



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

ו"ע 23-02-34119 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת אורית וינשטיין

המבקשת: שורשים נכסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד זיו לוטן

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ע"י ב"כ עו"ד עילם דבש מפרקליטות מחוז חיפה
(אזרחי)

החלטה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
1. המבקשת, שורשים נכסים בע"מ (להלן – **המבקשת**) הגישה "בקשה לביטול פסק דין שניתן במעמד צד אחד" (להלן – **הבקשה או הבקשה לביטול פס"ד**), באמצעות בא כוחה, עו"ד זיו לוטן, שהוא אף בעל המניות במבקשת ומנהלה.
- המבקשת מלינה בבקשה לביטול פס"ד על כך שביום 14.1.24 ניתן פסק דין בערר שהוגש על ידי המבקשת, וזאת בהעדרה של המבקשת באמצעות בא כוחה.
- ייאמר מיד, כי פסק הדין ניתן לאחר שבא כוח המבקשת, אשר הוזמן לדיון בערר, עזב על דעת עצמו את היכל בית המשפט בטרם התקיים הדיון ואף לא חזר לאולם בית המשפט גם לאחר שידע כי בית המשפט הורה לבאי כוח צדדים לחזור לאולם ולהתייצב לדיון.
- לטענת ב"כ המבקשת, הוא סיכם עם ב"כ המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**), לדחות את הדיון בשל עיכוב בתחילת הדיון, ואף הגיש בעניין זה הודעה/בקשה לדחייה לתיק בית המשפט, מאחר שהיה אמור להשתתף בישיבת גישור שהייתה קבועה לו באותו יום. על כן, לטעמה של המבקשת לא היה מקום לסטות מההסכמה של המבקשת עם המשיב על דחיית הדיון. עוד נטען כי ממילא היה מקום לקיים את הדיון בהיוועדות חזותית. בנוסף, העלתה המבקשת טענות מטענות שונות כלפי בית המשפט וכלפי ב"כ המשיב, ובמיוחד נטען כי בית המשפט אינו מוסמך ליתן את פסק הדין, כי מדובר ב"מחטף" מצד המשיב וכי בית המשפט "יזם" את פסק הדין, והכל כפי שיפורט להלן.



