



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט ד"ר שמואל בורנשטיין

המבקשים
1. סלים שלמה עג'מי
ע"י ב"כ עו"ד עדי ליבוביץ
2. עופר בט
3. סמדר בט
ע"י ב"כ עו"ד טל כהנא

נגד

המשיבה
רשות המיסים
ע"י ב"כ עו"ד מורן סילש

פסק דין

1

2

פתח דבר

1. אדם מתקשר עם קבלן בעסקה לרכישת דירה. במסגרת הסכם הרכישה מתחייב
הרוכש לשאת בתשלום שכר טרחת עורכי דינו של הקבלן בגין רישום זכויות הרוכש
בדירה.
האם לצורך חישוב "שווי המכירה" ולעניין מס הרכישה, יש לראות בתשלום האמור
כחלק מהתמורה המשולמת עבור הדירה, או שמא אין לגבות מס רכישה בגין תשלום
זה מאחר שאין לראותו כחלק אינטגרלי מהתמורה שמשלם הרוכש עבור הדירה?
המבקשים טוענים כי מס רכישה שנגבה מהם בגין תשלום שכר טרחת עורכי דינו של
הקבלן – נגבה מהם שלא כדין.
זו הסוגיה העומדת במרכזן של שתי התביעות והבקשות לאישור התביעות כתובענות
ייצוגיות.

13



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1

2

העובדות בתמצית

- 3 2. המבקש, מר עג'מי (להלן: "המבקש 1") בת"צ 15-05-1901 (להלן: "בקשה 1") הינו
4 אדם פרטי שרכש ביום 29.4.2013 דירה מחברה קבלנית (חברת קידר מבנים בע"מ)
5 תמורה סך של 3,600,000 ש"ח, דיווח על העסקה ושילם למשיבה מס רכישה בגין
6 העסקה בהתאם לשומה העצמית שערך.
- 7 ביום 23.7.2013 הודיעה המשיבה למבקש 1 כי לאור פסק הדין שניתן בע"א 4532/09
8 מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב נ' יעקובס (2.3.2011) (להלן: "עניין יעקובס"), עליו
9 לשלם תוספת למס רכישה בסך של 3,780 ₪ בגין סכום ההוצאות המשפטיות ששילם
10 לעורך הדין של הקבלן בשיעור של 1.5% ממחיר העסקה. המבקש שילם למשיבה את
11 הסכום הנ"ל.
- 12 ביום 27.7.2013 שלחה המשיבה למבקש 1 הודעת שומה מתוקנת גם בקשר לעסקה
13 אחרת שערך המבקש 1, עסקה מיום 4.4.2013, במסגרתה רכש מחברה קבלנית
14 אחרת (חברת אפרידר יזום והשקעות בע"מ) דירת מגורים תמורת סך של 3,000,000
15 ש"ח. במסגרת הודעה זו הגדילה המשיבה את שווי המכירה בסך של 1.5%, בהתאם
16 לסכום ההוצאות המשפטיות ששולם לעורכי הדין של הקבלן, והמבקש 1 התבקש
17 לשלם תוספת מס רכישה בסך של 2,700 ש"ח. המבקש 1 שילם אף את הסכום הנ"ל.
- 18 3. המבקשים, מר וגב' בט (להלן: "המבקשים 2") בת"צ 15-05-48871 (להלן: "בקשה
19 2") התקשרו עם חברה קבלנית בהסכם לרכישת דירת מגורים שנבנתה במסגרת
20 פרויקט תמ"א 38. במסגרת הסכם המכר, התחייבו המבקשים 2 כי בנוסף לתשלום
21 "המחיר הבסיסי של הממכר" בסך של 2,275,000 ש"ח, ישלמו המבקשים 2 לעורכי
22 הדין שנקבעו מראש על ידי החברה הקבלנית סכום קבוע ומוסכם מראש בשיעור של
23 1.5% בתוספת מע"מ, כהשתתפות בהוצאות החברה לצורך טיפול ברישום זכויות
24 המבקשים 2 בדירה בלשכת רישום המקרקעין. הובהר, כי סכום זה הוא נפרד ממחיר
25 הדירה עצמה. בהתאם לכך, המבקשים 2 שילמו למשרד עורכי הדין שכר טרחה בסך
26 39,926 ש"ח.
- 27 ביום 26.2.2013 דיווחו המבקשים 2 למשיבה על העסקה וערכו שומה עצמית, בה
28 צוין כי חבות מס הרכישה תיגזר משווי הרכישה בגובה המחיר הבסיסי. המשיבה לא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 קיבלה את הדיווח וקבעה ביום 23.4.2013 כי שווי העסקה לצורכי שומת מס רכישה
- 2 ככלול הן את המחיר הבסיסי (2,275,000 ש"ח) והן את תוספת סכום השתתפות
- 3 המבקשים 2 בהוצאות המשפטיות (39,926 ש"ח).
- 4 בעקבות החלטת המשיבה הגישו המבקשים 2 בקשה לתיקון שומה לפי סעיף 85
- 5 לחוק מיסוי מקרקעין, אשר נדחתה. משכך, הגישו המבקשים 2 ביום 19.10.2014
- 6 ערר על ההחלטה לוועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (ו"ע 14-10-23460).
- 7 במועד הגשת בקשתם לאישור התובענה כייצוגית בתיק זה לא ניתן עדיין פסק דין על
- 8 ידי ועדת הערר בעניינם של המבקשים 2. עם זאת, ביום 1.9.2015 ניתן על ידי ועדת
- 9 הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (בראשות כבוד השופט סוקול) פסק דין בערר ולפיו
- 10 הערר נדחה. במסגרת פסק הדין נקבע כי תשלום לעורך דינו של הקבלן לכיסוי
- 11 ההוצאות לרישום דירה שרכש קונה על שמו, מהווה חלק מהתמורה שמשלם הרוכש
- 12 עבור הדירה, לצורך חישוב שווי המכירה לעניין תשלום מס הרכישה.
- 13 על פסק דין זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון (ע"א 6895/15). נכון למועד זה,
- 14 טרם ניתן פסק דין בערעור.
- 15 4. שתי התביעות ושתי הבקשות, הן של מבקש 1 והן של מבקשים 2 (שיכוננו להלן ביחד
- 16 "המבקשים") – בהן נטען כי גביית מס הרכישה בגין תשלום שכר הטרחה לעורך
- 17 דינו של הקבלן נעשתה שלא כדין - מונחות עתה לפניי. בקשה 1 שהוגשה במישרין
- 18 לבית משפט זה, וכן בקשה 2, שהוגשה במקורה לבית המשפט המחוזי בחיפה, אשר
- 19 בהחלטה מיום 14.10.2015 (כבוד השופטת בטינה טאובר) ובהתאם למבוקש, הורה
- 20 על העברת הדיון בה לבית משפט זה באשר שתי הבקשות מעוררות שאלות דומות של
- 21 עובדה ומשפט.
- 22 5. יצוין כי ביום 16.11.2015 הגיש המבקש בבקשה 1 בקשה שעניינה מחיקת בקשה 2
- 23 מכוח סעיף 7(ב)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות
- 24 ייצוגיות") מן הטעם שזו הוגשה רק לאחר שהוגשה בקשתו שלו (להלן: "הבקשה
- 25 למחיקת בקשה 2").
- 26
- 27



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

תמצית טענות הצדדים

טענות המבקש 1

- 1
- 2
- 3 6. המשיבה מניחה כהנחת מוצא לעמדתה שעצם העובדה שהקבלן חב על פי דין ברישום
- 4 הזכויות על שם הקונה, פירושו גם שהקבלן חייב לשאת בעלויות אלו, ולא היא -
- 5 רישום הזכויות על שם הקונה לחוד ומימון עלויות הרישום לחוד.
- 6 7. בעניין **יעקובס** לא קבע בית המשפט העליון הלכה בסוגיה, אלא מדובר בהסדר
- 7 מוסכם אליו הגיעו הצדדים שקיבל תוקף של פסק דין.
- 8 המבקש 1 נסמך על פסק הדין שניתן ביום 27.4.2015 על ידי וועדת הערר בראשות
- 9 חברי כב' השופט ב' ארנון בו"ע 17240-10-12 **יחז הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל**
- 10 **מיסוי מקרקעין רחובות** (להלן: "**עניין יחז הבונים**"), אשר לגישתו קבע הלכה
- 11 בעניין, ולפיה התשלום של הרוכש לעורך דינו של הקבלן בגין רישום זכויותיו אינו
- 12 נחשב כחלק אינטגרלי מהתמורה המשולמת על ידו עבור הדירה. הלכה זו אומנם
- 13 אינה מחייבת, אך בוודאי שהיא הלכה מנחה ולדעת המבקש 1 אף נכונה וראויה.
- 14 8. לאור האמור, גביית מס רכישה בגין הוצאות המשפטיות מהמבקש 1, כמו גם מיתר
- 15 חברי הקבוצה, נעשתה על ידי המשיבה שלא כדין, שכן הוצאות משפטיות אינן
- 16 מהוות חלק מהתמורה ועל כן המשיבה אינה יכולה לגבות מס רכישה לפי רכיב זה.
- 17 9. מעבר לעילת ההשבה הרגילה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט, קיימת עילת
- 18 השבה ייחודית במקרה של גבייה בחוסר סמכות מצד רשות ציבורית וזאת לאור
- 19 דנ"א 7398/09 **עיריית ירושלים נ' שירותי בריאות כללית** (14.4.2015) (להלן: "**עניין**
- 20 **דנ"א עיריית ירושלים**").
- 21 מכיוון שגביית מס הרכישה על רכיב שכר טרחת עורך הדין ששולם לקבלן נעשתה על
- 22 ידי המשיבה בחוסר סמכות, אזי על המשיבה להשיב למבקש 1 וליתר חברי הקבוצה
- 23 את כל הכספים שגבתה מהם שלא כדין.
- 24 10. הגדרת הקבוצה הינה כל הנישומים שמהם גבתה המשיבה מס רכישה גם ביחס
- 25 להוצאות המשפטיות ששולמו לבא כוח הקבלן אשר מכר להם את הזכות במקרקעין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 למבקש 1 אין כיום נתונים מספריים מדויקים אודות מספר הפרטים החברים
2 בקבוצה והוא מבקש לקבלם מהמשיבה במסגרת בירור הבקשה, שהרי בידי המשיבה
3 מערכות מידע ממוחשבות באמצעותן ניתן לקבל בנקל את המידע המבוקש.
- 4 11. בעת בה תמציא המשיבה את מספר הנישומים יהיה ניתן להעריך טוב יותר גם את
5 שיעור הנזק שנגרם לחברי הקבוצה. הערכת המבקש 1 בשלב ראשוני זה היא כי
6 המשיבה גבתה בממוצע מחברי הקבוצה סך של 1,230 ש"ח לדירה כמס רכישה בגין
7 תשלומי שכר טרחת עורך הדין לקבלן. מכפלת הסכום הנ"ל במספר הדירות החדשות
8 שנמכרו בשנתיים האחרונות (הערכה שמדובר בכ-60,000 דירות) מובילה לסכום
9 גבייה כולל של 73,800,000 ₪, כאשר אם יובאו בחשבון נכסים מסחריים, סכום
10 ההשבה יהא אף גבוה יותר.
- 11 12. עילות התביעה הינן גביית תשלומים שלא כדין, בניגוד לחוק עשיית עושר ולא
12 במשפט התשל"ט – 1979 וכן מכוח עילת ההשבה מחמת גבייה מחוסר סמכות כפי
13 שנקבע בעניין דנ"א עיריית ירושלים; עולת הפרת החובה חקוקה נוכח הפרת
14 הוראות חוק מיסוי מקרקעין; עילת הטעיה; הפרת תום הלב מכוח חוק החוזים
15 (חלק כללי), תשל"ג-1973; וכן רשלנות ומצג שווא רשלני.
- 16 התובענה דנן נכללת בסוגי התביעות המפורטים בתוספת השנייה לחוק תובענות
17 ייצוגיות בהיותה נכנסת תחת הוראת פרט 11 – "תביעה נגד רשות להשבת סכומים
18 שגבתה שלא כדין, כמס, אגרה, או תשלום אחר". לחילופין, התובענה דנן נכנסת
19 תחת פרט 1 לתוספת השנייה.
- 20 13. למבקש 1 יש עילת תביעה אישית כנדרש בסעיף 4 לחוק תובענות ייצוגיות ואף
21 מתקיימים במקרה דנן התנאים הקבועים בסעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות. עמדת
22 המשיבה לפיה היה על המבקש 1 – כמו יתר חברי הקבוצה - להגיש השגה על
23 השומות נדחתה בפסיקה, והיא אף חסרת תום לב שכן פירושה המעשי הוא כי לא
24 תהיה קבוצה כלל. גם אם נניח שנדרש ברגיל לבצע הליך שומתי מוקדם, עדיין
25 בנסיבות המקרה שבפנינו הוטעו המבקש 1 ויתר חברי הקבוצה על ידי המשיבה
26 לסבור כי קיימת "הלכה" בעניין. זאת ועוד, אם פלוני בוחר לנהל את הסכסוך בינו
27 לבין הרשות כתובענה ייצוגית בשם קבוצה, הוא אינו יכול לנהל את אותו עניין



