



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

בפני כב' השופטת אורית וינשטיין, יו"ר

מר אברהם שרם, חבר ועדה

מר אבישי זיו, חבר ועדה

העורר: משה קריימן, דרכון (ארה"ב) מס' 552549148
ע"י ב"כ עוה"ד אוהד כהן

נגד

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

1

פסק דין

2

3

כב' השופטת אורית וינשטיין – יו"ר הוועדה:

4 בפנינו ערר שהוגש על ידי העורר, מר משה קריימן (להלן – העורר), על החלטת המשיב, מנהל מיסוי
5 מקרקעין חיפה (להלן – המשיב) מיום 19.2.2019, לפיה נדחתה השגת העורר בעניין שווי המכירה של
6 הנכס מושא הערר.

7 המשיב לא קיבל את שווי המכירה שהוצהר על ידי העורר בסך של 700,000 ₪ וקבע את שווי המכירה
8 על סך של 3,000,000 ₪.

9 כפי שיפורט להלן, העורר אינו חולק על כך כי שווי השוק של הנכס מושא הערר הוא אכן 3,000,000
10 ₪ כפי קביעת המשיב, אך טוען כי הוא הסתמך על דברי הרוכשים בעסקה כי נערכה עסקה דומה
11 בחלקה סמוכה תמורת סכום של 700,000 ₪ וכי הוא קיבל את דבריהם בתום לב ובלא כל בדיקה
12 נוספת.

13 העורר טוען אפוא כי יש לקבל את השווי המוצהר בשל כך שהעסקה נערכה בתום לב.

14 המשיב טוען מנגד, כי כאשר קיים פער כה משמעותי בין השווי המוצהר לבין שווי השוק – קמה חזקה
15 בדבר היעדר תום לב, ובמקרה דנן – העורר לא סתר את החזקה האמורה ועל כן יש לקבוע את שווי
16 המכירה בהתאם לשווי השוק.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

הרקע העובדתי הנדרש:

- 1
- 2 1. בבסיס הערר עומדת עסקת מכר מיום 26.5.2014 במסגרתה מכר העורר לרוכשים, מר רועי
3 קרמר וגב' יעל מעוז (להלן – הרוכשים) נכס מקרקעין בשטח של 7,131 מ"ר, בגוש 16714
4 חלקה 16 במושב בלפוריה (להלן – הנכס).
 - 5 2. העורר הצהיר כי שווי המכירה של הנכס הוא 700,000 ₪. המשיב לא קיבל את השווי המוצהר
6 מאחר ולעמדתו הינו נמוך משמעותית משווי השוק ועל כן הוציא לעורר שומה בה נקבע שווי
7 המכירה לפי מיטב השפיטה על סך של 3,000,000 ₪.
 - 8 3. עקב טעות שהתגלתה למשיב בעניין שווי הרכישה שיוחס למכירה משנת 1996 (בה רכש
9 המבקש את הנכס) תוקנה השומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג
10 – 1963 (להלן – החוק או חוק מיסוי מקרקעין).
 - 11 4. בגין החלטה זו הגיש העורר השגה לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק. המשיב דחה את השגתו
12 של העורר בשל האיחור בהגשתה. העורר הגיש ערר על אותה החלטה של המשיב במסגרת
13 תיק ו"ע 17-11-27003 (להלן – הערר הקודם), אשר בו הוסכם בין הצדדים כי הדיון יוחזר
14 לשלב ההשגה.
 - 15 בשלב ההשגה החוזרת לא קיבל המשיב את השווי המוצהר והעמיד את שווי המכירה על סך
16 של 3 מיליון ₪. על החלטת המשיב בהשגה החוזרת – הוגש הערר דנן.
 - 17 5. כאמור, העורר טען בערר דנן ובתצהיר שהוגש מטעמו כי יש להחיל בעניינו את החרג לכלל
18 שווי השוק – הוא שווי התמורה החוזית, וזאת מאחר ולטענתו מכר את הנכס בשווי המוצהר
19 בתום לב, בשל צורך כלכלי, בהסתמך על שווי שנאמר לו שנקבע בעסקה דומה בחלקה סמוכה
20 ולמעשה טוען הוא כי רומה על-ידי הרוכשים.
 - 21 6. המשיב טען בכתב התשובה ובתצהיר מטעמו כי העורר רכש את הנכס בשנת 1996 תמורת סך
22 של 832,260 ₪ ועל כן ברור כי שווי המכירה בעסקה נשוא הערר, בחלוף 18 שנה, אינו יכול
23 להיות נמוך יותר משווי הרכישה. עוד טען המשיב, כי תמוהה טענת העורר בדבר הסתמכותו
24 על עסקה דומה משנת 2012 בחלקה סמוכה, שכן קביעת המשיב את שווי המכירה נסמכה על
25 עסקה להשוואה מאותה חלקה סמוכה בה נמכר אותו נכס דומה בשנת 2013 תמורת סך של
26 2.750 מיליון ₪.
 - 27 המשיב טען כי לאורך השנים היתה עלייה במחירי הנדל"ן ועל כן השווי שנקבע על ידו הינו
28 שווי השוק הנכון ומשקף את הסכום שניתן היה לצפות לו במכירה ממוכר מרצון לקונה
29 מרצון. המשיב תמך את קביעת שווי המכירה בהחלטתו בהשגה בחוות הדעת של השמאי
30 מטעמו מר אילן בוחניק, אשר העריך את שווי הנכס בסכום של 3.5 מיליון ₪.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

