



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

ו"ע 26310-08-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 10167-11-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 72884-10-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת אורית וינשטיין – יו"ר הוועדה
עו"ד רפאל מרסיאנו – חבר הוועדה
מר אבי כאכון – חבר הוועדה

העוררת: אשדר חברה לבניה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ליאור נוימן ו/או צבי חמיש ו/או גיא
ורטהיים ו/או טל פלמבאום

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ע"י ב"כ עו"ד אופיר סרולוביץ מפרקליטות מחוז חיפה
(אזרחי)

החלטה

- 1 **יו"ר הוועדה, כב' השופטת אורית וינשטיין:**
- 2 העוררת, אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן – **העוררת**), הגישה ביום 22.2.2024 "בקשה להוספת ראיה
- 3 מטעם העוררת" (להלן – **הבקשה**), ובה ביקשה לצרף שתי ראיות נוספות במסגרת העררים שבכותרת,
- 4 שהן שתי החלטות שיצאו תחת ידיו של מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**) בחודש ינואר
- 5 2024, שעניינן תיקוני שומה לפי ס' 85(א)(3) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן –
- 6 **חוק מיסוי מקרקעין**).
- 7 מדובר בהחלטות בדבר תיקון שומות (שומות מס' 121294268 ; 121295802) בעניינה של חברה יזמית
- 8 אחרת, בשם חברת שמואל ברוך בע"מ או חברת ש.ב. כפי שכונתה בבקשה (להלן – **הראיות הנוספות**).
- 9 בבקשה נטען כי יש מקום להתיר את צירוף הראיות הנוספות, שכן עילת התיקון בגינה תיקן המשיב
- 10 את השומות של חברת ש.ב. היא בנימוק של טעות משפטית, וכי המשיב ביצע את תיקון השומה בעילה
- 11 זו בלא שניתן על ידו הסבר באשר לסיבה שבגינה נפלה אצלו הטעות המשפטית, וזאת בניגוד לגישה
- 12 בה הוא כלפי העוררת אוחז במסגרת ההליך דן.
- 13 הבקשה לצירוף הראיות הנוספות הוגשה לאחר שהתקיים דיון הוכחות בעררים דן ולאחר שהוגשו
- 14 סיכומי הטענות בכתב מטעם הצדדים.



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – המשיב) מתנגד לבקשה.
- 2 למען שלמות התמונה יצויין כבר עתה כי המחלוקת בעררים דנן עוסקת בשאלה האם זכייה של חברה
3 יזמית נדל"נית במכרז "מחיר למשתכן" מהווה רכישת "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי
4 מקרקעין. מחלוקת זו התעוררה בעשרות רבות של עררים שהוגשו לוועדות ערר בכל רחבי הארץ על
5 ידי חברות יזמיות נדל"ניות שהתמודדו וזכו במכרזי "מחיר למשתכן".
- 6 על פי הסדרים דיוניים אליהם הגיע המשיב עם כל יתר החברות היזמיות הנדל"ניות שהגישו עררים
7 בסוגיה זו בפני ועדות ערר שונות במחוזות אחרים ברחבי הארץ – שלושת העררים שבכותרת נקבעו
8 כעררים שיידונו בפני ועדת הערר בחיפה וההכרעה בהם תחול ותחייב בכל שאר העררים שהוגשו
9 ושהמחלוקת בהם היא ביחס סוגיה האמורה.

