



בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט עדי סומך

תובעים

1. י ד ו בעמ
2. עזבון המנוחה שרה רוזנשטרם (המנוח)
3. מיכאל רוזנשטרם
4. עמית רוזנשטרם
5. תמר בבלי

באמצעות ב"כ עוה"ד משה הר שמש

נגד

נתבעים

מדינת ישראל
ע"י פרקליטות מחוז תל אביב
באמצעות ב"כ עוה"ד אדם טהרני



בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1

פסק-דין

2

אקדמת מילין

3

1. לא בכל יום יעסוק בית המשפט במתיחת הקו הדק העובר שבין זכותו של אדם לפנות לבית המשפט בכדי לקבל את יומו וסעדיו, לבין זכותו של נתבע שלא להיות טרוד בעניינים אשר בינם ובין זכות זו כמעט ולא עומד דבר, מלבד הצורך העקרוני, הכמעט דווקני, להביע מחאה או עמדה יוצאת דופן ביחס להתנהלות הרשות אשר בינה ובין המציאות המשפטית רחוק הצדק כרחוק מזרח ממערב.

7

8

2. אף שהנתבעת הינה מדינת ישראל שלה לכאורה המשאבים הכבירים לנהל תביעה מעין זו, אין הדבר מוחלט. הדבר בא מטבע הדברים על חשבונם של אלה שזקוקים ליומם, לאוזן שתשמע קולם וללב שיחוש את מצוקתם.

10

11

3. תביעה זו לצערי אינה בגדר אותן תביעות שראוי היה להגישן, ואף שדלתו של בית המשפט פתוחה בפני כל אדם ואין איש שיסגרה מפניו, ראוי היה כי בטרם קצירת משאבי השיפוט הדלים, לשקול להגישה ואם לא בכך, אזי להשכיל לקבל את המלצת בית המשפט לדחותה עוד במסגרת הדיון הראשון של התנהלותה בפניו.

14

15

4. התובעים בחרו אחרת וזכותם לכך- בחירתם כבודם, אלא שבתום ההליך משחדלו האורות וכבו, ובפני בית המשפט עמדו אלה מול אלה עמדות הצדדים לאשורם, נמצא (שוב) אשר נמצא מלכתחילה, והוא סייג לעילתם ועימו הצורך בדחיית תביעתם.

17

18





בית משפט השלום בבתי ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

ואלה תולדות ..

1

2 5. תביעה זו הנדונה הינה בסדר דין מהיר והינה על סך 68,725 ₪. התובעים הגישו כנגד
3 הנתבעת בכובעה כמנהל מס שבח מתוקף תפקידו בסעיף 16 (א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין
4 (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") וזאת בגין נזקים ממוניים ולא ממוניים
5 שנגרמו להם לטענתם כאשר הפר המנהל את סעיף 16 לחוק מרגע שזה נמנע מלהפניק
6 עבורם באופן מיידי אישורי מיסים בגין העברת זכויות התובעת 1 בנכס הידוע כחלקה 30
7 בגוש 6920 ברחוב מונטיפיורי בתל אביב (להלן: "הנכס") שבבעלותה למחזיקי מניותיה
8 והם התובעים 2-5, וזאת אף שלשיטתם העברת הזכויות האמורה למחזיקי המניות הנ"ל
9 הייתה ללא תמורה ובפטור ממס וזאת בהתאם לסעיף 71 לחוק ואפשרה לפיכך קבלת
10 אישורי מיסים אף ללא צורך בהפקדת ערובה כספית כהוראות סעיף 16(א)(2) לחוק.

11 6. לעמדת התובעים, ביום 9.1.20 הם מכרו את זכויותיהם בנכס זה לאחר, כאשר במסגרת
12 הסכם המכר הוסכם בסעיף 6.3.4 שבו, כי להבטחת העברת הזכויות על שם כל אחד
13 מיחיד התובעים, יפקיד הקונה בידי נאמן שהתמנה לכך בהסכם, סך של 300,000 ₪
14 שיועברו לאחר מכן לתובעים עם רישום זכויותיהם בנכס.

15 7. משלעמדת התובעים, התעכבו אישורי המיסים שיועדו להימסר לקונה לשם העברת
16 הזכויות בנכס על שמו, וזאת לאחר דיווח העברת זכות התובעת 1 במקרקעין לטובת
17 התובעים האחרים בפטור ממס מכוח סעיף 71 לחוק, ולמעשה עד למועד שבו הוגשה
18 התביעה, אישור המס הפטור לא התקבל, עומדת להם זכותם לפיצויים מאת הנתבעת
19 אותם הם כימתו בדרך הבאה:

- 20 • פיצוי על סך 18,725 ₪ בגין הפסד תשואה עבור הסך של 300,000 ₪ שהופקד בידי
21 הנאמן בעסקת המכר וזאת למשך 5 חודשים עד להגשת התביעה בהתאם לשיעור
22 ריבית משוקלל של 11 אחוזים לשנה.