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 במקביל כהליך פרטיקולרי בפורום אחר. לא ניתן לברר את אותה תביעה במקביל
2 בשני פורומים שונים.
3
4 טענות המבקשים 2
- 5 14. שכר הטרחה משולם לעורך הדין עבור שירות משפטי ולא עבור רכישת זכות
6 במקרקעין, וזאת בין אם החובה לשלמו מוטלת על החברה הקבלנית ובין אם על
7 הרוכשים. המדובר בהתחייבות חוזית שאינה כלולה בהגדרת 'זכות במקרקעין'.
8 לפיכך, אין רלוונטיות לשאלת "שווי המכירה" לגביו ואין להידרש לעקרון "צירוף כל
9 התמורות" שעל פי הפסיקה מתייחס אך ורק לקביעת "שווי המכירה" של "זכות
10 במקרקעין".
- 11 15. נושא התובענה דנן נדון בארבעה תיקי בית משפט שונים, כאשר אחד מהם הוא
12 בעניינם של המבקשים 2. בפסק הדין האחרון שניתן בסוגיה בעניין **יחד בונים**,
13 התקבלה עמדה זהה לזו של המבקשים 2. שני פסקי הדין שניתנו בעניין **יעקובס**
14 ובע"א 5259/12 **מנהל מיסוי מקרקעין נ' ינאי** (2.8.2012) (להלן: "**עניין ינאי**") בוטלו
15 בהסכמת הצדדים וללא הנמקה, על ידי בית המשפט העליון. אי פסיקת הלכה על ידי
16 בית המשפט העליון באותם פסקי דין יצרה חוסר בהירות משפטי בסוגיה זו. למרות
17 העדר הלכה פסוקה, המשיכה המשיבה לצרף את סכום שכר הטרחה המשולם על ידי
18 רוכשי דירות מקבלנים לשווי המכירה של הדירה הנמכרת, והטילה מס רכישה על
19 הסכום המצרפי.
- 20 16. העובדה שהסוגיה דנן נדונה בארבעה תיקי בתי משפט שונים, הובילה לתוצאה בלתי
21 רצויה של העדר אחידות בפסיקה, אי וודאות וחוסר יציבות בנושא. דווקא משום כך
22 התובענה הייצוגית היא הדרך היעילה והעדיפה להכרעה בסוגיה. בדרך זו יימנע
23 ריבוי התדיינויות נוספות ויוסר החשש מפני הכרעות סותרות של בתי משפט שונים.
- 24 17. משניתן פסק הדין בעניין **יחד הבונים** מתקיים תנאי היעילות ביתר שאת, שכן לאור
25 ההכרעה הפוזיטיבית של בית המשפט שם, עומדת לחברי הקבוצה, אשר מספרם
26 עצום, הזכות לפנות למדינה בבקשה לתיקון שומות ולהשבת סכומים שנגבו מהם
27 שלא כדין. במצב דברים זה, הדרך היעילה לניהול כל תביעות חברי הקבוצה היא
28 באמצעות תובענה ייצוגית. אילולא כן, יאלצו מספר עצום של נישומים לפתוח



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 בהליכים פרטניים מול המדינה תוך השקעת עלויות רבות וזאת על אף שמדובר
- 2 בעניינם של כולם באותה סוגיה משפטית. כך לעניין היעילות וכך גם לעניין ההוגנות.
- 3 אילולא תנוהל התובענה בדרך ייצוגית, תפגע זכות הגישה של נישומים שיזנחו את
- 4 זכותם לתבוע בשל העלויות הגבוהות ואף עלולה להיווצר הפליה בין נישומים
- 5 שיבחרו לנהל הליך לבין אלו שיבחרו שלא לנהל הליך.
- 6 18. כל שמוטל על המבקשים בשלב של אישור התובענה כייצוגית, הוא לשכנע כי טענתם
- 7 המשפטית איננה משוללת כל יסוד. נטל שכנוע זה הורם: ראשית, הטענה המשפטית
- 8 התקבלה על ידי בתי משפט מחוזיים, ושני פסקי הדין מתוכם אומנם בוטלו על ידי
- 9 בית המשפט העליון אך זאת ללא הנמקה וללא הכרעה שיפוטית לגופה של הסוגיה.
- 10 אף המדינה עצמה מודה בכך שהמצב המשפטי בסוגיה שלפנינו אינו חד וחלק וכי
- 11 קיימת אפשרות כי הטענה המשפטית של המבקשים תתקבל.
- 12 19. על פי ההלכה שנקבע בבש"א 30602/07 **מדינת ישראל - רשות המיסים נ' עו"ד אריה**
- 13 **גבע** (4.2.2009) (להלן: "**עניין גבע**") על מנת שתקום למבקש עילת תביעה, עליו לעבור
- 14 את אותו המסלול שעל נישום לעבור כדי שיהיה רשאי להגיש ערעור לבית המשפט
- 15 המחוזי. עם הכרעת רשות המיסים בטענותיהם של המבקשים 2, הבשילה זכותם
- 16 להגיש תובענה ייצוגית, זאת, במקביל לזכותם לערער על הכרעת רשות המיסים בפני
- 17 בית המשפט המחוזי. עמדת המשיבה לפיה יש להמתין עד להכרעה חלוטה בסוגיה,
- 18 תסב נזק לציבור הנישומים שכתוצאה מחלוף הזמן יהיו מנועים שמלקבל את כספם
- 19 בחזרה שנגבה מהם שלא כדין והיא אף תיצור מחסום של כדאיות כלכלית בהגשת
- 20 תביעת השבה ייצוגית נגד הרשות ובכך תעשה פלסתר את כוונת המחוקק למסור
- 21 בידי האזרח את הכוח להגיש תובענה ייצוגית מסוג זה.
- 22 20. יש לאשר, כבר עתה, את הבקשה לאישור שהגישו המבקשים 2, משעה שמתקיימים
- 23 בה כל התנאים הקבועים לכך בחוק תובענות ייצוגיות, ואילו בשלב השני, במסגרתו
- 24 תדון ותוכרע התובענה עצמה, יעילות הדיון מחייבת המתנה להכרעתו של בית
- 25 המשפט העליון.
- 26 21. השאלה המשפטית הנוגעת לעצם הזכאות להשבה משותפת לכל חברי הקבוצה.
- 27 השונות היא רק לעניין גובה סכום ההשבה לכל אחד מחברי הקבוצה, והרי כבר
- 28 נפסק כי אין בשונות לעניין גובה הנזק ככלל להכשיל בירורה של תובענה כייצוגית.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 אם תאושר התובענה כייצוגית, המסמך היחיד שיידרש לצורך ביצוע התחשיב
2 הפרטני של כל נישום הוא חוזה המכר, וליתר דיוק הסעיפים שעניינם מחיר התמורה
3 ושכר טרחת עורך הדין המטפל ברישום. מסמך זה מצוי בידי הרשות ועל כן מדובר
4 בתחשיב פשוט וקל ליישום על ידי הרשות עצמה.
- 5 אף אם תזדקק הרשות כי יוצגו בפניה מסמכים כלשהם לצורך ביצוע התחשיב
6 הפרטני של כל נישום, הרי שבכל מקרה לא מדובר בבירור עובדתי מורכב.
- 7 22. אף אם קיים קושי לאתר את הנישומים הרלוונטיים לתובענה ולהגדיר את הקבוצה,
8 הדבר יכול לבוא על פתרונו באמצעות סעיף 12 לחוק תובענות ייצוגיות, תוך שימוש
9 במנגנון של opt-in לצורך קביעת הקבוצה שבשמה תנוהל התובענה הייצוגית.
- 10 תגובת המשיבה לבקשה 1
- 11 23. בקשת האישור אינה מקיימת את תנאי סעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות.
- 12 הבקשה מתייחסת לשאלה משפטית שהובאה בפני בית המשפט העליון בעניין
13 **יעקובס** ובעניין **ינאי**, כאשר בשתי הפעמים התקבלה עמדת המשיבה. לכן, התובענה
14 הייצוגית דגן אינה מעוררת שאלה מהותית כלשהי של עובדה או משפט, ואינה כזו
15 שיש אפשרות סבירה שתוכרע לטובת הקבוצה. בנוסף, בימים אלו אותה השאלה
16 המשפטית תלויה ועומדת בפני בית המשפט העליון בערעור על פסק הדין בעניין **יחד**
17 **הבוניס** ובערעור על עניין **בט** וברי כי ההלכה שתצא מפי בית המשפט העליון תהיה
18 מחייבת ותייתר את הצורך בניהול הליך דגן.
- 19 התובענה הייצוגית דגן איננה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות
20 העניין. גם אם תוכרע השאלה המשפטית לגבי המבקש 1 עדיין לא תיפתר הסוגיה
21 במחלוקת שבין כל נישום בקבוצה הנטענת לרשות המיסים, מאחר והמרכיב
22 העובדתי והתנאים החוזיים בכל עסקה לרכישת דירה שונים בין נישום אחד לאחר.
- 23 מטרתו של חוק תובענות ייצוגיות אינו להכריע במחלוקת שכזו, שכן מימוש זכות
24 הגישה לבית המשפט לאוכלוסיית רוכשי הדירה באשר לחיובם במס רכישה הינו דבר
25 שמוסדר בדין ומתקיים כדבר שבשגרה ואין עסקינן בסוגי אוכלוסייה המתקשים
26 לפנות לבית המשפט כיחידים. מדובר ברוכשי דירה שנייה ולעיתים גם שלישית
27 ויותר, או דירה יחידה ששוויה גבוה מסך של 1,460,560 ש"ח.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

