



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 13-02-41997 ריימר נ' מנהל מס רכוש

לפני כב' השופט איתן אורנשטיין

המעוררים ננסי ריימר ואח' ע"י ב"ב עוה"ד מנחם לוינסון

נ ג ד

המשיב מנהל מס רכוש חדרה ע"י עו"ד ניר וילנה מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

פסק דין

- 1 **כללי** 1.
2 לפניי ערעור לפי סעיף 29(ד) לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 (להלן: "החוק"), על
3 החלטת ועדת ערר מס רכוש וקרן פיצויים אזור תל אביב (להלן: "ועדת הערר") מיום 20.1.13
4 (להלן: "ההחלטה"). בהתאם להחלטה, נדחה ערר המעוררים על חיובם בתשלום מס רכוש בסך
5 של כ- 400,000 ₪ בגין זכויותיהם המהוות 5/6 מקרקע ששטחה הכולל הוא 35,052 מ"ר, המצויה
6 בסמוך לנחל חדרה והידועה כגוש 10021 חלקה 24 (להלן: "הקרקע").
7
8 **עיקר הדברים** 2.
9 הזכויות בקרקע נרכשו על ידי האחים רבינוביץ (להלן: "רבינוביץ") בשנות ה-30 של המאה
10 הקודמת. המעוררים הם היורשים של מי שירשו את הזכויות בקרקע מהאחים רבינוביץ. אין
11 חולק, כי לא נעשה רישום בפנקס רישום המקרקעין, כמו גם אצל המשיב, על העברת הירושות
12 מהאחים רבינוביץ ליורשיהם. הן הבעלים הרשומים, הן היורשים והן המעוררים, מתגוררים
13 מחוץ למדינת ישראל, וזהותם ומענם לא היו ידועים למשיב. לפיכך, כל השומות ודרישות
14 התשלום שהוציא המשיב לקרקע במהלך השנים לא נמסרו לרבינוביץ, ליורשיהם או למעוררים,
15 והם נשלחו למשיב עצמו, משרדי מס רכוש נתניה.
16
17 לפי נסח המקרקעין נרשמו הזכויות בקרקע על שם המעוררים בפנקס רישום המקרקעין רק ביום
18 17.8.98. במהלך שנת 2011, עת ביקשו המעוררים למכור את זכויותיהם בקרקע, נענו על ידי
19 המשיב, כי על הקרקע רובץ חוב מס רכוש בסך של כ- 400,000 ₪ ביחס לשנים 1984-1994, מחמת
20 שלא הוכח, כי הקרקע הייתה מעובדת בעת האמורה. משכך, סירב המשיב ליתן למעוררים את
21 האישור הדרוש לפי סעיף 54(א) לחוק מבלי שהחוב ישולם. על החלטת המשיב הגישו המעוררים
22 ערר לוועדת הערר שלפי החוק.
23
24 בערעורם העלו המעוררים מספר טענות, ובין היתר:
25 החוב, ככל שקיים, התיישן; למצער, קיים שיהוי ניכר בהתנהלות המשיב; הקרקע הייתה מיועדת
26 בשנים האמורות לייעוד חקלאי, והיא שימשה בפועל לחקלאות בתקופה הרלבנטית, ולכן היו
27 המעוררים זכאים לפטור ממס רכוש; קיימת הפליה ביחס לחלקות הסמוכות לקרקע שמצבן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 13-02-41997 ריימר נ' מנהל מס רכוש

לפני כב' השופט איתן אורנשטיין

1 התכנוני והפיזי דומה למצב הקרקע, ואשר בגינן לא שולם כל מס רכוש; המשיב לא רשם שעבוד
2 על הקרקע בגין חוב מס רכוש, והמערערים לא ידעו, ולא יכלו לדעת, על קיומו של חוב; אם היה
3 קיים חוב, היה מקום לאפשר למערערים לשלמו בשנת 1999 במסגרת "מבצע" שזם המשיב, תוך
4 הפחתת סכומים ניכרים של קנסות, ריבית והפרשי הצמדה.
5

החלטת ועדת הערר

3.

ועדת הערר דחתה, כאמור, את הערר.

