



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת עירית הוד – יו"ר הוועדה
עו"ד אנה מן- חברת הוועדה
מר אבי שרם- חבר הוועדה

1. א.ע. סולימאן בע"מ
2. מוחמד עודתאללה ת"ז 301059473
ע"י ב"כ עו"ד מועאד עונאללה

העוררים

נגד

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

המשיב

1

פסק דין

2

3

השופטת עירית הוד, יו"ר הוועדה:

4

5

רקע

6

7 .1. לפנינו ערר לפי סעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
8 הערר הוגש על החלטות המשיב מיום 9.3.22 בהשגות שהגישו העוררים על שומות מס שבח
9 ומס רכישה שקבע המשיב.

10

11 .2. העוררים דיווחו למשיב על שתי עסקאות במסגרתן נמכרו זכויות העוררת מס' 1 (להלן:
12 "העוררת") לעורר מס' 2 (להלן: "העורר") בגוש 17510 חלקה 36 מאדמות ריינה. עסקה מיום
13 20.3.19 ביחס לשטח של 1,500 מ"ר שווי העסקה המוצהר 400,000 (לפי 267 ש"ל למ"ר)- (להלן:
14 "שומה 642") ועסקה מיום 12.11.19 ביחס לשטח של 1,480 מ"ר שווי העסקה המוצהר
15 400,000 ש"ל (לפי 270 ש"ל למ"ר)- (להלן: "שומה 448"). המשיב לא קיבל את השווי המוצהר
16 והוציא שומות לפי מיטב השפיטה. המשיב העמיד את שווי הזכויות בשומה 448 לפי 1,500 ש"ל
17 למ"ר ובשומה 642 לפי 1,000 ש"ל למ"ר. העוררים הגישו השגה על החלטת המשיב. בהחלטה
18 בהשגה קיבל המשיב חלקית את הטענות ביחס לשומה 448 וקבע את שווי הזכויות לפי 1,000
19 ש"ל למ"ר. ביחס לשומה 642 דחה המשיב את ההשגה והותיר את שווי הזכויות לפי 1,000 ש"ל
20 למ"ר. על החלטות אלו הוגש הערר שלפנינו.

21

22 .3. במסגרת הערר מבקשים העוררים, כי וועדת הערר תורה על ביטול השומות שהוציא מנהל
23 מיסוי מקרקעין ותקבע, כי שווי העסקאות הוא השווי המוצהר בהסכמי המכר.



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

ו"ע 22-03-66150 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

טענות העוררים בתמצית

4. החלטות המשיב בהשגות מוטעות מבחינה עובדתית ומשפטית. מדובר בקרקע חקלאית גרידא בעוד שהמשיב התייחס אליה כקרקע לתעשייה. מדובר בטעות עובדתית השוללת את הבסיס לשומה. כל העסקאות שהובאו בנימוקי השומה נבחרו כדי להצדיק את השומה המופרכת שהמשיב הוציא תוך התעלמות מעסקאות אחרות, רלוונטיות ומתאימות יותר לקרקע מושא ההסכמים. באותה חלקה הוערכה קרקע חקלאית בשווי של 260,000 ₪ לדונם. אין כל הגיון להתייחס לעסקאות אחרות להשוואה כאשר מבוצעת עסקה באותה חלקה. אין בנימוקי השומה כדי להצדיק סטייה מהשווי שנקבע בהסכמי המכר שהוא השווי הנכון והאמיתי בעסקה מרצון. אין יחסים מיוחדים בין העוררים.

טענות המשיב בתמצית

5. הזכויות הנמכרות גובלות תחום הבניה ונמצאות באזור תעשייה ריינה. העוררים מתעלמים מהעובדה שביום 18.12.17, טרם חתימת ההסכמים, הופקדה תכנית 257-0440123 כוללנית שמטרתה שינוי ייעוד הזכויות הנמכרות מייעוד חקלאי למסחר ותעסוקה. ביום 3.5.19 פורסמה התכנית להפקדה בעיתונות וביום 30.1.22 היא אושרה.

6. השווי שקבע המשיב תואם עסקאות להשוואה שהתבצעו באותו אזור ובהתחשב בייעוד הזכות, מיקומה ואפשרות ניצולה. המשיב פירט עסקאות השוואה עליהן התבסס וציין, כי הן נערכו לפני הפקדת התכנית וציין, כי שווי קרקע חקלאית ללא תכנית שונה משוויה של קרקע כאמור שיש לגביה תכנית. ברי, כי שווי הזכויות היה מושפע מהתכנית אשר שינתה את ייעוד הזכויות לתעשייה ומסחר. בהתאם לעקרונות השומה המקובלים, שווי זכות במקרקעין נקבע בהתאם לשווי השוק בעסקה מרצון. המבחן לקביעת שווי שוק הוא מבחן אובייקטיבי כך שלא תכריע התמורה עליה הצהירו הצדדים אלא הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות בעסקה מרצון. המשיב ביסס את השווי בהתאם לעסקאות השוואה שבוצעו באזור בעסקאות מרצון. הכלל שיש לפעול לפיו לקביעת שווי הוא שווי השוק ועקרון התמורה החוזית הוא החריג.

7. בשלב השומה ובשלב ההשגה נדרש העורר להמציא מסמכים ואישורים עדכניים מהוועדה לתכנון ובנייה לשם תמיכה בטענותיו ביחס להפקעה הנטענת ולהפרשות הנטענות. אולם, הוא לא המציא מסמכים כאמור. המשיבה התבססה על המידע התכנוני ועל תכניות שפורסמו באתר הוועדה המרחבית לתו"ב מבוא העמקים.



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

ו"ע 22-03-66150 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34

ראיות

8. מטעם העוררים הוגשו תצהירי עדות ראשית של מר איימן סלימאן (להלן: "סלימאן")- בעל המניות והמנהל של העוררת ושל מר מוחמד עודתאללה- (להלן: "עודתאללה")- העורר. מטעם המשיב הוגש תצהיר עדות ראשית של מר ראיך שחיבר (להלן: "שחיבר")- מנהל תחום, שמאי מחוזי במשרד המשיב. המשיב אף הגיש חוות דעת שמאית של שמאי המקרקעין מר זוהר שלפמן (להלן: "שלפמן"). הצדדים הגישו ראיותיהם וסיכמו טענותיהם בעל פה.

דיון ומסקנות

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

10. לאחר שקילת טענות הצדדים והחומר המונח לפנינו מצאתי, וכך אמליץ לחבריי, כי דין הערר להידחות מהנימוקים שיפורטו.

11. 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.

12. 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".

13. 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).



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

14. 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 חוזה שאינו נחזה לפגום, הרי שיש להתייחס לתמורה המופיעה בחוזה כתמורה האמיתית לכאורה והנטל להוכיח את שווי השוק מוטל על מנהל מיסוי מקרקעין.
15. 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 בחוזה על אף הפער בינה לבין שווי השוק. לפיכך, יש לבחון תחילה את קביעת המשיב בנוגע לשווי השוק.
16. במקרה בו עסקינן, קבע המשיב את שווי השוק בהתאם לשיטת ההשוואה ובהתבסס על ארבע עסקאות שנערכו באותו גוש, אחת מהן באותה חלקה בה עסקינן, בשנים 2016-2020.
- ברי, כי במקרה בו בוצעו מספר עסקאות בנכסים דומים באותו אזור, ניתן ללמוד משווי העסקאות על שווי השוק של הנכס הנישום. אציין, כי קיימות שיטות שונות לקביעת שווי שוק. אין מחלוקת, כי לשיטת ההשוואה תינתן עדיפות, מקום בו שיטה זו ניתנת ליישום. 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.
17. שחיבר העיד, כי המשיב התבסס על עסקאות להשוואה (עמ' 38 ש' 16). הוא טען, כי הם מנסים לאתר עסקאות להשוואה דומות ככל האפשר לעסקה הרלוונטית ובמידת הצורך משתמשים במקדמי ערך או חישובים מסוימים וקובעים את השומה בהתאם (עמ' 39 ש' 11-7). הוא העיד, כי אחת מעסקאות ההשוואה היא מיום 28.5.20, לאחר העסקאות מושא הערר (עמ' 40 ש' 38-39). לגבי עסקאות עתידיות טען שחיבר, כי גם הן מצביעות על ערך מסוים ולא ניתן להתעלם מהן (עמ' 39 ש' 24-23). לטענתו, הוא לוקח עסקאות השוואה שקדמו לעסקה הרלוונטית אולם לא מתעלם מעסקאות שנעשו אחריה. שחיבר טען, כי רוצים לבדוק שווי שוק בעסקה מרצון ואם העסקה היא חודש לפני או חודש אחרי זה לא משנה לו (עמ' 40 ש' 34).





