



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1

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
 רו"ח יהושע ביליזקי, חבר הוועדה

עורר

אפרים אוריון

(באמצעות כונס הנכסים עו"ד שמואל גלינקא)

ע"י ב"כ עוה"ד שגיב רוז ומיכל רצ'ולסקי

727

משיב

מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד רויטל בן-דוד
פמת"א (אזרחי)

2

3

פסק דין

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 48א(ב2) לחוק. עמדת מנהל מיסוי מקרקעין היא, כי הנכס הנמכר אינו עונה על הגדרת "דירת
2 מגורים" כמשמעותה בחוק, המהווה אחד מאדניה של הגדרת "דירת מגורים מזכה", ומשכך המוכר
3 אינו זכאי ליהנות מפטור ממס שבח ומהחשוב הליניארי המוטב הניתן רק במכירת דירת מגורים
4 מזכה. לטענת מנהל מיסוי מקרקעין מדובר בנכס שבנייתו מעולם לא הושלמה, לא התקבל בגינו
5 טופס 4 (אישור לחיבור הנכס למערכות ההנדסיות), לא הונפקה תעודת גמר ונכון למועד מכירתו
6 היו חסרים בו מתקנים חיוניים לשימוש למגורים, כגון כלים סניטריים ומטבח. עוד טוען המנהל,
7 כי הנכס מעולם לא שימש למגורים (למעט בתקופה קצרה בת כחצי שנה בזיקה להליכי מימוש
8 הנכס במסגרת הליכי הוצאה לפועל, כ- 7 שנים לפני מועד המכירה). בנוסף, במהלך השנים הנכס
9 הוזנח וניזוק עד כי מצבו הפיסי ביום מכירתו אינו מאפשר לראות בו דירה "המיועדת למגורים על
10 פי טיבה", כהגדרת המונח בחוק. מנגד, טוען כונס הנכסים בשם העורר, כי הנכס עומד במבחן
11 שנקבע בפסיקה, דהיינו, קיומו של פוטנציאל ממשי לשימוש למגורים: הנכס נבנה כבית מגורים
12 בהתאם לתב"ע ובהתאם להיתר הבנייה והשימוש היחיד המותר בו הוא למגורים, הוא מצוי בלב
13 שכונת מגורים, שולמה בגינו ארנונה לפי תעריף למגורים, הוא שימש בעבר למגורים וניתן היה
14 להוציא בגינו תעודת גמר בעת סיום בנייתו. אף אם היה צריך להשלים בו אי אלו מתקנים, מדובר
15 בעלויות זניחות ביחס לשווי של הבית.

עיקרי העובדות

17 1. בשנת 2005 שועבדו זכויות העורר בנכס בגין הלוואה שניתנה על ידי מר יאיר גולדפינגר
18 בסך של 1,250,000 דולר. משלא נפרעה ההלוואה, נפתח תיק הוצאה לפועל כנגד העורר
19 ביום 22.7.2008 וביום 15.1.2012 מונה כונס הנכסים לצורך מימוש המשכנתא הרשומה
20 על הנכס.
21 2. ביום 12.11.2020 ניתן אישור רשמת ההוצאה לפועל בתל-אביב, כב' הרשמת קרן בקשי,
22 למכירת הנכס לבני הזוג בנעים בתמורה לסך של 11,450,000 ש"ח. ביום 15.11.2020
23 חתמו הצדדים על הסכם המכר (להלן: **יום המכירה**).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 3. אין מחלוקת, כי העורר הוא הבעלים של הנכס וכי הנכס נבנה מכוח היתרי בנייה בייעוד
- 2 למגורים (היתר בנייה מס' 960001 מיום 28.12.1995 והיתר בנייה מס' 970369 מיום
- 3 11.5.1997; חקירת נציג המשיב בדיון הוכחות פרוטוקול עמ' 36 ש' 15-17).
- 4 4. בשל מכירת הזכויות בנכס הוגש דיווח למשיב על ידי כונס הנכסים במסגרתו התבקש
- 5 פטור ממס שבח הניתן לדירת מגורים מזכה, היינו, פטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(2)
- 6 לחוק עד לתקרת הפטור וחישוב ליניארי מוטב ביחס ליתרת סכום המכירה לפי סעיף
- 7 48א(2) לחוק (אין חולק, כי בהתאם לשטר המשכנתא, רשאי היה כונס הנכסים
- 8 להשתמש בפטור האישי של העורר בעת מכירת הנכס). דיווחו של העורר באמצעות כונס
- 9 הנכסים נדחה על ידי המשיב והשגה שהוגשה נדחתה אף היא. מכאן הערר.
- 10 5. התייחסות לטענות הצדדים, תינתן בגוף ההכרעה.

דיון והכרעה

הנכס אינו בגדר דירה ש"בנייתה נסתיימה"

- 13 6. מוכר נכס מקרקעין יהיה זכאי בגינו לפטור ממס שבח לפי סעיף 49ב(2) לחוק או לחישוב
- 14 המס הליניארי המוטב לפי סעיף 48א(2) לחוק רק אם הנכס עונה להגדרת "דירת מגורים
- 15 מזכה".
- 16 7. המונח "דירת מגורים מזכה" מוגדר בסעיף 49א לחוק כך: "דירת מגורים ששימשה
- 17 בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן...".
- 18 8. מכאן, שעל מנת שנכס ייחשב ל"דירת מגורים מזכה" עליו לענות על הגדרת "דירת
- 19 מגורים". המונח "דירת מגורים" מוגדר בסעיף 1 לחוק, לצורכי מס שבח, כך: "דירה או
- 20 חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת
- 21 למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לעניין מס
- 22 הכנסה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

