



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

ו"ע 22-04-43672 כהן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

לפני יו"ר הוועדה - כבוד השופטת אורית וינשטיין
עו"ד אהובה סימון – חברת הוועדה
מר אברהם שרם – חבר הוועדה

העורר: יובל כהן דויד ת"ז 027271907
ע"י ב"כ עו"ד שלומי נעמן

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ע"י עו"ד עילם דבש מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

פסק דין

1. העורר, מר יובל כהן (להלן – העורר) הגיש ביום 25.4.22 ערר על החלטת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – המשיב) מיום 2.3.22, לפיה נדחתה השגתו של העורר בעניין שווי המכירה של הנכס מושא הערר.
2. העורר מכר ביום 15.1.21 את זכויותיו במחצית מקרקע בשטח של 722 מ"ר בגוש 21171 חלקה 33 בשכונת יעריה בישוב שלומי. העורר הצהיר כי שווי המכירה החוזי הינו 400,000 ₪. בהחלטה בהשגה קבע המשיב את שווי המכירה ע"ס 650,000 ₪. המשיב ביסס החלטתו על עסקאות להשוואה מאותו גוש וקבע את שווי המכירה לפי 1,800 ₪ למ"ר. על כך הוגש הערר.
3. העורר טוען בערר כי יש לקבל את התמורה החוזית שהוצהרה על ידו, מאחר ולטעמו המשיב קבע שווי מכירה גבוה ביחס לעסקאות אחרות באזור. העורר מוסיף וטוען כי למקרקעין מושא הערר קיימת מגבלת סחירות, שכן הוא רכש את הזכויות בהן במסגרת מכרז של רמ"י לבני המקום ובתנאי המכרז הגבילה רמ"י את האפשרות להעביר את הזכויות במקרקעין לתקופה של 10 שנים. לעמדת העורר – מגבלה זו מפחיתה את שווי השוק של המקרקעין מושא הערר. בנוסף, טוען העורר כי יש להתחשב בנסיבותיו האישיות נוכח פטירת אשתו וכניסתו לקשיים כלכליים שהובילו אותו למכור את המקרקעין.



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

ו"ע 22-04-43672 כהן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

3. ישיבת קדם משפט נקבעה ליום 17.7.22, כאשר בעלי הדין נדרשו להגיע לדיון האמור. על אף זאת, העורר לא התייצב לדיון. במהלך הדיון שיקפה יו"ר הוועדה לבא כוח העורר את הקושי המונח לפני העורר עת לא ביסס בשלב הדיון השומתי את שווי המכירה המוצהר ולא המציא חוות דעת שמאית המבססת את טענתו בדבר היות התמורה החוזית תואמת את שווי השוק של הנכס מושא הערר.
- בסיום הדיון האמור, ועל פי בקשתם, ניתנה שהות לצדדים לבוא בדברים ביניהם מחוץ לכותלי הוועדה על מנת להגיע להבנות. באי כוח הצדדים נדרשו להגיש הודעה לתיק בית המשפט עד ליום 21.8.22, במסגרתה יודיעו אם הגיעו להבנות ביניהם באשר למחלוקת בעניין שווי המכירה, אם לאו.
4. ביום 18.8.22 הגיש ב"כ העורר בקשה בהסכמה להארכת המועד למיצוי הליכי המו"מ ביניהם. על פי המבוקש ניתנה החלטה ביום 21.8.22 בה הוארך המועד למיצוי הליכי המו"מ ולמסירת הודעה לוועדה ביחס לתוצאותיהם עד ליום 13.9.22. בהחלטה נקבע כי ככל שהצדדים לא יודיעו על הגעה להבנות עד למועד המוארך – ייקבעו סדרי שמיעת הערר.
5. באי כוח הצדדים לא הגישו כל הודעה עד ליום 13.9.22. על כן, ביום 14.9.22 ניתנה החלטה בעניין סדרי שמיעת הערר. נקבע כי דיון הוכחות יתקיים ביום 22.11.22, כי על העורר להגיש תצהיריו עד ליום 18.10.22 ועל המשיב להגיש תצהיריו עד ליום 14.11.22. באותה החלטה הודגש כי משנקבע הערר לשמיעת ראיות – לא יידחה אלא מטעמים של כוח עליון ועל כן הצדדים נדרשו להיערך בהתאם ולזמן את עדיהם למועד שנקבע.
6. תצהירי העורר לא הוגשו עד ליום 18.10.22, והעורר אף לא טרח להגיש בקשה להארכת מועד להגשתם. בלית ברירה, ניתנה החלטה ביום 20.10.22 בה נקבע כי ככל שהעורר לא יגיש תצהיריו עד ליום 23.10.22 – ייחשב כמי שוויתר על הבאת ראיות מטעמו, על כל המשתמע מכך.
7. ביום 24.10.22, לאחר שחלף גם המועד המוארך (לפנים משורת הדין) להגשת תצהירי העורר, הגיש העורר "בקשה מוסכמת למתן ארכה", במסגרתה עתר למתן ארכה בת 14 יום להגשת תצהירי העורר ובהתאמה כי יוארך המועד להגשת תצהירי המשיב ב-14 יום. ב"כ העורר טען בסעיף 2 לאותה בקשה כי הוא ממתין לחוות דעת שמאי, אשר את שירותיו שכר העורר, אך חוות הדעת לא נמסרה לידיו עד כה.
- המשמעות המעשית של היעדרות לבקשת העורר היתה כי יש לדחות את מועד ההוכחות, וזאת בניגוד להחלטה מיום 14.9.22.



