



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין**

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

בפני כבוד השופט שמואל בורנשטיין – יו"ר הועדה
מיכאל בן לולו, עו"ד – חבר הועדה
אלון לילי, שמאי מקרקעין – חבר הועדה

עוררת שכון אזרחי בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יוסי רומנו

נגד

משיב מנהל מיסוי מקרקעין אזור מרכז
ע"י ב"כ עו"ד יעל הרשמן

פסק דין

1

2

יו"ר הועדה, כב' השופט שמואל בורנשטיין:

3

פתח דבר

1. בפנינו ערר שענייניו בהחלטת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין אזור המרכז, לדחות את
2 בקשת העוררת, שיכון אזרחי בע"מ, לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי
3 מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**החוק**"), בנסיבות בהן מדובר בשומה
4 בהסכם שנחתם בין הצדדים ביום 21.10.2010.

5
6
7
8. העוררת מבקשת מהוועדה לקבוע כי בקשתה לתיקון שומה הוגשה במועד, ולחילופין
9 ליתן לה ארכה להגשת בקשת התיקון. בהמשך לכך, מבקשת העוררת כי הוועדה
10 תדון בבקשתה לתיקון השומה לגופה ותורה על התיקון במובן זה שיום הרכישה של
11 המקרקעין ישונה ליום 1.1.1948, חלף שנת 1951 המצוינת בהסכם השומה.

12

רקע

13 3. העוררת דיווחה ביום 12.2.2007 באמצעות כונסי נכסיה למשרד מיסוי מקרקעין
14 מחוז מרכז על עסקת מכירת זכויותיה בנכס בנווה יהושוע, גוש 6190 חלקות 6-95,
15 88-91, 84-86 (להלן: "**המקרקעין**"), לחברת א. לוי השקעות ובנין בע"מ.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 4. המשיב, שלא קיבל שווי העסקה המוצהר, הוציא ביום 5.9.2007 לעוררת שומה לפי
- 2 מיטב השפיטה ובה קבע כי שווי המכירה גדול יותר משמעותית מהסכום עליו
- 3 דיווחה העוררת, וכפועל יוצא אף סכום המס גבוה יותר, וזאת בנימוק שלא הובאו
- 4 בחשבון תשלומים נוספים שיש לשלם.
- 5 5. העוררת השיגה על השומה לפי מיטב השפיטה, החלטה בהשגה ניתנה בשנת 2008,
- 6 ובעקבות כך, ביום 29.7.2009, הגישה העוררת ערר על החלטת המשיב בקשר עם
- 7 השומה לפי מיטב השפיטה (ו"ע 1232/09).
- 8 6. במסגרת הערר הושג בין הצדדים הסכם שומה, אשר נחתם ביום 21.10.2010, ובו
- 9 הוסכם אודות שווי המכירה וסכום המס שישולם.
- 10 כמו כן נקבע בהסכם השומה כי מועד הרכישה של המקרקעין הוא יום 1.2.1951 בגין
- 11 3,123 מ"ר ו-1.4.1951 בגין 4,006 מ"ר (סעיף 3 להסכם השומה).
- 12 7. ביום 6.8.2014 הגישה העוררת למשיב בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק.
- 13 במסגרת הבקשה נטען, בין היתר, כי בהסכם השומה נקבעו התאריכים 1.2.1951 ו-
- 14 1.4.1951 כמועדי רכישת המקרקעין על ידי העוררת בהעדר נתונים מדויקים, וכי
- 15 בתום בדיקה שנערכה לאחר ששבה העוררת לידי בעליה, התברר כי מועד הרכישה
- 16 האמיתי של המקרקעין הינו ביום 1.1.1948. העוררת צרפה מסמכים, שלדבריה לא
- 17 היו בשעתו בחזקתו של המנהל המיוחד של החברה, וביקשה לחשב את המס מחדש
- 18 לפי תאריך הרכישה המתוקן.
- 19 8. ביום 12.2.2015 דחה המשיב את הבקשה לתיקון השומה, בהבהירו כי את התקופה
- 20 בת ארבע השנים שבמהלכה ניתן לבקש את תיקון השומה יש למנות מיום 5.9.2007,
- 21 המועד בו נעשתה שומה לפי מיטב השפיטה ועד ליום 5.9.2011 (שלוש שנים קודם
- 22 לבקשה לתיקון השומה), כך שחלה התיישנות.
- 23 עוד הבהיר המשיב כי לא ניתן להאריך את המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק באמצעות
- 24 סעיף 107 לחוק, וממילא לא הובאה כל סיבה מספקת לכך שהבקשה לא הוגשה
- 25 בתוך פרק הזמן של ארבע השנים הקבוע בחוק.
- 26 9. ביום 10.6.2015 הגישה העוררת בקשה לעיון חוזר בהחלטת המשיב לדחות את
- 27 הבקשה לתיקון שומה. בקשה זו נדחתה על ידי המשיב ביום 18.8.2016.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

1 עקב כך, הגישה העוררת את הערר דנן.

2 טענות העוררת בתמצית

3 10. השומה שהוציא המשיב לפי מיטב השפיטה הפכה סופית במועד ההסכם שנחתם בין
4 הצדדים.

5 11. הוראת סעיף 85 לחוק מאפשרת לתקן שומות שנעשו לפי סעיפים 78, 79 ו-82.
6 פרשנות המשיב לפיה שומות אשר הוכרעו בשלבי ההשגה (סעיף 87א) או בערר (סעיף
7 89ב) מוחרגות מהוראות סעיף 85 משום ש"שלא נעשו" לפי סעיפים 78, 79 ו-82,
8 אינה סבירה.

9 אם נישום היה צריך לבחור בין הזכות לעשות שימוש עתידי בסעיף 85 לבין מימוש
10 זכותו להשגה וערעור, חזקה שברירה זו היתה מובאת מפורשות בלשון החוק.

11 על פי פרשנותה של העוררת, על מנת לבוא בפתחו של סעיף 85 כל שנדרש הנישום
12 להוכיח הוא כי השומה עברה מסלול שהחל בסעיף 78, 79 או 82 ובמסגרתו הפעיל
13 המנהל את שיקול דעתו לגבי השומה העצמית, כפי שארע במקרה דנן.

14 12. פרשנות המשיב, לפיה מרוץ ארבע השנים כולל גם את הליך ההשגה והערר, תגרום
15 ליצירת הפליה בין נישומים – נישום שלא יממש את זכות ההשגה יהיה "זכאי"
16 לארבע שנים מלאות לתיקון השומה, ולעומתו נישום שיממש את זכות ההשגה, יהיה
17 "זכאי" לארבע שנים בקיזוז תקופת ההשגה ו/או הערר. הדבר יוביל בהכרח אף
18 להכבדה על צדדים הבאים לכלל הסכמות.

19 כמו כן, אך סביר שהליך שומה, הכולל פנייה לוועדת ערר יימשך יותר מארבע שנים
20 ממועד השומה הזמנית. כך, בענייננו, ההליך נמשך שלוש שנים וחודש ממועד הוצאת
21 השומה לפי מיטב השפיטה.

22 משהוגשו השגה וערר, לא ניתן לראות בשומה משנת 2007 כ"שומה סופית" טרם
23 שהסתיימו ההליכים, גם בחלוף ארבע שנים, וזאת בשעה שהמחוקק לא הגביל את
24 לוחות הזמנים של ההליך המשפטי.

25 13. במקרה דנן, הנכס נרכש בשנת 1948 אולם האסמכתאות לכך, מסמכים היסטוריים
26 בני עשרות שנים, לא היו בנמצא בזמן ביצוע העסקה על ידי המנהל המיוחד.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 בשנת 2012 שבה העוררת לבעלותם של בעלי המניות ואלו פעלו על אתר לתיקון
2 הליקויים שהיו בהסכם השומה, ובכלל זה איתור המסמכים לגבי מועד רכישת הנכס
3 על ידי העוררת.
- 4 14. הסכם השומה קובע במפורש כי " לעורר הזכות לדרוש בניכוי הוצאות המותרות
5 בניכוי וכן לתקן את סכום התשלום בגין ההפסדים כפי שיקבע על ידי בית המשפט
6 וזאת על פי סעיף 85 לחוק". עוד נקבע בהסכם כי " המנהל לא יתקן את השומה אלא
7 אם כן יחולו התנאים הקבועים לתיקון שומה בסעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין".
- 8 ההפניה בהסכם לסעיף 85 לחוק מלמדת כי המנהל אישר פוזיטיבית טווח של ארבע
9 שנים לתיקון השומה מבלי ש"נספרה" לעוררת התקופה מהגשת ההשגה ועד להסכם
10 שהושג בערר.
- 11 15. מאחר שכל הליכי המכירה, לרבות הליכי השומה, נוהלו על ידי בעלי תפקיד שמונו על
12 ידי בית המשפט כידו הארוכה והם אינם הבעלים של העוררת, לא ניתן לייחס להם
13 ידיעה והכרה של היסטוריית הרכישות של נכסיה. בIODעם שאין בידם כל המידע
14 הרלוונטי, ונוכח הלחץ להשלים את העסקה, הוסכם כי החברה תוכל לשוב ולתקן
15 את הדיווח בשלב מאוחר יותר בהתאם לסעיף 85.
- 16 16. מתוקף אחריותם המקצועית של בעלי התפקיד נולד ההסכם האמור ולא סביר שמצד
17 אחד התעקשו על הזכות לחזור ולתקן את הדיווח, ומצד שני הגבילו את תקופת
18 התיקון לכמה חודשים בודדים, אחרת חזקה שהיו נוקבים בתאריך ספציפי.
- 19 17. העובדה שהמידע הרלוונטי לגבי מועד הרכישה לא היה בידי בעלי התפקידים, כפי
20 שהעיד רו"ח רוזנטל מטעם העוררת, כשברקע אף ההמתנה לפסק הדין של בית
21 המשפט המחוזי בנוגע להכרה בהפסדים, בצירוף תום ליבה של העוררת, מהווה
22 "סיבה מספקת" להאריך את המועד להגשת הבקשה לתיקון שומה לפי סעיף 107
23 לחוק.
- 24 18. לגוף הדברים - אילו אכן היו בידי מי מהצדדים בעת החתימה על הסכם השומה
25 מסמכים המאזכרים את רכישת הנכס, חזקה שהיו מבקשים לתקן את יום הרכישה
26 למועד הקודם לשנת 1951.
- 27 הראיה העיקרית למועד הרכישה מצויה בטופס י"א (טופס פחת) של העוררת, בו
28 נקוב תאריך הרכישה, ובנוסף מסמך בדבר חוב דמי החכירה שהופנה לעוררת. קודם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכונ אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 להקמת מנהל מקרקעי ישראל בשנת 1960 לא היו יכולים להיחתם הסכמים עמו
2 ומכאן שהדרישה להמצאת הסכמי חכירה משנת 1948 אינה סבירה.
- 3 19. המשיב לא התמודד עם בקשת התיקון גופה - לא העלה כל טענה כנגד תוכנם של
4 המסמכים שצורפו ולא הביא כל ראיה לסתור, הגם שבידיו נגישות לכל פרטי
5 עסקאות העוררת הרלוונטיות למקרקעין נשוא השומה.
- 6 20. משהוכיחה העוררת באמצעות טופס פחת היסטורי ובו דרישות דמי החכירה מקק"ל
7 הכוללת פירוט השטחים במלואם, ובאמצעות העד מטעמה שאיתר את המסמכים
8 וערך את הדוחות הכספיים - כי הנכסים נרכשו כיחידה אחת וכי מועד הרכישה הינו
9 1947, יש להעמיד את מועד הרכישה לצרכי השומה על יום 1.1.1948.

10 טענות המשיב בתמצית

- 11 21. המשיב הוציא לעוררת שומה לפי מיטב השפיטה ביום 5.9.2007, בהתאם להוראות
12 סעיף 78(א)(2) לחוק, כאשר בשנת 2010 נחתם הסכם שומה בין הצדדים בו נקבע יום
13 הרכישה.
- 14 ביום 6.8.2014, כ-7 שנים לאחר הוצאת השומה וכ-3 שנים לאחר חלוף תקופת
15 ההתיישנות המהותית הקבועה בסעיף 85 לחוק, הגישה העוררת בקשה לתיקון
16 שומה.
- 17 22. העוררת מבקשת ליצור דין חדש יש מאין, לפיו הגשת השגה או ערר על שומה עוצרת
18 את ספירת ארבע השנים לפי סעיף 85 לחוק, וכל תיקון או שינוי בשומה מאריך שוב
19 את תקופת ההתיישנות לארבע שנים החל ממועד השינוי. פרשנות זו סותרת את
20 עקרון סופיות השומה, היציבות והוודאות, ונוגדת את לשון החוק ואת כוונת
21 המחוקק.
- 22 23. טענת העוררת כאילו "הצדדים הסכימו" בהסכם השומה להאריך את המועד לפי
23 סעיף 85 לחוק בלמעלה משלוש שנים, היא טענה עובדתית שהעוררת לא הוכיחה,
24 שאינה עולה מלשון ההסכם ומנוגדת לתכלית של סופיות השומה.
- 25 בסעיף 5 להסכם השומה נקבע כי המנהל לא יתקן את השומה (שבהסכם) "אלא אם
26 כן יחולו התנאים הקבועים לתיקון שומה בסעיף 85...". אילו התכוונו הצדדים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 להעניק לעוררת זכות מעבר לזו המוקנית לה בחוק – חזקה שהיו מציינים זאת
2 במפורש.
- 3 לא זו אף זו, הנושאים היחידים שלגביהם הסכימו הצדדים כי העוררת תהיה רשאית
4 לפנות בבקשה לתיקון שומה הם נושא ניכוי הוצאות ונושא קיזוז ההפסדים, ככל
5 שייקבע בהליך משפטי, וגם זאת בהתאם להוראת סעיף 85 לחוק. אין בהסכם
6 הוראה דומה המאפשרת תיקון השומה בנושא יום הרכישה, ומכאן שהכוונה היתה
7 שלא לאפשר תיקון שומה בעניין יום הרכישה, אשר הוסכם בין הצדדים, לא בתוך
8 התקופה של ארבע השנים ולא מעבר לה.
- 9 24. יתרה מזאת, מאחר שהמועד הקבוע בסעיף 85 הוא מהותי, הרי שממילא הוא אינו
10 ניתן להארכה, גם לא מכוח הסכמה.
- 11 את העובדה שלא ניתן להאריך את המועד שבסעיף 85(א) לחוק ניתן ללמוד גם
12 מהעובדה שבמסגרת תיקון 70 קבע המחוקק פרקי זמן ארוכים יותר לתיקון שומה
13 בנסיבות יוצאות דופן כמו בסעיף 85(ב) לחוק – שנה מיום ההרשעה או תשלום כופר
14 של חייב במס. אילו הייתה קיימת סמכות כללית להארכת מועד פשיטא שמקרים
15 אלו היו באים בגדרה ולא היה צורך בסעיף מפורש.
- 16 25. בפסיקה אף נקבע כי לא ניתן לבצע "תיקון עקיף" לשומה לאחר חלוף ארבע שנים,
17 אפילו לא בסיווגה מחדש של עסקה שהצורך בו מתעורר עקב גילוי מעשה מרמה,
18 והדבר מחזק את הקביעה שההתיישנות בסעיף 85 היא מהותית ואינה ניתנת
19 להארכה.
- 20 26. למשיב אין סמכות להאריך את המועד הנקוב בסעיף 85 לחוק, גם לא באמצעות
21 סעיף 107, לאור פרשנותו של סעיף זה בפסיקה.
- 22 27. גם לו היה תאורטית ניתן להאריך את תקופת ארבע השנים שבסעיף 85 באמצעות
23 סעיף 107, העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה כי מדובר במקרה חריג ומיוחד אשר
24 מהווה "סיבה מספקת" לתיקון השומה בחלוף שלוש שנים מתום תקופת
25 ההתיישנות.
- 26 28. הוכח כי הטענה כאילו מועד הרכישה היה מוקדם משנת 1951 עלתה במו"מ, וכי
27 המסמכים הרלוונטיים לטענת העוררת היו ברשותה בכל עת, והוצגו, או שלפחות לא
28 היתה מניעה שתציג אותם בפני המשיב. ויובהר כי החברה פעלה כל העת באמצעות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 אורגנים מוסמכים. החלפת בעלות בחברה אינה מצדיקה פתיחת שומה בהסכם
2 ותיקון שומה באיחור ניכר או בכלל.
- 3 29. טופס י"א, שצורף במסגרת ההליך דנן, מטבע הדברים היה בספרי החברה כל העת.
- 4 30. העוררת כלל אינה מתייחסת לעובדה שהשומה שתיקונה מבוקש היא שומה בהסכם,
5 שקיבלה תוקף של פסק דין, כך שהנטל על העוררת להצדיק את הבקשה הוא גבוה
6 במיוחד.
- 7 שומה בהסכם נהנית ממעמד מיוחד. קיומו של הסכם שומה מסיט את נקודת האיזון
8 שבין התכלית של מס אמת מצד אחד, להסתמכות והסופיות מהצד השני,
9 כשהאחרונים מקבלים משקל יתר.
- 10 31. למעלה מן הדרוש, העותרת לא הוכיחה כי מהמסמכים שבידה עולה כי יום הרכישה
11 הוא בשנת 1948, להבדיל מ-1951, כפי שנקבע בהסכם השומה.

