



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1

בפני כב' השופטת אורית וינשטיין – יו"ר הוועדה

עו"ד אהובה סימון – חברת הוועדה

מר אברהם שרם – חבר הוועדה

העוררים:

1. ניר ישראל רוטנברג
2. תומר פלג
3. יאיר גרינבוים
4. ירון גרינבוים
5. י. אנגלברג בע"מ
6. לשחק על בטוח בע"מ
7. אלקנה ויסנשטרן
8. בתיה רונן
9. מאירה צליכובר
10. אייל ברזלי
11. בוריס פרידמן
12. יוסף מיכאל קבלי
13. פראנסי הדסה אלבז
14. יחזקאל נגר
15. צבי טבצ'ניק
16. רוברט יעקובוב
17. שרה נבון
18. ליאור זהר
19. אורן אריכה
20. טירן רפאל
21. שמעון רוזנברג
22. יהודה אלכסנדר רמתי
23. אביב אברהם שמריהו
24. הודיה שמריהו
25. דן עמיאל
26. כנרת ספיר
27. אליהו שמש
28. משה יחיאל לוי
29. אילן גבעתי
30. אליהו בטש
31. איגור צווט
32. צבי יהודה עופר בנדל
33. אברהם אריה גרוסברד
34. י. ע. ברוש-הובלה בע"מ
35. גנים ושושנים א.ש. בע"מ
36. ניר - טל שרותי הדפסה בע"מ
37. בר מנצור



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 38. קורל חוגי
- 39. רן מנצור
- 40. א. זוהר מניב בע"מ
- 41. ד"ר יואב לייסר כירורגיה פה ולסתות בע"מ
- 42. ישי חדש
- 43. אביעד זכריה לאל
- 44. יוסף וואלפא
- 45. אילן מטלון
- 46. חנה שושנה מטלון
- 47. אסנת טוקר
- 48. אביאל שרגא טוקר
- 49. עמי חי טוקר
- 50. נעמי טוקר
- 51. גלית יונתי
- 52. עמנואל (עמי) יונתי
- 53. גלעד יפת
- 54. א.ו.ה.י.ו. בניה ופיתוח בע"מ
- 55. סלאח סואעד
- 56. זוהר המנורה - בניה והשקעות בע"מ
- 57. אברהם חזן
- 58. אביבה חזן
- 59. רמי חאזנה

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

המשיב:

1

### החלטה

2

3

4 1. בפנינו בקשתם של העוררים, 59 במספר, באמצעות בא כוחם עו"ד משה הר-שמש, לביטול

5 פסק דין שניתן במעמד צד אחד (להלן – **הבקשה לביטול פס"ד**), ביום 15.6.21.

6 הבקשה לביטול פס"ד הוגשה בהתבסס על תקנה 201 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד

7 – 1984 (להלן – **תקנות סד"א הקודמות**).