10 תמצית טענות העוררת:

- 11 1. הראיות הנוספות הן שתי החלטות שניתנו על ידי המשיב בחודש ינואר 2024, קרי לאחר
12 שהתקיימו דיוני הוכחות בעררים דנן, והבקשה להוספת הראיות הוגשה בסמוך לאחר שנודע
13 לעוררת על אותן החלטות.
- 14 2. מטרת הגשת הראיות הנוספות היא לבסס אחת מהטענות אותן העלתה העוררת בעררים דנן,
15 לפיה מבוקש לאשר לה תיקון שומה בעילה של טעות משפטית לפי סעיף 85(א)(3) לחוק מיסוי
16 מקרקעין.
- 17 3. הראיות הנוספות רלוונטיות לצורך הכרעה נכונה וצודקת בעררים דנן; ההחלטות ניתנו
18 בהקשר של חברה אחרת שהיא חלק מההסדר הדיוני המתייחס לעררים דנן.
- 19 4. אף כי ההחלטות בעניין תיקוני השומה שצירופן מבוקש עוסקות בסוגיית המחיר המופחת,
20 אשר אינה עומדת להכרעה בעררים כאן, הרי שהרלוונטיות של החלטות אלו נובעת מהעובדה
21 כי יש בראיות אלה כדי לחזק את טיעון העוררת, לפיו המשיב עצמו נוהג לתקן שומות
22 מיוזמתו ואף באופן רוחבי, בעילה של טעות משפטית, מבלי לתת בהחלטה הסבר מהי הטעות
23 העומדת מאחורי התיקון המבוצע.
- 24 זאת, בניגוד לטענתו של המשיב כלפי העוררת בסיכומיו לפיה היה על העוררת להוכיח קיומה
25 של טעות משפטית, וכן את הסיבה לטעות זו, כמו גם להוכיח בראיות עובדתיות ובצירוף
26 תשתית עובדתית מהימנה את הטעות שנפלה בדיווחיה של העוררת וכי זו טעות בתום לב.



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1

2

תמצית עמדת המשיב:

- 3 5. הלכה פסוקה היא כי ראיות יצורפו בשלב כה מאוחר של הדיון בתנאים מסוימים ובנסיבות
4 מיוחדות, כאשר הנטל להוכיחם הוא על המבקשת. העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא
5 הוכיחה שמתקיימות בעניינה נסיבות חריגות המצדיקות צירוף ראיות בשלב כה מאוחר של
6 הדיון בעררים. עיתוי הגשת הבקשה מטעם העוררת מהווה חוסר תום לב, שכן העוררת נמנעה
7 מלהביא ראיות במועד הגשת ראיותיה בעניין תיקוני שומה שהמשיב מבצע בין בעניינה ובין
8 בעניין חברות אחרות שבהסדר הדיוני, ולא ניתן פירוט האם נעשתה בדיקה טרם הבאת
9 הראיות בעררים.
- 10 6. הראיות שצירופן מבוקש לא תתרומנה להכרעה בעררים, ולחילופין תרומתן שולית. תיקון
11 שומה, הן ביוזמת משיב והן ביוזמת נישום, נבחן בהתאם לנסיבות הספציפיות של השומה
12 הקונקרטית, והחלטות התיקון שצירופן מבוקש עוסקות בסוגיה שונה מהסוגיה העומדת
13 בבסיס המחלוקת בעררים דנן.
- 14 7. עיתוי הגשת ראיות, בשלב כה מאוחר של ההליך יגרום לנזק ראייתי ודיוני למשיב, שכן מתן
15 אפשרות לעוררת להגיש את הראיות שצירופן מבוקש מהווה "מקצה שיפורים", כאשר היה
16 עליה להביאן בזמן אמת. היה על העוררת להציג בחקירה הנגדית של עד המשיב דוגמאות
17 ואסמכתאות לטענותיה, ומאחר והעוררת נמנעה מלעשות כן, אין להתיר לה לעשות כן כעת.
- 18 8. העררים מצויים בשלבי סיום, ועל כן מתן אפשרות לעוררת להגיש ראיות נוספות חדשות
19 יצריך שמיעת ראיות נוספות. כוונתה של העוררת בבקשה נשוא החלטה היא להוכיח את דרך
20 קבלת ההחלטות של המשיב, נושא כזה מצריך הבאת ראיות וקיום ישיבת הוכחות נוספת,
21 דבר שיש בו כדי לגרום נזק להליך.
- 22 9. ככל והבקשה תתקבל, יש להגישה בצירוף תצהיר מתאים. המשיב שומר על זכותו להגיב
23 לטענות העוררת בתצהיר נגדי מטעמו.
- 24 דיון והכרעה:



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

ו"ע 26310-08-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 10167-11-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 72884-10-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

10. הלכה פסוקה היא כי ככלל על בעל דין להגיש ראיותיו "כחבילה אחת" ולא בתפוזרת, ולפעול בהתאם לסדרי הדין ולהחלטות בית המשפט. כל המבקש לחרוג מסדרי הדין, מוטל עליו הנטל לשכנע כי עניינו חריג ומצדיק סטייה מאותו כלל.
- 4 לעניין זה ראו: ע"א 579/90 רוזין נ' בן נון (5.7.1992); רע"א 6165/15 אירוטל בע"מ נ' סלקום ישראל בע"מ (13.12.15).
11. עם זאת, בתי משפט הכירו כי במקרים חריגים, יש לאפשר להגיש ראיות בשלב מאוחר. בית המשפט נדרש לאזן בין ערך גילוי האמת, מחד גיסא, לבין שיקולים דיוניים הנוגעים ליעילות וסופיות ההליך, מאידך גיסא.
- 9 לעניין זה ראו: רע"א 1811/15 מיראלי (מירלשווילי) נ' מירלשווילי (5.5.15).
12. בעניין ו"ע 25145-09-15 מותקאל עווד נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (25.1.2018) (להלן - עניין מותקאל), נדונה בקשה להוספת ראיה, ופורטו השיקולים שיש לשקול ולהביא בחשבון בהחלטה בבקשה כאמור:
- 13 "על בית המשפט להביא בחשבון, בין היתר, את אופי הראיה הנוספת; את השלב בו נמצא המשפט במונח זה שככל שהשלב מוקדם יותר תטה הכף אל עבר אישור הבקשה; האם בעל הדין יכול היה להביא את הראיות בשלב מוקדם יותר ומה הסיבה שלא עשה כן; ואת הנזק הדיוני שייגרם לצד המתנגד להגשת הראיה אל מול הנזק אשר עלול להיגרם למבקש אם תדחה בקשתו להגשתה." [ראו עניין מותקאל בפסקה 11].
- 20 ראו גם המקורות שאוזכרו שם: ע"א 579/90 רוזין נ' בן-נון, פ"ד מו(3) 738, 741-742; רע"א 2948/15 חוסין נ' רשות הפיתוח (1.7.2015); רע"א 4579/15 כהן נ' אורון (5.8.2015).
13. עוד צוין בעניין מותקאל, כי בערעורי מס התפתחה גישה ייחודית המחייבת את בית המשפט הדין בערעור מס, כאשר עומדת בפניו בקשה להבאת ראיה נוספת, לבחון בצורה עניינית את הבקשה לצורך הגעה לתוצאת מס אמת:
- 25 "מעבר לכללים החלים בעניין הבאת ראיות נוספות בהליכים אזרחיים, התפתחה גישה ייחודית לערעורי מס, המחייבת את בית המשפט הדין בערעור מס, אשר בפניו מובאת בקשה להבאת ראיה נוספת, לבחון בצורה עניינית את הבקשה לצורך הגעה לתוצאת מס אמת. גישה זו שמה דגש על האבחנה בין תפקידו של בית משפט אזרחי לבין תפקידו של בית משפט בערעור מס החותר לתוצאה מיטבית של שומת מס אמת, כך שעליו לנקוט בגישה "עניינית וקונסטרוקטיבית בבירורם של ערעורי מס", בכפוף לכך שגישה זו לא תנוצל לרעה."