בית משפט השלום בבתי ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 פיצוי על סך של 50,000 ₪ בגין מה שכונה על ידי התובעים בתביעתם זו, כנזקים
2 חוקתיים מכוחן של הפרות שונות ללא הוכחת נזק. לחיזוק עמדתם זו מצאו
3 התובעים להזכיר מגוון רחב של תחיקות המצויות בין היתר בסעיף 7א לחוק איסור
4 לשון הרע, התשכ"ה-1965; סעיף 29א לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981; סעיף
5 31א(ג)(1) לחוק הגנת הצרכן התשמ"א, 1981 ועוד כהנה וכהנה תחיקות
6 נורמטיביות בהן הסמיך המחוקק את בית המשפט לפסוק לטובת הניזוק סעדים
7 כספיים ממוניים ללא הוכחת נזק וזאת לעמדתם למקרה של הפרת חובה חקוקה
8 דוגמת זו שלעמדת התובעים הפרה הנתבעת כלפיהם.

9

ביתר פירוט

10

11

- 12 8. על פי התביעה, בשנת 1943 הוקמה התובעת 1 כחברה ועיקר עיסוקה ברכישת מקרקעין
13 למטרות שונות (להלן: "החברה"). התובעים 5-2 הינם בעלי מניותיה.

14

- 15 9. ביום 1.11.2019 במסגרת אסיפה כללית של החברה החליטו בעלי המניות שלה על
16 פירוקה מרצון. במסגרת הפירוק, נקבע כי ביום 17.12.2019 החברה תעביר את כלל
17 זכויותיה לבעלי המניות ללא תמורה ובכללם בנכס.

18

- 19 10. ביום 9.1.2020 נחתם כאמור הסכם מכר למכירת זכויות התובעים בנכס לצד ג' במסגרתו
20 נדרש הנאמן שמונה לכך, להחזיק בנאמנותו סך של 300,000 ₪ מכספי המכר בפיקדון
21 עד לקבלת אישורי המיסים המאפשרים (בין היתר) לבעלי המניות להירשם כבעלי
22 הזכויות בנכס.

23

- 24 11. ביום 22.1.2020 הגישו התובעים למנהל מס השבח דיווח והצהרה לעניין מס שבח
25 הכוללת בתוכה את השומה העצמית על מכירת הזכות במקרקעין.

26

27





בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

12. ביום 28.1.2020 (ששה ימים לאחר הגשת ההצהרה) התקבל אצל הנתבעת מכתב מאת התובעת 1 ובו דרישה לקבל לידיה אישור מס שבח מידי בגין עסקת מכירת הנכס וזאת כיוון שעפ"י ההצהרה למנהל, התמורה לתובעת 1 מעסקת מכירת הנכס הינה 1 ₪ ומאחר והמס עפ"י השומה העצמית שהגישו התובעים הינו 0 ₪ ו-20% מהתמורה היא 0.20 ₪, בהסתמכם על סעיף 16(א)(2) לחוק, דרשו התובעים לשלם 0.20 ₪ כנגד קבלת אישור מס השבח לידיהם. בהתאם לכך פנו התובעים לנתבעת בדרישה להפקיד ערובה על סך של 0.20 שקלים זאת כנגד קבלת אישור מס שבח באופן מידי המיועד להגשה לרישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין.
13. ביום 2.2.2020 פנה המנהל לתובעים בדרישה לאסמכתאות לעניין מועד רכישת הנכס באופן מקוון. ביום 11.2.2020 פנו התובעים למנהל במכתב נוסף ובו דרשו שוב אישור מס שבח המופנה ללשכת רישום המקרקעין להשלמת רישום עסקת המכר שביצעו; התובעים פרשו שוב את משנתם בנוגע לקבלת אישור מס שבח והפקדת הערבות בסך של 0.20 ₪ בלבד, כאמור לעיל.
14. בתשובתה, חזרה המדינה שוב כי את אישור מס השבח היא אינה יכולה להנפיק בשלב זה, היות וטרם הגישו התובעים את המסמכים הדרושים.
15. אישור מס השבח הונפק לתובעים בסופו של יום ביום 19.8.2020 (כשמונה חודשים לאחר הגשת השומה) ולאחר שכבר הוגשה תביעה זו, ומכאן התביעה.
16. התובעים כובלים אחר עמדתה של הנתבעת בדבר הצורך בבדיקת עסקת המכר והפטור הנטען טרם הנפקת אישורי המיסים. לשיטתם, בהתאם לסעיף 16 לחוק, הם אינם אמורים להמתין עד לסיום הוצאת השומה ע"י הנתבעת בהתאם לזמנים הקבועים בחוק. לזכותם עומדת החלופה הנקובה בסעיף זה והיא הפקדת ערובה בשיעור של 20% מהתמורה ומשהעברת המניות מהתובעת 1 לתובעים הנוספים נעשתה ללא תמורה אזי עמדה להם זכאותם לקבלת אישורי מיסים במסגרת הסכם המכר באופן מידי וזאת ללא הפקדת ערובה ולחילופין הפקדת ערובה בסך 20 אגורות כפי שהתבקש והוצע על ידם.



בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1

2 17. משהנתבעת שללה זכותם זו של התובעים על פי הנטען על ידם והיא לא הכירה בכך

3

הוגשה תביעה זו.

4

5

עמדת הנתבעת

6

7 18. הנתבעת מבקשת לדחות תביעה זו כנגדה. לשיטתה, ביום 22.1.20 התובעים הגישו דיווח

8

שומה עצמית למנהל בדבר מכירת זכות במקרקעין שבמסגרתה הצהירו כי מכירת הזכויות

9

בתובעת 1 פטורה ממס לפי הוראות סעיף 71 לחוק.

10

11 19. במסגרת המכתב הנלווה לטופסי הדיווח ביקשו התובעים כי יונפקו עבורם אישורי מיסים

12

המופנים לרשם המקרקעין באופן מיידי, בהתאם לסיפא סעיף 16 (ב) (2) לחוק. בהמשך

13

פנו התובעים בפניות נוספות למנהל, פניות חוזרות ונשנות בעניין זה, אך הללו סורבו על

14

דה.

15

16 20. הנתבעת עמדה אחר עמדתה כי לא קמה לתובעים כל זכאות להנפקת אישורי מיסים באופן

17

מיידי וכי היה עליה לערוך בדיקות שונות לעניין אופי העסקה שנחתמה; לגבי החברה

18

ובעלי מניותיה; לגבי מסמכי פירוק השיתוף בין בעלי המניות ועוד. לצורך כך ביקשה

19

הנתבעת מהתובעים להמציא לידיה מסמכים שונים וזאת מכוח סמכותה בחוק, על מנת

20

שהיא תוכל לבצע את המוטל עליה במסגרת הזמן המותרת לה העומדת על פי סעיף 78

21

(ב) לחוק על שמונה חודשים ממועד הדיווח המוצהר ואכן במועד זה עמדה הנתבעת

22

והנפיקה את האישורים המיוחלים.

23

24 21. בהקשר נטען כי ביום 18.2.20 הבהירה הנתבעת לתובעים כי ענינם מצוי בבדיקה ומשכך

25

בשלב זה, לא ניתן להנפיק את אישורי המיסים ללא בדיקה מעמיקה.

26

27 22. ביום 19.8.20 הונפקו אישורי המיסים עבור עסקת התובעים. כפיי שצוין, לעמדת הנתבעת

28

הזמן שחלף מרגע הצהרת העסקה בפניה הוא הזמן שהיה מותר ודרוש לה בכדי לבחון



בית משפט השלום בבתי ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 את הפטור הנדרש להנפקת אישורי המיסים בהתאם לסמכותה שבדין. כן נטען כי גם
2 מגיפת הקורונה שהתפרצה בחודשים הללו, לא סייעה בידה של הנתבעת ובכל זאת, כך
3 עולה, עמדה הנתבעת במתחם הזמן שהתיר לה הדין.
4
- 5 23. באשר לטענת התובעים אודות זכאותם להנפקת אישורים מיידית מכוח מסלול הפטור
6 המקוצר כנטען על ידם, טוענת הנתבעת כי הפרשנות שניתנה על ידם לסעיף 16 (א) (2)
7 שגויה היא ביסודה ועל התביעה להידחות על הסף מחמת העדר עילה.
8
- 9 24. לעמדתה, התובעים מצטטים אך את רישא הסעיף כמוצאים שלל רב אך מתעלמים מסיפא
10 הסעיף הרלוונטי לענייננו ובכך מצוי טעם לפגם ובהרחבה-תכליתו של הסעיף האמור,
11 יועדה להבטיח כי מבצעי עסקאות במקרקעין ישלמו את המס המתחייב עפ"י דין כאשר
12 סעיף 16 (א) (2) לחוק מתייחס לשני סוגי מקרים-
13
- 14 א. האחד, מקרים בהם מנהל מיסוי מקרקעין אישר שמכירת זכות במקרקעין פטורה
15 ממס.
16 ב. השני, מקרים בהם שולם המס שיש לשלמו עפ"י שומה שנערכה.
17
- 18 25. הנתבעת טוענת כי המקרה הראשון הוא הרלוונטי לענייננו, ואין על כך עוררין מצד
19 של התובעים. מכירת הזכות במקרקעין של התובעת 1 לבעלי מניותיה – היא אכן עסקה
20 הפטורה מתשלום מס. גם בהתאם לדיווחים שהגישו התובעים עניינם מצוי בסוג המקרים
21 הראשון שבסעיף 16(א) (2) : מכירת זכות שפטורה ממס.
22
- 23 26. עם זאת, בדיווח שהוגש מטעמם של התובעים, מכירת הזכות במקרקעין נעשתה בהתאם
24 להוראות סעיף 71 (א) בחוק מיסוי מקרקעין שקובע כי: "מכירת זכות במקרקעין של איגוד
25 (בסעיף זה – האיגוד המתפרק) וכן הקניית זכות באיגוד של איגוד מתפרק תהיה פטורה
26 ממס, אם נתמלאו כל אלה:". במקרים מהסוג הזה על המנהל לבחון את העסקה ולאשר
27 שהיא פטורה ממס כפי שנקבע בסעיף 16 (א) (2) – "המנהל אישר שהיא פטורה ממס".
28



בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1 27. בנוסף לכך טוענת הנתבעת כי ביחס לעסקה שבוצעה ע"י התובעים לא נקבעו הוראות
2 מקלות בחוק המורות להנפיק אישורי מיסים בתוך פרק זמן הקצר יותר משמונה חודשים
3 וכי גם אם היו כאלה, עסקה זו אינה יכולה להיות כזאת היות וזו עסקה מורכבת, שעלולה
4 לשמש כר לתכנוני מס. כמו כן, היות והמוכרת הינה החברה והרוכשים הינם בעלי
5 מניותיה ומדובר כאן בעסקה שנעשת ע"י צדדים קשורים – אין מקום ליתן אישורי מיסים
6 לפני אישור העסקה בידי המנהל.

7

8

תמצית סיכומי הצדדים

9

10 28. בסיכומיהם בכתב טענו התובעים כי הוראת החוק המתנה מתן אישור מס בתשלום 20%
11 מהתמורה או המס לפי השומה העצמית, לפי הגבוה, מעניקה לנתבעת רשת בטחון
12 מספקת ואין לקבוע נקודת איזון אחרת. עוד נטען כי עובדה היא שהנתבעת לא מצאה כל
13 דופי בשומתם העצמית של התובעים, זאת לאחר בדיקה שנמשכה כשמונה חודשים
14 מיותרים.

15

16 29. בסיכומי הנתבעת נטען כי פרשנות התובעים לעניין סד הזמנים אינה נכונה וכי התובעים
17 לא הצליחו להוכיח לבית המשפט כי נגרם להם נזק כלשהו בין היתר מהטעם הפשוט
18 שהתובעים לא עמדו בנטל להוכיח קיומה של תשתית ראייתית להשאת כספי הנאמנות
19 יותר מהתשואה שהושגה בפועל. כן נטען לעניין זה כי בידי התובעים עמדה האפשרות
20 החוזית לבקש שהכספים יושקעו באופן שונה מהאופן שבו הם הושקעו.

21

22 30. עוד בסיכומיה, הנתבעת מצביעה על מקרים אליהם מתייחס סיפא הסעיף 16 (א)(2)
23 ומצביעה על שני מקרים: האחד – מקרים בהם המנהל אישר שמכירת זכות במקרקעין
24 פטורה ממס. השני – מקרים בהם שולם המס שיש לשלמו על פי שומה שנעשתה בהתאם
25 לסמכותו בסעיף 78 לחוק. לטענתה, כפי שהוזכר על ידה בהגנתה, המחוקק מתייחס
26 באופן שונה לעסקאות שהן פטורות (סוג המקרה הראשון) ולעסקאות שאינן פטורות (סוג
27 המקרה השני). עולה מכך, עפ"י הנתבעת, כי סיפא הסעיף מתייחס רק לסוג המקרים השני
28 – עסקאות שאינן פטורות.





בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1

2 31. נטען כי תכליתו של הסעיף היא להבטיח כי מבצעי עסקאות במקרקעין ישלמו את המס
3 המתחייב עפ"י דין וזאת על ידי התניית קבלתם של האישורים בדבר תשלום מיסים
4 המופנים לרשם המקרקעין - בתשלום המס או בהפקדת ערבות הולמת. לצורך כך נקבע
5 בסעיף זה מנגנון לפיו לשם קבלת האישורים נדרש שהמנהל יאשר כי מדובר בעסקה
6 פטורה ממס; או, וכאשר אין מדובר בעסקה שמוצהר לגביה שהיא פטורה ממס, נדרש
7 שהנישום ישלם את המס הנדרש עפ"י שומה שערך לו המנהל מכוח סמכותו בסעיף 78
8 (ב)(1) לחוק שכותרתו – אישור שומתו העצמית של הנישום או בהתאם לסמכותו בסעיף
9 78 (ב)(2) לחוק שכותרתו – שומה שערך לנישום לפי מיטב שפיתתו. כנגד הוראות אלה
10 – קבע המחוקק הוראות מאזנות אשר קובעות כי על המנהל לערוך שומה בתוך פרק זמן
11 של עד שמונה חודשים.

