



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

07 ספטמבר 2026

ו"ע 13703-07-25 אשטרום מגורים יזמות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

מספר בקשה 5

בפני כב' השופט אביגדור דורות, יו"ר הוועדה

העוררות: 1. אשטרום מגורים יזמות בע"מ

2. יוספול פרופרטי בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אורית קוד

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

המשיב:

ע"י עו"ד הודיה יצחק-בלומנקרץ

מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

1

החלטה

2 לפניי בקשה מטעם המשיב לצירוף קבוצת ג'רוזלם פוסט כמשיבה נוספת לערר.

3

4

רקע והליכים קודמים

5

6 1. הערר עוסק בהחלטת המשיב הדוחה את השגת העוררות לפי הוראות סעיף 8 לחוק מיסוי

7 מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בגין שומות מס הרכישה ומס השבח שהוצאו

8 לעוררות.

9

10 2. במסגרת עסקת תמורות בין העוררות לבין קבוצת ג'רוזלם פוסט, התחייבה האחרונה למכור

11 לעוררות את זכויותיה במקרקעין. בתמורה התחייבו העוררות לקדם תכנית מתאר חדשה,

12 לפעול לקבלת היתר בניה, לבנות דירות, למכור את היחידות החדשות ולהעביר לג'רוזלם פוסט

13 מחצית מתמורת מכירתן. כחלק מההסכם הנ"ל העניקו העוררות הלוואה למוכרת – קבוצת

14 ג'רוזלם פוסט ורשמו כנגדה שעבוד. במסגרת ההליך התכנוני נהרס מבנה שהיה בנוי על

15 המקרקעין, בהסכמת המוכרת.

16

17

18 3. בעקבות עיכובים שונים בקידום המיזם נתגלע סכסוך בין הצדדים והתנהל ביניהם הליך

19 בוררות אשר בסופו החליט הבורר ביום 28.09.2023 לקבל את התביעות ההדדיות של הצדדים

20 (העוררות וקבוצת ג'רוזלם פוסט) לביטולה של מערכת ההסכמים, בכפוף לקיום כל התנאים

21 וההתחייבויות שפורטו בפסק הבוררות.

22



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

07 ספטמבר 2026

ו"ע 25-07-13703 אשטרום מגורים יזמות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

4. המחלוקת העיקרית בין הצדדים בענייננו, היא האם מדובר בעסקה שבוטלה ובנסיבות אלה יש לבטל את השומות שהונפקו לצדדים לעסקה ולהשיב את מס השבח והרכישה ששולמו, או שמא מדובר ב"מכר חוזר" ומשכך אין מקום להשיב את המס ששולם בעסקה המקורית ולחייב במס בגין העסקה החדשה.

הבקשה לצירוף משיבה נוספת וטענות הצדדים

עמדת המשיב

5. לעמדת המשיב, יש להורות על צירוף של קבוצת ג'רוזלם פוסט (להלן – **ג'רוזלם**) כמשיבה נוספת לערר. העוררות וקבוצת ג'רוזלם מסרו דיווחים שונים וסותרים בהמשך לפסק הבוררות, כאשר העוררות הגישו דיווח על ביטול העסקה המקורית (עסקת קומבינציה) ואילו קבוצת ג'רוזלם פוסט הגישה דיווח אודות "מכר חוזר" ושילמה מס רכישה בהתאם.

6. המשיב טוען כי במידה ותתקבל טענת העוררות שמדובר בביטול עסקה, אזי קבוצת ג'רוזלם תישא במועד מכירת המקרקעין על ידה בנטל מס השבח ביחס לכלל התקופה. משכך, צירופה של קבוצת ג'רוזלם להליך הינו הכרחי על מנת שההכרעה שתניחן בערר תהווה מעשה בית דין גם כלפיה.

7. בשל נסיבות אלה, המשיבה מבקשת להורות על צירוף קבוצת ג'רוזלם כמשיבה נוספת לערר על סמך תקנות 46(א) ו-63(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018. לדידה, קבוצת ג'רוזלם היא בעלת דין דרושה וחיונית להליך, הן מאחר שהכרעה בהליך עשויה להשליך על חיוביה במס, הן מאחר שצירופה עשוי להועיל לבירור המחלוקת, והן לצורך הכרעה יעילה במחלוקת בין הצדדים ומניעת הליכים נוספים.

עמדת העוררות

8. לעמדת העוררות, צירופה של קבוצת ג'רוזלם כמשיבה לערר אינו נדרש לצורך הכרעה בסוגיה שבמחלוקת, וממילא אין באי צירופה כדי לגרוע מאפשרותם של הצדדים לזמנה למתן עדות במסגרת ההליך.

