



בית המשפט המחוזי בחיפה

19 פברואר 2023

ר"ע 43855-02-23 והבה נ' מנהל מיסוי
מקרקעין חיפה

אישור פתיחת תיק

مصادقة على تسجيل قضية

ניתן אישור כי ביום (תֻּסָּדַק בְּהַזָּא בְּאַנֶּה פִּי יוֹם) 19 פברואר 2023 בשעה (الساعة) 14:23 נפתח בבית משפט זה (سجلت في المحكمة قضية تحمل الرقم) ר"ע 43855-02-23 והבה נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה.

יש להמציא את כתב הטענות הפותח לבעלי הדין שכנגד, בתוך 5 ימים, בדואר רשום עם אישור מסירה, אלא אם כן הורה בית המשפט אחרת.

عليك تسليم لائحة الأذعاء للطرف الآخر خلال 5 ايام بالبريد المُسجل مع وصل تبليغ إلا إذا أمرت المحكمة غير ذلك.

אם הנך בעל/ת מוגבלות, תוכל לפנות לבית המשפט בכתב, בבקשה לקבלת התאמות נגישות, לפי הצורך. לקבלת פרטים נוספים הנוגעים לקבלת התאמות נגישות, ניתן לפנות למרכז המידע הטלפוני שמספרו 077-2703333-3852*.

إذا كنت كنت محدود الحركة، يمكنك التوجه خطيا الى المحكمة، بطلب الحصول على ملائمة تسهيل طريقك، بحسب الحاجة. للحصول على تفاصيل اضافية تتعلق بالحصول على ملائمة تسهيل طريقك، يمكن التوجه الى مركز المعلومات الهاتفي [077-2703333](tel:077-2703333).

דע לך כי באם תינתן החלטה בתיק על הוצאת צו (מכל סוג שהוא לרבות צו עיכוב יציאה מן הארץ), ויימצא כי מספר הזהות של נשוא הצו לא צוין, או שצוין אך נמצא שהוא שגוי, או שאינו קיים במרשם האוכלוסין – לא ניתן יהיה לבצע את הצו. הנך נדרש להמציא למזכירות בית המשפט בהקדם את פרטי נשוא הצו הנכונים על מנת שתוכל לפעול ליישום ההחלטה השיפוטית. היה ומדובר בזיהוי מסוג "מספר דרכון" יש לציין את שם הגורם בתיק באותיות לועזיות.





בית המשפט המחוזי בחיפה

19 פברואר 2023

ר"ע 43855-02-23 והבה נ' מנהל מיסוי
מקרקעין חיפה

פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר האינטרנט של מערכת בתי המשפט בכתובת www.court.gov.il



בפני ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963
שבמחוז חיפה שליד בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע: _____

בפני ועדת ערר נכבדה _____

בעניין שבין:

מהא סאבא והבה, ת"ז 035828243

שכונת זוחלק

עספיא 3009000

טל': 0506091742

ע"י ב"כ עו"ד כמיל טרודי (מ"ר 63190)

משכ' דהרת אל-נמלה, ת"ד 3117

עספיא 3009000

טל': 04-8366595 פקס: 04-8366592

דוא"ל: kamillaw@walla.com

להלן: "העוררת"

- נ ג ד -

מנהל מיסוי מקרקעין, מחוז חיפה

שד' פלי"ם 15, ת"ד 613, חיפה 33095

ע"י פרקליטות (אזרחי) מחוז חיפה

שד' פלי"ם 15א, ת"ד 550 חיפה 31004

להלן: "המשיב"

שומה מספר: שומת מס רכישה 121352397 (להלן: "השומה").

תאריך ההחלטה: 19.01.2023; מועד ההמצאה (בדואר רגיל): טרם התקבל בדואר, מועד אחרון להגשה: 19.02.2023.

זיהוי המקרקעין: גוש 17165 חלקה 31 בעספיא (להלן: "המקרקעין").
שווי חוזי לעסקת המכר: 90,000 ₪.

מיטב השפיטה (79א) לחוק): שווי מוערך של המשיבה: 400,000 ₪; הפרש: 310,000 ₪.

סכום מס הרכישה הנקוב בהשגה: 24,000 ₪. (לפני ההשגה).

סכום המס שאינו שנוי במחלוקת: מס רכישה: 5,400 ₪.

השגה (87 לחוק): שווי מוערך של המשיב 380,000 ₪; הפרש 290,000 ₪.

סכום מס הרכישה לאחר ההשגה: 22,800 ₪.

סכום המס הרכישה השנוי במחלוקת לאחר ההשגה: 17,400 ₪.

סעדים: קביעת השווי החוזי, השווי הנכון והאמיתי לעסקת המכר; ובהתאם לכך, לקבוע שסכום המס שאינו שנוי במחלוקת הינו מס המס שיש לשלמו, וכן, ביטול ו/או דחיה על הסף את ההחלטה בהשגה.

סוג התביעה ונושאה: ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

סכום האגרה: 970 ₪, בהתאם לפרט 17 לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007.

כתב ערר

העוררת מתכבדת בזאת להגיש את כתב הערר לוועדה הנכבדה, כאשר בהליכים אלו תהיה מיוצגת ע"י ב"כ כמפורט בכותרת, ומענה להמצאת כתבי בי-דין יהא בכתובת ב"כ כמפורט בכותרת לעיל.

מצ"ב: העתק ייפוי כח, מסומן כנספח: 1.

תמצית הטענות:

הצדדים:

1. העוררת, אזרחית ישראל ותושבת עספיה, אשר התקשרה בעסקת רכישת מקרקעין מהמוכר עלא כיוף הנושא ת"ז 028247633 (להלן: "המוכר") שבמסגרתה רכשה את החלקים 1000/21875 מהמקרקעין, השווים ל-1,000 מ"ר (להלן: "עסקת המוכר").
מצ"ב: העתק הסכם המכר, מסומן כנספח: 2.
2. המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין בחיפה, הגוף המנהלי הממונה על יישום חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").

הסעד באופן תמציתי:

3. וועדת הערר הנכבדה מתבקשת:
 - 3.1. לקבוע כי עסקת המכר והתמורה החוזית הינה בהתאם לשווי השוק הנכון והאמיתי.
 - 3.2. לבטל את החלטות המשיב הסותרות זו את זו שהתקבלו בהתאם לסעיף 79(א) לחוק-מיטב השפיטה, ובהתאם לסעיף 87 לחוק- השגה.

טענות מקדמיות:

4. העוררת תטען כי המשיב פעל שלא כשורה ובחוסר ניקיון כפיים עת בחר לבצע את השוואת שווי המקרקעין בעסקאות המתומחרים במחיר הגבוה ביותר בהתעלמות בעסקאות להשוואה שמחירם נמוך יותר.
5. לציין, שהמקרקעין במועד ביצוע עסקת המכר היו מחוץ לשטח השיפוט של המועצה המקומית עספיה, לנתון זה השפעה רחבת היקף על שווי המקרקעין ומשמעות נוצלו מוגבלות לפעילות חקלאית בלבד.
6. על המקרקעין מושא הערר אין בניה כלל ועיקר בניגוד לנטען בהחלטה בהשגה; יתירה מזו, ישנן עסקאות מכר שבוצעו בתוך תחום שיפוט המועצה המקומית עספיה בשווי נמוך בהרבה מהשווי שנקבע בחלטה בהשגה, וזאת על אף הבניה הענפה באותם מקרקעין. לדוגמא, המשיב התעלם מהעסקאות שלהלן:
 - 7.1. חלקה 11 בגוש 17165: שווי שוק למ"ר, מוצהר 108 ₪, מוערך 188 ₪.
 - 7.2. חלקה 24 בגוש 17165: שווי שוק למ"ר, מוצהר 114 ₪, מוערך 174 ₪.
 - 7.3. חלקה 31 בגוש 17165: שווי שוק למ"ר, מוצהר 271 ₪, מוערך 376 ₪.
 - 7.4. חלקה 32 בגוש 17165: שווי שוק למ"ר, מוצהר 92 ₪, מוערך 100 ₪.
7. **ממוצע:** מוצהר: 146 ₪, מוערך 209 ₪.

מצ"ב: העתק חישובים ואתר מידע נדל"ן, מסומן כנספח: 3.

8. מהעולה לעיל, ניתן לראות כי המשיב המסתמך אך ורק על העסקאות המדווחות במחיר גבוה מהממוצע, והכל במטרה ובכוונה לייקר את המקרקעין ולהעלות את רף מיסוי המקרקעין והגבייה.
9. העוררת תטען כי נפל פגם מהותי באופן קבלת החלטת המנהל בהשגה, הדיון בהשגה לא התקיים בפני נותן ההחלטה. דהיינו, מקבל ההחלטה בהשגה לא התרשם באופן בלתי אמצעי, אלא, דרך פקידה אחרת העובדת במיסוי מקרקעין תל-אביב.