12

13 32. בסיכומי התשובה נטען ע"י התובעים כי יש צדק בעמדת הנתבעת ולפיה תכלית החקיקה
14 על פי סעיף 16 לחוק הינה להעניק למנהל כלי גביה פסיבי של מיסים אך התכלית של
15 סיפא הסעיף נועדה להעדיף את זכותו של אדם לסיים את העסקה ברישום על חשבון כלי
16 זה, אשר יעילותו המוגזמת פגעה במעמדה הבינלאומי של המדינה.

17

18 33. ביום 31.5.21 התקיים בפניי דיון קדם משפט במעמד הצדדים במהלכו עלו ונדונו טענות
19 התובעים לצד טענות הנתבעת. בסופו של דיון זה, המלצתי לתובעים לחזור בהם
20 מתביעתם שהינה בסופו של יום מבוססת פרשנות שגויה לטעמי של החוק, אך הללו עמדו
21 על דעתם לנהלה. משאין חולק באשר לעובדות, לא היה טעם בקיום דיון הוכחות, הוריתי
22 על הגשת סיכומי הצדדים אשר הותירו שאלה של פרשנות משפטית זו לפתחו של בית
23 המשפט.

24

25

26

27

דיון ומסקנות

28



בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1 34. כפי שציינתי בפתח הכרעה זו: מסקנתי נותרה בעינה. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים,
2 מצאתי לקבוע, גם עתה, כי דין התביעה להידחות.

3
4 35. שני יסודות מהותיים עומדים אחר מסקנתי זו, והללו קשורים זה בזה בחבל הטבור ואין
5 הם ניתנים להפרדה:

6 האחד, הקרוי בפשטות-קשר סיבתי ונזק. אין כתב התביעה מצביע על אפשרות
7 ולו בדוחק, כי נגרם נזק לתובעים והרי מדובר בתנאים שאין בילתם להוכחת
8 עוולת הרשלנות. על כך עמד כ"ה י. עמית בעניין יהודה גליק באלה הדברים:

9
10 "גם אם הופרה נורמה מינהלית, וגם אם ניתן לראות
11 בהפרת החובה משום התרשלנות, הרי שלא די בכך על
12 מנת להטיל אחריות נזיקית על הרשות, ועל בית
13 המשפט לבחון גם אם נתקיימו הרכיבים הנוספים של
14 קשר סיבתי ונזק. " (רע"א 2063/16 הרב יהודה
15 גליק נ' משטרת ישראל, פסקה 23, (19.1.17))

16
17 36. צודקת הנתבעת כי ראיות התובעים ובכללם מסמכיהם שצורפו לתביעתם זו שהינה בסדר
18 דין מהיר, ככל שהינם משקפים את אותו נזק ראשוני בסך 18,725 ₪ שנגרם להם, אינם
19 מצביעים כלל על נזק שנגרם לתובעים כל שכן על סכומו שנתבע. כל אשר נטען בעניין
20 זה על ידי התובעים היה פרשנות לא מוצלחת לטעמי לשיעור ריבית שנתית אסטרונומית
21 שנטען כי מגיע לתובעים בגין הסך של 300,000 ₪ שהופקד מכספי הקונים בידי הנאמן.

22
23 37. התובעים אינם מבארים בתביעתם זו ובפרט בסעיף 39 שבה, מכוח איזה דין על המדינה
24 בתור נתבעת, לשלם להם ריבית שנתית משוקללת (מתוכה קנס פיגורים שבועי של 0.2)
25 של 15 אחוזים, והכיצד הם הגיעו לסכום ריבית משוקלל שכזה. בהקשר, אין די לטעון כי
26 התובעים עשו כך כפי שהנתבעת עושה דרך קבע למפגרי התשלומים שלה, כפי שנטען





בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 בכתב התביעה. היה מקום להפנות לדין הנורמטיבי שמתיר בידי תובע שכספו הוחזק בידי
2 המדינה שלא כדין, זכות לריבית משוקללת גבוהה שכזו.
3
- 4 38. זאת ועוד, יש טעם בעמדת הנתבעת ולפיה כספי הפיקדון לא הופקדו בידי הנאמן כאבן
5 שאין לה הופכין. סעיף 6.5.2 להסכם המכר התיר בידי התובעים את דרכי השקעת כספי
6 הפיקדון לפי רצונם שאם לא כן הוסכם כי יושקעו כספים אלה בפק"מ שבועי מתחדש.
7 נזקם של התובעים על פי הנדרש בתביעה זו הינו נזק "נטו". לאמור, בהתעלם מהפירות
8 שהיו, אם בכלל, לפק"מ המופקד בידי הנאמן ועל התובעים מוטל היה להביא בפני בית
9 המשפט אסמכתאות אודות מסלול ההשקעה שנבחר על ידם או הותר כפי שהוא בפק"מ
10 שבועי מתחדש, ואודות הפירות שהניב מסלול זה, וזאת כיוון שמכל סכום שנדרש על
11 ידם כנזק, היה עליהם להפחית את סכום הפירות שהתקבל מהפיקדון למען לא ימצאו
12 התובעים מתעשרים שלא כדין על חשבון הנתבעת ודורשים פיצוי יתר על הנזק שלכאורה
13 נגרם להם. כך לא עשו התובעים ועל כן, בהעדרן של ראיות וממצאים רלוונטיים כבר
14 בשלב זה, ביחס לרכיב הנזק, אין ולא ניתן לקבלו ויש לדחותו.
- 15 39. הוא הדין בכל מה שקשור לרכיב הנזק הנוסף בסך 50,000 ₪. בנדון דידן, הציגו
16 התובעים "מן הגורן ומן היקב" שלל דוגמאות תחיקתיות בעלות קשת נורמטיבית
17 רחבה בנוגע לפיצויי ניזוק ללא הוכחת נזק, בהסתמכם על נזק חוקתי שנגרם להם
18 כביכול, בעקבות מה שנטען על ידם כ"פעילות בלתי חוקית של הנתבע, הפוגעת
19 ברכושם ובכבודם".
20
- 21 40. דא עקא ולא מצאתי מה קשר יש בין רשימת החיקוקים שהובאה בתביעתם זו
22 לרבות בחוק למניעת הטרדה מינית, התשנ"ח-1998 לבין אותו נזק שנטען כי
23 נגרם להם. נדמה כי התובעים מערבים מן שאינו במינו. רשימת החיקוקים
24 המובאת על ידם, עניינה מעוול פרטי ולא עוולות חוקתיות שנגרמו על ידי
25 המדינה לאחר. מדובר בעוולות אשר המחוקק בחר לקבוע רף הוכחתי נמוך לנזק
26 באופן שהותיר את יסודות העוולה בעיקרו של דבר על כנם, כפרמטר לקיומו של
27 נזק מינימלי הקבוע בחוק.
28



בית משפט השלום בבת ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1 41. במקרה זה שלפנינו, אין השונה דומה ואין בתכלית החקיקות המוזכרות כתביעה
2 זו בכדי לבסס נזק מעצם הפרת הוראות סעיף 16 לחוק. לכל היותר, עמדה בפני
3 התובעים האפשרות לטעון להפרת חובה חקוקה בהתאם לסעיף 63 לפקודת
4 הנזיקין [נוסח חדש], אלא שהתובעים שטענו לאותם נזקים חוקתיים לא מוכחים,
5 לא עמדו על כך. בהקשר יוער כי גם לו היו התובעים טוענים להפרת חובה חקוקה
6 ולפיצויים מכוחה, ספק רב באם תביעתם הייתה מתקבלת בעניין זה, וזאת מן
7 הטעם שטענה בדבר זכות לפיצוי מכוח הפרת החובה המנהלית לפעול במהירות
8 הראויה, נדחתה זה מכבר על ידי בית המשפט העליון (ע"א 1661/09 שינברגר נ'
9 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת, 27.10.2011).

10

11 42. באשר לאפשרות התשלוח של הנתבעת במקרה זה כעולה הרלוונטית היחידה
12 שהוזכרה בתביעה, ללא קשר להעדר הוכחת הנזק, כפי שאראה בהמשך, לא מצאתי כי
13 הנתבעת התרשלה כלפי הנתבעים במעשה או במחדל שכן אין בידי לקבל את הפרשנות
14 אותה הציעו התובעים ביחס להענקת אישורי המיסים באופן מידי על דרך של תשלום 20
15 האחוזים מתמורת המכר הכמעט אפסית בעניינם.

16

17 43. בכך ומעבר לצורך ולמען לא ימצא הדף ריק, אני בא לדון ביסוד הרשלנות הנטען כלפי
18 הנתבעת בהפעילה את סעיף 16 לחוק כלפי התובעים. כאמור, עמדת התובעים היא שהיה
19 על הנתבעת להנפיק לתובעים אישורי מיסים באופן מידי (בכפוף להפקדת ערובה בסך
20 20 אגורות), זאת מכוחן של הוראות סעיף 16(א)(2) סיפא לחוק.

21

22 44. לדידי, הפרשנות שהתובעים נתנו לעמדתם זו, הינה מרחיקת לכת ומנפצת כל היגיון ביחס
23 לרציונל התחקיתית העומד מאחורי תכלית סעיף 16(א)(2) לחוק שהינה בסופו של יום,
24 כפי עמדת הנתבעת, להבטיח כי מבצעי עסקאות במקרקעין ישלמו את המס המתחייב
25 לפי דין וזאת באמצעות מנגנון מהיר של התניית קבלת אישורי מיסים כנגד תשלום המס
26 על דרך של הפקת ערובה הולמת או באמצעות מנגנון ארוך יותר של בדיקה למקרה של
27 תשלום השומה או טענה לפטור דוגמת זו הנדונה.

