



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 11505428

בפני כבוד השופטת עירית הוד – אב"ד

עו"ד אברהם הללי – חבר וועדה

רו"ח נאדר זועבי – חבר וועדה

העוררים

1. אחים סלטי עסאם בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מ. סבאח
2. שמואל שרון ושות' חברה לבנין בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד . אבו אחמד

נגד

מדינת ישראל – מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ע"י פרקליטות מחוז צפון

המשיב

1

פסק דין

2

3

השופטת עירית הוד:

4

5

רקע

6

7 לפני שני עררים אשר הדיון בהם אוחד בהתאם להחלטה מיום 5.1.17. העררים הוגשו לפי סעיף 88
8 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") על החלטות המשיב מיום 2.6.16
9 בהשגות אשר הגישו העוררות, במסגרתן לא קיבל את השווי המוצהר.

10

11 העוררת מס' 1 היא בעלת הזכויות על פי חווי פיתוח מהוונים שנחתמו עם רשות מקרקעי ישראל
12 והמחזיקה הבלעדית במקרקעין במגרשים מספר 218 ו- 219 הידועים כגוש 17825 חלקות 162 ו- 169
13 (2,336 מ"ר) ומגרשים 208 ו-209 הידועים כגוש 17825 חלקות 151 ו- 152 (2,327 מ"ר) (להלן:
14 "המקרקעין"). ביום 25.2.15 וביום 28.4.15 נכרתו הסכמי מכר לפיהם העוררת מספר 1 מכרה את
15 זכויותיה במקרקעין לעוררת מס' 2. העסקאות דווחו לרשויות המס. השווי המוצהר של העסקאות
16 עמד על 1,650,000 ₪ כל אחת (היינו 706 ₪ ו- 709 ₪ ממוצע למ"ר בהתאמה). המשיב לא קיבל את
17 השווי המוצהר וקבע שווי עסקה בסך 5,000,000 ₪ לגבי כל אחת מהעסקאות (בהתבסס על כ- \$600
18 למ"ר). בנוסף, לא אושרו כל ההוצאות המבוקשות לניכוי בהיעדר אסמכתאות. העוררות הגישו השגות
19 על הקביעה האמורה וההשגות נדחו. העררים שלפני הוגשו על החלטות המשיב בהשגות.

20

1 מתוך 15



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

נימוקי העוררות

- 1
- 2
- 3 בהחלטה בהשגות נקבע, כי המחיר המוצהר נמוך מהשווי הריאלי של הזכות הנמכרת. לפיכך, ההשגות נדחו והמחיר נקבע לפי שומות המבוססות על עסקאות להשוואה אשר התבצעו באותו אזור בהתחשב בייעוד הזכות, מקומה והאפשרויות לנצלה. לטענת העוררות, השווי שנקבע במסגרת השומה גבוה בהרבה מהשווי האמיתי שנקבע בהסכם. השווי המוצהר הוא שווי העסקה האמיתי. העוררת מספר 1 רכשה את המקרקעין במסגרת הסכם פיתוח. חוזה זה היה על סף סיום והעוררת מספר 1 הייתה עלולה לאבד את זכויותיה בנכס ואף להפסיד את הכספים אשר שילמה תמורתו. בשל כך, חיפשה קונה פוטנציאלי תוך דוחק זמן ולחצים מצד רשות מקרקעי ישראל. כמו כן, קבוצת הקונים הפוטנציאליים לנכס הנדון היא קבוצה מוגדרת ומצומצמת מאחר והרוכש חייב להיות בעל סיווג קבלני גבוה בכדי שהרשות תאשר את העסקה. הדבר הקשה על העוררת מספר 1 לאתר קונה מתאים לנכס. בנסיבות אלו, נאלצה להתפשר במחיר ולהסכים על המחיר המוצהר. לפיכך, התמורה ששולמה משקפת את השווי האמיתי של המקרקעין בהתחשב בנתוני העסקה.
- 4 דחיית ההשגות נעשתה באופן גורף וללא התייחסות עניינית ומקצועית לכלל טענות העוררות. המשיב לא טרח לנמק את החלטותיו והסתפק בנימוקים כללים. הנמקת הצווים היא חלק אינטגרלי ממלאכת השומה ומחייבת גיבוש עמדה על ידי המשיב והפיכתה לקונקרטית בנסיבות השומה הספציפית. הנמקה מחייבת בדיקה עצמית ובחינה מדוקדקת של הנתונים ושקילה של הפרשנות בה נוקט המשיב. הליך ההנמקה אינו טכני. במקרה האמור, הפרת חובת ההנמקה יורדת לשורשו של עניין וככל שהמשיב היה עומד בחובה זו שומה, כי היה מגיע להחלטה אחרת. הפרת חובת ההנמקה מעידה, כי המשיב לא התייחס כראוי ונמנע מלבחון לעומק את טענות העוררות.
- 5 השווי שקבע המשיב מופרז בעליל והוא פי 3 מהשווי האמיתי של העסקאות. השווי שנקבע אינו עולה בקנה אחד עם הנסיבות ו/או התנאים של הקרקע ואף אינו עומד בקנה אחד עם המחירים אשר נקבעו בעסקאות אחרות באותו אזור או באזורים עם נתונים ונסיבות דומות. המשיב מתעלם מהנתונים המצויים ברשותו ולכן בסיס קביעתו הוא בטעות.
- 6 המחיר המוצהר הוא השווי האמיתי והמחיר המוסכם אשר שילמה העוררת מספר 2 לעוררת מספר 1. המחיר משקף את רצון הצדדים לעסקה ובמיוחד לאור העובדה שאין בין העוררות יחסים כלשהם, למעט העסקה, אשר יש בהם בכדי להצדיק שינוי כה דרסטי בשווי המקרקעין. המחיר המוצהר משקף את השווי הריאלי של המקרקעין בשוק חופשי ופתוח בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון.



וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 64356-06-16 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 64366-06-16 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

7. בהחלטות בהשגות השתמשה המפקחת בשיטות שונות והבדיקה נעשתה בצורה מטעה כאשר השימוש בכל אחת מהגישות הביא לתוצאה שונה בעוד שהוא אמור היה להביא לתוצאות קרובות זו לזו בהנחה שמדובר בתנאי שוק סבירים. יש להשתמש בשיטת ההשוואה אשר הוכרה בפסיקה כמדויקת ביותר. אף כאשר המפקחת השתמשה בשיטה זו היא הלכה על הצד המחמיר ביותר. זאת, לאחר שנבחרו עסקאות יקרות יחסית אשר לא מתאימות לתנאים ונסיבות העסקה בה עסקינן. לדוגמא, המפקחת בחרה שתי עסקאות ובחרה את המחיר הגבוה יותר מביניהן ללא כל הסבר מניח את הדעת. משכך, הקביעה בהשגות אינה סבירה ואינה מוצדקת. קביעת מנהל מס שבח באשר לשווי העסקה אינה עולה בקנה אחד עם המבחן הכלכלי ומבחן השכל הישר. המשיב התעלם מהשיקולים אשר ציינו העוררות בגינם הסכימו על התמורה שדיווחו ואין כל היגיון כלכלי להתעלם מהעובדה האמורה ולסוות מהקביעה לפיה השווי של תתי החלקות שווה. כמו כן, השווי שקבע המשיב הוא פי 3 מהמחיר המוסכם והדבר הופך את העסקה לבלתי כדאית בעליל.
8. טרם הדיון וההכרעה בהשגות פרסמה רשות מקרקעי ישראל מכרז מחיר למשתכן בנצרת שם משווקים מגרשים זהים למגרש בו עסקינן. המגרשים האמורים, משווקים במחירים זולים בהרבה מהמחיר עליו הצהירו הצדדים. המחירים האמורים להשליך באופן ישיר על מחירי המגרשים בשכונה והיה על המפקחת לקחת עובדה זו בחשבון.
9. בנוסף, בנוגע לעסקה נשוא ו"ע 64356-06-16, המשיב דחה את בקשת העוררות לניכוי הוצאות הפיתוח ששילמו בטענה, כי צורפה רק קבלה אחת אשר צורפה לניכוי בשומה אחרת, השומה נשוא ו"ע 64366-06-16. המשיב דחה בקשה זו גם בנוגע לשומה נשוא ו"ע 64366-06-16 בטענה, כי לא צורפו מסמכים להוכחת הניכוי.

הראיות

10. מטעם העוררת מספר 1 הוגש תצהיר עדות ראשית של מר עיסא סלטי (להלן: "סלטי")- הבעלים והמנהל של העוררת מספר 1. העוררת מס' 2 בחרה שלא להביא ראיות מטעמה והסתמכה על ראיות העוררות מס' 1. לעניין שווי המקרקעין הגישו העוררות חוות דעת של שמאי המקרקעין מר אמיר חירי (להלן: "חירי"). המשיב הגיש חוות דעת של שמאית המקרקעין הגב' אריאלה יעקב (להלן: "יעקב"). המצהיר והמומחים העידו וחקרו על האמור בתצהיר ובחוות הדעת, בהתאמה. הצדדים הגישו ראיותיהם. העוררת מס' 1 והמשיב סיכמו טענותיהם בכתב. העוררת מס' 2 הצטרפה כאמור לטענות העוררות מס' 1.



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

דיון ומסקנות

- 1
2
3 11. בין העוררות נכרתו שני הסכמים למכירת מקרקעין. העסקאות דווחו למשיב. המשיב לא קיבל את
4 הצהרות העוררות לענייני שווי המקרקעין שנמכרו וקבע שווי בעצמו. המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים
5 היא בשאלה האם יש לקבל את השווי המוצהר או את השווי אשר קבע המשיב.
6
7 12. אציין, כי העוררות מסכימות, כי השווי המוצהר אינו תואם מחירי שוק, אולם מציינות את הנסיבות
8 שהביאו לכך. כפי שיפורט בהמשך, גם השמאי מטעם העוררות מציין בחוות דעתו מחיר ממוצע למ"ר
9 על פי עסקה להשוואה גבוה יותר מהמחיר המוצהר, אולם כאמור אף הוא טוען לנסיבות בשלן העסקה
10 הייתה נמוכה ממחירי השוק והמצדיקות קבלת המחיר המוצהר.
11
12 13. לאחר שקילת טענות הצדדים והחומר המונח לפניי מצאתי, כי המשיב היה רשאי לקבוע את שווי
13 הזכויות. אולם, אינני מקבלת את השווי אשר קבע ומצאתי לקבוע את השווי בהתאם לחלק
14 מהעסקאות המפורטות בחוות דעתה של המומחית מטעם המשיב, מהנימוקים שיפורטו בהמשך
15 בהרחבה.
16
17 14. אציין תחילה, כי מצאתי לדחות את טענת העוררות לפיה החלטת המשיב בהשגה לא הייתה מנומקת
18 כנדרש. עיון בהחלטת המשיב מלמד, כי המשיב נימק את החלטתו ופירט את הטעמים בגינם דחה את
19 ההשגה וקבע את השווי בהתאם לעסקאות ההשוואה, אשר פורטו במסגרת החלטתו. המשיב אף פירט
20 את הטעמים בגינם לא אושרו חלק מהניכויים המבוקשים.
21

שווי הזכויות

- 22
23
24 15. גובה המס המוטל בעקבות עסקת מקרקעין נקבע בהתאם לשווייה של הזכות הנמכרת. בסעיף 1 לחוק
25 נקבע, כי שווייה של זכות פלונית הוא הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות בעסקה רצונית.
26 במסגרת הסעיף נקבעו שני חריגים לכלל האמור. בהתאם לחריג הראשון, אם המכירה נעשתה בכתב
27 והמנהל שוכנע שהתמורה נקבעה בתום לב ולא הושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה,
28 במישרין או בעקיפין, הרי שהתמורה תהיה התמורה המוסכמת בין הצדדים. בחריג השני נקבע, כי
29 במכירות שלגביהן נקבע אחרת בחוק הרי שהשווי יהיה כפי שנקבע בחוק. אין מחלוקת, כי החריג השני
30 אינו רלוונטי לענייננו.
31



