



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963  
שליד בית משפט המחוזי חיפה**

ו"ע 21-06-37489 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

לפני כבוד השופטת אורית וינשטיין – יו"ר  
עו"ד אהובה סימון – חברת ועדה  
מר אברהם שרם – חבר ועדה

**העוררת:** סיסמופ טכנולוגיות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד משה הר שמש

נגד

**המשיב:** מנהל מיסוי מקרקעין חיפה  
ע"י ב"כ עוה"ד רונית ליפשיץ מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

**החלטה**

כבוד השופטת וינשטיין – יו"ר הוועדה:

**פתח דבר:**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 1. החלטה זו עניינה "בקשה למחיקה על הסף" (להלן – **הבקשה**) שהוגשה על ידי המשיב, מנהל
- 6 מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**), במסגרתה נטען כי יש למחוק על הסף את כל טענות
- 7 העוררת בערר דנן, סיסמופ טכנולוגיות בע"מ (להלן – **העוררת**), שעניינן פגם או אי קיום
- 8 הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין, בערר קודם שהתנהל בין הצדדים, ו"ע 19-11-64548
- 9 (להלן – **הערר הקודם**), וכן למחיקת טענות שהועלו על ידי העוררת בקשר לשומה נשוא הערר
- 10 הקודם.
- 11 2. העוררת הגישה ביום 16.6.21 את הערר שבנדון על החלטת המשיב שלא להתיר בניכוי מן
- 12 השבח הוצאות מסוימות שנדרשו על-ידה. טענת העוררת בערר היא כי החלטתו זו של המשיב
- 13 מהווה הפרה של הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין
- 14 במסגרת הערר דנן, חוזרת העוררת על טענותיה מהערר הקודם, ובפרט על טענותיה ביחס
- 15 לשווי המכירה ושליטת אישורי המיסים מצד המשיב. העוררת חוזרת וטוענת בערר דנן, כי יש
- 16 למסות את העסקה מושא הערר על-פי מהותה הכלכלית האמיתית – דהיינו, כעסקת מכר
- 17 ולא כעסקת הלוואה – ובתוך כך, לחייבה אך ורק על הרווח האמיתי שצמח לה, לשיטתה,
- 18 ולא על רווח מדומה.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 37489-06-21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

3. עמדת המשיב בבקשה היא כי העוררת טוענת לכאורה לסעד של אכיפת הסכם הפשרה בערר הקודם אך בפועל משמעות הערר היא ביטול הסכם הפשרה וביטול פסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה – ולכך מתנגד המשיב, הגורס כי הוא יישם את הסכם הפשרה.
4. במסגרת הסכם הפשרה בערר הקודם הוסכם כי החיוב במס הרכישה שהושת על הרוכשת בערר הקודם יוותר על כנו, וכן הוסכם כי העוררת תהיה רשאית להגיש למשיב בקשה לתיקון שומת מס השבח, אליה יצורפו אסמכתאות להוכחת עלויות הבניה על הנכס והוצאות אחרות לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **החוק**). המשיב התחייב לבחון את בקשת התיקון והאסמכתאות וליתן החלטתו על פי הדין. אלא שהעוררת לא המציאה את האסמכתאות הנדרשות, ועל כן חויבה במס שבח בסך כ-500,000 ₪.
5. המשיב טוען בבקשה כי יש למחוק את טענות העוררת, אשר לגישתו הוכרעו בערר הקודם במסגרת הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין. המשיב טוען כי העוררת מבקשת עתה לפתוח מחדש את ההסכמות שהושגו במסגרת הסכם הפשרה, ואין לאפשר זאת. לשיטתו, ועדת הערר רשאית לבחון את טענות העוררת בעניין ניכוי ההוצאות מן השבח, אך היא נעדרת סמכות לדון בפגמים כאלה ואחרים הנטענים ביחס להסכם הפשרה ביחס לערר הקודם.
- על כן, ביקש המשיב את מחיקת כל טענות העוררת שאינן נוגעות לשומת מס השבח שהוצאה לה לאחר בחינתו המחודשת של המשיב את הניכויים והאסמכתאות שהומצאו על ידי העוררת, לאחר פסק הדין בערר הקודם.
- א. הרקע הנדרש – הערר הקודם והשתלשלות ההליכים בתיק:**
6. ביום 27.11.19 הגישה העוררת – היא המוכרת בעסקה מושא הערר – יחד עם הרוכשת, חברת כוכב הפארק בע"מ (לעיל ולהלן – **הרוכשת**), את הערר הקודם, בגין החלטת המשיב בהשגות על שומת מס השבח ומס הרכישה, שהוציא לעוררת ביום 22.10.19 בקשר עם מכירת נכס מקרקעין ביוקנעם עילית על ידי העוררת לרוכשת, כאשר שווי המכירה המוצהר הועמד על סך של 2,880,000 ₪.
7. על פי המסמכים אשר צורפו לכתב הערר הקודם, העוררת רכשה את הזכויות בנכס המקרקעין מרמ"י וחתמה על הסכם פיתוח ביום 12.12.2011. על פי הסכם הפיתוח התחייבה העוררת להשלים את בנייתו של מבנה התעשייה על גבי הקרקע במועדים שנקבעו בהסכם הפיתוח, אשר הוראותיו שללו את האפשרות להעביר את הזכויות בנכס אלא לאחר הקמת שלד הבניין, בהתאם להוראות משרד התמ"ת.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 37489-06-21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

