



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 23-10-46264 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 23-10-43487 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

בפני כבוד השופטת עירית הוד – יו"ר הוועדה
גב' אנה מן, עו"ד- חברת הוועדה
מר אבי כאכון – חבר הוועדה

עוררים

1. ג'וי חנה פרנק גולדה
2. בארס רנדל
3. ג'פרי דוד ברס
4. סטארק ליסה בארס
5. מאייר הלן
6. מאייר פמלה סוזן
7. מאייר שרי גוין
8. מאייר בת אמי
9. טמקין סמואל
10. משה אנד גריסון סיסקי
11. ה.ש.מ. אירופה - ישראל יזמות בע"מ
12. ז.א.ר.א. רחמני יזמות בע"מ, ח.פ. 515006666
13. ע.ד.י. עדן נכסים בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד צבי שמיר

נגד

משיב

מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ע"י ב"כ עו"ד תמיר לייבוביץ, פרקליטות מחוז צפון - אזרחי

פסק דין

השופטת עירית הוד, יו"ר הוועדה:

רקע

1. לפנינו שני עררים שהדיון בהם אוחד, שהוגשו לפי סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"). העררים הוגשו על החלטות המשיב מיום 24.8.23 בהשגות שהגישו העוררים על שומות מס שבח ומס רכישה לפי מיטב השפיטה שהוצאו להם על שתי עסקאות למכירת קרקע בעפולה. עסקינן בגוש 16744 חלקות 51 ו-53 וחלקות 54-55 (להלן: "המקרקעין").



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 46264-10-23 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 43487-10-23 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

2. עסקינן בשני הסכמי מכר זהים שנערכו ביום 30.3.22, במסגרתם מכרו העוררים 1-10 את המקרקעין האמורים תמורת סכום של 849,788 ₪, העוררים דיווחו למשיב על שתי העסקאות. המשיב לא קיבל את המחיר החוזי המוצהר וקבע שומה לפי מיטב השפיטה בסכום של 2,000,000 ₪ בגין כל עסקה. השגות שהגישו העוררים נדחו ומכאן הערר שלפנינו.
3. בהערת אגב אציין, כי שתי העסקאות זהות בנתונייהם ולפיכך, כל מה שייקבע לגבי העסקה האחת רלוונטי לגבי שתי העסקאות ללא צורך לחזור על כך כל פעם מחדש.
4. השאלה השנייה במחלוקת במסגרת הערר שלפנינו הינה שווי העסקאות.

טענות העוררים בתמצית

5. למשיב לא הייתה עילה לקביעת שומה לפי מיטב השפיטה, מאחר ומחיר העסקה משקף מחיר שוק ממוכר מרצון לקונה מרצון בהתחשב במצב המשפטי של החלקות. מדובר בחלקות שרישומן עלול לקחת שנים רבות, כאשר יש סבירות לא נמוכה שהמכירה תהפוך לעסקה של בעלות חלקית ועל כן שוויה יהיה נמוך בצורה משמעותית. השווי שנקבע לפי מיטב השפיטה אינו נכון ומסתמך על שווים שקבע המשיב והסכמי פשרה אליהם הגיע שבהם המשיב אילץ את הצדדים לשלם מיסים גבוהים יותר.

טענות המשיב בתמצית

6. עסקינן במקרקעין המיועדים למגורים, עליהם ניתן לבנות 12 יחידות דיור בדונם וביחס לנכס שבממכר, ניתן לבנות 9 יחידות דיור.
7. לטענת המשיב, סכום העסקאות שדווח נמוך באופן ניכר מעסקאות דומות שנעשו בחלקות סמוכות ואשר הוערכו בכ- 2,000,000 ₪ בממוצע. השומה לפי מיטב השפיטה נערכה בהתבסס על עסקאות השוואה.
8. השווי שקבע המשיב תואם עסקאות להשוואה שהתבצעו באותו אזור ובאותה תקופה אשר דומים במאפייניהם, תוך התחשבות בייעוד הקרקע. המשיב פירט עסקאות השוואה עליהן התבסס. לטענת המשיב, המחיר המוצהר נמוך משמעותית ביחס לשווי הריאלי של הזכות הנמכרת וזה כשלעצמו מהווה ראיה לקיומם של יחסים מיוחדים בין צדדי העסקה ולחלופין קיומו של חוסר תום לב. המבחן לקביעת שווי שוק הוא מבחן אובייקטיבי כך שלא תכריע