9. ניתן להיווכח, כי על מנת שנכס יענה על הגדרת "דירת מגורים" עליו לעמוד בכל היסודות הבאים במצטבר:
- א. הנכס צריך להיות דירה או חלק מדירה.
- ב. השלמת בניית הדירה נסתיימה.
- ג. הדירה היא בבעלותו או בחירתו של יחיד.
- ד. הדירה משמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה.
- ה. הדירה אינה מהווה מלאי עסקי לעניין מס הכנסה.
10. המחלוקת העיקרית הניצבת בענייננו היא בשאלה, האם בנייתו של הנכס הנמכר נסתיימה. לפיכך, עיקר הדיון יתמקד ביסוד השני של הגדרת "דירת מגורים" הקובע כי תנאי להכרה בקיומה של "דירת מגורים" הוא כי בנייתה נסתיימה והושלמה.
11. בע"א 1046/12 חכים ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה (21.1.2014) הבהיר כב' השופט עמית, כי התכלית במתן ההקלה ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה היא תכלית סוציאלית וההצדקה שבמתן הפטור ממס נעוצה בעובדה שדירת המגורים נועדה לשרת את בני המשפחה לצורך שימושם האישי והפרטי. מכאן, שכאשר הדירה נמצאת בשלבי בנייה, אף אם מתקדמים, ונדרשות עבודות נוספות ומהותיות להשלמת בנייתה, לא ניתן לומר, ככלל, כי היא יכולה לשמש למגורי בני המשפחה ונשללת ההצדקה העקרונית במתן הפטור ממס במכירתה (זאת להבדיל מהגדרת "דירת מגורים" לעניין מס רכישה המתייחסת גם למצב בו בניית הדירה טרם נסתיימה ובלבד שיש התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה, וראו גם הגדרת "דירת מעטפת" בתיקון 101 לחוק שנכנס לתוקף ביום 1.1.2024).
12. המחוקק הציב אפוא תנאי סף להכרה בנכס כ"דירת מגורים" שהוא סיום בנייתה. אי קיום תנאי זה יביא לשלילת ההטבה ממס הניתנת במכירת דירת מגורים מזכה.
13. על מנת שיתקיים התנאי לפיו "בנייתה נסתיימה", נדרש כי הדירה תעיד על עצמה, מבחינה אובייקטיבית, כי אין עוד צורך בתוספת עבודה או חומרים כדי שתוכל למלא את ייעודה כדירת מגורים וכדי שתוכל לשמש למגורים בתנאים סבירים ומקובלים. לאור זאת, לא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 ניתן לומר כי בנייתה של הדירה נסתיימה, בטרם הגיע המועד בו היא כשירה מבחינה
2 פונקציונאלית לשמש למגורי אדם.
- 3 14. יסוד נוסף שנדרש על מנת שהדירה הנמכרת תיחשב ל"דירת מגורים" הוא כי היא "מיועדת
4 למגורים לפי טיבה". על יסוד זה ארחיב את הדיבור בהמשך. מטבע הדברים, אמות המידה
5 לבחינת סיום הבנייה של הדירה ולבחינת היותה מיועדת למגורים לפי טיבה עשויות להיות
6 חופפות, שכן תכליתן זהה – לוודא כי הטבת המס תוענק רק לדירה שיכולה לשמש בפועל
7 למגורים מבחינה פיסית ופונקציונאלית. כך, למשל, כאשר חסרים בדירה מתקנים חיוניים
8 הנדרשים לשימוש רגיל וסביר למגורים, כגון כלים סניטריים ומטבח והיא אינה מחוברת
9 לחשמל ומים, לא ניתן יהיה לומר כי בנייתה של הדירה נסתיימה ומאותם טעמים לא ניתן
10 יהיה לראות בה כמיועדת למגורים לפי טיבה. עם זאת, מקובל כי יסוד סיום הבנייה מהווה
11 תנאי סף, בלעדיו אין, לסיווג הנכס כדירת מגורים.
- 12 15. בחינת חומר הראיות מלמדת, כי בנייתו של הנכס מעולם לא הושלמה ולכן הוא אינו עונה
13 על התנאי כי "בנייתו נסתיימה". די בכך כדי לשלול מהנכס את סיווגו כדירת מגורים ואת
14 הטבת המס המבוקשת במכירתו. אסביר.
- 15 **א. לא ניתן "טופס 4" ו/או אישור אכלוס בגין הנכס**
- 16 16. אין מחלוקת בין הצדדים כי מעולם לא ניתן טופס 4 לנכס. משמעות הדברים היא כי לא
17 הונפק אישור על פי חוק לפיו ניתן לחבר את הנכס למערכות ההנדסיות ובפרט למים
18 ולחשמל. בחקירת כונס הנכסים בדיון ההוכחות הוא אישר כי: "אין מחלוקת שלא היה
19 טופס 4 ושהבניין לא היה מחובר למים וחשמל אין על זה מחלוקת" (פרוטוקול דיון
20 הוכחות עמ' 9 ש' 14-15).
- 21 17. בדו"ח ביקורת שטח שנערך ביום 27.5.2013 (נספח 13, עמ' 181 לתצהיר המשיב) נכתב
22 על ידי עורך הדו"ח, מר חיים זילברמן כי "במאי 1997 החלו בעלי היתר בהליך קבלת
23 אישור לחיבור הבניין למערכות הנדסיות (טופס 4). חלק מדרישות ההליך מולאו
24 וחלק לא הושלם עד היום ... אנו ממליצים לפונה לפנות ליחידה לאיכות הבנייה עם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 בקשה להחיות את תיק-בקשה לטופס 4, לקבל מהם דרישות- הנחיות, שיש להשלים
2 או לבצע".
- 3 18. בדו"ח שנערך על ידי מר נתן שירר, מ"מ מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, מיום
4 28.5.2013 (נספח 13, עמ' 177 לתצהיר המשיב), במענה לתלונה שהגיש העורר
5 למבקרת העירייה על כי לא הונפק לו טופס 4, נכתב כי העורר לא השלים את כלל
6 האישורים הנדרשים לצורך הנפקת הטופס. צוין כי אכן התקבלו אישורים לגבי ריכוז
7 בטונים, מתקני אשפה ומקלטים, אך הודגש כי חסרים 6 אישורים ביחס לדברים הבאים:
8 כיבוי אש, מדרכות, איכות הבנייה, אגף שפ"ע, חברת בזק וחברת הגז. בדו"ח נכתב כי
9 "ללא קבלת האישורים הללו, לא ניתן להנפיק טופס 4 ותעודת גמר". כן נכתב כי "טרם
10 נקלט כל אישור חדש בתקופה האחרונה".
- 11 19. מהאמור עולה, כי העורר החל לנקוט בהליכים להוצאת טופס 4 אך הפסיק אותם בטרם
12 התקבל הטופס, שכן לא קיבל את אישור כל "התחנות" הנדרשות (נספח 9 עמ' 98 לכתב
13 הערר). יובהר כי אין המדובר בענייננו במקרה בו לא הונפק טופס 4 בשל אי מילוי פרט
14 טכני או שולי או בשל אי תשלום אגרה או בשל התארכות ההליכים התכנוניים מול הוועדה
15 המקומית לתכנון ובנייה. האישורים שהעורר לא טרח להשלים, מהתחנות הנדרשות
16 לקבלת טופס 4, הם אישורים מהותיים שנועדו להבטיח את סיום הבנייה ואת חיבור הדירה
17 למערכות ההנדסיות באופן תקני וחוקי על מנת לאפשר את אכלוסה מבלי להסב חלילה
18 נזק למי שיתגורר בה (ראו דברי נציג המשיב, פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 54 ש' 31 עד
19 עמ' 55 ש' 2).
- 20 20. אמנם, בהוראת ביצוע 17/92 שהוציא מנהל מיסוי מקרקעין צוין כי, לצורכי תשלום מס
21 שבח, יראו את הדירה כאילו בנייתה נסתיימה גם כאשר לא הונפק טופס 4 והדירה אינה
22 מחוברת לחשמל ולמים, אולם זאת בכפוף לכך ש"בניית הדירה הסתיימה מכל הבחינות,
23 למרות שאינה מחוברת לחשמל ומים, ויש בה כל המתקנים והאביזרים החיוניים
24 לשימוש למגורים" (פס' 2.2 (ב), נספח 13, עמ' 173 לתצהיר המשיב). כפי שצוין לעיל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 ויפורט בהמשך, לא מדובר בענייננו בהשלמה של פרט שולי וטכני לצורך הוצאת טופס
2 4, וכפי שנראה להלן, היו חסרים בנכס "מתקנים ואביזרים החיוניים לשימוש למגורים".
3 21. גם במסגרת הליכים משפטיים שונים שניהל העורר במרוצת השנים הוא חזר ואישר כי
4 לא התקבל טופס 4 וכי הנכס אינו מחובר למערכות המים והחשמל. למשל, במסגרת ת"א
5 (ת"א) 2353/04 הגיש העורר תביעה לתשלום תגמולי ביטוח בגין פריצה וגניבה לנכס
6 בשנת 2003. בכתב התביעה טען העורר כי "הבית לא היה מחובר למים ולחשמל" וכי
7 "כדי לחבר אותו למים ולחשמל צריך לקבל טופס 4. צריך גם לשלם ארנונה. היות
8 וממילא העבודות לא הסתיימו ובין יתר השיקולים, לא רציתי לשלם ארנונה, לא
9 חיברתי את הדירה למים ולחשמל" (נספח 14, עמ' 199 לתצהיר המשיב). בפסק הדין,
10 דחה בית המשפט את תביעת העורר לקבלת פיצוי בגין אובדן שכר דירה וקבע כי "דא
11 עקא, שבפועל התובע מעולם לא התגורר בבית, אשר גם לא היה מחובר כלל למים
12 ולחשמל" (שם, עמ' 208).
- 13 22. במסגרת ת"א (מרכז) 5965-08-07 תבע העורר את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על
14 נזקים שנגרמו לו בשל העיכוב במתן ההיתר לבניית הנכס. בכתב התביעה טען כי לא הוצא
15 לנכס טופס 4 ולא ניתן היה להשכירו למגורים ללא חיבור למים ולחשמל.
- 16 23. היות שלא הונפק לנכס טופס 4 ו/או אישור אכלוס, ממילא לא ניתן היה להוציא לו תעודת
17 גמר ואכן השמאית, גב' אסתר מנצור, שהתבקשה על ידי כונס הנכסים ליתן חוות דעת
18 שמאית לצורך הליך ההשגה, אישרה בחוות דעתה כי תעודת גמר לא נמצאה בתיק הבניין
19 (נספח 15, עמ' 129 פס' 8.3 לתצהיר העורר).
- 20 24. על מנת להוכיח את טענתו, כי בניית הנכס נסתיימה, מבקש כונס הנכסים להסתמך על
21 פרוטוקול ביקורת גמר בניה של עיריית תל-אביב מיום 19.5.1997 בו צוין על ידי מנהל
22 מחלקת פיקוח על הבנייה כי "ניתן לתת תעודת גמר". הכונס מבקש ללמוד מכך, כי בנייתו
23 של הנכס הושלמה עוד בשנת 1997.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 אין בידי לקבל טענה זו.
- 2 במכתב שנשלח במועד מאוחר יותר, ביום 28.5.2013, על ידי מר נתן שירר, מ"מ מנהל
- 3 מחלקת פיקוח על הבנייה, למבקרת העירייה נכתב באופן מפורש, כי לא ניתן להוציא
- 4 תעודת גמר לנכס (נספח 13, עמ' 178 לתצהיר המשיב). כמו כן, באותו פרוטוקול גמר
- 5 בנייה משנת 1997, עליו מבקש הכונס להסתמך, צוין כי – נכון לאותה עת – המבנה נבנה
- 6 בהתאם להיתר (שם, פס' 3) אולם הוא לא בא במקום תעודת גמר ובמקום טופס 4 שלצורך
- 7 הוצאתם נדרש העורר לקבל את כל האישורים החסרים.
- 8 25. יתירה מכך, במסגרת ביקורת שנערכה בנכס ביום 16.1.2013 על ידי המחלקה לפיקוח על
- 9 הבנייה בעיריית תל-אביב נמצא, כי בקומת הקרקע של הנכס, שיועדה על פי היתר הבנייה
- 10 לחניה מקורה, נבנה חדר מגורים. לאור זאת, מחלקת הפיקוח סירבה לראות בפרוטוקול
- 11 גמר בנייה משנת 1997 כמשקף את מצב הבנייה בנכס נכון למועד הביקורת וציינה
- 12 במפורש כי לא ניתן יהיה "לאשר הנפקת טופס 4 ותעודת גמר לבניה כל עוד השימוש
- 13 לא יופסק והמצב לא יותאם להיתר שהוצא" (נספח 13, עמ' 178 ועמ' 181 לתצהיר
- 14 המשיב).
- 15 26. כפי שצוין לעיל, אין בהוראת ביצוע 17/92, במסגרתה פרט המשיב חלופות למצבים בהם
- 16 יראו את בניית הדירה כאילו נסתיימה לצורכי הפטור ממס שבח, כדי לשנות את התוצאה.
- 17 אכן, חלופה ב' בפסקה 2.2 להוראת הביצוע מאפשרת הכרה בסיום בנייה גם בהעדר טופס
- 18 4 המעיד על חיבור תקני למים ולחשמל אולם זאת בתנאי שיש בדירה את "כל המתקנים
- 19 והאביזרים החיוניים לשימוש למגורים" (נספח 12, עמ' 174 לתצהיר המשיב). מחומר
- 20 הראיות עולה, כי עבודות בניית הנכס הופסקו בשנת 1977, ולא הושלמו מאז, כך שהיו
- 21 חסרים בו מתקנים פסיים החיוניים לשימוש למגורים, לרבות כלים סניטריים ומטבח. על
- 22 כך להלן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 **ב. עבודות הבנייה בנכס הופסקו בשלב הקמתו ולא הותקנו בו מתקנים חיוניים**
- 2 27. בין השנים 1998 ל- 2020 נערכו כמה חוות דעת שמאיות בגין הנכס, הן מטעם העורר
- 3 והן מטעם כונס הנכסים, מהן ניתן ללמוד כי עבודות הבנייה בנכס הופסקו בשנת 1997
- 4 ומאז ועד למכירתו לא הותקנו בו מתקנים חיוניים. בנוסף, לא התקבל אישור לחיבור הנכס
- 5 לחשמל ולמים ולא הוצאה תעודת גמר.
- 6 28. בחוות הדעת מטעם השמאי מר יוסף פישלר מיום 4.8.1998, שהוזמנה על ידי העורר
- 7 לצורך הערכת שווי הנכס לצורך בטוחה לאשראי בנקאי, נכתב בפסקה 4.2.7 כי "עבודות
- 8 הבנייה במבנה הושלמו, פרט להתקנת הכלים הסניטריים, ריצוף בחלק מחדרי הרחצה
- 9 ובחדרי המגורים, סיום הרכבת משטחי העבודה במטבחים ותיקוני צבע" (נספח 5, עמ'
- 10 53 לתצהיר המשיב).
- 11 29. בחוות הדעת מטעם השמאי ומהנדס בניין מר יצחק שלו מיום 2.1.2006, שהוזמנה על ידי
- 12 העורר לצורך הערכת שווי הנכס למימוש מהיר, נכתב בסעיף 12ד: "לקחתי בחשבון מצבו
- 13 הנוכחי של הבניין לרבות בלאי שנצבר משנת 1997 ועד היום, וחיסרון של כלים
- 14 סניטריים ואחרים" (נספח 6, עמ' 66 לתצהיר המשיב).
- 15 30. בחוות הדעת מטעם השמאי שאול רוזנברג מיום 31.8.2013, שהוזמנה על ידי כונס הנכסים
- 16 במסגרת הליך מימוש הנכס, נכתב כי "ניכר כי עבודות הבניה הופסקו בשלב עבודות
- 17 הגמר. כמו כן, ניכר כי גם לבנייה הקיימת בלאי פיסוי שנוצר עם השנים. הדירה במצבה
- 18 אינה ראויה למגורים". בהמשך צוין, כי על מנת להכשירה למגורים נדרשות העבודות
- 19 הבאות: "תיקון חלקי ריצוף והחלפת משטח פרקט; תיקון או החלפה של חלונות הבית;
- 20 השלמה והתאמת מטבח הבית; השלמה ותיקון קרמיקה בחדר הרחצה; השלמת עבודת
- 21 חשמל; השלמת עבודות מיזוג אוויר; קבלת טופס 4 חיבור חשמל וחיבור מים; צביעת
- 22 הבית וניקיון" (נספח 7, עמ' 76 לתצהיר המשיב). כן צוין בחוות הדעת, כי במסגרת אומדן
- 23 השווי נערכה הפחתה בשיעור של 10% בגין השלמת עבודות הבנייה הנדרשות (שם, פס'



