



**בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים**

21 אוגוסט 2023

יו"ע 28149-09-20 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

**בפני** כב' השופט אביגדור דורות, יו"ר הועדה  
גב' גבע בלטר, חברה  
גב' נאוה סירקיס, חברה

**העורר:** יצחק אזרחי  
ע"י ב"כ עו"ד חגי גרוס

נגד

**המשיב:** מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים  
ע"י ב"כ עו"ד בינה צמח מאונר  
מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

1

**פסק דין**

2

3

יו"ר הועדה, השופט אביגדור דורות:

4

לפנינו ערר על החלטת המשיב מיום 11.8.2020 בגדרה נדחתה השגת העורר לפיה עליו לשלם מס רכישה מופחת לפי מדרגות מס על דירת מגורים יחידה בהתאם לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

5

6

7

8

**רקע עובדתי**

9

1. ביום 14.2.06 נישאו העורר וגב' רבקה ברגר (להלן: "בת הזוג").

10

2. בצמוד לחתונתם, נרכשה זכות לדירה בקבוצת רכישה (להלן: "הדירה ברחוב קורדובירו") אשר נרשמה על שם בת הזוג ואמו של העורר.

11

12

לטענת העורר, הוריו והורי בת הזוג רצו לרכוש בעבורם דירה, אך הורי בת הזוג סרבו לרכוש זכות בשותפות עם העורר כיוון שבאותה העת הוגדר כ"חייב מוגבל באמצעים" ועמדו נגדו תיקי הוצאה לפועל בסכום של למעלה ממיליון ₪. תחת זאת נרשמה הזכות על שם בת הזוג ואמו של העורר, כאמור לעיל.

13

14

3. ביום 22.10.12 אושר הסכם ממון שנחתם בין בני הזוג בתאריך 31.5.2012, על ידי בית הדין הרבני בירושלים.

15

16

4. ביום 22.8.13 רכשה בת הזוג על שמה בלבד דירה ברחוב סלמן מוצפי בירושלים תמורת 3,250,000 ₪ (להלן "הדירה הראשונה"). בדירה זו התגוררו העורר ובת זוגו יחד עם ילדיהם

17



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-20 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

- 1 בשנים 2013-2021. בנוסף, ביום 20.7.2017 רכשה בת הזוג מחסן כתוספת לדירה בסך  
2 93,300 ש"ח.
- 3
- 4 .5 ביום 12.3.18 נרכשה דירה נוספת ברחוב משה זילברג 30 בירושלים, הידועה כגוש 30192,  
5 חלקה 263, תת חלקה 153, תמורת 5,850,000 ₪ (להלן: "הדירה הנוספת").
- 6
- 7 .6 ביום 22.3.2018 הגישו העורר ובת זוגו הצהרה למשיב על רכישת זכויות בדירה יחידה,  
8 ובהתאם קבעו את שומתם העצמית, על סך 227,321 ₪.
- 9
- 10 .7 ביום 17.5.2018 הגישו העורר ובת זוגו באמצעות מייצגם הקודם, בקשה לתיקון שומה, בה  
11 הודיעו כי בהצהרתם המקורית נפלה שגגה, וכי בבעלותם דירה נוספת. לאור זאת קבע  
12 המשיב את שומת מס הרכישה של העורר ובת זוגו על פי מדרגות מס על דירת מגורים  
13 שאיננה יחידה, כאמור בסעיף 9 לחוק.
- 14
- 15 .8 ביום 21.2.2019 פנו העורר ובת זוגו בשלישית אל המשיב וטענו, כי בין הצדדים מתקיימת  
16 הפרדה רכושית מוחלטת בהתאם להסכם הממון שחתמו ביניהם. לטענתם, בהתאם  
17 להפרדה הרכושית, הדירה הראשונה הינה בבעלות בת הזוג בלבד, כך שביחס למחצית  
18 הדירה הנוספת של בת הזוג מדובר בדירה שאיננה יחידה, אולם, כלפי המחצית שבבעלות  
19 העורר מדובר בדירה יחידה, ועל כן התבקש המשיב לתקן את שומת מס הרכישה ביחס  
20 לעורר לצורך חישוב מס מופחת לפי מדרגות מס על דירת מגורים יחידה בהתאם לסעיף 9  
21 לחוק. המשיב דחה את הבקשה לתיקון השומה. לנוכח מחלוקת זו, הסכום השנוי במחלוקת  
22 בערר זה עומד על 175,623 ₪ במונחי קרן.
- 23
- 24 .9 ביום 11.9.2019 הגיש העורר השגה על החלטת המשיב בטענה כי יש לראות את חלקו בדירה  
25 הנוספת כדירה יחידה, לאור הסכם הממון, ושמירה על הפרדה רכושית קפדנית. כמו כן צוין  
26 כי הסכם הממון נחתם 5 שנים קודם לרכישת הדירה הראשונה בכדי להגן על בת הזוג  
27 מסיכונים עסקיים שנטל על עצמו העורר, ולא לשם הפחתת מס לא נאותה. עוד נטען, כי בת  
28 הזוג שמרה על שם משפחתה ולא שינתה אותו לשם בעלה כנהוג במגזר החרדי, כי לבני הזוג  
29 חשבונות בנק נפרדים, כי הדירה הראשונה נרכשה ממקורות כלכליים עצמאיים של בת הזוג,  
30 וכי החזרי המשכנתא משולמים מחשבון הבנק של בת הזוג.
- 31
- 32 .10 ביום 11.8.20, לאחר חילופי דברים, החליט המשיב לדחות את ההשגה בהתבסס על החומר  
33 שהומצא לידיו עד לאותה העת. על החלטה זו הגיש העורר את הערר שלפנינו מכוח סעיף 88  
34 לחוק.
- 35



