



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 דצמבר 2024

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

בפני: ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
כב' השופטת ירדנה סרוסי, יו"ר הוועדה
רו"ח צבי פרידמן, חבר הוועדה
רו"ח יהושע ביליצקי, חבר הוועדה

עורר אפרים אוריון
(באמצעות כונס הנכסים עו"ד שמואל גלינקא)
ע"י ב"כ עוה"ד שגיב רון ומיכל רצ'ולסקי

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד רויטל בן-דוד
פמת"א (אזרחי)

משיב

החלטה

יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי

לפניי בקשה להגשת ראיות נוספות לאחר סיום שלב ההוכחות. אקדים ואציין כי לא מצאתי לקבל את הבקשה.

רקע בתמצית וטענות הצדדים

- עניינו המרכזי של הערר דנן הוא בשאלה האם בית שנמכר עונה להגדרת "דירת מגורים" לפי סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963. העורר טוען שכן, ואילו המשיב טוען שלא. לעמדת המשיב, מדובר בדירה שבנייתה טרם נסתיימה.
- הצדדים הגישו תצהירים (העורר הגיש את תצהירו ביום 26.11.2023) והתקיים דיון הוכחות ביום 19.9.2024, בין היתר, ביחס לשאלה האם בנייתו של הבית נסתיימה והאם ניתן היה לגור בו.
- ביום 5.12.2024, עשרה ימים טרם המועד להגשת סיכומי העורר, הגיש העורר את הבקשה דנן להוספת ראיות נוספות.
- העורר מבקש להוסיף ראיות משלושה סוגים שונים:

עמוד 1 מתוך 6



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 דצמבר 2024

ר"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

4.1. פרוטוקול דיון בהוצל"פ מיום 20.6.2022. במהלך הדיון בהוצל"פ הצהיר החייב כי הוא התגורר בבית בתקופה שבין יוני 2012 ליוני 2013. כמו כן הצהיר החייב במסגרת הפרוטוקול כי "מים שולם כל מה שנצרך בזמן הגבייה".

לטענת העורר, במסגרת דיון ההוכחות הצהיר החייב כי "המים היו מהשכן". במצב דברים זה, קיימת חשיבות רבה בהגשת הפרוטוקול ויש בכך עדות הזמה לעדותו. עוד עלה מהפרוטוקול שמבוקש להגיש כי נציגת העירייה טענה שחוב המים נוצר בשנת 2001 וכמו כן שהיה חוב קודם של מים שמר אוריון שילם בשנת 2000. נציגת העירייה אף אישרה בפרוטוקול שהעירייה חייבה את הנכס בארנונה בגין דירת מגורים.

4.2. הסכם בין העורר ובין קבלן שיפוצים מחודש נובמבר 2019, המלמד על ביצוע עבודות שיפוץ בבית טרם מכירתו וחיבורו למים, וכן חשבוניות המעידות על תשלום בגין ביצוע עבודות השיפוץ.

לטענת העורר, במהלך דיון ההוכחות חקר המשיב את העורר על שיפוץ שערך העורר בבית טרם מכירתו. במסגרת החקירה הנגדית הפתיע המשיב את העורר ועימת אותו עם פרוטוקול שנערך בדיון בהוצאה לפועל לפיו העורר ערך שיפוץ בבית טרם העמדתו למכירה (מוצג מש/1). במהלך החקירה נשאל העורר על ידי המשיב על השיפוץ האמור, תוך שהעורר ענה על פי מיטב זכרונו. בעקבות החקירה והפניית המשיב לביצוע השיפוץ האמור, איתר העורר את ההסכם על ביצוע השיפוץ אשר נשאל עליו במסגרת החקירה הנגדית. על מנת להעמיד דברים על דיוקם ולהגיע לחקר האמת, מבוקש להתיר את הגשת ההסכם וכן את החשבוניות המלמדות על התשלום עבור השיפוץ.

4.3. חשבונות צריכת מים וביוב של חברת מי אביבים 2010 בע"מ לתקופה שטרם מכירת הדירה, המעידים על היות הבית מחובר למים ולביוב ועל סיווג הבית כמשמש למגורים בתקופה זו על ידי עיריית תל אביב.

לטענת העורר, לאחר מעבר נוסף על כלל המסמכים הרלוונטיים, התברר לעורר כי ככל הנראה בעקבות השיפוץ כאמור, החלה עיריית תל אביב לחייב את הנכס גם בתשלום חשבונות מים. עוד עולה מהחשבוניות בהתאם לכתוב עליהן, כי "סיווג השימוש מגורים". למען הגעה לחקר האמת ולמען פריסת התמונה בשלמותה בפני הועדה מבוקש להגיש את החשבונות. משקיימת ראייה חשובה ומשמעותית, שיש בה כדי לתרום ולסייע לחקר האמת, מן הראוי להתיר את הגשתה, גם אם קיים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 דצמבר 2024

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

מחדל של בעל הדין בכך שלא צורפה קודם לכן. לא ייגרם כל נזק מצירוף הראיה בשלב זה, באשר מדובר בראיה אובייקטיבית אשר ממילא לא ניתן לחלוק על האמור בה.

