



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

09 יולי 2024

ו"ע 23-04-28370 קורנבלוט ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

בפני כב' השופט אביגדור דורות

המבקש:
מנהל מיסוי מקרקעין, ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד אסתר גלקופ-אליאש
מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

נגד

המשיבים:
1. יול קורנבלוט
2. איליין קרול קורנבלוט
3. אשר אגד
4. ליליאן גיטלר
ע"י ב"כ עו"ד חגי גרוס

החלטה

- 1
2 לפניי בקשת מנהל מיסוי מקרקעין (להלן: "המבקש") לסילוק על הסף של הערר שהוגש מטעם
3 המשיבים, שעניינו בשני נושאים: הראשון, קביעת בסיס הרכישה בשומות מס שבח והשני, קנס גרעון
4 בו חויבו המשיבים (המוכרים).
5
6 **רקע והבקשה לסילוק על הסף**
7 הערר בתיק זה הוגש מטעם בני משפחת קורנבלוט ובני משפחת אגד. שני הזוגות החזיקו
8 בזכויות בבית בשטח 120 מ"ר ברח' שבזי 20 בירושלים (להלן: "הנכס"). ביום 16.4.2008
9 רכשו בני הזוג קורנבלוט את הבית תמורת 4 מיליון ₪. ביום 25.3.2010 רכשו בני הזוג אגד
10 מקורנבלוט 50% מהזכויות בבית, תמורת 2,249,500 ₪. ביום 15.9.2021 נמכר הבית תמורת
11 6,200,000 ₪, כאשר כל אחד מהזוגות קיבל מחצית מהסכום הנ"ל.
12
13 2. בכתב הערר התבקש בית המשפט לייחס לזכויות הבניה כ-1/6 משווי הרכישה בהתאם לסעיף
14 149 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "החוק"); לבטל את החיוב
15 בקנס גרעון; ולחייב את המבקש בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.
16
17 3. בכתב התשובה מטעם המבקש נטען כי יש לסלק את הערר על הסף וכן לדחותו לגופם של
18 דברים. נטען כי לעניין בסיס הרכישה בשומות מס השבח נחתם בין המבקש למשיבים הסכם
19 פשרה מפורט ואילו המשיבים תקפו את הסכם הפשרה, בלי לציין כי עסקינן בהסכם פשרה
20 שנחתם בהסכמת הצדדים. הודגש כי בהסכם הפשרה עצמו נקבע כי "הנישום מוותר על כל
21 הליך של התנגדות לשומה" ועל כן, המשיבים מנועים ומושתקים מלטעון בעניין. לטענת