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 8.10 עמ' 89) כאשר במסגרת ההפחתה נלקח בחשבון גם העדר "כלים סניטריים" (שם),
2 הטבלה שבפסקה 10.2 עמ' 92). בחוות דעת נוספת מטעם השמאי רוזנברג מיום
3 24.8.2014, אשר הוזמנה אף היא על ידי כונס הנכסים בהליך מימוש הנכס, הוא חזר על
4 האמור ביחס למצבו הפיסי של הנכס, לרבות ציון העדרם של כלים סניטריים, כאשר לצורך
5 אומדן השווי ערך הפחתה בשיעור של 13%, לאור ההידרדרות במצבו הפיסי של הנכס
6 עקב בלאי והזנחה (נספח 8, עמ' 101, 104, 116, 119 לתצהיר המשיב).
- 7 31. בחוות הדעת מטעם השמאי ומהנדס הבניין ד"ר אביגדור פורת מיום 13.7.2014, שהוזמנה
8 על ידי העורר על מנת לאמוד את הנזקים שנגרמו לנכס במסגרת תביעה שהגיש כנגד כונס
9 הנכסים, נכתב כי "הבניין במצבו הנוכחי אינו ראוי למגורי אדם. ניכר כי נגרמו נזקים
10 כבדים ביותר לבנין כתוצאה מחזירת מים..." (נספח 9, עמ' 127 לתצהיר המשיב).
11 השמאי העריך את עלות תיקון הנזקים בסכום של כ-1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (שם),
12 עמ' 128). גם בחוות דעתו הנוספת מיום 1.6.2017, שנערכה לצורך בחינת נזקים חדשים
13 בנכס בשל חלוף הזמן, נכתב כי "ניכר כי מצבו הפיסי של הנכס התדרדר בצורה ניכרת"
14 (נספח 10, עמ' 144 לתצהיר המשיב), כאשר עלות הנזקים החדשים הוערכה בסכום נוסף
15 של כ-700 אלף ש"ח בתוספת מע"מ (שם, עמ' 155).
- 16 32. בחוות הדעת מטעם השמאית שמרית לבייב מיום 21.5.2018, שהוזמנה על ידי כב' הרשמת
17 קרן בקשי במסגרת הליך מימוש הנכס, נכתב כי "הובא בחשבון כי נכון למועד הביקור
18 הנכס דורש שיפוץ נרחב לשחזור את מצב הדירה לקדמותו, עקב נזקים ניכרים במצבו
19 הפיזי של הנכס" (נספח 11, עמ' 170 לתצהיר המשיב).
- 20 33. בחוות הדעת מטעם השמאית אסתר מנצור מיום 20.10.2021, שהוזמנה לבקשת כונס
21 הנכסים לצורך הגשת השגה על שומת מס השבחה, נכתב כי "על מנת להשמיש את הנכס
22 למגורים, ברמה המינימאלית, נראה לי כסביר לאמוד עלות זו בכ-4,000-4,500 ₪
23 למ"ר" (נספח 15, עמ' 134 לתצהיר העורר). בהקשר זה יוער, כי השמאית ביקרה בנכס
24 לאחר מכירתו ולאחר שהרוכשים החלו לבצע בו עבודות הריסה כך שלא ניתן לדעת האם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 הליקויים שנמצאו הם כתוצאה מאי השלמת הבנייה או כתוצאה מהריסה יזומה (שם, פסקה
2 10 בעמ' 134). לאור זאת, ספק אם ניתן ללמוד מחוות הדעת של השמאית מנצור על מצבו
3 של הנכס בעת מכירתו.
- 4 34. מהתמונה המתחזרת עד כה על בסיס חוות הדעת השמאיות שנערכו לנכס, עולה כי עבודות
5 הבנייה בו אף פעם לא הושלמו וכי מאז ומתמיד היו חסרים בו מתקנים חיוניים לשימוש
6 רגיל למגורים. למשל, העדרם של כלים סניטריים בולט ומופיע בכל חוות הדעת השמאיות.
7 ברי כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס למגורים בלא כיור, בלא אסלה, ובלא מקלחת. כזכור,
8 הנכס מעולם לא חובר למים וחשמל (למעט לתקופה של חצי שנה בזיקה להליכי מימוש
9 הנכס ובאופן לא תקני, וראו בהמשך) ופרטי גמר חיוניים נוספים לא הושלמו כמו עבודות
10 השלמת והתאמת המטבח ועבודות ריצוף. יתירה מכך, מחוות הדעת עולה, כי במרוצת
11 השנים מצבו של הנכס הלך והידרדר ועד למועד מכירתו נגרמו לו נזקים כה כבדים עד כי
12 לא נמצא ראוי למגורי אדם. יתכן שיש בכך להסביר את החלטת הרוכשים להרוס את הנכס
13 בסמוך לאחר רכישתו, שכן לא היה בבנוי על הקרקע תרומה משמעותית לשימוש בנכס
14 למגורים.
- 15 35. יודגש כי כונס הנכסים בעצמו מסר הצהרה בזמן אמת, בעת שקיבל את החזקה בנכס
16 במסגרת הליכי הוצאה לפועל ביום 1.7.2013, לפיה " **התברר שהנכס אינו מחובר**
17 **לחשמל, לא מותקנים בו כלים סניטריים כלשהם (אסלה, כיור, או חדר שירותים**
18 **ומקלחת) ואף תאורה ומטבח שמיש אין בנכס, על כן ברי כי לא נעשה שימוש בנכס**
19 **למטרת מגורים ו/או כל שימוש פרט לאחסנה מזה זמן רב**" (נספח 16, סעיף 6 לתצהיר
20 הכונס עמ' 273 לתצהיר המשיב).
- 21 36. בהחלטת כב' הרשמת קרן בקשי מיום 2.9.2021, במסגרת בקשת העורר לחייב את כונס
22 הנכסים בפיצוי בגין הנזקים שנגרמו לנכס, אושרה טענת הכונס לגבי מצבו של הנכס ונקבע
23 כי " **כונס הנכסים קיבל את הנכס לידיה במצב רעוע ומזונוח כאשר בנייתו לא הושלמה**"
24 (נספח 16, סעיף 101 להחלטה עמ' 292 לתצהיר המשיב).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

