



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

בפני כב' השופטת אורית וינשטיין

העורר: משה קריימן, דרכון (ארה"ב) מס' 552549148
ע"י ב"כ עוה"ד אוהד כהן ואח'

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
ע"י פרקליטות מחוז חיפה (אזרחי) ע"י ב"כ עו"ד למא שקור

החלטה

1

2

פתח דבר:

3 במסגרת סיכומי טענותיו בכתב של העורר, המבקש בבקשה מושא החלטה זו, מר משה קריימן (להלן
4 – המבקש), אשר הוגשו לתיק בית המשפט ביום 19.1.22, הועלו על ידי המבקש טענות כלפי המותב
5 דן בגין הערות שהוערו והמלצות שהומלצו למבקש במהלך דיון ההוכחות בערר זה מיום 19.10.21.

6 ביום 21.1.22 ניתנה החלטה לפיה נדרש המבקש להבהיר האם בפיו טענת פסלות כלפי המותב דן,
7 שאם כן – יש להכריע בטענה שכזו טרם ההכרעה בערר.

8 ביום 25.1.22 הגיש המבקש "תגובה להחלטה מיום 21.1.22", במסגרתה טען כי המותב הביע דעתו על
9 הערר טרם שמיעת הראיות וגם במהלך דיון ההוכחות, וכי המותב קיצר את חקירתו הנגדית של ב"כ
10 המבקש ועל כן המבקש טוען לפסלות המותב ודורש כי ההכרעה בערר תועבר למותב אחר.

11 בהחלטה שניתנה ביום 25.1.22 נתבקשה תגובת המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – המשיב)
12 לטענת הפסלות כמות שהועלתה על ידי המבקש. תגובתו של המשיב לטענת הפסלות הוגשה ביום
13 8.2.22. המשיב טען כי סבור כי אין מקום להיעתר לבקשת הפסלות מאחר וזו הוגשה בשיהוי ניכר
14 ומשמעותי, שכן המלצה למבקש לשקול עמדתו בערר נאמרה כבר בשלב קדם המשפט. כמו כן, נטען
15 כי הבקשה לאקונית ואינה מגלה עילה. הבקשה נשענת על תחושתו הסובייקטיבית של המבקש, מבלי
16 לבסס תשתית עובדתית ראויה המצביעה על חשש למשוא פנים. המשיב הוסיף כי אין פסול בכך
17 שהמותב משקף הסיכונים והסיכויים בערר, ואין בכך כדי גיבוש דעה מוגמרת המקימה עילה לפסלות
18 השופט. משהודה המבקש בעצמו בחקירתו הנגדית כי השווי המוצהר נמוך מהתמורה שהתקבלה
19 בפועל – הרי שלא בכדי שיקף המותב את הקושי שבעמדת המבקש ואת סיכווי הערר הנמוכים.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

1 עוד טען המשיב כי טענות המבקש באשר להפסקת חקירתה של עדת המשיב, גבי לוסקי על-ידי המותב
2 אינן נכונות, שכן עיון בפרוטוקול הדיון מלמד, כי חקירתה הופסקה ביוזמת ב"כ המבקש בלבד.
3 בהחלטה מיום 10.2.22 ניתנה זכות תשובה למבקש לתגובת המשיב עד ליום 17.2.22 – אך המבקש לא
4 הגיש תשובה עד למועד שנקבע ואף לא עד מתן החלטה זו.

