בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

26 מאי 2021

ו"ע 37837-06-20 ליפשיץ ואח' נ' מיסוי מקרקעין תל אביב

ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
כב' השופטת ירדנה סרוסי, יו"ר הוועדה
רו"ח צבי פרידמן, חבר הוועדה
עו"ד דן מרגליות, חבר הוועדה

עוררות **נילי ליפשיץ**
אסתר מסר
ע"י ב"כ עו"ד משה הר-שמש

נגד

משיב **מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב**
ע"י ב"כ עו"ד נעה אלשיך
פרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

פסק דין

יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי

בפנינו ערר שהוגש בטענה, כי המשיב ממאן להחליט בבקשה לביטול עסקה בתוך זמן סביר. עניינו של הערר הוא אפוא בבקשת העוררות להורות למשיב לקבל החלטה בבקשה לביטול עסקה, וזאת בתוך פרק זמן סביר.

רקע

1. בשנת 1999 התקשרו העוררות בעסקת קומבינציה עם יזם (להלן, בהתאמה: "**העסקה**" ו-"**היזם**") לבניית יחידות דיור בבניין, שמתוכן יועברו 2 דירות מגורים לעוררות (להלן: "**דירות התמורה**"). שלד הבניין נבנה, ועקב נסיבות שונות, בשנת 2001 הופסקה בנייתו. בשנת 2007, התקשרו העוררות בהסכם למכירת דירות התמורה לצד ג' בשם נבון (להלן: "**נבון**"). בשנת 2008 הודיעו העוררות ליזם על ביטול העסקה.

2. בין העוררות, היזם ונבון התנהלו, ועודם מתנהלים, הליכים משפטיים שונים הנובעים מכלל הנסיבות האמורות לעיל. כך, בין היתר, ביטול העסקה אושר במסגרת הליך משפטי שנוהל, אולם עדיין תלויה ועומדת תביעה שכנגד מטעם היזם בנוגע לפיצוי

שלשיטתו מגיע לו. בנוסף, התעוררה מחלוקת משפטית מצדו של נבון, בשאלה האם נרכשו על ידו כלל זכויות העוררות, או שמא דירות התמורה בלבד.

3. ביום 4.8.2019 הגישו העוררות למשיב בקשה לביטול השומה עקב ביטול העסקה.

ביום 14.3.2020, הודיע המשיב לעוררות במסגרת התכתבות ביניהם, כי נכון לאותו מועד, ובהעדר קביעה על אודות דרך הפיצוי של היזם, אין באפשרותו להכריע האם מדובר בביטול עסקה או שמא מדובר במכר חוזר.

על החלטה זו של המשיב הוגש הערר דנן.

4. ביום 16.6.2020, לאחר הגשת הערר, נדחה ערעורו של נבון בבית המשפט העליון על פסיקת בית המשפט המחוזי, שדחתה את עמדתו בנוגע לשאלת הבעלות בזכויות של העוררות.
5. דיון קדם משפט בערר נערך ביום 10.2.2021.
לאחר דיון קדם המשפט, הודיע המשיב כי בכוונתו לקבל החלטה לגופם של דברים בתוך פרק זמן של ארבעה חודשים.
ברם, על אף הודעה זו של המשיב, עומדות העוררות על כך שתינתן החלטה בערר.

<u>טענות הצדדים</u>

6. לטענת העוררות, בחוק חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**"), לא נקבע מועד להחליט בבקשה לביטול עסקה לפי סעיף 102 לחוק. לכן, חל סעיף 11 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, לפיו על המשיב לקבל החלטה "**במהירות הראויה**". הוראות חוק אחרות אף גוזרות זמנים קצרים יותר. לכן, השאלה המרכזית בערר היא, האם דחיית מתן תשובה לפניית העוררות בכמעט שנתיים ימים, עולה לכדי הגדרת זמן סביר בנסיבות העניין.
7. מבחינה משפטית, אין מחלוקת בין הצדדים לגבי המבחנים והשיקולים שעל המשיב לשקול ביחס לביטול עסקה. די בכך שהמשיב היה מיישם את ההלכות הידועות על נסיבות המקרה בכדי שתתקבל החלטה במועד.
8. כל העובדות המהותיות נדונו על ידי בתי המשפט ונקבעו לגביהן ממצאים חלוטים. הקביעות העובדתיות תומכות בעמדת העוררות, כי יש לבטל את העסקה. כך, בית המשפט קבע, כי היזם הפר את ההסכם וכי הוא חייב בפיצוי, ושביטול העסקה נעשה

בתום לב. הפרט העובדתי היחיד שטרם הוכרע הוא גובה הפיצוי שעל היזם לשלם לבעלים, ומהו הסכום שיש לקזז מפיצוי זה כסכום ההשבה שעל הבעלים לשלם ליזם.

