



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 ספטמבר 2026

ו"ע 37179-02-26 זהבי ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

בפני: וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
כב' השופטת ירדנה סרוסי, יו"ר הוועדה
רו"ח יהושע ביליצקי, חבר ועדת הוועדה
רו"ח מיכה לזר, חבר הוועדה

עוררים 1. דוד זהבי
2. יאיר סגל
ע"י ב"כ עו"ד מוקי גורפיין

נגד

משיב מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד שירה פרלא
פמת"א (אזרחי)

פסק דין

יו"ר הוועדה, השופטת ירדנה סרוסי

לפניי בקשה מטעם המשיב בערעור שבכותרת (והמבקש בבקשה זו, להלן: "המשיב")
לסילוק הערר על הסף.

רקע וטענות הצדדים בתמצית

1. בשנת 2022, העוררים מכרו את זכויותיהם באיגוד מקרקעין. ביום 4.5.2023, הוציא
המשיב לעוררים שומות לפי מיטב השפיטה. במסגרת שומות אלו, סווגו העוררים כבעלי
מניות מהותיים, ובהתאם, חויבו במס שבח בשיעור של 30%.

2. ביום 1.6.2023 השיגו העוררים על השומות. ההשגה נדחתה בהחלטה מנומקת ביום
26.11.2023 (להלן: "ההחלטה בהשגה"). העוררים בחרו שלא להגיש ערר על ההחלטה
בהשגה, והשומות הפכו חלוטות.

3. ביום 28.11.2025, למעלה משנתיים ממועד ההחלטה בהשגה, הגישו העוררים בקשה
לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 ספטמבר 2026

ו'ע 26-02-37179 זהבי ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 בהתאמה: "בקשת התיקון" ו-"החוק"), מהטעם שהעוררים לא היו בעלי מניות
2 מהותיים במועד המכירה.
- 3 4. המשיב דחה את בקשת התיקון, כדלהלן: "עיינתי בבקשתך לתיקון השומה ומדובר
4 בטענה שנדונה בהשגה ולגביה ניתנה החלטה בתאריך 26.11.2023. על החלטה בהשגה
5 ניתן להגיש ערר וזאת בהתאם לתנאים הקבועים בחוק. החלפת ייצוג אינה מאפשרת
6 הליך נוסף" (להלן: "ההחלטה בבקשה").
- 7 5. העוררים הגישו את הערר דנן, ביחס להחלטה בבקשה. לשיטת העוררים, יש להעניק
8 להם את יומם בבית המשפט ויש לדון באופן מהותי בטענותיהם.
- 9 6. המשיב הגיש בקשה לסילוק הערר על הסף. לדידו, העוררים הגישו את הערר דנן בשיהוי
10 קיצוני של כשנתיים מהמועד החוקי לתקיפת השומות. התנהלות זו, הכוללת ניסיון
11 לתקוף מחדש את עצם סיווג העוררים כבעלי מניות מהותיים בשומות באצטלה של ערר
12 על סעיף 85 לחוק, מהווה שימוש לרעה בהליכי משפט ועקיפה פסולה של עקרון סופיות
13 השומה.
- 14 קבלת הערר בנסיבות אלו תרוקן מתוכן את עקרון סופיות השומה, תפגע בוודאות
15 הפיסקאלית של הרשות וביכולתה לתכנן את פעילותה על בסיס נתונים סופיים, ותעודד
16 "מקצי שיפורים" אינסופיים על חשבון הקופה הציבורית והזמן השיפוטי היקר.
17 מושכלות יסוד הן כי החלטה הדוחה בקשה לפי סעיף 85 לחוק אינה מחייה את זכות
18 הערעור המקורית שפקעה.
- 19 7. העוררים מתנגדים לבקשה. לגישתם, בבקשת התיקון הובאו עובדות חדשות וטיעונים
20 משפטיים חדשים התומכים בקביעה שהעוררים לא היו בעלי מניות מהותיים במועד
21 המכירה. כמו כן, עמדת המנהל בסוגיה מהווה טעות משפטית. יש להעדיף מס אמת על
22 פני טענות פרוצדורליות.
- 23 **דיון והכרעה**
- 24 8. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים מצאתי לקבל את הבקשה לסילוק על הסף. בקשת
25 התיקון אינה עומדת באמות המידה הקבועות בדן, והיא מהווה ניסיון פסול לעקוף את
26 מגבלת הזמנים הקבועה בחוק, להגשת ערר על החלטה בהשגה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 ספטמבר 2026

