



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

בפני יו"ר הוועדה - כב' השופטת אורית וינשטיין
חברת הוועדה – עו"ד אהובה סימון
חבר הוועדה – מר אברהם שרם

ניסים אלמוג ת.ז. 314450974
ע"י ב"כ עו"ד אלכס וייג

המבקש:

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ע"י עו"ד יוסף דאוד מפרקליטות מחוז חיפה - אזרחי

המשיב:

החלטה

1. המבקש, מר אלמוג ניסים (להלן – המבקש) הגיש בקשה לביטול פסק הדין שניתן נגדו ביום 13.12.2022 (להלן – הבקשה לביטול פס"ד). המבקש ובא כוחו לא התייצבו לשיבת ההוכחות שהיתה קבועה ליום 13.12.23 ומטעם זה נמחק הערר שהוגש על ידי המבקש נגד ההחלטה בהשגה שניתנה על ידי המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – המשיב) - שהיא מושא הערר. כמו כן, בפסק הדין נפסקו לטובת המשיב הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 20,000 ש"ח.
2. יצוין, כי ההחלטה בבקשה לביטול פס"ד ניתנת רק עתה, בחלוף כחצי שנה ממועד הגשת הבקשה לביטול פס"ד, שכן במקביל להגשתה הודיעו הצדדים, וחזרו והודיעו, כי מתקיים ביניהם מו"מ לפשרה, ומטעם זה ועל מנת שלא לפגוע באפשרות ההגעה להסדר פשרה – נמנענו ממתן החלטה בבקשה האמורה.
3. בסופו של דבר, ולאחר דיון תזכורת שהתקיים ביום 27.7.23 – לא השכילו הצדדים, למרבה הצער, להגיע להבנות, ועל כן לא נותר אלא להכריע בבקשה למתן פס"ד כעת.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

הרקע העובדתי הנדרש :

- 1
2. המבקש הגיש ביום 13.4.22 את כתב הערר על שומת מס השבח שהוצאה לו על פי החלטת המשיב בהשגה. המחלוקת בערר עניינה שווי המכירה בעסקה מיום 7.1.22, שנערכה בין המבקש לבין מר אברהם סיוון (להלן – **מר סיוון**), אשר רכש מהמבקש 3/4 מהזכויות בנכס הידוע כגוש 10819 חלקה 36 ברחוב נחליאלי 12 חיפה, בית מגורים חד משפחתי (להלן – **הנכס**). המבקש ומר סיוון הצהירו על שווי מכירה של הנכס בסך של 1,625,000 ₪.
3. יצוין, כי המבקש השאיר בבעלותו 25% מהזכויות בנכס. בין המבקש למר סיוון נחתם גם הסכם אופציה לפיו ניתנה למר סיוון האופציה עד ליום 10.7.2022 לרכוש את יתרת חלקו של המבקש בנכס – קרי: את הזכויות באותם 25% מהנכס, וזאת תמורת סך של 1,150,000 ₪ (להלן – **הסכם האופציה**).
4. ביום 8.2.2021 דיווח המבקש על העסקה למשיב, והצהיר כי אינו חב בתשלום מס שבח בגין מכירת הזכויות בנכס.
5. ביום 18.7.2021 הוצאה למבקש שומה לפי מיטב השפיטה בהתאם לסעיף 78(ב)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**). המשיב קבע בשומתו כי שווי המכירה של הממכר (3/4 מהנכס) הינו 3 מיליון ₪. המשיב נסמך, בין השאר, על השווי שנקבע בהסכם האופציה, עוד צוין כי באזור ניתן לבנות בצפיפות של 20 יחידות לדונם, קרי במקרה הנדון 6 יחידות דיור, כאשר המשיב העריך שוויה של כל יחיד ב- 700,000 ₪ ובסך הכל ל- 6 יחיד – 4.2 מיליון ₪. המשיב העמיד בסופו של דבר את שווי הנכס השלם על 4 מיליון ₪, ואילו שווי הממכר, שהינו 3/4 מהנכס נקבע על סך של 3 מיליון ₪.
6. ביום 12.8.2021 הוגשה השגה על החלטת המשיב, בה טען המבקש כי יש לקבוע את שווי המכירה בהתאם למוצהר, עקב העובדה כי הועדה המקומית לתכנון ובניה דחתה את הבקשה לקבלת היתר לביצוע פרויקט תמ"א 38. באשר להסכם האופציה, נטען כי מדובר בהסכם תיאורטי שלא ימומש ודינו להתבטל.
7. ביום 14.3.2022 נדחתה השגתו של המבקש. בהחלטת המשיב בהשגה נקבע, כי בבדיקת הנתונים נמצא כי הוגשה בקשה להיתר בניה ונדחתה ביום 28.6.2020. לאחר מכן הוגשה בקשה להיתר בניה בתאריך 13.8.2020 לבניית 11 יחידות מגורים תוך הריסת בניין קיים. לטענת המשיב, העובדות מצביעות על כך שביום העסקה כוונת הצדדים היא לבניית בניין מגורים, לפיכך הוחלט לדחות את ההשגה.
- 28