8. בין העוררת לבין בעל השליטה בחברה הרוכשת, מר שמואל יחזקאל, נחתם הסכם הלוואה מיום 1.7.2014 (נספחים 3 ו-4 לערר הקודם), לפיו העמיד מר יחזקאל לעוררת סך של 3 מיליון ₪ כהלוואה לצורך בניית המבנה במקרקעין לצורך עמידה בתנאי הסכם הפיתוח.
- ביום 15.11.15, ביום 7.9.16 וביום 9.5.17, נחתמו בין העוררת לבין מר שמואל יחזקאל וכן צדדים נוספים – אשר גם הם בעלי שליטה ברוכשת – נספחים להסכם הלוואה, במסגרתם הוגדלה קרן הלוואה שניתנה לעוררת עד לסך של 13 מיליון ₪ (ראו נספחים 6-9 לערר הקודם).
9. ביום 28.5.18 חתמו העוררת והרוכשת על הסכם מכר, נספח 12 לערר הקודם (להלן – **הסכם המכר**). במסגרת הסכם זה הצהירה העוררת כי היא בעלת מלוא הזכויות בנכס על-פי הסכם הפיתוח, ומכירתו לרוכשת היא תמורת סך של 2,880,000 ₪. עוד נקבע בהסכם מכר זה תנאי מתלה, לפיו ההסכם תלוי באישור משרד התמ"ת כי ימליץ על הרוכשת כבעלת זכויות בפטור ממכרז, בהתאם לנוהל מספר 6.2 להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
10. העוררת והרוכשת דיווחו למשיב על הסכם המכר ביום 13.6.18, ובמסגרת דיווח זה הצהירו כי יום המכירה הוא יום כריתת הסכם הלוואה, קרי – 1.7.2014 – וכי שווי המכירה הוא 2,880,000 ₪, בהתייחס לקרקע בלבד (ראו החלטת המשיב בהשגה מיום 22.10.19 – נספח 16 לערר הקודם).
- המשיב דחה את הצהרת העוררת והרוכשת והוציא שומה על-פי מיטב השפיטה ביום 7.2.19.
11. העוררת והרוכשת הגישו השגות וביום 22.10.19 דחה המשיב את ההשגות וקבע כי הסכם הלוואה מיום 1.7.2014 משקף הסכמות למתן הלוואה לבניית הנכס ולא לרכישתו. עוד קבע המשיב, כי בחינת המהות הכלכלית האמיתית של ההסכם הנ"ל מעידה כי מדובר בהסכם הלוואה לכל דבר ועניין, ולא הומצאה כל אסמכתא לכוונה אחרת בין העוררת לרוכשת. בנוסף, קבע המשיב כי קבלת עמדתן של העוררת והרוכשת על-ידו תהווה למעשה הכשר לעקיפת חוקי משרד התמ"ת, ואין מקום לעשות כן.
- לפיכך, קבע המשיב את יום החתימה על הסכם המכר (28.5.2018) כיום המכירה, וכן קבע את שווי המכירה על סך של 20 מיליון ₪, המשקף לעמדת המשיב את שווי השוק, הכולל את מרכיב הקרקע, עלויות הבנייה וכן עלויות פיתוח נוספות.
12. כאמור לעיל, העוררת והרוכשת הגישו את הערר הקודם על החלטת המשיב בהשגה.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 37489-06-21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 תמצית עמדת העוררת והרוכשת בערר הקודם היתה כי נערכו ונחתמו הסכמי הלוואה, אך  