37. יצוין כי במסגרת חקירתו הנגדית העיד כונס הנכסים, כי לא בוצעו בנכס עבודות שיפוץ
מאז תפיסת החזקה על ידו (2013) ועד למכירתו (2020) (פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 9
ש' 24-26). מאחר ובשנת 2013 הצהיר הכונס, כי, בין היתר, היו חסרים בנכס כלים
סניטריים כגון כיור, אסלה, שירותים ומקלחת, ולאור עדותו כי לא נערך שיפוץ בנכס מאז
ועד מכירתו, המסקנה המתבקשת היא כי במועד המכירה עדיין היו חסרים בנכס מתקנים
פיסיים החיוניים לשימוש למגורים.
38. במוצג מ/ש 1/ (פרוטוקול דיון מיום 14.9.2020 בפני כב' הרשמת קרן בקשי במסגרת
הליכי הוצאה לפועל) אישר כונס הנכסים כי קיבל ייעוץ מס טרם מכירת הנכס: **"כדי לנסות
ולהכשיר אותו שיוכל להיות בית מגורים... לכן הלכנו ועשינו מספר עבודות בבית".**
ברם, לא ברור ממוצג מ/ש 1/ על אלו עבודות מדובר, מה היה טיבן ומה היה היקפן. יתירה
מכך, במסגרת חקירתו הנגדית העיד כונס הנכסים: **"אז אני אומר מצב הבית מאז שאני
תפסתי חזקה ב-2013 עד שנת 2020 לא השתנה, לא בוצעו בו איזה שהם עבודות,
אנחנו לא שיפצנו את הבית ולא ביצענו בו עבודות ולכן מה שהיה ב-2013 גם 2020"**
(פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 9 ש' 24-26) וכן העיד: **"מצב המבנה לא השתנה אמרתי
קודם, מ-2013 כשאני תפסתי חזקה עד למועד שמכרתי המצב בפנים לא השתנה, לא
בוצע שום דבר"** (שם, עמ' 14 ש' 31-32). בהמשך עדותו ציין כי בוצעו עבודות קטנות
ברמת "הקוסמטיקה" (שם, עמ' 22 ש' 1) אולם כאשר נשאל לגבי הכלים הסניטריים אישר
כי **"אני לא חיברתי אותם למים אני לא הלכתי לעירייה וביקשתי אישור חיבור למים
כי זה עלויות מאוד מאוד גבוהות"** (שם, עמ' 22 ש' 2-4). יוער כי אף אם הייתי מגיעה
למסקנה, כי הותקנו אי אילו כלים סניטריים בנכס טרם מכירתו, ולא היא, הרי ברור שאם
הם לא חוברו למים בשל "עלויות מאוד גבוהות" אין בכך לשנות כהוא זה לגבי מצבו הפיסי
של הנכס, שכן מה ערך יש לכלי סניטרי שאינו מחובר למים ולא ניתן לעשות בו כל
שימוש?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

