



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 מאי 2024

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1

מספר בקשה: 4

בפני כב' השופט אביגדור דורות

לייב וולדמן
ע"י ב"כ עו"ד דוד הלפר

המבקש

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד חגי דומברוביץ
מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

המשיב

2

3

החלטה

4

1. לפניי בקשה להורות למשיב לבטל את הגבלת עיכוב היציאה מהארץ של המבקש והגבלות נוספות שהוטלו על המבקש בשל שומות מס רכישה שבמחלוקת וכן להורות למשיב לחדול מהליכי גבייה עד להכרעה בעררים שהגיש המבקש.

7

8

2. מדובר בארבעה עררים שהוגשו על החלטות המשיב במסגרתן נדחתה בקשת המבקש להאריך את המועד להגשת השגה על השומות. מדובר בשומות מס רכישה וסכום החוב של המבקש בגין השומות הינו בסך 1.5 מיליון ₪.

10

11

3. השומות נוגעות לרכישת מניות באיגוד מקרקעין על פי חוזה מיום 2.9.16. המבקש הגיש הצהרות למשיב ביום 16.3.17 וכן הצהרות נאמנות מיום 15.3.17. לטענת העורר, הוא רכש בנאמנות את המניות של חברת ברכת השמש בע"מ עבור ארבעה גופים משפטיים בהקמה. הנאמנות לא הוכרה על ידי המשיב הן בשל איחור בהגשת ההצהרות והן לגופם של דברים, בשל אי הוכחת קיום נאמנויות אמיתיות. בנוסף, מס הרכישה לא שולם, לא על ידי המבקש ולא על ידי מי שנטען כי הם נהנים על פי הודעתו. לטענת המשיב, טענת הנאמנות סותרת את האמור בחוזה הרכישה, הקובע כי המבקש ערב לכל התחייבויות הקונה עד לסכום של 5.4 מיליון ₪.

12

13

4. נגד המעורבים בפרשה זו הוגש כתב אישום המתברר בבית משפט זה (ת"פ 14634-12-21). על פי כתב האישום, המבקש רכש ביום 2.9.16 את כל מניות "ברכת השמש" ב- 27 מיליון ₪ וכדי להסתיר את מעורבותו בעסקה ולהתחמק מתשלום מס, הוא הציג בכזב את רכישת המניות כ"רכישה בנאמנות עבור גוף בהקמה". על פי כתב האישום, ביום 16.5.17 שלחו ארבעת התאגידים למשיב ארבעה חוזי נאמנות מזויפים, על פיהם ארבעת התאגידים הם אלה שרכשו

20

21

22

23

24

25

26



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 מאי 2024

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 את מניית ברכת השמש, בעוד שלמעשה המבקש עצמו היה מי שרכש אותן. כן נכתב בכתב
2 האיטום כי הדיווחים הכוזבים נעשו, בין היתר, על מנת לאפשר למבקש להתחמק מתשלום
3 מס רכישה בגין רכישת מניית ברכת השמש, ולאפשר לו, בין היתר, להסתיר את רכישו מנושיו
4 ומאחרים.
5
- 6 .5 הטענה העיקרית בבסיס העררים הינה כי השומות לא נשלחו למבקש. לטענת המשיב, ביום
7 13.6.17 נשלחו הודעות שומת מס רכישה בדואר רשום למייצג הרשום של המבקש, עו"ד
8 אייזנשטיין, שגם הוא מואשם בכתב האיטום. עו"ד אייזנשטיין הגיש את ההודעות על
9 הנאמנות (באיחור רב, לטענת המשיב). לפיכך, טען המשיב כי משלוח השומות נעשה כדן וכי
10 לאחר שהשומות לא שולמו ולא הוגשה השגה במועד הקבוע בחוק, החל המשיב לנקוט בהליכי
11 אכיפה וגביה בהתאם לפקודת המיסים (גביה). לגבי כל אחת מהשומות נשלחו מכתבי גביה
12 החל מיום 14.7.17 ("התראה") והחל מיום 4.8.17 נשלחו מכתבי "הרשאה" בהתאם לפקודת
13 המיסים (גביה). לאור האמור, טען המשיב כי אין לקבל את טענת המבקש, כי הוא לא ידע על
14 השומות ועל פעולות הגבייה. זאת ועוד, ביום 23.10.22 נמסרה למבקש בביתו התראה לפני
15 נקיטה בהליכי עיקול במהלך ביקור במקום. ביום 8.11.22 פנה מטעם המבקש עו"ד יועד
16 כוכבי בבקשה דחופה לעיכוב הליכי הוצאה לפועל ולקיום פגישה. נטען על ידי עו"ד כוכבי כי
17 אם תוכר הנאמנות, ישולם מס הרכישה על ידי "הנהנה". במכתב מיום 8.11.22 שנשלח לעו"ד
18 כוכבי נכתב כי יש להגיש בקשה להארכת מועד להגשת השגה. ביום 14.12.22 התקיימה פגישה
19 עם ב"כ המבקש, עו"ד יועד כוכבי, המבקש עצמו ורעייתו. לבקשתם, נמסר להם פירוט
20 החובות וביחס לקבלת פרטי העסקאות, נמסר להם שעליהם להגיש בקשה להזמנת התיקים.
21 בקשתם להקפאת הליכי הגבייה נדחתה.
22
- 23 .6 המשיב פנה לרשם ההוצאה לפועל בבקשה להטיל הגבלות על המבקש וביום 19.4.23 התקיים
24 דיון בלשכת ההוצאה לפועל במעמד הצדדים, בפני כב' הרשמת מ' דרמוני-יזדי, רשמת לענייני
25 המרכז לגביית קנסות. בדיון, הסכים המשיב כי המבקש יפקיד 12 תשלומים (תחת מחאה)
26 ובהחלטת הרשמת נקבע כי המבקש ישלם את השובר הראשון עד ליום 1.5.23 וככל שהוא
27 יעמוד בצו התשלומים, לא יוטלו עליו הגבלות. המבקש שילם 2 תשלומים בסך כולל של
28 250,000 ₪, ולאחר מכן הפסיק לשלם את התשלומים ובהתאם להחלטת הרשמת, חודשו
29 ההגבלות.
30
- 31 .7 לטענת המבקש, הוא ליווה את אשתו ביום 24.2.24 לשם קבלת טיפול רפואי בחו"ל והופתע
32 לגלות כי קיים צו עיכוב יציאה מן הארץ. כתוצאה ממניעת יציאתו מן הארץ, אשתו נאלצה
33 לדחות את הטיפול הרפואי. לטענת המבקש, לא קיימת עילה או הצדקה להטלת הגבלה זו
34 שכן אין בסיס לחשש כי בכוונתו לא לחזור לישראל, בה מצוי מרכז חייו. נטען בהקשר זה כי