2 הללו למעשה הסכמים פיקטיביים, שאינם משקפים את המהות הכלכלית האמיתית, וכי היה  
3 על המשיב למסותם בהתאם למה שנטען על ידן כ"מהות הכלכלית האמיתית", קרי – כאילו  
4 נמכרה הקרקע (ללא הבניין) על ידי העוררת לרוכשת במועד החתימה על הסכם הלוואה  
5 (1.7.2014), וזאת הגם שהסכמי הלוואה כלל לא נחתמו בין העוררת לבין הרוכשת עצמה.
- 6 לאור עמדת העוררת והרוכשת, ועל בסיס התצהירים שהוצגו בפני המותב בפתח דיון  
7 ההוכחות מיום 27.10.20, שיקפה הוועדה לעוררת ולרוכשת כי ישנו קושי של ממש לקבל את  
8 הערר. בעקבות הערות אלו, ולאחר שנועצו באי-כוח הצדדים, הודיעו הם כי הגיעו להסכמה  
9 לפיה הערר של העוררת כמו גם הערר של הרוכשת יימחקו. סוכם בין הצדדים כי העוררת  
10 תהא רשאית להגיש בקשה לתיקון שומת מס השבח ולהמציא למשיב אסמכתאות המעידות  
11 על הוצאות הניתנות לניכוי מהשבח בהתאם להוראת סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין, ככל  
12 שהוצאות אלו לא נדרשו על ידי בניכוי בדוחותיה למס הכנסה. המשיב הסכים לבחון את  
13 הבקשה לתיקון שומת מס השבח וליתן החלטה לפי מיטב שיקול דעתו ובהתאם להוראות  
14 הדין. באשר לרוכשת – ניתנה הסכמת שני הצדדים למחיקת הערר של הרוכשת בלא כל תנאי  
15 וללא צו להוצאות. הסכמות אלו של הצדדים קיבלו תוקף של פסק דין.
- 16 ביום 13.12.20 שיגר המשיב דרישת תשלום לעוררת על סך של כ-4 מיליון ₪ (נספח 20 לערר).  
17 בתגובה, שלחה העוררת במהלך חודש ינואר 2021 את כל התיעוד המצוי בידה ביחס להוצאות  
18 הבנייה.
- 19 ביום 2.5.21 תיקן המשיב את השומה. המשיב הותיר את שווי המכירה על סך של 20 מיליון  
20 ₪, וניכה את הוצאות הבנייה על-פי הכרטסת. מכאן, שעל-פי שומה זו, חויבה העוררת  
21 בתשלום מס שבח של כ-500,000 ₪, אשר בניכוי תשלומים קודמים של העוררת, סכום היתרה  
22 לתשלום נותר 92,143 ₪ (נספח 21 לערר).
- 23 העוררת פנתה למשיב ביום 3.6.21 במכתב שכותרתו "ארכה לקיום חוזה". במכתב זה טענה  
24 העוררת, כי למרות שהדבר לא צוין במפורש, הסכם הפשרה נועד למסות את העוררת על  
25 הרווח האמיתי שהפיקה בפועל מהעסקה. על כן, שומת המשיב ביחס לשווי המכירה ולאי-  
26 התרת הוצאות מסוימות מהווה הפרה יסודית של הסכם הפשרה, ולכן, נאלצת העוררת לבטל  
27 את ההסכם (ראו נספח 23 לערר).
- 28 בהמשך למכתב זה, הגישה העוררת את הערר דנן.





