



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיוור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

5. התובעים טוענים כי מדובר במע"מ על הכנסה וירטואלית, היא הריבית הרעיונית, שמייחסים רשויות המס לנתבעת עקב הנאתה מהחזקת הפיקדונות בלי שהיא משלמת לתובעים ריבית על הפיקדונות. לטענתם, אין זה צודק כי הם יחויבו במע"מ האמור שעה שאין להם כל הנאה בפיקדון (המבוא לסיכומי התובעים).
6. כמו כן טוענים התובעים כי אין בהסכם שבין הצדדים הוראה הקובעת מפורשות או אף במרומז, כי הנתבעת רשאית לחייב את אותם במע"מ בגין ריבית רעיונית, וכי עניין זה לא עלה במע"מ שקדם לכריתת ההסכם. לטענתם, ניסחה הנתבעת במכוון סעיף כללי ומעורפל בהסכם, שעליו היא מסתמכת בחיוב המע"מ בגין הריבית הרעיונית. התובעים טוענים כי מדובר בחוזה אחיד והתנאי האמור, ככל שהוא מאפשר לנתבעת לנכות מהפיקדון מע"מ על ריבית רעיונית, מקפח.
7. כן טוענים התובעים כי הנתבעת הטעתה אותם בעניין זה, הציגה בפניהם מצג שווא וכן הם טוענים לעושה וכפיה שגרמו להם להתקשר בהסכם הכולל הוראה כאמור, ככל שהיא מאפשרת לנתבעת לנכות את המע"מ על הריבית הרעיונית מהפיקדון.
8. בנוסף, טוענים התובעים, כי הנתבעת הסתירה מהם את העובדה שהיא מחייבת את הפיקדון מידי שנה במע"מ על ריבית רעיונית, וכי היא לא שלחה להם דיווח שוטף על חיוב זה, על אף שהיא חייבת ליתן דיווח כאמור על פי ההסכם. לטענתם, במהלך שנת 2006 פנו חלק מהתובעים לנתבעת וביקשו פירוט של יתרת הפיקדון העומדת לזכותם. בעקבות זאת מסרה להם הנתבעת את הפירוט, ואז התברר לתובעים כי הנתבעת מנכה מדי שנה מסכום הפיקדון סכומים בגין "מע"מ – ריבית רעיונית".
9. לפיכך עותרים התובעים לפסק דין המצהיר כי ההוראה החוזית האמורה אינה מאפשרת לנתבעת לנכות מע"מ ריבית רעיונית מהפיקדון וכי היא אינה רשאית לחייב אותם בתשלום האמור.
10. הנתבעת טוענת כי ההסכם שבין הצדדים, ברור, ולפיו, בכל מקרה בו יחול מע"מ, הוא יחול על הדיירים, ולעניינינו – על התובעים. לטענתה, בתחילת הפעלתו של בית הדיור המוגן, בסביבות שנת 2000, קיוותה הנתבעת כי בסופו של יום לא יוטל מע"מ על ריבית רעיונית בגין הפיקדון, בין אם בעקבות פסיקת בתי המשפט ובין אם בעקבות משא ומתן שהתנהל עם רשויות המס, וכי היא לא תיאלץ לחייב את הדיירים בתשלום זה, אך למקרה שיהיה חיוב כאמור, נכללה בהסכם הוראה המאפשרת לה לנכות את המע"מ האמור מהפיקדון.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

11. כן טוענת הנתבעת כי ההסכם אינו הסכם אחיד, וכי התובעים, רובם ככולם, ניהלו עמה מו"מ ממושכים על תוכן ההסכם, העבירו הערות רבות, ובעקבות כך והוכנסו לבקשתם שינויים לא מעטים בהסכמים.
12. בנוסף, טוענת הנתבעת, כי ההוראה לפיה במידה ויכול מע"מ, הוא יחול על הדיירים, אינה מקפח.
