



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

בפני: כב' השופט יצחק מילנוב

התובעת: לאה נוטע ת.ז. 4371488

נגד

הנתבעת: מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

בשם התובעת: עוה"ד יצחק הניג
בשם הנתבעת: עוה"ד ציפי קוינט – שילוני

1

2

האם חל מע"מ על תשלום "דמי הסכמה" למינהל מקרקעי ישראל?

3

זאת השאלה העומדת להכרעה.

4

פסק - דין

5

1. **התביעה:**

6

תביעה להשבת 310,000 ₪ ששולמו, לטענת התובעת, ביתר, קרי תביעה

7

להשבת 180,000 ₪ בגין הנחת גיל ולהשבת 220,289 ₪ בגין תשלום המע"מ, על

8

דמי הסכמה. התביעה הוגשה בסדר דין מקוצר.

9

10

2. **ההגנה:**

11

הנתבעת הגישה בקשה למחיקת הכותרת, ולחלופין בקשה למתן רשות

12

להתגונן.

13

14

3. **הבקשה למתן פסק - דין חלקי:**

15

לענין הנחת הגיל, התובעת ביקשה, על יסוד תצהיר הנתבעת, ליתן פסק – דין

16

חלקי, ולחייב בו הנתבעת להשיב לתובעת סך 62,684 ₪, והודיעה כי היא

17

מסכימה ליתן לנתבעת רשות להתגונן.

18

19

20

21



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 1 **הודעת התובעת:** .4
- 2 התובעת הודיעה כי קיבלה מהנתבעת 73,729.61 ₪ מהם קרן מע"מ בסך
- 3 11,428.12 ₪ וביקשה ליתן פסק – דין חלקי ולתקן (להפחית) סכום התביעה
- 4 בענין המע"מ ולהעמידו על סך 208,861 ₪ במקום 220,289 ₪.
- 5
- 6 **החלטת הרשם:** .5
- 7 ביום 26/08/08 ניתנה ע"י כב' הרשם (א' פוני) החלטה שזה נוסחה:
- 8 **"החלטה"**
- 9 (1) **על פי הודעת המבקשת הסכום של 89,801 ₪ בגין הנחת גיל שולם**
- 10 **למשיבה לאחר שהבקשה להנחת גיל הוגשה למבקש ולאחר הגשת**
- 11 **כתב התביעה. מששולם סכום זה, אין מקום ליתן פסק – דין על סכום**
- 12 **שכבר שולם. שאלת ההוצאות ושכ"ט עו"ד ידונו במסגרת ההליך**
- 13 **העיקרי.**
- 14 (2) **לאור הסכמת המשיבה בהודעתה מיום 30/06/08 ניתנת למבקש רשות**
- 15 **להגן בשאלת חוקיות גביית המע"מ על דמי הסכמה".**
- 16 (בש"א 9468/08)
- 17
- 18 **העברת התיק, קד"מ, החלטה על הגשת סיכומים, והגשתם:** .6
- 19 6.1 התיק הומצא בלשכתי ביום 03/11/08.
- 20 6.2 ביום 02/02/09 התקיים קד"מ ראשון בה הצהיר ב"כ התובעת כי
- 21 הנקודה היחידה שנתרה במחלוקת היא, האם יש חובת תשלום מע"מ
- 22 על דמי ההסכמה והציע כי יוגשו סיכומים בצירוף מסמכים בלי שמיעת
- 23 ראיות (עי' 1 ש' 11-14).
- 24 ב"כ הנתבעת הסכימה כי שאלת המע"מ היא המחלוקת היחידה
- 25 וביקשה לשקול ענין הגשת הסיכומים (עי' 1 ש' 17-23).
- 26 6.3 בהודעה מיום 16/02/09 הודיעה הנתבעת, כי היא מסכימה להצעת ב"כ
- 27 התובעת בדבר המחלוקת היחידה, והגשת סיכומים בצירוף מסמכים.
- 28 6.4 ביום 16/03/09 ניתנה על ידי החלטה "כמוסכם" ונקבעו מועדי הגשת
- 29 הסיכומים (45 ימים לכל צד).
- 30