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 37489-06-21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

17. עיון בכתב הערר הנוכחי מעלה כי העוררת חוזרת על כל הטענות שהועלו על ידיה בערר הקודם, בעניין המהות הכלכלית האמיתית של הסכמי ההלוואה ואף חוזרת היא וטוענת כי יש לראות אותם כהסכמי מכר ולא כהסכמי הלוואה – ראו הטענות למן סעיף 4.2 לכתב הערר ועד וכולל סעיף 10.10 לכתב הערר, שהינן למעשה טענות זהות, אחת לאחת, לטענות שנטענו בערר הקודם.
18. בישיבת קדם המשפט מיום 27.10.21 חזר ב"כ העוררת על טענותיו להפרת ההסכם מצד המשיב, וכן טען כי לאור כך הרי שיש מקום לדון בהיבטי השומה שלא נדונו בערר הקודם, וכן בשאלת שווי הנכס. המשיב מצידו התנגד לטענות העוררת, ובפרט לטענותיה בדבר השווי, אשר אף לא עמדו לדיון במסגרת הערר הקודם.
19. במסגרת החלטתי בסיום אותו דיון, הובהר לעוררת כי טענות באשר לביטול ההסכם שקיבל תוקף של פסק דין – אינן טענות שניתן להשמיע במסגרת הליך הערר דנן. הטענות היחידות שרשאית העוררת לטעון בפני הוועדה הן טענות בדבר הניכויים שדרשה מהשבח.
20. לאחר אותו דיון הגיש המשיב את הבקשה דנן.
21. יצוין, כי ביום 19.12.21 הודיע ב"כ העוררת לבית המשפט כי העוררת מצויה בהליך חדלות פירעון בבית המשפט המחוזי בנצרת, במסגרת תיק חדל"ת 16634-11-21 סיסמופ טכנולוגיות נ' הממונה על חדלות הפירעון מחוז הצפון, וכי מונה לה נאמן זמני. ב"כ העוררת ביקש דחייה בקיום הדיון בבקשה, עד לאחר שיקבל את עמדת הנאמן באשר להמשך ניהול הערר.
22. בין לבין ביקש הנאמן להצטרף להליך דנן, וכן ביקש דחיות במועד הדיון בבקשה עד שיגבש דעתו בעניין המשך ניהול הערר. תחילה הודיע הנאמן כי הוא נוטה שלא להמשיך בניהול הערר (ראו ההודעה מיום 24.4.22), אך לאחר מכן החליט לאפשר לעוררת להמשיך בניהול הערר (הודעת הנאמן מיום 12.5.22).
23. ביום 18.5.22 נדונו טענות הצדדים בקשר עם הבקשה. הובהר לעוררת כי הוועדה אינה מוסמכת לעסוק בשאלות של פרשנות והפרת הסכמי פשרה, אלא סמכותה היא לבחון את החלטת המשיב בבקשה לתיקון שומת מס השבח. מהותה האמיתית של המחלוקת – אשר היא זו שתיבחן על-ידי הוועדה – היא השאלה האם שומת מס השבח שהוצאה על ידי המשיב לאחר הבקשה לתיקון השומה – היא נכונה, אם לאו. זאת ותו לא.