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 46264-10-23 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 43487-10-23 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

התמורה עליה הצהירו הצדדים אלא הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות בעסקה
מרצון. שווי זכות במקרקעין נקבע בהתאם לשווי השוק בעסקה מרצון. המשיב ביסס את
השווי בהתאם לעסקאות השוואה שבוצעו באזור בעסקאות מרצון.

9. העוררים צרפו חוות דעת שמאית מטעמם ממנה עולה שיש להעמיד את שווי הנכס על סך
1,315,800 ₪, היינו לשיטת העוררים עצמם, שווי המקרקעין עומד על כמעט פי שניים מהמחיר
המוצהר.

ראיות

10. מטעם העוררים הוגש תצהיר עדות ראשית של מר שניר מלול (להלן: "מלול")- שהינו מנהל
החברה הרוכשת וכן שתי חוות דעת של השמאית הדס תמוז (להלן: "תמוז") אחת ביחס
לחלקות 51 ו-53 ואחת ביחס לחלקות 54 ו-55. מטעם המשיב, הוגש תצהיר עדות ראשית של
מר ראיך שחיבר (להלן: "שחיבר")- אשר משמש כשמאי מחוזי במשרד המשיב. המשיב אף
הוא הגיש שתי חוות דעת שמאיות של שמאית המקרקעין גב' אריאלה יעקב (להלן: "יעקב"),
אחת ביחס לחלקות 51 ו-53 ואחת ביחס לחלקות 54 ו-55. המצהירים והשמאיות נחקרו על
התצהירים וחוות הדעת בהתאמה ובנוסף הגישו ראיות בכתב. הצדדים סיכמו טענותיהם
בכתב.

דין ומסקנות

11. האם יש הצדקה להתערב בהחלטות המשיב בהשגות שהגישו העוררים. זו השאלה בה דרושה
הכרעתנו במסגרת הערר שלפנינו.

12. לאחר שקילת טענות הצדדים והחומר המונח לפנינו מצאתי, וכך אמליץ לחבריי, כי דין שני
העררים להידחות מהנימוקים שיפורטו.

13. בין העוררים נכרתו שתי עסקאות מקרקעין אשר דווחו למשיב. המשיב לא קיבל את השווי
המוצהר והוציא שומה לפי מיטב השפיטה במסגרתה נקבע שווי המכירה. הצדדים חלוקים
ביניהם בנוגע לשווי המכירה. העוררים טוענים, כי השווי הנכון הוא השווי שהוצהר על ידם
בהתאם להסכמים והמשיב מצדו סבור, כי שווי השוק גבוה משמעותית מהשווי המוצהר וכי
בנסיבות אלו אין לאמץ את השווי המוצהר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 23-10-46264 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 23-10-43487 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

14. סעיף 1 לחוק מגדיר שווי של זכות כדלקמן: "הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל, כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין – התמורה כאמור".

15. אם כן הכלל הוא, כי שווי המכירה לצורך חישוב מס נקבע לפי מחיר השוק. על פי הוראות חוק מיסוי מקרקעין היוצא מהכלל הוא, שהשווי נקבע לפי התמורה החוזית זאת, אם המכירה נעשתה בכתב ורשויות המס שוכנעו שהחווה נעשה בתום לב וללא השפעה של יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה (ראה לעניין זה עמ"ש (מחוזי חיפה) 5138/99 **חנוביץ יצחק נ' מנהל מס שבח מקרקעין חדרה**).