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 על פי הנטען, ביום 14.6.21 (בבקשה נרשם בטעות 14.9.21 – א.ו.) בשעה 10:21, פנתה ב"כ  
2 המשיב אל ב"כ העוררים וביקשה את הסכמתו לדחות את דיון ההוכחות הקבוע ליום 15.6.21  
3 עקב מצב בריאותי.
- 4 עוד צוין בסעיף 3 לבקשה לביטול פס"ד כי "העוררים הסכימו באופן חברי לבקשה, והבהירו  
5 כי לאור שעת הגשת הבקשה ושעת הדיון, יהיה זה נכון לפעול כאילו שבית משפט תענה [כך  
6 במקור – א.ו.] לבקשה שהוגשה בהסכמה על מנת שלא לפגוע בייצוג של המשיב".
- 7 העוררים הוסיפו וטענו כי בשעה 10:03 ביום 15.6.21 פנתה מזכירות בית המשפט אל העוררים  
8 ומסרה להם כי טרם ניתנה החלטה בבקשה.
- 9 העוררים טוענים כי נודע להם כי בית המשפט דחה את הבקשה וקיים את הדיון ללא נוכחות  
10 העוררים ובלא שנשמעו עדיהם.
- 11 עמדת המשיב הוצגה בסעיף 6 לבקשה לביטול פס"ד ולפיה עמדת המשיב היא כי דין הערר  
12 להידחות לגופו, אך יחד עם זאת לאור הנסיבות ובשל אי התייצבות בא כוח העוררים והעדים  
13 מטעם העוררים לדיון בשל בקשת הדחייה של באת כוח המשיב – אין המשיב מתנגד לבקשה  
14 לביטול פסק הדין.
- 15 **הרקע העובדתי הנדרש:**
- 16 העוררים הגישו את הערר דנן ביום 23.10.2019. העוררים ועוד 71 רוכשים נוספים (סך הכל  
17 126 רוכשים) התקשרו בעסקה ביום 22.2.2018 במסגרתה רכשו יחד עם חברה בשם רפאל  
18 א.ג. יזמות בע"מ (להלן – **חברת רפאל**) את המקרקעין מושא הערר.
- 19 הדיון בערר דנן אוחד עם ערר נוסף שהוגש על ידי חברת טום טק ניהול תעשייתי כחול לבן  
20 בע"מ, אחת הרוכשות בקבוצת הרוכשים (ו"ע 19-07-71307) (להלן – **ערר טום טק**).
- 21 המחלוקת בערר דנן נוגעת לשאלה האם מיסוי העוררים בגין עסקת הרכישה מיום 22.2.2018  
22 הינו כקבוצת רכישה – היינו מיסוי על רכישת יחידה מסחרית מוגמרת (קרקע + עלויות בניה)  
23 – כפי עמדת המשיב, או שמא יש למסותם בגין רכישת קרקע בלבד – כפי עמדת העוררים.
- 24 לחילופין, טענו העוררים בכתב הערר כי גם אם ייקבע כי רכשו את הנכס כקבוצת רכישה הרי  
25 שיש מקום לבצע היוון של עלויות הבנייה ליום המכירה בשל הדחייה הצפויה בקבלת היתר  
26 בניה על הקרקע.



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

6. יש לציין, ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים – כי כל 126 הרוכשים, לרבות העוררים הגישו שומה עצמית למשיב לאחר החתימה על ההסכמים מושא הערר, במסגרתה דיווחו בעצמם על רכישה במסגרת של קבוצת רכישה, על כל המשתמע מכך. עוד ובנוסף יש לציין כי העוררים (כמו גם כל יתר הרוכשים) דיווחו בשומתם העצמית על עלויות הבניה לפי אומדן שלהם (ללא היוון כלשהו). העוררים אף שילמו למשיב את מס הרכישה הנובע משומתם העצמית.
7. המשיב הוציא לעוררים ולחברת רפאל שומות לפי מיטב השפיטה. יצוין, כי חברת רפאל קיבלה אופציה סחירה מבעלי המקרקעין לרכוש את המקרקעין, אופציה שאינה בהתאם לתנאי סעיף 49' לחוק מיסוי מקרקעין, והיא סיחרה 30% מאותה אופציה לידי 126 הרוכשים והעוררים בכללם. חברת רפאל והרוכשים כולל העוררים מימשו את האופציה, רכשו את המקרקעין מהבעלים בהתאם לתנאי האופציה ובמקביל נחתמו ביניהם הסכמי שיתוף.
- 11 המשיב סבר כי יש לראות את חברת רפאל כמי שרכשה את כל המקרקעין בעצמה ומכרה לעוררים 30% מהנכס. עיקר המחלוקת בעניין זה הינה בין המשיב לבין חברת רפאל – מחלוקת שהוגש בגינה ערר נפרד והצדדים לו הגיעו להסדר דיוני אשר קיבל תוקף של פסק דין.
- 15 יובהר אם כן, כי במישור העוררים המחלוקת היחידה שעוררה שומת המשיב היא במישור יום המכירה, זאת ותו לא.
8. אלא שבמסגרת שלב ההשגה חזרו בהם העוררים משומותיהם העצמיות. העוררים טענו בהשגה כי הרכישה לא נעשתה במסגרת של קבוצת רכישה ולחלופין טענו ביחס לאומדן שווי עלויות הבנייה.
- 20 המשיב דחה את טענות העוררים בהחלטתו בהשגה ועל כך הוגש הערר, כאשר עיקר טענות העוררים נסמכות על טיעון בדבר בחינת המהות הכלכלית האמיתית של ההסכמים, תוך שהעוררים מניחים הצידה את האופן בו דיווחו על העסקה.
- 23 לא למותר אף לציין, כי כמחצית מקבוצת הרוכשים – לא הגישו השגה ולא הגישו ערר על שומת המשיב.
9. בישיבת קדם המשפט הראשונה שיקף בית המשפט, מפי יו"ר הוועדה, את הקושי המונח לפתחם של העוררים הן בשל כך שטענותיהם עומדות בסתירה לשומותיהם העצמיות והן בשל כך שההסכמים שנחתמו משקפים התקשרות של קבוצת רכישה.