9 עיקר נימוקיה של ועדת הערר היו שהמערערים לא הוכיחו שהקרקע אכן שימשה לחקלאות, זאת
10 על יסוד הראיות שהובאו לעיונה. בין היתר, התייחסה הוועדה לכך שהמערערים משכו את
11 תצהירו של מר אהוד רוטמן (להלן: "רוטמן"), שלפיו הקרקע הייתה מעובדת במהלך השנים, כמו
12 גם לא העידו את מר דן צימרמן, שגם הוא היה אמור לדעת על עיבוד הקרקע.
13

14 הוועדה דחתה את טענת ההתיישנות, בין היתר מחמת שמדובר בחוב קנייני. עוד דחתה הוועדה
15 את טענת השיהוי שהעלו המערערים, בקובעה שלפי סעיף 17 לחוק היה עליהם לדווח על כל שינוי
16 בזכויות בקרקע ומשלא עשו כן, אין הם יכולים לטעון לשיהוי מצד המשיב.
17

עיקר טענות המערערים

4.

19 המערערים טוענים, כי שגתה הוועדה עת פסקה שהם לא עמדו בנטל ההוכחה "מעבר לכל ספק
20 סביר". המערערים טוענים, כי על הוועדה היה לאמץ את מבחן מאזן ההסתברויות המקובל בהליך
21 האזרחי. לעמדת המערערים, אין לזקוף לחובתם את אי העדת מר רוטמן, שנבעה מקושי פיזי שלו
22 להגיע למקום הימצאותה של ועדת הערר. נטען, כי הוועדה לא התייחסה נכונה לשלל הראיות
23 שהיו לפניו, ואשר מהן עולה, כי הקרקע הייתה מעובדת, ובין אלה: עתירה לבג"צ ופסקי דין אשר
24 מורים אחרת. בנוסף נטען, כי הוועדה טעתה בכך שלא נתנה את המשקל הראייתי הראוי לתצלומי
25 האוויר שהגישו המערערים, מהם עולה, כי הקרקע הייתה חרושה. באשר לדחיית טענת
26 ההתיישנות, כמו גם באשר לדחיית טענת ההפליה, נטען, גם כן, כי שגתה הוועדה.
27

עיקר עמדת המשיב

5.

29 המשיב טוען, כי לא נפלה כל שגה בקביעת הוועדה שלא הוכח, כי הקרקע עובדה בשנים
30 הרלבנטיות, וכי הוועדה פירשה נכונה את פסקי הדין ויתר הראיות שהובאו לפניו. בהקשר זה
31 טוען המשיב, כי צדקה הוועדה שעה שקבעה שהימנעותו של רוטמן מלהיחקר על תצהירו לפני
32 הוועדה עומדת כרוץ למערערים, וכי היה על המערערים לדווח על זכויותיהם בקרקע מידי שנה
33 כקרקע חקלאית.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 13-02-41997 ריימר נ' מנהל מס רכוש

לפני כב' השופט איתן אורנשטיין

1 נוסף לאמור, המשיב טוען, כי לפי סעיף 29(ד) לחוק, ניתן לערער על החלטת וועדה רק בשאלות
2 משפטיות, בעוד שכל טענות המערערים הן עובדתיות, ומשכך גם מטעם זה אין מקום להתערב
3 בהחלטת הוועדה.

4
5 לטענת המשיב, אין לקבל את טענת המערערים בעניין השיהוי, שכן המערערים הם אלה שלא
6 דיווחו למשיב על שינוי בבעלות בקרקע, ועל כן לא נפל כל רבב בפעולות המשיב, עת הוא הטיל
7 עליהם חיוב במס על הקרקע. גם בנוגע לטענת ההתיישנות והשיהוי טוען המשיב שאין מקום
8 להתערב בקביעת הוועדה.

9
10 בדיון חזרו המערערים על טענותיהם תוך שלא עמדו על טענות השיהוי וההתיישנות ומשכך, איני
11 נדרש לאלה.

12

13 דיון והכרעה 6.