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 לא מצאתי כי נדרשת תגובה של המשיב לבקשה.
- 2 ראשית, יש להקדים ולומר, כי הבקשה לביטול פס"ד מנוסחת בלשון מתלהמת, משתלחת ומאיימת, בראש ובראשונה כלפי בית המשפט וכן כלפי המשיב ובא כוחו, וזאת בניגוד לתקנה 32 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן – **תקנות סד"א**). די בכך כדי לדחות את הבקשה.
- 3 המבקשת מהינה בבקשה לתאר את בית המשפט כ"משתולל" (סעיף 10 לבקשה, סעיף 12 לתצהירו של ב"כ המבקשת) ואף לטעון כי בית המשפט יזם בעצמו את מתן פסק הדין.
- 4 **מוטב היה למבקשת אילו היתה נמנעת מהתנסחות משתלחת זו בבית המשפט.**
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9 יש להעמיד תחילה עובדות על מכונן:
- 10 א. עסקינן בערר על החלטת המשיב אשר דחה את בקשת המבקשת לביטול עסקה. ישיבת קדם משפט שנייה במספר בערר דן נקבעה ליום 14.1.24 בשעה 12:00. ישיבת קדם משפט ראשונה התקיימה ביום 12.6.23.
- 11
- 12
- 13 ב. העוררת טענה בכתב הערר כי חברת בן גלים גיל ניהול ובניה בע"מ (להלן – **חברה 3**) התקשרה ביום 8.9.2018 עם בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב התיכון 14 חיפה בעסקת תמ"א 38, כאשר נטען כי מחצית מהזכויות בפרויקט הנ"ל הינן בבעלות המבקשת ונרכשו עבורה בנאמנות על ידי חברה 3. למשיב הוגשה הודעת נאמנות בגין מחצית הזכויות בפרויקט התמ"א הנ"ל.
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18 ג. חברה 3 נקלעה למצב של חדלות פירעון ובבית המשפט המחוזי בנצרת נפתח תיק פרו"ק 24919-09-19 (להלן – **תיק הפירוק**), שנדון בפני כבוד השופט טהא ערפאת, אשר נתן, בין היתר, צו להקפאת הליכים בעניינה של חברה 3.
- 19
- 20
- 21 המבקשת תיארה בכתב הערר הליכים שהתנהלו במסגרת תיק הפירוק, לרבות הגשת תביעת חוב על ידה בתיק הפירוק וכן טענות שהעלתה שם ביחס לבעלותה במחצית הזכויות בפרויקט התמ"א מושא הערר. בין השאר, טענה המבקשת כי בית המשפט בנצרת דחה את דרישתה שלא למכור את הזכויות בפרויקט התמ"א (ובפרויקטים אחרים בהם היתה מעורבת חברה 3), אך קבע כי ככל שיתברר שלמבקשת היו זכויות – יועבר אליה חלק מכספי התמורה לאחר רכישת הזכויות על ידי צד שלישי. בסופו של דבר עברו הזכויות בפרויקט מושא הערר כמו גם בפרויקטים האחרים של חברה
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 3 לידי גורמים שרכשו את מניותיה של חברה 3 ושינו את שמה לחברת בזלת ק.מ.ה.
2 בע"מ.
- 3 ד. המבקשת הגישה לתיק הפירוק בקשה (בקשה 185), ככל הנראה בעניין טענותיה
4 לזכאותה למחצית התמורה מהפרויקטים (המבקשת לא פירטה בעניין מהות הבקשה
5 שהוגשה). מה שכן הובהר בערר הוא כי בסופו של דבר, המבקשת חתמה על הסכם
6 פשרה עם הנאמנים בהליך הפירוק, אשר קיבל תוקף של פסק דין, לפיו קיבלה סך
7 של 700,000 ₪.
- 8 המבקשת טענה כי הסכום ששולם לה בהסכם הפשרה האמור אינו בעד הפרויקט
9 מושא הערר או יתר הפרויקטים שבהם טענה למחצית הזכויות.
- 10 ה. המבקשת טענה בערר כי מעת לעת ביקשה מהמשיב להקפיא את שומות מס הרכישה
11 שהוצאו לה, אך בסופו של דבר בהחלטה שניתנה ביום 5.1.23 דחה המשיב את
12 בקשתה כמו גם את טענתה לביטול עסקאות. על כך הוגש הערר.
- 13 ו. בכתב התשובה לערר טען המשיב כי המבקשת מושתקת מלטעון לביטול עסקת
14 התמ"א, שכן העלתה טענות חוזרות ונשנות בעניין בעלותה במחצית הזכויות
15 במסגרת תיק הפירוק. בנוסף, טען המשיב כי המבקשת כלל אינה עומדת בתנאים
16 לביטול עסקה לפי סעיף 102 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי**
17 **מקרקעין**). המשיב הפנה בכתב התשובה למסמכים הנוגעים לתיק הפירוק ולעמדה
18 שהוצגה על ידי המבקשת שם בעניין בעלותה במחצית הזכויות, כמו גם לטענתה כי
19 בקשה 185 שהוגשה על ידה בתיק הפירוק אמורה להכריע בעניין זכויותיה בפרויקט
20 התמ"א. לאחר שבקשה 185 הסתיימה בהסדר פשרה, הבין המשיב כי הכספים
21 שקיבלה המבקשת, בסכומים גבוהים מיתר הנושים, נבעו מטענותיה בעניין בעלותה
22 בזכויות בפרויקט, ובכל מקרה – לא ניתן היה ללמוד כי עסקת התמ"א בוטלה או כי
23 רכישת מחצית הזכויות בנאמנות בוטלה. בנוסף, צוין בכתב התשובה כי המבקשת
24 לא עמדה בתנאים הקבועים בהוראות הביצוע של המשיב (הוראת ביצוע 26/92
25 והוראת ביצוע 8/2008 העוסקות בבקשה לביטול עסקה לרבות בבקשה בהודעה חד
26 צדדית ולא הציגה החלטה שיפוטית חלוטה הקובעת כי עסקת התמ"א או עסקת
27 הנאמנות בוטלו. בנסיבות אלו – דחה המשיב את בקשת המבקשת לביטול עסקה.
- 28 ז. בישיבת קדם המשפט הראשונה שהתקיימה בערר ביום 12.6.23 התקיים דיון ארוך
29 במהלכו הבהיר בית המשפט למבקשת את הקושי המונח לפתחה, שכן תפקידו של
30 המשיב אינו לפרש או להסיק מסקנות מפעולות משפטיות או מסמכים – אלא הוא



