



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

**בפני** כבוד השופטת אורית וינשטיין – יו"ר הוועדה  
עו"ד אהובה סימון – חברת וועדה  
מר אברהם שרם – חבר וועדה

**העורר:** סיון אברהם  
ע"י ב"כ עו"ד מוראד ביקי

נגד

**המשיב:** מנהל מיסוי מקרקעין חיפה  
ע"י עו"ד יוסף דאוד מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

### פסק דין

- 1 **יו"ר הוועדה, כבוד השופטת אורית וינשטיין:**
- 2 1. בפנינו ערר שהוגש על ידי העורר, מר סיון אברהם (להלן – **העורר**), בגין החלטת המשיב, מנהל
- 3 מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**) בהשגה שהוגשה על ידי העורר. המשיב דחה ביום
- 4 14.3.2022 את השגתו של העורר על שומת מס רכישה שהוצאה לו.
- 5 2. המחלוקת בערר דנן עניינה שווי המכירה של נכס מקרקעין, בית מגורים חד משפחתי בשטח
- 6 של 90 מ"ר, אליו צמודה קרקע בשטח של 303 מ"ר, ברחוב נחליאל 12 חיפה, גוש 10819
- 7 חלקה 36 (להלן – **הנכס**).
- 8 3. ביום 7.1.2021 רכש העורר 3/4 מהזכויות בנכס מאת מר ניסים אלמוג (להלן – **המוכר**). הסכם
- 9 המכר צורף **כנספח א'** לתצהירו של עד המשיב, מר כאסב ח'נגיאר (להלן – **עד המשיב**).
- 10 התמורה על פי הסכם המכר עבור 3/4 מהזכויות בנכס (להלן – **הממכר**) הועמדה על סך של
- 11 1,625,000 ₪.
- 12 4. על פי הסכם המכר הותיר המוכר בידיו 1/4 מהזכויות בנכס. עם זאת, באותו מועד בו נחתם
- 13 הסכם המכר, נחתם בנוסף בין העורר לבין המוכר הסכם אופציה מיום 7.1.2021 – צורף
- 14 **כנספח ב'** לתצהירו של עד המשיב.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 על פי הסכם האופציה הוענקה לעורר על ידי המוכר אופציה ייחודית, בלעדית ובלתי חוזרת  
2 לרכוש את 1/4 הזכויות בנכס שנתרו בידי המוכר, וזאת תמורת מחיר מימוש בסך של  
3 1,150,000 ₪.
- 4 תוקף האופציה נקבע למימוש עד ליום 10.7.2022 וכן נקבע כי תמורת האופציה ישלם העורר  
5 למוכר סך של 5,000 ₪. לעורר ניתנה זכות לסחר את האופציה לצד ג'.
- 6 ביום 8.1.2021 דיווח העורר על העסקה למשרדי המשיב – ראו נספח ג' לתצהירו של עד .5  
7 המשיב – והצהיר על שווי מכירה בסך של 1,625,000 ₪. העורר דיווח על עסקת האופציה  
8 ביום 15.6.2021 - ראו נספח ה' לתצהירו של עד המשיב.
- 9 בשומתו העצמית דיווח העורר כי הנכס הנרכש הינו דירת מגורים ועל כן חישוב המס בוצע על  
10 ידו בהתאם.
- 11 ביום 18.7.2021 הוציא המשיב לעורר שומת מס רכישה לפי מיטב השפיטה - ראו נספח ז' .7  
12 לתצהירו של עד המשיב.
- 13 המשיב קבע כי שווי המכירה בגין הממכר יועמד על סך של 3,000,000 ₪, כאשר שווי הנכס  
14 בשלמותו הועמד על סך של 4,000,000 ₪. המשיב קבע בשומה לפי מיטב השפיטה כי באזור  
15 בו מצוי הנכס ניתן לבנות בצפיפות של 20 יח"ד לדונם וביחס למקרקעין בהם מצוי נכס מושא  
16 הערר ניתן לבנות 6 יח"ד. המשיב קבע כי שווי 1 יח"ד עומד על 700,000 ש"ח ובסך הכל 4.2  
17 מיליון ₪ ל- 6 יח"ד.
- 18 עוד נקבע על ידי המשיב כי ביום העסקה נחתם גם הסכם האופציה לרכישת 1/4 הנכס הנותר,  
19 כאשר שווי המימוש הועמד על סך של 1,115,000 ₪, משמע – שווי מלוא הנכס 4.6 מיליון ₪.
- 20 בסופו של דבר נקבע בשומה לפי מיטב השפיטה כי לאור הנתונים האמורים והתנהלות  
21 הצדדים לעסקה מוערך הנכס בשלמותו ב- 4 מיליון ₪ ושווי המכירה של הממכר הועמד על  
22 סך של 3 מיליון ₪.
- 23 ביום 6.8.2021 הגיש העורר השגה על השומה לפי מיטב השפיטה - ראו נספח ח' לתצהירו של .8  
24 עד המשיב.
- 25 העורר טען בהשגה כי יש לקבל את שווי המכירה המוצהר, שכן הממכר נמכר במחיר השוק .9  
26 ואף למעלה ממחיר השוק וכי מדובר במכירת דירת מגורים בלבד.
- 27 העורר טען כי למפקח שהוציא את השומה בשלב א' הוגשה חוות דעת של השמאי ערן בנטל  
28 מיום 28.6.2021 לפיה הוערך הנכס בשלמותו בסך של 2,250,000 ₪.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 נטען כי השמאי מטעם העורר התייחס לאפשרות לבניה לפי תמ"א 38 וציין כי הואיל ועלויות  
2 הקמת חניות בנכס זה הן גבוהות מאוד, אזי הוא הוסיף לשווי הנכס האמיתי 20% בגין  
3 פוטנציאל לבניה לפי תמ"א 38. העורר טען בנוסף בהשגה, כי הוסבר למפקח בשלב א' וכן  
4 הוצגה לו החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשר דחתה את בקשת המוכר ביום  
5 22.6.2020 לבניה בהתאם לתמ"א 38. העורר טען כי עניין הבניה לפי תמ"א 38 אינו על הפרק.
- 6 עוד נטען על ידי העורר כי הנכס נמצא בשכונת בת-גלים קרוב לים, ועלויות הבניה בכלל  
7 והחניות בפרט אינם מאפשרים בניה לפי תמ"א 38 וכי מדובר בעסקה לא כלכלית. העורר טען  
8 כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה עצרה בקשות לבניה לתמ"א 38 מאחר וחיפה  
9 "הוצפה" בדירות חדשות לפי תמ"א 38.
- 10 באשר להסכם האופציה, טען העורר בהשגה כי מדובר "בהסכם אופציה תיאורטי שלא ימומש  
11 וניתן לבטלו". נטען כי סכום המימוש בהסכם האופציה בגין 1/4 מהזכויות בנכס נקבע בסכום  
12 של 1,150,000 ₪ מאחר ואין בכוונתו האמיתית של המוכר למכור חלק זה של הנכס.
- 13 ביום 24.10.2021 הוגשה בקשה לביטול עסקה בעניין עסקת האופציה ראו נספח י' לתצהירו  
14 של עד המשיב. לבקשת הביטול צורף הסכם הנושא את הכותרת "הסכם אופציה" מתאריך  
15 24.8.2021, בין המוכר לעורר. בהסכם זה נאמר כי הצדדים חתמו על הסכם אופציה מיום  
16 7.1.2021 ביחס 1/4 מהנכס, והעורר החליט לא לממש את האופציה ולבטל את הסכם  
17 האופציה "לאחר שהבין שהמחיר עבור הנכס הינו סכום מופרז הגבוה ממחיר השוק".  
18 הצדדים הסכימו לבטל את הסכם האופציה ונקבע כי המוכר ישיב לעורר את הסך של 5,000  
19 ₪ ששולם ביום חתימת הסכם האופציה.
- 20 דיון בהשגה התקיים 13.2.2022 – ראו פרוטוקול הדיון נספח יב' לתצהירו של עד המשיב.  
21 העורר חזר על טענותיו בכתב ההשגה.
- 22 ביום 14.3.2022 ניתנה החלטת המשיב בהשגה - ראו נספח יד' לתצהירו של עד המשיב, לפיה  
23 נדחתה השגתו של העורר.
- 24 המשיב ציין בהחלטה בהשגה כי בין הצדדים נחתם הסכם אופציה באותו יום בו נחתם הסכם  
25 המכר. עוד צוין, כי בבדיקת נתונים נמצא כי הוגשה בקשה להיתר בניה שנדחתה ביום  
26 28.6.2020, אך לאחר מכן הוגשה בקשה להיתר בניה ביום 13.8.2020 לבניית 11 יחידות  
27 מגורים תוך הריסת המבנה הקיים.
- 28 המשיב קבע אפוא כי כל העובדות מצביעות על כך שביום העסקה כוונת הצדדים היא לבנות  
29 בניין מגורים. המשיב הוסיף וציין כי אם בהמשך יתברר מצב הבקשה להיתר בניה – ניתן  
30 לפנות בבקשה לתיקון שומה והנושא ייבחן שוב.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

מכאן הערר.

### מהלך הדיון בערר:

- 1
- 2
- 3 14. יצוין תחילה, כי במקביל להגשת הערר על ידי העורר, הוגש גם ערר על ידי המוכר, במסגרת
- 4 ו"ע 22-02-28948 (להלן – ערר המוכר).
- 5 15. בישיבת קדם המשפט שהתקיימה ביום 18.7.2022 אוחד הדיון בערר דנן עם ערר המוכר.
- 6 מאחר והצדדים לא הגיעו להבנות – נקבע הערר לשמיעת ראיות ליום 13.12.2022 ונקבעו
- 7 מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מומחה מטעם הצדדים.
- 8 16. העורר הגיש ביום 29.9.2022 תצהיר עדות ראשית חתום על ידו. לתצהיר העורר צורפה כנספת
- 9 5 הערכת שווי של הנכס שנערכה על ידי השמאי ערן בנטל (להלן – השמאי בנטל) הנושאת
- 10 תאריך 28.6.2021. אין מחלוקת כי הערכת השווי הוגשה בשלב א' של השומה לאור דרישה
- 11 של המפקח מטעם המשיב שדן בשלב א' של השומה כי העורר יביא בפניו ראיה בעניין שווי
- 12 השוק. מדובר בהערכת שווי של הנכס ליום העסקה.
- 13 יש לציין, כי הערכת השווי של השמאי בנטל לא היתה ערוכה כדין כחוות דעת להגשה בהליך
- 14 משפטי בהתאם להוראות סעיף 24 והתוספת הראשונה לפקודת הראיות [נוסח חדש]
- 15 התשל"א-1971.
- 16 17. ביום 30.11.2022 הגיש המשיב את תצהיר עד המשיב וכן חוות דעת מומחה מטעמו של השמאי
- 17 מר אילן בוחניק.
- 18 18. בא כוחו של המוכר הגיש ערב יום ההוכחות, ביום 12.12.22, בקשה לדחיית מועד הדיון –
- 19 והבקשה נדחתה. בקשה נוספת שהוגשה בבוקר יום ההוכחות, 13.12.22, נדחתה אף היא. על
- 20 אף ההחלטות האמורות לא התייצבו המוכר, בא כוחו והשמאי (שהינו אותו שמאי של העורר)
- 21 לדיון ההוכחות. בשל כך, ניתן על ידינו פסק דין וערר המוכר נמחק תוך פסיקת הוצאות.
- 22 בקשה לביטול פסק הדין בערר המוכר – נדחתה. יצוין כי הבקשה לביטול פסק הדין נדונה
- 23 והוכרעה במקביל למתן פסק דין זה, זאת משום שבמקביל להגשתה הודיעו הצדדים, פעם
- 24 אחר פעם, כי הם מקיימים מו"מ לפשרה, עד שבסופו של יום, לאחר שהסתבר כי הצדדים לא
- 25 השכילו להגיע להסכמה, לא היה מנוס מלהכריע בבקשה וזו, כאמור, נדחתה.
- 26 19. ב"כ העורר טען כי השמאי בנטל – אשר חוות דעתו שימשה הן את המוכר והן את העורר –
- 27 מסר לו כי לא הגיע לדיון מאחר שב"כ המוכר הודיע לו שדיון ההוכחות לא יתקיים.