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 המשיב ציין בסייפת החלטתו בהשגה, כי בהמשך, כשיתברר מצב הבקשה להיתר הבניה –
2 ניתן יהיה לפנות בבקשה לתיקון שומה והנושא יבחן שוב.
- 3 ביום 18.7.2022 אוחד הדיון בערר של המבקש, בהסכמה, עם הדיון בערר של מר סיוון - נשוא .8
4 תיק ו"ע 2535-04-22 אברהם סיון נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה. כמו כן, בהעדר הסכמה בין
5 הצדדים, נקבעו העררים המאוחדים לשמיעת ראיות ליום 13.12.22, והובהר כי דיון ההוכחות
6 בעררים המאוחדים לא יידחה אלא מטעמים של כוח עליון ועל כן על הצדדים לדאוג לזמן את
7 עדיהם ולהיערך בהתאם למועד שנקבע. באותה החלטה נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות
8 ראשית וחוות דעת מומחה מטעם הצדדים.
- 9 תצהירי העדות הראשית מטעם המבקש הוגשו ביום 29.9.22. באותו מועד הוגשו גם ראיותיו .9
10 של מר סיוון.
- 11 יש לציין, כי המבקש לא הגיש חוות דעת שמאית ערוכה כדין להגשה כראיה לבית המשפט.
12 לתצהירו של המבקש צורפה כנספח ג' חוות דעת שכותרתה "הערכת נכס מקרקעין בית
13 מגורים חד משפחתי, רחוב נחליאלי 12, בת גלים חיפה, גוש 10910, חלקה 36" שנערכה על
14 ידי השמאי מר ערן בנטל, הנושאת תאריך 28.6.2021. מר בנטל העריך את שווי הנכס בסכום
15 של 2,250,000 ₪.
- 16 תצהיר עדות ראשית וחוות דעת מומחה מטעם המשיב הוגשו לתיק בית המשפט ביום
17 30.11.22. השמאי מטעם המשיב, מר אילן בוחניק, העריך את שווי הנכס בשלמותו בסכום
18 של 4 מיליון ₪.
- 19 ביום 12.12.22 בשעת אחר הצהריים, פחות מיום לפני דיון ההוכחות, הוגשה בקשה על ידי .10
20 ב"כ המבקש, עו"ד וייג, לדחיית מועד ההוכחות הקבוע ליום 13.12.22. במסגרת בקשת
21 הדחייה טען עו"ד וייג כי הוא נפל למשכב כשבוע ימים קודם לכן, ולטענתו מצבו אינו מאפשר
22 לו להתייצב ולנהל את דיון ההוכחות. בסעיף 2 לבקשה צוין כי מצורף כנספח א' אישור מחלה
23 "חלקי" וכי "בהמשך יצורף אישור מחלה נוסף".
- 24 יודגש, כי המסמך שצורף לבקשת הדחייה אינו מפרט כלל מהי המניעה הרפואית בגינה נטען
25 כי עו"ד וייג אינו יכול להתייצב לדיון משפטי. מדובר באישור מחלה שנחתם דיגיטלית שבוע
26 לפני מועד הגשת הבקשה, ביום 5.12.22, בו נאמר כי הנ"ל (קרי – עו"ד וייג) "איננה מסוגלת
27 לעבוד מיום: 29.11.22 עד יום 06/12/22 סה"כ: 8 ימים".