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 1 **בקשות ארכה להגשת סיכומים ובקשות להוספת אסמכתאות:** .7
- 2 7.1 ביום 02/07/09 הוגשה בקשה מוסכמת להארכת מועדי הגשת
- 3 הסיכומים ב-60 ימים, הדדית, וניתנה החלטה "כמוסכם" (מתוּיק
- 4 בתיק העזר).
- 5 7.2 ביום 19/08/09 הוגשה בקשה מוסכמת נוספת להארכת מועדים להגשת
- 6 סיכומים וניתנה החלטה "כמוסכם" (מתוּיק בתיק העזר).
- 7 7.3 ביום 01/10/09 הוגשה בקשה מוסכמת – שלישית במנין – להארכת
- 8 מועדי הגשת הסיכומים, וניתנה החלטה "כמוסכם" (מתוּיק בתיק
- 9 העזר).
- 10 7.4 סיכומי התובעת הוגשו ביום 10/03/09 וסיכומי הנתבעת הוגשו ביום
- 11 18/10/09.
- 12 7.5 ביום 03/05/10 הגישה התובעת בקשה לצירוף אסמכתא וביום
- 13 04/05/10 ניתנה החלטה "כמבוקש".
- 14 7.6 ביום 06/06/11 הגישה הנתבעת בקשה לצירוף אסמכתא וביום
- 15 06/07/11 ניתנה תשובת התובעת לבקשה זו. ב"כ הנתבעת בחר
- 16 להתייחס לגופו של עניין, ולא הביע התנגדות להגשת האסמכתא ועל כן
- 17 גם לבקשת הנתבעת, ניתנת בזה החלטה "כמבוקש".
- 18
- 19 **הרקע העובדתי והשתלשלות העניינים:** .8
- 20 8.1 התובעת היא "בת רשות" במשק מס' 45 במושב בית זית (להלן: הנכס).
- 21
- 22 8.2 ביום 16/04/07 פנה ב"כ התובעת לנתבעת בהודעה, כי התובעת מכרה
- 23 והעבירה זכויותיה בנכס לה"ה ניצן יצחק ואסתר רוזמן (להלן:
- 24 הרוכשים). ב"כ התובעת גם ביקש לדעת האם יש לשלם תשלום כלשהו
- 25 כתנאי לביצוע העברה, ובמידה ויש, מכוח איזו החלטה ומהו פירוט
- 26 החישוב.
- 27 8.3 בהסכם שבין התובעת לבין הקונים (שלא הוגש) הוסכם, כי התמורה
- 28 עבור זכויות התובעת בנכס תעמוד על 1.2 מליון \$.
- 29