24. בקשת האישור אף אינה מקיימת את תנאי סעיף 4 לחוק תובענות ייצוגיות, מפני
שלמבקש 1 לא קיימת עילת תביעה אישית ועל כן אין הוא זכאי לשמש כתובע ייצוגי.
המבקש שילם את המס כנדרש בשתי השומות שנקבעו לו, לא הגיש השגה על
השומות שהוצאו לו ולא ביקש למצות את ההליכים הקבועים בדין.
25. המשיבה אינה גובה מס שלא כדין.
- סעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובע כי מס רכישה מוטל על שווי המכירה.
ברכישת דירה מקבלן, בנוסף למחיר הדירה, נדרשים רוכשים ככלל לשלם אחוז קבוע
מהעסקה עבור שכר טרחת עורך דין מטעם הקבלן וזאת "כהשתתפות בהוצאות
המשפטיות" של המוכר. עמדת המשיבה היא כי הגביה נעשית בהתאם לדין, שכן
"שווי המכירה" צריך לכלול את הסכום ששילם רוכש כהשתתפות בהוצאות
המשפטיות של המוכר. בהתאם לעקרון "צירוף כל התמורות" שנקבע בפסיקה,
כאשר קונה לוקח על עצמו חיוב המוטל על פי דין על המוכר, יש לכלול את סכום
החיוב בגדר התמורה החוזית לצורך חישוב שווי המכירה של העסקה.
26. בנסיבות המקרה דן קבע הקבלן במסגרת הסכם הרכישה, כהשתתפות בהוצאות
המשפטיות הכרוכות ברישום הדירה בהן הוא מחויב, כי המבקש 1 ישלם במעמד
חתימת ההסכם ישירות לעורך הדין את שכר הטרחה.
- אף בהקשר לדירה הנוספת שרכש המבקש 1, תשלום שכר טרחת עורך הדין היווה
השתתפות בהוצאות המשפטיות בהן מחויב הקבלן ואשר כוללות הוצאות רישום
הדירה, והמבקש 1 אישר בחתימתו על הסכם הרכישה את גלגול העלויות של
ההוצאות המשפטיות של המוכר על הרוכש. משכך, יש לכלול סכום זה בגדר
התמורה החוזית לצורך חישוב שווי המכירה של העסקה.
- ביחס לשתי העסקאות הנ"ל, בהתאם לאמור בחוזה הרכישה, לאור עקרון צירוף כל
התמורות ובהתבסס גם על הפסיקה בעניין **יעקובס**, הוצאו למבקש 1 שומות לפי חוק
מיסוי מקרקעין, אשר הוסיפו לתמורה את סכום שכר טרחת עורך הדין וחייבו את
המבקש במס רכישה נוסף על הסכום האמור. המבקש 1 שילם את מס הרכישה
הנוסף בהתאם לשומות. המבקש 1 לא הגיש השגות או ערר.
- הגשת תובענה ייצוגית אינה יכולה לשמש ככלי לאיגוף ההליך השומתי. בפסיקה
נקבע כי ניתן להכשיר הגשת תובענה ייצוגית להשבת מס ששולם שלא כדין, אך זאת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 בתנאי שהמבקש הייצוגי ילך תחילה במתווה ההליכים של דיני המס, על מנת
2 להוכיח שקמה לו עילת תביעה.
- 3 27. המבקש 1 לא עומד בתנאי סעיפים 3, 4 ו-8 לחוק תובענות ייצוגיות, ובקשתו אף
4 אינה מקיימת את תכליותיו של חוק התובענות הייצוגיות. המבקש 1 לא הוכיח
5 גביית מס שלא כדין ועל כן אין עילה לתביעה ייצוגית, שהרי על פי המצב המשפטי
6 שהנחה את המשיבה בזמן הגבייה היא פעלה כדין. הן בעניין **יעקובס** והן בעניין **ינאי**
7 הביע בית המשפט העליון את עמדתו לפיה עמדת המשיבה נכונה והגביה נעשית כדין,
8 וזאת על אף שמדובר בפסקי דין בלתי מנומקים.
- 9 ביום 1.9.2015 התקבלה עמדת רשות המיסים בפסק הדין בעניין **בט**, אף בגינו הוגש
10 ערעור לעליון. כלומר כעת תלויים ועומדים שני ערעורים בפני בית המשפט העליון –
11 ערעור על עניין **יחד הבונים** וערעור על עניין **בט**.
- 12 גם אם תתקבל הגישה כי הפסיקה בעניין **יעקובס** ובעניין **ינאי** אינה מהווה הלכה,
13 הרי שממילא פעולות הרשות נעשו במסגרת פרשנות משפטית סבירה וראויה,
14 והרשות לא חרגה מסמכותה ולא ביצעה גבייה "שלא כדין", שהרי לא יעלה על הדעת
15 שבית המשפט העליון או ועדת הערר בחיפה בעניין **בט** פסקו בניגוד לדין.
- 16 28. בנסיבות המקרה, תובענה ייצוגית אינה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה בסוגיה
17 המשפטית מכיוון שגם אם תוכרע השאלה המשפטית לטובת המבקש, לא יבוא על
18 פתרונו הסכסוך המשפטי שבין כל אחד מהנישומים הרלוונטיים לבין רשות המיסים,
19 מאחר שהמרכיב העובדתי לכל נישום הוא פרטני.
- 20 29. לרשות המיסים, ואף למבקש 1, כניכר בבקשתו, אין כל דרך לדעת את זהותם של
21 הנישומים ואת מרכיב שכר הטרחה ששולם על ידם בגין רישום הזכויות, וזאת מבלי
22 שכל אחד מהם יבוא בפניה ויציג את הסכם המכר. אין זיהוי מיוחד במרשמי המחשב
23 לשומות שהוסף בהן סכום התמורה בשל תשלום שכר הטרחה כאמור, או זיהוי
24 ממוחשב לכך שהשומה הוצאה רק בשל תוספת שכר הטרחה או גם בשל עניין זה. כל
25 שניתן להוציא מהמחשב הוא קבוצת הדירות שנרכשו מקבלנים. מכאן והלאה דרכי
26 הפילוח דורשות מעבר ידני על כל קבוצת התיקים.
- 27 30. המבקש 1 כלל אינו טורח להבהיר בבקשה לאישור כיצד תוגדר הקבוצה הנטענת.
28 המבקש 1 נקב בשרירותיות בסכום של רכישת דירה ובשיעור שכר טרחה ומס



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 הרכישה הנגזר ממנו, ללא כל התייחסות למדרגות מס הרכישה המושתות על כל
2 נישום בהתאם לנסיבותיו האישיות. די בנסיבות ובאופן החישוב השונה בין נישום
3 לנישום על מנת להבין שבירור טענותיו של כל נישום ונישום חייב להיעשות בנפרד
4 ולא בדרך של תובענה ייצוגית.
- 5 31. במקרה שלפנינו אף מתייתר הדיון בסוגיה בהליך של תובענה ייצוגית לאור העובדה
6 שהשאלה המשפטית נדונה בימים אלה בערעורים על פסקי הדין בעניין **יחד הבונים**
7 ובעניין **בט**, כאשר הכרעתו של בית המשפט העליון, תהא אשר תהא, תיושם על ידי
8 המשיבה לגבי כל נישום שזכאי לכך, ותייתר את הצורך בבירור התובענה דנא.
- 9 תגובת המשיבה בבקשה 2
- 10 32. הסוגיות המשפטיות העולות במסגרת בקשה זו זהות במהותן לאלו שבמסגרת
11 הבקשה 1 וכל טענות המשיבה שם יפות גם לעניין זה.
- 12 33. מהאמור בהסכם בין החברה הקבלנית למבקשים 2, עולה שעורכי הדין נותנים
13 שירותים משפטיים רק לחברה הקבלנית ומכאן שגם הפעולות להשלמת הליכי
14 הרישום ניתנו כשירות לחברה הקבלנית ולא למבקשים 2.
- 15 ההפרדה שמנסים המבקשים 2 ליצור בין "הזכות במקרקעין" לבין ה"שירות
16 המשפטי" היא מלאכותית.
- 17 34. השאלה המשפטית לגבי אופן סיווג תשלומי שכר הטרחה של עורכי הדין נדונה על ידי
18 בית המשפט במסגרת הערר שהוגש על ידי המבקשים 2 והוכרעה כעמדת המשיבה -
19 כך שיש לסווג את שכר טרחת עורכי הדין כחלק משווי הרכישה לצורך מס רכישה.
- 20 הכלל הוא שעל נישום ללכת בנתיב הייחודי לשומת המס ורק לאחר שהסתיים לגמרי
21 בפסק דין חלוט, יכולה לצמוח לתובע הייצוגי עילה אישית לצורך הגשת תובענה
22 ייצוגית. רק במקרים חריגים ובסוגיות עקרוניות יאפשר בית המשפט לנישום להגיש
23 תביעה ייצוגית ללא שמיצה את ההליכים המיוחדים לצורך הדיון בסוגיות המס.
24 המקרה שלפנינו איננו מהווה יוצא מן הכלל. מדובר במחלוקת משפטית טבעית
25 וסבירה על דרך פרשנות חוק מיסוי מקרקעין, מחלוקת אשר מקומה להתברר
26 במסגרת ההליכים המיוחדים לאותו חוק ואף התבררה במסגרת פסק דין בערר,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1 הוכרעה בהתאם לעמדת המשיבה ועדיין ממשיכה ומתבררת בפני בית המשפט
2 העליון במסגרת הערעור שהוגש.
3 לאור העובדה שהסוגיה כבר הוכרעה בערר שהוגש, מתן אפשרות לדון בסוגיה
4 במקביל במסגרת תובענה ייצוגית יכול להביא למצב קיצוני ובלתי רצוי בו יכריע בית
5 המשפט המחוזי באותה סוגיה ממש בניגוד להכרעה עתידית של בית המשפט העליון
6 באותן נסיבות, באותן עובדות ובאותם צדדים.
7 גם מבחינת היעילות הדיונית הנדרשת בסעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות, לא נכון
8 לאשר את הבקשה דן שכן לצורך הכרעה בשאלה שבבקשה לאישור כייצוגית יש
9 להמתין להכרעת בית המשפט העליון בערעור, והיא תחייב גם את בית המשפט
10 המחוזי היושב לדון בבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

הבקשה למחיקת בקשה 2

טענת המבקש 1

11
12
13 35. בקשה 1 הוגשה ביום 3.5.2015. בקשה 2 הוגשה ביום 26.5.2015.
14 שתי הבקשות דומות מאוד, שלא לומר זהות. עניינן של שתי הבקשות בכך שהמשיבה
15 גבתה מס רכישה גם על ההוצאות המשפטיות ששולמו על ידי רוכשים לבא כוח
16 הקבלן אשר מכר להם את הזכות במקרקעין. הטענות העובדתיות והמשפטיות
17 הנטענות בשני ההליכים זהות במהותן (עילות התביעה בבקשה 1 מעט רחבות יותר)
18 וגם הקבוצות שבשמן הוגשו זהות במהותן (הקבוצה בבקשה 1 מעט רחבה יותר
19 ומכילה גם את קבוצה 2), ומשכך חלה הוראת סעיף 7(ב)(3) לחוק תובענות ייצוגיות,
20 כאשר התוצאה המתחייבת במצב דברים זה היא מחיקת הבקשה המאוחרת - בקשה
21 2.
22 36. גם שיקולי מדיניות תומכים במחיקת בקשה 2, שהרי אין לאפשר מעין "מרוץ
23 שליחים" בגדרו מוגשת בקשה ראשונה לאישור תובענה כייצוגית בעניין מסוים,
24 ולאחר זמן מוגשת בקשה שנייה ובה תוספת שולית כזו או אחרת, ולצידה בקשה שזו
25 המאוחרת תועדף על פני הקודמת או כי שתי הבקשות יידונו גם יחד.
26 בעלי דין ובאי כוחם צריכים לדעת כי משהתברר להם שהוגשה זה כבר תובענה
27 ייצוגית, עליהם להרפות מהעניין ולא לבזבז את זמנו של בית המשפט, כמו גם את