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אין באישור זה, שנחתם בדיעבד, כל ציון כי הובהר לרופא מוציא האישור כי הוא נדרש לצורך
2 היעדרות מהליך משפטי.
- 3 יתר על כן ועיקר - אותו מסמך מציין כי עו"ד וייג קיבל בדיעבד אישור שאינו מסוגל לעבוד
4 מיום 29.11.22 ועד ליום 6.12.22.
- 5 דהיינו – מדובר באישור רפואי שלכל המאוחר **תוקפו פג שבוע ימים לפני מועד ההוכחות**.
- 6 עוד ובנוסף ראוי לציין ולהדגיש, כי ביום 12.12.22 לא הוגש לתיק בית המשפט כל אישור
7 רפואי נוסף, על אף ההצהרה בבקשת הדחייה לפיה "בהמשך יצורף אישור מחלה נוסף".
- 8 11. בנסיבות האמורות, ניתנה החלטה ביום 12.12.22 לפיה אישור המחלה אינו מפורט, אינו תקף
9 להליך משפטי, ואינו תקף ליום הדיון. הובהר, כי התנהלות זו של הגשת בקשת דחייה בעיתוי
10 בו הוגשה, בלא אישור רפואי וללא הסבר לגבי המניעה מהתייצבות לדיון – איננה התנהלות
11 מקובלת.
- 12 ממילא גם לא ניתן כל הסבר לעיתוי המאוחר של הגשת הבקשה. על כן הבקשה לדחיית מועד
13 הוכחות נדחתה ונקבע כי דיון ההוכחות יתקיים במועד הקבוע.
- 14 12. בבוקר יום ההוכחות, ביום 13.12.22, הוגשה בקשה דחופה נוספת מטעם עו"ד וייג, לשינוי
15 מועד ההוכחות שהיה קבוע לאותו יום. הבקשה הנוספת נפתחה בהתנצלות בגין השיהוי
16 בהגשת הבקשה, ונטען בה על ידי עו"ד וייג כי הוא שוהה בחופשת מחלה מזה שבוע ימים בשל
17 חום, כאבי אוזניים וחולשה כללית. עוד נטען על ידי עו"ד וייג כי הוא סבר כי מצבו הבריאותי
18 ישתפר ולא יהיה צורך בדחיית הדיון, אך מצבו אינו מאפשר לו להתייצב לדיון. יצוין, כי גם
19 לבקשה הנוספת הנ"ל לא צורף אישור רפואי כדין, ועוד נטען, ללא אסמכתא, כי רופא
20 המשפחה של עו"ד וייג שוהה בחו"ל ועל כן לא הופק אישור מחלה. נטען כי אישור מחלה
21 יישלח בהמשך היום לבית המשפט. עוד נטען, כי במידה ולא יידחה מועד הדיון, תיפגע זכותו
22 של המבקש לקבל את יומו בבית המשפט וכן תיפגע זכותו להליך הוגן.
- 23 13. המבקש כמו גם בא כוחו, עו"ד וייג, לא התייצבו לדיון ההוכחות שנערך ביום 13.12.2022.
24 יתר על כן, השמאי מר בנטל, שהערכת השווי שלו צורפה לתצהיר העדות הראשית של המבקש
25 - לא התייצב אף הוא לדיון ההוכחות.
- 26 בא כוחו של מר סיוון, עו"ד מוראד ביקי, התייצב לדיון עם מר סיוון, אך השמאי מר בנטל,
27 אשר הערכת השווי שלו שימשה גם את מר סיוון – לא התייצב, כאמור, לדיון.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 עו"ד ביקי טען כי השמאי לא הגיע לדיון מאחר ועו"ד וייג יצר עימו קשר, כך על פי הנטען,
2 יום קודם והודיע לו כי דיון ההוכחות לא יתקיים במועד הקבוע (פרוטוקול הדיון עמוד 2
3 שורות 21-22).
- 4 14. במסגרת הדיון מיום 13.12.22 ניתנה החלטה לפיה הבקשה הנוספת לדחיית מועד דיון
5 ההוכחות בעניין הערר של המבקש – נדחתה.
- 6 צוין באותה החלטה כי לבקשה הנוספת לא צורף אישור רפואי תקף למועד ההוכחות, לא
7 הובאה כל ראיה לכך שרופא המשפחה אינו בארץ, וממילא לא ניתן הסבר – אם מצבו הרפואי
8 של עו"ד וייג היה אכן כזה שלא איפשר את התייצבותו לדיון ההוכחות – מדוע לא פנה לרופא
9 משפחה אחר לצורך בדיקה וקבלת אישור רפואי.
- 10 בנוסף, נקבע בהחלטה כי המבקש עשה דין לעצמו ולא התייצב אף הוא לדיון ההוכחות, בלא
11 כל הסבר או נימוק. וכן צוין, כי בא כוחו של מר סיוון הודיע כי השמאי מר בנטל, שנתן הערכת
12 שווי למבקש וכן למר סיוון, לא התייצב אף הוא לדיון וזאת מאחר ועו"ד וייג יצר עמו קשר,
13 כך על פי הנטען, יום קודם והודיע לו כי הדיון לא יתקיים במועד הקבוע.
- 14 נקבע כי ספק גדול אם נתונה הייתה הזכות בידיו של עו"ד וייג להודיע הודעה כאמור, ככל
15 שנמסרה הודעה כזו לשמאי מר בנטל, וזאת בהינתן העובדה כי לא ניתנה החלטה המבטלת
16 את דיון ההוכחות. נקבע כי ההתנהלות האמורה מעידה על זלזול בזמנה של ועדת הערר, ויש
17 בה משום הנחה כי החלטות תינתנה על פי המבקש, בלא כל שיקול דעת מצד הוועדה, בלא
18 כל התייחסות קונקרטיית. הובהר כי לא ניתן לקבל התנהלות כאמור.
- 19 בהמשך לאותה החלטה ונוכח העובדה כי המבקש ובא כוחו היו מודעים למועד ההוכחות
20 שנקבע אך לא התייצבו אליו בלא הסבר המניח את הדעת ובשל ההתנהלות הבלתי ראויה –
21 ניתן ביום 13.12.2022 פסק דין המוחק את הערר של המבקש, בשל אי התייצבות המבקש ובא
22 כוחו לדיון ההוכחות. בנוסף, נפסקו הוצאות המשיב ושכ"ט עו"ד בסך 20,000 ₪.
- 23 15. ביום 25.12.2022 הגיש המבקש את הבקשה לביטול פס"ד.
- 24 **תמצית טענות המבקש:**
- 25 16. קיימת סיבה מוצדקת לאי התייצבותו של המבקש וכן קיימים סיכויים מעולים, להצלחתו
26 בערר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אי התייצבותו של המבקש לדיון ההוכחות נבעה ממחלתו של בא כוחו, אשר חש ברע שבוע
2 ימים קודם לכן, ולא חלה הטבה משמעותית במצבו לקראת מועד הדיון. לבקשה לביטול
3 פס"ד צורף אישור המחלה שתאריכו יום 5.12.2022 (נספח א') וכן צורף אישור מחלה נוסף,
4 הנושא תאריך 13.12.2022 בו נאמר כי עו"ד וייג אינו מסוגל לעבוד מיום 7.12.22 עד ליום
5 16.12.22 – סך הכל 10 ימים.
- 6 17. נטען כי למבקש סיכויים מעולים להצליח בערר דנן, על סמך חקירתו של המומחה מטעם
7 המשיב על ידי בא כוחו של מר סיוון, והמצאים שעלו ממנה.
- 8 18. לא ייגרם כל נזק אם פסק הדין יבוטל. אין למבקש כל צורך בדיון נוסף לשם חקירתו של
9 המומחה מטעם המשיב, ולפיכך אין צורך לכנס את ועדת הערר פעם נוספת וניתן להמשיך
10 ולדון בתיק בנקודה בה נעצר. במקרה והמשיב מעוניין לחקור את המבקש – אין כל התנגדות
11 לכך.
- 12 19. בניגוד לנטען בדיון ההוכחות על ידי ב"כ מר סיוון - כי ממשרדו של עו"ד וייג הורו לשמאי מר
13 בנטל שלא להגיע לדיון – הוצהר כי עו"ד וייג או כל גורם ממשרדו לא פנה לשמאי ולא נאמר
14 לו שלא להתייצב לדיון ההוכחות או כי הדיון נדחה.
- 15 20. המגמה הרווחת בפסיקה היא היעדרות לבקשות לביטול פסק דין בהעדר הגנה או בהיעדר
16 התייצבות לאור מעמדה של זכות הגישה לערכאות ועל מנת ליתן לבעל דין את יומו בבית
17 המשפט.
- 18 21. סלע המחלוקת נותר בעינו ועל כן אין זה ראוי או צודק ליתן פסק דין במעמד צד אחד אשר
19 מקפח את זכויותיו של הצד השני, לפיכך, ולו מחמת הצדק יש להורות על ביטול פסק הדין
20 כדי שיהא משפט צדק.
- 21 22. לבקשה לביטול פס"ד צורף תצהיר אחד, של עו"ד וייג, בו חזר וטען כי אי התייצבות נבעה
22 מצבו הבריאותי שלא הוטב.
- 23 יש להדגיש, תצהירו של עו"ד וייג אינו כולל כל התייחסות באשר לסיכויי ההצלחה בערר.
- 24 **תמצית טענות המשיב:**
- 25 23. המשיב אינו רואה טעם לביטול פסק הדין, אולם השאיר את ההכרעה בבקשה לשיקול דעת
26 ועדת הערר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 24. עקב היערכותו של המשיב מבעוד מועד לקראת דיון ההוכחות, יש לחייב את המבקש
2 בהוצאות כפי שנפסקו בפסק הדין.

