בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

19 דצמבר 2021

ו"ע 2272-08-20 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

בפני: **ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963**
כב' השופטת ירדנה סרוסי, יו"ר הוועדה
רו"ח צבי פרידמן, חבר הוועדה
מר אבישי זיו, חבר הוועדה

עוררים
1. אזורים בנין (1965) בע"מ
2. חברת פתוח ובנין בישראל בע"מ
3. אלה אמה יזמות בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אורית ליברטי וישעיהו עיברי

נגד

משיב
מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד שירה ויזל גלצור
פרקליטות מחוז ת"א (פיסקאלית)

<u>החלטה</u>

<u>יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי</u>

בערר זה הסתיים הליך שמיעת הראיות ובתאריך 16.11.2021, עם חתימתו האלקטרונית של תמליל הקלטת הדיון, ניתן צו לסיכומים בכתב לפיו על העוררות להגיש את סיכומיהן עד לתאריך 2.1.2022 ועל המשיב להגיש את סיכומיו עד לתאריך 15.2.2022.

בין הצדדים נטושה מחלוקת, בין היתר, בשאלה האם יש לכלול במסגרת "שווי המכירה" בעסקה סכום של 85 מיליון ש"ח, חבות בהיטל השבחה בגין תוכנית תא/5000, אשר לטענת המשיב מהווה חבות חוקית של המוכר, כאשר לאור ההתחייבות החוזית של הקונה לשאת בה בעצמו, יש לצרפה לשווי המכירה לפי עיקרון צירוף כל התמורות.

בתאריך 2.12.2021 הוגשה "בקשה דחופה מטעם עוררות 2 ו-3" במסגרתה התבקשה הוועדה לאפשר לעוררות להגיש "חוות דעת **שמאית**" אשר תתייחס לשאלת עצם החבות בהיטל השבחה, היקף החבות בהיטל השבחה ועיתוי אירוע המס לצורך "קביעת החבות החוקית בהיטל השבחה ליום המכירה". העוררות ביקשו להגיש את חוות הדעת השמאית תוך 30 ימים מיום אישור הבקשה ולהורות בהתאם על דחיית המועדים להגשת סיכומי הצדדים.

המשיב, שהגיש תגובה מנומקת לבקשה, ביקש לדחותה מהטעמים שפורטו על ידו.

דעתי עם המשיב, כי חוות הדעת המבוקשת אינה יכולה לשמש כראיה לאף אחת מהשאלות אשר לצורכה היא מתבקשת, ולכן יש לדחות את הבקשה.

ראשית, משום ששאלת גובה היטל ההשבחה לא הייתה במחלוקת בין הצדדים עת הגישו הם את ראיותיהם ולכן אין מקום שהעוררות יגישו חוות דעת "שמאית" שעיקרה קביעת גובה היטל ההשבחה החל. הרי אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לסכום של 85 מיליון ש"ח, המהווה מחצית מהיטל ההשבחה לפי התוכנית, שכן סכום זה נכלל בחוות הדעת השמאית של גב' צביה זעירא, מטעם העוררות. אלא, שבעוד שהעוררות הפחיתו סכום זה לצורך חישוב שווי המכירה, המשיב בדעה כי יש להוסיפו ולא להפחיתו, וזאת נוכח המחלוקת העקרונית בין הצדדים בסוגית זהות החייב בהיטל ההשבחה.

שנית, משום שהשאלות העומדות לדיון בערר זה והנוגעות לבירור עצם החבות, זהות החייב ועיתוי החבות בהיטל השבחה הן שאלות **משפטיות** מובהקות המצויות בתחום סמכותו הבלעדית של בית המשפט. לפיכך, אין מקום שהעוררות יגישו חוות דעת "מומחה" בשאלות משפטיות, שכן פרשנות הדין הישראלי אינה טעונה ראיה ואין בית המשפט נזקק לחוות דעת מומחה בעניין זה (רע"א 938/07 **שולמית שטיין נ' אליהו רג'ואן** (26.2.2007)). לא רק זאת שאין מקום לקבל כראיה חוות דעת משפטית, אלא שהעוררות מבקשות להביאה מפיו של שמאי שאינו בהכרח מומחה משפטי.

