



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת אילונה לינדנשטראוס

התובע סלמאן קדמאני ת"ז 020959698
ע"י ב"כ עו"ד יהודה מלאך

נגד

הנתבעים 1. פואד אבו ריש ת"ז 059932426
2. ודאד אבו ריש ת"ז 058586801
ע"י ב"כ עו"ד סחר עבד אל חלים – דבאח

3. האתם עטאללה ת"ז 053756458 – ניתן פסק דין

1

פסק דין

2

התביעה והמחלוקת

3

4

1. זוהי תביעה לביטול הסכם מכר מקרקעין ולחלופין לאכיפתו, עקב הפרתו.

5

6

2. התובע הוא בעל הזכויות הרשום בחלק מחלקה 18 בגוש 18886 המצויה בכפר ירכא (להלן: המקרקעין).

7

8

9

ביום 18.6.2002 נחתם הסכם מכר לפיו מכר התובע לנתבעים מס' 1 ו- 2 (להלן: הנתבעים) 2,698 מ"ר מתוך זכויותיו הרשומות במקרקעין (להלן: הסכם המכר).

10

11

12

ביום 30.6.2002 נרשמה הערת אזהרה לטובת הנתבעים על 2698/55450 חלקים מתוך זכויות התובע. אין חולק כי לאחר חתימת הסכם המכר, קיבלו הנתבעים את החזקה במקרקעין.

13

14

15

16

3. בסעיף 10 להסכם המכר נקבע כדלקמן: "מס שבח, מס רכישה או כל מס אחר ישולמו לפי החוק".

17

18

19

4. התובע טוען, כי בעת כריתת הסכם המכר הוסכם על הצדדים - בניגוד לאמור בסעיף 10 להסכם, כי מדובר ב"עסקת נטו" משמע שהנתבעים הם שיישאו בתשלום כל המסים, לרבות אלה המוטלים לפי החוק על המוכר (מס שבח ומס מכירה). הדבר לא צוין בהסכם

20

21



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 80016-01-19 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המכר מתוך כוונה שלא לשלם את כל המסים החלים על העסקה (סעי' 6 לסיכומי התובע).
2 הנתבעים הפרו התחייבותם זו ולא שילמו את מלוא המסים החלים על העסקה. לפיכך,
3 מבקש התובע להורות על ביטול הסכם המכר והערת האזהרה שנרשמה לפיו לטובת
4 הנתבעים. לחלופין הוא מבקש להורות על ביטולו החלקי, כך שיתייחס רק לחלק שלא נמכר
5 לנתבע מס' 3. לחלופי חלופין הוא מבקש להורות על אכיפת הסכם המכר, באופן שהנתבעים
6 יישאו בכל תשלומי המס וישיבו לו את התשלומים ששילם במקומם, לרבות קנסות
7 וריביות.
8
9 5. הנתבעים טוענים, מנגד, כי מה שנרשם בהסכם המכר הוא מה שהוסכם. בהתאם לכך, על
10 התובע לשאת בתשלום מס השבח ומס המכירה ודין תביעתו להידחות.
11
12 6. הנתבע מס' 3 נתבע כמי שרכש מן הנתבעים מחצית מן הזכויות אותן הם רכשו מן התובע,
13 וזאת במסגרת הסכם מכר שנכרת ביום 10.8.2014 (נספח ז' לתצהיר התובע).
14

ההליכים

- 15
16
17 7. ביום 7.7.2019 ניתן נגד כל הנתבעים פסק דין בהעדר הגנה. בהחלטה מיום 28.11.2019
18 בוטל פסק הדין בנוגע לנתבעים מס' 1 ו-2 בלבד.
19
20 8. ביום 7.7.2022 הודיע התובע כי "בשל איומים נאלץ לחתום" על שטר מכר להעברת 1,249
21 חלקים מן המקרקעין לנתבע מס' 3. בהמשך הבהיר כי נוכח חתימתו על שטר מכר כאמור,
22 כיום הוא מבקש לבטל את הסכם המכר באופן חלקי בלבד, כך שהחלק אותו מכרו
23 הנתבעים לנתבע מס' 3 (1,249 מ"ר) לא יבוטל. עם זאת הבהיר, כי הוא איננו מוותר על
24 טענתו ולפיה על הנתבעים לשאת בתשלום מלוא המסים החלים על העסקה שבינו לבינם
25 (עמ' 12 לסיכומי התובע, עמ' 69 שורות 7-12 לפרוטוקול).
26

דין והכרעה

- 27
28
29 9. התובע טוען בתביעתו, כי הסכמת הצדדים בסעיף 10 להסכם המכר ולפיה כל צד יישא
30 בתשלום המס החל עליו לפי החוק, איננה משקפת את הסכמתם האמיתית ולפיה הנתבעים
31 יישאו בכל תשלומי המס, לרבות אלה החלים לפי החוק על התובע כמוכר.
32
33 בשפה המשפטית של דיני החוזים, משמעות טענתו של התובע היא שסעיף 10 להסכם המכר
34 הוא תניה למראית עין שנועדה למטרה שאיננה חוקית של הונאת רשויות המס, שכן אם





