



בג"צ 7815/17 - נורית הלל נ' שר האוצר - משה כחלון

בבית המשפט העליון

בג"צ 7815/17

לפני:

כבוד השופט נ' הנדל

כבוד השופט א' אלרון

כבוד השופטת י' וילנר

נורית הלל

העותרת:

נגד

שר האוצר - משה כחלון

המשיב:

עתירה למתן צו על תנאי

עו"ד מנחם עצמון

בשם העותרת:

עו"ד רנאד עיד

בשם המשיב:

פסק-דין

השופט נ' הנדל

1. תיקון מס' 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - שעוגן בסעיפים 43 ו-44 לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, ס"ח 2405, 154 (להלן: החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים) - שינה את הסדרי המיסוי החלים על מוכרי דירות שבבעלותם יותר מדירה אחת, וביטל את המסלול שאפשר להם למכור דירה בפטור ממס שבח לכל ארבע שנים. על מנת למנוע מיסוי בדיעבד של שבח מוקדם, הורה המחוקק כי במהלך "תקופת מעבר" בת 4 שנים - שהגיעה לקיצה ביום 31.12.2017 - יחויבו מוכרי הדירות במס רק בגין השבח שהצטבר לאחר יום 1.1.2014 (להלן: חשוב ליניארי מוטב). עם זאת, סעיף 44(ד)(1)(ג) לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים הגביל את הזכאות



לחישוב ליניארי מוטב, וקבע כי חישוב כזה ייערך רק כאשר "המכירות אינן לקרוב כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה" (להלן: סייג המכירה לקרוב).

על הוראה אחרונה זו יצא קצפה של העותרת - אשר ביום 3.8.2016 מכרה לבנה ולבת זוגו אחת משתי דירות המגורים בהן החזיקה, ו"נדהמה" לגלות כי אינה זכאית לחישוב ליניארי מוטב. העותרת סבורה כי שלילת ההטבה במקרה של מכירה לקרוב "הינה מוזרה ביותר", ומציינת כי "הגינותה ויושרה [...] עומדים לה לרועץ", שהרי היה בידיה לנהוג "כפי שעושים כולם", להצהיר על העברת הדירה במתנה ולזכות בפטור מלא. לטענתה, סייג המכירה לקרוב מפלה ללא הצדקה בעל דירה המוכר את דירתו לקרוביו, פוגע בעותרת בצורה בלתי מידתית, ולוקה ב"פגם חמור, היורד לשורש החלטתו" של המשיב. לפיכך, היא מבקשת להורות על ביטולו למפרע של סייג זה - למצער "כלפי העותרת".

בתגובתו המקדמית טען המשיב כי דין העתירה להידחות על הסף - נוכח השיהוי הניכר בהגשתה; אי צירופה של כנסת ישראל כמשיבה; והימנעות העותרת ממיצוי הליכי ההשגה המוסדרים בסעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). לדעתו, יש לדחות את העתירה אף לגופה, מאחר והעותרת לא השכילה להצביע על פגיעה כלשהי בזכות חוקתית. אדרבה, ההתייחסות לזהות הרוכש נובעת משיקולים ענייניים, ונועדה, כלשון דברי ההסבר להצעת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים, "למנוע העברות מלאכותיות בתוך המשפחה, שאין תוצאתן הגדלת ההיצע באופן אמיתי, אלא הן נועדו רק לניצול החישוב הליניארי החדש". המשיב מציין כי חשש זה יפה רק ביחס למכירה לקרוב - שכן העברה במתנה אינה יוצרת יום ושווי רכישה חדשים - ומכאן שיש צידוק מהותי להבחנה, עליה מלינה העותרת, בין שתי פעולות אלה.

2. דין העתירה להידחות על הסף. כאמור, הסעד שמבקשת העותרת הוא ביטול סייג המכירה לקרוב - אם במלואו, ואם "כלפי העותרת". מדובר, אפוא, בהשגה על עצם קיומו של הסייג, המעוגן בחקיקה ראשית, ולא בביקורת המופנית כלפי הפרשנות שניתנה לו, או אופן יישומו בידי המשיב. לפיכך, היה על העותרת לצרף את כנסת ישראל כמשיבה לעתירה, ומשלא עשתה כן מחדלה עשוי להביא, כשלעצמו, לדחיית העתירה (בג"ץ 1273/13 עמותת "הורות משותפת-טובת הילד" נ' מדינת ישראל, פסקה 17 (18.6.2013); בג"ץ 684/17 אלגם נ' שר האוצר (23.1.2017)).

מכל מקום, גם אם ניתן היה לסלק מכשול זה מן הדרך באמצעות צירוף הכנסת כמשיבה - וגם אם אניח כי הסעד החלופי המבוקש אינו "ביטול" של החקיקה, כלשון העתירה, כי אם מתן פרשנות שתוציא את העותרת מן הכלל - השיהוי הניכר והבלתי מוסבר בהגשת העתירה מעורר קושי מהותי. העותרת הגישה את העתירה שבכותרת



ביום 15.10.2017 - כשמונה חודשים לאחר משלוח המכתב שבו השיבה רשות המיסים בפרוטרוט לטענותיה, ועל סף סיום תקופת המעבר בת ארבע השנים שבמהלכה עמד סייג המכירה לקרוב בתוקף. אל השיהוי הסובייקטיבי מצטרף גם שיהוי אובייקטיבי, שכן, כפי שציין המשיב, רשות המיסים פעלה בתקופת המעבר בהסתמך על סייג המכירה לקרוב, כך שביטולו כעת טומן בחובו "השלכות רוחב משמעותיות ביותר, בין היתר כלכליות". נימוק זה נכון גם ביחס לקריאה האלטרנטיבית של הסעד החלופי המבוקש, שכן הוצאת העותרת מן הכלל בהסתמך על תום ליבה בעסקה עשויה להקרין על ההכרעות בעניינם של נישומים רבים נוספים. מבלי להידרש לשאלה האם הגשת השגה לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) מהווה סעד חלופי אפקטיבי ביחס לטענות חוקתיות במהותן - שסמכות ה"מנהל" להכריע בהן מוטלת בספק - די באמור כדי להביא לדחיית העתירה על הסף.

3. למעלה מן הצורך, אוסיף כי דין העתירה להידחות אף לגופה. כידוע, "הבחינה החוקתית אינה מתמודדת עם השאלה האם החוק הוא ראוי, טוב, יעיל ומוצדק. היא מתמודדת עם השאלה אם החוק הוא חוקתי" (בג"ץ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' כנסת ישראל, פ"ד נט(2) 550, 481 (2005)). הטענות בדבר "מוזרותו" של סייג המכירה לקרוב - או מידת התאמתו למדיניותו הרחבה של המשיב - אינן מעלות, אפוא, ואינן מורידות. אף טענות ההפליה וחוסר המידתיות, העושות שימוש בטרמינולוגיה חוקתית, אינן מצביעות על פגיעה ממשית בזכות כזו. אין בהן מענה להסברים שהציג המשיב, כפי שהובאו בקצרה לעיל, מהם עולה כי ההבחנות שערך המחוקק - לרבות ביחס לסייג המכירה לקרוב - ענייניות, מידתיות ומבוססות על שונות רלוונטיות. דהיינו, העותרת כלל לא ביססה, משפטית או עובדתית, את טענותיה בדבר הפליה ופגיעה לא מידתית בזכויותיה.

4. אשר על כן, העתירה נדחית - ועמה בקשת העותרת להשיב לתגובת המדינה. לא מבלי היסוס, אין צו להוצאות.

ניתן היום, ל' בשבט התשע"ח (15.2.2018).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט