



בבית המשפט העליון

עפ"ס 21042-06-26

לפני: כבוד הנשיא יצחק עמית

המערערים: 1. ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ
2. ברוך סער

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

ערעור על החלטת ועדת ערר מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (יו"ר הוועדה כב' השופטת י' סרוסי וחברי הוועדה ה"ה מ' לזר ו-א' שטיינברג) בו"ע 64559-02-25 מיום 25.5.2026

בשם המערערים: עו"ד פז יצחקי-וינברגר

בשם המשיב: עו"ד אדם טהרני

פסק-דין

ערעור על החלטת ועדת ערר מיסוי מקרקעין שליד בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בו"ע 64559-02-25 מיום 25.5.2026 שלא לפסול את חבר הוועדה, רו"ח מ' לזר, מלדון בעניינם של המערערים.

1. עניינו של ההליך מושא ערעור הפסלות שלפניי בערר על החלטת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, בעניין שומת מס שבח לפי סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: חוק מיסוי מקרקעין). בתמצית, ערב העסקה מושא הערר היו המערערת 1, חברת ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ, והמערער 2, מר ברוך סער, בעלי זכויות במקרקעין מושא ההליך בשיעור של 24.737%, כל אחד (להלן: המערערת ו-המערער, בהתאמה). יתרת הזכויות במקרקעין, בשיעור של 50.526%, היו בבעלות חברת תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ (להלן: תינהב). על פני הדברים, וכפי שעולה מכתבי הטענות, המערער הוא בעל השליטה במערערת, ותינהב נשלטת על ידי מר יעקב לב (להלן: מר לב).

2. במסגרת ת"א (שלום ת"א) 63389-11-20 התנהל הליך לפירוק השיתוף במקרקעין מושא הערר (להלן: תביעת פירוק השיתוף). במסגרת התביעה ניתן צו לפירוק השיתוף, ומונה כונס נכסים שערך התמחרות בין הצדדים. ביום 15.10.2023, ובהתאם

להחלטת בית המשפט בתביעת פירוק השיתוף (השופט ע' ניר בנימיני), הוכרזה תינהב כזוכה בהתמחרות. בעקבות זאת, מכר כל אחד מהמערערים את זכויותיו במקרקעין לתינהב בסכום של 5,689,486 ש"ח, ובסך הכל נמכרו זכויות המערערים במקרקעין בסכום של 11,378,972 ש"ח.

בהמשך לעסקת המכירה, הגישו המערערים למשיב שומות עצמיות בדבר תמורת המכירה שלשיטתם ביצעו. המשיב דחה את שומות המערערים וקבע להם שומות לפי מיטב שפיטתו. המערערים השיגו על השומות שנקבעו להם, אך המשיב דחה את עיקר השגתם. בהמשך לכך, הגישו המערערים ביום 25.2.2025 את הערר מושא הערעור שלפניי.

3. בחלוף מספר חודשים, ביום 3.7.2025, הגישו המערערים הודעת עדכון הנוגעת לאחת השומות מושא הערר. המערערים עידכנו כי בתביעת פירוק השיתוף ניתנה החלטה שלפיה המערערת חויבה להשיב לתינהב סך של 1,057,425 ש"ח. בהמשך לכך טענו המערערים כי בעקבות ההחלטה האמורה, יש להפחית את התמורה שנתקבלה אצל המערערת בגין מכירת המקרקעין, כך שהיא תעמוד על סך של 4,632,061 ש"ח. בו ביום הורתה יושבת ראש ועדת הערר, השופטת י' טרוסי, כי הסוגיה תידון במסגרת ישיבת קדם המשפט.

4. ביום 30.9.2025 התקיימה ישיבת קדם משפט בפני יושבת ראש ועדת הערר. בתום הדיון הוסכם כי הצדדים יקיימו משא ומתן בניסיון לייתר את המשך ההליך ולסיימו בפשרה. עם זאת, ביום 13.11.2025 עדכנו הצדדים כי לא עלה בידיהם להגיע להסכמות, וביקשו כי ההליך ייקבע להוכחות. בהמשך לכך הצדדים הגישו את ראיותיהם. במסגרת זו המשיב טען, בין השאר, כי טענת המערערים בדבר הקטנת שווי המכירה מהווה הרחבת חזית.