24. עוד נקבע בהחלטה מאותו מועד, כי לאור העובדה שהעוררת היא חדלת פירעון, הרי שיש מקום לקבל את בקשת המשיב להפקדת ערובה להבטחת הוצאותיו על סך 10,000 ₪.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 37489-06-21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 כמו כן, הוסכם כי המשיב לא יעמוד על סילוק הערר כולו על הסף, אלא יסכים כי הערר  
2 יתמקד בשאלת התרת ההוצאות.
- 3 העוררת ביקשה שהות לשקול את המשך ניהול הערר לאור הדברים שנשמעו בדיון.
- 4 21. ביום 20.6.22 הגישה העוררת את עמדתה, אשר לפיה עומדת היא על המשך ניהול הערר כפי  
5 שהוגש, וביקשה כי תינתן החלטה בבקשת הסילוק על הסף שהגיש המשיב.
- 6 **מכאן ההחלטה.**
- 7 **דיון והכרעה:**
- 8 22. עסקינן בבקשה למחיקת חלק ניכר מטענות העוררת בכתב הערר. סמכותו של בית המשפט  
9 להורות על מחיקת חלקים מכתבי הטענות או תיקונם קבועה בתקנה 91(א) לתקנות סדר הדין  
10 האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן – **תקנות סד"א**) (אשר הן התקנות הרלוונטיות לענייננו  
11 בהתאם לתקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), תשכ"ה-1965).
- 12 23. לבית המשפט גם קיימת הסמכות למחוק כתב תביעה על הסף או לדחותו על הסף בהתאם  
13 לתקנות 100 ו-101 לתקנות סד"א. אמנם, מחיקת כתב טענות או חלקים ממנו תעשה  
14 במשורה, אך עם זאת, משמצא בית המשפט כי טענות המופיעות בכתב הטענות אינן  
15 רלוונטיות, או שאלו חוסות תחת אחת העילות לסילוק על הסף – יורה בית המשפט על  
16 מחיקתן או דחייתן על הסף.
- 17 24. בענייננו, מתבקשת מחיקת טענותיה של העוררת ביחס להפרת הסכם הפשרה וביחס לסוגיות  
18 שנדונו בערר הקודם.
- 19 25. העוררת טוענת טענות בדבר פרשנות הסכם הפשרה, לפיהן פרשנות נכונה של הסכם הפשרה  
20 צריכה לקחת בחשבון את המשא ומתן שהתרחש עובר לחתימת הסכם הפשרה. לטענתה,  
21 במסגרת אותו משא ומתן הוסכם כי העוררת תהיה מחויבת אך ורק במס השבח שעליו  
22 הצהירה בשומתה העצמית.
- 23 לפיכך, לגישתה, משסכום מס השבח שבו חויבה אינו לטעמה – אזי המשיב הפר את הסכם  
24 הפשרה ויש לבטלו. כתוצאה מכך, יש אף לדון בכל הסוגיות שקדמו לחתימת הסכם הפשרה,  
25 במסגרת הערר הקודם.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 37489-06-21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