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 8.4 ביום 23/09/07 הודיעה הנתבעת לתובעת כי הסכמתה להעברת הזכויות
 1 בנכס תינתן בכפוף לתנאים הבאים:
 2
 3 א. המצאת אישורי מיסים ומסמכים נוספים.
 4 ב. המצאת תצהיר בדבר אי חריגות והסכמת האגודה (בית זית,
 5 מושב עובדים להתיישבות שיתופית) להעברת הזכויות בנכס.
 6 ג. תשלום דמי הסכמה בסך 1,641,509 ₪ הכולל מע"מ בסך של
 7 220,289 ₪ (נספח א' לכתב התביעה).
 8.5 בנספח א' הנ"ל מודפס, מיד לאחר פרוט התשלום, הנוסח שלהלן:
 9 **"את התשלומים הנזכרים יש לשלם בלא כל שינוי או תוספת התשלום**
 10 **יחשב כהסכמה בלתי מסוייגת לסכום שנדרש ושולם. כל שנוי,**
 11 **תוספת, מחאה, הסתייגות בדרך כלשהי ביחס לתשלומים הנ"ל, לא**
 12 **יחייבו את מנהל מקרקעי ישראל. מובהר ומודגש, כי תשלום דמי**
 13 **ההסכמה כאמור לעיל אינו מהווה הסכמה מצד המנהל להעברת**
 14 **הזכויות".**
 8.6 ביום 02/11/07 שילמה התובעת את הסכום של 1,651,931.27 ₪ הכולל
 15 דמי הסכמה בסך 1,380,773 ₪ ומע"מ בסך 220,289 ₪ כמצויין
 16 במפורש בנספח "א" לכתב התביעה.
 17
 8.7 ביום 20/11/07, לאחר ביצוע התשלום הנ"ל, פנה ב"כ התובעת לנתבעת
 18 במכתב (נספח "ב" לכתב התביעה) בו טען, בין השאר, כי קיבל את
 19 פרוט החישוב אך לא קיבל הסבר למקור הזכות לדרוש דמי הסכמה
 20 מבר רשות להבדיל מחוכר.
 21
 8.8 במכתב מיום 22/01/08 כתב ב"כ התובעת לב"כ הנתבעת, בין השאר:
 22 **"מצ"ב העתק מתאים למקור של תעודת הזהות.**
 23 **נבקש לקבל את החזר מדמי ההסכמה".**
 24 (נספח "ב" לכתב התביעה).
 25
 8.9 במכתב מיום 09/03/08 (נספח "ג" לכתב התביעה) דרש ב"כ התובעת
 26 להשיב את סכום המע"מ וכן להשיב לתובעת את הסכום הנוגע להנחת
 27 גיל (כ- 80,000 ₪) שטרם הושב.
 28
 8.10 ביום 31/03/08 הוגשה התביעה בה טענה התובעת לאי חוקיות גביית
 29 מע"מ בגין דמי הסכמה ובגין זכותה של התובעת להנחת גיל. לא נתבע
 30



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 1 החזר סכום דמי ההסכמה ששולמו, ללא כל הסתייגות או מחאה.
 2 בהעדר תביעה להחזר דמי ההסכמה ששולמו כאמור, במלואם וללא כל
 3 הסתייגות או מחאה, קשה להבין את הטיעונים של התובעת כנגד
 4 חוקיות תשלום דמי ההסכמה, כאשר אף לא התבקש פיצול סעדים
 5 בנדון.
- 6 8.11 לאחר הגשת התביעה השיבה הנתבעת לתובעת (ביום 14/07/08) סך של
 7 89,801 ₪ בגין הנחת גיל, וכל שנותר לדון ולהכריע בענין זה, נוגע
 8 לשאלת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, כפי שנקבע ע"י כב' הרשם כאמור
 9 לעיל.
- 10 8.12 כמוסכם, השאלה היחידה העומדת להכרעה היא, האם עבור הסכמת
 11 מינהל מקרקעי ישראל, תמורת תשלום דמי הסכמה, רשאי המינהל
 12 (הנתבעת) לגבות גם מע"מ על סכום זה או בלשונו של כב' הרשם
 13 **"ניתנת למבקש רשות להתגונן בשאלת חוקיות גביית המע"מ על דמי**
 14 **הסכמה"**.
- 15 טענת התובעת היא, שאין במקרה דנן כל עיסקה, ועל כן אין לחייבה
 16 במע"מ בגין דמי ההסכמה, בעוד שהנתבעת טוענת, כי הסכמת המינהל
 17 שניתנה תמורת תשלום דמי הסכמה היא עיסקה במובן חוק מס ערך
 18 מוסף, תשל"ו – 1975, ועל כן חל תשלום מע"מ.
 19
- 20 **9. דיון והכרעה:**
- 21 9.1 סעיף 1 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל, (להלן: חוק היסוד) קובע:
 22 **"מקרקעי ישראל הם המקרקעים בישראל של המדינה של רשות**
 23 **הפיתוח או של הקרן הקיימת לישראל והבעלות בהם לא תועבר, אם**
 24 **במכר ואם בדרך אחרת"**.
- 25 9.2 סעיף 1א. לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 (להלן: חוק
 26 רשות מקרקעי ישראל):
 27 **"רשות מקרקעי ישראל תפעל במסגרת תפקידיה –**
 28 **(א) לניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל**
 29 **לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה להשאר עתודות**
 30 **קרקע מספיקות לצרכיה ולפיתוח של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי**



