



## בית המשפט המחוזי בירושלים

17 אפריל 2024

ו"ע 23-07-63319-זמל נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

מספר בקשה: 5

בפני כב' השופט אביגדור דורות

המבקש: מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים  
ע"י ב"כ עו"ד צחיק צח נצר  
מפרקליטות מחוז ירושלים - אזרחי

נגד

המשיב: אליוט זמל  
ע"י ב"כ עו"ד חגי גרוס

1

### החלטה

2

3 לפניי בקשה לסילוק על הסף של הערר מחמת אי מיצוי הליכים. לטענת המבקש, המשיב חולק על  
4 החלטתו בבקשה לתיקון השומה והיה עליו להגיש השגה לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח  
5 ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – "החוק") ולא ערר בהתאם לסעיף 88 לחוק.

6

7

### המחלוקת בין הצדדים

8

9 1. ביום 31.7.19 רכש המשיב 15% בדירה ששטחה כ-31 מ"ר אשר צמודים לגג בשטח של 161  
10 מ"ר ברחוב אלפסי 13 בירושלים (להלן – "הנכס"). ביום 4.12.20 הגיש המשיב לרשויות  
11 מיסוי מקרקעין הצהרה לפי סעיף 73(ג) לחוק על רכישת זכויות בדירת מגורים. ביום 21.1.21  
12 אישר המבקש את השומה העצמית לפי סעיף 78(ב)(1) לחוק אולם קבע מדרגות מס רכישה  
13 ושווי בגובה של 829,448 ₪. סכום מס הרכישה שנקבע היה בסך של 124,417 ₪.

14

15 2. ביום 28.1.21 הגיש המשיב בקשה לתיקון שומה במסגרתה נטען כי המשיב רכש את הזכויות  
16 בנכס כדי להרוס את היחידה ולקדם בנייה על הגג במסגרת תמ"א 38 יחד עם שאר הדיירים  
17 ובעלי הזכויות. נטען, כי מכיוון שהנכס מיועד להריסה, הרי שיש לשלם מס רכישה בשיעור  
18 6% ולא בשיעורים של 8%-10%. ביום 19.7.21 דחה המבקש את הבקשה לתיקון השומה שכן  
19 באותו שלב טרם התקבל היתר הבנייה. נקבע, כי רק לאחר קבלת היתר הבנייה ניתן יהיה  
20 לבחון את הבקשה לתיקון השומה (ולהוכיח כי הדירה אכן נהרסה).

21

22 3. ביום 20.11.22 הגיש המשיב בקשה נוספת לתיקון השומה בה נטען כי ביום 12.9.22 ניתן  
23 למשיב אישור הועדה למתן היתר בתנאים. לפיכך, התבקש תיקון השומה במסגרתו ישולם  
24 מס רכישה בשיעור 5% "מכיוון שהדירה מיועדת להריסה" (הבקשה לתיקון השומה צורפה