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 לא ניתן הסבר מניח את הדעת על ידי העורר מדוע השמאי בנטל לא התייצב לדיון ההוכחות,  
2 על אף העובדה כי העורר היה מודע לבקשת הדחייה שהוגשה על ידי המוכר וכי ניתנה החלטה  
3 הדוחה את בקשת ב"כ המוכר לדחיית מועד ההוכחות.
- 4 בנסיבות האמורות ונוכח העובדה כי העורר לא טרח לזמן כדין את השמאי בנטל לדיון  
5 ההוכחות (על אף החלטה ברורה בעניין זה שניתנה ביום 18.7.22 – ראו עמוד 8 לפרוטוקול  
6 מיום 18.7.22 בשורות 19-20) ניתנה על ידינו החלטה לפיה חוות הדעת של השמאי בנטל לא  
7 תוכל לשמש כראיה לאמיתות הנטען בה ולא תוכל לשמש כחוות דעת מומחה מטעם העורר  
8 בערר דנן (ראו החלטה בעמודים 19-20 לפרוטוקול מיום 13.12.22).

### תמצית טענות העורר:

- 9
- 10 20. במועד הגשת הערר היה הסכם האופציה לקראת סיומו ולימים בוטל, כך שהאופציה לא  
11 מומשה, ועל כן טעה המשיב שביסס את החלטתו בהשגה בדבר שווי המכירה בהסתמך על  
12 שווי המימוש של האופציה.
- 13 21. קביעת המשיב בהחלטה בהשגה כי כוונת העורר ביום העסקה היא להקים בניין מגורים –  
14 היא קביעה שגויה לאור קביעתו הנוספת של המשיב כי ניתן לכל היותר להקים 6 יח"ד  
15 במקרקעין – קביעה המתיישבת עם טענות העורר לעניין מדיניותה עיריית חיפה ואי-היתכנות  
16 של הקמת בניין מגורים במקרקעין.
- 17 22. די בטענות העורר לבדו, גם ללא חוות דעת שמאית מטעמו, כדי לקבל את הערר מאחר והוכח  
18 כי המשיב שגה בהחלטתו והבסיס לחישוב ולתוצאה אליה הגיע – שגויים ומוטעים.
- 19 23. אין לייחס לצדדים לעסקת המכר כוונה ביום העסקה לבנות בניין מגורים רק על סמך בקשות  
20 להיתרי בניה. היה על המשיב לבדוק את כוונת הצדדים בהיבט התכנוני וזאת לא עשה.
- 21 24. הוכח בדיון ההוכחות כי המשיב בדק את הבקשות שהוגשו לוועדה המקומית בעניין הנכס –  
22 בקשות שלא הוגשו על ידי העורר – וכך קבע כי ניתן לבנות בנייה רוויה וזו כוונת הצדדים.  
23 אין לקבל קביעה זו, כי אם היה העורר או מי מטעמו מגיש בקשה לבנות בניין רב קומות או  
24 קניון, למשל, אין משמעו שעל פי בקשה שכזו יהיה נכון למסות את העסקה.
- 25 25. המשיב לא בחן את מדיניותה של עיריית חיפה במקרקעין מושא הערר, ועל כן החלטתו שגויה  
26 ואינה מבוססת על מידע רלבנטי. הוכח על ידי העורר כי החלטת המשיב שגויה מאחר ואין  
27 היתכנות תכנונית לבנייה רוויה או לבניית בניין מגורים במקרקעין עקב מסמך מדיניות של  
28 עיריית חיפה אשר קובע כי לא ניתן להוציא אל הפועל פרויקט תמ"א במקרקעין.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 26. אין לקבל את טענת המשיב לפיה אין למסמך מדיניות מעמד משפטי. בכל אזור בחיפה מונהגת  
2 מדיניות מסוימת לעניין בנייה או שימוש והיא זו המנחה את הוועדה המקומית של חיפה.
- 3 27. הבקשה היחידה שהערור היה קשור בה היא בקשה מיום 13.8.2020 לתיק מידע, להבדיל  
4 מבקשה להיתר בניה, אשר נדחתה על הסף.
- 5 עצם הגשת בקשה להיתר בניה אין בה כדי להעיד כי כוונת הצדדים לבניית בניין מגורים, שכן  
6 בפועל הבקשות שהוגשו אינן תואמות את מסמך המדיניות החל על הנכס ולא ניתן לבנות  
7 במקרקעין לפי תמ"א 38.
- 8 28. העורר הגיש חוות דעת של השמאי בנטל שצורפה לתצהירו וקובעת שווי של הנכס בסכום של  
9 2,250,000 ₪ הכולל האפשרות לביצוע פרויקט תמ"א 38. חוות דעת השמאי בנטל כללה  
10 נתונים שלא נלקחו בחשבון על ידי המשיב או לא היו ידועים לו בעניין עלויות מקומות החנייה  
11 והכדאיות הכלכלית של הפרויקט. השמאי בנטל לא הגיע לדיון ההוכחות בשל כך שב"כ  
12 המוכר הודיע לו שהדיון נדחה.
- 13 חרף החלטתה של וועדת הערר כי חוות הדעת של השמאי בנטל לא תשמש כראיה בערר – יש  
14 לתת לחוות דעת זו את מלוא המשקל ולקבוע כי היא חלק מהראיות בתיק, גם מבלי שהשמאי  
15 בנטל הגיע לעדות בבית המשפט, וזאת מאחר והשמאי מטעם המשיב העיד כי חוות דעתו  
16 מבוססת בעיקרה על חוות הדעת של השמאי בנטל. כך שחוות דעת השמאי בנטל היא חלק  
17 בלתי נפרד מחומר הראיות.
- 18 29. בעדויות המשיב נמצאו סתירות רבות שיש בהן כדי לפגום בעמדתו. הוכח כי חוות הדעת של  
19 השמאי בנטל הוגשה למשיב על פי דרישתו בשלב א' של השומה, ולכן יש לתת לה את מלוא  
20 המשקל. עד המשיב הסתמך על הסכם האופציה שבוטל ועל הנחות שגויות בדבר כוונת  
21 הצדדים לבנות בניין מגורים במקרקעין.
- 22 30. השמאי מטעם המשיב העיד כי לא ראה בקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי העורר. השמאי  
23 מטעם המשיב נסמך בעיקר על חוות הדעת של השמאי בנטל. השמאי מטעם המשיב הודה  
24 בחקירתו הנגדית כי אם באמת לא היתה כוונה לבנות בניין מגורים אזי השווי שקבע השמאי  
25 בנטל הוא סביר.
- 26 שמאי המשיב התחמק ממתן תשובה בעניין פניה לוועדה המקומית לברר מה עלה בגורל  
27 הבקשה להיתר בניה ובסופו של דבר הסתבר שלא פנה לעיריית חיפה ולא בירר. שמאי המשיב  
28 הודה כי אם היה יודע שלא ניתן כלל ליישם את תמ"א במקרקעין מושא הערר וזו החלטת  
29 הוועדה המקומית – היה קובע כי זכויות הבניה הן רק לפי התב"ע.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

### תמצית טענות המשיב:

- 1
- 2 31. לדיון ההוכחות התייצב העורר אך השמאי בנטל מטעמו לא התייצב. ועדת הערר קבעה
- 3 בהחלטתה שניתנה במהלך דיון ההוכחות כי חוות דעת השמאי בנטל לא תוכל לשמש כראיה
- 4 לאמיתות הנטען בה ולא תוכל לשמש כחוות דעת מומחה מטעם העורר בהליך דנן.
- 5 בהעדר חוות דעת – יש לדחות את כל טענות העורר בעניין שווי הזכויות שרכש ובהתאם – יש
- 6 לדחות את כל טענותיו בעניין מס הרכישה בו חויב על ידי המשיב.
- 7 32. יש לאמץ את מסקנות המומחה מטעם המשיב בחוות דעתו ולקבוע את שווי הזכויות שרכש
- 8 העורר כפי שנקבע בחוות דעתו של השמאי מר בוחניק.
- 9 33. המומחה מטעם המשיב נחקר ארוכות על ידי ב"כ העורר ותשובותיו היו קוהרנטיות
- 10 ומבוססות על נתונים שקיבל הן ממסמכים שצורפו לתצהיר העורר (נספח 6 – ההשגה
- 11 וצרופותיה) והן ממסמכים שהוגשו במהלך הדיון (מוצג מש/2).
- 12 34. כחלק מנספח 6 לתצהיר העורר צורפה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום
- 13 28.6.2020, ממנה עולה כי ניתן לבנות במקרקעין עליהם עומד הנכס – בניין בן 4 קומות
- 14 שאליהן ניתן להוסיף עוד 1.5 קומות. זוהי מדיניות הוועדה המקומית.
- 15 35. הבקשה להיתר בניה שאליה מתייחסת החלטת הוועדה המקומית הנ"ל, כוללת בניין בן 6
- 16 קומות מגורים מעל קומת מרתף ובו 12 יחידות דיור. מטעם זה נדחתה הבקשה להיתר הבניה,
- 17 שכן ניתן לאשר בניית בניין בן 5.5 קומות לכל היותר על פי סעיף 3 להחלטת הוועדה
- 18 המקומית.
- 19 36. הבקשה להיתר מיום 31.5.2022 (מוצג מש/2), הינה בקשה לפי תמ"א 38/2 (הריסה) לפיה
- 20 ייהרס המבנה הקיים וייבנה תחתיו בניין מגורים, על פי פרטי הבקשה.
- 21 בקשת ההיתר מש/2 צמצמה את מספר יחידות הדיור ל- 9 יח"ד על מנת לעמוד בדרישותיה
- 22 האמורות של הוועדה המקומית. בקשת היתר זו לא נדחתה והעורר לא הציג כל ראיה
- 23 התומכת בטענתו זו.
- 24 ההיפך הוא הנכון – בהתאם לבקשת ההיתר מש/2, האירוע האחרון המתייחס לבקשה זו היה
- 25 ביום 10.7.2020 בו הועברה בקשת ההיתר לבדיקה יסודית.
- 26 37. המומחה מטעם המשיב התבסס על בקשת ההיתר מש/2 ועשה שימוש בשווי למ"ר שאותו
- 27 קבע השמאי בנטל וכך הגיע לשווי כולל לנכס של 4 מיליון ₪.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