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 1 בין צורכי שימור לצורכי פיתוח, ובין שיווק קרקע לשמירה על עתודות
 2 קרקע לצורכי ציבור" (ההדגשות כאן ובהמשך, לא במקור – י.מ.).
- 3 .9.3 סעיף 2(א) לחוק רשות מקרקעי ישראל קובע:
 4 "מוקמת בזה רשות מקרקעי ישראל (בחוק זה – הרשות), שתנהל את
 5 מקרקעי ישראל".
- 6 .9.4 סעיף 8(א) לחוק רשות מקרקעי ישראל, קובע:
 7 "בכל פעולה, הסכם, התקשרות או עסקה שנעשתה על ידי מינהל
 8 מקרקעי ישראל או שמינהל מקרקעי ישראל היה צד לה, לרבות בשם
 9 בעליהם של מקרקעי ישראל ערב הקמת הרשות תבוא הרשות במקום
 10 מינהל מקרקעי ישראל".
- 11 9.5 מכאן שמינהל מקרקעי ישראל – בעבר, ורשות מקרקעי ישראל – מאז
 12 הקמת הרשות, הם המנהלים את מקרקעי ישראל.
- 13 אין חולק, כי הנכס הוא בגדר מקרקעי ישראל (ראו גם נספח "א"
 14 לתצהיר / כתב ההגנה).
- 15 9.6 אין גם חולק, כי הנכס נמצא במסגרת "משבצת" המקרקעין אשר
 16 הושכרה ע"י מינהל מקרקעי ישראל לבית זית מושב עובדים
 17 להתיישבות שיתופית, שהיא אגודה שיתופית בע"מ, לצורך ניצול השטח
 18 העליון של הקרקע לצרכי חקלאות בלבד, הקמת מבנים משקיים
 19 ושימוש בהם, למטרה חקלאית בלבד, הקמת יחידות מגורים ומגורים
 20 בהן, והקמת מבני ציבור ושימוש בהם (ראו סעיף 3 לנספח "א" לתצהיר
 21 / כתב ההגנה).
- 22 9.7 כלומר משבצת הקרקע הושכרה לאגודה הנ"ל לצורך קיום וניהול מושב
 23 עובדים. האגודה הנ"ל התחייבה להמשיך בהקמה, בביסוס ובפיתוח של
 24 יישוב חקלאי על שטח "המשבצת", לגרום לכ שהיישוב יהיה וימשיך
 25 להיות מאוכלס על ידי מתיישבים חקלאיים שיהיו מאוגדים באגודה,
 26 ולגרום לכך ש"המשבצת" תעובד או שתהא מיועדת לעבוד בשלמותה,
 27 על ידי זריעה, נטיעה והקמת מבנים למשקים חקלאיים בעצמה /או
 28 ע"י חברי האגודה. (סי' 4 לנספח "א" לתצהיר / כתב ההגנה).
 29