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

ו"ע 22-03-66150 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 (7-14). הוא העיד, כי תאריך העסקה הוא תאריך קובע להערכה (עמ' 40 ש' 15-17). לטענתו,
2 המשיב קבע את השווי אחרי שנתיים או שלוש מעסקאות השוואה מהשנים 2016 ו- 2017
3 וכדי להצדיק את עמדתם יש את העסקה ממאי 2020 שהיא קרובה במרחק שישה חודשים
4 מהעסקה מושא הערר ונקבעה ב- 1,000 ₪ למ"ר. לטענתו, ב-2016 יש עסקה של 866 ₪ למ"ר
5 וסביר להניח שב-2019 השווי אמור להיות גבוה יותר. שחיבר הוסיף, כי מעולם לא שמע ששווי
6 קרקע יורד. הוא טען, כי העסקה משנת 2020 היא עוד דבר שמראה לו שהקביעה של המשיב
7 נכונה (עמ' 41 ש' 14-30). עמדתו בעניין זה מקובלת עליו ולא מצאתי, כי נפל פגם בכך שאחת
8 מעסקאות ההשוואה נערכה בסמוך לאחר העסקאות מושא הערר שלפנינו.
9
10 18. אציין, כי במהלך עדותו הוצגה לשחיבר עסקה מאותה חלקה מיום 31.3.17 (ע/3). המסמך
11 האמור לא צורף לתצהירי העוררים ולא הוגש טרם הדיון. שחיבר טען בתגובה, כי הוא אינו
12 מכיר את העסקה ואת הנסיבות לפיהן נקבע השווי. הוא הוסיף, כי זו הפעם הראשונה
13 שהמסמך מוצג לפניו (עמ' 42 ש' 35-38, עמ' 43 ש' 2-3). ברי, כי בנסיבות אלו אין במסמך כדי
14 לסייע לעוררים ואין בקביעת השווי בנסיבות שאינן ברורות וידועות כדי להשליך על הערר
15 שלפנינו.
16
17 19. העוררים טוענים, כי הקרקע מושא הערר הייתה בייעוד חקלאי במועד כריתת העסקאות וכי
18 המשיב שגה עת התייחס אליה כקרקע לתעשייה. הם סבורים, כי עסקאות ההשוואה על
19 בסיסן קבע המשיב את שווי השוק אינן רלוונטיות. אין בידי לקבל טענות אלו.
20
21 20. שחיבר העיד, כי על המגרשים האלה חלה תכנית כוללנית שמשנה את הייעוד לתעשייה,
22 תעסוקה ומסחר והחלקה כולה, מלבד חלק קטן, היא בייעוד שחלה עליו תכנית כוללנית (עמ'
23 30 ש' 27-34). לטענתו, מדובר בקרקע חקלאית שגובלת אזור מאושר לתעשייה. שחיבר
24 הוסיף, כי על המגרש חלה התכנית ואין זה משנה אם זה במושע או לא (עמ' 30 ש' 17-21).
25
26 21. שחיבר טען, כי בדיון בהשגה צוינו עסקאות להשוואה לקרקעות דומות לקרקע מושא ההשגה
27 (עמ' 31 ש' 1-2). הוא טען, כי אם אין תכנית חלוקה בחלקה אז גם עסקאות ההשוואה הן
28 באותו מצב (עמ' 31 ש' 10-12). שחיבר נשאל היכן הדברים שאמר מופיעים בהחלטה בהשגה
29 והשיב, כי זה לא כתוב בהחלטה וכי הם ציינו עסקאות להשוואה שהתבצעו באותו אזור
30 בהתחשב בייעוד הזכות, מיקומה ואפשרות ניצולה. לטענתו, עסקאות ההשוואה הן באותו
31 מצב של הקרקע מושא הערר (עמ' 31 ש' 22-28). אין בעובדה שהדברים שציין שחיבר בעדותו
32 לא מופיעים בהחלטה כדי לסייע לעוררים. בהחלטה בהשגה פורטו עסקאות השוואה ומכך
33 עולה, כי המשיב סבור, כי מדובר בעסקאות בנתונים דומים שניתן לגזור מהן את שווי השוק
34 של הקרקע בה עסקין.



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

ו"ע 22-03-66150 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1
- 2 22. בעת עדותו נטען בפני שחיבר, כי בשנת 2019, בה נערכו ההסכמים, הקרקע עדיין הייתה
- 3 חקלאית. שחיבר השיב, כי במועד האמור הקרקע הייתה חקלאית במובן העממי. לטענתו,
- 4 היא הייתה קרקע ספקולטיבית עם פוטנציאל גבוה מאוד להכללתה בתכנית. שחיבר הוסיף,
- 5 כי עובדה שהתכנית כבר אושרה. לטענתו, זו לא קרקע חקלאית גרידא (עמ' 33 ש' 36-39, עמ' 34 ש' 1).
- 6
- 7
- 8 23. סולימאן טען בתצהירו, כי המשיב עצמו העריך בעסקה אחרת את השווי בערך של 260 ₪ למ"ר
- 9 (ע/1 סעיף 13). בעדותו נטען בפניו, כי הפנה לעסקה אחת מיום 13.7.13 וכי באותה עת לא
- 10 הייתה תכנית שמשנה ייעוד ומדובר היה בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל עתידי. סולימאן
- 11 אישר את האמור והוסיף, כי תלוי מיקום האדמה (עמ' 9 ש' 17-12). בהמשך שב סולימאן
- 12 ואישר, כי לא הייתה תכנית במועד העסקה משנת 2013 (עמ' 9 ש' 23). נטען בפניו, כי העסקה
- 13 היחידה שהביא אינה רלוונטית לשנת 2019 והוא השיב, כי אינו יודע (עמ' 9 ש' 25-30). גם
- 14 עודתאאלה הפנה בתצהירו לעסקה האמורה. בעדותו אישר, כי מדובר בעסקה משנת 2013
- 15 (עמ' 20 ש' 13-5). נטען בפניו, כי מדובר בעסקה שנערכה 6 שנים לפני העסקה שלו ושהיא
- 16 נעשתה לפני התכנית ואינה רלוונטית והוא השיב, כי אינו יודע. כאשר נשאל האם יש לו עוד
- 17 עסקאות השיב, כי אינו מבין בדברים האלה (עמ' 20 ש' 14-27).
- 18
- 19 24. ברי, כי העסקה משנת 2013, אשר קדמה לתכנית, אינה רלוונטית לקביעת שווי השוק והיא
- 20 אינה מבטאת את השלכות התכנית שהייתה בשלבי אישור במועד העסקאות מושא הערר.
- 21 בנסיבות אלו, אין בה כדי לשלול את שווי השוק שקבע המשיב במקרה בו עסקינן.
- 22
- 23 25. שלפמן אישר, כי במועד ביצוע העסקה ייעוד הקרקע היה חקלאי (עמ' 54 ש' 28-29). הוא טען,
- 24 כי פורמלית הקרקע במושע וכי אינו יודע אם יש הסכם או לא (עמ' 54 ש' 37-38). נטען בפניו,
- 25 כי המחיר של קרקע חקלאית במושע שונה מקרקע חקלאית שאינה במושע והוא השיב, כי
- 26 הפער יכול לנוע עד 10% גג (עמ' 55 ש' 17-14). בעניין זה אין להתעלם מהעובדה שבהסכמי
- 27 המכר צוין, כי הקונה קונה מהמוכר שטח מחלקו במקרקעין בהתאם לתשריט החלוקה
- 28 המסומן כנספח ב'. אציין, כי העוררים סירבו להגשת תשריט חלוקה אשר לטענת המשיב
- 29 הוגש במסגרת הדיונים בהשגה. כך או כך, העובדה שהסכמי המכר מתייחסים לקיומו של
- 30 תשריט כאמור ומכירה של חלק ספציפי לפיו משליכה על טענות העוררים לעניין שווי של
- 31 קרקע במושע והרלוונטיות שלהן לענייננו.
- 32
- 33 26. נטען בפני שחיבר, כי קרקע חקלאית במושע שווה לפחות 20% פחות מקרקע חקלאית שיש
- 34 בה חלוקה ובתגובה שאל מה זה משנה אם זה במושע וכל אחד מגדיר את החלק שלו ומעבד