38. בהיעדר חוות דעת נגדית מטעם העורר, אשר בחקירתו שלו העיד כי אינו יודע דבר אודות בקשות להיתר שהוגשו, למרות היותו בעלים של 3/4 מהזכויות בנכס, יש מקום לקבל את עמדת המשיב בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם המשיב ולקבוע את שווי המכירה בהתאם.
39. העורר העיד בפני ועדת הערר כי אינו יודע דבר אודות בקשות להיתר שהוגשו בעניין הנכס הנדון. עדותו זו אינה מתיישבת עם ההיגיון, שכן בעל נכס יודע מה קורה במקרקעיו, לרבות אם הוגשו בקשות להיתר בניה ביחס אליהן, פרטי הבקשות ומי מגיש אותן.
- על כן, אין לבסס כל מסקנה על עדות העורר ויש להעדיף את ראיות המשיב.
40. עד המשיב מר חנגיר העיד כי לפני מתן ההחלטה בהשגה הוא הסתמך על נתונים שהובאו על ידי העורר וגם התייעץ עם המומחה מטעם המשיב. מר חנגיר בחן את התיק ומצא, כי נכון ליום מתן ההחלטה בהשגה, קיימת בקשה להיתר בניה. עוד נקבע כי ככל שיהיה שינוי כלשהו בבקשה להיתר – הדבר ייבחן.

### דיון והכרעה:

- א. התשתית המשפטית הנדרשת:
41. סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין הוא המקור החוקי להטלת מס רכישה על רוכש זכות במקרקעין, כאשר שיעור מס הרכישה נגזר בדרך כלל משווי המכירה, בהתאם לסוג המכירה או המקרקעין.
42. סעיף 17(א) לחוק מיסוי מקרקעין מגדיר מהו "שווי המכירה" כדלקמן:
- 18 "שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת כשהיא נקיה  
19 מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום."
43. בכדי להבין מהו שווייה של זכות במקרקעין, יש להתייחס תחילה להגדרה של "שווי" המצויה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין:
- 22 "שווי" של זכות פלונית - הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר  
23 מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות -  
24 (1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או  
25 בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים  
26 בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה כאמור;  
27 (2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת - השווי כפי שנקבע בחוק זה."
44. כעולה מהוראות חוק מיסוי מקרקעין, הכלל שנקבע על ידי המחוקק הוא כי שווייה של זכות במקרקעין ייקבע באופן אובייקטיבי לפי שווי השוק של הזכות. החריג לכלל האמור הוא קבלת השווי המוסכם והמוצהר על ידי הצדדים.





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1      ההלכה הפסוקה קבעה זה מכבר, כי מאחר והכלל הקבוע בחוק הוא קביעת שווי לפי מבחן  
2      אובייקטיבי ואילו החריג הוא קביעת השווי בהתאם למוסכם ולמוצהר, אזי הטוען לתחולת  
3      החריג לכלל – עליו נטל הראיה.

4      ראו לעניין זה: ע"א 4005/03 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' קבוצת עונאללה לייזום  
5      והשקעות בע"מ ואח' (5.6.2005), שם נקבע על ידי כבוד השופטת (כתוארה אז) א. חיות,  
6      בהסכמת כבוד הנשיא א. ברק (כתוארו אז) וכבוד השופט י. טירקל:

7      "חוק מיסוי מקרקעין קובע, אפוא, כי שוויה של הזכות הוא שווי השוק שלה, אלא  
8      אם ניתנה עבורה תמורה שונה במסגרת עסקה שנערכה בכתב ותמורה זו נקבעה  
9      בתום לב ובלא שהושפעה מיחסים מיוחדים בין הצדדים, שאז ייקבע השווי על פי  
10     התמורה המוסכמת. הגדרה זו של המונח "שווי" מיועדת "להרחיב את רשת המס  
11     ולא לצמצמה" (ראו: ע"א 188/82 Hotel Corporation of Israel נ' מנהל מס  
12     שבח, פ"ד לט(2) 197, 203 (להלן: עניין Hotel Corporation)), ולצורך כך ניתנה  
13     למנהל מס-שבח הסמכות לקבוע את שווי העסקה על פי שווי השוק של הקרקע  
14     הנמכרת, בלא שיהא כבול לעניין זה אל התמורה שנקבו הצדדים בהסכם ועליה  
15     הצהירו. על פי גישה זו ולצורך אותה תכלית נפסק כי ההגדרה שברישא, הקובעת  
16     את שווי המכירה על פי אמת מידה אובייקטיבית - שווי השוק - היא הכלל, ואילו  
17     ס"ק (1) הקובע את השווי על פי התמורה שעליה הסכימו הצדדים - הוא החריג  
18     לכלל (ראו: ע"א 664/80 מנהל מס שבח מקרקעין נ' ברכת חביב בע"מ, פ"ד לז(3)  
19     449; ע"א 3632/01 חדיג'יה נ' מנהל מיסוי מקרקעין מחוז חיפה (לא פורסם)).  
20     ....

21     הגישה לפיה ככלל ייקבע שווי הזכות על פי מחיר השוק ואילו קביעתו על פי  
22     התמורה המוסכמת היא החריג, הולוכה, מטבע הדברים, אל המסקנה כי הטוען  
23     לקיומו של החריג עליו הנטל לשכנע שהתנאים הנדרשים לעניין זה אכן התקיימו  
24     (ראו: ע"א 218/78 ליננברג נ' מנהל מס שבח פ"ד לג(2), 426, 423; ע"א 717/85 וייס  
25     נ' מנהל מס שבח מקרקעין, איזור תל-אביב (לא פורסם); ע"א 3433/00 ליטנפלד נ'  
26     מנהל מס שבח מקרקעין חיפה פ"ד נו(5) 241, 244). עם זאת נפסק כי אין לתת לכלל  
27     עדיפות על פני החריג אלא לעניין נטל השכנוע, וכי מקום שבו מתקיימים תנאי  
28     החריג, ייקבע שווי המכירה על פי התמורה המוסכמת ולא על פי שווי השוק של  
29     הקרקע הנמכרת (ראו: עניין Hotel Corporation, 203; ראו גם: ה. רוסטביץ' ופ.  
30     גלדקוב, "שווי המכירה" בחוק מס שבח מקרקעין - נטל השכנוע, נטל הראיה וסדר  
31     הטיעון", מיסים 5/ו (1992) א-38, א-39 וכן: הדרי, מיסוי מקרקעין א', 383).  
32     "

33     התכלית החקיקתית של הכלל הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין בדבר קביעת שוויה של זכות  
34     במקרקעין בהתאם למבחן האובייקטיבי של שווי השוק נועדה להביא למיסוי על הרווח  
35     האמיתי שנוצר בעסקה, מניעת התחמקות מתשלום מס ושליטת או הפחתת התמריץ לרישום  
36     ודיווח כוזב של התמורה החוזית.

37     החריג לכלל של קביעת השווי לפי שווי השוק של הזכות במקרקעין – קרי: קביעת השווי לפי  
38     התמורה המוסכמת, יחול רק מקום בו שוכנע מנהל מיסוי מקרקעין כי התמורה המוסכמת  
39     נקבעה בתום לב וללא יחסים מיוחדים.

