



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 7013/13

לפני: כבוד הנשיאה מ' נאור
כבוד המשנה לנשיאה א' רובינשטיין
כבוד השופט ח' מלצר

המערערים: 1. מייבסקי ג'ורג' ז"ל
2. ישעיהו ליכטנשטיין
3. יהונתן ליכטנשטיין
4. בועז ליכטנשטיין
5. אברהם לשם
6. חדווה שיינס

נגד

המשיב: מיסוי מקרקעין תל אביב

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב
(השופטת ד' גנות) מיום 19.6.13 בו"ע 1357/09
כ"ה באדר התשע"ה (16.03.15) תאריך הישיבה:
עו"ד רם יולוס, עו"ד רחלי גזית, עו"ד עדי קסטרו בשם המערערים:
עו"ד ציפי קוינט-שילוני בשם המשיב:

פסק-דין

המדינה לא הגישה סיכומיה בשל עיצומי הפרקליטות. השאלה שבמחלוקת היא תחולתו של סעיף 149 לפקודת מס הכנסה בנסיבות, קרי, האם לעניין מס שבח העסקה שבין הצדדים, במכירת שני נכסים צמודים בנוה צדק בתל-אביב, הביאה בחשבון זכויות בניה נוספות אם לאו. ועדת הערר (שעדיין הערעורים עליה לצערנו הם לבית משפט זה) הגיעה למסקנה, כי חלק מן התמורה נזקף לזכויות הבניה הנוספות. המחלוקת הכספית עומדת כיום על סך כ-720,000 ₪.

טענת המערערים היא כי התמורה ששולמה היתה בעד הנכסים עצמם כמות שהם ולא בעד זכויות בניה נוספות. נטען הן כי קיום זכויות נוספות לא הוכח וכאלה לא

היו לפי תכניות קיימות, והן כי תכנית תב"ע 3501 שהיתה בהמלצה להפקדה והוסיפה זכויות, לא היתה ידועה ברבים ולא ניתן לראותה כאילו יצרה ציפיות.

לטענת המדינה, בסיכומים בעל פה, המצב בפועל היה שבעת העסקה (2007) כבר הומלצה (2005), התכנית החדשה תב"ע 3501 להפקדה (אף כי הופקדה ואושרה רק ב-2009-2010); אך לא היה בידי באת כוח המדינה להשיב לנו מה היה המצב בשטח ובשוק בשעת העסקה לגבי פרשנות התכניות הקודמות (38 המנדטורית ו-1200 מ-1975), ולגבי הציפיות החדשות.

בענינו השאלה היא אובייקטיבית – בעיקר כיצד העריך השוק במובן השמאי את מעמדה של תכנית 3501 לעניין אחוזי הבניה, שנקבעו בה כ-140%. שאלה זו לא נתלבנה במלואה, ועומדת גם שאלת הנטל על פי הדין, וכן לא התלבן כיצד נהגו ועדות התכנון בפועל לגבי התכנית המנדטורית 38. בנסיבות אלה אנו מחליטים להחזיר את התיק לוועדת הערר לשם ליבון השאלות הללו. בידי הועדה לשמוע טענות ולגבות ראיות. הערעור מתקבל במובן זה, והכרעתנו באה חלף פסק הדין קמא. המדינה תשלם הוצאות המערערים בסך 20,000 ₪.

ניתן היום, כ"ה באדר התשע"ה (16.3.2015).

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה

ה נ ש י א ה