דיון והכרעה

- 12
- 13 32. סעיף 85(א) לחוק, העוסק ב'תיקון שומה', קבע בנוסח הרלוונטי לענייננו (טרם תיקון
14 מס' 70), כדלקמן:

15 "א) המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס,
16 לתקן שומה שנעשתה לפי הסעיפים 78, 79 ו-82, תוך ארבע שנים
17 מיום שנעשתה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב
18 השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

19 (1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד
20 עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית
21 השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

22 (2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי
23 לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

24 (3) נתגלתה טעות בשומה".

- 25 33. ואילו סעיף 78 לחוק בנוסחו דאז, קובע:

26 "א) נמסרה למנהל הצהרת המוכר כאמור בסעיף 73(א)(1),
27 יעשה המנהל, תוך 45 ימים מיום קבלתה, אחת מאלה:



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין**

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 (1) ישום לפיה את המס שומה זמנית או סופית;
- 2 (2) ישום שומה סופית לפי מיטב השפיטה.
- 3 (ב) נמסרה למנהל שומה עצמית רשאי הוא, תוך ששה
4 חדשים מיום קבלתה, לעשות אחת מאלה:
- 5 (1) לשום שומה זמנית את שווי הרכישה של הזכות
6 במקרקעין, את שווי המכירה שלה, ואת
7 הניכויים והתוספות שפורטו בהצהרה;
- 8 (2) לשום שומה סופית את שווי הרכישה של הזכות
9 במקרקעין, את שווי המכירה שלה, את
10 הניכויים והתוספות ואת המס.
- 11 (ג) הוגשה הצהרה כאמור בסעיף 73(א)(1) ונעשתה שומה
12 זמנית, רשאי המנהל לעשות שומה סופית תוך שנה; לא
13 עשה כן, תהיה השומה הזמנית לסופית בתום שנה
14 מיום שנעשתה, זולת אם הסכימו המוכר והמנהל על
15 תאריך מאוחר יותר.
- 16 (ד) הוגשה שומה עצמית ולא נעשתה שומה זמנית תוך
17 ששה חדשים מיום שהוגשה, והמוכר המציא למנהל
18 לפחות חודש לפני תום ששת החדשים את כל
19 המסמכים שנדרש להמציאם לצורך עשיית השומה
20 ובידו אישור על כך מאת המנהל, תהיה השומה
21 העצמית לשומה סופית; לא הוגשו המסמכים כאמור,
22 יראו את השומה העצמית לכל דבר וענין כהצהרה לפי
23 סעיף 73(א)(1); נעשתה שומה זמנית למי שעשה שומה
24 עצמית ולא נעשתה שומה סופית תוך ששה חדשים -
25 תהיה השומה הזמנית לסופית.
- 26 (ה) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ד) לגבי שומת המס
27 יחול, בשינויים המחוייבים, גם על שומת מס רכישה
28 כשנמסרה הצהרת הרוכש על פי סעיף 73(ג); לענין
29 סעיף קטן (ד) וסעיף קטן זה, הצהרה שהוגשה כשומה
30 עצמית והמס המגיע על פיה לא שולם במועד, יראוה
31 כהצהרה שאיננה שומה עצמית".
- 32 34. עוד רלוונטי לענייננו סעיף 107 שכותרתו 'הארכת מועד' והוא קובע כדלקמן:
- 33 (א) "המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה, אם נתבקש
34 לכך ואם ראה סיבה מספקת להיעתר לבקשה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 **(ב) המנהל רשאי, לדרוש מאדם שעליו מוטלת חובת תשלום מס**
2 **ואשר ניתנה לו ארכה לפי סעיף קטן (א) לדרוש ערובה לתשלום**
3 **המס שהוא עלול להתחייב בו".**
- 4 35. מספר מחלוקות התגלעו בין הצדדים בענייננו:
- 5 האחת, האם המועד שבו נחתם הסכם השומה, דהיינו יום 21.10.2010, הוא המועד
6 הרלוונטי לצורך הפעלת סעיף 85 לחוק, כטענת העוררת, כך שהבקשה לתיקון
7 השומה של העוררת מיום 6.8.2014 הוגשה כדין, או שמא השומה המוסכמת אינה
8 ניתנת עוד לתיקון במועד זה, כטענת המשיב, שכן יש למנות את התקופה בת ארבע
9 השנים במהלכה ניתן לבקש את תיקון השומה, החל מיום 5.9.2007, המועד בו
10 נעשתה שומה לפי מיטב השפיטה?
- 11 השנייה, האם יש מקום להאריך את המועד לתיקון השומה לפי סעיף 107 לחוק?
- 12 השלישית, ככל שתתאפשר הגשתה של הבקשה לתיקון השומה, האם נוכח
13 המסמכים שהוצגו על ידי העוררת יש מקום לתקן את יום הרכישה ליום 1.1.1948?
- 14 36. נפתח במחלוקת הראשונה והיא כיצד יש למנות את תקופת ארבע השנים לתיקון
15 שומה כאמור בסעיף 85 לחוק.
- 16 בעוד שלטענת העוררת יש למנות את ארבע השנים לתיקון השומה ממועד חתימת
17 הסכם השומה, שכן לא סביר שהתקופה בה מתנהל ההליך השומתי והערר, "תקוּז"
18 מהתקופה הקבועה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, לעמדת המשיב הגשת השגה או
19 ערר אינה "עוצרת" את ספירת ארבע השנים לפי סעיף 85.
- 20 37. בהקשר זה יצוין כי בע"א 7759/07 **רות כספי נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה**
21 (12.4.2010) (להלן: "**עניין כספי**"), הביע כבוד השופט א' רובינשטיין את עמדתו
22 ולפיה אין לקבל את טענת מנהל מס שבח מקרקעין כי סעיף 85 מאפשר אך ורק
23 תיקון שומה שנעשתה על פי סעיפים 78, 79 ו-82 לחוק, ולא על פי סעיף 87. לדבריו,
24 אמנם השומה השנייה הוצאה על בסיס החלטה בהשגה בהתאם לסעיף 87, שאינו
25 נזכר בסעיף 85, אך היא באה לתקן שומה שהוצאה כנדרש לפי סעיף 78, כך שניתן
26 לומר ששומה כזו "נבלעת" בסעיף 78, ועל כן עומדת בדרישות סעיף 85.
- 27 עוד יצוין כי כבוד השופטים י' עמית וע' פוגלמן העדיפו להותיר את הסוגיה הני"ל
28 ב"צריך עיון", וכי כי עמדתו של כב' השופט א' רובינשטיין מתייחסת לשומה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 שנקבעה בשלב ההשגה (לפי סעיף 87 לחוק), ואינה בהכרח חלה על שומה בהסכם
2 שקיבלה תוקף של פסק דין במסגרת ערר (לפי סעיף 89 לחוק), גם אם לכאורה ניתן
3 לומר שאף היא "נבעלת" בסעיף 78 לחוק.
- 4 38. לימים שונה נוסחו של סעיף 85 במסגרת תיקון 70 (חוק מיסוי מקרקעין (שבח
5 ורכישה) (תיקון מס' 70), התשע"א – 2011, פורסם ברשומות ביום 15.3.2011 (הצ"ח
6 הממשלה (תשס"ג 10/2002) - 541 ספר החוקים 2281, עמ' 402), והסעיף בנוסחו
7 החדש קובע כי "**המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן**
8 **שומה שנעשתה לפי סעיף 78 (ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום**
9 **שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין**".