40



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 **ב. מן הכלל אל הפרט:**
- 2 46. תחילה אתייחס לטיעון הבסיסי של העורר, המבקש לשכנע אותנו כי הזכות שנרכשה על ידו  
3 אינה אלא זכות הבעלות ב- 3/4 מבית מגורים חד-משפחתי.  
4 אין בידי לקבל טיעון זה.
- 5 47. על פי הראיות שהוצגו בפנינו, עולה כי בית המגורים, המצוי על גבי המקרקעין מושא הערר,  
6 הינו מבנה חד-קומתי ישן ששטחו כ-90 מ"ר, אשר שימש/משמש כגן ילדים – ראו סעיף 6  
7 לחוות דעתו של השמאי בוחניק בעמודים 4-5.
- 8 48. עוד ובנוסף עולה מחומר הראיות שהונח בפנינו, כי במהלך השנים בהן החזיק המוכר בנכס  
9 הוגשו על ידי המוכר או על ידי חברת סי. פלאזה בע"מ (להלן – סי. פלאזה) – חברה שבבעלותו  
10 של המוכר (ראו עדות העורר לעניין זה בעמוד 10 לפרוטוקול שורות 10-13) – בקשות להיתר  
11 בניה.
- 12 הבקשות להיתר בניה הוגשו למן שנת 2015 ועד וכולל שנת 2022 – ראו סעיף 7 לחוות הדעת  
13 של השמאי בוחניק.
- 14 49. תחילה, בשנת 2015-2016, הוגשה על ידי המוכר בקשה לחיזוק המבנה הקיים ולתוספת בניה  
15 בקומה הקיימת, תוספת מרתף ושש קומות חדשות עם תוספת של 12 יח"ד במסגרת תמ"א  
16 38.
- 17 לאחר מכן, בשנת 2017, הוגשה על ידי סי. פלאזה שבבעלות המוכר, בקשה להריסת המבנה  
18 הקיים והקמת מבנה חדש עם 12 יח"ד, 7 קומות כולל קומת מרתף בשטח מוצע של כ- 510  
19 מ"ר, במסגרת תמ"א 38.
- 20 בקשה נוספת הוגשה על ידי המוכר בשנת 2017-2021, לפיה התבקש היתר להריסת המבנה  
21 הקיים והקמת בניין עם 12 יח"ד במסגרת תמ"א 38.
- 22 בנוסף הוגשה בקשה להיתר שהוגשה על ידי סי. פלאזה בשנת 2022 – שעניינה הקמת בניין  
23 בשטח פלדלת של כ- 562 מ"ר הכולל 10 יח"ד.
- 24 50. בחקירתנו הנגדית של העורר הסתבר כי היה מודע לכך שהמוכר וסי. פלאזה הגישו בקשות  
25 להיתרים במקרקעין מושא הערר – ראו עמוד 10 לפרוטוקול שורות 12-13.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 כמו כן, מהחקירה הנגדית הובהר כי העורר ניגש בעצמו לעירייה ובירר מה קורה עם הבקשות  
2 להיתר בניה. העורר בעצמו ציין כי הבין שאפשר לבנות על המקרקעין אך טען ש"לא מעבר  
3 לשש יחידות דיור" – ראו עדותו בעמוד 11 לפרוטוקול שורות 9-10.
- 4 51. העורר טען בתצהירו כי קביעת המשיב בדבר הכוונה להקים בניין מגורים איננה קביעה  
5 המבוססת על הדין ואין לה כל אחיזה במציאות. העורר הפנה לבקשות להיתרים שנדחו על  
6 ידי הוועדה המקומית חיפה, ועוד הוסיף וטען כי ההיתכנות הכלכלית של אותן בקשות להיתר  
7 היא אפסית, כביכול. ראו סעיפים 28-34 לתצהיר העורר.
- 8 52. ראשית, אציין כי העורר אינו בגדר מומחה. על כן, שאלות של היתכנות כלכלית ואפשרות  
9 לבניה לפי תמ"א 38 אינן בגדר נושאים שהעורר יכול לתת עדות בעלת משקל בהם.
- 10 שנית ולגופם של דברים, העורר הפנה לנספח 7 לתצהירו, ממנו ביקש ללמד את ועדת הערר  
11 כאן כי אין בסיס לעמדת המשיב לפיה כוונתו וכוונת המוכר היתה להקים בניין מגורים על  
12 הנכס.
- 13 53. עיון בנספח 7 הנ"ל אינו מלמד את שהעורר מבקש כי נלמד ממסמך זה.  
14 מדובר במסמך שאינו נושא כל כותרת. רשום בו כך:
- 15 **"סיכום הבדיקה**  
16 **הבקשה אינה עומדת בתנאים מוקדמים.**  
17 **פירוט: עקב יח"ד אחת קיימת וע"פ סעיף 1.ה' במסמך מדיניות 2020 – בניין קיים**  
18 **הכולל יח"ד אחת יותר מימוש תמריצי חיזוק המבנה בלבד 25 מ"ר (כולל ממ"ד)."**
- 19 בשולי המסמך, צוין כי מצורף אליו קובץ – אך העורר לא צירף את הקובץ לתצהירו.
- 20 עוד נרשם במסמך כי הוא נשלח על ידי שקד דמרי בתאריך 01.06.2022.
- 21 54. העורר לא טרח לנמק ולהבהיר מדוע הוא סבור כי נספח 7 הנ"ל לתצהירו יש בו כדי ללמד כי  
22 עמדת המשיב בדבר כוונת הצדדים להקים בניין מגורים בנכס אינה עמדה המבוססת על הדין.
- 23 55. זאת ועוד, כדי לעמוד על מלוא משמעותו של נספח 7, דומני כי ראוי היה שיוגש גם הקובץ  
24 שנרשם שהינו מצורף לנספח הנ"ל, אך זאת לא עשה העורר.
- 25 מקום בו העורר נמנע מצירוף ראיה, הרי שעל פי ההלכה הפסוקה – הימנעותו זו פועלת  
26 לחובתו, וקמה חזקה כי הראיה שלא צורפה היתה פועלת לחובת העורר.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 56. העורר חזר וטען בעדותו בפנינו כי פנה לעירייה, במועד שלא הובהר כלל – האם לפני החתימה  
2 על הסכם המכר או לאחריו - על מנת לברר את מצב הבקשה להיתר. העורר טען כי התשובה  
3 שקיבל מהעירייה היא שהבקשה להיתר נדחת ושללא ניתן לבנות בנכס בניין מעבר לשש יח"ד.  
4 עדותו זו של העורר אינה אמינה בעיניי.
- 5 עיון בחוות דעתו של השמאי בוחניק בעמוד 8 מעלה, כי אותו מסמך מיום 1.6.2020 אינו  
6 הפעולה האחרונה בעניין בקשת ההיתר הרלבנטית. לאחר אותו מסמך מיום 1.6.2020 שעניינו  
7 "אי עמידה בתנאי סף והפקת מכתב לעורך הבקשה", ניתן לראות כי הסטטוס הנוכחי של  
8 בקשת ההיתר הוא ב"בדיקה יסודית" וזאת למן יום 10.7.2022. **ראו גם מוצג מש/2.**
- 9 הליך ה"בדיקה היסודית" של בקשת ההיתר לא הסתיים ולא ניתנה החלטה על ידי הוועדה  
10 המקומית בעניין בקשת ההיתר – האם התקבלה או נדחתה. על כל פנים – בוודאי שלא ניתן  
11 לקבל את טענת העורר כאילו בקשת ההיתר נדחתה.
- 12 57. העורר טען כי הוא בעל חנות מכולת ומתגורר בטירת הכרמל (עמוד 8 לפרוטוקול שורות 6-  
13 10). עם זאת, העורר מצא לנכון לרכוש 3/4 מהנכס, כאשר הוא עומד על כך כי כל כוונתו היתה  
14 לרכוש את בית המגורים שעל הנכס ותו לא.
- 15 לא ניתן כל הסבר על ידי העורר מדוע, אם כל כוונתו היתה לרכוש בית מגורים, חתם על הסכם  
16 לרכישת 3/4 בלבד מהנכס. לא ניתן כל הסבר מדוע המוכר הותיר בידיו 1/4 מהנכס ומדוע  
17 העורר, שכביכול כל מבוקשו היה לרכוש בית מגורים, הסכים לכך שהמוכר יותיר בידיו 1/4  
18 מהנכס.
- 19 58. מה לו לאדם פרטי דוגמת העורר, שיהא נכון לחלוק בית מגורים עם אדם זר כביכול – המוכר?  
20 העורר לא מצא לנכון לתת כל הסבר לעניין זה. אין הסבר מדוע המוכר אינו מעוניין להיפרד  
21 מהנכס בשלמותו, אם אמנם עסקין אך ורק במכר זכויות בבית מגורים ללא כל זכויות בנייה  
22 משמעותיות.
- 23 59. יתר על כן, עולה השאלה מדוע נחתם הסכם האופציה בין המוכר לעורר ביחס ליתר 1/4 הנכס.  
24 אם אמנם הכוונה של הצדדים לא היתה לבניית בניין מגורים על המקרקעין מושא הערר –  
25 על שום מה ולמה נחתם הסכם האופציה שכזה? מדוע לא נמכר הנכס בשלמותו לעורר?
- 26 תמיהה משמעותית עולה מהתנהלות זו של הצדדים להסכם המכר והסכם האופציה, אשר  
27 שורת ההיגיון והשכל הישר שוללים את האפשרות לקבל את הטיעון לפיו עסקין במכר פשוט  
28 של דירת מגורים, או ליתר דיוק 3/4 דירת מגורים, בין שני צדדים שעל פי הנטען אינם  
29 קשורים.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 60. זאת ועוד, העורר טען כי בשלב מאוחר יותר, כמעט לקראת סוף תקופת האופציה, הוסכם על  
2 ביטול האופציה.
- 3 עניין ביטול הסכם האופציה – הופך את גרסת העורר לעוד יותר בלתי מתקבלת על הדעת.
- 4 ראשית, מפני שנכונותו של העורר לבטל, בהינף יד, את הסכם האופציה, וזאת רק בשל כך  
5 שאותו הסכם אינו עולה בקנה אחד עם המוצהר על ידו, היא בעליל התנהלות הנגועה בחוסר  
6 תום לב, ואף מלמדת כי אין לתת משקל של ממש להצהרותיו ולמצגיו.
- 7 שנית ועיקר, אם אמנם כל הכוונה היתה לרכוש דירת מגורים, מדוע נכון העורר להשלים  
8 (לאחר ביטול הסכם האופציה) עם קיומו של שותף לדירת המגורים בשיעור של 1/4 ממנה?
- 9 כל עוד היה קיים הסכם האופציה – יכול היה העורר לטעון כי באמצעות האופציה יכול היה  
10 להביא למצב בו כל בית המגורים יהיה בבעלותו.
- 11 אולם עם ביטולו, הרי שהתוצאה הנובעת מכך היא כי העורר הסכים לבעלות משותפת בדירת  
12 מגורים עם אדם זר, המוכר, בלא שניתן כל הסבר, לא כל שכן כזה המניח את הדעת – מדוע  
13 הסכים לכך.
- 14 61. דומני, כי המסקנה ההגיונית והמתבקשת היא כי הרכישה על ידי העורר של 3/4 מהנכס,  
15 והותרת 1/4 מהנכס בידי המוכר, נועדה לצורך שותפות בבניית בניין על המקרקעין. זוהי  
16 מסקנה המתישבת עם מהות העסקאות שנכרתו בין העורר למוכר – הן עסקת המכר והן  
17 עסקת האופציה – וכן מסקנה המתישבת עם המסמכים והפעולות שנקטו על ידי המוכר או  
18 חברת סי. פלאזה שבבעלותו בעניין קבלת היתר בניה.
- 19 62. אין זה מתקבל על הדעת כי העורר ירכוש 3/4 מהנכס ולא יהיה מודע ושותף, גם אם בהסכמה  
20 בלבד, לפעולות הננקטות לקבלת היתר בניה ביחס לנכס, שהוא הבעלים של רוב הזכויות בו.
- 21 63. אם לא די בכך, מלבד האמירות החוזרות ונשנות של העורר על כך שערך בירור בעירייה ונאמר  
22 לו שאפשר לבנות על החלקה אך לא יותר מ- 6 יח"ד - לא מסר העורר כל פרטים – לא לגבי  
23 מועד הבירור, מי הגורם שעמו ערך את הבירור, ואף לא הציג כל אסמכתא המאששת את  
24 טיעון העורר.
- 25 ראו עמוד 11 לפרוטוקול שורות 7-10:
- 26 **ל"ש. בית משפט: אדוני היה מעורב באיזה שהן בקשות למתן היתרים בקשר**  
27 **עם החלקה שעליה אנו מדברים?**