39. כונס הנכסים מפנה לחוות דעתה של השמאית אסתר מנצור, שם ציינה כי "ניתן להבחין בכלים סניטריים (אסלות, ברזים ואמבטיות) שנעקרו ממקומם" (נספח 15, עמ' 134 לתצהיר המשיב). כונס הנכסים נחקר על-אודות עניין זה ואישר כי לא היו כלים סניטריים מחוברים בעת שקיבל את חזקה בנכס (פרוטוקול דיון הוכחות, עמ' 12 ש' 28-31):
- "העד, מר גלינקא: לא למה? זה בדיוק מה שאני אומר היו שם כלים הם לא היו מחוברים,
- עו"ד בן דוד: למה? איך נעקרו? לא היו מחוברים אז איך נעקר? מה שלא מחובר לא יכול להיעקר.
- העד, מר גלינקא: היא כנראה ראתה, היא החליטה שזה נעקר אני לא יודע".
- ובהמשך חקירת הכונס (שם, עמ' 14 ש' 6-14):
- "עו"ד בן דוד: אבל טענת לבית המשפט שלא היו, כתבת אתה כתבת לא אני ולא אף אחד אחר בזמן אמת, כתבת 'לא מותקנים בו כלים סניטריים' כתבת את זה לבית משפט,
- העד, מר גלינקא: נכון לא מותקנים, היו אמרתי עכשיו העדות, כב' הש' סרוסי: הם היו על הרצפה אדוני ראה שהיו על הרצפה?
- העד, מר גלינקא: כן, היו שם זרוקים איזה כמה כלים סניטריים, עו"ד בן דוד: אני חושבת שזה,
- העד, מר גלינקא: היא כנראה התרשמה שהם נעקרו אני יודע? אני גם בעצמי לא יודע מה היה שם לפני שבאתי ואני לא יודע מה היה ב-2000 וזה...".
40. תמיכה לכך שהכלים הסניטריים שהיו "זרוקים" בנכס לא היו מחוברים, ניתן למצוא בתביעה שהגיש העורר לתשלום תגמולי ביטוח בגין פריצה שהייתה בנכס בשנת 2003



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 (ת"א 2353/04). שם נטען על ידו כי נגנבו, בין היתר, כלים סניטריים מהמבנה שלא היו
2 מחוברים (כיורים וארונות, חמש אסלות, שני כיורי מטבח, שני ברזים, נספח 14, עמ' 190
3 לתצהיר המשיב; ראו גם סעיף 10 לתצהיר העורר, נספח 17 לתצהיר המשיב; ראו גם
4 חקירת העורר בפרוטוקול דיון הוכחות עמ' 33 ש' 23-31). בית המשפט קבע, כממצא
5 עובדתי, תוך דחיית טענת השמאי מטעם חברת הביטוח, כי הכלים הסניטריים שהיו במבנה
6 לא היו מחוברים ולכן סיווג אותם כפריטי תכולה ולא כחלק מהמבנה (נספח 14, עמ' 204
7 לתצהיר המשיב).
- 8 41. לאור כל זאת, אני מקבלת את טענת המשיב, שנתמכת בעדות כונס הנכסים, כי הכלים
9 הסניטריים מעולם לא היו מחוברים למבנה ודוחה את אמירת השמאית מנצור בחוות דעתה
10 כי הכלים "נעקרו". מכל מקום, מאחר שאין חולק כי הנכס לא היה מחובר למים, הרי
11 שאפילו היו מחוברים, ולא היא, לא הייתה לכך כל משמעות מבחינת השימוש הנדרש
12 בהם למגורים סבירים בנכס.
- 13 42. אך לאחרונה ניתן פסק הדין בעניין ו"ע 39040-09-22 תן קרסני נ' מנהל מיסוי
14 מקרקעין תל-אביב (16.3.2025), בו נשאלה השאלה, האם ניתן לראות בדירה שנרכשה
15 ברמת מעטפת (לפני תיקון 101 לחוק מיום 1.1.2024), היינו, ללא עבודות גמר וחלוקה
16 פנימית ומבלי שהייתה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה, כדירה ש"בנייתה
17 נסתיימה" והאם היא תיחשב כ"דירת מגורים" לצורך החיוב במס רכישה. בנכס לא היו
18 כלים סניטריים דוגמת אמבטיה או מקלחת, לא היה מטבח, הריצוף לא היה מושלם, הדירה
19 הייתה ללא חלוקה לחדרים (מלבד הממ"ד) וללא דלתות פנים, כאשר הבטון חשוף ואף
20 החשמל חשוף וללא גופי תאורה או נורות. חבר הוועדה רו"ח פרידמן, שכתב את חוות
21 הדעת העיקרית (בהסכמת כב' השופט קירש וחבר הוועדה רו"ח ביליצקי) קבע כי מצבה
22 הפיסי של הדירה ביום מכירתה אינו מאפשר לראות בה כדירה שבנייתה נסתיימה וכי
23 לאור המתקנים שהיו חסרים בה, כגון כלים סניטריים ומטבח, לא ניתן לעשות בה שימוש
24 למגורים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 **ג. הנכס מעולם לא שימש למגורים**
- 2 43. מחומר הראיות עולה, כי הנכס לא שימש למגורים מאז בנייתו ועד למכירתו, למעט
- 3 לתקופה קצרה בת כחצי שנה בזיקה להליכי פינוי העורר במסגרת הליכי הוצאה לפועל,
- 4 כ- 7 שנים לפני מכירתו, בתנאי שימוש אשר ספק רב אם הם עונים על הגדרת "מגורים"
- 5 (ראו החלטת כב' השופט צימרמן ב-רע"צ 13-01-23706, נספח 17 לתצהיר העורר עמ'
- 6 163 פס' 8 להחלטה; יצוין כי לא מצאתי לקבל את טענת כונס הנכסים, כי ניתן לקבוע
- 7 בהסתמך על ע/1 שהעורר התגורר בדירה בשנת 2004 וראו גם האסמכתא בפס' 21
- 8 לעיל).
- 9 העובדה שלא נעשה בנכס שימוש ל"מגורים" מחזקת את המסקנה, כי בנייתו של הנכס
- 10 מעולם לא נסתיימה וכי הוא לא היה ראוי מעולם למגורי אדם.
- 11 44. כאמור, לאחר פתיחת הליכי הוצאה לפועל, ולמשך תקופה קצרה בת כחצי שנה במהלך
- 12 שנת 2012, נעשה שימוש ארעי בנכס על ידי העורר וזאת בזיקה להליכי פינוי. העורר
- 13 הצהיר כי "יש לציין שגרנו במקום ממש ברמה של 'אוהל' ואפילו חשמל ומים קיבלנו
- 14 מהשכנים שעזרו לנו" (סעיף 9 לתצהיר העורר, נספח 17, עמ' 297 לתצהיר המשיב).
- 15 בחקירתו הנגדית תיאר העורר את אופן מגוריו הנקודתיים בדירה מתוך מטרה "להקשות
- 16 על הפינוי של הנכס" (פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 34 ש' 7-16):
- 17 "אני אומר לך אדוני בצורה מאוד מפורשת, לקחנו חלק מהיחידה שמנו חדר
- 18 שינה, הייתה לנו גיגית שהייתה מחוברת לאינסטלציה שם התקלחנו, מפעם
- 19 לפעם התקלחנו אצל הילדה ושירותים עשינו בדלי, בדלי".
- 20 45. גם כונס הנכסים הצהיר, בזמן אמת בעת שקיבל את החזקה בנכס במסגרת הליכי המימוש,
- 21 כי "ברי כי לא נעשה שימוש בנכס למטרת מגורים ו/או כל שימוש פרט לאחסנה מזה
- 22 זמן רב" (סעיפים 5-6 לתצהיר הכונס, נספח 16, עמ' 273 לתצהיר המשיב) ואישר
- 23 בחקירתו הנגדית כי: "אנחנו טענו שהוא לא התגורר שם מעולם, שאי אפשר לגור שם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 גם כי מצב הבית לא מאפשר מגורים. אני לא חוזר בי עדיין עוד פעם אני חושב כך".
- 2 בכל הנוגע לשימוש הנקודתי שעשה העורר בנכס בזיקה להליכי הפינוי, אישר כונס
- 3 הנכסים בחקירתו הנגדית כי: "הוא [העורר] כותב בתצהיר 'שזה ברמת אוהל', זה באמת
- 4 מה שהיה דרך אגב כשנכנסנו, היה מזרון על הרצפה, חשמל הוא לקח מהשכנים עם
- 5 איזה מקרר קטן" (פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 16 ש' 22-31).
- 6 46. קשה להלום כי תנאי שימוש אלו, למשך תקופה של כחצי שנה, עולים כדי שימוש בנכס
- 7 ל"מגורים". העובדה שהנכס לא שימש למגורים מאז בנייתו ועד למכירתו, ולכל היותר
- 8 שימש באופן ארעי ונקודתי כ- 7 שנים לפני מכירתו, מקדמת אותנו למסקנה כי במועד
- 9 מכירתו לא נסתיימה בנייתו של הנכס וכי לא היה לו פוטנציאל לשמש למגורים סבירים,
- 10 לא של העורר ולא של אחרים.
- 11 47. ממכלול האמור לעיל עולה, כי בנייתו של הנכס מעולם לא הושלמה ולכן הוא אינו עונה
- 12 על התנאי בהגדרת "דירת מגורים" לפיו "בנייתו נסתיימה". די בכך כדי לשלול מהנכס
- 13 את סיווגו כדירת מגורים ואת הטבת המס המבוקשת במכירתו. יתירה מכך, מחומר הראיות
- 14 עולה, כי מצבו של הנכס הלך וניזוק במרוצת השנים עד כדי כך שביום מכירתו מצבו
- 15 הפיסי לא אפשר לראות בו כדירת מגורים "המיועדת למגורים לפי טיבה". גם מטעם זה
- 16 אין להכיר בנכס כ"דירת מגורים", ועל כך ארחיב להלן.
- 17 **הנכס אינו בגדר דירה ש"מיועדת למגורים לפי טיבה"**
- 18 48. כזכור, כונס הנכסים הצהיר בעת קבלת החזקה בנכס בשנת 2013 כי "מדובר בנכס, אשר
- 19 במצבו הנוכחי, בלשון המעטה אינו ראוי למגורי אדם ... מדובר בנכס אשר העזובה
- 20 שולטת בו, ונראה כי שימש לאחסון גרוטאות למיניהן, חומרי בנייה וריהוט ... עוד
- 21 אציין כי התברר שהנכס אינו מחובר לחשמל, לא מותקנים בו כלים סניטריים כלשהם
- 22 (אסלה, כיור או חדר שירותים ומקלחת) ואף תאורה ומטבח שמיש אין בנכס..." (נספח
- 23 16, סעיפים 5-6 לתצהיר הכונס עמ' 273 לתצהיר המשיב).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 במסגרת חקירתו הנגדית אישר הכונס, כי לא ביצע בנכס עבודות שיפוץ מאז תפיסת
2 החזקה בו ועד למכירתו בשל העלויות הגבוהות שנדרשו לכך, למעט עבודות "קוסמטיקה"
3 (פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 19 ש' 10-1, עמ' 21 ש' 29-32).
- 4 משמעות הדברים היא, כי לאור מצבו הפיסי של הנכס, לא ניתן היה לעשות בו שימוש
5 למגורים במועד מכירתו. חיזוק לכך, כי לא היה בבניה על הקרקע משום תרומה מהותית,
6 ניתן למצוא בבחירתם של הרוכשים להרוס את הנכס לאחר רכישתו.
- 7 49. ההלכה המחייבת לעניין פרשנות המונח "מיועדת למגורים לפי טיבה" בודקת את תכונותיו
8 הפיסיות של הנכס בעת מכירתו בעיניים אובייקטיביות. אמת המידה הנבחנת היא בחינת
9 הנכס "כמות שהוא" ביום מכירתו והאם הוא עשוי "לשמש בפועל למגורים מבחינה
10 פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל
11 בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר, כגון מתקני חשמל ומים,
12 שירותים, מטבח וכיוצא באלה" (ע"א 668/82 כורש נ' מנהל מס שבח מקרקעין פס'
13 6 (19.5.1985)). בעניין ע"א 1046/12 פרדריק חכים נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה
14 (21.1.2014) (להלן: **עניין חכים**) נקבע, כי יש לבחון קיומו של פוטנציאל למגורי קבע,
15 כמבחן המשתלב עם לשון החוק ותכליתו.
- 16 50. לטענת כונס הנכסים, בשנים האחרונות מסתמנת מגמה בפסיקת בתי המשפט לבחון את
17 המונח "מיועדת למגורים לפי טיבה" לפי פרשנות תכליתית ולא לפי פרשנות פורמאלית
18 וכי מבחן הימצאותם של מתקנים פסיים בדירה אינו חזות הכל. הכונס מפנה לפסקי הדין
19 בעניין ע"א 2170/03 שכנר נ' מנהל מס שבח מקרקעין (12.9.2004) (להלן: **עניין**
20 **שכנר**) ובעניין ו"ע 20028-12-14 מנו נ' מנהל מיסוי מקרקעין (11.6.2018) (להלן:
21 **עניין מנו**).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

