



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת**

ו"ע 11737-07-24 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

בפני כבוד השופטת עירית הוד – אב"ד
גב' אנה מן, עו"ד – חברת וועדה
מר אבי כאכון- חבר וועדה

עוררים 1. עבד אלקאדר זועבי
2. עלי זועבי
3. עדנאן זועבי

נגד

משיב מנהל מס שבח נצרת

פסק דין

רקע

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
1. לפנינו בקשת מנהל מס שבח נצרת לסילוק הערר על הסף.
2. העוררים הגישו ערר על החלטת מנהל מס שבח מיום 5.6.24 לעניין עסקת מכר מקרקעין שנכרתה בין העוררים לבין הרוכש.
3. מכתב הערר עולה, כי הוא הוגש בנוגע לשווי שקבע המשיב לגבי חלקות 1 ו-2 בגוש 17118. במסגרת הערר טוענים העוררים, כי השומה לפי מיטב השפיטה נקבעה על בסיס הנחת עבודה ונתון שגוי שעה שהמשיב סבר, כי תכנית איחוד וחלוקה מס' 251-0254649 אושרה כאשר למעשה אישור התכנית בוטל במסגרת ערר שהוגש לוועדת הערר המחוזית והיא הוחזרה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה שם טרם הסתיים ההליך. העוררים הגישו השגה על החלטת המשיב אולם בא כוחם דאז חשב בטעות, כי התכנית מאושרת ולא התייחס לכך שאישור התכנית בוטל. במסגרת החלטתו, קיבל המשיב חלק מהטענות בהשגה. המשיב שגה בהחלטתו עת ציין את המילה פשרה, אף שלא הייתה פשרה מוסכמת בין הצדדים. כמו כן, הוא שגה עת סבר יחד עם ב"כ העוררים, כי התכנית מאושרת. העוררים הוסיפו, כי הם מכרו לרוכש זכויות על הנייר, מבלי שהייתה להם חזקה בפועל באדמה ומבלי שהרוכש קיבל חזקה בפועל. לטענת העוררים, די בשתי ההנחות השגויות שבבסיס החלטת המשיב כדי לבטל את החלטתו ולהעמיד את השווי על 60 ₪ למטר, כאמור בחוזה המכר.
4. להשלמת התמונה נציין, כי מהחומר שהונח לעיוננו עולה, כי במהלך הדיונים בהשגה, ביום 4.6.24 העביר המייצג של העוררים את הסכמתו לעניין שווי הזכויות בחלקה 1 ולאופן הרכישה וביום 5.6.24 העביר המייצג את הסכמתו לשווי הזכויות בחלקה 2 ולאופן הרכישה. עוד ביקש המייצג, כי יוכנו שוברי תשלום לאחר קיזוז הסכום ששולם בהתאם להסכמות



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 11737-07-24 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

1 אליהן הגיעו הצדדים. בהתבסס על הסכמות המייצג, תוקן השווי על פי הסכם הפשרה והוצאו
2 שומות לעוררים ביום 5.6.24. ביום 4.7.24 הוגש הערר שלפנינו.

3

4

5

טענות המשיב

6 5. דין הערר להידחות. השומות הוצאו על ידי המשיב עקב פשרה שהתגבשה בין המשיבה לבין
7 עו"ד זועבי מאהר, אשר ייצג את העוררים בשלב ההשגה (להלן: "המייצג") ביחס לשווי
8 הזכויות מושא הערר. משהושג הסכם פשרה בין הצדדים בשלב ההשגה, הרי שאין לתת יד
9 להתנהלות העוררים אשר מתנערים מהפשרה ואף לא מציינים, כי התגבש הסכם פשרה.
10 בהסכמות לפשרה שנשלחו למשיב על ידי המייצג הוסכם, כי העוררים מוותרים על
11 טענותיהם. משכך, אין בידם להגיש ערר על הפשרה ודין הערר להידחות. במסגרת הדיון
12 בהשגה, הציג המייצג תשריט חלוקה לזכויות ונעשה חישוב שווי הזכויות בהתאם לשטח
13 המיוחס לכל ייעוד. שמאי התכנית קבע בחוות דעתו, כי שווי זכויות המגורים הוא 400 ₪
14 למ"ר ואף על פי כן בהתבסס על כלל הנתונים הוצע להעמיד את השווי על 193 ₪ למ"ר. המשיב
15 התייחס להודעות שהעביר המייצג באשר להסכמות שהתגבשו.

