



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 23-02-6141 מהנא נ' נצרת

תיק חיצוני: 107111676

בפני כבוד השופטת עירית הוד

עורר עאטף מהנא

נגד

משיב מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

פסק דין

רקע

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
1. לפני בקשה למחיקת הערר על הסף.
 2. העורר הגיש ערר על החלטת המשיב מיום 3.1.23 במסגרתה נדחתה בקשתו לביטול עסקה. במסגרת הודעת הערר ציין העורר, כי בין אחיו מר יוסף מהנא (להלן: "יוסף") לבין הגב' עאידה משיעל (להלן: "עאידה") התנהל הליך משפטי במסגרתו התגבש ביניהם הסכם אשר קיבל תוקף של פסק דין ולפיו יוסף יקבל את זכויותיה של עאידה בחלקה 33 בגוש 10286 מאדמות שפרעם ובתמורה יוסף יעביר לה שטח של 1,850 מזכויותיו של העורר בחלקה 35 בגוש 10318 מאדמות שפרעם. לטענתו, עאידה הגישה דיווח על העסקה בהתאם לפסק הדין. עוד טען, כי ההצהרה נחתמה על ידה בלבד. העורר טוען, כי לא ידע על הגשת השומה, לא חתם עליה ולא נטל חלק כלשהו בעניין השומה וכן, לא חתם על מסמך כלשהו שיש בו כדי להעניק ו/או לקבל מקרקעין מעאידה. עוד טען במסגרת הערר, כי הסכם הפשרה מעולם לא קוים ועאידה לא העביר את השטח שהתחייבה להעביר לא לעורר ולא לאחיו וכן, לא קיבלה את המקרקעין שהייתה אמורה לקבל בהתאם להסכם הפשרה. לטענתו, מדובר בעסקה שלא קשורה אליו, הצהרה שהוגשה באופן חד צדדי ועסקה שלא יצאה אל הפועל. העורר טוען, כי ההסכם כלל אינו אכיף מאחר והופר על ידי עאידה שעה שלא העבירה את הקרקע ליוסף וספק אם בידה לעשות כן.
 4. אציין, כי בין הצדדים התנהלו מספר הליכים קודמים כאשר האחרון מבניהם היה במסגרת ו"ע 22-01-22829 ובמסגרתו נדחה ערר שהגיש העורר על החלטת המשיב שלא להאריך לו את המועד לתיקון השומה מושא הערר שלפני.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו'ע 23-02-6141 מהנא נ' נצרת