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 אותו (עמ' 32 ש' 28-34). לטענתו, בהערכת קרקע יש הבדל בין קרקע עם תכנית חלוקה רשומה
2 לבין קרקע במושע אולם פה עושים השוואה לקרקע דומה לקרקע בה עסקינן (עמ' 33 ש' 2-
3 9). עוד טען, כי יש תשריט שקובע את החלק הרלוונטי שנקנה וכל האזור הזה, כולל חלקות
4 23 ו-24, חלה עליו התכנית הכוללנית ועל כן עסקאות השוואה הן העסקאות הנכונות שיש
5 לקחת ולא צריך מקדם הפחתה מאחר וזה אותו מצב (עמ' 33 ש' 26-32).
- 6
7 27. הסברו האמור של שחיבר מקובל עליי. לפיכך, אין בעובדה שהקרקע מושא ההסכמים היא
8 קרקע במושע כדי ללמד, כי עסקאות השוואה אינן רלוונטיות או, כי נדרש מקדם הפחתה
9 וכי שווי השוק שנקבע לפיהן אינו נכון.
- 10
11 28. שחיבר נשאל לגבי ייעוד החלקה בעת העסקה והשיב, כי התכנית הכוללנית הוגשה בשנת 2017
12 (עמ' 44 ש' 21-22). הוא ציין, כי במסמך שצורף לתצהירו כתוב קבלת תכנית 18.12.17
13 והסביר, כי היא בעצם הוגשה (עמ' 44 ש' 33-38). שחיבר העיד, כי בשנת 2019 ייעוד החלקה
14 היה קרקע שאינה למגורים שחלה עליה תכנית כוללנית (עמ' 45 ש' 7). בהמשך טען, כי אפשר
15 לומר שהייעוד חקלאי ושעל הקרקע חלה תכנית כוללנית. שחיבר הוסיף, כי אין בכך כדי
16 להשפיע על השווי משום שהתבססו על עסקאות השוואה באותו מעמד (עמ' 45 ש' 35-37).
17 הוא הוסיף, כי הקרקע עם פוטנציאל גבוה וכי עובדה שהתכנית אושרה (עמ' 45 ש' 38-39).
18 לטענתו, הקרקע הייתה קרקע ספקולטיבית והוא שב וטען, כי עובדה שהתכנית אושרה (עמ'
19 45 ש' 39, עמ' 46 ש' 1). לטענתו, מאז קבלת התכנית עד אישורה עברו שנים ספורות ולא ניתן
20 להתעלם מזה שיש תכנית מוגשת או מופקדת או בשלבי אישור ולכל דבר יש ערך וזו לא
21 קרקע חקלאית גרידא (עמ' 46 ש' 1-4). שחיבר טען, כי יש כל מיני סוגי ייעוד חקלאי וכי מדובר
22 בקרקע שקיימת עליה תכנית כוללנית. שחיבר הוסיף, כי לא ניתן לבנות על הקרקע באותו
23 מעמד ללא אישור התכנית. לטענתו, הקרקע לא מיועדת למימוש מידי וכי הדחיה עד למימוש
24 נלקחה בחשבון והשוק משקף זאת בעסקאות (עמ' 46 ש' 8-15).
- 25
26 29. עדותו של שחיבר בעניין זה סבירה ומקובלת עליי. ברי, כי קיומה של תכנית, אף אם טרם
27 הושלמה תכנונית, משליך על שווי הקרקע, בשים לב לפוטנציאל התכנוני. מוכר מרצון
28 וקונה מרצון, ייקחו בחשבון את התכנית אשר נמצאת בתהליכי אישור ואשר עתידה לשנות
29 את ייעוד הקרקע בעת שיקבעו את שווי הקרקע. יתרה מזאת, עסקאות השוואה מתייחסות
30 לקרקע באותו מצב תכנוני ומשכך, הרי שהן מביאות בחשבון את השלכות התכנית הכוללנית
31 החלה על החלקה וכן, את השלב התכנוני בו נמצא אישור התכנית.
- 32
33 30. לצורך תמיכה בקביעתו לגבי שווי השוק, צירף המשיב חוות דעת שמאי שנערכה לצורך ההליך
34 שבכותרת ולא שימשה את המשיב בשלב ההשגה. סבורני, כי גם אלמלא צורפה חוות הדעת



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 האמורה, הרי שעלה בידי המשיב להוכיח את שווי השוק בהתאם לעסקאות ההשוואה עליהן
2 התבסס ובהתחשב בהשלכות התכנית הכוללנית על שווי הקרקע. עם זאת, **העובדה שבחוות**
3 **הדעת האמורה הגיע השמאי לשווי קרוב מאוד לשווי שקבע המשיב יש בה כדי לחזק ולתמוך**
4 **בקביעת המשיב.**
5
6 31. בעת עדותו נטען בפני שלפמן, כי הוא העריך את שווי הקרקע בגישה של ניתוח בייעוד סחיר,
7 גישה אחרת מזו שהמשיב השתמש בה. שלפמן השיב, כי זו דרך אחרת לקביעת שווי (עמ' 56
8 ש' 33-35). הוא טען, כי אם הבסיס הוא שיטת ההשוואה אז גם הוא התבסס על שיטת
9 ההשוואה (עמ' 56 ש' 37-38). לטענתו, בשומה יש עסקאות נתונים של השוואה והוא מנתח
10 אותם ומגיע לשווי הנכס (עמ' 57 ש' 1-2). שלפמן טען, כי שיטת ההשוואה לא מחייבת
11 להשתמש רק בנתוני השוואה מסוג מסוים. הוא התייחס להכרעה של וועדת ההשגות שהוא
12 ציטט ולפיה יש בעייתיות גדולה באמינות של נתוני השוואה לקרקע חקלאית במגזר וטען, כי
13 יש הצדקה במקרה הספציפי הזה לחרוג מהגישה של להשוות נתונים ישירים ותחת זאת
14 להשוות נתוני השוואה עקיפים. שלפמן הוסיף, כי זה עדיין שיטת השוואה פשוט משווים
15 לנתונים עקיפים של קרקעות שכבר עברו את התהליך של תכנון סטטוטורי והפוטנציאל שם
16 כבר מומש ומשם ניגשים אחורה אל שווי הקרקע החקלאית נכון להיום (עמ' 57 ש' 19-26).
17 שלפמן אישר, כי זו לא אותה שיטה שהמשיב השתמש בה וטען, כי שתיהן שיטת השוואה
18 אולם מדובר בטכניקה אחרת ולא אותה דרך ניתוח (עמ' 57 ש' 28-33). הוא אישר, כי
19 העסקאות שהסתמך עליהן הם משנת 2020 ו-2021. שלפמן אישר, כי אם היה נותן את חוות
20 הדעת בשנת 2019 לא היה בידו להסתמך עליהן (עמ' 60 ש' 8-13). הוא העיד, כי וועדת ההשגות
21 הרשתה לשמאים להשתמש בנתוני עסקאות ממועדים מאוחרים למועד הקובע בתנאי שיש
22 לזה הצדקה והמועד צריך להיות סמוך יחסית (עמ' 60 ש' 18-20).
23
24 32. שלפמן העיד, כי המחירים של 2019 ושל 2020 מאוד דומים. הוא הוסיף, כי בעסקאות שהביא
25 יש עסקה מאוחרת יותר שהיא בערך נמוך יותר. לטענתו, רמת המחירים מתנהגת די אחיד
26 באזור הזה בתקופת הזמן הזו (עמ' 61 ש' 11-15). עוד טען, כי הוא הלך על ייעוד שהוא לאחר
27 אישור תכנית מפורטת והוסיף, כי **אין ספק שבשלב בו העסקאות נעשו היה פוטנציאל**
28 **משמעותי בקרקע** (עמ' 61 ש' 19-20). שלפמן נשאל היכן ציין את זה בחוות הדעת והשיב, כי
29 אינו צריך לכתוב את זה וכי הלך בשיטה שעוקפת את זה (עמ' 61 ש' 21-22).
30
31 33. שלפמן שלל טענה לפיה השיטה המועדפת בעת קביעת שווי היא שיטת ההשוואה (עמ' 61 ש'
32 26-29). הוא טען, כי זה תלוי מה מעריכים ולאיה צורך והפנה להחלטת וועדת ההשגות אשר
33 הוא ציטט וטען, כי שם מסבירים מדוע זו לא השיטה המועדפת. שלפמן הוסיף, כי כל מקרה
34 לגופו וכי יש נכסים שעדיף להעריך בשיטת היוון הכנסות וכאלה שעדיף להעריך בשיטת