5. ביום 25.5.2026 התקיימה ישיבת הוכחות בפני ועדת הערר. בפתח הדיון נתן חבר הוועדה, רו"ח לזר, גילוי נאות שלפיו מר לב "הוא בעל מניות בחברה שמנוהלת במשרד שלי, תינהב לא, תינהב לא במשרד שלי, יש איזו חברה אחרת שהוא בעל מניות שם".

עיון בפרוטוקול הדיון מעלה כי בהמשך לגילוי הנאות שניתן, המערערים ביקשו לפסול את חבר הוועדה מלדון בהליך. המערערים טענו כי בחומר הראיות בהליך מצויים

מסמכים בכתב ידו של מר לב, וכי להתנהלותו מול רשות המיסים יש השפעה על השומה שבמוקד ההליך. עוד טענו כי בין המערער ובין מר לב ישנו סכסוך ארוך שנים. המערערים הוסיפו כי בפיהם טענות אף ביחס לשווי המכירה בעסקה. המשיב התנגד לבקשת הפסילה. נטען כי הקביעות בהליך לא ישפיעו על מר לב או על תינהב. עוד נטען כי הקשר שהוצג בין חבר הוועדה ובין מר לב אינו קשר אישי שעלול להוביל לפגם כזה או אחר בניהול ההליך.

לאחר מכן ובמעמד הצדדים דחתה ועדת הערר את בקשת הפסלות. הוועדה עמדה על כך שסעיף 77א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984 (להלן: חוק בתי המשפט) קובע את העילות לפסילת שופט, ובהן עילת הפסלות בהתאם לסעיף 77א(1) לחוק בתי המשפט, שעניינה קשר בין השופט לצד להליך, לבא-כוחו או לעד מרכזי. בהתאם לכך, הוועדה הבהירה כי מר לב אינו צד להליך, אינו בא-כוחו של צד להליך וגם אינו עד "מרכזי" בהליך. לאחר מכן פנתה הוועדה לבחון אם קיים בנסיבות העניין חשש ממשי למשוא פנים. בעניין זה צוין כי לא נמצא שיש בתוצאות ההליך כדי להשפיע על מר לב, בין אם יתקבל ערר המערערים ובין אם יידחה. עוד נקבע כי אין בקשר המקצועי שבין חבר הוועדה ובין החברה שמר לב הוא בעל מניות בה כדי להשפיע על תוצאות ההליך. כמו כן, הוועדה דחתה את הטענה כי מאחר שמר לב הוא יריבו של המערער, יש בכך כדי להשפיע על שיקוליו המקצועיים של חבר הוועדה. ממילא, כך קבעה ועדת הערר, לא הוכח שמר לב הוא בגדר "יריב" של המערער. הודגש כי "חבר הוועדה לזר הצהיר כי אין לו נגיעה לעניין, מלבד קיומו של קשר רחוק שהוא קשר מקצועי במהותו".

6. מכאן ערעור הפסלות שלפניי. המערערים מדגישים כי ההליך נסב על שומת מקרקעין בגין עסקת מכר שהתקיימה הלכה למעשה בין שני שותפים והחברות שבשליטתם – מר לב והמערער. בתוך כך מציינים המערערים כי המערער ומר לב מסוכסכים ביניהם מזה שנים רבות, וניהלו הליכים משפטיים רבים. המערערים מפרטים כי במסגרת הערר קיימות בינם ובין המשיב שלוש מחלוקות באשר לעסקת המכר: האחת נוגעת לשיעור המס בעסקה; השניה נוגעת לניכוי סך של 1,057,425 ש"ח מסכום תמורת המכירה; והשלישית נוגעת להיעדר הכרה בהוצאה בסך של 75,000 ש"ח – חיוב בגין שכר טרחה לכונס נכסים שמונה, שאף הוא לטענתם קרוב משפחה של מר לב. לשיטת המערערים, בכל אחת מהמחלוקות האמורות מתקיים קשר ישיר בין משרדו של חבר הוועדה ובין לקוח המשרד, מר לב. המערערים מוסיפים כי חלק מטענותיהם בערר מטילות דופי בהתנהלות רואי החשבון של תינהב ומר לב, בפרט ביחס להוצאת קבלה

וחשבונית מס בגין תשלום המערערת בסך של 1,057,425 ש"ח. מכאן טוענים המערערים שלא ייתכן שחבר ועדה יישב בהליך שבמסגרתו מועלות טענות כנגד לקוח שלו, כשבמקביל משרדו שמעניק שירותים חשבונאיים לחברה נפרדת של אותו לקוח.

