



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

ו"ע 21-06-37521 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

1

בפני כב' השופטת אורית וינשטיין

העוררת: כוכב הפארק בע"מ, ח"פ 515663276

ע"י ב"כ עוה"ד משה הר-שמש

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

ע"י ב"כ עוה"ד רונית ליפשיץ מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

2

החלטה

פתח דבר:

3

4

העוררת, כוכב הפארק בע"מ (להלן (להלן – **העוררת**), הגישה ביום 20.6.21 "בקשה לפסילת שופט" (להלן – **בקשת הפסלות**). הבקשה הוגשה 4 ימים לאחר שהוגש הערר דן לבית המשפט.

7

בבקשת הפסלות טוענת העוררת כי מאחר ו"גלגול קודם" של הערר הנוכחי – זהה בטענות העובדתיות והמשפטיות - התנהל בפני ועדת הערר בראשות המותב דן, ובמסגרתו הביע המותב, הן בשלב קדם המשפט והן בדיון ההוכחות, את דעתו בפני הצדדים ביחס לסיכויי הערר, הרי שלעמדת העוררת דעתו של המותב "נעולה" ויש להורות על פסלות המותב.

12

המשיב, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן – **המשיב**) הגיש תגובתו לבקשת הפסלות ביום 4.7.21. המשיב מתנגד לבקשת הפסלות וטוען כי לא קיים כל חשש ממשי למשוא פנים של המותב. לעמדת המשיב, העובדה שהמותב שיקף לצדדים במסגרת הדיון בערר הקודם את הסיכונים והסיכויים של אותו ערר, אינה מעידה על כך שדעתו נעולה.

17

א. הרקע הנדרש לבחינת בקשת הפסלות – הערר הקודם:

1. ביום 27.11.19 הגישה המבקשת – היא הרוכשת בעסקה מושא הערר – יחד עם המוכרת, חברת סיסמופ טכנולוגיות בע"מ, (להלן – **המוכרת**), ערר במסגרת תיק ו"ע 64548-11-19 (להלן – **הערר הקודם**) על החלטת המשיב בהשגות על שומות מס השבח ומס הרכישה שהוציא המשיב ביום 22.10.19 בגין מכירת נכס מקרקעין ביוקנעם עילית על ידי המוכרת לעוררת כאשר שווי המכירה המוצהר הועמד על סך של 2,880,000 ₪.