תמצית העובדות:

10. ביום 20.10.2021 בוצעה עסקת מכר מקרקעין בין העוררת לבין המוכר, כך שהעוררת רכשה מאת המוכר, 1000/21875 זכויות במקרקעין והשווים ל- 1000 מ"ר בתמורת תשלום על סך 90,000 ₪.
11. ביום 26.10.2021 עסקת המכר דווחה למשיב במועד ובהתאם לדין.
- מצ"ב: העתק הצהרת הצדדים למשיב, מסומן כנספח: 4.**
12. ביום 08.05.2022 המשיב דחה את הצהרת העוררת, וקבע שומה בהתאם לסעיף 79א(א) לחוק, כמפורט להלן:
- 12.1. נקבע כי שווי מ"ר 400 ₪.
- 12.2. ועוד נקבע ללא כל בסיס כי הצהרת העוררת נקבעה שלא בתום לב; כאמור, קביעה זו ללא כל בסיס ראיתי ו/או עובדתי שכל מטרתה הטלת קנס גירעון בשיעור גבוה.

מצ"ב: העתק קביעת שומה לפי מיטב השפיטה, מסומן כנספח: 5.

13. העוררת לא השלימה עם קביעת המשיב, וביום 23.05.2022 הגישה השגה על ההחלטה בהתאם לסעיף 87 לחוק, וביקשה לקבוע את שווי המקרקעין בהתאם להצהרת הצדדים התואמת לשווי השוק האמיתי והנכון. ואף, נטען עוד בשלב ההשגה כי הקביעה לפי מיטב השפיטה נעדרת נימוקים עניינים. וכן, להשגה צורפו עסקאות להשוואה במקרקעין סמוכים בחלקה 30.

מצ"ב: העתק ההגשה שהוגשה על-ידי העוררת, מסומן כנספח: 6.

14. בצורה שאינה מפתיעה, המשיב דחה את השגת העוררת וקבע כי השווי למ"ר במקרקעין הינו על סך 380 ₪ על המקרקעין שבייעוד חקלאי ומחוץ לשטח שיפוט מועצת עספיא בשעת עסקת המכר.
15. כאמור, המשיב התעלם מעסקאות להשוואה בחלקות סמוכות, ובחר אך ורק את העסקאות ששווים גבוהה במיוחד שאינו משקף את שווי השוק.
- מצ"ב: העתק ההחלטה בהשגה שעליה מוגש ערר זה, מסומן כנספח: 7.**

נימוקי הערר:

השווי החוזי תואם לשווי השוק:

16. העוררת תטען כי דיווחה לרשויות המס הינו דיווח נכון, אמתי ובהתאם לשווי השוק. העוררת עוד תטען בהקשר זה כי, מרבית הדיווחים המוגשים למשיב נדחים בזה אחר

זה, דבר המלמד כי המשיב מנסה לקבוע שווי שוק שאינו נכון; לא יעלה על הדעת שכל המוכרים והרוכשים ביישובי הכרמל טועים בעניין שווי השוק באזורם, והמשיב הוא הצודק בעניין זה.

17. ניתן ללמוד את **שווי השוק** בצורה הנכונה והאמתית על דרך השוואה בין עסקאות מקרקעין הדומים במאפייניהם. שווי שוק זה, מפורסם לכולי עלמא במרשתת באתר המשיב "מידע נדל"י", שכן מידע זה מבוסס על שווי המתקבל כתוצאה מעסקות המתבצעות בשוק החופשי בין מוכרים מרצון ולקונים מרצון. לציין כי, המוכרים והקונים מרצון (בעלי אינטרסים מנוגדים) בתא שטח מסוים, בוחנים את המקרקעין, אופיים והפוטנציאל מהם, ומתמחרים אותם בהתאם.
18. בעניין המקרקעין מושא ערר זה, אין מחלוקת כי באותם מקרקעין בוצעו עסקאות במחיר גבוה יותר, אך כל עסקאות המכר מהדוברות נוגעות למוכר אחד ספציפי שבחר והתעקש למכור את המקרקעין במחיר הגבוה יותר משווי השוק המקובל משיקולים של אותה עסקה ספציפית, גודל החלקה הנמכרת. לצורך חישוב שווי השוק הנכון והאמיתי, העוררת צירפה עסקאות להשוואה במקרקעין סמוכים וגובלים למקרקעין מושא הערר.
19. המחיר החוזי, הינו התשלום בפועל שניתן בעסקת המקרקעין על פי חוזה. **בענייניו, השווי החוזי תואם לשווי השוק** שנקבע ע"פ "חוכמת ההמונים" שבחנו את המקרקעין ובהתאם לכך נקבעה התמורה הנכונה למקרקעין והמשקפת את הפוטנציאל ואת אפשרויות הניצול של המקרקעין. כאמור, שווי השוק משתנה ממקום למקום ומושפע רבות מאופי המקרקעין והסביבה.
20. המשיב לא הציג ולו ראשית ראיה כי עסקת המכר בעניינו נגועה בחוסר תום לב ו/או הושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה. אך, דבר זה לא מנע מהמשיב לקבוע בהינף קולמוס כי עסקת המכר ו/או הצהרת העוררת נגועה בחוסר תום לב!.

השוואת מחיר המקרקעין:

21. המשיב בחר וברר עסקאות להשוואה ששווים גבוה הרבה יותר משווי השוק המוצהר והמוערך בסביבת המקרקעין מושא הערר.
22. ממוצע השווי המוצהר במקרקעין מושא הערר ובמקרקעין הצמודים והסמוכים הינו 146 ש"ח למ"ר, והמחיר המוערך הינו 209 ש"ח למ"ר.
23. המשיב הוא זה שפועל בחוסר ניקיון כפיים עת מעלים ומסתיר עסקאות להשוואה ששווים נמוך יותר, ובוחר לצרף ולהתייחס אך ורק לעסקאות שווים גבוה משווי השוק.
24. יתירה מזו, המקרקעין הסמוכים והצמודים למקרקעין מושא הערר נמצאים בתוך תחום השיפוט של המועצה המקומית עספיה, לעומת זאת, המקרקעין מושא הערר נמצאים מחוץ לגבול השיפוט בשעת ביצוע העסקה, דהיינו, היה ברור בשעת עסקת המכר, כי בזמן הקרוב והרחוק לא יהיה תכנון המשביח את המקרקעין.

המקרקעין מושא ערר

25. המקרקעין מושא הערר, ביעוד חקלאי ולא לא ביעוד בניה ונמצא מחוץ לשטח התכנוני ו/או, מחוץ לתכנית המתאר החלה בישוב.

26. המדובר במקרקעין ב"מושע" בבעלות משותפת ללא כל הסכם חלוקה ללא כל פיתוח ללא דרכי גישה המדובר באדמת בור.
27. על פי מידע תכנוני מאת וועדות התכנון ובניה אין המקרקעין מיועדת לפיתוח ו/או לתכנון מפורט והמדובר בקרקע מחוץ לתחום התכנון.
28. מצ"ב: העתק תצלום אוויר של חלקה 31 בגוש 17165, מקרקעין מושא הערר:

חלקה 31 בגוש 17165



טענות המשיב בעניין הצהרות שגויות:

29. המשיב טען בהחלטתו מיום 19.01.2023 (עמוד 3) שהוא טעה ו/או הסתמך על דיווחים שגויים, ואין להוסיף ולחזור על שגיאה זו.
30. כאמור, טענה זו נטענה בעלמא וללא ביסוס עובדתי וללא צירוף למהות הטעות ומיקומה; אלא, הסתפק לציין ששגה מבלי להפנות לטעות ו/או לצרף מסמכים המעידים כי המשיב אכן טעה.
31. כאמור, המשיב לא עמד בנטל להוכיח ו/או להראות שהמדובר בשגיאה, ועל כך נקבע בפסיקה ענפה:
- "אכן, האופן בו נהג המשיב במשך שנים ארוכות, מטיל נטל של ממש על כתפי המשיב – להראות כי מדובר בשגיאה ו/או כי שווי זה שוב אינו נכון כיום (לאור עליית מחירי הנדל"ן לדוגמה)"¹.
32. ועוד נקבע: "הנה כי כן, בפנינו עומד שינוי בעמדתן של רשויות המס. על עניין זה, כפי שעולה גם מפסק דינו של חברי, חלים הכללים הנוגעים לקבלת החלטות מנהליות. אין צריך לומר, שרשויות המס, ככל רשויות המינהל, חייבות לנהוג בהגינות ובמקצועיות, ולכן שינוי בעמדתן אינו אמור להיות עניין שרירותי (ראו: דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך א 385-389 (2010)). אולם, ככל שנעשתה בדיקה מקצועית וזו העלתה כי עמדה

¹ סעיף 52 לו"ע (מרכז) 43462-07-20 - מוחמד מנסור נ' מיסוי מקרקעין נתניה, תק-מח 2022(3), 20696(04/09/2022).