5. לטענת העורר, השיקול העיקרי והחשוב ביותר האם לאפשר לעורר להגיש ראיות נוספות בשלב זה הוא הרלוונטיות של הראיות אשר מבוקש להגישן, והיותן משמעותיות לצורך הגעה לחקר האמת. אם נגרם נזק כזה או אחר מאי הצגתן בשלב קודם, הרי שניתן לתקנו באמצעות הטלת הוצאות. במצב דברים זה אין כל צורך לחקור את העורר על עצם הראיות הנוספות אשר מבוקש להגישן וניתן לאפשר לצדדים להתייחס אליהן במסגרת הסיכומים, וממילא לא ייגרם כל נזק בגין התרת צירוף המסמכים בשלב זה.

6. המשיב מתנגד לבקשה. כלל ידוע הוא שאין מקום להוספת ראיות נוספות לאחר סיום שלב ההוכחות או במסגרת הגשת סיכומי טענות הצדדים. הטעמים לקיום כלל זה ברורים וידועים ובהם מתן היתר לצירוף ראיה לראשונה לאחר דיון ההוכחות, מונע מהמשיב את האפשרות לחקור בחקירה נגדית בקשר למסמך, ומונע ממנו אפשרות להביא ראיות אחרות מטעמו כדי להפריך – וודאי לתכלית "מקצה שיפורים". הדברים נכונים ביתר שאת כאשר המסמכים שמבקשים להוסיפם לחומר הראיות אינם חדשים וכן גם גילויים איננו חדש, ובייחוד כאשר הם נערכו על ידי העורר עצמו.

7. ביחס להגשת הפרוטוקול, לא תותר הגשת ראיות הזמה על עניין שעל התובע הנטל להוכיחו אלא בנסיבות יוצאות דופן בהן הוא הופתע מטיעון או מראיות של הנתבע, ולא כך בענייננו.

8. ביחס לראיות על ביצוע השיפוץ, העורר נשאל במספר הזדמנויות שונות במסגרת חקירתו הנגדית האם הוא ביצע עבודות כלשהן בנכס וענה בשלילה. משבחר הכונס לנקוט בגרסה עובדתית מסוימת ולהסתיר עובדות שבידיעתו משיקוליו שלו, ודאי שאין מקום להתיר לו להביא עתה ראיות לביסוס גרסה הפוכה מטעמו.

דיון והכרעה

9. כאמור, אין לקבל את הבקשה. מדובר בהגשת ראיות באופן המהווה "מקצה שיפורים". אין מחלוקת שלא הייתה כל מניעה להגיש את כלל הראיות במועד, ונדמה שלא בכדי רק לקראת הגשת הסיכומים, מבקש העורר להגיש ראיות נוספות על מנת לחזק את עמדתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 דצמבר 2024

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

10. לא מצאתי כי הראיות בעלות משקל כה גדול שיש בו כדי לחרוג מהכלל בדבר הגשת הראיות "בחבילה אחת" ולהצדיק הגשתן כעת. לא מדובר ב"ראיות זהב" שמוכיחות באופן חד משמעי את טענת העורר, והן לכל היותר חלק נוסף ממארג ראיות נרחב שיש בו ללמד אם מדובר בדירת מגורים, אם לאו.

11. הגשת הראיות כעת גם תגרום לנזק ולסרבול דיוני, שכן למשיב הזכות לחקור את העורר ביחס לראיות, וכן להביא ראיות מטעמו ביחס לאותן ראיות. זאת, בשלב דיוני מאוחר, כאשר הבקשה הוגשה עשרה ימים בלבד טרם מועד הגשת הסיכומים מטעם העורר.

12. העורר טוען כי המשיב יכול להתייחס לראיות במסגרת סיכומיו. אני מוצאת קושי בטענה זו שכן העורר טוען באותה הנשימה כי מדובר בראיות רלוונטיות ביותר שמצדיקות את הגשתן באיחור. אך אם אכן כך, וודאי שלא ניתן למנוע מהמשיב את הזכות להשיב לאותן ראיות ולהגבילו להתייחסות אליהן אך במסגרת הסיכומים.