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 ת. היו בקשות לפני הרכישה ואני יודע שנדחו. אני ניגשתי לעירייה ובדקתי  
2 מה קורה עם זה, והבנתי שאפשר לבנות על החלקה לא מעבר לשש יחידות  
3 דיור ושם אמרו "
- 4 וראו גם עמוד 13 שורות 22-30, עמוד 14 שורות 1-4 ושורות 19-28:
- 5 "ש. לשאלת ביהמ"ש, האם אתה מכיר את המסמך שהוצג בפניך מסומן מש/1?  
6 ת. אני משיב שכן אבל לא הגשתי בקשה להיתרים כי הם דחו אותי על הסף  
7 שם, ואמרו שבכל מקרה זה לא יאושר  
8 לבית המשפט: מה לא יאושר?  
9 ת. אם נגיש היתר בנייה מעבר לשש דירות.  
10 ש. הרכישה הייתה ב 7.1.21 נכון.  
11 ת. כן.  
12 ש. אמרת שבבקשה הזו שה פרטים שלה מופיעים במש/1, אתה היית מעורב  
13 בה או לא?  
14 ת. לא הייתי מעורב בה.  
15 ש. האם הייתה מעורב בהגשת בקשה כלשהי להיתר בנייה?  
16 ת. לא. הייתי מעורב אך ורק ברכישת המגרש וניגשתי לעירייה באיזה שהוא  
17 שלב, לבדיקה מה אפשר לעשות עליו, ואמרו לי מה שאמרו לי. כל בקשה  
18 שתגיש, תדחה מעבר לשש יחידות. אני לא הייתי מעורב בבקשה הזו.  
19 ...
- 20 ש. יש בקשה להיתר שהוגשה ב 31.5.22 בשם חברת סי פלזה בע"מ ידוע לך  
21 משהו עליה?  
22 ת. לא. ידוע לי על הגשת תיק מידע, לא להיתר בנייה.  
23 ש. מדובר בבקשה של הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 10 יחידות דיור  
24 לפי תמ"א 38 בחלקה שרכשת או 3/4 ממנה, ואתה אומר שאתה לא יודע  
25 כלום על הבקשה הזו?  
26 ת. אני יודע שהוגש בקשה לתיק מידע ומעבר לשש יחידות העירייה אמרה  
27 לי שכל דבר יידחה על ידם.  
28 ש. לבית המשפט: מי בעירייה אמר לך, האם ניגשתי לאיש מסויים ואם אתה  
29 יודע להגיד מי האדם שאמר לך את זה ואם זה נאמר לך בעל פה, או שניתן  
30 לך מסמך על כך?  
31 ת. אין לי מסמך על כך. הייתה פגישה בעל פה."
- 32 64. גם אם העורר לא היה בעצמו היוזם של הבקשות להיתר בניה – הוא בהחלט מודע להגשת  
33 הבקשות על ידי המוכר או החברה שבבעלות המוכר, וללא ספק הוא אינו מונע את הגשת  
34 הבקשות להיתר בניה ובוודאי מעוניין ליהנות מתוצאתן.
- 35 העורר אף הופנה לבקשת ההיתר שהוגשה ביום 31.5.2022 – מוצג מש/2, ונשאל ביחס אליה  
36 והתחמק ממתן תשובה עניינית – ראו עמוד 15 לפרוטוקול שורות 1-6.
- 37 65. בשלב כלשהו נטען על ידי העורר בעדותו כי הוא לא יודע דבר על הבקשה מוצג מש/2, וכי רכש  
38 את החלק בנכס וכי הוא מקבל דמי שכירות יחד עם המוכר שהוא שותפו – עמוד 15  
39 לפרוטוקול שורות 15-32:
- 40 ש. אני מבין שאתה לא יודע כלום על הבקשה מש/2?





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 ת. לא.
- 2 ש. אז מה עשית מאז שהתעניינת מאז אוגוסט 20 עד היום, שום קשר עם
- 3 אלמוג, ושום קשר עם החלקה?
- 4 ת. אנחנו שותפים בחלקה ואנחנו מקבלים משם שכירות.
- 5 ש. למה זה לא רשמת בתצהיר שלך שאתם מקבלים דמי שכירות?
- 6 ת. זה רלוונטי?
- 7 ש. השאלה רלוונטית, אם אתה רוכש בסכום לא מבוטל חלקה כזו, וראית את
- 8 החלקה, ואת הסביבה נכון?
- 9 כן
- 10 ת. ראית שמבוצעים שם פרויקטים של בניית בניינים של חמש ושש קומות
- 11 ש. נכון?
- 12 כן
- 13 ת. ויש כאן בקשות להריסה ובנייה של בניין בן 10 יחידות דיור, ותסכים איתי
- 14 ש. שכרכת את הנכס הכוונה שלך הייתה להרוס את המבנה הקיים ולבנות
- 15 בניין בן חמש או שש קומות נכון?
- 16 ת. יש דחיות לבקשה. אני קניתי נכס עם דחיות של הוועדה ולא קניתי בידיעה
- 17 ש. שאני יכול לבנות שם משהו. לא דמיינתי שאני אוכל לבנות שם או לעשות
- 18 ש. שם משהו, לא קניתי את הנכס כדי לעשות שם משהו, ולא כדי לבנות שם,
- 19 כי אני יודע שיש שם דחיות. "
- 20 כאמור, עדותו זו של העורר אינה אמינה בעיניי. העורר יודע שהוגשו בקשות להיתר בניה בנכס
- 21 עוד לפני הרכישה וגם לאחריה. העורר מכיר את סביבת הנכס ואף יודע כי באותו איזור בבת-
- 22 גלים הוקמו פרויקטים של תמ"א 38, שבהם נבנו בניינים של חמש ושש קומות ונמצאו
- 23 פתרונות חניה.
- 24 על כן, טענת העורר כי "לא דמיין כלל" שיוכל לבנות בנכס שרכש 3/4 ממנו – נראית בגדר
- 25 היתממות של ממש.
- 26 יובהר, כי הבקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי המוכר ב- 13 לאוגוסט 2020 (ראו מוצג מש/1)
- 27 נדחתה על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה, מאחר והבקשה להיתר חרגה ממספר
- 28 קריטריונים שהותוו על ידי הוועדה המקומית: התכנון נעדר אישור חניה תקף ומוסדר
- 29 באישור אגף דרכים תנועה ונוף; ישנה חריגה בהיקף שטחי הבניה המוצעים – שטח הבינוי
- 30 הכולל המבוקש חורג מסך היקף הזכויות המתאפשר למבנה בהתבסס על הוראות התכנית
- 31 המאושרת החלה במקום בצירוף שטחי הבניה הניתנים מכוח הוראות תמ"א 38 תיקון 3א',
- 32 לרבות מתן הקלה בשיעור של 6% משטח החלקה הנדונה; בבקשת ההיתר ישנה גם חריגה
- 33 ממספר הקומות האפשרי למבנה המבוקש – הוראות התוכנית המאושרת החלה במקום
- 34 מאפשרות בניית בנין בן 4 קומות, כאשר הוראות תמ"א 38 תיקון 3א' מאפשרות מכוחן
- 35 הוספת 1.5 קומות – כך שסך הכל הקומות האפשריות לבניה עומד על 5.5 קומות.
- 36 עוד יובהר כי בפועל בקשת ההיתר הוגשה עם תכנון של בניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף
- 37 תת קרקעית. תכנון זה חורג ממסגרת תמ"א 38 וממדיניות תמ"א 38 המאושרת על ידי
- 38 הוועדה המקומית.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 באותה החלטה צוין כי התכנון שהוצע מייצר צפיפות בשיעור כפול מהשיעור המותר על פי  
2 מדיניות התמ"א המאושרת של הוועדה המקומית, המאפשרת הקמת בניין עם 6 יח"ד בלבד  
3 בחלקה זו.
- 4 **כל זאת נכתב בהחלטתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה – החלטה המצוטטת**  
5 **בעמוד 7 לחוות דעתו של השמאי בוחניק.**
- 6 67. לאחר שבקשת היתר זו נדחתה על ידי הוועדה המקומית, הוגשה על ידי חברת סי. פלאזה  
7 שבבעלות המוכר בקשה חדשה מיום 31.5.2022 – היא הבקשה שהוגשה כמוצג מש/2.
- 8 בקשה זו, כפי שכבר צוין והובהר – לא נדחתה על ידי הוועדה המקומית והיא מצויה בהליך  
9 של "בדיקה יסודית".
- 10 68. לפי כל המסמכים והאמור לעיל יש מקום, לעמדתי, לדחות את טענת העורר לפיה כל כוונתו  
11 היתה לרכוש דירת מגורים בלבד ללא זכויות בניה, ויש לאשר את עמדת המשיב ולקבוע כי  
12 כוונת הצדדים להסכם המכר ולהסכם האופציה היתה ועודנה להרוס את בית המגורים הישן  
13 ולבנות בניין מגורים חדש תחתיו. זאת ועוד, גם אם לא הייתה כוונה שכזו - וכאמור איני  
14 סבורה שכך הוא המצב - הרי שאת שווי המכירה יש לקבוע בראש ובראשונה על פי שווי השוק  
15 האובייקטיבי של הנכס הנמכר, וברור כי לצורך קביעת שווי זה לא ניתן להתעלם מאפשרויות  
16 הבניה על הקיימות בנכס.
- 17 69. לפיכך, סבורני, כי המחלוקת הקונקרטית בין הצדדים עניינה בקביעת השווי של העסקה כפי  
18 שהובהרה לעיל – היינו: קביעת שווי עסקה של רכישת נכס לצורך הריסתו ובניית בניין  
19 מגורים חדש תחתיו.
- 20 70. אפנה כעת לדון בטענות העורר לעניין קביעת שווי המכירה. העורר טוען כי יש לקבל את שווי  
21 המכירה המוצהר על ידו, היינו: שווי מכירה של 1,625,000 ₪.
- 22 אקדים ואציין כבר עתה, כי אין בידי לקבל את טענות העורר גם בעניין שווי המכירה.
- 23 71. כפי שהובהר בפרק המשפטי, קביעת שווי המכירה תיעשה ככלל בהתאם למבחן אובייקטיבי  
24 של קביעת שווי השוק ואילו התמורה המוסכמת מהווה את החריג לכלל.
- 25 מאחר והעורר טוען כי יש לקבוע כי חל החריג לכלל – עליו נטל הראיה להוכיח טענתו זו.
- 26 72. לטעמי, העורר לא הרים את נטל הראיה המונח על כתפיו ולא שכנע בנסיבות הקונקרטיות  
27 של העסקה שבוצעה, כי שווי המכירה צריך להיקבע בהתאם לתמורה החוזית המוסכמת.





