



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת**

ו"ע 38079-09-22 זערוה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

לפני כבוד השופטת עירית הוד- יו"ר הוועדה
עו"ד אנה מן – חברת הוועדה
מר אבי שרם – חבר הוועדה

1. מוסטפא זערוה ת"ז 021283403
2. סארה סואעוד בשאראת ת"ז 059318451
ע"י ב"כ עו"ד מוחמד סבאח

העוררים

נגד

מינהל מיסוי מקרקעין נצרת
ע"י ב"כ עו"ד רדואן בשאראת, פרקליטות מחוז צפון - אזרחי

המשיב

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

השופטת עירית הוד, יו"ר הוועדה:

רקע

1. לפנינו ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין מיום 14.9.22 אשר לא נתן אישור עסקת שרשרת בהתאם להוראות סעיף 16(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), אשר נחקק במסגרת תיקון 83 בהתאם לסעיף 9 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), תשע"ו-2015 (להלן: "חוק ההתייעלות"). הערר הוגש בהתאם לסעיף 88 לחוק.

טענות העוררים בתמצית

2. כל אחד מהעוררים רכש מגרש לבנייה בחלקה 73 גוש 10268 מאדמות שפרעם. המשיב דחה את בקשותיהם להנפקת אישור לרישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לתיקון 83. העורר הגיש בקשה להנפקת אישור לרישום בפנקסי המקרקעין ביום 1.1.21 והעוררת הגישה בקשה כאמור ביום 19.3.22. בפנייה מיום 14.9.22 צוין, כי בהעדר תשובה הדבר מהווה החלטה על דחיית הבקשה. בעניין אחר, של מר אחמד ברכה, הביע מנהל מיסוי מקרקעין את עמדתו, לפיה אין בכוונתו לכבד את הוראות החוק. החלטת המנהל ניתנה ללא נימוק. לאחר חלוף שנתיים ניתנה החלטה סתמית ולא מנומקת שלא מתייחסת להוראות חוק ההתייעלות. התעלמות מהוראות החוק היא פגם מהותי אשר יש בו כדי להביא לקבלת הערר על הסף.

3. העסקה האחרונה בעניין העורר דווחה למיסוי מקרקעין בשנת 2021 ושולמו בגינה המסים על החלקה. העסקה האחרונה בעניין העוררת דווחה למיסוי מקרקעין בשנת 2015 ושולמו בגינה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 המסים על החלקה. העסקה בין הבעלים הרשום יוסף חנא בחוס לבין מורישה של המוכרת,
2 אסמעיל עיאס, דווחה למיסוי מקרקעין אולם, היא חייבת במס ולכן לא ניתן להנפיק
3 אישורים לטאבו בגינה. בהתאם, הוגשה על ידי העוררים בקשה למיסוי מקרקעין לקבל
4 אישור מכוח תיקון 83 לרישום עסקאות שרשרת.
5
6 4. תיקון 83 לחוק עניינו, בין היתר, הקלת מצוקת הדיור במגזר המיעוטים. התיקון מאפשר
7 לבעל העסקה האחרונה לרשום את זכויותיו, כך שיהיה בידו לקבל היתר בנייה. התיקון מנתק
8 את הזיקה בין העסקה האחרונה ואלו שקדמו לה. לאור התיקון, ערכה רשות המסים טופס
9 'הנפקת אישור עסקאות שרשרת'. החלטת המשיב שלא להנפיק לעוררים אישור עסקת
10 שרשרת מנוגדת לחוק. הטעמים שהעלה המשיב לדחיית הבקשה, לפיהם העוררים לא עומדים
11 בהוראות סעיף 16 לחוק מאחר ומדובר בעסקה אחרונה שנעשתה לפני ה- 1.12.15 מנוגדת
12 לחוק. העסקה שנעשתה בין העורר לסמירה היא עסקת מכר רגילה שנעשתה טרם חיקוק
13 תיקון 83. לשם כך נועד התיקון. דחיית הבקשה להנפקת האישור גורמת לעוררים לנזק.
14
15 5. הוטל עיקול על מלוא חלקיו של הבעלים הרשום ויש להחריג ממנו את החלק המועבר.
16
17 6. יש להורות למשיב להנפיק אישור עסקת שרשרת ולחייבו בתשלום פיצוי.

טענות המשיב בתמצית

- 18
19
20
21 7. מדובר בשני עררים המתייחסים לשתי עסקאות שונות שדווחו על ידי שני נישומים שונים.
22 מלבד העובדה ששניהם רכשו קרקע באותה חלקה, אשר נרכשה בעסקה קודמת לעסקה
23 שלהם מאותו מוכר, והעובדה ששניהם מיוצגים על ידי אותו עורך דין, הרי שאין קשר בין
24 העסקאות ובין העוררים. לא ברור מדוע הוגש ערר אחד. יש למחוק את הערר ועל העוררים
25 לפעול לשם הגשת שני עררים נפרדים תוך תשלום אגרה בהתאם.
26
27 8. העורר רכש ביום 5.6.11 קרקע בשטח 500 מ"ר מהמוכרת נגיבה עיאס (להלן: "עיאס").
28 העסקה דווחה למשיב ושולמו המסים בגינה. לטענת העוררים, בעסקה שקדמה לעסקה זו
29 רכשה עיאס את הקרקע מהמוכר בחוס ביום 18.2.63. עסקה זו דווחה למשיב רק ביום 5.1.15
30 ובגין נכס זה קיים שעבוד חוב משנת 1994. תחילה דחה המשיב את תאריך העסקה בין עיאס
31 לבחוס כפי המוצהר וקבע אותו לתאריך ההצהרה, ה- 2.1.15. אולם, מאחר והמשיב קיבל את
32 תאריך העסקה המאוחרת בין עיאס לעורר ביום 5.6.11, הרי שיתוקן תאריך העסקה הקודמת
33 ליום לפני תאריך העסקה האחרונה בשרשרת.
34



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 9. העוררת רכשה ביום 13.4.15 קרקע בשטח 430 מ"ר מהמוכרת עיסא סמירה (להלן: "סמירה")
2 אשר ירשה את הקרקע מאביה עיסא איסמעיל (להלן: "איסמעיל"). עסקה זו דווחה ושולמו
3 בגינה מיסים. בעסקה שקדמה לעסקה זו, איסמעיל רכש את הקרקע בשנת 1959 מהמוכר
4 בחוס. עסקה זו דווחה בשנת 1977 ובגינה קיים שיעבוד מס רכוש משנת 1999 וקיים חוב מס
5 שבח. העוררים שילמו את המסים החלים על העסקאות שעשו, אולם בשל חובות בעסקאות
6 השרשרת שקדמו להן לא הונפקו להם אישורי מסים לצורך רישום הנכס על שמם.
7
8 10. סעיף 16(א) לחוק לא חל בעניינם של העוררים, מאחר ובמועד ביצוע העסקה האחרונה טרם
9 נכנס החוק לתוקף. התיקון הרלוונטי נכנס לתוקף בחודש דצמבר 2015 ולגבי שני העוררים
10 העסקאות בוצעו לפני המועד האמור. תחולת החוק אינה רטרואקטיבית ולכן אין תחולה
11 להוראותיו על העסקאות שלפנינו.
12
13 11. תנאי הסף הדרושים בהתאם להוראות סעיף 16(א) הם: (1) נמכרה זכות במקרקעין בתחומי
14 יישוב מיעוטים (2) מכירה קודמת של אותה זכות נעשתה לפני ה- 1.12.15 (3) בעסקה הקודמת
15 לא מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 16(א) דיווח על העסקה ותשלום מס (4) העסקה
16 הקודמת לא נרשמה בפנקסי המקרקעין.
17
18 12. טעם נוסף לאי תחולת החוק הוא שבשתי העסקאות רשום שיעבוד בגין מס רכוש בגין
19 עסקאות השרשרת הקודמות. בהתאם לחוק, שיעבוד זה אינו מתבטל ו/או נמחק. המחוקק
20 החרג שיעבוד זה במפורש עת התייחס בסעיף 16(א)(4) רק לביטול שיעבוד בגין מס רכישה.
21 לא ניתן יהיה להנפיק אישור מסים המתירים רישום הנכס כשהוא נקי מכל שיעבוד או חבות
22 לטובת העוררים מאחר ועל הנכסים רובצים שעבודים בגין מס רכוש אשר התיקון מחרג
23 במפורש. העוררים ידעו את מצב הנכסים וידעו או היו צריכים לדעת אודות החובות
24 והשעבודים הרובצים עליהם. הייתה מוטלת עליהם חובה לבדוק את מצב הנכס והאם
25 קיימים חובות, שעבודים ועיקולים במועד הרכישה. משלא עשו כן, או שבחרו להתעלם
26 מקיומם של שעבודים רשומים, אין להם להלין אלא על עצמם.

הראיות

- 27
28
29
30 13. מטעם העוררים הוגשו תצהירי עדות ראשית של שני העוררים ושל עו"ד עמראן חטיב. מטעם
31 המשיב הוגש תצהיר עדות ראשית של מר ישראל אור (להלן: "אור")- סגן מנהל מסמ"ק נצרת.
32 העוררים ומר אור העידו ונחקרו על האמור בתצהיריהם. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב.
33



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

14. בפתח דיון ההוכחות הודיע ב"כ המשיב, כי תצהירו של עו"ד ח'טיב הוא ברובו משפטי ועל כן לא יחקור עליו ואין בכך כדי לאשר את מה שכתוב בתצהיר. מעיון בתצהירו של עו"ד ח'טיב עולה, כי הוא אכן כולל טענות משפטיות רבות לעניין תיקון 83 ושאלת תחולתו במקרה בו עסקינן. כמו כן, התצהיר כולל טענות עובדתיות שאינן במחלוקת. בנסיבות אלו מצאתי, כי אין בעובדה שהמשיב מצא שלא לחקור את עו"ד ח'טיב על האמור בתצהירו כדי להועיל לעוררים.

7

8

דיון ומסקנות

9

15. המחלוקת העיקרית שהתגלעה בין הצדדים בערר שלפנינו היא בשאלה, האם תיקון 83 חל כאשר העסקה האחרונה, אשר רישומה מתבקש מכוח התיקון, נכרתה טרם התיקון. אין מחלוקת, כי העסקאות שכרתו העוררים נעשו טרם תיקון 83 לחוק. העוררים סבורים, כי תיקון 83 חל על העסקאות שנעשו על ידם. מנגד, המשיב סבור, כי התיקון לא חל בענייננו לאור העובדה שהעסקאות שכרתו העוררים נעשו בטרם נכנס התיקון לתוקף.

15

16. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים והחומר המונח לפני סבורני וכך אמליץ לחבריי, כי דין הערר להתקבל מהנימוקים שיפורטו.

17

17. אציין, כי אין בין הצדדים מחלוקת עובדתית והמחלוקת העיקרית שנתגלעה ביניהם היא, כאמור, בשאלה המשפטית האם תיקון 83 חל על העסקאות מושא הערר אם לאו.

20

18. אין מחלוקת, כי העוררים דיווחו על העסקאות למשיב ושילמו את המסים החלים על העסקאות שעשו, אולם בשל חובות בעסקאות השרשרת שקדמו להן לא הונפקו להם אישורי מסים לצורך רישום הנכס על שמם.