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 ראו לעניין זה: עניין מותקאל בפסקה 12 וההפניות שם: רע"א 1830/14 רובומטיקס
- 2 טכנולוגיות בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים (2.4.2015); ע"מ 58418-12-16 ה.ק.ש
- 3 השקעות 2013 בע"מ נ' מנהל מע"מ חיפה (25.12.2017).
- 4 כפי שצוין בפתח הדברים, המחלוקת בעררים דנן, כמו גם בעשרות עררים נוספים שהוגשו על
- 5 ידי חברות יזמיות ברחבי הארץ, עוסקת בשאלה האם זכייה במכרז "מחיר למשתכן" מהווה
- 6 רכישת "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. עוד יצוין, כי העוררת וכן
- 7 חברות יזמיות רבות אחרות שזכו במכרזי "מחיר למשתכן" דיווחו בשומות העצמיות שהוגשו
- 8 על ידן לאחר הזכייה במכרז על רכישת זכות במקרקעין ושילמו את מס הרכישה בהתאם.
- 9 אלא שבשלב כלשהו, במסגרת התקופה הקבועה בסעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין, הגישו
- 10 העוררת וכן כל אותן חברות יזמיות נדל"ניות אחרות בקשות לתיקוני שומה, במסגרתן טענו,
- 11 בשונה מהצהרתן בשומה העצמית שהוגשה על ידן, כי הזכייה במכרז "מחיר למשתכן"
- 12 והעסקה שנכרתה בעקבות זאת - אינה מהווה רכישת זכות במקרקעין במשמעות חוק מיסוי
- 13 מקרקעין, ומטעם זה ביקשו לבטל את שומות מס הרכישה שהוצאו להן ובהתאמה את החזר
- 14 מס הרכישה ששולם.
- 15 כאמור, באי כוח הצדדים הגיעו להסדר דיוני לפיו יאוחד הדיון בשלושת העררים שבכותרת,
- 16 אשר הוגשו על ידי העוררת, בפני ועדת הערר דנן, והכרעתה של ועדת הערר בחיפה ביחס
- 17 לעררים הנ"ל תחול ותחייב ביחס לכל עשרות העררים האחרים שהוגשו ברחבי הארץ באותה
- 18 סוגיה. הסדרים דיוניים כאמור הוגשו בכל שאר העררים העוסקים בסוגיות שבמחלוקת בכל
- 19 רחבי הארץ וניתן להסדרים אלו תוקף של פסק דין.
- 20 עוד יש לציין, כי דיון ההוכחות בעררים אלו התקיים בפני הרכב אחר של ועדת הערר, כאשר
- 21 חברי הוועדה שנכחו בדיון ההוכחות היו עו"ד אהובה סימון ומר אברהם שרם. זמן קצר לאחר
- 22 שהצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב, פקע מינוים של חברי הוועדה סימון ושרם, טרם
- 23 שנכתב פסק הדין בעררים אלו.
- 24 באי כוח הצדדים עודכנו על ידי יו"ר הוועדה באשר למצב הדברים שנוצר בשל פקיעת מינוים
- 25 של חברי הוועדה סימון ושרם והיעדר היכולת לכתוב את פסק הדין בנסיבות האמורות, כאשר
- 26 מינוים של חברי הוועדה לא הוארך, ובאותה עת לא מונו עדיין חברי ועדה אחרים, שניתן היה
- 27 להחליפם בחברי הוועדה שמינוים פקע.