23



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

ו"ע 37521-06-21 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 על פי המסמכים אשר צורפו לכתב הערר הקודם, המוכרת רכשה את הזכויות בנכס
2 המקרקעין מרמ"י וחתמה על הסכם פיתוח ביום 12.12.2011. על פי הסכם הפיתוח התחייבה
3 המוכרת להשלים את בנייתו של מבנה התעשייה על גבי הקרקע במועדים שנקבעו בהסכם
4 הפיתוח, אשר הוראותיו שללו את האפשרות להעביר את הזכויות בנכס אלא לאחר הקמת
5 שלד הבניין, בהתאם להוראות משרד התמ"ת.
- 6 3. בין המוכרת לבין בעל השליטה בעוררת, מר שמואל יחזקאל, נחתם הסכם הלוואה מיום
7 1.7.2014 (נספחים 3 ו-4 לערר הקודם), לפיו העמיד מר יחזקאל למוכרת סך של 3 מיליון ₪
8 כהלוואה לצורך בניית המבנה במקרקעין ולצורך עמידה בתנאי הסכם הפיתוח.
- 9 ביום 15.11.15, ביום 7.9.16 וביום 9.5.17, נחתמו בין המוכרת לבין מר שמואל יחזקאל וכן
10 צדדים נוספים – אשר גם הם בעלי שליטה בעוררת – נספחים להסכם הלוואה, במסגרתם
11 הוגדלה קרן הלוואה שניתנה למוכרת עד לסך של 13 מיליון ₪ (ראו נספחים 6-9 לערר
12 הקודם).
- 13 4. ביום 28.5.18 חתמו המוכרת והעוררת על הסכם מכר, נספח 12 לערר הקודם (להלן – **הסכם**
14 **המכר**). במסגרת הסכם זה הצהירה המוכרת כי היא בעלת מלוא הזכויות בנכס על-פי הסכם
15 הפיתוח, ומכירתו לעוררת היא תמורת סך של 2,880,000 ₪. עוד נקבע בהסכם מכר זה תנאי
16 מתלה, לפיו ההסכם תלוי באישור משרד התמ"ת כי ימליץ על העוררת כבעלת זכויות בפטור
17 ממכרז, בהתאם לנוהל מספר 6.2 להקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- 18 5. ביום 31.10.18 הוציאה המוכרת חשבונית מס לעוררת בגין תשלום התמורה לעיל, כאשר על
19 גבי החשבונית נרשם כי התשלום הוא עבור רכישת הזכויות לפי הסכם. ביום 1.12.18 הוציאה
20 המוכרת חשבונית נוספת לעוררת על סך של 14,408,384.61 בגין החזר עלויות בנייה בהתאם
21 להסכם (ראו נספח 14 לערר הקודם).
- 22 6. העוררת והמוכרת דיווחו למשיב על הסכם המכר ביום 13.6.18, ובמסגרת דיווח זה הצהירו
23 כי יום המכירה הוא יום כריתת הסכם הלוואה, קרי – 1.7.2014 – וכי שווי המכירה הוא
24 2,880,000 ₪, בהתייחס לקרקע בלבד (ראו החלטת המשיב בהשגה מיום 22.10.19 – נספח 16
25 לערר הקודם).
- 26 המשיב דחה את הצהרת העוררת והמוכרת והוציא שומה על-פי מיטב השפיטה ביום 7.2.19.
27 7. העוררת והמוכרת הגישו השגות וביום 22.10.19 דחה המשיב את ההשגות וקבע כי הסכם
28 הלוואה מיום 1.7.2014 משקף הסכמות למתן הלוואה לבניית הנכס ולא לרכישתו.
29



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

ו"ע 37521-06-21 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 עוד קבע המשיב, כי בחינת המהות הכלכלית האמיתית של ההסכם הנ"ל מעידה כי מדובר
2 בהסכם הלוואה לכל דבר ועניין, ולא הומצאה כל אסמכתא לכוונה אחרת בין העוררת
3 למוכרת. בנוסף, קבע המשיב כי קבלת עמדתן של העוררת והמוכרת על-ידו תהווה למעשה
4 הכשר לעקיפת חוקי משרד התמ"ת, ואין מקום לעשות כן. לפיכך, קבע המשיב את יום
5 החתימה על הסכם המכר (28.5.2018) כיום המכירה, וכן קבע את שווי המכירה על סך של 20
6 מיליון ₪, המשקף לעמדת המשיב את שווי השוק, הכולל את מרכיב הקרקע, עלויות הבנייה
7 וכן עלויות פיתוח נוספות.
8. כאמור לעיל, העוררת והמוכרת הגישו את הערר הקודם על החלטת המשיב בהשגה – הוא
9 ערר ו"ע 64548-11-19. במסגרת הערר הקודם טענו העוררת והמוכרת כי מהותו הכלכלית
10 האמיתית של הסכם הלוואה שנחתם ביום 1.7.14 היא הסכם מכר, לפיו נרכש המגרש על
11 ידי העוררת בשנת 2014, ואין עסקינן בעסקה למכירת בניין בשנת 2018. העוררת והמוכרת
12 טענו בערר הקודם כי נאלצו, כביכול, לערוך את הסכם הלוואה כמות שנערך על מנת לחמוק
13 מהחובות המוטלות על המוכרת על פי הסכם הפיתוח ונהלי משרד התמ"ת שלא להעביר את
14 נכס המקרקעין טרם השלמת בניית המבנה (או לכל הפחות שלד הבניין). על כן נטען על ידי
15 העוררת והמוכרת כי יש גם לקבל את השווי המוצהר על-ידן, המשקף את עלות הקרקע.
- 16 יובהר, כי תמצית עמדת העוררת והמוכרת בערר הקודם היתה כי נערכו ונחתמו הסכמי
17 הלוואה, אך הללו הן למעשה הסכמים פיקטיביים, שאינם משקפים את המהות הכלכלית
18 האמיתית, וכי היה על המשיב למסותן בהתאם למה שנטען על ידן כ"מהות הכלכלית
19 האמיתית", קרי – כאילו נמכרה הקרקע (ללא הבניין) על ידי המוכרת לעוררת במועד
20 החתימה על הסכם הלוואה (1.7.2014), וזאת הגם שהסכמי הלוואה כלל לא נחתמו בין
21 המוכרת לבין העוררת עצמה.
9. במסגרת ישיבת קדם המשפט שנערכה בערר הקודם ביום 24.2.20, הסביר המותב כי הסיכוי
22 שוועדת הערר תיתן הכשר להסכמים פיקטיביים ולהתנהלות שנועדה לעקוף את הסכם
23 הפיתוח והוראות משרד התמ"ת – הינו נמוך. עוד צוין באותו דיון כי קיימת משמעות לאופן
24 ניסוח הסכמים כמו גם לדיווח או העדר דיווח, וכי העלאת טיעון בדבר המהות הכלכלית
25 האמיתית על ידי מי שניסחו בעצמם את הסכם הלוואה – הינה מוקשה ביותר.
26
27
28 לבקשת ב"כ העוררת ניתנה שהות לצדדים בערר הקודם לבוא בדברים ביניהם.
29
10. ביום 23.6.20 הודיעו הצדדים כי לא הגיעו להבנות ועל כן הערר הקודם נקבע לשמיעת ראיות
30 ביום 27.10.20. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם.
31