24

19. ביום 21.12.14 התקבלה החלטת ממשלה מספר 2365 במסגרתה הוחלט על הקמת צוות שיגבש בתוך 120 ימים תכנית לטיפול בסוגיות דיור ביישובי המיעוטים. בדו"ח צוות 120 הימים צוין, כי ברבים מהיישובים חלק ניכר מעתודות הקרקע לפיתוח הן קרקעות פרטיות שבעליהן לא מעוניינים או מתקשים ליזום בהן בנייה. צוין, כי מכלול המאפיינים מביא לתוצאה לא רצויה ביישובי מיעוטים בתחום הדיור- היקפי פיתוח ובנייה נמוכים ולא מוסדרים ולעתים אף בלתי חוקיים. דו"ח צוות 120 הימים עסק במרכיבי מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים והציע שורה של צעדים להתמודדות עמה.

32

33





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 20. בין היתר התייחס צוות 120 הימים לדיווח המועט לרשויות על ביצוע עסקאות. צוות 120
2 הימים התייחס לחשיבות הרבה של רישום זכויות במקרקעין במרשם הזכויות. ברי, כי
3 המדינה מבקשת לקדם רישום כאמור, כך שהמרשם ישקף נכונה את מצב הבעלות בקרקע.
4 רישום כאמור חשוב הן לבעל הזכויות בקרקע ולצורך קידום בנייה בה והן לצדדים שלישיים
5 המבקשים להסתמך על הרישום.
6
- 7 21. בדו"ח צוות 120 הימים צוין, כי רישום הזכויות בקרקע מאפשר לפרט להגן על זכויותיו
8 הקנייניות. הרישום הוא בעל חשיבות רבה לקידום ויישום התכנון, הבנייה והסחירות
9 בנכסים. העדר רישום פוגע בוודאות, פוגם בסחירות, מייקר עסקאות ומימון ומתמרץ
10 סטגנציה. צוות 120 הימים מצא, כי בעיית העדר הרישום במגזר הערבי היא רחבת היקף
11 ומשפיעה על האפשרות לקדם את המשך הבנייה במסלולים החוקיים ולקדם את התכנון
12 באופן שתואם את המציאות ואת ההשבחה הכלכלית של הנכסים. צוין, כי בקרקעות שעברו
13 תהליך הסדר מיעוט הרישום של העברת זכויות מייצר חוסר תאימות מתגלגל ומשתרש בין
14 המחזיקים בקרקע ובין הבעלים הרשום ובמקרים רבים לבעלים הרשום אין עוד קשר
15 לחלקה. צוות 120 הימים ציין, כי יש קשיים וחסימים לרישום הנכסים אשר איתר הצוות
16 שהתערבות ממשלתית תוכל לסייע בהם. עוד צוין, כי השלמת הליך של רישום זכויות על נכס
17 מותנה בהסדרת תשלומי המס עבור הנכס המוסדר ובכלל זה קנסות וחובות עבר לרשות
18 המקומית ולמדינה. צוין, כי תשלום החובות למדינה כרוך בדיווח על כל שרשרת העסקאות
19 שנעשו בנכס. צוות 120 הימים הוסיף, כי נושא זה מעיב על שיתוף הפעולה מצד התושבים
20 בקיום ההליך. בסעיף 87 לדו"ח המליץ הצוות, כי תנותק הזיקה בין תשלום החובות הישנים
21 של מס רכוש להיתר לרישום הנכס ובבוא הפרט לרשום את הזכויות בנכסיו לא יידרש ממנו
22 אישור על תשלום בגין חובות אלו. כדי לקבל את אישור רשויות המס, כי שילם חובותיו
23 יידרשו מהפרט תשלומי המסים השונים רק בגין העסקה האחרונה שבוצעה בנכס ולא עבור
24 כל שרשרת העסקאות שבוצעו בו מאז ומעולם.
25
- 26 22. בהחלטת ממשלה מס' 346 הוחלט על יישום המלצות צוות 120 הימים. בסעיף 10 להחלטה
27 הוחלט לתקן את סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין. זהו תיקון 83 בו עסקינן.
28
- 29 23. בשנת 2017 גובש צוות בין משרדי בראשות משרד המשפטים לבחינת המלצות צוות 120
30 הימים והחלטות הממשלה בעקבותיהן. בדו"ח יישום פתרונות לעניין הגברת הליכי הרישום
31 ביישובי החברה הלא יהודית (נספח 5 לערר) צוין, כי המטרה היא מיפוי החסמים על מנת
32 לקדם שוק נדל"ן משוכלל ביישובי החברה הערבית, הדרוזית והצירקסית ולהציע סל פתרונות
33 כדי לקדם את תחום הדיור ביישובים אלו. צוין, כי אחת מהמלצות צוות היישום התייחסה
34 בהרחבה לתופעה של היעדר רישום של הזכויות במקרקעין ביישובי החברה הלא יהודית.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 עוד צוין, האינטרס המשמעותי ברישום הזכויות בפנקסי המקרקעין וכי להיעדר שיקוף
2 מדויק של זכויות במקרקעין יש השלכות רוחב רבות. בין היתר, רישום לא אמין ולא מדויק
3 פוגע בגורמים המסתמכים עליו. צוין, כי הממשלה מוצאת חשיבות רבה בקידום רישום
4 הזכויות במקרקעין על שם בעליהם האמתיים כדי שהמרשם ישקף את המצב הקנייני
5 האמיתי ובכדי לאפשר שכלול של שוק הנדל"ן בחברה הערבית.
6
- 7 24. סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין קבע, טרם תיקון 83, כי תוקפה של עסקה במקרקעין ופעולה
8 באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה בתשלום המס. עוד קבע הסעיף, כי מכירת זכות
9 במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין אלא אם אושר על ידי המנהל שהיא פטורה ממס,
10 ששולם המס בגינה או שניתנה ערובה להבטחת תשלום המס. תיקון 83 לחוק מיסוי מקרקעין
11 הוסיף את סעיף 16(א) לחוק.
12
- 13 25. במסגרת סעיף 16(א) לחוק נקבע, כי "1) בסעיף קטן זה, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80%
14 לפחות מתושביו אינם יהודים, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; (2) נמכרה זכות
15 במקרקעין שבתחומי יישוב מיעוטים, ומכירה קודמת של אותה זכות, שנעשתה לפני יום י"ט
16 בכסלו התשע"ו (1 בדצמבר 2015) ושלא מתקיימים לגביה התנאים שבסעיף קטן (א), לא
17 נרשמה בפנקסי המקרקעין (בסעיף קטן זה – מכירה קודמת שאינה רשומה), יחולו הוראות
18 אלה: (א) על אף האמור בסעיף קטן (א)1, תוקפה של המכירה הקודמת שאינה רשומה לא
19 יותנה בקיום התנאים המפורטים באותו סעיף קטן; (ב) מכירת הזכות במקרקעין תירשם
20 בפנקס המקרקעין, בהתקיים האמור בסעיף קטן (א)2, על אף המכירה הקודמת שאינה
21 רשומה, ובלבד שהמנהל אישר כי הרוכש דיווח, לגבי כל מכירה קודמת שאינה רשומה, על
22 פרטי הזכות במקרקעין, פרטי העסקה ופרטי הצדדים לה, הידועים לו; הצהיר הרוכש כי לא
23 ידועים לו פרטי העסקאות הקודמות, יראו אותו כמי שהפרטים אינם ידועים לו; (3) אין
24 בהוראות פסקה (2) כדי לגרוע מחובתו של צד למכירה קודמת שאינה רשומה להצהיר עליה
25 על פי הוראות הפרק השביעי ולשלם את המס החל בשלה; (4) על אף האמור בסעיף 11א(1)
26 לפקודת המסים (גבייה), נרשמה מכירת זכות במקרקעין בפנקס המקרקעין לפי הוראות סעיף
27 קטן זה, לא יהיה מס הרכישה שלא שולם במכירה קודמת שאינה רשומה, שעבוד על אותה
28 זכות במקרקעין; (5) הוראות סעיף קטן זה יחולו על אף האמור בסעיף 12 לפקודת המסים
29 (גבייה)".
30
- 31 26. הנה כי כן, תיקון 83 מאפשר לרוכש אשר התיקון חל בעניינו לרשום את זכותו בכפוף לכך
32 שהוא ממציא לרשם המקרקעין את אישור המנהל על תשלומי המס בשל העסקה אשר הוא
33 ביצע בעצמו ורישום המקרקעין על שמו לא יותנה בתשלום כל חובות המס בשל עסקאות



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 קודמות שנעשו באותה זכות במקרקעין. על הרוכש האמור מוטל לדווח למנהל על הפרטים
2 הידועים לו על שרשרת מכירת הזכויות שקדמו לעסקה אותה הוא מבקש לרשום.
3
4 27. בפרוטוקול ישיבת וועדת הכספים אשר דנה בתיקון (נספח 6 לערר) ציינה הגב' מעיין נשר,
5 רכזת בינוי באגף התקציבים במשרד האוצר, כי הדיון הוא בעקבות המלצות צוות 120 הימים
6 למציאת פתרונות לטיפול בבעיית הדיור במגזר המיעוטים. היא ציינה, כי הממשלה אימצה
7 את המלצות צוות 120 הימים. הגב' נשר התייחסה לתיקון וציינה, כי **מדובר בהטבה שנדרשת**
8 **כדי לעזור שתהיה הסדרה בבינוי הקיים. לטענתה, חלק מהבעיה היא שהרבה מהדירות**
9 **והקרקעות במגזר הערבי לא רשומות על שם מי שמחזיק בהן ורוצים לתת הזדמנות למי שלא**
10 **רשם לבוא ולהסדיר את זה כדי שיוכל לרשום את הקרקע על שמו.** הסברה האמור של נשר
11 תומך בעמדת העוררים לעניין תחולת התיקון גם במקרים בהם העסקה שמבקשים לרשום
12 נכרתה טרם התיקון. נשר התייחסה לכך שבמצב הקיים נדרש אישור של רשות המסים לכך
13 שמי שרוצה לרשום את הקרקע על שמו שילם את כל חובות המס שלו למדינה וכי ההצעה
14 היא שתשלום החובות לא יהווה תנאי לרישום. עוד ציינה, כי המדינה לא מוותרת על חובות
15 אלו והיא רשאית לגבות אותם אבל היא לא גובה אותם בנקודת הרישום אלא אומרת לרוכש
16 הקרקע שירשום את הנכס על שמו ושהוא יכול לעשות כן גם אם לא שילם את כל החובות.
17
18 28. לאחר שהוצג בישיבת וועדת הכספים הנוסח המוצע של סעיף 16(א) הסביר עו"ד ישי פרלמן
19 מהלשכה המשפטית ברשות המסים, משרד האוצר, כי ככלל בחוק מיסוי מקרקעין לא ניתן
20 לרשום קרקע טרם משולמים כל המסים ובמקרה שיש עסקה שהמוכר רשום צריך לשלם רק
21 את המסים לגבי האדם הזה אבל במקרה שיש עסקת שרשרת זה יותר מסובך. פרלמן הסביר,
22 כי במקרה שרוכשים את הקרקע ממוכר שאינו רשום במרשם המקרקעין צריך להוכיח שכל
23 החוליות בשרשרת שילמו מסים והסעיף הזה אומר שצריך להוכיח את תשלום המס רק
24 בעסקה האחרונה. כלומר, לדווח ולשלם. לדבריו, יאפשרו את רישום הקרקע גם אם
25 בעסקאות קודמות לא שולם המס. ח"כ אוסאמה סאדי (הרשימה המשותפת) הוסיף וציין, כי
26 המטרה בהמלצות של צוות 120 היא להקל על האפשרות לרשום את המקרקעין בטאבו על
27 אף שיש שרשרת של עסקאות קודמות וזאת על מנת להקל על הרישום ולאחר מכן על קבלת
28 היתרים, תכנון, קבלת משכנתא וכדומה.
29
30 29. בדברי ההסבר לתיקון חוק ההתייעלות הכלכלית צוין, כי תיקוני החקיקה נועדו לעודד רישום
31 זכויות במקרקעין בתחומי יישובי מיעוטים בדרך של הסרת חסמים לרישום הנובעים
32 מהוראות שונות בדיני המס ובמטרה להביא לפיתוח קרקעות והגדלת היצע הדירות ביישובי
33 מיעוטים. דברי ההסבר מתייחסים להחלטת ממשלה מס' 2365 ולממצאי צוות 120 הימים.
34 צוין, כי כדי לעודד רישום זכויות במקרקעין בתחומי יישובי מיעוטים בפנקסי המקרקעין