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

17. כך או כך, הבקשה להוספת הראיות הוגשה ביום 22.2.24, כאשר עדיין לא היו חברי ועדה
2 חלופיים.
- 3 תגובת המשיב לבקשה הוגשה ביום 14.3.24 והצדדים זומנו לדיון בבקשה להוספת הראיות
4 בפני יו"ר הוועדה ביום 31.3.24. הצדדים הודיעו בפתח הדיון כי הם סבורים שיו"ר הוועדה
5 יכולה ליתן החלטה בבקשה להוספת הראיות ללא חברי הוועדה. בהתאם לכך התקיים הדיון
6 בבקשה ובסופו נקבע כי ההחלטה תישלח לצדדים.
- 7 אלא שמספר ימים לאחר מכן, ביום 4.4.24, חזר בו המשיב מעמדתו וטען כי ליו"ר הוועדה
8 אין סמכות ליתן החלטה בבקשה להוספת ראיות ללא חברי הוועדה. העוררת בתגובתה מיום
9 11.4.24 סברה כי ליו"ר הוועדה יש סמכות להכריע בבקשה. בסופו של דבר, ומבלי להידרש
10 לעמדת המשיב בשאלת סמכות יו"ר הוועדה ליתן החלטה, ניתנה החלטה ביום 18.4.24 לפיה
11 בשל עמדת המשיב ובשל המשך הקשיים בהרכב הוועדה – לא תינתן החלטה בבקשה להוספת
12 ראיות והעררים נקבעו לתזכורת פנימית.
18. רק בחודש דצמבר 2024 הושלם מינוי של שני חברי ועדה ובאי כוח הצדדים זומנו ליום
14 23.12.24 לדיון בפני ההרכב המלא של הוועדה בעניין הבקשה להוספת ראיות.
19. לגוף הבקשה להוספת הראיות - לאחר שעיינו בכל טענות הצדדים ושמענו טענותיהם כאמור
16 לעיל, אנו מוצאים כי דין הבקשה להוספת ראיות - להתקבל.
- 17 להלן יפורטו הנימוקים להחלטה זו.
- 18 כאמור, השיקולים שיש להביא בחשבון לעניין בקשה כאמור נוגעים לטיבה של הראיה
19 הנוספת (בכלל זאת הרלוונטיות שלה להכרעה במחלוקת בין הצדדים) ולעיתוי בו הוגשה
20 הבקשה לצירופה של אותה ראיה.
20. באשר לטיבו של הראיות הנוספות - הרי שאחת המחלוקות הקיימות בין הצדדים בעררים
22 דן עניינה הבקשות לתיקון השומה שהגישה העוררת, במסגרתן טענה כי יש לתקן את
23 השומות בשל טעות משפטית. העוררת טוענת כי הטעות המשפטית היא באשר לעצם תחולתו
24 של חוק מיסוי מקרקעין על עסקאות "מחיר למשתכן".



