



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

בפני
כב' השופט ה' קירש, יו"ר הועדה
רו"ח צבי פרידמן, חבר
רו"ח אליהו מונד, חבר

העוררים: 1. אנדרי לין
2. ג'מאל בדוי
3. נגוא בדוי
ע"י ב"כ עוה"ד שקר נסים ואלטוחי וסים

נגד

המשיב:
מנהל מס שבח מקרקעין ת"א
ע"י ב"כ עו"ד לירון ארצי
פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

1
2

פסק דין

3
4
5
6
7

ה' קירש, שופט:

א. מבוא

1. העורר 1, תושב חוץ, מכר בחודש ספטמבר 2012 חלק ממתחם מקרקעין ביפו לעוררים 2 ו-3 שהם בני זוג. היקף מיסוי העסקה, הן בצד המוכר (לעניין מס שבח) והן בצד הרוכשים (לעניין מס רכישה) תלוי בסיווגו של המבנה המרכזי במתחם כ"דירת מגורים". לטענת המשיב המבנה האמור לא ענה על הגדרת המונח "דירת מגורים" בעת העסקה וזאת בשל מצבו הפיזי הירוד והמוזנח. לעומת זאת, העוררים גורסים כי המבנה מעולם לא איבד את אופיו כדירת מגורים, גם בתקופות בהן נעשה בו שימוש מסחרי או לא נעשה בו שימוש כלל. זאת המחלוקת העיקרית בין הצדדים ועל ועדת הערר להכריע האם במועד ביצוע העסקה המבנה האמור היה בחזקת "דירת מגורים".

15
16
17
18
19

ב. המסגרת החוקית

2. לשם הבנת נפקות עמדות הצדדים, נביא תחילה את הוראות החוק הנוגעות לסוגיה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 3. סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("החוק") מגדיר, באופן כללי, את
2 המונח "דירת מגורים" כדלקמן:
3

4 "דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחירתו של יחיד,
5 ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי
6 לענין מס הכנסה".
7

8 נציין כבר כאן כי במקרה הנוכחי אין מחלוקת כי בניית המבנה מושא המחלוקת הסתיימה לפני
9 שנים רבות מאד, הבעלות בו הייתה בידי אדם יחיד והמבנה לא נחשב מלאי עסקי בידי בעליו.
10
11 עוד נעיר כי המושג "דירה", בו מתחילה הגדרת המונח "דירת מגורים", כלל איננו מוגדר בחוק.
12

13 4. כפי שיפורט בהמשך, העורר 1, מר אנדרי לין ("לין"), טוען לפטור מתשלום מס שבח בגין מכירת
14 המבנה. לפי טענתו הראשית, הוא זכאי לפטור מכוח סעיף 49 לחוק, הפוטר ממס שבח מכירתה
15 של "דירת מגורים מזכה" (סעיף 49 ברישא).
16

17 המונח "דירת מגורים מזכה" מוגדר בסעיף 49(א) לחוק כך:

18
19 "דירת מגורים מזכה" – דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת
20 משתי התקופות שלהלן:

21 (1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;

22 (2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

23
24 יושם לב כי על מנת שנכס מקרקעין ייחשב "דירת מגורים מזכה" עליו לענות בראש ובראשונה על
25 הגדרת "דירת מגורים" כתנאי הכרחי אך לא מספיק.
26

27 כמו כן למר לין טענות חלופיות לזכאות לפטור ממס שבח שאינן מבוססות על ההוראה הראשית
28 שבסעיף 49 לחוק, ולכך נשוב בחלקים ד ו- ט להלן.
29

30 5. לענין מיסוי העוררים 2 ו-3, בני הזוג בדוי ("בדוי"), הרי בסעיף 9 לחוק, הדן בהטלת מס רכישה על
31 רוכשים, מצויה הגדרה מיוחדת למונח "דירת מגורים", הכוללת בחלקה הרלבנטי לעניינינו:
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 **"(1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם**
2 **נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה;"**

3
4 שוב, במקרה הנוכחי, נסתיימה הבנייה מזמן.

5
6 לעניין יישום סעיף 9 לחוק, מעמדו של המבנה הנמכר כ"דירת מגורים" עשוי להביא להחלת הוראות
7 סעיף 9(ג1א) לחוק ולהטלת מס רכישה על פי מדרגות מס מופחתות, לעומת נכס שאיננו בבחינת
8 "דירת מגורים" כמוגדר שם.

9
10 6. נקדים ונאמר כי על פי ההסכם בין לין לבין בדוי (מש/8), כל המסים המוטלים על עסקת המכר,
11 לרבות מס השבח המוטל על המוכר, ישולמו על ידי הרוכשים (עסקת נטו), כך שלבני הזוג בדוי עניין
12 הן בתוצאות המחלוקת לגבי החיוב במס שבח והן בתוצאות המחלוקת לגבי החיוב במס רכישה.

ג. עובדות המקרה – תיאור כללי

הנכס הנמכר

13
14
15
16
17 7. המתחם הנדון, שכולו היה בבעלות לין, נמצא בפנינת הרחובות יפת ובן-אחיטוב ביפו. בצדו המערבי
18 של המתחם (הפונה גם לרחוב החרוב) נמצא מוסך לתיקון מכוניות. חלק מערבי זה לא נכלל בממכר,
19 ורק החלק המזרחי של המתחם נרכש על ידי בדוי. בחלק המזרחי היו שלושה מבנים: שתי חנויות
20 קטנות (בקצה הצפוני ובקצה הדרומי של חזית המתחם ברחוב יפת) ומבנה דו-קומתי גדול במרכז
21 המתחם שסיווגו כדירת מגורים שנוי במחלוקת ("המבנה המרכזי" או "המבנה"). בין שלושת
22 המבנים הנ"ל נמצאת רחבה פתוחה, ומאחורי המבנה המרכזי ובסמוך לו נמצאה סככה.

23
24 8. המבנה המרכזי נבנה במאה התשע עשרה. שטחו הכולל כ-190 מ"ר, והוא מחולק כאמור לשני
25 מפלסים - קומת קרקע וקומה עליונה (יש לציין כי קיימות בתיק ראיות סותרות לגבי השטח
26 המדויק של המבנה, אך נראה כי אין לכך השלכה על המחלוקת הנטושה בין הצדדים). בין שתי
27 הקומות אין חיבור פנימי ולכל קומה כניסה נפרדת. לקומה העליונה מגיעים דרך גרם מדרגות
28 חיצוני בחזית המזרחית של הבניין. להפרדת הקומות השלכה לעניין המיסוי: גם אם נסכים כי ככלל
29 המבנה מהווה "דירת מגורים", אזי מדובר ב**שתי** דירות מגורים ולא אחת, ולכך נשוב בהמשך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

העסקה והדיווח עליה

1
2 9. ביום 11.9.2012 מכר לין לבדוי את החלק המזרחי של המתחם, הכולל כאמור את המבנה המרכזי,
3 את הסככה הסמוכה, ואת שתי החנויות. בדיווח המקורי לשלטונות מיסוי המקרקעין מחודש
4 אוקטובר 2012, התבקש פטור ממס שבח בגין כל הממכר לפי סעיף 49ב לחוק. רק לאחר מכן, בחודש
5 יוני 2013 ובעקבות דרישת מסמכים שהוציא המשיב, תוקן הדיווח וצומצמה בקשת הפטור למבנה
6 המרכזי בלבד כך שמס שבח בשיעור הרגיל ישולם על מכירת שתי החנויות.

7
8 10. התמורה שנקבעה עבור הממכר הייתה 270,000 יורו. בנוסף וכפי שצויין, הרוכשים הסכימו לשאת
9 בכל סכום מס שבח שיושת על המוכר (ראו הסכם המכר מש/8).

10
11 בדיווח המתוקן התמורה השקלית פוצלה באופן שסכום של מיליון ש"ח יוחס למכירת המבנה
12 המרכזי וסכום אחר בסך 350,000 ש"ח יוחס לשתי החנויות.

13
14 גם לאחר תיקון הדיווח העוררים התייחסו אל המבנה כדירת מגורים אחת.

15
16 11. המשיב סירב להכיר במבנה המרכזי כ"דירת מגורים", לא לעניין מס שבח ולא לעניין מס רכישה
17 והוציא שומות בהתאם לכך. השגת העוררים נדחתה ובעקבות כך הוגש הערר דנן.

18
19 תולדות המבנה

20 12. המתחם, לרבות המבנה המרכזי, נרכש על ידי סבו של לין, רופא צרפתי שעבד ביפו. הרכישה בוצעה
21 ככל הנראה בשני שלבים, הראשון בשנת 1894 והשני בשנת 1914 (מש/3).

22
23 13. סבו של לין נפטר בשנת 1930 והוריש את המתחם לאביו של לין. האב נפטר בשנת 1997 והוריש את
24 המתחם ללין שהוא, כאמור, תושב צרפת.

25
26 14. ככל הנראה הבניין שימש בעשורים הראשונים לקיומו כבית מגורים רחב ידיים.

27
28 15. משנת 1969 הושכרה קומת הקרקע של המבנה לדייר מוגן בשם שפיגל. שפיגל התחיל לשכור גם את
29 הקומה העליונה מספר שנים מאוחר יותר (פרוטוקול הדיון, עמוד 6, משורה 13 ואילך). חלקים
30 אחרים של המתחם, לרבות שטח המוסך במערב ושתי החנויות במזרח הושכרו לשוכרים אחרים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 בשלב מסויים בשנות האלפיים נוצרה שכירות משנה במבנה לטובת אדם בשם ריחאן. ככל הנראה
2 בשנת 2010 העביר שפיגל את זכויותיו כדייר מוגן לידי בדוי (העובדות בנושא זה לא הובהרו דיין).
3 מכל מקום, בספטמבר 2012, בדוי רכש את הממכר מידי הבעלים, לין.
4

השימוש במבנה במרוצת השנים

5
6 16. אין למעשה מחלוקת כי המבנה נבנה כבית מגורים. הוא חולק לחדרים והיו בו שירותים, אמבט
7 ומטבח (אם כי לא הוברר איזה מתקנים נמצאו בקומת הקרקע ואיזה מתקנים נוספים נמצאו
8 בקומה העליונה, כאשר שתי הקומות לא היו מחוברות במעבר פנימי, כמוסבר). נראה כי בכל
9 התקופות הייתה אספקה סדירה של מים ושל חשמל.

10
11 17. על פי עדותו של שפיגל, כאשר הוא שכר את המבנה בדיירות מוגנת (חלק בשנת 1969 וחלק לאחר
12 מכך) התגוררו משפחות בשתי הקומות:
13

14 "ת: כשבאתי למטה כבר יצאו, אבל למעלה היו עוד כמה שנים. קומה שניה לא הייתה
15 שלי יותר מאוחר רכשתי. אבל גרו שם אנשים. לא זוכר מתי יצאו."

16

17 "ש: כמה שנים אף אחד לא גר בנכס? אחרי שנת 1969.

18 ת: ב-69 היו.

19 ש: ממתי לא גרו בנכס.

20 ת: כמה שנים אחרי לא גרו. לא יכול לזכור מדוייק. אז לא ניהלתי רישומים, קשה לי
21 להזכר."

22 (עמוד 6, שורות 17-18; שורות 22 עד 25).

