

הנושא: מכירת דירה ע"י "תא משפחתי"

(-)

בפני ועדת ערר מס שבח באר שבע

מס' תיק: עמ"ש 1019/00

בפני: כב' השופט (בדימוס) י. בנאי - יו"ר וה"ה י. אמיתי, ר. משה

העוררת: כהן סימה

המשיב: מנהל מס שבח מקרקעין

ניתן ביום: 18.03.2001

העובדות:

1. העוררת נישאה ב-17.3.1994 לאדם בשם כדורי, כאשר במועד נישואיהם היתה דירה רשומה על שמו, שנרכשה על ידו כעשר שנים לפני כן. גם לעוררת היתה דירה שנרכשה על ידה ב-20.12.1992.
2. על פי הסכם ממון שנערך ע"י השניים, נשארו הדירות בבעלות בלעדית של בעליהן המקוריים.
3. ב-17.1.1996 מכר כדורי את הדירה בפטור, מכיוון שבארבע השנים שקדמו למכירה לא מכר דירה אחרת בפטור.
4. ב-15.11.1999 (דהיינו 3 שנים ו-10 חודשים לאחר מכן), מכרה העוררת את הדירה.
5. המשיב סירב להתיר לה את הפטור בטענה של מכירה קודמת ע"י ה"תא המשפחתי".

נפסק:

1. האמור סעיף 49(ב) הוא ברור ומפורש ועולה ממנו בעליל, כי מוכר דירה בפטור רואים את בן זוגו כאילו מכר אף הוא אותה דירה וזכה אף הוא לפטור.
2. אין מקום ללכת בעקבות עמ"ש 5958/98 שם קבעה ועדת ערר, כי הסכם ממון גובר על הוראת סעיף 49(ב), כיוון שפסקי הדין עליהם הסתמך שם השופט סלוצקי המתייחסים לשאלת יחסי ממון אין בהם כדי להשפיע על הוראת חוק מפורשת שבאה לידי ביטוי בסעיף 49(ב), כיוון שמדובר בשני ענפי משפט שונים.
3. יש לאבחן מקרה זה מההלכה בעמ"ש 2979/97 דינה ואפרים מור, ששם מכר אחד מבני הזוג דירה בפטור לפני נישואיו ועל כן זיכתה הוועדה את בן הזוג השני, שמכר דירה לאחר הנישואין בפרק זמן של פחות מארבע שנים, בפטור על המכירה, שכן שם לא התא המשפחתי הוא שמכר את הדירה, שכן היא נמכרה בטרם הוא נוצר.

הערר נדחה

בפני ועדת ערר מס שבח מקרקעין

שליד בית המשפט המחוזי באר שבע

עמ"ש 1019/00

בפני: כב' השופט (בדימוס) י. בנאי - יו"ר

מר י. אמיתי - חבר

מר ר. משה - חבר

העוררת:

כהן סימה

ע"י ב"כ עו"ד י. כהן

נגד

המשיב:

מנהל מס שבח מקרקעין

ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז הדרום

פסק דין

י. בנאי - שופט (בדימוס):

1. העוררת, גב' סימה כהן (להלן: "העוררת") נישאה ביום 17.3.94 למר כדורי כהן (להלן: "כדורי"). במועד הנישואין היתה בבעלותו של כדורי דירה הרשומה על שמו, ואשר נרכשה על ידו לפני הנישואין, ביום 11.5.1983.

גם לעוררת היתה דירה בבעלותה, שנרכשה על ידה עוד בטרם הנישואין, ביום 20.12.92.

עם נישואיהם ערכו העוררת וכדורי הסכם (להלן: "ההסכם") על פי חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973 (להלן: "חוק יחסי ממון").

בהתאם להסכם תישאר הדירה שנרכשה, כאמור לעיל, על ידי העוררת, בבעלותה הבלעדית, ואילו הדירה שנרכשה על ידי כדורי, לפני נישואיו עם העוררת, כמצויין לעיל, תישאר בבעלותו הבלעדית של כדורי.

2. לאחר הנישואין וביום 17.1.96 מכר כדורי את הדירה שבבעלותו. כדורי לא שילם מס שבח בגין מכירת הדירה, הואיל ובארבע שנים שקדמו למכירה זו לא מכר כדורי דירה אחרת בפטור.

כעבור 3 שנים ועשרה חודשים ממכירת הדירה על ידי כדורי, כמצויין לעיל, וביום 15.11.1999 מכרה העוררת את הדירה שבבעלותה, כמצויין לעיל.