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 המשיב דחה את הבקשות לתיקון השומות הן על הסף והן לגופם של דברים. המשיב טען
- 2 בסיכומיו בכתב בעררים דן, כי יש לדחות את העררים בסוגית תיקון השומות גם בשל כך
- 3 שהעוררת לא הציגה תשתית עובדתית באשר לטעות המשפטית הנטענת על ידה.
- 4 לטעמו של המשיב, כעולה מסיכומיו, היה על העוררת לנמק ולהוכיח במסגרת הבקשות
- 5 שהגישה לתיקון השומות, את הטעות המשפטית שאירעה, כיצד אירעה ומדוע, האם ניתן היה
- 6 להימנע מן הטעות וכן להוכיח כי בקשות התיקון הוגשו בתום לב.
- 7 מנגד, טוענת העוררת, כי אין רלבנטיות לסיבה שבגינה נפלה הטעות המשפטית לצורך תיקון
- 8 השומות (הגם שהובא הסבר על ידה בעניין זה). העוררת טוענת, תוך הפניה לדוגמאות מן
- 9 הפסיקה כי בפסיקת ועדות הערר אושרו תיקוני שומה שנעשו על ידי מנהל מיסוי מקרקעין
- 10 בעילה של טעות משפטית, בלא שנבדקה הסיבה לכך שאירעה הטעות המשפטית – האם בשל
- 11 התרשלות של מנהל מיסוי מקרקעין או אי-נקיטה באמצעים סבירים לקביעת עמדתו
- 12 המשפטית טרם התיקון. העוררת טוענת אפוא, כי המשיב מושתק מלטעון כלפי העוררת כי
- 13 עליה לנמק כיצד ומדוע אירעה הטעות המשפטית, שעה שהוא עצמו לא נדרש לנימוקים
- 14 כאמור בביצוע תיקוני שומות ביוזמתו.
- 15 בבקשה דן העוררת מבקשת להביא ראיות לכך שהמשיב בעצמו אינו מנמק כלל בהחלטות 21.
- 16 יזומות שלו לתיקוני שומה, כיצד ומדוע נפלה אצלו טעות משפטית, אשר בגינה הוא ביצע את
- 17 תיקון השומה. על כן נטען, כי המשיב מושתק מלטעון כלפי העוררת כי עליה לעמוד בכל
- 18 התנאים של הוכחת הסיבות לאירוע הטעות המשפטית, שעה שהוא פוטר עצמו מכל התנאים
- 19 הללו בהחלטותיו.
- 20 לטעמי, הראיות הנוספות, הנוגעות להחלטות לתיקוני שומה שביצע המשיב ביוזמתו תוך 22.
- 21 הסתמכות על טענה לקיומה של טעות משפטית, רלבנטיות לצורך ההכרעה במחלוקת
- 22 האמורה. מטרתן להתמודד עם טענות המשיב בעניין התנאים הנדרשים לצורך הוכחת טענת
- 23 "טעות משפטית" במסגרת בקשה לתיקון שומה ולבסס טענת השתק כלפי המשיב.
- 24 דומה כי המשיב נתפס לכלל טעות באשר למטרת הגשתן של הראיות הנוספות. אכן, לנושא 23.
- 25 של תיקוני השומות בהחלטות שהעוררת מבקשת להציג - הסוגיה של צירוף הוצאות פיתוח
- 26 נוספות לשווי המכירה – אין רלבנטיות לסוגיות שבמחלוקת בעררים דן. אלא שמטרת
- 27 הצירוף של החלטות המשיב בתיקוני השומה שביצע בעילת "טעות משפטית" אינה לעסוק
- 28 בסוגיית הוצאות פיתוח נוספות וצירופן לשווי המכירה, אלא המטרה היא להציג את העובדה



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 שהמשיב בעצמו אינו מנמק ואינו מסביר כיצד אירעה אצלו הטעות המשפטית שהביאה לכך
2 שהחליט לתקן את אותן שומות. בכך, כאמור, מבקשת העוררת לסתור את טענת המשיב
3 בדבר התנאים שהוא טוען כי על העוררת לעמוד בהם כתנאי לקבלת בקשה לתיקון שומה
4 בעילה של "טעות משפטית" ולבסס טענה להשתק כלפי המשיב.
- 5 .24 אין זאת אלא כי יש רלבנטיות לצרכי ההכרעה בעררים דן לשאלה כיצד נוהג המשיב בעצמו,
6 בשומות שהוא מחליט לתקן מיוזמתו בעילה לפי סעיף 85(3) לחוק מיסוי מקרקעין בדבר
7 "טעות משפטית".
- 8 ראשית, מהטעם הפשוט של "נאה דורש נאה מקיים".
- 9 שנית, טרם שתידרש ועדת הערר לשאלה האם אמנם קיימת "טעות משפטית" בדיווח של
10 העוררת על העסקאות בעקבות הזכייה במכרזי "מחיר למשתכן" כרכישת זכות במקרקעין
11 במשמעות חוק מיסוי מקרקעין, עליה לדון ולהכריע תחילה בשאלה האם העוררת עומדת
12 בתנאי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין ונכנסת לתחולתו של סעיף 85(3) לחוק. בין השיקולים
13 שישקלו יש לבחון את השאלה אם המשיב עצמו מכפיף עצמו לתנאים שהוא דורש מהעוררת
14 והאם בכלל יש מקום להצבת תנאים שכאלו, או האם יש מקום לאבחנה בין תיקון שומה
15 שנעשה לבקשת נישום לבין תיקון שומה שמבוצע ביוזמת המשיב.
- 16 .25 באשר לעיתוי הגשת הבקשה להוספת הראיות – אכן, במועד הגשת הבקשה היו העררים בשלב
17 שלאחר שמיעת הראיות ולאחר הגשת סיכומי טענות הצדדים. פסק הדין לא ניתן בעררים עד
18 למועד הגשת הבקשה להוספת הראיות מהטעמים שפורטו לעיל בעניין הקשיים שהתעוררו
19 בהרכב ועדת הערר.
- 20 עם זאת, אין להתעלם משתי עובדות משמעותיות לצרכי ההכרעה בבקשה דן: **האחת**, כי
21 טענת המשיב לפיה על העוררת לנמק, להסביר ולהביא ראיות לעניין הסיבה לקרות הטעות
22 המשפטית, כתנאי לבחינת הבקשות לתיקוני השומה – לא הועלתה בשום שלב קודם – לא
23 בהחלטת המשיב בעניין הבקשות לתיקוני השומה מושא העררים דן, ובהתאם גם לא
24 במסגרת כתב התשובה מטעם המשיב בעררים דן. למעשה, **טענתו זו של המשיב הועלתה**
25 **לראשונה בסיכומי טענותיו בכתב.**
- 26 לפיכך, בהיעדר יכולת קודם לכן להתייחס לטענה זו, ממילא לא יכולה ולא צריכה היתה
27 העוררת להביא ראיות בכדי לסתור טענה זו במועד מוקדם יותר. מכאן, שטענת המשיב



