



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ר"ע 10-10-1449 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

בפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

**העוררים**  
 1. בכר יונס  
 2. עבדאללה יונס  
 ע"י ב"כ עו"ד מפאדיה יחיא יונס

נגד

**המשיב**  
 מנהל מיסוי מקרקעין חדרה  
 ע"י ב"כ עו"ד רונית ליפשיץ  
 מפרקליטות מחוז חיפה

### פסק דין

1. ערר על החלטת המשיב לדחות את השגת העוררים על שומות מס רכישה ומס שבח שהוצאו להם. המחלוקת מתמקדת בשווי המקרקעין שנמכרו.

### רקע

2. העורר מס' 1 – בכר יונס (להלן "המוכר") הינו הבעלים הרשום של 179/716 חלקים במקרקעין הידועים כגוש 12165 חלקה 51 באדמות הישוב ערערה (להלן "המקרקעין"). מדובר בחלקה בשטח כולל של 3,580 מ"ר. בין בעלי הזכויות במקרקעין אין הסכם חלוקה רשום, אולם אין חולק כי בפועל חולקו המקרקעין בין בעלי הזכויות בחלקה (ראה הצעת חלוקה שצורפה להסכם המכר, נספח 1 לתצהיר העוררים).

ביום 24/5/2009 נערך ונחתם הסכם בין המוכר לבין העורר 2 – יונס עבדאללה (להלן "הקונה") ולפיו העביר המוכר לקונה זכויות בחלק מהמקרקעין בשטח של 895 מ"ר (להלן "המגרש"). על פי ההסכם רכש הקונה את המגרש תמורת סך של 40,000 ₪.

3. שני הצדדים הגישו למשיב הצהרות כנדרש על פי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 והצהירו על המחיר שנקבע- 40,000 ₪. העוררים צרפו שומות עצמיות.

המשיב בחן את העסקה וקבע כי שווי המקרקעין גבוה מהמוצהר. המשיב קבע את שווי המקרקעין על פי חישוב של 250 ₪ למ"ר ובסך הכול 224,000 ₪. בהתאם, הוצאו לעוררים שומות מס רכישה ומס שבח.

4. העוררים הגישו השגות על קביעת המשיב והעלו טענות לעניין שווי המקרקעין. כן טענו בצורה רפה וללא פירוט כי נפלה טעות בקביעת שיעור מס השבח החל על העסקה. ביום 26/7/10



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ר"ע 10-10-1449 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

ניתנה החלטת המשיב. בהחלטתו הדוחה את ההשגות מציין המשיב, כי "המקרקעין הנמכרים מצויים באיזור בנוי, הכלול בתכנית ענ/124 המייעדת את המקרקעין לבנייה". אין בהחלטה התייחסות לעניין שיעור מס השבח החל על המוכר.

### הערר

5. על החלטתו זו של המשיב הוגש הערר שבפנינו. בערר טוענים העוררים כי שגה המשיב בקביעת שווי המקרקעין. לטענתם, המקרקעין אינם מיועדים לבנייה אלא מדובר במקרקעין ביעוד חקלאי בלבד. עוד טוענים העוררים, כי שווי העסקה ביניהם נקבע על פי המקובל בשוק. העוררים לא חזרו בערר על הטענה בעניין שיעור מס השבח.

6. במסגרת הדיונים בבית המשפט, הגישו הצדדים חוות דעת שמאיות. העוררים סומכים טענותיהם על חוות דעתו של השמאי יי אגבריה. השמאי אגבריה ערך השוואה לעסקאות דומות, הביא בחשבון פוטנציאל לשינוי יעוד, הפחית חלק מהשווי בשל היות המגרש חלק מחלקה שטרם חולקה והפחית משווי החלקה סכום המשקף קיומה של הערת אזהרה לטובת רשות העתיקות. בשים לב לכל אלו העריך כי שווי המגרש הוא 34,500 ₪.