14. הנתבעת מכחישה כי הסתירה מהדיירים את ניכוי המע"מ בגין ריבית רעיונית או כי הטעתה אותם ביחס לכך. נהפוך הוא, לטענתה, עניין זה עלה בטרם כריתת ההסכמים, וכך זמן רב לפני המועד שבו טוענים התובעים כי נודע להם לראשונה על הניכוי בגין המע"מ האמור (2006). כן טוענת הנתבעת כי על אף שהיא משלמת את סכום המע"מ לרשויות המס באופן שוטף, הרי שחיוב הדיירים בגין מע"מ על הריבית הרעיונית והמע"מ על שחיקת הפיקדון אינו נעשה בפועל, אלא רק נרשם כחיוב בכרטיסי החשבון אצל הנתבעת, והם נגבים מיתרת הפיקדון רק בתום ההתקשרות בין הצדדים (היינו במקרה הנדיר מאוד אצלה, של עזיבת דייר, ובעת פטירתו של דייר). כך למעשה, נותנת הנתבעת לדיירים מעין מימון ביניים. מדיניות זו הונהגה אצלה, בין היתר, כיוון שבתחילת הפעלתו של בית הדיור, בשנת 2000, קיוותה המשיבה כי בסופו של יום לא יוטל מע"מ בגין ריבית רעיונית. לטענתה, לא חלה עליה חובת דיווח על הניכוי לפני ביצוע הניכוי, בתום תקופת ההסכם.
15. הנתבעת מכחישה את טענות התובעים בדבר הטעיה, עושק וכפייה, וכן היא טוענת כי טענות התובעים בדבר הטעיה אינם עולים בקנה אחד עם טענותיהם בדבר עושק.
- ג. דיון.**
1. על-פי סעיף 16 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 (להלן: "החוק") החייב במס הוא נותן השירות, דהיינו בעניינינו – הנתבעת, אך תכליתו של החוק היא "לגלגל" את המס על הצרכן הסופי, בעניינינו - הדיירים ובהם התובעים, כאשר נותן השירות למעשה גובה את המס עבור המדינה.
- ראה: בג"צ עמותת דיירי הדיור המוגן, סעיף 4 לפסק הדין.
2. בהתאם קובע סעיף 6 לחוק:
- "הוטל מס על עסקה או הועלה שיעור המס עליה לאחר שהוסכם על העסקה רשאי העוסק לדרוש מהקונה שישלם לו את סכום המס או את סכום המס הנוסף שנתחייב בו העוסק, זולת אם נקבע אחרת בהסכם או בכל דין הדן בפיקוח על המחירים".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיוור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1
- 2 3. התובעים טוענים כי ההסכם אינו מאפשר לנתבעת חיובם במע"מ ואילו הנתבעת טוענת כי
- 3 ההסכם קובע לעניין זה כי אם יחול מע"מ בקשר עם הפיקדון, תהיה הנתבעת רשאית לחייב
- 4 את הדיירים בגין כך ולנכות אותו מסכום הפיקדון.
- 5
- 6 4. ההסכמים שבין התובעים לנתבעת כללו הוראה (שמספרה בדרך כלל היה 6.7 להסכם)
- 7 לפיה:
- 8 "הפיקדון ישמש כביטחון בידי החברה לכיסוי כל העלויות והתשלומים מכל סוג
- 9 החלים על הדייר ו/או שיחולו בקשר עם הדייר, על-פי הסכם זה בכל עת. החברה
- 10 תהיה רשאית אך לא חייבת לנכות מהפיקדון את התשלומים והעלויות
- 11 האמורים... ובכל מקרה שבגין תשלומים אלה חל מס ערך מוסף, ייוסף להם גם
- 12 מס הערך המוסף שיחול...".
- 13
- 14 כמו כן נקבעה הוראה בסעיף שמספרו ככלל 23.3.6:
- 15 "על אף האמור בפסקה 23.2.5 (העוסקת בניכוי כללי מהפיקדון – ר.פ.א.) היה
- 16 יחול מס ערך מוסף מעבר למס החל על הניכויים האמורים, או בקשר לפיקדון,
- 17 יחול המס על הדייר וינוכה בנוסף לאמור בפסקה 23.3.5 דלעיל" (ההדגשות לא
- 18 במקור).
- 19
- 20 5. עיינו הרואות כי החוק מאפשר העברת נטל המס לצרכן הסופי, ואף יוצא מנקודת הנחה כי
- 21 זה ההסדר שיחול, וכי בעניינינו קבעו הצדדים במפורש כי המע"מ יחול על הדיירים, כולל
- 22 בקשר עם הפיקדון, וכי הנתבעת תהיה רשאית לנכות את המע"מ מהפיקדון.