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 זמנו של התובע הראשון ובא כוחו וכן לעכב את בירורה של התובענה, ובכך לפגוע
2 בחברי הקבוצה שאותה הם אמורים לייצג.
- 3 היה על המבקשים 2 להימנע מהגשת בקשת האישור משידעו, או לכל הפחות היה
4 עליהם לדעת, שהוגשה בקשה דומה קודם לכן.
- 5 המבקשים 2 כלל לא ציינו בבקשתם את דבר קיומה של הבקשה 1 המוקדמת וזאת
6 בניגוד לסעיף 5(א)(2) לחוק תובענות ייצוגיות המטיל על מגיש בקשה לאישור תובענה
7 כייצוגית חובת בדיקה וחובת דיווח על קיום בקשה דומה. הוראה דומה מצויה גם
8 בתקנה 2(א)(13) לתקנות תובענות ייצוגיות, תש"ע-2010.
- 9 אי ציון דבר קיומה של הבקשה המוקדמת מהווה חוסר תום לב דיוני.
- 10 37. דינה של בקשה 2 להידחות גם בגלל שלמבקשים 2 אין עילת תביעה אישית, שהרי
11 ביום 1.9.2015 ניתן על ידי ועדת הערר פסק דין הדוחה את עררם. המבקשים 2
12 אומנם הגישו ערעור לבית המשפט העליון, אך משעה שזה עתיד להיות מוכרע
13 בפורום זה אין הם יכולים להגיש אף תובענה ייצוגית.
- 14 תגובת המבקשים 2
- 15 38. סעיף 7(ב)(3) לחוק תובענות ייצוגיות אינו חל בענייננו שכן הוא עוסק בתובענה שכבר
16 אושרה כייצוגית. בענייננו חל סעיף 7(ב)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, כאשר השיקול
17 המנחה את בית המשפט בבואו להפעיל את סמכותו מכוח סעיף זה הוא "שעניינה של
18 הקבוצה ייוצג וינהל בדרך הטובה והיעילה ביותר". יישומו של שיקול זה מטה את
19 הכף באופן מובהק לטובת הותרת בקשה 2 ומחיקת בקשה 1.
- 20 39. ראוי להביא בחשבון את מכלול הפעולות של כל אחד מהמבקשים, ואין להסתפק
21 בשאלה הטכנית-כרונולוגית מי היה הראשון שהגיש את הבקשה לאישור התובענה
22 כייצוגית. בנסיבות המקרה דן יש ליתן עדיפות למבקשים 2, אשר תחילה עברו
23 במסלול ההליך השומתי ורק משנדחתה עמדתם על ידי הרשות, עברו למסלול של
24 ערעור מס.
- 25 לאחר שטענות המבקשים 2 נדחו גם על ידי ועדת הערר, ערערו הם לבית המשפט
26 העליון ועניינם שם עודנו תלוי ועומד. תוצאת ערעורם של המבקשים 2 בפני בית
27 המשפט העליון תכריע את גורלה של התובענה הייצוגית שבפנינו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 לעומת כברת הדרך שעברו המבקשים 2, המבקש 1 כלל לא סבר כי קיימת בעיה עם
2 גביית המס האמורה בעניינו וממלא לא נקט בכל פעולה שהיא. לימים, נחשף המבקש
3 1 באופן אקראי לפסק הדין בעניין **יחד הבונים**, וכמוצא שלל רב הזדרז להגיש בקשה
4 לאישור תובענה ייצוגית.
5 יש לעודד הגשת בקשות לאישור בשלות ולהניא הגשת בקשות אישור בחופזה
6 שמטרתן "לתפוס מקום" ולהיות "הראשונים בתור".
7 המבקש 1 לא נקט כל פעולה שהיא מול הרשות ולכן אין לו עילת תביעה אישית.
8 40. בקשה 2 מבוססת, רצינית ומעמיקה יותר מבקשה 1. הגדרת הקבוצה בבקשה 2
9 רחבה יותר ולפיכך תשרת ציבור רחב יותר באופן יעיל וטוב יותר.
10 41. המבקשים לא ידעו על קיומה של בקשה 1. המבקשים בדקו את הרישום בפנקס
11 התובענות הייצוגיות ולא מצאו כי רשומה בו בקשה לאישור. המבקשים 2 שלחו
12 הודעה למנהל בתי המשפט בדבר הגשת בקשת האישור שלהם בצירוף העתק הבקשה
13 והתובענה לצורך רישום בפנקס. תהא הסיבה לאי רישום פרטי בקשה 1 אשר תהא,
14 הבכורה ברישום בפנקס נתונה בידי המבקשים 2.

15

16

דיון והכרעה

17

המסגרת הנורמטיבית - התנאים לאישור תובענה ייצוגית

- 18 42. אחת התכליות המרכזיות העומדות בבסיס התובענה הייצוגית, כפי שמבהיר סעיף
19 1(2) לחוק תובענות ייצוגיות הינה "**אכיפת הדין והרתעה מפני הפרתו**".
20 בהקשר זה הבהירו בתי המשפט כי לתובענה הייצוגית ערך מרתיע, המשרת את
21 המטרה של פיקוח ואכיפה של נורמות התנהגות הקבועות בחוק (ראו: דנ"א 5712/01
22 **ברזני נ' בזק**, פ"ד נז(6) 385 (2003); ע"א 1338/97 **תנובה נ' ראבי**, פ"ד נז(4) 673
23 (2003); ת"צ (ת"א) 1335-08 **נוה נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל** (א.ק.ה.) בע"מ
24 (19.10.2011); תא (ת"א) 2150-07 **פרנקל נ' הנקל סוד בע"מ** (9.1.2011)).
25 43. ההליך של בקשה לאישור תובענה כייצוגית הוא הליך מקדמי במסגרתו נדרש בית
26 המשפט להכריע בשאלה האם יש מקום לדון בתובענה שהוגשה במסגרת הדיונית של



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1 תובענה ייצוגית. לשם כך, יש לבחון האם מתקיימים התנאים לאישור התובענה
2 כייצוגית.

3 סעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כי:
4 "לא תוגש תובענה ייצוגית אלא בתביעה כמפורט בתוספת השניה
5 או בענין שנקבע בהוראת חוק מפורשת כי ניתן להגיש בו תובענה
6 ייצוגית; ..."

7 בסעיף 11 לתוספת השניה נקבע כי בין התביעות אותן ניתן להגיש כתובענה ייצוגית
8 נמנית "תביעה נגד רשות להשבת סכומים שגבתה שלא כדין, כמס, אגרה או
9 תשלום חובה אחר".

10 44. הגשת תובענה ייצוגית כנגד המשיבה איננה עניין של מה בכך. לטובת הרשות עומדת
11 חזקת תקינות, ולפיה ניתן להניח ככלל שמעשה גביה של הרשות הציבורית נעשה
12 כדין. בנוסף, ניהול הליך של תובענה ייצוגית כנגד רשות עלול לפגוע פגיעה אנושה
13 בתקציבה, וכתוצאה מכך לפגוע בתפקודה. מנגד, לא נכון לאפשר לרשות חסינות
14 מפני ניהול תובענה ייצוגית כנגדה ובכך להכשיר התנהלות לא תקינה רק משום
15 שאיננה גורמת לאזרח נזק בהיקף כזה אשר יצדיק מבחינתו פתיחה בהליך משפטי.

16 ברע"א 6340/07 עיריית תל אביב נ' טיומקין (13.2.2011) עמד בית המשפט העליון
17 על השיקולים המנחים בנוגע לתובענות ייצוגיות אשר מוגשות כנגד רשות ציבורית:

18 "הרציונלים התומכים במוסד התובענה הייצוגית.. מתקיימים
19 ולעיתים ביתר שאת, כאשר הנתבע הוא גוף ציבורי רב סמכות
20 ועוצמה שהתובע הבודד, אף אם בידו עילה טובה, נוטה להשלים
21 עם פעולותיו ואינו מהין לקרוא עליהן תיגר. מנגד, לא ניתן
22 להתעלם ממכלול שלם של שיקולים ייחודיים המחייבים
23 התייחסות מקום שבו הנתבעת היא רשות המשמשת כנאמן על
24 כספי הציבור והמופקדת על ביצוע המטרות הציבוריות שלצורך
25 הגשמתן היא קיימת. כך למשל חיוב רשות ציבורית לשלם סכומים
26 גבוהים מאוד עלול לפגוע בוודאות התקציבית שלה ולמנוע ממנה
27 להמשיך ולמלא את תפקידה כראוי.. במובן זה, פגיעה ברשות
28 הציבורית, אשר למעשה "אין לה משל עצמה", עלולה להוביל



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 **לפגיעה בציבור כולו, ופגיעה כזו עשויה לעיתים לעלות על התועלת**
2 **שהציבור יכול להפיק מקבלת התובענה הייצוגית שעל הפרק".**
3
4 45. חוק תובענות ייצוגיות מסדיר את התנאים להגשת תובענה כייצוגית, וכן את
5 הדרישות שעל התובע לעמוד בהן כדי לאשר את תביעתו כתובענה ייצוגית.
6 סעיף 4(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע תנאי מקדמי, לפיו התביעה תוגש על ידי
7 **"אדם שיש לו עילה בתביעה או בעניין..."**, דהיינו - נדרש כי התובע המייצג יהיה
8 אדם שיש לו עילת תביעה עצמאית.
9 ואילו סעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות קובע את התנאים לאישורה של התובענה
10 הייצוגית, כדלקמן:
11 **"(א) בית המשפט רשאי לאשר תובענה ייצוגית, אם מצא**
12 **שהתקיימו כל אלה:**
13 **התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט**
14 **המשותפות לכלל חברי הקבוצה, ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו**
15 **בתובענה לטובת הקבוצה;**
16 **תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת**
17 **בנסיבות העניין;**
18 **קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג**
19 **וינוהל בדרך הולמת; הנתבע לא רשאי לערער או לבקש לערער על**
20 **החלטה בענין זה;**
21 **קיים יסוד סביר להניח כי ענינם של כלל חברי הקבוצה ייוצג**
22 **וינוהל בתום לב."**
23 מהאמור לעיל עולה כי על מנת שתאושר הבקשה להגשת תובענה ייצוגית, על המבקש
24 להוכיח שני תנאים מרכזיים והם: כי קיימת לו **עילת תביעה אישית** בתביעה או
25 בעניין כאמור בסעיף 3 לחוק וכי התובענה מעוררת **שאלות מהותיות של עובדה או**
26 **משפט** המשותפות לכלל חברי הקבוצה ו**קיימת אפשרות סבירה** שהשאלות
27 שבמחלוקת תוכרענה בתובענה לטובת הקבוצה (וזאת בנוסף לתנאים האחרים
28 הנקובים בסעיף 8, לרבות בכל הנוגע להיות התביעה הייצוגית הדרך היעילה לבירור
29 העניין).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 46. במאמר מוסגר יצוין כי העדר קיומה של עילת תביעה אישית לא בהכרח תהווה חסם
2 מפני אישורה של תובענה כייצוגית ככל שמתקיימים לגביה התנאים הקבועים בסעיף
3 8 לחוק תובענות ייצוגיות. שהרי בסעיף 8(ג) (2) קבע המחוקק כי אם מתקיימים כל
4 התנאים לאישור תובענה ייצוגית, אך מגיש הבקשה אינו בעל עילת תביעה אישית,
5 על בית המשפט להורות על החלפת התובע המייצג (ראו: רע"א 2074/11 **בנק**
6 **הפועלים בע"מ נ' פינקלשטיין** (5.7.2011); רע"א 2458/10 **פופיק נ' פזגז בע"מ**
7 (5.2.2012)).
- 8 47. שונה הדבר לעניין התנאי המחייב כי המבקש יוכיח קיומה של אפשרות סבירה לכך
9 שהשאלות המשותפות יוכרעו לטובת הקבוצה. תנאי זה הינו קרדינלי לצורך אישורה
10 של תובענה כייצוגית וכבר נפסק כי "**הוכחת סיכויי התביעה להתקבל היא התנאי**
11 **הראשון שבדוק בית המשפט, בטרם יפנה לבירור התנאים האחרים**" (ת"צ 1335-08
12 **יהושע נוה נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ** (19.10.2011)).
- 13 הצורך לשקול את סיכויי התביעה להצלחה נקבע בפסיקה לאור החשיבות הציבורית
14 של מכשיר התובענה הייצוגית והסכנות השימוש במכשיר זה מעורר, כאמור.
- 15 יפים בהקשר זה הדברים שנאמרו ברע"א 2128/09 **הפניקס נ' עמוסי** (5.7.2012):
- 16 "הרציונאל המנחה העומד בבסיסה של דרישה זו הוא שתובענה
17 ייצוגית חושפת את הנתבע לסיכון כי יידרש לשלם את הסכומים
18 הנתבעים בתובענה לקבוצה רחבה של תובעים, תוך שהוא נושא
19 בנטל כלכלי רב ... לפיכך, מקום שבו אין הצדקה לחשיפת נתבעים
20 לסיכון זה, לאמור: כאשר לא קיימת אפשרות סבירה לכך שקבוצת
21 התובעים תזכה לבסוף בתביעה, קבע המחוקק כי תביעות אלו כלל
22 לא יאושרו כתביעות ייצוגיות".
23 [ההדגשות אינן במקור]
- 24 וכך בת"א 2170/01 **עובדיה נ' סלקום ישראל בע"מ** תק-מח 2004(1) 3750, 3753
25 (2004):
- 26 "**בדיקה זו נועדה לוודא את רצינותה של התביעה ואת סיכוייה על-**
27 **מנת שלא תאושר כתובענה ייצוגית תביעה הנדונה לכישלון, ובכך**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1 תחסם דרכם שלל תובעים פוטנציאליים אחרים מלתבוע בגין
2 אותה עילה, וחשוב לא פחות, היא נועדה לוודא שהנתבע לא
3 ייחשף, שלא לצורך, להליך של תובענה ייצוגית, הכרוך לא אחת
4 בהשלכות כלכליות דרמטיות...
5