ו'ע 26-02-37179 זהבי ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

9. סעיף 88 לחוק קובע כי "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה".
10. כלומר, לנישום נתונים שלושים ימים לערור על החלטת המנהל בהשגה, ולאחר מכן, ההחלטה הופכת סופית.
11. במקביל, סעיף 85 לחוק קובע כי: "85. (א) המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה: (1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס; (2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס; (3) נתגלתה טעות בשומה".
12. ויובהר, כי בהתאם לאשר נקבע ב-ע"א 7759/07 כספי נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה, פס' י"ז (12.4.2010), "המבחנים לסיווגן של עובדות חדשות הם המבחנים 'אשר מנחים את בית המשפט בבואו להכריע בשאלה האם ניתן להביא בפני ערכאת הערעור ראיות נוספות שמטרתן להוכיח עובדה שארעה לפני מתן פסק הדין' (עמ"ש 629/90 טל נ' מנהל מס שבח מקרקעין, נתניה, מיסים 1/ז (פברואר 1993) עמ' ה-31...)", ובכלל זאת, על מבקש התיקון להוכיח, כי העובדה לא הייתה ידועה לו קודם לכן, וכי לא התרשל בגילויה.
13. בענייננו, אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי העובדות "החדשות" היו ידועות לעוררים עוד בזמן הגשת ההשגה, וראו למשל האמור בסיפא לבקשת התיקון: "אשר על כן לא ישמע המנהל אם יתנער מהמהות בניצול טענות פרוצדורליות לפיהן העובדות היו בידיעת המוכרים והם לא העלו אותן".
14. העלאת עובדות חדשות שהיו בידיעת העוררים, וכן טיעונים משפטיים חדשים, מהווים "מקצה שיפורים" להשגה שהגישו העוררים, ואין לאפשר זאת. יש לתקן את השומה לבקשת הנישום רק כאשר מדובר במקרים שבהם לא הוצגה עובדה מהותית או נעשתה טעות – שלא באשמתו של הנישום. אחרת, ייפתח הפתח לכל נישום לערוך מקצה שיפורים להשגתו וכן לפרוץ את סד הזמנים הקשיח שנקבע בסעיף 88 לחוק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 ספטמבר 2026

ו"ע 37179-02-26 זהבי ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

15. טענות העוררים בדבר העדפת המהות על הפרוצדורה הן טענות שנשמעות חדשות
לבקרים בכל פעם שבעל דין אינו עומד בכללים ובתקנות, וכידוע יש לאזן בין
האינטרסים השונים העומדים בבסיס הדברים, כאשר במקרה דנן, אני סבורה שאין
מקום להאריך באופן מעשי את המועד להגשת הערר בכשנתיים (והשוו ע"מ (מחוזי תל
אביב-יפו) 53528-01-16 מדינגו בע"מ נ' פקיד שומה עפולה, פס' 11 – 12 (9.12.2021)).
16. בהקשר זה אציין, כי גם מבחינה מהותית, לא מצאתי ממש בטענת העוררים. סעיף 48א
לחוק קובע במפורש כי **"בעל מניות מהותי" – כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה** [מס הכנסה
– י"ס], ושם נקבע כי **"בעל מניות מהותי" – מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו
או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחבר-
בני-אדם"**.
17. בכל הנוגע לטענה בדבר שיעור אחזקתם של העוררים בנכס המקרקעין ולפיה היא פחות
מ-10%, הרי שטענה זו כבר נטענה במסגרת ההשגה, ונדחתה (ראו סעיף 11 להחלטה
בהשגה). משכך, כל הטענות בעניין הן טענות ערעוריות גרידא, ואין מקום לדון בהן כעת.
18. בענייננו, נראה כי החלפת הייצוג היא שהביאה את ב"כ העוררים החדש לנסות ולהציג
ראיות וטיעונים חדשים, בחלוף כשנתיים ממועד ההחלטה בהשגה. לא ניתן לתת לכך
יד.
19. לפני סיום אציין, בכל הנוגע להתנהלותו הדינית של ב"כ העוררים, כי לא ניתן לקבל
טענה לפיה ב"כ כלל לא פתח את נט המשפט לבדוק מהו המועד להגשת תשובה, מכיוון
שסיכם עם ב"כ הצד שכנגד כי זו תסכים לבקשתו להארכת מועד. על ב"כ העוררים היה
לעקוב אחר החלטות בית המשפט, שהוא זה אשר קובע את המועדים. כמו כן, בכל
הכבוד, לא ברור כיצד מצד אחד ב"כ העוררים ראה ביום 6.9.2026 הודעה על פסק דין
והוא הגיש שתי בקשות ענייניות בקשר לפסק הדין, ומצד שני הוא טוען כי רק ביום
9.9.2026 נפתחו לפניו לראשונה כל ההחלטות שניתנו בתיק עד ליום 7.9.2026. אף אם
אכן כך, כאמור, היה על ב"כ העוררים לברר מהו המועד להגשת תשובתו לבקשת
הסילוק, סמוך לאחר שהומצאה לידיו הבקשה, ולא לשבת בחיבוק ידיים ולסמוך על
הנס.
20. לפיכך, אציע לחבריי לקבל את בקשת המשיב לסילוק הערר על הסף ולהורות על מחיקת
ההליך הנוכחי. העוררים יישאו בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ש"ח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 ספטמבר 2026

ו"ע 37179-02-26 זהבי ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 חבר הוועדה, רו"ח יהושע בליצקי

2 אני מסכים עם דעתה של יו"ר הוועדה בדבר בקשת המשיב לדחיית הערר על הסף בשל
3 התיישנות מועדים.

4 חבר הוועדה, רו"ח מיכה לזר

5 אני מסכים עם חוות דעת יו"ר הוועדה לאור התיישנות המועדים.

6

7

8

9

10

11

12

ניתן היום, י"ב תשרי תשפ"ז, 23 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.


ירדנה סרוסי, שופטת

13

14

15

16



17

18

19