



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

לפני ועדת ערר מיסוי מקרקעין בראשות כב' השופט ה' קירש

חן קרסני

העורר

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

המשיב

החלטה

1. לכתב הערר בהליך זה, אשר הוגש ביום 18.9.2022, צירף העורר שישה נספחים (א' עד ו').
יוער כי בהתאם לתקנה 3ה(1) לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965, "לכתב הערר יצורף העתק של מסמך מהותי וכל כתב אחר המשמש ביסוד הנטען בכתב הערר...".
תקנה 5 לאותן תקנות מוסיפה כי "לכתב הערר יש לצרף העתק מכל מסמך הנזכר בו".
2. לתצהירי העדות הראשית אשר הוגשו מטעם העורר ביום 23.7.2023 צורפו חמישה נספחים (אשר חלקם חופפים את נספחי כתב הערר).
3. דיון ההוכחות בערר נערך בפני הוועדה ביום 2.5.2024.
במהלך דיון ההוכחות לא הוגשו מוצגים נוספים מטעם הצדדים.
4. סיכומי הערר הוגשו ביום 1.9.2024. לסיכומי הערר צורפו ארבעה נספחים חדשים, שהם מסמכים אשר לא הובאו קודם לכן בפני ועדת הערר. אלה הנספחים שצורפו לסיכומים: (א) "פרוטוקול אישור מסירת הדירה"; (ב) "מכרז במסלול מחיר למשתכן... לבניה רוויה במגדל העמק שכונה מערבית", מסמך אשר הוצא על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון; (ג) מפרט מכר דירת מחיר למשתכן במגדל העמק; (ד) מפרט מכר דירת מחיר למשתכן ביישוב חריש.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

5. ביום 15.9.2024 הגיש המשיב "בקשה להוצאת ראיות העורר שהוגשו עם הגשת סיכומיו".

ביום 26.11.2024 הגיש העורר התייחסות מפורטת לבקשה האמורה.

6. יוזכר כי הערר עוסק למעשה בשאלה אחת ויחידה לגבי הדירה שנרכשה על ידי העורר : האם "בנייתה נסתיימה בעת הרכישה"?

הדירה הנדונה מצויה בתל אביב-יפו ולא הוקמה במסגרת מסלול המחיר למשתכן.

7. ללא ספק הכלל הוא שאין מקום להגשת ראיות נוספות לאחר סיום שלב ההוכחות או במסגרת הגשת סיכומי טענות הצדדים. הטעמים לקיום כלל זה ברורים וידועים ; בין השאר, מתן היתר לצירוף מסמך לראשונה כנספח לסיכומים מונע מהצד שכנגד את האפשרות לחקור בחקירה נגדית בקשר למסמך, ומונע ממנו אפשרות להביא ראיות אחרות מטעמו כדי להפריך.

הדברים נכונים ביתר שאת כאשר המסמך שמבקשים להוסיפו לחומר הראיות איננו חדש (או גילויו איננו חדש), ובייחוד אם המסמך נערך על ידי הצד המבקש עצמו.

8. העורר דן מצדיק את צירוף המסמכים הנוספים לסיכומיו בשני נימוקים : ראשית, מסירת המסמכים התבקשה על ידי ועדת הערר עצמה, ושנית (לגבי נספחים ב' עד ד') כי הם בבחינת "תעודות ציבוריות" והם נמסרים כ"אסמכתאות" ולא כ"ראיות" : " ... לסיכומי העורר לא צורפו ראיות אלא צורפו כדין אסמכתאות..." (סעיף 5 להתייחסות העורר).

9. אפנה תחילה לעניין צירוף פרוטוקול מסירת הדירה (נספח א' לסיכומים) : כאמור, מסמך זה לא הובא על ידי העורר קודם לכן (והוא ודאי איננו "תעודה ציבורית" כמשמעותה בסעיף 29 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971). אביו של העורר, שטיפל בפועל בתהליך רכישת הדירה, העיד במשפט ובמסגרת חקירתו הנגדית לבאת כוח המשיב הוחלפו דברים אלה :



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

"ש: ... זאת אומרת שנערך פרוטוקול שהשווה בין מה שהקבלן התחייב בחוזה לבין מה שקיבלת בפועל, אתה יכול להסביר, בבקשה, לחברי הוועדה למה לא צירפת את הפרוטוקול הזה?
 ת: אני לא זוכר שהיה פרוטוקול כזה ואם היה פרוטוקול כזה והייתם מבקשים אותו אז היינו מגישים אותו או מודיעים שאין."
 (פרוטוקול הדיון, עמוד 48, שורה 6 עד שורה 10).