7. יצוין, כי העורר לא הגיש כל חוות דעת שמאית מטעמו, ואף ויתר על חקירת השמאי מטעם המשיב על חוות דעתו. לפיכך, במישור העובדתי העורר אינו חולק כלל על עמדת המשיב לפיה שווי השוק של הנכס עומד לכל הפחות על 3 מיליון ₪. ראו, בין היתר, גם את האמור בסעיף 51 לסיכומי העורר.
8. עוד יש לציין, כי דיון ההוכחות בערר זה נדחה פעמים רבות החל מחודש אוקטובר 2019, בשל בקשות חוזרות ונשנות של העורר, אשר טען כי הוא מתגורר בארה"ב ומצבו הרפואי מקשה עליו לטוס, ולאחר מכן נתבקשו דחיות בשל מגבלות משבר הקורונה.
9. דיון ההוכחות התקיים בסופו של דבר ביום 19.10.21. נשמעו עדויות העורר והמצהיר מטעמו, עו"ד ישראל ענדען וכן נחקרה עדת המשיב, גב' אתי לוסקי. כאמור, העורר בחר שלא לחקור בחקירה נגדית את השמאי מטעם המשיב, מר אילן בוחניק, על חוות הדעת שהוגשה לצורך ביסוס קביעת המשיב את שווי המכירה (ראו פרוטוקול הדיון בעמוד 21 שורה 30).
- בתום דיון ההוכחות ומשעמד העורר על ניהול הערר עד תום, על אף המלצת ועדת הערר – ניתן צו לסיכומים.
10. עוד יש לציין, כי במסגרת סיכומי טענותיו בכתב של העורר הועלו על ידו טענות כלפי המותב דן בגין הערות שהוערו והמלצות שהומלצו לעורר במהלך דיון ההוכחות מיום 19.10.21. בעקבות זאת, ועל פי החלטה שניתנה לפיה נדרש העורר להבהיר אם בפיו טענת פסלות כלפי המותב דן, טען העורר כי המותב הביע דעתו על הערר טרם שמיעת הראיות וגם במהלך דיון ההוכחות, כי המותב קיצר את חקירתו הנגדית של ב"כ העורר ועל כן טען לפסלות המותב ודרש כי ההכרעה בערר תועבר למותב אחר.
11. ביום 4.3.22, לאחר שהוגשה תגובת המשיב לטענת הפסלות ומשלא הגיש העורר תשובה לתגובה - ניתנה החלטה הדוחה את טענת הפסלות שהועלתה על ידי העורר.
- מכאן לפסק הדין.**
- התשתית המשפטית:**
12. סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין מגדיר את המונח "שווי של זכות פלונית", והוא קובע כדלקמן:
- "הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות –**
- (1) שנעשו בכתב ושהן 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;**



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 (2) שלגביהן נקבע בחוק אחרת – השווי שנקבע בחוק.
- 2 13. הגדרה זו קובעת את עיקרון שווי השוק בתור הכלל המנחה בקביעת שוויה של זכות
3 במקרקעין, קרי – השווי שניתן לצפות לו במכירה על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, כאשר
4 השווי ההסכמי – הוא החריג לכלל.
- 5 התמורה החוזית תתקבל כשווי המכירה של זכות במקרקעין ככל שיתקיימו שלושה תנאים:
6 הראשון, כי הסכם המכר נערך בכתב; השני – כי התמורה נקבעה בתום לב; והתנאי השלישי
7 הוא כי התמורה החוזית לא הושפעה מקיומם של יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה.
- 8 14. בפסק הדין בד"נ 22/71 לילי וזלמן דנקנר נ' מנהל מס שבח מקרקעין (29.11.1973) (להלן –
9 "ד"נ דנקנר"), נבחנה השאלה האם החריג לשווקי השוק חל רק על שווי המכירה או שמא גם
10 על שווי הרכישה. במסגרת זו, בחן כב' השופט קיסטר (אשר עמדתו התקבלה כדעת הרוב) את
11 הרציונל לחריג לעיקרון שווי השוק וציין:
- 12 "מדברי שר האוצר (דברי הכנסת, כרך 35, עמ' 396) מסתבר, שהחריג הוכנס לחוק
13 כדי להגן על מוכר שנאלץ למכור במחיר הנמוך ממחיר השוק, או משום שאינו
14 ממולח דיו, ומפאת תמימותו מכר במחיר נמוך:
- 15 "אלא מה? - טוענים נגדנו שיכולים להיות מקרים מיוחדים של "שעת
16 דחק" שפלוני או פלמוני נאלץ למכור את הנכס במחיר הנופל ממחיר השוק.
17 במקרים מיוחדים - ואני מאמין שהם בודדים - אין בכוונתנו ולא היה
18 בכוונתנו להוסיף על מצוקתם של אנשים אלה, ואני נכון להציע בוועדת
19 הכספים - אם לא יהיה מישהו אחר שיציע זאת - כי במקרה שיוכח למנהל
20 מס שבח, שלאור נסיבות העיסקה הספציפית, התמורה שהוצהר עליה
21 היא התמורה שנתקבלה למעשה, יראו בתמורה זו את השווי של הנכס.
22 מכיון שהידיעות המלאות על העיסקות הספציפיות הן בידי הצדדים
23 לעיסקה, יכולים אנו לצפות שהמוכר יוכל להביא הוכחות נאותות לשכנוע
24 זה".
- 25 רק במקרים כאלה מתאים לומר ש"המנהל שוכנע", כי מישהו ישכנע אותו שאין
26 פה כל קנוניה או ערמומיות."
- 27 15. ההלכה הפסוקה קבעה זה מכבר כי הנטל להוכיח את שווי השוק מוטל על כתפי המשיב, אך
28 הנטל להוכיח את התקיימותם של כל שלושת התנאים לעיל במצטבר, לצורך תחולת החריג
29 לכלל של שווי המכירה – מונח על כתפי הנישום.
- 30 ראו לעניין זה: ע"א 3632/01 חדיג'ה ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, פ"ד נז(2) 806;
31 ע"א 2602/01 קפלן ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד נט(1) 795.
- 32 16. עוד נקבעה זה מכבר בפסיקתו של בית המשפט העליון כי נוצרת חזקה, הניתנת לסתירה,
33 בדבר חוסר תום לב בקביעת השווי ההסכמי, מקום בו קיים פער ניכר בין שווי השוק לבין
34 התמורה החוזית.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 ראו: ע"א 5409/09 סביל ואח' נ' מדינת ישראל – מיסוי מקרקעין (19.5.2013) (להלן – עניין
2 סביל); ע"א 38/86 רוט ואח' נ' מנהל מס שבח חיפה (13.9.1989) (להלן – עניין רוט) וכן ראו
3 ע"א 218/78 ליננברג נ' מנהל מס שבח תל אביב (19.4.1979) (להלן – עניין ליננברג), שם
4 נקבע:
- 5 "עמדתו של המנהל היתה ברורה לכל בר-בי-רב כבר לאור הפער העצום בין הערכתו
6 הוא לבין התמורה בהסכם. פער כזה במחיר מונע ממילא בדרך הטבע שכנוע בקיומו
7 של תום לב, אלא אם כן נתלו לעיסקה עובדות יוצאות דופן המחייבות מסקנה
8 אחרת."
- 9 17. הנטל לסתור את החזקה האמורה, הנוצרת כאשר קיים פער משמעותי בין שווי השוק לבין
10 התמורה החוזית – מונח על כתפי הנישום והוא נדרש להביא ראיות ועדים לצורך הוכחת תום
11 הלב בקביעת התמורה החוזית, וברי כי לצורך זה נדרשת עדותם של הצדדים לעסקה [עניין
12 סביל, בפסקה 11], וההימנעות מהעדתם – פועלת לחובת הנישום.
- 13 מן הכלל אל הפרט: תום לב – האמנם?
- 14 18. בנסיבות בהן המשיב הציג חוות דעת שמאית מטעמו בדבר שווי השוק של הנכס מושא הערר,
15 התומכת בהחלטת המשיב בהשגה לפיה שווי המכירה יועמד על 3 מיליון ₪ (לכל הפחות),
16 והעורר לא הציג חוות דעת שמאית נגדית ואף בחר שלא לחקור את השמאי מטעם המשיב על
17 חוות דעתו – אזי המשיב יצא ידי חובתו והרים את הנטל המונח על פי דין על כתפיו בעניין
18 הוכחת שווי השוק – אשר, כאמור, בפועל אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.
- 19 19. יש לבחון כעת האם העורר עמד בנטל הראיה המונח על כתפיו כי יש לקבל את השווי ההסכמי
20 כחריג לעיקרון שווי השוק.
- 21 כבר עתה יצוין, כי המחלוקת בין הצדדים לערר זה נוגעת להתקיימותו של התנאי בדבר
22 קביעת התמורה החוזית בתום לב.
- 23 20. נוכח העובדה כי קיים פער גדול בין שווי המכירה המוצהר (700,000 ₪) לשווי השוק
24 (3,000,000 ₪) הרי שמתקיימת החזקה העובדתית לפיה התמורה ההסכמית לא נקבעה בתום
25 לב.
- 26 21. יש לבחון כעת האם העורר הרים את נטל הראיה המונח על כתפיו לסתור את החזקה
27 האמורה.
- 28 לאחר בחינת הראיות שהוצגו על ידי העורר – עמדתי היא כי העורר לא הרים את נטל הראיה
29 ולא הצליח לסתור את החזקה כי התמורה בהסכם המכר נקבעה שלא בתום לב.
- 30 להלן אנמק קביעתי זו.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