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 נדרש לראות אחד משניים: בקשה לביטול עסקה שמוגשת על ידי שני הצדדים לה –
2 ובמקרה דנן לא הוגשה בקשה כזו ;
- 3 או בקשה המוגשת באופן חד צדדי (היינו – על ידי אחד מהצדדים לעסקה) אליה
4 מצורפת החלטה שיפוטית הקובעת את דבר ביטול העסקה בין הצדדים.
- 5 בית המשפט הבהיר למבקשת כי ועדת הערר אינה זו הדנה וקובעת אם אמנם בוטלה
6 העסקה, אלא בוחנת אם הוכחו בפני המשיב התנאים הטכניים הנדרשים לצורך
7 בקשה לביטול עסקה המובאת בפניו – ביניהם קיומה של החלטה שיפוטית כאמור
8 הקובעת את דבר ביטול העסקה, וכי במקרה הנדון בית המשפט בנצרת הוא שאמור
9 להכריע בעניין ביטול העסקה אם לאו.
- 10 בית המשפט נתן שהות בידי המבקשת לפנות בבקשה מתאימה לבית המשפט המחוזי
11 בנצרת על מנת שהמשיב יוכל לשקול אם יש מקום לשנות מעמדתו ככל שתוצג לו
12 החלטה שיפוטית בעניין ביטול העסקה.
- 13 ח. ביום 5.9.23 הגישה המבקשת "הודעה" לתיק הערר בעניין הבקשה שהגישה לבית
14 המשפט בנצרת במסגרת תיק הפירוק וההחלטה שניתנה על ידי בית המשפט ביחס
15 לאותה בקשה. המבקשת הוסיפה במסגרת אותה "הודעה" טענה בלתי ברורה לפיה
16 "למרות שועדת הערר מהווה לטעמו של הח.מ. בבחינת הכלל 'לא יעבירונו עוד', בחר
17 ביהמ"ש המחוזי שלא להכריע בסוגיה, והיא נותרה לפיתחה של ועדת הערר."
- 18 בית המשפט הורה על הגשת תגובה מטעם המשיב ולאחר שזו הוגשה נקבע מועד
19 לדיון מקדמי נוסף, אשר נדחה מעת לעת בשל מצב החירום ולבסוף נקבע ליום
20 14.1.24.
- 21 ט. עוד יצוין, כי בניגוד לטענת המבקשת ב"הודעה", בית המשפט המחוזי בנצרת הכריע
22 ביום 26.7.23 בבקשה שהגישה לו המבקשת ודחה אותה. בית המשפט בנצרת קבע כי
23 אין לקבל את טענת המבקשת כי על חברת בזלת לשאת בתשלום מס הרכישה בגין
24 הפרויקט מושא הערר ואין גם לקבל טענה כאילו קופת הפירוק אמורה לשאת
25 בתשלום המס. בית המשפט בנצרת קבע כי הסכם הפרשה שנחתם בין המבקשת
26 לנאמנים בהליך הפירוק והסכום שקיבלה המבקשת מכוחו, מגלם התייחסות לטענת
27 המבקשת בדבר בעלותה במחצית הזכויות בפרויקט זה (וביתר הפרויקטים של חברה
28 3), וכי סכום זה גבוה מהסכום שהיתה מקבלת בתור נושה רגילה של חברה 3 ומכאן