דהיינו, לפי שאלתה, ב"כ המשיב סברה לכאורה כי לפרוטוקול מסירת הדירה רלבנטיות לעניין הנדון וכי מקומו נפקד.

בהמשך חקירתו של אביו העורר, חבר הוועדה חזר לנושא פרוטוקול המסירה:

"חבר ועדה: אבל זה א', ב', אדוני, שאתה קונה דירה מקבלן מקבל את המפתחות עושים פרוטוקול לגבי הליקויים, לגבי החוסרים, מה יש, מה אין, מה זה מתאים, זה א', ב'.
 ת: אני לא אומר שלא נעשה, הסיפור כבר ישן, אני לא זוכר, הנושא לא הועלה על ידי אף אחד, אם היה עולה היינו בודקים, יש לי תיק מאוד מסודר בעניין הזה והיינו מוצאים פרוטוקול אם יש פרוטוקול, אני מניח שהיה, אבל באמת לא זוכר.
 ש: אתה יכול להביא לוועדה את הפרוטוקול, בבקשה?
 ת: אני אבדוק אם יש לי אותו אני אביא אותו, כן.
 ש: אוקיי."
 (עמוד 48, שורה 18 עד שורה 27).

אילו היינו עוצרים כאן, לכאורה הצדק עם העורר בנושא פרוטוקול המסירה: הגשתו בהליך התבקשה על ידי חבר ועדת הערר באותו שלב של החקירה הנגדית.

אולם, אותו עניין שב ועלה לקראת תום דיון ההוכחות, שם טרחה ב"כ המשיב להתנגד באופן מפורש להגשה מאוחרת של מסמכים כלשהם. וזה הדיון שהתפתח:

"ב"כ המשיב: אני מתנגדת להבאת ראיות בשלב הזה... יש סדרי דין, העוררים מיוצגים, חובת ההוכחה היא עליהם, הדברים ידועים, להגיש עכשיו מסמכים אחרי שדיון





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

ההוכחות הסתיים ואחרי שנאמר 'אלו הם עדיי',
אנחנו מסרבים.

ב"כ העורר: אני לא מתנגד לסירוב, פשוט עוד פעם זה מגוחך, זה עוד פעם קר וחם, מי שטען כנגד זה שלא הוצג פרוטוקול מסירה, למרות שאין לו שום רלוונטיות ושפרוטוקול המסירה כל מה שהוא אומר זה התאמה, אי התאמות כאלו ואחרות בדירה.

יו"ר ועדת הערר: אני חושב שאין...

ב"כ העורר: מה שהוועדה תחליט.

יו"ר ועדת הערר: ... אין מקום, אף צד לא ביקש לצרף את זה, אתם [המשיב] לא ביקשתם לקבל את זה ולעייין, אתם [העורר] לא ביקשתם להגיש את זה, אז כל אחד כלכל את צעדיו..."

(עמוד 87, שורה 11 עד שורה 23)

עולה מן הדברים האלה כי ב"כ העורר הכיר את פרוטוקול המסירה ואת תוכנו, וידע לומר כי "אין לו שום רלוונטיות" וכי "כל מה שהוא אומר" נוגע לאי התאמות מסוימות בדירה בעת מסירתה לרוכש. עמדה זו איננה מתיישבת עם נחישות העורר להגיש את המסמך כעת, כחלק מסיכומיו.

יתרה מזו, ובניגוד לנאמר קודם לכן בעמוד 48 לפרוטוקול על ידי חבר הוועדה, בסופו של דבר יושב ראש הוועדה הביע עמדה כי אין מקום לצירוף מסמך פרוטוקול המסירה בשלב המאוחר האמור, וכך הסתיים הדיון בעניין באותו יום. חרף האמור, כארבעה חודשים לאחר מכן, העורר צירף את פרוטוקול המסירה לסיכומיו ללא נטילת רשות מן הוועדה.

10. בנסיבות העניין, יש לדעתי להיצמד לכלל ולא להתיר את צירוף פרוטוקול המסירה: המסמך היה בחזקת העורר כל העת ולא צורף לכתב הערר או לתצהירי העדות הראשית מטעמו. בשעת הדיון, ב"כ העורר סבר כי תוכן פרוטוקול המסירה איננו רלבנטי למחלוקת. והנה על פני הדברים ולאחר קריאת המסמך, נמצא כי תוכנו איננו עשוי לסייע בהכרעת המחלוקת ואי קבלתו לא תמנע מוועדת הערר להגיע לחקר האמת. לטעמי, במצב דברים זה, גובר השיקול של שמירת המסגרת הדיונית, לרבות החובה להביא ראיות בחבילה אחת ובסדר הקבוע על פי דין.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

11. על כן, מסמך פרוטוקול המסירה לא ייוסף כראיה בתיק.