9. נטען, כי הפסיקה הבחינה בין בעל דין שצירופו נדרש לפי הדין לבין גורם המחזיק בעמדה או במידע שעשויים לסייע לאחד הצדדים. ראו רע"א 2228/15 ג'י.טי.אס. פאוור סולושנס לימיטד נ' נתיבים דרום בע"מ (09.07.2015) (להלן – **עניין ג'י.טי.אס.**): "מכל מקום, העובדה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

07 ספטמבר 2026

ו"ע 25-07-13703 אשטרום מגורים יזמות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

1 כי צד שלישי מחזיק במידע או זווית ראייה חיונית לביורר התובענה, אינה הופכת אותו מינה
2 וביה לבעל דין דרוש, אלא יתכן וניתן להסתפק בהעדתו על-ידי מי מבעלי הדין הקיימים".

3
4
5 10. עוד טוענות העוררות, בניגוד לעמדת המשיב, כי תוצאות הערר לא יצמיחו לקבוצת ג'רוזלם
6 חבות ישירה הנובעת מתוצאות ההליך, ולא יקפחו כל זכות העומדת לה. זאת משום שלטענתן
7 העסקה לא יצאה אל הפועל ואין מחלוקת בדבר הזכויות הקנייניות של הצדדים במקרקעין.
8 יתרה מכך, העוררות טוענות כי אם תתקבל טענתן, לא רק שלא תקופח זכותה של קבוצת
9 ג'רוזלם אלא היא אף תזכה להחזרי מס ניכרים.

10
11 11. משכך, טוענות העוררות, שההשפעה על חישוב עתידי של מס השבח שיחול על קבוצת ג'רוזלם,
12 אינה מהווה "חבות ישירה" ועל כן אינה עומדת בתנאים שנקבעו בפסיקה כתנאי לצירופו של
13 צד להליך.

14
15
16 12. העוררות מוסיפות, כי ערעורי מס מתנהלים בין הנישום לרשות המס והדיון בהם מתמקד
17 בסבירות החלטת הרשות ובשיקול הדעת שהפעילה, ועל כן אין מקום לצרף את קבוצת ג'רוזלם
18 כמשיבה נוספת.

דין והכרעה

19
20
21
22 13. סמכותו של בית המשפט להורות על צירוף בעל דין מעוגנת בתקנות סדר הדין האזרחי,
23 התשע"ט – 2018. תקנה 26(א) קובעת כי ניתן לצרף להליך, כתובע או כנתבע, כל אדם הדרוש
24 למען הכרעה יעילה ושלמה בתובענה, ובלבד שמתעוררת שאלה עובדתית או משפטית
25 המשותפת לבעלי הדין. תקנה 46(א) לתקנות מסמיכה את בית המשפט להורות, בכל עת, על
26 צירופו של בעל דין לשם קיומו של הליך שיפוטי ראוי והוגן.

27
28 14. בהתאם לתקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (סדרי הדין בפני ועדות ערר), התשכ"ה-1965,
29 הוראות תקנות 26(א) ו-46 לתקנות סדר הדין האזרחי חלות גם בעררים המתנהלים בפני ועדת
30 הערר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

07 ספטמבר 2026

ו"ע 25-07-13703 אשטרום מגורים יזמות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

15. על פי ההלכה הפסוקה, המבחן המקובל לבחינת בקשה לצירוף משיב בערכאת הערעור הוא "מבחן משולש" שתנאיו מצטברים (ראו: ע"מ 8305/20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה נ' טל, פסקה 7, וההפניות שם (18.2.2021)). במסגרת מבחן זה נבחנים שלושה תנאים: ראשית, האם מי שצירופו מתבקש עלול להיפגע ישירות מתוצאות ההכרעה בערעור אם לא יצורף; שנית, האם ראוי שההכרעה תכבול את אותו אדם במעשה בית דין; ושלישית, האם שיקולי יעילות וסדר דיוני מצדיקים את הצירוף. הנטל להוכחת שלושת התנאים הללו מוטל במלואו על מבקש הצירוף (ראו, למשל: בש"א 8898/20 פולקובסקי נ' קרן קיימת לישראל, פסקה 6 (28.12.2020)).

16. הבקשה דנן מעוררת מספר שאלות שיש להידרש להן. השאלה הראשונה, נוגעת להשפעת ההליך על הצד שצירופו מבוקש. ראו לעניין זה עניין ג"י.טי.אס הנ"ל, שם נקבע: "מקרים נפוצים להכרעה כי נוכחותו של אדם דרושה כבעל דין הם למשל כאשר מדובר בפסק דין חפצי, כגון תביעת בעלות בנכס, או פסק דין הכולל חובת ביצוע של מעשה המשפיע ישירות על זכותו של אותו אדם. המשותף למקרים שצוינו לעיל, הוא כי אם לא יצורף הצד השלישי להליך כבעל דין, תקופת זכותו-שלו או של בעלי הדין הקיימים, בשל העובדה כי לא נשמע קולו ולא יחול עליו מעשה בית דין".

