



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 66384-08-22 לדלסקי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני :

בפני כבוד השופטת עידית וינברגר

המבקש **שלמה לדלסקי**
ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר יהודית קורן

נגד

המשיב **מנהל מיסוי מקרקעין חיפה**
ע"י פרקליטות מחוז חיפה

החלטה

- 1 לפניי בקשת להארכת המועד להגשת שני עררים : ערר על החלטה בהשגה על שומת מס שבח
2 מס' 121055875 - שהתקבלה אצל המבקש ביום 27.7.22, וערר על החלטה מיום 22.6.21
3 שבמסגרתה הוטל עליו קנס גירעון.
4
- 5 ביחס לערר על ההחלטה בהשגה, טוען המבקש כי גדר המחלוקת העיקרית בין הצדדים
6 הוא אופן ייחוס עלויות בניה, שווי רכישה וניכויים לדירה הנמכרת. הואיל והדירה הנמכרת
7 נשוא השומה היא חלק מפרויקט שנבנה במסגרת עסקת קומבינציה, שווי המכירה בעסקת
8 הקומבינציה היווה את הבסיס לייחוס עלויות הבניה לנכסי התמורה, שנבנו על יתרת קרקע
9 הבעלים. לב הסוגיה שבמחלוקת היא, לטענתו, האם ייחוס עלויות הבניה צריך להיעשות
10 לפי יחס השטחים של נכסי התמורה או לפי השווי. לטענת המבקש, סוגיה זו עומדת כיום
11 לדיון בפני ועדת הערר, בשני עררים מאוחדים שמספריהם ו"ע 70346-03-22 ו- ו"ע 70827-
12 03-22 אשר הוגשו בעקבות מכירת שתי חנויות שנכללו בנכסי התמורה, על ידי המבקש
13 וגיסתו. הדיון בשני התיקים המאוחדים מצוי בשלב הגשת התצהירים.
14
- 15 ביחס לערר על קנס הגרעון, טוען המבקש כי הגיש עתירה לבג"ץ על החלטה (בג"ץ
16 6400/21). הוגשה תגובה לעתירה אך טרם התקיים דיון. המבקש מציין כי הוא מערער
17 בעתירה על סמכותו של ממונה אזורי להטיל קנס גירעון, אך יש לו גם טענות נוספות, אותן
18 העלה בהשגה, מדוע, לטענתו, לא היה מקום להטלת מס הגרעון לגופו של עניין. לטענת
19 המבקש, אם תתקבל העתירה יתייתר הדיון בטענותיו לגופו של עניין.
20
- 21 4. המשיב מתנגד לבקשה, על שני חלקיה.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 22-08-66384 לדלסקי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני :

- 1 ביחס לבקשת הארכה להגשת ערר על ההחלטה בהשגה, טוען המשיב כי בעת הנוכחית
2 תלויים ועומדים לפני הוועדה שני עררים מאוחדים, בנוגע למכירת שתי חנויות שנבנו
3 במסגרת פרויקט זה, והמבקש מציין כי מדובר באותן סוגיות השנויות במחלוקת (אם כי
4 ללא תצהיר, והמשיב מלין על אי צירוף תצהיר). אם אכן מדובר באותן סוגיות, לא ברור
5 מה מנע מהמבקש להגיש את הערר, ואיזה טעם יש להגיש ערר בענייננו, 30 ימים לאחר
6 שהוועדה תכריע בסוגיות העקרוניות המונחות לפניה כעת. לטענת המשיב, ככל שביט
7 המשפט ייעתר לבקשה להארכת המועד, נכון שהמבקש יבחר באחת משתי אפשרויות: יביע
8 הסכמה מפורשת כי התוצאה בעררים המאוחדים תחול לגבי ההחלטה בהשגה שלו, או
9 שיגיש את הערר לגבי ההחלטה בהשגה כבר עתה על מנת שניתן יהיה לאחדו עם העררים
10 המאוחדים הקיימים.
- 11
- 12 5. ביחס להחלטה על הטלת קנס גרעון, טוען המשיב כי מדובר בהחלטה שניתנה יותר משנה
13 לפני ההחלטה בהשגה, ביום 22.6.21 ואין חולק כי חלפו 30 הימים הקבועים בסעיף 88
14 לחוק. לטענתו, המבקש לא סיפק כל הסבר לאיחור הניכר בהגשת הבקשה להארכת המועד,
15 ולמעשה כבר ביום 29.9.21, עת הוגשה העתירה לבג"ץ, הוחמץ המועד להגשת ערר על
16 ההחלטה בדבר הטלת קנס גרעון. על כן, אין להתלות בהגשת העתירה לבג"ץ כעילה
17 להארכת המועד. בנוסף, טוען המשיב, כי בקשת המבקש להארכת המועד להגשת הערר כך
18 שיוגש 30 ימים לאחר שיחליט בית המשפט העליון בעתירה, משמעה הלכה למעשה – כי
19 ועדת הערר תדון בטענות המבקש לעניין קנס הגרעון, לאחר שאלה תידונה ותוכרענה
20 בבג"ץ, כמעין "סיבוב שני", דבר שאינו יעיל מבחינה מערכתית דיונית ועלול ליצור הכרעות
21 סותרות.
- 22
- 23 6. בתשובה לתגובה, טוען המבקש, כי לא היה מקום לצרף תצהיר לבקשה משום שאין היא
24 נסמכת על טענות עובדתיות. ביחס לטענה כי המתין יותר משנה בנוגע לקנס הגרעון, טוען
25 המבקש כי נספח 4 לעתירה לבג"ץ הוא פניה שלו אל המנהל, ביחס להטלת קנס הגרעון,
26 במסגרת סמכותו לפי סעיף 95(ד) לחוק, וכי ההשגה שהגיש מתייחסת אף היא לקנס הגרעון,
27 ואין חולק כי התשובה להשגה ניתנה רק לאחרונה.
- 28
- 29 ביחס לטענות בדבר יעילות הדיון, טוען המבקש כי תכלית בקשתו היא מניעת כפל דיונים
30 מחד גיסא, ומאידך גיסא שמירת טענותיו שהועלו בהשגתו כלפי קנס הגרעון (העדר שימוע
31 + טעות סופר בהקלדת השומה), ככל שאלה לא תתבררנה בעתירה, שהיא בעלת אופי
32 חוקתי במהותה. המבקש טוען עוד, כי הצהיר בסעיף 15 לבקשתו, שקביעת הוועדה בעררים
33 המאוחדים תחול גם על הדירה נשוא הבקשה, והוא מוסיף לכך – כי ככל שטענותיו בנוגע