16

17 6. בהתבסס על הסכמת המייצג, המהווה פשרה שכל צד מוותר על חלק מטענותיו, תוקן השווי
18 והוצאו שומות לעוררים בהתאם וכן, תוקן אופן רכישת הזכויות ליום 1.4.42. המשיב הוציא
19 החלטה שמקבלת את הסכם הפשרה. כמו כן, המשיב הסתמך על הפשרה וויתור הדדי על
20 טענות ומשמעות הדבר, כי לא מדובר בהחלטה מנומקת לפי סעיף 87(ד) לחוק מיסוי מקרקעין
21 (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), עליה ניתן להגיש ערר לפי סעיף 88 לחוק.
22 מאחר ומדובר בפשרה בשלב ההשגה, הרי שבהתאם לסעיף 87(ג) לא מדובר בהחלטה או
23 החלטה אחרת. סעיף 88 לחוק מאפשר הגשת ערר על החלטה מנומקת על ידי מי שרואה עצמו
24 מקופח מהחלטת המנהל. העוררים, באמצעות מייצגם, הסכימו לפשרה ועל כן לא נותרו
25 מחלוקות המאפשרות את הגשת הערר.

26

27 7. האפשרות העומדת בפני העוררים היא, פתיחה בהליך אזרחי לביטול הסכם הפשרה או
28 לחלופין לבקש מהמשיב לחזור בהם מההסכם, וככל שהמשיב יסכים להחזיר את השומה
29 לשלב ההשגה לאחריו תצא החלטה לפי סעיף 87(ד) לחוק עליה יהיה בידם להגיש ערר.
30 העוררים לא הרימו את הנטל הראשוני להוכחת התקיימותן של עילות הביטול.

31

32 8. ההלכה הפסוקה היא, כי אין לטעון טענות בפעם הראשונה בפני ועדת הערר, בעיקר בשים
33 לב לקיומו של הליך סדור בפני הגוף המקצועי המוסמך. בחינת טענות העוררים במסגרת



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 11737-07-24 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

- 1 ההליך המשפטי תצריך משאבים שיפוטיים ניכרים. הדבר יפגע גם באינטרס הציבורי בניהול
2 הליכים בצורה יעילה וגביית מס באופן יעיל.
3
4 9. זאת ועוד, הערר הוגש על ידי המוכרים בלבד. משכך, אין מקום במסגרת הערר האמור
5 להידרש לטענות ביחס לשומות מס הרכישה שהוצאו.

6

7

תשובת העוררים

8

- 9 10. יש לדחות את הבקשה מאחר והוגשה לאחר הזמן הקבוע בחוק, בשיהוי רב ובניגוד להסכם
10 שהתגבש בין הצדדים בדבר הארכת מועד להגשת תשובה לערר בלבד ולא הארכה להגשת
11 בקשה לסילוק התביעה על הסף.

12

- 13 11. אין מחלוקת, באשר לעילת ביטול הסכם מחמת פגם. טענת ביטול ההסכם מחמת פגם נטענה
14 בסעיפים רבים במסגרת כתב הערר ועל וועדת הערר לברר ולהכריע בה. סילוק ערר טרם בירור
15 עובדות הפגם שנפל בהליכים לקביעת השווי, יש בו כדי לגרום לעיוות דין ופגיעה בכללי הצדק.