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 בפני ועדת הערר לא קיימת חוות דעת שמאית מטעמו של העורר. **די בכך כדי לדחות את**  
2 **טענות העורר בעניין קביעת שווי המכירה.**
- 3 73. השמאי בנטל לא התייצב לדיון ההוכחות. עניין זה נדון בהחלטתנו שניתנה במהלך דיון  
4 ההוכחות – ראו ההחלטה בעמודים 19-20 לפרוטוקול מיום 13.12.22.
- 5 נוכח אי התייצבות השמאי בנטל לדיון ההוכחות נקבע כי חוות דעתו לא תוכל לשמש כראיה  
6 לאמיתות הנטען בה ולא תוכל לשמש כחוות דעת מומחה מטעם העורר בהליך דנן.
- 7 74. העורר למעשה התעלם מהחלטתנו זו במסגרת סיכומיו והעלה טענות בהתבסס על חוות דעת  
8 השמאי בנטל – שאינה מהווה חלק מחומר הראיות שנשקל על ידינו לצורך מתן פסק הדין –  
9 ראו סעיפים 30-39 לסיכומי העורר.
- 10 **התנהלות זו איננה מקובלת לחלוטין ויש בה כדי לשקף זלזול מצד העורר הן בהוראות הדין**  
11 **והן בוועדת הערר ובהחלטותיה.**
- 12 75. זאת ועוד, הניסיון של העורר לטעון כאילו יש לתת משקל מלא לחוות הדעת של השמאי בנטל  
13 ולקבוע כי היא מהווה חלק בלתי נפרד מחומר הראיות, בשל כך שהשמאי בוחניק ציין בחוות  
14 דעתו כי הוא אינו חולק על קביעתו בעניין שווי מ"ר מבונה, והסכמתו כי יש להעמיד שווי מ"ר  
15 על סך של כ- 8,500 ₪ למ"ר כפי עמדת השמאי בנטל – דינו להידחות מכל וכל.
- 16 בכל הכבוד, חוות דעתו של השמאי בוחניק אינה "מבוססת בעיקרה" על חוות דעתו של  
17 השמאי בנטל, כפי שטען העורר. הסכמת השמאי בוחניק לרכיב אחד בחוות הדעת של השמאי  
18 בנטל, בעניין שווי מ"ר מבונה – כאשר אף קיים חישוב וניתוח המגיע לתוצאה זהה לזו של  
19 השמאי בנטל (ראו סעיף 8 בעמוד 10 לחוות דעתו של השמאי בוחניק), אינו הופך את חוות  
20 הדעת כולה של השמאי בוחניק ל"נסמכת" כביכול, על חוות הדעת של השמאי בנטל.
- 21 יתרה מזאת, העורר מתעלם לחלוטין מזכות החקירה הנגדית העומדת למשיב – זכות  
22 שנשללה ממנו עת לא התייצב השמאי בנטל לדיון ההוכחות. כידוע, עד שאינו מתייצב להיחקר  
23 על תצהירו או חוות דעתו – לא יוכלו אלו לשמש כראיה בהליך המשפטי. הסיבה לכך נעוצה,  
24 בין היתר, בזכותו של הצד שכנגד לחקור חקירה נגדית את אותו עד ולנסות למוטט את גירסתו  
25 ו/או את אמינותו. עד שאינו מתייצב לחקירה בבית המשפט – משמעות הדבר, למעשה, שאינו  
26 עומד מאחורי הצהרותיו או חוות דעתו.
- 27 76. לא למותר לחזור ולציין, כי חוות הדעת של השמאי בנטל לא הוגשה מלכתחילה כדין. חוות  
28 הדעת אינה אלא הערכת שווי שנעשתה על ידי השמאי בנטל בשלב א' של השומה.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1. אין המדובר בחוות דעת ערוכה כדין בהתאם לסעיף 24 ולתוספת הראשונה לפקודת הראיות.
2. בחוות הדעת אין כל ציון של המסמכים שנמסרו לידי השמאי בנטל.
3. 77. יתרה מזו, אין בחוות הדעת של השמאי בנטל כל התייחסות להסכם האופציה ולשווי המימוש
4. שנקבע בהסכם זה ביחס ל- 1/4 מהנכס.
5. העורר טען כי אין רלבנטיות להסכם האופציה מלכתחילה, וביתר שאת לאחר ביטולו.
6. **דעתי שונה כפי שיפורט בהמשך להלן.**
7. 78. על כל פנים, חוות הדעת של השמאי בנטל אינה משמשת כראיה בערר דנן. על כן, מאחר
8. שהעורר לא הציג כל ראיה לביסוס שווי המכירה הנטען על ידו, הרי שלא הרים את נטל הראיה
9. המונח על כתפיו ודין טענותיו בעניין שווי המכירה - להידחות.
10. 79. באשר להסתמכות המשיב, כחלק משיקוליו בהחלטתו בהשגה, על שווי המימוש שנקבע
11. בהסכם האופציה ל- 1/4 מהנכס – לעמדתי, לא נפל כל פגם בקביעת המשיב הנסמכת על
12. הסכם האופציה, המצדיק את התערבותנו בהחלטתו.
13. 80. שווי המימוש שנקבע בהסכם האופציה בהחלט רלבנטי לקביעת שווי המכירה של הממכר
14. בעסקת המכר מושא הערר.
15. יוזכר, כי עסקת המכר ועסקת האופציה נחתמו באותו יום 7.1.2021 (ראו נספחים א' ו- ב'
16. לתצהיר עד המשיב).
17. עוד יוזכר, כי הערכת השווי של השמאי בנטל לא נערכה כלל במועד חתימת הסכם המכר
18. והסכם האופציה. הערכת השווי, על פי התאריך שנרשם בה, נערכה ביום 28.6.2021 לצורך
19. ההליך השומתי בשלב א'.
20. 81. ועוד יש לציין ולהדגיש, כי העורר לא טרח לדווח במועד הקבוע בחוק על עסקת האופציה.
21. דיווח על עסקת המכר הוגש למשרדי המשיב יום למחרת החתימה על הסכם המכר, ביום
22. 8.1.2021 (ראו נספח ג' לתצהיר עד המשיב).
23. בהצהרת העורר (הרוכש) – סעיף 2 בעמוד 4 לטופס ההצהרה נספח ג' - הצהיר העורר כי 'לא
24. נערך הסכם בכתב או בע"פ במישרין או בעקיפין לגבי הזכות במקרקעין הנ"ל או לגבי זכות
25. אחרת הקשורה במישרין או בעקיפין לממכר, פרט להסכם המצורף להצהרה זו, ולא שולמה
26. תמורה נוספת כלשהי".



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 למותר לומר כי ההצהרה דלעיל אינה נכונה מאחר ונחתם הסכם האופציה. אלא שהסכם  
2 האופציה לא דווח במקביל או במועד הקבוע בחוק.
- 3 .82 העורר דיווח על האופציה רק ביום 15.6.2021 – ראו נספח ה' לתצהירו של עד המשיב –  
4 למעלה מ-6 חודשים לאחר החתימה על הסכם האופציה. לא הובא בפנינו כל הסבר מדוע לא  
5 דווחה עסקת האופציה בתוך 30 יום ממועד החתימה על הסכם האופציה, כמצוות הוראת  
6 סעיף 49(א)(7) לחוק מיסוי מקרקעין. זאת, בין אם מדובר באופציה סחירה ייחודית  
7 הפטורה ממס רכישה ובין אם לאו. חובת הדיווח במועד אינה מתייתרת.
- 8 .83 לעמדתי, כאשר באותו מועד נמכרים 3/4 מהנכס וניתנת אופציה לרכישת ה- 1/4 הנותר של  
9 הנכס, בוודאי שלמחיר המימוש של האופציה יש רלבנטיות בבחינת שווי המכירה המוצהר  
10 בעסקת המכר של 3/4 הנכס. יתרה מזאת, לא מצאתי כי נפל פגם בקביעת המשיב את שווי  
11 מלוא הנכס בהסתמך, בין השאר, על מחיר המימוש על פי הסכם האופציה.
- 12 שווי המכירה המוצהר של 3/4 הנכס הועמד על סך של 1,625,000 ₪. ואילו מחיר המימוש של  
13 1/4 מהנכס הועמד על סך של 1,150,000 ₪. המשיב קבע לאור מחיר המימוש של האופציה כי  
14 יש להעמיד את שווי סך כל הנכס על 4 מיליון ₪, ואת שווי הממכר העמיד על 3 מיליון ₪.  
15 בנסיבות העניין קביעה זו נראית בעיניי סבירה.
- 16 .84 מנגד, העורר לא נתן כל הסבר מתקבל על הדעת כיצד יתכן שנקבע מחיר מימוש כאמור ל-  
17 1/4 מהנכס שמגיע כמעט לשווי המוצהר של 3/4 מהנכס שנמכר לעורר.
- 18 טענות בעלמא לפיהן המוכר קבע שווי מימוש גבוה ל- 1/4 הנכס מושא הסכם האופציה מאחר  
19 והמוכר לא רצה למכור את אותו חלק בנכס – מעבר לכך שאין להן כל אסמכתא או ראיה  
20 ממשית – הינן תמוהות ובלתי הגיוניות.
- 21 אם המוכר לא רצה למכור את 1/4 הנכס שנותר בידו – מדוע בכלל התקשר עם העורר בהסכם  
22 האופציה? מי שאינו רוצה למכור נכס – פשוט לא מוכר ולא נותן אופציה לרכוש אותו בכלל.  
23 הא ותו לא.
- 24 .85 בנוסף, העורר לא נתן כל הסבר מניח את הדעת מדוע לא הציג בפני השמאי בנטל את הסכם  
25 האופציה, טרם שהשמאי בנטל ערך עבורו את הערכת השווי של הנכס. אין זה סביר בעיניי  
26 שהסכם רלבנטי שנחתם במקביל להסכם המכר, ומתייחס ל-1/4 מהנכס שהעורר מבקש  
27 שהשמאי יעריך את שווי – לא יוצג בפני השמאי בנטל.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 טענת העורר לפיה התכוון שהשמאי בנטל ישלים את חוות דעתו ויטיחס לנושא האופציה  
2 בעדות בעל-פה בבית המשפט, אך בסופו של דבר העניין לא הסתייע בשל כך שהשמאי בנטל  
3 לא הגיע לדיון ההוכחות – דינה להידחות.
- 4 חוות דעת מומחה יש להגיש מראש ובכתב ואין לאפשר השלמות בעל-פה לחוות דעת שמאית,  
5 לא כל שכן כאשר ניתן די זמן לעורר להגיש חוות דעת עדכנית על ידי השמאי בנטל, אך הוא  
6 בחר שלא לעשות כן.
- 7 זאת ועוד, לא ניתן להתעלם גם מסעיף 3.1 להסכם האופציה הכולל הצהרה מצד מקבל  
8 האופציה, הוא העורר כאן – בדבר בדיקותיו את הנכס ואת אישורו כי הנכס מתאים לו  
9 ולדרישותיו וכי לא תהיינה לו טענות כלפי נותן האופציה (המוכר) לגבי מצבו המשפטי ו/או  
10 הפיזי של הנכס "ולרבות פוטנציאל הבניה על החלקה".
- 11 על כן, מחדלים אלו של העורר מעוררים קושי ניכר בקבלת טענותיו.
- 12 86. יתר על כן, וכפי שציינתי לעיל, גם האקט של ביטול הסכם האופציה, נראה תמוה ביותר, הן  
13 מבחינת תוכן הסכם ביטול האופציה והן בשל עיתוי החתימה על הסכם הביטול הנ"ל.
- 14 על פני הדברים נראה, כי הסיבה שבגינה נחתם אותו הסכם ביטול של האופציה (ראו נספח 1  
15 לתצהיר העורר) נעוצה בהוצאת השומה לפי מיטב השפיטה ביום 18.7.2021 (ראו נספח ז'  
16 לתצהיר עד המשיב). אחרת, לא ברור מדוע דווקא ביום 24 לאוגוסט 2021 פתאום החליט  
17 העורר (מקבל האופציה) לבטל את הסכם האופציה.
- 18 בהסכם ביטול האופציה נאמר כך:
- 19 "הואיל ומקבל האופציה החליט לא לממש את האופציה ולבטל את הסכם האופציה  
20 לאחר שהבין שהמחיר עבור הנכס הינו סכום מופרז הגבוה ממחיר השוק."
- 21 87. העורר לא טרח להסביר כלל כיצד אופציה ייחודית, בלעדית ובלתי חוזרת – ניתנת לביטול  
22 באופן שבו בוטלה.
- 23 אם העורר לא רצה לממש את האופציה בשל מחיר המימוש – כל שהיה עליו לעשות הוא לא  
24 לממש את האופציה. זאת ותו לא.
- 25 ספק גדול בעיניי אם סכום של 5,000 ₪ ששולם עבור מתן האופציה היווה את הסיבה לביטול  
26 האופציה. יותר מסתבר וסביר בעיניי, כפי שציינתי לעיל, שהאופציה בוטלה כדי להתמודד  
27 עם קביעת שווי המכירה על ידי המשיב בשומה לפי מיטב השפיטה.
- 28 בנוסף, דווקא ביטול האופציה מעיד על חשיבותה ומשמעותה בקביעת שווי המכירה.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 88. בעוד העורר כשל מלהציג ראיות המבססות את שווי המכירה המוצהר, הובאה מטעם המשיב  
2 חוות הדעת של השמאי בוחניק – מוצג מש/3.
- 3 לעמדתי, לאחר בחינה של חוות הדעת הנ"ל – אין מקום להתערבותנו בקביעות השמאי  
4 בוחניק הן באשר למהות הנכס והן באשר לשווי המכירה על פי חוות הדעת של השמאי בוחניק.
- 5 89. סבורני, כי בדין קבע השמאי בוחניק כי מהות הנכס שרכש העורר הוא "קרקע עם בית מגורים  
6 ישן להריסה לשם בניה רוויה" (ראו סעיף 4 לחוות הדעת).
- 7 90. כמו כן, השמאי בוחניק התייחס בחוות דעתו לכל הרקע התכנוני הרלבנטי למקרקעין מושא  
8 הערר – ראו סעיף 7 לחוות דעתו. ניתן תיאור מפורט של הבקשות להיתר בניה שהתבקשו  
9 במהלך השנים, הסיבות לדחיית הבקשה להיתר מאוגוסט 2020 וכן סטטוס בקשת ההיתר  
10 מחודש מאי 2022 המתנייחסת לבניית 10 יח"ד בחמש קומות מעל קומת עמודים בשטח פלדלת  
11 של כ- 562 מ"ר, הנמצאת עדיין בבחינה יסודית.
- 12 השמאי בוחניק קבע את שווי הקרקע על בסיס הגורמים, העקרונות והשיקולים שפורטו  
13 בסעיף 9 לחוות דעתו. השמאי בוחניק דחה את טענת העורר לפיה השימוש המיטבי במקרקעין  
14 הוא בבניה בהיקפים נמוכים לפי התב"ע בשל עלויות גבוהות לפתרון החנייה. השמאי בוחניק  
15 הפנה לבקשת ההיתר משנת 2022 (מוצג מש/2) וכן לעסקת השוואה ברחוב סמוך, רחוב  
16 השרון, אליה הפנה גם השמאי מטעם העורר, שבה הוקם פרויקט לפי תמ"א 38 עם תכנית  
17 בניה, אחוזי בניה ופתרון חניה דומים לבקשת ההיתר של הנכס מושא הערר.
- 18 91. העורר טען בלהט רב בסיכומיו בעניין אמירות שנאמרו על ידי השמאי בוחניק בחקירתו  
19 הנגדית, מהן מסיק העורר כי השמאי בוחניק הודה, כביכול, כי השווי שנטען על ידי העורר  
20 הינו שווי סביר – ראו סעיף 42 לסיכומי העורר.
- 21 דומני, כי מדובר במצב קלאסי של הוצאת דברים מהקשרם, ולא מצאתי מאומה בחקירתו  
22 הנגדית של השמאי בוחניק שיש בו, כשלעצמו, כדי להביא לקבלת הערר.
- 23 92. מר בוחניק חזר והבהיר בחקירתו הנגדית כי העריך את שווי הקרקע בשלמותה בסך של 4  
24 מיליון ₪, וזאת לאחר שהעריך כי יבנו על הקרקע 441 מ"ר עיקרי, על סמך הבקשה להיתר  
25 מחודש מאי 2022, ואת המטראז' לבניה הכפיל בשווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ₪ - שווי שנטען  
26 על ידי שמאי העוררים עצמו.
- 27 עוד הסביר השמאי בוחניק כי ביצע הפחתה של 20% מהשווי בשל חוסר וודאות באשר לאישור  
28 הבקשה להיתר – ראו עמוד 24 לפרוטוקול שורות 5-7.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