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

ו"ע 22-04-43672 כהן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

8. ביום 25.10.22 ניתנה החלטה ובה נדחתה בקשת העורר להארכת מועד להגשת תצהיריו. 1
בהחלטה הובהר כי מועד ההוכחות קבוע ליום 22.11.22 וכי המועד להגשת תצהירי העורר 2
חלף ואף המועד שהוארך לפנים משורת הדין חלף – ועדיין העורר לא הגיש תצהיריו. 3
- בהחלטה צוין כי ההנמקה בדבר אי מסירת חוות הדעת על ידי השמאי שהעורר שכר את 4
שירותיו – אינה יכולה להתקבל, שכן לוחות הזמנים נקבעים על ידי הוועדה ולא על ידי 5
השמאי מטעם העורר. יתר על כן, הובהר כי ככל שתינתן הארכה המבוקשת – לא יוותר פרק 6
זמן מספק בידי המשיב לצורך הגשת תצהיריו. 7
- הובהר כי דיון ההוכחות הקבוע – לא יידחה ועל כן, בנסיבות בהן נראה היה כי העורר לא 8
גילה כל עניין ממשי בקידום ניהולו של הערר – נדחתה הבקשה ונקבע כי העורר מוחזק כמי 9
שוויתר על הבאת ראיות ולא תותר עוד הגשת כל תצהיר או חוות דעת מטעמו. 10
9. ביום 25.10.22 הגיש העורר "בקשה לעיון חוזר" במסגרתה טען ב"כ העורר כי על אף 11
שבהחלטה מיום 14.9.22 נקבע מועד לשמיעת ראיות, הוא לא היה מודע למועד ההוכחות 12
שנקבע, וביקש כי בית המשפט יאפשר לפנים משורת הדין לעורר להגיש תצהירים מטעמו וכי 13
מועד ההוכחות יידחה למועד חלופי, ולחילופין כי תינתן לו ארכה נוספת עד ליום 27.10.22 14
להגשת תצהיריו. 15
10. בהחלטה שניתנה באותו יום, 25.10.22, נדחתה הבקשה לעיון החוזר. בהחלטה נקבע כי לא 16
נמצאה כל עילה לעיון חוזר בהחלטה; כי העורר לא טרח לגלות כל עניין בערר עוד משיבת 17
קדם המשפט הראשונה, אליה לא התייצב; כי ההחלטות בדבר מסירת הודעה בעניין הליכי 18
הפשרה – לא קוימו; כי שתי ההחלטות בעניין מועד הגשת תצהירים וארכה לפנים משורת 19
הדין שניתנה להגשת התצהירים מטעם העורר – אף הן לא קוימו; כי ב"כ העורר ציין כלאחר 20
יד בבקשה לעיון החוזר כי אפילו לא טרח לקרוא כראוי את ההחלטה בה נקבע המועד 21
לשמיעת ראיות; וכי הבקשה לדחיית מועד ההוכחות עומדת בסתירה לקביעה החד משמעית 22
בהחלטה מיום 14.9.22 לפיה מועד ההוכחות לא יידחה וכי על הצדדים להיערך בהתאם. נקבע 23
בהחלטה האמורה כי התנהלות העורר מעידה על זלזול גמור של העורר בהליך המשפטי וכי 24
ממילא הבקשה לעיון החוזר הוגשה בלא עמדת המשיב. 25
11. בקשה לעיון חוזר נוספת הוגשה על ידי העורר ביום 26.10.22, במסגרתה דרש העורר כי בית 26
המשפט יבהיר את החלטתו מיום 25.10.22 וכן דרש כי בית המשפט יבהיר מדוע לא תתקבל 27
בקשתו החלופית לארכה של יומיים בהגשת תצהיריו. 28
- בהחלטה שניתנה ביום 26.10.22 נקבע כי ההחלטה מיום 25.10.22 מדברת בעד עצמה וברורה 29
דיה ועל כן הבקשה הנוספת לעיון חוזר – נדחתה. 30