- 23
- 24 6. התובעים טוענים כי מדובר בהכנסה וירטואלית בהיותה הכנסה רעיונית, וכי מדובר בטובת
- 25 הנאה שצומחת לנתבעת, ולפיכך אין זה הגיוני שנטל מס זה יוטל עליהם.
- 26
- 27 7. לאור החוק והסכמות הצדדים במסגרת ההסכם שביניהם, טענות אלה אינן רלוונטיות, מה
- 28 גם שמדובר בשאלה שעניינה מוכרע, לא במישור היחסים שבין התובעים לנתבעת אלא בין
- 29 הנתבעת לרשויות המס.
- 30
- 31 8. יתר על כן, הריבית הרעיונית ממנה נהנית הנתבעת אינה וירטואלית אלא ממשית. כמו כן
- 32 טענת התובעים כי הנתבעת היא שנהנית מהריבית הרעיונית, לאו טענה היא לעניינינו, שכן
- 33 זו מהווה חלק מהתמורה שמשלמים הדיירים תמורת השירותים שהם מקבלים על-פי
- 34 ההסכמים שבין הצדדים, ותמורה זו, בגין השירותים האמורים, חייבת, כאמור, במע"מ. גם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 בכל עסקה אחרת עליה משתלם מע"מ, משלם הצרכן את המע"מ על התמורה שהוא משלם,
2 ושממנה נהנה נותן השירות.
- 3 ראה: י' אדעי, אירוע מס- עלייתם ואיבונם של דיני המיסים בישראל (תשס"ז), פרק
4 רביעי: "פרשת מגדל הזהב וצינומנטל- הכנסות בעין, הוצאות דמיוניות והפסד שלא
5 היה", עמ' 105-145.
- 6
- 7 9. התובעים טוענים כי הנתבעת הטעתה אותם ביחס לניכוי המע"מ מהפיקדון, וביחס לכך,
8 מעלים שלל טענות. לטענתם, ההוראה החוזית בקשר לניכוי המע"מ והפיקדון נוסחה
9 במכוון באופן מעורפל, והנתבעת הסתירה את עניין המע"מ על הריבית הרעיונית במהלך
10 המו"מ עם התובעים. גם בהמשך, טוענים התובעים, הסתירה הנתבעת מהתובעים כי היא
11 מבצעת את הניכוי מהפיקדון, ורק במקרה, בעקבות שאלות שהתעוררו אצלם בשנת 2006,
12 נודע להם על הניכוי האמור.
- 13
- 14 10. אקדים ואומר כי אין ממש בטענות התובעים שלעיל. ההוראה החוזית אינה מעורפלת,
15 אלא ברורה, ההוראה בדבר ניכוי בגין מע"מ, ככל שיושת בקשר עם הפיקדון, עלתה
16 במו"מ עם הדיירים, הנתבעת לא הסתירה אותו בשלב המו"מ לקראת כריתת ההסכמים,
17 ואף לא לאחר כריתתם, והדבר לא נודע לתובעים במקרה רק בשנת 2006. על הריבית
18 הרעיונית מוטל מע"מ, בתשלום זה על התובעים לשאת, ובתביעה אין אלא ניסיון להעביר
19 נטל זה, שלא בצדק, על שכם הנתבעת.
- 20
- 21 11. כעולה מההוראות החוזיות כמצוטטות לעיל, אין מדובר בהוראות מעורפלות. מהן עולה
22 בבירור כי המע"מ מושת על מקבלי השירות, הם הדיירים, ובעניינינו – התובעים, וכי אם
23 יושת מע"מ נוסף, על השירותים או "בקשר עם הפיקדון", יישאו בו התובעים.
- 24
- 25 12. התובעים טוענים כי כוונת הנתבעת ליצור הוראה מעורפלת עולה גם מעדותו של מר בראון
26 בחקירתו הנגדית. אינני מקבלת טענה זו. מכלל עדותו, בהבדל מהוצאת משפטים ספורים
27 מההקשר הכללי, עולה כי בעת הרלוונטית היה חשש כי יהיה חיוב במע"מ ריבית רעיונית,
28 יחד עם תקווה כי בסופו של דבר, לא יוטל מס כאמור. כאמור, במקביל נהלו גם מאבקים
29 שלא לחייב במע"מ את כלל התשלום לשירותי דיור מוגן. לכן נוסחה הוראה המאפשרת
30 לגבות מע"מ מהדיירים, אם יהיה כזה, בקשר עם הפיקדון. בכך אין משום ערפול, אלא
31 משום יצירת הסדר מוסכם בין הצדדים למקרה שיחול מע"מ כאמור.