תיק חיצוני: 107111676

טענות המשיב בבקשתו

- 1
2
3 5. מדובר בהליך סרק לגבי שומה שהתיישנה והוכרעה בדין לאחר שהעורר קיבל ימיו בבית
4 המשפט. העורר ניהל הליכים רבים לצורך ביטול השומה בה עסקינן וזאת תוך העלאת
5 טענות סותרות, כפירה בעובדות ועיוותן. המשיב התייחס להליכים קודמים אשר הגיש
6 העורר בנוגע לשומה הרלוונטית. לטענתו, מדובר בשימוש לרעה בהליכי משפט. עוד
7 התייחס המשיב לבקשות חוזרות שהגיש העורר וטען, כי אין להתיר לו להמשיך ולהגיש
8 בקשות חוזרות ולהטריד את המשיב באותה סוגיה שוב ושוב רק משום שהחלטות המשיב
9 לא נאות בעיניו.
- 10
11 6. העורר עורר על החלטת המשיב לדחות את בקשתו לביטול העסקה בגינה הוצאה השומה
12 מושא הערר כאשר הוא משכפל את טענותיו מהערר הרביעי שהגיש, תוך שינוי שם הבקשה
13 מבקשה לתיקון שומה לבקשה לביטול עסקה. מבחינת המהות, מדובר בבקשה חוזרת
14 לתיקון שומה תוך התעלמות מהעובדה שחלף המועד לכך. במסגרת הערר הרביעי נקבע, כי
15 בקשת העורר להאריך את המועד לתיקון השומה נדחתה כדין וכי העורר לא הצביע על
16 סיבה מספקת בגינה יש להאריך את המועד. הלכה למעשה ההחלטה האמורה הביאה
17 להתיישנות השומה וכעת העורר מבקש לעקוף את ההתיישנות באמצעות הגשת בקשה
18 לביטול עסקה. כתב הערר לא מגלה כל טעם או סיבה חדשים בגינם יש לאפשר את ביטול
19 עסקה או אורכה לתיקון שומה. העורר טרם שילם את הוצאות המשיב שנקבעו במסגרת
20 פסק הדין. העורר לא הגיש ערעור על פסק הדין שניתן בערר הרביעי.
- 21
22 7. במסגרת בקשתו לביטול העסקה טען העורר, כי הוא אינו צד לעסקה אלא אדם אחר. זאת,
23 למרות שהוא רשום כבעל הזכויות במקרקעין מושא הערר ועל אף האמור במפורש בהסכם
24 הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין. העורר אינו טוען, כי מכירת הזכות במקרקעין התבטלה
25 אלא שהוא אינו הנישום הנכון מאחר ואינו צד לעסקה. משכך, הרי שמדובר בבקשה לתיקון
26 העסקה (השומה) ולא ביטולה. במסגרת בקשתו הוא טען, כי התקיימה העברת זכויות
27 אולם הוא אינו צד לה ואינו טוען, כי לא הועברו זכויות ולא התקיימה עסקה. סעיף 102
28 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") לא נועד לתת מענה
29 לנסיבות כאמור. הסעיף נועד להסמיך את המנהל להשיב את סכומי המס בעסקה שלגביה
30 שולם סכום המס ונתבטלה ולא לגבי מי שטוען שאינו צד לעסקה שאכן התבצעה. המנהל
31 לא מקבל הצהרות חד צדדיות על ביטול עסקה.
- 32
33 8. לאחר פסק הדין שניתן בערר הקודם, אין בידי העורר לבקש תיקון שומה ולכן הוא מנסה
34 להגיש את בקשתו בכסות אחרת שלגביה לא נקבעה התיישנות בחוק. מהותו האמיתית של



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 23-02-6141 מהנא נ' נצרת

תיק חיצוני: 107111676

- 1 הערר היא ניסיון נוסף לקבל סעד של תיקון שומה שמשמעותו מחיקת חובות העורר
2 למשיב.
3
4 9. דין הבקשה לביטול עסקה להידחות אף לגופה מאחר ומדובר בעסקה שהכתה שורשים
5 בקרקע המציאות. העסקה נערכה בהתאם להסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של פסק דין
6 ולא הוכח להנחת דעת המנהל, כי העסקאות בוטלו.
7
8 10. יש לדחות את הערר על הסף ולאור התנהלות העורר לחייבו בהוצאות גבוהות לדוגמא.
9 התנהלות העורר גורמת עוגמת נפש לצד השני ומטילה עול מיותר על מערכת המשפט.

10

11

תשובת העורר

12

- 13 11. הערר עוסק בעקרון העל בדיני מיסים- גביית מה אמת. העורר מחויב בתשלום מס רכישה
14 מבלי שרכש זכויות כלשהן. ההלכה היא, כי באין זכויות אין מכירה ואין מס. לא כינוי
15 העסקה יכריע את מהותה אלא תוכנה הכלכלי האובייקטיבי. לא מתקיימת אף אחת
16 מהחלופות בהגדרת המונח מכירת זכות במקרקעין לפי חוק המקרקעין.
17
18 12. בהתאם לפסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה מי שמקבל את זכויות עאידה בחלקה 33
19 הוא יוסף ולא העורר. כמו כן, יוסף הוא זה שהתחייב לתת לעאידה את התמורה עבור
20 החלקה האמורה. במסגרת הסכם הפשרה, קבעו הצדדים לו ברירת מחדל ולפיה אם העורר
21 לא יחתום על המסמכים ו/או ההצהרות ו/או הבקשה ו/או על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר
22 לטובת עאידה שיאפשר את העברה השטח מחלקה 35 על שמה, הרי שלא יהיה להסכם
23 הפשרה תוקף. העורר לא התחייב להעביר זכויות כלשהן לעאידה. ההצהרה הוגשה על ידי
24 עאידה באופן חד צדדי. אין ממש בטענת המשיב לפיו העורר הוא צד לעסקה.