6
7 אם בתום בדיקה זו, ונוכח מה שהוצג בפניו, מגיע בית-המשפט
8 למסקנה כי סיכוייה של התביעה האישית להתקבל מוטלים בספק
9 ואינם גבוהים, כי אז דין הבקשה לאישורה כתובענה ייצוגית
10 להידחות". [ההדגשות אינן במקור]

11 48. לשם מענה על התנאי הבסיסי הנדרש לצורך אישור תובענה כתובענה כייצוגית-
12 קיומה של עילת תביעה וכן על התנאי החשוב הנוסף - קיומה של אפשרות סבירה
13 שהסוגיה העולה מהתובענה תוכרע לטובת הקבוצה, עלינו לבחון האם בנסיבות
14 העניין שבפנינו עסקינן בגביית מס שלא כדין.

15 האם גביית מס בגין התשלום לעורך דינו של הקבלן בשל רישום הדירה - אינה כדין?
16 עמדות שונות בפסיקה בסוגיה העקרונית שבמחלוקת

17 49. השאלה האם תשלומים ששילם הרוכש לעורך דינו של הקבלן מהווים חלק
18 מהתמורה שמשלם הרוכש עבור הדירה לעניין תשלום מס רכישה, נדונה מספר
19 פעמים בפסיקה. הסקירה שלהלן תראה כי בארבעה מקרים שונים הגיעו בתי משפט
20 שונים למסקנות שונות בסוגיה העקרונית שבמחלוקת.

21 50. במקרה הראשון, בעניין יעקובס (ו"ע 1093/07 יעקובס נ' מנהל מס שבח תל-אביב
22 2.2.2009), קבעה ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בתל אביב כי לעניין קביעת
23 גובה החיוב במס הרכישה יש לראות את תשלום שכר הטרחה לעורך הדין בגין
24 הוצאות משפטיות כתשלום נפרד שאינו חלק משווי המכירה.

25 על פסק דין זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון (ע"א 4532/09 מנהל מיסוי
26 מקרקעין תל אביב נ' יעקובס-ברק (2.3.2011)) ובהמלצת בית המשפט העליון
27 הסכימה המשיבה לקבלת הערעור ולביטול החלטתה של ועדת הערר.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 51. במקרה השני, בעניין **ינאי** (ו"ע 1029/09 **ינאי נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב**
2 21.5.2012)) קבעה ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בתל אביב ברוב דעות כי יש
3 להוסיף לשווי המכירה מחצית מהסכום ששולם על ידי הרוכשים לעורך הדין של
4 הקבלן.
- 5 מנהל מיסוי מקרקעין ערער לבית המשפט העליון (ע"א 5259/12 **מנהל מיסוי**
6 **מקרקעין תל-אביב נ' ינאי** (2.8.2012)), אשר נתן תוקף של פסק דין להסדר אליו
7 הגיעו הצדדים, לפיו בוטל פסק דינה של ועדת הערר ושומת מס הרכישה הוחזרה על
8 כנה.
- 9 52. במקרה השלישי, בעניין **יחד הבונים** (ו"ע 17240-10-12 **יחד הבונים ייזום ובניה**
10 **בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות** (27.4.2015)), קבעה ועדת הערר לפי חוק
11 מיסוי מקרקעין במחוז מרכז ברוב דעות כי תשלום של רוכש לעורך דינו של הקבלן
12 בגין רישום זכויותיו אינו נחשב כחלק אינטגרלי מהתמורה המשולמת על ידו עבור
13 הדירה. ועדת הערר נמקה פסיקתה זו בין היתר על הקביעות לפיה פסקי הדין של
14 בית המשפט העליון בעניין **יעקובס** ובעניין **ינאי** אינם בגדר הלכה פסוקה ומחייבת
15 לאור העובדה שאינם מנומקים; כי התשלום של הרוכש לעורך דינו של הקבלן בגין
16 רישום זכויותיו איננו חלק מהתמורה המשולמת על ידי הרוכש עבור הדירה, שכן אין
17 להחיל את עקרון "צירוף כל התמורות", ובהתאם אין לצרף ל"שווי המכירה" את
18 ההוצאות המשפטיות הנוגעות לרישום זכויות בדירה הנרכשת מקבלן. יצוין כי
19 בהתאם לדעת המיעוט (חבר הועדה ד' מרגליות) יש להוסיף לשווי המכירה לצורך
20 מס הרכישה את מחצית סכום ההוצאות המשפטיות.
- 21 על פסק דין זה הגישה המשיבה ערעור לבית המשפט העליון (ע"א 4140/15). טרם
22 ניתן פסק דין בערעור.
- 23 53. במקרה הרביעי, בעניין **בט** (ו"ע 23460-10-14 **בט נ' מנהל מיסוי מקרקעין בחיפה**
24 1.9.2015)) קבעה ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בחיפה בעניינם של המבקשים
25 2, כי שווי עסקתם הוא סך כל התמורות ששלמו לקבלן ובכללן שכר הטרחה ששולם
26 לעורך הדין כהשתתפות בהוצאות המשפטיות של הקבלן. ועדת הערר הסתמכה
27 בפסיקתה זו בין היתר על עניין **יעקובס** ועניין **ינאי**, בהם בוטלו במסגרת ההליך בפני



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 בית המשפט העליון החלטות ועדת הערר והרוכשים חויבו בתשלום מס הרכישה על
2 השווי הכולל את ההוצאות המשפטיות.
- 3 על פסק דין זה הוגש ערעור על ידי המבקשים לבית המשפט העליון (ע"א 6895/15).
4 טרם ניתן פסק דין בערעור.
- 5
- 6 54. הנה כי כן, במסגרת ארבעת המקרים שדנו בשאלה האם תשלום לעורך דינו של
7 המוכר לכיסוי ההוצאות לרישום דירה שרכש קונה על שמו, מהווה חלק מהתמורה
8 שמשלם הרוכש עבור הדירה, לצורך חישוב "שווי המכירה" לעניין תשלום מס
9 הרכישה, הגיעו מותבים שונים למסקנות שונות. בנוסף, נכון להיום, בעניינה של
10 המחלוקת המשפטית הנ"ל תלויים ועומדים שני ערעורים בפני בית המשפט העליון
11 שטרם נתן פסק דין מנומק בסוגיה.
- 12 עמדתי בסוגיה העקרונית שבמחלוקת
- 13 55. משהונחו בפניי התביעות והבקשות דנו, שבמרכזן עומדת על הפרק השאלה האם יש
14 להוסיף לשווי המכירה את תשלום שכר הטרחה לעורך דינו של הקבלן, ועל אף
15 ששאלה זו עומדת היום להכרעתו של בית המשפט העליון, איני פטור מלהציג את
16 עמדתי בסוגיה זו. כאמור, בשעה שבית המשפט נדרש לבקשה לאישור תביעה
17 כיצוגית, עליו לתת, בראש ובראשונה, את הדעת לסיכוייה של התביעה.
- 18 56. אקדים אפוא ואומר כי לעמדתי יש לסווג את שכר טרחת עורכי הדין מהסוג הנדון
19 כאן כחלק משווי המכירה של דירה מקבלן לצורך מס רכישה. במובן זה מצטרף אני
20 לדעת חלק מהמותבים שנדרשו לסוגיה, כפי שעולה מהסקירה לעיל, ותומך בתוצאה
21 שהושגה במסגרת הערעורים שנדונו בבית המשפט העליון.
- 22 57. את עמדתי זו אנמק בתמצית כדלקמן: סעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח
23 ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") קובע כי מס רכישה מוטל על
24 שווי המכירה. על פי הפסיקה "שווי המכירה" יכול את כל התמורות הישירות
25 והעקיפות שהרוכש מתחייב לשלם למוכר. עיקרון זה מוכר כ"עיקרון צירוף כל
26 התמורות" (ראו: ע"א 3134/07 פרידמן חכשווי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ נ')



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג' מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל-אביב (26.1.2010), ומשמעותו שכל תשלום ששילם
2 הרוכש למוכר בקשר עם רכישת הזכויות בנכס מקרקעין מהווה חלק משווי המכירה.
3 כך, תשלומים שעקרונית המוכר חב בתשלומם, כגון תשלום מס שבח, היטל השבחה
4 עד למועד מסירת החזקה בנכס וכד', אשר ברי כי הינם תשלומים שאינם קשורים
5 לרכישת/מכירת הזכות במקרקעין עצמה, אולם הרוכש מתחייב לשלם במקומו של
6 המוכר, מהווים חלק משווי המכירה, ולעניין זה אין משמעות לכך שבהסכם אחד
7 נקבע כי התשלום יבוצע באמצעות הקבלן, או כי התשלום ישולם על ידי הרוכש
8 ישירות לעורך הדין של הקבלן - שהרי כידוע תוצאות המס נגזרות על פי מהותה
9 האמיתית של העסקה ולא בהתאם לאופן שבו הצדדים הגדירוה במסגרת ההסכמת
10 ביניהם.
- 11 58. במסגרת עסקת רכישת דירה מקבלן, בנוסף למחיר הדירה, נדרשים רוכשים בחלק
12 גדול מהמקרים לשלם את שכר טרחת עורך דין מטעם הקבלן עבור הטיפול ברישום
13 הדירה על שםם. במאמר מוסגר יצוין כי יתכנו סכומים נוספים שייחשבו כהשתתפות
14 בהוצאות המשפטיות של המוכר אותם ישלמו הרוכשים, ואולם אלו אינם ממין
15 העניין דן, הממוקד בתשלום לעורך דינו של המוכר לכיסוי ההוצאות לרישום דירה
16 שרכש הקונה על שמו, ובשאלה האם תשלום זה מהווה חלק מהתמורה שמשלם
17 הרוכש עבור הדירה, אם לאו.
- 18 59. כידוע, ככל שמדובר בעסקה שמהותה העברת בעלות בנכס מקרקעין, הרי שזו
19 מחייבת את השלמת הליכי הרישום על שם הרוכש. כל עוד לא הושלמה העסקה
20 ברישום, הקונה אינו בעל מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, אלא רק בעל התחייבות
21 לעסקה במקרקעין (סעיף 7 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969).
- 22 החובה לדאוג לרישום קבועה אף בסעיף 6ב(א) לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973
23 המטיל על המוכר את החובה "לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה".
- 24 הנשיאה בחבות אינה מחייבת בהכרח נשיאה בעלות, שכן במסגרת ההסכם בין
25 הצדדים יכול שהקונה יתחייב לשאת בתשלום הנדרש לצורך רישום הזכויות על שמו.
26 ויודגש – העובדה כי המוכר "מגלגל" את התשלום על הקונה, אין פירושה שבכך הוא
27 מסיר מעליו את החובה לרשום את זכויות הקונה בדירה, חובה המוטלת עליו
28 מתחילה ועד הסוף.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