- 32
- 33 13. הנתבעת לא הסתירה את ההוראה האמורה מהדיירים כולל מהתובעים. רובם רובן של
34 העדויות מטעם התובעים לעניין המו"מ לקראת כריתת ההסכמים היה עדות מפי השמועה
35 שכן לא הם ניהלו את המו"מ, ובמקרים אחרים, לא הם בלבד ניהלו אותו. גם אלה שהיו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 במו"מ לא הציגו מסמכים שהיו אמורים להיות ברשותם, ודווקא הנתבעת היא שהציגה
 2 אוסף רב של מסמכים הנוגעים למו"מ שהתנהל עם התובעים לפני כריתת ההסכמים.
 3 בנוסף, משום מה לא זכרו התובעים והעדים מטעמם פרטים מהותיים ביחס למו"מ, כולל
 4 תכתובות שהם עצמם שלחו או שהנתבעת שלחה להם, אך זכרו כי הסתירו מהם את הוראת
 5 המע"מ. חלקם הקטן הודה כי ייתכן ובאי כוחם במו"מ לא עדכנו אותו או שעדכנו אותם אך
 6 הדבר אינו זכור להם. סופו של דבר שלא ניתן להסתמך על העדויות מטעם התובעים בדבר
 7 מה שהוצג או לא הוצג להם בשלב המו"מ, ודווקא גרסת הנתבעת קיבלה חיזוק מהמסכים
 8 לפחות ביחס לחלק מהתובעים. לעניין זה אוסיף ואציין כבר בשלב זה כי אני מקבלת את
 9 טענת הנתבעת כי אין כל הגיון שהיא תגלה את עניין המע"מ ותדון עליו עם חלק מהתובעים,
 10 אך תבקש להסתירו מתובעים אחרים, במיוחד שמדובר בתובעים המתגוררים באותו בית
 11 דיור מוגן.
 12
- 13 14. רוב רובם של התובעים לא ניהלו את המו"מ עם הנתבעת בעצמם אלא באמצעות עורכי דין
 14 ואנשי מקצוע אחרים ובאמצעות קרובי משפחותיהם. המו"מ לקראת כריתת ההסכמים
 15 ארכו זמן, ובמהלכם הוחלפו תכתובות בין הצדדים, תוך שהתובעים או מי מטעמם שולחים
 16 לנתבעת הערותיהם להסכם, בין היתר, כאלה המתייחסות להוראת המע"מ.
 17
- 18 15. בהקשר זה יש להתייחס לטענת התובעים לפיה הנתבעת התעקשה לחקור את התובעים על
 19 תצהירי העדות הראשית שהגישו, והאריכה בכך את הדיון שלא לצורך. אינני מקבלת את
 20 הטענה. התובעים לא הסתפקו בנוסח ההסכם אלא טענו בדבר מצגים שהוצגו להם בשלב
 21 המו"מ לקראת כריתתו של ההסכם עם כל אחד מהם, ובהתאם הגישו מטעמם תצהירים.
 22 במצב דברים זה, לא נותר לנתבעת אלא לחקור את המצהירים בעניינים אלה, וכך היא
 23 עשתה.
 24
- 25 16. למרות הטענות הנחרצות בדבר הטעיה במסגרת המו"מ לקראת כריתת ההסכם הרי שברוב
 26 המקרים עולה מחקירת התובעים כי לא הם ניהלו את המו"מ אלא עורכי דין וקרובי
 27 משפחה, שלרוב לא זומנו לעדות. ממילא עדותם של התובעים בעניין זה אינה מיכלי
 28 ראשון ואין להם ידיעה על מה שנאמר בשימות המו"מ. חלק מהתובעים ומגישי התצהירים
 29 מטעם התובעים לא זכרו הערות שהועברו מטעם התובעים לנתבעת או תכתובות שהועברו
 30 בעניין זה מהנתבעת אליהם. ממילא אין ביסוס לטענות התובעים בדבר הסתרת הנושא על
 31 ידי הנתבעת או הטעייתם.
 32
- 33 17. עת/10, מר ירחמיאל שיינר העיד עמ' 38 – 39 לפרוטוקול כי הוא ואשתו יוצג על ידי עו"ד
 34 פיקל. כן העיד כי לו עצמו ניסיון בחוזים גדולים, כי נוהל מו"מ וכי לו ולעורך דינו היו
 35 הערות לחוזה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1
- 2 18. הגב' גודיק אמה העידה שיוצגה על ידי משרד עו"ד גולדפרב לוי (נעמי' 48 שורות 25 – 28
- 3 לפרוטוקול). כן העידה כי לא היה מאן דחו נוסף שניהל את המו"מ, אף לא היא (נעמי' 48
- 4 שורה 28 עד עמ' 49 שורה 5 לפרוטוקול). למרות זאת לא הוזמן לעדות עורך דינה שניהל את
- 5 המו"מ עם הנתבעת.
- 6
- 7 19. עת/13, הגב' שרה גוטרמן, העידה כי במו"מ לקראת כריתת ההסכם לא שכרה עו"ד אך
- 8 נעורה בבני משפחה וכי היא והם קראו את טיוטת ההסכם ושאלו את הנתבעת שאלות
- 9 שרצו לשאול. במיוחד ייצג אותה במו"מ מר אילן בן ארויה, מהנדס במקצועו, שהעיר
- 10 הערות, שאל שאלות והיה בחתימת ההסכם (עדותה בעמ' 54 שורות 11 – 20 לפרוטוקול). כן
- 11 העידה כי לא שכרה ייעוץ עו"ד שכן לא ראתה בכך צורך. כך גם לא שכרה שירותי עו"ד
- 12 כאשר רכשה דירה, אלא רק כאשר מכרה אותה (נעמי' 52 שורות 3 – 7, עמ' 54 שורות 18 – 25
- 13 ועמ' 55 שורות 3 – 9 לפרוטוקול).
- 14
- 15 20. הגב' אינגה קליגסברג, עת/14, העידה כי היא, ביחד עם חתנה, שהוא איש עסקים, ניהלו
- 16 את המו"מ (נעמי' 59 שורות 18 – 22, עמ' 60 שורות 1 – 5 לפרוטוקול), וכי לא העירו הערות
- 17 להסכם שכן לא היו דברים שלא היו מקובלים (נעמי' 60 שורות 6 – 9 לפרוטוקול).
- 18
- 19 21. הגב' נעמי יליף אלקלעי, עת/28, שמונתה כאפוסטרופא לאימה העידה כי חבר של ההורים,
- 20 עורך דין במקצועו, בדק את ההסכם, או כלשונה "הסתכל" (על ההסכם), וכי המו"מ נוהל
- 21 על ידי אימה שהייתה צלולה ואחיה שאמנם נמצא בארה"ב, אך היא מצויה איתו בקשר
- 22 שוטף (נעמי' 159 שורות 10 – 22 לפרוטוקול). האח או עורך הדין לא זומנו לעדות.
- 23
- 24 22. עו"ד דוד עבדי, עת/29, העיד כי ייצג את חמו, מר בן שחר, וכי הוא עו"ד בכיר במשרד עו"ד
- 25 בלטר, שותף במשרד, ועוסק בתחום המסחרי. בנוסף העיד כי ייצג פעם אחת לפני המקרה
- 26 הנדון, לקוח אחר בעניין דיור מוגן (נעמי' 163 שורות 20 – 27 לפרוטוקול).
- 27
- 28 23. הגב' רחל שרה, עת/22, העידה כי יוצגה על ידי עורכי דין במו"מ לקראת כריתת ההסכם
- 29 (נעמי' 2 שורות 8 – 10, ועמ' 3 שורות 22 – 23 לפרוטוקול בכתב יד). עורכי הדין שניהלו
- 30 מטעמה את המו"מ לכריתת ההסכם לא זומנו לעדות, והתובעת העידה כי היא אינה יכולה
- 31 לומר אם דיברו עם עורכי הדין שלה על ריבית רעיונית (נעמי' 3 שורות 29 – 30 לפרוטוקול
- 32 בכתב יד). העדה גם לא זכרה או לא הייתה מודעת לתכתובות שהוחלפו בין באי כוחה לבין
- 33 הנתבעת לפני כריתת הסכם.