28

29





בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

45. על תכלית זו ויסודותיה ניתן ללמוד ראשית לכל מלשון סעיף 16 (א)(2) לחוק שזו לשונו:

1
2
3
4 "מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם
5 כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס אן שעולם המס המגיע על
6 פי השומה שונעשתה לפי הוראות סעיף 78 (ב) (1) או (2); לא
7 נעשתה שומה כאמור, תירשם המכירה אם ניתנה ערבות
8 בנקאית או ערובה אחרת להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש
9 שבין 20% מהתמורה לבין המס שעולם לפי השומה העצמית
10 כמשמעותה בסעיף 78 (א) או (ב)(3), להבטחת תשלום המס
11 שיגיע; תוקפה של ערבות או ערובה כאמור יהיה לתקופה
12 שיקבע המנהל, ובלבד שלא תעלה על תשעה חודשים מיום
13 שנמסרה למנהל ההצהרה כאמור בסעיף 73, ולגבי מכירת זכות
14 במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה – ובלבד שהומצא
15 גם אישור מהמנהל כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף לפי סעיף 136
16 לחוק האמור, שהמס המגיע לפי אותו חוק בעל אותה מכירה
17 שולם או שניתנה ערובה לתשלומו במועדו".

46. יוצא אפוא כי סעיף 16 (א)(2) לחוק מתנה את הנפקת אישור המנהל לשם רישום מכירת

19 הזכויות בפנקס המקרקעין, בהתקיים אחד התנאים הבאים:

20
21
22 א. המכירה אושרה כפטורה ממס שבח.

23
24 ב. שולם מס השבח המגיע לפי השומה העצמית של המוכר לאחר שהמנהל
25 בדק אותה ואישר אותה (שומה לפי 78 (ב)(1) לחוק);

26
27 ג. שולם מס השבח המגיע עפ"י שומה שערך המנהל לפי מיטב השפיטה
28 (שומה לפי 78 (ב)(2) לחוק);



בית משפט השלום בבית ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 ד. אם לא נעשתה שומה לפי סעיף 78 (ב) (1) או סעיף 78 (ב)(2) לחוק,
2 ניתנה ערבות בנקאית (או ערובה אחרת להנחת דעת המנהל) בגובה
3 ההפרש בין סכום מס השבח שכבר שולם לפי השומה העצמית
4 (ההצהרה) של המוכר לבין 20% מהתמורה.
5
6 47. בהתאם ללשון הסעיף, אם כך, רישום הזכויות בפנקס המקרקעין שהינו בסופו של יום
7 ההליך הסופי אליו מכוונת מטרת תשלום המס, בהתאם למסלול הפטור, יבוצע ככל
8 ובמידה שיובטחו כספי המס בפועל. כך ובהתאם נכון הדבר במידה ומנהל מס השבח
9 אישר את בקשת הפטור שהוגשה לו וזאת מתוקף בדיקה מקדימה שהוא ערך אודות
10 הזכות המוקנית לפטור כאמור וזאת מכוח סעיף 78(ב) בענייננו, שאם לא כן, תמצא
11 תכלית הסעיף עקרה מתוכן וכל מוכר זכות במקרקעין באשר הוא, עשוי להימצא מופטר
12 ממס על דרך של הצהרה לזכות לפטור מבלי שפטור זה ייבדק כנדרש.
13
14 48. וכך נכון הדבר כאשר המוכר נכנס לגדרו של סעיף 78(ב) (2) לחוק העוסק בשומה לפי
15 מיטב השפיטה, שאף היא, כקודמתה, מקנה למנהל שהות של שמונה חודשים לשקול את
16 הענקת הפטור שהתבקש, בהתאם לסעיף 78 (ב) לחוק.
17
18 49. על כן ולא בכדי כאשר אין המוכר בא בגדרם של שלושת התנאים החלופיים הראשונים,
19 הינו נכנס לגדרו של התנאי הרביעי, שגם הוא, כקודמיו, נועד לבטח את תשלום המס
20 במידה מסוימת בשל הצורך להבטיח ולשמור את גבייתו בפועל.
21
22 50. כל פרשנות אחרת, חוטאת ללשון החוק ומטרת החקיקה שיועדה להבטיח את תשלום
23 המס המגיע לנתבעת. על משמעות הצורך הנובע מתכלית סעיף 16 (א)(2) לחוק להבטיח
24 את תשלום המס, עמד בית המשפט העליון בעניין עיריית חיפה :
25
26 "בהוראה זו לא הסתפק המחוקק בקביעה, כי תנאי לרישום
27 עסקת מכירת זכות במקרקעין הוא קבלת אישור על פירעון
28 חובות המס. נכלל בה בנוסף תנאי מהותי לתוקף העסקה,
29 הקובע שהעסקה תהא משוללת תוקף ללא תשלום המס