16

- 17 12. העוררים שבו על טענותיהם לעניין ביטול אישורה של תכנית איחוד וחלוקה. לטענתם, מאחר
18 והתכנית מהווה בסיס להחלטת המשיב, הרי שהדבר מחייב בירור בפני וועדת הערר. סילוק
19 הערר בטרם בירור העובדה האמורה נועל את שער בית המשפט בפני המתדיינים וחוסם את
20 בירור העובדות.

21

- 22 13. המשיב מסתמך על סעיף 87(ג) כנימוק לבקשתו תוך התעלמות מיתר תתי הסעיפים של סעיף
23 87 ומסעיף 88 לחוק, המעניק זכות להגשת ערר. בירור איזה מתתי סעיף 87 והזכות מכוח
24 סעיף 88 לחוק מחייבים בירור העובדות והכרעה מנומקת ולא בשלב מוקדם זה של הדיון.
25 בסיפא החלטת המשיב צוין, כי זכות העוררים להגיש ערר על החלטה זו תוך 30 ימים.

26

- 27 14. המשיב העלה בבקשתו טענות עובדתיות המחייבות הגשת תצהיר.

28

29

תגובת המשיב

30

- 31 15. תגובת העוררים רצופה אי דיוקים. כתב התשובה הוגש בהתאם למוסכם בין הצדדים.
32 במקביל, בהזדמנות הראשונה, הוגשה הבקשה לסילוק על הסף.

33



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 11737-07-24 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

16. במסגרת תשובתם הודו העוררים לראשונה, כי קיים הסכם פשרה שהתגבש בשלב ההשגה, עובדה שהם העלימו ואף הכחישו בכתב הערר. יש בהעלמת דבר קיומו של הסכם הפשרה כשלעצמה כדי להצדיק את סילוק הערר. אין ממש בטענה, לפיה במסגרת כתב הערר העלו העוררים טענות לעניין ביטול הסכם הפשרה, אשר דבר קיומו הוכחש על ידם. הטענות בערר מופנות רובן ככולן כנגד השומות עצמן.
17. בשלב ההשגה, העוררים היו מיוצגים וההסכמות היו מפורטות ונוסחו על ידי מייצגם לאחר ניהול הליך השגה הוגן.
18. העוררים לא הצביעו על פגם בכריתת הסכם הפשרה ועילות לביטולו. טענתם לעניין ביטול אישור התכנית לא מהווה פגם בכריתת ההסכם. טענה זו נלקחה בחשבון בדיון בהשגה וקיבלה ביטוי בהסכמות שהושגו בהסכם הפשרה. טענות העוררים מכוונות לגוף השומות ביחס לכדאיות העסקה. בהתאם לפסיקה, כדאיות העסקה לא מהווה עילה המצדיקה ביטול הסכם פשרה.
19. הפסיקה אליה התייחסו העוררים בתשובתם לא רלוונטית לענייננו.
20. באשר לעובדה, כי צוין שעומדת לעוררים זכות להגיש ערר תוך 30 יום, הרי שמדובר במסמך סטנדרטי שיוצא מהמערכת הממוחשבת באופן אוטומטי. אין בכך כדי לאיין את העובדה שהשומות הוצאו על בסיס הסכם פשרה וכי לא מדובר בהחלטה או החלטה אחרת שניתן לערור עליה לפי סעיף 88 לחוק. טענות העוררים חותרות תחת העיקרון של סופיות הדיון וסופיות השומה וסותרות את עקרון היסוד בדבר כיבוד הסכמים.

דיון ומסקנות

21. האם יש להורות על סילוק התביעה על הסף. זו המחלוקת בה דרושה הכרעת הוועדה במסגרת הבקשה שלפנינו.
22. לאחר שקילת מכלול טענות הצדדים והחומר המונח לפנינו מצאנו, כי דין הבקשה להתקבל מהנימוקים שיפורטו.
23. נציין תחילה, כי איננו מקבלים את טענת העוררים, לפיה יש לדחות את הבקשה מחמת הגשתה לאחר המועד הקבוע בחוק ובשיהוי. אין מחלוקת, כי ניתנה למשיב אורכה להגשת כתב תשובה בהסכמת העוררים. הבקשה שלפנינו הוגשה במקביל להגשת כתב התשובה.