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-20 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

11. במסגרת הערר, טוען העורר טענות מהותיות כנגד החלטת המשיב בעניין העדר הפרדה רכושית בין בני הזוג. בנוסף, העלה העורר טענה מקדמית ובה טען כי החלטת המשיב התקבלה במועד מאוחר מזה הקבוע בחוק, ועל כן יש לקבל את הערר על הסף שעה שהחלטת המשיב התקבלה בחוסר סמכות. טענה זו נדחתה בהחלטתי מיום 6.6.21.

### טענות העורר (בתמצית)

12. לטענת העורר, המבוססת, בין היתר, על פרשנותו לע"א 4298/18 מנהל מיסוי מקרקעין ת"א נ' רועי בלנק (20.4.21) (להלן: "עניין בלנק"), די בהסכם הפרדת רכוש שאינו פיקטיבי או מלאכותי על מנת לסתור את חזקת התא המשפחתי הקבועה בסעיף 9(א1)(2)(ב) לחוק, ואין לבחון את התנהלותם השוטפת של בני הזוג. נטען כי בעניין בלנק נקבע כי לצורך הוכחת חריג ההפרדה הרכושית אין צורך להוכיח הפרדה "מלאה" ודי בהפרדה "חלקית" המתייחסת לנכסי מקרקעין בלבד. משכך, טען העורר כי התנהלות כלכלית כתא משפחתי אחד אינה שוללת את החריג, והמבחן העיקרי ואף היחיד להוכחת חריג ההפרדה הרכושית הוא הפרדה רכושית בפועל של נכסי המקרקעין על ידי רישום הנכס על שם אחד מבני הזוג.

13. לגופו של עניין, העורר טען כי מדובר בהסכם אמיתי, שאינו פיקטיבי או מלאכותי, שנחתם שנים לפני רכישת הדירות ונועד להגן על בת הזוג מפני הסיכונים הכלכליים שלקח על עצמו במסגרת עסקיו. משום שהזכויות בדירה הראשונה רשומות על שם בת הזוג בלבד, סבור העורר כי הוכחה הפרדה רכושית.

14. בנוסף לכך, העורר טען כי למעלה מן הצורך, גם בחינת התנהלותם השוטפת של רעייתו ושלו מוכיחה הפרדה רכושית וסותרת את חזקת התא המשפחתי:

א. חשבונות בנק נפרדים – לטענת העורר, הוא ובת הזוג שמרו על הפרדה מלאה בחשבונות הבנק. העורר העביר באופן חד צדדי מידי שנה סכום של כ-130,000 ₪ לחשבון בת הזוג, זאת בעבור דמי שכירות על מגוריו בדירתה והשתתפותו בהוצאות הבית והילדים.

ב. רכישת הדירה הראשונה – לטענת העורר, הדירה הראשונה נרכשה על ידי בת הזוג ללא השתתפות מצדו. בת הזוג מימנה את הדירה באמצעות מכירת זכויותיה בדירה ברחוב קורדובירו, באמצעות משכורתה (שלטענתו באותה העת הייתה גבוהה) ובאמצעות תמיכתו השנתית אותה הוא שילם בעבור דמי שכירות על דירתה וההוצאות השוטפות לגידול חמשת ילדיהם של בני הזוג. לטענתו, גם בתמורת המחסן נשאה בת הזוג, שכן מחיר המחסן קוּזו מהסכום השנתי אותו הוא העביר לבת הזוג בשנת 2017. יתרה מכך, נטען כי אף אם היה העורר רוכש את המחסן, אין בכך לסתור את חריג ההפרדה



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-09 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