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 מוצע לקבוע כמה הקלות שיאפשרו לרוכשי זכויות כאמור לרשום את זכויותיהם, בהתקיים
2 שורה של תנאים, אף אם לא שולם המס בשל עסקאות קודמות לגבי אותם מקרקעין.
3
- 4 30. בסעיף 16(א1)(2) נקבע, כי "נמכרה זכות במקרקעין שבתחומי יישוב מיעוטים, ומכירה
5 קודמת של אותה זכות, שנעשתה לפני יום י"ט בכסלו התשע"ו (1 בדצמבר 2015) ושלא
6 מתקיימים לגביה התנאים שבסעיף קטן (א), לא נרשמה בפנקסי המקרקעין (בסעיף קטן זה
7 – מכירה קודמת שאינה רשומה), יחולו הוראות אלה...".
8
- 9 31. בענייננו, אין מחלוקת, כי הזכות במקרקעין מושא תיק זה היא בתחומי יישוב מיעוטים. כמו
10 כן אין חולק, כי העסקה הקודמת לעסקאות של העוררים **אכן נעשתה לפני יום 1.12.15**. כמו
11 כן, אין מחלוקת, כי אף העסקאות של העוררים נערכו לפני המועד האמור. כאמור, הצדדים
12 חלוקים ביניהם בשאלה האם התיקון חל כאשר העסקה אשר מבקשים לרשום קרי העסקה
13 האחרונה היא עסקה שאף היא נערכה לפני יום 1.12.15. סעיף החוק שותק לעניין זה ומתייחס
14 כאמור רק למכירה הקודמת של אותה זכות שהיא צריכה להיעשות לפני יום 1.12.15.
15
- 16 32. בסיכומיו טען המשיב, כי תיקון 83 העניק הקלה לרוכש קרקע ביישובי מיעוטים כאשר
17 הרכישה נעשתה אחרי 1.12.15 ובהתקיים תנאים מסוימים, לרשום את העסקה האחרונה
18 בפנקס הרישום למרות חובות עבר בגין עסקאות שרשרת קודמות שבוצעו לפני 1.12.15 שלא
19 דווחו ולא שולם עליהן מס. **לטענת המשיב, לפיה התיקון העניק את ההקלה האמורה רק
20 ביחס לעסקה שנעשתה לאחר ה- 1.12.15, אין אחיזה בלשון החוק. הסעיף אינו מתייחס
21 למועד ביצוע העסקה אשר רישומה מתבקש אלא רק למועד העסקה הקודמת, אשר נדרש,
22 כי מועד כריתתה יהיה לפני יום 1.12.15.**
23
- 24 33. המשיב טוען, כי העובדה שהמחוקק ציין בלשון עתידית נמכרה זכות במקרקעין... מלמדת על
25 כוונתו שהעסקה האחרונה חייבת להיות אחרי 1.12.15. לא ברור על בסיס מה טוען המשיב,
26 כי מדובר בלשון עתיד וכיצד הוא לומד מהנוסח האמור שכוונת המחוקק הייתה שהעסקה
27 האחרונה צריכה להיות לאחר יום 1.12.15 בכדי שתהיה תחולה לתיקון 83.
28
- 29 34. במהלך עדותו נטען בפני אור, כי תיקון מס' 83 מדבר על מועד המכירה המוקדמת ולא על
30 המכירה האחרונה. נטען בפניו, כי לפי התיקון המכירה המוקדמת צריכה להיות לפני דצמבר
31 2015 ואין התייחסות למכירה האחרונה האם היא צריכה להיות לפני או אחרי והוא נשאל
32 איך הגיע למסקנה שהיא צריכה להיות לפני. בתגובה טען אור, כי בתחילת סעיף 2 כתוב
33 נמכרה זכות במקרקעין שבתחומי יישוב מיעוטים ומכירה קודמת... (עמ' 12 ש' 9-17). כאמור,
34 מצאתי, כי אין בלשון הסעיף האמור כדי לתמוך בפרשנות המשיב.





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1
2 35. כמו כן, מצאתי, כי אין ממש בטענת המשיב, לפיה המלצות צוות 120 הימים התייחסו
3 לפתרונות עתידיים ביחס לעסקאות שנעשות לאחר כניסת החוק לתוקף שלא ניתן לרשום
4 עקב חובות עבר של עסקאות שנעשו לפני דצמבר 2015. **צוות 120 הימים לא התייחס למועד**
5 **העסקאות אשר הרישום שלהן יתאפשר בהתאם להצעות הצוות.** המשיב טוען, כי צוות 120
6 הימים מדבר בלשון עתידית בציינו, כי "בבוא הפרט לרשום את זכויותיו בנכסיו לא יידרש
7 ממנו אישור על תשלום בגין חובות אלו". הדיבור בלשון עתיד על אופן ביצוע הרישום לאחר
8 התיקון אין משמעו, כי הדבר יחול רק על עסקאות עתידיות או כי זו הייתה כוונת צוות 120
9 הימים וכוונת המחוקק אשר אימץ את המלצות הצוות. אציין, כי אין ממש גם בטענת המשיב
10 בסיכומיו, לפיה מדברי ההסבר להצעת החוק לתיקון עולה בבירור, כי כוונת המחוקק היא
11 שהתיקון יחול ביחס לרישום עסקה אחרונה שבוצעה אחרי דצמבר 2015 למרות חובות העבר.
12
13 36. המשיב טוען, כי פרשנות העוררים, לפיה תיקון 83 חל גם על עסקאות עבר שבוצעו לפני
14 1.12.15, לא מתיישבת עם לשון התיקון. לטענתו, לא בכדי התיקון עשה אבחנה ברורה בין
15 עסקאות עבר שנעשו לפני 1.12.15 לבין עסקאות שנעשו לאחר 1.12.15. אינני מקבלת טענה
16 זו. **האבחנה שעשה התיקון היא בין מקרה בו העסקה הקודמת נעשתה לפני יום 1.12.15**
17 **לבין מקרה בו העסקה הקודמת נעשתה לאחר המועד האמור, שאז אין תחולה לתיקון.**
18 **התיקון אינו מתייחס למועד ביצוע העסקה האחרונה.**
19
20 37. אור נשאל בעדותו מדוע החליטו שהמקרה בו עסקינן לא נכנס בגדר תיקון 83 והשיב, כי
21 הסיבה הראשונה היא תחולת התיקון שנקבע, כי מועד תחילתו ה- 1.12.15 ופה שתי
22 העסקאות היו לפני המועד האמור ולכן החוק לא חל. לעניין סוגיית מועד תחילתו של חוק
23 ההתייעלות אתייחס בהמשך. בנוסף, אור הפנה לסעיף 16 לחוק וטען, כי הסעיף מדבר על
24 מכירת זכות במקרקעין לפני ה-1.12.12 ושהם מבינים שלפי הסעיף חייבת להיות עסקה לאחר
25 ה- 1.12.12 ובמקרה הזה אין עסקה כאמור (עמ' 8 ש' 20-30). לטענתו, הפרשנות שלהם היא
26 שהעסקה האחרונה חייבת להיות אחרי ה- 1.12.15, לא כמו במקרה בו עסקינן (עמ' 9 ש' 20-
27 22).
28
29 38. **הקביעה בחוק, לפיה התיקון חל במקרים בהם העסקה הקודמת נכרתה לפני יום 1.12.15,**
30 **אין בה כדי ללמד דבר על מועד כריתת העסקה האחרונה אשר התיקון יחול עליה.** לא מן
31 הנמנע, כי הן העסקה הקודמת והן העסקה האחרונה יכרתו לפני המועד האמור, כמו במקרים
32 שלפנינו. המחוקק לא חריג מקרה כאמור מתחולתו של החוק. העובדה שהמחוקק בחר
33 להתייחס למועד כריתת העסקה הקודמת ולא ציין דבר לגבי מועד כריתת העסקה האחרונה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 תומכת בקביעה לפיה הוא לא ביקש לסייג את תחולת התיקון לפי מועד ביצוע העסקה
2 האחרונה אלא רק בהתבסס על מועד העסקה הקודמת.
3
4 39. המשיב טוען, כי כוונת המחוקק לפי דברי ההסבר תואמת את פרשנותו, לפיה תחולת התיקון
5 היא רק במקרים בהם העסקה האחרונה נעשתה לאחר התיקון. לטענתו, הרציונל לכך ברור
6 והוא עידוד רישום זכיות במקרקעין בתחום יישובי מיעוטים בפנקס המקרקעין. המשיב טוען,
7 כי תיקון 83 נועד להגשים מטרה כפולה- לעודד אנשים במגזר הערבי שרכשו נכסים לאחר ה-
8 1.12.15 לדווח על העסקאות ולשלם מס ולסייע לאותם רוכשים לרשום את הזכות שרכשו אף
9 שלגבי עסקאות עבר שבוצעו לפני ה- 1.12.15 לא חלות הוראות סעיף 16(א) לחוק.
10
11 40. אינני מקבלת עמדה זו. מצאתי, כי התיקון ביקש לערוך הסדרה כוללת ורחבה ברישום
12 הזכויות בקרקעות ביישובי מיעוטים וכי הרציונל המפורט לעיל חל גם כאשר מדובר
13 בעסקאות שקדמו ליום 1.12.15. מטרתו של תיקון 83 הייתה הסדרת רישום זכויות במרשם
14 הזכויות ואין כל הצדקה או בסיס לטענה לפיה המטרה האמורה מתייחסת רק לעסקאות
15 מאוחרות ליום 1.12.15. קבלת עמדת המשיב בעניין זה תותיר עסקאות רבות ללא רישום
16 ובניגוד למטרה אשר המחוקק ביקש לקדם עם הקמת צוות 120 הימים, אימוץ המלצותיו
17 ותיקון החוק בהתאם.
18
19 41. מהרקע המפורט לעיל באשר לנסיבות הקמת צוות 120 הימים ונסיבות חקיקתו של תיקון 83
20 ניתן ללמוד, כי צוות 120 הימים הוקם לשם פתרון בעיה קיימת ביישובי מיעוטים וכי הצוות
21 ביקש לפתור את המצב שבו הרישום אינו משקף את מצב הבעלות בפועל והדבר יוצר חסמים
22 בשוק הנדל"ן ביישובי מיעוטים. סבורני, כי כל האמור תומך דווקא בעמדת העוררים וכי אין
23 הצדקה להחרגת עסקאות אשר קדמו ליום 1.12.15 מתחולתו של תיקון 83. תיקון 83 ביקש
24 להביא להסדרה של תופעה בעייתית אשר הייתה קיימת ביישובי מיעוטים טרם התיקון
25 מבחינת רישום הזכויות במרשם הזכויות אשר אינו משקף את המצב הנכון בפועל. קבלת
26 עמדת המשיב, לפיה תיקון 83 לא יחול על עסקאות שנערכו לפני ה- 1.12.15 תצמצם
27 משמעותית את הפתרון אשר התיקון ביקש ליצור וזאת ללא הצדקה. סבורני, כי לא זו הייתה
28 כוונת המחוקק וכי עמדת המשיב יש בה כדי לסכל את הפתרון אשר קידם המחוקק לשם
29 השגת המטרה של עידוד רישום הבעלות בקרקעות. המחוקק ביקש להסדיר רישום קרקעות
30 ביישובי מיעוטים כאשר נמצא, כי חלק גדול מהן לא רשום על שם בעליהן. קביעה לפיה
31 הפתרון שנקבע יחול רק על עסקאות שיכרתו לאחר ה- 1.12.15 יותיר את המצב הבעייתי כפי
32 שהוא לגבי כל העסקאות שקדמו למועד האמור ואשר לגביהן התבקש פתרון כדי להסדיר
33 את שוק הנדל"ן ביישובי מיעוטים. החלת תיקון 83 רק על עסקאות מאוחרות ליום 1.12.15
34 תביא לפתרון מצומצם בלבד של הבעיה האמורה.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1
- 2 42. אציין, כי ביום 17.8.15 פרסמה רשות המסים הודעה לעיתונים בנוגע להקלות למגזר הערבי
- 3 בתחום הדיור. בראשית ההודעה צוין, כי **"מחזיקי נכסים ביישובי מיעוטים יוכלו לרשום**
- 4 **קרקע על שםם גם אם רובצים עליה חובות שיצרו בעלים קודמים"**. ההודעה מתייחסת
- 5 להצעת צוות 120 הימים וצוין, כי הצוות זיהה, כי ברבים מהישובים חלק ניכר מעתודות
- 6 הקרקע לפיתוח הן קרקעות פרטיות אשר אינן רשומות בפנקס המקרקעין על שם הבעלים
- 7 שלהם בפועל אלא על שם בעלים קודמים כאשר אחת הסיבות לכך היא שלעיתים הבעלים
- 8 הקודמים לא דיווחו על עסקאות בנכס או לא שילמו את המס המתחייב בגינם. בהמשך
- 9 מתייחסת ההודעה להצעת שר האוצר אשר אושרה על ידי ועדת השרים לענייני חקיקה בנוגע
- 10 להקלות ברישום זכות במקרקעין ביישובי מיעוטים. סבורני, כי יש בנוסח ההודעה האמורה
- 11 כדי לתמוך בקביעה לפיה **באמצעות תיקון 83 ביקש המחוקק להביא לפתרון גם ביחס למצב**
- 12 **הקיים ועסקאות שקדמו לתיקון וטרם נרשמו על שם הבעלים ולא רק ביחס לעסקאות**
- 13 **שיכרתו לאחר התיקון.**
- 14
- 15 43. בסיכומי טען המשיב, כי בהתאם לסעיף 16(א)1(2) התנאים לתחולת תיקון 83 הם: (1) נמכרה
- 16 זכות במקרקעין בתחומי יישוב מיעוטים לאחר 1.12.15 (2) מכירה קודמת של אותה זכותה
- 17 נעשתה לפני 1.12.15. (3) בעסקה הקודמת לא מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 16(א)
- 18 (דיווח על העסקה ותשלום המס). (4) העסקה הקודמת לא נרשמה בפנקסי המקרקעין. התנאי
- 19 הראשון אליו התייחס המשיב, ואשר רלוונטי למחלוקת שלפנינו, כלל לא מופיע בסעיף. תחת
- 20 זאת, בסעיף האמור צוין, "נמכרה זכות במקרקעין שבתחומי יישוב מיעוטים..." **זאת, מבלי**
- 21 **להתייחס למועד בו נמכרה הזכות האמורה.**
- 22
- 23 44. אוסיף ואומר, כי קבלת עמדת המשיב משמעה, כי במקרה שבו העסקה האחרונה נערכה לפני
- 24 יום 1.12.15, כמו במקרה בו עסקינן, לא יחול התיקון ולא יהיה ניתן לרשום את הקרקע
- 25 מכוחו. אולם, ככל שהרוכש האמור ימכור את הקרקע לאחר יום 1.12.15, כך שהעסקה שלו
- 26 תהפוך להיות העסקה הקודמת, אשר עומדת בתנאי לפיו היא נערכה לפני יום 1.12.15, הרי
- 27 שעל עסקת המכר האמורה יחול תיקון 83. מדובר במצב אבסורדי שאין לו כל הצדקה.
- 28
- 29 45. המשיב טוען, כי אם המחוקק היה רוצה להחיל את התיקון על כלל העסקאות במנותק ממועד
- 30 ביצוען הוא לא היה צריך לציין תאריך קובע. לטענתו, חזקה, כי המחוקק לא משחית מילותיו
- 31 לריק. המשיב מוסיף וטוען, כי מבחינת המחוקק מהווה תאריך זה קו פרשת המים לתחולת
- 32 תיקון 83. המשיב סבור, כי תיקון 83 צופה פני עתיד ונועד לסייע ולעזור ברישום העסקה
- 33 האחרונה שנעשתה אחרי דצמבר 2015 על אף חוב בגין עסקאות עבר לפני ה- 1.12.15.
- 34



