



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 ינואר 2024

ו"ע 14680-04-17 שמילוביץ נ' מנהל מס שבח תל אביב

לפני ועדת ערר למיסוי מקרקעין בראשות כב' השופט ה' קירש

קלמי שמילוביץ

העוררת

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

המשיב

החלטה

1. ביום 11.12.2022 ניתן צו להגשת תצהירי עדות ראשית בערר זה, וזאת בעקבות חידוש הדיון בו לאחר מתן פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 1073/20 מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' שטיין ביום 14.11.2022.
2. לאחר ארכה, הוגשו תצהירי העדות הראשית מטעם העוררת ביום 16.5.2023, ובין היתר הוגשה חוות דעת מומחה מאת מר אייל אינגבר, הנדסאי אדריכלית. חוות דעת זו נחתמה ביום 14.5.2023 והיא משתרעת על פני 44 עמודים.
- מטרת חוות הדעת הייתה "להביא בפני בית המשפט הנכבד את הפעולות שנעשו על ידי בהקשר זה [הנסיון לקבל היתר לשינוי יעוד הנכס – ה"ק] ובעיקר את חוות דעתי המקצועית לגבי ההיבט התכנוני של הדירה, אופן רישומה במסמכי הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה וההתכנות לקבל את ההיתר המבוקש... (עמוד 2, שם).
3. ביום 15.8.2023 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.
4. הדיון בערר היה קבוע ליום 10.9.2023. ביום 21.8.2023 – לאחר הגשת כלל התצהירים - העוררת הגישה בקשה לדחיית מועד הדיון וזאת מפני המומחה מטעמה, מר אינגבר, עתיד היה לחזור מחופשה בחו"ל רק בבוקרו של יום 10.9.2023.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 ינואר 2024

ו"ע 14680-04-17 שמילוביץ נ' מנהל מס שבח תל אביב

בסופו של דבר מועד הדיון נדחה לתאריך 16.11.2023 אולם בשל אילוצי המלחמה אשר בינתיים החלה, הדיון נדחה שוב, על פי החלטה מיום 2.11.2023, עד ליום 5.2.2024.

5. ביום 3.9.2023 הוגשה בקשה להחלפת ייצוג העוררת.

6. ביום 2.1.2024 הגיש המשיב "בקשה להוספת ראיה", על פיה עותר המשיב לקבלת רשות לצרף לתיק "החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 20.09.2023, הדוחה את בקשת העוררת לשימוש חורג למגורים". בהתאם לאמור בבקשה, רק ביום 26.12.2023 נודע למשיב על קיום ההחלטה האמורה של ועדת המשנה לתכנון ובניה.

ועדת הערר ביקשה את תשובת העוררת לבקשת המשיב להוספת ראיה.

7. ביום 7.1.2024 העוררת הגישה את תגובתה לפיה:

"העוררת אינה מתנגדת לצירוף ההחלטה כראיה ובלבד שתתאפשר גם צירופה של חוות דעת הנדסית מטעם העוררת מיום 27.8.2023 (להלן: 'חוות הדעת הנדסית') אשר לא הייתה בפני הועדה לתכנון ובניה בעת מתן ההחלטה. ובהר כי חוות הדעת הנדסית לא הוגשה מלכתחילה לתיק מאחר שניתנה לאחר הגשת ראיות העוררת. הדברים נכונים גם לגבי ההחלטה אותה מבקש המשיב להגיש כיום. צירוף חוות הדעת הנדסית בנוסף להחלטה אותה מבקש המשיב לצרף יש בה כדי להציג את התמונה המלאה בפני כב' ועדת הערר."

8. בתגובה לתשובה מיום 14.1.2023 המשיב התנגד להגשת חוות הדעת הנדסית המוזכרת בתשובת העוררת.

9. לאחר שקילת הדברים, החלטנו להתיר את הגשת החלטת ועדת המשנה מיום 20.9.2023 (ללא תוספת מסמכים נלווים וללא תוספת טיעונים כלשהם), וכן החלטנו שלא להתיר את הגשתה של חוות דעת נוספת מטעם העוררת.

10. אלה נימוקי ההחלטה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 ינואר 2024

ו"ע 14680-04-17 שמילוביץ נ' מנהל מס שבח תל אביב

(א) המטרה המוצהרת של חוות הדעת של מר אינגבר (המצויה בתיק כראיה) הייתה, בין היתר, להעריך את ההיתכנות של קבלת היתר לשימוש בנכס הנדון כדירת מגורים. יצויין כי בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג הוגשה מטעם העוררת בחודש יולי 2022 (סעיף 11.3 לתצהיר העוררת).