16. פער גדול בין המחיר המוצהר לבין שווי השוק מחייב את הנישום להוכיח באמצעות ראיות משכנעות וכבדות משקל, כי פעל בתום לב וכי אין יחסים מיוחדים בין הצדדים להסכם (ראה לעניין זה ע"א 3632/01 **סמיר חדיג'יה נ' מנהל מיסוי מקרקעין מחוז חיפה**, פ"ד נז(2) 806). דרישה זו המוטלת על הנישום נולדת אך לאחר שנמצא, כי קיים פער משמעותי בין מחיר השוק והמחיר המוצהר. בפסק הדין בעניין חדיג'יה קבע בית המשפט העליון, כי כאשר נישום מציג בפני המשיב חווה שאינו נחזה לפגום, הרי שיש להתייחס לתמורה המופיעה בחווה כתמורה האמיתית לכאורה והנטל להוכיח את שווי השוק מוטל על מנהל מיסוי מקרקעין.

17. הנה כי כן, יש לבחון, האם במקרה שלפנינו קיים פער משמעותי בין שווי השוק לשווי החוזי המוצהר. למען הסר ספק, בעניין זה לא די בפער בין השווי המוצהר לבין השווי שנקבע על ידי המשיב ויש לבחון, האם קביעתו של המשיב מוצדקת, מבוססת ומשקפת את שווי השוק. על כתפי המשיב מוטל הנטל להוכיח את טענתו בנוגע לשווי השוק ולפער בינו לבין השווי המוצהר. ככל שיעלה בידי המשיב להוכיח טענה זו, הרי שהנטל יהיה על כתפי העוררים להוכיח, כי המקרה שלפנינו נופל בגדר המקרים החריגים בהם יש לאמץ את התמורה הקבועה בחווה על אף הפער בינה לבין שווי השוק. לפיכך, יש לבחון תחילה את קביעת המשיב בנוגע לשווי השוק.

18. במקרה בו עסקינו, קבע המשיב את שווי השוק של העסקה על סך 2,000,000 ₪ לפי ממוצע של 220,000 ₪ קרקע לדירה (קל"ד) וזאת על בסיס עסקאות השוואה שפרט (ראו סעיף 15 לכתב התשובה). בהתאם לשיטת ההשוואה, קובעים את שווי השוק בהתבסס על עסקאות שבוצעו בנכסים דומים באותה סביבה. במידת הצורך, מבצעים התאמות בהתחשב בהבדלים בין הנכס הנישום והנכסים מושא עסקאות ההשוואה.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 46264-10-23 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 43487-10-23 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