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

16. המטרה שעומדת בבסיס ההוראה המפורטת לעיל היא, שהמשיב לא יהיה כבול לסכום אשר נקבע בהסכם המכר באופן אשר לא יאפשר לו לגבות את המס הראוי בגין העסקה. כך לדוגמא, במקרים בהם התמורה המוצהרת היא פיקטיבית (ראה לעניין זה: ע"א 188/82 **hotel corporation of israel** נ' **מנהל מס שבח מקרקעין**, פ"ד (2) 197). בבואנו לפרש את ההוראה הרלוונטית, יש לעשות כן בהתאם למטרה זו.
17. העובדה שהמשיב לא הסתמך על השווי המוצהר לשם קביעת השומה ותחת זאת קבע את שווי הזכויות הנמכרות בשיעור אשר עולה באופן ניכר על הסכום המוצהר מלמדת, כי הוא לא שוכנע שהתקיים החרג לפיו יש לקבוע את השווי בהתאם לאמור בהסכם (ע"א 218/78 **מלכה ליננברג נ' מנהל מס שבח, תל-אביב**, פ"ד (2) 423). הפער המשמעותי במקרה בו עסקינן בין שווי הזכות בהתאם להערכתו של המשיב והשווי המוצהר בהסכמים שנכרתו בין העוררות מונע שכנוע בדבר קיומו של תום לב כנדרש בהתאם להסכם (ראה לעניין זה: עמ"ש (מחוזי חיפה) 5138/99 **חנוביץ יצחק נ' מנהל מס שבח מקרקעין חדרה**).
18. על כתפי העוררות מוטל הנטל להוכיח את טענתן, כי במקרה בו עסקינן חל החרג הקבוע בסעיף 1 לחוק, כך שיש לקבוע את שווי הזכות בהתאם לשווי המוצהר בהסכמים ולא בהתאם לשווי השוק בעסקה רצונית (ע"א 218/78 **מלכה ליננברג נ' מנהל מס שבח, תל-אביב**, פ"ד (2) 423).
19. אציין, כי במקרה שלפנינו, אף על פי חוות דעת השמאי מטעם העוררות, המחיר המוסכם אינו עומד בקנה אחד עם מחיר השוק ולגישתו, מחיר ממוצע למ"ר הינו 1,190 ₪ (עמ' 12 לחוות הדעת), אולם מפרט בחוות דעתו מדוע בנסיבות הספציפיות לא ניתן לקבוע מחיר זה.
20. לשם הוכחת טענתן, לפיה מתקיים החרג ויש לחשב את שווי המכירה בהתאם לשווי המוצהר הגם אם אינו עומד בקנה אחד עם מחיר השוק על פי עסקת השוואה, ביקשו העוררות להסביר את הטעמים בגינם מכרה העוררות מספר 1 את המקרקעין לעוררת מספר 2 במחיר של כ- 708 ₪ ממוצע למ"ר, למרות שגם על פי המומחה מטעמה זה אינו מחיר שוק ממוצע. לטענתן, חוזה הפיתוח במסגרתו רכשה העוררת את זכויותיה במקרקעין היה על סף סיום ועל כן המכירה בוצעה בדוחק זמן. עוד נטען, כי קהל היעד של הקונים הפוטנציאליים היה מצומצם בשל הסיווג הקבלני הגבוה הדרוש. העוררות טוענות, כי בנסיבות אלו, נאלצה העוררת מספר 1 להתפשר על המחיר המוצהר כך שהמחיר האמור משקף את שווי הזכות שנמכרה, בהתחשב בנתונים הרלוונטיים.



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

21. כאמור, העוררת מספר 1 טוענת, כי נאלצה להתפשר במחיר המקרקעין, בין היתר, מאחר וקבוצת הקונים הפוטנציאליים הייתה מצומצמת בשל הסיווג הקבלני הדרוש. בעדותו שב סלטי על טענה זו והעיד, כי לא פרסם את הקרקע למכירה אלא דיבר עם כמה קבלנים. סלטי הוסיף, כי צריך קבלנים רשומים בסיווג ג/4 (עמ' 7 ש' 32-33). לטענתו, הוא פנה לקבלנים טלפונית והם לא הסכימו אפילו להיכנס בשותפות. סלטי נשאל איזה סכום ביקש וטען, כי דרש יותר ולא הסכימו. לטענתו, תחילה דרש שני מיליון ₪ (עמ' 8 ש' 1-5). סלטי העיד, כי לא הסכימו לשלם בעבור הזכויות בקרקע אפילו שני מיליון ₪ והוא לא ניסה לדרוש יותר. בעדותו טען, כי לא המתין עם המכירה וניסה לפנות לעוד קבלנים מאחר ואין עוד קבלנים (עמ' 8 ש' 13-17). הוא העיד, כי פנה למספר קבלנים וכי אינו זוכר לכמה פנה (עמ' 8 ש' 21). במהלך עדותו מנה סלטי שמות של מספר קבלנים אליהם פנה וציין, כי רק העוררת מספר 2 רצתה לקנות את הקרקע (עמ' 8 ש' 25-26).
22. הנה כי כן, מעדותו של סלטי עולה, כי העוררת מספר 1 לא פרסמה את דבר המכירה כך שהדבר יגיע לכל הקבלנים הרלוונטיים. מדובר בפעולה מינימאלית המצופה ממוכר סביר המבקש להשיג את המחיר הטוב ביותר בעת מכירת נכס שבבעלותו. כמו כן, טענתו של סלטי, כי פנה למספר קבלנים יחד עם הטענה, כי אינו זוכר לכמה פנה אין בה בכדי ללמד, כי פנה לכל הקבלנים הרלוונטיים וכי העוררת מספר 2 הייתה היחידה מכל הקבלנים בדירוג הדרוש אשר הייתה מעוניינת לרכוש את הנכס, כך שהמחיר הושפע מעניין זה ויש במחיר המוסכם בכדי ללמד על שווי הקרקע. מלבד ציון שמותיהם של מספר קונים אליהם פנה סלטי, לטענתו, לא הובאה ראיה כלשהי אשר מלמדת על ניסיונותיה של העוררת מספר 1 למצוא רוכשים למקרקעין. בין היתר, לא זומנו לעדות הקבלנים אליהם פנה סלטי, לכאורה, ולא הובאו ראיות לתמיכה בטענה, כי אכן פנה אליהם. כמו כן, לא הובאו ראיות כלשהן אשר מלמדות על הליך המשא ומתן אשר התנהל בנוגע לעסקאות בהן עסקין. אציין, כי אף לא הגיעו כל עדים מטעמה של העוררת מס' 2 שיכלו לשפוך אור לכאורה על המשא ומתן שהתנהל בין הצדדים.
23. כמפורט לעיל, טענה נוספת שהעלו העוררות הינה, כי המחיר הושפע מדוחק הזמן בשל העובדה שחווה הפיתוח עמד להסתיים. סלטי העיד, כי בחוזים עליהם חתמה העוררת מספר 1 מול הרשות הוגדרו תקופת פיתוח ותקופת חכירה לדורות (עמ' 7 ש' 22-23). בהמשך עדותו טען סלטי, כי בחווה הפיתוח עליו חתם מול משרד השיכון יש מגבלה בנוגע למועד התחלת הבנייה. לטענתו, הם דחו את זה מספר פעמים בשל העדר כסף. סלטי הוסיף, כי הגיע למסקנה שאו שהוא יפסיד את הקרקע או שימכור (עמ' 10 ש' 6-14).
24. בעדותו התייחס ח'ורי להחלטה מספר 1326 וטען, כי לא ניתן להבטיח לו שהמנהל לא יוציא אותו בחודש הבא מהקרקע. ח'ורי הוסיף, כי עד היום נהגו לא להוציא. בהתאם להחלטה האמורה, מבקשים



וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

- 1 מהיזמים לשלם הרבה כסף בכדי שיחדשו להם את חוזה הפיתוח לתקופה מסוימת ומקסימום עד שש
2 שנים. ח'ורי הוסיף, כי זה אומר המון על השיקולים של יזם שירצה לרכוש את הקרקע (עמ' 16 ש' 1-
3 7).
- 4
- 5 25. במהלך עדותה נטען בפני יעקב, כי בהחלטה 1326 של הרשות הוחלט שלא להאריך יותר חוזה פיתוח
6 למי שלא עמד בזמנים וכי מבטלים לצד כאמור את חוזה הפיתוח וכי החלטה 1242 מחמירה את
7 ההחלטה הראשונה מבחינת החמרת התנאים עם ברי רשות ועמידה בלוח זמנים. בתגובה טענה יעקב,
8 כי היא מסתכלת על מה שקורה בפועל וכי זה לא רק עניין של מספרים (עמ' 23 ש' 27-34, עמ' 24 ש' 1-
9 5). לטענתה, זה לא אמור לבוא לידי ביטוי בשומה שלה (עמ' 24 ש' 6-8).
- 10
- 11 26. מקובלת עליי עמדתה של יעקב בעניין זה. לא די בהחלטות הכלליות של הרשות בנוגע להארכת חוזה
12 פיתוח לשם קבלת טענת העוררות לפיה המחיר הושפע מלחץ הזמן בשל אי האפשרות להאריך את חוזה
13 הפיתוח. תחת זאת, יש לבחון מה קורה בפועל במקרים כאמור באופן כללי ומה קרה במקרה הרלוונטי.
14 יש לבחון, האם העוררת מספר 1 פנתה לרשות לצורך הארכת חוזה הפיתוח ובקשה זו נדחתה. לאור
15 טענת העוררות לפיה דוחק הזמן הביא לפשרה במחיר הרי שסביר היה, כי העוררת מספר 1 תנסה
16 להאריך את חוזה הפיתוח, אף אם אין בכוונתה להתחיל בעבודות, וזאת במטרה להאריך את משך
17 הזמן שבידה לחפש קונים לקרקע, כך שיהיה בידה לקבל תמורה גבוהה יותר. העוררות לא טענו
18 ובוודאי שלא הוכיחו, כי הייתה פנייה כאמור של העוררת מספר 1 לרשות או, כי פנייה כאמור נדחתה.
19 כמו כן, לא נטען ולא הוכח, כי הייתה פנייה מטעם הרשות לעוררת מספר 1 ממנה ניתן ללמוד, כי
20 אלמלא המכירה העוררת מספר 1 הייתה עשויה לאבד את הקרקע מאחר וטרם החלה בביצוע העבודות.
21 משכך, אינני מקבלת את הטענה לפיה המחיר הושפע מדוחק הזמן בשים לב למועד סיומו הצפוי של
22 חוזה הפיתוח.
- 23
- 24 27. בעדותו נשאל סלטי, מדוע היה לחץ למכור את הקרקע, בשים לב לזה ששילמו דמי היוון וחתמו על
25 הסכם חכירה, והשיב, כי לקח את הכסף מהחברה והוא צריך להחזיר אותו לחברה בכדי ששיקים לא
26 יחזרו (עמ' 8 ש' 31-33). סלטי הוסיף, כי השוק לא הולך. לטענתו, יש לו עוד אדמה והוא לא יכול למכור
27 (עמ' 8 ש' 31-34). סלטי העיד, כי ב-2012 הוא רכש והתכוון לבנות על הקרקע אולם ראה את המחירים
28 שהקבלנים מוכרים דירות ושה לא משתלם. לטענתו, הגיע לתובנות האמורות בסוף 2014 (עמ' 9 ש' 1-
29 5). סלטי העיד, כי עשה תכניות ושילם לעירייה ולא היה יכול להמשיך והחליט למכור את האדמה (עמ'
30 9 ש' 11-12). בהמשך העיד, כי כאשר החליט למכור היה בבעיות כספיות בשיעור של שלושה מיליון ₪
31 (עמ' 10 ש' 15-18). לאחר שקיבל את התמורה, החזיר את הכסף לחברה ושילם לכל הקבלנים בשביל
32 לא להגיע לפשיטת רגל (עמ' 11 ש' 3-6). טענות אלו באשר לקשיים כלכליים ולהעדר כדאיות כלכלית