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 9.8 מכח חוזה שכירות שכזה (דוגמת נספח "א" לכתב ההגנה), אשר
 2 מתחדש מעת לעת, נותנת האגודה זכות שימוש בשטחי קרקע הנקראים
 3 "נחלות" ו/או "משקי עזר", שבתחום "המשבצת", שהיא שכרה
 4 מהמינהל, לחברי האגודה (ראו למשל: סעיפים 18, 19, 20, 21 לחוזה
 5 השכירות, נספח "א" לתצהיר / כתב ההגנה).
 6
 7 מכאן הנחתי, (לא נטען ולא הוכח אחרת), כי התובעת ובעלה המנוח ז"ל
 8 היו חברי האגודה, הנ"ל, ומאז פטירתו של בעלה ז"ל, נותרה התובעת
 9 חברה באגודה.
 10
 11 מעמד חבר אגודה המחזיק ב"נחלה" ו/או "במשק עזר" הוא מעמד של
 12 "בר רשות". (ראו למשל סעיף 16 לנספח "א" לתצהיר / כתב ההגנה).
 13
 14 9.9 יודגש כי הזכות של האגודה למסור נחלות ו/או משקי עזר מוגבלת
 15 וכפופה לאישור המינהל שהוא המשכיר של "משבצת" המקרקעין
 16 בהיותו המנהל של מקרקעי ישראל (סעיפים 18.א. - 18.ב. לחוזה נספח
 17 "א" לתצהיר / כתב ההגנה).
 18 9.10 סעיף 2 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: חוק המקרקעין),
 19 קובע:
 20 "הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם
 21 ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי
 22 הסכם".
 23 מכח הוראת חוק זאת, קרי מכח הבעלות במקרקעין, קובע סעיף 19.ב.
 24 לחוזה השכירות (נספח "א" הנ"ל) כי:
 25 "אסור לחבר האגודה להעביר ו/או למסור לאחר את זכויות השימוש
 26 שלו במשקו לרבות בית המגורים, אלא אם קיבל לכך הסכמת המשכיר
 27 בכתב ומראש, ובתנאי נוסף שהמציא גם הסכמת האגודה לכך. העברה
 28 ו/או מסירת זכויות השימוש כאמור דינה כדין העברת זכות חכירה
 29 לענין חובת תשלום דמי הסכמה". (הדגשה לא במקור – י.מ.).



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 9.11 התובעת טוענת גם, כי דמי הסכמה מעוגנים בהחלטת מועצת מקרעי 1
 ישראל מס' 534, ואילו הנתבעת טוענת כי ההחלטה הנ"ל חלה על 2
 העברה של זכות חכירה מחוכר לאדם אחר (פרק א' סעיפים 1, 3, 17.א, 3
 17.ב להחלטה הנ"ל) והרי היא התובעת "בת רשות" היא, ולא 4
 "חוכרת". 5
 בכל הכבוד, בהחלטה 534 הנ"ל, אין משום ויתור על זכות הבעלות 6
 במקרקעין, קרי על "הזכות לעשות בהם כל דבר וכל עיסקה", כקבוע 7
 בסעיף 2 לחוק המקרקעין. 8
 ובלשונו החדה והברורה של מורי ורבי כב' השופט מ' ונדוי עליו השלום 9
 "מבחינת דיני החוזים אין איפוא מניעה לכך שמינהל מקרקעי ישראל 10
 ימכור את הסכמתו להעברת החכירה תמורת סכום כסף" (ע"א 585/68 11
 יעקב ורחל ויראוך נ' מינהל מקרקעי ישראל פ"ד כ"ג (1) 491, 494א' 12
 (1969)). 13
- 9.12 יש גם לזכור כי בפסק הדין הנ"ל נקבע מפי כב' השופט א' ויתקון 14
 ובהסכמת כב' השופטים מ' לנדוי ו-א' מני כי אין לחייב מחכיר להסכים 15
 להעברת החכירה ללא תנאי, בניגוד לתניה מפורשת בחוזה החכירה, 16
 ואם רשאי המחכיר לסרב להעברת החכירה, הריהו רשאי גם לדרוש 17
 תמורה על הסכמתו. בית המשפט העליון פסק כי התניה זאת היא 18
 סבירה במובן הוראות סעיף 22 לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א – 19
 1971 (כב' השופט א' ויתקון ע"א 840/75 קרן קיימת לישראל על – ידי 20
 מינהל מקרקעי ישראל, נ' תבל טוביה ובלה סביצקי ואח', פ"ד 21
 (3) 540, 540, 549 (1976)). 22
- ער אני לכך שבפסק הדין הנ"ל (ע"א 585/68), נדונה העברת זכויות בין 23
 חוכרים בנוגע לזכויות מגורים בבית עירוני, ולא בין המחכיר לבין בר 24
 רשות במשק חקלאי, במשבצת של אגודה. ואולם הגיונם של הדברים, 25
 באשר למהות העיסקה שבין מינהל מקרקעי ישראל לבין התובעת – חל 26
 גם במקרה דנן, אף מכח קל וחומר. 27
- עובדה היא גם, כי סעיף 17.א להחלטה הנ"ל קובע כי "לחוכר של נחלה 28
 או של שטחי עיבוד יינתנו פטור או הנחה במקרים המפורטים 29