5 **הרקע העובדתי הנדרש:**

- 6 1. המבקש הגיש ביום 20.3.19 את הערר שבכותרת בגין החלטת המשיב בהשגה מיום 19.2.19.
7 בבסיס הערר עומדת עסקת מכר מיום 26.5.2014 במסגרתה מכר המבקש למר רועי קרמן נכס
8 מקרקעין בשטח של 7,131 מ"ר, בגוש 16714 חלקה 16 בבלפוריה (להלן – **הנכס**). המבקש
9 הצהיר כי שווי המכירה של הנכס הוא 700,000 ₪. המשיב לא קיבל את השווי המוצהר מאחר
10 ולעמדתו הינו נמוך משמעותית משווי השוק ועל כן הוציא למבקש שומה בה נקבע שווי
11 המכירה לפי מיטב השפיטה על סך של 3,000,000 ₪.
- 12 2. עקב טעות שהתגלתה למשיב בעניין שווי הרכישה שיוחס למכירה משנת 1996 (בה רכש
13 המבקש את הנכס) תוקנה השומה לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג
14 – 1963 (להלן – **החוק**). על החלטה זו הגיש המבקש השגה לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק,
15 המשיב דחה את השגתו בשל כך והוגש ערר על ידי המבקש (ו"ע 17-11-27003) במסגרתו
16 הוסכם כי הדיון יוחזר לשלב ההשגה. על החלטת המשיב בהשגה החוזרת – הוגש הערר דנן.
- 17 3. המשיב לא קיבל את השווי המוצהר והעמיד את שווי המכירה על סך של 3 מיליון ₪.
18 המבקש טען בערר כי בעניינו יש להחיל את החרג לכלל שווי השוק – הוא שווי התמורה
19 החוזית, וזאת מאחר ולטענתו מכר את הנכס בשווי המוצהר בתום לב, בהסתמך על שווי
20 שנקבע בעסקה דומה בחלקה סמוכה ולמעשה רומה על-ידי הרוכשים.
- 21 המשיב טען בכתב התשובה כי המבקש רכש את הנכס בשנת 1996 תמורת סך של 832,260 ₪
22 ועל כן ברור כי שווי המכירה בעסקה נשוא הערר, בחלוף 18 שנה אינו יכול להיות נמוך יותר
23 משווי הרכישה. עוד טען משיב כי לא ברור כלל על איזו עסקה בחלקה סמוכה הסתמך
24 המבקש, שכן קביעת המשיב את שווי המכירה נסמכה על עסקה להשוואה מחלקה סמוכה
25 בה נמכר נכס דומה בשנת 2013 תמורת סך של 2.750 מיליון ₪. המשיב טען כי לאורך השנים
26 היתה עלייה במחירי הנדל"ן ועל כן השווי שנקבע על ידו הינו שווי השוק הנכון ומשקף את
27 הסכום שניתן היה לצפות לו במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

4. ביום 21.5.19 התקיימה ישיבת קדם משפט ראשונה בתיק. במסגרת דיון זה שיקף המותב למבקש את הקושי בטענותיו בערר, לאור הפער הגדול בין התמורה החוזית לשווי השוק ובהעדר חוות שמאית מצד המבקש. משעמד המבקש על ניהול הערר עד תום, נקבע מועד לשמיעת ראיות ליום 10.10.19 ונקבע מועד להגשת תצהירי עדות ראשית על ידי הצדדים.
5. דיון ההוכחות בערר זה נדחה פעמים רבות החל מחודש אוקטובר 2019, בשל בקשות חוזרות ונשנות של המבקש, אשר טען כי הוא מתגורר בארה"ב ומצבו הרפואי מקשה עליו לטוס, ולאחר מכן נתבקשו דחיות בשל מגבלות משבר הקורונה.
6. דיון ההוכחות התקיים בסופו של דבר ביום 19.10.21, ונשמעו עדויות המבקש והמצהיר מטעמו, עו"ד ישראל ענדען. במסגרת דיון זה התברר, כי המבקש קיבל בפועל תמורה העולה על השווי המוצהר על-ידו, אשר כללה בין היתר תשלומים נוספים ששילמו הרוכשים במקום המבקש. יצוין, כי המבקש לא הגיש כלל חוות דעת שמאית מטעמו, ואילו מטעם המשיב הוגשה חוות דעת שמאית של השמאי מר אילן בוחניק, לצורך ביסוס קביעת המשיב את שווי המכירה.
7. במהלך דיון ההוכחות, שיקף המותב מספר פעמים בפני המבקש ובא כוחו את הקושי שבעמדתו בערר, והמליץ למבקש לשקול את ניהול הערר. פרוטוקול הדיון משקף את הדברים שנאמרו לעל ידי המותב למבקש. עם זאת, המבקש חזר ועמד על ניהול הערר עד תום ולפיכך נחקרו המבקש והעד מטעמו בחקירה נגדית וכן נחקרה עדת המשיב. המותב אף העיר לב"כ המבקש על שאלות שהופנו לעדת המשיב שלא היו רלבנטיות ולא תרמו לביסוס הטענות בערר. ב"כ המבקש ויתר על חקירתו של השמאי מטעם המשיב. בסיום הדיון – ניתן צו לסיכומים.
8. כאמור לעיל, במסגרת סיכומיו העלה המבקש טענה לפסלות המותב.