19. השמאית יעקב מטעם המשיב, הגישה חוות דעת ביחס לחלקות מהן עולה, כי העריכה את שווי
המקרקעין בסכום של 1,639,000 ₪ וזאת פי ממוצע של 190,591 ₪ לקל"ד . כבר כעת ניתן
לאמר, כי השווי שקבע המשיב בהחלטה בהשגה (כ- 220,000 ₪ לקל"ד) אינו משקף לשיטתו
את מחיר השוק וזאת לאור חוות הדעת שהגיש מטעמו.
20. במהלך הדיון התברר, כי באותו אזור הגיע המשיב להסכמי פשרה בחלקות סמוכות בארבע
עסקאות שונות. עסקאות אלו לא נלקחו בחשבון במסגרת עסקאות ההשוואה בחוות דעת
השמאית מטעם המשיב. בסיכומים מטעמו, טען המשיב, כי עסקאות אלו לא צורפו לתצהיר
העוררים ומר שחיבר לא זכר את הנסיבות של אותן עסקאות ועל כן אין בהן כדי לסייע
לעוררים, אולם לפני משורת הדין, המשיב מוכן לקחת בחשבון עסקאות אלו ולהכניסן
לממוצע, כך שלאחר הוספתן הממוצע כעת לשווי קרקע ליחידת דיור עומד על סכום של
182,067 ₪ מה שמביא לשווי עיסקה של 1,565,776 ₪.
21. לעניין זה אציין, כי טוב עשה המשיב שלקח עסקאות אלו בחשבון וכך היה עליו לעשות. טענתו,
כי עשה כן רק לפני משורת הדין... אינה מקובלת. המשיב היה צד לאותם הסכמי פשרה
להבדיל מהעוררים. לפיכך, כרשות ציבורית מצופה היה מהמשיב לקחת עסקאות אלו בחשבון
במסגרת חוות הדעת שהוגשו מטעמו ובוודאי שיש בעסקאות אלו כדי לסייע לעוררים מאחר
והן בחלקות סמוכות ובסכומים נמוכים משמעותית מאלו שקבע המשיב בשומות. העובדה
שמדובר בפשרה גם בה אין כדי להועיל למשיב מאחר וכפי שיפורט בהמשך, מרבית עסקאות
ההשוואה אליהן התייחס המשיב בחוות דעתו הן כאלו שבסופו של יום נגמרו בפשרה או נעשו
בהסכמה.
22. כאמור לעיל, מעיון בעסקאות השוואה שפרט המשיב עולה, כי 10 מתוך 16 עסקאות הן שווים
שהצדדים לעסקה הגיעו לגביהם להסכמה או לפשרה עם רשות המיסים ואילו רק לגבי 6
עסקאות המשיב קיבל את השווי המוצהר. עסקינן באחוז מאד גדול של עסקאות השוואה
שהשווי בהן נקבע בעקבות הסכמות או פשרה עם רשות המיסים.
23. יש להתייחס בזהירות לשווי של נכס מקרקעין שנקבע במסגרת הסכם פשרה שנחתם בין נישום
לרשות המיסים. בעת שנישום מגיע להסכם פשרה עם רשות המיסים מעורבים שיקולים
ייחודים של הצדדים לאותו הסכם אשר אינם בהכרח משקפים תנאי שוק חופשי
אובייקטיביים. הסכמי פשרה מול רשות המיסים לעיתים מושפעים מאילוצי התדיינות, ניהול
סיכונים, רצון לחסוך בעלויות ניהול משפט וכיוב' ועל כן עסקאות שבהן נקבע השווי במסגרת
הסכמי פשרה בין נישום לרשות המיסים הן לא בהכרח מהוות עסקאות שניתן להסתמך עליהן
לקביעת שווי שוק והן אינן דומות לעסקאות שבוצעו בתנאי שוק חופשי בין מוכר מרצון לקונה
מרצון.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 23-10-46264 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 23-10-43487 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

24. מנגד, גם את עמדת השמאית תמוז מטעם התובעים לפיה הסתמכה אך ורק על מחיר מוצהר בעסקאות השוואה כמשקף שווי שוק ולא לקחה בחשבון בכלל את העסקאות שנגמרו בפשרה או בהסכמות, איני יכולה לקבל, מאחר ולא תמיד המחיר המוצהר משקף את המחיר האמיתי ולעיתים הוא מושפע מיחסים מיוחדים או נקבע בחוסר תום לב, משכך יש להידרש לנסיבות של כל עסקה ועסקה ככל שניתן. במסגרת עמ"ש (מחוזי חיפה) 5138/99 **חנוביץ יצחק נ' מנהל מס שבח מקרקעין** נקבע, כי "העובדה שהמנהל לא קיבל את המחיר הנקוב בהסכם הנ"ל כבסיס לשומת המס, אלא העריך את שווי המכירה בסכום העולה עליו באופן ניכר, הכפילו, היא הנותנת שלא שוכנע בכך שהמחיר הנקוב בהסכם הנ"ל נקבע בתום לב ומבלי שהושפע מקיום יחסים מיוחדים. פער גדול שכזה בין המחיר שבהסכם והערכת המנהל מונע שכנוע בקיומו של תום לב".

25. השמאית תמוז מטעם העוררים העריכה בחוות דעתה את שווי השוק של המקרקעין בסכום של 1,316,000 וזאת לפי שווי של 170,000 ₪ לקל"ד ולאחר שביצעה הפחתה של 10% מאחר והמקרקעין במושע. היינו גם בהתאם לראיות שהוגשו מטעם העוררים מחיר החוזי המוצהר (שהינו כ- 95,000 ₪ לקל"ד) אינו משקף את מחיר השוק.

