



תאריך חתימת המסמך: 13/11/2022

בבית משפט המחוזי בחיפה
בשבתו כוועדת ערר מס שבח לפי סעיפים 88, 89 לחוק מיסוי מקרקעין

בעניין

1. אברהם מלכה שיווק ייזום ונכסים בע"מ ח"פ: 515798304
 2. שורשים נכסים בע"מ ח"פ: 515015469
- ע"י ב"כ: עוה"ד זיו לוטן (מספר רישיון: 49792)
מרח': חורב 16, חיפה
טל': 077-5432170
כתובת דוא"ל: office@lotanlaw.com

העוררים

- נגד -

מנהל מס שבח מקרקעין חיפה
רחוב פל-ים 15, חיפה

המשיב

כתב ערר

מוגש בזה ערר, לפי סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") על החלטת המשיב מיום 9.11.2022 לדחות את בקשת העוררים לפריסת תשלום שומת מס רכישה על פי מספרי השומות שיפורטו ובהתאם לנימוקים כדלקמן:

א. כללי:

1. העוררים יהיו מיוצגים בהליך ערר זה ע"י עוה"ד ממושרד זיו לוטן, וכתובתו הפורטת בכותרת כתב ערר זה ישמש לצורכי מסירת כתבי בית דין (יובהר כי חברת שורשים הינה בשליטת ב"כ העוררים).
2. כל הטענות העובדתיות הנטענות בכתב ערר זה נטענות בהשלמה ו/או במצטבר, וככל שמדובר בטענות עובדתיות שאינן ידועות כהווייתן לעורר, נטענות אף הן לחלופין, כאשר כלל הטענות המשפטיות הנטענות והמפורטות בכתב ערר זה נטענות בהשלמה ו/או במצטבר ו/או לחלופין זו לזו.
3. כל ההדגשות בכתב ערר זה אינן במקור אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.



ב. רקע עובדתי :

4. ביום ה-24.12.2018 רכשו (באמצעות רכישת סיחור) העוררים אופציה במקרקעין בגוש 11210 חלקה 36 במטרה לשווקה לרוכשים אחרים במסגרת קבוצת רכישה.
5. למרבה הצער, בשיא תקופת השיווק ולפני המימוש, החלה תקופת הקורונה במרץ 2020, אשר גרמה לביטול משמעותי של מצטרפים לקבוצה.
6. לאחר כל מאמצים אפשריים שביצעו העוררים, נותרה בידיהם הברירה לקראת סוף שנת 2021, לבטל את הסכם האופציה שהגיע לפקיעתו, מבלי שאיזה מהצדדים 'יהנה' מעסקת מקרקעין או לממשה, למרות ששווקו בהצלחה רק כ 36% מהמקרקעין בשל תקופת הקורונה.
7. בצעד לא פשוט, מימשו העוררים, המארגנים ברכישת המקרקעין כדלקמן :
מלכה 27.5% לערך, שורשים 36.5% לערך, צדדי ג' 36% לערך.
8. מהלך זה, נעשה בלית ברירה ועל מנת שלא למחוק השקעות כספיות, דבר שהיה מוביל לכך שלא הייתה מתרחשת כלל עסקת מקרקעין, וחייב את העוררים לנתב את כל התקבולים השונים לטובת רכישת המקרקעין, ואכן ביום 07.11.22 נרכשו המקרקעין ביחסים המשוערים דלעיל.
9. בהתאם, נקבעו מספרי השומות הבאים בהתאם ליחידות השונות (על שומות אלו ערר זה) :

שומות שורשים

<u>121415467</u>	<u>121416861</u>	<u>121415939</u>
<u>121415483</u>	<u>121416911</u>	<u>121415905</u>
<u>121415541</u>	<u>121416952</u>	<u>121416549</u>
<u>121415558</u>	<u>121416986</u>	<u>121416580</u>
<u>121417067</u>	<u>121416804</u>	<u>121416606</u>
<u>122163645</u>	<u>121417018</u>	<u>121416655</u>
<u>121415616</u>	<u>121417034</u>	<u>121416770</u>
<u>121415627</u>	<u>121416291</u>	<u>121416820</u>
<u>121415707</u>	<u>121415681</u>	<u>121415640</u>
	<u>121416416</u>	<u>121416366</u>

שומות מלכה

<u>121416531</u>	<u>121415897</u>	<u>121415921</u>
<u>121416648</u>	<u>121416598</u>	<u>121416572</u>
<u>121416853</u>	<u>121416812</u>	<u>121416762</u>
<u>121416978</u>	<u>121416945</u>	<u>121416903</u>
<u>121417026</u>	<u>121417000</u>	<u>121416796</u>
<u>121415608</u>	<u>122163637</u>	<u>121417059</u>
		<u>121415657</u>