60. בעניין זה איני רואה עין בעין עם פסיקת ועדת הערר בעניין **יחד הבונים**, ולפיה חובת הקבלן "לגרום" לרישום זכויות הקונה אין פירושה החובה לחייב את הקבלן לשאת בהוצאות המשפטיות הכרוכות בביצוע הרישום. לדידי, הכלל הרגיל הוא כי מי שמוטלת עליו חובה על פי דין לעשות דבר, ממילא הוא זה שנדרש לשאת מכיסו בעלויות הכרוכות בעשיית אותו דבר, שאחרת חובה זו יכולה בנקל להפוך לאות מתה. כמו כן, ובניגוד לדעת הועדה, איני סבור כי העובדה שבעניין אחר נכתב במפורש כי המוכר הוא שיישא בעלויות (אלה הכרוכות בהבטחת כספי הקונה) מלמדת כי בכל הנוגע לרישום הזכויות אין המוכר נדרש לשאת בתשלום, כפועל יוצא מחובתו לבצע את הפעולה עליה משולם התשלום. מכל מקום, ועיקר, אני סבור כי משנקבע כי החובה **לגרום** לרישום מוטלת על המוכר, ממילא כל תשלום הכרוך בכך, על פי "עקרון צירוף כל התמורות" הוא חלק משווי המכירה; ברי כי גם אם המוכר אינו "חייב" בתשלום זה, הקונה בוודאי שאינו חייב בו אלא אך ורק מכוחו של ההסכם בינו לבין הקבלן, ודי בכך על מנת לראותו כחלק משווי המכירה, כאשר המוכר הוא זה שהאחריות לרישום הזכויות מוטלת עליו.
- כך איני סבור כי מכללי לשכת עורכי הדין (ייצוג בעסקאות דירות), התשל"ז-1977 – המתיר לעורך הדין המייצג את הקבלן לקבל שכרו מהקונה - ניתן ללמוד כי תשלום זה אינו יכול להיחשב כחלק אינטגרלי מהתמורה; דווקא גלגולו של התשלום מהמוכר לקונה – בשל חובתו המקורית של המוכר לשאת בו - הוא שנראה לי כעומד ביסוד כללים אלה.
61. לאור האמור, ומשעה שהשלמת עסקת מקרקעין מחייבת העברת הרישום על שמו של הרוכש, סבורני כי תשלום ששולם מצדו של הרוכש לעורך הדין של הקבלן או שנקבע על ידי הקבלן לצורך ביצוע פעולת הרישום בה מחויב הקבלן על פי חוק, מהווה חלק מהתמורה החוזית עבור הדירה לפי עיקרון "צירוף כל התמורות" לצורך חישוב שווי המכירה של העסקה.
62. בעניין זה ניתן אף ללמוד אנלוגיה מסעיף 17א(2) לחוק הגנת הצרכן התשמ"א - 1981 הקובע כי כל תשלום אחר הנלווה לרכישת אותו נכס או שירות, מבלי שניתנה לצרכן אפשרות מעשית לוותר עליו במסגרת העסקה, נחשב כחלק מהמחיר הכולל של העסקה. תשלום לעורך דינו של מוכר לכיסוי ההוצאות לרישום דירה שרכש קונה על שמו, מהווה חלק מהתמורה שמשלם הרוכש עבור הדירה, גם מן הטעם שלרוכש אין



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 אפשרות לוותר עליו, שכן לא ניתן מבחינה חוקית להשלים את עסקת העברת
2 הבעלות במקרקעין ללא הרישום. מכיוון שכך, יש לראות בתשלום הכרחי זה כחלק
3 אינטגרלי ממחיר הדירה, המחויב אף הוא במס רכישה.
- 4 63. בשולי הדברים אציין כי עם כניסתו לתוקף של תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה
5 ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, החל מיום 15.12.2014 מוגבל סכום
6 ההוצאות המשפטיות שישלם קונה לעורך דינו של הקבלן לצורך רישום הזכויות
7 בדירה שנרכשה מהקבלן על שם רוכש הדירה לסך מקסימלי של 5,000 ₪ בתוספת
8 מע"מ. תקנות אלו אומנם אינן רלוונטיות למבקשים בענייננו, שכן הן נכנסו לתוקפן
9 לאחר שאלו השלימו את עסקאות המכר, ואולם ניתן ללמוד מהן כי המחוקק התיר
10 את אפשרות השתתף ההוצאות המשפטיות הקשורות לרישום הזכויות בנכס על שם
11 הרוכש, אף כי תוך הגבלת הסכום כאמור ותוך קביעה כי הקונה ישלם את ההוצאות
12 המשפטיות ישירות לעורך הדין וזאת בכדי להבטיח שסכום זה לא יוותר בידי
13 הקבלן.
- 14 ראו לעניין זה דברי ההסבר להצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6) (רכיב
15 ההוצאות המשפטיות במכירת דירה), התשע"ג-2013:
- 16 **"... מוצע בזה להגביל את שכר טרחת עורך הדין שקבלן רשאי**
17 **להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות של רישום**
18 **הדירה, כהגדרתן בסעיף 6ג המוצע לחוק המכר (דירות)...**
19 **ההסדר המוצע יחדד לרוכשי דירה ששכר הטרחה המשולם לעורך**
20 **הדין המייצג את הקבלן הוא בעד הטיפול ברישום זכויות בדירה**
21 **בלבד..**
22 **הרוכש יעביר את התשלום האמור ישירות לעורך הדין, ועורך הדין**
23 **יוציא לו חשבונית המעידה על כך. כך גם יובטח כי שכר הטרחה**
24 **ישולם לעורך הדין, ולא יוותר בידי הקבלן."**
- 25 המסקנה לפיה אף המחוקק ראה בהוצאות המשפטיות שמשולמות לעורך דינו של
26 הקבלן לשם רישום הדירה כחלק אינטגרלי ממחיר העסקה מבחינת הרוכש,
27 מתחזקת למקרא דיוניה של ועדת הכלכלה מיום 24/06/2013 בקשר עם חקיקתן של
28 התקנות הנ"ל, שם נאמר כי יש לכלול את ההוצאות המשפטיות בתוך מחיר הדירה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 (ראו דברי הגב' אביטל פריזמנט בעמ' 36 לפרוטוקול ודברי מר יורם חגבי חגי בעמ'
2 38 לפרוטוקול).
- 3 64. סיכומה של נקודה, לדעתי יש לראות בתשלום שמשלם רוכש הדירה לעורכי הדין של
4 הקבלן בעבור רישום הדירה על שמו כחלק מהתמורה שמשלם הרוכש עבור הדירה
5 לצורך קביעת שווי המכירה ולעניין תשלום מס הרכישה. גישה זו אומצה בפסק הדין
6 בעניין **בט** והיא אף עולה בקנה אחד עם התוצאה האופרטיבית שהושגה בבית
7 המשפט העליון בנוגע לערעורים בעניין **יעקובס** ובעניין **ינאי**, כאשר בעניין **יעקובס**
8 אף נאמר במפורש כי הדבר נעשה על פי המלצתו של בית המשפט העליון. עם זאת,
9 עמדה זו שונה מהעמדה שהוצגה בעניין **יחד הבונים**, ולפיכך ניתן לסכם ולומר כי
10 בשלב זה לא קיימת הלכה פסוקה, סופית ומחייבת, כאשר ההכרעה בסוגיה מונחת
11 כיום לפתחו של בית המשפט העליון.
- 12 65. למען הסר ספק אעיר בהקשר זה כי שותף אני לדעתה של ועדת הערר הנכבדה בעניין
13 **יחד הבונים**, לפיה אין בפסקי הדין של בית המשפט העליון בעניין **יעקובס** ו**ינאי**,
14 משום הלכה פסוקה ומחייבת, שכן מדובר בהסדרים מוסכמים שקיבלו תוקף של
15 פסק דין. עם זאת, גם אין להתעלם מן העובדה כי לכל הפחות בכל הנוגע להסדר
16 בעניין **יעקובס**, נעשה הדבר, כפי שנכתב בפסק הדין גופו, בהמלצת בית המשפט, ואף
17 לכך יש לתת משקל. אך מאחר שאין מדובר בפסקי דין מנומקים הדנים ומכריעים
18 בסוגיה שבמחלוקת, קשה, כאמור, לומר שהם בגדר הלכה פסוקה.
- 19
- 20 **גביית מס במצב שבו לא קיימת הלכה פסוקה ומחייבת – האם למבקשים עילת תביעה**
21 **אישית והאם קיימת אפשרות סבירה שהשאלה המשפטית תוכרע לטובת הקבוצה?**
- 22 66. שימוש בכלי התובענה הייצוגית צריך להיות שימוש מושכל וזהיר. ראו בהקשר זה
23 דברי בית המשפט בבש"א (ת"א) 21177/04 גינדי טל נ' מגדל חברה לבטוח בע"מ
24 (15.1.2009):
- 25 "על בית המשפט לנהוג זהירות רבה בבואו לדון בבקשה להכרה
26 בתובענה כתובענה ייצוגית. הליך זה מהווה כלי רב ערך ורב
27 חשיבות אך בעיקר כלי רב עוצמה, וממילא, כדברי השופט חשין:
28 "שומה עלינו לטפל בתובענה הייצוגית בזהירות יתרה, משל היתה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 רימון יד שנצרתו נשלפה מגופו" (דנ"א 5712/01 יוסף ברזני נ' בזק
2 חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נז(6) 385 (2003) – להלן
3 "ברזני"). המחוקק שהיה ער למשנה הזהירות בו יש לנהוג והציב
4 משוכות רבות אותן צריך לעבור התובע, המבקש לעשות שימוש
5 בכלי זה. והיה אם צלחה דרכו, אזי יהא המבקש – תובע מייצג.
6 (בדבר חשיבותן של משוכות אלה ראה ע"א 2967/95 מגן וקשת
7 בע"מ נ' טמפו בע"מ, פ"ד נא(2) 312, 322-323 (1997)). די בעצירה
8 בפני אחת המשוכות כדי לייתר את הצורך בדיון בבאות אחריה".
- 9 והדברים האמורים באשר לזהירות המתחייבת בשימוש בהליך של תובענה ייצוגית,
10 נכונים בעיניי ביתר שאת שעה שמדובר באישור תביעה כייצוגית נגד רשות שלטונית.
11 בבחינת בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד רשות, אל מול התועלת שעשויה לנבוע
12 מההליך הייצוגי לקבוצה אותה מתיימר התובע לייצג, יש לשקול את הפגיעה
13 שעלולה להיגרם לציבור בכללותו כתוצאה משימוש בכלי עוצמתי זה.
- 14 מגוון רחב של שיקולים, כגון: חזקת התקינות המנהלית לפיה ניתן להניח לטובתה
15 של הרשות שהיא נוהגת כדין, העדר כוונת זדון בפעולת הרשות, עצם היותה כפופה
16 לכלי בקרה מנהליים ובהם הליכי השגה וערעור ייחודיים (אשר עוד יידונו בהמשך)
17 והחשש מפגיעה בניהול התקציבי של הרשות - צריכים לשמש תמרורי אזהרה,
18 בבואנו לדון בבקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד רשות.
- 19 67. בשים לב לשיקולים אלו, בנסיבות המקרה דן, עמדתי היא כי לא קיימת עילת
20 תביעה אישית למי מהמבקשים, ואף לא אפשרות סבירה שהשאלות שהבקשות
21 לאישור מעוררות יוכרעו בסופו של דבר לטובת הקבוצה, שכן אינני סבור כי מדובר
22 במצב של גביית כספים על ידי הרשות שלא כדין.
- 23 68. בטיעוניה הסתמכה המשיבה בין היתר על פסק הדין בע"א 9863/09 וויריאנט בע"מ
24 נ' מדינת ישראל - האוצר, מנהל רשות המיסים/אגף המכס ומע"מ (16.3.2011),
25 (להלן: "עניין וויריאנט") שם התייחס בית המשפט העליון לנסיבות שבהן במועד
26 גביית המס (מס בולים) סברה הרשות כי הדבר נעשה כדין:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1 "במועד הגביה, הוטל המס בגדרה של המסגרת החוקית כפי
2 פרשנותה באותה עת, אשר היתה מקובלת על שני הצדדים.
3 קביעתו של בית המשפט – בדיעבד – כי לא קיימת חבות במס,
4 אינה משנה את אומד דעתם של הצדדים במועד גבייתו, שנסמך על
5 המצב החוקי שעמד בתוקף, ואין בה כדי לשלול לאחר מעשה את
6 סיווגו של התשלום שנגבה כ"מס" לעניין חוק מסים עקיפים.
7 קטגוריה נפרדת – שונה מזו שהיא נושא דיונו – הינה מקרה שבו
8 נגבה מס שכבר במועד הגבייה היתה המדינה מודעת לכך שגבייתו
9 נעשית בחריגה מסמכות."
10 [ההדגשות אינן במקור]