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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 העלות הפיזית ואין אקסיומה ששיטת ההשוואה היא תמיד הכי טובה (עמ' 61 ש' 33-37).
- 2 שלפמן העיד, כי כאשר מדברים על שווי קרקע אז תיאורטית ברוב המקרים, הפרקטיקה היא
- 3 ללכת בשיטת ההשוואה אולם צריך לבדוק כל מקרה לגופו ויש מקרים שבהם זה לא נכון (עמ'
- 4 62 ש' 26-28).
- 5
- 6 34. שלפמן אישר, כי הסתמך על עסקאות בייעוד תעשייתי (עמ' 65 ש' 21-23). הוא העיד, כי גם
- 7 **ב- 2019 זו כבר לא הייתה קרקע חקלאית.** לטענתו, **אף אם התכנית לא הייתה מופקדת,**
- 8 **פורמלית הייעוד אולי היה חקלאי אבל מעשית זו הייתה קרקע עם פוטנציאל מאוד**
- 9 **משמעותי וקרקע כזו כבר לא נמכרת במחיר של קרקע חקלאית** (עמ' 65 ש' 38-39, עמ' 66 ש'
- 10 1-3). עמדתו האמורה סבירה ומקובלת עליי.
- 11
- 12 35. שלפמן נשאל כיצד מי שעושה עסקה ב- 2019 אמור לדעת את השווי לפי ערכים של 2021 ו-
- 13 2022 כאשר בשנת 2019 הייעוד עדיין חקלאי ואיך הם יכולים לדעת שזה ברור שזה יהיה ייעוד
- 14 תעשייה והשיב, כי הרעיון התיאורטי מאחורי הגישה הוא, שלוקחים עסקה בייעוד שכבר
- 15 מאושר ואז מתחילים לחזור אחורה. כלומר, מורידים היטל השבחה, עושים דחייה לכמה
- 16 שנים עד שהתכנית תקבל תוקף ואז מה שנשאר מבטא את הפוטנציאל הזה. שלפמן הוסיף,
- 17 **כי הערכים שקיבל עמדו על 2,300-2,400 ₪ למ"ר והוא ירד מזה ל- 900 ₪ למ"ר** (עמ' 67 ש'
- 18 22-39). הוא העיד, **כי הוא קבע שווי לקרקע עם פוטנציאל וכי מדובר ב- 900 ₪ למ"ר ובהמשך**
- 19 **הם הפכו ל- 2,400 ₪ למ"ר** (עמ' 68 ש' 3-5).
- 20
- 21 36. הנה כי כן, שלפמן קבע את השווי נכון למועד העסקה בהתבסס על התכנית הכוללנית כאשר
- 22 עם התממשות הפוטנציאל וחלוף הזמן, הקרקע האמורה שווה נכון להיום 2,400 ₪ למ"ר.
- 23 מצאתי, כי יש בכך כדי ללמד, כי אין ממש בטענת העוררים לפיה המשיב שגה והעריך את
- 24 שווי הקרקע כקרקע לתעשייה. הפער בין שווי קרקע לתעשייה כפי שעולה מעדות השמאי לבין
- 25 השווי שקבע המשיב מלמד, כי המשיב לא קבע שווי לפי ייעוד תעשייה אלא בהתאם לנתוני
- 26 הקרקע בעת העסקה והעובדה שמדובר בקרקע חקלאית **עם פוטנציאל הנובע מהתכנית ואשר**
- 27 **אין להתעלם ממנו.** הדברים עולים בקנה אחד עם עדותו של שחיבר לפיה עסקאות ההשוואה
- 28 הן עסקאות באותו מצב של הקרקע מושא הערר, כמפורט לעיל.
- 29
- 30 37. מעדות שלפמן עולה, כי הוא לקח בחשבון את הייעוד בהתאם לתכנית וכי השיטה מביאה
- 31 בחשבון פרמטרים רלוונטיים נוספים וביניהם הזמן שיחלוף עד שיינתן תוקף לתכנית
- 32 ובהתאם לאמור גזר את שווי השוק. בחוות הדעת ציין שלפמן, כי ניתנה דחייה של 5 שנים
- 33 מהמועד הקובע וכי זו הנחה סבירה בהתחשב בעובדה שתכנית מתארית כבר הייתה על סף
- 34 הפקדה במועד העסקה ואושרה כשנתיים וחצי לאחר מכן. לאחר תחשיב הוא מצא, כי השווי



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 למ"ר הוא 894 ₪ לגבי העסקה מיום 20.3.19 (שומה 642) ו- 905 ₪ לגבי העסקה מיום
2 12.11.19 (שומה 448). מדובר בשווי קרוב מאוד לשווי השוק שקבע המשיב. בעניין זה אין
3 להתעלם מהעובדה, כי שמאות אינה מדע מדויק. לפיכך, מצאתי, כי יש בחוות הדעת האמורה
4 כדי להוות חיזוק נוסף לקביעת המשיב לעניין שווי השוק.
5
6 38. בדיון שנערך ביום 1.1.24 טען ב"כ העוררים, כי חוות הדעת נעשתה בשיטה אחרת ולא בשיטת
7 השוואה וכי זו הרחבת חזית. בסיכומי טען, כי יש לקבוע שחוות דעת השמאי אינה רלוונטית
8 ונערכה בניגוד לנימוקי השומה. אינני מקבלת טענות אלו. העובדה שהשמאי לא קבע את שווי
9 הקרקע בהתאם לשיטת השוואה בה נקט המשיב לא די בה כדי ללמד, כי לא ניתן להסתמך
10 על חוות דעתו לשם חיזוק עמדת המשיב. **כאמור חוות הדעת אינה מחליפה את קביעתו של**
11 **המשיב במסגרת ההשגות מושא הערר והיא רק בגדר חיזוק נוסף לקביעתו של המשיב**
12 **באשר לשווי השוק, קביעה אשר מצאתי, כי היא מבוססת כנדרש.** אציין עוד, כי שיטת
13 ההשוואה היא אמנם השיטה המועדפת לקביעת שווי אולם אין מדובר בשיטה בלעדית
14 וייתכנו מקרים בהם נכון לקבוע את השווי בשיטה אחרת. כך או כך, **חוות הדעת מלמדת על**
15 **סבירות קביעתו של המשיב לעניין השווי.** אין להתעלם מהעובדה, כי מדובר בהליך מנהלי
16 במסגרתו נבחנת סבירות החלטת המשיב. את חוות הדעת שצירף המשיב יש לבחון בהתאם
17 לכך. אף אם היו מתקבלות טענות העוררים לעניין חוות דעתו של השמאי ואף אם המשיב
18 כלל לא היה מגיש את חוות הדעת, הרי שלא היה בכך כדי לסייע לעוררים, שכן, קביעת השווי
19 במסגרת ההחלטה בהשגה מבוססת על עסקאות השוואה אשר תומכות בקביעת המשיב.
20
21 39. לאור כל המפורט לעיל, מצאתי, כי שווי השוק שקבע המשיב מבוסס כנדרש ומתחשב במצב
22 הקרקע במועד העסקה ובין היתר בתכנית החלה עליה שהייתה בהליכי אישור. בנסיבות אלו
23 מצאתי, כי **עלה בידי המשיב להוכיח את שווי השוק וקימו של פער משמעותי בינו לבין**
24 **השווי המדווח בעסקאות מושא הערר.**
25
26 40. שחיבר טען, כי לא קיבלו את המוצהר משום שאינו תואם את שווי השוק (עמ' 52 ש' 27-28).
27 אין מחלוקת, כי קיים פער משמעותי בין שווי השוק לבין השווי המוצהר על ידי העוררים.
28 **במקרה בו קיים פער משמעותי בין מחיר העסקה המדווח לבין שווי השוק, הרי שיש בכך**
29 **כדי להדליק נורות אדומות ולעורר חשד לחוסר תום לב/ תרמית.** חשוב לציין, כי אף קימו
30 של פער שוק משמעותי אינו מלמד בהכרח, כי הסכום המדווח אינו נכון ואין בכך כדי ללמד
31 בהכרח על חוסר תום לב או תרמית. **במקרה של פער משמעותי בין שווי השוק לשווי המוצהר**
32 **מוטל על הנישום לשכנע, כי על אף הפער יש לאמץ את השווי המדווח.** לצורך כך, על הנישום
33 להוכיח באמצעות ראיות מהימנות העדר יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה וכן, כי
34 הצדדים פעלו בתום לב. ברי, כי **ככל שיעלה בידי הנישום להוכיח את האמור וככל שתתקבל**



