



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

ו"ע 41704-04-21 אבידני ואח' נ' באר שבע

תיק חיצוני:

1

לפני כב' השופטת יעל ייטב

העוררים 1. דינה מנטינה אבידני
2. יצחק אבידני

נגד

2

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע

החלטה

3

4

5

מבוא

- 6 1. בקשת המשיב (להלן- "המנהל") להוצאת חוות דעת שמאית אשר צורפה לתצהירי
- 7 עדות ראשית של העוררים, מתיק בית המשפט.
- 8 2. העוררים הגישו ערר על החלטת המנהל בהשגת שומת מס רכישה, שניתנה על פי חוק
- 9 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן- "חוק מיסוי מקרקעין").
- 10 3. המחלוקת בין הצדדים נסובה על השאלה האם רכשו העוררים ביום 10.7.2019 זכויות
- 11 במקרקעין, כהגדרתן בחוק מיסוי מקרקעין, בגדרה של עסקה שאישרה רשות מקרקעי
- 12 ישראל (להלן- "רמ"י") באותו היום, שלפיה קבלו העוררים זכויות כחוכרים לדורות
- 13 במקרקעין בחלקה א', במושב נחלה, שבה היו להם עד אותו מועד זכויות כברי רשות.
- 14 4. במסגרת ראיותיהם הגישו העוררים חוות דעת של מר רועי כהן, מהנדס תעשיה וניהול
- 15 ושמאי מקרקעין, שבה הביע דעתו כי לא חל שינוי בזכויותיהם של העוררים בעקבות
- 16 הצטרפותם להסדר שהוצע על ידי רמ"י, וכי בהצטרפות להסדר ניתנה לעוררים
- 17 למעשה האפשרות להסדיר את הזכויות הקיימות. נטען בחוות הדעת כי היה בידי
- 18 העוררים להימנע מהיוון הזכויות, ולהישאר עם מלוא הזכויות שהיו להם בעבר, ואשר
- 19 אפשרו להם את אותן זכויות בנייה בקרקע. המומחה הביע דעתו כי במצב דברים זה
- 20 תשלום "דמי הרכישה" ששילמו העוררים לרמ"י אינו בבחינת רכישת זכויות חדשות
- 21 שלא היו להם קודם לכן, אלא היוון ועיגון זכויותיהם הקיימות בנחלה.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי באר שבע

ו"ע 21-04-41704 אבידני ואח' נ' באר שבע

תיק חיצוני:

5. בעקבות הגשת חוות הדעת האמורה ביקש המנהל להוציא את חוות הדעת מתיק בית המשפט. נטען בבקשה כי מדובר בחוות דעת משפטית, וכי בהעדר מחלוקת על סכום העסקה, הנגזר מהשומה שערכה רמ"י, אין כל צורך בחוות דעת של שמאי. הודגש כי חוות הדעת אינה נוגעת בתחום התמחותו של המומחה, שהיא הערכת שווי מקרקעין ושווי הזכויות במקרקעין. כן הודגש כי חוות הדעת מתיימרת ליתן חוות דעת משפטית באשר לזכויות העוררים לאחר ביצוע העסקה עם רמ"י, כי מסקנות חוות הדעת הן מסקנות משפטיות, וכי בית המשפט אינו נזקק לחוות הדעת באשר לדין החל, למעט הדין הזר. המנהל הוסיף וטען בבקשתו כי הותרת חוות הדעת בתיק תגזול זמן שיפוט רב, שכן המנהל יאלץ להתגונן מפני חוות הדעת בהגשת חוות דעת מטעמו, ויהיה בכך כדי להאריך את דיוני ההוכחות בתיק זה.

6. העוררים טענו מנגד בתגובה שהגישו לבקשה, כי האמור בחוות הדעת הוא בתחום מומחיותו של השמאי, ויש בו כדי לסייע לעוררים ולבית המשפט כאחד להכריע בשאלות השנויות במחלוקת. פורט כי חוות הדעת לא נועדה לשום את הסכום ששולם לרמ"י או להעריך את שווי הנכס, אלא לנתח את התשלומים שבוצעו על פי חוות הדעת המקורית שהכינה רמ"י. נטען כי בקדם המשפט הודיעו העוררים שהם יבקשו להגיש חוות דעת של שמאי מטעמם, וכי היה בידי המנהל להתנגד לכך בשעת הדיון, ולא להמתין עד לאחר הגשת חוות הדעת. לחילופין התבקש בית המשפט לאפשר את זימון השמאי שערך את השמאות המקורית, או לאפשר לעוררים להגיש לו שאלות הבהרה.

דיון והכרעה

7. לאחר עיון בטענות הצדדים ובחוות הדעת, מצאתי שיש לקבל את הבקשה ולהורות על הוצאת חוות הדעת מהתיק.