25

- 26 13. אין השתק שיפוטי מאחר והעורר לא טוען טענה מנוגדת לטענה שטען בהליך משפטי אחר.
27 העורר לא טען, כי לא היו לו זכויות בחלקה 35 אלא שהוא אינו צד לעסקה. טענת ההשתק
28 השיפוטי לא ברורה בשים לב שמדובר בהצהרה של יוסף ועאידה ולא של העורר.

29

- 30 14. אין ממש בטענה לפיה העורר שילם את מס השבח, מי שעשתה כן היא עאידה, כפי שעולה
31 מהאסמכתא בנדון. במסגרת הליך שהתנהל בין העורר לעאידה היא הצהירה, כי ההצהרה
32 שהוגשה מטעמה הוגשה באופן חד צדדי.

33



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 6141-02-23 מהנא נ' נצרת

תיק חיצוני: 107111676

15. העורר פועל בהתאם לפסק הדין שניתן בבית המשפט בעכו, בהליך שהתנהל בינו לבין עאידה, לפיו העסקה נרקמה בין עאידה ויוסף ומבחינתו היא אינה קיימת ויש לבטלה. לא ברור לעורר מאין עליו לשאוב את הסכמותיהם של יוסף ועאידה לביטול עסקה אשר הוא אינו צד לה ואשר שמו שורבב בה על דרך הטעות אשר המשיב אינו מוכן להודות בה. הסכם הפשרה הופר על ידי עאידה ולמיטב ידיעת העורר קיימים הליכים משפטיים בינה לבין יוסף בנוגע להסכם הפשרה. העסקה מול העורר לא התקיימה והיא בטלה מעיקרא ועל כן הוא טוען, כי העסקה בטלה מצדו.

16. לבקשה לא צורף תצהיר והיא חורגת ממגבלת העמודים הקבועה בתקנה 50(5) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. המשיב הוא זה אשר עושה שימוש לרעה בהליכי משפט שעה שהוא מעלה טענות שאינן נכונות ומטעה את בית המשפט.

תגובת המשיב

17. דרישת העורר לבטל עסקה שהוא אינו צד לה משוללת יסוד. לא מדובר בביטול אמיתי של העסקה מאחר ולא ניתן לפעול לביטול עסקה ללא הסכמת הצדדים לה. מדובר בהסכם מכר שלא בוטל גם לשיטת העורר. משמעות טענות העורר ומהות הבקשה היא תיקון העסקה ולא ביטולה. ככל שיש לעורר טענה לפיה הוא שורבב לעסקה בטעות או ברמייה עליו להפנות את טענותיו כלפי מי שלשיטתו אחראי לכך במעשה או מחדל. העורר פועל בחוסר ניקיון כפיים תוך שימוש לרעה בהליכי משפט. טענות העורר בדבר הפרת הסכם הפשרה מצד עאידה או בדבר אי קיומו תמוהות ואינן רלוונטיות. החיוב בגין מס שבח שיצא על שם העורר שולם במלואו בשנת 2019. שובר החיוב יצא על שם העורר. אף אם יש לעורר טענות במישור החוזי עליו להעלותן במסגרת ההליך המתאים ומול הגורם המתאים ולא בהליך של ערעור מס. החלטת המשיב התקבלה על פי כל דין. הקניית זכויות העורר במקרקעין בהתאם להסכם הפשרה עולה כדי מכירת זכות במקרקעין ומשכך העורר הוא צד לעסקת המכר. בהליך קודם העורר טען, כי מדובר בפגם טכני הדורש תיקון וכעת הוא שינה גרסתו וטוען, כי מדובר בפגם במהות ההצהרה. אין ממש בטענה בדבר פגם בהצהרה.

דיון ומסקנות

18. האם יש להורות על סילוק הערר על הסף. זו השאלה בה דרושה הכרעתו במסגרת הבקשה שלפני.