93. השמאי בוחניק ענה בצורה ברורה לשאלת ב"כ העורר שהפנה אותו לנספח 7 לתצהיר העורר (אותו מסמך מיום 1.6.2020 בעניין אי עמידה בתנאי סף והפקת מכתב לעורך הבקשה) – ראו עמוד 24 שורות 23-31:
- ת. בתיק הבניין של העירייה, אני רואה שציינתי בחוות הדעת בעמ' 6 מופיע בתיק הבניין שצילמתי בנובמבר 2022 כלומר יומיים לפני שכתבתי את חוות הדעת, מופיע שהתיק נמצא בבדיקה יסודית. ב 31.5.22.
- ש. יש לך מסמך מ 1.6. שנדחתה הבקשה, אם היית רואה אותו היית משנה את חוות דעתך? ה
- ת. אם הייתי רואה אותו, הייתי פונה לוועדה לקבל הסבר לדחייה הזו. כמו שרואים בחוות הדעת שלי, דחייה של בקשה לא מסתכמת בשורה אחת, עם תיאור בעמוד 7 לחו"ד שלי, כאשר דוחים בקשה יש נימוקים רבים לדחייה ולא בשורה אחת. אני לא יודע מה המסמך הזה קובע, ומי חתום עליו. "
94. גם במענה לשאלות בית המשפט ולשאלות חבר הוועדה מר שרם, חזר והבהיר השמאי בוחניק כי קביעתו את השווי נעשתה לאור העובדה כי קיימת בקשת היתר מיום 31.5.2022 שלא נדחתה ונמצאת בבחינה יסודית עדיין. בהתאם, הסביר השמאי בוחניק כי לכן לא ניתן להתייחס בקביעת השווי של הנכס כאילו אין אפשרות לקבל היתר לבניית בניין מגורים בן 5.5 קומות, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בחיפה בנושא תמ"א 38 וההקלות הניתנות מעבר לזכויות על פי התב"ע.
- ראו עמוד 26 לפרוטוקול שורות 18-31:
- "חבר וועדה מר שרם בשאלה לעד: אם הייתה לך החלטה ביד שדוחה את הבקשה, כלומר אין בקשה והיא נדחתה, האם זה משפיע על חוות הדעת שלך, כן או לא?
- ת. התשובה היא כמובן שהייתי קובע לפי ההחלטה הזו, אבל הדחייה שאני רואה כעת, כתוב שם שעקב יחידת דיור אחת קיימת ועל פי סעיף 1(ה) נספח מדיניות 2020, בניין קיים הכולל יחידת דיור אחת, ניתן לבנות 25 מ"ר בלבד, בגלל תמ"א 38. בהחלטה של הוועדה משנת 2020, מהשנה שהם ציינו כאן הנושא לא עלה בהחלטות הוועדה והוא לא מוזכר בהחלטות של הוועדה, שמופיעות בעמ' 7, לא צוינה סיבת הדחייה הזו, אם היה כתוב שם שאי אפשר ליישם תמ"א 38 בנכס כי מדובר ביחידת דיור צמודת קרקע ולכן לא ניתן ליישם בנייה לפי תמ"א 38 אלא רק תוספת של 25 מ"ר כפי שרשום בנספח 7, הייתי אומר שניתן לבנות רק 80% ועוד 25 מ"ר שזה זניח, אבל זה לא מה שכתוב בהחלטה של הוועדה משנת 2020, יש סיבות אחרות, שלא מוזכרת הסיבה הזו. אם הייתי יודע ערב כתיבת חוות הדעת שלא ניתן ליישם תמ"א 38 בכלל וזו החלטת הוועדה ולא של פקיד שדחה את הבקשה, כמובן שהייתי אומר שלא ניתן ליישם תמ"א 38 במתכונת שביקשו, ולכן זכויות הבניה הן רק לפי התב"ע."
95. ראו גם תשובות השמאי בוחניק במענה לשאלות נוספות שנשאל על ידי חבר הוועדה מר שרם, בהן הבהיר הן את העובדה כי קיימת בקשה להיתר בניה שנמצאת בסטטוס בחינה יסודית ובניגוד לטענות העורר - לא נדחתה.



## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 עוד הבהיר השמאי בוחניק כי מכל המסמכים שהוצגו ביחס לבקשות להיתר והחלטות  
2 הוועדה המקומית, ברורה המדיניות של הוועדה המקומית לפיה ניתן לבנות מעבר לזכויות  
3 הקיימות בתב"ע, במסגרת תמ"א 38.

4 "חבר וועדה מר שרם: חוות הדעת שלך כוללת ניתוח לפי מה מותר בתמ"א 38?  
5 ת. לא. אני לא כתבתי את זה. כתוב את זה בהחלטות של הוועדה בעמ' 7.  
6 (מקריא). הכול כתוב בחוות הדעת.  
7

8 חבר וועדה מר שרם בשאלה לעד: ברמה העקרונית כשאתה עורך חוות דעת ואתה  
9 בודק את המימוש אתה בודק מה מותר לפי תמ"א 38 וכשאתה בודק את התמ"א  
10 ואתה רואה שהתמ"א 38 כותבת באחד הסעיפים שלה שבניין קיים עם קומה אחת  
11 ניתן להוסיף רק 25 מ"ר השאלה אם התייחסת לכך או לא כי זה לא חשוב מה אני  
12 מגיש, ואיזה פנטזיה יש לי, השאלה מה החוק מתיר לי?  
13 אם מה שאדוני אומר היה נכון אז היינו רואים את זה כבר בדחייה של  
14 הבקשה משנת 2020, אבל הרשויות לא מתנהלות לפי תמ"א 38/2 כפי  
15 שציינת, אלא מתנהלים בצורה שונה ובהרבה מאוד מקרים מתירים  
16 תוספות של קומה וחצי ושניים וחצי קומות גם בבניה של קומה אחת, מעבר  
17 לאמור בתמ"א, יש עשרות מקרים.  
18

19 חבר וועדה מר שרם: נכון, אבל הפררוגטיבה של הרשות היא להתיר או לא.  
20 ת. יש מסמך שהרשות הוציאה בשנת 2020 שלא דחתה את הבקשה מסיבה  
21 זו. אם הייתה דוחה מהסיבה הזו, לא הייתה מחלוקת בינינו לגבי זכויות  
22 הבנייה וכך הייתי מסכים איתי גם לגבי שווי מטר מבונה וגם לגבי זכויות  
23 הבניה. "  
24 (עמוד 27 לפרוטוקול שורות 20-3)

25 ראו גם בעמוד 28 לפרוטוקול שורות 24-27:

26 ת. אני אומר שמדיניות הוועדות היא שקובעת מה ניתן להוסיף במסגרת  
27 התמ"א. אם אתה שואל בנושא הזה, התקשרתי להרבה מאוד ועדות  
28 ושאלתי איך אתם קובעים כך שזה יותר ממה שמתיר החוק, והתשובה  
29 שקיבלתי: זו מדיניות הוועדה, וקיבלתי את התשובה הזו, בכמה וכמה  
30 רשויות."