51. אכן, בעניין חכים נקבע כי: "על פי תכלית הפטור ייתכנו מקרים בהם תסווג דירה כ'דירת מגורים' אף שאין היא מכילה את כל המתקנים הפיזיים הדרושים (כבעניין שכנר), ולהיפך" (פס' 40 לפסק דינו של כב' השופט עמית).
- נקבע כי לצורך המבחן האובייקטיבי, הבוחן את פוטנציאל השימוש למגורים, יש לקחת בחשבון מאפיינים נוספים כגון, ייעוד הדירה בתב"ע, תכנית הבינוי של הדירה, היתר הבנייה, סביבתו של הנכס, השימוש שנעשה בו וכו' (ראו גם עניין שכנר פס' 9).
52. גם נציג המשיב מסכים לכך, כי מבחן המתקנים הפיסיים אינו ממצה את בדיקת ייעוד המגורים בדירה על פי טיבה (פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 47 ש' 23 עד עמ' 48 ש' 2):
- "אני לא אמרתי שבכל מקרה שאין מתקנים פיזיים לעולם זו לא תהיה דירת מגורים זה לא אמרתי, זה נקבע בפסיקה שמבחן המתקנים הפיזיים הוא לא בלעדי. אבל מבחן המתקנים הפיזיים קיים, עכשיו שאם לא מקיימים את מבחן המתקנים הפיזיים עוברים למבחנים האחרים ובוחנים האם זה מקרה שבנסיבותיו הספציפיות האלה למרות שאין מתקנים הפיזיים ראוי לראות בו כדירת מגורים ושם יש כמה דברים שצריך לבחון נכון גם שאלת הייעוד של הנכס שהיא לא בכלל היא לא רלוונטית היא רלוונטית מאוד שאלת הייעוד של הנכס למגורים, שפה אין מחלוקת שהייעוד שלו הוא למגורים. אבל בנוסף לשאלת הייעוד זה האם הוא נבנה, האם הוא נבנה כדין, מתי הוא נבנה, האם הוא שימש למגורים לאורך שנים, האם הוא בסביבת מגורים, האם ניתן להשמיש אותו תוך זמן מסוים למגורים בהשמשה מסוימת זה חלק מהמבחנים ובמבחנים האלה אני לא חושב שהם קיימים בכלל בתיק הזה".
53. עם זאת, ולמרות הריכוך המסוים בפסיקה בעניין מבחן המתקנים הפיסיים, עדיין לא נס לחו. בחינת הפסיקה אליה מפנה כונס הנכסים מלמדת, כי ההגמשה שננקטה במבחן המתקנים הפיסיים באותם מקרים, הייתה פועל יוצא של בחינה רחבה של כלל נסיבות העניין. באותם מקרים העניק בית המשפט משקל לשימוש הממושך שהיה בנכס לצורכי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 מגורים, כאשר עוד היו בו המתקנים הפיסיים, טרם ההזנחה שהובילה לניתוקם מהנכס
2 בעת מכירתו. לעומת זאת, בענייננו, אין הנדון דומה לראיה: בנייתו של הנכס מעולם לא
3 הושלמה, מאז ומתמיד היו חסרים בו מתקנים חיוניים וכתוצאה מכך הוא לא יכול היה
4 לשמש למגורים. וביתר הרחבה, להלן.
- 5 54. בעניין **שכנר** לא הייתה מחלוקת, כי בניית הנכס הסתיימה ובית המשפט העליון נדרש
6 לדון בשאלה האם יהיה בהעדר מקלחת או אמבטיה בנכס כדי לשלול את היותו "מיועד
7 למגורים לפי טיבו". בית המשפט השיב על שאלה זו בשלילה בנסיבותיו המיוחדות של
8 אותו מקרה תוך שייחס חשיבות לכך "**שמדובר בנכס בן כמאה שנה שנבנה בעת קיומם**
9 **של בתי מרחץ ציבוריים**" (פס' 10 לפסק הדין) וכי "**אין לצפות כי יש להחיל אותם**
10 **סטנדרטים על נכס שנבנה לפני מאה שנה כמו על נכס שנבנה זה עתה**" (פס' 9 לפסק
11 הדין). בית המשפט חזר על המבחן שנקבע בעניין כורש, לפיו יש לפרש את המונח
12 "מיועדת למגורים לפי טיבה" לפי אמת מידה אובייקטיבית הבוחנת "פוטנציאל ממשי
13 להשתמש בדירה למגורים". באותו מקרה הנכס כלל מתקנים חיוניים למגורים כגון כמה
14 חדרים, מטבח, שירותים, מים וחשמל, מצב השונה בתכלית מהמקרה הנדון בו חסרים
15 בנכס מתקנים חיוניים כמו שירותים ומטבח, והדירה אינה מחוברת למים ולחשמל. בית
16 המשפט קבע כי חיבור לחשמל ולמים הוא תנאי "**תנאי-בלעדי-אין**" (פס' 10 לפסק
17 הדין). כל אלו הן נסיבות שונות בתכלית משלנו. גם אם נמצא בפסק דין הגמשה או ריכוך
18 מסוים של מבחן המתקנים הפיסיים, עדיין לא נס לחו ואין להעלות על הדעת כי ניתן יהיה
19 לראות בנכס כבעל פוטנציאל לשמש למגורים מבלי שיהיו בו מתקנים המאפשרים
20 שימושים בסיסיים לצורך מגורי אדם כגון רחצה, בישול וכדומה.
- 21 55. בעניין **מנו** נסוב עיקר הדיון על השאלה האם נכס, שהיו חסרים בו מתקנים הכרחיים
22 למגורים כגון מערכות מים וחשמל, חלונות, דלתות, מתקני רחצה, מטבח וכדומה, עונה
23 על ההגדרה "מיועדת למגורים לפי טיבה". באותו מקרה לא הייתה מחלוקת, כי בניית
24 הנכס הסתיימה לפני שנים רבות וכי הוא הידרדר למצבו הנוכחי בשל מחלוקות בין יורשים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 (פס' 33 לפסק הדין). וועדת ערר קבעה, מפי כב' השופט סוקול, כי יש לייחס משקל רב
2 לעובדה, שמאז בניית הנכס ועד לפטירת בעליו, הוא שימש למגורים ורק לאחר פטירת
3 הבעלים ובעקבות סכסוך בין היורשים הידרדר מצבו בכורה הנסיבות. לאור זאת קבעה
4 כי "הואיל והנכס שימוש בעבר כדירת מגורים, אין די בפגיעה הפיסית ובהזנחה כדי
5 להוציא מעמדו כדירת מגורים" (הטעויות במקור – י"ס) (פס' 34 לפסק הדין). בענייננו,
6 לעומת זאת, בניית הנכס מעולם לא הושלמה ומאז ומתמיד היו חסרים בו מתקנים חיוניים
7 למגורים ולכן לא שימש ל"מגורים".
- 8 56. גם אין ללמוד מעניין ע"א 6107/20 מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב נ' נירה מעין
9 (19.7.2022), כי בית המשפט העליון הקהה את עוקצו של מבחן הימצאותם של המתקנים
10 הפיסיים בדירה. שם דובר על דירת מעטפת שעברה שיפוץ לפני מכירתה כך שביום
11 מכירתה היו בה המתקנים הפיסיים הנדרשים למגורים, ניתן לה טופס 4 והיא הייתה
12 מחוברת למים ולחשמל. בית המשפט דן בשאלה, האם בחירתם של המוכרים לשפץ את
13 הדירה בסמוך למכירתה, על מנת שתיחשב דירת מגורים, צובעת את העסקה בצבעים
14 מלאכותיים, והשיב על כך בשלילה. חשוב לציין, כי באותו מקרה, בחינת מצבה הפיסי
15 של הדירה, בהסתמך על קיומם של המתקנים הפיסיים והחיבור למים ולחשמל, והעובדה
16 שהנכס יועד למגורים ולא לשימוש אחר, היא שהובילה את בית המשפט למסקנה, כי בעת
17 מכירתה הייתה הדירה מיועדת למגורים לפי טיבה. העובדה שבית המשפט לא העניק
18 נפקות לכך שהמתקנים הפיסיים הותקנו בדירה בסמוך למועד מכירתה וכי רמת גימורם
19 לא תאמה את רמת הדירה אינה מלמדת כי בית המשפט הקהה את עוקצו של מבחן
20 המתקנים הפיסיים. להיפך. בית המשפט ראה בקיומם ובחיבורה של הדירה למים ולחשמל
21 על פי טופס 4 את נקודת המוצא להכרה בה כדירת מגורים, אולם קבע כי לא היה בשיפוצה
22 סמוך למכירתה כדי לצבוע את העסקה בסממנים מלאכותיים.
- 23 57. בעניין ו"ע (י-ם) 9287-05-22 שמואל ידיד נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים
24 (28.6.20204), קבעה וועדת הערר, מפי כב' השופט דורות, כי למרות שהיו חסרים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