23
24 18. שפיגל עצמו מעולם לא התגורר במבנה אלא עשה בו שימוש למפעל לקלייה ואריזה של פיצוחים
25 ופירות יבשים ("פיצוחי מיקי"). החלוקה הפנימית לחדרים לא שונתה או בוטלה והמכונות השונות
26 של המפעל הוכנסו לחללים הקיימים. הסככה הסמוכה למבנה המרכזי שימשה כשטח אחסון
27 למפעל.
28

29 19. שימוש של שפיגל במבנה כמפעל וכבית אריזה נמשך כשלושה עשורים עד אשר הוא העתיק את
30 מקום עסקו בשנת 2001.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

20. לאחר מכן המבנה הושכר בשכירות משנה על ידי שפיגל ליוסף ריחאן. לריחאן היה עסק של ייצור תמרורים, רמזורים ושילוט עבור עיריית תל אביב יפו ושתי קומות המבנה שימשו את העסק האמור לייצור ואחסון וככל הנראה גם כמשרד. באשר למועד סיום שימוש של ריחאן במבנה, קיים סימן שאלה מסוים ולכך נחזור. ריחאן עצמו לא מסר עדות בהליך זה, וכל פרשת ההשכרה לידי לא הוזכרה בתצהירו של שפיגל.
21. המבנה הגיע, במתכונת משפטית כזו או אחרת, לידי בדוי כבר בשנת 2010 (דהיינו, למעלה משנתיים לפני מועד רכישת הבעלות על ידיו) ולטענת בדוי במהלך השנים 2010 ו-2011 הוא השכיר את המבנה לשימוש כמקום לינה לפועלים. בתחילת שנת 2012 השכיר בדוי את המבנה לאדם בשם ברדה. מטרת שכירות זו לא הוכחה. בספטמבר 2012 נמכר המבנה כחלק משטח מזרח המתחם וכאמור לטענת העוררים המבנה היה גם אז בבחינת "בית מגורים". נעשה במבנה שיפוץ מקיף ויסודי והוא משמש היום למגורים.
22. יצוין כי על פי המידע המפורט בהערכות שווי שונות אשר הוכנו בקשר למתחם (ראו סעיפים 48-51 להלן), לפחות משנת 1992 המבנה המרכזי מסומן כמבנה לשימור והריסתו כלל איננה מותרת (תכנית 2503, י.פ. 3981).
- ד. תמצית טענות הצדדים**
23. לעניין מס שבח, טוענים העוררים כי המבנה, על שתי קומותיו, עונה על הגדרת "דירת מגורים" שבסעיף 1 לחוק. לטענתם המבנה הוא "דירה" אשר ייעודה "לפי טיבה" הוא מגורי אדם. טיב הנכס נלמד על פי תכונותיו הפיזיות ובפרט על פי סוגי המתקנים הקיימים במבנה. לדידם, המבנה מעולם לא חדל להיות בית מגורים והמתקנים המאפיינים אותו כבית מגורים נותרו על כנם במהלך כל השנים, למרות השינויים שחלו בשימוש שנעשה במבנה. בנוסף טוענים העוררים כי המבנה הוא דירה אשר בפועל שימשה למגורים בעת המכירה.
24. היות והיום מסכימים העוררים כי המבנה מורכב משתי יחידות נפרדות, בקשתם לפטור ממס שבח על פי סעיף 49ב לחוק חייבת להצטמצם לדירה אחת בלבד. לדעתם סעיף 49ב יכול לחול על אחת הקומות מפני שמתקיימים כל היסודות של הגדרת "דירת מגורים מזכה". בפרט, טוענים העוררים כי לעניין דרישת השימוש (ראו סעיף 49א(1) אשר צוטט לעיל), בארבע השנים שקדמו למועד המכירה – כלומר, מיום 11.9.2008 ואילך – המבנה או שימש למגורים (קודם למגורי הפועלים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

- 1 ולאחר מכן למגורי ברדה) או כלל לא נעשה בו שימוש (ועל פי החוק, תקופה שבה לא נעשה בדירה
2 שימוש כלשהו יראו אותה כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים).
- 3
- 4 לפיכך, על פי הטיעון, דירה אחת תהיה זכאית לפטור מכוח סעיף 49ב לחוק, ואילו הדירה השנייה,
5 בשל היותה גם "דירת מגורים מזכה" מכוח קיום דרישת השימוש, תהיה פטורה בהתאם להוראות
6 סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים – הוראת שעה), התשע"א-2011
7 ("הוראת השעה").
- 8
- 9 25. לחלופין, טוענים העוררים כי אם שתי הדירות לא ייחשבו ל"דירות מגורים מזכות" בשל אי קיום
10 דרישת השימוש הנ"ל אזי ניתן בכל זאת לזכות בפטור לגבי שתיהן וזאת בהתאם לסעיף 6א להוראת
11 השעה, פטור אשר לעמדתם יכול להינתן עד שלוש פעמים.
- 12
- 13 26. דהיינו, לעמדת העוררים, כך או כך יחול פטור מלא ממס שבח על כל התמורה אשר שולמה עבור
14 המבנה המרכזי.
- 15
- 16 27. באשר לחבות במס רכישה, סבורים העוררים כי המבנה עונה על הגדרת "דירת מגורים" אשר בסעיף
17 9 לחוק. במישור האובייקטיבי, הם שבים וטוענים כי אופיו של המבנה הוא בניין למגורים ו"טיב"
18 זה לא חדל להתקיים. ובמישור הסובייקטיבי, בדוי טוען כי המבנה נרכש על ידיו כדי לשמש בניין
19 למגורים, ובהתאם לכך הוא שופץ בהשקעה כספית ממשית. הכוונה אכן הוצאה לפועל והמבנה אכן
20 משמש למגורים.
- 21
- 22 28. עמדתו של המשיב פשוטה: בעת העסקה המבנה כלל לא היה "דירה" ולא כל שכן "דירת מגורים".
23 לדעתו מצבו הפיזי של בניין התדרדר מאד במרוצת השנים והוא הוזנח עד שהוא נעשה בלתי ראוי
24 לשימוש למגורים.
- 25 השימוש במשך שנים רבות לתעשייה (קודם אצל שפיגל ולאחר מכן אצל ריחאן) תרם לקקול המצב
26 פיזי של המבנה. לדעת המשיב אבד אופיו של המבנה כבניין מגורים כך שבעת מכירתו בשנת 2012
27 הוא כלל לא ענה על הגדרת "דירת מגורים" לעניין יישום החוק.
- 28
- 29 29. מכאן, לעמדת המשיב, אין זכאות לפטור ממס שבח, לא לפי סעיף 49ב לחוק ואף לא לפי סעיפים 6
30 או 6א להוראת השעה כי הרי כל הוראות הפטור האלו מבוססות על היות הנכס הנמכר "דירת
31 מגורים" (וזאת מעבר לדרישות הנוספות שמציבים החוק והוראת השעה כתנאי לקבלת פטור).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 אותה מסקנה מתבקשת לגבי מס הרכישה כי הרי כוונתו הסובייקטיבית של הרוכש לא תועיל אם
2 המבחן האובייקטיבי (עליו נרחיב בהמשך) איננו מתקיים מפני שהנכס לפי טיבו כבר לא היה מיועד
3 למגורים.

4

5 ה. ההלכה הפסוקה בסוגיית "דירת מגורים" כמשמעותה בסעיף 1

6
7 30. ראינו כי לפי סעיף 1 לחוק "דירת מגורים" היא "דירה...[ה]משמשת למגורים או מיועדת למגורים
8 לפי טיבה...". בשלב זה נשים בצד את שאלת השימוש בפועל שנעשה במבנה הנדון ונתמקד בשאלה
9 האם הוא היה "דירה... המיועדת למגורים לפי טיבה" בעת מכירתו.

10

11 31. לטענת המשיב, המבנה המרכזי כלל לא היה "דירה" ועל כן אין צורך להמשיך ולבחון את "ייעודו
12 לפי טיבו". כאמור, המונח "דירה" איננו מוגדר בחוק. לנוכח המסקנה אליה הגעתי, אינני מוצא
13 צורך לדון כאן, בהקשר של מס שבח, בשאלה מהי "דירה" (או בשאלה הנוספת, כיצד מבנה כלשהו
14 יכול להיות מסווג כ"דירה" מבלי שהוא יהיה ממילא "מיועד למגורים לפי טיבו"). נשוב לסוגיית
15 משמעות המונח "דירה" במסגרת הדיון בנושא מס רכישה.

16

17 32. השתרשה הלכה פסוקה לפיה מפרשים את התיבה "מיועדת למגורים לפי טיבה" כמשקפת מבחן
18 אובייקטיבי הבוחן את תכונותיו הפיזיות של המבנה (לסקירה בנושא ראו אהרון נמדר, מס שבח
19 מקרקעין – הפטור לדירת מגורים, מהדורה מיוחדת, פסקה 505 והפסיקה הרבה המובאת שם).

20

21 33. הפסיקה המוקדמת שדנה בסוגיה זו שמה את הדגש על הימצאם של המתקנים והאביזרים
22 המאפיינים מקום מגורים וזאת כאבן הבוחן להיות המבנה "דירת מגורים" מבחינה אובייקטיבית:

23

24 "הייעוד (למגורים) מהווה, אם כן, תחליף לשימוש בפועל (למגורים) מבחינת ההגדרה.
25 אולם מהו המבחן ליעוד זה? האם כוונת הבעלים היא הקובעת, קרי - המבחן
26 הסובייקטיבי, או שמא קיומו של פוטנציאל ממשי לשמש למגורים, קרי - המבחן
27 האובייקטיבי? המחוקק נקט לשון ברורה, ממנה עולה, כי העדיף את המבחן
28 האובייקטיבי. הדיבור 'לפי טיבה' מלמד, כי יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך
29 מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית,
30 דהינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות
31 מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של דיירים, כגון מתקני חשמל ומים,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 שירותים, מטבח וכיוצא באלה. כך, לדוגמה, דירה המשמשת לבית-עסק או למשרד,
2 אשר נותרו בה המתקנים הללו, לא תשנה את טיבה, גם אם אין בעליה מייעד לה
3 שימוש לצורך מגורים. שינוי היעוד על-פי ההגדרה הנדונה יוכל להיעשות רק אם
4 ייעשה שינוי במבנה הדירה, כגון שיהרסו חדרי השירותים או המטבח, כך שלא תהא
5 עוד יאה למגורים".

6 (ע"א 668/82 כורש נגד מנהל מס שבח מקרקעין (16.5.1985) מפי כב' השופט ד. לין).

7
8 34. הגמשה מסוימת באופן יישום המבחן האובייקטיבי ניכרת בע"א 2170/03 שכטנר ואח' נגד מנהל
9 מס שבח מקרקעין (12.9.2004) שם הטעים כבוד הנשיא ברק כי:

10
11 "בבחינת המבחן האובייקטיבי בדבר 'פוטנציאל ממשי להשתמש בדירה למגורים' יש
12 לבדוק כל מקרה לגופו על-פי כלל נסיבותיו. כל נכס ונסיבותיו הוא. הנסיבות
13 הרלוונטיות מגוונות ורבות, ובכללן אופי הנכס ומתקניו הפנימיים, תכניות הבינוי של
14 הנכס והסביבה של הנכס הרלוונטי. גם מועד הבנייה של הנכס הוא נסיבה שצריכה
15 להיות מובאת בחשבון בין יתר הנסיבות, ואין לצפות כי יש להחיל אותם סטנדרטים
16 על נכס שנבנה לפני מאה שנה כמו על נכס שנבנה זה עתה. גם השימוש שנעשה בפועל
17 בנכס יכול ללמד במידה מסוימת על טיבו. כל אלה יכולות להיות נסיבות רלוונטיות
18 שיש בהן כדי ללמד על טיבו של הנכס כבעל פוטנציאל לשמש למגורים".

19
20 דהיינו אין להסתפק במניין טכני של מתקנים (כאלה שנמצאים במבנה הנבחן וכאלה שנעדרים
21 ממנו) אלא יש לבחון את "טיב" הנכס בהקשר רחב יותר, אם כי הדגש עדיין מושם על המצב הפיזי
22 של המבנה עצמו.