משפטית שאומצה בשנת מס קודמת אינה נכונה, אין מניעה לכך שהעמדה החדשה תדריך את רשויות המס בשנות מס עתידיות, ולמעשה – ראוי שכך יהיה, בכפוף לאיזון בין האינטרס הציבורי לבין הסתמכותו של הפרט הנוגע בדבר (ראו גם: עניין פלומין, בפסקה 64).²

33. בעניינו, המשיב לא הציג בדיקה מקצועית כלל ועיקר, לא זו אף זו, אלא שהמשיב פעל בחוסר הגינות שעה שהסתמך והציג אך ורק את עסקאות המכר ששווים גבוה משווי השוק והתעלם בצורה מוחלטת מעסקאות במקרקעין סמוכים וצמודים בשל העובדה כי שווים נמוך.

34. מכל האמור לעיל, המשיב לא הוכיח שאכן המדובר בשגיאה, ולא עמד הנטל הדרוש לכך, ואף המשיב פעל בחוסר הגינות ומקצועיות כפי שרשות מנהלית חייבת לנהוג.

סוף דבר:

35. וועדת ערר נכבדה מתבקשת לקבוע כי השווי החוזי הינו השווי הנכון, האמתי והתואם את שווי השוק במקרקעין מושא הערר.
36. העוררת טוען כי העומד בראש המשיב, הגב' תמר סעדה מתנהלת בצורה כוחנית ו/או בצורה נקמנית ו/או ממניעים זרים ומתנכלת בתושבי הכרמל. דברים אלו מקבלים משנה תוקף נוכח התבטאויותיה בהליך מהתקופה האחרונה (לא בהליך דה) כי מטרתה להגיע לחקר האמת ולעשיר את קופת המדינה.
37. וועדת ערר נכבדה מתבקשת לחייב את המשיב בהוצאות העוררת כולל שכר טרחת עו"ד ומע"מ כדין.

כמיל טרודי, עו"ד

ב"כ העוררת

² דברי כבוד השופטת ד' ברק ארז, בע"א 8150/11 חב' ש. סימון אחזקות בע"מ נ' אגף המכס והמע"מ אשדוד (11.2.15) פסקה 6:

טבלת נספחים

עמוד	תוכן	נספח
8-9	העתק ייפוי כח	1
10-14	העתק הסכם המכר	2
15-19	העתק חישובים ואתר מידע נדל"ן	3
20-21	העתק הצהרת הצדדים למשיב	4
22-24	העתק קביעת שומה לפי מיטב השפיטה	5
25-30	העתק ההגשה שהוגשה על-ידי העוררת	6
31-34	העתק ההחלטה בהשגה שעליה מוגש ערר זה	7

נספח : 1

עמוד : 9

ייפוי כח

יפוי כח

אני הח"מ, מהא והבה ת.ז. 03582843, עספיה ממנה בזה את עו"ד כמיל טרודי (מ.ר. 63190) ו/או עו"ד אימן פלאח (מ.ר. 91157) משכ' דהרת אל נמלה רחי אלבסאתין, ת.ד. 3117 עספיה 3009000, להיות באי כוחי בעניין: ערו על שומת מס רכישה בפני וע"ד בבית המשפט המחוזי בחיפה

מבלי לפגוע בזכויות בכלליות המיוני הנ"ל יהי בא כחמינו רשאי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לבקש ולקבל רשומה רפואית מכל רופא ו/או מוסד רפואי שבדק אותי ו/או טיפל בי והכל בהתאם לכתב ויתור על סודיות רפואית.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואיות ו/או מקצועיות מכל רופא ו/או מוסד רפואי ו/או כל בעל מקצוע אחר.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה האחרונה.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום של שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
9. לחתום בשמי במקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
10. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

המילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום: 13-02-2023

חתימה:

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

מ.ר. 63190, כמיל טרודי, עו"ד

עורך דין

נספח : 2

עמוד : 11

העתק הסכמי המכר

חוזה מכר

שנערך ונחתם בעספיא ביום 90 לחודש 10 2021

- בין -

עלאא כיוף ת.ז. 028247633
מעספיא 3009000
(להלן: " המוכר "

מצד אחד

- לבין -

מהא והבה ת.ז. 035828243
מדאלית אל כרמל 3005600
(להלן: "הקונה")

מצד שני

הואיל: והמוכר מצהיר כי הינו הבעלים של 1143/6250 חלקים, השווים בערך ל' 4000 מ"ר במקרקעין הידועים כגוש 17165 חלקה 31 מאדמות עספיא (להלן: "הבעלות").

מצ"ב: העתק נסח רישום מיום 20/10/2021

והואיל: והמוכר מעוניין למכור לקונה חלקים של 1000/21875 שבבעלותו, דהיינו שטח של 1000 מ"ר (להלן: " הממכר ").

והואיל: והמוכר מעוניין למכור לקונה את הממכר, במצבו כפי שהוא;

והואיל: והקונה מצהיר כי ראה ובדק את הממכר, בדק את מצבו התכנוני והמשפטי, וכן

הקונה בדק את אפשרויות ניצולו, ראה ובדק את מצבו הפיזי והתחזוקתי של

הממכר, והינו חפץ לרכוש את הממכר במצבו כפי שהוא, כי אין ולא תהיה לו

טענת פגם או אי התאמה לגביו.

והואיל: וידוע למוכר כי עליו למסור את החזקה המשפטית הבלעדית בממכר לקונה

כשהוא פנוי מכל אדם או חפץ;

והואיל; והקונה מעוניין לקנות מהמוכר את זכויותיו בממכר ולקבל את

החזקה הבלעדית בממכר, והכל כמותנה, כמוצהר וכמוסכם בהסכם זה להלן;

והואיל: והמוכר מצהיר כי זכויותיו בממכר נקיות מכל שעבוד, ואו עיקול, ואו זכות לצד ג' כלשהוא;

והואיל: וברצון המוכרים למכור את זכויותיהם בממכר לקונה וברצון הקונה לקנות

מהמוכרים את זכויותיהם כאמור בממכר, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה

לעיל ולהלן:

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**

המבוא להסכם זה, כמו כל נספח לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. **ההתקשרות**



הקונה/ים



המוכר/ים

המוכרים מוכרים בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהמוכרים את מלוא הזכויות בממכר, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

3. הצהרות המוכרים

- 3.1. המוכרים מצהירים בזאת כי הממכר וזכויותיהם בו חופשיות ונקיות מכל עיקול, חוב, משכנתא, שיעבוד ו/או זכות אחרת לצד ג' כלשהוא.
- 3.2. המוכרים מצהירים, כי אין כל מניעה להעברת הזכויות בממכר לקונים וכי אם תהיה מניעה כלשהי כגון: עיקול, שיעבוד, משכנתא, צו, תביעה ו/או כל זכות אחרת לטובת צד ג' כלשהו (להלן - "המניעה") יפעלו המוכרים להסרת המניעה, אם תהיה, מיד עם היוודע לו עליה כך שהמניעה תוסר תוך 30 ימים ממועד הידיעה על המניעה.

4. הצהרות הקונים

הקונים מצהירים בזאת כי בדקו, או ניתנה להם הזדמנות לבדוק, את הממכר, את מיקומו, שטחו, מצבו המשפטי והפיזי, וכי בדקו ברשויות השונות, לרבות רשויות התכנון ולשכת רישום מקרקעין, ומצאו כי הממכר מתאים לצרכיהם ולמטרותיהם, במצבו כפי שהוא כיום (As Is), לשביעות רצונם המלאה והמוחלטת והם מוותרים בזאת על כל טענת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, והכל בכפוף לנכונות הצהרות והתחייבויות המוכרים כמפורט לעיל.

5. התמורה

- 5.1. בתמורה למכירת מלוא הזכויות בממכר ישלמו הקונים למוכרים, סך של ₪90,000 במילים (תשעים אלף ₪) (להלן: "התמורה"), חתימת המוכרים על ההסכם ראיה לקבלת הסך האמור.
- 5.2. תשלום התמורה יבוצע באמצעות המחאה/ העברה בנקאית על סך של ₪90,000.
- 5.4. ממועד חתימת הסכם זה, יעבירו המוכרים לקונים, כדלקמן:
- 5.4.1. שטרי מכר חתומים ע"י המוכרים ומאושרים ע"י בא-כוחם.
- 5.4.2. יפוי כח בלתי חוזר חתום ע"י המוכרים ומאושר ע"י בא-כוחם, להעברת הזכויות בממכר ע"ש הקונים.
- 5.4.3. בקשה לרישום הערת אזהרה להבטחת זכויות הקונים עפ"י הסכם זה.
- 5.5. תוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה, מתחייבים הקונים לדווח על העסקה למיסוי מקרקעין ולהעביר את עותק הדיווח כאמור, ודרישת תשלום מס שבת.
- 5.6. תוך 8 (שמונה) חודשים ממועד חתימת הסכם זה מתחייבים המוכרים למסור לקונים אישור לפיו פטורה העסקה ממס שבת, ו/או לפיו אין יתרה לתשלום מס שבת בגין העסקה (להלן: "אישור מס שבת") וכן אישור ממועצה מקומית עספא המופנה ללשכת רישום המקרקעין, ולפיו לא קיימים חובות לעירייה בגין הממכר, לרבות בשל היטל השבחה (להלן: "אישור מועצה").