3 25. המשיב אינו מסכים לקבל ראיות מטעם המבקש שאינן קבילות, לרבות "חוות הדעת" מטעם
4 השמאי, המצורפת כנספח ג' לתצהירו של המבקש.

דיון והכרעה:

6 26. תקנה 131 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן – **תקנות סד"א**), שעניינה "ביטול
7 החלטה לפי צד אחד", חלה גם בעררים לפי חוק מיסוי מקרקעין (מכוח תקנה 12(א) לתקנות
8 מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדת ערר) תשכ"ה-1965) והיא קובעת:

9 **"נתן בית המשפט החלטה לפי צד אחד והגיש בעל הדין שנגדו ניתנה החלטה**
10 **בקשת ביטול בתוך 30 ימים מיום שהומצאה לו החלטה, רשאי בית המשפט**
11 **לבטלה בתנאים שייראו לו."**

12 27. ההלכה הפסוקה מכירה בשתי עילות לביטול החלטה שניתנה במעמד צד אחד: הראשונה –
13 ביטול "מחובת הצדק" – העוסקת במצבים בהם קיים פגם בהמצאת כתב תביעה או בהמצאת
14 זימון לדיון. במצב דברים כזה, ככל שהוכח הפגם בהמצאה או בזימון – יורה בית המשפט על
15 ביטול החלטה, מבלי שיידרש לעניין סיכויו של מבקש הבקשה להצליח בהליך.

16 ראו לעניין זה: רע"א 2582/18 גריפאת נ' רשות הפיתוח מנהל מקרקעי ישראל (2.6.2013).

17 28. העילה השנייה לביטול החלטה במעמד צד אחד היא על פי שיקול דעת בית המשפט, והיא
18 נוגעת למצבים בהם לא נפל כל פגם בהמצאה או בזימון.

19 כאשר עסקינן בבקשה לביטול פסק דין בהעדר התייצבות, שומה על בית המשפט לבחון
20 ולשקול את האלמנטים הבאים: מהי סיבת אי ההתייצבות לדיון – האם מדובר בטעות או
21 ברשלנות או שמא מדובר בכוונת מכוון ובזלזול בבית המשפט. ככל שמדובר בטעות – ייטה
22 בית המשפט לשקול את ביטול פסק הדין בכפוף לפסיקת הוצאות.

23 29. השיקול השני, שהינו השיקול המשמעותי והמהותי יותר – עניינו בחינת סיכווי ההצלחה של
24 מבקש הביטול בתביעתו או בהגנתו.

25 ראו לעניין זה: רע"א 1957/12 זהרה חלה נ' יוסף כהן] (22.5.2012) (להלן – **עניין חלה**), שם
26 נקבע על ידי כבוד השופט צ. זילברטל:



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 "כפי שציין בית משפט קמא, שניים הם השיקולים המנחים בבחינת בקשה
2 לביטול פסק-דין שניתן בהעדר התייצבות: הראשון, עניינו בסיבת אי ההתייצבות,
3 האם מדובר במי "שהתעלם מדעת מההליך השיפוטי?" (ש' לוי תורת הפרוצדורה
4 האזרחית: מבוא ועקרונות יסוד (מהדורה שנייה, 2008) 240-241, להלן: תורת
5 הפרוצדורה); ראו גם י' זוסמן סדר הדין האזרחי (מהדורה שביעית, 1995) 739,
6 להלן: סדר הדין האזרחי), או שמא עסקינן במי שלא התייצב מפאת צירוף נסיבות
7 אומלל, בהיסח הדעת או מרשלנות (ראו ע"א 2201/07 חונינסקי נ' אטלנטיס
8 מולטימדיה בע"מ (פורסם בנבו), [2.2.2009], פסקה 15 וההפניות שם). במקרים
9 אלה, בניגוד למקרה הראשון, תגבר נטיית בית המשפט לבטל את פסק הדין.
10 השיקול השני, שעל-פי רוב נודעת לו חשיבות גדולה יותר (ראו ע"א 32/83 אפל נ'
11 קפח, פ"ד לז(3) (431, 438) (1983)), עוסק בסיכויי ההגנה (או התביעה, אם מדובר
12 בתובע) של מבקש הביטול:

13 "שכן אם לא תצמח למבקש תועלת מן הביטול אין כל טעם להורות כן רק על מנת
14 שלאחר קיום הדיון בתיק במעמד הצדדים ושמיעת המבקש יצא תחת ידו של בית
15 המשפט אותו פסק-הדין עצמו (ראו יואל זוסמן סדר הדין האזרחי 738 (מהדורה
16 שביעית, שלמה לוי עורך, 1995) (רע"א 9565/09 מרגוליס נ' גנץ (פורסם בנבו),
17 10.8.2010), להלן: עניין מרגוליס).