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

ו"ע 22-04-43672 כהן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

12. ביום 30.10.22 הגיש המשיב "בקשה למתן פסק דין המורה על דחיית הערר" (להלן – **הבקשה למתן פס"ד**), במסגרתה טען כי נטל הראיה מונח על פי הדין על כתפי העורר ומשלא הוגשו על ידי העורר ראיות כלשהן לביסוס טענותיו בעניין שווי המכירה – משמע שאינו יכול לעמוד ולו לכאורה בנטל השכנוע והראיה המוטל עליו ועל כן דין הערר להידחות.
- המשיב הוסיף וטען כי בנסיבות האמורות ממילא אין צורך ואין טעם בהבאת ראיות מטעם המשיב, מאחר שמבחינה דיונית אין זה סביר כי המשיב יידרש להגשת ראיות מטעמו מבלי שהעורר טרח לעשות כן, ואין בסיס בדין להפוך את הנטל ולחייב את המשיב בהבאת ראיות, שכן חובתו זו קמה רק לאחר שהעורר הביא ראיות מטעמו.
13. על פי ההחלטה שניתנה ביום 30.10.22, נדרש העורר להגיש את תגובתו לבקשה למתן פס"ד עד ליום 6.11.22.
- תגובת העורר הוגשה רק ביום 7.11.22. העורר טען בתגובתו כי המשיב שוגה בטענתו כי אינו נדרש להביא ראיות בהעדר ראיות מטעם העורר. לטעמו של העורר, רובץ הנטל לפתחו של המשיב להוכיח את שווי השוק וכן כי העסקה אינו עומדת בתנאי החוק מבחינת תום לב ויחסים מיוחדים בין הצדדים. על כן, טען העורר כי יש לדחות את הבקשה למתן פס"ד ולהורות למשיב להוכיח את טענתו לעניין שווי השוק לפי עסקאות להשוואה.
14. תשובה לתגובת העורר לבקשה למתן פס"ד הוגשה על ידי המשיב ביום 14.11.22, בה נטען כי עמדת העורר שגויה מיסודה וכי המשיב אינו נדרש להביא ראיות לצורך הוכחת שווי השוק של הנכס, כאשר העורר לא הביא ראיות כלשהן לביסוס טענותיו בערר. המשיב טוען כי דין עורר בערר מיסוי מקרקעין כדין תובע בתביעה אזרחית – ועל כן על העורר מוטל נטל ההוכחה וחובת השכנוע והראיה. כל עוד לא הרים העורר את הנטל המוטל עליו ולו לכאורה, לא קמה למשיב ולא עוברת אליו החובה להצדיק את החלטתו בהשגה.
15. **הדין עם המשיב בבקשה למתן פס"ד.**
- תקנה 12(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות הערר) תשכ"ה-1965 (להלן – **תקנות סדרי הדין בעררים**) קובעת את תחולת תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט – 2018 (להלן – **תקנות סד"א**) על עררי מיסוי מקרקעין, למעט התקנות המוזכרות בתקנה 12(א) הנ"ל, אשר תחולתן מוחרגת.
- תקנה 12(ב) לתקנות סדרי הדין בעררים קובעת כי בכל מקום שנאמר בהוראות תקנות סד"א – "תובע", הרי זה לרבות עורר ו"נתבע" – לרבות משיב, "תובענה" – לרבות ערר ו"בית משפט" – לרבות ועדת ערר, הכל לפי העניין.