23
24 35. צעד נוסף בהרחבת מהות הבחינה נעשה לאחרונה בע"א 1046/12 חכים ואח' נגד מנהל מיסוי
25 מקרקעין נתניה (21.1.2014). אמנם שם עמדה במוקד הדיון השאלה מהם "מגורים" (ובהקשר זה
26 נדון מעמדן של דירות נופש) אך יש בפסק הדין איתות ברור כי בכל מקרה פרשנות הביטוי "מיועדת
27 למגורים לפי טיבה" ויישום המבחן האובייקטיבי חייבים להיעשות בהתחשב בתכלית החוק ובפרט
28 בהתחשב בתכלית הוראות החוק המקנות מעמד מיוחד לנכס מקרקעין מסוג דירת מגורים. כבוד
29 השופט עמית גורס:

30
31 "...אלא שלטעמי, מבחן 'המתקנים הפיזיים' אין די בו כשלעצמו כדי לקבוע כי מדובר
32 ב'דירת מגורים'..."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

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
27
28
29
30
31
32

...מבחן 'המתקנים הפיזיים' כשלעצמו אינו ממצה...

...הנה כי כן, הנשיא ברק הבהיר כי המבחן האובייקטיבי אינו מבחן של אביזרים גרידא, אלא כרך את התוצאה עם תכליתו של הפטור, אשר ניתן כזכור 'מטעמים סוציאליים וחברתיים'...

...אך איני רואה מניעה להסיק כי ייתכנו מצבים בהם יישום המבחן יוביל לתוצאה לפיה דירה המכילה את המתקנים הפיזיים הדרושים לא תהווה דירת מגורים..."
(סעיפים 19, 28 ו-29 לפסק הדין).

גם כבוד השופט רובינשטיין (אשר הסכים לתוצאה אליה הגיע כבוד השופט עמית אך מתוך הנמקה נפרדת) מצא לנכון לציין כי:

"מסתמנת בשנים האחרונות מגמה בפסיקה לבחון את הגדרת המונח 'דירת מגורים' גם לפי פרשנות תכליתית, וכי המבחן האובייקטיבי-פורמלי - הימצאותם של מתקנים פיסיים בדירה - אינו חזות הכל..."

36. הנה כי כן, המשימה המוטלת עלינו היא לבחון את מצבו האובייקטיבי של המבנה הנדון במועד מכירתו ולהכריע האם באותה עת, היה קיים בו "פוטנציאל ממשי לשמש למגורים" והאם הוא היה "יאה למגורים" (כלשון פסק דין כורש).

37. יש לציין עוד כי הפסיקה עסקה רבות במצבים של מבנים הרוסים, מוזנחים, רעועים ועזובים, כל מקרה לפי נסיבותיו הוא (ראו סקירה כללי במדר, שם, פסקה 608, ובפרט ע"א 178/87 בטאט ואח' נגד מנהל מס שבח תל אביב (1.6.1989); ע"א 5517/90 שורץ נגד מנהל מס שבח מרכז (21.9.1992); עמ"ש 48/95 וינדט נגד מנהל מס שבח חיפה (27.2.2001); ו"ע 1153/03 רוט נגד מנהל מס שבח נתניה (10.4.2006)). באשר לסוג זה של מקרים נפסק כהלכה מחייבת כי אין לבחון את הדברים לפי היתכנות שיפוץ המבנה כפי שנעשה במספר מקרים בפני ועדות הערר השונות. באותם מקרים נשאלה השאלה האם מצבו של המבנה כה ירוד ששיפוצו איננו כדאי מבחינה כלכלית ועדיף להורסו ולבנות בניין חדש או שמא במצב הפיזי הנתון של המבנה משתלם שיפוץ. גישה זו נשללה בעניין שורץ ובית המשפט העליון קבע כי יש ליישם את המבחן האובייקטיבי הבודק בעיקר את תכונותיו הפיזיות של הנכס בעת העסקה. יש בהלכה זו כדי להבהיר כי אמת המידה של "פוטנציאל ממשי לשמש למגורים" אשר נקבעה בעניין כורש כאמור ויושמה מאז, איננה מתכוונת ל"פוטנציאל"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 כלכלי ערטילאי (בהינתן השקעת כספים ממשית בביצוע עבודות שיפוץ), אלא לפוטנציאל מיידי (או
2 כמעט מיידי) לשימוש למגורים בתנאים סבירים ומקובלים.

3
4 **ו. יישום ההלכה בנסיבות הערר דנן**

5
6 38. כאמור, המבנה נמכר ביום 11.9.2012. איזה מקורות מידע עומדים לרשותנו על מנת לקבוע ממצאים
7 באשר למצב המבנה נכון לאותו מועד? היות והמבנה כבר שופץ באופן יסודי כאשר ערר זה הוגש
8 לוועדת הערר, לא היה כל טעם בעריכת ביקור במקום על ידי חברי הוועדה. אם כן, הראיות שיש
9 בדינו העשויות לשפוך אור על מצב המבנה עד לחודש ספטמבר 2012 הן:

- 10
11 א. עדותו של בדוי, הרוכש.
12 ב. עדותו של שפיגל, הדייר המוגן (אשר התפנה מהמקום בשנת 2010).
13 ג. הערכת שמאי לינואר 2000.
14 ד. הערכת שמאי למאי 2000.
15 ה. הערכת שמאי לפברואר 2008.
16 ו. מסמכים הקשורים לארנונה עירונית מהשנים 2009-2010, לרבות דו"ח ביקורת חוץ מאפריל
17 2009.

18
19 39. מר לין, בעל המתחם, לא הובא לעדות וכמוהו גם מר ריחאן ששכר את המבנה מידי שפיגל ומר
20 ברדה ששכר את המבנה בשנת 2012 מידי בדוי. העדר עדויות מפי אותם גורמים מקשה על העוררים
21 בהרמת נטל השכנוע.

22
23 40. נפנה עתה לסקור את הראיות בכל הנוגע למצבו הפיזי של המבנה בתקופה הנדונה.

24
25 **עדויותו של מר שפיגל**

26 41. יש להזכיר כי שפיגל הובא להעיד מטעם העוררים. בתצהיר העדות הראשית כותב שפיגל כי "לפחות
27 מאמצע שנת 2002 המבנה היה ריק ולא בשימוש מאחר והמבנה היה ישן רעוע ומוזנח והצדיק
28 השקעה רבה ולא הייתי מעוניין להשקיע בו" (סעיף 5). יש לשים לב כי באמירה זו שפיגל מסביר
29 כי הגורם לאי שימוש בנכס היה מצבו הפיזי הרעוע.

30
31 42. שפיגל נחקר בנושא זה בחקירתו הנגדית:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 "ש: בתצהירך אתה טוען שהמבנה הזה שהיה למעשה העסק שלך, היה מוזנח ורעוע.
2 ת: נכון.
3 ש: אי אפשר היה להשתמש בנכס בשום אופן כלשהו.
4 ת: כן. ביקשתי מהעירייה לא רציתי לעשות אותו שיהיה ראוי, והיה צריך להשקיע
5 הרבה כסף, לא הייתי מעוניין. לא השקעתי בנכס".
6 (עמוד 8, שורה 4 עד שורה 8).

וכן:

7
8
9 "ש: לפי המסמך הזה ממר[ץ] 2009 אתה טוען שהנכס לא ראוי לשימוש?
10 ת: כן. כתוב.
11 ש: גם ב-2009 אי אפשר היה להשתמש.
12 ת: לא ראוי לשימוש כתבתי.
13 ש: איך אתה יודע.
14 ת: לכן הקדוש ברוך הוא נתן לי שכל".
15 (עמוד 8, שורה 16 עד שורה 21).

16
17 בהמשך העד שפיגל מפרט בעניין הימצאותם של מרכיבים ומתקנים שונים במבנה:
18 "ש: שמענו שסגרת את העסק ב-2002 ועכשיו אמרת 2001, איך אתה יודע מה קרה ב-
19 2009 כשהנכס לא היה ראוי לשימוש.
20 ת: היה שייך לי מדי פעם הגעתי לשם.
21 ש: מה שאתה מספר על מצב הנכס דברים שאתה יודע אישית ראית שהנכס לא היה
22 ראוי לשימוש.
23 ת: כן.

חברי הוועדה:

24
25 ש: תתאר לי את הנכס.
26 ת: היו דלתות חלונות בכל קומה היו שירותים אמבטיה, מטבחים גרו שם אנשים פעם.
27 ש: נכון למתי התיאור? כולל 2008, 2009.
28 ת: אני לא פירקתי את האמבטיות הכל נשאר. אמבט, כיורים, מטבח ושירותים הכל
29 היה. זה נכון כל זמן שלא עשיתי שום שינויים".
30 ...
31 "ש: היו מים וחשמל.
32 ת: אפשר לבדוק בעירייה. היו ארונות מטבח. שילמתי ארנונה. אסלות היו, הכל היה.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 ש: למה הכוונה נטוש ומוזנח?
2 ת: למעלה היה גג רעפים, הרעפים נשברו מרוחות מהגשמים החל להכנס מים
3 מהגשמים ורטיבות. אי אפשר היה לגור שם לפי דעתי אני לא הייתי מוכן לגור בכאלה
4 דברים. זכוכיות היו בחלונות.
5 העד ממשיך:

6 ש: ביום שפנית לעירייה ב-31.3.2009 וביקשת פטור לנכס לא ראוי לשימוש. אני מבין
7 שהנכס לא היה ראוי לשום שימוש שהוא.
8 ת: עובדה שלא היה מושכר. אנשים באו ראו לא רצו לשכור אותו. גם לא יכולתי למכור
9 או משהו זה בדמי מפתח, רק בחלקו היה שלי הרבה לא יכולתי לעשות. רציתי להשכיר
10 אף אחד לא רצה לשכור פניתי לעירייה וכך התפתח."
11 (עמוד 8, שורה 22 עד עמוד 9, שורה 7; עמוד 9, שורה 12 עד שורה 23)

12
13 וכן:

14 "ש: היו מים זורמים.
15 ת: בוודאי. היו לי שני שעונים.
16 ...

17 ש: הייתה בעיה עם גג הרעפים השפיע גם על היחידה התחתונה.
18 ת: רציתי להשכיר כיחידה אחת וכשבאו למעלה ראו נזילות מים לא רצו לשכור. הייתה
19 לי בעיה עם המבנה גם רצו לעשות כיתות לימוד, מתנסים כל אחד ראה שצריך להשקיע
20 הרבה כסף. אני לא רציתי להשקיע."
21 (עמוד 13, שורות 20-21; עמוד 13, שורה 24 עד עמוד 14, שורה 3).

22
23 בעניין ביצוע שינויים פנימיים במבנה העיד שפיגל:

24 "ש: אתה טוען בתצהירך שהסבת את המבנה כדי שימש לעסק. הפעלת את
25 הפיצוחיה.

26 ת: כן.

27 ש: מה עשית כדי להסב?

28 ת: לא שיניתי כמעט שום דבר. הכנסתי מכונות דרך החדרים היינו עוסקים באריזה.
29 ...

30 ש: הציוד שהיה במבנה שימש כמו תנורים מכונות.

31 ת: כן. אני הכנסתי לעסק.

32 ש: כל המבנה שימש לעסק שלך לפיצוחיה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 ת: בשלב מסויים כן. למטה היו המכונות למעלה היה יותר אחסון אריזה. זה היה בית
2 אריזה."
3 (עמוד 7, שורה 11 עד שורה 19).

עדותו של מר בדוי

6 43. בתצהירו בדוי (רוכש המבנה) מסביר כי הוא גר כל חייו באותה שכונה בסמוך לנכס הנדון. משום
7 מה, תצהירו איננו כולל פירוט של מצב תחזוקת המבנה לפי ידיעתו או התרשמותו האישית.

9 44. בחקירתו הנגדית בדוי נשאל לגבי מצב המבנה לפני שהוא ביצע בו שיפוצים:

10 "ש: אדם רגיל היה גר בדירה כזו?

11 ת: לפני השיפוץ בוודאי שלא.

12 ש: לא היה ראוי למגורים.

13 ת: למשפחות? בוודאי שלא, עלול ליפול רואים את הברזלים. למשפחה נורמלית זה
14 פחד. פועלים מסדרים היו גרים.

15 ש: למה פועלים כן? הם בני אדם.

16 ת: בוא תשמע נותנים לפועלים לישון באוהלים בתת רמה."