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 טענתו, כי המחיר המדווח הוא המחיר האמיתי שנקבע בעסקה, הרי שאת המס יש להטיל
2 בהתאם לסכום האמור ולא בהתאם לשווי השוק. הדבר עולה בקנה אחד עם עקרון הבסיס
3 בדיני מס- הטלת מס אמת.
4
5 41. לפיכך, כעת הנטל על העוררים להוכיח, כי השווי המוצהר הוא שווי העסקה האמיתי. עליהם
6 להוכיח, כי לא קיימים ביניהם יחסים מיוחדים וכי פעלו בתום לב בקביעת השווי. מצאתי,
7 כי לא עלה בידי העוררים להרים נטל זה. הלכה למעשה, העוררים לא עשו דבר לשם תמיכה
8 בטענתם והסתפקו בטענה סתמית שנטענה בעלמא לפיה הסכום המוצהר משקף את שווי
9 העסקה האמיתי.
10
11 42. סלימאן העיד, כי לא פרסם את הקרקע למכירה וכי זה היה דרך חברים (עמ' 4 ש' 33-36).
12 הוא נשאל לגבי התכתבויות בשלב המשא ומתן והאם יש לו מסמכים מהשלב האמור והשיב,
13 כי עשו הסכם (עמ' 5 ש' 33-39). סלימאן נשאל האם לא היו טיוטות והאם לא דיברו קודם
14 לכן והשיב, כי דיברו אולם לא בהתכתבות אלא פנים מול פנים (עמ' 6 ש' 1-3). לטענתו, הקונה
15 הסכים למוכר, עורך הדין הכין את ההסכם והקונה שילם (עמ' 6 ש' 5). נטען בפניו, כי בהסכם
16 מיום 12.11.19 צוין, כי הקונה ישלם 400,000 ₪ בהתאם לרשימת השיקים המצורפת והוא
17 נשאל היכן הרשימה והשיב, כי השיקים נכנסו לבנק. כאשר נשאל האם יש רשימה או צילום
18 שלהם השיב, כי הוא חושב שיש למנהל החשבונות (עמ' 6 ש' 15-6, 33-31). למען הסר ספק
19 אציין, כי מסמך כאמור לא הוגש. סלימאן נשאל האם ככה עושים עסקה בסכום של 400,000
20 ₪ ללא פירוט השיקים, מועד הפירעון והפריסה והשיב, כי הכסף שולם והשיקים נכנסו לבנק
21 (עמ' 6 ש' 36-38). סלימאן טען, כי הוא קיבל את הכסף שלו וזהו (עמ' 7 ש' 2). **לא הומצא כל**
22 **מסמך ממנו ניתן ללמוד על הסכום שהועבר מהקונה למוכרת.**
23
24 43. עודתאללה טען, כי אינו זוכר כיצד ידע שהמוכר רוצה למכור והוסיף שמישהו אמר לו (עמ'
25 12 ש' 1-4). הוא אישר, כי לפני ההסכם היו ביניהם דיבורים, מו"מ. הוא נשאל מדוע לא צירף
26 מסמך כלשהו והשיב, כי זה היה בשיחה הטלפון הראשונה (עמ' 12 ש' 5-13). לטענתו, שילם
27 באמצעות שיק בנקאי (עמ' 12 ש' 30). נטען בפניו, כי לא הביאו ראיות להראות כמה שילם
28 והשיב, כי יש עורך דין (עמ' 12 ש' 27-33). הוא טען, כי יש לו שיק בנקאי מצולם ויש לו את
29 הכל (עמ' 12 ש' 37). נטען בפניו, כי לא זימן לעדות אנשים שדרכם ידע על העסקה והשיב, כי
30 לא ידע שיגיע למצב כזה (עמ' 13 ש' 2-7).
31
32 44. העוררים לא הגישו כל ראיה רלוונטית שיכולה ללמד כיצד התגבש סכום העסקה. הם לא
33 צירפו מסמכים משלב המשא ומתן ולא העידו עדים רלוונטיים. כמו כן, הם לא צירפו ראיה
34 כלשהי התומכת בטענה לפיה הסכום המוצהר הוא הסכום שהועבר מהקונה למוכרת. למעשה



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

ו"ע 22-03-66150 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 העוררים מבקשים, כי טענתם לגבי שווי העסקה המוצהר תתקבל על סמך טענה בעלמא, כי
2 זהו סכום העסקה ועל אף הפער המשמעותי בין השווי המוצהר לבין שווי השוק.
3
- 4 45. סלימאן נשאל, האם טרם המכירה התייעץ עם מהנדס והשיב בשלילה. הוא טען ששאל
5 ושאמרו לו שהתכניות שם באזור זה לטווח ארוך. לטענתו, שאל עובדים במועצה (עמ' 4 ש' 7-
6 16). טענתו באשר לדברים שאמרו לו, לכאורה, נטענה בעלמא. כך או כך, יש בכך כדי ללמד,
7 כי היה מודע לקיומה של התכנית הרלוונטית.
8
- 9 46. בעת עדותו נטען בפני עודתאללה, כי ביום 18.12.17 התכנית הוגשה לוועדת התו"ב והוא
10 השיב, כי אינו יודע ולא מכיר את זה בכלל וכי הוא יודע שזה חקלאי ועד היום אינו יודע היכן
11 הקרקע שלו (עמ' 13 ש' 20-11). הוא נשאל האם לא בדק כלום על האדמה והשיב, כי בדקו
12 שזה חקלאי. עודתאללה נשאל כיצד בדק והשיב, כי עורך הדין בדק לו שזה חקלאי והוא שילם
13 עבור קרקע חקלאית (עמ' 13 ש' 32-28). הוא נשאל, האם לא בדק האם יש תכניות שמשנות
14 את הייעוד והשיב, כי בדק ואין תכניות. כאשר נטען בפניו, כי יש תכנית כאמור טען, כי לא
15 הייתה תכנית בעת שקנה (עמ' 13 ש' 38-35). הוא העיד, כי כאשר קנה לא הייתה תכנית (עמ'
16 14 ש' 26). נטען בפניו, כי העסקה השנייה הייתה אחרי פרסום התכנית והוא העיד, כי אינו
17 יודע מזה (עמ' 14 ש' 30-27). כפי שכבר ציינתי, אף שהתכנית טרם הייתה סופית, הרי שהיא
18 הייתה רלוונטית והשליכה על מחיר השוק של הקרקע אותה קנה. נטען בפני עודתאללה, כי
19 כל כפר ריינה וכפר עילוט ידעו על התכנית שיזמה המדינה לשינוי ייעוד הקרקע מחקלאי
20 לתעשייה ומסחר והוא השיב, כי לא ידע על התכנית (עמ' 14 ש' 39-36, עמ' 15 ש' 20-17). הוא
21 נשאל, האם לא ראה לנכון לפנות למהנדס לבדוק מה התכניות שחלות על הקרקע והשיב, כי
22 פנה לעורך דין שיבדוק לו את העניינים והוא בעצמו לא בדק (עמ' 15 ש' 36-25).
23
- 24 47. אין זה סביר בעיניי, כי טרם רכישת הקרקע לא ערך הקונה בדיקות לעניין הקרקע והתכניות
25 החלות עליה וכן כאלה שבהליכי אישור. ברי, כי ככל שהוא או מי מטעמו ערכו בדיקות, הרי
26 שהיה בידו לדעת על התכנית שעתידה לשנות את ייעוד הקרקע ולהשליך על הפוטנציאל הגלום
27 בה ועל שוויה.
28
- 29 48. העוררים ביקשו להתעלם מהתכנית כדי לתמוך בסבירות השווי המוצהר ולהסביר את הפער
30 בינו לבין שווי השוק שקבע המשיב. לא ניתן להתעלם מקיומה של תכנית שהייתה בשלבי
31 אישור במועד העסקאות ושינתה את ייעוד הקרקע ובהתאם השפיעה על שוויה.
32
- 33 49. סלימאן הופנה לסעיף 7 לתצהירו במסגרתו טען, כי המחיר נקבע בהתאם להערכות של מיסוי
34 מקרקעין. הוא הופנה לעסקאות ההשוואה אליהן התייחס המשיב ונטען בפניו, כי טענתו לגבי