והנה דעתו של מומחה הייתה כדלקמן:

"הבקשה הוגשה עבור שימוש חורג ... לאישור בדיעבד לדירת מגורים קיימת משנות ה 50 ורשומה בטאבו כדירת מגורים, ללא תוספת שטח... התבקש שימוש לצמיתות.

...

אינני רואה מניעה תכנונית לאישור הבקשה לשימוש חורג למגורים עבור הדירה.

...

... גם כיום ניתן לאשר דירת מגורים בהתאם לתוכניות בניין עיר תקפות."

(עמודים 10, 11 ו-14 לחוות הדעת)

על רקע זה, העדכון על דחיית הבקשה על ידי ועדת המשנה לתכנון ובניה בהחלט עשוי להיות רלבנטי לערר (מבלי להביע דעה אשר לנפקות עובדה זאת להכרעה במחלוקת). אף ייתכן שהיה זה מחובתה של עוררת (או מי מטעמה) להביא עדכון זה לידיעת ועדת הערר ללא כל קשר לבקשה שהוגשה על ידי המשיב ביום 2.1.2024.

אולם, משהדבר לא נעשה ביוזמת העוררת, יש להתיר את הוספת הראיה כמבוקש על ידי המשיב.

(ב) החלטת ועדת המשנה ניתנה, כך נכתב, ביום 20.9.2023, דהיינו לאחר מועד הגשת התצהיר מטעם המשיב. המשיב מוסר – וחזקה עליו שהמידע מדויק – כי דבר מתן החלטת ועדת המשנה נודע לו רק ביום 26.12.2023, כלומר כשבוע ימים לפני הגשת הבקשה דנן.

(ג) החלטת ועדת המשנה היא ממילא מעין מסמך רשמי-ציבורי שאין טעם למנוע את הצגת תוכנו בפני ועדת הערר.

(ד) לעומת זו, העוררת מבקשת להגיש כעת חוות דעת הנדסית נוספת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 ינואר 2024

ו"ע 17-04-14680 שמילוביץ נ' מנהל מס שבח תל אביב

לדבריה, חוות דעת נוספת זו קיימת עוד מיום 27.8.2023. והנה בשום שלב קודם, העוררת לא ביקשה את צירופה לתיק, והיא עשתה זו, ביום 7.1.2024, אך כתגובה לבקשת המשיב להגיש את החלטת ועדת המשנה.

בהתנהלות זו יש שיהוי שלא קיבל כל הסבר, וחשוב מכך, קבלת בקשת העוררת כעת תביא למעשה להיפוך סדר הבאת הראיות, תשלול מהמשיב את האפשרות לשקול זימון מומחה מטעמו על מנת להזים את האמור בחוות הדעת הנוספת, ולא יותיר בידי המשיב פרק זמן סביר ללמוד כראוי את תוכן חוות הדעת הנוספת לפני מועד דיון ההוכחות (5.2.2024)

(ה) יתרה מזו, העוררת עצמה מציינת כי חוות הדעת הנוספת לא הייתה מונחת בפני ועדת המשנה לתכנון ובניה בעת מתן החלטתה; מכיוון שכך, ממילא אין צורך בעיון בחוות הדעת הנוספת על מנת להבין את תוכנה של החלטת האמורה.

(ו) כבר הוגשה חוות דעת מומחה אחת מטעם העוררת, אשר נכתבה על ידי אדם העוסק ב"נושאים תכנוניים של היתרי בנייה ורישוי עסקים, בתכנון ועריכה של בקשות להיתרי בניה, בקשות לרישוי עסק ותעודות גמר, ייצוג לקוחות בוועדות המקומיות והמחוזיות". חוות דעת זו של מר אינגבר נכתבה רק לפני כשמונה חודשים והוכנה במיוחד עבור הערר דנן. לא הובהר מדוע לצורך הליך זה נחוצה חוות דעת נוספת כלשהי.

11. המשיב יגיש את החלטת ועדת המשנה הנ"ל עד ליום 22.1.2024.

12. אין צו להוצאות.

13. החלטה זו ניתנת על דעת כל חברי ועדת הערר.

14. בשולי הדברים נעיר כי ייטיבו הצדדים לעשות אם ינצלו את פרק הזמן הקצר שנותר עד לדיון ההוכחות כדי להגיע להבנות מחוץ לכותלי בית המשפט, וזאת לאור היקף סכום המס השנוי במחלוקת (כ- 81 אלף שקל קרן מס רכישה) ועל רקע ההלכה שנפסקה בעניין שטיין.

ניתנה היום, ז' שבט תשפ"ד, 17 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.

חתימה





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

17 ינואר 2024

ו"ע 14680-04-17 שמילוביץ נ' מנהל מס שבח תל אביב

ה' קירש, שופט