- 34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

24. עת/25, נתנזון פרדריקר, העיד כי יוצג על ידי עו"ד במו"מ לכריתת ההסכם. אמנם הוא העיד
 1 כי אין לו קשר עם עורך הדין מזה שנים, אולם גם לא נטען כי נעשה ניסיון כלשהו לאתר את
 2 עורך הדין או מי ממשרדו, על מנת להגיש ראיות לעניין הדברים שהוחלפו בין הצדדים עובר
 3 לכריתת ההסכם (עמ' 8 שורות 18 – 19 לפרוטוקול שבכתב יד).
 4
 5
 25. מספר עדים מטעם התובעים העידו כי היה מו"מ על ההוראה החוזית שבמחלוקת. כמו כן
 6 הגישה הנתבעת לגבי חלק מהתובעים, ראיות בכתב על כך שעניין זה עלה מפורשות במו"מ
 7 ו/או במועד מוקדם בהרבה מהמועד בו נטען על ידי התובעים כי נודע להם לראשונה על
 8 המע"מ על ריבית רעיונית (2006).
 9
 10
 26. כך העיד מר שיינר, עת/10 (ביחס לסעיף 19.3.6. בהסכם אתו) כי עורך דינו שאל "בעיקר על
 11 הסעיף "והיה אם יהיה" (עמ' 41 שורות 12 – 13 לפרוטוקול). כן הוסיף בחקירתו הנגדית
 12 כי קיבלו על כך מהנתבעת, לדעתו, תשובה סתמית, אולם דבר זה לא הועלה על ידו
 13 בתצהירו. כמו כן, לאור עדותו שהוא עצמו בקיא בחוויים גדולים והעובדה שיוצג על ידי
 14 עו"ד, ומאחר והעלו את השאלה, וודאי שלא הסתפקו בתשובה סתמית, ומכל מקום,
 15 כאמור, ההוראה החוזית, ברורה.
 16
 17
 27. גם מעדותה של הגב' גוטרמן (ביחס לסעיף 23.3.6 בהסכם שלה) עולה כי אנשי הנתבעת
 18 דיברו על כך עם הדיירים ועם משפחתה (עמ' שורות 1 – 4 לפרוטוקול) (ועדותה בעמ' 58
 19 שורות 17 – 23 כי אינה יודעת מה דובר במו"מ).
 20
 21
 28. מעדותה של הגב' חסידה כסיף, עת/15, עולה כי מי שניהל את המו"מ עם הנתבעת היה
 22 בעלה, מהנדס בניין במקצועו. היא העידה בתצהירה כי רק בשנת 2006 נודע לה על המע"מ
 23 על הריבית הרעיונית, בעקבות מכתב של בעלה (שתחילה העידה כי נשלח בינואר 2006,
 24 ולאחר מכן כי נשלח בדצמבר 2005), בו ביקש לדעת את מצב הפיקדון. עם זאת, הנתבעת
 25 הגישה מסמך ששלחה לבעלה של הגב' כסיף, ביוני 2005, המתייחס לסוף שנת 2004, ובו
 26 רשום במפורש "מע"מ על ריבית רעיונית".
 27
 28
 29. עו"ד עבדי, עת/29, שנשאל על ההוראה החוזית שבמחלוקת, המשמעות שייחס לה ומה אמר
 29 ללקוחותיו בעניין זה העיד כי אינו זוכר מה בדיוק אמר להם וכי הוא מעריך שהסביר להם
 30 מה יקרה בסוף עם יתרת הפיקדון ואיזה ניכויים יהיו (עמ' 168 שורות 2 – 5 לפרוטוקול).
 31
 32
 30. מר פליקס אשר פירק, עת/24, העיד כי את המו"מ מטעמו ניהלו עורכת דין מטעמו וידידה
 33 שלו. כן העיד כי התנהל מו"מ מאוד ממושך. כן העיד כי לא זימן לעדות את עורכת הדין
 34 וידידתו משום שלא נדרש לכך על ידי אף אחד (עמ' 5 שורות 10 – 17 לפרוטוקול שבכתב יד).