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

ו"ע 23-02-34119 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 נובע כי טענות המבקשת בדבר קיומו של הסכם נאמנות שוקללו בהסכם הפשרה ובאו
2 לידי ביטוי בתשלום סכום נוסף מעבר לסכום של נושה רגיל.
- 3 לאור כל המתואר לעיל, נקבעה ישיבת קדם המשפט באולם בית המשפט מאחר ובית המשפט .4
4 סבר כי לא ניתן לקיים את הדיון הנדרש בהיוועדות חזותית. יתר על כן, ב"כ המבקשת נתן
5 בעבר את הסכמתו לקיום הדיון באולם בית המשפט, וממילא לא הודיע על כל מניעה מלקיים
6 את הדיון שהיה קבוע ליום 14.1.24 באולם בית המשפט. זאת ועוד, משנקבע כי הדיון יתקיים
7 באולם בית המשפט ומשעל פי טענת ב"כ המבקשת – הגיע לבית המשפט, לא ברור מדוע
8 הועלתה טרזניה על כך על ידי ב"כ המבקשת בבקשה לביטול פס"ד (סעיף 2 לבקשה).
- 9 ביום 14.1.24 היו קבועים בבית המשפט דיונים מקדמיים במספר תיקי מס, מלבד ערר
10 המבקשת.
- 11 בבוקר יום 14.1.24 הובא לידיעתו של בית המשפט כי הסתדרות העובדים ביקשה להזדהות
12 עם החטופים ומשפחותיהם למען החזרתם הביתה וכן ביקשה לעודד אחדות ולחזק את חיילי
13 צה"ל בסדיר ובמילואים ותושבי הצפון והדרום, ועל כן ביקשה לעצור כל פעילות משעה 11:00
14 למשך 100 דקות. לבית המשפט אף נמסר כי הפרקליטים הינם חלק מאותה מחווה ציבורית.
- 15 בהתאם לכך, ולאחר שהתקיים הדיון הראשון, אשר הסתיים בסביבות השעה 11:00, כיבד
16 בית המשפט ברצון את הבקשה ועצר את הדיונים למשך 100 דקות. הדיונים חודשו בשעה
17 12:40.
- 18 יודגש, כי על אף שהדיון שנקבע בעניינה של המבקשת היה קבוע לשעה 12:00 – לא נכנס בא
19 כוחה לאולם בית המשפט עם חידוש הדיונים בשעה 12:40.
- 20 לפני הדיון שהיה קבוע בעניינה של המבקשת, היה קבוע דיון אחד נוסף בתיק מס אחר לשעה
21 11:00, ושמיעתו החלה, כאמור, עם חידוש הדיונים בשעה 12:40.
- 22 ב"כ המבקשת העלה טענות בבקשה לביטול פס"ד בעניין שיח מחוץ לאולם בית המשפט .8
23 שקיים עם צדדים או עורכי דין בתיקים אחרים. טענות אלו באופן ברור אינן בידיעת בית
24 המשפט ואף אינן רלוונטיות כלל לעניין הבקשה דנן.
- 25 העובדה הרלוונטית היחידה היא כי ברור שב"כ המבקשת הבין כי הדיונים נעצרו ל- 100
26 דקות, כמחווה לחטופים ובני משפחותיהם, וגם אם מצא לנכון להתפלא על כך (סעיף 6
27 לבקשה וסעיף 8 לתצהיר) – הרי שבא כוח המבקשת עשה דין לעצמו ועזב את בית המשפט,
28 בלא שקיבל כל היתר לכך מבית המשפט.



