



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

04 ספטמבר 2026

ת"א 76357-12-25

1

מספר בקשה: 17

לפני: השופט הבכיר יעקב שפסר

מדינת ישראל – מנהל מיסוי מקרקעין
ע"י ב"כ עוה"ד דנית אלפסי פוטסמן – פמ"מ

המבקש (הנתבע 1):

נגד

1. נאדרה סאלח מנסור
ע"י ב"כ עוה"ד איהאב עיראקי

המשיבה (התובעת):

2. כיפאיה סאלח אלשיך
3. נאדרה מנסור

(נתבעים 2-4):

4. נהלה סאלח מנסור עבד אלרחים

2

3

החלטה

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

1. בקשת הנתבע - מנהל מיסוי מקרקעין, לסילוק של התביעה כנגדו על הסף.

2. ברקע הבקשה, תביעה להורות על בטלותה של עסקת מתנה במקרקעין שלא השתכללה, כך לפי הנטען, לא מומשה מעולם, ודווחה על ידי התובעת לנתבע, רק לאחר פטירת המוכרת - מאג'דה מנסור ז"ל, שהלכה לבית עולמה ביום 20.5.21.

3. מדובר בעסקת מתנה שנעשתה לכאורה בין התובעת נאדרה מנסור לבין אמה המנוחה ז"ל, שלפיה העניקה האם המנוחה לתובעת במתנה מקרקעין בטירה (גוש 7763 חלקה 18). דיווח בגין עסקת המתנה הוגש לנתבע ביום 7.8.24. ביום 22.3.25 הגישה התובעת לנתבע בקשה לביטול עסקת המתנה לפי סעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין. ביום 27.3.25 דחה הנתבע את הבקשה וקבע כי נוכח פטירתה של המנוחה, לא יכול המייצג לחתום בשמה על הבקשה, ויש לפנות לבית המשפט לאישור ביטול העסקה.

4. בעקבות האמור הוגשה התביעה שלפני.

5. תמצית טענות הנתבע היא כי דרך המלך לערוך על החלטתו קבועה בהוראות סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין, שלפיו יש להגיש ערר לוועדת הערר, ולא באמצעות ההליך דן. לפיכך, וככל שהגשת התביעה לבית המשפט נעשתה לאור הנחיית הנתבע, היה על התובעת להגיש בקשה לפסק דין הצהרתי המאשר את ביטול העסקה והנוגע לצדדים לעסקה עצמה, כשהנתבע אינו צד להליך זה ואין יריבות בינו לבין התובעת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

04 ספטמבר 2026

ת"א 76357-12-25

6. תמצית טענות התובעת היא, שלא נכרתה כל עסקה במועד האמור, וכי הדיווח שהוגש על ידיה היה מוטעה. אשר לדרישת הנתבע כי לדיון המוגע לביטול העסקה יצורפו יתר יורשי המנוחה, טוענת התובעת כי הדבר לא מעשי, וככל שיתנהל הליך כזה, יגרם להם עול וטרחה מיותרים. על כן אין לצרף נתבעים נוספים זולת הנתבע.
7. בדיון שהתקיים לפני ביום 1.6.26 ובהמשך לטענות ב"כ הצדדים שהועלו במסגרתו, ניתנה החלטתי ולפיה ציינתי כי רב הנסתר על הגלוי, כשמצד אחד קיימים יפוי כוח על מספרי גושים וחלקות שונים שלפי הטענה אינם קשורים לעסקה זו, ומצד שני דיווח שהוגש לכאורה לרשות מיסוי מקרקעין המדבר לכאורה על עסקה שלפי הטענה נרשמה על פי ירושה ודוחה בטעות. על כן נדרשה התובעת להגיש תצהיר משלים ובו תפרט את כלל העסקאות שנעשו ובכללן ככל שנרשמה ירושה תפרט גם אותה, לפי גוש וחלקה, תאריכים רלוונטיים ותוצאת ההליך, אליו יצורפו כל המסמכים הרלוונטיים עליהם הוא מתבסס תוך הפניות מתאימות.
8. ביום 7.6.26 הגישה התובעת תצהיר ובו הודיעה כי הקרקע נושא העסקה רשומה כבר מכאן ירושה בלשכת רשום המקרקעין על שמה (שטר מס' 38848/2024/3 מיום 16.12.24 - עמ' 9 לנסח רישום מקרקעין בגוש 7763 חלקה 18). דרישת התשלום שהוציא הנתבע מוטעת לטענתה ומתייחסת למועד עסקה אחר שלא דווח (יוער כי במועד הדיווח על עסקת המתנה, הגישה התובעת דיווח נוסף בגין עסקה נוספת). כן טוענת התובעת שבידה יפוי כוח מיתר היורשים, ואף הנתבע עצמו הודיע כי אין לו התנגדות לביטול העסקה, אלא שהוא אינו הצד הנכון לה.
9. הנתבע הגיש תגובתו לתצהיר ובה מפרט הוא את פרטי התנגדותו לביטול העסקה, שכן מהמסמכים עולה שהתובעת קיבלה את הזכויות במקרקעין קודם פטירת המנוחה ולפיכך נוצר חיוב במס בגין אותה עסקה. ירושת התובעת את הנכס היתה לאחר שהשתכללה עסקת המתנה ועל כן, אין ברישומי של הנכס על שמה בלשכת רישום המקרקעין מכאן צו קיום הצוואה כדי לאיין את עסקת המתנה שנתנה המנוחה בחייה, שעם פטירתה הפכה לבלתי הדירה.
10. השאלה שלפני מצומצמת יחסית ועניינה שאלת הירבות אל מול הנתבע - מנהל מיסוי מקרקעין. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בכלל המסמכים שבתיק, ומבלי לקבוע בשלב זה עמדה לעניין חיובה או אי חיובה של התובעת במס הנבע מעסקת המתנה, דעתי היא כי יש טעם בטענת הנתבע בדבר העדר הירבות מולו, וכי זו, ככל שנגעים הדברים לפסק דין הצהרתי אזורי המכרז על ביטול העסקה, הינו בשלב זה בין התובעת אל מול יתר יורשיה של המנוחה, ולא מול הנתבע, שבענייני קיים הליך נפרד עפ"י דין. ככל שינתן פסק