11 69. במקרה שלפנינו לא ניתן, כאמור, לומר כי גביית מס הרכישה בגין תשלום שכר
12 הטרחה נעשתה על ידי המשיבה בהתאם להלכה משפטית פסוקה ומחייבת. עם זאת,
13 אני סבור כי גם מקום שבו הרשות גובה מס בהתאם לעמדה משפטית גלויה, ברורה
14 ומפורשת שבה היא נוקטת, ואשר אינה סותרת איזו הלכה פסוקה ומחייבת, וכאשר
15 הרשות אף פועלת במישור המשפטי – אם בהוצאת שומות, אם בניהול הליכים בפני
16 ועדת הערר ואם, במידת הצורך, בהגשת ערעורים לבית המשפט העליון – על מנת
17 להגן על עמדתה, לא ניתן לומר כי גביית מס זו נעשתה "שלא כדין". כך במיוחד
18 הדבר עת עמדת המשיבה נסמכת על התוצאה האופרטיבית העולה מפסקי הדין של
19 בית המשפט העליון בעניין **יעקובס וינאי**, כאשר בינתיים נוסף לכך אף פסק דינה של
20 ועדת הערר בעניין **בט**, שמאמץ באופן מובהק את עמדת המשיבה. לא אוכל כמובן
21 אף להתעלם מעמדותי שלי בסוגיה כפי שהובהרה לעיל.

22 70. אכן, כנגד זאת עומד פסק דינה של ועדת הערר בעניין **יחד הבונים**. המשיבה הגישה
23 ערעור על פסק דין זה, שכן עמדתה היא שוועדת הערר נפלה לכלל שגגה במסקנתה
24 לפיה אין להוסיף את תשלום שכר הטרחה לשווי המכירה לצורך מס הרכישה. בית
25 המשפט העליון טרם אמר את דברו. כידוע, רק להלכות של בית המשפט העליון יש
26 תוקף מחייב (להבדיל ממנחה) במשפט הישראלי (סעיף 20 לחוק יסוד: השפיטה).
27 לטעמי, בנסיבות אלה, לא יכולה להישמע הטענה כי גביית המס על ידי המשיבה
28 נעשית "שלא כדין".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

71. סבורני כי ניהול תובענה כייצוגית בעילה של השבת סכומי מס שנגבו שלא כדין צריך, ככלל, להיות שמור לאותם מקרים בהם חרף מצב חוקי ברור, גבתה הרשות את המס. שונה הדבר בנסיבות עניינינו, בשעה שלכל היותר ניתן לומר כי לא קיימת הלכה משפטית פסוקה ומחייבת בסוגיה העומדת על הפרק, אך לא מעבר לכך. אף היא זה בלתי סביר לקבוע כי בכל מקרה שבו מתקבלת הלכה משפטית חדשה תהא הרשות חשופה לניהול הליכים של תובענות ייצוגיות כנגדה, על אף שבזמן אמת פעלה היא בהתאם לדין הקיים, כפי שזה פורש על ידה, כאשר לפירוש זה אף התקבל חיזוק-מה מפסק דינו של בית המשפט העליון. בהקשר זה הצדק עם המשיבה בטענה לפיה גם אם תיקבע על ידי בית המשפט העליון הלכה בניגוד לעמדתה, אין זה אומר שהתנהלות הרשות טרם קביעת הלכה שיפוטית זו היתה בלתי סבירה, באופן המצדיק בהכרח את השבת המס שנגבה על ידה טרם אותה הלכה.
- מכל מקום, ובכל הנוגע להליך שבפניי, ברי כי הרשות נדרשת לכלכל את צעדיה בשום שכל ובתבונה, ולגבות את המסים המגיעים לה בתום לב ובהתאם למיטב שיקול דעתה והבנתה את הדין הקיים, **וזאת גם בטרם התקבלה הלכה משפטית פסוקה, סופית ומחייבת.** ברור כי היא אינה נדרשת לעצור כליל את גביית המסים, עד שתתקבל אותה הלכה.
72. יש גם לתת את הדעת לקושי שעלול להיווצר אם תתקבל הלכה חדשה ומחייבת על ידי בית המשפט העליון בסוגיה שבמחלוקת, בשעה שבית המשפט המחוזי עוסק בבירורה של הבקשה לאישור התובענה כייצוגית. קושי זה קיים בין אם ההלכה החדשה מאמצת את עמדת התובע הייצוגי ובין אם זו של המשיבה. ובמקרה שלפנינו, בין אם מתקבל הערעור בעניין **בט**, ובין אם מתקבל הערעור בעניין **יחד הבונים**.
- בת"צ 15-01-6859 **אלבט תאורה בע"מ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ** (20.12.2015) (להלן: "**עניין אלבט**") דן בית המשפט (כב' השופט ע' גרוסקופף) בשאלה האם, ובאילו תנאים, יש לאפשר ניהולה של בקשה לאישור תובענה כייצוגית כאשר הבסיס המשפטי לטענות המועלות בתובענה עומד בניגוד להלכה מחייבת של בית המשפט העליון. במקרה שלפנינו אין מדובר, אמנם, בהלכה מחייבת, אך גם אותה הלכה מחייבת נשוא ההליך שם תוארה כ"**הלכה רעועה, אשר הובעו דעות בפסיקה ובספרות השוללות אותה, ואשר לדעת הערכאה המבררת לא רק שראוי לשנותה,**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 אלא שיש סיכוי של ממש כי היא תשונה על ידי בית המשפט העליון, אם וכאשר
2 תובא בשנית לפניו".
- 3 חרף זאת סבר בית המשפט כי אף אם ניתן בנסיבות מתאימות לסבור שמתקיים
4 התנאי הקבוע בסעיף 8(א)(1) לחוק תובענות ייצוגיות ביחס לתובענה ייצוגית
5 שקבלתה מחייבת הפיכת הלכה מחייבת, עקרון כיבוד הערכאות ויעילות הדיון
6 מחייבים שבקשת אישור שכזו תמחק על הסף; ראשית, אין זה ראוי שהערכאות
7 המבררות יעסקו בשאלה מהם הסיכויים לכך שבית המשפט העליון יחליט להפוך
8 הלכה מחייבת. שנית, סילוק על הסף של התובענה הייצוגית יזרז את הגעת הנושא
9 לבית המשפט העליון, וימנע דיונים מיותרים בשאלות שיתייתרו ככל שבית המשפט
10 העליון יסבור שאין מקום לשינוי ההלכה.
- 11 73. סבור אני כי הרציונל שעמד לנגד עיני בית המשפט בעניין אלבט, יפה גם למקרה
12 שלפנינו, וכי בשעה שהסוגיה עליה מתבססת הבקשה לאישור התובענה הייצוגית
13 עומדת להכרעתו של בית המשפט העליון, אין מקום לבררה במסגרת הליך של
14 תובענה ייצוגית, וזאת הן מטעמי כיבוד הערכאות והן מטעמי יעילות. מסקנה זו
15 הייתה נכונה אף אם הייתי סבור כי הצדק עם המבקשים בסוגיה העקרונית, וכי
16 אין מקום להטיל מס רכישה בגין מרכיב שכר הטרחה; על אחת כמה וכמה שזו
17 המסקנה המתבקשת כאשר אני סבור שהדין עם המשיבה באותה סוגיה עקרונית.
18
- 19 האם תובענה ייצוגית הינה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה בסוגיה המשפטית שבמחלוקת
20 בענייננו?
- 21 74. די היה בתוצאה אליה הגעתי, לפיה לא מתקיים התנאי הבסיסי הנדרש בסעיף
22 8(א)(1) לחוק תובענות ייצוגיות, בכדי לדחות את בקשות האישור ואת התובענות
23 הפרטניות עצמן. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, אתייחס גם לטענת המבקשים בשאלת
24 קיומו של התנאי הנקוב בסעיף 8(א)(2) לחוק תובענות ייצוגיות.
- 25 75. תובענה ייצוגית מהווה, כאמור, חריג לכלל הרגיל, לפיו נפגע מגיש תביעה אישית בגין
26 הנזק הפרטי שנגרם לו. לפיכך, על התובע הייצוגי לשכנע את בית המשפט אף כי
27 "תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין",



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

- 1 כלשון סעיף 8(א)(2) לחוק התובענות הייצוגיות, וכי יש עדיפות לניהול התביעה
2 כתובענה ייצוגית דווקא.
- 3 בנסיבות המקרה דן, מלבד התנאי הנוגע לעילת תנאי אישית והתנאי הנוגע
4 לאפשרות שהשאלות שהבקשה לאישור מעוררת תוכרענה לטובת הקבוצה, סבורני
5 כי קיים קושי לנהל את ההליך דן בדרך של תובענה ייצוגית.
- 6 נראה כי גם אם תוכרע השאלה המשפטית לטובת המבקשים, לא יבוא אל פתרונו
7 הסכסוך המשפטי שבין כל אחד מהנישומים, חברי הקבוצה הנטענת, לבין רשות
8 המיסים, שכן העובדות הנוגעות לכל אחד מהם עשויות להיות שונות, וכאשר לשוני
9 זה עשוי להיות השפעה על שאלת החבות במס. כך למשל, מה נקבע בהסכם הרכישה
10 ומה הם תנאיו? מה סכום ההוצאות המשפטיות? האם הם שולמו בגין רישום
11 הזכויות או אף בשל פעולות משפטיות אחרות? האם קיימת הפרדה בין הוצאות אלו
12 לבין תשלומים אחרים? מה טיב הנכס הנמכר (נכס מסחרי, דירת מגורים יחידה או
13 דירה נוספת) ומה שוויו? האם מנהל מיסוי מקרקעין קיבל את השווי המוצהר או
14 הוציא שומה? האם הרוכש הגיש השגה על השומה? מה נטען בהשגה והאם היו
15 נושאים נוספים שעמדו במחלוקת? מה נקבע בהחלטה בהשגה? האם הוגש ערר על
16 ההחלטה? מה נקבע בערר?
- 17 76. בהקשר אחרון זה אציין כי ספק בעיני אם ניתן באמצעות הגשת בקשה לאישור
18 תובענה כייצוגית להתגבר על העקרונות הרגילים הנוגעים לאופן החלטה של הלכה
19 חדשה ואימתי היא תחול הן באופן פרוספקטיבי והן באופן רטרואספקטיבי ומה הם
20 החריגים לכך; בלי לקבוע מסמרות נראה לי כי גם כאשר מחילים הלכה חדשה בדיני
21 המס באופן רטרואספקטיבי, עדיין יש להבחין בין מי ששומתו תלויה ועומדת ובין מי
22 שישן על זכויותיו, שילם את המס שנדרש לשלמו בלא שהגיש השגה וערר. כן יש
23 להבחין בין מקרה שבו גביית המס נעשית על ידי הרשות במצב שבו היה עליה לצפות
24 לשינוי ההלכה, לבין מצב שבו גביית המס נעשתה, בין היתר, על בסיס פסק דין של
25 בית המשפט העליון שהמליץ לבטל החלטת ועדת ערר שקבעה כי אין להוסיף את
26 תשלום שכר הטרחה לשווי המכירה, כבעניין שלנו (ראה ו"ע 20112-02-13 מימון נ'
27 מנהל מיסוי מקרקעין (15.12.2014); ע"מ 25269-12-11 ארליך נ' פ"ש פ"ת
28 (25.6.2013); עניין ווריאנט הנ"ל).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג' מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1 כך או כך, ניכר אפוא כי בענייננו מספר הבירורים שנדרש לבצע הוא כמספר חברי
2 הקבוצה. די אם נבחן את שתי העסקאות שביצע המבקש 1 והנתונים שהוצגו
3 במסגרת בקשה זו בכדי להיווכח בשונות הקיימת בין עסקה לעסקה.
4 בנסיבות אלה, נראה לי כי לא ניתן במסגרת השימוש בכלי של התובענה הייצוגית
5 כדי למצות את הבירור לגבי כל נישום בקבוצה הנטענת, ומכאן למסקנה לפיה
6 התובענה הייצוגית איננה האמצעי היעיל והנכון להכרעה בסוגיה שבמחלוקת.