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

ו"ע 22-04-43672 כהן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

16. הנה כי כן, הן על פי הוראת תקנה 12(ב) לתקנות סדרי הדין בעררים והן על פי ההלכה הפסוקה בעניינה, רואים את העורר בערר מיסוי מקרקעין כ"תובע", הבא להוציא מחברו, ועל כן נטל הראיה מונח על כתפו.
- ראו לעניין זה: ו"ע (חיפה) 4631-12-13 ד"ר לאונרד גולדברג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (14.5.2015) ופסקי הדין המוזכרים שם בפסקה 45).
17. ברי אפוא, כי מקום בו העורר (התובע) לא הרים את נטל הראיה המונח על כתפו – נדון הערר לדחייה.
18. בענייננו, העורר לא טרח להגיש את תצהירי העדות הראשית מטעמו, לרבות חוות דעת שמאית הנדרשת בערר, אשר המחלוקת הנטושה בו היא בעניין קביעת שווי המכירה. כפי שפורט לעיל, העורר לא הגיש תצהיריו במועד שנקבע בהחלטת יו"ר הוועדה מיום 14.9.22, לא הגיש בקשה להארכת מועד במסגרת המועד שנקבע, ואף לא במסגרת המועד שהוארך על ידי יו"ר הוועדה לפני משורת הדין.
- העורר סבור כי על אף שהוא עצמו לא הגיש כל ראיה – עדיין מחויב המשיב להביא ראיות מטעמו לביסוס שווי השוק שנקבע על ידו בהחלטה בהשגה מושא הערר. **לא ניתן לקבל טענה זו.**
19. כאמור, המחלוקת בין הצדדים עניינה שווי המכירה בעסקה בה מכר העורר את זכויותיו במקרקעין מושא הערר. הסעד המבוקש על ידי העורר בערר הוא כי ועדת הערר תקבל את השווי החוזי המוצהר, אשר לטעמו נקבע בתום לב ובלא שהתקיימו יחסים מיוחדים בינו לבין הרוכשים. העורר אף טען כי נאלץ למכור את הנכס בתמורה החוזית בשל מצבו האישי והכלכלי.
20. הגדרת "שווי של זכות פלונית" המצויה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 (להלן – **החוק**) קובעת את הכלל לפיו המדובר בסכום שיש לצפות לו במכירת הזכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון – דהיינו: שווי שוק.
- לצד הכלל בעניין קביעת השווי, נקבע הריג, לפיו במכירה שנעשתה בכתב, וכאשר סכום המכירה אינו מתאים לשווי השוק, יש לשכנע את המשיב כי התמורה נקבעה בתום לב ומבלי שהושפעה מיחסים מיוחדים בין המוכר לקונה.
21. למותר לציין, כי טענות בדבר קביעת השווי החוזי בתום לב ובלא שהתקיימו יחסים מיוחדים – מצריכות הוכחה, בהיותן טענות עובדתיות. ברי גם, כי הנטל להוכחתן מוטל על העורר, בהיותו "תובע", ומאחר עניינו של העורר מצוי בתחומי הריג לכלל הקבוע בחוק, אזי מדובר בנטל שכנוע מוגבר.



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

ו"ע 22-04-43672 כהן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 יתר על כן, העורר טען בערר ובהשגה שהגיש למשיב (ראו נספח 4 לערר) כי השווי החוזי תואם
2 את שווי השוק, וזאת בשל מגבלת סחירות החלה לגישתו על המקרקעין עקב תנאי המכרז של
3 רמ"י לפיו רכש הוא את הזכויות בנכס המקרקעין. אלא שטענות ממין זה הן טענות שיש
4 להוכיחן באמצעות עדות מומחה, שמאי, אשר יציג את העסקאות להשוואה הרלבנטיות
5 ויחווה את דעתו באשר להשפעה הלכאורית של אותה טענה למגבלת סחירות על שווי של נכס
6 המקרקעין. עוד יש לציין, כי בהחלטת המשיב בהשגה דחה הוא את שווי המכירה המוצהר
7 תוך שהוא מציין מספר עסקאות להשוואה מאותו גוש בו מצוי נכס המקרקעין הנדון בערר,
8 מהן עולה כי שווי המכירה שהוצהר על ידי העורר נמוך בכ- 40% ממוצע השווי שנקבע
9 בעסקאות להשוואה. על כן, העורר נדרש גם להביא ראיות המיישבות בין טיעונו למגבלת
10 סחירות לבין העסקאות להשוואה עליהם ביסס המשיב את ההחלטה בהשגה.
- 11 בנוסף, טענות בדבר השפעת מצבו האישי והכלכלי של העורר על התמורה החוזית המוסכמת
12 – מצריכות אף הן הבאת ראיות, אך העורר לא הציג כל ראיה גם בעניין זה.
- 13 די בכך, כדי לקבל את הבקשה למתן פס"ד ולדחות את הערר.
- 14 22. צודק המשיב בעמדתו לפיה אין לקבל את טענת העורר בדבר חובת המשיב להביא ראיות
15 לביסוס שווי השוק הנטען על ידו, גם אם העורר לא הביא כל ראיה מטעמו.
- 16 קבלת עמדת העורר בעניין זה, תרוקן מתוכן את חובת העורר לעמוד בנטל הראיה המוטל על
17 כתפיו ותוביל לתוצאה לפיה המשיב נדרש להרים נטל – אשר טרם הועבר אל כתפיו מהעורר.
18 רק אילו היה העורר מציג ראיות כאמור בעניין היות התמורה החוזית – תמורה שנקבעה
19 בתום לב והעדר יחסים מיוחדים, כמו גם ראיה להיות התמורה החוזית תואמת את שווי
20 השוק (ובכך מעידה על קיומו של תום לב בקביעת התמורה החוזית) או ראיות בדבר שיקולים
21 שהובילו למכירה מתחת לשווי השוק, אשר יש בהם לשכנע כי המכירה נעשתה בתום לב
22 בהעדר יחסים מיוחדים – או אז נדרש היה המשיב להשיב לטענות אלו מצידו באמצעות
23 תצהירים ועדות מומחה בעניין שווי השוק.
- 24 משהעורר לא עשה דבר להבאת ראיות כאמור – ברי כי אין הוא יכול להסיר מעליו את חובת
25 הבאת הראיות, ולהסיטה אל המשיב, תוך ניסיון לשנות גם מסדר הבאת הראיות ולחייב את
26 המשיב להגיש תצהירים וחוות דעת מומחה, במצב דברים זה.
- 27 23. אשר על כן, **הבקשה למתן פס"ד מתקבלת. הערר נדחה** בשל כך שהעורר לא הביא ראיות
28 לביסוס טענותיו בערר ולא הרים את נטל הראיה המונח על כתפיו.
- 29 העורר יישא בהוצאות המשיב ובשכר טרחת עורך דינו בסך כולל של 10,000 ₪ אשר ישולם
30 בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום
31 המלא בפועל.



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

ו"ע 22-04-43672 כהן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

1 בהתאם ולאור פסק הדין – מבוטל דיון ההוכחות הקבוע ליום 22.11.22.

2 המזכירות תשלח מיידיית את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.

3

4 ניתן היום, כ"ג חשוון תשפ"ג, 17 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.

5

6

7

אבי שרם
חבר ועדה

אהובה סימון, עו"ד
חברת ועדה

אורית וינשטיין, שופטת
יו"ר הוועדה

8