- 10 הגם שנוסחו זה של הסעיף אינו רלוונטי למחלוקת שבין הצדדים בענייננו, שכן מועד
11 תחילתו של התיקון הוא ביום 31.3.2011 והוא יחול "**לגבי מכירת זכות במקרקעין או**
12 **פעולה באיגוד מקרקעין, שנעשתה החל ביום האמור**", ניתן ללמוד ממנו כי
13 המחוקק אימץ את העמדה לפיה המועד בו אושרה השומה כשומה עצמית או היום
14 שנקבעה השומה לפי מיטב השפיטה, הוא הרלוונטי למניין ארבע השנים לתיקון.
- 15 מכל מקום, בנסיבות אלו, עת תוקן סעיף 85 זמן קצר לאחר שפורסם פסק הדין
16 בעניין **כספי**, הרי שנכון להיום לא הוכרעה בפסיקה השאלה הנוגעת לאופן מניין
17 השנים מקום שבו ניתנה החלטה בהשגה או ניתן פסק דין בערר (לרבות הסכם שומה
18 בעקבות ערר), וזאת ככל שמדובר בשומות עליהן חל הדין שקדם לתיקון מס' 70.
- 19 39. סבור אני כי במחלוקת שבין הצדדים בנוגע למועד הרלוונטי לצורך הפעלת סעיף 85
20 לחוק, עדיפה עמדת המשיב על פני זו של העוררת. לפיכך, התקופה בת ארבע השנים,
21 במהלכה רשאית העוררת לבקש את תיקון השומה מכוח הסעיף הנ"ל, חלפה זה
22 מכבר.
- 23 לטעמי, ההסדר בדבר תיקון שומה נועד, בעיקרו של דבר, למקרים שבהם הנסיבות
24 הרלוונטיות לא התבררו עד תום בעת עריכת השומה לפי מיטב השפיטה, אלא
25 התבררו רק לאחר מכן. אכן, המחוקק מצפה כי הנסיבות הרלוונטיות יתבררו
26 כהלכתן ועד תומן בעת עריכת השומה, אך גם הוא ער לכך כי מטעמים אלו או
27 אחרים, כמפורט בסעיף 85 לחוק, יכול ויסתבר כי הנסיבות לא התבררו כדבעי.
28 לפיכך, ועל מנת לשמור על עקרון סופיות השומה, מחד, ועל עקרון גביית מס אמת,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 מאידך, קבע המחוקק פרק זמן שבו ניתן להביא בחשבון את הנסיבות החדשות
2 שהתבררו רק לאחר מכן.
- 3 העובדה שהוגשה השגה או הוגשו השגה וערר, אין בה, ולא צריך שיהיה בה, כדי
4 להפוך את הליך הבירור, הנערך בעת עשיית השומה, לבעל משקל נמוך יותר. לאמיתו
5 של דבר, ההיפך הוא הנכון, ודווקא העובדה שמדובר בתיק "פעיל", המצוי עדיין
6 בשלב התדיינות בין הצדדים, יכולה לתרום לניצול יעיל יותר של תקופת ארבע
7 השנים לתיקון השומה ולבירור נוסף ומעמיק יותר של העובדות הרלוונטיות, וזאת
8 להבדיל ממצב שבו השומה הוצאה, הסתיים ההליך השומתי והתיק הופך ל"יסגור",
9 מבחינת שני הצדדים. לפיכך, העובדה כי הוגשה השגה והוגש ערר, אינה מצדיקה
10 ליתן למי מהצדדים אורכה נוספת לגילוי נסיבות שלא התבררו בשלב הוצאת
11 השומה, והמקרה שלפנינו יוכיח; העובדות החדשות להן טוענת העוררת, בהתבסס
12 על מסמכים שאיתרה, היו אמורות לעמוד בפני הצדדים בשלב השומה. הליכי
13 ההשגה והערר לא העלו ולא הורידו מבחינת יכולתה של העוררת לאתר מסמכים
14 אלה. הליכים אלה בוודאי שלא מנעו בשום דרך מהעוררת לאתר מסמכים אלה
15 בפרק הזמן של ארבע השנים.
- 16 40. כאמור, פרק הזמן לתיקון השומה הקבוע סעיף 85 לחוק, יוצר איזון בין עקרונות של
17 סופיות, ודאות ויציבות, לבין הערך של הטלת מס אמת, ויפס בהקשר זה הדברים
18 שנאמרו בו"ע (מחוזי ירושלים) 9066/04 אלוני נ' מנהל מס שבח מקרקעין
19 (28.08.2006) (להלן: "עניין אלוני") בהתייחס לסעיף 85 לחוק (פסקאות 11-13 לפסק
20 הדין):
- 21 "אלה הם מצבים מוגדרים, שהם חריגים ויוצאי דופן,
22 המאפשרים פגיעה בסופיות ההתדיינות שבין רשויות המס
23 לבין מי שחייב לשלם את המס. ההגנה בענין זה היא הדדית:
24 הגנה על משלם המס מפני תיקוני שומה על ידי רשויות המס,
25 כל אימת שירצו בכך, ומנגד הגנה מפני תיקון שומה, לפי
26 שגינות של הנישום ומשלם המס הדורש "פתיחת" שומה
27 שעבר עליה כלח. המגבלות שנקבעו בסעיף 85 הן במישור
28 המהות – העילות לתיקון השומה, כמפורט בסעיף 85, והן
29 במישור התקופה, היא תקופת ההתיישנות של בקשה לתיקון
30 שומה.
- 31 אמת נכון, שהתקופה היא, לכאורה, שרירותית, כמו כל תקופה
32 אחרת הקבועה בדין, אך היא תקופה די ארוכה המאפשרת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 תיקון טעויות בשומה, והעמדת עובדות ושיעורי מס אמיתיים –
2 על מכונס. התקופה של ארבע שנים קובעת, הלכה למעשה,
3 מחסום בפני דרישות של רשויות המס, מחד גיסא, דרישות
4 להעלאת המס – בין שכבר נגבה ובין שטרם נגבה – ומאידך
5 גיסא, העלאת רצונות של משלם המס להפחיתו ככל האפשר.
- 6 אין ספק שיכול להיווצר, לעיתים, עיוות, אם יתברר בחלוף
7 ארבע שנים מהוצאת השומה, שהשומה מוטעית על פניה, או
8 שנתגלו עובדות חדשות, שאם היו בפני.
- 9 הצדדים בעת עריכת השומה, הן היו משנות את השומה ואת
10 המס לפיה. אולם, החלופה לכך היא גרועה יותר.
- 11 פתיחת שומה ללא הגבלת זמן תביא לחוסר סדר במערכת
12 המיסוי, ומן הצד האחר תגרום עוול לנישומים, שיש להם ענין
13 בסופיות קביעת המס, מבלי שיוטרדו, כל אימת שיעלה רצון
14 מלפני רשות המס לתקנו.
- 15 אפילו השומה מוטעית, ולכאורה היה מקום לתקנה, נוכח
16 הנתונים שמביאים העוררים, הרי שבחלוף ארבע השנים
17 שנקצבו בסעיף 85, צריך לחיות עם הטעות – לכאן או לכאן".
- 18 41. כללו של דבר הוא שאין זה סביר בעיניי כי בשל ניהול הליך השגה או ערר יוארך
19 המועד לתיקון השומה וזאת מעבר לפרק הזמן שקבע המחוקק כ"נקודת האיזון"
20 הראויה.
- 21 42. טענה נוספת של העוררת היא כי נוכח נוסחו של הסכם השומה, יש מקום לאפשר לה
22 להגיש בקשה לתיקון השומה, אף בחלוף תקופה של ארבע שנים, וזאת גם אם
23 במקרה הרגיל יש למנות אותה תקופה ממועד עריכת השומה לפי מיטב השפיטה, כפי
24 גישת המשיב.
- 25 43. איני סבור כי יש ממש בטענה זו של העוררת. בהסכם נאמר כי "לעורר הזכות לדרוש
26 בניכוי הוצאות המותרות בניכוי וכן לתקן את סכום התשלום בגין ההפסדים כפי
27 שיקבע על ידי בית המשפט וזאת על פי סעיף 85 לחוק" וכן כי "המנהל לא יתקן את
28 השומה אלא אם כן יחולו התנאים הקבועים לתיקון שומה בסעיף 85 לחוק מיסוי
29 מקרקעין". הנה כי כן, על פי לשונו, ההסכם מבקש אך ורק לאמץ את הכללים
30 הקבועים בדין לעניין סעיף 85 לחוק, ואין בו לפיכך כדי להועיל, לא לעוררת ולא
31 למשיב. על כך יש להוסיף, כי העוררת אף לא הביאה לעדות את מי שנטל חלק
32 מטעמה במסגרת המו"מ לקראת כריתת ההסכם (ראה עדותו של רו"ח רוזנטל