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 23-02-6141 מהנא נ' נצרת

תיק חיצוני: 107111676

19. לאחר שקילת מכלול טענות הצדדים והחומר המונח לפניי מצאתי, כי דין הבקשה להתקבל מהנימוקים שיפורטו.
20. אציין תחילה, כי זכות הגישה לערכאות המשפטיות היא זכות חשובה ולא בנקל יסגור בית המשפט שעריו בפני מתדיין בטרם ניתן לו יומו בבית המשפט. עם זאת, אין באמור כדי ללמד, כי בית המשפט יאפשר קיום הליכי סרק כאשר אין אף לא אפשרות קלושה שהתובע יהיה זכאי לסעד המבוקש. בית המשפט לא ייתן יד להשחתת זמן שיפוטי יקר לריק ולפגיעה שנגרמת לצד שכנגד בשל התנהלות כאמור. אין לאפשר למתדיין לשוב ולהגיש תובענות חוזרות באותו נושא לאחר שעניינו כבר נידון והוכרע. כפי שאפרט בהמשך, מצאתי, כי זה המצב במקרה שלפני.
21. כאמור, העורר הגיש מספר הליכים משפטיים בנוגע לעסקה מושא הערר שלפני. ההליך האחרון שהוגש טרם הערר שבכותרת הוגש במסגרת ו"ע 22-01-22829. הערר האמור הוגש על החלטת המשיב במסגרתה נדחתה בקשת העורר לתיקון השומה בה עסקינן ולהארכת המועד להגשת הבקשה לתיקון השומה. המשיב הגיש בקשה לסילוק הערר האמור על הסף ובפסק הדין שניתן במסגרת הערר האמור נקבע, כי חלפו למעלה מ-10 שנים מהמועד בו הוציא המשיב את השומה ועד שפנה העורר בבקשתו לתיקון השומה בחודש יולי 2020. ציינתי, כי לא מצאתי סיבה שתבהיר מדוע לא נעשו הפעולות הדרושות בבקשה להארכת מועד בתוך המועדים הקבועים בחוק. התייחסתי לסופיות ההחלטה של הרשות המנהלית ולכך שיש להתחשב בהסתמכות על השומה ובקושי הראייתי שנוצר עם חלוף הזמן. בנוסף, דחיתי את טענת העורר לפיה ידע על השומה רק בשלהי שנת 2016 עם מתן פסק דין בהסכמות אליהן הגיע עם עאידה. מצאתי, כי טענה זו עומדת בניגוד לכל ההליכים המשפטיים שנקט העורר עוד משנת 2008 ואינה עולה בקנה אחד עם המסמכים שצרף העורר בעצמו. בהמשך פסק הדין דחיתי את טענת עורר לפיה כל העררים הוגשו על ידו לביטול השומה ולא לתיקונה כתוצאה מטעות של באי כוחו שנגררה, וכי לא ידע שההליך הנכון הוא הגשת בקשה לתיקון שם הנישום מאחר ונפל קרבן לטעויות שנעשו על ידי באי כוחו. ציינתי, כי תיקון שם הנישום ולחלופין ביטול השומה אחת הן – בקשות לתיקון שומה מכוח סעיף 85. בהמשך קבעתי, כי יש לדחות גם את טענת העורר לפיה יש לבטל את השומה מאחר ונערכה לגבי עסקה מבוטלת. ציינתי, כי טענה זו עומדת בניגוד לטענותיו האחרות של העורר ואינה יורדת לשורשו של עניין.
22. כעת, ומשנדחתה בקשת העורר להארכת מועד להגשת בקשה לתיקון שומה הוא מנסה, במסגרת הערר שבכותרת, לתקוף את אותה שומה ולכאורה מכיוון אחר. הלכה למעשה טענותיו של העורר במסגרת הערר שלפני ובמסגרת הערר הקודם לגבי העסקה והשומה



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו'ע 23-02-6141 מהנא נ' נצרת

תיק חיצוני: 107111676

1 **שהוצאה בעקבותיה זהות.** העורר מתייחס לפסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה בהליך
2 שהתנהל בין יוסף לעאידה, טוען, כי אינו צד לעסקה האמורה, כי הדיווח היה חד צדדי
3 ומתייחס להגדרת המונח מכירה בחוק ולכך שלא רכש כל זכות בחלקה הרלוונטית.
4
5 23. מקובלת עליי טענת המשיב, לפיה העורר משכפל את הטענות שהעלה במסגרת הערר
6 הקודם תוך שינוי שם הבקשה מבקשה לתיקון שומה לבקשה לביטול עסקה. **בחינת מהות**
7 **הבקשה, להבדיל מכותרתה, מלמדת, כי מדובר למעשה בבקשה נוספת לתיקון שומה.**
8 ברי, כי אין לאפשר הגשת בקשה כאמור, פעם נוספת, לאור חלוף הזמן ובשים לב לפסק
9 הדין שניתן במסגרת הערר הקודם ואשר בעקבותיו נסתם הגולל על תיקון השומה והיא
10 הפכה סופית.

