



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 16-10-42663 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1

בפני כב' השופט אביגדור דורות

המערערת: יצהר - אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות קהילתית בע"מ
על ידי ב"כ עו"ד טל שליט

נגד

המשיב: מנהל מס רכוש וקרן פיצויים
על ידי פרקליטות מחוז ירושלים, עו"ד בינה צמח-מאונר

2

3

פסק דין

4

5 לפניי ערעור לפי תקנה 12א(א) לתקנות מס רכוש וקרן פיצויים (תשלום פיצויים) (נזקי מלחמה ונזק
6 עקיף), תשל"ג - 1973 (להלן: "תקנות מס רכוש") על החלטת וועדת הערר שהומצאה למערערת
7 ביום 26.9.16 בתיק מס' פ 16/12, לפיה נדחה ערר המערערת על החלטת המשיב, הדוחה את תביעת
8 הפיצוי שהגישה המערערת, בגין אירוע הצתה מתאריך 26.9.07.

9

10

תמצית החלטת וועדת הערר

11

12 1. בהחלטת וועדת הערר נקבע כי ניתוח כלל העדויות שהוצגו בפניה, מוביל למסקנה כי ישנן
13 שתי אפשרויות לגרימת נזקי המערערת. האחת, היא ששריפת זבל או גזם יצאה מכלל
14 שליטה. השנייה, היא שמדובר בהצתה מכוונת מסיבות לאומניות. הוועדה קבעה כי ניתוח
15 העדויות שהובאו לפניו, מוביל למסקנה כי לא פחות סביר שמדובר בשריפה שיצאה מכלל
16 שליטה ולא בהצתה מכוונת על רקע לאומני. עוד נקבע בהחלטה, כי יש ליתן משקל לכך
17 שאירעו הצתות קודמות על ידי פלסטינים באותו אזור, אולם ניתן משקל לעובדה כי
18 ההצתה החלה מאזור הכפר הסמוך שמרוחק מרחק ניכר מהישוב – כ-500 מטר בקו אווירי.
19 לדעת הוועדה, אין זו דרך המלך (בלשון המעטה) לגרום לנזק מכוון לישוב, שכן יש צורך
20 להעריך את כיוון הרוח ושזו תגיע בהכרח לתחומי הישוב ולא תפגע דווקא בכפר הפלסטיני.

21



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 16-10-42663 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 לדעת הוועדה בהחלטתה, גם אם לא ניתן לשלול אפשרות זו של הצתה מכוונת, הרי שניתוח
- 2 העדויות והראיות אינו מוביל למסקנה כי ניתן לקבוע על פי מאזן ההסתברויות, כי זה מה
- 3 שאירע בעניין שלפנינו.
- 4
- 5 3. עוד הפנתה הוועדה בהחלטתה לפסיקתה בערר 16/08 זילבר אלחנן נ' מס רכוש (להלן:
- 6 "ערר זילבר"), ביחס לאירוע דומה בישוב יצהר, שם נקבע כי נקודת ההצתה הייתה
- 7 מרוחקת למעלה מקילומטר מן הרכוש שניזוק ונפסק כי האפשרות שמדובר בשריפה שיצאה
- 8 משליטה הינה סבירה בהרבה על האפשרות שמדובר במעשה איבה מתוכנן.
- 9
- 10 **תמצית טענות הצדדים**
- 11
- 12 4. לטענת המערער, נפלו פגמים קשים באופן התנהלות הוועדה. בהקשר זה נטען, כי בפני
- 13 הוועדה התקיימו שלושה דיונים, בחודש אוקטובר 2010, בחודש דצמבר 2012 ובחודש
- 14 דצמבר 2015. עוד נטען כי שמיעת הראיות הסתיימה לאחר שבע שנים מאז שהוגש הערר,
- 15 וכן נטענו טענות נוספות בקשר להתנהלות הוועדה.
- 16
- 17 5. אשר לגוף ההחלטה, נטען כי נפלו בהחלטת הוועדה מספר טעויות משפטיות מהותיות וכי
- 18 הצדק מחייב את ביטולה.
- 19
- 20 6. טוענת המערער, כי ההחלטה האם מכלול הנסיבות והראיות אינו עומד במאזן ההסתברות
- 21 הנדרש להגדרת אירוע כ "פעולת איבה", הינה שאלה משפטית מובהקת.
- 22
- 23 7. נטען בכתב הערעור, כי שגתה הוועדה בשעה שהתעלמה מעדויות ואישורים שהוצגו לפניה,
- 24 המלמדים כי מדובר באירוע לאומני מכוון. עוד נטען, כי הוועדה התעלמה מעדויות שהוגשו
- 25 ללא התנגדות במסגרת תיק המשטרה, בהן העידו שניים מתושבי הישוב, כי הבחינו בשתי
- 26 דמויות שהגיעו מן הכפר עורף, הדליקו שריפה וחזרו בריצה לכיוון הכפר.
- 27
- 28 8. ב"כ המערער הפנה לפסק הדין המנחה ברע"א 6904/97 ס.ת.ו. בקעות נ' מנהל מס רכוש
- 29 וקרן פיצויים, שם נקבע כי הקושי הראייתי הטבוע במקרים אלה, בהם מבצעי המעשים
- 30 אינם ידועים ואינם מובאים לדין, מביא לכך שבית המשפט נזקק לראיות נסיבתיות, מהן
- 31 עולה כוונת המבצעים.
- 32
- 33 9. עוד נטען כי הוועדה התעלמה מההלכה הפסוקה ביחס לנטל הראיה הדרוש במקרים בהם
- 34 קימת תעודת רשות שלטונית, תוך הפניה לפסק הדין בע"ש 1270/97 גיגי הסעות בע"מ ואח'



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 16-10-42663 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 נ' מנהל מס רכוש אזור מרכז (29.10.00) (להלן – "עניין גיגי הסעות"). הטענה היא כי
2 הוועדה התעלמה מאישורי משטרת ישראל והחטיבה המרחבית האחראיים על האזור,
3 המהווים ראיה לכאורה אשר לא נסתרה ולכן הנטל להוכחה כי אין מדובר בפעולת איבה לא
4 הורם על ידי המשיב.
5
6 10. לטענת המשיב, ערעור זה מכוון בעיקרו נגד הכרעותיה העובדתיות של וועדת הערר וכי בית
7 המשפט מתבקש לבחון באופן עצמאי ומחודש את מכלול הראיות שעמדו בפני הוועדה, כדי
8 שבסופו של דבר ישנה את מסקנות הוועדה בהיבט העובדתי, וזאת בניגוד לתקנה 12א(א)
9 לתקנות מס רכוש, המאפשרות לערער לבית המשפט המחוזי "בבעיה משפטית" בלבד.
10 לעצם העניין, נטען, כי מסקנת וועדת הערר מבוססת כדבעי על חומר הראיות שהובא לפניה,
11 ממנו עולה כי עדי המערערת לא יכולים היו לקבוע כי אכן מדובר בהצתה מכוונת על רקע
12 לאומני.
13

דיון והכרעה

- 14
15
16 11. המחלוקת העיקרית בין הצדדים בערעור זה הינה האם מדובר בערעור על החלטת הוועדה
17 בבעיה משפטית, כטענת המערערת, או שמדובר בערעור עובדתי, כטענת המשיב.
18
19 12. בע"א 266/97 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' ווייסמן ואחרים (פ"ד נ"ז(3) 207), נדונה
20 החלטת ועדת הערר בשאלה האם מדובר בביטול זכות במקרקעין, או שמדובר ב"מכר
21 חוזר". השאלה המרכזית בערעור הייתה, האם מנהל מס שבח מקרקעין הצביע על קיומה
22 של בעיה משפטית, כאמור בסעיף 90 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-
23 1963. לצורך כך, דן בית המשפט העליון בהבחנה בין בעיה משפטית לבין שאלה עובדתית.
24 כבוד המשנה לנשיא (בדימוס) ש' לוין אפיין את ה"עובדות" כנתונים קונקרטיים של העניין
25 שבית המשפט דן בו, אותן הוא מסיק מהראיות שהובאו לפניו (או מקבלן כנתונים שאינם
26 שנויים במחלוקת). הנורמות המשפטיות אופיינו על ידו ככללים המשמשים את בית המשפט
27 בהכרעה השיפוטית, ללא קשר לעובדות. בהקשר זה נאמר, כי על בית המשפט לזהות את
28 הנורמה המושגית שחלה על העניין שבפניו, העולה מדברי החקיקה השונים או מדבר הלכה
29 או שעליו לקבעה בעצמו. לאחר קביעת העובדות והנורמות המשפטיות, על בית המשפט
30 להביא לידי מכנה משותף את הנתונים הקונקרטיים ה"עובדיים" של העניין שלפניו עם
31 הנורמה המושגית שקבע כרלוונטית ולקבוע את הנורמה הקונקרטית החלה על העניין,
32 פעולה הנהוג לכנות "החלטת הדין על העובדות" או "מן הכלל אל הפרט". בהקשר זה צוין, כי
33 הטענה בדבר העדפת חוות דעתו של שמאי פלוני על חוות דעתו של שמאי אלמוני, אינה
34 מעוררת "בעיה משפטית". לעומת זאת, נפסק, שהשאלה מה המבחן הנכון לקביעת השווי



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 16-10-42663 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 של הזכויות שמחלוקת, יכול שתחשב "בעיה משפטית". בערעור עצמו סבר כבוד סגן הנשיא
2 לזין, כי המנהל לא הצביע על קיומה של "בעיה משפטית" המצדיקה לדון בטענותיו.
3
13. לעומת דעתו של כב' סגן הנשיא לזין, שני השופטים הנוספים הגיעו למסקנה כי מדובר
4 ב"בעיה משפטית". כבוד השופט ט' שטרסברג-כהן הגיעה למסקנתה, שכן לדעתה השאלה
5 בערעור הייתה, האם המסקנה המשפטית מן העובדות שהיו בפני בית המשפט קמא, היא
6 שמדובר בביטול חוזה או במכר חוזר. לדבריה, העובדות לא היו שנויות במחלוקת ואילו
7 המחלוקת היחידה הייתה כיצד תסווג העסקה.
8
14. כבוד השופט י' טירקל סבר כי "בעיה משפטית" הינה בעיה, שמטרת ההכרעה בה אינה
10 קביעתו של מצב עובדתי, אלא מטרתה רק הסקת מסקנה ממצב עובדתי נתון. להלן ציטוט
11 מדבריו:
12
13
- 14 **"כאשר פתרון בעיה העומדת להכרעה אינו צריך מכל וכל לקביעת**
15 **ממצאים שבעובדה, אלא הוא נסמך רק על ממצאים שבעובדה**
16 **שנקבעו, או על ממצאים שבעובדה שאינם במחלוקת, הבעיה היא**
17 **'בעיה משפטית'".**
18
- 19 לדעת השופט טירקל, השאלה שהתעוררה בערעור, האם מדובר ב"מכר חוזר" או בביטול
20 זכות במקרקעין, היא במהותה ביקורת של המסקנה שהוסקה על בסיסי ממצאים שבעובדה
21 ולפיכך יש לראות בה "בעיה משפטית".
22
15. בע"א 607/72 **מדור בהר שלום בע"מ נ' הממונה האזורי על מס רכוש וקרן פיצויים מרכז**
23 **(פ"ד כ"ח(1) 480)** התעוררה השאלה האם הבניין שרכשה המערערת חדל להיות "בניין
24 לצורך חוק מס רכוש וקרן פיצויים". בית המשפט העליון קבע, כי לא ניתן לערער על
25 הקביעות העובדתיות, אלא אם קביעות העובדות מעלה בעיה משפטית, למשל, שהקביעה
26 אינה מעוגנת בחומר הראיות שבא בפני הוועדה. באותו מקרה סמכה הוועדה על טענותיה
27 העובדתיות של המערערת ומהן הסיקה את מסקנותיה. מכאן נקבע, שהערעור לבית המשפט
28 המחוזי על החלטת הוועדה יכול להיסוב רק על המסקנות הללו ולא על הקביעות
29 העובדתיות. באותו מקרה העובדות היו כי הבניין היה מוזנח לחלוטין, אינו מיושב ואין
30 משתמשים בו. על בסיס עובדות אלה הגיע בית המשפט המחוזי למסקנה, כי יש לשום את
31 הנכס כקרקע.
32
16. בענייננו, נקבעו על ידי הוועדה מספר עובדות, תוך מתן אמון (או היעדר אמון) בדברי העדים
34 שהופיעו בפניה. ראשית, נקבע שנקודת ההצתה הייתה מרוחקת מרחק ניכר מהישוב – כ-
35



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 16-10-42663 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 500 מטר בקו אווירי. שנית, נקבע כי מדובר בשריפה של זבל או גזם. שלישית, נקבע כי כדי
2 לגרום לישוב נזק, היה צורך להעריך את כיוון הרוח כדי שהאש תגיע לתחומי הישוב ולא
3 תפגע בכפר הפלסטיני. רביעית, נקבע כי אירעו בעבר הצתות קודמות על ידי פלסטינים
4 במהלך שנת 2007. חמישית, נקבע כי מסקנתו של השוטר צברי, כי מדובר בהצתה מכוונת,
5 אינה מבוססת על ראיות והיא אינה חד משמעית. שישית, נקבע כי הערכתו של קצין ההגנה
6 המרחבית, נחמיה חן, שמדובר באירוע לאומני, אינה מבוססת והיא עומדת בסתירה לעדות
7 הגשש. שביעית, נקבע כי עדותו של השוטר בן לולו אינה נותנת כל משקל לעדות הגשש וכי
8 הוא התחמק ממתן תשובות לשאלות בנושאים רלוונטיים.
- 9
- 10 17. על בסיס העובדות שנקבעו, ומידת האמון שנתנה הוועדה לדברי העדים, הסיקה הוועדה
11 מסקנה כי לא עלה בידי המערערת לשכנע, על פי מאזן ההסתברויות, כי מדובר בהצתה
12 מכוונת על רקע לאומני. בהקשר זה נקבע בע"ש 6/96 א.ד. בתי עץ (שוודיה) נ' מנהל מס
13 רכוש וקרן פיצויים (7.4.96) (להלן: "עניין בתי עץ"), כדלקמן:
14
- 15 **"ערעור זה עניינו בהשגה על הדרך שבה שקלה הוועדה והעריכה את**
16 **החומר הראיות שהובא בפניה, וזוהי איננה משפטית שניתן**
17 **לערער עליה, אלא עניינה בקביעת ממצאים על בסיס הערכת משקל**
18 **ומהימנות של ראיות".**
- 19
- 20 18. המערערת מבקשת מבית המשפט לבחון מחדש את הראיות שהוצגו בפני הוועדה, לרבות
21 הערכת המהימנות של הוועדה לדברי העדים השונים שהופיעו בפניה. מדובר בהתערבות
22 בקביעת ממצאים עובדתיים שאין לה מקום בערעור על החלטת הוועדה. להבדיל מן הכלל
23 המשפטי, שלפיו ניתן לבסס ממצא על פי הנסיבות, במקרים בהם המבצעים אינם נתפסים
24 ואינם מובאים לדין, קביעת הוועדה, על בסיס העדויות שהובאו בפניה, כי המרחק הרב של
25 מקום ההצתה מן היישוב יצהר, ביחד עם עדות הגשש, כי השריפה נבעה משריפת מזבלה
26 שנמצאת באזור, כי לא הוכח שמדובר בהצתה מכוונת על רקע לאומני, הינה קביעה
27 עובדתית, עליה אין מקום לערער בפני בית המשפט.
- 28
- 29 19. להבדיל מכך, נכללו בהודעת הערעור טענות משפטיות, שיש להן מקום בערעור על פי תקנה
30 12 לתקנות מס רכוש. השאלה הראשונה הינה, האם הערכת המשטרה והערכת החטיבה
31 המרחבית, כי מדובר בהצתה מכוונת, מהוות ראיה לכאורה מן הסוג המעביר את הנטל על
32 כתפי המשיב. תוכנו ומשמעותו של נטל ההוכחה הוא אכן בעל אופי משפטי, שכן מדובר
33 בסוגיה הנוגעת בדיני הראיות (ראו: עניין בתי עץ). אם התשובה לכך חיובית, נטען על ידי
34 המערערת, כי האפשרויות שמנתה הוועדה הינן שוות, ומכאן שהיה על הוועדה לקבוע, על
35 בסיס נטל השכנוע, כי מדובר בהצתה מכוונת על רקע לאומני. השאלה השנייה הינה, האם



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 16-10-42663 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

- 1 הסתמכות הוועדה על ההחלטה בערר מספר 16/08 מיום 18.1.12, מעלה חשש שחברי
2 הוועדה גיבשו דעתם על בסיס אותה החלטה, באופן שמנע קבלת החלטה עצמאית על בסיס
3 הראיות שהוגשו.
- 4
- 5 20. בעניין נטל הראיה, קובעת תקנה 6 לתקנות מס רכוש, כי תעודה מאת שר הביטחון, או מי
6 שהוא מינה לכך, המעידה שנכס פלוני ניזוק בנזק מלחמה, תשמש ראיה לכאורה לדבר.
7 משניתנת תעודה כזו, ורק אז, עובר נטל ההוכחה לשלול את ההנחה בדבר "נזק מלחמה" אל
8 המשיב. בהיעדר תעודה משר הביטחון, בדבר היות הנזק "נזק מלחמה", נותר נטל ההוכחה
9 על שכם התובע (**עניין בתי עץ**; וכן **עניין גיגי הסעות**). לטענת המערער, הוועדה התעלמה
10 מאישורי משטרת ישראל והחטיבה המרחבית האחראיים על האזור, המהווים ראיה
11 לכאורה לכך שמדובר ב"נזק מלחמה", והנטל להוכחת המסקנה ההפוכה הועבר למשיב,
12 שלא עלה בידו להרימו.
- 13
- 14 21. הן דוח המשטרה והן דוח החטיבה המרחבית אינם מהווים תעודה מאת שר הביטחון או
15 מאת מי שמונה לכך, המעידה שהנכסים שניזוקו בשריפה ניזוקו ב"נזק מלחמה". משום כך,
16 אין לקבל את הטענה בדבר העברת הנטל למשיב. הוועדה ניתנה את מסקנות המשטרה
17 והחטיבה המרחבית והגיעה למסקנה שלא היה למסקנות אלה בסיס ראיתי מוצק.
18 בנסיבות אלה נדחית הטענה כי הוועדה התעלמה מההלכה הפסוקה ביחס לנטל הראיה,
19 באופן המצדיק להתערב בהחלטתה.
- 20
- 21 22. באשר להסתמכות הוועדה על ההחלטה בערר 16/08 מיום 18.1.12 (להלן: "**עניין זילבר**").
22 הוועדה ציינה בהחלטתה כי העניין שבפניה דומה לפסיקתה בעניין זילבר, תוך ציטוט
23 המסקנה שהתקבלה באותו עניין, לפיה האפשרות שמדובר באש שיצאה משליטה הינה
24 סבירה בהרבה מן האפשרות שמדובר בהצתה מכוונת על רקע לאומני. הוועדה ציינה בסוף
25 החלטתה בעניינה של המערער, כי הדברים יפים גם ביחס לערר המערער.
- 26
- 27 23. בניגוד להחלטת הוועדה, בה נאמר כי בעניין זילבר מדובר היה באירוע דומה, התברר כי
28 מדובר באותו אירוע ממש. אכן, בעניין זילבר, לא הביא העורר ראיות חיצוניות והוועדה
29 חרצה את הדין בהסתמך על עדותו בלבד, בניגוד לעניינה של המערער, בו הובאו על ידה
30 ראיות חיצוניות.
- 31
- 32 24. בעניין זילבר, קבעה הוועדה, כי נקודת האש הייתה מרוחקת מן הקרוואן בו הוחסנו חפציו
33 של זילבר מרחק העולה על קילומטר, בעוד שבהחלטת הוועדה בעניינה של המערער, דובר
34 על מרחק של 500 מטר בלבד. יחד עם זאת, עיון בעדותו של השוטר בן לולו בדיון מיום



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 16-10-42663 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1 1.12.15 מלמד כי העד הנ"ל העריך את המרחק בין הכפר עוריף ליצהר בסדר גודל של בין
2 500 מטר לבין קילומטר בקו אווירי. מכאן עולה, כי אין סתירה בין ההחלטות הנ"ל, ככל
3 שמדובר בנושא המרחק שבין מקום השריפה לבין הישוב יצהר ואף יתכן כי המרחק עולה
4 על 500 מטר.
5
6 25. אשר לטענת המערער, כי חברי הוועדה גיבשו דעתם על בסיס ההחלטה בעניין זילבר, באופן
7 שמנע מהם להגיע למסקנה עצמאית בעניינה של המערער, נראה שאין בה ממש, פרט לכך
8 שהתוצאה בשתי ההחלטות הייתה דחיית הערר. בעניינה של המערער, ערכה הוועדה
9 שקילה של הראיות שהובאו בפניה, כאמור לעיל, ומסקנתה לא התבססה על ההחלטה
10 בעניין זילבר, אף שצוין כי המסקנה בעניין זילבר, יפה גם לכאן.
11

לפני הסוף

12
13
14 26. בעניין אחד צודקת המערער והוא האופן הלקוי של התנהלות הוועדה, אשר שמיעת
15 הראיות בפניה הסתיימה לאחר 7 שנים תמימות !. ביום הדיון שמעתי הסברים לכך, אולם
16 לא היה בהסברים אלה כדי להניח את הדעת.
17

סוף דבר

18
19
20 27. לאור כל האמור, הערעור נדחה.
21
22 28. על רקע התמשכות ההליך בפני הוועדה, במידה בלתי סבירה, אין צו להוצאות.
23

24 המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

25
26 ניתן היום, ג' שבט תשע"ז, 30 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.
27

28
29
30
31
32

אביגדור דורות, שופט



בית המשפט המחוזי בירושלים

ע"מ 42663-10-16 יצהר אגודה שיתופית
נ' מנהל מס רכוש וקרן פיצויים

1

2