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

ו"ע 37521-06-21 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

11. בתחילת דיון ההוכחות הבהירה ועדת הערר בראשות יו"ר הוועדה, על דעת כל חברי הוועדה, כי לאחר עיון בתצהירים שהוגשו מטעם העוררת והמוכרת, עולה כי האמור בהם אינו מביא כלל להרמת נטל הראיה המונח על כתפיהן, וזאת אף עוד טרם שנחקרו עדי העוררת והמוכרת בחקירה נגדית על ידי ב"כ המשיב. ועדת הערר אף ציינה באותו דיון הוכחות בערר הקודם כי טענת העוררת והמוכרת, לפיה נערך על ידן הסכם מכר במסווה של הסכם הלוואה, רק כדי לעקוף התחייבויות שניטלו על ידי המוכרת כלפי רמ"י ומשרד התמ"ת כמו גם הבקשה לסעד מוועדת הערר כי תאשרר התנהלות כזו, מהווה חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכי משפט.
12. לאור הערות וועדת הערר בדיון ההוכחות בערר הקודם, ביקש ב"כ העוררת דן, ששימש גם כב"ב המוכרת, הפסקה לצורך היועצות במרשותיו. הצדדים חזרו לאולם בית המשפט לאחר ההפסקה שניתנה והודיעו כי הגיעו להסכמה לפיה הערר של העוררת כמו גם הערר של המוכרת יימחקו. סוכם בין הצדדים כי המוכרת תהא רשאית להגיש בקשה לתיקון שומת מס השבח ולהמציא למשיב אסמכתאות המעידות על הוצאות הניתנות לניכוי מהשבח בהתאם להוראת סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין, ככל שהוצאות אלו לא נדרשו על ידיה בניכוי בדוחותיה למס הכנסה. המשיב הסכים לבחון את הבקשה לתיקון שומת מס השבח וליתן החלטה לפי מיטב שיקול דעתו ובהתאם להוראות הדין. באשר לעוררת – ניתנה הסכמת שני הצדדים למחיקת הערר של העוררת בלא כל תנאי וללא צו להוצאות.
- ב. תלונת ב"כ העוררת לנציב תלונות הציבור על השופטים:
13. ב"כ העוררת הפנה בסייפת בקשת הפסלות לתלונה שהגיש נגד המותב דן לנציב תלונות הציבור על שופטים (להלן – נציב התלונות על השופטים) ולהחלטתו של הנציב (ראו סעיף 10 לבקשת הפסלות).
- המדובר בתלונה שהוגשה על ידי ב"כ העוררת והמוכרת ביום 17.11.2020, דהיינו: כשלושה שבועות לאחר שניתן תוקף של פסק דין להסכמות הצדדים בערר הקודם, וזאת בשל הדברים שהושמעו מפי יו"ר הוועדה, בשם כל וועדת הערר, בפתח דיון ההוכחות באשר לסיכויי הערר.
14. ב"כ העוררת הלן בפני נציב התלונות על השופטים על כך שלטעמו דברי יו"ר הוועדה בפתח הדיון בערר הקודם "הבהילו" את נציגי העוררת והמוכרת וגרמו לכך שלא קיבלו את המלצתו שלו, ובניגוד לדעתו הסכימו למחיקת הערר הקודם. על כן, טען ב"כ העוררת כי נפגעה זכות הגישה של העוררת והמוכרת לערכאות ולמיצוי זכויותיהן לייצוג משפטי הולם.
- יצוין, כי עיקר טענותיו של ב"כ העוררת במסגרת תלונתו היו טענות במישור דיני הפסלות.