14 סעיף 1 לחוק, כנוסחו בשנות המס הרלבנטיות לערעור, הגדיר מהי "קרקע חקלאית", לאמור:
15 "קרקע שיועדה לחקלאות בתוכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 או
16 שהוכרזה כקרקע חקלאית לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק כאמור והכל אם בשנת
17 המס משמשת בחקלאות או שהיא שימשה בחקלאות לשנה שקדמה לשנת המס או
18 שאיננה ראויה לשמש כחקלאות".

19 (ההדגשה אינה במקור – א.א.)

20
21 כלומר, על מנת שהקרקע תענה על ההגדרה קרקע חקלאית לצורך החוק, היה עליה לעמוד בשני
22 תנאים מצטברים: האחד, שייעודה לפי תוכנית הינו לחקלאות או שהוכרזה ככזו. השני, שהיא
23 משמשת בפועל לחקלאות אלא אם איננה ראויה לשמש לחקלאות.

24
25 אציין, כי בעקבות תיקון מס' 25 לחוק שנכנס לתוקף מיום 1.1.95, שונתה הגדרת המונח "קרקע
26 חקלאית", ודי בכך שהקרקע תעמוד בתנאי הראשון על מנת שתוכר כקרקע חקלאית, ובלבד שלא
27 ניתן לבנות עליה יחידות דיור לפי תוכנית.

28
29 לענייננו, חלה ההגדרה בטרם התיקון האמור, ומשכך עלינו לבחון את קיומם של התנאים כמפורט
30 לעיל. אין חולק, כי התנאי הראשון התקיים, ומשכך היה על הוועדה לבחון האם הקרקע שימשה
31 בפועל לחקלאות.

32
33 המערערים מפנים לראיות השונות שהיו לפני הוועדה וטוענים, כי המסקנה שהיה עליה להסיק
34 לאורם של אלה היא, כי הקרקע הייתה מעובדת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 13-02-41997 ריימר נ' מנהל מס רכוש

לפני כב' השופט איתן אורנשטיין

1 אבהיר, כי עיקר הראיות שעליהם נסמכו המערערים להוכחת גירסתם, שלפיה הקרקע עובדה
2 בשנים הרלבנטיות, וכי מסקנת הוועדה שגויה באשר לפרשנות שניתנה לאותן ראיות, הן:
3
4 עתירה למתן צו על תנאי שהוגשה לבית המשפט העליון, בג"צ 5988/09 סגיב חקלאות ומיכון
5 בע"מ, אהוד רוטמן, דן צימרמן נ' מדינת ישראל - שר החקלאות ופיתוח הכפר (להלן: "העתירה
6 לבג"צ"). בעתירה לבג"צ נטען, בין היתר, כי העותרת 1 עיבדה ברציפות, מאז שנת 1964, קרקעות
7 שונות, ובכללן את הקרקע (סעיפים 3, 12 ו-13 לעתירה). עוד נטען, כי מאז שנת 1978, מגדלים
8 העותרים בקרקעות אבטיחים, מידי שנה בשנה, תוך שימוש בזכויות המים שהוקצו להם על ידי
9 נציגות המים. העתירה נתמכה בתצהירו של רוטמן. יש לציין, כי נטען בעתירה שהעותר השלישי,
10 דן צימרמן (להלן: "צימרמן") הוא שמנהל את הקרקעות נשוא העתירה.
11
12 פסק דין מיום 25.8.11 שניתן בה"פ (חי') 125/06 סגיב חקלאות ומיכון בע"מ, אהוד רוטמן נ'
13 אבשלום ליובין (להלן: "המרצת הפתיחה"). עניינה של המרצת הפתיחה הינו סכסוך בין הצדדים
14 באשר למכסות מים. בפסק הדין האמור נקבע, בין היתר, שהמבקשים עיבדו מקרקעין שונים
15 ובכללם הקרקע נשוא ההליך, מאז 28.12.89.
16
17 פסק דין מיום 12.7.12 בעח"ק (חי') 50136-06-11 סגיב חקלאות ומיכון בע"מ, אהוד רוטמן, דן
18 צימרמן נ' רשות המים (להלן: "פסק דין רשות המים"). פסק דין זה הינו המשך להתדיינות נשוא
19 המרצת הפתיחה, וגם בו נאמר שהקרקע שימשה לחקלאות.
20
21 מכתב רשות המים מיום 30.5.12 לעו"ד וינטר (להלן: "מכתב רשות המים"), וזאת במענה
22 למכתבה של הנמענת שלא צורף, ובו נאמר, בין היתר, כי נרשמה הקצבת מים במקרקעין שונים,
23 ובכללם הקרקע, על שם צימרמן חברה לנכסים, שעיבדה את המקרקעין האמורים.
24
25 שלושה תצלומי אוויר: מיום 23.2.86; 15.7.90 ו-6.5.94 (להלן: "התצ"אות").
26
27 בהחלטה התייחסה הוועדה לכל אחת ואחת מהראיות דנן, ובסופו של דבר קבעה, כאמור, שאין
28 באלה כדי להרים את הנטל הראיה המוטל על המערערים להוכיח כי הקרקע שימשה בחקלאות,
29 לפי סעיף 1 לחוק.
30
31 נראית בעיני עמדת המשיב, שלפיה נדרש בית המשפט להתערב בקביעת ממצאים עובדתיים של
32 הוועדה, ובניגוד לסעיף 29(ד) לחוק, שלפיו ניתן לערער על החלטת הוועדה בשאלה משפטית בלבד.
33 מההחלטה עולה שהוועדה בחנה כדבעי את מכלול הראיות שהיו לפניו, ובגדר זאת את העדויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 41997-02-13 ריימר נ' מנהל מס רכוש