9. נכון לומר, כי גם מבחינת התשתית העובדתית, אין מחסור במידע מהותי לצורך הכרעה בבקשה לביטול עסקה.
משהמשיב מוכן לתת החלטה בפרק זמן של ארבעה חודשים, עולה כי אף לשיטת המשיב עצמו לא חסר לו נתון עובדתי לצורך הכרעה בבקשה.

10. כאשר מצרפים את פרק הזמן של ארבעה חודשים לפרק זמן הלא סביר של שנה ותשעה חודשים שכבר חלפו, נוצר מצב בלתי סביר ומדובר בשיהוי שעולה אף לכדי עינוי דין.

11. העוררות ערות לכך שייתכן וההחלטה בערר תינתן לאחר המועד שמסר המשיב. אולם, זהו מקרה בו על וועדת הערר להציב גבולות בפני המשיב.

12. הגם שבאופן כללי בתי משפט לא ייתנו סעד אשר הופך לסעד רעיוני, יש סייגים לכלל זה. העוררות לא מצאו פסק דין העוסק בשאלת הזמן הדרוש לקבלת החלטה בבקשה מעין זו ולכן על וועדת הערר להכריע בה על מנת להנחות את המשיב גם מכאן ולהבא.

13. המשיב טוען מנגד, כי נוכח הודעתו כי תתקבל החלטה לעניין ביטול העסקה בתוך ארבעה חודשים, התייתר הדיון בערר שבכותרת. בנסיבות אלו, ובהתאם לפסיקה ענפה, לפיה אין מקום לדון בבקשות תיאורטיות, הרי שהערר התייתר. הערר שבפנינו לא עומד בחריגים שהוכרו בפסיקה, באופן מצומצם למדי, לדיון בסוגיה תיאורטית.

14. ימים ספורים בלבד לפני מועד דיון קדם המשפט עודכן המשיב, כי ניתנה הכרעה בענייננו של נבון בבית המשפט העליון, וכי נדחתה עמדתו. בטרם ניתנה החלטה זו, הרי שהיה קושי של ממש בדיון בבקשה לביטול עסקה.

15. החלטת המשיב טרם התקבלה מתוך חשש שתינתן החלטה הסותרת את החלטות הערכאות האזרחיות ובהיעדר מלוא הנתונים הדרושים לקבלת החלטה. משקל משמעותי ניתן לדיון בפיצוי של היזם, שעודו תלוי ועומד, ולקביעות שעשויות להינתן בעניין זה על ידי הערכאה האזרחית. עמדה דומה עלתה אף מכתב הערר עצמו.

16. כן ניתן משקל רב למחלוקת המשפטית בעניינו של נבון, באשר לעצם הזכויות. לא ניתן היה לקבל כלל החלטה בבקשה לביטול עסקה טרם הכרעה בטענותיו של נבון. בעת הגשת הערר היו מחלוקות אלו תלויות ועומדות, ולמשיב נודע על הכרעה שהתקבלה בבית המשפט העליון רק ימים ספורים לפני דיון קדם המשפט.

17. לפיכך, החלטת המשיב, לפיה לא ניתן היה לקבל החלטה בבקשה לביטול עסקה לגופה, הייתה סבירה בנסיבות העניין. אף הודעתו, כי יקבל החלטה בתוך ארבעה חודשים, היא עמדה סבירה שניתנה לצרכי פשרה, על מנת לייתר את הדיון בערר ולחסוך בזמן שיפוטי.