17 (עמוד 17, שורה 13 עד שורה 19).

18
19 "ת: את התקרה סידרתי. הבאתי פועלים. התקרה בטח רואים את הברזלים. התקרה
20 לא הייתה טובה. לא כל התקרה נפלה. הטיח הרי יש ביציקות טיח ובו ברזלים זה נרקב
21 מהנזילות ונחשף רואים שחלוד. זה בתקרה הפנימית של הבית.

22 העד ממשיך:

23 ש: מה חוץ מזה?

24 ת: לא היו בעיות. איזה בעיות? מה שהיה לא היה בוא נאמר בית לא משופץ מוזנח
25 צריך לסדר צבע לא היה צבע הריצוף בצורה קטסטרופה והתקרה לא כל אחד יכול
26 לבוא.

27 ש: מה זה ריצוף קטסטרופה.

28 ת: הריצוף היה דבק וזה וכל מיני דברים. לא דבר שנכנסים."

29 (עמוד 20, שורה 5 עד שורה 14).

31 45. כאמור, רכישת המבנה על ידי בדוי אירעה בשני שלבים: בשנת 2010 הוא שילם סכום כסף לשפיגל
32 כ"דמי מפתח" וקיבל לידיו את החזקה במבנה. ככל הנראה בשלב זה הוא ביצע "שיפוץ זמני"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 (כדבריו), מצומצם מאד שהיקפו המדויק לא הוברר. רק לאחר רכישת הבעלות במבנה מידי לין
2 בספטמבר 2012 בוצע "שיפוץ יסודי" או "שיפוץ כללי" בהשקעה כספית ממשית אשר במסגרתו
3 הוחלפו, בין השאר, הכלים והמתקנים הישנים.

4
5 46. באשר ל"שיפוץ הזמני" העיד בדוי כי "ניקינו [ו]סידרנו את המקום כדי שיוכלו לישון העובדים"
6 (עמוד 15, שורה 6).

7
8 "ש: באיזה שהוא שלב היה צורך לפנות פסולת זבל מהמבנה או ששפיגל השאיר במצב
9 נקי יחסית.

10 ת: מה פתאום איזה נקי? תתאר לך שתקרה פסולת כל מיני שברו נכנסים היו פורצים.
11 בתקופה שהייתי פלשו רצו לקחת החזקה לבניין היה בלגן והייתה מעורבת משטרה.
12 היה הסכם ביני לבין שפיגל רצו לקחת פלישה היות וסגור. אני עמדתי מולם ואז כדי
13 שלא לחכות היו אנשים כמו נוכחות. סידרנו ניקינו עשינו את הפועלים של הקבלן.

14 ש: פלשו הכוונה אנשים ניסו להתגורר במקום איזה פלישה.

15 ת: לפלוש לקחת החזקה בבניין."

16 (עמוד 18, שורה 23 עד עמוד 19, שורה 4).

17
18 לגבי אותה תקופה (2010 עד 2012) סיפר בדוי:

19 "ת: מה שאפשר תיקנתי זמני לא יסודי. אפילו לפני 2010 הייתי עם שפיגל שם אמר
20 לי וסיכמנו ואז תיקנתי בהתחלה זמני, אחרי זה בא לי צו 3 שזה היה מבנה מסוכן
21 כביכול כי היו צינורות ובפנים היה הכל ישן. למשל המטבח היו דברים השיש כמו
22 חברות עם הפסים האלה הכל ישן ישן מזמן סבתא וסבא רק השירותים תיקנו כנראה
23 זה שהשכיר תיקן עשה אסלה. זה היה חדיש לא מקורי. המטבח היה מקורי.
24 האמבטיה יציקה ששוקלת מאות קילוגרמים כששיפצנו היינו צריכים להרים כמה
25 אנשים שקלה הרבה מעופרת זה לא כמו היום. אפילו הברז מברונזה. הייתי שם
26 הסתכלתי. במטבחים כוורים מאוד כבדים."

27 (עמוד 15, שורה 21 עד עמוד 16, שורה 1).

28 ...

29 "היה לי המון להשקיע כשעזב שפיגל היה תופעה שפירקו דלתות רצפות אבל להוציא
30 קירות אי אפשר הבנין לא כמו ששמים עמודים בונים קירות רחבים."

31 (עמוד 16, שורות 7-8).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

47. כך העיד בדוי בנושא "השיפוץ הכללי" שנעשה לאחר רכישת הבעלות במבנה בספטמבר 2012 (וכן לאחר קבלת "צו 3" מהעירייה בשל מבנה מסוכן):

"ת: עשיתי הכל חדש הקירות היו עם טיח. כשנכנסתי לשפץ הבאתי בעלי מקצוע שצריך לשים כי זה קיר רחב ושורד יש לו כל מיני צריך לשים רשת ולעשות בטון לסדר את הדברים האלה. גם מבחוץ היות והיתה סכנה כל הצנרת עקרתי את הכל הריצוף היה גמור, הייתה רטיבות. אפילו ראינו את הברזלים בתיקרה. השיפוץ הכללי בערך 2012. בזמן שקניתי רשמי." (עמוד 17, שורה 9 עד שורה 12).

חוות הדעת של השמאים

48. כאמור, הוגשו לוועדת הערר שלוש חוות דעת של שמאי מקרקעין (מש/5, מש/6, מש/7) אשר נערכו במועדים שונים.

בחוות הדעת של השמאי זיסר מינואר 2000 (מש/5), דהיינו כאשר מפעל הקלייה והאריזה עדיין פעל במבנה המרכזי, מצוין (בעמוד 5) כי "גמר המבנה כולל טיח וגג רעפים" וכן "קירות מטוייחים ומסויידים". עוד נכתב על ידי השמאי זיסר כי "לא ניתנה לי האפשרות לבדוק את פנים הנכס הנדון".

49. בחוות דעת של השמאי בנג'נו ממאי 2000 (מש/6) נאמר כי "...מצבם הפיזי [של המבנים במתחם] הינו בינוני" (עמוד 3). ובהמשך נכתב:

"קומה א', הגישה דרך מדרגות חיצוניות. הקומה משמשת לאחסנה. גובהה כ-6 מ' קיימות נקודות מים ושרותים בקומה, מצבה הפיזי בינוני." (עמוד 8).

מסקנת השמאי הייתה כי:

"5.7 השימוש היעיל והטוב (HIGHEST AND BEST USE) מתקבל עם פינוי הדיירים המוגנים, הריסת המבנים הקיימים ואפשרויות ניצול זכויות הבנייה בנכס. 5.8 הובא בחשבון שהמבנה המרכזי אשר על החלקה מיועד לשמור אשר שיקומו ושיפוצו יהוו תנאי לקבלת היתרי בניה בחלקה 22, במסגרת הזכויות המפורטות מעלה ובמגבלות השימור המפורטות בתוכנית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 לפיכך הובאה בחשבון עלות עבודות שיפוץ המבנה ומאידיך תרומת המבנה לשווי
2 הכנס. (עמוד 7).

3
4 50. בחודש פברואר 2008 השמאי בנג'ינו הכין "שערוד" לחוות דעתו המקורית. בעמוד 3 נאמר כי
5 "המבנה המרכזי בחלקה מיועד לשימור וזקוק לשיפוץ מקיף... כל המבנים בחלקה מוחזקים ע"י
6 דיירים מוגנים ומצבם הפיזי הינו בינוני" (אותו ניסוח שהופיע בחוות הדעת משנת 2000). אולם
7 בעמוד 10 להערכת השווי מפברואר 2008 נקבע לגבי המבנה המרכזי כי הוא "מסווג כמבנה לשימור,
8 במצב פיזי ירוד הזקוק לתחזוקה ושיפוץ מקיף" ואילו בעמוד 11, אגב תיאור הקומה העליונה,
9 נאמר כי "מצבה הפיזי בינוני". השמאי שוב מציין (בעמוד 12) כי "שיקומו [ושי]פוצו" של המבנה
10 המרכזי יהיו תנאי לקבלת היתרי בנייה.

11
12 51. יוער כי בשלוש חוות הדעת הנ"ל המבנה המרכזי מתואר כ"מבנה" ואיננו מכונה "בית", "בית
13 מגורים", "דירה" או "דירת מגורים".

נושא סיווג המבנה לצורכי ארנונה עירונית

14
15 52. שני הצדדים טענו בהרחבה לעניין השלכות השתלשלות האירועים הקשורים לנושא הארנונה.

16
17
18 53. ביום 31.3.2009 חתם שפיגל על "בקשה לעדכון או בירור פרטי לקוח או נכס" (מש/1) המופנית
19 לעיריית תל אביב-יפו, האגף לחיובי ארנונה. בטופס נכתב: "אני מודיע בזאת שהנכסים הנ"ל
20 [דהיינו שתי הקומות במבנה המרכזי שכל אחת מהן רשומה כנכס נפרד לצורכי חיוב בארנונה] לא
21 ראויים לשימוש, אבקש לקבל פטור מארנונה." יוזכר כי מפעלו של שפיגל הועבר מהמקום כשמונה
22 שנים לפני כן וגם השימוש במבנה שנעשה על ידי ריחאן ככל הנראה כבר הופסק. שפיגל הגיש את
23 הבקשה בתור "המחזיק בנכס – דמי מפתח". על פי העדויות, בעת הגשת הבקשה ומאז שנת 2006,
24 החיוב בארנונה בגין המבנה התבסס על סיווג כמשרד.

25
26 54. בעקבות הגשת הבקשה הנ"ל, כך מסתבר, בוצעה "ביקורת חוץ" בנכס ביום 2.4.2009 ומולא על ידי
27 עובדת העירייה "דוח ממצאי ביקורת חוץ". בחלק "הממצאים" בדו"ח (עמוד 3) נרשם, בין השאר,
28 לגבי קומת הקרקע "נראו קירות חשופים מטיח – ברוב היח' הטיח מתפורר – בחלק קטן ביח' יש
29 קיר שבור. כבלים של חשמל חשופים. במקום נראו משטחי עץ זרוקים + מקרר [תעשייתי]". לגבי
30 הקומה העליונה נרשם: "נראו קירות שבהם הטיח מתפורר. תקרה אקוסטית שבורה. ביח' נראה
31 מעט ציוד משרד ישן. טלפונים שבורים, שולחן משרדי."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 לדו"ח צורפו תשע תמונות שצולמו במקום (בהעתק הדו"ח הנמצא בידי הוועדה התמונות אינן
2 ברורות אך ניכר בהן מצב של עזובה).
3 בדו"ח הממצאים לא נרשמה מסקנה כלשהי לגבי היות הנכס בלתי ראוי לשימוש ואין גם מקום
4 מיוחד בטופס לרישום מסקנה או המלצה על ידי עורך או עורכת הביקורת.
5

6 55. ביום 5.4.2009 שיגר מנהל הארנונה בעירייה מכתב תשובה למר שפיגל בו נמסר כי הבקשה לקבלת
7 פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש נדחתה. מנהל הארנונה מפנה לסעיף 330 לפקודת
8 העיריות [נוסח חדש] ומסביר כי על מנת שנכס יהיה זכאי לפטור כאמור עליו לעמוד בקריטריונים
9 שונים וביניהם "הנכס 'נהרס' או 'ניזוק' במידה שאי אפשר לשבת בו."
10 בהמשך נכתב: "בנוסף יש לציין כי על פי פסיקת בית המשפט השלום ת"א נקבע כי, אין די בכך
11 שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח ונדרש מצב כזה שמצדיק קביעה שלא ניתן כלל לשבת בנכס,
12 הקריטריון הוא אובייקטיבי ונדרש שנכס יהפוך מ'בנין' ל'לא בנין' כתוצאה מאירוע חד פעמי
13 כגון: שריפה או הריסה".