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

ו"ע 37521-06-21 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 כד למשל, בסעיף 14 לתלונה טען ב"כ העוררת כי "התנהלותה של השופטת מלמדת כי דעתה
2 בשאלות העובדתיות והשאלות המשפטיות היתה גמורה ונחרצת עוד לפני שמיעת העדים
3 ותחילת הליך ההוכחות."
- 4 ועוד יצוין בהקשר זה, כי ב"כ העוררת ציין בעצמו בתלונתו לנציב תלונות הציבור על
5 השופטים כי: "ייתכן, כי לאחר שראיתי ושמעתי כי השופטת "נעולה" בדעתה, הייתי צריך
6 לבקש את הפסקת הדיון לשם הגשת בקשה לפסילתה של השופטת אך המופע היה כל כך חזק,
7 שאילו הייתי עושה זאת, היו העוררות מפרטות אותי בו במקום" (סעיף 17 לתלונה).
- 8 15. ביום 18.1.2021 ניתנה החלטת נציב תלונות הציבור על השופטים בעניין תלונת ב"כ העוררת.
9 בהחלטת נציב התלונות על השופטים, אשר דחתה את התלונה, נקבע כי לא זו בלבד שלא נפל
10 פגם בהתנהלות יו"ר הוועדה, אלא אף נקבע כי טוב עשתה יו"ר הוועדה עת בחרה להבהיר את
11 מצבו המשפטי של הערר, הן בפני ב"כ העוררת והן בפני נציגי העוררת והמוכרת, ובכך ניתנה
12 בידם האפשרות לשקול את צעדיהם ולהימנע מהטלת הוצאות נוספות על כתפיהם.
- 13 נציב התלונות על השופטים הוסיף בהחלטתו וקבע כי: "יש להבהיר, כי אין כל מניעה שבית
14 המשפט, אשר למד את החומר שבתיק ולאחר ששקל את הטענות שהוצגו בפניו – כבמקרה
15 דנן – ישמיע את דעתו בפני באי כוחם של הצדדים, על פי התרשמותו הלכאורית, וזאת אף
16 בנוכחות בעלי הדין. אפשר שבכך יתרום בית המשפט להדברות בין הצדדים ולסיומו של
17 ההליך, תוך חיסכון בזמן שיפוטי יקר של בית המשפט ולחיסכון בהוצאות לצד המפסיד.
18 לכן, דברי השופטת בתגובתה, המקובלים גם על יתר חברי הוועדה ונתמכים בפרוטוקול
19 הדיון, באשר להצגת עמדתה ביחס לסיכויי הערר, משקפים גישה ראויה שלא מצאנו בה כל
20 פגם."
- 21 16. נציב התלונות על השופטים אף מצא לנכון להבהיר בהחלטתו, כי גם אם נאמרו על ידי בית
22 המשפט אמירות, כגון שסיכויי הערר להתקבל קלושים או כי דין הערר להידחות – גם אז אין
23 בכך כל פסול, ואין בהתבטאויות אלו משום חריגה מחופש הביטוי הנתון לכל ערכאה
24 שיפוטית. הנציב אף דחה את טענות ב"כ העוררת באשר ל"הטלת אימה על בעלי הדין" וכן
25 דחה את הטענה לפגיעה בזכות הגישה לערכאות ובזכות להליך הוגן.
- 26 ג. הערר הנוכחי:
- 27 17. העוררת הגישה, כאמור, את הערר הנוכחי לבית המשפט ביום 16.6.2021.