- 1 הרכושית, שכן בעניין **בלנק** נקבע כי עצם ההשקעה של בן זוג אחד בדירה של בן זוג אחר  
2 אינה פוגעת בהפרדה הרכושית.  
3 ג. מגורים משותפים ונישואין ראשונים – לטענת העורר, העובדה שמדובר בנישואיהם  
4 הראשונים ושהם מתגוררים ביחד אינה רלוונטית ואינה פוגעת בהפרדה הרכושית,  
5 בהתאם לקביעה בעניין **בלנק**.  
6  
7 15. בנוסף, טען העורר כי יש לזקוף לחובת המשיב את העובדה שלא העיד את המפקח אשר  
8 טיפל בתיק, וכי יש לפסוק הוצאות משמעותיות כנגד המשיב בשל התעקשותו לנהל את  
9 ההליך. כמו כן, העורר חזר על טענתו המקדמית לפיה החלטת המשיב התקבלה במועד  
10 מאוחר מזה הקבוע בחוק. כאמור לעיל, טענה זו נדונה ונדחתה בהחלטה מיום 6.6.21,  
11 ומשכך לא תידון בשנית במסגרת פסק הדין.

### טענות המשיב (בתמצית)

- 12  
13  
14  
15 16. המשיב חלק על פרשנות העורר לעניין **בלנק**. לטענתו, לא די בהוכחת קיומו של הסכם ממון  
16 שאינו פיקטיבי או מלאכותי, ויש להוכיח בנוסף לכך יישום בפועל של ההפרדה הרכושית  
17 ביחס לנכסי המקרקעין.  
18  
19 17. לטענת המשיב, מדובר בחוזה פיקטיבי שאינו מיושם בפועל. לטענתו, חרף קיומו של הסכם  
20 המצהיר על הפרדה רכושית, בפועל לא התקיימה הפרדה כזו בין בני הזוג. העדר ההפרדה  
21 נלמד לטענתו מהעובדות הבאות:  
22 א. שיתוף הדירה ברחוב קורדובירו – לטענת המשיב, רישום הזכויות בדירה ברחוב  
23 קורדובירו בשותפות על שם אמו של העורר ובת הזוג, כמו גם העובדה שקיבל מכתבי  
24 עדכון מאת "קבוצת קורדובירו גבעת שאול" מלמדים על שיתוף בזכויות.  
25 ב. רכישת הדירה הראשונה – המשיב סבור כי הדירה הראשונה הינה דירה בבעלות  
26 משותפת של בני הזוג. **ראשית**, בניגוד להצהרתו, העורר חתום יחד עם בת הזוג על  
27 המשכנתא בדירה זו. העורר אף הודה בחקירתו הנגדית כי הוא הגיש את הבקשה  
28 להלוואה וטיפול בכל המסמכים, וכי הבנק הסכים להלוואה רק בשל היכרותו עם  
29 העורר. **שנית**, לטענת המשיב לבת הזוג לא הייתה יכולת כלכלית לממן את רכישת  
30 הדירה, ומכאן מתחייבת מסקנה בדבר השתתפות העורר. **שלישית**, המשיב סבור כי  
31 העובדה שבעת רכישת הדירה הנוספת דיווחו בני הזוג לרשויות המס כי מדובר בדירה  
32 נוספת מלמדת על שיתוף ביחס לדירה הראשונה.  
33 בנוסף, המשיב טען כי מחסן הדירה נרכש באופן מובהק על ידי העורר. טענת העורר  
34 לפיה קוזז מחיר המחסן מהתשלום השנתי אינה מתיישבת עם הסכומים המדוברים.



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-09 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

- 1 מחיר המחסן עמד על כ-93,300 ₪, ומשכך היה על העורר להעביר לבת הזוג באותה  
2 שנה 36,700 ₪ ולא 70,000 כפי שהעביר בפועל.
- 3 ג. רכישת הדירה הנוספת – העורר הודה בחקירתו הנגדית כי הוא מימן לבדו את  
4 המשכנתה על הדירה הנוספת, זאת בניגוד לטענה קודמת להשתתפות בת הזוג. נטען  
5 כי דירה הרשומה על שם שני בני הזוג, כאשר בפועל רק אחד משלם עליה, סותרת  
6 את קיומו בפועל של הסכם הפרדת הרכוש.
- 7 ד. חשבונות בנק נפרדים והעברות כספים – לטענת המשיב, לא מתקיימת הפרדה שכן  
8 העורר מיופה כוח בחשבון בת הזוג ואף הצהיר שהוא זה שמנהל את העניינים  
9 האדמיניסטרטיביים בחשבון הבנק של בת הזוג. בנוסף לכך, המשיב טען כי לא ניתן  
10 לעמוד על הפרדה מוחלטת שכן לא התקבל דיווח שלם על חשבונות הבנק של בני  
11 הזוג. כמו כן, המשיב טען כי גם אם לעורר ובת הזוג חשבונות נפרדים, בפועל התבצע  
12 "ערבוב" בכך שהעורר העביר לבת הזוג סכומי כסף גבוהים בכל פעם שחשבונה נכנס  
13 למינוס. לטענת המשיב, העורר לא הוכיח כי מדובר בהתחשבות בעבור דמי  
14 השכירות והוצאות הבית והילדים ולא הציג את פרטי ההתחשבות הנטענת. עוד ציין  
15 המשיב כי הסכום השנתי הנטען נמוך מדי בשביל לכסות את חלקו של העורר בשכר  
16 הדירה ובהוצאות השוטפות.
- 17
- 18 18. לבסוף טען המשיב כי נטל ההוכחה להוכיח את חריג ההפרה הרכושית חל על העורר, וכי  
19 העורר לא עמד בו.