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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 בהחלטה שניתנה בסיום ישיבת קדם המשפט הראשונה מיום 19.1.2020, נדרשו העוררים  
2 לשקול ולהודיע האם עומדים הם על טענתם בעניין שווי עלויות הבניה וכן נדרשה הודעה האם  
3 קיימת מחלוקת בנושא יום המכירה (לאור העדר המשמעות המיסויית מבחינת העוררים  
4 בנושא זה). במקביל, ולאור המחלוקת שניטשה בין הצדדים – נקבע הערר לשמיעת ראיות  
5 ונקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית.
- 6 10. ביום 27.1.20 התבקשה ארכה של שבוע ימים עד ליום 6.2.20, להגשת ההודעה האמורה  
7 והבקשה נענתה. על אף ההחלטה האמורה והמועד המוארך שנקבע להגשת הודעה מטעם  
8 העוררים – לא הוגשה כל הודעה כאמור. לאחר שניתנו שתי החלטות בעניין אי הגשת ההודעה  
9 – ניתנה החלטה המורה לבאי כוח הצדדים להתייצב לדיון ביום 1.3.20.
- 10 11. ביום 28.2.20 הוגשה בקשה מטעם העוררים לדחיית מועד הדיון בשל דיון מקביל. בהחלטה  
11 שניתנה באותו יום, 28.2.20 – נדחתה הבקשה, תוך שצוין כי הצדדים התעלמו משתי החלטות  
12 קודמות שניתנו בעניין ההודעה שהיה עליהם להגיש לתיק בית המשפט, ועל כן נדרשו הצדדים  
13 להתכבד ולהגיע לדיון.
- 14 12. לדיון ביום 1.3.20 התייצבו רק ב"כ טום טק ובאת כוח המשיב. ב"כ העוררים בערר דגן – לא  
15 התייצב על אף ההחלטה שניתנה ביום 28.2.20 אשר דחתה את הבקשה לדחיית הדיון.
- 16 16 בסיום הדיון מאותו יום ניתנה החלטה המשקפת את מורת רוחו של בית המשפט מהתנהלות  
17 הצדדים, ובמיוחד מעשיית הדין העצמית של העוררים שלא התייצבו לדיון על אף שבקשת  
18 הדחייה שהוגשה על ידם – נדחתה. הצדדים חויבו בהוצאות לאוצר המדינה בסך 2,500 ₪  
19 לכל צד.
- 20 13. בין לבין הוארכו מועדי הגשת תצהירי העדות הראשית מטעם הצדדים, בין אם בשל תקופת  
21 משבר הקורונה ובין אם בשל טעמים אישיים של הצדדים או של באי כוחם. בסופו של דבר  
22 נקבע מועד ההוכחות ליום 15.6.21.
- 23 עוד יצוין כי ביום 18.5.21 הוגשה על ידי העוררים בקשה נוספת לדחיית מועד ההוכחות – וזו  
24 נדחתה על ידי בית המשפט.
- 25 14. בבוקר יום 15.6.21 – הוא יום דיון ההוכחות שנקבע בערר זה כמו גם בערר טום טק, הוגשה  
26 על ידי המשיב "בקשה לדחיית מועד דיון" – קרי דיון ההוכחות שהיה קבוע לשעה 09:30.