31 וכן בעמוד 29 לפרוטוקול שורות 1-3 ושורות 12-19:

32 ת. לו מדיניות עיריית חיפה הייתה מאפשרת תוספת של 25 מ"ר לבית בן  
33 קומה אחת, לא היו מוגשות כל הבקשות שהוגשו ולא הייתה תגובת הוועדה  
34 כפי שהייתה בהתעלם לגמרי מהזכויות שמוקנות מכוח התמ"א לפי חוק  
35 התמ"א.  
36

37 ת. תשובתי היא שלא פניתי לעיריית חיפה, אך זאת מאחר ותשובות הוועדה  
38 לאורך כל השנים התירו בנייה של קומה וחצי או שניים ולא כתבו שניתן  
39 לבנות רק 25 מ"ר במסגרת התמ"א לא היה צורך לפנות לוועדה ולשאל  
40 את השאלה הזו, כי תשובת הוועדה שנכתבה על ידי מספר אנשים שהם  
41 קובעי המדיניות בוועדה לא ציינו שמותר לבנות רק 25 מ"ר אלא הם  
42 כותבים (מפנה לסעיף 3 בעמ' 7 בחו"ד) (מקריא), "...חריגה .. הוראות  
43 התוכנית המאושרת החלה במקום מאפשרות בניין בן 4 קומות כאשר





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 הוראות תמ"א 38 תיקון 3 (א) מאפשרות מכוחן הוספת 1.5 קומות, כך  
 2 שסה"כ הקומות האפשרי למבנה הוא 5.5 קומות. בפועל תוכנן בניין בן 6  
 3 קומות" וזאת הבעיה שלהם, ולא ה 25 מ"ר. "  
 4  
 5 96. לעמדתני, השמאי בוחניק התמודד היטב ובאופן ברור עם כל השאלות בחקירה הנגדית, כמו  
 6 גם עם שאלות ועדת הערר, ועמדתו וקביעותיו בחוות דעתו – לא נסתרו בחקירה הנגדית.
- 7 מקובלת עליו עמדת השמאי בוחניק בדבר קיומה של בקשת היתר מחודש מאי 2022 שלא  
 8 נדחתה ונמצאת בבחינה יסודית מאז חודש יולי 2022. בנוסף, מקובלת עליו עמדת השמאי  
 9 בוחניק לפיה מדיניותה של הוועדה המקומית בחיפה בעניין אחוזי הבניה האפשריים הן מכוח  
 10 התב"ע והקלות שקיימות בנוגע לה והן מכוח תמ"א 38 בנוגע לנכס מושא הערר – השתקפה  
 11 בהחלטות שקיבלה הוועדה המקומית ביחס לבקשת היתר קודמת מיום 13.8.2020, אשר  
 12 צוטטה בהרחבה בסעיף 7 לחוות דעתו של השמאי בוחניק.
- 13 97. אכן, אילו סברה הוועדה המקומית של חיפה שלא ניתן לבנות מעבר ל- 25 מ"ר נוספים על פי  
 14 התב"ע – היתה דוחה את הבקשה להיתר מטעמים אלו – הן את הבקשה מאוגוסט 2020 והן  
 15 את הבקשה ממאי 2022. אלא שלא כך פעלה הוועדה המקומית.
- 16 מהחלטות הוועדה המקומית עולה כי הסיבות והנימוקים לדחיית בקשת ההיתר מאוגוסט  
 17 2020 נעוצות בחריגה המשמעותית באחוזי הבניה ובקומות שהתבקשו בבקשת ההיתר לעומת  
 18 האפשרויות הקיימות מכוח התב"ע ותמ"א 38. הוועדה המקומית הבהירה כי ניתן לבנות 5.5  
 19 קומות. בקשת ההיתר נדחתה בשל כך שהתבקש היתר לבניית בניין בן 6 קומות. בקשת  
 20 ההיתר לא נדחתה בשל אי קיום אחוזי בניה לפי הוראות תמ"א 38. הוועדה המקומית  
 21 הבהירה כי קיימים אחוזי בניה, מכוח הקלות בתב"ע ומכוח תמ"א 38 תיקון 3א', כפי שפורטו  
 22 בהחלטותיה.
- 23 **סוף דבר:**
- 24 98. לאור כל האמור לעיל, סבורני כי **דין הערר – להידחות**, וכך אציע לחבריי הוועדה לפסוק.  
 25 העורר לא הרים את נטל הראיה להוכיח הן את מהות העסקה והן את שווי המכירה הנטען  
 26 על ידו.
- 27 עסקת המכר עניינה מכירת קרקע שעליה בית מגורים ישן שנועד להריסה ולבניית בניין  
 28 מגורים (בניה רוויה). אין מקום להתערבותנו בשווי המכירה שנקבע על ידי המשיב בהחלטה  
 29 בהשגה.  
 30 החלטת המשיב בהשגה הינה סבירה ונכונה בנסיבות העניין.





## ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 כמו כן, המשיב אף הבהיר בהחלטתו כי **ככל שהעורר יוכיח כי בקשת ההיתר נדחתה – יוכל**  
 2 **לפנות למשרדי המשיב בבקשה לתיקון שומה**. על כן, איני סבורה כי בדחיית הערר יש משום  
 3 פגיעה בזכויות העורר. **אם ישתנה סטטוס בקשת ההיתר – פתוחה הדרך בפני העורר לפנות**  
 4 **למשיב בבקשה לתיקון השומה בעניין קביעת שווי מכירה**.
- 5 העורר יישא בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד בסך 30,000 ₪. הסך האמור ישולם בתוך 30 יום  
 6 מהיום, שאם לא כן יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.
- 7
- 8 **עו"ד אהובה סימון, חברת הוועדה:** אני מסכימה ומצטרפת לפסק דינה של יו"ר הוועדה על כל חלקיו.  
 9 אבקש להוסיף מספר הערות לחיזוק עמדת יו"ר הוועדה בסעיפים 57-61 לפסק הדין כדלקמן:
- 10 1. אין להאמין לגרסת העורר כאילו התכוון לרכוש דירת מגורים, כאשר ברור על פני הדברים כי  
 11 אין הגיון כלכלי או קנייני בכוונה זו. אלמלא היה העורר מודע לניסיונות המוכר לקדם קבלת  
 12 היתר הריסה ובניה לפי תמ"א 38 לגבי הנכס, עוד קודם לעסקה ביניהם, ותכניתם המשותפת  
 13 (אותה טרחו להסתיר מן המשיב), לקדם היתר כזה לאחר העסקה ביניהם – מה טעם כלכלי  
 14 וקנייני עשוי להתקיים בשותפות שביניהם בנכס זה.
- 15 2. באשר לאי עמידת העורר בנטל השכנוע המוטל עליו לגבי שווי הזכויות המוצהר על ידו: העורר  
 16 נכשל בחובתו להרים את נטל השכנוע מלכתחילה, כבר כאשר השמאי בנטל, שעליו הסתמך,  
 17 לא תמך בשווי המוצהר, אלא קבע שווי גבוה יותר.
- 18 3. בנוסף, אפילו היה השמאי בנטל נוכח בבית המשפט במועד שמיעת הראיות, לא היה בכך כדי  
 19 לתמוך בגרסת העורר. שכן, מאחר והמסמך שכתב השמאי בנטל לא נערך כדין לשם הגשתו  
 20 כחוות דעת מומחה, הרי שבפועל אין ראיה כזו בפני ועדת הערר. ויוזכר עוד, כי העורר הסתיר  
 21 מן השמאי בנטל עובדות בעלות משמעות, דוגמת הסכם האופציה שבינו לבין המוכר, דבר  
 22 שהיה חייב להיות מובא לפניו כדי שיוכל לשקול את השפעתו על קביעת שווי הזכויות.
- 23 **מר אברהם שרם, חבר הוועדה:** קראתי בעיון רב את פסק דינה של יו"ר הוועדה כבוד השופטת אורית  
 24 וינשטיין וברצוני להעיר כדלקמן:
- 25 1. לעניין מטרת הרכישה – אכן אי אפשר לקבל את גרסת העורר לגבי מטרת הרכישה שכן היא  
 26 משאירה תהיות באשר להיגיון העומד מאחורי הרכישה החלקית של הנכס. קיומם של מספר  
 27 בקשות להיתרי בניה, לפני ואחרי הרכישה, רק מחזקת תהיות אלו.





**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963  
שליד בית משפט המחוזי חיפה**

ו"ע 22-04-2535 אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 לעניין שווי המכירה – בנסיבות בהן נטל הראייה רובץ לפתחו של העורר, אין לו אלא להלין על  
2 עצמו בלבד, לגבי אופן התנהלותו בנושא זה ובכך שכשל לחלוטין להרים נטל זה.  
3 לאור האמור לעיל אני מצטרף לדעתה של יו"ר הוועדה כבוד השופטת אורית וינשטיין שדין  
4 הערר להידחות.  
5 אני מבקש להדגיש בפני העורר את הערתה (שאינה טריוויאלית) של יו"ר הוועדה כבוד  
6 השופטת אורית וינשטיין כי: "אם ישתנה סטטוס בקשת ההיתר – פתוחה הדרך בפני העורר  
7 לפנות למשיב בבקשה לתיקון השומה בעניין קביעת שווי מכירה".  
8 אני מסכים לקביעה שהעורר יישא בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד בסך 30,000 ₪.

**המזכירות תשלח את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.**

ניתן היום, י"ד אלול תשפ"ג, 31 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.

אורית וינשטיין, שופטת

אבי שרם  
חבר ועדה

אהובה סימון, עו"ד  
חברת ועדה

אורית וינשטיין, שופטת  
יו"ר הוועדה

17  
18  
19  
20