## בית המשפט המחוזי בירושלים

17 אפריל 2024

ו"ע 23-07-63319 זמל נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 לכתב הערר כנספח י"ח). ביום 11.6.23 ניתנה ההחלטה בבקשה לתיקון שומת מס הרכישה  
2 לפי סעיף 85 לחוק. בהחלטה נקבע כי רכישת החלק בזכויות בדירה לא הייתה למטרת הריסה  
3 והדירה נרכשה למגורים ולמימוש זכויות על פי התב"ע ועל פי התמ"א ולא למטרת הריסה.  
4 לפיכך, דחה המבקש את הבקשה לתיקון השומה (נספח א' להודעת הערר).  
5  
6 4. בבקשה לסילוק על הסף טען המבקש, כי ההחלטה נשוא הערר מיום 11.6.23 היא החלטה  
7 בנושא אי תיקון שומה ודרך המלך לחלוק על החלטת המבקש הינה באמצעות הגשת השגה  
8 לפי סעיף 87 לחוק. בסעיף 19 לבקשה, נכתב מטעם המבקש כך:  
9  
10 **"בעניינינו, טענת העורר מתמצאת בכך שלא תוקנה שומתו. משכך, המדובר בהחלטה**  
11 **בשומה המצריכה הגשת השגה טרם הפנייה לערכאות."**  
12  
13 5. בתשובת המשיב לבקשה לסילוק על הסף נטען, כי המשיב דווקא ביקש להגיש השגה אולם  
14 הניסיון להגישה נתקל בהודעת מערכת המחשוב כדלקמן:  
15  
16 **"חלף המועד החוקי להגשת השגה, ניתן לפנות למשרד האזורי בבקשה להארכת**  
17 **מועד להגשתה."**  
18  
19 המשיב פנה למבקש שבועיים לפני הגשת הערר (ביום 10.7.23) והתריע על כך שלא ניתן להגיש  
20 השגה ולכן, בכוננתו להגיש ערר על ההחלטה.  
21  
22 6. עוד טען המשיב, כי על פי הפסיקה, על דחיית בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, יש  
23 להגיש ערר ולא השגה. עוד נטען, כי זו הייתה עמדת המבקש בהליכים שונים. משום כך, ביקש  
24 המשיב לדחות את הבקשה ולחייב את המבקש בהוצאות משפט, ללא קשר לתוצאות ההליך.  
25  
26 7. ביום 7.1.24 הוגשה הודעה מטעם המבקש לפיה לא אותרה בתיק העסקה פנייה כל שהיא של  
27 בא כוח המשיב לאחר תיקון השומה, אשר מבססת את טענתו בדבר ניסיונות כושלים להגשת  
28 השגה. המבקש הוסיף כי במטרה לחסוך זמן שיפוטי יקר, חוזר המבקש על טענותיו בבקשה  
29 לסילוק על הסף ומציין כי באפשרות המשיב לפנות בהשגה על ההחלטה לתיקון השומה.  
30 במסגרת ההודעה עתר המבקש לחיוב המשיב בהוצאות ככל שהמשיב יבקש למחוק את הערר.  
31  
32 8. המשיב הגיש התייחסות לטענות המבקש שפורטו בהודעתו מיום 7.1.24 במסגרתה נטען כי  
33 פניית בא כוח המשיב למבקש המפרטת כי מערכת המחשב הייתה חסומה להגשת השגה,  
34 צורפה כנספח כ"ג לכתב הערר. בכל הנוגע להודעת המבקש בדבר אפשרות המשיב לפנות  
35 בהשגה על ההחלטה לתיקון השומה נטען, כי אין מקום למחיקת הערר ואין מקום לחזור  
36 לשלב ההשגה לאחר חלוף זמן כה רב מאז הבקשה הראשונה לתיקון השומה בחודש ינואר  
37 2021.



## בית המשפט המחוזי בירושלים

17 אפריל 2024

ו"ע 23-07-63319 זמל נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

### דיון והכרעה

1  
2  
3  
4 9. דומה כי הבקשה לסילוק על הסף מחמת אי הגשת השגה מעוררת קשיים לא מבוטלים.  
5 ראשית, נטען מטעם המשיב, כי מערכת המחשב הייתה חסומה להגשת השגה והדברים נכתבו  
6 במפורש במכתבו של בא כוח המשיב למבקש מיום 10.7.23. כך כתב בא כוח המשיב בפנייתו  
7 (נספח כ"ג להודעת הערר):

8  
9 "נעמה העלתה אפשרות שאגיש השגה. בדקתי את זה מיידית, ולמרות שטרם עברו  
10 30 ימים, לא ניתן להגיש השגה. המערכת לא מאפשרת להגיש השגה על החלטה  
11 בבקשה לתיקון שומה: "חלף המועד החוקי להגשת השגה, ניתן לפנות למשרד  
12 האזורי בבקשה להארכת מועד להגשתה". על כן בכוונתי להגיש ערר על החלטה  
13 זו."

14  
15 לאור מכתב זה שצורף לכתב הערר, לא ברורה הטענה בהודעת המבקש מיום 7.1.24 לפיה  
16 "לא אותרה בתיק העסקה פנייה כל שהיא של בא כוח העורר לאחר תיקון השומה, שמבססת  
17 את טענתו בדבר ניסיונות כושלים להגשת השגה".