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

- 1 לא נזכרו במסגרת העררים. כמו כן, הן נטענו בעלמא ללא אסמכתאות ואין בהן בכדי לבסס טענה
2 באשר לנסיבות בגינן יש לחשב את שווי הזכויות בהתאם לשווי המוצהר.
3
- 4 28. סלטי העיד, כי העוררת מספר 2 שילמה את התמורה בעבור המקרקעין בשיקים וכולם נפרעו (עמ' 10
5 ש' 20-23). לא הובאו ראיות אשר היה בהן בכדי לתמוך בשיעור התשלום שבוצע. ברי, כי ככל שהיו
6 מוגשים תדפיסי בנק המלמדים, כי העוררת מספר 2 שילמה לעוררת מספר 1 את הסכום הנטען לא היה
7 בכך די בכדי ללמד בהכרח, כי זהו אכן שווי הזכויות. עם זאת, אי הגשת ראיות בעניין זה פועלת לרעת
8 העוררות אשר נדרשות להוכיח, כי הסכום המוצהר הוא הסכום האמיתי שהוסכם בין הצדדים.
9
- 10 29. הנה כי כן, העוררות לא הוכיחו את טענתן, לפיה הסכמי המכירה נכרתו בנסיבות מיוחדות ובשל כך
11 השווי המוצהר הוא שווי השוק של המקרקעין. לא עלה בידן להוכיח את הטעמים בגינם העוררת מספר
12 1 מכרה, לכאורה, את המקרקעין **במחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק של המקרקעין**. פער
13 משמעותי בין המחיר המוצהר ומחיר השוק, ללא הסבר מניח את הדעת לפער האמור, מעורר ספק
14 באשר לתום הלב ולהיעדר יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה. העוררות לא סיפקו ראיות משכנעות
15 אשר יש בהן בכדי לתמוך בטענותיהן בנוגע לסכום המוצהר. לא עלה בידי העוררות לסתור את קביעת
16 המשיב לפיה לא חל החריג לפיו יש לקבוע את שווי הזכויות בהתאם לשווי המוסכם בין הצדדים
17 להסכם, הגם שנמוך משמעותית ממחיר השוק.
18
- 19 30. בנסיבות אלו, ומשלא התקיים החריג הקבוע בחוק, הרי שהמשיב היה רשאי לקבוע את שווי הזכות
20 הנמכרת.
21
- 22 גובה השומה
- 23
- 24 31. כעת יש לבחון האם קביעת המשיב בעניין זה סבירה או שמא יש מקום להתערב בקביעתו.
25
- 26 32. הצדדים הגישו חוות דעת לשם תמיכה בטענותיהם בנוגע לשווי הזכויות. בחוות דעתו פירט חירי 10
27 עסקאות השוואה. חירי הסביר מדוע רובן לא רלוונטיות וציין, כי רק שתיים מהן רלוונטיות ולפיהן
28 גזר את השווי. חירי ציין, כי הזכויות בעסקאות האמורות הן זכויות חכירה ל- 98 שנים אשר נחשבות
29 כנושקות לזכות הבעלות. הוא הוסיף, כי במקרה בו עסקינן מדובר בחוזה פיתוח וכי בתקופה זו, בטרם
30 נחתם חוזה חכירה, אין לזום זכות קניינית. קרי, הזכויות המועברות הן זכויות של בר רשות אשר
31 נחשבות לנחותות מזכות הבעלות והחכירה לדורות. בעדותו טען, כי בהיותו שמאי של בנקים כאשר
32 הוא עושה שומה לבר רשות ההסתמכות היא אפס מאחר והבנק לא מסתמך על בר רשות. לטענתו, אם



וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית המשפט המחוזי בנצרת

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

- 1 לא מדובר בבר רשות הסיכון הוא 40%. בהמשך טען ח'ורי, כי הוא אינו יודע וכי עדיין אין החלטה לגבי
2 ההשפעה של בר רשות וזה נתון לשיקול דעת (עמ' 16 ש' 10-14).
- 3
- 4 33. בעדותה טענה יעקב, כי בעת שקבעה את השווי היא הסתכלה גם על חוזה הפיתוח והפנתה לפסק דין
5 בר יהודה לפיו לעניין חוזה פיתוח אין כבר עניין של בר רשות או חכירה לדורות ומי שנמצא בשלב של
6 חוזה הפיתוח דינו כדין חוכר לדורות גם אם הוא לא סיים את הפיתוח בתקופה שהקצה לו המנהל.
7 בתגובה נטען בפניה, כי יש הבדל בין מי שלא סיים לבין מי שלא התחיל בתוך תקופת הפיתוח וכי
8 המנהל יכול לבטל למישהו כזה את הרשות שניתנה לו. יעקב השיבה, כי היא מתייחסת למה שקורה
9 בפועל וכי לא מדובר בעניין של מספרים בלבד (עמ' 23 ש' 34-31, עמ' 24 ש' 5-1).
- 10
- 11 34. בעניין זה יש לציין, כי הצדדים להסכם הפיתוח התחייבו לחתום על הסכם חכירה ל-98 שנים לאחר
12 שהיזום יעמוד בהתחייבותו בהתאם להסכם. סלטי אף העיד, כי שילם למנהל דמי היוון בהתאם לאמור
13 בהסכם (עמ' 7 ש' 31-28). משכך, אינני מקבלת את הטענה, כי מדובר בזכות של בר רשות בלבד וכי יש
14 להפחית סיכון כפי שטען ח'ורי.
- 15
- 16 35. עוד טען ח'ורי בחוות דעתו, כי בעקבות פרויקט מחיר למשתכן חלה האטה מובהקת במכירת דירות.
17 ח'ורי נשאל, האם האטה במכירת דירות מעידה בהכרח על ירידה בשווי הקרקעות והשיב, כי זה פועל
18 יוצא של ירידת שווי הדירות. באשר לגורמים נוספים העיד, כי היצע וביקוש משפיעים (עמ' 14 ש' 32-
19 34, עמ' 15 ש' 1). לטענתו, לאור המצב בשוק יש להביא בחשבון סיכונים צפויים. ח'ורי טען, כי אם יש
20 מספר לא מבוטל של דירות שיימכרו במחיר למשתכן, הרי שזים צריך לחשוב שגם את הדירות שלו
21 הוא ימכור במחיר נמוך יותר ואולי יהיה מוכן לשלם פחות כסף על הקרקע (עמ' 15 ש' 12-14). ח'ורי
22 נשאל, האם ב-2015 הייתה גאות במחירי הדירות והשיב, כי זה לוקח זמן (עמ' 15 ש' 17-18). ח'ורי
23 העיד, כי ב-2012 המגרש נקנה במיליון ומשהו שקל. הוא טען, כי המחיר לא מביא בחשבון שום
24 סיכונים עתידיים ולא לוקח בחשבון שמחיר הדירות צפוי לרדת בעתיד. לכן, בהערכת שווי המגרש יש
25 להביא בחשבון שווי מכר ולא שווי שוק (עמ' 15 ש' 20-23). ח'ורי נשאל האם מחירי הדירות ירדו והשיב,
26 כי יש קיפאון (עמ' 15 ש' 24-25).
- 27
- 28 36. יעקב העידה, כי הסתכלה על עסקאות במקום וראתה שיש טרקטורים ועבודות ושהאזור לא שומם.
29 עוד הוסיפה, כי אם דירות לא נמכרות מיד זה לא אומר שהן לא טובות וכי יש זמן סביר שדירה יכולה
30 לעמוד וכי ב-2015 דירות נחטפו וכי היא שומעת שיש ביקוש לדירות האלה ולא רק מהמגור (עמ' 22
31 ש' 12-7). בהמשך טענה, כי כיום לא משלמים מס רכוש על קרקע שמחזיקים, כפי שהיה עד שנת 2000,
32 וטענה, כי יש להביא עובדה זו בחשבון (עמ' 22 ש' 16). עוד ציינה, כי "מחיר למשתכן" במרכז הארץ לא
33 גרם לירידה במחירים אף אם יש האטה (עמ' 22 ש' 15).