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

04 ספטמבר 2026

ת"א 76357-12-25

1 דין בהליך זה המקבל את התביעה ומצהיר על ביטול העסקה, תהיה רשאית התובעת להציגו
2 לפני הנתבע בערר לפי חוק מיסוי המקרקעין, אשר ידון בו בהתאם לסמכותו.
3 11. בהתאם לנספח ד'1 לתצהיר התובעת מיום 7.6.26 (הצהרת מש"ח בנוגע לגוש 7763 חלקה
4 18 שהוגשה על ידי התובעת ביום 7.8.24), הוצהר כי ניתן ביום 6.2.21 לזכות התובעת יפוי
5 כח וק נמסרה החזקה באותו מועד (פרקים ד' ו-ה' להצהרת המש"ח). להצהרת המש"ח אף
6 צורף עותק מיפוי הכח. בנסיבות אלה מאליו בחר, שיום העסקה הקובע הוא 6.2.21.
7 משמועד זה קדם לפטירת המנוחה (20.5.21), ממילא, השתכללה לכאורה עסקת המתנה
8 קודם פטירת המנוחה ואין ברישום המאוחר ל צ קיום הצוואה כדי לאיין עסקה זו. בנסיבות
9 אלה, אכן היתה מוטלת החובה על התובעת לדחוח על העסקה הנ"ל ולשאת במס ככל שחל
10 בגינה.
11 12. למכח השאלה המצומצמת שלפתי, שעניינה עצם היריבות אל מול הנתבע, ועל מנת שלא
12 לקבוע מסמרות, אמנע מלנקוט עמדה הנוגעת לטענת הנתבע, כי משרגע שנותנת המתנה
13 אינה בין החיים, הפכה התחייבותה לבלתי הדירה, על כל המשתמע מכך. עניין זה אותיר
14 לבחינה לכשיתייצבו לפני הצדדים הרלוונטיים בתיק זה.
15 13. מנהל מיסוי מקרקעין הינו כידוע רשות מינהלית, והחלטתו לדחות את הבקשה לביטול
16 העסקה, הינה החלטה מינהלית שתקיפתה אינה במישור אזרחי רגיל אלא במישור המינהלי.
17 המחוקק קבע מסלול ייחודי ומוגדר לתקיפת החלטתו של מנהל מיסוי מקרקעין, בדרך של
18 הגשת ערר כאמור. עניינה של הגשת תביעה אזרחית לביטול העסקה, היא רק במישור
19 היחסים בין הצדדים לעסקה, שבעניינם הם התובעת ויתר יורשי המנוחה. צירוף הנתבע
20 לתביעה, לצורך חיובו בביטול העסקה ברישומי, היא בבחינת דרך עוקפת של ההליך
21 המוסדר בחוק.
22 במילים אחרות, קיים הבדל בין הכרעה והצהרה שעניינה במישור האזרחי – החוזי שבין
23 הצדדים לעסקה, לבין הכרעה במישור המיסוי, כשלכל אחת מההכרעות קיים מסלול דיוני
24 ייחודי ושונה.
25 14. אדגיש כי אינני מתעלם מקשר קיים בין שתי ההכרעות שאין מנותקות זו מזו. בהחלט יתכן
26 שביטול ההסכם בהליך זה – מכח דיני החוזים, יצדיק בסופו של דבר את ביטול העסקה
27 בהיבט המיסויי שלה אל מול הנתבע. ואולם בכל מקרה, גם אם ינתן פסק דין בהליך זה, אין
28 בכך כדי לכבול את ידי הנתבע ולהחליף את שיקול דעתו בעת בחינת בקשה לפי סעיף 102
29 לחוק מיסוי מקרקעין, וביטול העסקה בהליך האזרחי, אין משמעו בהכרח, שהביטול יוכר גם
30 לצורך דיני המס (וע (נצ') 2359-10-18 רוברט א. פרימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
31 (11.9.19)).



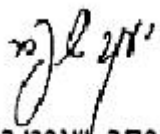
בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

04 ספטמבר 2026

ת"א 76357-12-25

- 1 15. בנסיבות אלה, מתקבלת הבקשה. התביעה נגד מנהל מיסוי מקרקעין נמחקת כמבוקש.
- 2 16. התיק ימשיך להתנהל כנגד יורשי המנוחה.
- 3 17. התובעת תשלם הוצאות הנתבע בסך של 6,000 ₪.
- 4 18. ב"כ התובעת מוזמן לעורר את בקשתו עם קבלת כתב ההגנה מטעם הנתבעת 2 לכתב
- 5 התביעה המתוקן.
- 6

7 ניתנה היום, כ"ב אלול תשפ"ו, 04 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

8

9 יעקב שפירא, שופט בכיר
10