



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 45460-10-18 נחלי הורד בע"מ נ' רשות המיסים בישראל

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט שמואל בורנשטיין

מבקשת נחלי הורד בע"מ  
באמצעות ב"כ עו"ד אילן רובינשטיין

נגד

משיבה רשות המיסים בישראל  
באמצעות עוה"ד מאיר פורת וערן פיירשטיין

### פסק דין

#### פתח דבר

1

2 1. לפניי בקשה להסתלקות מבקשה לאישור תובענה כייצוגית לפי סעיף 16 לחוק  
3 תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות").

4 2. עניינה של הבקשה לאישור הוא בטענת המבקשת כי המשיבה גובה שלא כדין מס  
5 רכישה בהתאם לסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963  
6 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") וזאת בגין תשלומים ששולמו במסגרת עסקאות  
7 רכישת קרקע מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") עבור "עבודות פיתוח נוספות",  
8 דהיינו עבור הקמת מבני ציבור ושדרוג תשתיות בשכונות ותיקות (להלן: "עבודות  
9 הפיתוח הנוספות").

10 3. לטענת המבקשת, מאחר שמדובר בתשלומים שאינם מיועדים לפיתוח הקרקע  
11 הנרכשת, והם נדרשים על ידי רמ"י בנוסף למחיר עבור הקרקע, ובנוסף למחיר עבור  
12 עבודות הפיתוח המתייחסות לקרקע ובנפרד מהם – אין הם נכללים ב"שווי  
13 המכירה" ואין לשלם בגינם מס רכישה על פי חוק מיסוי מקרקעין.

14



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 45460-10-18 נחלי הורד בע"מ נ' רשות המיסים בישראל

תיק חיצוני:

4. המשיבה, מנגד, טענה כי יש לשלם מס רכישה אף בגין תשלומים אלה וזאת לאור  
1 עקרון "צירוף כל התמורות" (ראו: ע"א 3534/07 פרידמן חכשורי חברה להנדסה  
2 ולבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב (26.1.2010); ע"א 4140/15  
3 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ (7.7.2016)), וכי  
4 חסד נעשה עם המבקשת בכך שחויבה אך ורק בגין אותו חלק בעבודות שבוצע בפועל  
5 עד למועד העסקה תוך החלת הלכת שרביט (וע"א 2960/95 מנהל מס שבח מקרקעין  
6 נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ (2.11.1998) (להלן: "הלכת שרביט").  
7
5. במהלך דיוני קדם המשפט שהתקיימו ביום 18.2.2019 וביום 17.7.2019 הסתבר כי  
8 יש צורך בבירורן של מספר סוגיות, ובין היתר שתי סוגיות אלה: האחת נוגעת לטענת  
9 המבקשת כי במסגרת ערעור מס אחר נחתם הסכם פשרה לפיו לא יוטל מס רכישה  
10 בגין תשלומים עבור עבודות הפיתוח הנוספות. השנייה נוגעת לשאלה מהי  
11 הפרקטיקה הנוהגת ברשות המסים באשר להטלת מס רכישה על התשלומים הנ"ל;  
12 האם על מלוא התשלומים, או על התשלומים בגין עבודות שבוצעו בפועל תוך החלת  
13 **הלכת שרביט**.  
14
- בסופו של יום הסתבר כי הפשרה בתיק האחר הייתה פשרה חלקית שהתבססה על  
15 אחוזי הפיתוח (הודעת הצדדים מיום 20.3.2019), ואילו באשר לסוגיה השנייה  
16 נמסרה הודעה מטעם המשיבה כי הפרקטיקה הנוהגת במשרדיה היא להטיל מס  
17 רכישה בגין עבודות הפיתוח הנוספות בהתאם **להלכת שרביט**, דהיינו רק על  
18 התשלומים בגין עבודות שבוצעו בפועל עד למועד כריתת ההסכם. המשיבה הוסיפה  
19 באותה הודעה כי חרף הפרקטיקה האמורה, הרי שלטעמה יש להטיל מס רכישה על  
20 כל התשלומים וזאת על פי עקרון "צירוף כל התמורות" (הודעת המשיב מיום  
21 10.9.2019).  
22
6. בדיון נוסף מיום 8.1.2020, לאחר שהסוגיות האמורות הובהרו, המלצתי בפני  
23 המבקשת להסתלק מבקשת האישור, וזאת מאחר שסברתי כי על פני הדברים  
24 התשלומים בגין עבודות הפיתוח הנוספות הם חלק מהתמורה שנדרש הרוכש לשלם  
25 עבור הקרקע על פי עקרון "צירוף כל התמורות", ולפיכך הטלת המס לפי האמור  
26 **בהלכת שרביט**, שעניינה הוצאות פיתוח המתייחסות לקרקע, בוודאי שאינה  
27 בבחינת גביית מס שלא כדין, ואולי – ואיני קובע כל מסמרות בעניין זה – אף מדובר  
28 בגביית מס בחסר. מכאן, ונוכח סיכווייה הנמוכים של התובענה להתקבל, לא קיימת  
29