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

1 היו הצדדים מדווחים לרשויות המס על הסכמתם האמיתית (עסקת נטו), הדבר היה מניב
2 חיוב מס גבוה יותר.
3
4 10. ודוק: התובע איננו מבקש להורות על בטלות הסכם המכר בשל היותו הסכם למראית עין
5 או בלתי חוקי, אלא לבטלו בשל הפרתו על ידי הנתבעים. עם זאת, לטענותיו אלה משמעות
6 מבחינת נטל ההוכחה ונטל הבאת הראיות.
7
8 הנטל להוכיח כי חוזה נכרת למראית עין מוטל על שכמו של מי שטוען לאי-אמיתות החוזה
9 [(ע"א 3642/11 כהן נ' גטאס (3.3.14)]. "כשם שלא בנקל יוכיח בעל דין טענות בדבר תרמית,
10 המחייבות ביסוס ברמת הוכחה גבוהה במיוחד, כך גם טענות בדבר פיקטיביות של עסקה,
11 המשיקות לטענות מרמה, מצריכות רמת הוכחה התואמת במשקלה לרצינותה ולחומריתה
12 של הטענה הנטענת" [(ע"א 3725/08 חזן ואח' נ' חזן ואח', (3.2.11)].
13
14 בעניין נטל ההוכחה המוגבר החל על הטוען להסכמה פיקטיבית, או כזו הנגועה באי
15 חוקיות, ניתן להקיש מן הפסיקה החלה בתביעות של ניזוק הטוען להכנסה לא מדווחת תוך
16 הצהרת כזב לרשויות המס: "על ניזוק הטוען להכנסה לא מדווחת מוטל נטל גבוה במיוחד
17 להוכחת טענותיו, "שהרי כבר הראה, שכשנוח לו הדבר, הוא מוכן להצהיר הצהרות שאינן
18 אמת" [(ע"א 5794/94 אררט נ' בן שבת (1995); ע"א 4816/20 יאן לסקוב נ' פלונית
19 (10.3.2021); ת.א (י-ם) 3414/09 גיינמור לימיטד נ' גזונטהייט (28.2.2016)].
20
21 ברי כי הרמת נטל הוכחה מוגבר זה, לא תתמצה רק באמון שבית המשפט עשוי לתת לדבריו
22 של התובע, מקום בו אין לתובע ראיות עצמאיות ומספקות לטענותיו.
23
24 כפי שאפרט להלן, המסקנה אליה הגעתי היא שהתובע לא הרים נטל הוכחה זה.
25

התובע לא הוכיח כי נחתם נספח בכתב עם חתימת הסכם המכר

26
27
28 11. לטענת התובע, במעמד החתימה על הסכם המכר נחתם גם מסמך בו הועלתה על הכתב
29 הסכמתם האמיתית של הצדדים, לפיה הנתבעים ישלמו את כל המיסים.
30
31 דא עקא, שמסמך זה איננו בידי התובע, אף שבמכתב ההתראה ששלח בא כוחו לנתבעים
32 בטרם הוגשה התביעה, צוין כי "קיים תיעוד לכך" (נספח יז לתצהיר התובע).
33
34 יתרה מכך, עצם קיומו של המסמך לא הוכח. מעדותו של התובע עלה, כי אין לו כל ידיעה
35 אישית אודות מסמך נטען זה. בעדותו טען שהוא עצמו לא חתם על מסמך זה וכי ההסכמות



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

1 היו תחילה בעל פה ורק מאוחר יותר נודע לו מאחרים על המסמך. הוא איננו זוכר אם ראה
2 את המסמך אבל חושב שכן. משנשאל מי חתם על המסמך השיב, בעדות סברה: "צריך
3 להיות פואד. אם הוא התחייב הוא חתם". משנשאל מה כתוב במסמך השיב, שוב בסברה
4 וכעדות מפי השמועה: "לפי מה שסיפרו לי שהוא התחייב לשלם את כל המסים על העסקה
5 וגם להגיש את הדיווח למס שבת. ככה אמרו לי שניהם אסעד ודוקאן" (עמ' 20 שורות 1-27
6 לפרוטוקול).

7
8 12. עו"ד דוקאן עטאללה הוא עורך הדין אשר ייצג את הצדדים בעסקה (להלן: עו"ד דוקאן).
9 התובע טען בתצהירו כי עו"ד דוקאן אישר שנערך מסמך בכתב בעניין אך כיום המסמך
10 איננו בידיו (סעיף 7 לתצהיר). אלא שעו"ד דוקאן, אשר זומן כעד מטעם התובע, טען אחרת
11 בעדותו. לדבריו, מה שסוכם בין הצדדים מבחינת תשלום המסים, זה מה שכתוב בהסכם
12 המכר ואם היה ביניהם הסכם אחר, הם לא סיפרו לו על כך (עמ' 42 שורות 18-21
13 לפרוטוקול). משנשאל אודות אותו נספח בכתב, השיב: "אני לא יודע בכלל על מסמך כזה"
14 (עמ' 43 שורות 14-23 לפרוטוקול).