### דיון והכרעה

- 20
- 21
- 22 19. סעיף 9(א) לחוק קובע כי "**במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת**  
23 **מקרקעין**".
- 24
- 25 20. בהמשך קובע החוק בסעיפים 9(ג1)(2)(א) ו-9(ג1)(3) דרגות מס רכישה מופחתות, בהתקיים  
26 תנאים מסוימים, בין היתר, בעבור רוכש יחיד שזוהי דירתו היחידה.
- 27
- 28 21. סעיף 9(ג1)(4)(ג) לחוק קובע את "כלל התא המשפחתי" לפיו בני זוג וילדיהם מהווים רוכש  
29 אחד לעניין דרגות המס המופחתות. יחד עם זאת, המחוקק הכיר בחריגים לכלל התא  
30 המשפחתי, ובהם בני זוג הגרים בנפרד דרך קבע וילדים שטרם מלאו להם 18, למעט ילד  
31 נשוי או ילד יתום:
- 32 "יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן הזוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18  
33 שנים, למעט ילד נשוי או ילד יתום מאחד או משני הוריו – כרוכש אחד".
- 34



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-אזרחי נ' מס שבח ירושלים

22. בעבר, הפסיקה נהגה לפרש את כלל התא המשפחתי בפרשנות דווקנית (ע"א 3489/99 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' עברי, פ"ד נז(5) 589 (2003) להלן: "עניין עברי"), אך בהמשך הכלל רוכך כאשר הפסיקה הוסיפה שני חריגים נוספים – חריג המטען ההיסטורי וחריג ההפרדה הרכושית. בנוסף קבעה הפסיקה כי מדובר בחזקה הניתנת לסתירה (ע"א 3178/12 שלמי נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה (2014) (להלן: "עניין שלמי"); ע"ש (מחוזי באר שבע) 2979/97 מור נ' מנהל מס שבח מקרקעין באר שבע (1998) (להלן: "עניין מור"); ע"א 3185/03 מנהל מס שבח מקרקעין מרכז נ' פלם, פ"ד נט(1) 123 (2004) (להלן: "עניין פלם");
- וכן עניין בלנק):
23. החריג הראשון – חריג המטען ההיסטורי, מכוחו אין מכירים בפעולות אותן ביצע אחד מבני הזוג טרם הנישואין לצורך שלילת זכות או פטור הקיימת לבן הזוג האחר (עניין מור ועניין פלם).
24. החריג השני – חריג ההפרדה הרכושית, מכוחו אין רואים בני זוג כרוכש אחד כאשר מבחינה קניינית מקיימים בני הזוג הפרדה רכושית. ההפרדה יכולה להיות ביחס לכל או לחלק מנכסי המקרקעין שבבעולתם, ובלבד שמדובר בהפרדה המתקיימת הלכה למעשה (עניין שלמי). הפרדה רכושית מתקיימת הלכה למעשה כל עוד הסכם יחסי הממון לא היה פיקטיבי (למראית עין) או מלאכותי (נובע משיקולי מס) בעת שנערך, וכל עוד לא נזנח במהלך חיי הנישואין המשותפים (פסקאות 16-17 לפסק דינו של השופט גרוסקופף בעניין בלנק).
25. בפסק הדין בעניין בלנק, שניתן לאחר הגשת הערר, הובהרו מספר נקודות: נקבע כי ניתן להסתפק בהפרדה רכושית "חלקית" המתמצה בהסכמה להפרדת הבעלות בנכסי מקרקעין, ואין צורך בהפרדה "מלאה" המתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים של התנהלות בני הזוג (פסקאות 18-19 לפסק דינו של השופט גרוסקופף בעניין בלנק). כמו כן, נקבע כי אם הוכחה הפרדה רכושית מבחינה קניינית, אין במגורים בדירה המשותפת, ואף אין בהשבחת הנכס על ידי בן הזוג שאינו הבעלים, בכדי לשלול בהכרח את תחולתו של חריג ההפרדה הרכושית. הדבר תלוי במכלול ההסכמות והנסיבות שבין הצדדים (פסקאות 23-24 לפסק דינו של השופט גרוסקופף בעניין בלנק).
- עוד נקבע כי יש לפרש את המבחן המשפטי להחלת חריג ההפרדה הרכושית באופן שוויוני, ואין נפקות לשאלה אם מדובר בנישואים ראשונים או שניים, לגילים של בני הזוג או לפערים כלכליים ביניהם (פסקאות 24-26 לפסק דינו של השופט גרוסקופף בעניין בלנק).
- בפסקה 29 לפסק דינו של כב' השופט גרוסקופף נקבע כך:



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-09 אזורי נ' מס שבח ירושלים

1 "כל עוד נקבע ההפרדה בהסכם יחסי ממון וישמה בפועל, באופן שאינו מאפשר  
2 לסווגה כפיקטיבית, מלאכותית או כזו שנזנחה, הרי שיש לכבדה" [ההדגשות אינן  
3 במקור].

4  
5 .26 הנטל להוכחת חריג לכלל התא המשפחתי מוטל על כתפי הנישום:  
6 "...כיוון שמדובר בחזקה הניתנת לסתירה, רשאים בני הזוג לטעון כי חזקה זו נסתרת  
7 בעניינם הקונקרטי, ולשם כך עליהם להציג ראיות להוכחת טענתם. ודוק, הנטל לסתור את  
8 החזקה מוטל על הנישומים... החזקה תיסתר רק אם תובאנה ראיות ברורות להוכחת קיומה  
9 של הפרדה רכושית בפועל בין בני הזוג. במילים אחרות, בהיעדר תשתית עובדתית להוכחת  
10 ההפרדה הרכושית בפועל, רשאי המשיב לקבוע כי ה"פיקציה" המשפטית הקבועה בסעיף  
11 חלה על בני הזוג". (פסקה 65 לפסק דינו של כבוד השופט דנציגר בעניין שלמני).  
12

### מהכלל אל הפרט

13  
14  
15 .27 בעניינינו, החריג הרלוונטי הוא חריג ההפרדה הרכושית. משכך על העורר להראות הסכם  
16 ממון שאינו פיקטיבי או מלאכותי, שלא נזנח במהלך החיים המשותפים ומתקיים בפועל  
17 הלכה למעשה.  
18

19 .28 בעניינינו, נראה כי אין מדובר בהפרדה מלאכותית הנובעת משיקולי מס בלבד, שכן הסכם  
20 הממון נחתם ואושר על ידי בית הדין כשנה לפני רכישת הדירה הראשונה.  
21

22 .29 השאלה המרכזית בערר הינה האם ההפרדה בהסכם יחסי הממון יושמה בפועל או שנזנחה  
23 למעשה. אין חולק כי הדירה הנוספת ברחוב זילברג נמצאת בבעלות משותפת, בחלקים  
24 שווים, של שני בני הזוג. זאת, בניגוד להסכם הממון הקובע הפרדה ביחס לכל זכות או  
25 חובה "מכל מין וסוג שהוא", "בכל זמן ובכל תנאי" וכן קובע כי כל שינוי בהוראות ההסכם  
26 "ייעשה אך ורק בכתב ויהיה לו תוקף אך ורק לאחר אישור הערכאה המוסמכת על פי דין".  
27 נראה לכאורה, כי הסכם הממון נזנח ואינו מתקיים הלכה למעשה, בין היתר, מפני  
28 שהבעלות המשותפת בדירה סותרת את ההסכם. השאלה העולה היא, מתי ההסכם נזנח  
29 והאם ההפרדה הרכושית נשמרה הלכה למעשה במהלך החיים המשותפים של בני הזוג  
30 וביחס לדירה שנרכשה ברחוב זילברג.  
31

32 .30 כדי להשיב על השאלה הנ"ל יש לפתוח בבחינת נסיבות רכישת הדירה ברחוב קורדובירו  
33 בשנת 2006, ולאחר מכן לבחון את רכישת הדירה ברחוב מוצפי בשנת 2013. לבסוף, יהיה  
34 עלינו לבחון את רכישת הדירה ברחוב זילברג.  
35