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

09 יולי 2024

ו"ע 23-04-28370 קורנבלוט ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 המבקש, קיימת אפשרות בפני המשיבים לפתוח בהליך אזרחי לביטול הסכם השומה, ככל
2 שיש להם עילות חוזיות כגון טעות, הטעיה וכיוצ"ב, ולחילופין, לבקש מהמנהל לחזור בהם
3 מהסכם הפשרה ובהתאם לכך יש להחזיר את השומה לשלב ההשגה.
4
- 5 המבקש הדגיש כי כאשר מדובר בהסכם פשרה, אין לפנינו שומה שהוציא המנהל ואף לא
6 "החלטה אחרת" של המנהל ומשום כך, אין אפשרות על פי החוק להגיש ערר על החלטה
7 בהשגה ואף לא להגיש ערר על "החלטה אחרת" של המנהל. לטענת המבקש, המשיבים לא
8 העלו כל הנמקה המבוססת בדין לביטול הסכם השומה שנחתם עמם ולכן הם מנועים כעת
9 לטעון כנגד הסכם השומה.
10
- 11 בכל הנוגע לקנס הגרעון, טען המבקש כי טענות המשיבים הן טענות כבושות ואף מטעם זה
12 ונוכח השיהוי הניכר בהעלאת הטענות, דין הערר להידחות. הואיל והמשיבים לא טענו את
13 הטענה כי שיעור הגרעון נמוך מ-50% כנדרש בסעיף 95 לחוק, במסגרת הדיון שהתקיים ביום
14 22.3.23 (הדיון בקנס הגרעון), אין לאפשר להם להעלות את הטענה לראשונה בפני וועדת
15 הערר. עוד נטען, כי כל טענות המשיבים לעניין קנס הגרעון מבוססות על עקרונות הסכם
16 הפשרה ועל בסיס עקרונותיו של ההסכם, יש לבחון את השאלה האם נוצר גרעון המצדיק
17 חיוב בקנס גרעון.
18
- 19 בתגובה לבקשה לסילוק על הסף של הערר, טענו המשיבים כי הבקשה נסובה על טענה שגויה,
20 כאילו נחתם הסכם פשרה אשר במסגרתו הסכימו המשיבים לחיובם בקנס גרעון. נטען כי
21 ההחלטה על החיוב בקנס גרעון התקבלה כחודשיים לאחר החתימה על הסכם הפשרה (ביום
22 26.3.23) ועל כן, אין לקבל את טענת המבקש שהסכם השומה מונע מהם לתקוף את חיובם
23 בקנס גרעון.
24
- 25 הואיל ומטעם המשיבים הועלתה טענה כי המפקח שדן בעניין אמר כי הסכם הפשרה בוטל
26 עקב אי תשלום המס תוך 14 ימים ממועד החתימה על הסכם הפשרה, נקבע בדיון מיום
27 29.11.23 כי על המבקש להגיש הבהרה – האם הסכמי השומה בוטלו או שהם עומדים
28 בתוקפם. כמו כן, התבקש המבקש להודיע האם הוא עומד על עמדתו כי הטלת קנסות הגרעון
29 עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 95 לחוק. המבקש הגיש הבהרה מטעמו, במסגרתה נכתב
30 כי המבקש לא הודיע כי הסכמי השומה בטלים ולפיכך הסכמי השומה תקפים ועל המשיבים
31 לקיימם. בהתאם לכך, נטען כי יש לסלק את הערר על הסף בכל הנוגע לסוגיית בסיס הרכישה
32 בשומות. עוד הבהיר המבקש כי ביחס לקנס הגרעון בו חויבו בני הזוג קורנבלוט, קנס הגרעון
33 הוטל כדין בהתאם להוראות סעיף 95 לחוק. יחד עם זאת, בכל הנוגע לקנס הגרעון בו חויבו



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

09 יולי 2024

ו"ע 23-04-28370 קורנבלוט ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 בני הזוג אגד, הבהיר המבקש כי לאחר בחינה מחודשת של העובדות, הוברר כי בעניינם לא
2 יים גרעון העולה על 50% ולפיכך החליט המבקש לחזור בו מחיובם בקנס גרעון.
3 בתגובה מטעם המשיבים להודעת ההבהרה מטעם המבקש, נטען כי המבקש מנסה "להסתמך
4 אך ורק על טענה פרוצדוראלית בגין הסכם השומה שנחתם", וזאת ביחס לאופן ייחוס
5 העלויות בשומה. נטען כי המבקש אינו טוען דבר לגופו של עניין והוא מסכים מבחינה מהותית
6 שאופן החישוב שקבע המפקח בהליך ההשגה שגוי והעלות שנקבעה בהסכם הפרשה, שגויה.
7 נטען כי המשיבים עומדים על זכותם לחקור בחקירה נגדית את נציגי המבקש, בכדי להוכיח
8 את טענותיהם.
9
10 8. בכל הנוגע לקנס הגרעון בו חויבו המשיבים 1-2, נטען, בין היתר, כי טענות המבקש מהוות
11 הרחבת חזית, שאין לה זכר בכתב התשובה.
12