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 45460-10-18 נחלי הורד בע"מ נ' רשות המיסים בישראל

תיק חיצוני:

1 אפשרות סבירה לכך שתובענה זו תוכרע לטובת הקבוצה (ראו למשל: (תצ (מרכז)  
2 7331-01-19 אסף תובל נ' עיריית רעננה (3.4.2020). יתר על כן, ספק אם למבקשת  
3 עילת תביעה אישית וזאת בהתחשב בכך כי מס הרכישה שולם על ידה על פי שומתה  
4 העצמית.

### בקשת ההסתלקות וטענות הצדדים

5  
6 7. ביום 5.2.2020 הגישה המבקשת "בקשה למשיכת ההליך (הסתלקות)". בבקשתה  
7 ציינה המבקשת כי בקשה זו מוגשת לאור הדברים שנאמרו במהלך הדיון מיום  
8 8.1.2020 וכי אין בהסתלקותה לגרוע מהטענות לגופן אם וככל שיתבררו בהליך אחר  
9 כלשהו. המבקשת ביקשה למחוק את ההליך ללא צו להוצאות.

10 8. ביום 18.2.2020 הגישה המשיבה תגובה לבקשת המבקשת. בתגובתה הבהירה  
11 המשיבה כי היא מתנגדת לנוסח הבקשה כפי שהוגשה, שכן לדעתה אם וככל תוגש  
12 בקשת אישור נוספת באותה עילה, ראוי יהיה לסלקה על הסף (המבקשת הסתמכה  
13 על ת.א. 1043/00 (מחוזי תל אביב) רוזנפלד נ' הארגון למימוש האמנה על בטחון  
14 סוציאלי (24.10.2002) וכן על רע"א 3698/11 שלמה תחבורה נ' גלייזר (6.9.2017)).  
15 לפיכך הודיעה המשיבה כי היא שומרת על זכותה לבקש לסלק על הסף בקשת אישור  
16 חדשה שתוגש, אם תוגש.

17 המשיבה אף עמדה על זכותה לפסיקת הוצאות לטובתה וזאת בהתחשב בכך  
18 שמדובר בבקשה שאינה מוצדקת, בהתחשב במשאבים שהושקעו על ידה בכתיבת  
19 התגובות ובהשתתפות בדיוני קדם המשפט, ולאור הצורך להעביר מסר לציבור כי  
20 אין מקום להגשת תובענות ייצוגיות שסיכוייהן נמוכים.