 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1
- 2 עו"ד גדליה זיסקויט, עת/27, העיד כי הוא ניהל את המו"מ וייצג את בני הזוג דישראל שאינם
3 דוברי עברית (עמ' 12 שורות 4 – 14 לפרוטוקול שבכתב יד), וכן כי הבת של דישראל הייתה
4 מעורבת במו"מ (עמ' 12 שורה 29 לפרוטוקול שבכתב יד). על-פי עדותו הוא העיר הערות
5 להסכם וחלק מהן התקבלו, אך הוא לא זוכר שהעיר הערות להוראה שבמחלוקת (עמ' 12
6 שורה 23 לפרוטוקול שבכתב יד).
- 7
- 8 התובעים טענו כי בבתי דיור מוגן אחרים לא גובים מע"מ על הריבית הרעיונית אך לא
9 הביאו לכך ראיה, ומעדותם עולה כי מדובר בטענה סתמית. כך העיד מר פליקס אשר פירק,
10 עת/24, בחקירתו הנגדית: "לא טענתי שבבתי דיור אחרים לא גובים מע"מ על ריבית
11 רעיונית אבל שמעתי מכל מיני מקומות. הובא לידיעתו שבמקומות אחרים לא דורשים את
12 זה, לא פניתי לבתי דיור מוגנים אחרים." (עמ' 6 שורות 4 – 7 לפרוטוקול שבכתב יד).
13 באותו עמוד לפרוטוקול העיד כי הוא יודע שבמשך המו"מ הוא לא שמע על ריבית רעיונית
14 וכי אינו יכול להתייחס לטענה שדיברו על כך עם עורכת הדין שלו (עמ' 6 שורות 15 – 18
15 לפרוטוקול שבכתב יד). עם זאת העד לא זכר דברים מהותיים אחרים הנוגעים לערבות
16 הבנקאית בקשר עם ההסכם, וכאשר הוצג לו מסמך מיום 23.9.04 שנשלח לבא-כוחו,
17 המציין מע"מ על הריבית הרעיונית לשנים 2003, 2004 העיד כי צריך לשאול את עורכת הדין
18 מטעמו, כי היא ניהלה את המו"מ ויש להניח שהיא ראתה את המסמכים וכי שמרה על
19 האינטרסים שלו (עמ' 7 שורות 19 – 20 לפרוטוקול שבכתב יד).
- 20
- 21 מנגד העיד מר גבי בראון, עה/1, אשר שימש באותה עת מנכ"ל בית הדיור, עדות סדורה שלא
22 נסתרה, כי בנוסף להוראות שבהסכם, הודע לדיירים בעל-פה שמחייבים במע"מ ריבית
23 רעיונית (עמ' 175 שורה 32 לפרוטוקול), כי עניין זה נכלל גם בכרטיסים הדייר שהוצאו
24 לדיירים.
- 25
- 26 כן העיד מר בראון כי הוא עצמו ניהל את המו"מ לגבי הגב' כסיף, עם בעלה, מר שלום כסיף
27 וכי "נדונה על אות בחוזה כולל המע"מ על ריבית רעיונית". על הנושא הזה ישבתי איתו
28 שעה. הוא נכנס לפרטים..." (עמ' 180 שורות 25 – 30 לפרוטוקול).
- 29
- 30 מר בראון העיד כי הנתבעת לא הוציאה לדיירים מכתבים המתייחסים למע"מ על ריבית
31 רעיונית, אך הניחה בתיבות שלהם את כרטיס החשבון ובו רשום גם החיוב (ברישום) של
32 המע"מ על ריבית רעיונית.