7. השמאי מטעם המשיב מר א' בוחניק, ערך אף הוא שומה של המקרקעין. מר בוחניק ערך השוואה לעסקאות שונות, חלקן בתחומי הישוב ערערה וחלקן ביישובים סמוכים. בשומתו ציין כי קיימת שונות רבה בין חלקות שונות ביעוד חקלאי, בהתאם לקרבתן לאזורי מגורים ופוטנציאל שינוי היעוד. השמאי הביא בחשבון את העובדה כי בפועל המגרש אינו משמש לחקלאות אלא לאחסנה על גבי משטח אספלט, הביא בחשבון כי החלקה מהווה מובלעת חקלאית בתוך אזורי מגורים, הביא בחשבון כי המגרש מצוי באזור מפותח עם תשתיות מים וכבישים ואת קרבתו לבתי מגורים. השמאי אף הביא בחשבון הפחתה בשל הערת האזהרה לרשות העתיקות. בשים לב לכל אלו העריך, כי השווי למ"ר הינו 300 ₪ וסך הכול שווי החלקה 265,500 ₪.

8. רואים אנו, כי הצדדים חלוקים אך ורק לעניין הערכת שווי החלקה וכי למעשה אין מחלוקת אמיתית ביניהם בעניין נתוני היסוד של החלקה.

### דיון והכרעה

9. כפי שיפורט להלן, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות וכי אין מקום להתערב בשומה שהוציא המשיב. שוכנענו כי יש להעדיף את שומתו של השמאי בוחניק על פני שומתו של השמאי אגבריה וכי אין לסטות מהמבחן האובייקטיבי להערכת שווי הזכויות.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ו'ע 10-10-1449 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

10. בטרם נדון בטענות לעניין השווי, ראוי להסיר מדרכנו את טענת העוררים בסיכומיהם כי המשיב טעה בקביעת שיעור מס השבח החל על המוכר. העוררים טענו בסיכומיהם כי בהתאם לסעיף 48א(ד) לחוק מיסוי מקרקעין, שיעור המס החל על השבח הינו 12% בלבד. בסיכומיהם מפרטים העוררים את שרשרת ההעברות שבעקבותיהן ירש המוכר את הזכויות במקרקעין.

כפי שפרטנו לעיל, העוררים העלו את טענת שיעור המס באופן כללי בלבד ללא כל פירוט בהשגה. בערר אין כל אזכור של הטענה בעניין שיעור המס ולמעשה זו נזנחה על ידם. גם בתצהיר העדות הראשית שהגיש המוכר, אין כל התייחסות לשיעור המס ואין שמץ ראייה על מועדי רכישת המקרקעין ועל צווי הירושה שהובילו בסופו של יום להעברת הזכויות במקרקעין על שמו.

לאור האמור, הטענות שהעלו בסיכומיהם העוררים בעניין שיעור המס, מהוות הרחבת חזית אסורה ועל כן דינן להידחות.

### שווי המגרש

11. מס שבח – מחושב על פי חוק מיסוי מקרקעין בהתאם לשווי הזכות הנמכרת. סעיף 6(ב) לחוק מיסוי מקרקעין מורה כי "השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה [...]". מס הרכישה המוטל על פי סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין מחושב אף הוא בדרך כלל על פי שווי המכירה, שכן נאמר "מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין [...]".

בסעיף 17(א) לחוק מוגדר המושג שווי המכירה ונקבע כי "שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין [...]". הואיל והחוק קובע שהמס יוטל על פי שווי הזכות, עלינו לפנות להגדרת שווייה של זכות המקרקעין. זו מוגדרת בסעיף 1 לחוק הקובע:

"שווי של זכות פלוניית" - הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על-ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות -  
(1) שנעשו בכתב ושהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום-לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור;

(2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת - השווי כפי שנקבע בחוק זה;

מסעיף 1 הנ"ל למדים אנו כי העיקרון שנקבע על ידי המחוקק הינו קביעת השווי על פי מבחן אובייקטיבי המתעלם מהתמורה המוסכמת ומרצון הצדדים (ראו דנ"א 22/71 דנקנר נ' מנהל מס שבח מקרקעין, אזור תל-אביב, פ"ד כח(1) 105 (1973)).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ר"ע 10-10-1449 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

מס השבח אינו מוטל על רווח ההון שנצבר למוכר בפועל, אלא על עליית הערך האובייקטיבית. זהו הכלל הקבוע ברישא לסעיף. חריג לכלל זה מצוי בסיפא לסעיף, ולפיו ניתן לסטות מהמבחן האובייקטיבי ולאמץ את התמורה החוזית המוסכמת רק בהתקיימם של התנאים הקבועים; תום לב, והעדרם של יחסים מיוחדים (ראו ע"א 664/80 מנהל מס שבח מקרקעין, אזור המרכז נ' ברכת חביב בע"מ, פ"ד לו(3) 449 (1983); ע"א 4005/03 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' קבוצת עונאללה לייזום והשקעות בע"מ (ניתן ביום 5/6/05); י" הדרי מיסוי מקרקעין כרך א' 408 (מהדורה שלישית, 2012)).