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 11737-07-24 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

- 1 לפיכך, **טענת הסילוק על הסף נטענה בהזדמנות הראשונה** ואין ממש בטענה בדבר איחור
2 ושיהוי בהגשת בקשה זו.
3
- 4 24. זאת ועוד, איננו מקבלים אף את הטענה לפיה יש לדחות את הבקשה מאחר ולא צורף לה
5 תצהיר. הבקשה נסמכת על טענות משפטיות וכן, על טענות עובדתיות בדבר גיבוש הפשרה
6 הנטענת, אשר נתמכות בתכתובת ששלח מייצגם של העוררים. אציין, כי במסגרת תשובתם
7 לבקשה, העוררים הודו בהתגבשות ההסכם וטענו לפגמים המצדיקים את ביטולו. המחלוקת
8 בין הצדדים היא משפטית, באשר לשאלה, האם לאור עובדה שהתגבשו בין הצדדים הסכמות
9 שבהתאם להם יצאה הודעת המשיב לעניין חיוב העוררים, יש להורות על סילוק הערר אם
10 לאו. לפיכך, אין מקום לדחיית הבקשה בשל העדר תצהיר התומך בה.
11
- 12 25. נציין, כי במסגרת הערר ציינו העוררים במפורש, כי עו"ד זועבי מאהר ייצג אותם בשלב
13 ההשגה והוא אף עורך הדין שהגיש את ההשגה מטעמם של העוררים. בנסיבות אלו, ובהעדר
14 הוכחה אחרת, **הוא מוחזק כמי שפעל בשמם ומטעמם שעה שהגיע להסכמות עם המשיב,**
15 **כפי שהן עולות מהודעות הדואר האלקטרוני המפורטות בבקשת המשיב.**
16
- 17 26. נוסף ונאמר, כי זכות הגישה לערכאות המשפטיות היא זכות יסוד ולא בנקל יורה בית
18 המשפט על סילוק תביעה על הסף. סילוק תביעה על הסף הוא סעד דרסטי ושומה על בתי
19 המשפט לנהוג בזהירות בעת שהם מכריעים בבקשה לסילוק תביעה על הסף. על בתי המשפט
20 לנקוט בסעד האמור במשורה. בית המשפט יורה על סילוק תביעה על הסף רק במקרים
21 חריגים בהם ברור, כי אף אם יעלה בידי התובע להוכיח את טענותיו, הרי שהוא לא יהיה זכאי
22 לסעד המבוקש.
23
- 24 27. בהחלטת מיום 5.6.24 ציין המשיב, כי מצא לקבל חלק מנימוקי ההשגה כאשר בנימוקי
25 ההחלטה ציין, כי זה **בהתאם לפשרה בשלב שומה.**
26
- 27 28. מהבקשה שלפנינו עולה, כי בהודעת המייל הראשונה אשר שלח המייצג, הוא **הודיע על**
28 **הסכמתו** לחשב את העסקה לגבי חלקה 1 לפי ההסכמות עם המשיב על סך 280,000 ₪ כאשר
29 החישוב יהיה על פי 25% בהתחשב בכך שהקרקע הייתה רשומה על שם הסב משנת 1942.
30 בהודעה זו המייצג **ביקש, כי יוכן שובר תשלום בהתאם.** בהודעה השנייה ציין המייצג, כי יש
31 הסכמה לסך של 65,000 ₪ ותיקון אופן הרכישה ליום 1.4.42 בשווי 0.01 וציין, כי הוא **מוותר**
32 **על שאר הטענות.**
33



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 11737-07-24 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