26. לאחר ששקלתי את טענות שני הצדדים, סבורני כי יש לקבל את הבקשה, וזאת מאחר  
והעוררת נקלעה לכלל טעות. הערר דנן אינו יכול לעסוק בשאלות בדבר פרשנות הסכם הפשרה  
או ביטול פסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה.
- ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות שכאלו. ועדת הערר מוסמכת לדון בטענות בעניין  
החלטות המנהל, בין אם בהשגה ובין אם בבקשה לתיקון שומה.
- אבהיר, כי משהסכימו הצדדים על מחיקת הערר הקודם ועל מתן אפשרות לעוררת לבקש את  
תיקון שומת מס השבת, הרי שהסכם הפשרה, אשר קיבל תוקף של פסק דין, מקים השתק  
עילה – ובכך יוצר מעשה בית דין, כך שלא ניתן עוד להעלות את כל הטענות אשר עמדו בבסיס  
הערר הקודם. הסוגיה היחידה אשר נותרה לבחינה היא אך ורק סוגיית התרת הניכויים מן  
השבח. [השוו: ת"א (מחוזי חי') 12890-03-15 המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור נ' ורדה  
אחימן (18.01.2017), בפסקאות 30-38].
- "ויוטעם – לצורך החלתו של הכלל בדבר השתק עילה, אחת היא אם מדובר בפסק-  
דין הנותן תוקף להסכמה שהושגה בין בעלי הדין או בפסק-דין שיש בו הכרעה  
במחלוקות שבין הצדדים לאחר ניהול ההליך בפני הערכאה המבררת"  
[ע"א 1545/08 אברהם מוסקונה ואח' נ' סולל בונה בע"מ (4.3.2010), בפסקה 7].**
- אדגיש, כי זכות הערר שהיתה קיימת לעוררת על השומה הקודמת, בגינה הוגש הערר הקודם  
– מוצתה בהגשתו של אותו ערר. כאמור, הערר הקודם הסתיים במחיקת הערר בהסכמה.  
כעת, קמה מחלוקת חדשה בעקבות שומת מס שבח חדשה, שהוצאה לאחר הבקשה לתיקון  
השומה והמצאת האסמכתאות על ידי העוררת. אך אין בכך משום הקניית זכות ערר מחדש  
על השומה הקודמת, מושא הערר הקודם – שנמחק.
- יתרה מזאת, הסכם הפשרה אף מקים השתק פלוגתא נגד העוררת. כפי שהוזכר, טענות  
העוררת בערר הקודם נדונו בדיונים מקדמיים בפני ועדת הערר ואף הוגשו תצהירים ביחס  
אליהן ונקבע מועד לשמיעת ראיות. לאחר שמיעת עמדתה של ועדת הערר, אשר הובעה לאחר  
הגשת התצהירים – הגיעו הצדדים להסכמות ביניהם, אשר כללו פירוט נקודתי ביחס  
למחלוקות, שאותן מצאו לנכון להשאיר "פתוחות". על כן, דומני כי חל בענייננו אף השתק  
פלוגתא ביחס לטענות שעמדו בבסיס הערר הקודם (השוו: עניין מוסקונה, בפסקה 9).
- על כן, העוררת אינה רשאית לתקוף את תוקפו של הסכם הפשרה, לטעון טענות להטעיה או  
טעות בכריתתו, או לטעון לבטלותו – במסגרת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין. ממילא, אפילו  
אם היה מקום לטענות העוררת בדבר הצורך לבטל את פסק הדין שניתן בהסכמתה – הרי  
בקשה לביטול פסק דין אינה באה בגדרי חוק מיסוי מקרקעין וההליכים מכוחו של חוק זה.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 21-06-37489 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 למען הסר ספק, בקשה כזו אף אינה נכנסת לגדרי הזכות להגשת ערר על כל החלטה של המנהל  