6. תשלומים שונים

- 6.4. מס שבת מקרקעין, יחול על המוכרים וישולם על ידם.
- 6.5. מס רכישה יחול על הקונים וישולם על ידם.


הקונה/ים


המוכרים

6.6 היטל השבחה מכל סוג שהוא החל על הממכר ו/או בגינה ו/או בגין התקופה שעד לחתימת החוזה (דהיינו, בגין תכנית משביחה המוקדמת לחתימת הסכם זה), במידה ויחול – יחול על המוכרים וישולם על ידם.

היטל השבחה בגין התקופה שלאחר חתימת החוזה, במידה ויחול – יחול על הקונים וישולם על ידם.

6.7 כל המיסים, ההיטלים ותשלומי החובה החלים ביחס לממכר לבעלות ולחזקה בו ובכלל זה ארנונה עירונית, חשמל, מים, גז וועד הבית, הן עד למועד מסירת החזקה והן לאחריה, יחולו על הקונים.

6.8 צד אשר שילם סכום החל על הצד השני יהיה זכאי להחזר מלא מאת משנהו בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

7. חזקה

המוכרים מתחייבים להעביר לקונים את החזקה המשפטית בממכר במועד חתימת הסכם זה (להלן: "מועד מסירת החזקה"), כל זאת כאשר הזכויות בממכר נקיות מכל עיקול, שעבוד, משכנתא או זכות צד ג' כלשהיא.

8. העברת בעלות

8.4 הצדדים יחתמו במעמד חתימת החוזה על טופסי הצהרה למס שבח וישלמו כל אחד את המס החל עליו (אם יחול) במועד.

8.5 העברת הזכויות תבוצע ע"י הקונים, וזאת מבלי לגרוע מחובת המוכרים להעביר לידי הקונים אשורי מס שבח ועירייה, ומבלי לגרוע מחובתם לחתום על כל מסמך הנחוץ לשם העברת הזכויות ע"ש הקונים.

9. פיצויים מוסכמים

9.4 במקרה בו הפר צד מהצדדים הסכם זה בהפרה יסודית, יהיה הצד הנפגע זכאי לקבל מאת הצד המפר פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש, בסך בשקלים השווה ל- 9000 ₪ (תשעה אלפים ₪).

מוסכם כי הפיצוי כאמור משקף את הערכת הצדדים לגבי הנזק שייגרם כתוצאה מהפרת החוזה וכי לא תחול חובת הוכחת הנזק בפועל על הצד הניזוק. הפיצוי הני"ל הינו בנוסף ואינו גורע מכל סעד או זכות אחרת העומדת לצד הנפגע עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, לרבות הזכות לאכיפת ההסכם.

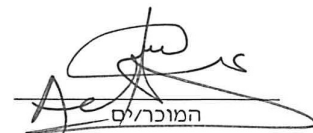
9.5 מוסכם בזאת כי סעיפים 3, 4, 5, 6, 7 ו- 8 על כל סעיפיהם הינם סעיפים עיקריים בהסכם זה, אשר הפרתם תחשב להפרה יסודית.

9.6 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות כל צד לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ומיתר זכויותיהם החוקיות האחרות של הצדדים לפי כל דין, לרבות הוכחת נזק גדול יותר, אם נגרם כזה כתוצאה מהפרת ההסכם על-ידי אחד הצדדים.

9.7 למרות כל האמור לעיל, איחור של עד 7 ימים בביצוע התחייבות כלשהי של מי מהצדדים (שלא בעטיו של הצד האחר) לא ייחשב כהפרה יסודית, ולא יזכה מי מהצדדים לפיצוי כלשהו ואולם יתיר לצד השני לדחות חיוב מקביל בהתאמה, איחור של למעלה 14 יום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10. הוראות שונות


הקונה/ים


המוכרים

- 10.4. כל תיקון להסכם ייערך בכתב, שאם לא כן יהיה חסר כל תוקף.
- 10.5. כל מצג שניתן קודם לחתימת ההסכם ולא מצא ביטוי בהסכם, יהיה בטל.
- 10.6. התנהגות מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזו מזכויותיו עפ"י הסכם זה ו/או דין.
- 10.7. הדין החל על הסכם זה הוא דין מדינת ישראל, ובית המשפט המוסמך לדון בכל תביעה שתוגש על-ידי מי מהצדדים בקשר אליו, יהיה בית המשפט המוסמך לדון באותה תביעה מבחינת העניין, לפי סמכותו המקומית.
- 10.8. מוסכם, כי היה ובתקופה שמאז כניסת הסכם זה לתוקף ועד למסירת החזקה יחולו שביטות ו/או עיצומים במערכת הבנקאית ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרדי מיסוי מקרקעין, בגינן לא יוכל מי מבין הצדדים לקיים במועד התחייבות החלה עליו עפ"י הסכם זה, כי אז יוארך מועד ביצוע ההתחייבות כאמור בפרק זמן סביר, אך לא יותר ממניין ימי השביתה ו/או העיצומים.
- 10.9. מוסכם בין הצדדים לבין עצמם לרבות בינם לבין באי כוחם כי אין במומחיותו של עו"ד הצדדים לבדוק את נכונות הצהרותיהם לגבי מום או פגם נסתר, בניית הממכר, היתר בניה, חריגות בניה והמצב התכנוני של הממכר, לרבות זכויות בניה קיימות ואפשרות ניצולם וכל הכרוך לכך בקשר לממכר וכן הוסברה לצדדים במפורש חובתם לבצע כל הבדיקות בעצמם או באמצעות איש מקצוע.
- 10.10. מובהר לקונים כי עורכי הדין המטפלים בעסקה לא בדקו את התוכניות החלות על המקרקעין בהם מצוי הממכר ו/או היתרים ו/או תיק הבניה של הממכר וניתנת להם ההזדמנות לבצע בדיקה שכזו ע"י אדריכל ו/או שמאי ו/או מומחה אחר והם מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כלפי עוה"ד בעניין זה.
- 10.11. כתובות הצדדים לצורך מתן הודעות הן כנקוב בראש ההסכם, או בכל כתובת שיודיע צד למשנהו בדרך האמורה בסעיף זה. משלוח הודעות בזואר רשום ו/או בפקס, או מסירתה ביד עם אישור מסירה, יהוו דרך מספקת למתן הודעות עפ"י הסכם זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום לפי הכתובת כאמור, תחשב כאילו התקבלה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



 הקונה/ים



 המוכרים

נספח : 3

עמוד : 16

העתק חישובים ואתר מידע
נדל"ן

מערכת מידע נדל

סוג נכס: כללי מועש: 17165 חלקיה: 24 עד גוש: 17165 עד חלקיה: 24
 מיום מכירה: 09/02/2020 עד יום מכירה: 09/02/2023

קיימות 13 תצאות

מחיר מ"ר מוערך	מחיר מ"ר מוצאה	חדרים	שטח	שנת בניה	ישוב	חלק נמכר	מהות	ח"ח מכירה בש"ח	שווי מכירה בש"ח	ח"ח מוצאה בש"ח	תמורה	יום מכירה	גוש חלקיה
100	100	0	1000	0	עסיפא	0.027	קרקע	100,000	100,000	100,000	21/05/2020	00	
		0	0	0	עסיפא	0.012	קרקע	49,500	49,500	49,500	09/08/2020	18	
		0	0	0	עסיפא	0.012	קרקע	49,500	49,500	49,500	10/08/2020	00	
		0	0	0	עסיפא	0.012	קרקע	49,500	49,500	49,500	10/08/2020	19	
		0	0	0	עסיפא	0.012	קרקע	49,500	49,500	49,500	11/09/2020	00	
110	110	0	450	0	עסיפא	0.012	קרקע	49,500	49,500	49,500	12/09/2020	00	
110	110	0	450	0	עסיפא	0.012	קרקע	49,500	49,500	49,500	13/09/2020	00	
99	99	0	500	0	עסיפא	0.013	קרקע	49,500	49,500	49,500	13/09/2020	00	
115	115	0	867	0	עסיפא	0.023	קרקע	100,000	100,000	100,000	08/04/2021	00	
112	112	0	400	0	עסיפא	0.011	קרקע	45,000	45,000	45,000	10/12/2021	00	
112	112	0	400	0	עסיפא	0.011	קרקע	45,000	45,000	45,000	16/01/2022	00	
112	112	0	400	0	עסיפא	0.011	קרקע	45,000	45,000	45,000	30/01/2022	00	
11	111	0	313	0	עסיפא	0.008	קרקע	35,000	35,000	35,000	10/01/2022	00	
		0	0	0	עסיפא	0.011	קרקע	45,000	45,000	45,000	10/01/2022	00	
800	161	0	700	0	עסיפא	0.019	קרקע	113,000	113,000	113,000	01/12/2021	00	
174.333	114.444												

לידעתך

- א. מידע זה ניתן כשירות לציבור ולא יוכל לשמש עילה לתביעה כלשהי או אישור לזכויות כלשהן. מסירת המידע אינה מהווה אישור המנהל בדבר אמינות תוכנו.
- ב. המידע מוצג כפי שהוא מצוי לצורך שומת מס בבסיס הנתונים הממוכן שבדי המנהל.
- ג. השימוש במידע המוצג במערכת הינו על אחריות המשתמש בלבד.
- ד. כל הזכויות במידע שמורות למנהל.