18 30. בנוסף לשני השיקולים האמורים, צוין בעניין חלה כי קיים שיקול נוסף, מעין שיקול-על
19 שעניינו זכות הגישה לערכאות, אך גם זכות זו אינה מוחלטת ויש לאזנה אל מול יתר
20 האינטרסים:

21 לצד שיקולים מנחים אלה, שהאיזון הפנימי ביניהם הוסבר לעיל, קיים שיקול
22 נוסף, מעין שיקול על, שיש להביאו בחשבון בעת שנבחנת בקשה לביטול פסק דין
23 והוא זכות הגישה לערכאות, אשר נמנעת מאותו בעל דין שפסק הדין ניתן בהעדרו...
24 ברי, כי זו אינה זכות מוחלטת ויש לאזנה, בין היתר, אל מול האינטרס הציבורי.
25 כדברי השופט (כתארו אז) א' גרוניס: "בדברנו על אינטרס הציבור מכוונים אנו
26 לאינטרס הציבורי-מערכתי בניהול תכליתי ויעיל של מערכת המשפט" (רע"א
27 9686/09 נאות ואואזיס מלונות בע"מ נ' זיסר (פורסם בנבו), [21.2.2010] פסקה 6).
28 מכאן שבבואנו לבחון בקשה לביטול פסק דין שניתן בהעדר התייצבות (או בהעדר
29 הגנה) עלינו לאזן בין השיקולים והאינטרסים האמורים על רקע מכלול נסיבות
30 המקרה ולהבטיח, כי הסנקציה של מתן פסק דין במעמד צד היא מידתית בנסיבות
31 העניין ושלא ראוי היה להפעיל סנקציה אחרת - פחותה בחומרתה - כגון השתת
32 הוצאות (ראו למשל רע"א 2975/11 טכנו אקספרס שירותי רכב בע"מ ואח' נ' דהן
33 (פורסם בנבו) [30.5.2011] פסקה 9; רע"א 1119/05 גולדסיל בע"מ נ' ביליה רוברט
34 - נכסים ובניין בע"מ (פורסם בנבו), [27.2.2005] פסקה ח (2))."

מן הכלל אל הפרט:

36 31. המקרה דנן עניינו בבקשה לביטול פסק דין, שהיא לפי שיקול דעתו של בית המשפט. בבקשה
37 לביטול פסק דין לפי שיקול דעת, על בית המשפט לבחון את הסיבה לאי התייצבותו של
38 המבקש לדיון ובנוסף, ובראש ובראשונה - יש לבחון מהם סיכויי ההצלחה של המבקש אם
39 יבוטל פסק הדין.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 32. אין מחלוקת כי המבקש ועו"ד וייג נכחו בישיבת קדם המשפט מיום 18.7.2022, בה נקבע
2 המועד לדיון ההוכחות ליום 13.12.2022 החל מהשעה 09:30 ועד 12:30.
- 3 אין גם מחלוקת כי עו"ד וייג קיבל כדין והיה מודע להחלטה מיום 12.12.2022 בה נדחתה
4 בקשתו הראשונה לדחיית מועד דיון ההוכחות והובהר כי הדיון יתקיים במועדו.
- 5 עוד ובנוסף, העובדות הברורות הן כי גם עו"ד וייג, גם המבקש עצמו וגם השמאי מטעמו, מר
6 בנטל, לא טרחו להתייצב במועד לדיון ההוכחות ביום 13.12.22, על אף ההחלטה מיום
7 12.12.22 הדוחה את בקשת הדחייה של דיון ההוכחות, ובשל כך ניתן פסק דין והערר נמחק.
8 פסק הדין הומצא באותו יום לידי עו"ד וייג על ידי מזכירות בית המשפט.
- 9 33. בבקשה לביטול פסק הדין, טען עו"ד וייג כי חש ברע שבוע ימים קודם לדיון, ומשלא חלה
10 הטבה משמעותית במצבו הגיש בקשה לשינוי מועד ההוכחות, פחות מיום לפני מועד הדיון
11 הקבוע. עוד טען עו"ד וייג כי רופא המשפחה שלו שהה בחו"ל ועל כן לא הופק אישור מחלה
12 עדכני. עו"ד וייג צירף כנספח לבקשה לביטול פס"ד אישורי מחלה חתומים דיגיטלית בלבד,
13 של רופא משפחה לתקופה שבין 6.12.2022-29.11.2022 וכן אישור נוסף **(שלא הוצג קודם לכן**
14 **באף אחת מבקשות הדחייה שהוגשו)** לתקופה שמיום 7.12.2022-16.12.2022.
- 15 יודגש, כי שני האישורים נחתמו דיגיטלית ובדיעבד. דהיינו: האישורים לא הוצאו במועד
16 תחילת תוקפם. באף אחד מאישורי המחלה אין פירוט מהי האבחנה הרפואית שניתנה לעו"ד
17 וייג ובשל מה ניתנו ימי המחלה. כל שנאמר באישור המחלה בעניין האבחנה הרפואית הוא:
18 "הנני לאשר כי הנ"ל חלה/תה, האבחנה מפורטת ברשומה הרפואית".
- 19 ממילא אין באישורים אלו כל התייחסות לכך שהובהר לרופא מוציא האישור על ידי עו"ד
20 וייג כי הם נועדו על מנת להיעדר מהליך משפטי. בנוסף, לא צורפו מסמכים רפואיים נוספים
21 המבססים את טענתו של עו"ד וייג בדבר אי יכולתו להתייצב לדיון ההוכחות בשל מצב רפואי.
- 22 34. בע"א 3645/92 שאול קלנר נ' סשה לופוביץ, פ"ד מז(4) 133 נקבע כי המבקש שם, שלא טרח
23 להמציא מסמך או אישור של גורם מוסמך, המעידים שיש ממש בטענה כי הוא אושפז ביום
24 הדיון בבית החולים, וכאשר קיים ספק לגבי נכונות טענתו – אין לומר עליו כי עמד בתנאי
25 הראשון לצורך ביטול פסק הדין.
- 26 35. על פני הדברים וכאמור לעיל, לא הוכחה בפנינו סיבה מוצדקת לאי ההתייצבות של עו"ד וייג
27 לדיון ההוכחות. ראשית, לשתי בקשות הדחייה שהוגשו בימים 12.12.22 ו-13.12.22 **לא צורף**
28 **אישור רפואי תקף למועד הדיון.**