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 (להלן: "רוזנטל"), פרוטוקול דיון ההוכחות מיום 17.1.2018 (להלן: "הפרוטוקול")
2 עמ' 10 ש' 7-10). לפיכך טענתה של העוררת לגבי כוונת הצדדים בהסכם זה, לא
3 נתמכה בראיה כלשהי.
- 4 44. הצדדים אף נחלקו בשאלה האם ניתן להאריך את המועד הקבוע בסעיף 85
5 באמצעות סמכותו הכללית של המנהל על פי סעיף 107 לחוק לעניין הארכת מועדים.
6 דומה כי סוגיה זו שנויה במחלוקת בפסיקה.
- 7 45. בעניין **כספי** סקר כבוד השופט א' רובינשטיין את דעותיהם של מותבים שונים וציון
8 כי במספר החלטות נקבע כי בכוחו של סעיף 107 להאריך את המועד הקבוע בסעיף
9 85, תוך שהוא מפנה לעמ"ש 14/89 **קייסון נ' מנהל מס שבח חיפה**, (18.1.1990), וי"ע
10 1018/06 **חברת פרויקטים גן העיר בע"מ נ' מדינת ישראל** (12.12.2007), וי"ע
11 1007/05 **המשלחת הדתית הרוסית של הפטריארכיה של מוסקבה נ' מנהל מיסוי**
12 **מקרקעין ירושלים** (22.8.2007), אל מול החלטות אחרות בהן הוכר כוחו של סעיף
13 107 להאריך את מועד ארבע השנים שבסעיף 85 רק ב"נסיבות מיוחדות", דוגמת וי"ע
14 1063/02 **סולטן נ' מנהל מס שבח נתניה** (8.1.2007); וי"ע 1340/05 **סטרינסקי נ' מס**
15 **שבח תל-אביב** (18.9.2007), וי"ע 1369/03 **מסטי נ' מנהל מס שבח רחובות**
16 (11.9.2008) (לשלמות התמונה יצוין כי במקרים אחרים לא הוארך המועד לתיקון
17 שומה מכוח סעיף 107 (וי"ע 710/10 **אל תמימי חסן מורדה נ' מנהל מיסוי מקרקעין**
18 (4.5.2011); עניין **אלוני לעיל**)).
- 19 בתום סקירתו האמורה, הביע כבוד השופט א' רובינשטיין את עמדתו לפיה אך
20 במקרים מועטים ניתן וראוי יהיה לאפשר הארכת המועד הקבוע בסעיף 85 מכוח של
21 סעיף 107 לחוק. כך לדבריו בפסקאות י"א-י"ב לפסק דינו בעניין **כספי** :
- 22 "לא מצאתי בלשון סעיף 107 דבר המגביל את תחולתו, ודומני
23 כי אף יהא זה צודק, במקרים מסוימים – גם אם מועטים –
24 לאפשר הארכת המועד הקבוע בסעיף 85.
- 25 ...
- 26 שאלתי את עצמי מה ראה המחוקק לקבוע הן את הוראת סעיף
27 85 והן את הוראת סעיף 107, ומה היחס ביניהן. נראה כי סעיף
28 85, בדומה לסעיף 79 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, וסעיף
29 19 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים תשכ"א-1961, בא לקבוע
30 סופיות ולמנוע תווה ובוהו ומציאות ישראלית של סחבת עד אין
31 קץ. סעיף 107, בדומה לסעיף 116(א) לחוק מס ערך מוסף וסעיף



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

1 51 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, בא לקבוע סמכות כללית
2 מסויגת להארכה, וסעיף 51 נוקט דרישה "סיבה מספקת"
3 כסעיף 107 בענייננו, שלא היה כמותו בחוק מס שבח מקרקעין,
4 תש"ט-1949.

5 ...
6 ..שאלת ההארכה על פי סעיף 107 נפרדת משאלת ההיקף
7 הראוי לשימוש בסעיף 85. המלומד הדרי, למשל, סבר כי ניתן
8 להאריך את מועד ארבע השנים הקבוע בסעיף 85 על ידי שימוש
9 בסעיף 107, אך כי על דרך הכלל, יש לעשות שימוש זהיר ומדוד
10 באפשרות לתיקון שומה על פי סעיף 85, מן הטעם של פגיעה
11 בסופיות ההחלטה של הרשות המינהלית (י' הדרי, מיסוי
12 מקרקעין כרך ג' (מהדורה שנייה, 2007) 211-213...). ברי, כי
13 החשש מפני האפשרות לתיקון שומה "עד אינסוף" נובע מן
14 הרצון להגן על הודאות לגבי סופיות השומה. אמנם, כאשר
15 הנישום הוא המבקש את ההארכה, החשש מפגיעה בו מופחת;
16 אך מאידך גיסא, יש לזכור כי "טענת ההסתמכות ושיקולי
17 הודאות והיציבות, עומדים גם לזכות הרשות המנהלית, ולא
18 רק לנישום" ... וכפי שציין בא כוח המדינה – המסתייג
19 מאפשרות ההארכה – יהיו פקידי המס שיעלצו לפרשנות
20 המרחיבה. זו איפוא "חרב פיפיות", אך הדבר אינו משנה את
21 הפרשנות המשפטית; ועם זאת, השכל הישר, יועץ טוב בכל
22 מקום, מצדיק – אכן – שימוש שקול ומדוד בהארכת המועד
23 הקבוע על פי סעיף 85 על-ידי סעיף 107. הארכה כזאת צריך
24 שתעשה בזהירות הראויה, תוך התחשבות אמיתית בהסתמכות
25 על השומה, ובקושי הראיתי שנוצר עם חלוף הזמן... נוסף על
26 כך, כדעת הרוב בועדה, על דרך הכלל, המבקש הארכת מועד
27 לתיקון שומה צריך להראות 'סיבה מספקת' להארכת המועד
28 (ולא רק סיבה לתיקון השומה). ודוק, סיבה מספקת להארכת
29 מועד אינה סיבה מהותית לעניין אותו מבקשים לקדם (כגון
30 תיקון השומה), אלא סיבה הנוגעת למועדים, קרי, סיבה
31 שתבהיר מדוע לא נעשו הפעולות הדרושות בתוך המועדים
32 הקבועים בחוק".

33 46. אף בספרות הובאה עמדה דומה. כך למשל, לגישת המלומד נמדר, סעיף 107 לחוק
34 אמנם מתיר למנהל להאריך כל מועד שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין, אם ראה סיבה
35 מספקת לכך, אך השימוש בסמכות זו לגבי תיקון שומה פוגע בסופיות ההחלטה
36 המנהלית ובציפיות של הנישום לסיום עניינו בפני הרשות, ולכן יש להשתמש בה
37 במשורה (אהרן נמדר מס שבח מקרקעין כרך ב' 580 (2012)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

47. לגישתי, אכן קיימת בידי המנהל סמכות להאריך את המועד הקבוע בסעיף 85 ובכך יש אף לאזן את התוצאה העולה מהגישה שהבעתי לעיל בדבר האופן שבו יש למנות את מנין ארבע השנים לצורך סעיף 85 לחוק. עם זאת, נראה כי יש להפעיל סמכות זו רק במקרים חריגים ויוצאי דופן. יש לזכור כי המחוקק קבע נקודת איזון שבין סופיות השומה ובין מס אמת, דהיינו פרק זמן של ארבע שנים שהוא בוודאי פרק זמן סביר. מעבר לפרק זמן זה, כך סבר המחוקק, יש ליתן עדיפות לעקרון סופיות והוודאות, גם אם הדבר יביא להנצחת איזו טעות בתשלום המס. למותר לומר כי עקרון סופיות זה יפה לשני הצדדים. גם טעות בעשיית שומה, המביאה לתשלום מס בחסר, תונצח באותו אופן ממש. לפיכך, וכאמור, רק בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ראוי להאריך את המועד הקבוע בסעיף 85 לחוק. בתוך כך יש לתת את הדעת לסיבת האיחור, ולמידת האיחור, וכן לנסיבות עריכת השומה שמבקשים את תיקונה.

48. האם התקיימו במקרה דנן אותן נסיבות חריגות ויוצאות דופן המצדיקות להאריך את תקופת ארבע השנים הקבועה בסעיף 85 לחוק? סבורני כי יש להשיב לשאלה זו בשלילה. לא מצאתי כי התקיימו בעניין שלפנינו נסיבות חריגות שיצדיקו הגשת בקשה לתיקון שומה במועד זה, בפרט בהתחשב בכך שמדובר בשומה שהיא פרי הסכמה שהושגה בין הצדדים. זאת ועוד, נראה שאין להאריך את המועד לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק, מקום בו לא היתה קיימת מניעה עניינית וממשית בידי מבקש התיקון – בין אם הנישום ובין אם המשיב – לעמוד על העובדות בשלמותן ולאשורן במסגרת המועד שנקבע בסעיף 85 לחוק. על אחת כמה וכמה שאין מקום לעשות כן במקרה דנן, כאשר במסגרת ההתדיינות שנערכה בין הצדדים לקראת חתימת הסכם השומה, עמדה על הפרק, באופן מפורש ומובהק, סוגיית יום הרכישה, כך שההסכם נועד להכריע ולסיים את המחלוקת בין הצדדים גם בסוגיה זו.