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

- 1
- 2 37. ברי, כי לא די בטענתו של חירי בנוגע לקיפאון בכדי ללמד על ירידה בשווי הזכויות בקרקע. אף אם
- 3 תתקבל טענה בדבר האטה במכירת הדירות אין בכך בכדי ללמד בהכרח על ירידת מחירי הדירות,
- 4 וכפועל יוצא מכך ירידת שווי הקרקע.
- 5
- 6 38. בעדותה אישרה יעקב, כי לא השתמשה במקדמי התאמה בשומה. זאת, מאחר וראתה שהנכסים דומים
- 7 ובאותו אזור. לטענתה, אין כל סיכון בעסקה או גורם שיכול להשפיע על המחיר שהיא הייתה יכולה
- 8 לגלם (עמ' 24 ש' 9-15). אין בעובדה שיעקב מצאה לנכון שלא להשתמש במקדמי התאמה בכדי ללמד,
- 9 כי לא ניתן להסתמך על חוות דעתה, כפי שטענו העוררות.
- 10
- 11 39. חירי קבע בחוות דעתו, כי אין הגיון, שמאי או כלכלי, לקבוע את השווי בהתאם לעסקאות ההשוואה
- 12 המתייחסות לזכויות חכירה ל- 98 שנים. חירי הוסיף, כי הוא מאמץ את המחיר המוצהר, בשים לב
- 13 לעובדות שברקע העסקאות. כאמור לעיל, לא עלה בידי העוררות להוכיח, כי הסכום המוצהר משקף
- 14 את שווי הזכויות. אין באימוץ האמור בחוות דעתו של חירי בכדי להועיל לעוררות. כאמור, לא ראיתי
- 15 לקבל את טענתו של חירי בנוגע להפחתת הסיכון מאחר ומדובר בבר רשות.
- 16
- 17 40. בחוות דעתה ציינה יעקב עסקה אחת להשוואה ושמונה עסקאות בהתאם לגישת החילוץ. בעדותה היא
- 18 אישרה, כי לפי תקן 2 של מועצת השמאים הגישה הקובעת והמקובלת היא שיטת ההשוואה (עמ' 18
- 19 ש' 3-10). יעקב העידה, כי הייתה רק עסקת השוואה אחת ולכן לקחה אותה בחשבון ואת השאר עשתה
- 20 לפי גישת החילוץ (עמ' 18 ש' 11-14). נטען בפניה, כי היות ולא היו לה שלוש עסקאות להשוואה הרי
- 21 שהשומה לא תקפה. לכך הגיבה, כי כשלא היו עסקאות השוואה נלקחה גישת החילוץ וזה היה בסדר
- 22 וזה מה שעשתה והיא נתנה יותר תוקף לעסקת ההשוואה (עמ' 18 ש' 17-20). עמדתה של יעקב בעניין
- 23 זה מקובלת עליי. אציין, כי גם חירי לא פירט בחוות דעתו שלוש עסקאות השוואה, בשים לב לכך
- 24 שלגבי רוב העסקאות שפירט בחוות דעתו טען, כי אין רלוונטיות.
- 25
- 26 41. חירי טען בעדותו, כי בעת בדיקת שוק הדיור ושוק עסקאות ההשוואה חשוב להביא בחשבון עסקאות
- 27 השוואה דומות לנכס הנדון. לטענתו, השמאית מטעם המשיב לקחה בחשבון שלוש עסקאות אשר גרמו
- 28 להטיית התוצאה (עמ' 15 ש' 2-4).
- 29
- 30 42. יעקב אישרה בעדותה, כי עסקאות החילוץ צריכות להיות עם נתונים דומים. נטען בפניה, כי בין
- 31 עסקאות החילוץ שלקחה יש פערים אדירים, כאשר באחת המחיר למ"ר הוא 967 ובעסקה חודשיים
- 32 לאחר מכן המחיר למ"ר הוא 2,613 ₪. יעקב נשאלה, האם זה סביר שנכסים בנתונים דומים נמכר