מכאן ההחלטה.

דיון והכרעה:

9. המסגרת הנורמטיבית, המסדירה את העילות לפסלות שופט, מצויה בסעיף 77א לחוק בתי המשפט, [נוסח משולב] התשמ"ד – 1984 (להלן – **חוק בתי המשפט**) הקובע כדלקמן:
- 25 **”(א) שופט לא ישב בדין אם מצא, מיזמתו או לבקשת בעל דין, כי קיימות נסיבות**
26 **שיש בהן כדי ליצור חשש ממשי למשוא פנים בניהול המשפט. ...**
- 27 **”(ב) נטענה טענת פסלות נגד שופט, יחליט בה אותו שופט לאתגר ולפני שיתן**
28 **כל החלטה אחרת. ”**





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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

10. לב ליבה של העילה לפסלות שופט שבסעיף 77 לחוק בתי המשפט הוא החשש מפני משוא פנים של השופט היושב בדין. בקשה לפסלות שופט בשל טענה כאמור אינה עניין של מה בכך, ועליה להיות מוגשת במלוא הרצינות, כאשר בבסיסה עומדות טענות מהותיות המקימות חשש ממשי למשוא פנים.
11. על המבקש את פסילתו של שופט להניח תשתית עובדתית אובייקטיבית ומשמעותית, אשר אינה עולה כדי תחושות והשערות גרידא, ואינה מושתתת רק על תחושתו הסובייקטיבית של המבקש. תשתית זו צריכה להצביע על אפשרות ממשית מסתברת לקיומו של משוא פנים
- ראו: ע"א 10064/08 עו"ד יגאל גיל נ' נעמי גל, בפסקה 4 (18.12.2008); ע"א 3214/12 דליה גורן נ' פריאל פאר, בפסקה 5 (3.6.2012) (להלן – עניין דליה גורן); ב"ש 48/75 רחמים ידיד נ' מדינת ישראל, כט(2) 375, 382 (1975); בג"צ 2148/94 אמנון גלברט נ' נשיא בית המשפט העליון ויושב-ראש ועדת החקירה לבדיקת אירוע הטבח בחברון, השופט מאיר שמגר, מח(3) 573 בפסקה 8 לפסק-דינו של כב' השופט זמיר (1994); ת"א (מחוזי מרכז) 10870-12-08 פסי גולדנברג נ' זהבה רובנר, בפסקה 3 (3.6.2010).
- עוד ראו לעניין זה בש"א (מחוזי ירושלים) 5013/08 טמבור בע"מ נ' פרלשטיין שלמה, בפסקה 6 (11.12.2008):
16. **"...הלכה פסוקה היא, כי אין די בתחושה סובייקטיבית כדי לבסס עילת פסלות,**
17. **אלא על העותר לפסילת שופט מלישב בדין, להניח תשתית ראייתית אובייקטיבית,**
18. **ממנה ניתן יהא להסיק כי דעתו של השופט ננעלה וכי לא יתאפשר לו לשפוט משפט**
19. **צדק..."**
20.
12. מן הכלל אל הפרט: במקרה שלפנינו, טענות המבקש לפסלות המותב מתמקדות בכך שוועדת הערר, באמצעות יו"ר הוועדה, המליצה למבקש לשקול את ניהול הערר, וכן נטען (ככל שניתן לומר כי היתה טענה ממשית שכזו) כנגד הערות המותב בעניין הרלבנטיות של השאלות שנשאלה עדת המשיב בחקירתה הנגדית. המבקש, אמירות אלו מעידות כי הוועדה הכריעה עוד בטרם התנהל דיון ההוכחות לגבי גורל הערר.
13. דין בקשת הפסלות – להידחות.
- כאמור, המבקש לא הגיש בקשת לפסלות שופט מנומקת ומפורטת, אלא טענתו השתמעה מתוך סיכומי טענותיו בערר, בלא שביאר מהו המסד העובדתי והמשפטי לביסוס טענת הפסלות.