12. הואיל והכלל הינו קביעת שווי לפי מבחן אובייקטיבי והחריג הינו השווי המוסכם, נקבע בפסיקה כי הנטל להחלת החריג מוטל על כתפי הטוען זאת, בין אם מדובר במוכר ובין אם מדובר במנהל מיסוי המקרקעין (ע"א 3433/00 ליטנפלד נ' מנהל מס שבח מקרקעין חיפה, פ"ד נו(5) 241, 245 (2002); ע"א 218/78 ליננברג נ' מנהל מס שבח, תל-אביב, פ"ד לג(2) 423, 426 (1979); י" הדרי הני"ל, 417).

13. במקרה הנוכחי לא טוען איש מבעלי הדין כי את שווי המגרש יש לקבוע על פי החריג ושני הצדדים מסכימים כי השווי ייקבע לפי שווי השוק. עם זאת טוענים העוררים כי השווי המוסכם ביניהם משקף את שווי השוק וכי אם לא קיים פער משמעותי בין השווי המוסכם לשווי השוק, יש לקבל את הצהרתם (סעיף ד' לסיכומיהם).

14. כאמור, שני הצדדים סומכים טענותיהם על חוות דעת שמאית. שתי חוות הדעת מבקשות לשכנע כי את השווי יש לקבוע על פי גישת ההשוואה, דהיינו תוך עריכת השוואה בין עסקת מכירת המגרש לעסקאות למכירת מקרקעין דומים אחרים.

הערכת שווי מקרקעין יכולה להיעשות בגישות שונות אם כי גישת ההשוואה היא הגישה המקובלת במרבית המקרים (ראו א' נמדר מס שבח מקרקעין 36 (מהדורה שביעית, 2012)). שיטת ההשוואה מקובלת בהערכת שווי מקרקעין לצרכי חוק מיסוי מקרקעין בעיקר משום ששיטה זו מבוססת על המבחן האובייקטיבי, שהוא כאמור המבחן המנחה בקביעת שווי.

15. שיטת ההשוואה אומדת את שוויים של מקרקעין מתוך השוואה לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי- בין מוכר מרצון לקונה מרצון- בנכסים בעלי מאפיינים דומים. ההשוואה צריכה להיעשות לנכסים בעלי מאפיינים דומים ויש להיזהר מהשוואה לנכסים בעלי מאפיינים ייחודיים שאינם מתאימים לנכס נשוא השומה (ע"א 336/59 בידרמן נ' שר התחבורה, פ"ד טו 1681, 1691-1694 (1961); ע"א 123/79 מדינת ישראל נ' קמינר, פ"ד לד(1) 617, 626 (1979); ע"א 3159/09 חברת רכבת



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ו"ע 10-10-1449 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה (ניתן ביום 28/04/2013); ע"א 782/88 מסד חברה הדדית להלוואות  
וחסכונות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל, פ"ד מה(5) 625, 639 (1991).

בתי משפט חזרו וציינו כי שיטת ההשוואה הינה השיטה האמינה והיעילה ביותר כל עוד שומרים על התנאים הבסיסיים הנדרשים לשם השוואה. בע"א 3159/09 מציין בית המשפט " שיטה זו יעילה, כל עוד מקפידים כי עסקאות ההשוואה אכן יהיו דומות במידה מספקת לנכס נשוא הדיון, וכי אף בין נכסים דומים נעשות ההתאמות הנדרשות כדי שלא יבוא לידי ביטוי בחישוב המאפיינים המבדילים ביניהם".