15
16 13. אסעד אבו יוסף הוא אחיינו של התובע שלדבריו שימש כמתווך בעסקה (להלן: אסעד).
17 בעדותו מטעם התובע הוא אמנם טען כי הנתבעים חתמו על נספח בו התחייבו לשלם את
18 מס השבת, בניגוד לאמור בהסכם, כשדבריו המסמך נשאר בידי עורך הדין והוא איננו יודע
19 היכן התיק היום (עמ' 33 שורות 16-23 לפרוטוקול). אלא שטענה זו כלל לא נזכרה בשני
20 התצהירים אותם הגיש אסעד לבית המשפט - האחד מטעם התובע והשני מטעם הנתבעים.
21 על כן, אין לייחס משקל של ממש לעדותו זו, בפרט נוכח קרבתו של אסעד לתובע.
22

התובע לא הוכיח כי בשנת 2008 הנתבעים אישרו התחייבותם לתשלום כל המסים

23
24
25 14. התובע טוען בתצהירו כי ביום 15.6.2008 הוא נפגש עם הנתבע וזה חזר על התחייבותו,
26 בשמו ובשם אחותו הנתבעת מס' 2, לשלם את כל המסים החלים על הסכם המכר. בידי
27 התובע מסמך שאמנם איננו חתום על ידי הצדדים, אך הוא משקף את שהוסכם באותה
28 פגישה (סעיף 17 ונספח ו' לתצהיר התובע).
29

30 בעדותו טען התובע, כי אותה פגישה נערכה אצל חתנו, עו"ד סאמי ברקאת (להלן: עו"ד
31 ברקאת). במעמד הפגישה סוכם הדברים בראשי פרקים ולאחר מכן עו"ד ברקאת הכין
32 פרוטוקול וקרא לנתבע להגיע ולחתום עליו, אך הנתבע לא בא (עמ' 23 שורות 5-12
33 לפרוטוקול).
34





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

1 15. עו"ד ברקאת, בתצהיר עדותו הראשית ובעדותו, כלל לא הזכיר את אותה פגישה משנת
2 2008 ואת הפרוטוקול שלטענת התובע הוא ערך בעקבותיה.

3
4 16. הנתבע הכחיש טענות אלה של התובע. בתצהירו הוא טען כי זו הפעם הראשונה שהוא רואה
5 את המסמך האמור (סעיף 41 לתצהיר) ובעדותו הכחיש מכל וכל את עצם קיומה של אותה
6 פגישה נטענת (עמ' 111 שורות 28-36, עמ' 112 שורות 2-5, 16-17 לפרוטוקול).

7
8 17. מקום בו מדובר במסמך שאיננו חתום על ידי הצדדים לו וכשעו"ד ברקאת, שלטענת התובע
9 נכח בפגישה וערך את הפרוטוקול, כלל לא טען לכך וכשלא הובאה כל ראיה לסתירת טענת
10 הנתבע כי לא היו דברים מעולם, הרי שטענות התובע בהקשר זה לא הוכחו.

11
12 **במשך שנים ארוכות התובע לא טען כי הנתבעים מפרים התחייבותם לשלם את כל המסים**

13
14 18. כאמור, הסכם המכר נחתם ביום 18.6.2002. השתלשלות העניינים מאז, מעלה את
15 הממצאים כדלקמן:

16
17 ביום 23.6.2002 חותמים הצדדים על "הצהרה על מכירת/רכישת זכות במקרקעין" (נספח
18 ט' לתצהיר הנתבע), שם צוין כי המוכר, קרי **התובע**, ישלם את מס השבח ואת מס המכירה.
19 הדיווח האמור לרשות המסים מוגש רק ביום 29.11.2004, למעלה משנתיים לאחר
20 החתימה על הסכם המכר, כשלאורך תקופה ממושכת זו התובע לא טוען דבר בנוגע לחובת
21 הנתבעים להגיש את הדיווח ובניגוד לאמור בו - לשלם את כל המסים.

22
23 בהקשר זה יצוין כי על פי האמור בסעיף 11 להסכם המכר, התובע הוא שהתחייב "להמציא
24 לרשם המקרקעין את האישורים הדרושים מאת מחלקת מס רכוש וכן ממוסדות אחרים
25 על מנת להשלים את הרישום על שמו ועל שם הקונים וזאת לאחר קיום התחייבויות
26 הקונים עפ"י הסכם זה". אם אכן הוסכם שהנתבעים הם שישלמו את כל המסים, היה
27 מצופה שהתובע יאיץ בהם לקיים התחייבותם, יגיש בעצמו את הדיווח ולכל הפחות יגלה
28 עניין בדבר כדי להביא לקיום התחייבותו לספק את כל האישורים הנדרשים לצורך רישום
29 הזכויות בהתאם להסכם המכר.

30
31 19. מחומר הראיות עולה, כי התובע הקפיד לעמוד על זכויותיו כשאלה הופרו לטענתו. כך,
32 מספר חודשים לאחר החתימה על הסכם המכר, חולל אחד מהשיקים שמסר הנתבע לתובע.
33 בעקבות זאת, ביום 25.11.2002 שלח עו"ד ברקאת בשמו של התובע מכתב התראה לנתבע
34 בטרם יבוטל הסכם המכר (נספח ב' לתצהיר עו"ד ברקאת). בו ביום שלח עו"ד ברקאת