בית המשפט המחוזי בירושלים

30 מאי 2024

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 גם במסגרת ההליך הפלילי, המדינה לא הביעה חשש כי המבקש לא יחזור לארץ ולא התבקש
2 צו עיכוב יציאה כנגדו.
3
- 4 8. דומה כי המחלוקת העיקרית נוגעת לשאלה האם רשאי היה המשיב לנקוט בהליכי אכיפה
5 וגביה, למרות שמדובר במס השנוי במחלוקת המצוי בהליכי ערר. עוד נטען כי הטלת ההגבלות
6 מטעם המשיב באמצעות המרכז לגביית קנסות הינה בלתי חוקית בעליל. לטענת המבקש,
7 היה מצופה מרשות שלטונית ומפקידי ציבור לשמור על זכויותיו החוקתיות ובוודאי שלא
8 לפגוע בזכויות אלו בלא סמכות, בלא שיקול דעת ובלא מידתיות.
9
- 10 9. המבקש פנה למשיב והציע בטוחה לחוב מס הרכישה, שפגיעתה במבקש פחותה. נטען מטעם
11 המבקש כי סירוב המשיב לקבלת הצעותיו, הינו שרירותי וחסר הצדקה.
12
- 13 10. בדיון שהתקיים היום נעשה ניסיון להגיע להסכמה בין הצדדים, באופן שתהיה בידי המשיב
14 בטוחה טובה, אשר תבטיח את גביית מס הרכישה במידה והעררים ידחו. בדיון התברר כי
15 שתי הדירות שבבעלות המבקש (בירושלים ובבית שמש), נתפסו במסגרת ההליך הפלילי ועל
16 כן סרב המשיב לראות בשעבוד הדירות הנ"ל משום בטוחה סבירה. הוצעה גם הצעה לרישום
17 שעבוד על דירה של צד שלישי, בה מתגוררים הצד השלישי ורעייתו, אולם התברר כי קיימת
18 משכנתא לטובת בנק על הדירה וכי לא ניתן לקבל הסכמת הבנק לרישום שעבוד מדרגה שניה.
19 בנסיבות אלה לא הסכים המשיב לראות בהצעה זו אמצעי שפגיעתו במבקש פחותה, אשר
20 יבטיח את גביית החוב.
21
- 22 11. סעיף 91 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק") קובע כי מי
23 שנמסרה לידי הודעת שומה לפי סעיף 86 לחוק, חייב לשלם את יתרת המס בתוך 15 ימים
24 מיום המסירה. ככל שהנישום הגיש השגה לפי סעיף 87 לחוק, הוא נדרש לשלם רק את סכום
25 המס שאינו שנוי במחלוקת, דהיינו, אין הנישום חייב לשלם את המס השנוי במחלוקת, ככל
26 שהוגשה השגה במועד. סעיף 91 ממשיך וקובע כי ככל שנמסרה לנישום החלטה בהשגה, והוא
27 הגיש ערר לוועדת הערר שליד בית המשפט המחוזי, הוא נדרש לשלם רק את הסכום שאינו
28 שנוי במחלוקת. במילים אחרות, רק כאשר מוגשת השגה על שומה ולאחר מכן מוגש ערר על
29 החלטת המנהל בהשגה, מעוכב תשלום המס השנוי במחלוקת. בענייננו, כל סכום מס הרכישה
30 שנוי במחלוקת.
31
- 32 12. המבקש לא הגיש השגות על השומות במועד. ביום 17.10.23 נשלחו החלטות מטעם המשיב
33 לב"כ הנוכחי של המבקש (התקבלו ביום 31.10.23) במסגרתן נדחתה בקשתו של המבקש
34 להארכת מועד להגשת השגות על השומות. בהחלטה צוין כי ביום 18.7.23 הוגשו כתבי השגה
35 ובתאריך 19.7.23 הוגשו בקשות מטעמי זהירות להארכת מועד להגשתם. עוד נקבע בהחלטה