2 בהפעילו את שיקול דעתו על פי הוראות החוק.
- 3 זאת ועוד, אוסיף ואעיר כי ה"כותרת" אותה בחרה העוררת להעניק למחלוקת - אינה קובעת  
4 את גדר המחלוקת. כאמור, העובדה כי העוררת טוענת כי עסקינן בהפרה של הסכם הפשרה  
5 על ידי המשיב – אין בה כדי לגרום לכך שהדיון בערר יעסוק בשאלות של הפרת הסכם פשרה  
6 – שאינן כלל בסמכות ועדת הערר.
- 7 גם טענות העוררת בדבר ההסכמות "האמיתיות" שעומדות מאחורי הסכם הפשרה – אינן .29  
8 טענות שניתן לשמען במסגרת הליך הערר דנן. על כן, אין כל מקום לערוך במסגרת הערר  
9 בירור, לרבות שמיעת ראיות, ביחס לכוונת הצדדים המקורית בעת כריתת הסכם הפשרה  
10 שקיבל תוקף של פסק דין בערר הקודם. ככל שהעוררת סבורה היתה כי יש סוגיות שהן בעלות  
11 חשיבות ניכרת עבורה – שומה היה עליה לציין במפורש בהסכם הפשרה. אלא שבפועל,  
12 הצדדים יצאו להפסקה במהלך דיון ההוכחות בערר הקודם, ולאחר שחזרו מההפסקה ציינו  
13 כי הגיעו להסכמה בדבר מחיקת הערר, תוך מתן אפשרות לעוררת לפנות למשיב בבקשה  
14 לתיקון שומת מס השבח ולהציג אסמכתאות לניכויים שדרשה מן השבח. זאת ותו לא. הסכם  
15 הפשרה הוא ברור ונהיר, והרקע לכריתתו וההסכמות שהושגו – אם הושגו – "מאחורי  
16 הקלעים", אינן מעניינה של ועדת הערר.
- 17 זאת ועוד, העוררת הסכימה בערר הקודם למחוק את הערר. לפיכך, אינה רשאית עוד להעלות .30  
18 את אותן טענות שהועלו בערר הקודם – במסגרת הערר הנוכחי. הטענות היחידות שניתן  
19 לשמוע ולדון בהן בערר דנן הן בעניין התרת הניכויים מהשבח. הסכמתה להותיר במחלוקת  
20 את שאלת התרת הניכויים, כוללת בתוכה הסכמה שלא לעמוד על יתר הטענות שנטענו על-  
21 ידה בערר הקודם [השוו: רע"א 682/07 לב לבייב נ' שמעון גילר (21.6.2007), בפסקה י"ב].
- 22 בבחינת למעלה מן הצורך אוסיף ואומר, כי גם אילו היה מקום להידרש לשאלת הפרת הסכם .31  
23 הפשרה על-ידי המשיב, הרי שסבורני כי אין מדובר בהפרת הסכם הפשרה. כאמור, לשון  
24 הסכם הפשרה ברורה, ולפיה על המשיב לבחון את האסמכתאות שתגיש העוררת ולנכות את  
25 ההוצאות על-פיהן, בהתאם לדין. לטעמו של המשיב – כך עשה.
- 26 העובדה כי המשיב לא ניכה באופן אוטומטי את כל ההוצאות הנדרשות, משום שלא ראה .32  
27 לנכון לקבל חלק מהאסמכתאות שהגישה העוררת, אינה מהווה הפרה של הסכם הפשרה.  
28 לעוררת אין כל זכות קנויה למס שבח בסכום שהיא סבורה שעליה לשלם, וככל שנתבדתה  
29 תקוותה למס בסכום מסוים – אין משמעות הדבר כי המשיב הפר את הסכם הפשרה וממילא  
30 אין בכך כדי להביא בהכרח לביטול הסכם הפשרה ופתיחת כל הליך הערר הקודם מהתחלה.