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 במסמך שצורף לבקשת הדחייה הראשונה, ושאינו תקף כלל למועד דיון ההוכחות, לא צוין
2 כלל מהו מצבו הרפואי של עו"ד וייג. יתר על כן, לא הובהר כלל מדוע לא פנה עו"ד וייג מבעוד
3 מועד לרופא המשפחה. על כן, קיים קושי לא מבוטל בקבלת הטענות בדבר מניעות רפואית
4 להתייצב לדיון.
- 5 יובהר, כי לא ניתן להסתפק באישור דיגיטלי, חתום בדיעבד, שאינו מציין סיבה המצדיקה
6 להיעדרות מדיון משפטי. שהרי לא כל כאב בטן, כאב ראש או צינון יהוו סיבה מוצדקת
7 ומקובלת להיעדרות מדיון משפטי.
- 8 שנית, עו"ד וייג קיבל את ההחלטה מיום 12.12.22, בה נדחתה בקשתו הראשונה לדחיית מועד
9 ההוכחות הקבוע ליום למחרת, ואף התייחס אליה בבקשת הדחייה הנוספת שהגיש בבוקר
10 יום ההוכחות, כשעה לפני תחילת דיון ההוכחות, ועדיין בחר לזלזל בזמנה של ועדת הערר, לא
11 התייצב לדיון ואף לא טרח לשלוח משהו מטעמו.
- 12 36. אם לא די בכך, עוד פחות ברור הכיצד זה המבקש עצמו לא התייצב לדיון. כאמור, ההחלטה
13 מיום 18.7.2022 בה נקבע המועד לדיון ההוכחות ניתנה בנוכחות המבקש עצמו. אין כל הסבר
14 בבקשה לביטול פס"ד או בתצהירו של עו"ד וייג שצורף לבקשה האמורה מדוע לא התייצב
15 המבקש לדיון ההוכחות. משניתנה ההחלטה בבקשת הדחייה הראשונה ביום 12.12.22 – ברור
16 כי היה על עו"ד וייג להבהיר למבקש כי עליו להתייצב לדיון.
- 17 יוצא אפוא, כי עניין אחד הוא המחדל של אי התייצבותו של עו"ד וייג לדיון לאחר שבקשתו
18 לדחיית מועד הדיון, שהוגשה פחות מיום לפני מועד הדיון - נדחתה, אך עניין אחר לגמרי הוא
19 אי התייצבותו של המבקש (העורר) לדיון ההוכחות.
- 20 37. אוסיף ואציין, כי המבקש הגיע לאולם בית המשפט כמעט שעתיים לאחר המועד שנקבע
21 לתחילת דיון ההוכחות, לאחר שניתנה ההחלטה הדוחה את בקשת הדחייה הנוספת ולאחר
22 שניתן פסק הדין בהיעדר התייצבות.
- 23 המבקש טען כי עו"ד וייג מסר לו שהוא חולה וכי דיון ההוכחות לא יתקיים – ראו עמוד 10
24 לפרוטוקול הדיון שורות 20-22.
- 25 38. באשר לאי התייצבותו של השמאי מר בנטל, אשר כאמור הינו גם השמאי מטעם מר סיוון –
26 בא כוחו של מר סיוון, עו"ד ביקי, טען כי השמאי לא התייצב לדיון ההוכחות בשל כך שעו"ד
27 וייג מסר לו שהדיון לא יתקיים.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 בהינתן העובדה כי המבקש עצמו, לאחר שהגיע בסופו של דבר ולאחר מתן פסק הדין לאולם
2 בית המשפט, טען כי עו"ד וייג הודיע לו שלא יגיע לדיון בשל מחלתו, ובהינתן העובדה כי טענה
3 כאמור נטענה גם ביחס לשמאי ולהודעה זהה שנמסרה לשמאי על ידי עו"ד וייג – הרי שככל
4 שאכן נמסרו הודעות כאמור על ידי עו"ד וייג – אזי מדובר בהתנהלות מוקשית שאינה עולה
5 בקנה אחד עם הוראות הדין. אין ספק כי בעל דין, או מייצגו, אינו רשאי להניח כי בקשתו
6 תיעתר על ידי בית המשפט, ובוודאי שאינו רשאי לעשות דין לעצמו ולא להתייצב ו/או אינו
7 רשאי לגרום לעדים אחרים שלא להתייצב, בלא שניתנה החלטה המורה על ביטול הדיון, אלא
8 להיפך – ניתנה החלטה הדוחה את בקשת דחיית מועד ההוכחות.
- 9 אלא שבבקשה לביטול פס"ד טען עו"ד וייג בתצהיר מטעמו שצורף לבקשה הנ"ל, כי לא הוא
10 ולא אף אחד אחר ממשרדו הודיעו לשמאי שלא להתייצב לדיון. יוצא איפוא, כי קיימות
11 גרסאות סותרות בין המבקש לבין בא כוחו. **עניין מוקשה כשלעצמו.**
- 12 39. כאמור, בהתאם להחלטת ועדת הערר בדיון מיום 13.12.2022 בנסיבות האמורות, בין אם מר
13 וייג פעל על דעת עצמו והודיע לשמאי כי הוא אינו נדרש להתייצב, ובין אם לא הודיע לו זאת
14 כטענתו, הרי שבמצב דברים בו מר סיוון עצמו נסמך על אותה הערכת השווי של השמאי מר
15 בנטל, ובהעדר הודעה מצד בא כוחו של מר סיוון לשמאי על כך שאינו צריך להתייצב לדיון
16 ההוכחות - לא ברור כלל מדוע זה האחרון לא הגיע לדיון ההוכחות בעררים המאוחדים.
- 17 40. אך גם אם נניח לטובת המבקש, כי אכן מדובר ברצף של טעויות, באי עדכוננו של המבקש עצמו
18 או של השמאי אודות חובת נוכחותם בדיון ההוכחות, וגם אם נלך כברת דרך לקראת עו"ד
19 וייג ונהיה מוכנים לקבל את טענתו בעניין הסיבה הרפואית לאי התייצבותו לדיון ההוכחות
20 וטענתו כי אי ההתייצבות לא נעשתה מתוך התעלמות מודעת מההליך המשפטי וזלזול בוועדת
21 הערר – עדיין יש להידרש לעילה המהותית יותר והיא - סיכויי הצלחתו של המבקש בערר.
- 22 41. **אלא שבבקשה לביטול פס"ד אין כל התייחסות עניינית לנושא סיכויי הצלחה של המבקש**
23 **בערר.** מלבד טענה בעלמא, לפיה סיכויי המבקש להצליח בערר הם "מעולים" – לא הוצגה כל
24 הנמקה קונקרטית ועניינית.
- 25 42. עיון בבקשה לביטול פס"ד מעלה כי הבקשה והתצהיר של עו"ד וייג, בא כוחו של המבקש
26 שצורף לה, עוסקים אך ורק בנושא אחד: סיבת אי התייצבותו של עו"ד וייג לדיון ההוכחות.
- 27 בסעיף 21 לבקשה לביטול פסק הדין נטען בעלמא כי: **"המבקש יטען כי סיכויי הערר מעולים,**
28 **אחת כמה וכמה לאחר חקירתו של מומחה המשיב והממצאים שעלו ממנה". זאת ותו לא.**