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 הגשת הודעה/בקשה לתיק בית המשפט, בזמן שבית המשפט מצוי באולם בדיון בתיק אחר
- 2 ואינו מודע להגשתו, תוך העמדת בית המשפט בפני עובדה מוגמרת כי ב"כ המבקשת עזב את
- 3 בית המשפט – אינה התנהלות תקינה והולמת, בלשון המעטה.
- 4 9. יתר על כן, משלא ניתנה כל החלטה בהודעה/בקשה שהגיש ב"כ המבקשת (שכן, כאמור, בית
- 5 המשפט היה עסוק בקיום דיון באולם בית המשפט בתיק אחר) – בוודאי שהמבקשת לא היתה
- 6 רשאית לעשות דין לעצמה ולא להגיע לאולם בית המשפט.
- 7 10. משסיים בית המשפט את הדיון בתיק שקדם לדיון בעניינה של המבקשת, פנה לקיים את
- 8 הדיון בערר המבקשת – אך נמסר לו על ידי פרקליט מתיק אחר שהוגשה בקשה לדחיית הדיון
- 9 וכי באי כוח הצדדים הלכו. בית המשפט הביע את מורת רוחו על עשיית הדין העצמית של באי
- 10 כוח הצדדים ודרש כי יגיעו לאולם בית המשפט על מנת שהדיון שנקבע – אכן יתקיים.
- 11 11. כעבור זמן, בעוד בית המשפט ממשיך לקיים את הדיונים האחרים שהיו קבועים לאותו יום
- 12 14.1.24, התייצב באולם בית המשפט ב"כ המשיב, עו"ד עילם דבש, ואילו ב"כ המבקשת –
- 13 לא טרח להגיע לאולם בית המשפט.
- 14 12. במצב דברים זה, בית המשפט הבהיר כי הדיון בערר יתקיים בלא נוכחות המבקשת ונשמעו
- 15 טענות המשיב, כאשר בסופו של דבר ומשנשאל על ידי בית המשפט מה מבוקשו של המשיב
- 16 בנסיבות האמורות – ניתנה תשובה כי המשיב סבור כי יש לדחות את הערר.
- 17 13. בית המשפט נתן פסק דין הדוחה את הערר, תוך התייחסות הן למצב העובדתי והמשפטי
- 18 בעניין הערר של המבקשת והן למצב הדברים לפניו ב"כ המבקשת עשה דין לעצמו ועזב את
- 19 אולם בית המשפט בלא היתר, ואף לאחר שלא ניתנה החלטה בבקשה לדחיית הדיון והובהר
- 20 כי נדרשת הגעתו לבית המשפט וכי הדיון יתקיים – לא טרח להגיע לאולם בית המשפט.
- 21 14. אדגיש, כי אין מקום או בסיס לטענות המבקשת באשר ל"מחטף" מצד המשיב או ל"יוזמות"
- 22 של בית המשפט ליתן פסק דין נגד המבקשת.
- 23 ניתן היה לצפות כי בנסיבות העניין כפי שתוארו לעיל - יתנצל בא כוח המבקשת על התנהלותו
- 24 ועזיבתו את אולם בית המשפט ללא ידיעת בית המשפט וללא קבלת היתר כלשהו, אך בפועל
- 25 מטיח ב"כ המבקשת האשמות בבית המשפט ובמשיב ורוחץ בניקיון כפיו.
- 26 15. לא זו בלבד שבא כוח המבקשת לא טרח כלל לחזור לאולם בית המשפט בתום 100 הדקות
- 27 ולא טרח כלל לברר מתי התחדשו הדיונים, אלא שלדבריו הוא בחר לשבת בקפיטריית בית
- 28 המשפט (ראו סעיף 9 לבקשה וסעיף 11 לתצהיר) עד השעה 13:00 כטענתו, ואז החליט לנסוע