בית המשפט המחוזי בירושלים

30 מאי 2024

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 כי הובהר למייצג הקודם של המבקש (עו"ד יועד כוכבי) כי עליו להגיש בקשה להארכת מועד
2 להגשת השגה וכי הדבר לא נעשה עד ליום 19.7.23.
3
- 4 13. העולה מן המקובץ הוא, כי לא הוגשו השגות במועד ולא ניתנו החלטות בהשגות. משום כך,
5 לא חלה הוראת סעיף 91 לחוק, המאפשרת למי שהגיש השגה במועד ולאחר מכן ערר על
6 החלטת המנהל בהשגה, לשלם רק את המס שאינו שנוי במחלוקת. סעיף 88 לחוק מאפשר
7 הגשת ערר מטעם מי שרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל ובין היתר להגיש ערר על כל
8 החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק, מכוח סעיף זה הוגשו 4 העררים
9 מטעם המבקש, על החלטות שלא להאריך את המועד להגשת ההשגות. ביחס לערר לפי
10 סעיף 88 לחוק, לא נקבע כי הנישום רשאי לשלם רק את הסכום שאין הוא חולק עליו וכי אין
11 לגבות את סכום המס שבמחלוקת עד להכרעה בערר. לפיכך, רשאי היה המשיב לנקוט בהליכי
12 אכיפה וגביה לפי פקודת המיסים (גביה) ולהמשיך בהם גם לאחר הגשת הערר. בעניין זה קובע
13 סעיף 95 לחוק כי הסמכויות הנתונות לרשם לענייני המרכז לגביית קנסות לפי סעיף 194א
14 בפקודת מס הכנסה, יהיו נתונות לו גם לעניין חוב מס לפי החוק, שהחלו הליכים לגבייתו לפי
15 פקודת המיסים (גביה).
16
- 17 14. באשר לסיכויי העררים יצוין כי לצורך הבקשה הנוכחית, לא שוכנעתי כי בפי העורר טענות
18 טובות בכל הנוגע לאי המצאת השומות כדין. בכל הנוגע למחלוקת המס לגופה, אין להתעלם
19 מהגשת כתב האישום המייחס למבקש כוונה להתחמק מתשלום מס רכישה בגין רכישת
20 המניות והסתרת מעורבותו בעסקת הרכישה. לצורך בקשה זו ובמידת הזהירות המתחייבת,
21 אפשר לומר כי סיכויי הערר אינם גבוהים.
22
- 23 15. אשר על כן, ולאור המסקנה כי אין תחולה לסעיף 91 לחוק, פעל המשיב כשורה בהתאם
24 לפקודת המיסים (גביה) וכן כאשר פנה למרכז לגביית קנסות לשם הפעלת הגבלות על המשיב.
25
- 26 16. יחד עם זאת, וככל שיהיה בידי המבקש להמציא בטוחה ראויה להבטחת גביית חוב מס
27 הרכישה, יהיה על המשיב לבחון את טיב הבטוחה וככל שהיא תבטיח את גביית החוב, ניתן
28 יהיה להסיר את המגבלות שהוטלו על המבקש, לרבות צו עיכוב היציאה מן הארץ. המשיב
29 הציע בדיון כי תופקד ערבות בנקאית (שצריכה, לדעתי, להיות על סכום החוב שנותר, לאחר
30 התשלומים ששילם המבקש בהתאם להחלטת רשמת ההוצאה לפועל, בסך 250,000 ₪) אולם
31 לכך לא ניתנה הסכמה מצד המבקש. לא מצאתי מקום להתערב בהחלטת המשיב שלא לקבל
32 כבטוחה את הדירות שבבעלות המבקש, אשר נתפסו (או חולטו בחילוט זמני), במסגרת ההליך
33 הפלילי ואת הדירה של צד ג', המשועבדת לטובת בנק.
34





בית המשפט המחוזי בירושלים

30 מאי 2024

ו"ע 10632-01-24 וולדמן נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 17. לאור כל האמור, הבקשה נדחית. המבקש ישלם למשיב הוצאות ושכ"ט בסך כולל של 5,000.
2 שו וזאת תוך 45 ימים מהיום. לאחר מועד זה יתווספו לסכום הנ"ל הפרשי הצמדה וריבית
3 כחוק.

4

5

המזכירות תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים.

6

7

ניתנה היום, כ"ב אייר תשפ"ד, 30 מאי 2024, בהעדר הצדדים.

8

בנין

אביגדור דורות, שופט

9

10

11

12

13

14

15