- 33
- 34 אכן, לנתבעת אין ראיה בכתב על כך שנושא המע"מ על הריבית הרעיונית עלה במו"מ עם
35 כל אחד ואחד מהתובעים, אולם מחומר הראיות עולה כי הדבר עלה בפועל במו"מ עם חלק



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיוור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 מתובעים, ובכך יש תמיכה לגרסת הנתבעת כי היא לא הסתירה עניין זה מהדיירים, וכי הוא
 2 עלה בפועל בחלק גדול מהמקרים. באותם מקרים בהם לא עלה הנושא במפורש, אין בכך
 3 כדי לפעול לחובת הנתבעת, שעה שההסכם בעניין זה, כאמור, ברור. כמו כן אין לנתבעת
 4 ראיות בכתב על דיווח שנעשה לכל אחד ואחד מהתובעים, אך, שוב, ישנן, ראיות על דיווחים
 5 שנעשו כאמור, ויש בכך כדי לבסס את טענת הנתבעת בדבר הדיווחים האמורים לכל
 6 הדיירים שהרי אין כל סיבה שהנתבעת תדווח לחלק מהדיירים, ולחלקם האחר – לא. יתר
 7 על כן, ישנה הוראה חוזית מפורשת בדבר חובת הדיירים לשאת בתשלום המע"מ, ואין
 8 מדובר על שירותים נוספים שצרכו הדיירים מהנתבעת, שאז על-פי ההסכם, יש לנתבעת
 9 חובת דיווח פרטנית ושוטפת, אלא מדובר במס המוטל על ידי רשויות המס, ולפיכך, אין
 10 בהיעדר דיווח שוטף, כדי לפגוע בזכותה של הנתבעת, שנקבעה בהסכם שבין הצדדים,
 11 והמשלמת את המס, לנכות את הסכום האמור מהפיקדון.
 12
- 13 27. התובעים טוענים כי ההוראה שבמחלוקת מהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד. אינני מקבלת
 14 טענה זו. התנאי שלפיו אם יחול מע"מ יישא בו מקבל השירות המשלם את התמורה, אינו
 15 מקפח. כפי שהוסבר לעיל, גם החוק יוצא מנקודת הנחה כי בתשלום המס, בסופו של דבר,
 16 יישא הצרכן, וזו תכליתו. ספק שירותים עושה חשבון כלכלי ובו הוא לוקח בחשבון גם
 17 תשלום מע"מ, לרבות מקרים של חוסר וודאות אם יוטל מע"מ, אם לאו, ובהתאם הוא
 18 מתמחר את השירותים המוצעים על ידו. כך עשתה גם הנתבעת, ובהתאם נקבעו הוראות
 19 חוזיות שהצדדים הסכימו עליהן. כן יש להוסיף בהקשר זה כי רוב רובם של התובעים ניהלו
 20 עם הנתבעת מו"מ לא קצר, העירו הערות ואף נעשו תיקונים לא מעטים בהסכמים,
 21 לבקשתם. אין מדובר בטיטוט הסכם של הנתבעת שהדיירים נדרשו לחתום עליה כיזוה ראה
 22 וקדש'.
 23
- 24 28. התובעים נתלו כמוצאי שלל רב על העובדה שברבות הימים תיקנה הנתבעת את ההוראה
 25 שבמחלוקת העוסקת במע"מ בהסכמים עם דיירים חדשים, והוסיפה בו במפורש כי הדייר
 26 יישא במע"מ בגין הריבית הרעיונית. לטענתם, מהתיקון ניתן ללמוד כי גם הנתבעת עצמה
 27 סברה שעל-פי ההסכמים הקודמים, לא ניתן לחייב את הדיירים במע"מ על ריבית רעיונית
 28 (עמ' 4 פסקה 26 לסיכומים).
 29
- 30 29. הנוסח בחוזים החדשים של הנתבעת הוא:
 31 "היה ויחול מס ערך מוסף בגין הניכויים האמורים לעיל ו/או בגין הפיקדון ו/או כל
 32 הקשור בפיקדון (ולמען הסר ספק – לרבות בגין ריבית רעיונית החלה על כספי
 33 הפיקדון), יחול המס על הדייר וינכה מיתרת הפיקדון".
 34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28523-08 אהרוני ואח' נ' שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

פסיקתא.

התביעה נדחת.

התובעים ישלמו לנתבעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך 50,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום. מאחר ומדובר בתובעים נפרדים, על-פי הסכמים נפרדים, חיוב התובעים בהוצאות כאמור לעיל יהיה בנפרד, ולא יחד ולחוד, הגם שהתובעים בחרו להגיש את התביעה במשותף, כאשר כל תובע או תובעים על פי הסכם, ייחשבו ל"תובע" לענין תשלום ההוצאות.

ניתן היום, י"ג שבט תשע"ד, 14 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.

רונית פינצ'וק
רונית פינצ'וק אלט, שופטת