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 למשרדו, אף כי לא היתה בידו החלטה לדחיית מועד הדיון או כל החלטה המאשרת לו שלא
2 להתייצב באולם בית המשפט.
- 3 16. זאת ועוד, בא כוח המבקשת אינו טורח להבהיר בבקשה לביטול פס"ד מדוע התיישב
4 בקפיטריה ולא המתין לדיון מחוץ לאולם בית המשפט, ככל יתר המתדיינים ובאי כוחם.
5 כאמור, ההפוגה של 100 הדקות הסתיימה בשעה 12:40 והדיונים חודשו מיד בשעה זו. אלא
6 שב"כ המבקשת ישב, כאמור, בקפיטריה ואז פשוט החליט לנסוע לדרכו.
- 7 בא כוח המבקש אף אינו טורח כלל להסביר מדוע לא חזר לאולם בית המשפט לאחר שב"כ
8 המשיב התקשר אליו לאור "השתוללות" בית המשפט, כלשונו הנלווה, והבהיר לו כי הוא
9 מתכוון להגיע לדיון. מכך עולה, כי ב"כ המבקשת היה מודע לכך שבית המשפט דורש כי
10 הוא יתייצב באולם בית המשפט לצורך קיום הדיון – אך החליט להתעלם לחלוטין מעמדת
11 בית המשפט ולא להגיע לאולם בית המשפט.
- 12 17. הטענות וסגנון בבקשה לביטול פס"ד ובתצהיר ב"כ המבקשת ממחישים את היעדר הכבוד
13 מצד המבקשת לבית המשפט ולהליך המשפטי, את הזלזול המביש בזמנו של בית המשפט
14 ומדגישים התנהלות של "אני ואפסי עוד" – שאיננה מקובלת ולא תינתן לה גושפנקא על ידי
15 בית משפט זה.
- 16 18. העובדה כי הדיון בעניינה של המבקשת לא החל בזמן שנקבע, בשל עצירת הדיונים למשך 100
17 דקות על פי המבוקש, אין משמע כי הדיון לא יתקיים. כידוע, עיכובים קיימים מעת לעת
18 בשעת התחלת דיון, כאשר תיקים אחרים קבועים והדיון בהם מתמשך יותר מכפי הצפוי.
19 במקרה דנן, המבקשת היתה מודעת לעיכוב בקיום הדיונים בשל המחווה הציבורית לטובת
20 החטופים ומשפחותיהם כאמור לעיל, ועל אף זאת בחרה שלא להגיע לאולם בית המשפט
21 בתום 100 הדקות. יתר על כן וכאמור – ב"כ המבקשת היה מודע לדרישת בית המשפט כי יגיע
22 לאולם לצורך קיום הדיון – והתעלם מדרישה זו.
- 23 בנסיבות האמורות, כאשר המבקשת בחרה, על דעת עצמה, שלא להגיע לדיון הקבוע – אין לה
24 אלא להלין על עצמה משניתן פסק דין בהעדרה.
- 25 19. כעת, אתיחס לטענות המבקשת לעילות לביטול פסק הדין.
- 26 אסיר תחילה מעל הפרק את טענת המבקשת לפיה, כביכול, בית המשפט לא היה מוסמך
27 לדחות את הערר וליתן פסק דין שלא בנוכחות מלוא הרכב ועדת הערר, בקדם משפט
28 ובנסיבות העניין כפי שפורטו לעיל (סעיף 15 לבקשה).



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אינני מקבלת את טענת חוסר הסמכות שהועלתה על ידי המבקשת. למושב דן, המכהן כיו"ר
2 ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין, קיימת סמכות לנהל דיוני קדם משפט, בלא צורך
3 בנוכחות חברי ועדת הערר, בכדי לקדם ולייעל את ניהול העררים. הרכב מלא של ועדת הערר
4 נדרש ומתכנס לצורך שמיעת ראיות ומתן פסק דין לאחר שמיעת ראיות, לפי האמור בסעיף
5 89(ב) לחוק מיסוי מקרקעין.
- 6 הדיון שהיה קבוע ליום 14.1.24 נקבע כדיון קדם משפט שני, שנועד לייעל את הדיון בערר
7 המבקשת, לאור ההתפתחויות שאירעו מאז ישיבת קדם המשפט הקודמת מחודש יוני, ואשר
8 פורטו לעיל (החלטת בית המשפט המחוזי בנצרת).
- 9 בהתאם לתקנה 12 לתקנות מס שבח מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר) התשכ"ה-1965 .20
10 (להלן – **תקנות סדרי הדין בערר**), חלות תקנות סד"א על ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין, למעט
11 אותן תקנות שתחולתן הוחרגה כמפורט בתקנה 12(א) לתקנות סדרי הדין בערר.
- 12 מכוח תקנה 12 הנ"ל קיימות בידי המותב, המוסמך, כאמור, לקיים דיוני קדם משפט בעררי
13 מיסוי מקרקעין, כל הסמכויות הקבועות בתקנה 63 לתקנות סד"א, לרבות הסמכות הקבועה
14 בתקנה 63(ב)(16) לתקנות סד"א – **"למחוק את כתב התביעה או לדחות את התובענה או לתת**
15 **פסק דין אם מצא שכתב ההגנה אינו מגלה הגנה כלל"**.
- 16 תקנה 61 לתקנות סד"א, העוסקת בקביעת מועד לקיום קדם משפט, חלה בעררי מיסוי .21
17 מקרקעין. תקנה 61(ד) לתקנות סד"א קובעת:
- 18 **"דין אי-התייצבות בישיבת קדם-המשפט כדין אי-התייצבות בדיון."**
- 19 תקנה 75 לתקנות סד"א קובעת את הסנקציות בשל אי התייצבות לדיון:
- 20 **"לא התייצב בעל דין ולא ניתן טעם סביר לאי-ההתייצבות, יחולו הוראות אלה:**
- 21 **(1) לא התייצב התובע, ימחק בית המשפט את כתב התביעה או ידחה את**
22 **התביעה אם מצא טעמים מיוחדים לדחייה;**
- 23 **(2) לא התייצב הנתבע והתובע התייצב, רשאי התובע להוכיח את תביעתו,**
24 **ויהיה זכאי לסעד שביקש לפי הראיות שהתקבלו."**
- 25 למען הסר כל ספק, המבקשת היא בגדר "תובעת" בערר מיסוי מקרקעין – ראו תקנה 12(ב)
26 לתקנות סדרי הדין בערר.