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-09 אזורי נ' מס שבח ירושלים

- 1 נפתח ברכישת הדירה ברחוב קורדובירו. העורר טען כי בשל הפרדה הרכושית שנקבעה  
2 עוד בטרם הנישואין, נרשמה מחצית הדירה על שם בת הזוג והמחצית השניה על שם אמו  
3 של העורר. הטענה בדבר הפרדה רכושית ביחס לדירה זו אינה עולה לכאורה בקנה אחד עם  
4 המכתב שנשלח מאת קבוצת קורדובירו גבעת שאול (מוצג מש/1) הממוען אל העורר ואל  
5 אמו, שהרי לטענת העורר הדירה אינה בבעלותו.
- 6  
7 32. מכאן נמשיך ונבחן את רכישת הדירה ברחוב מוצפי. לטענת העורר, ביום 22.8.13 רכשה  
8 רעייתו את הדירה ברחוב סלמן מוצפי על שמה בלבד תמורת כ-3.2 מיליון ₪ וכי לצורך  
9 מימון ההון העצמי לרכישת דירה זו נמכרה הדירה ברחוב קורדובירו (שנרכשה בקבוצת  
10 רכישה) והיתרה מומנה במשכנתה (סעיף 15 לתצהיר העורר). הצהרה זו אינה עולה בקנה  
11 אחד עם ההסכם למכירת הדירה ברח' קורדובירו מיום 11.1.15 (מש/2), אשר נחתם כשנה  
12 וארבע חודשים לאחר רכישת הדירה ברחוב מוצפי.
- 13  
14 33. בדיוני השומה העלה ב"כ העורר מספר אפשרויות ביחס למימון התשלום הראשון עבור  
15 הדירה (נספח 3 לכתב התשובה, בעמ' 5) אולם בתצהיר העורר, אפשרויות אלה לא פורטו.  
16 בחקירתו הנגדית טען העורר טענה חדשה, לפיה המימון מקורו במשכורתה הגבוהה של בת  
17 הזוג בשנת 2013 (500-450 אלף ₪ בשנה): עמ' 9 לפרוטוקול, שורות 10-14. לא הוגשו ראיות  
18 בדבר השתכרות בת הזוג, כמו תלושי שכר, טופס 106 או דפי בנק ועל כן יש מקום להתייחס  
19 בספקנות לגרסה זו, במיוחד לאור אי הבאת בת הזוג לעדות (לאחר שהוגש תצהיר עדות  
20 ראשית מטעמה). על פי הפסיקה, אי הבאת עד רלוונטי, בהעדר הסבר אמין וסביר לכך  
21 פועלת לחובתו של בעל הדין שממנע מלהשמיעו, ומקימה חזקה עובדתית לחובתו, לפיה דין  
22 ההימנעות כדין הודאה בדבר, שאילו הובאה אותה ראיה, הייתה פועלת לחובתו (ע"א  
23 8382/06 כורש בוטח נ' דוד כהן (26.8.12); ע"א 7183/09 עזבון המנוח בולוס חורי נק' מנהל  
24 מקרקעי ישראל (4.4.12); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ  
25 באמצעות בנין דוד בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח' פד"יי מ"ז (2) 605, 614; ע"א 55/89 קופל בע"מ  
26 נ' טלקאר בע"מ פד"יי מ"ד (4) 595, 602; ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו,  
27 פ"ד מה (4) 651, 658). במקרה זה, הימנעות מהעדת רעייתו של העורר בולטת במיוחד שכן  
28 לעדותה חשיבות מיוחדת, בהיותה מעורבת בליבת המחלוקת בין הצדדים. להימנעות ממתן  
29 העדות לא ניתן הסבר אמין וסביר ואי הבאתה לעדות מעוררת את החשד כי העורר חשש  
30 מעדותה ומחשיפתה לחקירה נגדית. הואיל ונטל סתירת החזקה מוטל על העורר, יש  
31 להימנעות בת הזוג ממתן עדות משקל משמעותי לעניין סוגיית עמידת העורר בנטל המוטל  
32 עליו.
- 33  
34 34. זאת ועוד. הסכם המשכנתה נערך בין הבנק המממן (בנק לאומי) לבין העורר ורעייתו (נספח  
35 12 לתצהיר המשיב) וזאת בניגוד לטענת העורר בתצהירו כי המשכנתה נלקחה על שם רעייתו  
36 בלבד (סעיף 15 לתצהיר העורר). בחקירתו הנגדית השיב העורר על כך כי הוא טיפל בטפסים





## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-20 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