כמו כן, המערערים מפנים לחקירת נציג רשות המיסים בישיבת ההוכחות שהתקיימה, במסגרתה האחרון אישר כי בין אם הערר יתקבל ובין אם יידחה, יש להליך השפעה ישירה על מר לב. בהקשר זה מסבירים המערערים כי שינוי תמורת העסקה – כפי שהמערערים מבקשים לערוך – יחייב את המשיב לעדכן גם את שומת מס הרכישה של תינהב. מעבר לכך, המערערים מציינים כי במסגרת ההליך הם צירפו לחומר הראיות מטעמם תצהיר עדות ראשית של מר לב, אשר הוגש בהליך נפרד; ולגישתם קשה להלום שחבר הוועדה יידרש לנתח חומר ראיות שהוכן על ידי לקוח משרדו, בעניין המשפיע ישירות על יריבו העסקי של הלקוח. לבסוף טוענים המערערים כי מר לב הוא אדם בעל חברות ונכסים רבים בשווי מיליארדי ש"ח, כך שמדובר בלקוח משמעותי לכל משרד ראיית חשבון באשר הוא.

7. המשיב סבור כי יש להורות על דחיית הערעור. תחילה, המשיב טוען כי סעיף 77א(1) לחוק בתי המשפט לא חל בענייננו, שכן מר לב אינו עד בהליך ואין לחבר הוועדה "ענין אישי ממשי בהליך". מעבר לכך, המשיב גורס כי המערערים אינם מצביעים על קשר אישי בין חבר הוועדה למר לב, אלא על קשר מקצועי שאינו נוגע לחברת תינהב או למיסוי העסקה שבמוקד הערר. בכל הנוגע למחלוקות עליהן הצביעו המערערים, המשיב טוען כי אין ממש בטענה כי המחלוקת בדבר שיעור מס השבח משליכה על מר לב או על תינהב. אשר למחלוקת הנוגעת להקטנת שווי המכירה, המשיב מדגיש כי טענות המערערים בנדון הן בגדר הרחבת חזית. המשיב מפרט כי בעניין זה המערערים הגישו לוועדה אך "הודעה" בנושא, וכי עד כה טרם הוגשה בקשה סדורה לתיקון הודעת הערר. לגופה של הטענה, המשיב מצייין כי גם אם תתקבל טענת המערערים בנדון, הרי שהדבר יוביל להקטנת מס הרכישה של תינהב – כלומר, קבלת טענת המערערים תיטיב עמה מבחינה כלכלית. משכך סבור המשיב שכדי להיטיב עם תינהב ומר לב, על חבר הוועדה לאמץ דווקא את עמדת המערערים במחלוקת, ועל כן גורס המשיב כי המערערים לא ביססו חשש ממשי למשוא פנים נגדם. בכל הנוגע למחלוקת בדבר ההכרה בהוצאה ששולמה לכוונס הנכסים, סבור המשיב כי אין למחלוקת האמורה משמעות ביחס לתינהב או למר לב. כמו כן, המשיב סומך ידיו על הבהרת חבר הוועדה שלפיה משרדו אינו מייצג את תינהב או את מר לב, אלא חברה שמר לב מחזיק במניות בה.

8. בתגובתם לתשובת המשיב מדגישים המערערים כי עצם העובדה שהקטנת תמורת המכירה עשויה להיטיב עמם, ובה בעת עם תינהב, מגבשת עניין אישי וחשש למשוא פנים מצד חבר הוועדה. לעמדתם, היכולת להשפיע על חבות במס של לקוח משרדו של חבר הוועדה, או לפגוע בצד המסוכסך עם אותו לקוח, יוצרת עילת פסלות בנסיבות העניין. המערערים מוסיפים וטוענים כי מר לב הוא "הרוח החיה" כלשונם בהליך, בין אם כנהנה או כניזוק בעקיפין מהכרעת ועדת הערר.

9. בהחלטתי מיום 14.7.2026 ומכוח סמכותי לפי תקנה 174(ה) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: תקנות סדר הדין האזרחי) הוריתי לחבר הוועדה להבהיר מה שיעור אחזקותיו של מר לב בחברה לה מעניק משרדו של חבר הוועדה שירותים חשבונאיים. הבהרה כאמור הוגשה ביום 20.7.2026, במסגרתה הוגש נסח החברה של חברה בשם מחסני קרור בנמל תל אביב בע"מ (להלן: חברת מחסני קרור).