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

ו"ע 22-03-66150 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 התמורה עליה הצהירו אינה מדויקת. בתגובה השיב, כי אינו יודע וכי אדם רוצה למכור אדמה
2 ואנשים קובעים את המחיר ולא מסתכלים על כמה הם קובעים. **הוא נשאל, האם קבע את**
3 **המחיר לפי הערכות מיסוי מקרקעין והשיב כי קבע.** נטען בפניו, כי השווי של מיסוי מקרקעין
4 הוא 190% מעל מה שהוא הצהיר (עמ' 7 ש' 12-19, 29-38). סלימאן נשאל, האם בידו להציג
5 את הערכת מיסוי מקרקעין לפיה קבע את השווי והשיב בשלילה (עמ' 8 ש' 6-10). הוצגה לו
6 עסקה באותה חלקה בשנת 2016 בייעוד חקלאי גובל למסחרי ונטען בפניו, כי נקבע שווי 866
7 ש, כלומר 190% מעל מה שהצהיר. סלימאן השיב, כי אינו יודע וכי הוא יודע מה שמכר וזהו.
8 הוא הוסיף וטען, כי זה המחיר שהוא מכר (עמ' 8 ש' 12-17).
9
10 50. עודתאללה הופנה לעסקאות ההשוואה ונטען בפניו, כי אין ממש בטענה בתצהירו, לפיה
11 המחיר שהצהירו עליו נקבע בהתאם להערכות של מיסוי מקרקעין וכי מיסוי מקרקעין העריך
12 פי 190% ממה שהם הצהירו. בתגובה לא היה בידו להציג הערכה של מיסוי מקרקעין עליה
13 הסתמכו (עמ' 19 ש' 3-39).
14
15 51. הנה כי כן, **אין כל בסיס לטענת העוררים, לפיה המחיר שקבעו הצדדים לעסקה נקבע, בין**
16 **היתר, בהתאם להערכות של מיסוי מקרקעין.** מדובר בפער משמעותי מאוד השולל טענה זו.
17 כמו כן, הטענה נטענה בעלמא ולא עלה בידי העוררים לתמוך אותה בראיה כלשהי.
18
19 52. לאור טענתו בסעיף 7 לתצהירו, לפיה המחיר נקבע בהתאם להערכה ולשווי המקובל בשוק,
20 סלימאן נשאל כיצד קבעו את השווי המקובל בשוק והשיב, כי "הוא הביא אנשים לשמה".
21 הוא נשאל האם הביא חוות דעת והשיב בשלילה. לטענתו, **לא הביא כלום** (עמ' 9 ש' 33-39).
22 סלימאן נשאל מי האנשים האלה והשיב, כי מדובר באנשים, חברים. הוא טען, כי מדובר
23 באנשים שמתעסקים באדמות ואומרים לך מה השווי לפי המקום (עמ' 10 ש' 2-5). הוא נשאל
24 לגבי ההסמכה שלהם והשיב, כי יש אנשים שמוכרים וקונים אדמות שם והוא שאל אותם.
25 הוא נשאל האם האמין להם והשיב, כי היה במצב כספי קשה ולא היה לו זמן לשאול אפילו.
26 סלימאן הוסיף, כי לא התעניין בדברים (עמ' 10 ש' 7-14). לטענתו, **הוא לא התעניין מה**
27 **המחירים שם** (עמ' 10 ש' 37-39). אציין, כי הטענה בדבר מצבו הכספי הקשה כך שהוא נדרש
28 למכור את הקרקע במהרה נטענה בעלמא. טענה זו לא נתמכה בראיה כלשהי ולא נטענה קודם
29 לכן. כמו כן, טענתו לפיה היה במצב קשה מחדדת את התמיהה סביב הטענה שהוא לכאורה
30 מכר את הקרקע שבבעלותו במחיר נמוך משמעותית ממחיר השוק במקום לנסות ולמקסם
31 את רווחיו לשם שיפור מצבו הכלכלי הקשה לטענתו.
32
33 53. טענת סלימאן, לפיה לא התעניין במחירים טרם מכירת הקרקע, לא הותירה עליי רושם אמין,
34 בלשון המעטה. אין זה סביר, כי אדם המבקש למכור קרקע לא יבקש להעריך את שווייה כדי



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 לדעת כמה בידו לקבל עבודה. זאת ועוד, טענתו לפיה התייעץ עם אנשים לעניין השווי נטענה
2 בעלמא ולא ברור מי הם אותם אנשים ועל סמך מה בחר להסתמך עליהם תחת בחינת השווי
3 באמצעות בעל מקצוע. האנשים הנטענים לא זומנו לעדות.
4
- 5 54. עודתאללה הופנה אף הוא לאמור בתצהירו שם טען, כי המחיר נקבע בהתאם להערכה ולשווי
6 השוק המקובל. הוא נשאל כיצד קבע שווי מקובל בשוק והשיב, כי ביקשו ממנו 400,000 ₪
7 עבור האדמה. עודתאללה נשאל מאיפה הביא את הערכה והשיב, כי בעל האדמה ביקש (עמי
8 16 ש' 36-30). לטענתו, הוא שאל מהאזור ואמרו לו שככה עולה ואפילו פחות. עוד טען, כי לא
9 התייעץ עם שמאי (עמי 17 ש' 4-7). עודתאללה שב וטען, כי שאל כמה הקרקע עולה ואמרו לו
10 אפילו פחות מהמחיר שהמוכר ביקש משום שזה חקלאי. הוא טען, כי אינו זוכר את מי שאל
11 והוסיף שעברו ארבע שנים (עמי 17 ש' 13-18). לטענתו, שאל ואמרו לו מחיר נמוך יותר והוא
12 שילם פחות והמוכר לא רצה ובסוף שילם למוכר מה שרצה (עמי 17 ש' 19-20). בהמשך הסביר,
13 כי הציע למוכר סכום נמוך יותר והמוכר סירב והוא שילם למוכר מה שביקש (עמי 17 ש' 22-
14 39, עמי 18 ש' 1). עודתאללה העיד, כי לא התייעץ עם שמאי מקרקעין (עמי 18 ש' 9-10). הוא
15 נשאל כיצד הגיעו למחיר ועל סמך מה ידע שהמחיר ששילם זה מחיר הקרקע והשיב, כי שאל
16 וכי יש לו עורך דין והוא שאל אותו (עמי 18 ש' 28-35). עודתאללה נשאל האם עורך הדין יודע
17 כמה שווה הקרקע והשיב, כי זו העבודה שלו (עמי 19 ש' 1-2).
18
- 19 55. עדותו של עודתאללה בעניין זה לא הותירה עליי רושם אמין. טענתו באשר לאנשים שזהותם
20 עלומה ואשר אמרו לו את שווי הקרקע לא נתמכה בעדות או ראיה כלשהי. לא ברור גם מי
21 הם אותם אנשים ומדוע סמך על השווי שאמרו לו, לכאורה. גם הטענה, כי הסתמך על מה
22 שביקש בעל הקרקע אינה סבירה. כמו כן ברי, כי אין ממש בטענתו לפיה הערכת שווי הקרקע
23 היא בגדר תפקידו של עורך הדין וממילא הלה לא זומן לעדות.
24
- 25 56. בסיכומיהם טענו העוררים, כי בחלקה 36, החלקה בה עסקינן, היו מספר עסקאות להשוואה
26 ולא היה צורך בעסקאות מחלקות וגושים אחרים. לטענתם, בנימוקי ההשגה מתייחס המשיב
27 לעסקה מיום 1.11.16. כאשר הייתה עסקה מאוחרת יותר מיום 31.3.17. בה נקבע שווי של 250
28 ₪ למ"ר. הם טוענים, כי המשיב בחר בעסקה הקודמת והתעלם מיתר העסקאות באותה
29 חלקה ובחר בצורה מדגמית ביותר את השווי שיכול להתאים לו ולהצדיק את קביעתו. עוד
30 טענו, כי בנימוקי השומה ובחוות הדעת התבססו על עסקאות שלא היו קיימות בזמן אמת וכי
31 מדובר בחוכמה לאחר מעשה.
32
- 33 57. אינני מקבלת טענות אלו. המשיב הסתמך לצורך השוואה על עסקאות בחלקה הרלוונטית
34 ובחלקות סמוכות באותו מצב תכנוני. העוררים מצדם לא הגישו חוות דעת לתמיכה בטענתם