7 77. לעניין זה יפים הדברים שנקבעו בת"צ 12-01-16273 מינוף ויזמות בע"מ נ' חברת
8 פרטנר תקשורת בע"מ (15.2.2015):

9 "בהנחה שאניח לטובת המבקשים, כי למשיבה נתונים לגבי כל
10 פניות הלקוחות לפי נושאים, וכי ניתן לבודד את כל הפניות בנושא
11 חיובי יתר, דבר שספק רב אם הוכח, יש לדחות את בקשת
12 האישור. זאת נוכח השונות בין חברי הקבוצה, ובשל כך גם מן
13 הטעם שהתובענה הייצוגית אינה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה
14 במחלוקת בנסיבות העניין.

15 בנסיבות העניין הנדון נראה כי, בגדר התובענה הייצוגית או
16 לאחריה, יהיה צורך בחקירה פרטנית בענייננו של כל אחד מחברי
17 הקבוצה, לרבות בירורים עובדתיים פרטניים...

18 ...
19 בענייננו ההכרעה בשאלה המשותפת אינה מקדמת משמעותית את
20 ההליך, ונותר הליך בירור פרטני שאינו פשוט לשם בחינת שאלת
21 השתייכותו של כל חבר מן הקבוצה, לקבוצה.

22 ...
23 על כן אני סבורה שלא מתקיים התנאי השני שבסעיף 8(א)(2)
24 בחוק תובענות ייצוגיות, מן הטעם שתובענה ייצוגית אינה הדרך
25 היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת בנסיבות העניין."
26 [ההדגשות אינן במקור]

27
28 ראו גם את הדברים שנפסקו בבש"א 12686/00 נחום שחר נ' מדינת ישראל
29 (25.2.2001) בסוגיה מיסויית הנוגעת לזיכויים וניכויים מכוח פקודת מס הכנסה,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1 לפיהם די בנסיבות ובאופן החישוב השונה בין נישום לנישום על מנת להבין שבירור
2 טענות שכאלה אינו מתאים במסגרת של תובענה ייצוגית:
3 "כל שדרוש לנישום כדי להנות מההטבות האמורות וכדי לקבל
4 החזר של סכומים שהוא היה זכאי להם, הוא להגיש לפקיד
5 השומה דרישה מלווה בפרטים ואסמכתאות בדבר התשלומים
6 הרלוונטים ששולמו על ידו ועל ידי בת/בן הזוג.
7 לצורך קבלת החזר תשלומים אין הנישום זקוק לפס"ד בדבר זכותו
8 העקרונית להשבה. אך גם אם נחשוש שמא לא תנהג המשיבה,
9 שהיא המדינה, כמצופה וכמוצהר על ידי ב"כ בתגובתה, די יהיה
10 בתביעה של נישום יחיד בדבר זכותו כאמור, ואין כל רבותא בניהול
11 תובענה ייצוגית.
12 שוכנעתי בנסיבות העניין כי התובענה הייצוגית המבוקשת אינה
13 בשום פנים "דרך יעילה והוגנת ביותר להכרעה", להיפך, אך בה
14 צורך כלל".
15 [ההדגשות אינן במקור]
16

17 78. לאור כל האמור, בנסיבות המקרה דן הגעתי לכלל מסקנה לפיה תובענה ייצוגית
18 אינה הדרך היעילה וההוגנת להכרעה במחלוקת המשפטית מושא שתי הבקשות
19 שבפני, ומכאן שאף התנאי הקבוע בסעיף 8(א)(2) לחוק תובענות ייצוגיות אינו
20 מתקיים.
21

22 הבקשה למחיקת בקשה 2

23 79. משעה שהגעתי למסקנה לפיה דינן הבקשות לאישור נדחות מכל הנימוקים שפורטו
24 שלעיל, הרי שמתיתר הצורך להכריע מי מבין המבקשים מתאים יותר לשמש כתובע
25 ייצוגי – האם המבקש 1 או שמא המבקשים 2.
26 בנסיבות העניין ולאור האמור לעיל, איני סבור כי בידי מי מן המבקשים נתונה עילת
27 תביעה אישית, ובהקשר זה מצאתי לנכון להעיר בשולי הדברים מספר הערות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

80. המבקש 1 לא השיג על שומות מס הרכישה שהוציאה לו הרשות ואף לא הגיש ערר. משכך, שומותיו סופיות ועל פני הדברים לא קיימת לו עילת תביעה אישית ואין הוא מתאים לשמש כתובע מייצג. המבקש אף לא הבהיר מהו המקור החוקי לקיומה של עילת תביעה אישית בידו, למעט עובדת קיומו של פסק הדין בעניין **יחד הבונים**, אשר ניתן זמן רב לאחר חלוף המועדים הקבועים בדין להגשת השגה או ערר, וממילא לא הובהר בבקשת המבקש 1 מה מנע בעדו מלהעלות את כל אותן טענות מושא פסק הדין בעניין **יחד הבונים** במסגרת הליך שומתי מטעמו, ומה נימוקו להחלתה הרטרואקטיבית של פסיקת ועדת הערר בעניין **יחד הבונים** על עניינו. כאמור, קושי זה שקיים בעניינו של מבקש 1 יכול שיהיה קיים ממילא גם מבחינת יתר חברי הקבוצה הנטענת, ככל שהם שילמו את המס ולא נקטו בהליך של השגה וערר.
81. באשר למבקשים 2 - הללו נקטו, עוד טרם הגשת הבקשה לאישור תביעתם כייצוגית, הליכי ערר בפני וועדת הערר בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין. למועד הגשת בקשתם טרם התקבלה החלטת ועדת הערר בעניינם, אלא שעם התקדמות הליך זה, ניתן ביום 1.9.2015 פסק דין על ידי הוועדה ועררם נדחה. המבקשים הגישו על פסק דין זה ערעור לבית המשפט העליון, וזה עודנו תלוי ועומד.
- בנסיבות אלו, טוענים המבקשים 2 כי ראוי להמתין להכרעת בית המשפט העליון בעניינם, כאשר לטענתם הדבר אינו מונע מהם לשמש כתובעים מייצגים. לשיטתם, יש לאשר, כבר עתה, את הבקשה לאישור שהגישו משעה שמתקיימים בה כל התנאים הקבועים לכך בחוק תובענות ייצוגיות, בעוד שהשלב השני, במסגרתו תדון ותוכרע התובענה עצמה, מחייב המתנה להכרעתו של בית המשפט העליון.
- אין בידי לקבל טענה זו של המבקשים 2. משעה שעררם נדחה על ידי ועדת הערר – לא הבהירו על שום מה ולמה ראוי ונכון לקבל את הבקשה לאישור, כאשר כבר קיימת אסמכתא שיפוטית לכך כי **אין** עסקינן בגביית מס שלא כדין. ברי כי עצם הגשת ערעור לבית המשפט העליון על פסק דינה של וועדת הערר, אין בה כדי להפוך את גביית המס, מגביה כדין לגביית שלא כדין.
82. בכל הנוגע למבקשים 2 אף נתתי דעתי לפסק הדין בבש"א 30602/07 **מדינת ישראל נ'** **עו"ד אריה גבע** (4.2.2009) (להלן: "**עניין גבע**"). באותו מקרה דן בית המשפט בשאלת היחס שבין ההליך השומתי להליך של תובענה ייצוגית וקבע שעל המבקש



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

1 בהליך של תובענה ייצוגית לפתוח תחילה בהליכי ההשגה הנדרשים על פי דין המס
2 הספציפי, ורק אם לא תתקבל במסגרת זו עמדתו, יגיש ערעור ובקשה לאישור
3 תובענה ייצוגית, והדיון בשניים יאוחד. בית המשפט הבהיר בעניין **גבע** כי יעילות
4 הדיון מחייבת כי משעה שתתקבל עמדת בית המשפט במסגרת ההליך הערעורי, ניתן
5 יהיה להמשיך ולברר את בקשת האישור, ובכך יקוצרו ההליכים ותושג יעילות דיונית
6 והימנעות מהכרעות סותרות. כמו כן, בכך יתאפשר דיאלוג הכרחי בין הנישום
7 לרשות, הקודם להליך השיפוטי.

8 אלא שאיני סבור שיש בפסק דין זה כדי לסייע למבקשים 2. "קיצור ההליכים" עליו
9 מדבר בית המשפט בעניין **גבע** מחייב צירוף ההליך האישי (ערעור על השומה) לבקשה
10 לאשר את התובענה כייצוגית, אלא שבעניין שלפנינו לא רק שאין זה ברור הכיצד
11 ניתן לקיים הליך של בקשה מהסוג האמור בפני וועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין,
12 אלא שממילא בפועל הדבר כלל לא נעשה; המבקשים הגישו ערר על החלטת המנהל
13 בהשגה; משנדחה הערר, הגישו ערעור לבית המשפט העליון. במקביל לכך, פנו לבית
14 המשפט בבקשה לאשר תובענה כייצוגית; ממילא, אין כאן קיצור הליכים, אלא
15 להפך – ריבוי הליכים וחשש מפני הכרעות סותרות, כפי שהבהרתי לעיל.

16

17

סוף דבר

18 83. לאור כל האמור שתי הבקשות לאישור התובענות כייצוגיות - נדחות.

19 נוכח דחיית הבקשות והקביעה כי מס הרכישה נגבה כדין – אף התביעות נדחות.

20 המבקש 1 יישא בהוצאות המשיבה בסך של 30,000 ₪.

21 המבקשים 2 יישאו בהוצאות המשיבה בסך של 30,000 ₪.

22

23

24

25

ניתן היום, כ"ט סיוון תשע"ו, 05 יולי 2016, בהעדר הצדדים.

26



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"צ 15-05-1901 עג'מי נ' רשות המיסים
ת"צ 15-05-48871 בט נ' רשות המיסים

תיק חיצוני:

ד"ר שמואל בורנשטיין, שופט

1
2
3
4