

בעניין:

1. **ליאם הנדסה גרופ בע"מ, ח.פ. 516575180**
מרח' שלם 3, רמת גן 5221550
טל': 052-2249230; דוא"ל: guys@liam.org.il
2. **ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ, ח.פ. 516586047**
מרח' שלם 3, רמת גן 5221550
טל': 052-2249230; דוא"ל: guys@liam.org.il
3. **ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ, ח.פ. 516727252**
מרח' שלם 3, רמת גן 5221550
טל': 052-2249230; דוא"ל: guys@liam.org.il
4. **עיוש רפאל בע"מ, ח.פ. 510583313**
מרח' הבנים 4, אשדוד 7744403
טל': 08-8643005; דוא"ל: Ayush@zahav.net.il
5. **קריאו א.ג.א בע"מ, ח.פ. 515189629**
מקיבוץ אלונים 3657700
טל': 052-6569656; דוא"ל: asher@creo-nadlan.com
6. **בובליל נכסים בע"מ, ח.פ. 513691311**
מרח' השקדים 14, קריית אתא 2802514
טל': 052-6947942; דוא"ל: bublil515@gmail.com
7. **א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811**
מדרך השלום 7, תל אביב-יפו 820000
טל': 053-7229465; דוא"ל: rafi@ilouz.com
8. **א.א.י אבו מגורים פרויקט נתיבות בע"מ, ח.פ. 516949872**
מדרך השלום 7, תל אביב-יפו 820000
טל': 053-7229465; דוא"ל: rafi@ilouz.com
9. **אלעד מלונות בע"מ, ח.פ. 520034653**
משד' אבא אבן 19, הרצליה 4672537
דוא"ל: rachel@tshuvagroup.com
10. **טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372**
מרח' שטראוס 3, ירושלים 9422703
דוא"ל: Ran@taaman.co.il
11. **מ.א.י. אביבי ייזום ובנייה בע"מ, ח.פ. 515199404**
מרח' ספיר 7, חיפה 3295402
טל': 054-4455045; דוא"ל: matanavivi786@gmail.com
12. **ב. בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 514989847**
מרח' זרחי ישראל 9, ירושלים 9728068
טל': 052-6789111; דוא"ל: baruch.blau@gmail.com
13. **צ.ב.י. בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 515894301**
מרח' הרב בוקשפן 4, ירושלים 9728438
טל': 052-6789111; דוא"ל: baruch.blau@gmail.com
14. **ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ, ח.פ. 516955614**
מרח' זרחי ישראל 9, ירושלים 9728068
טל': 052-6789111; דוא"ל: baruch.blau@gmail.com
15. **ע.א. חפר נכסים בע"מ, ח.פ. 515680502**
מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
טל': 02-6222444; דוא"ל: yossi@amramltd.co.il
16. **תילתן נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 513084988**
מרח' תובל 40, רמת גן 5252247
טל': 02-6222444; דוא"ל: yossi@amramltd.co.il
17. **מ.ש.א נכסים בע"מ, ח.פ. 515534022**
מרח' השיטה 3, פארק תעשיות עמק חפר 3877701
טל': 04-8588770; דוא"ל: moriness@m-s-a.co.il
18. **נדב בל הר בע"מ, ח.פ. 516876695**
מרח' יפו 180, ירושלים 9434171
טל': 054-5803513; דוא"ל: motty@nadav-ltd.com

19. אייל מסיקה הנדסה בע"מ, ח.פ. 514280395
מרח' הסוללים 3, נתיבות
טל': 052-8783070 ; דוא"ל: handasa.shh@gmail.com
20. סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515811776
מרח' ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417
טל': 054-8835240 ; דוא"ל: yanki@weissgroup.co.il
21. י.ר וייס השקעות בע"מ, ח.פ. 512193020
מרח' ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417
טל': 054-8835240 ; דוא"ל: yanki@weissgroup.co.il
22. שותפות שירן אסדן, ש.ר. 540329430
מדרך בית לחם 66, ירושלים 9350417
טל': 052-6333441 ; דוא"ל: david@asden.co.il
23. אר. אנ. אר קרדיט בע"מ, ח.פ. 516616190
מרח' דיזנגוף 295, תל אביב-יפו 6311814
טל': 054-8835240 ; דוא"ל: yanki@weissgroup.co.il
24. שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511560948
משד' בן צבי 2, רמת גן 5224707
טל': 054-7796260 ; דוא"ל: eldad@shalom-nathan.co.il
25. עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 513201582
מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
טל': 02-6222444 ; דוא"ל: yossi@amramltd.co.il
26. טאג ניר-יורק ישראל בע"מ, ח.פ. 516267093
מרח' ספיר 7, חיפה 3295402
טל': 04-9949750 ; nir@teg-israel.co.il
27. י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511399388
משד' ירושלים 1, נתיבות 8777222
דוא"ל: Alona@dimri.co.il
28. הרסוף יזמות ובנייה בע"מ, ח.פ. 514018399
משד' נים 2, ראשון לציון 7546302
טל': 052-3870142 ; דוא"ל: roy@harsuf.co.il
29. ניר אוטיק נדל"ן בע"מ, ח.פ. 517063434
מרח' הר הגלבוע 10, רמלה 4438106
דוא"ל: nirsarig@playsmart.co.il
30. וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516555919
מרח' דיזנגוף 295, תל אביב-יפו 6311814
טל': 054-4748009
31. שי חי יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513468413
מרח' שמשון 7, פרדס חנה-כרכור 3713508
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
32. שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514297589
מרח' שמשון 7, פרדס חנה-כרכור 3713508
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
33. מצוק סי אס די בע"מ, ח.פ. 515018174
מרח' הרצל 17, חדרה 3820412
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
34. עמרם את ביטון מתחם ה - 1000 בע"מ, ח.פ. 516632577
מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
35. ק.מ מדף 2 בע"מ, ח.פ. 516300704
מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
36. אקוויטיגו בע"מ, ח.פ. 515864668
מרח' יגאל ידין 49, מודיעין-מכבים-רעות
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
37. אינג'נירקה 21 בע"מ, ח.פ. 516360252
מקיבוץ מעייץ צבי 3080500
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
38. מור לוגיסטיקה בע"מ, ח.פ. 513175141