21 9. ביום 2.3.2020 הגישה המבקשת תשובתה לתגובת המשיבה. לטענתה, גישת  
22 המשיבה לפיה יש להחיל בעניין זה את עקרון "צירוף כל התמורות" הועלתה  
23 לראשונה רק בתשובתה בהליך דנן, תוך כדי "איום" שתטיל את המס על מלוא  
24 התשלומים עבור עבודות הפיתוח הנוספות, למרות שבפועל אינה נוהגת כך, וכי על  
25 מנת להקטין את הסיכון לחברי הקבוצה מצאה לנכון להעדיף הליך פרטני של הגשת  
26 ערר, כאשר הסתלקות מבקשה אינה יוצרת "מעשה בית דין". עוד טענה כי הבקשה  
27 הוגשה בתום לב לאחר שבוצעה פניה מוקדמת שנותרה ללא מענה, כי ההליך הוא



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 18-10-45460 נחלי הורד בע"מ נ' רשות המיסים בישראל

תיק חיצוני:

1 בתחילתו וכי המשיבה לא הייתה ערוכה לתת מענה לסוגיות שהועלו במהלך דיוני  
2 קדם המשפט, ולפיכך אף אין מקום לפסוק הוצאות לטובת המשיבה.

3 דיון והכרעה

4 ההסתלקות

5 10. הסתלקות מבקשה לאישור תובענה ייצוגית או מתובענה ייצוגית נעשית על פי  
6 הוראות סעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, הקובע לאמור:

7 "(א) מבקש, תובע מייצג או בא כוח מייצג, לא יסתלק מבקשה  
8 לאישור או מתובענה ייצוגית, אלא באישור בית המשפט, וכן לא  
9 יקבל, במישרין או בעקיפין, טובת הנאה מהנתבע או מאדם אחר  
10 בקשר להסתלקותו כאמור, אלא באישור בית המשפט; בהחלטתו אם  
11 לאשר טובת הנאה כאמור, ישקול בית המשפט את אלה:

12 (1) אם הבקשה לאישור ההסתלקות הוגשה לפני שאושרה התובענה  
13 הייצוגית – האם התובענה הראתה עילת תביעה לכאורה;

14 (2) התועלת שהביאה הבקשה לאישור או התובענה הייצוגית לחברי  
15 הקבוצה.

16 (ב) מבקש, תובע מייצג או בא כוח מייצג, המבקש להסתלק מבקשה  
17 לאישור או מתובענה ייצוגית, יצרף לבקשת ההסתלקות המוגשת  
18 לבית המשפט, תצהיר ובו יגלה, בגילוי נאות, את כל הפרטים  
19 המהותיים הנוגעים להסתלקות.

20 (ג) .....

21 (ד) (1) אישר בית המשפט את הסתלקותם של כל המבקשים או כל  
22 באי הכוח המייצגים מבקשה לאישור או שבית המשפט מצא שנבצר  
23 מהם להמשיך בתפקידם בבקשה לאישור, רשאי בית המשפט לקבוע  
24 כי ניתן להגיש בקשה למינוי תובע מייצג או בא כוח מייצג במקומם,  
25 לפי הענין, בתוך תקופה שיקבע, וכן רשאי בית המשפט להורות על  
26 פרסום הודעה על כך, והכל אם מצא שהדבר מוצדק בנסיבות הענין  
27 ובהתחשב בשלב שבו מצוי הדיון בבקשה לאישור; בהודעה יצוין  
28 האמור בפסקה (4).

29 "(2)....."

30 11. בכל הקשור עם נימוקי ההסתלקות, הרי שאלו מבוססים על עמדתי כפי שפורטה  
31 לעיל וכפי שהוצגה בדיון בפני הצדדים.

32 12. המבקשת ובא כוחה הגישו תצהיר לפיו לא קיבלו במישרין או בעקיפין תמורה או  
33 טובת הנאה כלשהי במסגרת התובענה או ביחס לבקשת ההסתלקות מהתובענה.





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 45460-10-18 נחלי הורד בע"מ נ' רשות המיסים בישראל

תיק חיצוני:

13. לאור זאת, אני מאשר את הסתלקות המבקשת מהתובענה ומבקשת האישור.

14. בשל הטעם הנעוץ בהסתלקות, לא ראיתי מקום ליתן הוראות לפי סעיף 16(ד)(1) לחוק תובענות ייצוגיות.

15. לא מצאתי כל מקום להתייחס במסגרת זו לשאלה האם ההסתלקות יוצרת "מעשה בית דין" אם לאו, והאם תעמוד למשיבה בהליך אחר, אם וככל שיהיה, טענה לסילוק על הסף. ממילא, שאלה זו תוכרע בהליך האחר, ככל שיוגש וככל שיידרש.