עם זאת, וועדת הערר רושמת בפניה שתי עובדות אלו: (א) כי אכן נערך פרוטוקול מסירת דירה, כמקובל; ו- (ב) הפרוטוקול נערך, על פי הרישום בו, ביום 29.8.2021. דברים אלה מצויינים ללא הבעת כל דעה אשר לחשיבותם להכרעה בערר, אם בכלל.

12. נעבור כעת לנספחים ב', ג', ו- ד' לסיכומי העורר.

הגשת מסמכים אלה לא התבקשה על ידי ועדת הערר.

במהלך חקירתו הנגדית של העד מטעם המשיב, מר צברי, התנהל שיח בנושא נוהג מתן "זיכויים" לרוכשי דירות שמבקשים מקבלנים להימנע מהתקנת פריטים סטנדרטיים בדירה הנבנית (למשל, ארונות מטבח על פי המפרט הרגיל). במסגרת דיון זה ב"כ העורר הטעים:

**"...אם ההרכב רוצה אני אצרף לכם גם מכרזים של רשות מקרקעי ישראל, גם מפרטים של המשרד לשיכון והבינוי שאומר באופן מפורש שיש אפשרות לקבל זיכוי על פריטים מסוימים מטבח, ברזי רחצה, כיור, כל מה שקשור."
(עמוד 79, שורה 14 עד שורה 17)**

לכך לא היה המשך, וועדת הערר לא דרשה או ביקשה את הגשתן של דוגמאות למכרזים מהסוג המוזכר.

על כן, אין להצדיק את צירוף הנספחים האלה לסיכומי העורר כמילוי מצוות ועדת הערר כביכול.

13. כאמור, העורר מוסיף וטוען כי נספחים ב', ג', ו-ד' כלל אינם "ראיות" אלא "אסמכתאות" אליהן הוא מפנה כחלק מסיכומיו.

הוא מבסס את הטעונו על היות המסמכים האמורים "תעודות ציבוריות", כהגדרת מונח זה בסעיף 29 לפקודת הראיות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

אינני יכול לקבל טענה זו. לצורך הדיון אניח כי הנספחים (או לפחות נספח ב') הם בבחינת "תעודה ציבורית" – ואינני מביע דעה בסוגיה זו לכאן או לכאן. להיות מסמך תעודה ציבורית שתי השלכות עיקריות: ראשית, בהתקיים תנאי סעיף 29 וסעיף 32 לפקודת הראיות, תעודה ציבורית "מתקבלת כראיה לא רק ללא עד מגיש ומאמת, אלא גם מבלי שקיימת לעניינה זכות לחקירה נגדית של החתום עליה" – ראו יעקב קדמי, על הראיות, חלק שני, בעמוד 634; וראו גם בעמוד 647, שם: "תעודה ציבורית מונחת במישרין על שולחנו של השופט, ללא צורך בעד מגיש או מאמת; והחותם עליה אינו נדרש לחקירה שכנגד". אולם קבילות זו היא "כראיה לכאורה לעצם קיומה [של התעודה הציבורית עצמה – ה"ק] ולאמיתותה בתור שכזאת, להבדיל מאמיתות [ה]פרטים הנקובים בה..." (שם, בעמוד 635).

שנית, בהתקיים תנאים נוספים אשר פותחו בהלכה הפסוקה (ומעבר לאמור בפקודת הראיות עצמה), ובנסיבות המתאימות, תעודה ציבורית עשויה להתקבל אף כראיה לכאורה לאמיתות התוכן הכלול בה (שם, בעמוד 642 ובעמוד 644).

14. אלא מאי? תעודה ציבורית בכל זאת צריכה להיות "מוגשת" לבית המשפט – סעיף 32 לפקודת הראיות נפתח במילים אלה: "תעודה ציבורית ניתן להוכיח בהגשת אחת מאלה..." (קו ההדגשה איננו במקור).

ומתי מגישים ראיות לבית המשפט, אף ללא זימון עד מיוחד לשם כך? התשובה היא כמובן כי הראיות מוגשות במסגרת דיון ההוכחות (או קודם לכן). תקנה 64(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (אשר חלה גם לעניין הדיון בעררי מיסוי מקרקעין) קובע כי "לאחר ישיבת קדם-המשפט המסכמת יתקיים דיון... ובמסגרתו יובאו ראיות בעלי הדין". בהקשר זה תקנה 83(ד) ממשיכה ומורה כי "עובד ציבור לא יידרש לתת עדות בעל פה, אם ניתן לגבות את עדותו באמצעות תעודת עובד ציבור או תעודה ציבורית, זולת אם בית המשפט הורה אחרת". עדיין מדובר ב"גביית עדות" כחלק מן הדיון בתובענה.