14 מנהל הארנונה מציע כחלופה כי תוגש בקשה לקבלת הנחה חד פעמית בארנונה בגין "נכס ריק" לגבי
15 חלק מהמבנה (תוך ציון כי חלקים מהמבנה זכו להנחה כזו בעבר ואינם זכאים עוד להנחה נוספת).
16

17 56. ביום 24.5.2009 הגיש שפיגל "ערעור על תשובתכם" לעירייה ובו טען כי: "במצב הנוכחי אי אפשר
18 להשתמש בו וגם אי אפשר להשכירו. לכן התברר לי שעלות השיפוצים בבנין כדי להשמישו עולה
19 על שוויו, ואין הצדקה מבחינה כלכלית להשקיע בבנין סכומים כל כך גדולים."
20 בדף השני למכתב הערעור, לאחר שהוא ביקש שעניין פטור הקבע יישקל שנית, הוסיף שפיגל,
21 בבחינת עתירה חלופית, להחזיר את סיווג הנכס לצורכי ארנונה כפי שהיה, לדבריו, בין השנים 1969
22 - 2006: "מלאכה ותעשייה". הוא מסביר כי כאשר הנכס הושכר לריחאן, הסיווג שונה ל"משרדים"
23 וכאמור הוא מבקש לשוב לסיווג הקודם.
24

25 57. מכתב הערעור הנ"ל טופל, כך נראה, כערר בפני ועדת הערר של קביעת ארנונה כללית שליד עיריית
26 תל אביב יפו וביום 13.9.2009 העירייה הגישה "כתב תשובה לערר". הטענות בכתב התשובה דומות
27 במהותן לתוכן מכתב התשובה מאת מנהל הארנונה מיום 5.4.2009, אך הפעם קיימת הפנייה
28 מפורשת לפסיקה בת.א. 25885/95 עיריית ת"א נ' יעקב קיזר (2.6.1998). שם נפסק, לדברי
29 העירייה, כי לעניין סעיף 330 לפקודת העיריות הנכס חייב להפוך מ"בנין" ל"לא בנין" כתוצאה
30 מאירוע חד פעמי כגון שריפה או הריסה.
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 על פי כתב התשובה, מדובר במקרה זה בנכס "קיים העומד על תילו" אף אם הוא "נטוש ומוזנח"
2 ולכן הוא לא "נהרס" או "ניזוק". מסיבה זו לא הייתה אפשרות להעניק פטור מארנונה.
3
4 58. נראה כי לאחר הגשת כתב התשובה מר שפיגל שכר את שירותיה של עורכת דין על מנת לייצגו בעניין
5 הארנונה ואף משתמע ממכתב נוסף מהעירייה מיום 15.4.2010 כי השגה נוספת הוגשה באמצעות
6 עורכת הדין בחודש מרץ 2010. בסופו של דבר, כך עולה ממכתב העירייה מיום 5.7.2010, נחתם
7 הסכם פשרה בעניין הארנונה (בחודש יוני 2010) ובהתאם לכך סיווג הנכס שונה – לתקופה מוגבלת
8 האמורה להסתיים בסוף שנת 2010 – מ"עסקים" (משרדים) ל"מגורים" וזאת במקום הענקת פטור
9 או שינוי הסיווג לתעשייה ומלאכה.

10
11 59. להשלמת התמונה עולה מחומר הראיות כי סיווג הנכס לעניין ארנונה נותר למגורים אף לאחר תום
12 שנת 2010 לרבות בעת עריכת עסקת המכר מושא הערר דנן (נספחים ג, ג2, ג3 ו-ג4 לכתב הערר).
13

ז. דיון ומסקנה בשאלת "דירה המיועדת למגורים לפי טיבה"

14
15
16 60. לאחר התלבטות, הגעתי למסקנה כי אין מקום להכיר במבנה המרכזי כ"דירת מגורים" על פי
17 המבחן האובייקטיבי, נכון לחודש ספטמבר 2012.
18

19 61. נטל השכנוע בעניין זה מוטל על כתפי העוררים, המבקשים פטור ממס שבח והקלה במס רכישה.
20 עליהם היה להביא ראיות ועדויות כדי להוכיח, במידה הנדרשת, כי אופיו של המבנה נותר למגורים
21 (או לחלופין, אם אופי זה אבד קודם לכן, אזי הוא הושב לנכס לפני מכירתו).
22 כפי שיפורט להלן, אינני סבור כי העוררים הצליחו להרים את הנטל הרובץ עליהם, ואם המקרה
23 הינו "גבולי", אזי דין הערר להידחות.
24

25 62. אין בפני הוועדה צילומים של המבנה או של פנים המבנה מכל מועד הסמוך לעסקת המכירה
26 (התמונות שצורפו לדו"ח ביקורת העירייה צולמו שלוש וחצי שנים קודם לכן ותמונות נוספות אשר
27 צולמו על ידי עובדי המשיב (מ/ש/9) צולמו בחודש מאי 2013 לאחר תחילתו של ה"שיפוץ הכללי" כך
28 שגם בהן אין כדי לסייע).
29

30 63. שני העדים מטעם העוררים העידו כי לא שררו במבנה (לפני שיפוצו) תנאי מגורים בסיסיים. מר
31 בדוי, אשר יישא בנטל המס של שני הצדדים לעסקה, השיב בכנות בחקירתו כי אדם רגיל "בוודאי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

- 1 **שלא** היה גר במבנה וכי המקום **"בוודאי שלא"** היה ראוי למגורי משפחות – **"למשפחה נורמלית**
2 **זה פחד"**.
- 3 העד שפיגל אמר בבירור כי **"אי אפשר היה להשתמש בנכס בשום אופן כלשהו"** והסביר כי ניסה
4 להשכיר את המבנה אולם **"אף אחד לא רצה לשכור"**.
- 5 מצטיירת מעדויות אלו תמונה לפיה לא מדובר היה בבית "מיושן" או "בלתי מתוחזק" אלא במבנה
6 אשר מזמן איבד את "צלמו" כבית מגורים.
7
- 8 כפי שהוטעם בעניין **וינדט** (מפי כבוד השופט בר): **"הפוטנציאל** [של ממש לשמש למגורים]
9 **שמשמעותו היא גם אדם סביר בעל דרישות סבירות** [נ]ראה נכס זה כבחירה סבירה לשמש לו
10 **לצורך מגוריו"**.
- 11
- 12 64. כאן המקום להזכיר כי המבנה שימש כמפעל לייצור פיצוחים **במשך למעלה משלושים שנה** ולאחר
13 מכן התנהל בו עסק של ייצור תמרורים ורמזורים במשך מספר שנים נוספות. יש מקום להסיק מכך
14 כי המבנה הספיק לאבד כל צביון "ביתי" בשל השילוב בין **משך** השימוש העסקי לבין **מהות** השימוש
15 העסקי (דהיינו, לתעשייה).
16
- 17 אמנם ברור כי דירה עשויה להישאר "דירת מגורים" גם אם נעשה בה שימוש עסקי או מסחרי
18 כלשהו. דירה ששימשה, לדוגמה, משרד עורכי דין במשך עשור עשוי להישאר "דירת מגורים" לכל
19 דבר ועניין (בהתאם לנסיבות המקרה). דוגמה זו מצויה אפוא בקצה אחד של קשת המקרים
20 האפשריים. מאידך **שימוש תעשייתי במהלך כשלושה וחצי עשורים** עלול לגרום לנכס לחדול להיות
21 "דירת מגורים" ולהפוך למבנה סתם. לטעמי כך היה במקרה דנן.
22
- 23 דומה כי בכך, בין היתר, נבדל המקרה הנוכחי מזה שנדון בעניין **בטאט** הנ"ל. שם הוסב בית
24 המגורים לשימוש משרדי של חברת מחשוב וכעבור שנתיים המבנה נמכר. על רקע זה כבוד השופט
25 מלץ כתב:
26
- 27 **"המערערים לא ערכו כל שינוי פיסית בבית, שהמשיך להיות, כאמור, בשימוש**
28 **יומיומי... גם אם נניח, כי במהלך השנתיים האחרונות התערער מצבו של הבית, הרי**
29 **עצם העובדה שנעשה בו שימוש של קבע מלמדת, כי המקום המשיך למלא את ייעודו**
30 **הפונקציונאלי כדירה: מים זורמים, חשמל, שירותים, מטבח וכדומה. יתרה מזאת,**
31 **נקבע, כי השימוש שנעשה בו היה על-ידי נקבניות, העובדות על ציוד ממוחשב, ואין**
32 **לשער, שמישהו היה משאיר ציוד יקר במבנה מט לנפול, אשר, כדברי ועדת הערר,**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 'היה במצב של התפוררות'. העובדות, כפי שהוצגו לפני הערכאה הקודמת, לא חייבו
2 את המסקנה, כי הבית חדל מלהיות ראוי למגורים, אלא דווקא את המסקנה, כי לא
3 אירע במבנה כל שינוי דראסטי, העשוי להסיר ממנו את אופיו כבית מגורים. ידוע לנו,
4 כי לא נעשו כל שינוי או הריסה מכוונים של חלק מהמבנה, ולאחר שהתבוננתי
5 בתצלומי הבית, אשר הבלאי הטבעי החמור אמנם ניכר בו, אינני מוצא, כי הוא מגיע
6 לדרגת התפוררות כה חמורה עד כי זו גרמה תוך שנתיים לשינוי איכותי בסיווגו של
7 המבנה. לא ההתבלות החיצונית של הנכס היא הרלוואנטית, כי אם קיומם של
8 האלמנטים הפיסיים, ההופכים מבנה לבית מגורים."
9

10 הנסיבות המתוארות שונות בתכלית מנסיבות ערר זה, הן מבחינת מהות השימוש האחר והן מבחינת
11 משך השימוש האחר (ויש עוד להעיר כי מאז נתינתו של פסק דין בטאט בשנת 1989 פסיקת בית
12 המשפט העליון בנושא זה המשיכה להתפתח).
13

14 65. כאמור הפסיקה הציבה מבחן של "קיום פוטנציאל ממשי לשמש למגורים". במקרים מסוימים
15 פוטנציאל זה נלמד מקיומם של מתקנים ואביזרים הנחוצים למגורים, וזאת מפני שהימצאות
16 המתקנים מראה כי תוך זמן לא ארוך מדי ובהשקעה כספית לא גדולה מדי אדם עשוי להיכנס לדירה
17 ולגור בה מגורי קבע. במקרה הנדון גם בדוי וגם שפיגל העידו כי הכלים הקיימים (אסלות, כיורים,
18 אמבט, מטבח) היו ישנים ומיושנים ביותר והם אף הוצאו והוחלפו בזמן "השיפוץ היסודי". דהיינו
19 פוטנציאל המגורים לא התקיים בזכות אותם מתקנים עתיקים. הפוטנציאל התקיים בשל התאמת
20 מעטפת המבנה, מיקומו, והמצב התכנוני שלו לאפשרות של מגורים – כפי שאותם גורמים התאימו
21 משך שנים רבות גם לשימוש אלטרנטיבי – דהיינו לתעשייה קלה. בפני רוכש המבנה בשנת 2012
22 עמדו חלופות שונות ומגוונות לשימוש בו, ובאותה מידה שהוחלט להפוך את המבנה לבניין מגורים
23 יכול היה הרוכש להחליט למשל לעשות ממנו משרד עורכי דין או גלריה לאומנות. השימוש שנעשה
24 לאחר השיפוץ היסודי איננו בהכרח מלמד על אופי המבנה לפני ביצועו.
25

26 66. דומה כי יש גם בשימוש בביטוי "שיקומו ושיפוצו" של המבנה המרכזי בחוות הדעת של השמאי
27 בנגינו כדי להעיד על מצב המבנה בעת כתיבת חוות הדעת האחרונה (מרץ 2008).
28

29 67. כאמור, לא הוכח בפנינו היקף "השיפוץ הזמני" אשר לפי טענת בדוי בוצע בשנת 2010 או 2011.
30 שיפוץ זה לא הוזכר בתצהיר העדות הראשית של בדוי אשר נחתם ביום 16.7.2014. הוא לא הוזכר
31 בכתב הערר אשר הוגש בהליך דנן. רק בחקירתנו הנגדית סיפר בדוי כי "תיקנתי זמני" ו"ניקינו
32 סידרנו" עם קבלת החזקה מידי שפיגל בשנת 2010. לא הוגש כל מסמך בקשר לכך. קשה אפוא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 להיווכח כי היה באותו "שיפוץ זמני" כדי להשמיש את המבנה באופן המחזיר את אופיו כדירת
2 מגורים.