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מכתב נוסף לנתבע, בו הודיע כי הוא מתנגד להגשת תכניות לפתיחת כביש במקרקעין.
2 (נספח ג' לתצהיר עו"ד ברקאת). ביום 9.12.2002 ומשלא התקבל מענה מן הנתבעים, שלח
3 עו"ד אחמד עאמר (להלן: עו"ד עאמר) ממשרדו של עו"ד ברקאת, מכתב נוסף לנתבעים בו
4 הודיע על ביטול הסכם המכר בשל הפרתו היסודית (נספח ד' לתצהיר עו"ד ברקאת). התובע
5 טוען כי בהמשך למכתב זה, ביום 13.12.2002, התקיימה פגישה בין הצדדים בה הם הגיעו
6 להסכמות כמפורט בפרוטוקול שנערך ע"י עו"ד עאמר (נספח ה' לתצהיר סמי ברקאת).
7
8 עולה מאותם מכתבים ומפרוטוקול הישיבה, כי לא נאמר שם דבר וחצי דבר אודות חובת
9 הנתבעים לשלם את כל המסים בעסקה. זאת, אף שמדובר בנקודת זמן של חצי שנה לאחר
10 החתימה על הסכם המכר.
11
12 20. עו"ד ברקאת נשאל בעדותו האם התובע פנה אליו במהלך השנים וביקש שיבדוק האם
13 העסקה דווחה והאם שולמו המסים ועל כך השיב בשלילה, למעט פעם אחת בה הם נכחו
14 ברשות המיסים ביחד עם הנתבע, אך הוא איננו זוכר מתי זה היה (עמ' 29 שורה 26 עד עמ'
15 30 שורה 27 לפרוטוקול).
16
17 21. התובע נשאל בעדותו מה עשה בין השנים 2002-2004 כשראה שהעסקה לא מדווחת ועל כך
18 השיב: "מה אני יכול לעשות? אני נדנדתי לו וגם לעו"ד טוקאן והם אמרו שהם הולכים למס
19 שבח להסדיר את העניין אבל הטיפול שלהם היה באיחור של כמה שנים..." (עמ' 20 שורות
20 28-32 לפרוטוקול). טענתו זו לא נתמכה בכל ראיה שהיא וכאמור, עו"ד דוקאן הכחיש
21 בעדותו את טענת התובע כי ידע על סיכום בין הצדדים השונה מן הכתוב בהסכם המכר
22 ולפיו הנתבעים הם שישלמו את כל המסים (עמ' 42 שורות 18-21 לפרוטוקול). הימנעותו
23 של התובע מקידום עניין הדיווח ותשלום המס בגין העסקה, כאשר ידוע לו שעל פי החוק
24 ועל פי האמור בהסכם המכר, הוא שאמור לשאת בתשלום המסים ולפיכך יהיה ה"כתובת"
25 של רשויות המס להטלת קנסות ולחיוב במס, כפי שאכן קרה בפועל, נוטעת אף היא ספק
26 ניכר בטענתו.
27
28 22. זאת ועוד. בשנת 2014, היינו 12 שנה לאחר כריתת הסכם המכר וכשלטענת התובע
29 הנתבעים הפרו את ההסכם בכך שלא שילמו את המסים, חתם התובע על בקשת הנתבעים
30 להיתר בנייה על המקרקעין (נספח ח' לתצהיר הנתבע). בעדותו אישר התובע כי הוא הסכים
31 לבניית הבניין על ידי הנתבע במקרקעין (עמ' 13 שורה 12 עד עמ' 14 שורה 8 לפרוטוקול).
32 טענתו ולפיה הסכים משום שהנתבע הבטיח שישלם את המסים מתוך כספי השכירות (עמ'
33 13 שורות 30-31 לפרוטוקול) לא נזכרה קודם לכן ולא נתמכה בכל ראיה. משנשאל האם
34 הוא פנה לנתבע לאחר בניית הבניין השיב בחיוב וטען כי גם בנו דיבר עם הנתבע וכן "היו



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

1 אנשים שהתערבו", אך אלה לא זומנו כעדים מטעמו (עמ' 13 שורה 33 עד עמ' 14 שורה 8
2 לפרוטוקול).

3
4 טענתו הנוספת של התובע, בסעיף 61 לתצהירו, ולפיה הוא הסכים לחתום על הבקשה
5 להיתר בנייה מתוך חשש שהנתבע, כמהנדס המועצה, יחבל בתכניותיו להקמת קניון
6 בירכא, אין בה כדי להסביר מדוע לא כרך הסכמתו בעמידת הנתבע בהתחייבותו לשלם את
7 המסים (דבר שהיה מוסכם לטענתו) ולא העלה על הכתב כל דרישה בעניין **במשך 16 שנים**,
8 עד למכתב ההתראה שקדם להגשת התביעה (נספח י"ז לתצהיר התובע).

9
10 23. בשנת 2017 הגיש התובע תביעה בבית משפט השלום בעכו, נגד הנתבע ונתבעים נוספים
11 (ת"א 56694-05-17). במסגרת אותה תביעה ביקש התובע כי יינתן פסק דין הצהרתי שלפיו
12 הנתבעים אינם רשאים לעשות שימוש בזכות המעבר בחלקות ובהן החלקה מושא הסכם
13 המכר. קדם לכך מכתב של עו"ד מטעמו, בנוגע לתשלום דמי שימוש בגין זכות המעבר (נספח
14 א' לתצהיר הנתבע ועדות התובע בעמ' 12 שורות 27-21 לפרוטוקול). הדבר מלמד, שוב, כי
15 מקום בו התובע סבור שזכויותיו הופרו, הוא עומד עליהן ונוקט בהליכים. והנה, בעניין
16 תשלום המסים, לא נזכר דבר באותה תביעה ולא ננקטו הליכים עד להגשת התביעה דנן,
17 בשנת 2019. התובע לא סיפק כל הסבר מניח את הדעת לכך שזנח את טענותיו בעניין תשלום
18 המסים ולא נקט בהליכים נגד הנתבעים במשך שנים כה ארוכות.