- 1 29. בהחלטה מיום 5.6.24 צוין, כי היא בהתאם להוראות סעיף 87 לחוק. בענייננו מדובר, כאמור,
2 בהסכמה שהתגבשה בין הצדדים במסגרת הליך ההשגה. בסעיף 87(ג) לחוק נקבע, כי "בא
3 המשיג על השומה שנערכה לו לידי הסכם עם המנהל, תתוקן השומה לפי זה ותומצא לו הודעה
4 על המס שעליו לשלם".
- 5
- 6 30. בהתאם לסעיף 88 לחוק "הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום
7 שנמסרה לו החלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של המנהל
8 בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה".
- 9
- 10 31. הנה כי כן, במקרה בו עסקין מדובר בהודעה לעניין המס שעל העוררים לשלם בעקבות
11 ההסכמות שהתגבשו בין הצדדים. זאת, להבדיל מהחלטה עליה ניתן להגיש ערר בהתאם
12 לסעיף 88 לחוק. בו"ע (מינהליים י-ם) 28370-04-23 מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים נ' יול
13 קורנבלוט נקבע, כי כאשר מדובר בהסכם שומה, אין אפשרות להגיש ערר בהתאם לסעיף 88
14 לחוק, בהעדר החלטה בהשגה ובהעדר "החלטה אחרת" של המנהל. קביעה זו מקובלת עלינו.
15
- 16 32. סבורני, כי העובדה שבתחתית ההודעה שהוציא המשיב צוין, כי "ערר על החלטתי הינך רשאי
17 להגיש תוך 30 ימים מיום קבלת הודעתי זו" אין כדי ליצור זכות ערר יש מאין ובניגוד
18 להוראות החוק. טענת המשיב, לפיה מדובר בנוסח שיוצא אוטומטית סבירה בעיניי. בעניין
19 זה אין להתעלם מכך שמייצג העוררים ציין במפורש בפנייתו למשיב, כי הוא מוותר על יתר
20 הטענות.
- 21
- 22 33. בפסק הדין שניתן במסגרת ע"א 7726/10 מדינת ישראל נ' איתמר מחלב- רוח ועו"ד ציין
23 כבוד השופט דנציגר, כי השומה שבהסכם בה עוסק סעיף 152(א) לפקודת מס הכנסה היא
24 למעשה הסכם פשרה בין פקיד השומה לבין הנישום שנועד לסיים את הסכסוך מושא הליך
25 ההשגה. הוא הוסיף, כי על שומה בהסכם לא יכול הנישום להגיש ערעור בהתאם לסעיף 153
26 לפקודה, אשר מגביל את זכות הערעור רק לצווים שנתן פקיד השומה בהתאם לסעיף 152(ב)
27 לפקודה. צוין, כי מדובר בהסכם פשרה שהנישום הוא צד לו, ועל כן אין מקום לאפשר לו
28 לערער עליו. אולם, אין בכך כדי למנוע לכאורה מהנישום מלתקוף את ההסכם בעילות
29 הלקוחות מחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1983 שעניינן פגמים ברצון – טעות, הטעייה,
30 עושק וכפייה – וזאת על ידי הגשת המרצת פתיחה.
- 31
- 32 34. באותו עניין ציין כבוד השופט רובינשטיין, כי נוהל משא ומתן וכי מטבע הדברים הנישום בא
33 אל המשא ומתן מעמדה פלונית בעוד שפקיד השומה בא מעמדה פלמונית מקוטבת, והצדדים
34 נפגשו במקום כלשהו שבין שתי העמדות. הוא ציין, כי משהושג ההסכם, בידי הנישום ככלל



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 24-07-11737 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