בית משפט השלום בבתי ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

- 1 המתחייב ממנה". (ע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק
2 סלומון בע"מ, פסקה 53 (15.4.15)).
3
4 51. על כן ובהכרח, משעניינם של התובעים בא בגדר אותו פטור, עומד עניינם זה בהתאם
5 לנתיב הפטור המצוי בשלושת התנאים החלופיים הראשונים של הסעיף ובעטיים קמה
6 למנהל החובה לבדוק את הפטור המבוקש ולקבל החלטה לגביו, וזאת במשך שמונה
7 חודשים.
8
9 52. לפיכך, טענת התובעים ולפיה המינוח בסעיף 16 לחוק לפיו "כל עוד לא נעשתה שומה
10 כאמור" מתייחס לשומה עצמית, ועל כן הינם זכאים להציע ערובה בשיעור 20 אחוזים
11 מהתמורה שבמקרה זה הינה בשיעור אפסי, הינה פרשנות לא נכונה וחוטאת לגדר
12 הפרשנות שיש ליתן לסעיף על פי תכליתו וזאת כיוון שמן ההיבט הלשוני, המינוח
13 "כאמור" (אותו פירשה הנתבעת בצדק בצורה לשונית בסיכומיה), בהכרח מתייחס
14 לנכתב לפניו ואשר נכתב במקרה זה, היו הן הוראות סעיף 78 (ב) (1) או (2) לחוק,
15 העוסקות באישור השומה בידי המנהל בין שזו שומה עצמית ובין שזו שומה לפי מיטב
16 השפיטה כאשר המשותף להן הינו בחינת השומה על מרכיביה של העיסקה בידי המנהל,
17 בחינה הנובעת מהצורך כאמור להבטיח את תשלום וגובה המס ואת המכירה והעומד
18 מאחוריה. תכלית זו לא ניתן היה לקבל לו הייתה פרשנות התובעים בדבר שומה עצמית
19 על פי מנגנון הדיווח האפסי הייתה מתקבלת.
20
21 53. על יסוד כך, עניינם של התובעים בא בגדרו של נתיב הפטור המשווה אך ורק לשלוש
22 החלופות האמורות מעלה ואין הוא בא בגדרה של החלופה הרביעית כעניין עצמאי
23 לבחירה לפי הפרשנות אותה ייחסו התובעים לעניינם. בהקשר ראוי להדגיש כי בכל מקרה
24 אין נפקות לפרשנות התובעים הגורסת כי ערבות עשויה להיות גם בסכום אפס וזאת
25 מהטעם שפרשנות שכזו עשויה להביא את מנגנון הפיקוח והגבייה של סעיף 16 לחוק
26 למצב אבסורדי (כפי שהנתבעת הטעימה בסיכומיה) אשר בסופו של יום, עשוי להוביל
27 אף הוא, כפי עמדת התובעים במקור, למנגנון עוקף בדיקה ופיקוח של המנהל אודות
28 מכירת הזכויות והמס שיש לשלם בגינן.



בית משפט השלום בבתי ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1
2 54. אחרי שאמרנו דברים שאמרנו, תוצאת הדברים הינה שיש לדחות תביעה זו. עם זאת
3 לבסוף, ולא אחרון בחשיבותו, מצאתי לציין כי אף לו הייתי מתרשם כי נפל פגם בפרשנות
4 הנתבעת את סעיף 16 לחוק, ספק באם הייתי קובע במקרה זה כי הייתה עומדת לתובעים
5 הזכות לפיצויים כלפיה שכן וכבר נקבע כי :

6
7

8 "לא כל פגם מינהלי מהווה אינדיקציה להתרשלות
9 נזיקית. כפי שלצורך פסילת אקט מינהלי אנו דורשים
10 אי סבירות קיצונית או חמורה, כך ב"תרגום" למינוח
11 נזיקי, אני סבור כי רק התרשלות חמורה או חסרת תום
12 לב של הרשות, שבאה לידי ביטוי בהפרה עוצמתית של
13 נורמה מינהלית, תצדיק הטלת אחריות נזיקית." (עניין
14 יהודה גליק, פסקה 32).

15

16 55. בנסיבות, אני מתקשה לקבוע כי בצל המחלוקת הפרשנית שהתגלתה כאן, נכון היה לסבור
17 כי הנתבעת התרשלה בצורה חמורה או חסרת חסר תום לב כלפי התובעים באופן שהיה
18 מעמיד להם זכות לפיצוי. לדידי, רחוקה הדרך גם באפיק זה.

19

20 56. סוף דבר, התביעה נדחית בזאת. התובעים, ביחד ולחוד, יישאו בהוצאות דחיית התביעה
21 על סך 12,000 ₪ לתשלום על ידם לידי הנתבעת בתוך 30 ימים מהיום, וזאת בשים לב
22 להיקף העבודה לה נצרכה הנתבעת בתביעה זו, לרבות במסגרת דיון קדם המשפט היחסית
23 ארוך שהתקיים במעמד הצדדים.

24

25

26

27

28

29





בית משפט השלום בבת ים

תא"מ 20-07-23638 י ד ו בעמ ואח' נ' ישראל

תיק חיצוני:

1

2

3

4

5

ניתן היום, ל' אב תשפ"א, 08 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.

עדי סומך, שופט

6

7