מערכת מידע נדל

סוג נכס: כללי מנוש: 17165 חלקה: 11 עד גוש: 17165 עד חלקה: 11
 מיום מכירה: 09/02/2020 עד יום מכירה: 09/02/2023

קיימות 8 תצאות

מחיר מוערך למ"ר	מחיר מוצהר למ"ר	מחיר מוצהר למ"ר	חדרים	שטח	שנת בניה	ישוב	נמכר	חלק נמכר	מהות	מחיר ב"ח	שווי מכירה ב"ח	תמורה מוצהרת ב"ח	יום מכירה	גוש חלקה
100	100	100	0	1000	0	עספיא		0.06	קרקע	100,000	100,000	100,000	18/03/2022 00	
100	100	100	0	500	0	עספיא		0.03	קרקע	50,000	50,000	50,000	27/01/2022 00	
100	100	100	0	1000	0	עספיא		0.06	קרקע	100,000	100,000	100,000	02/01/2022 00	
100	100	100	0	1000	0	עספיא		0.06	קרקע	100,000	100,000	100,000	05/01/2022 00	
100	100	100	0	1000	0	עספיא		0.06	קרקע	100,000	100,000	100,000	26/01/2022 00	
100	100	100	0	1000	0	עספיא		0.06	קרקע	100,000	100,000	100,000	04/03/2022 00	
170	170	170	0	1000	0	עספיא		0.06	קרקע	170,000	170,000	170,000	02/10/2022 00	
737	100	100	0	500	0	עספיא		0.03	קרקע	50,000	50,000	50,000	08/04/2022 00	
188.375		108.75												

ממוצע 108.75

לידיעתך

- א. מידע זה ניתן כשירות ליצבור ולא יוכל לשמש עילה לתביעה כלשהי או אישור לזכויות כלשהן. מסירת המידע אינה מהווה אישור המנהל בדבר אמיתות תוכנו.
- ב. המידע מוצג כפי שהוא מצוי לצורך שומת מס בבסיס הנתונים הממוקן שבדי המנהל.
- ג. השימוש במידע המוצג במערכת הינו על אח"יות המשתמש בלבד.
- ד. כל הזכויות במידע שמורות למנהל.

מערכת מידע נדל"ן

סוג נכס: כללי מועש: 17165 חלקיה: 31 עד גוש: 17165 עד חלקה: 31
 מיום מכירה: 09/02/2020 עד יום מכירה: 09/02/2023

קיימות 10 תצאות

שוי מ"ר מוערך	שוי מ"ר מוגהר	חדרים	שטח	שנת בניה	ישוב	חלק נמכר	מהות	שוי מכירה בש"ח	ח"ח מוגהרת בש"ח	תמורה	יום מכירה	גוש חלקה
380	90	0	1000	0	עסיפא	0.045	קרקע	90,000	90,000	20/10/2021	00	
380	380	0	515	0	עסיפא	0.023	קרקע	195,700	195,700	05/04/2022	00	
350	116	0	10000	0	עסיפא	0.152	קרקע	1,166,667	1,166,667	03/01/2022	00	
	116	0	10000	0	עסיפא	0.152	קרקע	1,166,667	1,166,667	03/01/2022	00	
	116	0	10000	0	עסיפא	0.152	קרקע	1,166,667	1,166,667	03/01/2022	00	
380	380	0	515	0	עסיפא	0.023	קרקע	195,700	195,700	21/07/2022	00	
380	380	0	515	0	עסיפא	0.023	קרקע	195,700	195,700	21/07/2022	00	
380	380	0	515	0	עסיפא	0.023	קרקע	195,700	195,700	30/08/2022	00	
380	380	0	1024	0	עסיפא	0.046	קרקע	389,120	389,120	05/09/2022	00	
380	380	0	750	0	עסיפא	0.034	קרקע	285,000	285,000	21/09/2022	00	
376.25	271.8											

לידועתך

- א. מידע זה ניתן כשירות לציבור ולא יוכל לשמש עילה לתביעה כלשהי או אישור לזכויות כלשהן. מסירת המידע אינה מהווה אישור המנהל בדבר אמיתות תוכנו.
 ב. המידע מוצג כפי שהוא מצוי לאורך שומת מס בבסיס הנתונים הממוכן שבדי המנהל.
 ג. השימוש במידע המוצג במערכת הינו על אח"יות המשתמש בלבד.
 ד. כל הזכויות במידע שמורות למנהל.

מערכת מידע נדל"ן

סוג נכס: כללי מגושי: 17165 חלקיה: 30 עד גוש: 17165 עד חלקיה: 30
 מיום מכירה: 09/02/2020 עד יום מכירה: 09/02/2023

ק"ימות 5 תוצאות

שוי מ"ר מוערך	שוי מ"ר מוצהר	חדרים	שטח	שנת בניה	ישוב	חלק נמכר	מהות	ח"ח	שווי מכירה בש"ח	ח"ח	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקיה
99	99	0	1803	0	עספיא	0.04	קרקע		180,000		180,000	09/03/2020	00
99	99	0	1803	0	עספיא	0.04	קרקע		180,000		180,000	16/06/2020	00
100	100	0	1000	0	עספיא	0.022	קרקע		100,000		100,000	17/09/2020	00
106	65	0	26952	0	עספיא	0.031	קרקע		2,874,049		1,752,240	25/03/2021	00
100	100	0	1000	0	עספיא	0.022	קרקע		100,000		100,000	16/06/2022	00
100.8	92.6												

לידועתך

- א. מידע זה ניתן כשירות לציבור ולא יוכל לשמש עילה לתביעה כלשהי או אישור לזכויות כלשהן. מסירת המידע אינה מהווה אישור המנהל בדבר אמינות תוכנו.
- ב. המידע מוצג כפי שהוא מצוי לצורך שומת מס בבסיס הנתונים הממוין שבידי המנהל.
- ג. השימוש במידע המוצג במערכת הינו על אחריות המשתמש בלבד.
- ד. כל הזכויות במידע שמורות למנהל.

נספח : 4

עמוד : 21

העתק הצהרת הצדדים למשיב

הצהרה על נכונות הפרטים בהצהרה מקוונת
(טופס חתימות מקוצר)



נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין)
(סמך/י/בריבוע המתאים)

מספר השומה
שניתן לאחר השידור מקוון
121:3:5:2:3:9:7

א. משרד מיסוי מקרקעין
אזור **חיפה**
א. פרטי הנכס הנמכר והעסקה

כתובת הנכס		גוש	חלקה	תת-חלקה
רחוב מספר בית מספר דירה		17165	31	
שם היישוב 3009000 אכסא				

שווי המכירה 90,000	תאריך המכירה 20 / 10 / 2021	מהות הזכות הנמכרת: <input checked="" type="checkbox"/> דירה <input type="checkbox"/> חנות/משרד/מחסן <input type="checkbox"/> קרקע <input type="checkbox"/> אחר	מהות העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> מכירת זכות במקרקעין <input type="checkbox"/> פעולה באיגוד מקרקעין
------------------------------	---------------------------------------	--	---

ב. הצהרת המוכר/ת

אני מבקש/ת כטור/פטור חלקי לפי סעיף **לחוק**
לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר/ת המקוונת המצורפת לתצהיר זה והאמור בטפסים הנלווים (ככל שהוגשו), הם נכונים, שלמים ומדויקים.
שם **אילן כהן** תאריך **20/10/21**
שם **_____** תאריך **_____**
שם **_____** תאריך **_____**

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין
אני עו"ד **כניל סג"ר** מספר זהות **023187305** מאשר/ת בזה כי בתאריך **20/10/21** הוכיחו בפניי מספר רשיון **63190** מספר זהות **023187305** שם **אילן כהן**

מספר זהות	שם	מספר זהות	שם
02:2:8:2:4:7:6:3:3	אילן כהן	02:2:8:2:4:7:6:3:3	אילן כהן

זיהיתי אותם על פי תעודות זהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפניי על הצהרה זו.
שם **אילן כהן** תאריך **20/10/2021**

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה כן לא
אני מבקש/ת להחיל את תקנה **_____** לתקנות מס רכישה
לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה והאמור בטפסים הנלווים (ככל שהוגשו), הם נכונים, שלמים ומדויקים.
שם **אילן כהן** תאריך **20/10/21**
שם **_____** תאריך **_____**
שם **_____** תאריך **_____**

אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין
אני עו"ד **כניל סג"ר** מספר זהות **023187305** מאשר/ת בזה כי בתאריך **20/10/21** הוכיחו בפניי מספר רשיון **63190** מספר זהות **023187305** שם **אילן כהן**