3
4 68. באשר לשיפוץ היסודי (לגביו אין מחלוקת כי בשלב כלשהו הוא בוצע) אין הוכחה לכך כי הוא נעשה
5 לפני שהבעלות במבנה נרכשה על ידי בדוי. בדוי העיד כי:
6 "ת. השיפוץ הגדול לא זוכר מתי.
7 ש. זה אחרי שרכשת מלון?
8 ת. כשרכשתי מלין. יכול להיות 2012 פלוס מינוס".
9 (עמוד 16, שורה 25 עד עמוד 17, שורה 1).

10
11 בהמשך סיפר בדוי כי "השיפוץ הכללי בערך 2012, בזמן שקניתי רשמי".
12 (עמוד 17, שורה 12).

13
14 ולאחר מכן כאשר נשאל מתי התחיל להשכיר למשפחות, השיב "נכון זה היה אחרי ששיפצתי. אחרי
15 הרכישה מלין."
16 (עמוד 18, שורות 17-18).

17
18 על פי עדותו של מר זרנצ'ינסקי אשר העיד מטעם המשיב, בחודש יוני 2013 נערך ביקור במקום על
19 ידי רכזת מטעם המשיב וכי: "הנכס היה בשיפוצים בביקור שלה [של הרכזת] הוא [בדוי] אמר שהוא
20 עורך את השיפוצים בנכס".
21 (עמוד 24, שורה 1).

22
23 69. גם לפי שורת ההיגיון, יש לשער כי בדוי לא נטל על עצמו את העלות הממשית של השיפוץ הכללי כל
24 עוד מעמדו המשפטי כלפי הנכס לא היה מוסדר ומתועד, אלא המתין עד לרכישת הבעלות לפני
25 שעמד בהוצאות השיפוץ. כך גם משתמע מדבריו בפני הוועדה.

26
27 לא הוגש כל מסמך בקשר לביצוע השיפוץ הכללי (למשל הסכם עם קבלן, שרטוט או חשבונית) שיכול
28 להעיד על עיתוי העבודה. לא מצאתי עיגון בראיות לאמור בסעיף 17(א) לסיכומי העוררים ממנו עולה
29 כי השיפוץ היסודי בוצע והושלם עוד לפני ההשכרה לברדה ביום 1.1.2012. מר ברדה עצמו, כזכור,
30 לא זומן למתן עדות.

31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

- 1 אשר על כן, לא הוכח שהשיפוץ הכללי נעשה לפני רכישת הנכס, כך שעלינו להסיק כי בעת עסקת
2 המכירה מושא הערר מצבו הפיזי של המבנה המרכזי **נותר כפי שהיה** בשנים הקודמות (כאשר לא
3 הוכח דבר לגבי "השיפוץ הזמני", לא עצם התרחשותו ולא היקפו).
4
- 5 70. בנושא הארנונה, נראה כי שפיגל פעל על דעת עצמו כדי לחסוך בתשלומי ארנונה ולא שיתף את מר
6 לין, הבעלים, בהליכים אלה. לכן ייתכן ששפיגל טען דברים לגבי מצב הנכס שמר לין עצמו לא היה
7 טוען. מנגד יש לשער כי שפיגל ידע כי הגשת בקשה לפטור מארנונה תגרור ביקור במקום מטעם
8 העירייה לפני מתן כל החלטה בבקשה, כך שלא היה טעם לתאר בכתב הבקשה את מצב הנכס באופן
9 שאיננו תואם את המציאות בשטח. והנה כתב מר שפיגל בתאריך 31.3.2009 כי "**הנכסים** [שתי
10 קומות המבנה המרכזי] **לא ראויים לשימוש**" ואילו בערעור שהגיש ביום 24.5.2009 נאמר "**במצב**
11 **הנוכחי אי אפשר להשתמש בו וגם אי אפשר להשכירו**".
12
- 13 בדו"ח ממצאי ביקורת החוץ אשר נערך על ידי העירייה אין מסקנה לכאן או לכאן.
14
- 15 71. בכתב התשובה שהוגש על ידי העירייה בערר הארנונה כלל לא הוכחש כי הנכס "**נטוש ומוזנח**".
16 טענת העירייה הייתה כי, **לעניין סעיף 330 לפקודת העיריות** ובהתאם לפסק דין קידר הנ"ל, כדי
17 לזכות בפטור מארנונה הנכס חייב להיות "הרוס או ניזוק" וזאת כתוצאה מאירוע חד פעמי.
18
- 19 על פי טענת העירייה, היות ובמקרה זה לא התרחש אירוע כזה, אלא מצב המבנה התדרדר על פני
20 זמן, אין מקום לפעול לפי סעיף 330 הנ"ל.
21
- 22 לטעמי אין בסיס להקיש דבר מעמדת העירייה בעניין הארנונה לסוגיית מעמד המבנה כ"דירת
23 מגורים" על פי חוק מיסוי מקרקעין.
24
- 25 כותרתו של סעיף 330 לפקודת העיריות היא "**בניין שנהרס או ניזוק**" והוא מצוי בסימן ב לפרק
26 חמישה-עשר לפקודה שכתרתו "**חילופי בעלים ומחזיקים ואבדן הנכס**". ברי כי **לעניין מיסוי**
27 **מקרקעין** מבנה מסוים עלול לאבד את אופיו כ"דירת מגורים" על פי המבחן האובייקטיבי אשר
28 הותווה בפסיקה מבלי להיות "הרוס" או "ניזוק" כפי שנדרש בפקודת העיריות, וכן ברור כי הוא
29 עשוי לחדול להיות "דירת מגורים" כתוצאה מתהליך על פני זמן ולא דווקא כתוצאה מאירוע או
30 אסון חד פעמי (יתרה מזאת, הייעוד למגורים עשוי להיפסק ללא כל נזק או פגיעה בתקינות המבנה
31 – ואפילו תוך השבחתו – אם הבעלים יחליט להוציא ממנו את המתקנים והאביזרים הדרושים
32 למגורים ולהסב את המבנה לייעוד אחר). דהיינו, אין בתשובת העירייה לעניין החיוב בארנונה כדי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 להעלות או להוריד לעניין פתרון הסוגיה המונחת לפנינו מפני שתשובה זו ניתנה **במישור משפטי**
2 **שונה לחלוטין**. ואילו **במישור העובדתי** אמירתו של שפיגל בבקשת הפטור כי **"הנכסים לא ראויים**
3 **לשימוש"** כלל לא נסתרה על ידי העירייה.
4

5 72. במאמר מוסגר אציין כי אינני משוכנע כי אופן הצגת פסק דין **קידר** בכתב התשובה הנ"ל מטעם
6 העירייה היה לגמרי מדויק: בעניין **קידר** בית המשפט מצא לנכון להבחין בין נכס שעודנו "בניין"
7 לבין נכס אשר בשל הרס או נזק הפך ל"לא בניין", וכל זאת לאור סמכותה של העירייה להטיל
8 ארנונה על בניינים. אגב בירור השאלה האם הנכס שנדון שם נותר בבחינת "בניין" אם לאו, הוסיף
9 בית המשפט והעיר, מן ההיבט של הוכחת מצב הנכס, כי:

10

11 **"...לאור הנוסח של סעיף 330 והמינוח – 'נהרס' ו'ניזק' הרי קל יותר להיווכח כי תנאי**
12 **הסעיף התקיימו כאשר הנזק או ההריסה נגרמו מאירוע חד פעמי ברור – כגון שריפה**
13 **או הריסה. לעומת זאת, הזנחה ממושכת, אף שעשויה לפגוע במצב הנכס, אין די בה,**
14 **בהעדר נסיבות מיוחדות והוכחות ברורות כדי להביא למסקנה כי תנאי סעיף 330**
15 **התקיימו."**

16

17 לעניות דעתי אין באמור קביעה כי **בכל מקרה** נדרש מאורע הרסני חד פעמי. אולם אנו כמובן איננו
18 דנים בחוקי הארנונה ודי לומר כי לעניין מיסוי מקרקעין נכס פלוני עשוי להישאר "בניין" אך לחדול
19 להיות "דירת מגורים" לעניין החוק על פי המבחן האובייקטיבי.
20

21 73. אמנם המחלוקת בנושא הארנונה הסתיימה עם סיווג המבנה מחדש למגורים **"בהתאם לייעודם**
22 **המקורי** [של הנכסים]" אך זאת נעשה **"בהתאם להסכם פשרה שנחתם ביום 23.6.2010"** (הסכם
23 הפשרה עצמו לא הוצג בפני ועדת הערר). יש לשער כי הפשרה שהושגה איזנה בין תביעתו של שפיגל
24 לפטור קבוע מפאת העדר אפשרות שימוש, לבין השארת הסיווגים הקודמים הגבוהים יותר של
25 המבנה על כנם (משרדים, וקודם לכן תעשייה ומלאכה).
26

27 אינני סבור כי יש בפשרה זו ובסיווג החדש של המבנה לצורכי ארנונה כדי להכתיב את התוצאה
28 לגבי סוגיית "דירת המגורים" במישור מיסוי המקרקעין, בייחוד כאשר לא הובאה כל ראיה
29 אובייקטיבית כי השתנה מצב המבנה לטובה בחודשים שקדמו להשגת הפשרה (וגם לא הוכח כי
30 נערכה ביקורת חוזרת מטעם העירייה לפני החתימה על הפשרה ולאחר זו שהייתה באפריל 2009).
31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

74. כאמור, מר בדוי העיד בחקירתו הנגדית כי לאחר שהוא קיבל לידיו את חזקה במבנה מידי שפיגל בשנת 2010 הוא החל להלין במקום עובדים (ככל הנראה הכוונה לפועלים זרים) (עמוד 15, שורה 5 ואילך; עמוד 17, שורה 19 ואילך; עמוד 18, שורה 2 ואילך).
- לנושא זה עשויה להיות השלכה לגבי שני היבטים שונים: ראשית, לינת הפועלים במקום בשנת 2010 או בשנת 2011 עשויה להראות כי המבנה אכן היה בבחינת "דירה המיועדת למגורים לפי טיבה" באותה תקופה, ושנית היא עשויה לקיים את המבחן החלופי שנמצא בהגדרת "דירת מגורים", דהיינו "דירה... שבנייתה נסתיימה... ומשמשת למגורים". להיבט השני נשוב בהמשך.
75. נושא הלנת העובדים לא קיבל כל ביטוי בתצהיר העדות הראשית של בדוי. למרות שלכאורה הנושא חשוב להילוך טענותיהם של העוררים, אין לו זכר בתצהיר. אדרבה, כותב בדוי כי "כאשר אני ואשתי קיבלנו החזקה בנכס ובכלל זה במבנה הגדול, השכרנו אותו למר ברדה עמוס על פי הסכם שכירות מיום 01.01.2012" (סעיף 9(ג) לתצהיר). משתמע מניסוח זה כי השכרת המבנה לברדה הייתה הפעולה הראשונה שנעשתה על ידי בדוי לאחר קבלת החזקה לידיו. כאמור, כל פרשת הלנת הפועלים נעדרת מן התצהיר. כך גם לגבי כתב הערר שהוגש מטעם העוררים – אין כל אזכור לתקופת הלנת הפועלים.
76. על פי עדותו של בדוי בחקירה הנגדית, ההתקשרות בעניין ההלנה הייתה עם "קבלן" דהיינו עם מעסיק הפועלים (עמוד 15, שורה 7). לא הוגש כל מסמך (חוזה, חשבון, קבלה) המתעד את פעילות ההלנה.
- קשה אפוא לקבל את גרסת הלנת הפועלים כמוכחת, והיא נותרה בבחינת גרסה כבושה. יתרה מזאת, גם אם נניח כי אכן שוכנו פועלים במבנה מעת לעת במצבו אז, אין בכך כדי להוכיח כי על פי המבחן האובייקטיבי המבנה היה באותה עת "דירת מגורים" כמשמעותה בחוק. המציאות העגומה מלמדת (כפי שבדוי עצמו העיד – עמוד 17, שורה 16 עד שורה 19) כי פועלים לנים במקומות שאינם בהכרח ראויים, אפילו ברמה צנועה, למגורי אדם (או כפי שהשיב בדוי כאשר נשאל אם המבנה היה ראוי למגורים: "למשפחות? בוודאי שלא...").
- על כן, גם אם היינו מקבלים את גרסת הלנת הפועלים כמוכחת אין בה כשלעצמה כדי להוביל למסקנה כי המבנה היה "דירה המיועדת למגורים לפי טיבה", כפי שביטוי זה פורש בפסיקה.
77. יש להזכיר כי לפי עדותו של בדוי הוצא "צו 3" לגבי המבנה (וגם בקשר לכך לא הומצא כל מסמך). נראה כי הכוונה היא להודעה על פי סעיף 3(א) לחוק עזר לתל אביב-יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב-2001, על פיו ראש העירייה רשאי לדרוש ביצוען של עבודות אם "בניין עלול לסכן את המחזיקים, את הציבור או את הנכסים הסמוכים".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 אמנם אין בהוצאת הודעה כאמור הוכחה חותכת לכך כי אין במבנה "פוטנציאל של ממש למגורים"
2 על פי המבחן האובייקטיבי הנ"ל, אך כן יש בה עדות נוספת למצב הירוד של המבנה הנדון ולהזנחה
3 שפקדה אותה.
4