362

המשיב סרב לפטור את העוררת מתשלום מס שבח מקרקעין בגין מכירה זו בטענה כי מכירת הדירה על ידי כדורי ביום 17.1.96, היתה מכירה של "התא המשפחתי", שהיא, העוררת שייכת אליו או מצויה בו, ומכיון שבין יום מכירת הדירה ע"י כדורי ליום מכירת הדירה ע"י העוררת לא חלפו 4 שנים.

על כך הערר שבפנינו.

3. החלטתו של המשיב סומכת על האמור בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה או רכישה) "לענין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים - כמוכר אחד".

4. עובדות המקרה, כפי שצויינו לעיל, אינן שנויות במחלוקת בין הצדדים. באי כח הצדדים

הגישו בפנינו את סיכומי טענותיהם בכתב לגבי השאלה אם צודק המשיב בהחלטתו או שמא זכאית העוררת לפטור ממס, כטענתה.

ב"כ העוררת טוען בפנינו כי אין להחיל במקרה דנן את האמור בתקנה 49(ב) הנ"ל, הואיל ואין מחלוקת על כך כי הדירה שנמכרה על ידי העוררת היתה בבעלותה הבלעדית ולא היתה חלק מן התא המשפחתי. זאת הן לאור העובדה שדירה זו נרכשה על ידה לפני נישואיה עם כדורי והן לאור ההסכם שנעשה בינה לבין כדורי, עם נישואיה עימו.

ב"כ העוררת, סומך את טענתו על פסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה, בתיק ע"ש 5958/98, שם, אכן החליטה ועדת הערר בראשותו של כב' השופט מ. סלוצקי, במקרה דומה, כי יש להתחשב בהפרדת נכסי בני הזוג בהסכם ממון כדי לגבור או להשתחרר מן ההנחה המשפטית העולה מסעיף 49(ב) הנ"ל.

ב"כ העורר טוען עוד בפנינו כי חיובה של העוררת לתשלום מס, בנסיבות, כפי שתוארו לעיל, נוגדת את מטרת החוק ותכלית החוק, ומשום כך יש לפרש את החוק באופן שאין להטיל מס על העוררת במקרה דנן.

5. מנגד, טוענת ב"כ המשיב בפנינו כי סעיף 49(ב) ברור ומפורש וממנו עולה שיש לראות בני זוג כ"מוכר אחד" ומכאן שאם בין מכירת הדירה על ידי כדורי לבין מכירת הדירה ע"י העוררת לא חלפו ארבע שנים, כי אז יש, על פי הוראות החוק, לחייב את העורר בתשלום המס המגיע.

ב"כ העוררת סומכת, אף היא, על פסק דין, בענין דומה, שניתן בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בתיק עמ"ש 115/92, בו החליטה הועדה ברשותו של כב' השופט א. הומינר כי סעיף 49(ב) לחוק הינו ברור על פניו ולא זקוק ולא נתון לפרושים או לפרשנות, ולכן אין גם מקום להתייחס למטרת החוק, או תכליתו.

6. אף שנטיית הלב הינה לקבל את טענת העוררת ולהורות על פטור ממס, נראה לי, כי הוראות החוק, מחייבות קבלת גירסת המשיב.

10 262

אני סבור כי האמור בסעיף 49(ב) ברור ומפורש וממנו עולה בעליל כי אדם המוכר דירה בפטור ממס בהתאם לפרק החמישי של החוק, חואים את בן-זוגו של אותו אדם כאילו מכר, אף הוא, אותה דירה וזכה אף הוא לפטור.

הנוסח של סעיף 49(ב) לחוק, בהצעת החוק (פורסם בהצעות חוק 1441, ט"ז באדר תש"מ 4.3.1980) היתה שונה שם צויין: "לענין פרק זה... יראו יחיד ובן זוגו וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנה - כיחיד אחד". ברם, המשמעות הן בחוק והן בהצעת החוק היא אחת.