49. לעניין ייחודיותה של שומה בהסכם יפים הדברים שנאמרו בע"א 7726/10 **מדינת ישראל נ' מחלב** (16.10.2012) (להלן: "**עניין מחלב**"), בפסקה 29 לפסק דינו של כבוד השופט י' דנציגר:

"שומה שבהסכם, כשמה כן היא – **הסכם** בין פקיד השומה לבין הנישום, שבא לעולם בדרך כלל לאחר שהנישום הגיש השגה על החלטת פקיד השומה. ליתר דיוק, שומה שבהסכם הינה **הסכם פשרה שנועד לסיים את הסכסוך** נשוא הליך ההשגה". [ההדגשות במקור – ש.ב.]



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 במאמר מוסגר אציין כי אמנם הדברים נאמרו בהקשר של הפעלת סמכותו של נציב
2 מס הכנסה על פי סעיף 147 לפקודת מס הכנסה ל"פתיחת שומה", אך כבוד השופט י'
3 דנציגר הבהיר שם כי יש היגיון רב בטענה לפיה יש לפרש את סעיף 147 לפקודה
4 בדומה לפרשנות המקובלת לסעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין, וזאת מטעמים של
5 אחידות וקוהרנטיות בין חוקי המס השונים (עניין **מחלב** בפסקה 27).
- 6 50. בעניין **מחלב** הגיע כבוד השופט י' דנציגר בסופו של יום למסקנה לפיה לא די
7 בנסיבות העניין בטעות משפטית כשלעצמה כדי לבטל את השומות שנקבעו בהסכם,
8 וכי לא התקיימו נסיבותיו חריגות ומיוחדות שיצדיקו את פתיחת השומה על פי סעיף
9 147 לפקודה. עמדתו זו נותרה במיעוט, שכן שופטי הרוב – כבוד השופטים א'
10 רובינשטיין וע' פוגלמן – סברו כי לנוכח טעותו הספציפית של פקיד השומה, יש
11 לערוך איזון במסגרתו יידרש הנישום לשלם את מחצית הסכום השנוי במחלוקת.
- 12 מכל מקום, בין לדעת הרוב ובין לדעת המיעוט, כאשר מדובר בשומה שבהסכם, יש
13 מקום להשתמש בסמכות לפתיחת שומה **בצמצום**, מפני שבנסיבות אלו אינטרס
14 ההסתמכות של הצדדים גדול שבעתיים.
- 15 כך לדברי כבוד השופט א' רובינשטיין בפסקה ג' לפסק דינו:
- 16 "והרי טרח הנישום וניהל משא ומתן, ומטבע הדברים בא אל
17 המו"מ מעמדה פלונית בעוד פקיד השומה בא מעמדה פלמונית
18 מקוטבת, והצדדים נפגשו במקום כלשהו שבין שתי העמדות.
19 משהושג ההסכם, בידי הנישום ככלל להניח איפוא, כי בא אל
20 המנוחה ולכלכל מעשיו בהתאם לכך".
- 21 51. ברי כי אם כך הם פני הדברים כאשר מוגשת הבקשה לתיקון השומה בתוך פרק הזמן
22 הקבוע בדין להגשת הבקשה, על אחת כמה וכמה שזו התוצאה הראויה מקום שבו
23 הבקשה מוגשת לאחר פרק הזמן לתיקון השומה, בקשה הכוללת אף בקשה להארכת
24 המועד להגשת הבקשה לתיקון השומה.
- 25 52. זאת ועוד, בענייננו נחתם בין הצדדים הסכם בנוגע לשומה לפי מיטב השפיטה
26 שבעניינה הגישה העוררת ערר (ו"ע 1232/09). ההסכם הסדיר, לא רק את סוגיית
27 שווי המכירה של המקרקעין מאת העוררת לידי הרוכשת, שווי שהיה שנוי במחלוקת,
28 אלא אף את סוגיית יום הרכישה של המקרקעין. כך, בסעיף 3 להסכם הצהירה
29 העוררת כי על פי הפרטים והמסמכים שמסרה ושבאו לידי ביטוי בדיונים מוסכם על



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 ידה כי "יום הרכישה בגין 3,123 מ"ר ייקבע ליום 1.2.51" וכי "יום הרכישה בגין
2 4,006 מ"ר ייקבע ליום 1.4.51".
- 3 הסכם זה הינו תוצאה של משא ומתן בין העוררת לבין המנהל בעקבות הליך השגה
4 והערר, וניכר כי במסגרתו הסכימו הצדדים על שיעור מס המצוי בין ערכי הקיצון לו
5 טען כל אחד מהם מלכתחילה.
- 6 53. המשיב ביקש להדגיש בפנינו כי טענת העוררת לפיה מועד הרכישה מוקדם יותר מזה
7 שהוסכם בפועל – 1951, עלתה במשא ומתן. זאת, ניכר לדבריו מפרוטוקול פגישה
8 שנוהלה בין נציג המשיב לנציג העוררת (נספח ג' לתצהיר מטעם המשיב) ובו תחת
9 הכותרת 'יום הרכישה' נכתב ביחס לחלקות מסוימות התאריך 1.4.1951 ואילו ביחס
10 לחלקות אחרות נכתב 1.1.1947.
- 11 בהקשר זה אף העידה הגב' ענת בן עמי מטעם המשיב כי "הנושא של שנת 1947 נדון
12 טרם נחתם ההסכם" וכשנשאלה כיצד הדבר ידוע לה, השיבה: "יש מסמכים
13 פנימיים שלנו. הכוונה למסמך ג'", ובהמשך: "אני לא הייתי אז בדיון. לא ערכתי
14 את המסמך הזה. אבל שאלתי את גב' כחלון והיא טענה שזה עלה. אלו היו טענות
15 העוררת בשנת 1947 ולכן נחתם הסכם. זה רק מחזק את העניין שעלה הנושא הזה
16 וכנראה שהיו עוד מסמכים או שיקולים של שני הצדדים שהחליטו שזו שנת
17 הרכישה" (פרוטוקול עמ' 19 ש' 4-17).
- 18 בהמשך חידדה הגב' בן עמי כי מהתרשומת האמורה עולה כי רק לחלק מהשטחים
19 יוחס יום רכישה בשנת 1947 (פרוטוקול עמ' 20 ש' 5-25).
- 20 54. ואילו כנשאל העד מטעם העוררת, רו"ח רענן רוזנטל, אודות המידע שעמד בפני
21 המפרק עת נחתם ההסכם בשנת 2010, השיב כדלקמן (פרוטוקול עמ' 7 ש' 7-8):
- 22 "ש. המפרק ידע שזה שנת 1947?
- 23 ת. אני לא יודע אם הוא ידע. אני רק יודע שרצו לגמור את
24 התיק בצורה כזאת או אחרת".
- 25 וראו גם בהמשך דבריו, אודות הלך הרוח שמאחורי המו"מ לפשרה פרוטוקול עמ' 7
26 ש' (13-19):
- 27 "ש. מה היה במו"מ שניהלתם?



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 ת. אני לא הייתי במו"מ. לא ביקשו ממני חומר. לא הייתי
2 מעורב במו"מ. הקונה היה לו אינטרס והוא בחש בהכל.
3 הוא רצה לגמור ולכן היה לו אינטרס ולכן הוא דחף את
4 המפרק כדי לגמור את העניין.
- 5 **ש. אתה יודע את זה או שאתה משער?**
- 6 ת. אני כמעט בטוח. הקונה פנה אלי. במקרה הזה הקונה
7 פנה אלי כי היה לו אינטרס לגמור את הסיפור".
- 8 55. הנה כי כן, דבריו האמורים של נציג העוררת בדבר "הלחץ" שהפעיל הקונה להביא
9 את הפרשה לכדי סיום, מחזקים את הסברה לפיה במסגרת הפשרה בה עסקינן,
10 כבפשרות רבות אחרות, בוצעו ויתורים הדדים והסכמות על תנאים שנראו לשני
11 הצדדים כראויים והוגנים, גם אם לא מיטביים, כאשר אף סוגיית מועד הרכישה
12 נדונה והוסדרה כחלק מהליך "קניית הסיכון" של הצדדים. העוררת לא הציגה כל
13 ראיה שיש בה כדי לסתור את האמור.
- 14 56. העוררת הסבירה כי גילתה את הטעות בכל הנוגע למועד הרכישה בשנת 2012, עת
15 החברה העוררת שבה לבעלותם של בעלי מניותיה, ואלו פעלו לאיתור המסמכים לגבי
16 מועד הרכישה.
- 17 כך, עולה מדבריו של רו"ח רוזנטל, בפרוטוקול עמ' 15 ש' 31-33:
- 18 "כאשר החברה פנתה אלי בשנת 2000 [הטעות בפרוטוקול במקור
19 – ש.ב], לאחר שחזרה לבעליה, התחלתי לחפש מסמך רלוונטי כי
20 הדבר הראשון שעלה להם בראש זה ששנת הרכישה היא שנת
21 1947-1948 ולמה שמו להם את שנת 1951".
- 22 אלא שאותם אלו ש"שמו להם את שנת 1951", היו המנהל המיוחד מטעם הכונס של
23 העוררת החתום על הסכם הפשרה, מי שמונה לתפקיד על ידי בית המשפט, כאשר
24 לדברי העד רוזנטל, ששימש כרו"ח של העוררת באותה התקופה (פרוטוקול עמ' 10
25 ש' 6-3), מסמכי החברה היו בידי הכונס. כך לדבריו בפרוטוקול עמ' 10 ש' 11-15:
- 26 **ש." אתה אומר שמונית במקביל לכונס, האם סייעת לכונס,
27 אם הוא נדרש לפעולות שנוגעות לספרי החברה, ל
28 מסמכים, האם פנה אליך הכונס וביקש את עזרתך,
29 האם הייתה מניעה מבחינתך לסייע לכונס.**
- 30 **ת. לא יכולתי לסייע לו. הוא יכול היה לסייע לי. החומר
31 היה אצלו. הוא מביא לי את החומר. לא היה לי חומר**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