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 לגבי שווי השוק. לעניין העסקה משנת 2017 (ע/3), הרי שלא ברורות נסיבות כריתתה
2 והעוררים לא טרחו להגיש את המסמך בשלב הגשת התצהירים כך שיהיה בידי המשיב לבחון
3 אותה ולהתייחס אליה ולשווי שנקבע במסגרתה. באשר להסתמכות גם על עסקאות מאוחרות
4 לעסקאות מושא העררים, הרי שהן שחיבר והן השמאי הסבירו מדוע עשו כן והסביריהם
5 סבירים בעיניי, כמפורט לעיל. אציין עוד, כי במסגרת ההחלטה בהשגה רק אחת מעסקאות
6 ההשוואה מאוחרת לעסקאות מושא הערר.
7
8 58. בסיכומי טען ב"כ העוררים, כי מעיון בנימוקי השומה וההשגה עולה, כי אין יחסים מיוחדים
9 בין הצדדים לעסקה. לטענתו, בהעדר יחסים מיוחדים היה על המשיב לקבל את המחיר
10 המוצהר. עוד טען, כי אין בנימוקים נימוק מדוע המשיב בחר שלא לקבל את המחיר המוצהר.
11
12 59. אינני מקבלת טענות אלו. משמצא המשיב להסתמך על שווי השוק ולדחות את השווי
13 המוצהר, הרי שהדבר מלמד, כי לא סמך על השווי המוצהר לאור הפער בינו לבין שווי השוק.
14 במסגרת עמ"ש (מחוזי חיפה) 5138/99 חנוביץ יצחק נ' מנהל מס שבח מקרקעין נקבע, כי
15 "העובדה שהמנהל לא קיבל את המחיר הנקוב בהסכם הנ"ל כבסיס לשומת המס, אלא העריך
16 את שווי המכירה בסכום העולה עליו באופן ניכר, הכפילו, היא הנותנת שלא שוכנע בכך
17 שהמחיר הנקוב בהסכם הנ"ל נקבע בתום לב ומבלי שהושפע מקיום יחסים מיוחדים. פער
18 גדול שכזה בין המחיר שבהסכם והערכת המנהל מונע שכנוע בקיומו של תום לב".
19
20 60. כאמור, על העוררים הנטל להוכיח, כי אין ביניהם יחסים מיוחדים וכי פעלו בתום לב.
21 העוררים לא עשו דבר לשם הרמת נטל זה. אציין, כי אף אם הייתה מתקבלת טענתם בדבר
22 העדר יחסים מיוחדים לא היה די בכך ומוטל עליהם להוכיח את שני התנאים על מנת שהשווי
23 המוצהר יאומץ על אף הפער המשמעותי בינו לבין שווי השוק. אציין עוד, כי בניגוד לאמור
24 בדיווח שהגישו למשיב, העוררים העידו, כי מס השבח וכל המסים בעסקה מוטלים על העורר
25 (ראה לעניין זה עדות סלימאן בעמ' 2 ש' 23-15 ועדות עודתאללה בעמ' 16 ש' 29-27).
26
27 61. בשולי הדברים אציין, כי בסיכומי טען ב"כ העוררים, כי תצהירו של שחיבר לא רלוונטי.
28 אינני מקבלת טענה זו. אמנם שחיבר אינו מי שחתום על ההחלטה בהשגות מושא הערר ואין
29 מחלוקת, כי לא נתן את ההחלטות בשלב א'. עם זאת, אין להתעלם מתפקידו ומעורבותו כפי
30 שעולה מעדותו. כך לדוגמא העיד, כי הוא לא חתום על ההחלטות אבל ליווה את התיק הזה
31 וטען, כי נדמה לו שליווה אותו מההתחלה (עמ' 23 ש' 37-36). שחיבר העיד, כי כאשר המפקחת
32 דנה בהשגה, השומות לא יוצאות לנישומים עד שהוא משחרר אותן. הוא העיד, כי הוא בודק
33 את ההחלטה ואת עסקאות ההשוואה ויושב עם המפקחת על התיק ואחרי זה משחרר
34 והשומות יוצאות (עמ' 25 ש' 26-21). עוד העיד, כי הוא היה מעורב בעניין השווי. הוא טען, כי



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

1 זה לא מול ב"כ העוררים אלא כאשר הוא בודק ומשחרר את התיק (עמ' 27 ש' 26-29). שחיבר
2 אישר, כי המספר הסופי שמשודר לנישום נקבע לאחר דיון פנימי שלו ושל המפקח ורק אז זה
3 משודר לנישום (עמ' 28 ש' 9-12). מצאתי, כי עדותו רלוונטית מכוח תפקידו אף שלא הוא זה
4 שחתום על החלטות מושא הערר.
5

התוצאה

6
7
8 62. הנה כי כן, מצאתי, כי עלה בידי המשיב להוכיח, כי קביעתו לעניין שווי השוק סבירה
9 ומבוססת. במסגרת החלטה בהשגה, הסתמך המשיב על עסקאות השוואה רלוונטיות. ברי,
10 כי בעת קביעת שווי השוק יש לבחון את מצבה התכנוני של הקרקע. בעניין זה לא די בבדיקת
11 ייעוד הקרקע ורלוונטיות גם תכניות שהיו בהליך אישור באותה עת ואשר משפיעות על שווי
12 השוק עוד טרם אישורן. בענייננו, העסקה הראשונה נכרתה ביום 20.3.19 והעסקה השנייה
13 נכרתה ביום 12.11.19. מנספח 8 לתצהירו של שחיבר עולה, כי עד למועד העסקה הראשונה
14 כבר היו קבלה של התכנית, בדיקת קיום תנאי סף, החלטה בדיון בהפקדה והחלטה בדיון
15 במועצה הארצית. עד למועד העסקה השנייה היו בנוסף לאלה גם פרסום להפקדה ברשומות,
16 פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית באתר אינטרנט, עיון שר האוצר, פרסום להפקדה
17 בעיתונים והגשת התנגדויות. אציין, כי פרסום להפקדה ברשומות ופרסום נוסח הודעה בדבר
18 הפקדת התכנית באתר אינטרנט נעשו בסמוך מאוד לאחר העסקה הראשונה, תוך פחות
19 משלושה שבועות. אכן, במועד העסקאות טרם הושלמו ההליכים לגבי התכנית אולם לא יכול
20 להיות ספק, כי כבר במועד האמור הושפע שווי הקרקע מהתכנית. בעדותו חיזק השמאי
21 קביעה זו. כאמור, חוות הדעת השמאית שהוכנה לצורך ההליך תומכת בקביעת המשיב והפער
22 בין השווי שנקבע במסגרתה ושווי השוק שקבע המשיב שולי. חוות הדעת מחזקת את החלטת
23 המשיב ותומכת בסבירותה אולם, כאמור, גם אלמלא חוות הדעת מצאתי, כי החלטת המשיב
24 מבוססת כנדרש.
25

26 63. אין מחלוקת, כי קיים פער משמעותי מאוד בין שווי השוק שקבע המשיב לבין השווי
27 המוצהר על ידי הצדדים. בנסיבות אלו, המשיב היה רשאי להתעלם מהשווי המוצהר ולשום
28 את התמורה לפי התמורה הצפויה במכר בשוק חופשי בעסקה מרצון.
29

30 64. מצאתי, כי במסגרת הערר בו עסקינן לא עלה בידי העוררים להרים את הנטל ולהוכיח, כי
31 על אף הפער האמור יש לקבוע את השווי בהתאם לשווי המוצהר. העוררים לא הביאו ראיה
32 או עדות כלשהי ממנה ניתן ללמוד, כי זה אכן השווי שנקבע ומדוע נקבע שווי נמוך משמעותית
33 משווי השוק. העוררים לא הביאו שום ראיה שמצביעה על התמורה שנקבעה. ברי, כי בעניין
34 זה לא די בעובדה שזה הסכום שצוין בהסכם ולא די בטענות העוררים, כי זה הסכום שנקבע.