לעומת זאת, תקנה 74(א) קובעת כי "סיכומי טענות בעלי הדין יישמעו בעל פה בהקדם האפשרי לאחר סיום הבאת הראיות..." (קו ההדגשה איננו במקור).

דהיינו, שלב הסיכומים הוא נפרד משלב הבאת הראיות ומאוחר לו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

15. עולה אפוא כי גם תעודה ציבורית אמורה להיות מובאת – **מוגשת** – בפני בית המשפט (או ועדת הערר במקרה זה) במסגרת שלב הבאת הראיות. חשיבות הדבר – המומחשת אף במקרה הנוכחי – היא שהצד שכנגד עשוי להביא ראיה אחרת מטעמו, בעל פה או במסמך, **במענה** לאמור בתעודה הציבורית (והצד השני אף עשוי להביא תעודה ציבורית אחרת).

הצגת התעודה הציבורית כחלק **מהסיכומים**, לאחר סיום הדיון, מונעת מהצד שכנגד אפשרות זו ומקפחת את זכויותיו הדיוניות.

16. ודוק: תעודה ציבורית היא במהותה ראיה, אמנם מסוג מיוחד:

”... 'תעודה ציבורית' משמשת ראיה לכאורה ל'אמיתותה' או ל'אמיתות האמור בה', הכל לפי 'טיבה' של התעודה... ובתור שכזו, הריהי מהווה חריג לכלל הפוסל עדות מפי השמועה.”
(קדמי, בעמוד 648)

לפיכך, אינני מסכים עם העורר כי דין הנספחים הנדונים (אף אם יונח כי הם מהווים “תעודות ציבוריות”) כדין “אסמכתא” גרידא שאפשר להפנות אליה לראשונה בסיכומי הטענות.

17. לכל האמור לעיל יש להוסיף כי קיים ספק רב לגבי הרלבנטיות של נספחים ב', ג', ו- ד' לענייננו. כידוע, לפי סעיף 1(א) לפקודת הראיות, אחת הדרישות הבסיסיות לקבלת ראיה כלשהי היא שהראיה **”שייכת לעניין”**. בערר בו הסוגיה הנדונה היא האם בנייתה של דירה בתל אביב-יפו (שלא במסגרת תוכנית מחיר למשתכן) “נסתיימה”, בהתאם לנסיבות הקונקרטיות של המקרה, יש לתהות מהי השייכות לעניין של תנאי מכרז מחיר למשתכן בעיר מגדל העמק או בעיר חריש.

18. אשר על כן, בקשת המשיב מתקבלת, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל, ואין להידרש לתוכנם של נספחים א', ב', ג' ו- ד' שצורפו לסיכומי העורר. עם זאת, **אין** צורך בהגשה מחדש של סיכומי העורר.

19. בשולי הדברים, יש להעיר כי לא היה מקום לדברי ב”כ העורר בעניין נסיון מצד המשיב **”לגרום להתמשכות הדיון”** (סעיפים 2 ו- 7 להתייחסות העורר), וזאת לנוכח התנהלות העורר עצמו בעניין זה ולאור העובדה שהבקשה הנדונה הוגשה תוך פרק זמן סביר בהחלט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 דצמבר 2024

ו"ע 39040-09-22 קרסני נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

(14 ימים) לאחר הגשת סיכומי העורר. נוסף לכך כי על פי החלטה מיום 22.9.2024, תשובת העורר לבקשה נדרשה עד ליום 29.9.2024, ואילו בפועל התשובה הראשונית מטעם העורר הוגשה ביום 8.11.2024 בלבד.

20. המשיב יגיש את סיכומיו עד ליום 31.1.2025.

21. לא ניתן צו להוצאות בקשר לבקשה זו.

22. החלטה זו ניתנת על דעתם של חברי ועדת הערר, רו"ח יהושע בליצקי ורו"ח צבי פרידמן.

23. מזכירות ועדת הערר תמציא החלטה זו לידי באי כוח הצדדים.

24. למעקב פנימי ביום 31.1.2025.

ניתנה היום, י' כסלו תשפ"ה, 11 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.

חתימה

יהושע בליצקי, רו"ח
חבר

צבי פרידמן, רו"ח
חבר

הרי קירש, שופט
יו"ר