### ההוצאות

16. שקלתי את טענות הצדדים בעניין זה ומצאתי כי אין מקום להטיל הוצאות על המבקשת.

אכן, עמדתי היא כי אין מקום לתובענה נוכח סיכוייה הנמוכים והעדר עילה אישית, ואף יש להביא בחשבון את משך ההליכים והצורך בהכנת תגובות על ידי המשיבה, לרבות בעקבות טענת המבקשת באשר להסדר פשרה בתיק אחר, שהתברר בסופו של יום שאין בו כדי לתמוך בעמדתה.

17. יתר על כן, מסכים אני בהחלט עם המשיבה כי בהתחשב בכך שהתובענה הייצוגית היא כלי רב עוצמה (ובלשון כב' השופט חשין - "נשק בלתי קונבנציונלי"), שטמון בו פוטנציאל לניצול לרעה (ראו למשל: ע"א 2967/95 מגן וקשת בע"מ נ' טמפו תעשיות, פ"ד נא(2) 312; רע"א 6340/07 עיריית תל אביב נ' טיומקין (13.2.2011); בש"א (ת"א) 21177/04 גינדי טל נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ (15.1.2009); דנ"א 5712/01 יוסף ברזני נ' בזק, חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נו(6) 385), וכי הגשת תובענה ייצוגית שסיכוייה נמוכים כנגד רשות ציבורית כרוכה בפגיעה בקופת הציבור וזאת בנוסף להשחתת זמן שיפוטי יקר - אין להקל ראש בפסיקת הוצאות בגין המשאבים שהרשות נדרשה להשקיע על מנת לנהל את הגנתה. לפיכך, ראוי להטיל על מגישי תובענות ייצוגיות מהסוג האמור, הוצאות, ואף הוצאות על הצד הגבוה, ובכך להעביר מסר ברור כי על המגיש תובענה ייצוגית לשקול היטב את סיכויי תביעתו בטרם הגשתה.





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ת"צ 45460-10-18 נחלי הורד בע"מ נ' רשות המיסים בישראל

תיק חיצוני:

18. ואכן, במצב הדברים הרגיל, ובהתחשב בסיכויי התביעה הנמוכים, לא הייתי מהסס להטיל על המבקשת הוצאות משמעותית לטובת המשיבה. עם זאת, בנסיבות העניין איני יכול להתעלם מהעובדה כי השאלה מה הפרקטיקה הנהוגה אצל המשיבה באשר לחיוב במס רכישה בגין עבודות הפיתוח הנוספות לא התבררה אלא במסגרת ההליך ואולי אף בעקבות ההליך. ניכר היה כי אין, או למצער לא הייתה, בידי המשיבה משנה סדורה וברורה בעניין זה. לא למותר לומר כי על אף העיקרון בדבר גביית מס אמת, קיימת חשיבות לא פחותה לעקרון הוודאות ולעקרון היציבות, בבחינת "אמת ויציב, יציב עדיף". אם אמנם בעקבות הבקשה דגן חידדה המשיבה לעצמה, ואפילו במעט, את עמדתה באשר להטלת מס רכישה על עבודות הפיתוח הנוספות, איני סבור כי יש מקום לפסוק הוצאות לטובתה.

### סוף דבר

19. לאחר שעיינתי במכלול טיעוניהם של הצדדים - אני מאשר את ההסתלקות.  
20. בנסיבות העניין כפי שפורטו לעיל לא ראיתי מקום ליתן הוראות לפי סעיף 16(ד)(1) לחוק תובענות ייצוגיות.  
21. אני מאשר את הסתלקות המבקשת מהתובענה ומבקשת האישור, ללא צו להוצאות.  
22. הבקשה לאישור תובענה ייצוגית נמחקה. תביעתה האישית של המבקשת נמחקה אף היא.

ניתנה היום, כ"ה ניסן תש"פ, 19 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

שמואל בורנשטיין, שופט