<u>דיון והכרעה</u>

18. דעתי היא , כי דין הערר להידחות נוכח העובדה שהדיון בו הפך לתיאורטי.
המשיב הודיע, כי תינתן החלטה על ידו בבקשה לביטול עסקה, בתוך ארבעה חודשים ממועד ההודעה. משעה שהעוררות אינן טוענות כי על המשיב ליתן החלטתו בפרק זמן קצר יותר ממועד זה, התייתר למעשה הערר (ע"א 7175/98 **המוסד לביטוח לאומי נ' בר מימון בע"מ (בפירוק)**, פס' 5 (17.12.2001) (להלן: "עניין **המוסד לביטוח לאומי**"); ע"א 6426/13 **קבוצת עזריאלי בע"מ נ' הממונה על הגבלים עסקיים**, פס' 11 (25.8.2014); רע"א 102/18 **מעודה נ' חמד**, פס 4 (29.1.2018)).
19. לא מצאתי כי מקרה זה נמנה על אותם מקרים חריגים שבהם על בית המשפט לתת החלטה עקרונית בנוגע למצב המשפטי.
לא רק שלא מדובר במקרה שבו "**בשל שיקולי זמן, לא ניתן להכריע בו בטרם הפך לתיאורטי**" (בג"ץ 1181/03 **אוניברסיטת בר-אילן נ' בית הדין הארצי לעבודה**, פ"ד סד(3) 204, 233 (2011)), אלא דווקא ההיפך הוא הנכון – בעניינו העיכוב במתן ההחלטה הוא שעומד על הפרק.
ככל שתתעורר סוגיה דומה בעתיד, יוכלו אותם נישומים עתידיים להביא את עניינם לפני בית המשפט, על רקע תשתית עובדתית קונקרטית שתשמש יסוד להכרעה במחלוקת. האמור נכון בייחוד כאשר אין מחלוקת אמיתית בין הצדדים בדבר פרק הזמן הראוי למתן ההחלטה. המחלוקת היא אך בדבר יישום אותו פרק זמן על נסיבות המקרה הספציפיות. יפים לענייננו הדברים האמורים בעניין **המוסד לביטוח לאומי**, בפס' 8 – 9:
> "**אני סבורה שהמערער לא הצליח להראות שהענין נשוא הערעור נופל בגדר חריג לכלל לפיו בית המשפט לא יעסוק בעניינים אקדמיים ותיאורטיים. אני מוכנה לקבל שלפסק דין של בית משפט זה ישנה השלכה על דרך הפעולה של המוסד לביטוח לאומי, כונס הנכסים הרשמי ומבוטחים. ואולם, מה שלא הצליח המערער להראות הוא שהשאלה הטעונה הכרעה היא כזו שלא ניתן להביאה להכרעתו של בית משפט זה במקרה שאיננו תיאורטי... אין אנו עוסקים בערעור זה בשאלה שמעצם טיבה לא ניתן להביאה לדיון במקרה שאיננו תיאורטי**".
20. גם לא מדובר במקרה בעל משמעות עקרונית אשר חורגת מעניינם הפרטי של הצדדים, שכן מהות הערר נטועה בנסיבות הספציפיות של המקרה שלפנינו.
לפיכך, דין הערר דחייה.
21. עם זאת, מצאתי לנכון להעיר בקצרה על התנהלותו של המשיב במקרה דנן.

בהודעה מטעם המשיב לעוררות מיום 17.3.2020 (נספח 8 לכתב הערר), במסגרתה הסביר המשיב לב"כ העוררות מדוע אין ביכולתו לתת, באותו הזמן, החלטה בבקשה, עמד המשיב על כך ש"**בשלב זה, בהעדר קביעה אודות דרך הפיצוי של היזם היוצא, לא נוכל להכריע האם לפנינו בקשה לביטול עסקה או מכר חוזר**". המשיב לא העלה, ולו ברמז, את הצורך בהמתנה גם להכרעה סופית בעניינו של נבון.

22. מהודעה זו עולה כי רק אי-ההכרעה בעניין הפיצוי של היזם, היא זו שמונעת את מתן ההחלטה. לפיכך, לא ברור מדוע דווקא לאחר הגשת הערר, וכשעניין הפיצוי של היזם עדיין תלוי ועומד, מצא המשיב להודיע כי בשלו התנאים העובדתיים וכי הוא מוכן לדון בבקשה לביטול עסקה. הרי לא חל כל שינוי בנסיבות בין הנימוקים שנמסרו בהודעה מיום 17.3.2020 לבין המועד בו הסכים המשיב ליתן החלטה בבקשה לגופה, מלבד עצם הגשת הערר.

נראה, אפוא, כי רק הגשת הערר היא זו שגרמה למשיב לשקול שנית את עמדתו ולהזדרז במתן החלטתו.

23. לו המשיב סבר, באמת ובתמים, כי לא ניתן לתת החלטה בבקשה לביטול עסקה עד להכרעה הסופית בתביעת היזם לפיצוי, אזי גם במועד דיון קדם המשפט, ולאחריו, היה עליו להיוותר בעמדתו ולהתעקש כי החלטה שכזו תוכל להתקבל רק לאחר מתן הכרעה בהליך התלוי ועומד של היזם. משהמשיב לא עשה כן, נראה כי לא הייתה כל מניעה כי הוא ייתן את החלטתו גם במועד מוקדם יותר.

מילים אחרות, שתי אפשרויות עומדות על הפרק בנסיבות המקרה דנן: או שלא ניתן לתת החלטה בבקשה לביטול עסקה עד להכרעה בעניין הפיצוי, וזאת ללא כל קשר להגשת הערר, או שניתן לתת החלטה בבקשה לביטול עסקה, גם עובר להכרעה בעניין הפיצוי, ולפיכך המשיב השהה את מתן החלטתו שלא לצורך.

