



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

ו"ע 73496-03-26 צין ואח' נ' מס שבח נתניה

בפני כבוד השופט אבי גורמן, יו"ר הוועדה
גב' רותי אשכנזי, חברת הוועדה
מר גידי גבאי, חבר הוועדה

עוררים 1. אליוט צין
2. הולי צין

ע"י ב"כ עוה"ד חגי גרוס

נגד

משיב מנהל מיסוי מקרקעין נתניה

ע"י ב"כ עוה"ד חביב בנימין
פרקליטות מחוז מרכז - אזרחי

פסק דין

- 1 העוררים הגישו בקשה לתיקון שומה – תוך שהם טוענים כי הם זכאים להקלה במס רכישה, בהיותם
- 2 עולים חדשים. בקשת העוררים לתיקון השומה – נדחתה, ובגין כך הגישו את הערר שלפנינו.
- 3 בסעיף 2 לערר נטען כי לפי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (הליכי מס
- 4 ומענקי סיוע), תשפ"ד-2023 (להלן: "חוק הארכת מועדים"), העוררים זכאים להקלת המס השמורה
- 5 לעולים חדשים הרוכשים דירה בישראל.
- 6 מיד בראשית ההליך – במועד בו היה עליו להגיש כתב תשובה, הודיע המשיב כי בחן טענה זו - ומצא
- 7 לקבלה, וכי לפיכך יעניק לעוררים את הקלת המס הניצבת במוקד הערר, כך שאין עוד טעם וצורך לדון
- 8 בערר.
- 9 עוד טען המשיב כי טענה ספציפית זו שבפי העוררים – בעניין תחולת חוק הארכת מועדים, כלל לא
- 10 נזכרה בבקשה שהגישו לתיקון השומה – לגביה ניתנה ההחלטה מושא הערר.
- 11 כפי שעלה מתגובה שהגישו העוררים, אכן, אין מחלוקת כי טענה זו כלל לא הועלתה בבקשה לתיקון
- 12 שומה. לצד זה, טענה זו הועלתה בהודעות מייל שנשלחו לנציג המשיב - לאחר שניתנה כבר החלטת
- 13 המשיב, אך קודם להגשת הערר.
- 14 בנסיבות אלה, הצדדים נותרו חלוקים בשני עניינים:





א. האם יש מקום להמשיך ולדון במחלוקות פרשניות נוספות שיש בין הצדדים?
ב. שאלת השתתף ההוצאות.

4 לאחר שעיינו בטענות הצדדים, מצאנו לקבוע כדלקמן :

1. כפי שבצדק טען המשיב, ועדת הערר אינה דנה בשאלות משפטיות אשר הפכו, בנסיבות הערר
שלפנינו, לתיאורטיות. ממשצא המשיב כי בנסיבות המקרה כאן חלה הארכת המועדים הקבועה
בחוק הארכת מועדים - כך שהעוררים זכאים למלוא הקלת המס שביקשו, אין עוד מקום לדון
במחלוקות פרשניות שבין הצדדים, ואשר ההכרעה בהן בנסיבות אלה - אינה נדרשת.
למעלה מהצורך נציין כי כפי שעלה ממסמכים שהגישו העוררים, שאלות משפטיות אלה
(שבמחלוקת שבין הצדדים) ניצבות כיום בלאו הכי לפתחה של ועדת הערר שליד בית המשפט
המחוזי בירושלים. כך ששאלות אלה עתידות להתברר.

2. בשאלת פסיקת ההוצאות, מצאנו כי יש מקום לפסוק הוצאות לטובת העוררים, אולם בסך נמוך ומצומצם בלבד. ננמק להלן בקצרה את קביעתנו:

14 הטענה בגינה מתקבל הערר – במובן זה שנקבע כי העוררים זכאים להקלת המס שבמוקד המחלוקת,
15 נעוצה בטענה (בעניין תחולת חוק הארכת מועדים) - שהעוררים כלל לא העלו בבקשה לתיקון שומה
16 שהגישו למשיב. בנסיבות אלה ומצד הדין, אין מקום לפסוק הוצאות לטובת העוררים. העובדה כי
17 ב"כ העוררים העלה טענה זו במייל ששלח לאחר שכבר ניתנה ההחלטה, אינה יכולה לרפא פגם
18 שנפל בבקשה לתיקון שומה שהגיש, ואשר ההחלטה בעניינה ניתנה לפני שעלתה הטענה החדשה.
19 איננו מקבלים את הטענה כי היה על המשיב לבחון עניין זה מעצמו, שכן – אף אם ראוי היה הדבר,
20 הרי שכלל, אין המשיב מחויב לבחון טענות שב"כ העוררים לא טרח להציג.