19

הראיות שהגיש התובע, אין בהן כדי להרים את נטל ההוכחה

20

21 24. ראשית, לא היה בעדויות העדים מטעם התובע כדי לבסס את טענותיו:

22

23
24 עו"ד דוקאן, כאמור, העיד כי מה שהוסכם בין הצדדים הוא מה שרשום בהסכם המכר וכי
25 הוא לא ידע על סיכום אחר שהושג בין הצדדים (עמ' 42 שורות 21-18, 25-26, עמ' 43 שורות
26 12-13 לפרוטוקול). לדבריו, שלא נסתרו, הוא ידע לראשונה שקיים סכסוך בין הצדדים
27 בעניין המיסים, רק בפגישה שנערכה בשנת 2016 עם ראש המועצה (עמ' 41 שורות 36-35,
28 עמ' 42 שורות 21-20 לפרוטוקול).

29

30 אכן, בהיותו עו"ד, הוא בעל אינטרס שלא להודות בכך שערך עסקה הכוללת הסכמות
31 למראית עין אשר נועדו לדווח דיווח שקרי לרשויות המס. עם זאת, התובע לא הוכיח כי
32 עו"ד דוקאן העיד עדות שקר ולא ניתן לבסס את טענותיו רק על הנחת מוצא זו, שלא נתמכה
33 בראיות מספקות.

34





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הקלטת השיחה עם עו"ד דוקאן (נספח ג' לתצהיר התובע), נעשתה לטענת התובע רק לאחר
2 הגשת התביעה, למעלה מ- 17 שנה לאחר כריתת הסכם המכר, ואין בה הוכחה של ממש
3 לטענת התובע ולפיה עו"ד דוקאן אישר באותה שיחה שהוסכם כבר במסגרת הסכם המכר
4 שהנתבעים הם שישלמו את כל המסים. יתרה מכך, התובע לא זימן כעד מטעמו את בנו
5 נסר קדמאני, שלטענתו היה צד לשיחה זו.
6
7 25. **אסעד**, אחיינו של התובע, אישר את עדות עו"ד דוקאן ולפיה הוא עבד במשרדו והוא זה
8 שערך את הסכם המכר בין הצדדים (עמ' 32 שורה 15 לפרוטוקול). לדבריו, הוא עבד עבור
9 התובע תקופה של כעשרים שנה ועשה עבורו הרבה עסקאות (עמ' 31 שורות 4-6
10 לפרוטוקול). בנסיבות אלה, כאחיינו של התובע וכמי ששימש כעורך דינו במשך שנים רבות,
11 מלכתחילה יש לייחס משקל מוגבל לעדותו ולפיה הסכם המכר משקף את כוונות הצדדים
12 חוץ מסעיף תשלום מס שבת, שלדבריו הוסכם שישולם על ידי הקונים, דבר שלדבריו
13 מקובל "בסקטור" כדי להימנע מלגלם את מס השבח (עמ' 32 שורות 20-24 לפרוטוקול).
14
15 במסגרת ההליך הוגשו שני תצהירים של אסעד – האחד, מטעם הנתבע, נוגע לתשלומים
16 שלטענת אסעד הוא קיבל מן הנתבע מס' 3 לצורך תשלום מס השבח בגין העסקה. בתצהיר
17 זה אסעד כלל איננו מציין כי הנתבעים התחייבו לשלם את כל המסים, אף שלדבריו הוא
18 שערך את הסכם המכר וידע זאת כבר במועד כריתתו. טענה זו הועלתה על ידי אסעד רק
19 במסגרת התצהיר המאוחר יותר, אותו הגיש מטעם התובעים. בעדותו בבית המשפט הוא
20 טען לראשונה כי הכין את הנספח עליו חתמו הנתבעים – מסמך שכאמור עצם קיומו לא
21 הוכח (עמ' 33, שורות 16-21 לפרוטוקול).
22
23 אסעד העיד עוד, כי הנתבעים שילמו בשנת 2012 שובר בסך 4,000 ₪ שהוציא להם לצורך
24 תשלום מס שבת (עמ' 32, שורות 31-36). מעבר לכך שטענה זו לא הועלתה על ידו קודם לכן
25 בתצהיריו, הרי שבהתאם לתעודת עובד ציבור מיום 16.1.22, התשלום בסך 4,000 ₪ שולם
26 למס שבת כתוצאה מעיקול שבוצע בחשבונו של התובע ולא כפי שטען אסעד.
27
28 לפיכך, אין ליתן משקל של ממש לעדותו של אסעד להוכחת טענות התובע.
29
30 26. גם בעדותו של עו"ד **ברקאת**, חתנו של התובע, אין כדי להוות הוכחה לטענות התובע.
31 מתצהירו ומעדותו עלה, כי אין לו ידיעה אישית על שהוסכם במסגרת הסכם המכר, הוא
32 כלל לא היה מעורב בהליך בזמנו, אלא התערב בעניין רק לאחר מכן (עמ' 25 שורות 15-20
33 לפרוטוקול). כך גם עו"ד **עאמר** ממשרדו.
34





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

הישיבה במשרדי המועצה

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

27. התובע הגיש מסמך מיום 10.7.2016 שכותרתו "פרוטוקול דיון בעניין קדמני ופואד אבו ריש", שלדבריו משקף את הדברים שנאמרו בפגישה שהתקיימה במועד זה במועצה המקומית ירכא בנוכחות התובע, הנתבע, עו"ד ברקאת, עו"ד דוקאן, יו"ר מועצת ירכא וכן בנין של התובע - אדם ונסר קדמאני. עו"ד ברקאת הצהיר שהוא ערך פרוטוקול זה (סעיף 14 ונספח ו' לתצהיר עו"ד ברקאת).