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני :

1 46. אציין, כי בסעיף 58 לחוק ההתייעלות נקבע, כי "תחילתו של חוק זה ביום י"ט בכסלו התשע"ו
2 (1 בדצמבר 2015), אלא אם כן נקבע בו אחרת". אציין עוד, כי לא נקבע מועד אחר לתחילת
3 תיקון 83. עם זאת, אינני מקבלת את עמדת המשיב לפיה משמעות הדבר היא, כי תחולתו של
4 החוק היא רק על עסקאות שנעשו לאחר ה- 1.12.15. מצאתי, כי **התיקון אשר נכנס לתוקף**
5 **ביום 1.12.15 חל על המצב הקיים במועד האמור ועל המצב העתידי לאחר מכן**. כך שהתיקון
6 חל הן על עסקאות אשר קדמו ליום 1.12.15 וטרם נרשמו והן על עסקאות שנערכו לאחר
7 המועד האמור ובתנאי שמתקיימים יתר התנאים המפורטים בסעיף. סבורני, כי **פרשנות**
8 **כאמור מתיישבת עם לשון החוק, עם תכליתו ועם כוונת המחוקק**. מצאתי, כי מטרתו של
9 המחוקק לא הייתה רק הסדרת הרישום ביחס לעסקאות שנכרתו לאחר מועד התיקון אלא
10 להביא למצב בו עסקאות שלא נרשמו בשל חובות עבר יירשמו, **כך שהמרשם ישקף את המצב**
11 **בפועל והדבר יביא לפתרון מצוקות בשוק הנדל"ן הרלוונטי**.

12
13 47. המשיב טוען, כי במסגרת התיקון קבע המחוקק את ה- 1.12.15 כתאריך חוצץ שמבדיל בין
14 העסקה האחרונה ועסקאות עבר. אינני מקבלת טענה זו. כאמור, **המחוקק לא התייחס למועד**
15 **כריתת העסקה האחרונה**. התאריך החוצץ שנקבע מבדיל בין מקרים בהם העסקה הקודמת
16 נערכה טרם יום 1.12.15 שאז חל התיקון לבין מקרים בהם העסקה הקודמת מאוחר לו שאז
17 אין תחולה לתיקון. אציין עוד, כי האבחנה האמורה מחזקת את קביעתי לפיה **המטרה הייתה**
18 **לפתור בעיה קיימת, ולכן התיקון חל רק במקרים בהם העסקה הקודמת קדמה ליום**
19 **1.12.15**. המחוקק לא ביקש ליצר הסדר לפיו ניתן יהיה לרשום עסקאות בהתאם לתיקון
20 במנותק ממועד העסקה הקודמת אלא ביקש לפתור בעיה קיימת וליצור סדר בתחום הרישום
21 ביישובי מיעוטים.

22
23 48. המשיב טוען, כי אם המחוקק היה רוצה להחיל את התיקון על כלל העסקאות במגזר הערבי
24 ללא יוצא מהכלל הוא היה קובע זאת בלשון ברורה. לטענתו, לשון התיקון מעידה, כי הוא חל
25 רק על עסקה שנעשתה אחרי כניסת החוק לתוקף. סבורני, כי **אכן המחוקק לא ביקש לייצר**
26 **הסדר שיחול על כלל העסקאות ביישובי מיעוטים אולם את האבחנה הוא יצר לא לפי מועד**
27 **העסקה האחרונה אלא לפי מועד העסקה הקודמת**. קביעה זו עולה בקנה אחד עם לשון החוק
28 ועם תכליתו.

29
30 49. לטענת המשיב, פרשנות העוררים מביאה למצב אבסורדי המרוקן מתוכן את הוראות סעיף
31 16(א) הקובע חובת דיווח על עסקה ותשלום מס. לטענתו, לא לתוצאה זו כיוון המחוקק. אינני
32 מקבלת טענה זו. ראשית אציין, כי התיקון מוגבל מבחינת תחולה מעצם הקביעה לפיה הוא
33 חל רק מקום בו העסקה הקודמת נכרתה לפני יום 1.12.15. בנוסף, בסעיף 16(א)(3) נקבע, כי





ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 "אין בהוראות פסקה (2) כדי לגרוע מחובתו של צד למכירה קודמת שאינה רשומה להצהיר
2 עליה על פי הוראות הפרק השביעי ולשלם את המס החל בשלה".
3
- 4 50. במהלך עדותו הוצגו לאור אישורים אשר לא הוגשו על ידי העוררים לתיק בית המשפט. אור
5 אישר, כי האישורים האמורים חתומים על ידו. הוא נשאל האם הם ניתנו לפי תיקון 83 והוא
6 טען, כי האישורים ניתנו בשנת 2018 וכי בהמשך הם בחנו את הנושא לעומק והגיעו למדיניות
7 אחרת בנושא הזה של מתן אישורים על בסיס תיקון 83. אור נשאל, האם הם שינו את
8 המדיניות ובעבר נתנו אישורים והשיב, כי הוא צריך לבדוק את המקרים האלה (עמ' 13 ש'
9 16-2). לטענתו, **בשלב מסוים המדיניות נבחנה שוב והחליטו שנוהגים מרגע זה ואילך על**
10 **בסיס ההתדיינות שהייתה להם** (עמ' 14 ש' 7-9). אור העיד, כי ניתן מספר בודד של אישורים
11 לא יותר מ- 5-10 ואז הם עצרו (עמ' 14 ש' 21-22). אור נשאל, האם כאשר החליטו לשנות את
12 המדיניות האם הייתה הוראת שעה או חוות דעת או נוהל מרשות המסים והשיב, כי הייתה
13 בחינה של הנושא וכל ההתנהלות השתנתה (עמ' 14 ש' 25-28).
14
- 15 51. בסיכומיו טען המשיב, כי לגבי אישורים שניתנו בעבר על סמך תיקון 83, הרי שהם לא צורפו
16 לראיות העוררים ואין מקום להתייחס לטענות העוררים בעניין זה. לטענתו, מלבד האמור לא
17 הוגשה ראייה נוספת לטענה לפיה המשיב שינה מדיניות. המשיב הוסיף, כי מדובר בהרחבת
18 חזית אסורה וכי הטענה לא הוכחה. לטענתו, הראיות שהוצגו באופן פסול מלמדות על
19 אישורים שהופקו לאחר ששולם המס על העסקה. המשיב ציין, כי אור הסביר, כי בעבר ניתנו
20 אישורים בודדים בלבד וכל מקרה נבחן בהתאם לנסיבותיו.
21
- 22 52. עדותו של אור תומכת באופן מסוים בטענה לפיה לאחר שניתנו מספר בודד של אישורים
23 נערכה חשיבה ושונתה המדיניות. אכן, האישורים האמורים לא הוגשו על ידי העוררים וטענה
24 בדבר שינוי מדיניות לא נטענה על ידי העוררים במסגרת הערר. כך או כך, אף בהתעלם מטענת
25 העוררים בעניין זה מצאתי, כי פרשנותם לעניין תחולת תיקון 83 עדיפה ועולה בקנה אחד עם
26 תכלית החוק. לכן, אין בעובדה שלא טענו ולא הוכיחו שינוי במדיניות המשיב בעניין זה כדי
27 לפעול לרעתם.
28
- 29 53. אציין, כי ביום 6.2.24 הגיש המשיב בקשה לתיקון פרוטוקול בטענה, כי דברים שנאמרו בפתח
30 הדיון לא נרשמו בפרוטוקול. המשיב ביקש להוסיף דברים מפיו של אור לפיהם "ביחס לעסקת
31 ברכת ניתן אישור מיוחד לפי תיקון 83 מאחר ושולם החלק היחסי של המס ובמקרה זה הם
32 לא מוכנים לשלם". בהחלטתי מיום 6.2.24 ציינתי, כי "בפתח הדיון נעשה שיח שלא
33 לפרוטוקול לא פורמאלי במעמד הצדדים כדי לנסות לסיים את התיק ולא כל הדברים
34 נרשמו". עוד צוין, כי כעת יהיה קשה לשחזר את כל מה שלא נרשם. נקבע, כי ככל שלמשיב