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

- 1 בפער זמן כזה בכזה הבדל והשיבה, כי שתי העסקאות הוגשו ואושרו על אף הפערים הגדולים (נעמי' 18
2 ש' 21-28). יעקב טענה, כי ראתה עסקאות עם שווי נמוך ועם שווי גבוה ולמען ההוגנות היא לקחה את
3 כל העסקאות ועשתה שווי ממוצע (נעמי' 18 ש' 33-34). באשר לטענה, כי אולי העסקאות הקיצוניות לא
4 מתאימות השיבה, כי לא מדובר בקיצון אלא בכמחצית מהעסקאות ומדובר באותו ייעוד – מגורים ה'
5 (נעמי' 19 ש' 1-5). באשר לטענה, כי חלק מהעסקאות אינן בייעוד ה' השיבה, כי הן גם של בנייה רוויה
6 ולא של בנייה צמודת קרקע (נעמי' 19 ש' 25-26). לטענה, כי היו באותה תקופה עסקאות נמוכות אחרות
7 והיא לא התייחסה אליהן השיבה, כי אינה יודעת למה לא לקחה אותן. לטענתה, לקחה 8 עסקאות וזה
8 נראה לה סביר (נעמי' 21 ש' 15-17).
- 9
- 10 43. סבורני, כי הפערים המשמעותיים בין העסקאות החילוץ המפורטות בחוות דעתה של יעקב **בטבלת**
11 **גישת החילוץ** מלמדים, כי שלוש העסקאות הגבוהות הן אכן עסקאות קיצוניות אשר לא ניתן ללמוד
12 מהן על שווי הזכויות במקרקעין בהם עסקינן. קביעת השווי בהתאם לשווי שנקבע בעסקאות אחרות
13 מחייבת דמיון בין העסקאות. לאור הפערים המשמעותיים בין שווי הזכויות בעסקאות השונות
14 המפורטות בטבלה הרי שאין זה סביר לומר, כי העסקאות האמורות דומות זו לזו, ולעסקאות בהן
15 עסקינן. מדובר בקשת רחבה מאוד של מחירים והדבר מעקר את הרעיון של קביעת שווי עסקה
16 בהתבסס על עסקאות דומות אחרות. בשים לב לכך שהמחיר יכול להיות בכל מקום על הקשת
17 האמורה. הפער בין שווי מ"ר בעסקאות האמורות לבין העסקאות האחרות בטבלה הוא משמעותי
18 מאוד כך שהשווי בעסקה היקרה ביותר עומד כמעט על פי שלוש מהעסקה הנמוכה ביותר. לא ניתן
19 לומר, כי עסקאות בפערים כל כך גדולים יכולות ללמד על שווי הקרקע במקרה שלפני וכי מדובר
20 בעסקאות אשר יכולות להוות בסיס להשוואה ולגזירת מחיר למ"ר.
21
- 22 44. לאמור מתווספת העובדה, כי לא היה בידי יעקב להסביר מדוע בחרה דווקא בעסקאות האמורות ומדוע
23 לא התייחסה לעסקאות אחרות, נמוכות יותר.
24
- 25 45. בנסיבות אלו מצאתי, כי יש להסתמך על העסקאות המפורטות בעמ' 11 לחוות דעתה של יעקב, למעט
26 שלוש העסקאות הגבוהות אשר לאור הפער המשמעותי בינן לבין העסקאות האחרות לא ניתן לומר, כי
27 יש דמיון בין העסקאות. אי לכך, שווי מ"ר לקרקע מבונה על פי גישת החילוץ יעמוד על סך של 1,227
28 ₪ למ"ר במקום 1,731 ₪ למ"ר על פי חוות דעת מטעם המשיב.
29
- 30 46. בחוות דעתו טען ח'ורי, כי המשיב שגה שעה שהתייחס לשווי מרכיב קרקע ל- 34 יחידות דיור בהתאם
31 לקיבולת הנקובה בחוזה הפיתוח, כאשר הדבר אינו עולה בקנה אחד עם תקנון תכנית ג/4952 אשר



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

- 1 קובע צפיפות נטו של 12 יחידות למגרש. לטענתו, בתכנית לא נקבעה צפיפות למגרש מינימאלי אלא
2 למגרש כיחידה אבסולוטית והפרשנות המרחיבה בה נקט המשיב בעניין זה נוגדת את הוראות התכנית.
3
- 4 47. יעקב העידה, כי ייעוד המגרשים לפי תכנית ג/4952 אשר חלה על הקרקע הוא מגורים ה' (נעמ' 23 ש' 1-
5 4). היא העידה, כי לפי התכנית ניתן לבנות 12 יחידות למגרש. יעקב טענה, כי מדובר בצפיפות נטו
6 למגרש של 800 מטר. נטען בפניה, כי אין ממש בטענה זו וכי ניתן לבנות 12 יחידות למגרש וגודלו
7 המינימאלי של מגרש הוא 800 מטר. כלומר, שמי שיש לו מגרש בגודל 800 מ"ר ומי שיש לו דונם
8 מאתיים יכולים לבנות 12 יחידות כל אחד. בתגובה טענה יעקב, כי כתוב שניתן לבנות 15 יחידות לדונם
9 ו- 12 יחידות ל-800 מ"ר. עוד טענה, כי במכרז של המנהל כתוב בחוזה הפיתוח קיבולת בניה 34 יחידות
10 (נעמ' 23 ש' 17-11). לטענה, כי מה שמחייב זה התכנית שחלה על האזור ולא חוזה הפיתוח השיבה, כי
11 ניתן לבנות 12 יחידות ל-800 מ"ר ו- 15 יחידות לדונם. במגרש בגודל 2,327 מ"ר הרי שמהמכפלה של
12 גודל המגרש במספר היחידות שניתן לבנות לדונם עולה, כי ניתן לבנות 34.9 יחידות ומשכך, ניתן לבנות
13 34 יחידות (נעמ' 23 ש' 22-21).
14
- 15 48. פרשנותה של יעקב בעניין זה מקובלת עליי. בתכנית ג/4952 נקבע, כי גודל מגרש מינימאלי הוא 800
16 מ"ר. כמו כן נקבע, כי הצפיפות נטו מבחינת מספר יחידות למגרש היא 12. עם זאת, צוין, כי סך הכל
17 יחידות לדונם הוא 15. קביעה זו אינה עולה בקנה אחד עם טענת העוררות לפיה מדובר ב- 12 יחידות
18 למגרש ללא קשר לגודל המגרש. כמו כן, בחוזה הפיתוח עליהם חתמה העוררת מספר 1 מול המנהל
19 צוין, כי שיעור הניצול הוא 34 יחידות דיור. ברי, כי בעת מכירת זכויות העוררת אשר הוקנו לה בהסכם
20 הפיתוח, שווי הזכות מושפע ממספר יחידות הדיור אשר העוררת רשאית לבנות בהתאם להסכם.
21
- 22 49. יעקב העידה, כי מצאה את עלות שווי הקרקע למטר לפי הסכום שנמכרה דירה והפחתה של מע"מ
23 ורווח יזם. היא הוסיפה, כי את עלויות הבניה היא בדקה בפרויקטים של מחיר למשתכן (נעמ' 21 ש' 20-
24 31). מקובלת עליי טענתה לפיה ניתן ללמוד את עלויות הבניה מפרויקטים של מחיר למשתכן וכי
25 מדובר בעלויות סבירות.
26
- 27 50. העוררות טענו, כי חוות דעתה של יעקב מתייחסת למעשה לעסקה אחת בלבד וכי ההתייחסות לעסקה
28 השנייה היא רק בכותרת ובסוף חוות הדעת. לטענתן, נראה, כי יעקב ערכה בדיקה רק עבור נכס אחד
29 ותיקנה את הכותרת ואת השורה התחתונה כך שיש בהן התייחסות לשתי העסקאות. בעדותה טענה
30 יעקב, כי החלקות זהות מבחינת השווי (נעמ' 17 ש' 14). מדובר בנכסים דומים ולכן היא לקחה את
31 השווי של עסקה אחת וקבעה אותו גם לגבי השנייה (נעמ' 17 ש' 19-17). עוד טענה, כי בדקה את שתי
32 החלקות וכשראתה שזה זהה היא כתבה את זה במקום לשכפל את הכל (נעמ' 17 ש' 22-21).