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 לא ניתן כל נימוק או הסבר, מהם הממצאים בחקירתו של המומחה מטעם המשיב, אשר
2 המבקש סבור כי יש בהם כדי לבסס את טענותיו בערר עד כדי כך שיחשוב כי סיכוייו להצליח
3 בערר הם "מעולים", כלשונו.
- 4 43. בנוסף, צוין בבקשה לביטול פס"ד כי המבקש סבור שאין כל צורך בדיון נוסף לשם חקירתו
5 של המומחה מטעם המשיב וחקירתו על ידי בא כוחו של מר סיוון, מספקת דיה.
- 6 על מה מסתמך המבקש כאשר הוא טוען לסיכויי הצלחה "מעולים" בערר דנן, וזאת בלא
7 שהמבקש העיד ובלא שהעיד שמאי מטעמו, בלא שניתנה למשיב האפשרות לחקור נגדית את
8 המבקש או השמאי מטעמו, מר בנטל – למבקש הפתרוניס.
- 9 44. בל נשכח כי עסקינן, כאמור לעיל, במחלוקת בעניין שווי המכירה – וכידוע, הערכת שווי היא
10 עניין שבמומחיות המצריכה הבאת עדות מומחה. בנוסף, על פי הדין – נטל הראיה מונח על
11 כתפי המבקש לבסס את טענתו מדוע יש לקבל את שומתו העצמית ולא את שומת המשיב.
- 12 לא נטען, וממילא לא הובהר, כיצד עומד המבקש בנטל הראיה בהיעדר מומחה מטעמו
13 לביסוס שווי המכירה המוצהר.
- 14 45. יצוין, כי גם בתשובת המבקש לתגובת המשיב לבקשה לביטול פס"ד, אשר הוגשה ביום
15 18.1.2023 (בלא נטילת רשות מבית המשפט) - אין התייחסות לסיכויי ההצלחה בערר, ואין
16 התמודדות עם טענת המשיב באשר לפסילת חוות דעתו של השמאי מטעם המבקש, משזה
17 האחרון לא התייצב כלל לדיון ההוכחות.
- 18 46. לפיכך, המבקש לא הציג בבקשה לביטול פס"ד כל תשתית ממשית ממנה ניתן ללמוד על
19 סיכויי ההצלחה בערר. למעשה, וכאמור לעיל, בהיעדר חוות דעת מומחה מטעמו של המבקש
20 (הערכת השווי של מר בנטל הוצאה מהתיק גם ביחס לערר של מר סיוון בהעדר התייצבות) –
21 סיכוייו של המבקש להצליח בערר הינם, על פני הדברים, נמוכים ביותר ולא ניתן לומר כי
22 במצב דברים זה יכול המבקש להרים, כביכול, את נטל הראיה המונח על כתפיו.
- 23 47. לא כל שכן, כאשר מטעם המשיב הוגשה חוות דעת שמאית של השמאי מר בוחניק, אשר
24 התייצב לדיון ונחקר אודות חוות דעתו זו. בהעדר התייחסות קונקרטית על ידי המבקש בעניין
25 עדותו של המומחה מטעם המשיב, מר בוחניק – איני סבורה כי ניתן לומר שהמבקש הרים
26 את נטל הראיה או הוכיח כי סיכויי הצלחתו בערר הם טובים, שלא לדבר על היותם "מעולים"
27 כהגדרתו.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 בודאי שלא לאור מוצגים מש/1 ומש/2 שהוצגו במהלך חקירתו הנגדית של מר סיוון בדיון
2 ההוכחות בעניין הערר של מר סיוון. ספק אפוא אם בנסיבות האמורות ניתן לומר כי המבקש
3 הרים את נטל הראייה והוכיח כי לא קיימות זכויות בניה לפי תמ"א 38 בנכס.
- 4 מאחר והמבקש לא הוכיח ולא ביסס את סיכויי הצלחתו בערר, הרי שאף אם מתקבלת הטענה
5 בעניין סיבת אי ההתייצבות לדיון ההוכחות, על כל הקשיים המצויים בטיעוני המבקש בעניין
6 זה – כפי שפורטו לעיל – הרי שעדיין ובהעדר כל נימוק ממשי או ראייה כלשהי באשר לסיכויי
7 הצלחה בערר – אין מקום לביטול פסק הדין.
- 8 ראו לעניין זה דנ"א 464/12 עיזבון המנוחה בועז בתיה נ' בנק אוצר החייל בע"מ (23.4.2012):
- 9 **"אין טעם להיעתר לבקשה לביטול פסק דין שניתן בהיעדר התייצבות... אכן, אמת**
10 **המידה לביטול פסק הדין שניתן בהיעדר התייצבות, ובנסיבות בהן הוכח כי הצד**
11 **הנעדר היה מודע למועד הדיון, היא כי קיים סיכוי טוב כי תשתנה התוצאה אם**
12 **ינוהל דיון לגופה של התביעה".**
- 13 המבקש התמקד בבקשה לביטול פס"ד בציטוטים נבחרים מהפסיקה בעניין חשיבות זכות
14 הגישה לערכאות. אכן, זכות הגישה לערכאות הינה זכות מהותית, ובית המשפט ישאף תמיד
15 ליתן לבעל דין את יומו בבית המשפט. אך זכות הגישה לערכאות אינה עומדת בדד בפני עצמה.
16 ככל יתר הזכויות, היא זכות יחסית, אשר יש לאזן בינה לבין זכויות ואינטרסים אחרים
17 העלולים להתנגש בה.
- 18 תקנה 5 לתקנות סד"א עוסקת ב"איזון אינטרסים", והיא קובעת כך:
- 19 **"בית המשפט יאזן, לפי הצורך, בין האינטרס של בעלי הדיון ובין האינטרס**
20 **הציבורי; לעניין זה, "אינטרס ציבורי" – נגישות הציבור למערכת בתי המשפט**
21 **לרבות קיומו של דיון משפטי צודק, מהיר ויעיל, חיסכון במשאבי זמן ועלויות,**
22 **מניעת הכרעות סותרות ומניעת שימוש לרעה בהליך השיפוטי."**
- 23 תקנה 5א' לתקנות סד"א עניינה "אופן יישום עקרונות היסוד בתקנות אלה", ולפיה:
- 24 **"עקרונות היסוד שבחלק זה ישמשו את בית המשפט בהפעילו את שיקול דעתו לפי**
25 **תקנות אלה או לפי כל חיקוק אחר המפנה אליהן."**
- 26 שיקול הדעת בהכרעה בבקשה לביטול פס"ד, אשר מוגשת לפי תקנה 131 לתקנות סד"א,
27 מחייב - בהתאם לתקנה 5 לתקנות סד"א – ביצוע איזונים נדרשים בין טענת המבקש לפיה
28 יש ליתן משקל משמעותי לזכותו לגישה לערכאות, לבין האינטרס הציבורי.
- 29 **ברי, כי זו אינה זכות מוחלטת [זכות הגישה לערכאות – א.ו.1]. ויש לאזנה, בין היתר,**
30 **אל מול האינטרס הציבורי. כדברי השופט (כתארו אז) א' גרונ'ס: "בדברנו על**