10. יובהר כי ללא קשר לערר זה, הנוגע להחלטת מנהל מס שבח שלא לפרוס את תשלומי מס הרכישה, השגות תלויות ועומדות ביחס לקביעות שומתיות, ואין ערר זה נוגע לכך.
11. במהלך התקופה שבין יום הרכישה ועד יום הגשת הערר, פנו העוררים בכל דרך אפשרית, פעמים רבות, למנהל מס שבח, לרבות באמצעות פניות מקוונות, שיחות, התכתבויות למנהל מחלקת הגביה, בבקשה לפרוס את מס הרכישה שנאמד בכ-5,000,000 ₪ - סכום שאינו שנוי במחלוקת.
12. העוררים הסבירו את בקשת פריסתם מהנימוקים הבאים:
 - א. מאחר ומדובר במס רכישה בגין רכישה בקבוצת רכישה, אשר שיעור המס נגזר מהשווי הסופי, נקבע מס רכישה בגובה מוסכם של 5 מ"ח בגין רכישות מקרקעין בעלות של כ-13 מ"ח, אולם השווי הרעיוני הסופי שנקבע להם כגמור הינו כ-83 מ"ח בגמר הבניה.
 - הפועל היוצא הוא שנטל המס (5 מ"ח) הוא בפועל כ-40% מעלות הרכישה (13 מ"ח).
 - אין העוררים מלינים על קביעת החוק בעניין זה, אולם סברו כי הטלת מס רכישה כה גבוה ביחס לעלות הרכישה מהווה הצדקה לפריסת מס הרכישה.
 - ב. המדובר במס רכישה בסכום נומינאלי גבוה בערכים אובייקטיביים.
 - ג. המדובר בעוררים אשר מיצו כל דרך כספית ואפשרית לממש את המקרקעין על מנת שהעסקה תתרחש וקיימת הצדקה של ממש לפרוס את מס הרכישה וזאת לאחר שניתבו את כל מקורותיהם לרכישת הקרקע ולאחר ששולמו כספים רבים לרשות המיסים אגב עסקה זו.
 - ד. הסמכות ניתנה למנהל מס שבח, ועליו לעשות שימוש בסמכות זו בדרך סבירה ובהפעלת שיקול דעת, של מנהל תקין ולטובת הציבור. מצער לראות, כי לא ניתנה הצדקה אמיתית וממשית לסירוב זה.
 - ה. העוררים משלמים וישלמו ריבית והצמדה לא מבוטלים בגין דחיה זו. מה גם שהליכי גביה כגון עיקולים, יוסיפו קושי לפעולות הדרושות לשם השלמת תשלומי מס הרכישה.
 - ו. בפניותיהם בעל פה של העוררים השיבו נציגי מס שבח – "יתשלמו סכום משמעותי ותאושר פריסה" וכך, לאחר מאמץ משמעותי, הפקידו המערערים סכום של 800,000 ש"ח (סכום גבוה לכל הדעות) מתוך השומות במטרה שאת יתרת מס הרכישה יפרוס מנהל מס שבח בתשלומים. אולם למרות זאת, סירב מנהל מס שבח ונציגיו לאשר את הפריסה.
 13. כפי שיובהר להלן, החלטת המשיב לדחות את פריסת תשלום השבח, הינה החלטה שגויה מיסודה אשר אינה נסמכת על נימוקים בהירים כנדרש.



14. וכפי שנקבע בבג"ץ 389/80 **דפי זהב בע"מ נ' רשות השידור** בעניין הפעלת שיקול הדעת המנהלי: "בפסיקתנו של בית-משפט זה ניתן למצוא מספר ניכר של מקרים בהם בדק בית המשפט, אם האיזון, אשר נעשה על-ידי הרשות המינהלית בין האינטרסים השונים שיש להתחשב בהם, הוא ראוי, **ובית המשפט ביטל שיקול-דעת מינהלי עת שסבר, כי האיזון שנעשה על-ידי הרשות המינהלית אינו ראוי, כלומר, אינו מגשים בצורה סבירה את המטרה התחיקתית העומדת ביסוד הפעלת שיקול הדעת המינהלי**".

15. מכאן, הרשות עצמה היא הנושאת בנטל של בחינת הצורך לפעול, ואין היא אמורה להמתין עד שיפנו אליה בבקשה, יתר על כן, נטל הבחינה באם הרשות יוזמת הליכים נולד עם רכישת הסמכות, והוא מוטל על כתפי הרשות באופן נמשך ובלתי פוסק כל עוד הסמכות קיימת. כך שבפעם, בכל רגע נתון הרשות חייבת לשקול את הפעלת הסמכות ולעדכן עצמה בצורכי השעה (תקופת הקורונה, הקושי במימוש הקרקע לאור כך) וזאת בכדי לעמוד בחובה הנמשכת – **חובת הייזום** - המוטלת על הרשות ולתרגמה משפת ההלכה לשפת המעשה מן הראוי הוא שמיסוי מקרקעין יגבשו לעצמם מדיניות (נוהל) ובאמצעותה תעדכן עצמה בצרכים המשתנים ותפעיל את שיקול-דעתה בהתאם

16. לאור האמור לעיל, מתבקש ביהמ"ש הנכבד, להורות למנהל מס שבח לעשות שימוש ראוי והוגן בסמכותו לפרוס את תשלומי מס הרכישה.

17. בשל העובדה, שנציגי מחלקת הגביה 'מהלכים אימים' על העוררים כי יחלו בהליכי אכיפה (דהיינו עיקולים וכיוצ"ב) אשר יסבו למבקשים נזקים מיותרים, מוגשת בזאת לכבוד **ביהמ"ש הנכבד בקשה נפרדת להורות על סעד זמני לפיו עד להכרעה בערר, לא ינקטו הליכי גביה**.



זיו לוטן, עו"ד

ב"כ העוררים