לפני כב' השופט איתן אורנשטיין

1 והמסמכים השונים, ונתנה דעתה לכל אלה. עסקינן, איפוא, בערעור על ממצאים עובדתיים, ולא
2 בשאלה משפטית ומשכך, אין מקום לבטל את החלטתה. די בטעם זה כדי לדחות את הערעור.

3
4 מעבר לדרוש ;

5 בחנתי גם את טענות המערערת לגופן, ואף אם אבוא לקראתה ואקבל שנפלו שגגות בקביעות
6 הוועדה באשר לאמור במסמכים השונים, לא יהיה בכך כדי להביא לתוצאה שונה. ואבהיר :

7
8 **העתירה לבג"צ-** גם אם צודקים המערערים שבעתירה לבג"צ נטען, כי הקרקע עובדה על ידי
9 העותרת 1 או על ידי צימרמן, וכאמור, בין היתר, בסעיפים 12 ו-13 לעתירה, אזי עסקינן, לכל
10 היותר, **בטענה** ולא **בקביעת ממצא**. רוטמן, שנתן תצהיר התומך בעתירה, לא נחקר ומשכך אין
11 בעצם הטענות המועלות בעתירה, שלפיהן הקרקע הייתה מעובדת, כדי לחייב לעניין טענת
12 המערערת בערעורן שלפניי.

13
14 **המרת הפתיחה-** בחנתי את פסק הדין בהמרת הפתיחה. אכן, נקבע בו, בין היתר, כי המבקשים
15 עיבדו קרקעות, ובכללן את הקרקע, וזאת מאז החלטת הבורר בסכסוך שביניהם מיום 28.12.89.
16 עם זאת, סבורני שאין בקביעה האמורה כדי לחייב לעניינינו. עסקינן בקביעה בפסק דין שהמשיב
17 לא היה צד לו, ועולה שהקביעה האמורה לא הייתה הכרחית לנשוא פסק הדין ומשכך, היא אינה
18 יכולה לחייב לצורך השתתת מס רכוש על הקרקע. זאת ועוד, אין בקביעה האמורה ציון האם
19 הקרקע הייתה מעובדת באופן רצוף במהלך כל השנה, מהם הגידולים שהיו בה, וכדומה. מעל
20 ומעבר, רוטמן, שלגביו נקבע שהוא עיבד את הקרקע ביחד עם המבקשת הראשונה, לא התייצב
21 להיחקר על תצהיר שנתן בחקשר זה, ומשכך לא התאפשר בידי המשיב לאמת את נכונות הקביעה
22 האמורה לצורך הערר.