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963
שליד בית משפט המחוזי חיפה**

ו"ע 22-04-28948 אלמוג נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אינטרס הציבור מכוונים אנו לאינטרס הציבורי-מערכת בנייהול תכליתי ויעיל של
2 מערכת המשפט" (רע"א 9686/09 נאות ואזיס מלונות בע"מ נ' זיסר, 21.2.2010)
3 פסקה 6).
- 4 52. המבקש לא הוכיח כלל את סיכויי הצלחתו בערר. לא מצוי כל טיעון ממשי בעניין זה בבקשה
5 לביטול פס"ד, הגם שהמבקש טוען בעצמו בבקשה הנ"ל כי שיקול זה, בדבר סיכויי הצלחה
6 בערר – הוא השיקול המשמעותי והמהותי יותר. בתצהיר שצורף לבקשה לביטול פס"ד אין
7 כל טיעון בנושא סיכויי הצלחה בערר.
- 8 53. מלבד העלאת טענות כלליות וסתמיות, שממילא אינן נתמכות בתצהיר – המבקש לא ביסס
9 כלל את סיכויי הצלחתו בערר, העוסק בסוגיה של שווי מכירה – סוגיה עובדתית המצריכה
10 הוכחה באמצעות חוות דעת שמאית.
- 11 בהעדר חוות דעת שמאית כזו מטעם המבקש, ובנסיבות בהן המבקש לא טרח כלל להבהיר
12 מדוע סבור הוא כי די בחקירת המומחה מטעם המשיב כדי לבסס טענותיו - חרף המבקש את
13 גורל הבקשה לביטול פס"ד לדחייה.

סוף דבר:

- 14
15 54. בשל כל הנימוקים שהובאו לעיל, הבקשה לביטול פסק הדין – נדחית.

16 **פסק הדין שניתן ביום 13.12.2022 – יוותר על כנו.**

17 בנסיבות העניין יישא המבקש בהוצאות ובשכ"ט עו"ד המשיב בסך 5,000 ₪, אשר ישולם
18 בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא הסכום ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד
19 התשלום המלא.

המזכירות תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים.

20
21 ניתנה היום, י"ג אלול תשפ"ג, 30 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.
22

אבי שרם
חבר ועדה

אהובה סימון, עו"ד
חברת ועדה

אורית וינשטיין, שופטת
יו"ר הוועדה