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

ו"ע 37521-06-21 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 בערר הנוכחי טוענת העוררת בכתב הערר כי ביום 18.5.2021 החליט המשיב להטיל עליה קנס
- 2 גירעון בשיעור של 30% מהגירעון, בסכום של 306,000 ₪, תוך קביעה כי הגירעון נוצר במזיד
- 3 (החלטה על הטלת קנס הגירעון – נספח 18 לערר הנוכחי). העוררת טוענת כי ביום 2.6.21
- 4 ביצע המשיב קיזוז של החזר מס שהגיע לעוררת, וזאת לטענתה שלא כדין.
- 5 בעקבות זאת, פנתה העוררת במכתב מיום 3.6.21 למשיב כי יתקן את הפרת הסכם הפשרה
- 6 שנכרת בערר הקודם, אך המשיב סירב לכך, והסביר במכתב מיום 7.6.21 כי הוחלט על הטלת
- 7 קנס גירעון בשיעור הגבוה משום שהעוררת לא הסכימה לוותר על זכותה לתקוף את הטלת
- 8 הקנס. העוררת הודיעה במכתב מיום 7.6.21 למשיב על ביטול הסכם הפשרה שקיבל תוקף של
- 9 פסק דין בערר הקודם.
- 10 18. העוררת טוענת בערר דנן כי החלטת המשיב הנ"ל מהווה הפרה של הסכם הפשרה שקיבל
- 11 תוקף של פסק דין בערר הקודם. העוררת טוענת כי משהפר המשיב את הסכם הפשרה – אזי
- 12 מוקנית לה זכות לבטלו ולחזור לוועדת הערר בעניין שומת מס הרכישה עצמה. על כן, העוררת
- 13 טוענת בערר למס רכישה שנוי במחלוקת בסך של 993,114 ₪, וכן טוענת כי יש לתקן את שומת
- 14 מס הרכישה בכל הקשור לקביעת יום המכירה, שווי המכירה, מהות העסקה ומתן אישורי
- 15 מיסים.
- 16 יצוין, כי עיון בכתב הערר הנוכחי מעלה כי העוררת חוזרת על כל הטענות שהועלו על ידיה
- 17 בערר הקודם, בעניין המהות הכלכלית האמיתית של הסכמי ההלוואה ואף חוזרת היא
- 18 וטוענת כי יש לראות אותם כהסכמי מכר ולא כהסכמי הלוואה – ראו הטענות למן סעיף 5
- 19 לכתב הערר הנוכחי ועד וכולל סעיף 10.10 לכתב הערר הנוכחי, שהינן למעשה זהות אחת
- 20 לאחת לטענות שנטענו בערר הקודם.
- 21 19. עוד יש לציין, כי בד בבד עם הגשת הערר הנוכחי, הגישה המוכרת, המיוצגת גם היא על-ידי
- 22 ב"כ העוררת כאן, עוה"ד הר-שמש, ערר דומה הנסוב סביב החלטת המשיב בעניין תיקון שומת
- 23 מס השבח, לפיה קבע את מס השבח בעסקה דנן בסך של כ- 500,000 ₪, מתוכו כ- 415,000 ₪
- 24 מס שנוי במחלוקת. המוכרת טוענת בערר שהוגש על ידיה כי החלטת המשיב בעניין תיקון
- 25 שומת מס השבח מהווה לגישתה הפרה יסודית של הסכם הפשרה ביחס אליה.
- 26 20. ביום 17.6.21 ניתנה על ידי החלטה בערר הנוכחי, לפיה נקבע מועד לשיבת קדם משפט, וכן
- 27 נקבעו מועדים להגשת כתב התשובה על ידי המשיב ולהשלמת הליכי הגילוי והעיון במסמכים
- 28 באופן הדדי.