- 1 להניח אפוא, כי בא אל המנוחה ולכלכל מעשיו בהתאם לכך. משלי אוסיף, כי לשני הצדדים
2 להסכם שנכרת בין הנישום לרשות נוצרת הסתמכות על ההסכמות שהתגבשו.
3
- 4 35. בע"א 2829/11 קבוצת חברות שמעוני בע"מ נ' פקיד שומה - היחידה הארצית לשומה ציין
5 בית המשפט העליון, כי המערערת יצרה ערעור שאינו קיים בדין - ערעור על הסדר שומה.
6 נקבע, כי הסדר שומה מכח סעיף 152(א) לפקודת מס הכנסה אינו בר ערעור, להבדיל משומה
7 שנקבעת בצו כאמור בסעיף 152(ב) לפקודה עליה ניתן להגיש ערעור בהתאם לסעיף 153(א).
8 בית המשפט מצא, כי בנסיבות אלו היה מקום לדחות את הערעור על הסף. צוין, כי משנחתם
9 ההסכם, הביע הנישום את הסכמתו לאמור בו ולא ראוי שיהיה מקום שיערער על כך. עוד
10 צוין, כי משכך נקבע בפסיקה, כי ניתן לתקוף הסכם שומה רק על בסיס פגמים ברצון
11 המכרסמים בעצם קיומה של הסכמה לחתימה על ההסכם.
12
- 13 36. בשני המקרים לעיל, מדובר אמנם בהגשת ערעורים על פי פקודת מס הכנסה ולא הגשת ערר
14 על פי חוק מס שבח מקרקעין, אולם ניתן ללמוד מהאמור בפסקי דין אלו גזירה שווה למקרה
15 שלפנינו. כאשר, כאמור, גם בחוק זה יש הבחנה בין מקרה בו מתגבשת הסכמה בין הצדדים
16 במסגרת הליך ההשגה והמשיב מוציא הודעה על המס שעל הנישום לשלם לבין מקרה שבו
17 לא מתגבשת הסכמה וניתנת החלטה על ידי המשיב, עליה ניתן להגיש ערר.
18
- 19 37. בע"א 7663/11 גבריאל דדון נ' יוסף יהויקים חדד ציין כבוד השופט דנציגר, כי "במישור
20 העקרוני, דינו של הסכם פשרה כדינו של כל הסכם, הן בנוגע לכללים שמסדירים את אופן
21 כריתתו והן בנוגע לעילות תקיפתו בדיעבד עקב פגם בכריתתו. יחד עם זאת, אין להתעלם
22 מתכונותיו המיוחדות של הסכם פשרה, כהסכם שנועד לסיים את הסכסוך בין הצדדים ושיש
23 בו משום "קניית סיכון" מצד שני הצדדים. הסכם פשרה משמעותו הגעה לפתרון מוסכם
24 שנראה לשני הצדדים הוגן בנסיבות העניין, אגב ויתורים הדדיים וחלוקת הסיכונים
25 והסיכויים של כל אחד מהצדדים. תכונה מרכזית של פשרה הינה סופיותה, כשציפיותם
26 הסבירה של הצדדים הינה, כי מדובר ב"סוף פסוק" וכי לא יבואו בעקבותיו תביעות בעתיד
27 בעניין שבמחלוקת".
28
- 29 38. בפסק הדין שניתן במסגרת ו"ע (מינהליים חי') 33135-12-21 כלל תעשיות בע"מ נ' מנהל
30 מיסוי מקרקעין חיפה צוין, כי הסכמי שומה הם הסכמי פשרה שבמסגרתם מגיעים הנישום
31 ורשות המס להבנות באשר לשאלת החבות במס, היקפה, זהות החייב במס ושיעור המס.
32 הסכמים אלו בנויים על ויתורים הדדיים משני צדי המתרס, תוך שכל צד לוקח בחשבון את
33 הסיכונים והסיכויים המונחים לפתחו. צוין, כי **הסכמי פשרה ככלל, ובפרט הסכמי שומה,**
34 **הם הסכמים רצויים.** הסכמים כאמור, במסגרתם מתגבשות הסכמות בין הרשות המנהלית



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 24-07-11737 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