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 38079-09-22 זערוורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 חשוב שדברים מסוימים ירשמו בפרוטוקול שינסה להגיע להסכמות בעניינים אלו עם ב"כ
2 העוררים". אציין, כי מצאתי כי אף הייתה מתקבלת בקשת המשיב לתיקון הפרוטוקול לא
3 היה בכך כדי להועיל לו. עמדתי לעניין תחולתו של תיקון 83 על המקרה בו עסקינן לא נשענת
4 על אישורים שניתנו לאחרים על סמך התיקון האמור ונסיבותיהם או על השאלה מה הייתה
5 עמדת המשיב בעניין זה והאם חל בה שינוי אם לאו. תחת זאת, הקביעה מבוססת על בחינת
6 לשון החוק והתכלית שעמדה בבסיסו.
7
- 8 54. הנה כי כן, מבחינת המחלוקת המשפטית עדיפה בעיניי פרשנות העוררים לפיה תיקון 83
9 חל גם כאשר העסקה האחרונה אשר רישומה מתבקש נכרתה לפני יום 1.12.15.
10
- 11 55. מחלוקת נוספת שהתגלעה בין הצדדים היא לעניין עיקולים שהוטלו על הקרקע בשל חוב של
12 הבעלים הרשום, בחוס. העוררים טוענים, כי לצורך הרישום יש להחריג מהעיקול את
13 החלקים נשוא שתי העסקאות. המשיב מצדו טוען, כי מדובר בשעבוד בגין מס רכוש בגין
14 עסקאות השרשרת הקודמות וכי תיקון 83 לא מבטל חובות מס רכוש.
15
- 16 56. לטענת המשיב, השעבודים נרשמו לפני העסקאות מושא הערר והעוררים היו מודעים
17 לשעבודים או מוחזקים ככאלה שהיו אמורים להיות מודעים להם. בסיכומי טען המשיב, כי
18 העוררים אישרו, כי ידעו על עסקאות העבר והשעבודים הרשומים על הזכויות ובכל זאת רכשו
19 אותן. אציין, כי העוררת העידה, כי לא בדקה האם קיימים עיקולים על הנכס טרם הרכישה
20 (עמ' 2 ש' 20-22). היא העידה, כי בעסקה ייצג אותה עורך דין. לטענתה, הוא לא אמר לה שיש
21 שעבודים לטובת מיסוי מקרקעין (עמ' 2 ש' 25-29). אף העורר העיד, כי הוא אינו יודע שיש
22 חובות על העסקה הקודמת (עמ' 3 ש' 39). אין מחלוקת, כי הנטל על הרוכש לערוך את
23 הבדיקות האמורות. עם זאת, אין בכך כדי להשליך על תחולת תיקון 83 אשר ממילא בא ליתן
24 פתרון למקרים בהם לא ניתן לרשום עסקת מקרקעין בשל אי רישום עסקאות עבר ואי
25 תשלום חובות בגינן. לפיכך, השאלה הרלוונטית היא מה השלכתו של תיקון 83 על חובות מס
26 רכוש בגין עסקאות קודמות.
27
- 28 57. בסעיף 16(א1)(4) נקבע, כי "על אף האמור בסעיף 11א(1) לפקודת המסים (גבייה), נרשמה
29 מכירת זכות במקרקעין בפנקס המקרקעין לפי הוראות סעיף קטן זה, לא יהיה מס הרכישה
30 שלא שולם במכירה קודמת שאינה רשומה, שעבוד על אותה זכות במקרקעין". הנה כי כן,
31 המחוקק התייחס מפורשות לשעבוד בגין מס הרכישה בלבד. אציין, כי גם בדברי ההסבר
32 ההתייחסות הייתה למס רכישה וזאת לאור פסק הדין שניתן בע"א 633/91 מנהל מס רכוש
33 ומנהל מס שבח מקרקעין, תל-אביב נ' אלי ושושנה שמש פד"י מח(1) 841 במסגרתו נקבע,
34 כי מס הרכישה בא בגדרו של סעיף 11א(1) לפקודת המסים (גבייה).



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני :

- 1
2 58. בסעיף 12 לפקודת המסים (גבייה) נקבע, כי "שום פעולת העברה במקרקעין השייכים לסרבן
3 לא תירשם בפנקסי המקרקעין בטרם הוברר ששולם המס המגיע עליהם, אלא בהסכמת
4 הממונה על הגביה". בדברי ההסבר לתיקון 83 צוין, כי ההסדר המוצע נועד מלכתחילה
5 לרישום זכויות במקרקעין שנוצרו בשלהן חובות מס שמקשים על רישומן. לפיכך, הוצע
6 להתגבר על הוראה זו ולקבוע בפסקה (5) של סעיף קטן (א1) המוצע שהוראותיו של אותו
7 סעיף קטן יחולו על אף האמור בסעיף 12 לפקודת המסים (גבייה). צוין, כי על כן, **רישום זכות**
8 **במקרקעין המצויים בתחומי יישובי מיעוטים לפי הוראות סעיף קטן (א1) המוצע לא ידרוש**
9 **את הסכמת הממונה על הגביה.**
- 10
11 59. בפרוטוקול ישיבת וועדת הכספים (נספח 6 לכתב הערר) התייחסו להמשך ההסדר במסגרת
12 תיקון סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, - תשכ"א-1961 (להלן: "חוק מס רכוש").
13 אציין, כי במסגרת הודעה שהגישו העוררים לאחר שהוגשו סיכומי המשיב הם התייחסו
14 לסעיף האמור וטענו, כי לעניין חוב מס רכוש מאחר ומדובר ביישוב מיעוטים הרי שאין חובה
15 להציג אישור מס רכוש לצורך רישום עסקאות אלו לפי סעיף 54(ג)1 לחוק מס רכוש.
16
17 60. סעיף 54 לחוק מס רכוש עניינו רישום פעולות. בסעיף קטן (א) נקבע, כי "לא תירשם בפנקסי
18 המקרקעין כל פעולה בקרקע לפני שיומצא אישור מהמנהל על תשלום המס המגיע מבעל
19 הקרקע". במסגרת חוק ההתייעלות נחקק תיקון 32 לחוק מס רכוש. במסגרת התיקון האמור
20 נקבע בסעיף 54(ג), כי (1) על אף האמור בסעיף קטן (א), **רישום פעולה בקרקע שבתחומי**
21 **יישוב מיעוטים, בפנקסי המקרקעין, לא יותנה בהמצאת אישור המנהל על תשלום המס**
22 **כאמור באותו סעיף קטן**; לעניין זה, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם
23 יהודים, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; (2) **נרשמה בפנקסי המקרקעין, לפי**
24 **הוראות פסקה (1), פעולה בקרקע כאמור באותה פסקה, בלי שהומצא אישור המנהל כאמור**
25 **בסעיף קטן (א), לא יפגע הרישום בתוקפו של שעבוד לפי סעיף 11א(1) לפקודת המסים**
26 **(גבייה), ורשם המקרקעין ירשום את השעבוד על פי הודעת גובה מסים כהגדרתו בפקודה**
27 **האמורה; שולם המס שלגביו נרשם השעבוד, ימחק רשם המקרקעין את השעבוד על פי הודעת**
28 **גובה המסים כאמור;**
- 29
30 61. הנה כי כן, **תיקון 83 לא החיל על חוב מס רכוש את אותו דין שהחיל על חוב בגין מס רכישה.**
31 משכך, הדין החל במקרה האמור הוא זה שנקבע בסעיף 54(ג) לחוק מס רכוש, לפיו הקרקע
32 נרשמת על שם הקונה האחרון מבלי שהדבר יפגע בתוקפו של השעבוד שנרשם בגין חוב מס
33 הרכוש של בחוס. ככל שייגבה החוב האמור ימחק השעבוד.
34



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני :

- 1 62. אציין, כי בעדותו טען אור, כי לגבי חובות עבר יש שלושה סוגי חובות- חוב מס רכוש, חוב מס
2 שבח וחוב מס רכישה. הוא טען, כי לפי תיקון 83 את חוב מס רכוש ניתן להעביר מהמוכר
3 הראשון שרשום בנסח לקונה האחרון (עמ' 9 ש' 35-38). **לטענתו, אם לא הייתה הבעיה של**
4 **הרטוראקטיבית הם יכלו להעביר את החוב של מס רכוש (עמ' 10 ש' 1-4).**
5
6 63. סוגיה נוספת אשר עלתה במסגרת הערר שלפנינו, היא העובדה **שמדובר בשני עוררים שאין**
7 **ביניהם קשר ושתי עסקאות שונות לחלוטין ואף על פי כן הוגש ערר אחד**, תוך תשלום אגרה
8 אחת בגינו.
9
10 64. בסיכומיו טען המשיב, כי לא ברור מדוע הוגש ערר אחד ביחס לשתי עסקאות נפרדות כאשר
11 אין קשר בין העוררים. לטענתו, אין ממש בטענה לפיה המדינה מנסה להסתתר מאחורי טענה
12 פרוצדורלית. הוא טען, כי הגשת הערר באופן בו הוגש מנוגדת לחוק ולפסיקה והמדיניות
13 הרוחבית לגבי הגשת עררים נפרדים ותשלום אגרה בגין כל ערר. המשיב הוסיף, כי טענת
14 המדינה בעניין זה היא מדיניות אחידה ורוחבית. בנסיבות אלו טוען המשיב, כי יש לסלק את
15 הערר על הסף מאחר והיה על העוררים להגיש שני עררים נפרדים ולשלם אגרה בגין כל ערר
16 בנפרד. העוררים מצדם טוענים, כי הטענה לפיה יש לסלק את הערר משום שהיה צריך להגיש
17 שני עררים נפרדים נטענה בחוסר תום לב. לטענתם, המדינה טענה, כי מדובר בשאלה בעלת
18 השלכת רוחב. מדובר בסוגיה אחת המצריכה הכרעה. העוררים הוסיפו, כי גם מבחינת סדרי
19 הדין ניתן לאחד הליך כאשר מדובר באותה סוגיה.
20
21 65. לשם תמיכה בטענתו בעניין זה הפנה המשיב, בין היתר, לפסק דינו של בית המשפט העליון
22 אשר ניתן במסגרת רע"א 3154/17 **רות אפרהימי נ' פקיד שומה גוש דן**. מדובר בבקשת רשות
23 ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי שניתנה בע"מ 22950-02-17 במסגרתה הורה בית
24 המשפט המחוזי על מחיקת מרבית המבקשים, למעט אחד, מערעור המס שהגישו.
25 בית המשפט העליון דחה את הבקשה בין היתר בהסתמך על הוראות תקנה 4(ג) לתקנות בית
26 משפט (ערעורים בענייני מס הכנסה), תשל"ט-1979. אין מחלוקת, כי תקנות אלו אינן
27 רלוונטיות לענייננו.
28
29 66. עם זאת, בית המשפט העליון התייחס בעניין אפרהימי לאפשרות להגיש תביעה משותפת
30 בהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי וציון, כי "ערעור מס, כשמו, הוא ערעור על החלטה
31 מינהלית. כל ערעור תוקף החלטה נפרדת של פקיד השומה. אין לראות בשומות השונות
32 שהוצאו, אף אם הוצאו בגין תשתית עובדתית דומה, כ"סדרה אחת של מעשים"; כל שומה
33 עומדת בפני עצמה. האופן שבו יש לבחון את סדרי הדין במצב כזה הוא על סמך סדרי הדין
34 הנוהגים בהגשת ערעור אזרחי. כידוע, אין אפשרות להגיש ערעור מאוחד על כמה פסקי דין



