערבות וועדת הערר. במה דברים אמורים, כאשר המשיב אינו מתיימר לנמק למה הוא סבור שהוא פועל כדין, וממילא אינו מתחייב לשנות את שיטת הפעולה שלו מכאן ולהבא.
- לכן, לטענת העוררים, גם לאחר מתן הסעד, הפורום הנאות לדיון בשאלת חוקיות פעולת המשיב היא וועדת הערר, כאשר זוהי סמכותה הבלעדית ומומחיותה העיקרית."
- (מתוך סעיפים 41, 44 ו-45 לתגובת העוררים)
- ה. בנוגע לאפשרות הגשתה של תובענה ייצוגית הוטעם:
- "... לאור עע"מ 5304/20 ליטמן נ' מנהל רשות המיסים (16/3/2021), החובה של התובע הייצוגי בכוח, לעבור דרך שעריה של וועדת הערר, מעניק[ה] לרשות אותה הזדמנות שהיא ידעה לנצל היטב, דהיינו, לאיין את עילתו האישית ולהמשיך בגבייתה הלא חוקית, תוך שהיא חומקת מביקורת שיפוטית.
- ...
- כמו כן, העוררים סבורים, כי עצם מתן החלטה על ידי וועדת הערר, ברמה ההצהרתית בלבד, עשויה לשנות את התנהלות המשיב הקלוקלת וכיבוד החלטה על ידו עשוי אף לחסוך הליכים עתידיים בערכאות נוספות."





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 20-10-62591 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

(מתוך סעיפים 50 ו-51 לתגובת העוררים).

1. לעניין היות הנושא "אקדמי" כיום, עונים העוררים כי:
"במקרה דנן, לא מדובר בסעד רעיוני, משום שעובדות המקרה ברורות ובמועד הגשת הערר אין ספק כי הייתה בידי העוררים עילה אישית ורצון כן לקבלת סעד מוועדת הערר."
(סעיף 54 לתגובה)
8. לאחר שקילת הדברים, הגענו למסקנה כי יש מקום לקבל את בקשת המשיב ולסלק את הערר.
9. כפי שצויין – ועל כך אין מחלוקת – מתן מענה לשתי הסוגיות כבר איננו נחוץ במקרה של בני הזוג איצקוביץ. כעת לא נדרש כל סעד מעשי והם קיבלו את מבוקשם.
יתרה מזאת, אף אם נכונה הטענה (שטרם הוכחה) כי נגרמה להם עוגמת נפש מראשית הליכי הגבייה¹. ממילא אין בסמכותה של ועדת הערר להורות על כל פיצוי או תרופה אחרת בשל כך.
10. כפועל יוצא מכך, וכפי שב"כ העוררים מציין בהגינותו, כל פסיקה של ועדת הערר בהליך זה תהיה "ברמה ההצהרתית בלבד".
- דהיינו, מתבקשת ועדת הערר היום להפיק **חוות דעת משפטית**, ללא נפקות מעשית עכשווית לצדדים המסוימים להליך הערר.
11. מן המפורסמות כי קיים עומס רב במערכת בתי המשפט בישראל וגם בפני ועדות ערר מיסוי מקרקעין. רבים מאוד העררים המחייבים הכרעה שיפוטית, כאשר בחלקם סוגיות עקרוניות וסכומי מס משמעותיים ביותר מונחים על כפות המאזניים.
לדעתנו לא יהיה זה מוצדק להקדיש משאבים יקרים (זמן שיפוטי ועוד) לדיון עיוני בלבד בסוגיות המועלות כאן, כאשר מבחינת המתדיינים עצמם הנושא מזמן הפך ל-moot.

¹ במכתב דרישת התשלום שנשלח אליהם נאמר, בין היתר: "הליכי גביה – אם לא תמלא אחר דרישה זאת ולא תסדיר את החובות הנדרשים במועד, ינקטו נגדך פעולות אכיפה עפ"י פקודת המסים (גבייה) ובהן הטלת שעבוד ו/או עיקול על רכושך, מיטלטליד, רכבך, חשבונות בנק, וכספים אחרים המגיעים לך מכל מקור שהוא".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 62591-10-20 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

12. כפי שנפסק בע"א 7175/98 המוסד לביטוח לאומי נ' בר מימון בע"מ (בפירוק) ואח', ניתן ביום 17.12.2001:

"הכלל הוא שבית המשפט אינו דן בעניינים שהפכו אקדמיים ותיאורטיים בעניינים אזרחיים.

...

אני מוכנה לקבל שלפסק דין של בית משפט זה ישנה השלכה על דרך הפעולה של המוסד לביטוח לאומי, כונס הנכסים הרשמי ומבוטחים. ואולם, מה שלא הצליח המערער להראות הוא שהשאלה הטעונה הכרעה היא כזו שלא ניתן להביאה להכרעתו של בית משפט זה במקרה שאיננו תיאורטי."