- 1 והאזרח, מחוץ לכותלי בית המשפט, הם יעילים ומביאים לחסכון בזמן שיפוטי ובמשאבי
2 ציבור, כמו גם במשאביו האישיים של הפרט. בנסיבות אלו, **סטייה מהסכמים אלו תיעשה**
3 **במשורה ובמקרים חריגים בלבד**. עוד צוין, כי ההסכמות שהתגבשו בין הצדדים להסכם
4 הפשרה יצרו הסתמכות עבור כל צד, כי המחלוקת הסתיימה. על כן, לא יהיה זה ראוי לשוב
5 ולהעלות מן האוב את המחלוקת בשלב מאוחר יותר.
- 6
- 7 39. במסגרת ו"ע (מינהליים י-ם) 28370-04-23 **מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים נ' יול**
8 **קורנבלוט צוין**, כי הסכמי השומה אינם מבוטלים ועל המשיבים לקיימם. עוד צוין, כי היה
9 בידי המשיבים לפתוח בהליך אזרחי לביטול הסכמי השומה, במידה וסברו, כי קיימת עילת
10 ביטול כגון טעות, הטעייה, כפייה וכדומה ולחלופין, ניתן היה לפנות למנהל ולבקש לחזור
11 מהסכם השומה ולהחזיר את השומה לשלב ההשגה. אין מחלוקת, כי במקרה שלפני לא נקטו
12 העוררים באף אחת משתי הדרכים הללו.
- 13
- 14 40. למען הסר ספק נציין, כי אין ממש בטענת העוררים, לפיה במסגרת הערר הם העלו טענות
15 לעניין ביטולה של הפשרה שהתגבשה במסגרת הליך ההשגה. טענה זו אינה עולה בקנה אחד
16 עם העובדה שבמסגרת הודעת הערר הכחישו העוררים במפורש את עצם קיומו של הסכם
17 כאמור (ראה לעניין זה סעיפים 9, 52 ו-53).
- 18
- 19 41. למעלה מהדרוש נציין, כי לגבי הסכמי פשרה שהתגבשו בין נישום לרשות, הרי שלא בנקל
20 יבוטלו הסכמים אלו. שכן, ראוי לכבד הסכמים אלו ובין היתר בשל האינטרס של סופיות
21 הדין ושמירה על יציבות וודאות. ביטול הסכמי פשרה באופן תדיר עלול להביא לפגיעה באמון
22 הציבור. נוסף על כך, **יש לעודד קיומם של הסכמי פשרה אשר יש בהם כדי להביא לחסכון**
23 **זמן שיפוטי יקר והם מקדמים יעילות דינונית**. האינטרס הציבורי מחייב את חיזוק מעמדו
24 של מוסד ההסכמים. זאת ועוד, **ביטול הסכמי פשרה יש בו כדי לפגוע בחופש החוזים**. הסכם
25 הפשרה משקף את רצונם החופשי של הצדדים לו. ישנם מקרים חריגים בהם בתי המשפט
26 יתערבו בהסכמי פשרה כאמור וביניהם כאשר מדובר בפגמים מהותיים בכריתת ההסכם,
27 הטעיה, תרמית או נסיבות קיצוניות שיש בהן כדי להצדיק התערבות.
- 28
- 29 **התוצאה**
- 30
- 31 42. הנה כי כן, מקובלת עלינו טענת המשיב, לפיה לא היה בידי העוררים להגיש ערר בעקבות
32 הודעתו שהוצאה בהתבסס על ההסכמות שהתגבשו בין הצדדים בשלב ההשגה.
- 33





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 11737-07-24 זועבי ואח' נ' מנהל מס שבח נצרת

תיק חיצוני: 123055345

- 1 43. בנסיבות אלו, אנו מקבלים את הבקשה ומורים על סילוק הערר על הסף. אנו מחייבים את
 2 העוררים בהוצאות המשיב בסך 3,000 ש"ח. הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים ממועד
 3 המצאת החלטה זו, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד
 4 התשלום בפועל.

5

6

המוכירות תמציא לצדדים.

7

ניתן היום, כ"ג טבת תשפ"ה, 23 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.

8

אבי כאכון
חבר וועדה

אנה מן, עו"ד
חברת הוועדה

עירית הוד, שופטת
יו"ר הוועדה

9

10

11

12

עירית הוד, שופטת