10. ניתנה לצדדים אפשרות להגיש השלמת טיעון קצרה בעקבות הבהרת חבר הוועדה. המערערים ציינו כי עקב ההבהרה נחשפו לראשונה לעובדה שמר לב ורעייתו מחזיקים יחדיו כ-50% ממניות חברת מחסני קרור. עוד מוסיפים המערערים כי מדובר בחברה שבבעלותה נכס המקרקעין המשמעותי ביותר של מר לב, ובו ממוקמים גם משרדי תינהב.

בהתייחסותו להבהרת חבר הוועדה, מדגיש המשיב כי מנסח החברה עולה כי מר לב מחזיק במישרין ב-36.64% מהון המניות של חברת מחסני קרור. עוד מציין המשיב כי אין לו מידע על אודות ההתנהלות שבין מר לב וגב' לב, אך לצורך הדיון בהליך הוא נכון להניח שהם פועלים במשותף ומחזיקים יחד ב-49.15% מהון המניות המוקצה של חברת מחסני קרור. בהקשר זה גורס המשיב כי יש בעובדה שמר לב מחזיק מעט פחות מ-50% מהון המניות המוקצה של חברת מחסני קרור, כדי להחליש את טענת המערערים ביחס לתלות הנטענת של חבר הוועדה במר לב.

11. לאחר שעיינתי בחומרים שבתיק, הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. בפתח הדברים עלינו לעמוד על כך שענייננו מתמקד בפסלות חבר ועדת ערר מיסוי מקרקעין, שאינו מכהן כשופט. אמנם, סעיף 77א לחוק בתי המשפט עוסק במצבים שבהם "שופט לא ישב בדין". ואולם, חוק מיסוי מקרקעין – המסדיר את הרכב ועדת הערר ואת סמכויותיה – אינו כולל הוראה המסדירה את העילות לפסילתם של חברי הוועדה מלשבת בדין או את סדרי הדין לבקשת פסלות כאמור, או הוראה המחילה עליהם את הוראות

סעיף 77א לחוק בתי המשפט. מכאן שמתעוררת השאלה מהו הדין החל על בקשה לפסילת חבר ועדה שאינו שופט, ומהי דרך ההשגה על ההחלטה בבקשה זו.

בהקשר זה כבר נפסק בעבר כי הוראות סעיף 77א לחוק בתי המשפט חלות על יושב ראש ועדת הערר, שבהתאם לסעיף 89(א) לחוק מיסוי מקרקעין נדרש להיות שופט (ראו למשל: ע"פ 12917-06-25 גוהר נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב, פסקה 13 (9.8.2025); ע"א 7640/18 חוגי נ' מנהל מס שבח מקרקעין תל אביב, פסקה 5 (26.12.2018) (להלן: עניין חוגי); השווה להערת הנשיא א' ברק בבש"א 7857/98 כהן נ' מנהל מס שבח מקרקעין מחוז תל-אביב, פ"ד נד(3) 241, 243 (2000) (להלן: עניין כהן)). בהתאם, הדרך להשיג על החלטת פסלות בעניינו של יו"ר הוועדה היא במסגרת ערעור פסלות לבית משפט זה (ראו גם: ע"א 5786/21 סיסמופ טכנולוגיות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (8.11.2021)).

12. באופן דומה, סבורני כי יש להחיל גם על חבר ועדת הערר, אף שאינו שופט, את ההסדר הקבוע בחוק בתי המשפט – הן לעניין אמות המידה המהותיות לקיומה של עילת פסלות, הן לעניין מתכונת הדיון בבקשת פסלות וההשגה עליה. בראש ובראשונה, קשה להלום מצב שבו בקשות פסלות המוגשות באותו הליך ייבחנו לפי אמות מידה שונות ויהיו כפופות להסדרים דיוניים שונים, רק בשל זהותו של חבר המותב שאליו מופנית הבקשה (יושב ראש הוועדה או אחד מחבריה). זאת, בפרט לנוכח העובדה שניתן, באופן עקרוני, להגיש בקשת פסלות ביחס לכל שלושת חברי המותב בו-זמנית (ראו למשל: ע"פ 8267/22 אביטן נ' מדינת ישראל (30.1.2023); ע"פ 8885/21 אלבוז נ' מדינת ישראל (26.1.2022); ע"פ 414/15 דוויק נ' מדינת ישראל (22.1.2015)).