- 1 מול הבנק וכי אישור הבנק ניתן על סמך ההיכרות שלו עם הבנק (עמ' 10 לפרוטוקול). קשה  
2 לקבל את טענת העורר בעניין זה, כיצד מעורבתו בהגשת הטפסים הובילה לחתימתו כלווה  
3 ובכל מקרה, נסתרה טענתו כי המשכנתה נלקחה על ידי בת זוגו בלבד. הואיל ומדובר  
4 בהסכם מול הבנק מיום 9.10.13, נראה כי המימון על פיו לא סייע למימון התשלום הראשון  
5 עבור רכישת הדירה ברחוב מוצפי, אשר אמור היה להתבצע ביום 22.8.13, כחודש וחצי לפני  
6 חתימת ההסכם מול הבנק.  
7
- 8 .35 זאת ועוד, בכל הנוגע לרכישת המחסן כתוספת לדירה ברחוב מוצפי, טען העורר כי הוא נשא  
9 בתשלום עבור המחסן (93,000 ₪) בדרך של קיזוז הסכום הנ"ל מתוך הסכום של 130,000  
10 ₪ אותו העביר לבת זוגו כל שנה בגין דמי שכירות והשתתפות בהוצאות עבור חמשת ילדי  
11 בני הזוג, ולכן הועברו בשנת 2017 רק 70,000 ₪ כתוצאה מן הקיזוז. קיים קושי לקבל גרסה  
12 זו, לאור העברת סכום של 70,000 ₪ שהוא כפול מהתוצאה של קיזוז 93,000 ₪ מסכום  
13 בגובה 130,000 ₪.  
14
- 15 .36 מנסיבות העניין עולה, אפוא, כי יש קושי רב בקבלת גרסתו של העורר, לפיה הדירה ברח'  
16 מוצפי, נרכשה במימון בלעדי של בת הזוג ונראה כי העורר השתתף במימון הדירה והמחסן,  
17 אף שהזכויות בדירה נרשמו רק על שם רעייתו.  
18
- 19 .37 מכאן נעבור לבחינת רכישת הדירה ברח' זילברג בשנת 2018. לטענת העורר, ביום 12.3.18  
20 נרכשה הדירה בחלקים שווים על ידו ועל ידי רעייתו, תמורת כ-5.8 מיליון שקלים. נטען כי  
21 דמי השכירות ששולמו עבור הדירה ברח' מוצפי כיסו את תשלומי המשכנתה על הדירה ברח'  
22 זילברג. לסוגיה זו נתייחס בהמשך.  
23
- 24 .38 במסגרת הבקשה לתיקון השומה הוצהר כי – "בבעלות הרוכשים דירה נוספת והם  
25 מתחייבים למכרה בתוך 24 חודש כחוק" (נספח 6 לתצהיר מטעם המשיב). מאוחר יותר  
26 נטען כי בני הזוג לא זכרו את הסכם הממון ועל כן לא דיווחו על הפרדה הרכושית. יש קושי  
27 רב בקבלת גרסה זו לאור החשיבות הרבה שיוחסה מטעם רעיית העורר להפרדה הרכושית.  
28 העורר תיאר את החובות בהם היה שקוע ואת העסקה מיום 25.11.12 מרובת הסיכונים  
29 שהובילה לחתימה על הסכם ממון, לצורך מיסוד פורמלי של הפרדה הרכושית. בנסיבות  
30 אלה, כיצד פרח לו הסכם הממון מזכרונם של בני הזוג? לא שוכנעתי מהסבר העורר בהקשר  
31 זה ואי הבאת רעייתו למתן עדות (וחשיפתה לחקירה נגדית) פועלת לחובת העורר.  
32
- 33 .39 בכל הנוגע למימון הרכישה של הדירה ברח' זילברג, טען העורר, כאמור לעיל, כי השכרת  
34 הדירה ברח' מוצפי מימנה את תשלומי המשכנתה שנרשמה על הדירה ברחוב זילברג. גרסה  
35 זו בעייתית בלשון המעטה, מאחר והסכם המשכנתה נחתם באוקטובר 2018 ואילו דמי



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-09 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