1 **ספציפי למעט ניירות עבודה שלי ומה שקיבלתי ממנו**
2 **לצורכי המאזנים".**

3 [ההדגשות אינן במקור – ש.ב.]

4 רו"ח רוזנטל העיד כי לא היה מעורב במו"מ לקראת חתימת הסכם השומה בשנת
5 2010 (ראו: פרוטוקול עמ' 10 ש' 10-7) והבהיר כי קיבל את ההסכם בדיעבד. לדבריו,
6 "בוודאות לא היה להם את החומר הזה כי קשה לי להאמין שמישהו, בעל תפקיד,
7 ייקח סיכון ויכתוב תאריך רכישה לא נכון. אני הבאתי את המסמכים האלה בפעם
8 הראשונה למס שבח בשנת 2014" (פרוטוקול עמ' 13 ש' 19-22).

9 57. זה המקום לאבחן בין שני סוגים אפשריים של טעויות, בנסיבות בהן מדובר בשומה
10 שבהסכם שהנישום מבקש את שינויה: הסוג האחד, טעות המתגלה בדיעבד
11 שהנישום ידע או היה עליו לדעת עליה (או טעות שהיא פרי הטעייה מצד הנישום);
12 הסוג השני, טעות המתגלה בדיעבד, שהנישום לא ידע ולא היה עליו לדעת עליה
13 (השוו: עניין מחלב בפסקה 37 לפסק דינו של כבוד השופט י' דנציגר).

14 בנסיבות ענייננו, ממכלול הראיות עולה כי אין מדובר בטעות שלא היתה באפשרות
15 העוררת לדעת עליה, שכן המסמכים עליה ביססה העוררת את בקשתה לתיקון
16 השומה בנוגע למועד הרכישה, הינם מסמכים שהיו בחזקתה כל העת ולימים אותרו
17 על ידיה, בעקבות בדיקות יזומות שביצעה (סעיף 10.ב. לתצהיר רו"ח רוזנטל).

18 ראו דברי רו"ח רוזנטל בפרוטוקול, עמ' 10 ש' 27-28:

19 **"ש. איפה נמצאים ספרי החברה?**

20 ת. בארכיון של כונס הנכסים. בשעתו".

21 וראו גם בהמשך עמ' 15 ש' 18-29:

22 **"ש. טופס פחת נמצא בספרי החברה?**

23 ת. כן. הוא היה אצל ספרי רואה החשבון הקודם.

24 **ש. טופס הפחת היו ברשות החברה והכונס כל הזמן.**

25 ת. אני לא חושב שמסמכים משנת 2009 היו בידי הכונס. זה
26 היה בארכיב של הכונס. גם מס שבח בתיקי מס הכנסה
27 מופיע טופס יא'. זה מצורף למאזן.



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין**

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 **ש. האם נכון שטופס יא' נמצא בספרי החברה כל הזמן,**
2 **החל מהרגע שבו הוא נערך בשנת 1999?**
- 3 **ת. לא בפירוט הזה. בפירוט הזה הוא היה משנת 1999.**
- 4 **ש. בשנת 2014, כאשר את המביא את הטופס הזה למשיב,**
5 **איזה פעולה אתה עושה כדי להביא אותו, אתה ניגש**
6 **למחשב החברה**
- 7 **ת. לא. טופס יא' נערך על ידי רואה החשבון הקודם של**
8 **החברה ששימש בתפקיד עד שנת 1999. זה היה הטופס**
9 **שצורף לדו"ח תיאום למס הכנסה".**
- 10 **וראו גם בהמשך עמ' 18 ש' 1-16:**
- 11 **"ש. לצורך הדו"ח של שנת 2000, היית צריך להשתמש**
12 **בטופס יא' של שנת 1999.**
- 13 **ת. יש לי את היתרות בדו"חות הכספיים. טופס יא' זה**
14 **הפירוט. השתמשתי רק בסכום אחד. עברו הרבה שנים**
15 **עד שהתחלתי לעשות את הדו"חות. לא היה רצף**
16 **בדיווחים".**
- 17 ...
- 18 **ש. לא הייתה מניעה להגיע למסמך הזה.**
- 19 **ת. לא. זה מופיע בתיקי מס הכנסה.**
- 20 **ש. זה הוגש על ידי החברה למס הכנסה?**
- 21 **ת. על ידי רואה החשבון של החברה.**
- 22 **ש. הזכרת את המסמך מקרן קיימת לישראל. איך הגיע**
23 **המכתב הזה לידך ומה עשית כדי לקבל אותו? האם**
24 **ניגשת למשרדי קק"ל?**
- 25 **ת. החברה חפרה בניירת שהייתה אצל הכונס. למפרק**
26 **כמעט ולא היו ניירות. רוב הניירת הייתה בארכיב של**
27 **כונס הנכסים. שם יש תיקים ישנים של המקרקעין. היו**
28 **שם מאות או אלפי תיקים בתיק הזה.**
- 29 **ש. מצאת את המסמך במסמכי הכונס?**
- 30 **ת. זה נמצא בתיקים של החברה".**
- 31 **[ההדגשות אינן במקור - ש.ב.]**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