מסקנה זו מתיישבת גם עם אופיו השיפוטי של התפקיד אותו ממלא חבר ועדת הערר בדונו בערר (זו הסיבה בגינה חברי ועדת הערר הם אנשי מקצוע – עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, כלכלנים וכיו"ב). כך, למשל, סעיף 89(ג) לחוק מיסוי מקרקעין מקנה לוועדת הערר סמכויות מעין-שיפוטיות, ובהן סמכויות חקירה וחיפוש (ראו גם: אהרן נמדר חוק מיסוי מקרקעין המבואר 959-960 (2026)); ועל החלטת ועדת הערר ניתן לערער בבעיה משפטית לבית המשפט העליון (סעיף 90 לחוק מיסוי מקרקעין). לכך מצטרפת העובדה שמחוקק המשנה בחר להחיל על ההליכים לפני ועדת הערר, בין היתר, גם את ההסדרים שנקבעו בתקנות סדר הדין האזרחי ביחס לטענות פסלות (תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965). גישה זו עולה בקנה אחד פסיקת בית משפט זה, שלפיה הוא מוסמך לדון בערעורים על החלטות פסלות של המפקח

על המקרקעין, אף בהיעדר הוראה חוקית מפורשת, וזאת בעיקרם של דברים לנוכח אופיו המעין-שיפוטי של תפקיד המפקח (ע"א 5086/07 פולק נ' בן מאור, פסקה 4 (7.2.2008); ראו גם: עפ"ס 60988-12-24 נציגות הבית המשותף רח' הרצל 53 נתניה נ' רובין, פסקה 6 (19.6.2025); ע"א 741/22 נחום נ' רפפורט, פסקה 9 (1.8.2022)). באופן דומה, בעניין כהן נקבע כי בית משפט זה מוסמך לדון בהעברת מקום הדיון של הליך שנדון בוועדת ערר מיסוי מקרקעין, אף שלשון סעיף 78 לחוק בתי המשפט לכאורה אינה חלה על הליך כזה באופן ישיר (שם, בעמ' 243). ואכן, גם בערכאות הדיוניות, בקשות לפסילת חברי ועדה שאינם שופטים נדונו בעבר בהתאם לאמות המידה הקבועות בחוק בתי המשפט (ראו למשל: בש"א (מחוזי חי') 6065/07 אמסלם נ' מנהל מסוי מקרקעין חיפה (10.5.2007)).

13. מכל האמור עולה כי יש להחיל גם על חבר ועדת ערר שאינו שופט את הסדר הפסלות הקבוע בסעיף 77 לחוק בתי המשפט, לרבות דרך ההשגה על החלטה בבקשת הפסלות. בהתאם להסדר זה, ההכרעה בבקשת הפסולה מסורה לחבר הוועדה שפסילתו מתבקשת, ולא בידי ועדת הערר בכללותה (ראו בהקשר זה את הוראת סעיף 77א(ב) לחוק בתי המשפט שלפיה "נטענה טענת פסלות נגד שופט, יחליט בה אותו שופט לאלתר ולפני שיתן כל החלטה אחרת").

14. ועתה לגופם של דברים. סעיף 77א(א) לחוק בתי המשפט קובע את עילת הפסלות הכללית, שלפיה עלינו לבחון אם מתקיימות נסיבות שיש בהן כדי ליצור "חשש ממשי למשוא פנים". על עילה כללית זו הוסיף המחוקק בסעיף 77א(1א) מספר עילות פסלות סטטוטוריות שבהתקיימן מובילות לפסילה מיידית (ע"פ 566/21 ברמלי נ' מדינת ישראל, פסקה 10 (16.2.2021) (להלן: עניין ברמלי)). עילות הפסלות שבמוקד הדיון שבפנינו קבועות בסעיף 77א(1א) (1) ובסעיף 77א(1א) (2):

(1) צד להליך, בא כוחו או עד מרכזי, הוא בן משפחה של השופט או שקיימת ביניהם קרבה ממשית אחרת;

(2) יש לשופט ענין כספי ממשי או ענין אישי ממשי בהליך או בתוצאותיו, בצד להליך, בבא כוחו או בעד מרכזי, או שלבן משפחה מדרגה ראשונה של השופט יש ענין כספי ממשי או ענין אישי ממשי בהליך או בתוצאותיו, בצד להליך או בבא כוחו;