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 הבקשה שהוגשה היתה לוקה בחסר – חלקים שלמים בבקשה היו חסרים והושארו ללא
- 2 פרטים – ראו למשל סעיף 1 לבקשה – בו הושאר חלל ריק בלא נימוק באשר לבקשת הדחייה,
- 3 וכן ראו סעיפים 3 ו-4 לאותה בקשה.
- 4 בשלב כלשהו של בוקר יום הדיון הוגשה בקשה נוספת על ידי המשיב "בקשה דחופה בהסכמה
- 5 לדחיית מועד דיון". בבקשה זו נטען כי באת כוח המשיב חולה וסובלת מחום ושיעול. עוד צוין
- 6 כי ניתנה הסכמת בא כוח העוררים ובא כוח טום טק.
- 7 את שתי הבקשות ראתה וועדת הערר רק לאחר שהתכנסה לצורך קיום הדיון. לא ניתנה
- 8 החלטה בבקשות אלו על ידי הוועדה טרם הדיון.
- 9 לדיון ביום 15.6.21 התייצב בא כוח טום טק והעד מטעמה וכן התייצבה פרקליטה מחליפה
- 10 מטעמו של המשיב כמו גם העד מטעם המשיב.
- 11 **העוררים ובא כוחם כמו גם העדים מטעמם – לא התייצבו לדיון, וזאת על אף שלא ניתנה כל**
- 12 **החלטה המבטלת או דוחה את דיון ההוכחות שנקבע לאותו יום.**
- 13 הבקשה לדחיית מועד ההוכחות נדחתה בהחלטה שניתנה על ידי הוועדה בפתח הדיון. הובהר
- 14 בהחלטה כי לא ניתן להגיש בקשה שכזו באופן שהוגשה, ועוד בעיתוי שהוגשה - בבוקר יום
- 15 הדיון ולאחר שהוועדה נערכה לדיון. משהתייצבה פרקליטה מחליפה לדיון – הוחלט על קיום
- 16 דיון ההוכחות.
- 17 נוכח העובדה כי העוררים, בא כוחם ועדיהם לא התייצבו לדיון וזאת על אף שלא ניתנה כל
- 18 החלטה המבטלת או דוחה את דיון ההוכחות – ניתן פסק דין על ידי הוועדה לפיו נדחה הערר
- 19 והעוררים חויבו בהוצאות לטובת אוצר המדינה בסך של 15,000 ₪.
- 20 הדיון שהתקיים לאחר מכן – נגע אך ורק לערר טום טק.
- 21 מכאן – לבקשה לביטול פס"ד שהוגשה על ידי העוררים ביום 22.6.21.
- 22 **דיון והכרעה:**
- 23 העוררים מבססים את הבקשה לביטול פס"ד על הוראות תקנה 201 לתקנות סד"א הקודמות
- 24 (תקנה זו קובעת הוראה זהה כמעט לחלוטין להוראת תקנה 131 לתקנות סדר הדין האזרחי
- 25 תשע"ט – 2018 (להלן – **תקנות סד"א החדשות**)).