58. הרושם המתקבל בבירור הוא זה: לא הייתה מניעה ממשית מצד העוררת לאתר את המסמכים בזמן אמת. פעולת "החפירה" שמתאר העד, יכולה הייתה להיעשות בדיוק באותה מידה, גם בשנת 2010, עת נחתם הסכם השומה. ממילא אף איני מוצא צורך להידרש לשאלה הנוספת שבמחלוקת, האם מסמכים אלה שהוצגו על ידי העוררת עתה, עמדו בפני הצדדים גם במועד חתימת הסכם השומה.
59. בהקשר אחר ציין רו"ח רוזנטל כי "הסיפור הזה של תאריך הרכישה היה ידוע לכל. היה תמיד ברקע, שזה שנת 1948" (פרוטוקול עמ' 11 ש' 17-18), ובכך יש כדי לחזק את המסקנה לפיה אין מקום בנסיבות העניין להצדיק את פתיחת השומה, שכן אין מדובר בטעות שמקורה בעובדות חדשות שפרטיהן לא היו ידועים (השוו: דברי כבוד השופט א' רובינשטיין בעניין כספי בפסקה י"ז).
60. העובדה שבמועד חתימת הסכם השומה העוררת נוהלה על ידי כונס נכסים, ורק לימים שבה לידי בעליה, אינה מצדיקה לאפשר לה כיום לטעון כנגד הפשרה עליה היא חתומה. העוררת אף לא הבהירה באופן מניח את הדעת, האם ואם כן – על שום מה, נמנע מבעלי המניות שלה לסייע לכונס בעניין זה.
- אבהיר כי לטעמי אפילו מקרה שבו חל שינוי בזהות בעלי המניות בחברה, או בהנהלת החברה, אינו מצדיק, כשלעצמו, לתת לחברה אורכה לתיקון שומה, ובמיוחד שומה פרי הסכם, ועל אחת כמה וכמה שאין מקום לעשות כן כאשר מדובר בבעל תפקיד שהתמנה לצורך ניהול ענייני העוררת בשל כינוס נכסיה. לעוררת אישיות משפטית נפרדת, והיא בעלת העניין בשומה, וחזקה היא כי בעלי התפקיד הפועלים בשמה ומטעמה, אינם מזניחים את חובתם לדאוג גם לאינטרסים שלה בהתאם לקבוע בדין. ואם אין הם עושים כן, חזקה כי בידיהם של אלו שיש להם אינטרס כלכלי בחברה, כדוגמת בעלי המניות, קיימים אמצעים על פי דין להבטיח כי החברה תפעל ותנוהל כדבעי, וכל עניין שיש בו כדי להגדיל את ערכה, ובכלל זאת בשל טענה עובדתית או משפטית שתוצאה היא הפחתת נטל מס, יובא בחשבון במסגרת שיקוליהם.
61. סיכומו של דבר הוא כי במקרה דנן לא מצאתי שהתקיימו נסיבות חריגות ויוצאות דופן בעטיין ראוי להאריך את המועד להגשת הבקשה לתיקון השומה, ובכך לאפשר לעוררת לחזור בה מהסכמותיה במסגרת הסכם השומה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 אעיר כי לאור העובדה שמדובר בשומה בהסכם, הרי שנראה לי כי אף אם הבקשה
2 לתיקון השומה הייתה מוגשת בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 85 לחוק, ספק רב אם
3 היה מקום לתקנה, שכן לא התקיימו הנסיבות המיוחדות המצדיקות לתקן שומה זו
4 (ראה עניין **מחלב**). מכל מקום, ומקל וחומר, אין לתת אורכה להגשת בקשה לתיקון
5 שומה בנסיבות מעין אלה.
- 6 62. בבחינת למעלה מן הצורך, אעיר כי אף עת נבחנים המסמכים שהוצגו על ידי העוררת
7 במסגרת בקשתה, לא ניתן להגיע למסקנה לפיה יש מקום לתקן את יום הרכישה
8 ליום 1.1.1948 כטענתה.
- 9 כך בטופס הפחת (טופס י"א) אמנם מופיע התאריך 1.1.1948 תחת הכותרת "מועד
10 רכישה או שינוי", אלא שכלל לא ברור ממנו באילו שטחים מדובר.
- 11 אף במסמכים שעל פי התאריך הנקוב בהם נערכו ביום 23.2.1953 אין כדי ללמד
12 באופן חד משמעי אודות התאריך עליו מבקשת להסתמך העוררת, שכן מצוינת שם
13 תקופת חכירה שתחילתה ביום 1.1.1949 עבור חלק מהשטחים, כאשר לא ברור
14 באיזה חלק מדובר, ואילו במקום אחר מצוין כי דמי החכירה חושבו ל-5 שנים מבלי
15 שיהיה נקוב מועד מדויק או שטחים מדויקים.
- 16 63. אף למשמע תשובותיו של העד רוזנטל מטעם העוררת, לא התבררה התמונה הנוגעת
17 ליום הרכישה ולא ניתן לומר כי הנכס, על כל חלקותיו, נרכש דווקא ביום 1.1.1948.
- 18 כך, מלבד תשובתו לפיה "**הסיפור הזה של תאריך הרכישה היה ידוע לכל. היה**
19 **תמיד ברקע, שזה שנת 1948. זה היה לפני קום המדינה, בשנת 47, אלא שאת**
20 **המינהל הקימו יותר מאוחר ועשו את השחזור רטרואקטיבית...**" שצוטטה לעיל
21 (פרוטוקול עמ' 11 ש' 17-18), הרי שבהמשך דבריו אף ציין כי – "**אין קשר בין**
22 **תאריך הרכישה לבין חוזה החכירה במקרים של לפני קום המדינה. אני לא זוכר**
23 **שאי פעם ראיתי חוזה עם המינהל שעליו כתוב שנת 1948. בגלל שהמינהל הוקם**
24 **מאוחר, כל החוזים התחילו משנת 1951. אני לא מומחה גדול בעניין זה**" (פרוטוקול
25 עמ' 11 ש' 29-32).
- 26 ראו גם את המשך דבריו (פרוטוקול עמ' 11 ש' 33 – עמ' 12 ש' 7).
- 27 "ש. הוצגו בפנינו שני חוזי חכירה של שיכון אזרחי. חוזה
28 אחד נחתם בשנת 1951 ומופיע בתחתית העמוד הראשון



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין**

ו"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

- 1 שלו המועד של 1947. החוזה הזה מתייחס למספר
2 חלקות מתוך הנכס. חוזה שני נושא תאריך 1983 ובו
3 מצוינת שנת 1951, והוא מתייחס לחלקות אחרות מתוך
4 הנכס. האם כשאתה רואה את שני החוזים האלה,
5 שנערכו בשני מועדים שונים ומצוינים בהם שני
6 תאריכים שונים, האם משני החוזים האלה כשלעצמם
7 אתה יכול להסיק שהנכס כולו נרכש בשנת 1947?
- 8 ת. אני יכול להסיק על מה שאני צרפתי שזה טופס יא'. מה
9 שקובע זה תאריך הרכישה.
- 10 ש. על בסיס החוזים האלה אתה לא יכול להגיד שהשנה
11 היא 1947.
- 12 ת. חוזה החכירה, למיטב הבנתי, גם אם היית מביאה לי את
13 תאריך חידוש החכירה, לפעמים יש חוזה פיתוח ל-3
14 שנים ואחר כך חוזה לבנייה שזה עוד שנתיים. אז היו
15 עושים ל-50 שנה. בשנת 2001 היה צריך לחדש את
16 החוזה".
- 17 64. המסקנה העולה מן האמור הינה כי ממילא העוררת לא הוכיחה כי מועדי הרכישה
18 שקיבלו ביטויים בהסכם עליו חתמו הצדדים, הינם טעות, ובוודאי לא הוכיחה כי
19 מדובר בטעות ברורה ומובהקת. דומה כי אף בכך, בהתחשב באיזון הנדרש שבין
20 סופיות וודאות השומה, ובין שומת מס אמת, יש כדי לחזק את המסקנה לפיה לא
21 מתקיימות נסיבות חריגות ויוצאות דופן אשר יצדיקו את הארכת המועד לתיקון
22 השומה. כאמור, דברים אלה הם בבחינת למעלה מן הצורך, באשר לטעמי ממילא
23 בנסיבות דן אין מקום להאריך את המועד שנקבע בסעיף 85 לחוק.
- 24 65. לאור כל האמור, אציע לחבריי לדחות את הערר, תוך חיוב העוררת לשלם למשיב
25 שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסכום כולל של 25,000 ₪, שישולם בתוך 30 יום, שאם
26 לא כן, יישא הפרשי הצמדה וריבית החל מהיום ועד למועד תשלומו בפועל.

שמואל בורנשטין, שופט

יו"ר הועדה

27
28
29



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין**

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

1

2

חבר הוועדה, עו"ד מיכאל בן לולו:

3

4

אני מצטרף לחוות דעתו של יו"ר הוועדה, לנימוקיו, למסקנותיו ולתוצאה הסופית.

5

מיכאל בן לולו, עו"ד

חבר הוועדה, מר אלון לילי, שמאי מקרקעין

10

קראתי בעיון רב את חוות דעתו המנומקת כדבעי של יו"ר הוועדה.

11

הנני מאמץ בשתי ידי את המסקנה כי לצורך הפעלת סעיף 85 לחוק יש לצדד בעמדת

12

המשיב. בהתאם לכך, פרק הזמן של 4 שנים לתיקון השומה לפי סעיף 85, פקע ביום

13

04.09.2011, במיוחד על רקע עקרונות הודאות וסופיות הדיון.

14

כמו כן, במקרה דנן לא יכולה העוררת להיתלות בסעיף 107 לחוק, בקשר להארכת

15

התקופה הקבועה בסעיף 85 מעבר ל- 4 שנים, היות ובנסיבות הקיימות נראה כי אין

16

סיבה מספקת לכך.

17

במקרה דנן, לא מדובר בסיבה מהותית, שהתגלתה יש מאין, אלא בגילוי מסמכים

18

שהיו בעבר בחזקת העוררת ובסבירות גבוהה גם בידיעתה, עוד טרם החתימה על

19

הסכם הפשרה כפי שעולה גם מעדותה של הגב' ענת בן עמי מטעם המשיב.

20

בהתאם לאמור לעיל, הני מסכים לחוות דעתו של יו"ר הוועדה.

21

**מר אלון לילי,
שמאי מקרקעין**

הוחלט כאמור בפסק דינו של יו"ר הוועדה, כבוד



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים
ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין**

וי"ע 16-09-14742 שכון אזרחי בעמ

תיק חיצוני: 00000

1

השופט שמואל בורנשטיין.

2

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

3

גור אלון לילי,
שמהי מקרקעין

גיבואל בן לילי, עו"ד

שמואל בורנשטיין, שופט

6

7

8

9

10

11

ניתן היום, ה' תשרי תשע"ט, 14 ספטמבר 2018, בהעדר הצדדים.

12

שמואל בורנשטיין, שופט

13

14

15

16