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 11505428

- 1
- 2 51. לא מצאתי, כי יש בעניין האמור בכדי להשליך על קבילות חוות דעתה של יעקב. טענתה, כי בדקה את
- 3 שתי החלקות ומצאה, כי קיימת זהות, כך שהאמור בחוות הדעת רלוונטי לשתי העסקאות, מקובלת
- 4 עליי. אציין, כי הן העוררות עצמן והן השמאי מטעמן טענו, כי בשתי העסקאות מדובר בסכום זהה.
- 5 עם זאת, יש לבחון את השווי לגבי כל אחת מהעסקאות בהתאם לגודל החלקות, לאחר קביעת השווי
- 6 למ"ר.
- 7
- 8 52. מחוות הדעת עולה, כי יעקב התייחסה לנתונים הרלוונטיים וביניהם מצב הזכויות בקרקע, מיקום
- 9 הנכסים, הפיתוח האזורי, העובדה שמדובר בסביבה הררית וכי הטופוגרפיה בסביבות הנכס בעלת
- 10 שיפוע, הרקע התכנוני, זכויות ומגבלות בנייה, מספר הדירות הצפויות בשכונה בתום הליך הקמתה,
- 11 מבני הציבור שעתידים להיבנות במקום וכדומה. מצאתי, כי מדובר בחוות דעת מהימנה ומקצועית,
- 12 בכפוף לנטרול עסקאות החילוץ הקיצוניות, כמפורט לעיל.
- 13
- 14 53. לפיכך, מצאתי להסתמך על האמור בחוות הדעת לאחר הפחתת שלוש העסקאות הקיצוניות, כמפורט
- 15 לעיל.
- 16
- 17 54. שווי הקרקע למ"ר מבונה לפי עסקת ההשוואה עומד על 940 ₪. שווי הקרקע הממוצע לפי שיטת
- 18 החילוץ בהתאם לעסקאות 1-5 בעמוד 11 לחוות דעתה של יעקב הוא 1,227 ₪. מקובלת עליי עמדתה
- 19 של יעקב לפיה יש לתת משקל גבוה יותר לעסקה לפי שיטת ההשוואה, בשים לב לכך שזו השיטה
- 20 המועדפת לקביעת השווי. משכך, יש לתת לעסקה זו משקל בשיעור 60%. בנסיבות אלו, שווי מ"ר
- 21 מבונה הוא 1,054.8 ₪. לפיכך, שווי חלקות 162 ו-169 יעמוד על סך של 2,464,014 ₪ ואילו שווי חלקות
- 22 151 ו-152 יעמוד על סך של 2,454,520 ₪ למ"ר נכון למועד העסקה.
- 23
- 24 **ניכויים**
- 25
- 26 55. במסגרת ההחלטה בהשגות אישר המשיב חלק מהניכויים המבוקשים על ידי העוררות. באשר לחלק
- 27 האחר קבע המשיב, כי אין בקבלות שצורפו פירוט לאיזו קרקע הן מתייחסות. משכך, לא הותר הניכוי.
- 28 במסגרת הערר שלפניי טענו העוררות כי יש להתיר את הניכוי המבוקש. עיון בקבלות אשר צורפו
- 29 לתצהירו של סלטי (מע/1 נספח ה') מלמד, כי בחלק מהקבלות צוין באיזו קרקע מדובר ובאחרות לא.
- 30 מקובלת עליי קביעת המשיב כי אין להתיר ניכוי בהתאם לקבלות אשר לא הוכח לגביהן, כי הן קשורות
- 31 למקרקעין בהם עסקינן.
- 32



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 16-06-64356 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 16-06-64366 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

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
33

התוצאה

56. הנה כי כן, מצאתי כי לא עלה בידי העוררות להוכיח, כי מתקיים החריג לחוק לפיו יש לקבוע את שווי הזכויות בהתאם להסכם אשר נכרת ביניהן שאינו משקף שווי שוק. בנסיבות אלו, הרי שהמשיב היה מוסמך לקבוע את שווי הזכויות. בעת בחינת סבירות קביעתו של המשיב מצאתי, כי עסקאות 6-8 בטבלה המפורטת בעמוד 11 לחוות הדעת של יעקב הן עסקאות קיצוניות אשר לא ניתן לגזור מהן את שווי הזכויות במקרה שלפני ועל כן יש לנטרל אותן מחישוב השומה. מצאתי, כי יש לקבוע את השווי בהתאם לשקלול יתר העסקאות המפורטות בחוות הדעת. מהשקלול האמור עולה, כי שווי מ"ר מבונה הוא 1,054.8 ₪. לפיכך, שווי העסקאות יעמוד על סך 2,464,014 ו- 2,454,520 ₪ בהתאמה נכון למועד העסקה והפרשי מס שבח ומס רכישה יחושבו בהתאם.

57. בנסיבות אלו ככל שדעתי תתקבל אציע לחבריי לוועדה לקבל את הערר באופן חלקי, כך שהשומות יופחתו ויעמדו על סך של 1,054.8 ₪ למ"ר נכון למועד העסקה וכי שווי העסקאות יעמוד על סך של 2,464,014 ₪ ו- 2,454,520 ₪ בהתאמה ובהתאם לכך יחושב שווי המס שעל העוררות לשאת.

58. עוד אציע לחבריי, לאחר שהערר התקבל בחלקו אולם יחד עם זאת לא התקבל המחיר המוצהר, לחייב את המשיב בהוצאות מתונות בסך של 8,000 ₪, אשר יישאו הפרשי הצמדה וריבית ככל שלא ישולמו בתוך 30 ימים ממועד המצאת פסק הדין.

אברהם הללי, עו"ד :

אני מסכים

נאדר זועבי, רו"ח :

אני מסכים



**וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963
שליד בית המשפט המחוזי בנצרת**

ו"ע 64356-06-16 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל
ו"ע 64366-06-16 אחים סלטי עסאם בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני : 115055428

1
2
3
4
5
6
7

הוחלט כאמור בחוות דעתה של כב' השופטת עירית הוד .

ניתן היום, ט"ז סיוון תשע"ח, 30 מאי 2018, בהעדר הצדדים.

נאדר זועבי, ר"ח
חבר הוועדה

אברהם הללי, עו"ד
חבר הוועדה

עירית הוד, שופטת
יו"ר הוועדה

8
9
10

עירית הוד, שופטת

11
12
13