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 22. הלכה היא כי פסק דין שניתן במעמד צד אחד ניתן לביטול על פי אחת משתי עילות: האחת, 1  
2 ביטול מחובת הצדק, וזאת כאשר נפל בהליך פגם דיוני היורד לשורשו, כגון פגם בהמצאה  
3 אשר מנע מבעל דין להתייצב או להגיש את כתב טענותיו.
- 4 העילה השנייה, הרלבנטית לענייננו, היא ביטול לפי שיקול דעתו של בית המשפט - במצבים  
5 שבהם לא נפל פגם בהליך, אולם בית המשפט מתבקש להורות על ביטול פסק הדין בשל  
6 נסיבות אחרות [רע"א 4085/14 ראובן רוברט דוכנוב נ' אור עידו החזקות בע"מ, בפס' 13-14  
7 (9.7.2014); רע"א 2158/15 עיסא נגד סרסור; רע"א 5736/15 דורון עובד נ' פקיד שומה  
8 טבריה].
- 9 23. כעולה מן העובדות הברורות ושאינן שנויות במחלוקת, במקרה הנדון מדובר בבקשה לביטול  
10 פסק דין על-פי שיקול דעת בית המשפט, שכן העוררים לא התייצבו לדיון ההוכחות שהיה  
11 קבוע בערר זה ליום 15.6.21, על אף שידעו על מועד הדיון ועל אף שלא ניתנה כל החלטה  
12 המבטלת או דוחה את הדיון.
- 13 24. במצב דברים זה, וכאשר מדובר בפסק דין אשר ניתן מחמת אי-התייצבות, יש לבחון בראש  
14 ובראשונה, את הסיבה לאי התייצבותו של בעל הדין.
- 15 במסגרת זו יש להבחין בין מקרים שבהם אי-ההתייצבות נבעה מטעות, אי-הבנה או היסח  
16 הדעת לבין מקרים שבהם אי-ההתייצבות נבעה מזלזול בבית המשפט, וללא סיבה ברורה  
17 [רע"א 1838/16 החבובות חנות הצעצועים של בע"מ נ' מזינת ישראל פקיד שומה פתח  
18 תקווה, בפסקה 13 (09.05.2016); ע"א 2201/07 צפרייר חונינסקי נ' אטלנטיס מולטימדיה  
19 בע"מ, בפסקה 15 (02.02.2009)].
- 20 25. שיקול נוסף אותו נדרש בית המשפט להביא במסגרת שיקוליו הוא סיכויי הצלחת ההליך, שכן  
21 אין טעם להורות על ביטול פסק הדין, אם התוצאה צפויה להיות זהה [בר"מ 1662/11  
22 גברמדהין דסלאם בירה נ' משרד הפנים, בפסקה 22 (01.09.2011)].
- 23 26. מלבד שני שיקולים אלו, "שיקול-על" נוסף החולש על הליך בחינת הבקשה לביטול פסק דין –  
24 הוא הזכות החוקתית לגישה לערכאות. במסגרת שיקול זה, בית המשפט נדרש להתחשב  
25 במכלול נסיבות המקרה, תוך כדי ביצוע איזון ראוי בין זכות הגישה לערכאות, לבין האינטרס  
26 הציבורי וזכותו של בעל הדין שכנגד לסופיות הדיון.
- 27 בתוך כך, יש לקחת בחשבון גם את התנהגות המבקש במסגרת הגשת בקשתו, ובכלל זה את  
28 מחדלו, תום ליבו ואת מידת הזלזול שהפגין לגורל ההליך.



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 על פי רוב יבחן תחילה בית המשפט את התנאי של סיכויי התביעה/ההגנה ככל שפסק הדין  
2 יבוטל, ורק לאחר מכן תיבחן הסיבה לאי ההתייצבות לדין. עם זאת, ייתכנו מקרים בהם  
3 יימצא כי התנהלותו של בעל הדין מאפילה על בחינת סיכויי תביעתו/הגנתו [רע"א 4405/15  
4 **MARINA FOR GENERAL נ' SHAHEEN LIL MANTOGAL AK GHIZIEH**  
5 **TRADING**; רע"א 6905/11 פסי גולדברג בפשט"ר נ' זהבה רובנר].
- 6 28. במקרה דנן, וכאמור לעיל – העוררים מבקשים את ביטולו של פסק הדין מיום 15.6.21, וזאת  
7 מאחר והניחו בערבו של יום 14.6.21, לאחר פניית ב"כ המשיב, כי הבקשה לדחיית מועד  
8 ההוכחות שביקש המשיב להגיש – תעתר על ידי וועדת הערר.
- 9 29. אלא שלא ניתן לקבל טענה זו מפי העוררים. ראשית, לא ברור כלל מדוע הניחו העוררים כי  
10 וועדת הערר תהא מחוייבת לקבל בקשת דחייה שכזו, אשר למעשה הובאה בפניה רק מספר  
11 דקות טרם תחילת דיון ההוכחות.
- 12 שנית ועיקר, דיון ההוכחות היה קבוע לשעה 09:30 בבוקר יום 15.6.21. משלא ניתנה החלטה  
13 על ידי ועדת הערר טרם שעת הדיון – חובה היה על העוררים להתייצב לדיון ההוכחות בהעדר  
14 החלטה המבטלת או דוחה את מועד ההוכחות בערר.
- 15 משלא ניתנה החלטה בבקשה לדחיית מועד הדיון שהוגשה על ידי המשיב – לא יכולים היו  
16 העוררים לעשות דין לעצמם ולהניח הנחות כאלה ואחרות – ולא להתייצב לדיון.
- 17 30. העוררים בחרו במועד שלא להתייצב לדיון ההוכחות – הגם שלא ניתנה החלטה המאפשרת  
18 את אי התייצבותם.
- 19 יודגש, כי בניגוד להתנהלותם של העוררים – לדיון ההוכחות התייצבה פרקליטה מחליפה  
20 מטעם המשיב כמו גם העד מטעם המשיב וכן התייצב ב"כ טום טק והעד מטעמה – כל זאת  
21 בשל כך שלא ניתנה החלטה הדוחה את הדיון.
- 22 31. רק העוררים בחרו לעשות דין לעצמם ולא להגיע לדיון, הגם שלא ניתנה כאמור החלטה  
23 המאפשרת את אי-הגעתם, תוך זלזול מופגן בוועדת הערר ובהחלטותיה.
- 24 לא למותר לציין, כי אין זו הפעם הראשונה בערר דנן שהעוררים מתנהלים באופן מזלזל  
25 בוועדת הערר. כפי שצויין לעיל, ולא בכדי, העוררים התעלמו מהחלטות שניתנו על ידי יו"ר  
26 הוועדה בישיבת קדם המשפט הראשונה, אשר נועדו לייעל את הדיון.