16. חשוב גם לזכור כי במסגרת ההשוואה ועריכת ההתאמות הנדרשות בין הנכס נשוא השומה לנכסים נשוא עסקאות ההשוואה יש הכרח כי יהיו בידי המערך נתונים מלאים ומהימנים. כך ברי שלא ניתן לערוך השוואה לעסקאות מדווחות בהן יש פער בין הסכום שדווח לשלטונות המס לבין הסכום ששולם בפועל. כמו כן אין לערוך השוואה לעסקאות בהן העלימו הצדדים נתונים ומאפיינים חשובים כמו בנייה בלתי חוקית שבוצעה במקרקעין ואשר השפיעה על שווים וכדומה.

את השוואה יש לערוך רק ביחס לעסקאות שנעשו בתנאי שוק חופשי וללא השפעה של יחסים מיוחדים שבין הצדדים על שווי העסקה.

עוד נזכיר כי המאפיינים אותם יש להביא בחשבון ביחס לכל נכס אינם רק אלו הנוגעים לייעוד נוכחי אלא כוללים גם את הפוטנציאל הטמון בכל נכס, שכן פוטנציאל זה עשוי להשפיע על שווי של הנכס. על המערך להתחשב במגבלות החלות על כל נכס ועל אפשרויות מימוש הפוטנציאל כמו גודלו של השטח, מיקומו, מצבו הפיזי, המוניטין השייך לנכס (להבדיל ממוניטין של המשתמש) ושאר הנתונים הסביבתיים המיוחדים (ראה סקירה של הפסיקה אצל נמדר לעיל עמ' 63-64).

17. השמאי אגבריה ציין בחוות דעתו את נתוני היסוד של המגרש עליהם התבסס בעת איתור עסקאות ההשוואה. השמאי מציין בין הנתונים האמורים את היותן של הזכויות בחלקה בלתי מחולקות (זכויות בעלות במושע), כי המגרש ללא פיתוח, כי קיימת הכרזה על אתר עתיקות וכי ייעוד המקרקעין הינו חקלאי ולא קיימות תכניות לשינוי ייעוד המקרקעין. עם זאת השמאי הביא בחשבון מקדם היוון של 6% ל-7 שנים.

השמאי אגבריה פרט רשימה של חלקות להשוואה (סעיף 10א) לחוות דעתו) מבלי שפירט את נתוני הנכסים השונים (למעט ציון גוש וחלקה).

18. לעומתו סבר השמאי בוחניק כי יש להתחשב בנתונים נוספים. השמאי ציין כי המגרש גובל בכביש אספלט, כלומר יש גישה נוחה למגרש. כן ציין כי המגרש סלול באספלט ומוקף בקיר בטון



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ו'ע 10-10-1449 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

וגדר וכן כי מותקן שער כניסה למגרש. השמאי ציין כי בקרבה למגרש בנויים מספר בתים חדשים ומודרניים. עוד ציין כי המגרש מצוי בסמוך לכניסה לכפר ולמרכז מסחרי. השמאי הוסיף כי המגרש מצוי בתוך מובלעת בייעוד חקלאי בתוך אזורי מגורים וכי הוא מצוי בסביבה עם פיתוח ותשתיות. השמאי גם מצא כי צורת החלקה מאפשרת בנייה עם הוצאות פיתוח נמוכות.

השמאי בוחניק התייחס ל-5 עסקאות השוואה אשר כולן פורטו על ידו בהרחבה. נתוני מגרשי ההשוואה הובאו על ידו לרבות בדרך של הפנייה לחוות דעת שמאיות שהוכנו לחלקות ההשוואה לצרכים שונים לרבות לבית המשפט. עם זאת ישנן עסקאות השוואה שאינן מכפר ערערה אלא מאום אל פחם.

19. שני השמאים נחקרו על חוות דעתם. השמאי אגבריה אישר כי הוא עורך שומות עבר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומכיר היטב את העסקאות באזור (עמ' 25). עם זאת השמאי לא נתן הסבר מניח את הדעת מדוע התעלם מנתונים בעלי חשיבות כמו סלילת המגרש, הקפתו בגדר וקרבתו לבתי מגורים. השמאי הדגיש רק כי תכניות המתאר המופקדות שנועדו לשינוי ייעוד של מקרקעין בכפר, כמו ענ/1130 וענ/1149, נועדו לשנות ייעוד של מקרקעין בכפר ולהכשיר בנייה בלתי חוקית אולם באף אחת מהן אין תכנית לשינוי ייעוד המגרש נשוא הדין (עמ' 28). על כן סבור השמאי אגבריה כי אין להתחשב בפוטנציאל שינוי הייעוד בחלקה וכי שינוי שכזה צפוי, אם בכלל, בעוד שנים רבות. עוד ציין כי אם ישונה הייעוד צפוי כי תידרש הפקעה של 40% לצרכי ציבור (עמ' 29).