26. משכך, הפער כעת בין השמאות מטעם העוררים לעומת השמאות המעודכנות מטעם המשיב עומד על סכום של 249,976 ₪ בלבד.

27. עיינתי בחוות הדעת מטעם השמאית תמוז. בסעיף 9 לחוות הדעת היא מתייחסת לעסקאות השוואה. כאמור כל עסקאות השוואה שלקחה השמאית בחשבון מתבססות על המחיר החוזי המוצהר. מעיון בעסקאות עולה, כי עסקה מספר 4 שווי קרקע ליחידת דיור עומד על 109,546 ₪. מדובר בסכום נמוך באופן חריג לעומת יתר עסקאות השוואה אליהן התייחסה השמאית תמוז בחוות הדעת ועל כן מצאתי, כי יש לנטרל עסקה זו ולא לקחת אותה בחשבון במסגרת עסקאות השוואה. אציין, כי גם השמאית תמוז הודתה בחקירתה, כי יש להוציא את העסקה האמורה מהטבלה (עמ' 7 ש' 23-24). כאמור, השמאית תמוז הסתמכה אך ורק על שווי מוצהר ועל כן לאור הסכום הנמוך והחריג לא ניתן לשלול, כי הושפע מיחסים מיוחדים. לפיכך, אם מנטרלים עסקה זו, אזי שווי קרקע ליחידת דיור עומד על סך של 182,713 ₪, לעומת 182,067 ₪ שקבע המשיב בסיכומיו.

28. אוסיף עוד, כי בדיון העידה השמאית תמוז, כי הנתונים שפרטה בסעיפים 9.2 ו- 9.3 בחוות דעתה הם לא נכונים ולא רלוונטיים והיא מסתפקת רק בטבלה בסעיף 9.1 (עמ' 9 ש' 21-23).



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 23-10-46264 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 23-10-43487 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

- 1 29. לאור האמור לעיל, אני קובעת, כי שווי השוק שאליו התייחס המשיב בסיכומיו לאחר שלקח
- 2 בחשבון גם את עסקאות ההשוואה החסרות יעמוד על סך של 182,070 ₪ לקל"ד וכי שווי שוק
- 3 לעסקה הוא 1,565,776 ₪. בנסיבות אלו, עלה בידי המשיב להוכיח, כי קיים פער משמעותי בין
- 4 שווי השוק לבין השווי המדווח בעסקאות מושא הערר. אציין, כי אף קיים פער משמעותי בין
- 5 חוות הדעת מטעם העוררים לעומת השווי החוזי.
- 6
- 7 30. לא מצאתי בנסיבות, כי יש לבצע הפחתה של 10% מאחר ומדובר בקרקע במושע כטענת
- 8 השמאית תמוז. ראשית, מדובר בטענה שלא הוכחה. לא הוכח שלאחר המכירה נותרו בעלים
- 9 רבים בחלקה. שנית, השמאית תמוז לא ציינה לגבי עסקאות ההשוואה מטעמה, אם הן במושע
- 10 אם לאו. השמאית תמוז אישרה שיכול להיות שהמחירים אליהם השוותה הם כבר אחרי
- 11 הפחתה של 90% בגלל שמדובר בקרקע במושע ואז מדובר בהפחתה כפולה (עמ' 11 ש' 12-3).
- 12 מאידך, השמאית יעקב העידה לפני, כי חלק מעסקאות ההשוואה שבדקה היו במושע (עמ'
- 13 13 ש' 14-25), כך שהדבר כבר נלקח בחשבון.
- 14
- 15 31. במקרה בו קיים פער משמעותי בין מחיר העסקה המדווח לבין שווי השוק, הרי שיש בכך כדי
- 16 להדליק נורות אדומות ולעורר חשד לחוסר תום לב/ תרמית. חשוב לציין, כי אף קיומו של פער
- 17 שוק משמעותי אינו מלמד בהכרח, כי הסכום המדווח אינו נכון ואין בכך כדי ללמד בהכרח על
- 18 חוסר תום לב או תרמית. במקרה של פער משמעותי בין שווי השוק לשווי המוצהר מוטל על
- 19 הנישום לשכנע, כי על אף הפער יש לאמץ את השווי המדווח. לצורך כך, על הנישום להוכיח
- 20 באמצעות ראיות מהימנות העדר יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה וכן, כי הצדדים פעלו
- 21 בתום לב. ברי, כי **ככל שיעלה בידי הנישום להוכיח את האמור וככל שתתקבל טענתו, כי**
- 22 **המחיר המדווח הוא המחיר האמיתי שנקבע בעסקה, הרי שאת המס יש להטיל בהתאם**
- 23 **לסכום האמור ולא בהתאם לשווי השוק.** הדבר עולה בקנה אחד עם עקרון הבסיס בדיני מס-
- 24 הטלת מס אמת.
- 25
- 26 32. לפיכך, כעת הנטל על העוררים להוכיח, כי השווי המוצהר הוא שווי העסקה האמיתי. עליהם
- 27 להוכיח, כי לא קיימים ביניהם יחסים מיוחדים וכי פעלו בתום לב בקביעת השווי.
- 28
- 29 33. מצאתי, כי לא עלה בידי העוררים להרים נטל זה. הלכה למעשה, העוררים לא עשו דבר לשם
- 30 תמיכה בטענתם והסתפקו בתצהיר קצר של אחד מהרוכשים שלפיו המחיר נקבע לאור
- 31 מחויבויות רבות שנטלו על עצמם הרוכשים כגון הסדרת תביעות מול בלפוריה ככל שיהיו,
- 32 מגבלות מיסוי, מגבלות בנושא פיתוח והשבחה וכן שיעברו מספר שנים להשלמת רישום
- 33 המקרקעין. לפיכך, לשיטת העוררים לא מדובר בעסקה רגילה לאור סיכונים וסיכויים. לעניין
- 34 זה אציין, כי גם עסקאות ההשוואה הם מאותו אזור וחשופים לכאורה לאותם סיכונים וחרף