(מתוך סעיפים 5 ו-8 לפסק דינה של כבוד השופטת נאור, כתוארה אז)

13. לדעתנו להכרעה בסוגיות המועלות אין "חשיבות עקרונית מיוחדת" והנושאים הנדונים הם בתחום מינהל המס הרגיל (והשווא בג"ץ 5969/20 סתיו שפיר ואח' הכנסת ואח', ניתן ביום 23.5.2021, אליו הפנו העוררים).

14. אמנם הדברים עלולים לחזור על עצמם בעתיד – אצל נישומים אחרים – אם רשות המסים לא תקבל את עמדות העוררים ותשנה את דרכי פעולתה. אולם דומה כי בינתיים קיימים מסלולים חלופיים להצפת הסוגיות: הגברת המועדות הציבורית (לרבות באמצעות פניות לרשות המסים עצמה, ללשכת עורכי הדין, ללשכת רואי החשבון, כתיבת מאמרים); פנייה למבקר המדינה (או למבקר הפנים ברשות המיסים); וכמובן פנייה לכנסת ולשר הממונה. בנוסף, אם וכאשר הנושאים יעלו שוב אצל נישומים אחרים, ייתכן שיהיה מקום לפנייה דחופה לוועדת הערר, במסגרת ערר חדש, למתן סעד; בעניין אפשרות זו אין צורך להכריע כאן.

15. נוסף כי למצער בנוגע לסוגיית תחילת הליכי הגבייה בהעדר הצהרה, מתקיים לכאורה פן עובדתי הנוגע לאופן פעולת מערכת המחשוב של רשות המסים והממשק בין השומה והגבייה (וראו הסבריו של ב"כ העוררים בדיון המקדמי שהתקיים ביום 14.3.2021, עמוד 5, שורה 24 עד עמוד 6, שורה 6). אם כן, דיון ממצה בסוגיה זו יחייב בין השאר ליבון העובדות לאשורן, כך יידרש מוועדת הערר לא רק חיווי דעה משפטית אלא גם בירור ראיות – והכל כאמור בתיק שנעדר נפקות מעשית לעוררים עצמם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 62591-10-20 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

16. לטעמנו אף אם צודק ב"כ העוררים כי דיון בסוגיות בפני ועדת הערר נחוץ לצורך הבאתן לאחר מכן לפני ערכאה שיפוטית אחרת במסגרת תובענה ייצוגית, הרי אין זה מתפקידה של ועדת הערר לשמש – בכל מחיר ובהעדר הצדקה אחרת – כלי להכשרת הקרקע להגשת תובענות ייצוגיות.

17. תקנה 5 לתקנת סדר הדין האזרחי ("איזון אינטרסים") הותקנו על מנת לעגן, באופן מפורש ובולט, את חובתם של היושבים בדין להביא בחשבון, בכל הקשור לאופן ניהול הליכים אזרחיים, אינטרסים רחבים יותר מאשר עניינם המידי והישיר של הצדדים המסוימים להליך:

"בית המשפט יאזן, לפי הצורך, בין האינטרס של בעלי הדין ובין האינטרס הציבורי; לעניין זה, "אינטרס ציבורי" – נגישות הציבור למערכת בתי המשפט לרבות קיומו של דיון משפטי צודק, מהיר ויעיל, חיסכון במשאבי זמן ועלויות, מניעת הכרעות סותרות ומניעת שימוש לרעה בהליך השיפוטי".

לגישתנו, במקרה כגון זה האינטרס הציבורי תומך באי קיום דיון אקדמי בעניינם הפתור של העוררים.

18. לפיכך, לאחר שקילת טענות הצדדים הגענו למסקנה כי במקרה זה יש לפעול לפי תקנה 41(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, הקובעת לאמור:

"בית המשפט רשאי להורות על מחיקת כתב תביעה בכל עת על יסוד אחד מנימוקים אלה:

...

(4) כל נימוק אחר שלפיו הוא סבור שראוי ונכון למחוק את התביעה".

אשר ל"כל נימוק אחר" – הרי הדברים מנומקים לעיל בהרחבה.

19. לנוכח המסקנה אליה הגענו, אין צורך להידרש לטענת המשיב לפיה במקרה זה לא ניתנה כל "החלטה" על ידי המנהל או לטענתו כי עמידת העוררים על שמיעת הערר מהווה "שימוש לרעה בהליכי משפט".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

14 נובמבר 2021

ו"ע 62591-10-20 איצקוביץ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

20. לאור האמור לעיל, הערר נמחק.

21. בהתחשב במכלול הנסיבות, אין צו להוצאות.

ניתן היום, י' כסלו תשפ"ב, 14 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

חתימה

יהושע בליצקי, רו"ח
חבר

צבי פרידמן, רו"ח
חבר

ה' קירש, שופט
יו"ר