השמאי אגבריה עומת גם עם חוות דעת אחרות שהכין לגבי מקרקעין בערערה (מש/2 ו-מש/3) ובהן העריך את שווי המקרקעין בייעוד חקלאי בסכומים העולים על הערכתו בתיק זה. כן העריך את שוויים של מקרקעין המיועדים למגורים בערערה בסכומים הגדולים כמעט פי שניים מהערכתו בחוות הדעת שהוגשו בתיק זה (עמ' 29). הסברו כי צפויה הפקעה של 40% במקרה של שינוי ייעוד אינו יכול להתקבל, כיוון שניסיון החיים מראה כי לא בכל חלקה מבוצעת הפקעה של 40% והדבר אף עולה מנתוני אחת החלקות אליה התייחס, שבה ההפקעה הייתה רק 7% (עמ' 29). יתרה מזו, הפקעה עשויה להקים לבעלים זכות לפיצוי והרי לא כל הפקעה כוללת בחובה נטילה של 40% ללא תמורה. השמאי אישר גם כי על פי ניסיונו קיים פער בין סכומי העסקאות המדווחים לשלטונות המס לבין המחיר האמיתי שהוסכם על ידי הצדדים והוסיף כי להערכתו הפער הוא 20%-25% (עמ' 32).

20. השמאי בוחניק הדגיש בחקירתו כי הסתמך על עסקאות שונות בהן ניתן היה לאתר חוות דעת עצמאיות שכן הנתונים המדווחים לשלטונות המס אינם מהימנים (עמ' 19). עוד ציין כי בחר בעסקאות גם מאום אל פחם הואיל ונתוני החלקות דומים (עמ' 18). השמאי הבהיר כי הוא שם דגש על סביבת המגרש ועל העובדה כי נבנו שם בתים בפועל. כן ציין כי נקודת המוצא להערכת השווי הוא המצב בפועל של המקרקעין ולא רק הייעוד התכנוני (עמ' 17).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ו'ע 10-10-1449 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

21. כאשר בוחנים את שתי חוות הדעת דומה כי חוות דעתו של השמאי בוחניק עדיפה. השמאי אגבריה התעלם בחוות דעתו מנתונים ומאפיינים רלבנטיים ובעלי חשיבות. מיקומה של החלקה בתוך מובלעת ביעוד חקלאי כאשר סביבה אזורי מגורים הוא בעל חשיבות רבה. גם אם היום אין עדיין תכנית לשינוי הייעוד הרי קרבתו של המגרש לאזורי מגורים וקיומן של תשתיות מתאימות מחייב התייחסות שונה מאשר לחלקות ביעוד חקלאי בסביבה שונה. זאת ועוד, השמאי אגבריה התעלם מנתונים מיוחדים של החלקה אשר אינה משמשת בפועל לחקלאות אלא לאחסנה. הוא התעלם מגידור המגרש ומסלילתו באספלט והכשרתו לאחסנה. הוא התעלם מהנגישות למגרש, ממיקומו בתוך הכפר ומהעובדה כי אף ללא שינוי ייעוד בוצעו עבודות בנייה במקרקעין סמוכים. כל אלו נתונים בעלי חשיבות להערכת שווי של המגרש. ההשוואה למקרקעין ביעוד חקלאי, ללא נתונים שכאלו אינה יכולה לשמש בסיס לקביעת שווי.

22. השמאי אגבריה לא פרט את נתוני חלקות ההשוואה. הוא סמך על הדיווחים לשלטונות המס אף כי אישר שנתונים אלו אינם משקפים בהכרח את המציאות. כמו כן ראינו כי קיים פער בין הערכותיו בחוות דעת זו לבין הערכות שווי של מקרקעין דומים שנעשו לצרכים אחרים. גם אם ההערכות האחרות אינן זהות לאלו של המשיב, הרי שיש בהן די כדי להצדיק סטייה מהערכותיו של השמאי אגבריה ולקביעה כי לא ניתן להסתמך על חוות דעתו.