11
12 24. העורר טוען, כי העסקה נרקמה בין עאידה ויוסף **ומבחינתו** היא אינה קיימת ויש לבטלה.
13 מקובלת עליי טענת המשיב ולפיה **מדובר למעשה בבקשה לתיקון העסקה, ובעקבות זאת**
14 **ביטול השומה, ולא ביטול העסקה.** כאמור, מדובר בהצהרה חד צדדית של מי שטוען
15 לביטול עסקה שלטענתו הוא אינו צד לה. מקובלת עליי עמדת המשיב לפיה סעיף 102 לחוק
16 לא נועד ליתן מענה למקרים כאמור. במסגרת הסעיף האמור, שכותרתו החזרת מס בביטול
17 מכירה, נקבע, כי "המנהל יחזיר מס אם הוכח לו, כי נתבטלו מכירת זכות במקרקעין או
18 פעולה באיגוד מקרקעין ששולם עליהם המס". אין זה המקרה שלפני. **טענת העורר, לפיה**
19 **הוא אינו צד לעסקה, אין משמעה, כי מדובר במכירה זכות במקרקעין שהתבטלה.** יש
20 באמור כדי לתמוך בקביעה לפיה **מדובר בבקשה נוספת לתיקון שומה,** כאשר אין מחלוקת,
21 כי **חלף המועד להגשת בקשה כאמור וכי אין בידי העורר להגיש בקשה זו לאחר פסק הדין**
22 **שניתן בערר הקודם.**

23
24 25. בשולי הדברים אציין, כי ככל שיש בפי העורר טענות כנגד יוסף ועאידה בנוגע לעסקה
25 האמורה וחיוב במס בעקבותיה, הרי שההליך שלפני אינו ההליך המתאים והמשיב אינו צד
26 רלוונטי לטענות אלו.

התוצאה

27
28
29
30 26. הנה כי כן, מצאתי, כי העורר מבקש לעקוף את מגבלת השנים הקבועה בסעיף 85 לחוק
31 לעניין תיקון שומה ואת פסק הדין אשר ניתן במסגרת הערר הקודם אשר הוגש על ידו.
32 בנסיבות אלו, **הכתיר העורר את בקשתו כבקשה לביטול עסקה אף שלמעשה מדובר**



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 23-02-6141 מהנא נ' נצרת

תיק חיצוני: 107111676

1 באותה הגברת בשינוי אדרת של בקשתו הקודמת לתיקון השומה. ברי, כי אין מקום לדון
2 בטענות העורר בעניין זה לאחר שניתן כבר פסק דין בעניין.
3
4 27. מצאתי, כי פניותיו הנשנות וחוזרות של העורר, הן למשיב והן לבית המשפט, הנובעות מכך
5 שהעורר אינו נכון לקבל את החלטות המשיב ואת פסק דינו של בית המשפט ומנסה בדרכים
6 עקלקלות להשיג את תיקון השומה המבוקש על אף שסוגיה זו כבר הוכרעה, אינן ראויות.
7
8 28. לאור כל המפורט לעיל, מורה על דחיית הערר על הסף תוך חיוב העורר בהוצאות המשיב
9 בסך 5,000 ₪. הסכום ישולם בתוך 30 ימים ממועד המצאת החלטה זו שאם לא כן יישא
10 הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפעול.
11
12 הדיון קבוע מבוטל. ניתן לסגור את התיק.

13
14 המזכירות תמציא לצדדים.
15
16 ניתן היום, ו' אייר תשפ"ג, 27 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.
17

עירית הוד, שופטת

18
19