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 21-06-37489 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

1 כאן המקום לציין, כי ניתנה לעוררת האפשרות לשקול את הצעת בית המשפט לפיה הערר  
2 ידון בשאלת סבירות החלטתו של המשיב שלא להתיר לעוררת את כל הניכויים מן השבח  
3 אותם דרשה בניכוי – אך העוררת בחרה לדחות הצעה זו ועמדה על כך שאין להיעתר לבקשת  
4 המשיב.

5 **סוף דבר:**

6 לאור האמור לעיל, אציע לחבריי לקבוע כי בקשתו של המשיב למחיקת טענותיה של העוררת  
7 בדבר הפרת הסכם הפשרה ו/או ביטול הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, וכן טענותיה  
8 ביחס לכל הסוגיות שנדונו במסגרת הערר הקודם – **דינה להתקבל.**

9 במסגרת הליך הערר דגן תדון ועדת הערר אך ורק בטענות העוררת ביחס להחלטת המשיב  
10 שלא להכיר במלוא הניכויים שנדרשו, על-פי סעיף 39 לחוק. יתר טענות העוררת בערר,  
11 הנוגעות לתקפות הסכם הפשרה, לשווי הרכישה, טענות לעניין המהות הכלכלית האמיתית  
12 של ההסכמות בין העוררת לרוכשת, שלילת אישורי מיסים (ראו בפרט סעיפים 4, 7, 8, ו-10  
13 לכתב הערר – **יימחקו ולא יהו חלק מכתב הערר.**

14 העוררת תישא בהוצאות המשיב ובשכר טרחת עורך דינו בגין הבקשה דגן בסך של 7,500 ₪,  
15 אשר ישולם בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא בחיובי ריבית והצמדה כחוק מהיום ועד  
16 התשלום המלא בפועל.

17 הערר, **במתכונת ובהיקף כפי שנקבע בהחלטה זו**, נקבע לשמיעת ראיות כדלקמן:

18 העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה עד ליום 27.9.22 והעתק יימסר ישירות ובאותו  
19 מועד לידי ב"כ המשיב;

20 המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו עד ליום 24.11.22 והעתק יימסר ישירות ובאותו  
21 מועד לידי ב"כ העוררת;

22 לא תותר העדת עד ללא תצהיר עדות ראשית.

23 **הערר נקבע לשמיעת ראיות ביום 6.12.22 משעה 12:30 עד השעה 15:30.**

24 משנקבע הערר לשמיעת ראיות – לא יידחה אלא מטעמים של כוח עליון ועל כן הצדדים  
25 ייערכו בהתאם ויזמנו את עדיהם למועד שנקבע.

26



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 21-06-37489 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 עו"ד אהובה סימון, חברת הוועדה: אני מסכימה ומצטרפת להחלטת יו"ר הוועדה.
- 2
- 3 **מר אברהם שרם, חבר הוועדה:** אני מסכים ומצטרף להחלטת יו"ר הוועדה, כבי' השופטת אורית
- 4 וינשטיין.
- 5 על פי הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, הוסכם בין הצדדים שתוגש בקשה לתיקון שומה מלווה
- 6 באסמכתאות מתאימות. משכך, חובה על המשיב לבדוק לעומק את הנתונים שהוגשו במסגרת הבקשה
- 7 לתיקון השומה, על מנת לוודא שהמס המשולם בהתאם לנהליו, הינו על פי ובהתאם לנתונים אלו.
- 8 לעניין גובה המס, הרי ברור וידוע הוא שאין בהתחייבות המשיב לבצע את הבדיקה, במסגרת הבקשה
- 9 לתיקון השומה, משום התחייבות לקבל את השומה המוצהרת – "כזה ראה וקדש".
- 10 בדיקה ובחינה – כשם כן הם, ולמשיב שמורה הזכות שלא לקבל את השומה, כולה או מקצתה, ואף
- 11 החובה לעשות כן אם מצא אותה שגויה, על פי הנהלים הנהוגים אצלו, ובלבד שינמק את החלטתו.
- 12 אי קבלת השומה על ידי המשיב אינה ולא יכולה להיות הפרת הסכם!
- 13 מאחר והמשיב אינו חף מטעויות, לעוררת שמורה הזכות לפנות לוועדת הערר, לגבי החלטת המשיב
- 14 בבקשה לתיקון השומה, בניסיון להוכיח שהמשיב טעה בשיקוליו ו/או נפל פגם בהחלטתו.
- 15
- 16 **הוחלט אפוא כאמור בהחלטת יו"ר הוועדה.**
- 17 **המזכירות תשלח החלטה זו מיידיית לב"כ הצדדים ותעדכן את מועד ההוכחות שנקבע.**
- 18 **תזכורת פנימית ליום 27.9.22 וליום 24.11.22.**
- 19
- 20 ניתנה היום, ג' אב תשפ"ב, 31 יולי 2022, בהעדר הצדדים.
- 21





**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963  
שליד בית משפט המחוזי חיפה**

ו"ע 37489-06-21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

אורית וינשטיין, שופטת

1  
2