17. נראה שההליך עשוי להשפיע על חיובי מס השבח של קבוצת ג'רוזלם. משכך, נראה שצירופה של קבוצת ג'רוזלם פוסט להליך הינו חשוב והכרחי על מנת שההכרעה שתינתן בערר תהווה מעשה בית דין גם כלפיה. בהקשר זה, הטענות של העוררות כי מדובר במס עתידי וספקולטיבי מעוררות קושי. קבוצת ג'רוזלם כבר מכרה בעבר את הקרקע, ולכן אין מדובר באפשרות מופרכת שתהיה מעוניינת למכור אותה פעם נוספת בעתיד. בהקשר זה, גם אם קבוצת ג'רוזלם תהיה זכאית להחזירי מס ניכרים, אין בכך כדי לייתר את צירופה כמשיבה, שכן גם בתרחיש זה יש חשיבות להבטחת השתתפותה בהליך ולהחלת מעשה בית דין בעניינה.

18. השאלה השניה היא האם ראוי שההכרעה תכבול את קבוצת ג'רוזלם במעשה בית דין. צירופה של קבוצת ג'רוזלם להליך הינו חשוב על מנת שההכרעה שתינתן בערר תהווה מעשה בית דין גם כלפיה. שאם לא כן, ככל שהערר יתקבל, וייקבע שיש להורות על ביטול העסקה, עשויה לעמוד לקבוצת ג'רוזלם הזכות להשיג על ההכרעה ולהגיש ערר על ההחלטה שתתקבל בעניינה. תוצאה זו עלולה להביא להתדיינות נוספת באותן שאלות ממש, לאחר שוועדת הערר כבר שמעה את טענות הצדדים בהליך זה והכריעה בהן, וזאת בניגוד לעקרונות היעילות הדיונית, סופיות הדיון ומניעת הכרעות סותרות.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

07 ספטמבר 2026

ו"ע 13703-07-25 אשטרום מגורים יזמות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

19. שאלה נוספת היא האם צירוף של קבוצת ג'רוזלם כמשיבה בהליך יסייע לבירור המחלוקת או שמא יסרב לאת ההליך. יעילות הדיון מהווה שיקול חשוב לצורך הכרעה בבקשה לצירוף (ראו: רע"א 5861/15 עיריית תל אביב יפו נ' זמוביץ (26.02.16)). העוררות הזכירו את ההחלטה שניתנה בו"ע 12877-10-18 יוסף מוענה נ' מנהל מיסוי מקרקעין נצרת (1.1.2020) לשם תמיכה בטענה כי אין לצרף את קבוצת ג'רוזלם כמשיבה. בעניין מוענה הייתה מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעצם ביטול העסקה, כאשר בעת הדיון בערר היה הליך משפטי תלוי ועומד בעניין. בענייננו המחלוקת בין קבוצת ג'רוזלם לבין העוררות הגיעה לסיומה עם מתן פסק הבוררות שקבע כי העסקה בטלה. משכך, נראה כי החשש מסרבול ההליך נבע מנסיבות שאינן מתקיימות במקרה דנן. צירופה של קבוצת ג'רוזלם כמשיבה עשוי להועיל בבירור המחלוקת ולא נראה שהוא צפוי להערים קשיים על ניהולו התקין של ההליך.

20. בנוסף, יצוין כי העוררות וקבוצת ג'רוזלם היו שני צדדים בהסכמים נושא השומות וכן לקחו חלק בבוררות, משכך קשה להניח כי ישנם מסמכים שלא מוכרים לשני הצדדים וכי צירופה של קבוצת ג'רוזלם יפגע בחובת הסודיות הקבועה בדיון.

21. סוף דבר: לאור כל האמור, מצאתי לקבל את הבקשה לצירוף קבוצת ג'רוזלם כמשיבה נוספת בערר. העוררות ימציאו את כתב הערר והחלטה זו לג'רוזלם עד ליום 10.9.2026.

22. קבוצת ג'רוזלם תגיש עד ליום 12.11.2026 כתב תשובה לערר.

המזכירות תמציא ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, כ"ה אלול תשפ"ו, 07 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

ד"ר

אביגדור דורות, שופט



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) שליד בית המשפט המחוזי בירושלים

07 ספטמבר 2026

ו"ע 13703-07-25 אשטרום מגורים יזמות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים

- 1
- 2
- 3