5 78. אוסיף הערה אחת לפני סיום חלק זה: הוועדה שמעה מפי מר שפיגל כי מר לין היושב בצרפת, לא
6 היה מעוניין להשתתף בהוצאות לשיפור מצב המבנה, למשל לתיקון גג הבניין (עמוד 10, שורות 2 -
7 3) ומר בדוי אישר למעשה כי רצונו של לין היה למכור את הנכס ולא לשפצו (עמוד 21, שורות 10 -
8 11).
9

10 במקרה כגון זה, כאשר מצב המבנה הולך ומתדרדר ואין בעל הבית מעוניין לתחזק אותו ולדאוג
11 לתקינותו הבסיסית, לא ייפלא הדבר אם המבנה יחדל להיחשב "דירת מגורים" ואם כן, אל לו לבעל
12 הבית לבוא בדרישה להענקת פטור ממס על חשבון כלל משלמי המסים. למעשה הוא נתן לבניין שלו
13 להיגרע מ"מצבת הבניינים לדיור" בישראל ובמקרה כזה תכליות חוק מיסוי מקרקעין בנושא "דירת
14 מגורים" אינן מתקיימות.
15

16 79. על כן, הגעתי למסקנה כי בנסיבות העניין ונכון למועד עסקת המכירה, המבנה המרכזי לא היה
17 "דירה המיועדת למגורים לפי טיבה".
18

ח. דיון ומסקנה בשאלת קיום דירה "המשמשת למגורים"

19
20
21 80. בסיכומי העוררים הועלתה הטענה כי אף אם המבנה הנדון לא היה בבחינת "דירה המיועדת
22 למגורים לפי טיבה" בעת מכירתו, אזי הוא שימש למגורים בפועל בעת מכירתו ועל כן די בכך כדי
23 להכשירו כ"דירת מגורים" כמשמעותה בסעיף 1 לחוק. טיעון זה מבוסס על הגישה כי בהגדרת
24 "דירת מגורים" קיימים שני מבחנים חלופיים ודי במילוי אחד מהם כדי שהנכס הנבחן ייחשב
25 ל"דירת מגורים": או שהמבנה משמש בפועל למגורים (ואז אין הוא חייב להיות "מיועד למגורים
26 לפי טיבו") או שהנכס "מיועד למגורים לפי טיבו" (ואז אין הוא חייב לשמש למגורים בפועל), (וראו
27 נמדר, שם, פסקאות 512 ו-513).

28
29 81. טיעון זה כלל לא הועלה בכתב הערר, אולם הוא ראוי להתייחסות ולו קצרה.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 82. ישנן רק שתי אפשרויות של "שימוש למגורים" בתקופת המכירה במקרה דנן: בזכות הלנת הפועלים
2 במקום, לפי גרסתו של בדוי, או בזכות מגוריו של ברדה במקום, שוב לפי גרסתו של בדוי.

3
4 83. האפשרות הראשונה מעלה שלוש בעיות שונות:

5
6 (א) כפי שהוסבר (ראו סעיפים 74 עד 76 לעיל) כלל לא הוכח בראיות מוצקות כי אכן לנו במקום
7 פועלים.

8 (ב) אף אם נקבל את גרסתו של בדוי בנושא זה, הרי הלנת הפועלים הייתה חייבת להיפסק, לכל
9 המאוחר, בעת חתימת ההסכם עם ברדה, בראשית שנת 2012. דהיינו לינת הפועלים במקום
10 לא נמשכה לעבר מועד עריכת עסקת המכירה שהייתה בספטמבר 2012 כך שספק אם היא
11 כלל רלבנטית לעניין (אף אם לא נדקדק יתר על מידה בעניין דרישת השימוש למגורים **בהווה**
12 לפי לשון הסעיף).

13 (ג) אף אם נקבל את גרסתו של בדוי בעניין הלנת הפועלים, ספק רב אם הלנה כזו מהווה שימוש
14 "למגורים" כנדרש בהגדרת "דירת מגורים". בעניין **חכים** הנ"ל בית המשפט העליון נדרש
15 בהרחבה למשמעות המונח "דירת מגורים". כבוד השופט עמית הגיע למסקנה, לאחר בחינת
16 תכליות החוק בנושא דירות מגורים ותולדות התיקונים השונים שנעשו בהוראות החוק, כי
17 יש לפרש את מונח "מגורים" כמכוון ל"**מגורי קבע**" תוך ציון כי "**תכליתו של הפטור ממס**
18 **שבח בגין מכירת דירת מגורים היא סוציאלית, והוא בא לעולם מתוך הסתכלות על דירת**
19 **המגורים של המשפחה המשמשת למגורי קבע שלה...**" (סעיף 30 לפסק הדין).

20 אמנם במקרים של "הלנת פועלים" המעסיק מספק "דיוור" לעובדיו והם "לנים" במקום, אך
21 לא די בכך כדי להבטיח כי המקום עצמו ייחשב ל"דירת מגורים" כמשמעותה בחוק, ובייחוד
22 לאור הפרשנות המחייבת שניתנה למונח בעניין **חכים**. הספק בעניין יגבר ככל שמשך השהייה
23 הממוצע במקום הוא קצר יותר, התחלופה גבוהה יותר, ורמת המחייבה במקום ירודה יותר.
24 למותר לציין כי קיימת קשת רחבה של נסיבות שונות וכל מקרה חייב להיבחן לפי עובדותיו.
25 אולם במקרה הנוכחי, פרט לאמירותיו הכלליות של בדוי בחקירתו הנגדית, לא הובאו ראיות
26 כלל בעניין הלנת הפועלים ואינני מוכן להניח הנחה על גבי הנחה: גם שאכן לנו פועלים
27 במקום וגם שלינתם שם הגיעה לכדי "מגורי קבע" כנדרש בהתאם להלכת **חכים**.

28
29 84. באשר לקבלת האפשרות השנייה, לפיה עמוס ברדה התגורר במבנה לפני מכירת הבעלות בו לידי
30 בדוי, קיימים לפחות ארבעה קשיים:

31



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

- 1 (א) גם מר ברדה לא זומן להעיד והדבר חייב להיזקף לחובתם של העוררים.
- 2 (ב) חוזה השכירות שנכרת איתו (נספח 11 לכתב הערר) הוא טופס סטנדרטי שכלל איננו מגלה
- 3 את מטרת השכירות. אמנם סעיף 3 לטופס החוזה נושא את הכותרת "מטרות השכירות
- 4 ותקופת השכירות" אך המקום למילוי מטרת השכירות באותו סעיף הושאר ריק. דהיינו אין
- 5 בפנינו כל מסמך המראה לאיזה צורך או מטרה שכר ברדה את המבנה.
- 6 (ג) אמנם הוצגו מסמכים אשר הוצאו על ידי עיריית תל אביב – יפו המראים כי שם המחזיק
- 7 בנכס לצורכי ארנונה הוסב לעמוס ברדה החל מיום 15.6.2012 (מכתב העירייה מיום
- 8 17.6.2012 אשר הוצא על ידי "מחלקת אכיפה מגורים-חוליה 35") וכן חשבונות ארנונה
- 9 תקופתיים משנת 2013 על שם עמוס ברדה בהם מופיע סיווג הלקוח כ"פרטי-מגורים". אולם
- 10 אין במסמכים אלה כדי להוסיף או לחדש כי הרי מצינו שמאז הסכם הפשרה בין העירייה
- 11 לבין שפיגל משנת 2010 בעניין בקשת הפטור, שונה סיווג המבנה למגורים בהסכמה וכפשרה
- 12 וסיווג זה לא השתנה עד עצם היום הזה. אולם, כפי שכבר נאמר, אין בכך כדי להעיד על מצב
- 13 המבנה בפועל לצורך יישום הגדרת "דירת מגורים" בחוק מיסוי מקרקעין.
- 14 (ד) אין זה סביר כי ברדה התחיל להתגורר במבנה מגורי קבע (אם הוא כלל עשה בו שימוש כזה)
- 15 לפני שהמבנה שופץ שיפוץ כללי. כבר הסקנו מן הראיות הקיימות בתיק כי שיפוץ כללי לא
- 16 בוצע לפני שבדוי רכש את הבעלות במבנה מלין, כלומר לא לפני ספטמבר 2012. ואם כן, אין
- 17 דרך לקבל את הטענה כי ברדה עצמו גר במבנה מגורי קבע לפני מועד עסקת המכירה כי
- 18 הדבר איננו מתיישב עם יתר הראיות.
- 19
- 20 85. הגענו אפוא למסקנה כי אין בסיס בראיות שהובאו כדי לקבוע כי המבנה היה "דירה שמשמשת
- 21 למגורים" בעת מכירתו.
- 22

ט. השלכות המסקנה

- 23
- 24
- 25 86. המסקנה הכוללת שמתחייבת מכל האמור לעיל היא כי בחודש ספטמבר 2012 המבנה המרכזי לא
- 26 היה בבחינת "דירת מגורים". די בכך כדי לדחות את הערר בעניין מס שבח על כל חלקיו וחלופותיו.
- 27
- 28 87. בין השאר, המסקנה הנ"ל פוטרת אותנו מן הצורך לדון בשתי סוגיות אלו:
- 29
- 30 (א) האם כל אחת מקומות המבנה הייתה "דירת מגורים מזכה" כמשמעותה בסעיף
- 31 49(א) לחוק.
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 כידוע, הגדרת המונח שם כוללת תנאי לפיו דירת המגורים שימשה בעיקרה למגורים לפחות
2 בארבע השנים שקדמו למכירתה (לפי אחת החלופות). על פי אותו סעיף "יראו תקופה שבה
3 לא נעשה בדירה שימוש כלשהו... כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים...".
4

5 המבנה נמכר כזכור ביום 11.9.2012, כך שכדי להיחשב "דירת מגורים מזכה" כל אחת מן
6 הקומות הייתה צריכה לשמש למגורים, או לא להיות בשימוש כלל, החל מיום 11.9.2008.
7