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 1 **בתוספת השלישית** והתובעת, אף שהיא רק בגדר "**בת רשות**" זכתה
 2 להנחת גיל.
- 3 נראה כי המינהל נוהג בחברי אגודה כאמור כחוכרים אף כי אין חולק
 4 שהם בגדר "**בני רשות**".
- 5 9.13 סעיף 2 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 (להלן: חוק מס ערך מוסף),
 6 קובע:
- 7 "**על עסקה בישראל ועל יבוא טובין יוטל מס ערך מוסף בשיעור אחד**
 8 **ממחיר העסקה או הטובין, כפי שקבע שר האוצר בצו לאחר**
 9 **התייעצות עם וועדת הכספים של הכנסת**".
- 10 9.14 סעיף 1 לחוק מס ערך מוסף, קובע:
 11 "**עסקה**" היא "**מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו,**
 12 **לרבות מכירת ציוד**";
 13 "**נכס**" הוא "**טובין או מקרקעין**".
 14 "**טובין**" הם "**לרבות - זכות, טובת הנאה ונכסים בלתי מוחשיים**".
 15 "**מקרקעין**" הם "**לרבות זכות במקרקעין ולרבות זכות באיגוד**
 16 **וכמשמעותם בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג – 1963**".
 17 מקרקעין לפי חוק מס שבח, תשכ"ג – 1963 וכיום לפי סעיף 1 לחוק
 18 מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, הם:
 19 "**קרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים**
 20 **לקרקע חיבור של קבע**".
- 21
- 22 זכות במקרקעין, לפי החוק הנ"ל היא:
 23 "**בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים בין שבדין**
 24 **ובין שביושר לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה**
 25 **מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור ; ולענין מקרקעי**
 26 **ישראל – אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש**
 27 **שנים**".
- 28 9.15 "**מכר**" עפ"י הוראת סעיף 1 לחוק מס ערך מוסף, פירושו:
 29 "**לעניין נכס – לרבות השכרתו, מקחו אגב שכירות, הקניית רשות**
 30 **שימוש בנ בתמורה, הקניית זכות בו...**".