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 22-08-66384 לדלסקי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני :

1 לקנס הגרעון תתבררנה במלואן ותוכרענה במסגרת הדיון בעתירה – הוא לא יפעל לקיום
2 דיון נוסף בקשר אליהן.

3

4

5

6

דיון

7 "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו
8 ההחלטה, לערוך עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערוך על כל החלטה של המנהל
9 בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.

10

11 8. על פי תקנה 179(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט – 2018, תקופת הפגרה לא
12 תובא במניין הימים שנקבעו בתקנות אלה או שנקבעו על ידי בית המשפט. מאחר
13 שהמועד להגשת ערר נקבע בחוק, תקופת פגרת בתי המשפט תובא במניין הימים,
14 ולכן היה על המבקש להגיש ערר לא יאוחר מיום 27.8.22.

15

16 9. מכח תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדת הערר), התשכ"ה – 1965,
17 חלה על בקשה להארכת המועד להגשת ערר תקנה 176(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי,
18 התשע"ט-2018 (להלן: תקנות סדר הדין), הקובעת כי בעל דין המבקש להאריך את
19 המועד להגשת ערעור או בקשת רשות ערעור נדרש להראות "טעם מיוחד" לכך.
20 זאת, בהתאם לתקנה 176(ב) לתקנות סדר הדין, הקובעת כי אם "נקבע בתקנות
21 אלה או בכל חיקוק זמן לעשיית דבר [...] יחול האמור כל עוד בית המשפט לא
22 הורה אחרת מטעמים מיוחדים".

23

24 10. נקודת המוצא בבקשה להארכת מועד, כפי שהתגבשה בפסיקה, היא כי הכלל הוא שעל בעל
25 דין לקיים את המועדים הקבועים בדיון. כלל זה מושתת על עקרון סופיות הדיון והצורך
26 בהצבת גבול להתמשכות ההליכים; הציפייה של הצד שכנגד שלא להיות מוטרד לאורך זמן
27 רב בנוגע לפסק-דין בו זכה; האינטרס של בעלי הדין ושל הציבור בכללותו לחיזוק היציבות,
28 היעילות והוודאות המשפטית; וכן השאיפה להימנע מקשיים הכרוכים בניהול דיון בערעור
29 או בבקשת רשות ערעור שהוגשו באיחור (בש"א 5636/06 נשר נ' גפן (23.8.06)).