על פי האמור בפרוטוקול זה, התובע פתח את הישיבה וציין שהוא ביקש לכנסה כדי לנסות ללבן ולהסדיר את סוגיית המסים בגין הסכם המכר, מאחר והנתבע התחייב לשאת בכל תשלומי המיסים אף שהדבר לא נכתב בהסכם. עוד לדבריו שם, סוכם שהוא ישלם סך של 180,000 ₪ על חשבון המיסים במקום חוב אותו הוא חייב לנתבע והנתבע ישלם את יתרת המסים. עו"ד דוקאן אישר את הדברים והוסיף שהוא היה במיסוי מקרקעין וסוכם שם שהחוב יועמד על סך של 300,000 ₪. יו"ר המועצה שאל את הנתבע האם הוא שילם את יתרת החוב בסך 120,000 ₪ וזה השיב שהיה במיסוי מקרקעין וביקשו ממנו לשלם סכום של 400,000 ₪. התובע השיב כי על הנתבע לשלם את יתרת החוב והוסיף כי הוא כבר שילם 380,000 ₪ ואילו ידע שכך יעשה הנתבע, לא היה מוכר לו ולא היה מסכים לערוך את ההסכם כפי שנערך. בהמשך, שוב אישר עו"ד דוקאן את דברי התובע. בסיכום הישיבה ציין ראש המועצה כי ייקבעו ישיבה עם הגובה במיסוי מקרקעין להסדרת החוב שישולם במלואו על ידי הנתבע, עו"ד דוקאן ציין שיפעל לקבוע ישיבה בהקדם וראש המועצה ציין שיבדוק ויעדכן את התובע בעניין השיקים שמסר הנתבע מסי' 3.

הצדדים אינם חלוקים על כך שאכן התקיימה פגישה במועד ובמקום כאמור, אך הם חלוקים על תוכן הדברים שנאמרו באותה פגישה:

עו"ד ברקאת, שכאמור ערך את הפרוטוקול, טען כי הוא כתב את הדברים תחילה בכתב יד, במעמד הפגישה, בלא שהחתיים את הצדדים עליו. מסמך זה לא הוגש בית המשפט. המסמך שהוגש הודפס ע"י עו"ד ברקאת ונשלח לצדדים רק לאחר מכן, כשהגיע למשרדו (עמ' 33 שורות 32-3 לפרוטוקול).

התובע לא הוכיח שהפרוטוקול משקף את מה שנאמר בפגישה. כאמור, עו"ד ברקאת הוא חתנו של התובע, עמדתו המצדדת בתובע ניכרה גם באופן בו נוסחו הדברים במסמך, הוא לא היה מעורב כלל בכריתת הסכם המכר וממילא אין לו ידיעה אישית על שהוסכם בין הצדדים בעת כריתת ההסכם.



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 80016-01-19 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

1 עו"ד דוקאן אמנם אישר כי התקיימה פגישה זו וכי הוא נכח בה (עמ' 40, שורות 35-36
2 לפרוטוקול), אך לדבריו הוא סירב לבקשת התובע לחתום על הפרוטוקול מאחר וזה איננו
3 משקף את שנאמר שם (עמ' 41 שורות שורה 33-35 לפרוטוקול). כך הוא העיד בעמ' 44
4 שורות 1-5 לפרוטוקול:

5
6 "אמרתי שהוא הזמין אותי אחרי הישיבה שהייתה במועצה,
7 ופשוט מאוד הוא ביקש ממני לחתום בפרוטוקול מה שעלה
8 בפרוטוקול לא משקף את מה שהיה בישיבה במועצה ולכן
9 סירבתי, אמרתי לו אתה רוצה שאעיד על דבר שלא היה ולא נברא,
10 זה פלילי ואז סירבתי לחתום על הפרוטוקול, הוא ניסה לשכנע
11 אותי. יש בינינו כבוד אמיתי, לאדם יש חותם בכפר ירכא
12 ובאיזור."

13
14 הנתבע אישר אף הוא את השתתפותו בפגישה זו, אך טען שהדברים שכתובים בפרוטוקול
15 אינם משקפים את שנאמר שם. **מכל מקום, בפרוטוקול לא נמצאת הודאה מפי הנתבע**
16 **בטענת התובע כי הוא חייב בתשלום כל המסים.**

17
18 התובע, שעליו נטל ההוכחה של מהימנות הפרוטוקול, נמנע מלזמן כעדים את שאר
19 הנוכחים בישיבה ולכל הפחות את ראש המועצה, שלכאורה אין לו אינטרס בעניין. הימנעות
20 זו, לה לא ניתן כל הסבר, נזקפת לחובתו.