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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 העוררים לא הגישו את ההודעה שנדרשו להגיש בשאלה אם עומדים הם על טענותיהם בנושא  
2 יום המכירה ובעיקר בנושא השווי המוערך של עלויות הבניה. העוררים התעלמו משתי  
3 החלטות של יו"ר הוועדה ואם לא די בכך – הרי שמשנקבע מועד לדיון ביום 1.3.20, נוכח אי-  
4 הגשת ההודעה, התעלמו העוררים מהחלטה שדחתה בקשה לדחיית מועד הדיון ושוב עשו דין  
5 לעצמם ולא התייצבו לאותו דיון.
- 6 32. במסגרת הבקשה לביטול פס"ד אין בפי העוררים כל נימוק לכך שבחרו שלא להגיע לדיון  
7 ההוכחות, אף כי לא ניתנה כל החלטה המבטלת או דוחה את הדיון.
- 8 נימוק לפיו ערב קודם הניחו כבר העוררים כי בקשת הדחייה תתקבל – לאו נימוק הוא.
- 9 יתר על כן, ברור היה לעוררים כי וועדת הערר לא תראה את בקשת הדחייה אלא בבוקר הדיון  
10 ושוב - בהעדר החלטה, לא יכולים היו העוררים לפטור את עצמם מהדיון. נוכח שעת הדיון  
11 ומשנוכחו כי לא ניתנה החלטה – היה על העוררים להתייצב לדיון וזאת לא עשו.
- 12 33. יתרה מזו, העוררים כלל אינם מעלים במסגרת הבקשה לביטול פס"ד כל טענה בעניין סיכויי  
13 הערר. די בכך, כדי לדחות את הבקשה לביטול פס"ד.
- 14 בבחינת למעלה מן הצורך ייאמר, כי כפי שכבר שיקפה הוועדה, מפי יו"ר הוועדה, בישיבת  
15 קדם המשפט הראשונה בערר – סיכויי הערר להתקבל הינם נמוכים. העוררים מעלים בערר  
16 דן טענות שאין להן אח ורע ואין להן כל אחיזה לא בחוק ולא בפסיקה.
- 17 העוררים מבקשים למעשה כי וועדת הערר תתעלם מהצהרותיהם במסגרת השומה העצמית  
18 שהגישו למשיב – הצהרות בדבר היות הרכישה במסגרת קבוצת רכישה כמשמעותה בחוק  
19 מיסוי מקרקעין, כמו גם הצהרותיהם בעניין השווי המוערך של עלויות הבניה. **זאת לא ניתן**  
20 **לקבל.**
- 21 34. העוררים לא הגישו בקשה לתיקון השומה העצמית שהגישו. במצב דברים זה – שומתם  
22 העצמית בעינה עומדת. אי הגשת בקשה לתיקון שומה – אינה עניין טכני אלא עניין מהותי.  
23 במסגרת בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין יש לטעון בבירור ובפירוט  
24 מהי העילה, מבין שלוש החלופות המופיעות בסעיף 85, בגינה מבוקש תיקון השומה. העוררים  
25 לא העלו כל טענה שכזו. במהלך ישיבת קדם המשפט נטען באופן רפה כי באי כוחם הקודמים  
26 של העוררים, אשר הגישו עבורם את השומות העצמיות למשיב – משרד גרוס חודק  
27 קליהנדרלר הלוי ושות' – טעו. כך נטען בעלמא. טענה שכזו קשה לקבל, לא כל שכן שעה שלא  
28 מצאה כל ביטוי לא בכתב הערר ואף לא בתצהירי העדות הראשית מטעם העוררים.