- 1 בנכס מתקנים מסוימים היא תיחשב ל"מיועדת למגורים לפי טיבה" לפי המבחן
2 האובייקטיבי: "המסקנה העולה מכל הנתונים שהובאו לעיל הינה כי גם אם יש צורך
3 בתיקונים והשקעה כדי להשמיש את היחידות למגורים, מדובר בנכס ששימוש
4 למגורים ואינו מיועד לשימוש אחר, באופן שאין די בהזנחה כדי להוציא את המבנה
5 (יחידות הדיור) ממעמד של דירות מגורים" (פס' 48 לפסק הדין). כלומר, גם במקרה
6 זה, ובשונה מענייננו, נקודת הבחינה, ביחס להכרה בדירה כמיועדת למגורים על פי טיבה,
7 הייתה השימוש בה בעבר למגורים.
- 8 58. לטענת כונס הנכסים, המשיב מושק מלטעון כנגד הוראת ביצוע שיצאה מטעמו, לפיה
9 "אם חסרים אביזרים לא חיוניים שעלות התקנתם או רכישתם אינה עולה על 5%
10 משווי הדירה כגמורה יראוה כ'דירת מגורים'" (חלופה ג' בהוראת ביצוע 17/92 נספח
11 12, עמ' 174 פס' 2.2 לתצהיר המשיב). לטענת הכונס, מאחר ועלות התקנת המתקנים
12 החסרים היא זניחה ואינה עולה על 5% משווי הדירה, יש לראות את הנכס כאילו בנייתו
13 נסתיימה, בהינתן עמדת המשיב עצמו על פי הוראת הביצוע.
- 14 אין בידי לקבל טענה זו.
- 15 ראשית, לא מדובר בענייננו בחסרונם של מתקנים "לא חיוניים". ברי כי לא ניתן לומר
16 על כלים סניטריים כדוגמת כיורים, אסלות, ברזים, מקלחות ועל מטבח כי "אינם חיוניים"
17 לשימוש למגורים.
- 18 שנית, הכונס כלל לא הוכיח כי השלמת הבנייה היא בשיעור של 5% משווי הדירה (סעיף
19 27 לתצהירו). לא ברור על מה נסמך חישובו בעניין זה והוא לא ידע להסביר אותו
20 במסגרת חקירתו הנגדית (פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 24 ש' 29-31):
- 21 "עו"ד בן-דוד: מספרית מבחינתך כשאתה אומר שיעור של 5% אתה יודע
22 לכמת מה העלות שאתה מדבר עליה על איזה סכום אתה מדבר?
23 העד, מר גלינקא: לא."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

