



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

16 ינואר 2025

ו"ע 60414-09-22 אורון נדל"ן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

בקשה מס' 5

1

2

בפני כב' השופט אביגדור דורות, יו"ר הועדה

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

נגד

המשיבה: אורן נדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עופר גרוס

3

4

החלטה

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

1. המדובר בבקשה לסילוק על הסף של ערר, שהוגש מטעם המשיבה, על החלטת המבקש מיום 31.8.22, במסגרתה נדחתה בקשת המשיבה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

2. ביום 22.6.17 הוגשה על ידי המשיבה שומה עצמית, אשר אושרה על ידי המבקש ביום 14.8.17.

3. ביום 18.8.22, בחלוף 4 שנים מיום אישור השומה העצמית, הגישה המשיבה בקשה לתיקון השומה.

4. המשיבה היא חברה קבלנית אשר זכתה במכרז "מחיר למשתכן" ובעקבות כך דיווחה על רכישת זכויות במקרקעין ושילמה מס רכישה. לימים הגישה המשיבה את הבקשה לתיקון השומה בטענה כי ההסכם בו התקשרה אינו משקף רכישת "זכות במקרקעין". הסוגיה המהותית בדבר החיוב במס רכישה הועלתה על ידי חברות קבלניות במספר רב של עררים והמחלוקת עומדת לדיון בשלושה עררים בפני וועדת הערר למיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי בחיפה, הידועים כ"תיקי אשדר". בתיקי ערר רבים הוסכם בין הצדדים במסגרת הסדר דיוני, כי תוצאות המחלוקת בתיקי אשדר יחולו גם על אותם עררים.





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

16 ינואר 2025

ו"ע 22-09-60414 אורון נדל"ן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

בקשה מס' 5

- 1
- 2 5. המשיבה מעוניינת כי ההסדר הדיוני הנ"ל יחול גם בעניינה. יחד עם זאת, תחילה יש לבחון
- 3 את שאלת הארכת המועד להגשת הבקשה לתיקון השומה העצמית.
- 4
- 5
- 6 6. המבקש הגיש בקשה לסילוק הערר על הסף. נטען כי גם בבקשה לתיקון השומה וגם בכתב
- 7 הערר, המשיבה לא טענה לקיומה של "סיבה מספקת" להארכת המועד לתיקון השומה ואין די בכך
- 8 שהמחלוקת המהותית היא מורכבת ונדונה במסגרת תיקי אשר. לאור הגשת הבקשה לסילוק על
- 9 הסף, טרם הוגש כתב תשובה לערר.
- 10
- 11 7. ביום 23.11.23 אמור היה להתקיים דיון בבקשה לסילוק על הסף, אולם הדיון לא התקיים,
- 12 עקב אי התייצבות ב"כ המבקש. בהחלטה שניתנה על ידי באותו יום, התבקש המבקש לשקול מחדש
- 13 את עמדתו, לאור הכלל שנקבע בפסיקה, כי אם ממילא עניין מסוים תלוי ועומד בהליך אחר, המוסב
- 14 על אותו עניין, מתקיים טעם מיוחד להארכת המועד (ע"א 550/01 עזבון המנוח מיכאל אטינגר ז"ל נ'
- 15 החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים (28.3.01); בש"מ 7792/08 הוריזן
- 16 גולד השקעות ופיתוח (1998) בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים (23.11.08)).
- 17
- 18 8. המבקש הגיש השלמת טיעון, בגדרה טען כי הכלל בדבר הליך תלוי ועומד חל רק כאשר מדובר
- 19 **באותם צדדים**, כאשר ההליך המאוחר מוגש מטעמי זהירות בלבד, וכאשר שני ההליכים מכוונים כלפי
- 20 אותה מטרה. נטען כי אין להאריך את המועד של בעל דין אחד (במקרה זה – המשיבה), בגין הליך
- 21 תלוי ועומד של בעל דין אחר (חברת אשר). בתגובת המשיבה נטען, כי ניתן להידרש לכלל בדבר הליך
- 22 תלוי ועומד כסיבה מספקת להארכת מועד גם כאשר מדובר בבעלי דין שונים.
- 23
- 24 9. אכן יש צדק מסוים בטענת המבקש כי המשיבה לא ציינה בבקשתה "סיבה מספקת",
- 25 להארכת המועד לפי סעיף 107 לחוק, אולם יו"ר ועדת הערר העלה מיוזמת הועדה, את האפשרות
- 26 לראות סיבה מספקת בכך שתלויים ועומדים הליכי ערר בתיקי אשר, הדנים באותה סוגיה מהותית.
- 27
- 28 10. לאור כל האמור, סבורני כי אין לקבל את הבקשה לסילוק על הסף ויש לדון בשאלה – האם
- 29 מתקיימת "סיבה מספקת", להארכת המועד לתיקון השומה. אין טעם להחזיר את העניין לבחינת
- 30 המבקש, שהרי ידועה עמדתו, כפי שבאה לידי ביטוי בהשלמת הטיעון מטעמו, כי אין במקרה זה
- 31 "סיבה מספקת" להארכת המועד.
- 32



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

16 ינואר 2025

ו"ע 22-09-60414 אורון נדל"ן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

בקשה מס' 5

- 1 נותרה שאלה דיונית והיא – האם יש צורך בשמיעת ראיות, או שניתן להכריע במחלוקת על
2 בסיס כתבי הטענות בלבד. בהודעת המשיבה מיום 14.1.25 התבקשה ועדת הערר לדון במחלוקת ללא
3 צורך בהבאת ראיות. בהודעת המבקש מיום 14.1.25 נכתב כי ככול שהבקשה לסילוק על הסף תדחה,
4 מתבקשת הגשת כתב תשובה לערר.
5
6 12. אשר על כן, הבקשה לסילוק הערר על הסף נדחית. המבקש יגיש כתב תשובה עד ליום 16.2.25.
7 במסגרת כתב התשובה על המבקש לציין האם ברצונו להביא ראיות, או שוועדת הערר מתבקשת
8 להכריע במחלוקת וליתן פסק דין בערר, על יסוד כתבי הטענות.
9
10 13. לא מצאתי הצדקה לחייב את מי מהצדדים בהוצאות.
11
12 **המזכירות תמציא את ההחלטה לב"כ הצדדים.**
13
14 ניתנה היום, ט"ז טבת תשפ"ה, 16 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.
15

16
7
8
9
<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
20
21
22

אביגדור דורות, שופט