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 9.16 אין חולק, כי מינהל מקרקעי ישראל גובה דמי הסכמה (כפוף לפטורים
 והנחות) עשרות בשנים, ובצירוף מע"מ מאז כניסתו לתוקף של חוק מס
 ערך מוסף. לעניות דעתי, אלה הם הנוהג והדין הידועים ברחבי ישראל
 ובכלל זה במושבים, וקיימת בנדון, למיטב הבנתי וידיעתי, ידיעה
 שיפוטית.
- 9.17 התובעת טוענת גם כי **"דמי הסכמה"** הם בגדר "מס על מס". טענה
 זאת כבר נדחתה בע"א 585/68 **יעקב ורחל ויראוך נ' מינהל מקרקעי
 ישראל**, פ"ד כ"ג (1) 491 (1969).
- גם הטענה, כי כבי' השופט מ' לנדוי קבע בפרשת ויראוך הנ"ל, כי דמי
 הסכמה הם למעשה מס שבח, בכל הכבוד, אינה "מדוייקת". דבריו
 ברורים, וכרגיל אינם מצריכים כל הסבר או פרשנות.
- 9.18 התובעת מבקשת לסמוך על נוהג המינהל שלא גובה **"דמי הסכמה"**
 במקרה של מתן רשות להעברת זכויות מהוונות.
- בכל הכבוד, אין לי אלא להסכים עם ב"כ הנתבעת, שהמדובר בעסקאות
 שונות בעלות מאפיינים כלכליים שונים שלהן תחשיב כלכלי שונה, ועל
 כן שנוהל זה אינו רלבנטי לענייננו.
- 9.19 והוא הדין לעניין טענת התובעת כי חלקו של המינהל ברווחי המוכר את
 זכויותיו מצביעים על כך שאין המדובר ב"**מכר**".
- המדובר בתשלום הניתן עבור הסכמת המינהל לעיסקה המבוקשת, בה
 מתבקש אישורו והסכמתו של המינהל להעברת זכויות ועל כן נקרא
"דמי הסכמה".
- העובדה שהמינהל קבע נוהל מסודר, קרי תנאים מוגדרים כבסיס
 לדרישתו את **"דמי הסכמה"**, אך מוכיחה כי המדובר במשכיר הנוהג
 בסבירות ומקיים התנהלותו והחוזים שהוא צד להם, בדרך מקובלת
 ובתום לב, כדרישת הוראת סעיף 12 לחוק החוזים (חלקי כללי), תשל"ג
 – 1973.
- 9.20 טענה אחרת בפי התובעת, והיא שעיסקת דמי ההסכמה נעדרת רצון
 חופשי וזאת לענין טענתיה כי לא מדובר בעיסקה כלל וכלל, וכי דמי
 ההסכמה אינם בגדר תמורה.



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

- 1 לכך משיבה הנתבעת. ראשית, חופשית הייתה התובעת שלא למכור
 2 זכויותיה לרוכשים, שאז לא הייתה זקוקה להסכמת המשכיר (המינהל)
 3 ולא היתה חייבת לרכוש הסכמת המשכיר תמורת "דמי הסכמה".
 4 שנית, העיסקה נעשתה במהלך העסקים הרגיל של המינהל וכל טענה
 5 בדבר העדר רצון נשללת לאור העובדה כי העיסקה נשוא התביעה,
 6 נעשתה בתמורה מלאה, ועל כן חייבת במס.
 7 לכך יש להוסיף, כי כאשר אדם מבצע עיסקה בנכס לא לו, עליו לשאת
 8 בכל ההוצאות והתשלומים הנדרשים לשם השגת ההסכמה לביצוע
 9 העיסקה. זהו מושכל, יסוד המובן מאליו, ושוכר או חוכר ובוודאי בר
 10 רשות, מוחזקים כידועים זאת מראש.
 11 מכאן מתבקשת המסקנה כי הם: שוכר, חוכר ובר-רשות הסכימו
 12 מרצונם להגביל חופש הרצון החוזי שלהם, הגבלה שאיננה מאיינת את
 13 גמירות הדעת שלהם ואין בה כדי לפסול את הרצון החופשי המוגבל
 14 ומוסכם מראש.
 15 בנסיבות אלו אין גם רלבנטיות לענין "ההיוון" (של דמי החכירה),
 16 באותם המקרים שבהם מאפשר המנהל להוון את דמי החכירה.
 17 גם הדוגמא של היטל השבחה, אינה יכולה להועיל לתובעת, שכן לא
 18 מדובר (בענין היטל השבחה) בעיסקה במישור המשפט האזרחי אלא
 19 בהיטל שהוא מעין מס, שהרשות מוסמכת להטילו, בהתקיים התנאים
 20 הקבועים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
 21 9.22 התובעת צרפה את פסק – הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון ביום
 22 28/03/10 בע"א 8863/07 בענין **ב.מ. כפריס דדו בע"מ נ' מנהל מע"מ**
 23 חיפה, בטענה כי נפסק בו שאין להוסיף מע"מ בהעדר העברה של נכס
 24 או שירות ובשעה שלא נתאסף נדבך לשרשרת העיסקאות, תוך הפניה
 25 מיוחדת לפיסקה 23 בפסק – הדין.
 26
 27 מאידך צרפה הנתבעת את פסק הדין שניתן ביום 08/05/11 פ"י בית
 28 משפט השלום בירושלים (כבי' השופטת מ' אביב) בת"א 14636/08
 29 בענין בן ציון ופרימט קליגר נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'.
 30



בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

1 קראתי את פסקי הדין הנ"ל, ולהלן הערותי:

2

3 פסק - הדין של כב' השופטת מ' אביב משקף, בכל הכבוד, את הנוהג

4 והפסיקה באשר לדרישת וגביית דמי הסכמה בצירוף מע"מ, ועל כן אין

5 בו כל חידוש.

6

7 אשר לפסק - הדין בע"א 8863/07 שניתן ע"י כב' השופט ע' פוגלמן

8 בהסכמת השופטת א' פרוקצ'יה וא' רובינשטיין, נראה, לי בכל הכבוד,

9 שב"כ התובעת לא דק פורתא. הדין כידוע, הולך אחר העובדות, וכאשר

10 העובדות שונות, שונה גם הדין.

11 כב' השופט ע' פוגלמן מסכם פסק - דינו, במילים אלה:

12 **"לסיכום הדברים, תכליותיו של חוק מע"מ כפי שהן נלמדות מדברי**

13 **ההסבר להצעת החוק, מן הפסיקה שפירשה אותו, מן הדין הכללי**

14 **ומדברי המלומדים מצביעה על כך שאין לראות בפיצוי לפי סעיף 97**

15 **לחוק התכנון והבנייה משום פיצוי בגין עסקת מכר המחייב תשלום**

16 **מע"מ, גם אם המקרקעין מיועדים להפקעה" (שם, פסקה 26).**

17 זהו, לעניות דעתי, הרציו של פסק - הדין, המבחין בין פיצוי לבין מכר.

18

19 כב' השופט א' רובינשטיין הצטרף "לא בלי התלבטות מסוימת" לחוות

20 דעתו של כב' השופט ע' פוגלמן והוסיף, בין השאר, כי "כדי להכניס את

21 הפיצוי לפי סעיף 197 תחת כנפי חוק מע"מ היה עלינו ליתן פירוש לא

22 טבעי למונח "מכר"... אין איפוא מקום להרחיב יתר על המידה את

23 משמעות הדיבור "לרבות", שאכן בא להוסיף בסעיף "יצורי כפיה"

24 אחרים - אך לא פתח את יריעת הכפיה למחוזות שמעבר לכך" (פיסקה

25 ב' להערות כב' השופט א' רובינשטיין).

26 מסיכומו של כב' השופט ע' פוגלמן עצמו, ומהערתו של כב' השופט א'

27 רובינשטיין, לעניות דעתי, אין ללמוד, מה שמבקש ב"כ התובעת ללמוד.

28 לעניות דעתי מה שניתן ללמוד מפסק-הדין הנ"ל, הוא מה שנכתב

29 במפורש ע"י כב' השופט ע' פוגלמן "לסיכום דבריו", משום שאין ליתן

30 פירוש לא טבעי למונח מכר, כפי שהוסיף כב' השופט א' רובינשטיין.

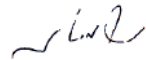


בית משפט השלום בירושלים

24 אוגוסט 2011

ת"א 13177-08

1 14. ניתן היום, כ"ד אב תשע"א (24 אוגוסט 2011) בשעה 13:13 בהעדר בעלי הדין
 2 וב"כ.
 3 **המזכירות** תודיע, **מיידית בפקס או טלפוניית**, לב"כ בעלות הדין על מתן פסק
 4 הדין (אשר כנהוג יתפרסם באתר בתי המשפט) ולבקשתם תמסור להם
 5 (במזכירות) או תשלח להם העתקי פסק הדין.
 6
 7


 יצחק מילנוב, שופט

8
 9
 10
 11

קלדנית: גלית.ט.