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 או החלטות שונות, שכן כל אחד מהם עומד בפני עצמו. נפסק כי לערעור שכזה אין בסיס
2 בסדרי הדין, וכי נדרש להגיש ערעור על כל החלטה בנפרד – ולשלם את האגרה כמתחייב".
3 קביעה זו רלוונטית לענייננו.
4
- 5 67. אציין עוד, כי ברע"א 2629/18 מגורי הים האדום בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר
6 שבע עסקה החלטת בית המשפט העליון במקרה בו מספר עוררים הגישו ערר משותף על
7 שומות שהוציא להם מנהל מיסוי מקרקעין כאשר מדובר בשומות נפרדות בגין עסקאות
8 שונות. נקבע, כי השומות לגביהן הוגש הערר המאוחד נוגעות לעסקאות שונות ולכן חל הכלל
9 לפיו ביחס לכל שומה יש להגיש ערר נפרד. אין מחלוקת כי גם במקרה שלפנינו מדובר
10 בעסקאות שונות עם צדדים שונים.
11
- 12 68. הנה כי כן, מקובלת עליי טענת המשיב, לפיה היה על העוררים להגיש שני עררים נפרדים,
13 כל אחד בגין העסקה שלו, תוך תשלום אגרה בגין כל ערר. אכן, לא מן הנמנע, כי הדיון בהם
14 היה מאוחד לאור המחלוקת המשפטית המשותפת. עם זאת, אף אם הייתה מוגשת ומתקבלת
15 בקשה לאיחוד הדיון בשני העררים, הרי שאין בכך כדי לאיין את טענתו של המשיב בעניין זה.
16 שכן, במקרה כאמור עם הגשתו של כל אחד מהעררים היה על מגיש הערר לשלם את האגרה
17 בגין פתיחת ההליך. בית המשפט העליון קבע מפורשות, כי העובדה שניתן יהיה בהמשך
18 לאחד את הדיון אין בה כדי ללמד, כי ניתן להגיש את העררים במאוחד. ברע"א 3154/17 רות
19 אפרהימי נ' פקיד שומה גוש דן נקבע, כי "אכן, לאחר מכן ניתן יהיה להורות על איחוד הדיון
20 בערעורים, לפי תקנה 520 לתקנות סדר הדין האזרחי, לפי שיקול דעתו של בית המשפט, אולם
21 זאת רק לאחר הגשת הערעורים בנפרד". ברע"א 2629/18 מגורי הים האדום בע"מ נ' מנהל
22 מיסוי מקרקעין באר שבע נקבע, כי "אם קיימת הצדקה מבחינת יעילות הדיון לאחד את
23 הדיון בעררים על שומות שונות, המסלול הדיוני הנכון בו יש ללכת הוא הגשת העררים
24 בנפרד, ופנייה בבקשה לאיחוד הדיון בהם לפי תקנה 520 לתקסד"א, החלה אף על עררי מס
25 שבח".
26
- 27 69. הנה כי כן, אכן היה על העוררים להגיש שני עררים בנפרד והיה בידם לבקש בהמשך לאחד
28 את הדיון בהם בשים לב לשאלה המשפטית המשותפת. עם זאת, מצאתי, כי בנסיבות המקרה
29 שלפנינו אין מקום להורות על סילוק העררים אך בשל העובדה שהוגשו ביחד. כאמור, אף
30 לעמדת המשיב מדובר במחלוקת משפטית בעלת השלכה רוחבית. סביר, כי ככל שהעררים
31 היו מוגשים בנפרד והייתה מוגשת בקשה לאיחוד הדיון הרי שהדיון היה נשמע במאוחד.
32 אמנם, כפי שציינתי, לא די בכך כדי ללמד, כי היה ניתן להגיש את העררים במאוחד. וכן,
33 במקרה שהעררים היו מוגשים בנפרד והדיון בהם היה מאוחד הרי שכל אחד מהעררים היה
34 משלם אגרה עם הגשת הערר. אולם, במקרה בו עסקינן ולאור עמדתי בשאלה המשפטית



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערוה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני :

1 שבמחלוקת מצאתי, כי אין בעובדה שהערר הוגש על ידי שני העוררים כדי להצדיק את
2 סילוקו. הנזק שנגרם במקרה שלפנינו הוא ששולמה אגרה בגין הליך אחד בלבד ולא שניים.
3 אולם, בשים לב לעמדתי, לפיה יש לקבל את הערר, הרי שאין הצדקה להורות על סילוקו רק
4 בשל טעם זה. ברי, כי אין בכך כדי ללמד, כי בידי עוררים שונים להגיש ביחד עררים בגין
5 עסקאות שונות. מובהר, כי אין בקביעתי לגבי המקרה שלפנינו כדי להכשיר התנהלות כאמור.

6

7

סיכום

8

9 70. הנה כי כן, אם תתקבל עמדתי, הרי שיש לקבוע, כי תיקון 83 חל גם על עסקאות שקדמו ליום
10 1.12.15. קביעה כאמור עולה בקנה אחד תכלית החוק ולשונו. לעניין חוב מס רכוש שנוצר בגין
11 עסקאות קודמות מצאתי, כי אין בתיקון 83 כדי לבטלו, בשונה מהקביעה לגבי מס רכישה.
12 לעניין חוב מס רכוש חל סעיף 54 לחוק מס רכוש והתיקון בו שנחקק במסגרת חוק
13 ההתייעלות. מקובלת עליי טענת המשיב, לפיה בשים לב לכך שמדובר בעוררים שונים
14 ועסקאות שונות הרי שהיה על העוררים להגיש שני עררים נפרדים, תוך תשלום אגרה בגין כל
15 אחד מהם. עם זאת, בנסיבות המקרה שלפנינו ובשים לב לקביעותי לעניין המחלוקת
16 המשפטית מצאתי, כי אין להורות על סילוק התביעה על הסף מטעם זה.

17

18 71. אחרית דבר, אבקש להתייחס בקצרה לחוות דעתו של חבר הוועדה מר אבי שרם אשר סבר,
19 כי יש לקבל את עמדת המשיב ולדחות את הערר מהנימוקים אותם פרט.

20

21 72. אכן ככלל, תיקוני חקיקה או שינוי מדיניות הם צופים פני עתיד ואינם חלים למפרע וזאת על
22 מנת שלא לפגוע במי שכלכל את צעדיו לאור מדיניות מסוימת שהייתה חלה עד אותה עת או
23 בהתאם לדבר חקיקה שהיה נוהג.

24

25 73. יחד עם זאת, אין זה המקרה שלפנינו. תיקון 83 אינו בא לשנות מדיני המס באופן מהותי.
26 התיקון בא להתמודד עם בעיה מסוימת אותה זיהה המחוקק ביישובי מיעוטים בלבד ואותה
27 הוא ביקש לפתור וזו הבעיה של היעדר רישום זכויות במקרקעין שלשיטת המחוקק יש לכך
28 השלכות רוחב רבות כפי שפורט לעיל. מטרת התיקון אינה להטיל חיוב במס או לפטור ממס,
29 אלא כאמור ליתן אישור לרישום עסקאות שרשרת ישנות על מנת שניתן יהיה להסדיר את
30 רישום העסקה האחרונה בשרשרת בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף וכמובן בכפוף
31 לתשלום המיסים.

32

33 74. קבלת עמדתו של מר שרם וכאמור של רשות המיסים מרוקנת מתוכן את התכלית שעמדה
34 ביסוד התיקון בנקודת זמן בו התקבל שאז כאמור זיהה המחוקק את הבעייתיות בישובים
35 הלא יהודים. במסגרת התיקון ביקש המחוקק לערוך הסדרה כוללת של בעיית רישום



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

1 הזכויות בקרקעות ביישובי המיעוטים. כפי שציינתי לעיל, מטרת המחוקק הייתה להביא
2 למצב שעד כמה שניתן המרשם ישקף את המצב בפועל ועל כן יש לפרש את התיקון בהתאם
3 לתכלית אותה הוא נועד לקדם ובוודאי שלא לצקת לתוכו דברים שלא נרשמו בו.
4
5 75. לסיכום אמליץ לחברי לקבל את הערר מהנימוקים שפורטו לעיל ולחייב את המשיב
6 בהוצאות העוררים ביחד ולחוד בסכום כולל של 15,000 ₪. בקביעת סכום ההוצאות לקחתי
7 בחשבון את העובדה שהעוררים הגישו בנסיבות ערר אחד במקום שניים ושילמו אגרה בחסר.
8

חברת הוועדה, עו"ד אנה מן:

9
10
11 עיקרו ומהותו של הערר שבפנינו הינה ההכרעה בשאלה המשפטית האם תיקון 83 לחוק מיסוי
12 מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 83), התשע"ו-2015, חל על עסקאות מושא הערר אם לאו. לאחר
13 שקראתי בעיון רב את מסקנות פסק דינה המנומק של כב' יו"ר הוועדה השופטת עירית הוד לעניין
14 שאלה משפטית זאת כאמור ואת חוות דעתו של מר אבי שרם, הגעתי לכלל מסקנה, כי דין הערר
15 להתקבל וזאת בין היתר לאור תכליתו של התיקון וכוונת המחוקק בהסדרה כוללת ורחבה ברישום
16 זכויות קרקעות ביישובי מיעוטים, סוגיה בה קיימת בעיה אקוטית.
17 לעניין הסוגייה הדיונית אשר הובאה בפנינו גם כאן מצאתי לנכון להצטרף לפסק דינה של יו"ר הוועדה
18 לאור העובדה, כי עסקינן בשאלה משפטית משותפת ואילו היו מוגשים שני עררים נפרדים סביר
19 להניח, כי בסופו של יום היו נידונים במאוחד.
20 בבואי לשקול האם פגם פרוצדורלי שנפל במקרה דנן בראשיתו של ההליך ואין מחלוקת על כך,
21 יש בכוחו לסלק את הערר על הסף, בשאלה זאת הגעתי לכלל מסקנה, כי במכלול נסיבות העניין של
22 הערר שבפנינו לא כך הדבר.
23 אשר על כן, אני מסכימה ומצטרפת לתוצאה אליה הגיעה כבוד יו"ר הוועדה לפיה יש לקבל את הערר
24 ולחייב את המשיב בהוצאות העוררים בסך של 15,000 ש"ח.
25
26

חבר הוועדה, מר אבי שרם:

27
28
29 1. קראתי את פסק הדין של יו"ר הוועדה כבוד השופטת עירית הוד בעיון רב, אולם הגעתי
30 למסקנה שונה ולדעתי יש לדחות את הערר לגופו, מהטעמים שאפרט להלן.
31
32 2. אין ספק כי בין הצדדים אין מחלוקת עובדתית באשר לעובדות, והמחלוקת העיקרית
33 שנתגלעה ביניהם היא כאמור, בשאלה המשפטית האם תיקון 83 חל על העסקאות מושא
34 הערר אם לאו. דהיינו האם ניתן לאשר עסקת שרשרת בהתאם להוראות סעיף 16(א) לחוק
35 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), אשר נחקק במסגרת תיקון 83



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

1 בהתאם לסעיף 9 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות
2 התקציב 2015 ו-2016), תשע"ו-2015 (להלן: "חוק ההתייעלות"). כאשר העיסקה האחרונה
3 נחתמה טרם כניסת החוק לתוקף או לאו.
4

טענות מקדמיות וסילוק על הסף.