23. השמאי בוחניק ניסה להתגבר על קשיי ההשוואה וערך השוואה לעסקאות שבהן נמצאו הערכות אובייקטיביות חיצוניות להערכת שווי. בין היתר הפנה לשומות שערך השמאי ד' ברלינר עבור בית המשפט בתיקים אחרים ביחס לחלקות ביעוד חקלאי ביישוב ערערה או ביישובים סמוכים. כך הפנה לחוות הדעת של השמאי ברלינר שהוגשה בתיק א' 1026/04 (מחוזי חיפה), שם הוערך שווי של כל מ"ר ביעוד חקלאי בכפר עארה הסמוך בסך של 250 ₪. גם שם המקרקעין היו בתחומי אותה תכנית מתאר כמו המגרש נושא התיק שלפנינו. בחלקה אחרת המצויה בערערה הוערך שווי מ"ר של קרקע ביעוד חקלאי על פי אותה תכנית מתאר, ב- 600 ₪ לכל מ"ר. שומות אלו אומצו על ידי בתי המשפט ועל כן יכולות לשמש בסיס להשוואה.

24. אין חולק כי ההשוואה שערך השמאי בוחניק למקרקעין בתחומי אום אל פחם אינה נקיה מספקות, שכן ייתכן שעל אף קיומם של נתונים זהים בין החלקות עדיין יש הבדל בין שווי המקרקעין בכל יישוב. לכל יישוב מאפיינים ייחודיים משלו, והביקוש למקרקעין עשוי להשתנות בין יישובים, גם אם הם סמוכים, ולהשפיע על שוויים של מקרקעין. אום אל פחם היא יישוב גדול בהרבה מערערה ויש להניח כי הביקוש למגרשים באום אל פחם שונה מזה שבערערה. אילו היו בפנינו רק עסקאות השוואה מאום אל פחם, ספק אם ניתן היה להסתפק בהן. אלא שבמקרה זה העסקאות מאום אל פחם אינן עומדות לבדן אלא מצטרפות לנתונים על שווי מקרקעין בערערה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

06 מאי 2013

ו"ע 1449-10-10 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

25. בשים לב לכל הנתונים שהובאו אנו סבורים כי הערכת המשיב כי שווי כל מ"ר במגרש הינו 250 ₪ הינה הערכה סבירה המעוגנת בעסקאות ההשוואה שהובאו. ודוקו, השמאי בוחניק סבר כי השווי אף גבוה מכך ועל כן קביעת המשיב מביאה בחשבון גם את האפשרות שהערכתו גבוהות במעט מהמציאות.

### הערה

26. נעיר כי בין המוכר לקונה קיימים יחסים מיוחדים; מדובר בחברים שהם גם קרובי משפחה (עמ' 21). העוררים גם נמנעו מלהציג כל ראיה על התשלומים ששולמו בפועל על ידי הקונה והדבר מחזק את ההנחה כי השווי המוסכם אינו משקף את התמורה האמיתית, לא כל שכן אינו משקף את שווי השוק של המקרקעין.

### סוף דבר

27. בשים לב לכל הנימוקים שפרטנו הגענו למסקנה כי יש להעדיף את חוות דעתו של השמאי בוחניק על פני חוות דעתו של השמאי אגבריה. על כן אנו סבורים כי אין להתערב בשומה שהוצאה לעוררים.

אשר על כן אנו דוחים את הערר.

העוררים ישלמו למשיב הוצאות משפט בסך של 10,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ"ו אייר תשע"ג, 06 מאי 2013, בהעדר הצדדים.

שמעון פסטנברג- ר"ח  
חבר הוועדה

יחזקאלי-גולן גלית ר"ח  
חברת הוועדה

ר. סוקול, שופט  
יו"ר הוועדה



**בית המשפט המחוזי בחיפה**

06 מאי 2013

ו"ע 1449-10-10 יונס ואח' נ' פקיד שומה חדרה

9 מתוך 9