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

ו"ע 22-03-66150 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

1 העוררים לא הביאו ראיות מהותיות, ובין היתר לא הציגו מסמכים המלמדים על העברת
2 התמורה מהקונה למוכר. אציין בעניין זה, כי בהסכם מחודש נובמבר 2019 צוין בסעיף 4
3 (השני), כי הקונה ישלם למוכר 400,000 ₪ בהתאם לרשימת השיקים המצורפת להסכם.
4 רשימה לא הוצגה לוועדת הערר. העוררים אף לא הוכיחו כיצד נקבע סכום התמורה. כמו כן,
5 הם נמנעו מלהציג חוות דעת שמאית מטעמם לשם תמיכה בטענותיהם לגבי שווי השוק. לא
6 שוכנעתי, כי העוררים לא היו מודעים לתכנית האמורה ולשינוי העתידי של ייעוד הקרקע וכי
7 לא לקחו עובדה זו בחשבון בעת קביעת שווי העסקאות.

8
9 65. העוררים לא עשו דבר כדי להוכיח, כי במקרה בו עסקינן מתקיימים התנאים בהם יש לאמץ
10 את השווי המוצהר על אף הפער המשמעותי בינו לבין שווי השוק. עדויות העוררים, ובין היתר
11 באשר לנסיבות כריתת העסקאות וקביעת השווי לא הותירו רושם אמין ולא נתמכו בעדויות
12 או ראיות נוספות כמתבקש. בוודאי שלא ניתן לומר, כי עלה בידי העוררים להביא הוכחות
13 משכנעות וכבדות משקל לשכנע בתום לב והעדר יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה.

14
15 66. לאור כל המפורט לעיל, מצאתי, וכך אמליץ לחברי, כי יש לדחות את הערר ולחייב את
16 העוררים ביחד ולחוד בהוצאות המשיב. לעניין גובה ההוצאות, יש לקחת בחשבון שהמשיב
17 נדרש להגיש חוות דעת שמאית מטעמו כך שנגרמו לו הוצאות וכן יש לקחת בחשבון
18 שהתקיימו ארבע ישיבות בתיק ביניהן ישיבת יום 11.1.24 שהייתה קבועה לשמיעת ראיות,
19 כל הצדדים התייצבו לרבות השמאי מטעם המשיב והישיבה לא התקיימה בשל נסיבות
20 אישיות של העוררים מבלי שנמסרה הודעה על כך מבעוד מועד, כך שניתן היה ליתר את
21 הישיבה. בנסיבות אלו סבורני, כי יש לחייב את העוררים בהוצאות המשיב בסך 35,000 ₪
22 שישולמו בתוך 30 ימים ממועד המצאת פסק הדין.

חברת הוועדה, גב' אנה מן:

23
24
25
26
27 אני מסכימה ומצטרפת לתוצאה אליה הגיעה יו"ר הוועדה לפיה יש לדחות את הערר ולחייב את
28 העוררים בהוצאות המשיב בסך של 35,000 ₪.

חבר הוועדה, מר אבי שרם:

29
30
31
32
33 אני מסכים ומצטרף להחלטת יו"ר הוועדה כבוד השופטת עירית הוד ומבקש להוסיף כדלקמן:



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

- 1 לא עלה בידי בא כוחו של העוררים לקעקע את אמינות העדים מטעם המשיב - הן עדותו של מר
- 2 מר ראיך שחיבר והן עדותו של שמאי המקרקעין מר זוהר שלפמן שהגיש חו"ד שמאית מטעם
- 3 המשיב, ואני מצטרף לדעתה של יו"ר הוועדה כי מדובר בעדים אמינים ובעדויות מהימנות.
- 4 הכלל: "המוציא מחברו עליו הראיה" קובע, כי נטל הראיה חל על העוררים, במקרה דנן לא רק
- 5 שהעוררים לא עשו דבר לשם הרמת נטל זה, כאשר הם מסתפקים בהגשת תצהירים מטעמם
- 6 בלבד, אלא בחרו להגיע לדיון ללא שום ראיות נוספות או חו"ד שמאית תומכת ו/או עדים
- 7 מטעמם.
- 8 במסמכים שהגישו העוררים לבית המשפט אין דבר וחצי דבר מעבר לאלו שהוגשו בהליך המנהלי
- 9 (בשומה ובהשגה) עליו ביקשו לערור, ויש בכך, לדעתי ניהול הליך סרק מיותר.
- 10 בנוסף לאמור לעיל ובהמשך לדבריה של יו"ר הוועדה כב' השופטת עירית הוד, אני מוצא לנכון
- 11 לחדד ולומר במפורש, כי עדותם של העוררים (הן סלימאן והן עודתאללה) בלתי סבירה ובלתי
- 12 אמינה בעיני.
- 13 אין זה סביר לדעתי, שקונה (ו/או מוכר) רצינאלי משאיר את נושא המחיר והערכת שווי העסקה
- 14 בידיו של עורך הדין או לחלופין נסמך על המלצות של גורמים עלומים כלשהם שלא רק מידת
- 15 מומחיותם בעניין אינה ידועה לו, אלא שהוא אף אינו יכול לנקוב בשמותיהם או בכל אינפורמציה
- 16 רלוונטית אחרת לגביהם.
- 17 הדבר תמוה אף יותר, שכאשר העוררים נדרשים בבוא היום לנסות ולהוכיח את טענותיהם,
- 18 באשר לעסקה ומחירה, הם נמנעים מלזמן ולהעיד את עורך הדין שטיפל מטעמם ו/או ואת אותם
- 19 אנשים.
- 20 אני מוצא לנכון להדגיש, שבניגוד למצוין בדיווח שהגישו למשיב, העוררים העידו, כי מס השבח
- 21 וכל המסים בעסקה שולמו על ידי הקונה (ראה לעניין זה עדות סלימאן בעמ' 2 שורות 15-23
- 22 ועדות עודתאללה בעמ' 16 שורות 27-29) על כל המשתמע מכך. יש אף בכך לשפוך אור על מידת
- 23 האמינות של הצהרותיהם.
- 24 לאור כל האמור לעיל, אף אני סבור, כי דין הערר להידחות.
- 25 לעניין ההוצאות אני מסכים שיש לחייב בהוצאות גם בגין הישיבה שבוטלה ביום הדיון עקב אי
- 26 הופעה של העוררים - ללא מתן הודעה מוקדמת כלשהי.
- 27
- 28



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

ו"ע 66150-03-22 א.ע. סולימאן בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת

תיק חיצוני:

התוצאה

הוחלט פה אחד לדחות את הערר ולחייב את העוררים ביחד ולחוד בהוצאות המשיב בסך 35,000 ₪ שישולמו בתוך 30 ימים ממועד המצאת פסק הדין, שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

אבי שרם
חבר וועדה

אנה מן, עו"ד
חברת הוועדה

עירית הוד, שופטת
יו"ר הוועדה

המוכירות תמציא לצדדים

ניתן היום, י"ז אדר ב' תשפ"ד, 27 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.

עירית הוד, שופטת

