



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 30205-09-17 עציון נ' מנהל מס שבח טבריה

תיק חיצוני:

**בפני** כבוד השופטת עירית הוד  
**מבקש** אריאל משה עציון  
**נגד**  
**משיב** מנהל מס שבח טבריה

### החלטה

- 1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21
- רקע**
1. לפני בקשה להיפוך סדר הבאת הראיות.
2. המבקש דיווח למשיב אודות עסקה במקרקעין המצויים בגוש 15306 חלקה 32. המשיב ערך למבקש שומת מס שבח. השגה שהגיש המבקש בנוגע לשומה נדחתה על ידי המשיב ובנסיבות אלו הוגש הערר שלפניי לפי סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.
- טענות המבקש**
3. המשיב השתמש בסמכותו ושינה את זהות הרוכש, שינה מהותית את העסקה, שינה את שווי העסקה, קבע עסקה נוספת חסרת היגיון כלכלי, ביטל עסקת נאמנות קשורה וכדומה. לאור גרסתו העובדתית הפתלתלה של המשיב, לרבות קביעותיו העובדתיות, שלח אליו בא כוח המבקש דרישת הודיה בעובדות. מתשובת המשיב והעובדות בהן הודה עולה גרסה עובדתית שמודה בעובדות הערר אך מציגה טענות הדחה שונות. גרסת המשיב רוויה בסתירות פנימיות ואי דיוקים. הגרסאות העובדתיות השונות של המשיב שומטות את הקרקע מתחת לרגליו. בנסיבות אלו, יש להפוך את סדר הבאת הראיות.
4. בהתאם לתקנה 159 לתקנות סדר הדין האזרחי סדר הטיעון בהליך משפטי בו יש הודיה בעובדות יפתח על ידי הנתבע. המשיב הודה בעובדות המצויות בכתב הערר אך הוסיף



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 17-09-30205 עציון נ' מנהל מס שבח טבריה

תיק חיצוני:

1 טיעונים מדיחים אשר מאיינים את הסעד לו עותר העורר. המבקש ציין, כי חתם על הסכם  
2 מכר עם עו"ד דראושה כנאמן לרכישת הקרקע בתמורה לסך של 180,000 ₪. המשיב מודה,  
3 כי הסכם המכר נחתם בין המבקש לבין עו"ד דראושה והוסיף טענת הדחה לפיה עו"ד דראושה  
4 חתם על העסקה ורכש את המקרקעין מהעורר אולם לא שימש כנאמן בעסקה. המשיב לא  
5 הכיר בנאמנות בין עו"ד דראושה והרוכשים ולטענתו מדובר בנאמנות פיקטיבית שנועדה לשם  
6 התחמקות ממשלום מס רכישה. בקביעה זו יצר המשיב עסקה נוספת: עסקה אחת בין העורר  
7 ועו"ד דראושה ועסקה שנייה בין עו"ד דראושה והרוכשים. לשיטת המשיב, יש גרסאות שונות  
8 באשר לזהות הרוכשים ובאשר לסכום העסקאות הנטענות. לשיטת המשיב, עו"ד דראושה  
9 רכש את הקרקע מהמבקש בעבור 585,000 ₪ ומיד מכר אותה באותו סכום לשלושת הרוכשים  
10 האחרים. כלומר, מדובר בעסקה מודעת של הפסד. התנהלות והחלטת המשיב לא מבוססות  
11 דיין. המשיב ציין, כי הוצע לצורך פשרה ובהסכמת כנפו ואייל שהם הקונים בעסקה בשווי  
12 180,000 ₪ וכי הם מכרו את החלקה לעו"ד דראושה ב- 585,000 ₪. עוד צוין, כי כנראה לא  
13 הייתה הסכמה מצדם ועל כן הקונה בעסקה הוא עו"ד דראושה אשר חתם על הסכם הפשרה.  
14 כלומר, המשיב ציין כי במסגרת הסכם הפשרה הוא מסכים שנעשו שתי עסקאות כך  
15 שבראשונה המבקש מכר את הקרקע ב- 180,000 ₪ ובשנייה הרוכשים מכרו את הקרקע  
16 לעו"ד דראושה בעבור 585,000 ₪ וזאת, בניגוד לקביעת המשיב לפיה המבקש מכר את  
17 הקרקע לעו"ד דראושה בעבור 585,000 ₪ והלה מכר אותה לאחרים באותו סכום. בנוסף עולה  
18 השאלה אם לשיטת המשיב כנפו ונחום הם הרוכשים מדוע לא קבע זאת בהתאם לסמכותו  
19 והאם רק בגלל שכנפו ונחום סירבו לפשרה מוטל על העורר לשלם שבח גבוה יותר.

20  
21  
22

### טענות המשיב

23 5. אין ממש בטענת המבקש לפיה גרסת המשיב גמישה ומשתנה והוא מודה בעובדות הבסיס  
24 בערר אך מוסיף טענות הדחה. כמו כן, אף אם היה ממש בטענה זו והיה מקום להורות של  
25 היפוך נטל הראייה לא היה בכך בכדי להביא להיפוך סדר הבאת הראיות. היפוך נטל הראייה  
26 הוא מסקנה שיש להסיק בתום ההליך על בסיס הראיות שהובאו. בשלב הדיון הנוכחי ובטרם  
27 הוצגו ראיות המבקש אין מקום לדון בבקשה ויש לדחותה. אין דין העברת נטל השכנוע כדין  
28 סדר הבאת הראיות ולמעט מקרים חריגים ומצומצמים, אשר המקרה בו עסקינן אינו נמנה  
29 עליהם, התובע פותח בסדר הבאת ראיותיו.  
30  
31 6. טענת הדחה שאינה מודה בכל העובדות המרכיבות את עילת התביעה אינה טענת הודאה  
32 והדחה אשר מעבירה את נטל הראייה אל הנתבע. המשיב לא הודה בעובדות כתב הערר. אין  
33 בדברים המפורטים בדרישה להודיה בעובדות בכדי להוות הודאה בעובדה כלשהי.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 30205-09-17 עציון נ' מנהל מס שבח טבריה

תיק חיצוני:

- 1
- 2 7. המבקש מציג גרסה סותרת ולא עקבית בנוגע לאופי המכירה וזהות הרוכשים. לאחר שהמשיב
- 3 דחה את השווי המוצהר הגיע המבקש עם אביו ומייצגו הקודם לדיון בהשגה במשרדי המשיב.
- 4 אביו של המבקש, אשר היה הרוח החיה מאחורי העסקה, הבהיר, כי הוא זה שניהל את המשא
- 5 ומתן למכירת המגרש מול כנפו ונחום וכי הם שילמו חלק מהתמורה במזומן וחלק בהמחאות
- 6 בנקאיות. עוד ציין האב, כי מי שחתם בשם הרוכשים היה הנאמן עו"ד דראושה. הצהרת האב
- 7 גובתה במסמך חתום. על אף הצהרות אלו הרי שהערר חושף גרסה חדשה בדבר זהות ואופי
- 8 המכירה. לפי הגרסה המופיעה בכתב הערר את הקרקע רכשו כנפו ושני בני מיעוטים ועו"ד
- 9 דראושה היה נאמן עבורם. אף לגרסה זו נולדה גרסה חדשה כאשר בדיון מיום 30.11.17 טען
- 10 בא כוח המבקש, כי המבקש מכר לשני מתווכים מטבריה-כנפו ונחום. לאור גרסאותיו השונות
- 11 של המבקש ניצב המשיב בפני קושי רב בנוגע למכירה ואין ביכולתו לקבל איזו מטענות
- 12 המבקש. לפיכך, אין ממש בטענת המבקש בדבר הודאה.
- 13
- 14 8. המבקש הערים על המשיב קשיים נוספים והמשיב נאלץ לפלס דרכו בין גרסאות שונות. הסכם
- 15 המכר בין המבקש ועו"ד דראושה נחתם ביום 13.10.16. עם זאת, המבקש הציג המחאה על
- 16 סך 80,000 ₪ מיום 7.10.16. בנוסף, נמסרו למשיב הסכמי נאמנות בין עו"ד דראושה לבין
- 17 שלושת הרוכשים החדשים כאשר שניים מהם נחתמו ביום 15.10.16 ואחד ביום 9.10.16. לא
- 18 ברור כיצד מועברת תמורה בעבור רכישת קרקע ורק לאחר שבוע נכרת הסכם מכר וכיצד
- 19 נחתם הסכם מכר בין נאמן למוכר ורק לאחר מכן נחתמים הסכמי נאמנות בין הנאמן
- 20 לרוכשים. המבקש משאיר למשיב לאתר את הגרסה העובדתית בנוגע למכירת הקרקע ומציג
- 21 גרסאות סותרות שלא עומדות בקנה אחד עם המסמכים המצויים בידי המשיב.
- 22
- 23 9. המבקש פנה לבית המשפט בבקשה לצו לגילוי מידע המורה לבנק הפועלים לחשוף את זהות
- 24 מנפיק ההמחאה מיום 7.10.16. מהבדיקה עולה, כי מאחורי ההמחאה עומד אביו של מוחמד
- 25 אסעד, אחד משני בני המיעוטים שרכשו את הקרקע מהמבקש על פי גרסתו החדשה של
- 26 המבקש במסגרת כתב הערר. לא ברור כיצד אביו של מוחמד אסעד נתן את ההמחאה לאור
- 27 טענת בא כוח המבקש לפיה המבקש מכר לכנפו ונחום. כמו כן, כיצד הלה נתן את ההמחאה
- 28 כאשר בערר נכתב, כי נעזרו בנאמן מאחר והמבקש לא רצה למכור למי שאינו יהודי. לא ברור
- 29 מדוע אין חשבון נאמנות ככל שעו"ד דראושה שימש כנאמן. בנוסף, ככל ששימש כנאמן מדוע
- 30 הצהיר, כי מכר את הקרקע. בהודעת הנאמנות למשיב הצהירו עו"ד דראושה והרוכשים על
- 31 פי גרסת המבקש באשר לסכום אשר שילם כל אחד משלושת הרוכשים במזומן וסך הכל
- 32 180,000 ₪. לפיכך, לא ברור מדוע נדרשה ההמחאה המפורטת לעיל על סך 80,000 ₪.



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 17-09-30205 עציון נ' מנהל מס שבח טבריה

תיק חיצוני:

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

### דיון ומסקנות

10. האם יש להורות על היפוך סדר הבאת הראיות אם לאו. זו השאלה העומדת לפתחי.

11. לאחר שקילת טענות הצדדים מצאתי, כי דין הבקשה להפוך את נטל הבאת הראיות להידחות, מהנימוקים שיפורטו.

12. אציין תחילה, כי קיימת אבחנה בין נטל השכנוע ונטל הבאת הראיות. נטל השכנוע הוא החובה המוטלת על בעל דין להוכיח את טענותיו במידת ההוכחה הנדרשת במשפט. נטל זה הוא החובה העיקרית במשפט ועל פי רוב אינו משתנה במהלך המשפט. מאידך, נטל הבאת הראיות הוא החובה המשנית המוטלת על בעל דין. חובה זו נלווית לנטל השכנוע ובמסגרתה מוטל על בעל הדין להביא ראיות לשם עמידה בנטל השכנוע ככל שהוא מוטל עליו או לשמוט את הקרקע מתחת לטענות הצד שכנגד אם הנטל מוטל על כתפי הצד השני (רע"א 1530/13 אדוארד גדלוב נ' הארגז - מפעל תחבורה בע"מ).