8 ראשית, קיים סימן שאלה, כמתואר לעיל, לגבי השימוש הנטען להלנת עובדים וכיצד שימוש
9 זה – אם הוא אכן נעשה – יסווג. שנית, קיימת אי בהירות בעדויות לגבי מועד הפסקת
10 השימוש המסחרי והתעשייתי של השוכר ריחאן ולא הוברר באופן וודאי כי השימוש שלו
11 במבנה לא "גלש" מעבר לתאריך 11.9.2008. אמנם לפי עדותו של שפיגל, ריחאן התפנה עוד
12 בשנת 2007 (וראו עמוד 11, שורות 13-14; עמוד 13, שורות 10-11; עמוד 31, שורות 9-10),
13 אך מנגד, בהערכת השווי לחודש פברואר 2008 (ארבע וחצי שנים לפני עסקת המכר) כותב
14 השמאי כי "נאמר לי" כי קומת הקרקע "מושכר ומשמש לייצור תמורים" והוא עצמו ראה
15 כי הקומה העליונה "מושכרות ומשמשות כמשרדים", והכל בלשון הווה.
16

17 ריחאן עצמו לא הובא להעיד. אולם כאמור לאור מסקנתנו אין אנו חייבים להכריע בסוגיה
18 זו.
19

20 (ב) אילו היה נקבע כי מדובר בדירות מגורים אך לא בדירות מגורים מזכות, הייתה עולה שאלת
21 תחולתו של סעיף 6א להוראת השעה במקרה דנן ובפרט בקשר לנפקות העדר קביעה חוזית
22 בהסכם המכר, כפי שנדרש בסעיף 6א(ג)(3) להוראת השעה, לפיה על הדירות לשמש למגורים
23 במשך שנתיים רצופות כאמור בסעיף 6א(ז) להוראת השעה. העוררים ניסו להגדיר תנאי זה
24 כטכני שניתן בנסיבות העניין להתעלם מאי קיומו. הדבר כלל איננו ברור, ולפחות במישור
25 העיוני נראה כי דרישת סעיף 6א(ג)(3) יורדת לשורש תכלית מתן הפטור לדירת מגורים שאינה
26 מזכה בעת מכירתה.
27

28 88. נפנה עתה לדון בנושא החיוב במס רכישה.
29
30
31
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

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
27
28
29
30
31

י. החיוב במס רכישה

89. כידוע, הגדרת המונח "דירת מגורים" הכלולה בסעיף 9 לחוק לעניין הטלת מס רכישה שונה מזו המופיעה בסעיף 1 לחוק ומשמשת לעניין הטלת מס שבח.

זאת לשון ההגדרה שבסעיף 9(ג) לחוק:

"דירת מגורים" – כל אחת מאלה:

(1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים..."

בהלכת פרידמן (ע"א 278/84 פרידמן נ' מנהל מס שבח מקרקעין (10.8.1987)) נשאל:

" מהי הפרשנות שיש לתת להגדרת 'דירת מגורים' בתקנות [היום, בסעיף 9 לחוק – ה.ק] לאור העדרן של המלים 'לפי טיבה?' ההגדרה בחוק, הכוללת את המלים 'לפי טיבה', מכוונת לבחינה אובייקטיבית של טיב הדירה. בתקנות [היום, סעיף 9], לעומת זאת, מושם הדגש על הייעוד לשמש למגורים בפועל ולא על בחינה אובייקטיבית של טיב הדירה.

...

ומכאן לקביעת המבחן: מהי 'דירת מגורים' על-פי התקנות? נראה, כי המבחן לייעוד הדירה למגורים חייב לכלול שני אלמנטים: אלמנט אובייקטיבי - הטמון בחלק ההגדרה הדורש שתהא זו 'דירה' - ואלמנט סובייקטיבי הטמון בכוונת הרוכש לייעוד את ה'דירה' לשמש למגורים."

90. במקרה דנן, לא קיים ספק כי כוונת הרוכשים, בני הזוג בדוי, הייתה להפוך את המבנה למקום מגורים מחודש ומשופץ וכך אכן נעשה בפועל. דהיינו, דווקא במישור הסובייקטיבי, באשר לתוכניות לעתיד שהוא מבחן ייחודי לעניין מס רכישה, יש ממש בטענות העוררים ו"סופו מעיד על תחילתו".

דא עקא, קיימת בהקשר זה משוכה נוספת: האם הנכס הנרכש כלל היה "דירה" בעת העסקה? קבענו כאמור כי המבנה לא היה "דירת מגורים" לעניין מס שבח. האם, למרות זאת, תיתכן תוצאה לפיה לעניין מס רכישה אותו מבנה כן ייחשב ל"דירה"? הדבר אפשרי, למשל, אם נאמץ פרשנות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

- 1 הגורסת כי המילה "דירה" בהגדרות "דירת מגורים" בסעיפים 1 ו-9 לחוק אין משמעותה "מעון,
2 משכן, בית מגורים" (כאמור במילון אבן-שושן המרוכז, לדוגמה) אלא כל "מערכת חדרים או
3 תאים", יהיה ייעודו אשר יהיה, כפי שנקבע בהגדרת המונח "דירה" בסעיף 52 לחוק המקרקעין,
4 התשכ"ט-1969. אולם גישה שניה זו איננה רווחת ודומה כי הפרשנות המועדפת לעניין יישום חוק
5 מיסוי מקרקעין היא כי "דירה" היא מקום אשר דרים בו, דהיינו מקום מגורים.
6
- 7 91. מכאן, אם קבענו כממצא כי המבנה המרכזי דן איבד במרוצת השנים את צביונו כבית מגורים והפך
8 למבנה סתם ששימש משך עשורים רבים מפעל תעשייתי דווקא, אזי כיצד נוכל לכנותו "דירה"
9 לעניין מס רכישה? אכן כוונת הרוכשים הייתה "להחזיר עטרה ליושנה" ולהסב את המבנה לשימוש
10 למגורים ובכך מתקיים המבחן הסובייקטיבי, אך היסוד ההכרחי הראשון שבהגדרה – קיום
11 "דירה" – עדיין איננו מתקיים.
12
- 13 92. בנקודה מסוימת זו קשה לקבל את הסברה המוצגת בספרו של נמדר (שם, פסקה 1805) לפיה:
14
- 15 **"בית המשפט פירש את ההגדרה שבסעיף 9 בצורה גמישה, במובן זה שגם מבנה**
16 **שאינו מיועד למגורים לפי טיבו יכול להיחשב לדירת מגורים אם יש לו פוטנציאל**
17 **למגורים, ובתנאי שיתקיים המבחן הסובייקטיבי האמור לעיל. כך, למשל, דירה**
18 **הרוסה שאין בה מיתקנים שונים, הגם שלא תיחשב לדירת מגורים לצורך מס שבח,**
19 **היא עשויה להיחשב לכזאת לצורכי מס רכישה, אם הקונה מייעד אותה למגורים ואם**
20 **לפי המבחן הכלכלי עדיף לשפץ דירה כזו מאשר להורסה."**
21
- 22 לדידי, אותם גורמים אשר יביאו למסקנה כי מבנה פלוני חדל להיות "דירה המיועדת למגורים לפי
23 טיבה" לעניין מס שבח – כגון העדר מתקנים חיוניים לקיום מגורי קבע בתנאים בסיסיים – יביאו
24 מניה וביה למסקנה כי אותו מבנה כבר איננו בחזקת "דירה", דהיינו הוא הפסיק להיות "מעון,
25 משכן, בית מגורים".
26
- 27 חשוב מכל, מבחינת תכלית החוק, המעניק לעתים הקלה במס רכישה דווקא לדירת מגורים, כפי
28 שנתבע במקרה דנן, אין הצדקה להטיב עם רוכשי מבנה אשר איבד את אופיו כבית מגורים. הרי
29 אין חולק כי אדם הקונה מבנה אשר מעולם לא היה מיועד למגורים עם הכוונה לשנות את ייעוד
30 המבנה לשימוש למגורים (למשל, הסבת "לופט" תעשייתי לדירת יוקרה) איננו רוכש דירת מגורים,
31 חרף כוונותיו לעתיד. לטעמי אין הבדל, מן ההיבט הפיסקאלי, בין דוגמה אחרונה זו, לבין המקרה
32 בו נרכש מבנה שפעם היה בית מגורים אך כבר איננו כזה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1
2 לפיכך, נאלץ אני להגיע למסקנה כי גם בעניין מס רכישה אין מקום לקבל את טענות העוררים.

יא. סיכום

3
4
5
6 הייתי מציע אם כן לחברי הוועדה לדחות את הערר כולו לנוכח המסקנה כי בנסיבות המקרה המבנה
7 הנדון חדל להוות "דירה" ו"דירת מגורים". הייתי מחייב את העוררים לשלם למשיב הוצאות משפט
8 בסכום כולל של 30,000 ש"ח, אשר יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום אם לא ישולם תוך 30 ימים.

צבי פרידמן, רו"ח:

9
10
11
12 קראתי בעיון רב את חוות דעתו המלומדת של כב' יו"ר הוועדה, השופט ה' קירש שנומקה בהרחבה
13 ובפירוט רב, ואני מצטרף לדעתו שאין המדובר, במקרה דנן (במועד מכירת המבנה), ב"דירת
14 מגורים", הן לעניין מס השבח אצל המוכר והן לעניין מס הרכישה אצל הקונה, וברצוני להוסיף מספר
15 מילים:

16
17
18 כדי להיכנס לד' אמותיה של הטבת המס בשל דירת מגורים, על הדירה לענות, בין היתר, על ההגדרה
19 של המונח "דירת מגורים" שבסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, לפיה הדירה "משמשת למגורים או
20 מיועדת למגורים לפי טיבה".

21
22 החלופה של "משמשת למגורים" לא מתקיימת בנכס נשוא דיוננו, משלא שימשה למגורים עובר
23 למכירתה. לכן החלופה הרלוונטית היא החלופה השנייה שעניינה "מיועדת למגורים לפי טיבה".

24
25 הפסיקה קבעה כי המבחן הקובע הוא המבחן האובייקטיבי, לפיו יש לבדוק קיומו של פוטנציאל
26 ממשי להשתמש בדירה למגורים בעיני האדם הסביר.

27
28 לא די בקיומם של מתקנים חיוניים למגורים (שירותים, מקלחת, מטבח וכיוצ"ב) אלא יש לבדוק גם
29 את מצבה הפיזי של הדירה.

30
31 במקרה דנן המדובר היה, וכך עולה מהעדויות ששמענו, בדירה שהייתה במצב של הרס והזנחה
32 (תקרה מתפוררת, רעפים שבורים, רטיבות, ברזלים חשופים, רצפה מכוסה בצבעי תעשייה
33 מהתקופה שהדירה שימשה לתעשייה קלה וכו'), אשר כדי "להחזירה" למצב שבו תהא ראויה לשמש



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מרץ 2016

ו"ע 14-03-24036 לין ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין ת"א

1 למגורים בעיני האדם הסביר, הייתה זקוקה לשיפוץ נרחב בסכומים ניכרים (ראה בעניין זה ע"א
2 5517/90 שוורץ נ' מס שבח מרכז, פורסם ביום 21.09.92). העובדה שבדירה התגוררו עובדים זרים
3 (אם בכלל) אינה מעידה בהכרח שהמדובר בדירה הראויה לשמש למגורים בעיני האדם הסביר (וראה
4 בעניין זה עדותו של מר שפיגל).
5

6 אשר על כן, הזנחת דירה עד למצב שבו היא חדלה להיות כזאת על פי המבחן האובייקטיבי, כי חסרים
7 לה המאפיינים של דירת מגורים בעיני האדם הסביר, תהפוך אותה לנכס שאינו "דירת מגורים".
8
9
10

11 אליהו מונד, רו"ח:

12 אני מסכים.
13

14 * * *

15 הוחלט כאמור בחוות דעתו של כב' השופט ה' קירש.
16
17
18

רו"ח אליהו מונד
חבר הוועדה

רו"ח צבי פרידמן
חבר הוועדה

כב' השופט הרי קירש
יו"ר הוועדה

21
22
23
24
25
26
27
28
29

ניתן היום, כ"ח אדר א' תשע"ו, 8 מרץ 2016, בהעדר הצדדים.