מספר זהות	שם	מספר זהות	שם
0:3:5:8:8:2:4:1:3	אילן כהן	0:3:5:8:8:2:4:1:3	אילן כהן

זיהיתי אותם על פי תעודות זהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפניי על הצהרה זו.
שם **אילן כהן** תאריך **20/10/2021**

ר"ר, התמיכה לאיגוד ומערכת מידע [מפורט ב- 18.2016]

נספח : 5

עמוד : 23

העתק קביעת שומה לפי מיטב
השפיטה

----- מדינת ישראל / האוצר -----

אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין
מיסוי מקרקעין חיפה
פל-ים 15 חיפה 3309518, ת.ד. 00329
טלפון: 02-5656400

ז באייר, תשפ"ב
8 במאי, 2022

לכבוד
עו"ד טרודי כמיל
ת.ד. 3117
עספיא 3009000

נכבדי,

הנדון: פירוט נימוקים לקביעת שומת מס רכישה לפי מיטב שפיטה
על פי סעיף 79א(א) ברכישת זכות במקרקעין
גוש: 017165 חלקה: 0031 תת-חלקה: 000
שם: מהא סאבא והבה מספר שומה: 121352397

להלן הנימוקים לשומה שקבעתי, לפי מיטב השפיטה:

1. מכר 1000/21875 מ"ר קרקע חקלאית בעוספיה.
הוצהר שווי מכירה לסך של 90000 ש"ח ליום 20.10.2021. שווי למ"ר - 90 ש"ח.
2. להלן עסקה להשוואה:
ביום 03.01.2022 - גו"ח 17165/31 - 10000/21875 מ"ר חקלאי, נמכרו בשווי
מוצהר של 350 ש"ח למ"ר.
3. לפיכך, שווי העסקה נקבע לסך של 400 ש"ח למ"ר ובסה"כ: 400000 ש"ח.
4. דיון לשומות השבח והרכישה נערכו ע"י נחום חדד אל מול המייצג עוה"ד כמיל
טרודי ביום 25.04.2022.

5. לאור הפער בין השווי המוצהר למוערך, המנהל ישקול השתת קנס גרעון בהתאם להוראות סעיף 95 לחוק. מועד לשימוע יתואם אל מול המייצג, טרם החלטה על הטלת הקנס.

הודעת שומה ממוחשבת תשלח אליך בימים הקרובים. על שומה זו ניתן להגיש השגה על-פי האמור בסעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין.

בכבוד רב,
אילנה לינד
ממונה (רכזת חולית שומת מקרקעין)

נספח : 6

עמוד : 26

העתק ההגשה שהוגשה על-ידי
העוררת

השגה

תאריך: 23/05/22

לכבוד,
מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
חולית השגות

הנדון: השגה לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג 1993

שומות בהשגה :

שומת מס רכישה מס' 121352397

המשיגים :

הרוכשת גב' מהא סאבא והבה הנושאת ת.ז. 035828243

מוגשת בזאת השגה על כל מרכיבי השומה : שווי מכירה, מס רכישה

המקור הנורמטיבי לקביעת שווי עסקת מכר:

"תמורה" – המחיר שיש לצפות לו ממכירת נכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון כשהנכס נקי מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה, או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום; אולם אם פקיד השומה שוכנע, כי המחיר בעד הנכס נקבע בתום לב ובלי שהושפע במישרין או בעקיפין מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה – ובמקרקעין גם בתנאי שהמכירה נעשתה בכתב – תהא התמורה המחיר שנקבע; והכל בניכוי הוצאות המכירה שהוציא הנישום באותה מכירה; בפדיון איגרת חוב או נייר ערך מסחרי, יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה; (חוק המיסים: תיקון מס' 13, תשכ"ח-1968 (תיקון מס' 147) תשס"ה-2005)

מסקר שנעשה ברחבי מדינת ישראל, לרבות מקרקעין הממוקם בקרבת היישוב עספיה, מעולם לא נקבע שווי 1 מ"ר חקלאי כפי שנקבע בשומה זו, על סך של 400 נ"ל למ"ר.

רקע כללי:

1. ביום 20/10/2021 בוצעה עסקת מכר הנושאת את מספר השומה הנ"ל.
2. ביום 26/10/2021 דווחה לרשויות מיסוי המקרקעין עסקת מכר, וקיבלה מס' שומה 121352397 (להלן: "עסקת המכר").
3. עסקת המכר דווחה במועד.
4. החלקים הנמכרים בעסקת המכר הינם 1000/21875, השווים לסך 1,000 מ"ר.
5. ביום 26/04/2022 נערכה השומה הנושאת מס' 121352397.
6. ביום 08/05/2022 התקבל מכתב נימוקי קביעת השומה, באמצעות מערכת המייצגים בלבד.

המשיגים יטענו כי:

1. משרדנו עד לאחרונה להתקפה אישית, חסרת מקצועיות ללא כל אחיזה והצדקה, ללא כל היגיון ומבטאת את רצונה הבלעדי של מנהלת אגף מיסוי מקרקעין בחיפה, מצדם של משרדי המקרקעין חיפה, כנגד עסקאות המכר המתבצעות ברחבי הכפרים עספיא ודאלית אל כרמל.
2. השומה אשר נקבעה לפי מיטב השפיטה נקבעה בשרירותיות ובחוסר מקצועיות, ללא ביצוע עבודה מקצועית מקיפה בעניין הנדון וללא קיום דיון שומה מקצועי.
3. בנוסף, תטען המשיגה כי דרישת המס שנדרשה לשלמה, הינה מופרזת ללא כל טענה מבוססת ו/או ללא כל הצדקה בדיון.
4. לא מותר לציין כי מיסוי מקרקעין חיפה אימצו לשגרת החיים את תקופת הקורונה, והם נמנעים מלקיים דיון פרונטלי והדיונים בשומות מתבצעים דרך שיחת טלפון מקרית ולא מתואמת; כך שהדיון מעולם לא נעשה בצורה מקצועית ונמשך מסי דקות בודדות ללא כל יכולת להציג בצורה מקצועית ועניינית את נימוקי השומה שנערכה ע"י הצדדים.
5. נכון לציין, כי נציגים של המשרד מתקשרים, מנהלים דיון ומוציאים הזמנה לדיון באותו היום.

דרישה מקדמית - גילוי ראיות ומסמכים

1. בטרם המשיגים יציגו את נימוקיהם ו/או טענות הסותרות את נימוקי המערך, יבקשו כי המנהל הנכבד יעמיד לאלתר לרשותם את כלל ראיותיו ומסמכיו, אשר עליהם הסתמך לקביעת ובניית השומה שבנדון, ובמיוחד טענתם לחוסר תום לב בדיווח על השווי.
2. המנהל הנכבד נדרש לעשות כמצוות המחוקק וכמצוות בית המשפט העליון (ראה: רע"א 291/99 ד.נ.ד. אספקת אבן ירושלים ואח' נ' מנהל מע"מ ירושלים, מיום 14/4/2004, פורסם במסים יח/3 (יוני 2004) ה-3; וכן ראה ע"א 4069/03 מ.א.ל.ר.ז. שיווק מתכות בע"מ נ' מנהל מע"מ, מסים יט/2 (אפריל 2005) ה-6; וכן ראה עמ"ה 617/04 יאלוביץ בצלאל נ' פ"ש עכו, מסים יט/3 (יוני 2005) ה-39; וכן ראה עמ"ה 1029/00 ניאגו מיום 23/11/04, מסים יט/1; בש"א 5059/04 אוניברסיטת בן גוריון מיום 26/10/04, מסים יח/6; רע"א 4007/02 פ"ש יחידה ארצית נ' טכנטרקס, מסים טז/6 (דצמבר 2002) ה-4; עמ"ה 7051/03 קלצקין מיום 28/3/05, מסים יט/3), ולהעביר לעיונו של ב"כ הנישום הח"מ את כל החומר המצוי ברשותו בעניין.
3. בשל חשיבות הדברים, המשיגים מצאו לנכון להציג את דברי כבי הנשיא ברק (כתוארו אז) בפס"ד ד.נ.ד. שלעיל:
"זכותו של הפרט לעיין במסמכים, המוחזקים בידי הרשות המנהלית ואשר שימשו אותה להחלטה בעניינו, היא ממושכלות היסוד של המשטר הדמוקרטי..."
עוד מדבריו של כבוד השופט:
"גם המנהל, ככל רשות מנהלית, אינו חופשי להניח בעלמא, שכל המשיגים על שומות במס ערך מוסף הם רמאים, ושהתרת העיון תביא בהכרח לשיבוש ראיות ול"תפירת" גרסאות. גישה כזו אינה סבירה ואינה הוגנת..."
דרישה למסירת פרוטוקולים של דיוני השומה של הנישום.
4. בפס"ד אגבאריה [עמ"ה 359/02, פורסם במסים יט/2 (דצמבר 2005) ה-12] נקבע, כי זכותו של הנישום לקבל העתק של הפרוטוקול, גם אם לא נחתם על ידיו או ע"י מייצגו.
5. לאור האמור נבקש לאלתר לקבל לידינו גם את הפרוטוקולים המלאים של דיוני השומה ו/או חקירות ככל שהיו, עליהן מסתמך המנהל הנכבד בשומה שבנדון **לרבות טענותיו לחוסר התום לב.**

6. כמו כן, עת עריכת שומה מקצועית, חזקה על מנהל מיסוי המקרקעין כי התייעץ עם גורמים שמאיים. על כן, המנהל נדרש להמציא למשרדנו באופן מידי את כל ההערכות השמאיות שהתבסס עליהן בקביעת שומתו.
7. למותר לציין, כי המשיג שומר לעצמו את הזכות להעלות טענות נוספות, להביא ראיות אחרות ככל שיידרש, ולהמציא למנהל הנכבד מסמכים נוספים להוכחת טענותיו; לאחר שיועבר אליו מלוא חומר הראיות ששימש את המנהל כבסיס לקביעת השומה נשוא השגה זו.
8. כמו כן, המשיג שומר לעצמו את הזכות לעשות שימוש בחומר שנמסר אליו בכל ערכאה שיפוטית, לרבות ועדות ערר בפני בית המשפט המחוזי.
9. המשיג שומר לעצמו את זכות לצרף חוות דעת שמאית מטעמו להוכחת נכונותה של העסקה.