7. בפסק הדין שניתן על ידי כב' השופט סלוצקי בע"ש 5958/98 הנ"ל מגיע הוא למסקנתו, בהסתמך על פסק הדין שבע"א 806/93, פורסם בפד"י מח' חלק שלישי עמ' 685, שם נדונה השאלה אם נכסים שנרכשו על ידי בן זוג טרם נישואיו נכללים בנכסים המשותפים בין בני זוג על פי חזקת השיתוף. ביהמ"ש העליון אכן קובע, שם בעמ' 696, לאמור:

"ראינו, אם כן שהמבחנים של אורח חיים תקין ומאמץ משותף אינם מאפשרים את הרחבת תחולתה של חזקת השיתוף על נכס שנרכש שלא במהלך תקופת הנישואין אלא לפניו. נכס שהיה שייך לאחד מבני הזוג טרם הנישואין אינו יכול ליהפך לנכס משותף, במהלך חיי הנישואין, רק מכוח הסכם משתמע בין הצדדים".

כמו כן סומך כב' השופט סלוצקי את מסקנתו על האמור בפסק הדין בע"א 176/84, יעלה ברקסון (הרץ) נ' מנהל מס שבת מקרקעין, פורסם בפד"י כרך מ' חלק שני עמ' 589. שם אכן מתייחס ביהמ"ש העליון למהותו של סעיף 49(ב) לחוק ומציין, שם בעמ' 597, ליד האות ז:

"סעיף זה בא להמחיש, מתי רואה המחוקק יותר מאדם אחד כמוכר יחיד, והוא עושה זאת בדרך של הנחה משפטית... " יראו מוכר וכן זוג... כמוכר אחד". ניתן להסיק מכאן, כי ככלל, כאשר ההנחה אינה חלה, כל אדם הוא מוכר בפני עצמו, הזכאי לפטור בגין דירה אחת...".

8. עם כל הכבוד, אינני סבור כי יש בפסקי הדין המוזכרים על ידי כב' השופט סלוצקי, כמצויין לעיל, כדי לתמוך במסקנתו שסעיף 49(ב) אינו חל במקרה שנעשה הסכם ממון בין בני הזוג, או במקרה שמדובר בנכס שנמכר על ידי אחד מבני הזוג והוא נכס שנרכש על ידי אותו בן זוג טרם נישואין.

פסק הדין בענין הדרי הנ"ל דן בשאלה באילו נכסים יש לראות כנכסים שחלה עליהם חזקת שיתוף הנכסים בין בני זוג, ואילו נכסים אינם כלולים בחזקת שיתוף זוג. זו היא, לדעתי, סוגיה נפרדת שונה מהסוגיה העומדת בפנינו.

284

ההלכה, כפי שעולה מפסק הדין בענין הדרי, ופסקי דין רבים אחרים בענין שיתוף נכסים בין בני זוג, כי נכס השייך לאחד מבני הזוג עוד בטרם הנישואין, או נכס שייוחד לאחד מבני הזוג על פי הסכם יחסי ממון - לא נכלל בנכסים שהלכת חזקת השיתוף חלה עליהם, אין בה כדי לשנות או להשפיע על הוראת חוק מפורשת. כפי שבאה לביטוי בסעיף 49(ב).

במילים אחרות: מדובר בשני ענפי משפט שונים ושתי מטריות שונות.

9. האמור על ידי כב' הנשיא מ. שמגר בפסק הדין בענין י. ברקסון הנ"ל גם הוא אין בו כדי לתמוך במסקנתו של כב' השופט סלוצקי.

מדבריו של כב' השופט שמגר בפסק הדין עולה כי אכן בדרך כלל "כל אדם הוא מוכר בפני עצמו". אבל במקום שנקבעה הנחה משפטית, כאמור בסעיף 49(ב), כי אז יש למלא לקיים ולפעול על פי אותה הנחה משפטית.

אני מסכים לאמור בפסק הדין של כב' השופט הומינר בעמ"ש 115/92 הנ"ל כי במקום שהוראת החוק ברורה ומפורשת אין להיזקק לדרכי פרשנות. גם לא לדרך של מטרת החוק או תכלית החוק.

זאת ועוד. הוראת סעיף 49(ב) נחקקה בשנת 1980, שעה שחוק יחסי ממון משנת 1973, היתה לנגד עיניו של המחוקק, ואם לא סייג המחוקק את הוראת סעיף 49(ב) ולא קבע כי הוראה זו לא תחול במקרה שבני הזוג כרתו הסכם ממון - כי אז יש לצאת מהנחה שהמחוקק לא רצה בקיום סייג כזה.