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

ו"ע 37521-06-21 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 ישיבת קדם המשפט טרם התקיימה, והיא קבועה לחודש אוקטובר 2021, וכתב התשובה לא
2 אמור להיות מוגש לפני אמצע חודש ספטמבר, כך שבית המשפט לא נחשף עדיין למלוא טענות
3 הצדדים וממילא לא שמע טיעונים בפניו וממילא אף לא השמיע כל עמדה ולא אמר כל אמירה
4 בהליך הערר הנוכחי.
- 5 21. כאמור, ביום 20.6.21 הוגשה על ידי העוררת בקשת הפסלות, עוד בטרם התקיים ולו דיון
6 מקדמי ראשון בערר הנוכחי.
- 7 לא למותר לציין, כי העוררת לא מצאה לנכון להגיש במסגרת הערר הקודם כל בקשה לפסלות
8 שופט, לא בשלב קדם המשפט ואף לא בדיון ההוכחות.
- 9 **ד. דיון והכרעה:**
- 10 22. המסגרת הנורמטיבית, המסדירה את העילות לפסלות שופט, מצויה בסעיף 77א לחוק בתי
11 המשפט, הקובע כדלקמן:
- 12 "א) שופט לא ישב בדיון אם מצא, מיזמתו או לבקשת בעל דין, כי קיימות נסיבות
13 שיש בהן כדי ליצור חשש ממשי למשוא פנים בניהול המשפט.
14 ...
15 ב) נטענה טענת פסלות נגד שופט, יחליט בה אותו שופט לאלתר ולפני שיתן
16 כל החלטה אחרת."
- 17 23. המבקש את פסילתו של שופט מלשבת בדיון נדרש להניח תשתית עובדתית אובייקטיבית
18 ומשמעותית, אשר אינה עולה כדי תחושות והשערות גרידא, ואשר אינה מושתתת רק על
19 תחושתו הסובייקטיבית של המבקש.
- 20 תשתית זו צריכה להצביע על אפשרות ממשית מסתברת לקיומו של משוא פנים [ע"א
21 10064/08 עו"ד יגאל גיל נ' נעמי גל, בפסקה 4 (18.12.2008); ע"א 3214/12 דליה גורן נ' פריאל
22 פאר, בפסקה 5 (3.6.2012) (להלן – עניין דליה גורן); ב"ש 48/75 רחמים ידיד נ' מדינת
23 ישראל, כט(2) 375, 382 (1975); בג"צ 2148/94 אמנון גלברט נ' נשיא בית המשפט העליון
24 ויושב-ראש ועדת החקירה לבדיקת אירוע הטבח בחברון, השופט מאיר שמגר, מח(3) 573
25 בפסקה 8 לפסק-דינו של כב' השופט זמיר (1994); ת"א (מחוזי מרכז) 10870-12-08 פסי
26 גולדנברג נ' זהבה רובנר, בפסקה 3 (3.6.2010)].