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 22. מכאן, שפסק הדין שניתן ביום 14.1.24 – ניתן בסמכות. המבקשת לא התייצבה לשיבת קדם
2 המשפט, ועל כן דינה כדין תובעת שלא התייצבה לדיון בערר, בלא כל טעם סביר. לפיכך, לבית
3 המשפט נתונה היתה הסמכות למחיקת הערר או דחייתו.
- 4 יובהר, כי התוצאה האופרטיבית של מחיקת ערר או דחייתו – אחת היא. על כל פנים, בית
5 משפט זה מצא לנכון אף להבהיר בפסק הדין, לאור החלטתו של בית המשפט המחוזי בנצרת
6 בתיק הפירוק בעניין הבקשה שהגישה המבקשת – כי יש לדחות את הערר, לא רק בשל אי
7 ההתייצבות של המבקשת לדיון, אלא אף בשל כך שהסתבר שאין בסיס לערר. שכן, לא זו
8 בלבד שאין ולא הוצגה החלטה שיפוטית הקובעת כי עסקת הנאמנות בוטלה, אלא אף למעשה
9 קיימת החלטה המדגישה כי המבקשת קיבלה כספים בהליך הפירוק בשל טענתה לבעלות
10 במחצית הזכויות בפרויקט, והמשמעות של האמור בהחלטה – ברורה לחלוטין לצרכי ערר
11 זה.
- 12 23. עוד יודגש, כי לאור המסכת העובדתית שפורטה לעיל - הבקשה לביטול פס"ד איננה בקשה
13 לביטול מחובת הצדק אלא בקשה לביטול על פי שיקול דעת בית המשפט, שכן המבקשת היתה
14 מודעת היטב למועד הדיון הקבוע ליום 14.1.24.
- 15 על כן שומה היה על המבקשת לבסס בבקשתה לביטול פס"ד קיומם של שני תנאים: האחד,
16 קיומו של טעם סביר לאי התייצבותה לדיון ביום 14.1.24; השני, כי סיכויי הערר להתקבל
17 הינם גבוהים.
- 18 **המבקשת אינה עומדת באף אחד מן התנאים האמורים.**
- 19 24. כפי שפורט לעיל המבקשת לא הציגה כל טעם סביר לאי התייצבותה לדיון הקבוע ליום
20 14.1.24. המבקשת נהגה בזלזול, בגבהות לב ובגסות בבית המשפט ובהחלטותיו, ועשתה דין
21 לעצמה משבחרה לא להגיע לאולם בית המשפט, הגם שבית המשפט הבהיר כי היא נדרשת
22 להתייצב.
- 23 25. העובדה כי ב"כ המבקשת הגיש בשעה 12:41 ביום 14.1.24 (כעולה מהנתונים המצויים בתיק
24 במערכת נט המשפט) "הודעה" כי הוא נסע לדרכו – מעידה על הזלזול הבוטה בבית המשפט
25 ובזמנו. שהרי אילו היה ב"כ המבקשת נכנס לאולם בית המשפט – ניתן היה לקיים את הדיון.
- 26 26. "בקשה דחופה ומוסכמת לדחיית מועד הדיון הקבוע להיום" הוגשה על ידי ב"כ המשיב בשעה
27 13:13 (כעולה מהנתונים המצויים בתיק במערכת נט המשפט) – ושוב, תוך העלאת טענה
28 שאינה נכונה בדבר עיכוב בלתי סביר בקיום הדיון.