22. העורר טען בתצהירו כי הרוכשים פנו באופן עצמאי ויזום לבא כוחו וביקשו לעניין אותו בעסקה (סעיף 5 לתצהיר העורר – ע/1) וכי מחיר העסקה נקבע על סך 700,000 ₪ בהסתמך על עסקה דומה שנעשתה בחלקה סמוכה, אשר נמכרה תמורת סך של 700,000 ₪ והוערכה על פי שומה סופית של המשיב בסך של 775,000 ₪ (סעיף 6 לתצהיר ע/1).
- טענה זהה הועלתה על ידי העד מר ישראל ענדען בתצהירו (ע/2). העד מר ענדען ציין כי במועד שבו נחתם הסכם המכר בין העורר לרוכשים ביום 26.5.2014 הוא שימש כמתמחה במשרד עו"ד יצחק ויינברג, אשר שימש כבא כוח העורר. בתצהיר של מר ענדען (ע/2) צוין כי שווי העסקה נקבע בין הצדדים בהסתמך על פלט מאתר עסקאות של מיסוי מקרקעין, של עסקה בחלקה סמוכה וכמעט זהה בגודלה שנמכרה תמורת סך של 700,000 ₪.
- לא למותר לציין, כי לא העורר ולא העד מר ענדען – לא צירפו לתצהירם את אותו פלט מאתר העסקאות של רשות המיסים, שעליו נטען שהסתמכו.
23. יש לומר, כי לכתב הערר שלו צירף העורר תצהיר של עו"ד יצחק ויינברג וכן תצהיר של מר ענדען (בנוסח שונה מנוסח תצהיר העדות הראשית של מר ענדען) (נספח 13 לערר).
- יודגש, כי על אף שעו"ד ויינברג הוא זה שנטען כי ייצג את העורר בעסקת המכר של הנכס – לא הוגש תצהיר עדות ראשית מטעמו וממילא עו"ד ויינברג לא התייצב לדיון ההוכחות. לעמדתני, מחדלו זה של העורר מלהביא לעדות בפני ועדת הערר את עורך הדין ויינברג – נראה תמוה ומוקשה. הלא העורר טרח לצרף לערר תצהיר של עו"ד ויינברג (נספח 13 לערר) – מדוע לא הוגש תצהיר זה כתצהיר עדות ראשית? מדוע נמנע עו"ד ויינברג מלהעיד בפנינו? תשובה לשאלה זו – לא ניתנה על ידי העורר, ועניין זה בעוכריו הוא.
24. עוד יודגש, כי העורר לא הביא לעדות בפנינו את הרוכשים, על מנת לבסס את טענתו לפיה כביכול הם אלו שפנו אל בא כוחו עו"ד ויינברג באופן עצמאי ויזום וביקשו לרכוש את הנכס. לא הוצגה גם כל ראיה או עדות לכך שהרוכשים הם אלו שהפנו כביכול את העורר לאותו פלט עסקאות מאתר רשות המיסים. לעמדתני, מחדלו של העורר מלהביא בפני ועדת הערר את עדותם של הרוכשים – היא עוד יותר בעייתית ומוקשית. הרוכשים הם הצד לעסקה, אשר נטען כי התמורה בה נקבעה בתום לב. עדותם היא עדות רלבנטית, נדרשת וחיונית ואי-הבאתם לעדות, יוצרת חזקה לפיה אילו היו מוזמנים לעדות – היתה עדותם פועלת לחובתו של העורר.
- ראו לעניין זה את דברי כבוד השופט קדמי בעניין רוט:
- "כפי שמציין בא כח המערערים, אכן מצאה הוועדה כי לא התבררה בפניה קיומה של מערכת יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה שיש לה השפעה על התמורה. ברם, מאידך גיסא, הגיעה הוועדה לכלל מסקנה כי המערערים לא הרימו את נטל השכנוע בכל הקשור לקביעת התמורה "בתום לב", וזאת מן הטעמים הבאים:



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

1 המתווך, מר סבחה, העיד כי המגרש מצוי במקום "מאד מאד לא סימפטי" והועדה
2 מצאה, בביקור במקום, ש"אין כל בסיס להגדרה כזאת"; ההסבר שניתן על ידי
3 המערערים למכירת המגרש בתמורה האמורה הוא שאחד מהם - עורך דין רוט -
4 היה זקוק לכסף לרגל נישואי בנו, והועדה לא ראתה בכך הסבר מספיק, לפחות
5 לענינו של המערער השני, עורך דין סגל (שהוא הבעלים של 1/3 מהמגרש); לא
6 הובא מטעם המערערים אף קבלן או איש מקצוע אחד בכדי לאשר את עדויותיהם
7 ואת עדותו של המתווך מר סבחה, בדבר עמדתם השלילית של קבלנים "ביחס
8 לאפשרות בניה על המגרש ומכירת דירות וחנויות בבנין המוקם"; הקונים, רוכשי
9 המגרש, לא העידו בפני הועדה "הן בכדי לאשר את ענין התמורה והן בכדי להסביר
10 את תכניותיהם בנוגע למגרש".
11 כל אלה, בהצטברותם, הביאו את הועדה לכלל מסקנה כי אין לבוא בטרוניה אל
12 המנהל על שלא "שוכנע" - כאמור בהגדרת "שווי של זכות פלונית" כמצוטט לעיל
13 - כי "התמורה... נקבעה בתום לב...".
14 לא אוכל לבוא בטרוניה אל הועדה על שאישרה את עמדתו של המנהל בענין זה ואלה
15 עיקרי טעמי:
16 (1) בנסיבות כגון דא - כאשר הפער בין "מחיר השוק" לבין התמורה המוצהרת
17 הוא כה ניכר - יש לאי העדתם של הקונים משקל נכבד לחובתם של המערערים. כפי
18 שאמרה השופטת בן פורת (כתוארה אז) בע"א 218/78, אשר צוטט בהסכמה בע"א
19 78/83 (ל"ט (2) 57, 66):
20 "...מסכימה אני בכל הכבוד עם אב בית הדין הנכבד, שעמדתו של המנהל
21 היתה ברורה לכל בר-בי-רב כבר לאור הפער העצום בין הערכתו הוא לבין
22 התמורה בהסכם. פער כזה במחיר מונע ממילא בדרך הטבע שכנוע בקיומו
23 של תום לב, אלא אם כן נתלו לעסקה עובדות יוצאות דופן המחייבות
24 מסקנה אחרת". (ההדגשה שלי י.ק.)
25 עדותם של רוכשי המגרש היתה חיונית במקרה דנן, להוכחת "עובדות יוצאות דופן"
26 כאמור.
27 (2) הוא הדין, באי העדתם של קבלן אחד לפחות מבין הקבלנים הפועלים באיזור
28 - ורצוי היה שיהיה זה קבלן שהמגרש הוצע לו לרכישה - אשר יתמוך בעמדתם של
29 המערערים בכל הקשור לתמורה שניתן היה להשיג בפועל עבור המגרש, תוך
30 הבהרת הגורמים השוללים מידה כה נכבדה מערכו. כפי שציינה הוועדה - אפילו
31 לא נמצא קבלן כאמור אשר יאות להעיד, מן הדין היה שיובא עד מומחה בהקשר
32 זה.
33 (3) הנימוקים שניתנו להסכמתם של המערערים למכור את המגרש בתמורה כה
34 נמוכה - פחות ממחצית "מחיר השוק" - אכן מעוררים תמיהה, במיוחד כשהמדובר
35 בעורכי דין שעיסוקם בתחום זה; ומאמציו של המתווך, מר סבחה, להמעיט באורח
36 קיצוני מערכו של המגרש - גם הם מעוררים הרהורים באשר ליכולת לסמוך על
37 הערכתו.
38 במצב דברים זה אין לומר כי קביעת הועדה לפיה לא הרימו המערערים את נטל
39 השכנוע שהוטל עליהם, מצדיקה התערבותה של ערכאת הערעור הועדה שקלה את
40 כל הנתונים שהיו בפניה ורשאית היתה להגיע למסקנה שאליה הגיעה. "[ההדגשות
41 אינן במקור - א.ו.]

25. וראו גם עניין סביל בפסקה 11 לפסק דינו של כבוד השופט מלצר, שם נקבע:

43 "נוכח הדברים המצוטטים לעיל - הטענה המושמעת על ידי המערערים, שלפיה לא
44 ידעו כלל על קיומה של מחלוקת בסוגיית תום הלב ובשל כך נמנעו מלהעיד בפני
45 ועדת הערר - טענה תמוהה היא. יש לראותם איפוא כמי שבחרו שלא להביא עד
46 רלבנטי, מה שמקים הנחה שעדותו של עד כזה היתה פועלת לחובתם (עיינו ביחס
47 להלכה הכללית בנושא זה: ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד
48 מה(4) 651 (1991); ע"א 6861/09 ליאני נ' עיזבון המנוח מלכי (18.7.2012); ע"א
49 8382/06 בוטח נ' כהן (26.8.2012); ראו התייחסות ישירה בהקשרים אלו לענייני
50 מס שבח: ע"א 38/86 רוט נ' מנהל מס שבח מקרקעין חיפה, מג(3) 194, 197 (1989);
51 ע"א 4861/05 שיכון עובדים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין - איזור רחובות