שלישית, משום שכבר קיימת התייחסות מטעם העוררות, בראיות שהוגשו מטעמן, למחלוקת הנוגעת לעצם החיוב בהיטל השבחה ולעיתויה, שכן הן צרפו את חוות דעתה של עו"ד ענת בירן מתאריך 29.7.2021, כנספח א' לחוות הדעת השמאית של גב' זעירא, שהתייחסה בהרחבה למחלוקת זו, בין היתר, על רקע תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה. על רקע זה גם קשה לקבל את טענת העוררות כי לא היה להן את יומן להתייחס למחלוקת.

רביעית, משום שככל שהעוררות מבקשות להוכיח, באמצעות חוות הדעת המבוקשת, את הנוהג בוועדה המקומית בקשר עם החבות וזהות החייב בהיטל השבחה, לא רק שיש שאלה אם נוהג זה רלוונטי לענייננו, אלא שמדובר בעניין עובדתי במהותו שיש להוכיחו באמצעות עדים מטעם העוררות, וודאי לא באמצעות "חוות דעת שמאית".

מכל הטעמים הללו דין בקשת העוררות להגיש חוות דעת שמאית, להידחות.

לפי תקנה 53 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, על בית המשפט לפסוק את הוצאות הבקשה ועל מי הן חלות בתום הדיון, בלא קשר לתוצאות ההליך העיקרי. העוררות יחויבו בתשלום הוצאות המשיב בגין הכנת תגובתו לבקשה בסכום של 6,000 ש"ח. בגדרי סכום זה נלקח בחשבון גם מחדלן של העוררות להמציא את הבקשה לידי המשיב (וראו תקנה 160 לתקנות סדר הדין האזרחי).

<u>רו"ח צבי פרידמן, חבר הוועדה</u>

אני מסכים עם התוצאה אליה הגיעה חברתי, כב' יו"ר הועדה השופטת ירדנה סרוסי, כי יש לדחות את הבקשה מהנימוקים המלומדים שכתבה וברצוני להוסיף כדלקמן:

1. העוררות אומנם טוענות שהן מבקשות להגיש חוות דעת שמאית אשר תתייחס לשאלת החבות בהיטל ההשבחה, היקפו ועיתויו, ואולם בפועל המדובר בחוות דעת משפטית. כלל ידוע הוא שמומחה אינו יכול ליתן חוות דעת משפטית, היות ואין בית המשפט נזקק לחוות דעת מומחה בעניינים משפטיים ועליו להחיל את הדין לפי מערכת העובדות שהונחו בפניו ואין בעלי הדין יכולים להוכיח את הדין. העלאת טענות משפטיות תעשנה בשלב הסיכומים.

2. תשלום ושומת מס אמת הם מנשמת אפה של מערכת המס בישראל. מסיבה זו בדיון ההוכחות שהתקיים ב-31.10.2021 העלתה הוועדה את הנושא שבמסלול צירוף כל התמורות ובירור שאלת החבות בהיטל ההשבחה ייקבע גובה היטל ההשבחה (גם לעניין מס הרכישה) בהתאם לתשלום בפועל של היטל ההשבחה ואם יהיו שינויים בהיטל ההשבחה אזי מס הרכישה יעודכן בהתאם ויתכנס בסופו של דבר למה שישולם בפועל, והכל במונחים ריאליים.
בשל האמור לעיל אני מצטרף לדעתה המלומדת של כב' יו"ר הוועדה.

<u>מר אבישי זיו, חבר הוועדה</u>

אני מסכים לתוצאה ולנימוקים שבחוות דעתה של יו"ר הוועדה.

לפיכך, הוחלט כאמור בחוות דעתה של יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי.

ניתנה היום, ט"ו טבת תשפ"ב, 19 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.



ירדנה סרוסי, שופטת