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אילו היו טורחים באי כוח המבקשת והמשיב לחזור לאולם בית המשפט בשעה 12:40, מועד
2 חידוש הדיונים לאחר 100 דקות ההפוגה, ניתן היה לקיים את הדיון. אך זאת לא עשו,
3 והחליטו על דעת עצמם שלא להגיע לאולם.
- 4 27. בית המשפט הבהיר, כאמור, לפרקליט אחר שנכח באולם בדיון אחר ושהסב את תשומת ליבו
5 של בית המשפט להגשת בקשת הדחייה, כי דעתו של בית המשפט רחוקה מלהיות נוחה ביחס
6 להתנהלות באי כוח הצדדים וביקש את אותו פרקליט להודיעם כי עליהם לחזור לאולם
7 ולקיים את הדיון.
- 8 28. ואכן, ב"כ המשיב שב באיחור לאולם בית המשפט, לאחר שהודיע לב"כ המבקשת כי עליו
9 להגיע לאולם – כעולה מהאמור בסעיף 10 לבקשה וסעיף 12 לתצהיר ב"כ המבקש. אלא שב"כ
10 המבקשת, אשר כאמור – הינו גם בעל מניותיה ומנהלה של המבקשת – בחר שלא להגיע
11 לאולם בית המשפט, ללא כל טעם סביר להתנהלותו זו.
- 12 29. בנסיבות אלו, אני קובעת כי המבקשת אינה מקיימת את התנאי הראשון לביטול פס"ד ולא
13 הוכיחה קיומו של טעם סביר לאי התייצבותה לדיון.
- 14 30. זאת ועוד, המבקשת לא טרחה כלל לציין בבקשה לביטול פס"ד מדוע היא סבורה כי סיכויי
15 הערר גבוהים – כנימוק לקבלת הבקשה לביטול פס"ד.
- 16 די בכך כדי לדחות את הבקשה.
- 17 בבחינת למעלה מן הצורך אוסיף, כפי שכבר פורט בפסק הדין, כי סיכויי הערר קלושים וכי
18 מדובר בערר סרק. הדין הנוהג בעניין בקשה לביטול עסקה לפי סעיף 102 לחוק מיסוי
19 מקרקעין, כמו גם הוראות הביצוע של המשיב – שוללים את האפשרות לקבל את הערר, נוכח
20 העובדות שאינן שנויות במחלוקת – לפיהן, המבקשת הגישה באופן חד-צדדי את הבקשה
21 לביטול העסקה למשרדי המשיב (ללא הסכמת הצד השני לעסקה), ולא הציגה פסק דין חלוט
22 של ערכאה מוסמכת הקובעת כי עסקת הנאמנות בוטלה.
- 23 על כן, גם התנאי השני לביטול פסק דין אינו מתקיים בעניינה של המבקשת.
- 24 31. אשר על כן, הבקשה לביטול פסק הדין שניתן ביום 14.1.24 – נדחת.
- 25



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

ו"ע 34119-02-23 שורשים נכסים בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 אף כי לא נדרשה תגובת המשיב, אני מוצאת – לאור התנהלות המבקשת ובא כוחה, הזלזול
- 2 הברור והבוטה בזמנו של בית המשפט ובהחלטותיו ועשיית הדין העצמית, לחייב את
- 3 המבקשת בהוצאות בסך 10,000 ₪ לאוצר המדינה, אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום, שאם
- 4 לא כן יישאו ריבית והפרשי הצמדה כחוק, מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

5 מזכירות בית המשפט תשלח החלטה זו לב"כ הצדדים.

6

7 ניתנה היום, ה' שבט תשפ"ד, 15 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.

8

אורית וינשטיין, שופטת

9
10