27



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

ו"ע 21-06-37521 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

24. במקרה שלפניי, טוענת העוררת לפסלות המותב בשל כך שהמותב דנן הביע דעתו באשר לסיכוייו של הערר הקודם, כפי שבאו הדברים לידי ביטוי במסגרת ישיבת קדם המשפט ודיון ההוכחות בערר הקודם. לשיטת העוררת, אמירות המותב מעידות כי דעתו של המותב "ננעלה".
25. דין בקשת הפסלות - להידחות.
26. ראשית ייאמר, כי נוכח העובדה כי העוררת לא מצאה לנכון להגיש בקשה לפסלות שופט במסגרת הדיון שהתקיים בערר הקודם (לא בקדם המשפט ואף לא בדיון ההוכחות) – אין כל בסיס לטענת העוררת לפסלות המותב כעת, במסגרת הערר הנוכחי, ככל שעמדתה היא כי טענותיה בערר הנוכחי זהות בעיקרן לטענות בערר הקודם.
- בקשה לפסלות שופט אינה קלף אותו שומר המבקש קרוב לחזהו על מנת לשולפו כשלוף שפן מן הכובע, ככל שלא יהיה שבע רצון מהחלטות המותב או מאמירות שנאמרו בשלב קודם כלשהו על ידי המותב בעניין ההליך שבפניו. [ע"א 10035/03 סלמאן דיב פרג' נ' סאלח חמד נזאל ואח' (10.3.2004); ע"א 663/98 זאב ויניק נ' לביבה אברהים (3.5.1998)].
- "טענת פסלות איננה בגדר נשק סודי, אשר אותו שומר באמתחתו מי שגורס דבר קיומה של עילה של פסלות, עד שיבוא מועד נוח להעלאתה".
(ע"פ 2113/91 מדינת ישראל נ' עמוס בן שלמה יהודה (3.7.1991))
27. במקרה דנן, עיתוי הגשתה של בקשת הפסלות בהתבסס על הנימוקים כפי שנטענו על ידי העוררת - עומד בניגוד לתקנה 471 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 – שהיו בתוקף במועד ניהול הערר הקודם – וכן בניגוד לתקנה 173 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, אשר קובעות כי בקשה לפסלות שופט יש להגיש מיד לאחר שנודע לבעל הדין על עילת הפסלות, ולפני כל טענה אחרת.
- על כן, מאחר ועילת הפסלות הנטענת על ידי העוררת נעוצה עוד בהליך הערר הקודם – היה על העוררת להעלות את טענת הפסלות במסגרת הערר הקודם, ככל שסברה שאמירות המותב בדיון קדם המשפט או בדיון ההוכחות היה בהן כדי להקים חשש ממשי למשוא פנים.
28. משלא הוגשה בקשת פסלות בערר הקודם, וכעת – הגישה העוררת את הערר הנוכחי בו היא מעלה, לשיטתה, טענות זהות לטענות שנטענו בערר הקודם – הרי שלא ניתן אלא לראות בהגשת בקשת הפסלות כעת כניסיון ל- Forum Shopping, קרי: בחירה של פורום אשר לשיטת העוררת יגדיל את הסיכוי לקבלת טענותיה, אשר נבחנו כבר על ידי ועדת הערר במסגרת הליך הערר הקודם.