24. המשיב מציין בסעיף 21 לסיכומיו כי "**הודעתו לפיה יקבל החלטה ... בתוך פרק זמן של כארבעה חודשים – היא עמדה סבירה, שניתנה למעשה לצרכי פשרה, על מנת לייתר הדיון בערר**".

ברם, בענייננו, אין מקום לפשרה ולהקדמת הדיון בבקשה אך בשל הגשת הערר – או שניתן היה לעשות כן עוד קודם לכן, או שלא ניתן לעשות זאת גם כעת. לא ייתכן כי רק הגשת ערר היא שתקדם את מתן ההחלטה של המשיב, ואכן יש מקום להתריע כנגד התנהלות שכזו.

25. בכל הכבוד, על המשיב מוטלת החובה לדון בבקשתן של העוררות ולעשות כן במהירות הראויה.

תפקידו של המשיב הוא לפעול למען הנישום ולעשות כל מאמץ להעניק לו שירות על הצד הטוב ביותר. עיכוב כה ניכר במתן ההחלטה צריך שיעשה אך ורק מטעמים של חוסר ברירה.

בעניינו כאמור, נראה כי ניתן היה להגיע לאותה תוצאה גם קודם לכן.

בכל הנוגע לטענת המשיב על הצורך להמתין למתן הכרעה בעניינו של נבון – כפי שהוסבר לעיל, נימוק זה כלל לא עלה בהודעתו מיום 17.3.2020. אוסיף, כי לו נימוק זה היה עולה בהודעה, ייתכן כי גם העוררות היו מתנהלות באופן אחר, ומעדכנות את המשיב בדבר הכרעת בית המשפט העליון בסמוך למועד נתינתה, יום 16.6.2020, מבלי להמתין עד למועד דיון קדם המשפט.

<u>סוף דבר</u>

26. כאמור לעיל דין הערר להידחות.

עם זאת, משעה שהגשת הערר היא שהביאה לתוצאה המיוחלת היה מקום לחייב את המשיב בהוצאות הערר. מן הצד השני, לא ניתן להתעלם מכך שהעוררות התעקשו כי יינתן פסק דין, על אף הודעתו של המשיב שייתרה את הדיון בערר.

לפיכך, ובשקלול האמור לעיל, אינני עושה צו להוצאות.

<u>חבר הוועדה, רו"ח צבי פרידמן</u>

אני מסכים עם התוצאה שאליה הגיעה חברתי כב' יו"ר הועדה השופטת ירדנה סרוסי בחוות דעתה המלומדת.

אמנם, התנהלות המשיב הייתה לא תקינה, אך יחד עם זאת היה על העוררות לעכב את הערר ולהמתין להחלטת המשיב, שהודיע כי יתן את החלטתו תוך 4 חודשים.

ברור שאם החלטת המשיב תהיה שאין המדובר בביטול עסקה אלא במכר חוזר, תהיינה העוררות זכאיות להגיש ערר על החלטה זו .

<u>חבר הוועדה, עו"ד דן מרגליות</u>

לטעמי, מתעוררת בעניינו שאלה הרבה יותר נוקבת, הנובעת מהתנהלותם של שני הצדדים, והיא: מה היה קורה אילו היה על המשיב לתת החלטה בתוך פרק זמן קבוע, כפי שמוגדר בחוק לגבי החלטה בהשגה, או לגבי נושאים נוספים בחוק מיסוי מקרקעין בהם נקבעו מועדים למתן החלטות?!

האם גם במקרה של החלטה בהשגה, שבה נקבע מועד בחוק ובפסיקה, יכול היה משיב לטעון, כי אין ביכולתו לתת החלטה מסיבות שונות? (אם כי נכון שיתכן ובמקרים אלה היה מופעל סעיף 85 לחוק, בכפוף לפסיקת בית המשפט העליון).

המגמה בחקיקה וכך גם בפסיקה היא ברורה – לקצר הליכים ולתת החלטות מהירות וממצות. הכל על מנת שלא תפגענה זכויות הנישום.

לעניות דעתי, התנהלות המשיב מצדיקה חיובו בהוצאות בסכום של 25,000 ש"ח. התוצאה של דחיית הערר מקובלת עלי בנסיבות המקרה.

<u>לפיכך, הוחלט כאמור בחוות דעתה של יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי.</u>



ירדנה סרוסי, שופטת
יו"ר



צבי פרידמן, רו"ח
חבר



דן מרגליות, עו"ד
חבר

ניתן היום, ט"ו סיוון תשפ"א, 26 מאי 2021, בהעדר הצדדים.



1
2
3
4
5