15. ועדת הערר קבעה כאמור בהחלטתה כי מר לב אינו "צד להליך". אכן, בחינה פורמלית של השאלה מיהו "צד להליך", המתבססת על כתבי הטענות בלבד, מובילה

למסקנה כי מר לב אינו צד להליך. ואולם, בדיני הפסלות, בחינת קיומה של עילת פסלות במקרים מעין אלה אינה מתמצית במבחן פורמלי זה, אלא מוכרעת על יסוד בחינה מהותית בת שני שלבים (ע"א 6715/09 פלוטקין נ' Smith Kline Beecham Biologicals, Belgium, פסקה 5 (16.9.2009) (להלן: עניין פלוטקין)). במסגרת בחינה זו, בשלב הראשון "יש לבחון מה מידת העניין של אותו 'צד' בתוצאת ההליך" (ע"א 3407/22 הלפרין נ' ועד מקומי חרמש, פסקה 12 (27.7.2022); ראו גם: דנג"ץ 54128-11-25 משמר הדמוקרטיה הישראלית (ע"ר) נ' שר המשפטים, פסקה 13 (27.11.2025)). בהתאם לכך, עצם צירופו של אדם כבעל דין בכתבי הטענות אינו מכריע את מעמדו לצורך דיני הפסלות; ומנגד, היעדרו של פלוני מכתבי הטענות אינו שולל בהכרח את האפשרות לראות בו צד להליך:

"ייתכנו מצבים בהם אדם יהיה נתבע פורמלי או מי שצורף להליך ואין לו בו כל עניין או שלא מתבקש נגדו כל סעד ישיר. בנסיבות אלו אין הצדקה לפסילה אוטומטית של השופט בלי לבחון את שאלת קיומו של חשש ממשי למשוא פנים. יחד עם זאת, ייתכנו מקרים, בהם יהיה חשש ממשי למשוא פנים, שעה שבן משפחה של השופט או אדם אחר שיש לו 'קרבה ממשית אחרת' לשופט אינו צד פורמלי להליך, אך הוא עשוי להיפגע על ידי ההליך. לדוגמה, אם יש בהליך משום שינוי – ולא אגב אורחא – של זכויות הופלדיאניות של אדם, יכול הוא להיחשב לעיתים כבעל דין, למרות שאין הוא כזה פורמלית. כך, למשל, יכול שהקרבה של השופט היא לבעל מניות בתאגיד שהוא בעל הדין. מבחינה פורמלית, אין בעל המניות איפוא בעל דין. אולם כלום אין זה ראוי להרים את מסך ההתאגדות שעה שמדובר בבחינת השאלה אם יש בנדון עילת פסלות?" (יגאל מרזל דיני פסלות שופט 233-232 (להלן: מרזל)). (2006) 232

16. גם אם הגענו למסקנה שלפנינו "צד להליך", אין זה אומר בהכרח שיש לפסול אוטומטית את המותב. יש להוסיף ולבחון במסגרת השלב השני את מידת העניין האישי או את מידת החשש הממשי למשוא פנים בנסיבות העניין (עניין פלוטקין, בפסקה 5). בהקשר לסוגיה זו, הובהר בפסיקת בית משפט זה כי "יש לפרש את המונח 'עניין ממשי' על פי מבחן החשש הממשי למשוא פנים, תוך מתן משקל לקשר שבין העניין האישי ובין השופט וההליך שבו נתבקשה פסילתו" (עניין ברמלי, בפסקה 10; ראו גם: עפ"ס 71563-06-26 פלונית נ' פלונית, פסקה 12 (16.7.2026); עפ"ס 31230-03-25 פורום המשפחות השכולות נ' שר החינוך, פסקה 12 (22.5.2025)).