13. בדרך כלל מוטל נטל השכנוע על כתפי התובע בהתאם לכלל לפיו המוציא מחברו עליו הראיה. בהתאם, נטל השכנוע בערעורי מס מוטל על הנישום אשר מגיש את הערעור. כאמור, נטל השכנוע הוא בדרך כלל קבוע ואינו משתנה במהלך המשפט. מאידך, נטל הבאת הראיות עשוי להשתנות במהלך ניהול המשפט. ככלל, נטל הבאת הראיות מוטל בתחילת המשפט על כתפיו של הצד עליו מוטל נטל השכנוע (ראה לעניין זה רע"א 1436/90 גיורא ארד, חברה לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף מו(5), 101). יש לציין, כי העברת נטל הבאת הראיות אין משמעה העברת נטל השכנוע. זאת, בין היתר, לאור חזקת התקינות אשר עומדת למעשה המנהלי והשלכתה על נטל ההוכחה.

14. בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד-1984 (להלן: "התקנות") השאלה האם הנתבע הודה בעובדות שטען התובע משליכה על סדר הבאת הראיות. ככל שהנתבע לא הודה בטענות התובע הרי התובע יפתח בהבאת ראיותיו (תקנה 158). מנגד, במקרה שבו הנתבע הודה בעובדות שטען התובע וטען, כי על פי דין או מחמת עובדות שטען להן הנתבע אין התובע זכאי לסעד המבוקש הרי שעל הנתבע לפתוח בהבאת הראיות (תקנה 159).



## בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 17-09-30205 עציון נ' מנהל מס שבח טבריה

תיק חיצוני:

15. במסגרת הבקשה שלפניי חלוקים ביניהם הצדדים בשאלה, האם המשיב הודה בטענות אשר טען המבקש, כך שעליו לפתוח בהבאת הראיות. מהחומר המונח לפניי עולה, כי קיימות בין הצדדים מחלוקות הן באשר לשווי עסקת המכר והן באשר לזהות הרוכש. המחלוקת סביב זהות הרוכש נובעת ממחלוקת באשר לשאלה האם עו"ד דראושה שימש כנאמן אם לאו. מצאתי, כי אין בטענות המשיב בסוגיות האמורות, ובין היתר הדברים אשר ציין בהודיה בעובדות בנוגע להצעה לצורך פשרה, משום טענות הודאה והדחה. טענת המשיב לפיה עו"ד דראושה חתם על ההסכם אולם עשה כן כקונה ולא כנאמן איננה טענת הודאה והדחה בנוגע לטענת המבקש לפיה עו"ד דראושה חתם על ההסכם כנאמן. לפיכך, אין הצדקה להורות על ביטול החלטתי והעברת נטל הבאת הראיות אל כתפי המשיב.
16. בשולי הדברים אציין, כי טענת המבקש, באשר לחוסר ההיגיון הכלכלי שבגרסה לפיה הוא מכר את הקרקע לעו"ד דראושה אשר בהמשך מכר לאחרים באותו מחיר, אין בה בכדי להצדיק את העברת נטל הראיה. אף הטענה לפיה גרסתו של המשיב אינה אחידה אינה מצדיקה היעדרות לבקשה שלפניי, לאחר שמצאתי, כי אין ממש בטענה לפיה המשיב הודה בטענות המבקש והעלה טענות הדחה.
17. לאור המפורט לעיל, הבקשה נדחית. מחייבת את המבקש בהוצאות המשיב בגין בקשה זו בסך 1,500 ₪. הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים ממועד המצאת החלטה זו, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפועל.
18. מורה למבקש להגיש תצהירי עדיו עד לא יאוחר מיום 18.7.18.

ניתנה היום, ה' תמוז תשע"ח, 18 יוני 2018, בהעדר הצדדים.

עיריית הוד, שופטת

25  
26