18  
19 10. זאת ועוד, נראה כי במקרים אחרים עמדתו של המבקש הייתה כי על החלטה הדוחה בקשה  
20 לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, אין להגיש השגה אלא ערר. הדברים באו לידי ביטוי בו"ע  
21 (ת"א) 68019-07-18 אפי חוגי נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א (7.7.19) בפסקה 12:

22  
23 "בהקשר זה טוען המשיב, כי נימוק נוסף לשלילת בקשת הנישום למתן ארכה  
24 להגשת השגה, היא העובדה שעל דחיית בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק  
25 יש להגיש ערר ולא השגה. המשיב חוזר על טיעון זה כמה פעמים במהלך סיכומיו."

26  
27 ראו לעניין זה גם את ו"ע (חי) 62832-02-20 חוסין אלבאש נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה  
28 (30.6.20) בפסקה 32:

29  
30 "... הגם שהעוררים עצמם אינם חולקים על כך כי על החלטה בבקשה לתיקון שומה  
31 יש להגיש ערר, ולא להגיש השגה. יוצא אפוא, כי למעשה אין כל נימוק או הסבר  
32 בפי המבקשים לאיחור בין למעלה משבעה וחצי חודשים בהגשת הערר."

33  
34 מכאן עולה כי עמדת המבקש בבקשה לסילוק הערר על הסף היא מוקשית וכי עמדתו לא עולה  
35 בקנה אחד עם עמדתו בהליכים מטעם נישומים אחרים, בהם התעוררה השאלה האם יש





## בית המשפט המחוזי בירושלים

17 אפריל 2024

ו"ע 23-07-63319 זמל נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 מקום להגיש ערר לפי סעיף 88 לחוק על החלטה בבקשה לתיקון שומה, או שיש להגיש השגה  
2 לפי סעיף 87 לחוק.  
3
- 4 11. לאור האמור, נראה שאין מקום לסילוק על הסף של הערר ובדין הגיש העורר את הערר בתיק  
5 זה. בהודעה מטעם המבקש נכתב (כי במידה והבקשה לסילוק על הסף תתקבל), כי באפשרות  
6 העורר יהיה לפנות בהשגה על ההחלטה לתיקון השומה. פתרון של החזרת התיק לשלב  
7 ההשגה איננו ראוי במקרה זה שבו הבקשה לתיקון השומה הוגשה לפני יותר משלוש שנים  
8 (בחודש ינואר 2021) והחזרת התיק לשלב ההשגה משמעה עיכוב ממושך נוסף בבירור  
9 המחלוקת.  
10
- 11 12. שני הצדדים עמדו על פסיקת הוצאות "על הצד הגבוה" וזהו העניין היחידי שלגביו הצדדים  
12 תמימי דעים. בא כוח המשיב אף טען כי יש לחייב את המבקש בהוצאות "עונשיות". נדמה כי  
13 שני הצדדים נתפסו במקרה זה להגזמה וחבל שכך. בפסיקת ההוצאות יש לקחת בחשבון  
14 בעיקר את המשאבים שהושקעו מטעם באי כוח הצדדים, אשר במקרה זה אינם רבים באופן  
15 יוצא דופן. אשר על כן, על המבקש לשלם למשיב הוצאות ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל  
16 של 4,000 ₪. חיוב זה אינו תלוי בתוצאות הערר ועל המבקש לבצע את התשלום תוך 45 ימים  
17 מהיום. לאחר מועד זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק לסכום הנ"ל.  
18
- 19 13. סוף דבר: הבקשה לסילוק על הסף של הערר נדחית.  
20
- 21 14. תצהירי עדות ראשית מטעם המשיב (העורר) יוגשו עד ליום 30.5.24. תצהירי עדות ראשית  
22 מטעם המבקש (המנהל) יוגשו עד ליום 14.7.24. נקבע לקדם משפט מסכם ליום 17.7.24  
23 בשעה 09:00.  
24
- 25 המזכירות תמציא את ההחלטה לבאי כוח הצדדים.  
26
- 27 ניתנה היום, ט' ניסן תשפ"ד, 17 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.  
28

בנין

אביגדור דורות, שופט

29