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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 יתר על כן, עיתוי העלאתה של טענת הפסלות אינו עולה בקנה אחד עם הוראות תקנה 2471ב
2 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, שהיו בתוקף במועד הגשת הערר, וכן עומד בניגוד
3 לתקנה 173 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 ולתקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין
4 (סדרי הדין בפני ועדות הערר), התשכ"ה-1965, אשר קובעות כי בקשה לפסלות שופט יש
5 להגיש מיד לאחר שנודע לבעל הדין על עילת הפסלות, ולפני כל טענה אחרת.
- 6 14. נוכח העובדה כי בית המשפט שיקף למבקש את הסיכונים והסיכויים של טענותיו בערר עוד
7 למן ישיבת קדם המשפט מיום 21.5.19, והמליץ למבקש לשקול את המשך ניהולו של הערר,
8 הרי שהיה על המבקש להגיש את בקשת הפסלות במהלך ישיבת קדם המשפט או לכל היותר
9 מיד לאחר תום ישיבת קדם המשפט. משלא עשה כן, הרי שטענת הפסלות הועלתה בשיהוי
10 ניכר, אשר כשלעצמו, מצדיק את דחייתה [ע"א 8190/21 אבירם דהרי נ' דרור לדרמן
11 בפסקה 10].
- 12 15. זאת ועוד, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, כלל מושרש הוא בהלכה הפסוקה, כי הבעת דעה על
13 ידי המותב היושב בדין אודות סיכוייו או מידת הצלחתו של בעל דין להוכיח טענתו, אין בה
14 כדי לבסס כי בית המשפט גמר אומר בליבו בדבר תוצאותיו של ההליך [עניין דליה גורן, בפס'
15 5; בע"א 3196/06 מלחם אקרם נ' ועדת הקבלה לפקולטה לרפואה - האוניברסיטה העברית
16 בירושלים, בעמ' 3 (14.6.06); ע"א 3110/14 אהרון גינזברג נ' קרן קיימת לישראל, בפס' 8
17 (19.5.2014)].
- 18 כך הם פני הדברים גם ביחס להערות בית המשפט באשר לקשיים המונחים לפתחו של בעל
19 דין - אין בכל אלה כדי להעיד כי המותב אינו שומע את המבקש בנפש חפצה ואין בכך כדי
20 להקים עילת פסלות [עניין טמבור, בפס' 9; ע"פ 3007/05 אלון כהן נ' מדינת ישראל, בפס' 7
21 (19.4.2005); ע"א 4451/14 עו"ד איתן ארז מפרק קלרין טבריה חברה לבניין בע"מ (בפירוק)
22 נ' עו"ד עמית לדרמן - בתפקידו כמפרק חברת א.צ.ט תיירות ונופש בע"מ (בפירוק), בפס'
23 11 (30.6.2014)].
- 24 16. כפי שפורט לעיל, למן ישיבת קדם המשפט, שיקפה יו"ר הוועדה למבקש, כי הפער העצום בין
25 התמורה החוזית לשווי השוק של הנכס מציב קושי ממשי לקבל את טענות העורר. עוד הובהר
26 כי מאחר והמבקש בחר שלא לנקוט בהליך משפטי נגד הרוכשים, אשר לטענתו רימו אותו,
27 אין בפיו עילה להעלות טענות מרמה מצד הרוכשים כלפיו במסגרת הערר דנן.
- 28 בדיון ההוכחות, לאחר שהמותב עיין בתצהירים ושמע את דברי העדים - התברר כי המבקש
29 קיבל תשלומים נוספים מהרוכשים, אשר שולמו במקומו למועצת בלפוריה ולרשויות המס.
30 זאת, בנוסף ומעבר לתמורה החוזית המוצהרת.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