5
6 3. טענה מקדמית כשמה כן היא, היא קודמת לטענות בעניין המהות ולטעמי יש לדון בה ולהכריע
7 בה לפני הדיון בשאלות הנוגעות למהות.
8

9 4. בסעיפים 62-68 לעיל דנה יו"ר הוועדה כבוד השופטת עירית הוד בטענת המשיב לגבי הסוגיה,
10 שמדובר בשני עוררים שאין ביניהם קשר ושתי עסקאות שונות לחלוטין ואף על פי כן הוגש
11 ערר אחד, תוך תשלום אגרה אחת בגינו.
12

13 5. לאחר ניתוח מעמיק לרבות הפסיקה בעניין זה הגיעה יו"ר הוועדה למסקנה ש"הנה כי כן,
14 מקובלת עליי טענת המשיב, לפיה היה על העוררים להגיש שני עררים נפרדים, כל אחד בגין
15 העסקה שלו, תוך תשלום אגרה בגין כל ערר." (סעיף 67 לעיל)
16 וכן כי "אכן היה על העוררים להגיש שני עררים בנפרד והיה בידם לבקש בהמשך לאחד את
17 הדיון בהם בשים לב לשאלה המשפטית המשותפת" (סעיף 68 לעיל)
18

19 6. הפרוצדורה הינה חלק בלתי נפרד מההליך המשפטי, ועורר הפונה לבית המשפט בבקשה למתן
20 סעד חייב לעשות במסגרת ועל פי הדין ללא יוצא מהכלל. או כפי קביעת יו"ר הוועדה בסעיף
21 68 לעיל "מובהר, כי אין בקביעתי לגבי המקרה שלפנינו כדי להכשיר התנהלות כאמור."
22

23 7. עמדתי העקרונית היא, שלא נכון לדון בסוגיית המהות והמחלוקת המשפטית שבין הצדדים
24 טרם ההכרעה בשאלה המקדמית בבחינת "הקדמת המאוחר על המוקדם" ורק אז להכריע
25 בסוגיה זו (המקדמית) על פי העמדה בסוגיית המהותית, ללא קשר ל"נזק שנגרם" למי מין
26 הצדדים.
27

28 8. בהשלכה מדין אחר, דומה הדבר בעיניי להכרעה בסוגיה על סמך ראיות ו/או עדויות
29 שנאספו/ניגבו שלא בהתאם לחוק ("פרי העץ המורעל"), למרות שהחוק קובע שיש לפסול
30 אותן, מה שאינו יכול להיות מתקבל על הדעת, כך לפחות לעניות דעתי.
31

32 9. למרות האמור ובנסיבות העניין, מאחר שהמשיב לא עמד על כך שתהא הכרעה בעניין זה
33 בשלבים המוקדמים (אז ניתן היה לחייב באגרה נוספת להגיש ערר נוסף ולאחד דיונים)
34 ומאחר שהוועדה כבר שמעה את דיון ההוכחות, מקובלת עלי עמדת יו"ר הוועדה כבוד



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

1 השופטת עירית הוד ש"אין בעובדה שהערר הוגש על ידי שני העוררים כדי להצדיק את
2 סילוקו", מה גם שהתנהלות המשיב היוותה "הסכמה שבשתיקה" בעניין זה, ולכן:

3
4 אני מסכים ומצטרף שאין להורות על סילוק התביעה על הסף.

6 סוגיית המהות והשאלה המשפטית.

7
8 10. השאלה לגבי תחולת תוקפו של חוק הינה שאלה שנקבעה בחוק ובהיעדר הוראה אחרת
9 בדין: "תחילתו של חוק חדש היא מיום פרסומו", כאמור בסעיף 10(א) לפקודת סדרי
10 השלטון והמשפט, התש"ח-1948 .

11
12 11. הגישה לפיה נתונה לבית המשפט הסמכות לבחון את החוק לגופו ואז על סמך הפרשנות של
13 הרכב זה או אחר לקבוע האם תוקפו של החוק תואם את רוח החוק ו/או את תכליתו אינה
14 מקובלת עלי, התנהלות מעין זו תיצור מצב של אי ודאות מוחלטת לגבי תחולת תוקפם של
15 החוקים – כל החוקים.

16
17 12. לא רק זאת, אלא שעצם טיבה של פרשנות שהיא סובייקטיבית ותוצאה של הבנתו ועמדתו
18 של המפרש. לפיכך, הרי אין זה מין הנמנע שבאותו עניין יהיו פרשנויות שונות – שיגררו מצב
19 בלתי מתקבל על הדעת המהווה חוסר בהירות לעניין תחולת החוק שחייב להיות קטגורי.

20
21 13. ולענייננו – אילו רצה המחוקק להחיל תחולה רטרוספקטיבית את החוק המדובר, הרי הוא
22 היה קובע זאת במפורש, החלה כזו אינה יכולה להתבצע מכוחה של פרשנות שיש בה לטעמי,
23 משום השגת גדר של המחוקק.

24
25 14. יתר על כן, משקבע המחוקק בהוראות סעיף 16(א1): (1) נמכרה זכות במקרקעין בתחומי
26 יישוב מיעוטים (2) מכירה קודמת של אותה זכות נעשתה לפני ה- 1.12.15, הווה אומר
27 שקיימת חפיפה מלאה בין מועד המגבלה הקבועה בחוק לבין מועד כניסת החוק לתוקף, לכן
28 ברור לגמרי לטעמי, שהעיסקה החדשה (האחרונה) חייבת להיות לאחר תאריך זה. לוגיקה זו
29 תואמת במלואה את העמדה לעניין תחולת החוק כפי שבאה לביטוי בסעיפים הקודמים.
30 אחרת מדוע נקבע הסייג הנ"ל התואם במדויק את מועד תחולת החוק.

31
32 15. בהתייחסה לשאלה "האם העסקה אשר מבקשים לרשום קרי העסקה האחרונה היא עסקה
33 שאף היא נערכה לפני יום 1.12.15." קבעה יו"ר הוועדה כי: "סעיף החוק שותק לעניין זה
34 ומתייחס כאמור רק למכירה הקודמת של אותה זכות שהיא צריכה להיעשות לפני יום
35 1.12.15." (ראה סעיף 30 לעיל) אייני סבור כך. אם תתקבל עמדתי לעניין תחולת החוק
36 והמגבלה הקבועה בו לגבי העסקה הקודמת, הרי שהחוק כלל אינו שותק וקובע מעצם



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

- 1 תחולתו ש"העסקה האחרונה" הרלוונטית לעניין חוק זה, היא כזו שנערכה לאחר מועד כניסת
2 החוק לתוקף ואין שום צורך בהתייחסות מיוחדת, המהווה מעין חזרה מיותרת על כך בסעיפי
3 החוק עצמו, לעניין זה.
- 4
5 16. קבלת עמדת יו"ר הוועדה כבוד השופטת עירית הוד, הינה בעלת השלכות רוחב ועומק רחבות
6 היקף ואף בעלת משמעות פיננסית ותקציבית מרחיקת לכת, ולטעמי אפילו מוסרית
7 ועקרונית, הרבה מעבר לנושא הרישום, שכן קבלת הפרשנות "לפיה תיקון 83 חל גם כאשר
8 העסקה האחרונה אשר רישומה מתבקש נכרתה לפני יום 1.12.15." תכניס ל"סל זה" כמעט
9 את כל עסקאות המקרקעין שבמגזר המיעוטים באופן גורף. ראשית את כל העסקאות
10 מתאריך זה ואילך כאשר מכירה קודמת של אותה זכות נעשתה לפני ה- 1.12.15 ואז את כל
11 העסקאות שמועדן גם לפני התאריך האמור ללא יוצא מהכלל שכן ברור מאליו שהעסקה
12 הקודמת הייתה לפניו. רוצה לומר - כל עסקאות העתידי (בהתאם לתנאי) וכן כל עסקאות
13 העבר שלפני המועד הנ"ל (כולן) ובלבד שהעסקה הקודמת הייתה לפניו (דבר ברור ומובן
14 מאליו). אני בספק רב אם לכך כיוון המחוקק ואני סבור שאילו זו הייתה כוונתו, אופן ניסוח
15 הסעיף היה שונה בתכלית.
- 16
17 17. לאור האמור לעיל, אני סבור שגם אם צודקת (לדעתי לא) יו"ר הוועדה כבוד השופטת עירית
18 הוד, בענין החוק ש"סעיף החוק שותק לעניין זה ומתייחס כאמור רק למכירה הקודמת של
19 אותה זכות שהיא צריכה להיעשות לפני יום 1.12.15." הרי שבמקרה זה מדובר לדעתי בלקונה
20 ובהתייחס למשקל של ההשלכות הנובעות מקבלת עמדה זו, יש להחזיר את החוק למחוקק
21 על מנת שיחווה את דעתו בעניין ויבהיר את כוונת המחוקק בנושא.
- 22
23 18. בסעיפים 49-51 לעיל מתייחסת יו"ר הוועדה כבוד השופטת עירית הוד לאישורים קודמים
24 שניתנו ע"י רשות המיסים והמתייחסים לתיקון 83, אשר לא הוגשו על ידי העוררים לתיק
25 בית המשפט. בעניין זה אני מבקש להעיר כי מאחר ולא עמדו בפני הוועדה מלוא הנתונים
26 הרלוונטים המתייחסים לכל אישור, לא ניתן להתייחס אליהם לגופם ואי אפשר להסיק מהם
27 דבר וחצי דבר, בוודאי לא לעניין שינוי במדיניות כזו או אחרת.
- 28
29 19. יתר על כן ובהתייחס לעדותו של "אור", אייני מוצא שום פסול בסיטואציה בה גוף כרשות
30 המיסים בודק את עצמו לאחר מיקרים ספורים בלבד ומחליט לקבוע מדיניות שונה הנכונה
31 יותר לתפיסתו את החוק. הדבר אינו יכול לפעול כנגד המשיב - ההפך הוא הנכון, הייתי מאוד
32 מתפלא אילו לא נהג כך, בעיקר כאשר מדובר בשאלה ועמדה עקרונית, בעלת השלכות
33 רחביות כבדות משקל.
- 34
35 20. אני מסכים ומצטרף לקביעתה של יו"ר הוועדה כבוד השופטת עירית הוד **כאמור בסעיף 60**
36 **לעיל, ש"תיקון 83 לא החיל על חוב מס רכוש את אותו דין שהחיל על חוב בגין מס רכישה.**



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

1 משכך, הדין החל במקרה האמור הוא זה שנקבע בסעיף 54(ג) לחוק מס רכוש, לפיו הקרקע
2 נרשמת על שם הקונה האחרון מבלי שהדבר יפגע בתוקפו של השעבוד שנרשם בגין חוב מס
3 הרכוש של בחוס. ככל שייגבה החוב האמור ימחק השעבוד."
4

5 לאור האמור לעיל, מקובלת עלי עמדתו של המשיב שיש לדחות את הערר לגופו.

דו"ח 120 הימים.