21
22 בסיכומו של דבר, אין בפרוטוקול זה כדי לבסס את טענות התובע.

23

התשלומים שבוצעו על חשבון המסים

24
25
26 28. ראייה נוספת בה מבקש התובע לראות כהוכחה לכך שהנתבעים התחייבו לשאת בתשלום
27 כל המסים, היא העובדה שהם שילמו לו כספים שנועדו לתשלום מס שבת.

28

29 אכן, מחומר הראיות עולה כי הנתבעים ביצעו תשלומים כאמור. כך, במסמך שכותרתו
30 "אישור והצהרה" (נספח ז' לתצהיר הנתבע, סומן נ/7), מאשר התובע בחתימתו קבלת
31 ארבעה שיקים בסך כולל של 80,000 ₪ מתברת פ.א.א.ר יעוץ ותכנון בנייה בע"מ (שבבעלות
32 הנתבע), המיועדים לתשלום יתרת מס שבת הרובצת על שם התובע בגין הסכם המכר.
33 התובע התחייב במסמך זה לשלם את יתרת מס השבח באמצעות שיקים אלה בצירוף
34 שיקים על סך 150,000 ₪ שנמסרו על ידי הנתבע מס' 3 במקום הנתבע וכן בצירוף 170,000





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נָה שישולמו על חשבון יתרת הזכות של התובע בפקיד שומה חיפה. עוד התחייב התובע
2 במסמך כי עם זמן פירעון כל שיק, הוא ימסור את התמורה לכל שיק לחברת פ.א.א.ר.
3
4 29. התובע בעדותו לא הכחיש שחתם על מסמך זה, אך לטענתו הוא לא קיבל מהנתבע מס' 3
5 את הסך של 150,000 ₪ ואת הסך של 80,000 ₪ מהנתבע ורק 30,000 ₪ שולמו לרשויות
6 המס (עמ' 21 שורות 11-23 לפרוטוקול). התובע אישר כי הוסכם שסך של 180,000 ₪ שהוא
7 היה חייב לחברת פ.א.א.ר בשל עבודות פרטיות שביצע עבורה בשנים שלאחר החתימה על
8 הסכם המכר, ישולם על ידו למס שבח. הסכום שולם על ידי התובע על ידי קיזוז סכומים
9 שהגיעו לו מרשויות המס בגין תשלומי יתר. במכתבו של התובע לפקיד שומה חיפה מיום
10 26.10.2014 הוא אישר לבצע קיזוז כאמור (נספח ט"ז לתצהיר התובע).
11
12 30. משנשאל הנתבע מדוע הסכים לתשלומים כאמור, מקום בו לטענתו התובע הוא שצריך
13 לשלם את מס השבח, השיב: "שאני רוצה טאבו. אני רוצה טאבו, הם רוצים טאבו, הם
14 רוצים לבנות" (עמ' 115 שורות 13-20 לפרוטוקול, עמ' 121 שורות 10-15 לפרוטוקול). באופן
15 דומה השיב הנתבע משנשאל מדוע הסכים שהנתבע מס' 3 ישלם לכיסוי חוב מס השבח
16 150,000 ₪ המגיעים לנתבעים כחלק מן התמורה בגין מכר המקרקעין (עמ' 121 שורות 24-
17 25 לפרוטוקול).
18
19 31. אכן, יש בהסכמת הנתבעים לביצוע התשלומים כאמור, כדי לתמוך בגרסת התובע ולפיה
20 הוסכם שהם אלה שישלמו את כל המסים. יחד עם זאת, אין בכך כדי להספיק לצורך הרמת
21 הנטל המוטל על התובע וזאת מכמה טעמים:
22
23 ראשית, התובע לא סיפק הסבר להתחייבותו במסגרת ההצהרה נ/7 ולפיה עם זמן פירעון
24 כל שיק, הוא ימסור את תמורתו לחברת פ.א.א.ר.
25
26 שנית, מתעודת עובד הציבור מיום 16.1.22 עולה כי גם התובע שילם תשלומים שונים
27 לטובת מס שבח ומס מכירה, אף שלטענתו היה על הנתבעים לשאת בתשלום, ובמשך שנים
28 לא טען כל טענה בעניין. כך, ביום 02.01.2012 בוצע עיקול כספים של התובע לטובת מס
29 שבח ובין השנים 2012 - 2017 בוצעו קיזוזים מיתרות הזכות של התובע במס הכנסה לטובת
30 מס שבח. **אסעד** נשאל בעדותו מדוע שילם התובע את מס השבח למרות שלא הוא צריך
31 לשלם אותו והשיב שזכור לו "שנכנסו מכובדים וגישרו בין הצדדים, וסוכם שחלק ייבוא
32 על מר קדמאני, אם אני זוכר נכון 120,000 ₪..." (עמ' 8, שורות 28-31 לפרוטוקול).
33



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 80016-01-19 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

1 בנסיבות האמורות, אין לראות בתשלומים שהסכימו הנתבעים לשלם, על רקע ההסבר של
2 הנתבע כי הם רצו להביא לרישום זכויותיהם וזכויות הנתבע מס' 3, משום הוכחה מכרעת
3 לטענות התובע.

ההשגה שהגישו הנתבעים

4
5
6
7 32. התובע טוען כי העובדה שרק הנתבעים היו מעורבים בהליך ההשגה ברשויות המס, מלמדת
8 על התחייבותם לשלם את כל המסים. גם טענה זו לא הוכחה.