- 1 מאחר והמבקש לא הצליח לספק תשובות ברורות באשר לסכום המדויק שאותו קיבל, הבהיר
2 המותב כי מצב הדברים שהשתקף בפניה – הינו מוקשה ביותר.
- 3 17. אשר לחקירתה הנגדית של עדת המשיב, גב' לוסקי – השאלות שנשאלו על ידי ב"כ המבקש
4 לא היה בהם כדי לתרום לטיעונו של המבקש, והמותב – כפי הסמכות הנתונה בידי – הבהיר
5 כי השאלות בחקירה הנגדית הלכו והפכו בלתי רלוונטיות לצרכי ההכרעה בערר.
- 6 18. אמירות המותב והמלצותיו נועדו לקדם ולייעל את ההליך, ולהביא לתוצאה צודקת ויעילה
7 עבור כל הצדדים. אמירות אלו, בוודאי שאינן מהוות עילה לפסלות המותב, שכן תפקידו הוא,
8 בין היתר, לקדם באופן יעיל את ההליך, וממילא להעיר ולבקר את אופן ההתנהלות הדיונית
9 ככל שהתרשמותו היא שהדיון אינו מתנהל באופן ראוי או כי ההליך מתמשך שלא לצורך,
10 וברור שאין באמירות אלו משום יצירת חשש למשוא פנים.
- 11 המותב רשאי מתוקף סמכויותיו לקבוע את מהלך הדיון כפי שהוא רואה לנכון, ובין היתר
12 לקצוב זמן לחקירה נגדית [יגאל מרזל דיני פסלות שופט, בעמ' 182 (הוצאת לשכת עורכי
13 הדין, התשס"ו-2006) (להלן – ספרו של מרזל)].
- 14 ראו ע"א 1615/08 תמיר כהן נ' רס.א.א.יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 24.7.2008),
15 בפסקה 10:
- 16 **"... הלכה היא כי התבטאות שופט, בעל פה או בהחלטה, אפילו אינה מוצלחת,
17 כשלעצמה, אינה מהווה עילה לפסילת שופט.... אין באמירה ביקורתית כשלעצמה,
18 ואפילו נאמרה בחריפות, כדי לפסול את השופט הדן בתיק מלדון בו, והמבחן הוא
19 מבחן החשש הממשי למשוא פנים... האחריות לניהולו של המשפט מוטלת על בית
20 המשפט, ובמסגרת זו רשאי בית המשפט להעיר הערות הקשורות בניהולו התקין
21 והיעיל של המשפט שלפניו... הזכות לביקורת כלפי בעל דין גם היא חלק מהותי מן
22 היכולת לנהל את המשפט ולנווטו. לא כל אימת ששופט מעיר לבעל דין על אופן
23 ניהול התיק על ידו, צריך השופט לפסול את עצמו. הבחינה תהא, בכל מקרה לגופו,
24 אם יש בדברי הביקורת משום עמדה סופית היוצרת חשש ממשי למשוא פנים."**
25
- 26 19. יוצא אפוא, כי לא נפל כל פגם בהבהרות המותב, הן בישיבת קדם המשפט והן בדיון ההוכחות,
27 באשר לסיכונים והסיכויים של הערר דנן. תחושותיו של מבקש, שהוועדה כבר הכריעה בערר
28 – אינן אלא תחושותיו הסובייקטיביות בלבד, והן אינן מבססות את התשתית הנדרשת לעילת
29 הפסלות.
- 30 עמדתו של מותב זה היא כי אילו לא היה משקף נכוחה לצדדים את הסיכויים והסיכונים
31 המונחים לפתחם – היה חוטא לתפקידו לייעל את הדיון.



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

ו"ע 19-03-48945 קריימן נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

1 סיכומו של דבר הוא, כי המבקש העלה את טענת הפסלות בשיהוי ניכר ובלתי מוסבר, ובכל
2 מקרה לא העמיד תשתית עובדתית מהותית לביסוס קיומה של אפשרות ממשית למשוא פנים
3 מצידו של המותב דנן.

4 **אשר על כן, טענת הפסלות נדחית.**

5

6 המבקש יישא בהוצאות המשיב ובשכ"ט עו"ד בסך כולל של 10,000 ₪ אשר ישולם בתוך 30
7 יום מהיום שאם לא כן יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

8

9 המשיב יגיש את סיכומיו עד ליום 4.5.22 בהיקף כפי שנקבע בהחלטה מיום 19.10.21.
10 סיכומי התשובה של העורר יוגש עד ליום 18.5.22.

11

12

13 המזכירות תמציא מיידית החלטה זו לב"כ הצדדים ותודיעם טלפונית אודות מתן ההחלטה.

14

15

16

ניתנה היום, א' אדר ב' תשפ"ב, 04 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.

17

אורית וינשטיין, שופטת

18

19