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

35. העוררים נקטו בדרך הילוך של העלאת טענות בניגוד למוצהר על ידם וזאת במסגרת השגה שהוגשה על ידם כנגד השומה לפי מיטב השפיטה שהוציא המשיב. יודגש, כי שומת המשיב בשלב א' לא סתרה את המוצהר בעניין היות העוררים חברי קבוצת רכישה ואף לא סתרה את המוצהר בנושא אומדן שווי עלויות הבניה.
- 5 הוראת סעיף 87 לחוק מיסוי מקרקעין העוסקת ב"השגה" מאפשרת לאדם לחלוק על השומה שהוציא לו המשיב. סעיף זה אינו מאפשר העלאת טענות בהשגה שאינן במחלוקת בשומה שהוציא המשיב. העוררים עשו שימוש שלא כדין הן בהשגה שהוגשה על ידם והן בערר דנן לצורך העלאת טענות בסתירה למוצהר על ידם בשומתם העצמית. אין ספק כי לא ניתן לאמץ ולהכשיר התנהלות שכזו.
36. יתר על כן, גם בחינת מכלול ההסכמים שנחתמו על ידי העוררים, כמו גם יתר חברי קבוצת הרכישה וחברת רפאל – יש בהם כדי להוביל למסקנה כי מדובר בקבוצת רכישה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין. ועוד נוסף, כי לא ניתן אף לקבל מצב דברים לפיו למעלה ממחצית הרוכשים בקבוצת הרכישה לא הגישו השגה או ערר ושומותיהם העצמיות בהן הצהירו כי רכשו את הנכס במסגרת קבוצת רכישה, כמו גם אומדן שווי עלויות הבניה שהוצהר עלידם – נותרו בעינן.
37. נוסף אף ונציין, כי המשיב עצמו סבור כי יש לדחות את הערר לגופו של עניין, ומעמדה זו עולה, מניה וביה, כי המשיב סבור כי סיכויי הערר להתקבל קלושים, ואילו העוררים לא העלו כל טענה נגדית בעניין זה.
38. כעת נותר רק לדון במשמעות שיש לייחס, ככל שיש לייחס, להסכמתו המסוייגת של המשיב, כפי שהובעה בסעיף 6, לבקשה לביטול פס"ד.
- המשיב, כאמור, סבור כי יש לדחות את הערר לגופו, ועם זאת, בשל כך שנסיונות אי ההתייצבות לדיון של ב"כ העוררים ועדי העוררים קשורים במחלטה הפתאומית של ב"כ המשיב – אינו מתנגד לביטול פסק הדין.
39. **דעתנו שונה.**
- משהביע המשיב עמדתו כי אין בסיס ענייני לערר וסיכוייו קלושים, משלא טענו העוררים דבר וחצי דבר בעניין סיכויי הערר להתקבל, ומשחזרנו ושנינו ואף הבהרנו כי למעשה סיכויי הערר נמוכים - נשמט היסוד לבקשה לביטול פסק הדין.