17. מצוידים בתובנות אלה, נפנה ליישם את הכללים האמורים על ההליך דנן. בענייננו דומה כי אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתונים הבאים: משרד ראיית החשבון של חבר הוועדה מעניק שירותים חשבונאיים לחברת מחסני קרור; ומר לב מחזיק במישרין ב-36.64% מהון המניות של חברת מחסני קרור (והמשיב נכון להניח שמר לב מחזיק במשותף ב-49.15% מהון המניות של חברת מחסני קרור). המשיב אף לא חלק על טענת המערער כי מר לב הוא הבעלים היחיד של חברת תינהב (ראו בחקירת המערער, בעמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 25.5.2026). כמו כן, דומה כי הצדדים אינם חולקים על כך שיש בטענת המערערים בדבר הפחת שווי העסקה מושא הערר כדי להשפיע, לכאן או לכאן, על שיעור מס הרכישה שתידרש תינהב לשלם (ראו גם בחקירת נציג המשיב, בעמ' 27 לפרוטוקול הדיון מיום 25.5.2026). לשם בהירות הדברים, נציג את הנתונים האמורים בתרשים:



18. יישום המבחן המהותי לסיווג "צד להליך" מוביל למסקנה כי ניתן לראות במר לב כ"צד להליך" לצורך תחולת דיני הפסלות. למר לב יש עניין ישיר בתוצאות ההליך, שכן קבלת טענת המערערים בדבר הפחתת תמורת המכירה צפויה להשפיע במישרין על האינטרס הכספי של חברת תינהב שבבעלותו (וראו לעניין זה מרדל, בעמ' 232-233). כפי שצוין לעיל, הצדדים אף אינם חלוקים על ההשפעה האמורה.

19. אך כאמור, בכך לא די. יש להוסיף ולבחון אם מתעורר עניין אישי כלפי אותו צד להליך, או אם מתקיימות נסיבות שיש בהן כדי ליצור חשש ממשי למשוא פנים. בהקשר זה המשיב גורס כי הקשר בין חבר הוועדה ובין מר לב הוא קשר מקצועי שאינו נוגע לחברת תינהב ואינו נוגע למיסוי מושא ההליך. לא מצאתי לקבל את טענת המשיב בנדון.

בפתח דיון ההוכחות ציין חבר הוועדה כי משרדו מעניק שירותי ראיית חשבון לחברה שמר לב נמנה עם בעלי מניותיה. כלומר, מדברי חברי הוועדה עולה שלא מדובר בהיכרות מקצועית גרידא, ואף לא בהיכרות-עבר על רקע עבודה קולגיאלית משותפת (השוו: רע"א 6906/23 שדה נ' אופק סוקולוב רמת השרון בע"מ, פסקה 9 (19.9.2023);

רע"א 8164/18 אדלקום בע"מ נ' חברת שירותי תשתיות אילת אשקלון בע"מ, פסקה 16 (12.2.2019); עניין חוגי, בפסקה 5); אלא מדובר במערכת יחסים עכשווית, בין נותן שירותים ובין לקוח – חברת מחסני קרור, שמר לב מחזיק בחלק משמעותי ממניותיה, מקבלת שירותים חשבונאיים עתיים ממשרדו של חבר הוועדה.

20. לאמור עד כה מתווספת העובדה, שאף עליה כאמור אין מחלוקת בין הצדדים, שקבלת טענת המערערים בדבר הפחתת תמורת המכירה מושא הערר צפויה להשפיע על תינהב. ודוק: בנסיבות המקרה הקונקרטי שלפנינו, בראי דיני הפסלות, אין משמעות לטענה שלמערערים ולתינהב עשויים להיות אינטרסים זהים, או לשאלה אם אמנם קיימת "יריבות" בין המערערים ומר לב (וראו בהקשר זה ע"א 5804/19 ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ נ' תינהב חברה לבניה ופיתוח (1990) בע"מ (3.10.2021)). בנסיבות אלה, די בקיומו של חשש ממשי אובייקטיבי למשוא פנים כדי להוביל למסקנה שבענייננו חלה על חבר הוועדה מניעות סטטוטורית מלדון בהליך. בעניין זה אני ער לטענות שבפי המשיב, שלפיהן המערערים מנועים מלהעלות את הטענה האמורה מחמת הרחבת חזית. ואולם, בשים לב לכך שטענת המערערים בנדון עלתה טרם הגילוי הנאות שניתן, ובהינתן שגם בשאלה זו תידרש ועדת הערר בסופו של דבר להכריע, לא מצאתי שיש בנתון זה כדי להטות את הכף בנסיבות.

21. אשר על כן, הערעור מתקבל. חבר ועדת הערר, רו"ח לזר, לא יישב בהליך מושא הערר ותחתיו יבוא חבר ועדה אחר. המשיב יישא בהוצאות המערערים בסך של 3,000 ש"ח.

ניתן היום, ג' חשוון תשפ"ז (14 אוקטובר 2026).



יצחק עמית
נשיא