23
24 **פסק דין רשות המים-** גם מפסק דין רשות המים לא ניתן להסיק לצורך הערעור שלפניי, כי
25 הקרקע הייתה מעובדת. פסק הדין האמור הינו המשך של המרת הפתיחה ותוך אימוץ קביעותיו
26 של פסק הדין האמור, ומבלי קביעת ממצאים המחייבים בנושא מס רכוש.

27
28 **מכתב רשות המים-** עסקינן במכתב שנשלח כמענה למכתבה של עו"ד חנה וינטר ורב הנסתר בו על
29 הגלוי. לא הומצא מכתבה של עו"ד וינטר, אין בו התייחסות למשך השנים שבהם עובדה הקרקע
30 ביחד עם מקרקעין אחרים, רצף העיבוד ומהותו. גם אין במכתב כל הפנייה לראייה שעליה
31 מבוססים הקביעות האמורות. למותר לציין, כי כותב המכתב לא העיד לפני הוועדה ולא הייתה
32 הזדמנות בידי המשיב לאמת את הנטען בו.

33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"מ 13-02-41997 ריימר נ' מנהל מס רכוש

לפני כב' השופט איתן אורנשטיין

1 התצ"אות- בית המשפט אינו יכול להתערב בקביעת הוועדה בנוגע לתצא"ות, שכן עסקינן
2 בעניינים שבמומחיות, לא כל שכן הוגשו לבית המשפט תצלומים שאינם מפורטים ומאומתים.
3 שלושת המסמכים שצורפו כתצא"ות, הינם תצלומים בשחור לבן, נעדרי אסמכתא באשר לזיהוי
4 פרטי הנכס המצולם, מועד הצילום (למעט רישום בכתב יד), ואף לא ניתן להבחין בהם על גידולים
5 שונים כנטען בערעור.
6

7 זאת ועוד; שומה היה על המערערים להעיד לפני הוועדה את רוטמן או את צימרמן, אשר נטען, כי
8 הם עיבדו את הקרקע במהלך כל השנים. לא כל שכן, רוטמן אף נתן תצהיר, אך המערערים,
9 מטעמים השמורים עימם, בחרו שלא להעידו ולא לחשוף אותו לחקירה על תצהירו. משכך,
10 ובצדק, קבעה הוועדה בהחלטתה, כי הימנעותם של המערערים מלהעיד את רוטמן או את
11 צימרמן, עומדת בעוכריהם.
12

13 נתתי דעתי לטענת המערערים שלפיה נפלה שגגה בידי הוועדה שעה שהתעלמה מחובת המשיב
14 לשלוח את הודעות השומה למחזיקים בקרקע, דבר שהיה בו כדי לאפשר הגשת הודעה סדורה על
15 עיבודה של זו, כמו גם לאפשר בידי המערערים לשלם את הסכומים המופחתים. גם בהקשר זה
16 מקבל אני את עמדת הוועדה שלפיה, המשיב אינו נדרש להתחקות אחר מחזיקי קרקע ולשלוח
17 להם חיובי מס רכוש, שכן החובה לעשות כן היא על בעל הקרקע ואם הוא אינו עושה כן, עליו
18 לשאת בתוצאות הכרוכות בכך. מעבר לכך; לא הוכח שאם המשיב היה פועל לאתר את המחזיקים
19 בקרקע, היו אלה מדווחים למשיב שהקרקע מעובדת על מנת שיינתן פטור מתשלום מס רכוש. גם
20 בכך חדלו המערערים, שכן לא הייתה בידם כל מניעה, גם בהקשר זה, להעיד את רוטמן או את
21 צימרמן שנטען, כי הם עיבדו את הקרקע, ושיעידו לפני הוועדה, כי אם המשיב היה מפנה אליהם
22 את הודעות מס הרכוש, הם היו מודיעים לו, כי היא מעובדת.
23

24 לאור כל האמור, דין הערעור להידחות.

25 המערערים ישאו בהוצאות המשיב בסך 25,000 ₪.

26
27 ניתן היום, ח' אב תשע"ג, 15 יולי 2013.

28 המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.
29

30 איתן אורנשטיין, שופט
31