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

ו"ע 21-06-37521 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

- 1 לפיכך, בקשת הפסלות הוגשה בשיהוי ניכר ודי בכך כדי להצדיק את דחייתה.
29. זאת ועוד, ומבלי לגרוע באמור לעיל, כלל מושרש הוא בהלכה הפסוקה, כי הבעת דעה על ידי המותב היושב בדין אודות סיכוייו או מידת הצלחתו של בעל דין להוכיח טענתו, אין בה כדי לבסס כי בית המשפט גמר אומר בליבו בדבר תוצאותיו של ההליך [עניין דליה גורן, בפס' 5; בע"א 3196/06 מלחם אקרם נ' ועדת הקבלה לפקולטה לרפואה - האוניברסיטה העברית בירושלים, בעמ' 3 (14.6.06); ע"א 3110/14 אהרון גינזברג נ' קרן קיימת לישראל, בפס' 8 (19.5.2014)].
- 8 כך הם פני הדברים גם ביחס להערות בית המשפט באשר לקשיים המונחים לפתחו של בעל דין - אין בכל אלה כדי להעיד כי המותב אינו שומע את המבקש בנפש חפצה ואין בכך כדי להקים עילת פסלות [עניין טמבור, בפס' 9; ע"פ 3007/05 אלון כהן נ' מדינת ישראל, בפס' 7 (19.4.2005); ע"א 4451/14 עו"ד איתן ארז מפרק קלרין טבריה חברה לבניין בע"מ (בפירוק) נ' עו"ד עמית לדרמן - בתפקידו כמפרק חברת א.צ.ט תיירות ונופש בע"מ (בפירוק), בפס' 11 (30.6.2014)].
30. בערר הקודם ציין המותב בפני ב"כ העוררת את הסיכויים והסיכונים המונחים לפתחה בקשר עם טענותיה בפניו, אשר נועדו לשכנע את ועדת הערר כי נערכו ונחתמו, כאמור, הסכמי הלואה פיקטיביים, אשר על אף האמור, המוצהר והמתחייב מהסכמים אלו – ביקשו העוררת והמוכרת לשכנע כי במהותם מדובר בהסכם מכר של הקרקע בלבד.
- 18 אין כל פגם בכך שיו"ר הוועדה – הן בקדם המשפט והן בדיון ההוכחות בערר הקודם הבהירה את עמדת הוועדה הן לגבי הטיעון המשפטי המוקשה והן בעניין חוזקת חומר הראיות שהוצג בתצהירי העדות הראשית של העוררת והמוכרת ויכולתו להרים את נטל הראיה המונח על כתפיהן.
- 22 עמדתו של בית משפט זה היא כי אילו לא היה משקף נכוחה לצדדים בהליך הערר הקודם את הסיכויים והסיכונים המונחים לפתחם – היה חוטא לתפקידו לייעל את הדיון.
31. סיכומו של דבר הוא, כי העוררת הגישה את בקשת הפסלות בשיהוי ניכר ובלתי מוסבר, ובכל מקרה לא העמידה תשתית עובדתית מהותית לביסוס קיומה של אפשרות ממשית למשוא פנים מצידו של המותב דנן. על כן, יש לדחות את בקשת הפסלות אשר אין לה כל בסיס. יתר על כן, גם השימוש בטיעון בדבר "מראית פני הצדק" אין לו כל מקום:
- 28 **"...לא אחת נפסק, כי אין מקום להרחיב את השימוש בטענת מראית פני הצדק,**
29 **אם וככל שיש לה מקום, לכל מקרה בו נטענת טענת פסלות שאין לה ביסוס**



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

ו"ע 21-06-37521 כוכב הפארק בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה

תיק חיצוני:

אובייקטיבי ממשי, שאם לא כן, נמצאנו מרוקנים מתוכן את הלכות הפסלות שפותחו בבית משפט זה. כאמור, פסילת שופט היא מעשה יוצא דופן והיא מוצדקת רק בנסיבות בהן מוכח חשש ממשי למשוא פנים בעיניו של שופט סביר, ולא כל אימת שעולה חשש סובייקטיבי "ולו למראית עין". מראית פני הצדק אינה אמת המידה לפיה נבחנית בקשת פסלות.
(ע"א 6093/08 ש.מ. נוה בר בע"מ ואח' נ' "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (9.12.2008)).

32. בשולי הדברים אוסיף, כי ככל שטענות העוררת בערר דנן אינן זהות בעיקרן לטענות שהועלו על ידיה בערר הקודם (ועניין זה טרם התברר עד תום שכן לא הוגש עדיין כתב תשובה ולא התקיימה ולו ישיבת קדם משפט ראשונה בערר דנן), וככל שבכוונת העוררת למקד טענותיה בטענות אחרות, כגון בכשלים שנפלו, לגישתה, בהחלטת המשיב להטיל עליה קנס גירעון או בשיעור קנס הגירעון, או בטענות להפרת הסכם הפשרה – הרי שברור שלא קיימת כלל עילת פסלות בידי העוררת, שכן טענות ממין זה כלל לא נדונו בערר הקודם וממילא המותב דנן לא הביע כל עמדה ביחס אליהן.

33. אשר על כן, בקשת הפסלות נדחית.

ישיבת קדם המשפט שנקבעה בהחלטה מיום 17.6.21 תתקיים במועדה – קרי: ביום 6.10.21 בשעה 12:30. המועדים שנקבעו להגשת כתב התשובה ולהשלמת הליכי הגילוי והעיון במסמכים – בעינם עומדים.

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

המזכירות תשלח מידית החלטה זו לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ל' אב תשפ"א, 08 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

אורית וינשטיין, שופטת