שלישית, גם אם מסתמכים על חוות דעתה של השמאית אסתר מנצור מטעם כונס הנכסים, לפיה עלות השמשת הנכס למגורים נאמדת בסכום של 4,000-4,500 ש"ח למ"ר (פסקה 10 לחוות דעתה, נספח 15 עמ' 134 לתצהיר העורר), מדובר בסכום לא זניח של מעל מיליון ש"ח (פרוטוקול דיון הוכחות עמ' 25 ש' 1 עד עמ' 26 ש' 2). כונס הנכסים לא הוכיח את "שווי הדירה כגמורה" ולכן לא יכול היה להסביר כיצד לטענתו עלות השלמת הבנייה אינה עולה על 5% משווייה (שם, עמ' 25 ש' 17-23):

"עו"ד בן דוד: ... אני שואלת מה השווי שהתייחסת אליו?

העד, מר גלינקא: אני לא יודע להגיד לך.

עו"ד בן דוד: אתה לא יודע להגיד לי?

העד, מר גלינקא: לא."

וראו גם דברי בית המשפט במהלך עדות כונס הנכסים (שם, עמ' 24 ש' 15-19):

"כב' הש' סרוסי: שנייה ואתם מגיעים למסקנה שלפי חוות הדעת הזאת

'השמשת השיפוץ וההשמשה למגורים זה בסדר גודל של 1.6 עד 1.8 מיליוני

ש"ח ומדובר ב-כ-7% משווי הנכס כגמור', זה מה שאתם כותבים בסעיף 57

לכתב הערר 7%, איך זה מגיע ל-5%?

העד, מר גלינקא: אז זה 5%, 7% זה אותו דבר אני חושב."

59. כאן המקום להעיר, כי פסיקת בית המשפט עסקה לא מעט במקרים של נכסים שנמכרו

במצב מוזנח כאשר לטענת הנישום ניתן היה להשמישם למגורים על ידי עריכת שיפוץ.

ההלכה המחייבת בסוגיה זו נקבעה בעניין ע"א 5517/90 שורין נ' מנהל מס שבח

(21.9.1992) שם נקבע, כי אין לבחון את היתכנות השיפוץ מבחינה כלכלית וגם נכס

שמשתלם לערוך בו שיפוץ, בהתחשב במצבו הפיסי, לא ייחשב כבעל פוטנציאל לשמש

למגורים אם בעת מכירתו טרם נעשה בו השיפוץ. בעניין ו"ע 14-03-24036 אנדרי לין

נ' מנהל מס שבח תל-אביב פס' 37 (8.3.2016) (להלן: עניין אנדרי לין) נקבע מפי כב'



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 השופט קירש, כי אין הכוונה "לפוטנציאל" כלכלי ערטיילאי (בהינתן השקעת כספים
2 ממשית בביצוע עבודות שיפוץ), אלא לפוטנציאל מיידי (או כמעט מיידי) לשימוש
3 למגורים בתנאים סבירים ומקובלים".

4 60. לקראת סיום אציין, כי לא מצאתי לקבל את טענתו של כונס הנכסים, כי חויב הנכס
5 בתשלומי ארנונה מלמד כי הנכס היה בעל פוטנציאל לשמש למגורים. זאת מכמה טעמים:
6 ראשית, הכונס צרף לנספח 16 בתצהירו חשבונות ארנונה לשנת מכירת הנכס בלבד, שנת
7 2020, כך שלא ברור מה הייתה התקופה בה חויב הנכס בתשלומי ארנונה מעבר לכך.
8 שנית, אף אם הנכס חויב בתשלומי ארנונה בגין התקופה שקדמה לשנת 2020, לא ברורה
9 העילה לחיובו בארנונה שעה שהכונס בעצמו אישר כי לאחר פינויו, הנכס לא שימש
10 למגורים.

11 שלישית, הכונס העיד, כי הנכס לא שופץ, לא הונפק לו טופס 4, לא היה בו חיבור למים
12 ולחשמל ולא היו בו מתקנים חיוניים, ולכן לא ניתן ללמוד מעצם החיוב בארנונה כי מדובר
13 בנכס שהיה ראוי למגורים. הכונס נחקר על-אודות הסיבה בשלה נמנע מלפנות לעירייה
14 לבירור החיוב בארנונה אך לא סיפק מענה הולם. בנסיבות אלו, ועל רקע מצבו הפיסי של
15 הנכס, ספק אם החיוב בארנונה היה נותר על כנו אילו העירייה הייתה מדווחת על מצבו
16 של הנכס ועל כך שאינו ראוי מבחינה פיסית למגורי אדם.

17 רביעית, העובדה שהעירייה ראתה בנכס כדירת מגורים אינה מחייבת את רשות המיסים
18 ואינה יוצרת כלפיה השתק. סיווג הנכס לעניין ארנונה אינו מכתוב את סיווגו לעניין חוק
19 מיסוי מקרקעין שכן מדובר במטריות שונות המבוססות על תכליות שונות ואין לגזור
20 בהכרח דין שווה לשניהן (עניין אנדרי לין פס' 71-73).

21 חמישית, הפניית הכונס לעניין ע"א 1073/20 מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב נ' שינל
22 שטיין ואח' (14.11.2022) אינה רלוונטית. שם נקבע, כי לצורכי החיוב במס שבח
23 השימוש בנכס למגורים היה שלא כדון, שכן לא תאם את ייעודו על פי דיני התכנון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1 והבנייה, וזאת על אף שחויב בתשלומי ארנונה לפי תעריף למגורים. בית המשפט נתן
2 משקל לחיוב בארנונה רק לצורך חיזוק טענת ההסתמכות של הנישום, לצורך ביסוס טענתו
3 כי האמין בתום לב שהשימוש למגורים היה כדין וזאת כחריג המצדיק הכרה בנכס כדירת
4 מגורים (פס' 50 לפסק דינו של כב' השופט כשר ופס' 3 לפסק דינו של כב' השופט
5 סולברג).
6 61. לאור מכלול האמור לעיל, אציע לחבריי לדחות את הערר.
7 62. שעה שאני באה לפסוק הוצאות עליי לקחת בחשבון, בין השאר, את מאפייני ההליך ואת
8 מידת ההצדקה שבנקיטתו. בסופו של יום נמצא כי הליך זה הוגש ללא בסיס עובדתי
9 ומשפטי ראוי. משהדברים הזדקרו כבר במהלך ניהול הדיונים והוצגו לעורר על ידי
10 הוועדה, אך הוא בחר למצות את ההליך עד תום, יבוא הדבר לידי ביטוי בפסיקת הוצאות
11 המשפט. על רקע זה, אציע לחבריי להעמיד את סכום ההוצאות בו יחויב כונס הנכסים על
12 סך של 40,000 ש"ח.
13

14

רו"ח צבי פרידמן, חבר הוועדה

15 אני מצטרף לנימוקים ולתוצאה לפי חוות דעתה של יו"ר הוועדה.
16

17

רו"ח יהושע ביליצקי, חבר הוועדה

18 אני מצטרף לנימוקים ולתוצאה לפי חוות דעתה של יו"ר הוועדה.
19
20

21 לפיכך, הוחלט כאמור בחוות דעתה של יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי.
22



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 מרץ 2025

ו"ע 10100-07-22 אוריון נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

1

2

3

4 ירדנה סרוסי, שופטת צבי פרידמן, רו"ח יהושע בליצקי, רו"ח

5 יו"ר חבר חבר חבר

6

7

8

9

10 ניתן היום, א' ניסן תשפ"ה, 30 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.

11

ירדנה סרוסי, שופטת

12

13

14

15

16

17

18