אלא שלצד כל זה, אנו סבורים כי נפלה שגיאה בהתנהלות המשיב, בכך שלא זימן את העוררים לדיון, כפי שציינו וביקשו במפורש - בבקשה שהגישו למשיב לתיקון השומה. המחלוקת שבין הצדדים, כפי שהוצגה בבקשה לתיקון השומה שהוגשה למשיב, עוסקת בסוגיה שהייתה יחסית לאחרונה במוקד פסיקה של ועדת הערר שליד בית המשפט המחוזי בירושלים [ו'ע 22899-10-22 בוני אייזלער נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים (27.5.25)], והתייחסות מסוימת אליה עלתה אף בהודעה שהגישה לאחר מכן רשות המיסים לבית המשפט העליון (בנוגע לערעור ששקלה להגיש – המנ"א 49646-07-25) וניצבה אף במוקד פשרה בערר אחר שהתנהל לאחרונה בפנינו. בצדק טען ב"כ העוררים, כי נסיבות מיוחדות אלה הצדיקו קיום דיון בבקשה שהגיש, וזאת אף אם נניח, כפי שטען המשיב (אך לא הוכיח), כי שאלת תיקון השומה נדונה כבר בין הצדדים בעבר.



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

ו"ע 26-03-73496 צין ואח' נ' מס שבח נתניה

העוררים הראו כי במחלוקות דומות לאלה שהתעוררו בערר כאן (בנוגע לפרשנות הסעיפים השונים הרלוונטיים), המשיב, במספר תיקים, בחר שלא לעמוד על עמדתו והסכים לפשרות נדיבות למדיי. אלה הן נסיבות המצדיקות בירור מתון של הבקשה לתיקון השומה, באופן הכולל העתירות לבקשה לקיום דיון בבקשה. באופן מקל – ובנסיבות בהם אנו סבורים כי שגה המשיב כי לא קיים דיון כפי שהתבקש, אנו מוכנים להניח כי אם היה מתקיים דיון שכזה, אף שאלת המועדים הייתה מתבררת טוב יותר – כדרכם לא פעם של עניינים אשר מתקיים בעניינם דיון, והיה מתחוויר לשני הצדדים – כי העוררים זכאים להקלת המס בשל תחולת חוק הארכת המועדים (וללא כל קשר למחלוקות פרשניות אחרות שיש בין הצדדים).

בנסיבות אלה, אנו מוצאים להשית על המשיב הוצאות, אולם בשים לב לפגם הממשי שנפל בבקשה שהוגשה למשיב, הוצאות אלה יהיו בסך נמוך בלבד. בשולי הדברים נציין בעניין זה, כי איננו מוצאים לפסוק סך גבוה במיוחד שטען ב"כ העוררים כי העוררים התחייבו לשלם לו (סך של 100,000 ₪). נסיבות העניין כפי שהובהרו לעיל, אינם מצדיקים כלל פסיקת הוצאות על הצד הגבוה. מעבר לנדרש נציין כי אף ללא הנסיבות שצוינו לעיל – הניצבות לפתחם של העוררים, הרי שהשלב הראשוני בו מצוי ההליך, אינו מצדיק פסיקת הוצאות בסך גבוה שכזה, אשר אינו תואם כלל את שנעשה עד כה בתיק (בו לא התקיים כל דיון).

לאור כל האמור, נקבע:

3. הערר מתקבל, במובן זה שנקבע כי לאור תחולת חוק הארכת מועדים, העוררים זכאים להקלת המס שבמוקד המחלוקת. מובהר ומודגש כי בהחלטה זו, איננו מכריעים במחלוקות שונות שהיו בין הצדדים, ואשר ההכרעה בהן אינה נדרשת.
4. המשיב יישא בהוצאות העוררים בסך של 6,500 ₪.

ניתן היום, י"ב תשרי תשפ"ז, 23 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

גב' רותי אשכנזי
חברת ועדה

מר גידי גבאי, שמאי מקרקעין
חבר ועדה

אבי גורמן, שופט
ראש הוועדה