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 46264-10-23 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 43487-10-23 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

זאת מחיר העסקה היה גבוה יותר מהמחיר המוצהר. מעבר לכך, השמאית תמוז לא קבעה
במסגרת חוות דעתה, כי סיכונים אלו לכאורה מפחיתים משווי המקרקעין, אלא התייחסה אך
ורק להפחתה בשיעור 10% מאחר ומדובר בקרקע במושע.

34. מלול מוסיף ומציין בתצהירו, כי ברור לו שאם הנכס היה משוחרר מכל חוב ושעבוד עם רישום
מלא בטאבו ללא מושע שוויו היה אמור להיות גבוה יותר. טענות מלול לא הוכחו ומדובר
בעדות יחידה של בעל דין מעוניין. מלול לא צרף כל אסמכתא מטעמו להוכחת טענותיו לגבי
הסיכונים שיש בעסקה. אציין, כי לא הגיע להעיד אף אחד מהמוכרים. לא צורפו טיוטות חוזה
להעיד על משא ומתן שניהלו הצדדים ומלול אף לא העיד כל עד מטעמו כדי לתמוך בטענותיו.
מלול אישר בחקירתו, כי לא קיים חומר נוסף, התכתבויות, מיילים, ווטסאפים, בדיקות
שנעשו לפני הקרקע, תכתובות עם שותפים, מזכרי משא ומתן, וכיוב' לתמוך בטענותיו (עמ' 26
ש' 13-5).

35. העוררים לא הגישו כל ראיה רלוונטית שיכולה ללמד כיצד התגבש סכום העסקה. הם לא
צירפו מסמכים משלב המשא ומתן ולא העידו עדים רלוונטיים. כמו כן, הם לא צירפו ראיה
כלשהי התומכת בטענה לפיה הסכום המוצהר הוא הסכום שהועבר מהקונים למוכרים.
למעשה העוררים מבקשים, כי טענתם לגבי שווי העסקה המוצהר תתקבל אך ורק על סמך
אמירתם, כי זהו סכום העסקה ועל אף הפער המשמעותי בין השווי המוצהר לבין שווי השוק.