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 **11.8.2008** (להלן: עניין שיכון עובדים)). הנה כי כן בנסיבות העניין לא נגרם
2 למערערים כל עיוות דין ואין גם הצדקה להשיב, בשלב זה, את הדיון לוועדת הערר
3 (עיינו: עניין שיכון עובדים)."
- 4 לכתב הערר צורף כנספח 12 תדפיס "מידע נדל"ן" מאתר רשות המיסים, המתייחס לעסקה
5 מיום 5.11.2012 בגוש 16714 חלקה 17 במושב בלפוריה, בו צוין כי שולמה תמורה במזומן
6 בסך 775,000 ₪ עבור מקרקעין בייעוד למגורים בשטח של 7,141 מ"ר.
- 7 לצורך העניין, ואף כי תדפיס זה לא צורף למי מתצהירי העדות הראשית מטעם העורר – אניח
8 כי זהו התדפיס שאליו התייחסו העורר ומר ענדען בתצהיריהם. עם זאת, תמוה בעיני עד
9 מאוד מדוע לא צורף התדפיס הנטען לתצהירי העורר.
- 10 תמוה עוד יותר מדוע הן העורר והן העד מטעמו, מר ענדען, לא מצאו לנכון לציין בתצהיריהם
11 את דבר העובדה כי אותה חלקה סמוכה לנכס מושא הערר, חלקה 17, נמכרה ביום 4.10.2013
12 תמורת סך של 2,750,000 ₪ במזומן – ראו עמוד 8 לחוות הדעת השמאית של שמאי המשיב
13 מר בוחניק בפסקה iv וכן צילום התדפיס ממערכת שע"מ בחלקו העליון של עמוד 9 לחוות
14 הדעת של מר בוחניק.
- 15 העורר טען בתצהירו (ראו סעיף 8) כי באותה עת מצבו הכלכלי לא היה טוב וכי הוא אף חתם
16 על הסכם הלוואה חודש לפני מכירת הנכס על מנת שיהיה לו כסף לצורכי קיומו ועל כן שמח
17 על ההזדמנות למכור את הנכס ולקבל בתמורה 'סכום נכבד לכיסוי ההלוואות והמשך
18 קיומי'."
- 19 את טענתו הלאקונית בדבר מצבו הכלכלי – לא תמך העורר בשום מסמך או אסמכתא. העורר
20 אף לא צירף את הסכם הלוואה הנטען לתצהירו. עם זאת, לכתב הערר צורף כנספח 8 –
21 הסכם הלוואה מיום 28 באפריל 2014 שנחתם בין מר יהודה ענדען – הוא המלווה, לבין העורר
22 – הלווה. בהנחה, כי זהו אותו הסכם הלוואה אליו התייחס העורר בסעיף 8 לתצהירו – עולה
23 תמיהה רבתי כשמעיינים באותו הסכם הלוואה.
- 24 העורר לא טרח להסביר כלל מי הוא אותו יהודה ענדען, אשר על פי האמור בהסכם הלוואה
25 הנ"ל, העמיד כביכול לרשות העורר הלוואה בסך 500,000 ₪.
- 26 לא ניתן גם כל הסבר בתצהירו של העד מר ישראל ענדען – מהו הקשר שלו למלווה, יהודה
27 ענדען. זאת ועוד, תנאי הלוואה נוסחו באופן מעורפל ולא ברור.
- 28 על פי סעיף 2 להסכם הלוואה נאמר כי העורר קיבל 15 אחוז מסכום הלוואה במעמד
29 החתימה על ההסכם ואילו יתרת הלוואה – "תועבר לידי הלווה תוך 14 ימים בצ'ק דחוי
30 ממועד רישום כל הביטחונות, כאמור בהסכם זה להלן, וזאת על ידי מסירת שיק לידי הלווה
31 על סך הלוואה עשוי על ידי המלווה לפקודת הלווה."



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 ב"והואיל" הראשון של הסכם ההלוואה נאמר :
- 2 **"הואיל והלווה ביקש מהמלווה להעמיד לרשותו הלוואה כספית ולשעבד את**
3 **הקרקע בגוש 16714 חלקה 16 ביישוב בלפוריה"**
- 4 על פי סעיף 4 להסכם ההלוואה התחייב העורר למשכן במשכנתא מדרגה ראשונה לטובת
5 המלווה את כל הזכויות בנכס בגוש 16714 חלקה 16 – **הוא הנכס מושא הערר דנן.**
- 6 בסעיף 3 להסכם ההלוואה נאמר כי העורר – הלווה – מתחייב לפרוע את ההלוואה **תוך 240**
7 **חודשים (!).**
- 8 הנה כי כן, העורר טען כי נטל הלוואה של חצי מיליון ₪ מאת מלווה, אשר על פי הנראה קשור .29
9 למר ישראל ענדען בדרך כלשהי, לתקופה של 20 שנה (!), והתחייב לרשום משכנתא מדרגה
10 ראשונה לטובת אותו יהודה ענדען על הנכס מושא הערר.
- 11 העורר לא הציג בפנינו רישום של משכנתא כלשהי על הנכס.
- 12 מנגד, בהסכם המכר (נספח 2 לערר), אשר נחתם כחודש ימים לאחר החתימה על הסכם
13 ההלוואה, הצהיר העורר בסעיף 2 להסכם, תחת הכותרת **"הצהרות המוכר"**, כדלקמן :
- 14 **"המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :**
- 15 **2.1 כי המקרקעין נמכרים לקונה במצבם – AS IS**
16 **2.2 כי הינה [כך במקור – א.ו.] הבעלים הרשום של המקרקעין וכי למעט למוכר**
17 **אין לכל צד שלישי זכויות במקרקעין.**
18 **2.3 כי המקרקעין וכל זכויות המוכר במקרקעין נקיים וחופשיים מכל חוב,**
19 **תביעה, שעבוד, משכנתא או התחייבות לרישומה, עיקול או זכות חזקה**
20 **נוגדת אחרת ו/או כל זכות צד שלישי אחרת.**
21 **2.4 כי מסר לקונה כל מידע שהיה ברשותו בקשר למקרקעין, וכי אין**
22 **במקרקעין ו/או בזכויות המוכר במקרקעין כל פגם מום או ליקוי, לרבות**
23 **נסתרים, הידועים למוכר אשר לא הובאו לידיעת הקונה בהסכם זה."**
- 24 תמוה בעיניי אפוא – כיצד יכול היה העורר להצהיר הצהרה כזו בהסכם המכר, כאשר חודש
25 קודם לחתימת הסכם המכר נתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת המלווה יהודה ענדען?
- 26 לטעמי, מצב הדברים שהשתקף בפנינו מתוך המסמכים מציב סימני שאלה משמעותיים .30
27 באשר למידת המהימנות שניתן לייחס לעדות העורר. מחד, טוען העורר כי מצבו הכלכלי אילץ
28 אותו, כביכול, לקחת הלוואה. אלא שהסכם ההלוואה נראה מעורפל ותנאיו – בלתי שגרתיים,
29 בלשון המעטה.
- 30 מאידך, בהסכם המכר – מצהיר העורר כי זכויותיו בנכס נקיות מכל זכות של צד שלישי,
31 באופן הסותר את הסכם ההלוואה.
- 32 כך או כך, לעמדתי לא ניתן ליתן אמון בגירסת העורר לפיה היה נתון במצב כלכלי לא טוב.