10. בתיק ע"ש 2979/97, דינה ואפרים מור נ' מנהל מס שבת מקרקעין, שנתבררה בבית משפט זה, נדונה שאלה פרשנותו של סעיף 49(ב) לחוק. בפסק הדין שניתן, שם, הגיע הועדה, ברשותו של ס. הנשיא כב' השופט גלעדי, ושני חברי הועדה, היושבים גם עמי בדין בתיק זה, לתוצאה שעל פיה אין לראות במכירת דירה ע"י בן זוג כמכירת הדירה ע"י בת הזוג, ולכן משמכרה בת הזוג, לאחר מכן, ולפני עבור 4 שנים, את דירתה - יש לפטור את האישה

מתשלום מס שבח.

ברם, נראה לי כי אין להסיק מפסק הדין בעניין מור לענייננו, באשר עובדות המקרה שם היו שונות מהמקרה הנדון בפנינו.

לדינה מור הייתה דירה בבעלותה עוד בהיותה רווקה. גם לאפרים מור הייתה דירה בבעלותו בהיותו רווק. לפני נישואיו של אפרים לדינה, מכר הוא את דירתו, והואיל ולא מכר דירה ב-4 שנים שקדמו לכך - זכה לפטור ממס שבח.

השניים נישאו זה לזה. לאחר מכן, אך לפני עבור 4 שנים מיום מכירת הדירה ע"י אפרים, מכרה דינה את דירתה. מנהל מס שבח סרב לפטור את דינה מתשלום המס, בהסתמכו על סעיף 49(ב) לחוק. הועדה קיבלה את ערעורה של דינה והורתה כי אין לחייבה במס, כי סעיף 49(ב) לחוק לא יכול לעמוד לה לרועץ.

דיון

שונה הדבר בענייננו שמכירת הדירה ע"י כדורי הייתה לאחר נישואיו עם העוררת. משום כך יש לומר, בענייננו, כי התא המשפחתי הוא שמכר את הדירה, אף שנמכרה ע"י כדורי לבדו. לא כך הדבר בעניין מור הנ"ל. שם אין לומר כי התא המשפחתי הוא שמכר את הדירה. שכן, הדירה נמכרה ע"י אפרים מור בטרם נוצר התא המשפחתי עם דינה מור.

הבחנה זו עולה גם בדבריו של כב' הנשיא גלעדי בחוות דעתו בתיק 2979/97 הנ"ל, שם בעמ' 7, הוא מציין:

"כאשר מכר המערער 2 (הוא אפרים) את דירתו הראשונה, הוא לא היה נשוי. את התא המשפחתי יש לראות כיחידה אחת, לצורך מס, מרגע שנוצר התא המשפחתי ולא לפני כן".

ובהמשך (בסעיף 5 לחוות הדעת) מציין כב' ס. הנשיא גלעדי, לאמר:

"על כן, יש לדעתי לפרש את סעיף 49(ב) לחוק באופן כזה, שהמוכר כולל את בן זוגו, שהוא בן זוגו במועד המכירה, אולם לענין של חישוב הפטור, כאשר בודקים, אם הייתה מכירה קודמת בתוך 4 שנים, הרי אם המכירה הקודמת נעשתה לפני שבני הזוג נישאו, היא תחשב למכירה ע"י אותו בן זוג שהיה בעל הדירה". (ההדגשה שלי - י.ב.).

11. סוף דבר: גם אם התוצאה מן ההסתמכות על האמור בסעיף 49(ב) לחוק, כפי שהיא, מביאה, במקרה דנן, לתוצאה קשה, או בלתי צודקת - זו היא גזרת המחוקק ואין בידינו להושיע.

ולבסוף, הערה. באי כח הצדדים העירו את תשומת ליבנו כי על פסק הדין בע"ש 5958/98 הנ"ל הגיש המשיב ערעור לביהמ"ש העליון, שטרם נדון וטרם ניתן בו פסק דין.

נראה לי כי יהיה זה נכון וצודק להמליץ בפני המשיב לעכב את גביית המס מהעוררת עד למתן פסק הדין על ידי ביהמ"ש העליון. בסוגייה האמורה, והמס ייגבה, או לא ייגבה, ובהתאם להלכה שתיקבע, בענין זה, על ידי ביהמ"ש העליון.

לכן, אני סבור שיש לדחות את הערר. בנסיבות הענין לא הייתי נותן צו בדבר הוצאות.

(-) יו"ר

(-) חבר

(-) חבר

י. אמיתי: אני מסכים.

ר. משה: אני מסכים.

לכן הוחלו כאמור בחוות דעתו של כב' השופט בנאי.

ניתן היום 18.3.01.

(-) חבר

(-) חבר

(-) יו"ר