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 בתגובתו לבקשה דנן, לפיה העוררת מבקשת לבצע "מקצה שיפורים" לטענותיה באמצעות
- 2 הוספת הראיות – נראית שלא במקומה. שכן, ניתן בהחלט לומר את ההיפך, דהיינו: כי
- 3 המשיב הוא זה שביצע שיפורים ותוספות לטענותיו בעניין התנאים שעל העוררת לעמוד בהם,
- 4 לשיטתו, לצורך קבלת בקשה לתיקון שומה בעילה של "טעות משפטית".
- 5 על כן, ולכל הפחות, מן הראוי לאפשר לעוררת להתמודד עם טענה חדשה זו ולאפשר את הגשת
- 6 הראיות הנוספות.
- 7 **השניה**, כי אותן שתי החלטות שהעוררות מבקשות להציג כראיות נוספות – באו לעולם רק
- 8 בחודש ינואר 2024 – לאחר שהושלם שלב הבאת הראיות ולאחר הגשת סיכומי הצדדים. על
- 9 כן, גם מטעם זה לא יכולה היתה העוררת להציג ראיות אלו במסגרת שלב הבאת הראיות.
- 10 26. לאור האמור, איני סבורה כי ייגרם נזק למשיב אם תאושר הגשת הראיות הנוספות. כאמור,
- 11 המשיב הוא שהעלה לראשונה בסיכומיו את הטענה בדבר התנאים הנדרשים מהעוררת לצורך
- 12 עמידה בבקשה לתיקון שומה בעילה של "טעות משפטית". שנית, מטרת הראיות הינה
- 13 ממוקדת בטענה האמורה ובביסוס טענת השתק כלפי המשיב.
- 14 ככל שהמשיב יבקש להביא ראיות מצידו לכך שהחלטות הניתנות על ידו באופן יזום לתיקוני
- 15 שומה בעילה של "טעות משפטית" כוללות ביסוס ונימוק באשר לעיתוי ולסיבה ל"טעות
- 16 המשפטית" – יוכל לעשות כן. בכך תישמרנה מלוא זכויותיו הדיוניות והמהותיות של המשיב.
- 17 27. באשר לנזק שנטען על ידי המשיב שייגרם להליך – גם טענה זו אין בידי לקבל. אכן, קבלת
- 18 הראיות הנוספות תצריך מתן אפשרות למשיב להציג ראיות נוגדות, ככל שימצא לנכון לעשות
- 19 כן, בכדי להדוף את טענת ההשתק של העוררת ואת הטענה כי הוא עצמו אינו עומד בתנאים
- 20 שטען כי יש להציב לעוררת כתנאי לבחינת בקשה לתיקון שומה בעילה של "טעות משפטית".
- 21 אלא שמדובר בראיות ממוקדות, שאינן עוסקות לגופו של עניין במהות החלטות לתיקון
- 22 השומות או בסוגיות שבהן בוצע התיקון, אלא רק בעובדה כי עילת התיקון היא "טעות
- 23 משפטית" ובעובדה כי לא הוצגו על ידי המשיב בהחלטות אלו הנמקות והסברים לסיבה
- 24 שבגינה נפל לכלל טעות משפטית שהצריכה את תיקוני השומות.
- 25 28. באשר להימשכות ההליך בשל אישור הגשת הראיות הנוספות – סבורני כי באיזון הראוי בין
- 26 הצורך ליתן פסק דין מקיף וסדור ביחס למכלול הסוגיות שבמחלוקת בעררים דנן, המעלים
- 27 לראשונה סוגיות שלא נדונו קודם לכן בפסיקה, לרבות בעניין התנאים הנדרשים, ככל