9
10 מתעודת עובד ציבור של מיסוי מקרקעין מיום 29.6.21 עולה, כי ההשגה שהגיש הנתבע
11 ביום 5.9.2005 התייחסה למס רכישה. בהמשך להשגה, ביום 1.1.2006, ביקשו הנתבעים
12 לבטל את הקנסות והריבית על השומה שנקבעה וזאת מנימוקים שפורטו בהשגה. בעקבות
13 השגה זו, נחתם ביום 17.5.2006 הסכם בעניין שומת מס שבח, מס רכישה ומס מכירה על
14 ידי הנתבע ונציגי מיסוי מקרקעין, לפיו הועמד שווי העסקה על 798,000 ₪ והומלץ על ביטול
15 הקנס.

16
17 משנמצא כי דובר בהשגה על מס הרכישה, שעל פי חוק חל על הקונים, אין בכך כדי להוות
18 הוכחה כי הנתבעים לקחו על עצמם גם את המסים החלים על פי חוק על המוכר וזאת גם
19 אם הפחתת שווי העסקה בעקבות ההשגה, השפיעה באופן ישיר גם על שאר המסים החלים
20 על העסקה.

21
22 הנתבע העיד כי הגיש את ההשגה על מנת לסיים את העניין ולהביא לרישום הזכויות בטאבו
23 על שמו ולאחר מכן על שם הנתבע מס' 3, כלפיו התחייב בהסכם שנכרת ביניהם (עמ' 100
24 שורות 17-26 לפרוטוקול). הדבר מתיישב עם הגיונם של דברים ולא נסתר.

הוראות ההסכם שבין הנתבעים לבין הנתבע מס' 3 אינן מוכיחות את טענות התובע

25
26
27
28 33. כאמור, ביום 10.8.2014 חתמו הנתבעים על הסכם לפיו הם מכרו לנתבע מס' 3 מחצית מן
29 הזכויות אותן רכשו מן התובע (נספח ז' לתצהיר התובע). בהסכם זה הצהירו הנתבעים כי
30 טרם הסתיים הליך הרישום על שמם, בשל קיומו של חוב למס שבח, והם התחייבו "להסיר
31 את המחדלים ולאפשר העברת הזכויות במגרש". (סעיפים 2 ו-5 להסכם). בסעיף 7 להסכם,
32 הודן בתמורה, הוסכם כי סך של 150,000 ₪ ישולם על ידי הנתבע מס' 3 לפקודת רשות
33 המיסים על חשבון חוב מס השבח הרובץ על החלקה.

34



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 19-01-80016 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

- 1 34. העובדה שהנתבעים התחייבו כלפי הנתבע מס' 3 "להסיר את המחדלים", אין בה משום
2 ראייה לכך שבהסכם המכר שבינם לבין התובע הם התחייבו לשלם את כל המסים. התשלום
3 של ה- 150,000 ₪ על חשבון התמורה אכן מהווה ראייה להתחייבותם כאמור, אולם כפי
4 שפורט בהרחבה לעיל, אין בכך משום ראייה מספקת לצורך הרמת הנטל המוטל על
5 התובעים בתביעתם.
6
7 35. יתרה מכך, מההסכם שנחתם בין הנתבעים לבין הנתבע מס' 3 ניתן דווקא ללמוד, כי מקום
8 בו הצדדים להסכם המכר מסכימים כי הקונים יישאו בכל תשלומי המסים, הם מציינים
9 זאת במפורש בהסכם המכר (סעיף 8 להסכם).
10

סיכום

- 11
12
13 36. התובע טוען בתביעתו כי במסגרת הסכם המכר הוסכם בינו לבין הנתבעים כי הם ישלמו
14 את כל המסים החלים על העסקה. זאת, בניגוד ללשון הסכם המכר, אשר נועדה לצורך
15 דיווח כוזב לרשויות המס.
16
17 טענה כזו מציבה בפני התובע נטל ראייה מוגבר וזאת ביתר שאת בחלוף שנים כה רבות
18 מחתימת הסכם המכר ולאחר שהנתבעים כבר בנו על המקרקעין, בהיתר כדון ובהסכמת
19 התובע.
20
21 נטל זה לא הורם על ידי התובע.
22
23 לא אכחד: התרשמתי כי עדותו של התובע מהימנה לא פחות מעדותו של הנתבע ובמובן זה
24 שקולה מילתם, זו כנגד זו. אך בנסיבות אלה, כשהתובע טוען בניגוד ללשונו המפורשת של
25 הסכם המכר ומשלא הובאו על ידו עדויות וראיות מספקות להוכחת טענותיו, הרי שדין
26 תביעתו להידחות.
27
28 37. על יסוד האמור לעיל, התביעה נדחית.
29

30 בנסיבות העניין יישא התובע בהוצאות ובשכ"ט עו"ד הנתבעים בסך כולל של 15,000 ₪.

31

32 המזכירות תמציא פסק דין זה לב"כ הצדדים.

33

34 ניתן היום, כ"ב סיוון תשפ"ג, 11 יוני 2023, בהעדר הצדדים.

35





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 80016-01-19 קדמאני נ' אבו ריש ואח'

תיק חיצוני:

אילונה לינדנשטראוס, שופטת

1
2