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

ו"ע 48945-03-19 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

31. תשובותיו של העורר במסגרת חקירתו הנגדית בפנינו היו רחוקות מלהניח את הדעת. העורר
הציג בפנינו מצג כאילו לא זכר אפילו שהוא בעליו של הנכס מושא הערר (ראו עדותו בעמוד
6 שורות 1-2, ותשובותיו לשאלות בית המשפט בעמוד 6 שורות 10-7) – עניין תמוה כשלעצמו.
- גרסת העורר בחקירתו הנגדית אשר למצבו הכלכלי אף היא אינה מעוררת אמון ובוודאי
שעדותו אינה יכולה לבסס טיעון של "שעת דחק" ממשית:
- ש"ת.** בית המשפט: אדוני לא היה מודע לכך שהוא בעלים של הקרקע?
ידעתי שיש לי איזה קרקע, כי זה היה לפני 18 שנים שקניתי את הקרקע
ובזמן הזה קרו הרבה דברים בחיים שלי, לא ידעתי בדיוק איפה הקרקע.
תמיד רציתי שיהיה לי איזה שהוא רכוש בארץ הקודש, זו הייתה השאיפה
שלי, וקניתי את "חתיכת" הקרקע הזו בזול, ובתקופה הזו היה לי קצת כסף
ואמרתי נקנה ועברו 18 שנים וקיבלתי אי מייל שיש לי קרקע והוא מעוניין
בקרקע והוא רוצה לקנות אותה ואם אני רוצה למכור אותה. בזמן הזה היו
לי הרבה חובות ויצאתי לביזנס, חתונות יש לי הרבה, והייתי לחוץ על כסף,
ואפילו לקחתי הלוואה לשלם קצת פה, פשוט לא היה לי כסף וזו הייתה
הזדמנות בשבילי לשלם את קצת החובות שיש לי. ידעתי שיש קרקע ו-18
שנים אף אחד לא התעניין על הקרקע הזה ויש לי הזדמנות למכור אותה,
אמרתי בסדר אני מסכים. שאלתי מה השווי של הקרקע, אז מר קרמר אמר
לי שנמכר על יד זה קרקע ב 700 אלף ₪, אז הוא שלח לי את הניירות.
בשבילי 700 אלף ₪ זה הרבה כסף בייחוד כשבן אדם לחוץ על הכסף.
ש.ת. אז הסכמת ישירות לסכום של ה 700 אלף ש"ח?
ת.כן.
[עמוד 6 שורות 20-7]
32. לא ניתן לקבל את עדותו זו של העורר. מדובר בנכס מקרקעין בשטח של מעל 7 דונם, חלקו
בייעוד למגורים, ואילו העורר מתייחס אליו כאל "חתיכת קרקע".
- יתר על כן, העורר הוא איש עסקים, גם אם אינו עוסק בנדל"ן. שורת ההיגיון והשכל הישר
שוללים את האפשרות לקבל את גרסת העורר לפיה רכש את נכס המקרקעין מושא הערר דן
"בזול", כפי טענתו, ומכר אותו, בחלוף 18 שנה – בהפסד של כ- 126,000 ₪!
- על כן – גרסת העורר בחקירתו הנגדית – אינה יכולה להתקבל לטעמי, מאחר ואיננה אמינה
בעיניי:
- ש"ת.** לא היה ביניכם משא ומתן לנסות להעלות את השווי, הרי אתה שילמת
עבור הקרקע 800 אלף ₪?
ת. אם יש לך חתיכת קרקע 18 שנה וזה לא עושה לך שום דבר, ועכשיו אתה
לחוץ על כסף, ואני לא יודע אם את היית בכזה מצב, ובמצב שלי שהייתי
לחוץ על הכסף והזדמנות לשלם את החובות שלי ואז הסכמתי לסכום של
700 אלף ₪ ובשבילי זה היה דיל טוב. וגם ראיתי שעל יד זה נמכר קרקע ב
700 אלף ₪, מה שהוא שלח לי, אז אמרתי זה המחיר, מה אני יכול לעשות.
ש. בדקת את המידע שהוא שלח לך שיש קרקע נוספת שנמכרה ב 700 אלף
₪?
ת. לא בדקתי. אני נמצא בארה"ב, אני לא איש נדלן, ולא הייתי אף פעם איש
נדלן, הביזנס שלי זה באוכל, ואני מפיץ אוכל, וזה מה שאני יודע. [עמוד
6 שורות 29-21]