- 1 השכירות שולמו רק החל מאוקטובר 2021, שלוש שנים מאוחר יותר. בחקירתו הנגדית  
2 נשאל העורר על כך והשיב (עמ' 11 לפרוטוקול, שורות 18-19):  
3  
4 "בכל שנה אני מעביר לחשבון של ריקי כ-130,000 ₪ לכסות את העלויות שלה,  
5 שביניהם זה גם תשלומי המשכנתה. **אני מתקן, לגבי הדירה בזילברג, רק אני משלם**  
6 **את המשכנתא**" [הדגשה לא במקור].
- 7 מכאן עולה כי אף שבבעלות העורר רק מחצית מזכויות הבעלות בדירה, הוא נושא לבדו  
8 בתשלום המשכנתה כולה. כיצד מתיישבת עובדה זו עם טענת ההפרדה הרכושית הקפדנית?  
9
- 10 40. זאת ועוד, בחקירתו הנגדית טען העורר כי דמי השכירות המשולמים עבור הדירה ברח'  
11 מוצפי מועברים לרעייתו, בהעברה בנקאית או במזומן (עמ' 7 לפרוטוקול). בהקשר זה לא  
12 הוצג הסכם שכירות או תיעוד על העברות בנקאיות לחשבון הבנק של רעייתו. לכך מתווספת  
13 ההחלטה שלא להעיד את רעייתו, באופן שהעדות היחידה באה מפיו של העורר, ולללא  
14 אסמכתאות תומכות, דבר שמעמיד בספק את גרסתו.  
15
- 16 41. בכל הנוגע לחשבונות הבנק הנפרדים של בני הזוג והעדר חשבון בנק משותף, הפנה המשיב  
17 ליפוי הכוח שהיה בידי העורר בחשבון הבנק של רעייתו בבנק לאומי. בחקירתו הנגדית טען  
18 העורר כי הבנק חייב אותו להיות מיופה כח בחשבון רעייתו, מכיוון שהוא טיפל בכל  
19 העניינים האדמיניסטרטיביים (עמ' 13 לפרוטוקול, שורות 12-14). גם הסבר זה לא עולה  
20 בקנה אחד עם הטענה כי כל אחד מבני הזוג מנהל את ענייניו בחשבון בנק באופן עצמאי על  
21 שמו (סעיף 20 לתצהיר העורר). העורר טען כי הוא מעולם לא ביצע פעולה בחשבון הבנק של  
22 רעייתו (נספח 3 לכתב התשובה מטעם המשיב, בעמ' 5). אי הבאת רעייתו של העורר לעדות  
23 בבית המשפט מנע את חקירתה הנגדית, שהייתה יכולה לשפוך אור על התנהלותה העצמאית  
24 בהקשר לחשבון הבנק הנ"ל.  
25
- 26 42. העורר העלה טענות נוספות, התומכות, לטענתו, בעמדתו. טענה אחת, נוגעת לכך שרעייתו  
27 לא שינתה את שם נעוריה בעקבות נישואי בני הזוג, בשונה מן הנהוג במגזר החרדי. איני  
28 סבור שיש לתת לכך משקל משמעותי בנוגע למחלוקת המס וגם בסוגיה זו, המנעות רעיית  
29 העורר ממתן עדות ומחקירה נגדית, פועלת לחובת העורר. עוד נטען, כי במקרה (היפוטטי)  
30 של גירושין, לעורר לא יהיה חלק בדירה ברח' מוצפי, שתשאר בבעלות העוררת בלבד. מדובר  
31 באירוע שלא התרחש ובסוגיה החורגת לחלוטין מהמחלוקת בתיק מיסוי זה, באופן שאין  
32 לתת לה משקל.  
33



## בפני ועדת ערר לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

21 אוגוסט 2023

ו"ע 20-09-28149-20 אזרחי נ' מס שבח ירושלים

1 לאור האמור לעיל, מסקנתי הינה כי לא עלה בידי העורר לסתור את החזקה כי מדובר  
2 ברוכש אחד במובן החוק ולהוכיח את החריג בדבר ההפרדה הרכושית וכי הפרדה זו נשמרה  
3 הלכה למעשה ולא נזנחה במהלך החיים המשותפים.

4

5

### סוף דבר

6 מכל הטעמים המפורטים לעיל, אמליץ לחברות הוועדה לדחות את הערר. בכל הנוגע  
7 להוצאות המשפט, אמליץ לחייב את העורר לשלם למשיב הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל  
8 של 25,000 ₪ וזאת תוך 45 ימים מהיום. לאחר מועד זה יתווספו לסכום החיוב הנ"ל הפרשי  
9 הצמדה וריבית כחוק.

10

11

### **חברת הועדה, גבע בלטר**

12

אני מסכימה ומצטרפת לעמדתו של יושב ראש הועדה, כבוד השופט אביגדור דורות.

13

### **חברת הועדה, נאוה סירקיס**

14

אני מצטרפת בהסכמה לחוות דעתו של יושב ראש הועדה, כבוד השופט אביגדור דורות.

15

16 כפועל יוצא מהאמור לעיל, הוחלט לדחות את הערר ולחייב את העורר בתשלום הוצאות ושכ"ט  
17 כמפורט לעיל בפסקה 44.

17

### **המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.**

18

ניתן היום ד' אלול תשפ"ג, 21 אוגוסט 2023 בהיעדר הצדדים.

19

גב' גבע בלטר,  
חברת וועדה

נאוה סירקיס,  
חברת וועדה

אביגדור דורות, שופט  
יו"ר הועדה

20