30

31 באשר לטעמים המיוחדים, קובע בית המשפט העליון, בעניין נשר כי:

32 " אין חולק כי במסגרת בחינת קיומם של טעמים מיוחדים להארכת מועד, מייחס בית-המשפט
33 משקל למידת האיחור בהגשת ההליך...טעמים מיוחדים כאמור ייבחנו לפי נסיבותיו של כל מקרה
34 לגופו. לצד משכו של האיחור יש ליתן את הדעת למכלול שיקולים ובהם: האם הבקשה להארכת
35 מועד הוגשה בתוך המועד הקבוע בדיון להגשת ההליך; מהות הטעם שהציג המבקש להגשתו של
36 ההליך באיחור; מידת ההסתמכות של בעל הדין שכנגד על האיחור; וכן סיכויי הלכאוריים של





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 22-08-66384 לדלסקי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני :

1 ההליך לגביו מוגשת הבקשה להארכת מועד. ככל שסיכויי ההליך לגופו חלשים או אף אפסיים, כך
2 נחלשת ההצדקה מבחינת האינטרס של בעל הדין שכנגד ושל הציבור בכללותו למתן אורכה
3 להגשתו. יודגש כי אין המדובר ברשימת שיקולים ממצה. שאלת קיומם של טעמים מיוחדים
4 להארכת מועד תיבחן תמיד על-פי מכלול נסיבות העניין."

5
6 ראו גם: [רע"א 10035/06 גאון נ' שחר](#) (10.5.07); [רע"א 2184/12 מיכלוביץ נ' א. א. אספקה](#)
7 [וטרינרית בע"מ](#) (29.8.12); [ע"א 6842/00 ידידה נ' קסט פ"ד נה](#) (2) 904 (2001)).

8
9 להארכת מועד להגשת ערר על פי חוק מיסוי מקרקעין ראו: ו"ע (חי') 62832-02-20 **אלבאש**
10 **נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה** (30.6.20)).

11
12 11. ככלל נקבע, כי טעם מיוחד המצדיק הארכת מועד הינו קיומן של נסיבות חיצוניות
13 שאינן בשליטת בעל דין ([רע"א 10436/07 ציון נ' בנק הפועלים בע"מ](#) (28.4.2008)),
14 ואילו מקום בו טעמי האיחור נעוצים בבעלי הדין עצמם או בבאי כוחם, לא יהיה
15 בדרך כלל צידוק להארכת המועד שהוחמץ ([רע"א 10436/07 הראל נ' בנק הפועלים](#)
16 (28.4.2008)).

17
18 12. בנוסף נפסק, כי התקנות החדשות הביאו עמן "רוח חדשה" שמטרתה ליצור שינוי
19 גם בנושא זה, ועל כן ייטה בית המשפט לעמוד על קיום מועדי הגשת הערעור. ראו
20 לעניין זה בש"א 3064-21 **שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל**
21 (6.5.21).

22
23 13. אקדים ואומר, כי למעשה, המבקש לא ציין בבקשתו כל נימוק לאיחור בהגשת
24 העררים, ולכן לא ניתן לומר כי הוכיח "טעם מיוחד" המצדיק הארכת המועד.

25
26 **ביחס להחלטה להטיל קנס גירעון –**

27 14. ההחלטה על הטלת קנס גירעון ניתנה והתקבלה אצל המבקש, לפני למעלה משנה,
28 בתאריך 22.6.21.

29 ככל שרצה המבקש לתקוף את ההחלטה, היה עליו להגיש ערר, בהתאם לסעיף 88
30 לחוק, תוך 30 יום ממועד קבלתה. אין ספק כי מדובר באיחור משמעותי מאוד.

31
32 15. העובדה שהמבקש בחר להתייחס להחלטה על הטלת קנס גירעון בהשגה שהגיש,
33 אינה יכולה להוות טעם להארכת המועד, משום שלא היה כל מקום להעלות
34 טיעונים מעין אלה בהשגה, שכן על פי סעיף 87 לחוק השגה ניתן להגיש רק ביחס
35 לשומה עליה חולק הנישום.





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 22-08-66384 לדלסקי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיזוני :

16. לטענת המבקש, פנה לסמנכ"ל רשות המסים, בהתאם לסעיף 95(ד) לחוק, במכתב מיום 29.6.21 (צורף כנספח 4 לעתירה לבג"ץ). היה על המבקש לתמוך בקשתו בתצהיר, גם מהטעם הזה, ולהבהיר האם יש בידיו איזושהי אינדיקציה לכך שהפניה אכן התקבלה, ואם ניתן לה מענה. מכל מקום, אילו סברתי שמדובר בטענה העשויה להוות טעם מיוחד להארכת המועד, הייתי מורה על קבלת תגובת המשיב, אך איני סבורה כי פניה זו מצדיקה הארכת המועד, מכמה טעמים: ראשית, המבקש אמנם חולק על סמכותו של מנהל משרד השומה המקומי להטיל קנס גירעון אולם משהוא היה זה שהטיל את הקנס, נראה כי זהו אותו "מנהל" שאליו היה על המבקש לפנות בבקשה לפי סעיף 95(ד) לחוק, שכן מטרת הסעיף לא היתה ליצור "ערכאת ערעור", אלא לאפשר פנייה למנהל לשינוי ההחלטה. שנית, הפנייה נעשתה באמצעות משלוח מייל, באופן לא פורמלי, ספק אם המשרד המקומי ידע בכלל על פנייה זו, ככל שהתקבלה. שלישית, גם אם הפנייה התקבלה ולא נענתה, אין בכך כדי לעצור את מירוץ הזמן שנקבע להגשת הערר על ההחלטה להטיל קנס גירעון, וכשם שלא המתין עם הגשת העתירה לבג"ץ, לא היה מקום להמתין עם הגשת הערר. לכל המאוחר היה על המבקש להגיש בקשה להארכת המועד במועד הגשת העתירה לבג"ץ.
17. נימוקי העתירה לבג"ץ מושתתים, כמובן, על טענות מתחום המשפט המנהלי, שעיקרן תוקף המינויים וסמכות המנהל האזורי להטיל קנס גירעון. בתשובתו לתגובה טוען המבקש כי תכלית בקשתו היא שמירת טענותיו שהועלו בהשגתו כלפי קנס הגירעון (העדר שימוע וטעות סופר בהקלדת השומה), ככל שאלה לא תתבררנה בעתירה, שהיא בעלת אופי חוקתי במהותה. אכן, מהטעם הזה בדיוק, היה עליו להגיש, עוד לפני הגשת העתירה לבג"ץ, ערר לוועדת הערר ביחס לעצם החיוב בקנס.
18. כאמור, לא ניתן כל נימוק לכך שהערר לא הוגש במועד.
19. למעשה, בהיעדר כל נימוק נטען, נראה כי אי הגשת הערר במועד נבעה מטעות, והלכה היא כי איחור הנעוץ בסיבות הקשורות במבקש או בבא כוחו, אינם מהווים "טעם מיוחד": "ככלל נקבע, כי טעם מיוחד המצדיק הארכת מועד הינו קיומן של נסיבות חיזוניות שאינן בשליטת בעל דין... ואילו מקום בו טעמי האיחור נעוצים בבעלי הדין עצמם או בבאי כוחם, לא יהיה בדרך כלל צידוק להארכת המועד שהוחמץ"
- בש"א 954/11 הוליס תעשיות בע"מ נ' מדינת ישראל** [פורסם בנבו] (14/3/2011).
- טעות שבדין אף היא אינה מהווה טעם מיוחד (**בש"א 7955/19 נהאד חמדאן וגאדה נ' פקיד שומה פתח תקוה - רשות המיסים** (8.12.19)).





בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 66384-08-22 לדלסקי נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני :

1
2 ככל שאי הגשת הערר נבע מטעות, אין לומר כי היתה זו טעות סבירה בנסיבות העניין.
3
4 20. התחייבות המבקש, בתשובה שהגיש, כי ככל שטענותיו בנוגע לקנס הגרעון תתבררנה
5 במלואן ותוכרענה במסגרת הדיון בעתירה – הוא לא יפעל לקיום דיון נוסף בקשר אליהן,
6 אין בה כדי להועיל, משום שבמקרה כזה ברור שלא יהיה לו עניין בהגשת הערר, שכן הקנס
7 יבוטל. אך אם תתקבל בקשתו להארכת המועד, והעתירה תידחה, יוכל המבקש, בתום
8 הדיון בעתירה לבג"ץ, שעלול לארוך עוד זמן מה, להתחיל למעשה מחדש דיון בטענות לגופו
9 של החיוב, טענות שאותן היה עליו להעלות, בערר, לפני למעלה משנה.

ביחס לערר על ההחלטה בהשגה-

10
11
12 21. גם ביחס לערר על ההחלטה בהשגה לא מצאתי בבקשה כל סיבה לאיחור בהגשתו.
13 לא הוברר מדוע לא הוגש הערר תוך 30 יום מקבלת ההחלטה בהשגה.

14
15 22. העובדה שהערר מעלה טענות משפטיות זהות לשני עררים התלויים ועומדים בפני
16 הוועדה כעת, אינה יכולה להוות "טעם מיוחד" להארכת המועד להגשת הערר.

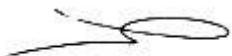
17
18 23. משלא הוגש ערר, אין בית המשפט יכול לקבוע כי ההחלטה בשני העררים התלויים
19 ועומדים, שעניינם זהה, תחייב גם בעניינו, אם כי, מובן שהצדדים רשאים להגיע
20 להסכמה כאמור.

21
22 24. לאור כל האמור, אני דוחה את הבקשה להארכת המועד, על שני חלקיה.

23
24 אין צו להוצאות.

25
26 החלטתי זו ניתנה בסמכותי כרשמת.
27

28
29
30
31 ניתנה היום, ח' תשרי תשפ"ג, 03 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים.

32
33
34 
עידית וינברגר, שופטת