13. בהקשר זה אציין, כי אם אכן היה מדובר בראיות שיש בהן לשנות את פני התמונה, חזקה שהעורר היה מגישן במועד. שכן, כלל הראיות היו בחזקתו, וכפי שהוא מציין בסעיף 13 לבקשה ביחס לצירוף הראיות: "[ו]לאחר מעבר נוסף על כלל המסמכים הרלוונטיים, התברר לכונס...". אין זאת אלא שהעורר מבקש לשפר בדיעבד את ראיותיו, עשרה ימים בלבד טרם מועד הגשת הסיכומים מטעמו, ואין מקום לאפשר זאת בשלב זה (והשוו רע"א 7294/23 פלונית נ' בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, פס' 11 (5.11.2023)).

14. בכל הנוגע לטענה כי הפרוטוקול מהווה ראיה מפריכה, תקנה 12(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965, קובעת, בין היתר, כי תקנה 66 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תחול בערר.

תקנה 66 קובעת כי "באין קביעה אחרת המתחייבת מנסיבות העניין, בתחילה תבוא פרשת התביעה ולאחריה פרשת ההגנה; הבאת ראיות מפריכות טעונה רשות מבית המשפט".

15. בהתאם להלכה הפסוקה, "הגשת ראיות מפריכות מטעם התובע לאחר שמיעת ראיות ההגנה – יתאפשר רק במקרים מיוחדים, שבהם נמצא כי תרומתה של הראיה לגילוי האמת רבה מאוד, וזאת גם אם בכך יפגעו כללי הפרוצדורה הרגילים... כך למשל, כאשר ניכר כי התובע הופתע מראיות הנתבע או שלא היה יכול לחזותן מראש... מכל מקום, המובן מאליו הוא, כי הגשת ראיות הזמה לאחר שמיעת ראיות הגנה אינה זכות קנויה לתובע, ומדובר בעניין המסור לשיקול דעתו של בית המשפט... כללו של דבר:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 דצמבר 2024

ר"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

על בעל הדין להביא את כלל ראיותיו 'בחבילה אחת' ולא טיפין טיפין; סטייה מדרך זו טעונה נטילת רשות מאת בית המשפט, וזו לא תינתן אלא במקרים מיוחדים, אם נמצא כי קיימת הצדקה לעשות כן" (בג"ץ 62/22 קלאסיק הוטל מנג'מנט בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה, פס' 13 (24.2.2022)).

16. בענייננו, לא מצאתי הצדקה להגיש את הפרוטוקול כראיה מפריכה ולא מצאתי כי התקיימו טעמים מיוחדים. לא הייתה כל מניעה להגיש את הפרוטוקול במועד הגשת הראיות. לא ניתן לקבל טענה כי עדותו של החייב הפתיעה את העורר, שכן עוד במסגרת תצהיר החייב שעליו נחקר (נספח 17 לתצהיר המשיב), הצהיר החייב בסעיף 3 כי "מעולם לא ניתן טופס 4 לשתי הדירות ולא היה חיבור לתשתיות מים וחשמל...", וכן בסעיף 9 כי "יש לציין שגרנו במקום ממש ברמה של 'אוהל' ואפילו חשמל ומים קיבלנו מהשכנים שעזרו לנו". על העורר היה להציג את הפרוטוקול עוד במסגרת החקירה הנגדית, על מנת לסתור את עדותו של החייב. מה גם שממילא יש להעניק משקל מוגבל לעדות החייב, ואין בהפרכת העדות תרומה מכרעת לגילוי האמת. לא על בסיס העדות לבדה יקום או ייפול דבר.

17. בכל הנוגע להסכם השיפוץ, קשה בעיניי טענת העורר כי רק בעקבות חקירתו של המשיב את העורר הוא "נזכר" בשיפוץ שערך. על העורר רובץ הנטל להוכיח כי הבית היה ראוי למגורים. משכך, היה עליו לעמוד כראוי על כלל ההיבטים העובדתיים ולהגיש את הראיה בדבר השיפוץ כחלק מראיותיו מלכתחילה. כמו כן, אף אם אניח כי החקירה היא שהעלתה את הצורך בהגשת הראיות, היה על העורר להגיש את בקשתו מיד לאחריה, ולא להמתין כשלושה חודשים, עשרה ימים טרם הגשת הסיכומים.

18. סיכומם של דברים, הבקשה נדחת. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ש"ח.

רו"ח צבי פרידמן, חבר הוועדה

אני מסכים.

רו"ח יהושע ביליצקי, חבר הוועדה

אני מסכים.

לפיכך, הוחלט כאמור בחוות דעתה של יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי.

ניתנה היום, כ"ב כסלו תשפ"ה, 23 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

23 דצמבר 2024

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

ירדנה סרוסי, שופטת