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

ו"ע 21-08-26310 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-11-10167 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 21-10-72884 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 שנדרשים, לצורך אישור בקשה לתיקון שומה בעילה של "טעות משפטית", לבין הרצון למצות
2 את ההליך בפרק זמן מצומצם ככל הניתן – גובר האינטרס של מתן פסק דין מלא ושלים
3 העוסק בכלל הטענות והראיות הנדרשות.
- 4 יתר על כן, הימשכותם המשמעותית של הליכי העררים דנן עד כה מקורה באילוצים שאינם
5 קשורים בניהול העררים (קשיים בהרכב ועדת הערר). ממילא השלמת הבאת הראיות אינה
6 צפויה לארוך זמן משמעותי.
- 7 כמו כן, אינני סבורה כי פרק הזמן שחלף בין מועד מתן ההחלטות בתיקוני השומה שהעוררת
8 מבקשת להציג כראיות נוספות, לבין מועד הגשת הבקשה להוספת הראיות (כחודש ימים)
9 מצדיק את דחיית הבקשה רק בשל טעם זה.
- 10 30. אשר על כן, אציע לחבריי לקבל את הבקשה להוספת ראיות.
- 11 **העוררת תגיש לתיק בית המשפט תצהיר שאליו יצורפו הראיות הנוספות וזאת עד ליום**
12 **20.1.25.**
- 13 **המשיב יהא רשאי להגיש תצהיר נגדי עם ראיות נוגדות בסוגיה הממוקדת של המחלוקת**
14 **כפי שהובהרה לעיל וזאת עד ליום 18.2.25.**
- 15 ככל שבאי כוח הצדדים יבקשו לחקור את המצהיר של הצד שכנגד על התצהיר עם הראיות
16 הנוספות של כל צד – יודיעו על כך במסגרת הגשת התצהירים.
- 17 **במידת הצורך יתקיים דיון הוכחות ממוקד אך ורק בעניין הראיות הנוספות ביום 12.3.25**
18 **בשעה 13:30 עד השעה 15:30.**
- 19
- 20 **עו"ד רפאל מרסיאנו, חבר הוועדה: אני מסכים.**
- 21
- 22 **מר אבי כאכון, חבר הוועדה: אני מסכים.**
- 23





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

ו"ע 26310-08-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 10167-11-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ו"ע 72884-10-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9

אשר על כן הוחלט בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה.

תזכורת פנימית ליום 20.1.25 וליום 18.2.25.

המזכירות תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, י"ב טבת תשפ"ה, 12 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.

אבי כאכון,
חבר הוועדה

רפאל מרסיאנו, עו"ד
חבר הוועדה

אורית וינשטיין, שופטת
יו"ר הוועדה

10
11