דיון והכרעה

- 13
14 10. בכל הנוגע למחלוקת בדבר קביעת בסיס הרכישה בשומות מס השבח, צודק המבקש
15 בטענותיו. בין הצדדים נחתם הסכם שומה ומשום כך אין המשיבים רשאים להגיש ערר בו
16 הם תוקפים את אופן ייחוס עלות הרכישה (ו"ע (חי) 21-12-33135 כלל תעשיות בע"מ נ' מנהל
17 מיסוי מקרקעין חיפה (10.8.23); בש"א 4589/06 פקיד שומה באר שבע נ' אורי כהן
18 ((13.2.07)).
19
20 11. הובהר על ידי המבקש כי הסכמי השומה אינם מבוטלים ועל המשיבים לקיימם. אכן, הייתה
21 קיימת אפשרות בפני המשיבים לפתוח בהליך אזרחי לביטול הסכמי השומה, במידה וסברו
22 כי קיימת עילת ביטול כגון טעות, הטעייה, כפייה וכד'. המשיבים לא פתחו בהליך כאמור.
23 לחילופין, ניתן היה לפנות למנהל ולבקש לחזור מהסכם השומה ולהחזיר את השומה לשלב
24 ההשגה. במידה והמנהל היה מסכים, היה עליו ליתן החלטה בהשגה, עליה היו רשאים
25 המשיבים להגיש ערר. בקשה מסוג זה לא הוגשה מטעם המשיבים.
26
27 12. כפי שטען המבקש, כאשר מדובר בהסכם שומה, אין אפשרות להגיש ערר בהתאם לסעיף 88
28 לחוק, בהעדר החלטה בהשגה ובהעדר "החלטה אחרת" של המנהל.
29
30 13. בכתב הערר ציינו המשיבים כדלקמן (סעיף 29 לערר):
31
32 "העוררים הסכימו לחתום על הסכם פשרה, שגרם להם נזק מיסוי בסך עשרות
33 אלפי ₪, רק בכדי לחסוך ניהול ערר בבית משפט על כל ההוצאות הכרוכות בכך.



ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

09 יולי 2024

ו"ע 23-04-28370 קורנבלוט ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1 בסופו של דבר נאלצים כעת העוררים לנהל הליך בבית משפט, כנגד החלטה שגויה
2 של המנהל הנובעת ממניעים זרים בלבד".
- 3
4 בכך גילו המשיבים את דעתם, כי הם בחרו לחתום על הסכם שומה, לאחר ששקלו את
5 השיקולים הכרוכים בכל אחת מן האפשרויות (חתימה על הסכם מול הגשת ערר). המשיבים
6 מתעלמים כעת ממשמעות החתימה על הסכם השומה, מבלי להסביר מדוע הם אינם מנועים
7 מהגשת ערר, שאינו מתיישב עם ההסכם עליו חתמו. העובדה כי המשיבים חויבו בקנסות
8 גירעון אינה יכולה להצדיק את הגשת הערר בכל הנוגע לבסיס רכישת הזכויות בנכס.
9
- 10 14. בתגובת המשיבים לבקשה לסילוק על הסף נטען כי הנימוק היחיד שמעלה המבקש הוא כי
11 מפקח המס מצד אחד, והמשיבים מצד שני, חתמו ביום 25.1.2023 על הסכם שומה וכי עקב
12 כך המשיבים מנועים, כביכול, מהגשת ערר. עוד נטען כי המבקש לא טען דבר לגופו של עניין
13 וכי הוא מסכים מבחינה מהותית שהעלות שנקבעה בהסכם הפשרה שגויה. בתגובת המשיבים
14 לבקשה לסילוק על הסף, אף הגדיל ב"כ המשיבים לעשות וטען כי יש לקבל את הערר על הסף
15 הואיל ובכתב התשובה לא התייחס המבקש לטענה בדבר ייחוס עלות לזכויות הבניה באופן
16 יחסי כאמור בסעיף 49 לחוק. בכך נתפס ב"כ המשיבים לכלל טעות. המבקש כלל לא נדרש
17 לטעון את טענותיו לגופו של עניין לאחר שהצדדים חתמו על הסכם שומה. נוכח היות הסכמי
18 השומה תקפים, יש לקבל את טענת המבקש ולסלק על הסף את הטענות בערר הנוגעת לקביעת
19 בסיס הרכישה בשומות.
20
- 21 15. בכל הנוגע לקנס הגרעון בו חויבו המשיבים 3-4, הודיע המבקש כי הוא החליט לחזור בו מחיוב
22 זה והמחלוקת התייתרה.
23
- 24 16. בכל הנוגע לקנס הגרעון בו חויבו המשיבים 1-2, נותרה מחלוקת בין הצדדים, אשר וועדת
25 הערר תידרש לה בהמשך ההליך. יצוין כי בהסכם הפשרה מיום 25.1.23 הובהר בסעיף 7 כי
26 "ניתנה המלצה להטיל קנס על גרעון ע"פ סעיף 95 לחוק מסמ"ק, על כן, לא ינתנו אישורי
27 העברה בטאבו עד להסדרת הנושא מול סגן מנהל מיסוי מקרקעין י-ם". בהתאם לכך, זומנו
28 המשיבים וב"כ לדיון אצל סגן המנהל ביום 8.3.23. בתגובת המשיבים לבקשה לסילוק על
29 הסף הודגש כי ההחלטה בעניין קנס הגרעון ניתנה חודשיים לאחר הסכם השומה ומשום כך
30 לא ניתן לטעון שהסכם השומה מונע מהמשיבים לערור על ההחלטה בעניין קנס הגרעון. בכך
31 נתפס ב"כ המשיבים לכלל טעות. המבקש לא טען בבקשה לסילוק על הסף כי יש מקום
32 למחיקת הערר על הסף בכל הנוגע לחיוב בקנס גרעון. טענות המבקש לסילוק על הסף של
33 הערר נוגעות רק לטענות בגין השומה. ביחס לטענות המשיבים הנוגעות לקנס הגרעון, טען
34 המבקש כי יש מקום לדחותן, אך לא לסלקן על הסף. אומנם המבקש טען בסעיף 51 לכתב





ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בירושלים

09 יולי 2024

ו"ע 23-04-28370 קורנבלוט ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 התשובה כי יש לראות בטענות המשיבים באשר לקנס הגרעון כטענות כבושות, אשר הועלו
2 בשיהוי, וכי הטענות נטענו לראשונה במסגרת הערר, במקום להעלותן בדיון אצל סגן המנהל
3 ביום 22.3.23 אולם לא התבקש סילוק על הסף של הטענות הנוגעות לקנס הגירעון. גם לגוף
4 העניין טען המבקש כי קנס הגרעון הוטל כדין ביחס למשיבים 1-2. טענות אלה יתבררו כולן
5 במסגרת הערר.

6

7

סוף דבר

8 17. לאור כל האמור לעיל, הבקשה לסילוק על הסף של הטענות בערר הנוגעות לעלות שנקבעה
9 בהסכם הפשרה, מתקבלת.

10

11 18. העניין היחיד שנותר לדון בו במסגרת הערר מתייחס להחלטת המבקש לחייב את המשיבים
12 1-2 בקנס גרעון. טענות שני הצדדים בסוגיה זו שמורות להם והן לא נדונו במסגרת החלטה
13 זו.

14

15 19. הואיל וטענות המבקש התקבלו בעניין הסילוק על הסף, כאמור לעיל, ומצד שני, המבקש
16 הודיע על ביטול החלטתו לחייב את המשיבים 3-4 בקנס גירעון, כל צד יישא בהוצאותיו.

17

18

המזכירות תמציא את ההחלטה לב"כ הצדדים.

19

20

ניתנה היום, ג' תמוז תשפ"ד, 09 יולי 2024, בהעדר הצדדים.

21

בנין

אביגדור דורות, שופט



27

28