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

33. העלאת טענה בעלמא על ידי העורר לפיה הוא היה, כביכול, "לחוץ על כסף" – בלא כל פירוט, בלא כל הסבר מינימלי – תוך אמירה כללית בדבר חובות, וגם "חתונות יש לי הרבה" – אין בה כדי להביא להרמת נטל הראיה לצורך הוכחת תום הלב בקביעת התמורה בהסכם המכר.
34. זאת ועוד, אין בידי לקבל את טענת העורר לפיה די היה בכך שהרוכשים שלחו, כביכול, את התדפיס מאתר רשות המיסים בדבר העסקה משנת 2012 בחלקה הסמוכה – ובכך היה די מבחינתו כדי להסכים לתמורה שהוצעה על ידם. גירסה זו אינה אמינה בעיניי.
- העורר היה מיוצג על ידי עורך דין – הוא עורך דין יצחק ויינברג. במאמר מוסגר יצוין, כי לא ברור כלל מדוע זקוק היה העורר עורך דין מייצג בישראל – שעה שהוא חזר ושנה בעדותו כי הוא חי ועובד בארה"ב. אילו עסקים היו לעורר בישראל, שהצריכו עורך דין מייצג? לעורר הפתרוניים.
- אך ככל שהעורר הפקיד בידיו של עו"ד ויינברג את הטיפול בעסקיו העלומים בישראל, לרבות הטיפול הנכס מושא הערר – הרי שברור בעיניי כי עו"ד ויינברג בקיא ומיומן בתחום הנדל"ן וכי אם בוצעה פניה אליו על ידי הרוכשים כדי לקנות את הנכס, והוא קיבל את אותו תדפיס מאתר רשות המיסים אודות העסקה בחלקה הסמוכה משנת 2012 – חזקה עליו כי בדק את נתוני עסקת ההשוואה ובקלות יכול היה להיווכח כי קיימת עסקה משנת 2013 באותה חלקה סמוכה שבה נמכרה החלקה תמורת סכום של 2.75 מיליון ש"ח.
34. העורר נשאל בחקירתו הנגדית בעניין עו"ד ויינברג וטיפולו בנכס מושא הערר, ותשובתו היתה תמוהה בעליל:
- ש" היה לך עו"ד באותו זמן כשהקונה פנה אליך?
 ת. היה עו"ד ויינברג שהוא עשה את המסמכים.
 ש. לא ביקשת מעורך הדין שיבדוק את שווי הקרקע האמיתי?
 ת. אני חושב שעורך הדין הזה הוא רק עושה העברת מסמכים לכל מיני מקומות, והוא לא בתוך נדלן. הוא שלח לי, אמרתי לו שקרמר שלח לי שקרקע נמכר על יד הקרקע שלי ב 700 אלף ₪. מי שנמצא בעסקי הנדלן יודע איפה לחפש, בשבילי זה היה דבר זר. אני נמצא בארה"ב ולא נמצא פה. " [עמוד 6 שורות 32-30 עמוד 7 שורות 4-1]
- ראשית, לא ברור מדוע בחר העורר בעו"ד ויינברג שיטפל עבורו בנכס מושא הערר, אם הרושם של העורר הוא כי עו"ד ויינברג יודע רק להעביר מסמכים ממקום למקום. אם נזקק לעורך דין שהוא "בתוך נדל"ן" – ניתן היה לצפות כי יפקיד את נכס הנדל"ן שלו בישראל – בידיו של עורך דין הבקיא בתחום.
- שנית, דווקא מאחר והעורר נמצא בארה"ב ואינו בקיא בתחום הנדל"ן – נראה בעיניי סביר יותר כי עורך הדין שמסר לידיו את הטיפול בנכס יהיה בקיא בתחום הנדל"ן ולא יעסוק רק בהזזת מסמכים ממקום למקום.





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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 לא למותר גם לחזור ולציין, כי מאחר וועדת הערר לא זכתה לשמוע עדות מפיו של עורך דין
2 ויינברג, בשל כך שהעורר בחר שלא להביאו לעדות (למרות שצורף תצהיר שלו לכתב הערר) –
3 ספק בעיניי אם ניתן לקבל את גרסת העורר, וחזקה כי אילו היה מגיע עו"ד ויינברג לעדות –
4 לא היתה עדותו פועלת לטובת העורר.
- 5 35. זאת ועוד, אף כי העורר טען כי היה "לחוץ על הכסף" – לא ידע העורר לענות בחקירה הנגדית
6 ובמענה לשאלות בית המשפט – כמה כסף הגיע לכיסו בעסקה דנן. העורר טען כי קיבל "בערך
7 220 אלף ₪" (עמוד 8 שורות 21-22), אך בהמשך אמר שיתרת הכסף מצויה בנאמנות אצל
8 עו"ד ויינברג, והכסף לא הגיע לידי עד להכרעה בעניין מס השבח והוא אינו יודע מדוע לא
9 שולם המס כדי לשחרר את הרוכשים ולנהל את הליך הערר בניחותא, ושוב – צריך לשאול
10 את עו"ד ויינברג – שכאמור, לא הובא לעדות על ידי העורר.
- 11 העורר לא זכר ולא ענה לשאלות באשר לסכום הכסף שהגיע לידי באופן ישיר וברור. העורר
12 לא ידע לענות אם סכום של 490 אלף ₪ שולם על ידי הרוכשים למס שבח או הגיע לידי.
13 העורר שיער השערות וניחש ניחושים – אבל אמירה ברורה בעניין הכספים – לא יצאה מפיו.
- 14 36. יתרה מזאת, העורר הלא טען כי בשלב כלשהו ובשל התמרמרותו כלפי הרוכשים בשל חבות
15 מס השבח שהושתה עליו ותחושתו כי רומה על ידם - התכוון להגיש תביעה למפקח על רישום
16 המקרקעין (צורף כנספח 10 לערר מסמך לא חתום ולא מתוארך) – ובשל כך היו הרוכשים
17 מוכנים להוסיף לו תשלום של כספים – בהתאמה ובאופן מדורג לפי שווי המכירה שייקבע על
18 ידי המשיב – ראו סעיף 12 לתצהיר העורר.
- 19 העורר אף טען כי מאחר ושני הצדדים לא רצו להיכנס להליכים משפטיים – הגיעו להבנות
20 כאמור בעניין תוספת תשלום מדורגת לעורר. אלא שהעורר התחמק מלומר האם אמנם שילמו
21 לו הרוכשים סכום נוסף בשל שומת מס השבח או בשל תשלומים נוספים בלפוריה וטען שוב
22 ושוב כי יש לשאול את עורך הדין שטיפל עבורו בעסקה – עו"ד ויינברג, אשר לא הובא לעדות...
- 23 37. יתר על כן, העורר טען כי הרוכשים שילמו סך של 490 אלף ₪ למשיב כחלק מתשלום מס
24 השבח, אך גירסתו זו עומדת בסתירה לעדותו של מר ישראל ענדען אשר העיד כי הרוכשים
25 שילמו את כל הסך של 700 אלף ₪, כאשר חלקו הופקד בנאמנות אצל עו"ד אייל דוד ועוד
26 סכומים שולמו לעורר:
- 27 **ש" לבית המשפט: נעשה חשבון יחד – 470 אלף ₪ אדוני אומר שמר קליימן**
28 **קיבל בפועל, חוץ מזה, הרוכש שילם עבורו סכום של 490 אלף ₪ למס שבח,**
29 **אנחנו כבר מעל 700 אלף ₪, ועוד כספים ששולמו למועצת בלפוריה שאנחנו**
30 **לא יודעים את הסכום, גם זה שילם הקונה?**
31 **ת. נכון, כי הקונה היה לחוץ. אנחנו רצינו לבטל את העסקה וביקשנו לבטל את**
32 **העסקה והוא אמר לנו שאם נבטל את העסקה אנחנו נפסיד כי הוא ילך**
33 **לבית המשפט, ויבקש הוצאות נוספות ופיצויים וכו'. ולכן הוא רצה להעביר**
34 **את הזכויות על שמו, הוא שילם את ה 490 אלף ₪.**