גופו של עניין – נימוקים כלליים:

המשיגים יטענו כי על המנהל לבטל את השומה ולקבל את תחשיב השומה העצמית שהוגשה על ידיהם, ולהלן נימוקי ההשגה:

1. נימוקי השומה כללו נימוק ענייני "לכאורה" אחד בלבד.
2. נימוקי קביעת השומה שנטענו, נרשמו כלאחר יד ובאופן כללי, ללא בדיקת עובדות בשטח, ללא התייחסות ספציפית לנכס הנמכר, ובסתירה גמורה להוראות סעיף 79 (א) לחוק; שלפיהן על המנהל לפרט, בנוסף לנימוקים לאי קבלת ההצהרה או השומה העצמית, את הדרך שלפיה נעשתה השומה, השוואות רלוונטיות עליהן הסתמך בהחלטתו ותוך התייחסות ספציפית לנכס הנמכר.
3. עוד יודגש כי נימוקי השומה "לכאורה", שפורטו במסמך מיום 08/05/2022, כלל אינם עולים בגדר נימוקים וזאת בניגוד מוחלט להוראות סעיף 79 (א) לחוק. על פניו נראה כי הנימוקים שפורטו במסמך מיום 08/05/2022 הינם פרוצדורליים בלבד וחסרי מהות.
4. בעריכת השומה המעריך בחר להוסיף עסקה אחת להשוואה, ו"שכח" לציין עסקאות נוספות.
5. כידוע, עת שמאות זכות במקרקעין, יש להעריך כל זכות שנמכרת לגופה, ולא להעריך זכות מסוימת ע"פ הערכה כללית. קרי, ההערכה חייבת להיות ספציפית לכל זכות במקרקעין גם אם מדובר בשתי דירות זהות הנמצאות באותו בניין, על אחת כמה וכמה זכות שמהווה קרקע במושע.
6. מנימוקי השומה של המנהל ניתן ללמוד כי אכן בוצעה השלכה בגין הנכס הנמכר בשומה זו משומות אחרות. עובדה היא, כי המפקחת לא צירפה עסקאות להשוואה וקבעה שווי רכישה גבוה בהרבה משווי השוק בחלקה.
7. מן הראוי היה שבמידה וקיימים לבטים כלשהם בעניינים הנזכרים לעיל, שהמנהל יקבע מועד לביקור בנכס ו/או לבקש ייעוץ משפטי ו/או תכנוני עדכני ומהימן.
8. אין בין נימוקי המפקח והעובדות הסובייקטיביות בתיק זה קשר כלל וכלל.

התייחסות ספציפית לנימוקי השומה:

1. בסעיף 2 לנימוקי השומה, המעריך צירף עסקה אחת להשוואה שדווחה ביום 03.01.2022.

2. כפי שזכר לעיל, העסקה הנושאת שומה מס' 121352397 התבצעה בתאריך 20.10.2021, קרי חודשיים וחצי בערך לפני שהתבצעה העסקה להשוואה. יש לציין כי הצדדים לעסקה אינם יכולים להיות קשורים בעסקה עתידית תלושה מעולם המציאות שבוצעה ע"פ רצון הצדדים ואין בה כדי להוות את השווי המוצהר לכל העסקאות בסביבת אותה הקרקע.
3. מאחר ולא נמצאו עסקאות להשוואה בגוש 17165 חלקה 31, הצדדים ביצעו עסקת מכר בהתאם למחירים במקרקעין סמוכים, גוש 17165 חלקה 32.
4. למותר לציין, הצדדים צירפו לדיווח עסקת המכר, את העסקה שהתבצעה בגוש 17165 חלקה 32, לפיה נמכרו 500 מ"ר בסך של 40,000 ₪, קרי שוויו של 1 מ"ר הינו 80 ₪.
5. לאור האמור סעיף 2, חזקה על המעריך לצרף עסקאות מכר שבוצעו לפני מועד ביצוע עסקת המכר הנידונה לפי מיטב שפיטה.
6. המשיגה מצרפת מספר עסקאות נוספות להשוואה, שככל הנראה המעריך "שכח" לציין:
 - א. ביום 25/07/2019, מקרקעין הידועים כגוש 17165 חלקה 30, נמכרו 2,086 מ"ר בסך של 66,667 ₪; קרי שוויו של 1 מ"ר הינו 32.24 ₪. (בסה"כ 3 עסקאות).
 - ב. ביום 29/09/2019, מקרקעין הידועים כגוש 17165 חלקה 30, נמכרו 300 מ"ר בסך של 22,500 ₪; קרי שוויו של 1 מ"ר הינו 75 ₪.
 - ג. ביום 09/03/2020, מקרקעין הידועים כגוש 17165 חלקה 30, נמכרו 1,803 מ"ר בסך של 180,000 ₪; קרי שוויו של 1 מ"ר הינו 99 ₪.
 - ד. ביום 16/06/2020, מקרקעין הידועים כגוש 17165 חלקה 30, נמכרו 1,803 מ"ר בסך של 180,000 ₪; קרי שוויו של 1 מ"ר הינו 99 ₪.
 - ה. ביום 25/03/2021, מקרקעין הידועים כגוש 17165 חלקה 30, נמכרו 26,952 מ"ר בסך של 1,752,240 ₪ מוצהר ₪; קרי שוויו של 1 מ"ר הינו 65 ₪.
7. המעריך קובע שווי עסקה בשרירותיות ובחוסר מקצועיות, ומסתמך על עסקה אחת ובודדת, שהתבצעה חודשיים וחצי לאחר עסקת המכר הנושאת שומה מס' 121352397.
8. המעריך קובע בהתאם לעסקה שהתבצעה חודשיים וחצי אחרי, שבה שווי 1 מ"ר הינו 350 ₪, אזי שוויו של 1 מ"ר בעסקת המכר מושא השגה זו הינו 400 ₪ (50 יותר ל-1 מ"ר מ"ר ללא כל נימוק ענייני ומתוך נקמנות אישית).
9. המעריך שגה עת לא צירף עסקאות נוספות להשוואה בנימוקי השומה שהוציא, ובחר להסתמך על עסקה אחת בלבד.
10. קביעת שווי מוערך גבוה בהרבה מהשווי המוצהר הינה הנחיה שהתקבלה ע"י הממונה, בתוך מיסוי מקרקעין חיפה, בניגוד לכל דין, תוך ניצול מעמד וכוח לרעה, ובמטרה להשתתף קנסות גרעון לכל עבר ע"פ רצונה של מנהלת האגף.

הזכויות מושא השגה זו:

1. הזכויות הנמכרות הינן מקרקעין במושע, וזכויות משותפות בין כלל הבעלים ללא כל פרצלציה.
2. הזכויות נמצאות מחוץ לשטח המאושר לבניה, והייעוד העדכני של הזכויות במושע חקלאי.
3. אין חלוקה בין הבעלים ואין כל פרצלציה במקרקעין.

4. אין המקרקעין יכול להוות מקרקעין של שווי 400 ₪ ל 1 מ"ר, מאחר ומדובר בקרקע חקלאית.
5. הזכויות מחוץ לשטח התכנון ומחוץ לתוכנית המתאר ואין מוסדות התכנון מקדמים כל תכנון במקום.