8. סעיף 20 בפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א- 1971 (להלן: "פקודת הראיות") מסמיך את בית המשפט לקבל כראיה חוות דעת מומחה כראיה בתיק, בזו הלשון-

"בית המשפט רשאי, אם אין הוא רואה חשש לעיוות דין, לקבל כראיה, בכתב, חוות דעתו של מומחה בשאלה שבמדע, שבמחקר, שבאמנות או שבידיעה מקצועית (להלן - חוות דעת), ותעודה של רופא על מצב בריאותו של אדם (להלן - תעודת רופא)."

9. כפי שציננתי בעבר בהקשר אחר (ראו ת"א (מחוזי באר שבע) 18-09-44520 פלונית נ' המאגר הישראלי לביטוח רכב "הפול" (מיום 10.9.20) (להלן- "פרשת פלונית")) עיון



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי באר שבע

ו"ע 21-04-41704 אבידני ואח' נ' באר שבע

תיק חיצוני:

- 1 בסעיף מלמד על כך שהגשת חוות הדעת אינה זכות מוקנית לצד בהליך, ובית המשפט
2 רשאי לקבל חוות דעת, ככל שאין בהגשתה חשש לעיוות דין. העיקרון העומד בבסיס
3 הוראה זו נעוץ ביחודיותה של עדות המומחה, שאינו מעיד על עובדות, כפי שעושים
4 עדים אחרים, אלא על מסקנות, שהן "סברות" (ראו י' קדמי, על הראיות, הוצאת דיונון
5 תש"ע-2009 חלק שני (להלן- "קדמי בספרו") עמ' 755-754).
- 6 כב' השופטת מ' נאור (כתוארה אז), הטעימה ב- ע"א 1639/01 קיבוץ מעין צבי נ'
7 קרישוב, פ"ד נח (5) 215 (2004), 237 כי "כחריג לכלל הפוסל עדות סברה מותר
8 למומחה להעיד על מסקנות מקום שללא מומחיות אדם רגיל לא היה מסוגל "לקלוט"
9 מסקנות אלו מהעובדות הפרוסות בפניו... בית המשפט מתיר למומחה להעיד על
10 מסקנות מקום שהוא זקוק לכך שיגלה לו את ה"צופן" להבנת העובדות" (ההדגשות
11 אינן במקור).
- 12 10. עדות מומחה נחוצה אפוא שעה שמדובר במסקנות שלא ניתן להסיקן מהעובדות
13 שהוצגו, כאשר בית המשפט זקוק למומחה שיגלה לו את ה"צופן" להבנת העובדות.
14 לא למותר להדגיש כי התרת עדות מומחה באשר ל"מסקנות", אין משמעה
15 "התפרקות" של השופט סמכותו להכריע בשאלות שבמומחיות, והכרעתו תהיה
16 בהתאם לשיקול דעתו השיפוטי, על בסיס הידע המשפטי, ניסיון החיים השיפוטי והשכל
17 הישר, שבהם הוא עושה שימוש כאשר הוא מתבקש להכריע בין גרסאות סותרות (ראו
18 שם עמ' 237).
- 19 11. בית המשפט הוא הקובע אפוא האם הוא זקוק לעדות מומחה על מנת להכריע
20 במחלוקת שלפניו, והשיקול שיבחן הוא האם מדובר בנושא המחייב לימוד והתמחות,
21 או האם מדובר במחלוקת מקצועית. ככל שאין בחוות הדעת לסייע לבית המשפט
22 להסיק את מסקנותיו, אין טעם לשמוע את עדות המומחה, והיא לא תורשה (ראו
23 קדמי בספרו, ע"מ 759-761; ד"נ 20/85 בחרי נ' פדלון, פ"ד לט (4) 463).
- 24 12. חרף הגישה הליברלית הנהוגה באשר לקבילות הראיות, וההתמקדות בקביעת משקלן
25 במסגרת פסק הדין (ראו למשל ע"א 745/82 משה שחר נ' לאה בור, פ"ד מ (2) 46; הי"פ
26 (בי"ש) 4162/98 מנרב מכוני טיהור (1998) בע"מ נ' עירית באר-שבע ואח' (מיום
27 3.2.99)), מצאתי שיש בעניינינו לקבל את בקשתו של המנהל.
- 28 13. שני שיקולים מטים את הכף בעניינינו לקבלת הבקשה ולהוצאת חוות הדעת מהתיק:
29 בראש ובראשונה, העיקרון שלפיו אין להגיש חוות דעת באשר לדין, והשני, עיקרון
30 בדבר ייעול ההליכים.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי באר שבע

ו"ע 21-04-41704 אבידני ואח' נ' באר שבע

תיק חיצוני:

14. העיקרון הראשון שאותו יש לשקול הוא העיקרון שלפיו בית המשפט אינו נזקק לחוות דעת מומחה באשר לדין, משמעותו ויישומו, למעט לעניין הדין הזר (ראו קדמי בספרו, עמ' 948; רע"א 1115/20 דקל קינן נ' פקיד שומה חיפה (מיום 15.3.2020), וראו גם סעיף 57ב' בפקודת הראיות, הקובע-

5 **"כל דין הוא מן המפורסמות שאינן צריכות ראיה, אם אין הוראה**
6 **אחרת משתמעת."**

15. כפי שצינתי בפרשת פלונית, לא ניתן לעקוף כלל זה באמצעות הגשת חוות דעת משפטית במהותה, על ידי בעל מקצוע שאינו משפטן, בכסות של חוות דעת מקצועית. ככלל, השאלות המשפטיות המתעוררות אגב בירור המחלוקת מסורות להכרעתו של בית המשפט, ואין זה מתפקידו של מומחה כלשהו מטעם הצדדים להסיק מסקנות משפטיות. המומחה רשאי להסיק מסקנות עובדתיות או מקצועיות, להבדיל ממסקנות משפטיות, על יסוד העובדות שנמסרו לו, או הוצגו בפניו, שהרי לשם כך ניתנת חוות דעתו (ראו גם ת"א (ת"א) 39700-11-18 אניסימוב גנריאטה נ' כלל חברה לביטוח בע"מ (מיום 21.6.20); ת"א (ת"א) 8024-12-14 דינה שמע נ' עיריית רמת גן (מיום 31.12.15). הגשת חוות דעת בנושאים משפטיים, שהם ליבת שיקול הדעת המשפטי חורגת לתחום סמכותו הבלעדית של בית המשפט, ואין להתירה.

16. בענייננו אין כאמור מחלוקת באשר לשומה או לסכום ששולם. המחלוקת הינה מחלוקת משפטית, בשאלה האם נרכשו זכויות במקרקעין, אם לאו, מחלוקת שההכרעה בה מסורה לוועדה. מעיון בחוות הדעת ניתן להיווכח כי כל כולה עוסקת בהסקת מסקנות משפטיות על יסוד המסמכים המשפטיים באשר לשאלה שבמחלוקת, קרי, האם נרכשו זכויות חדשות במקרקעין, או שמא מדובר באותן זכויות שהיו לעוררים קודם לכן. אין בחוות הדעת שמאות או חישובים מורכבים הטעונים מומחיות כלשהי, שיש בהם כדי לסייע לוועדה, אלא כאמור עיסוקה בפרשנות החוק והחוזים הרלוונטיים. מדובר כאמור בהכרעה המסורה לשיקול דעתה של הוועדה, הוועדה אינה נזקקת לחוות הדעת, ולא היה כל מקום להגישה בשעה שהיא עוסקת כל כולה בעניינים המסורים לשיקול הדעת השיפוטי של הוועדה.

17. מעבר לדרוש אציין כי יש בהגשת חוות דעת בלתי נחוצה כדי לסרב את ההליכים בפני הוועדה, כפי שפירט המנהל בבקשתו, וזאת בניגוד לרוח תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט- 2018 (להלן- "תקנות סדר דין אזרחי"), החלות בענייננו מכוח תקנה 12





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי באר שבע

ו"ע 21-04-41704 אבידני ואח' נ' באר שבע

תיק חיצוני:

- 1 בתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדת ערר), התשכ"ה-1965 (למעט תקנות
2 מסויימות המוחרגות במפורש). תקנה 5 בתקנות סדר הדין האזרחי, העוסקת
3 ב"עקרונות היסוד" של תקנות סדר הדין האזרחי, קובעת כי בית המשפט יביא בחשבון
4 את אינטרס הציבור, המוגדר מצד אחד כנגישות הציבור למערכת בתי המשפט, אך גם
5 כקיומו של דיון משפטי מהיר ויעיל, תוך חיסכון במשאבי זמן ויעילות.
6 18. ברוח זו יש לשקול את נחיצות חוות הדעת שאותם מבקשים בעלי הדין להגיש,
7 להכרעה בשאלות שבמחלוקת, וככל שאינה נחוצה, נוטה הכף לסילוקה על הסף בשל
8 שיקולי יעילות.

סיכום

- 10
11 19. אשר על כן אני מקבלת את בקשת המנהל, ומורה על הוצאת חוות הדעת מהתיק.
12 המנהל רשאי להשלים הגשת ראיותיו בתוך 20 ימים.
13 20. העוררים ישלמו למנהל את הוצאותיו, בסכום של 2,500 ₪, בתוך 30 ימים.

14
15
16 ניתנה היום, י"ט סיוון תשפ"ג, 08 יוני 2023, בהעדר הצדדים.
17


יעל ייטב, שופטת

18
19