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 **ש. בית המשפט: במקום העורר?**
2 **ת. נכון.**
3 **ש. בית המשפט: והוא שילם במקום העורר לבלפוריה,**
4 **ת. נכון**
5 **ש. לבית המשפט: כמה הוא שילם?**
6 **ת. בסביבות עשרות אלפים. אם אני זוכר נכון בסביבות 30 אלף ₪.**
7 [עמוד 12 שורות 15-27]
- 8 38. הנה כי כן, כל נסיונות בית המשפט לקבל תמונה ברורה הן במסגרת חקירת העורר והן
9 במסגרת חקירתו של מר ענדען – לא צלחו.
- 10 יש להדגיש שוב כי מחדלו זה של העורר מליתן תשובות ברורות בעניין כה מהותי כתמורה
11 שהגיעה לידו בעסקה ומחדליו מלהביא לעדות עדים רלבנטים – הרוכשים ועו"ד ויינברג –
12 מעוררים תחושה לא נוחה, בלשון המעטה.
- 13 39. על כל פנים, הרושם הברור שנוצר מהעדויות והמסמכים שהוצגו בפנינו הוא כי העורר קיבל
14 תמורה בעסקה מושא הערר שהינה בסכום העולה על המוצהר.
- 15 לפיכך, גם אילו היה העורר מצליח לעמוד בנטל להוכיח את תום ליבו בקביעת התמורה
16 ההסכמית – ולא זה המצב – עדיין לא ניתן היה לקבל את הערר, שכן הסעד המבוקש בו הוא
17 כי ועדת הערר תקבל את השווי המוצהר – בסך 700,000 ₪ - וברור כי העורר קיבל סכומים
18 העולים על סכום התמורה החוזית המוצהרת.
- 19 במצב דברים זה – לא ניתן לקבל את עמדת העורר ולאשר את החריג לעיקרון שווי השוק,
20 שכן לא עלה בידי העורר להוכיח כי התמורה הסכמית נקבעה בתום לב.
- 21 40. בשולי הדברים אציין, כי לא מצאתי ממש בטענות העורר באשר לזהות הגורם במשרדי
22 המשיב אשר נתן את ההחלטה בהשגה. כאמור, בתצהירה של גב' לוסקי מטעם המשיב (ראו
23 סעיף 17) – מר יואב דיסטפלד הוא זה אשר תיקן את שומת מס השבח ואילו גב' גלינה ליפץ
24 היא זו אשר נתנה את ההחלטה בהשגה. עדותה זו של גב' לוסקי – לא נסתרה בחקירה הנגדית.
25 ממילא, משניתנה לעורר ההזדמנות במסגרת הערר להביא את כל טענותיו להוכחת עמדתו –
26 אף אילו היתה זהות בין מוציא השומה בשלב א' לבין מוציא השומה בשלב ב' – ולא זה המצב
27 – עדיין לא היה מקום, בנסיבות העניין, להורות על בטלות שומת מס השבח.
- 28 41. לא מצאתי גם רלבנטיות לעניין מושא הערר לטענות שהועלו על ידי העורר בעניין חילופי
29 דברים בינו לבין מר רפי ביטס ממשרדי המשיב.
- 30 מר ביטס לא נתן את ההחלטה בהשגה מושא הערר ועל כן חילופי הדברים הנטענים בין העורר
31 או מי טעמו לבין מר ביטס – אינם עניין לדיון והכרעה בערר דנן.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

1 ככל שהעורר סבור כי מר ביטס אמר לו אמירות בלתי הולמות ולא ראויות לעובד ציבור –
2 רשאי הוא להגיש תלונה בפני הגורם המוסמך לטפל משמעתית בעניינים כאלו.
3 42. אשר על כן, אציע לחבריי להורות כי **הערר ידחה על כל חלקיו.**

4 בהתאם, שומת מס השבח שהוציא המשיב - תעמוד בעינה.

5 בשים לב להתנהלות העורר בערר דנן כמו גם לדחיות הרבות בקיום דיון ההוכחות (שלא
6 מטעמי קורונה) על העורר לשאת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד המשיב בסך 45,000 ₪ אשר ישולם
7 בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום
8 המלא בפועל.

9 **מר אברהם שרם, חבר הוועדה:** אני מסכים ומצטרף לפסק דינה של יו"ר הוועדה.

10 **מר אבישי זיו, חבר הוועדה:** אני מסכים ומצטרף לפסק דינה של יו"ר הוועדה.

11

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

13

14

15 ניתן היום, י"ח אב תשפ"ב, 15 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.

16

17

18



**אבישי זיו
חבר ועדה**

**אבי שרם
חבר ועדה**

**אורית וינשטיין, שופטת
יו"ר הוועדה**

19

20

21

22

23

24