לסיכום

1. אשר על כן, אבקשכם, ללא דיחוי לקבל את השומה כפי שהוגשה ע"י הנישום ולהודיע על ביטול השומה כפי שיצאה ביום ה- 26/04/2022.
2. נבקש לראות בפנייתנו זו כהשגה בהתאם לסעיף 87 לחוק על שומת הרכישה שהוצאה למשיג (לפי מיטב השפיטה) שמספרה 121352397.
3. המנהל מתבקש בזאת להזמין את ב"כ המשיג לדיון בהשגה טרם מתן החלטה בהשגה - בעניין שומת מס הרכישה ו/או לחלופין, למען הסר ספק ב"כ המשיגה מודיע על כוונתו להקליט את כל הדיון בהשגה ולהשתמש בו כראיה בערכאות המשפטיות.
4. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור לעיל ו/או במה שלא נאמר בהשגה זו משום ויתור ו/או הודאה ו/או הסכמה לכל דבר ועניין, כפי שאין בכך כדי למצות את טענותיו של המשיג.
5. המשיג שומר לעצמו את הזכות להעלות בע"פ בדיון בהשגה טענות נוספות ככל שיידרש ולהמציא למנהל מסמכים נוספים להוכחת טענותיו.
6. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה בנדון.

**בכבוד רב ובברכה,
כמיל טרודי, עו"ד**

נספח : 7

עמוד : 32

העתק ההחלטה בהשגה שעליה
מוגש ערר זה

----- מדינת ישראל / האוצר -----

אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין
מיסוי מקרקעין חיפה
פל-ים 15 חיפה 3309518, ת.ד. 00329
טלפון: 02-5656400

כ"ו בטבת, תשפ"ג
19 בינואר, 2023

לכבוד
עו"ד טרודי כמיל
ת.ד. 3117
עספיא 3009000

נכבדי,

נדון: החלטת המנהל בהשגה - מס רכישה
לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג - 1963
גוש: 017165 חלקה: 0031 תת-חלקה: 000
שם: מהא סאבא והבה מספר שומה: 121352397

בתוקף סמכותי לפי סעיף 87 לחוק הריני להודיעך כי עיינתי בשומה שנערכה לך
בגין רכישת הזכות שפרטיה רשומים לעיל ובנימוקים שהעלית בכתב השגתך
מתאריך 24/5/2022 והחלטתי לקבל חלק מנימוקי השגתך.

ואלה נימוקי החלטתי:

בראשית הדברים, חשוב לציין כי בשל קרבה משפחתית של המוכר לעובדת המשרד
האזורי בחיפה, הטיפול בשומה, הן בשלב א' והן כעת בהשגה, הועבר מהמשרד
האזורי למחלקת שומת מקרקעין, בהתאם לנוהל הטיפול בתיקי עובדים וקרוביהם.
על כן, בשלב א', טיפל בשומה מר נחום חדד, עובד מחלקת שומת מקרקעין,
וההחלטה בהשגה התקבלה ע"י מנהלת תחום במחלקת שומת מקרקעין, הגב' נורית
קופלר וכן הדיון בהשגה התקיים במשרדי המנהל ביום 12/12/22 בתל אביב.

מאחר ועסקינן בהשגות אודות השווי של הממכר, ההחלטה לגבי שתי ההשגות התקבלה
בצוותא חדא, אולם אבהיר כי אם היה מדובר בהשגה הנוגעת אך ורק לסוגיה אודות
המוכר היא הייתה נדחית על הסף.

תמצית העובדות:

ביום 26/10/21 הוגשה הצהרה משותפת של המוכר והרוכשת, בדבר עסקה מיום 20/01/21 למכירת מגרש בשטח 1,000 מ"ר בגו"ח 17165/31. התמורה המוצהרת עמדה על סך 90,000 ש"ח.

ביום 26/4/22 הוצאה שומה לפי מיטב השפיטה בה נקבע שווי בסך 400,000 ש"ח, בנימוקי השומה צוינה עסקה להשוואה מיום 3/1/2022 בגו"ח 17165/31, שם הוצהר על שווי של 350 ש"ח למ"ר, בעסקה בה נמכרו מקרקעין בשטח 10,000 מ"ר בייעוד חקלאי.

נימוקי ההשגה שהועלו בהשגות ובדיון שהתקיים עם המייצגים: הטענה המרכזית היא כי בנימוקי השומה צוינה עסקה אחת להשוואה. כמו כן, המייצגים טענו בכתב ובע"פ טענות קשות כנגד המשרד האזורי באשר לאופן הטיפול וקבלת ההחלטה בשומה.

דיון והכרעה:

טענות המשיגים שפורטו בהשגה וכן בדיון בהשגה שהתקיים בתאריך 12/12/22 בהשתתפות המייצגים, עו"ד כאמל אמיר, ב"כ המוכר, ועו"ד כמיל טרודי ב"כ הרוכשת נבחנו. כמו כן, כפי שהובהר בדיון מאחר ועסקינן בשאלת השווי בוצעה היוועצות ברפרנט ממחלקת השמאות, אשר בדק את השווי המקובל באותו האזור בו נעשתה העסקה.

לענייננו, הקרקע נשוא השומה הינה קרקע בייעוד חקלאי במסגרת תכנית ג/400. הגוש הנדון מיועד ברובו לחקלאות, למרות ייעודו, קיימת בניה של עשרות בתי מגורים ברחבי השטחים החקלאיים בגוש.

לצורך ההכרעה בעניין השווי, השווי המוצהר נבדק בהתאם להגדרת השווי בחוק מיסוי מקרקעין, להלן עסקאות להשוואה:

17165/31, חקלאית, ג/400, 350	למ"ר, 3/1/22, 10000 מ"ר.
11765/31, חקלאית, ג/400, 380	למ"ר ב 5/4/22, 515 מ"ר.
17165/31, חקלאית, ג/400, 380	למ"ר, 5/9/22, 1024 מ"ר.
17165/31, חקלאית, ג/400, 380	למ"ר, 21/9/22, 750 מ"ר.
11765/31, חקלאית, ג/400, 380	למ"ר ב 21/7/22, 515 מ"ר.
11765/31, חקלאית, ג/400, 380	למ"ר ב 30/8/22, 515 מ"ר.

שווי ממוצע למ"ר 375.

אציין כי כל העסקאות אינן בתכנית העבודה, קרי התקבלה שומה עצמית ללא התערבות המשרד בהצהרה, למעט העסקה מיום 3.1.22 שם השווי המוצהר התקבל על רקע נתונים אלה, ניתן לראות בבירור את הפער בין השווי המוצהר בשומה נשוא ההשגות לבין עסקאות באותו גו"ח.

ב"כ הרוכשת הציג בפני במהלך הדיון, טבלת ריכוז עסקאות באותו גו"ח, כל העסקאות בטבלה למעט אחת לא היו בתוכנית עבודה והתקבל השווי המוצהר. עסקה

אחת מהטבלה נבחרה לתוכנית העבודה והשווי המוצהר התקבל.
לעניין זה, ביהמ"ש פסק לא פעם כי העובדה כי המנהל קיבל שווי מוצהר שהוא
סבור כיום כי הינו שגוי, אינה מחייבת אותו להוסיף ולחזור על שגיאה זו
(ראו: ו"ע 43462-07-20 מנסור ואח' נ' מיסוי מקרקעין נתניה, מיום
4.9.2022).

לעניין הטענות כנגד המשרד האזורי, ראשית אחזור על דברים שנאמרו במהלך
הדיון ואוסיף כי בסמכותו ומחובתו של המנהל לעמוד על קביעת השווי הנכון.
עמידה על כך שעסקאות ידווחו בהתאם לשווי האמיתי בו הן נעשו, הכרחית לקיומה
של מערכת מס תקינה. כל החלטה שנעשית ע"י כל משרד אזורי באשר הוא נעשית
באופן מקצועי, לאחר בדיקה, בהתבסס על נתונים ולעיתים במקרה הצורך בעזרת
רפרנטים ממחלקת השמאות.
הטענות לגבי התנהלות המשרד אינן רלבנטיות לשומה נשוא ההשגות שהרי כפי
שנאמר בתחילת ההחלטה, בשל הקרבה המשפחתית של המוכר, התיק לא טופל ע"י
המשרד האזורי וההחלטה התקבלה ע"י עובד מחלקת שומת מקרקעין. מטעמים טכניים,
הנימוקים ושידור השומה נערכו במשרד האזורי בהתאם להנחיות שקיבלו מעובד
המחלקה.

לאור האמור לעיל המנהל סבור שיש לדחות את ההשגה, יחד עם זאת, לאור הנתונים
מהעסקאות להשוואה שהוצגו לעיל, ובהמלצת השמאי, הוחלט להפחית את השווי
שנקבע בשלב א' לסך של 380 ש"ח למ"ר, כך שהשווי יעמוד על סך של 380,000
ש"ח.

על רקע הפער בין השווי המוצהר למוערך, המנהל ישקול השתת קנס גרעון בהתאם
להוראות סעיף 95 לחוק מיסוי מקרקעין. בטרם קבלת ההחלטה בעניין הטלת קנס
הגרעון, המייצגים יוזמנו לשימוע.

הודעת החיוב תשלח בנפרד.

ערר על החלטתי הינך רשאי להגיש תוך 30 ימים מיום קבלת הודעתי זו.
אם תחליט להגיש ערר, אבקשך להעביר העתק מכתב הערר, מאושר ע"י מזכירות
ביהמ"ש, למשרד האזורי.

בכבוד רב,

כאסב חנג'ר

מפקח שומת מקרקעין (בכיר)