6
7
8
9 21. לא הייתי נדרש לענין דו"ח זה אלמלא העיסוק הרב בו בעיקר מצד העוררים, שכן לדעתי דו"ח
10 120 הימים אינו מעניינו של ערר זה, העוסק בסוגיה שכל עניינה קביעת תחולתו של חוק,
11 אולם לאור הדיון בו ואיזכרו שוב ושוב איני יכול שלא להתייחס אליו לגופו.

12
13 22. צירוף הדו"ח מטעם העוררים, מהווה לדעתי "מסך עשן" שכל תכליתו הסטת תשומת הלב
14 מהעניין העיקרי של קביעת תחולת החוק על פי הדין, וניסיון לשנות את מועד תחולתו.

15
16 23. אתחיל בתצהירו של עו"ד חטיב, ואומר שאני מסכים עם קביעת יו"ר הוועדה לגביו, "כי אין
17 בעובדה שהמשיב מצא שלא לחקור את עו"ד חטיב על האמור בתצהירו כדי להועיל
18 לעוררים." ברצוני להוסיף כי תצהיר שאין בו עובדות ורובו ככולו דברי פרשנות הוא שווה
19 ערך לכל פרשנות אחרת, וכך יש להתייחס גם לפרשנות המשפטית המובאת בו.

20
21 24. דו"ח 120 הימים הינו דו"ח שמטרתו העיקרית בהגדרתו היתה – "פתרון מצוקת הדיון
22 בישובי המיעוטים."

23
24 25. הדו"ח כלל התייחסות עומק ורוחב בסוגיות רבות הקשורות לנושא זה כאשר עניין הרישום
25 היווה רק אחת הסוגיות בן (3 סעיפים בלבד 54-56, מתוך מאות סעיפים, בעשרות עמודי
26 הדו"ח) וכלל שורת המלצות בתחומים רבים ומגוונים.

27 סעיף 54 הנ"ל הדן ברישום, מפרט סוגיות רבות בנושא זה המהוות תנאי לביצועו של
28 רישום מסודר אף אחת מהסוגיות אינן דנות במיסוי. (ראו עמודים 57-58 לתצהיר
29 העוררים)

30 סעיף 55 קובע מהו למעשה המכשול העיקרי בעניין המיסוי: "תשלום חבות המס
31 כתנאי לרישום - השלמת הליך של רישום זכויות על נכס מותנה בהסדרת תשלומי
32 המס עבור הנכס המוסדר, ובכלל זאת גם קנסות וחובות עבר לרשות המקומית
33 ולמדינה. יש לציין כי תשלום חובות הנישום למדינה כרוך בדיווח על כל שרשרת
34 העסקאות שנעשו בנכס. נושא זה מעיב כמובן על שיתוף הפעולה מצד התושבים



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

1 בקיום ההליך. - דהיינו לא מדובר בכשל מובנה אלא בהעדר שתוף הפעולה מצד
2 האוכלוסיה.

3
4 26. למרות שאין זה מעניינה של הוועדה - בעניין חובות המס אבקש להוסיף כהערת אגב,
5 שהסיטואציה בה הרישום של קרקע מוסדרת לא משקף את המצב בפועל וקיים חוב לרשויות
6 המדינה בגין עסקאות קודמות, אינה תולדה או תוצאה של טעות, שגגה או תום לב. אלא היא
7 תוצאה של התנהלות מגמתית שכל מטרתה העדר דיווח מכון מטר. ולא סתם צויין שם
8 לדעת, ש"נושא זה מעיב כמובן על שיתוף הפעולה מצד התושבים בקיום ההליך." כאמור
9 לעיל.

10
11 27. עיון בדו"ח עצמו ובעיקר בסיכומי הישיבות (נספחי הדו"ח) מלמד כי לדעת רבים
12 מהמשתתפים בדיון, הסדרת נושא הקרקע הפרטית לא תוביל לפתרון הבעיה, אלא רק
13 הקצאה של קרקעות מדינה לצורך כך.

14 "רבים מחברי הצוות סבורים כי לאור הקושי הרב לקדם בנייה בקרקעות פרטיות
15 המרכיב המרכזי בפתרון בעיית הדיור ביישובי המיעוטים הנו באמצעות קרקעות
16 מדינה המצויות בשולי היישובים. זאת, בשל יכולת יחסית של הממשלה לנווט את
17 השימוש בקרקעות אלו ולהפשירן לבנייה."

18 "ראסם חמיסי: סוגיית ההסדר (בעיית הרישום א.ש.) היא שולית לבעיית הדיור, מה
19 שלא מוסדר זה גרעין הכפר. המטרה היא לייצר מתחמי דיור חדשים. יש שתי סוגיות
20 שיאפשרו דיור גלעין הישוב וקידום יצירת קומפילציה של תכניות חלוקה קיימות
21 וניתן לעשות זאת. הסוגיה החשובה באמת היא תוספת שטחים למגורים."

22 "גיעבר עסאקלה: על נושא הרישום כתבנו בדו"ח שחיברנו. מדובר בנושא חשוב אבל
23 הוא לא החסם המרכזי. הפתרון לא יבוא מהקרקעות הפרטיות אלא מהפשרת
24 קרקעות מדינה לבנייה. אני רוצה לעודד אנשים לבנות על קרקע פרטית אבל זאת
25 חברה אחרת, זאת לא מודיעין. כשהמדינה תציע פתרונות גם יתפתח שוק."
26 "צחי דוד: מחד אומרים שאי אפשר להכריח לבנות על קרקע פרטית, מנגד יש אשליה
27 שלכל משפחה יש מעט קרקע שהיא שומרת, בפועל יש קרקע שמוחזקת ע"י מעטים
28 מבלי שניתן מענה לרוב."

29 "היימן סייף: 80% מהקרקעות הן בבעלות 205 מהמשפחות, ל-20% אין את
30 הפתרון הזה, קרקעות פרטיות צריכות להיות חלק, אבל לא החלק המרכזי. יש לחזק
31 מגמה קיימת של יזמים שמוכנים להתחיל לבנות עם התמריצים הנכונים."

32
33 28. סעיפים 63-92 בדוח עוסקים בהמלצות לפיתרון - 30 סעיפים !! רק אחד מהם - סעיף 87 -
34 דן במיסוי וממליץ לנתק את הזיקה.



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת**

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני :

- 1 "מיסוי כתנאי לרישום - הצוות ממליץ כי תנותק הזיקה בין תשלום חובות ישנים של
2 מס רכוש להיתר. לרישום הנכס, ובבוא הפרט לרשום את הזכויות בנכסיו לא יידרש
3 ממנו אישור על תשלום בגין חובות אלו. בנוסף, על מנת לקבל את אישור רשויות המס
4 כי שילם את חובותיו יידרשו מהפרט תשלומי המסים השונים בגין העסקה
5 האחרונה שבוצעה בנכס ולא עבור כל שרשרת העסקאות שבוצעו בו מאז ומעולם."
6
- 7 29. לדעתי, חברי צוות 120 ולאחר מכן המחוקק לא סברו כי ההקלה צריכה להיות רחבה וגורפת
8 שכן בדו"ח עצמו (צוות 120 הימים - דיור באוכלוסיית המיעוטים - סיכום ישיבה מסכמת,
9 עמוד 38) בו נדון עניין ההקלה, אומרים הדוברים כי לא מדובר בעניין קטגורי וכי יש לנסותו
10 תחילה והוא אף עלול להביא לשיתוק בגביה.
- 11 "ארז קמיניץ: לעניין מיסוי, אני לא חושב ש-0 או 1 זה הכרחי. כדי שנצלח את
12 האמירה של ניתוק הזיקה צריך לראות התקדמות ברישום, הדברים צריכים ללכת
13 יחד. במהלך הזה ניתן לתמוך אבל צריך להראות התקדמות בשני הכיוונים.
14 ערן ניצן: ניתן לבחון ליישם את צעד המיסוי כצעד זמני.
15 "מאיר אסולין: תהליך הבאת הנכסים לרישום ייקח 5-6 שנים ובתקופה זו בכל
16 מקרה אף אחד לא ישלם מיסים, היום יש כאלה שמשלמים. נכון שזה מאיץ רישום,
17 אבל זה יוצר שיתוק בגבייה. חשוב להבין שהצגת כל היסטוריית הבעלות הכרחית גם
18 לרישום."
19
- 20 30. והאמירה המפתיעה, נָפֵא וְאֵינּוּ יוֹדְעֵ מַה נִפְּא (בְּרֵאשִׁית מַה יִז-יח) הקריטית לדיון זה שנאמרה
21 שם ונשארה בבחינת "צופה פני עתיד" ושומה עלינו להזהר מהשימוש בה כך.
22 "ארז קמיניץ: צריך להיות ערים שהדברים משפיעים על ביהמ"ש והאמירות כאן
23 ישמשו בסופו של דבר בהליכים."
24
- 25 31. הצגת עניין ניתוק הזיקה לצורך הסדרת הרישום תוך כדי ויתור (בפועל) על גביית המס כתנאי
26 לו, ע"י העוררים, כאילו הוא חזות הכל בדו"ח 120 הימים ועליו יקום או ייפול דבר, הוא
27 לדעתי שגוי.
28
- 29 32. לשם המחשת עמדת העוררים את תפיסתם לגבי דו"ח 120 הימים, אביא את הדוגמה הבאה:
30 נניח כי בסקטור מסויים יש הרבה מאוד עבירות תנועה ונרשמות בגין דו"ח לכל עבירה. ריבוי
31 הדוחות גורם לשלילת רישיון בפועל ומצב זה גורם לכך שבאותו הסקטור יש הרבה מאוד
32 נהגים שנוהגים ברכב ללא רישיון נהיגה בר תוקף. הפיתרון המוצע למצב זה (לשיתם
33 ההמלצה המוצעת בדו"ח) הוא ביטול הצורך ברישיון נהיגה – איני סבור שלכך כיוון הדו"ח.



**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת**

ו"ע 22-09-38079 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .


1
2 33. העובדה שהדו"ח כולל 30 המלצות מתחומים שונים לפתרון הבעיה – להזכיר: "**פתרון מצוקת**
3 **הדיור בישובי המיעוטים**". - לרבות המלצות נוספות לעניין הרישום עצמו, לבד מתנאי
4 "ניתוק הזיקה" הנ"ל מוכיחה לדעתי, שקבלת עמדת העוררים שגויה, מהווה הרחבת חזית
5 גורפת ושאינן לה תימוכין מתאימים בדו"ח עליו היא מבקשת להסתמך.

סוף דבר

6
7
8
9 34. **לאור כל האמור לעיל אני סבור שיש לקבל את עמדת המשיב ולדחות את הערר לגופו, וכן**
10 **לחייב את העוררים בתשלום הפרשי האגרה וכן שכר טרחת המשיב בסך 30 אלף ₪.**

התוצאה

11
12
13
14 הוחלט בדעת רוב ונגד עמדתו של חבר הוועדה מר אבי שרם, לקבל את הערר ולחייב את המשיב
15 בהוצאות העוררים בסכום כולל של 15,000 ₪ שישולמו בתוך 30 ימים ממועד המצאת פסק הדין,
16 שאם לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפועל.



אבי שרם
חבר וועדה



אנה מן, עו"ד
חברת הוועדה



עירית הוד, שופטת
יו"ר הוועדה

המזכירות תמציא לצדדים

18
19
20
21
22 ניתן היום, י"ג אדר א' תשפ"ד, 22 פברואר 2024, בהעדר הצדדים.
23



עירית הוד, שופטת





**ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
שליד בית המשפט המחוזי בנוף הגליל- נצרת**

ו"ע 38079-09-22 זערורה ואח' נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני: .

1