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

ו"ע 19-10-35301 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 יתר על כן, כפי שהודגש לעיל – העוררים לא הציגו כל נימוק שיש בו ממש מדוע רק הם, בניגוד  
2 לכל יתר בעלי הדין, לא התייצבו לדיון ההוכחות בהעדר החלטה המבטלת או דוחה את הדיון.  
3 לא ניתן הסבר מדוע העוררים לבדם הניחו הנחות, על דעת עצמם, תוך זלזול בוטה בוועדת  
4 הערר, בעוד יתר בעלי הדין פעלו בהתאם לדיון ומתוך כבוד לבית המשפט והתייצבו לדיון.
- 5 יודגש, כי תחושת אי הנוחות הקולגיאלית של ב"כ המשיב בשל השתלשלות העניינים – אינה  
6 עילה מספקת לקבלת הבקשה לביטול פסק דין. לא באת כוח המשיב היא זו ש"פטרה" את  
7 העוררים מהתייצב לדיון. התנהגותם המזלזלת של העוררים היא זו שהובילה אותם לאי  
8 התייצבות לדיון. התנהלות מזלזלת זו היא המובילה בהתאמה לדחיית הבקשה לביטול פס"ד.
- 9 נוסף כי תקנות סד"א החדשות אמנם טרם הוחלו על ניהול עררי מיסוי מקרקעין, אך אין  
40. ספק כי רוח הרפורמה בסדרי הדין האזרחי על פי התקנות החדשות - שורה על הכל, לרבות  
10 גם על עררי מיסוי מקרקעין. לא למותר גם לציין, כי קיימת כבר טיוטת תקנות מיסוי  
11 מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר)(תיקון) התשפ"א – 2021 המחילה את חלק א' לתקנות  
12 סד"א החדשות ועקרונות היסוד שבו, על עררי מיסוי מקרקעין.  
13
- 14 אחד מעקרונות היסוד בסדרי הדין החדשים הוא כי בית המשפט הוא האחראי על ניהול  
15 ההליך השיפוטי, ותפקידו להגשים את מטרות התקנות. במקביל קיימת גם חובה על בעלי  
16 הדין לנהוג בתום לב ובהגינות דיונית ולסייע לבית המשפט בתפקידו.
- 17 קיומה של הסכמה, או הסכמה מסוייגת, של בעל דין לבקשתו של בעל דין אחר – אינה שוללת  
41. מבית המשפט את שיקול הדעת במתן ההחלטה בבקשה המונחת בפניו ואינה מחייבת את בית  
18 המשפט להיעתר לבקשה, אך בשל כך שלא הובעה התנגדות לה. נוסף אף ונציין, כי המקרה  
19 הנדון מצדיק ואף מחייב הפעלת שיקול דעת שאינו תלוי בעמדת המשיב, שאם לא ייעשה  
20 שימוש בשיקול הדעת בנסיבות הנדונות כאן – ספק אימתי נכון יהיה לעשות בו שימוש.  
21
- 22 על כן, עמדתנו היא כי הסכמתו המסוייגת של המשיב לביטול פסק הדין – אינה מחייבת את  
23 וועדת הערר.
- 24 אילו סברנו כי סיכויי הערר להתקבל הינם גבוהים (ואיננו סבורים כך) – היתה להסכמתו של  
25 המשיב משקל משמעותי יותר, ונטייתנו היתה גדולה יותר ליתן משקל נמוך יותר לסיבת אי  
26 ההתייצבות לדיון. אולם, מקום בו קבענו כי סיכויי הערר נמוכים ואף המשיב סבור כך –  
27 איננו מוצאים מקום להיעתר לבקשה לביטול פס"ד רק בשל כך שהמשיב הסכים באופן מסוייג  
28 לבקשה, לא כל שכן שעה שאי ההתייצבות לדיון נבעה מזלזול מופגן, חוזר ונשנה בוועדת  
29 הערר.



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

ו"ע 35301-10-19 רוטנברג ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1 42. סוף דבר –

2 הבקשה לביטול פסק הדין – נדחית.

3 סברנו כי בנסיבות העניין ניתן להסתפק בהוצאות לאוצר המדינה שפסקנו נגד העוררים בפסק  
4 הדין שדחה את הערר.

5

6 המזכירות תשלח החלטה זו לבאי כוח הצדדים.

7

8 ניתנה היום, ט"ו תמוז תשפ"א, 25 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

9

אבי שרם  
חבר ועדה

אהובה סימון, עו"ד  
חברת ועדה

אורית וינשטיין, שופטת  
יו"ר הוועדה

10