36. אינני מקבלת טענות אלו. משמצא המשיב להסתמך על שווי השוק ולדחות את השווי המוצהר,
הרי שהדבר מלמד, כי לא סמך על השווי המוצהר לאור הפער בינו לבין שווי השוק.

37. כאמור, על העוררים הנטל להוכיח, כי אין ביניהם יחסים מיוחדים וכי פעלו בתום לב.
העוררים לא עשו דבר לשם הרמת נטל זה. אציין, כי אף אם הייתה מתקבלת טענתם בדבר
העדר יחסים מיוחדים לא היה די בכך ומוטל עליהם להוכיח את שני התנאים על מנת שהשווי
המוצהר יאומץ על אף הפער המשמעותי בינו לבין שווי השוק.

התוצאה

38. בנסיבות שלפנינו, כאשר קיים פער משמעותי מאוד בין שווי השוק לבין השווי המוצהר על ידי
הצדדים, אזי המשיב היה רשאי להתעלם מהשווי המוצהר ולשום את התמורה לפי התמורה
הצפויה במכר בשוק חופשי בעסקה מרצון.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 46264-10-23 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 43487-10-23 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

39. מצאתי, כי במסגרת הערר בו עסקינן לא עלה בידי העוררים להרים את הנטל ולהוכיח, כי על אף הפער האמור יש לקבוע את השווי בהתאם לשווי המוצהר. העוררים לא הביאו ראיה או עדות כלשהי ממנה ניתן ללמוד, כי זה אכן השווי שנקבע ומדוע נקבע שווי נמוך משמעותית משווי השוק. העוררים לא הביאו שום ראיה שמצביעה על התמורה שנקבעה. ברי, כי בעניין זה לא די בעובדה שזה הסכום שצוין בהסכם ולא די בטענות העוררים, כי זה הסכום שנקבע בהיעדר כל ראיות מהותיות ובין היתר לא הציגו מסמכים המלמדים על העברת התמורה מהקונים למוכרים.

40. העוררים לא עשו דבר כדי להוכיח, כי במקרה בו עסקינן מתקיימים התנאים בהם יש לאמץ את השווי המוצהר על אף הפער המשמעותי בינו לבין שווי השוק. עדות מלול הייתה עדות יחידה של בעל דין מעוניין ולא נתמכה בעדויות או ראיות נוספות כמתבקש.

41. לאור כל המפורט לעיל, מצאתי, וכך אמליץ לחברי, כי יש לדחות את הערר ולהעמיד את שווי המקרקעין העדכני על סך 1,565,776 ₪ לפי ממוצע בסך 182,067 ₪ קל"ד.

42. בנסיבות שלפנינו, סבורני, כי יש לקבוע שכל צד יישא בהוצאותיו וזאת מהטעם שאמנם הערר נדחה והמחיר המוצהר לא התקבל, אבל הייתה הצדקה בהגשת הערר מאחר והמשיב הפחית הן בחוות הדעת מטעמו והן בסיכומים שהגיש בצורה משמעותית את סכום השומות.

גב' אנה מן, חברת הוועדה : אני מסכימה

מר אבי כאכון, חבר הוועדה : אני מסכים

אבי כאכון
חבר וועדה

אנה מן, עו"ד
חברת הוועדה

עירית הוד, שופטת
יו"ר הוועדה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

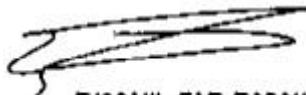
ו"ע 46264-10-23 פרנק גולדה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת
ו"ע 43487-10-23 בארס ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני: .

הוחלט כאמור לדחות את העררים המאוחדים וכי בנסיבות אין מקום לעשות צו להוצאות
וכל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא לצדדים.

ניתן היום, כ"ב תמוז תשפ"ו, 07 יולי 2026, בהעדר הצדדים.


עירית הוד, שופטת