מרח' אחד העם 34, חדרה 3820387
טל': 050-5657427; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
39. מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, ח.פ. 514128438
מרח' עלומי 17, תל אביב-יפו 6969065
טל': 050-5657427; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
40. שי-כרכור יזמות בע"מ, ח.פ. 514327055
מרח' שמשון 7, פרדס חנה-כרכור 3713508
טל': 050-5657427; דוא"ל: gal@shayhai.co.il

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ (מ.ר. 26653) ואביעד שאולזון (מ.ר. 65926)
קוסטליץ ושות', עורכי דין
מרחוב הירקון 5, מגדלי LYFE (מגדל B, קומה 41) בני ברק 5120125
טל': 03-7671500; פקס': 03-7671501
כתובת דוא"ל: office@kstlaw.co.il

העותרות

- נ ג ד -

מדינת ישראל - רשות המסים - אגף המכס והמע"מ
מרח' בנק ישראל 5, ירושלים
ע"י ב"כ מפרקליטות המדינה
שד' וולפסון 2, קריית הממשלה, ירושלים
טל' 073-3925590; פקס' 02-6467011
דוא"ל HCJ-dep@justice.gov.il

המשיבה

עתירה למתן צו על תנאי

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להוציא מלפניו צו על-תנאי המורה למשיבה (להלן גם: **מנהל מע"מ**) לבוא וליתן טעם:

א. מדוע לא תכיר בשוברי קבלה שהנפיקה רשות מקרקעי ישראל לעותרות בגין תשלום "הוצאות פיתוח", כ-"מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: **החוק** או **חוק מע"מ**), לצורך ניכוי מס תשומות בידי העותרות, וזאת לנוכח העובדה שמדובר בשוברי קבלה בגין עסקאות החייבות במע"מ – בין אם כחלק בלתי נפרד ממחיר המקרקעין שרכשו העותרות ובין אם כתמורה בגין שירותי פיתוח ותשתית הניתנים לעותרות לצרכי עסקיהן;

ב. לחלופין, ולכל הפחות – מדוע לא תכיר המשיבה בשוברי הקבלה כ"מסמך אחר" ביחס לרכיבים הבאים של הוצאות הפיתוח שבגינם המשיבה עצמה גובה מס רכישה ו/או מורה כיום לרשות מקרקעי ישראל להנפיק חשבוניות מס: (1) עבודות פיתוח שבוצעו בפועל עד למועד הזכייה במכרז; (2) הוצאות פיתוח המשולמות "חלף אגרות והיטלים" בגין מערכות מים וביוב, ברשויות מקומיות שבהן פועל תאגיד מים וביוב המסווג כ"עוסק"; (3) "הוצאות הפיתוח הנוספות" (מוסדות ציבור, "ישן מול חדש" ושדרוג תשתיות בשכונות ותיקות).

ההדגשות בכל מקום בעתירה זו הן שלנו – הח"מ, אלא אם כן נכתב במפורש אחרת.

הצדדים

1. העותרות הן חברות בע"מ ושותפות רשומה, העוסקות בתחום הייזום והקבלנות, אשר השתתפו במכרזים שונים שפורסמו על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן גם: **רמ"י**), וזכו בהם. כל העותרות רשומות כ"עוסק מורשה" לצורכי מע"מ, ועוסקות במכירת דירות ונכסים - עסקאות החייבות במס ערך מוסף.
2. המשיבה, מדינת ישראל - רשות המסים - אגף המכס והמע"מ, היא הרשות האמונה על ענייני המכס והמע"מ בישראל. בכלל זה אמונה המשיבה על אישור "מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק.

פתח דבר

3. עניינה של עתירה זו בשאלה משפטית טהורה, בעלת השלכות רוחב על ענף הבנייה כולו: האם רשאית המשיבה, באמצעות תנאי שהוכנס בהנחייתה למכרזי רמ"י, לשלול מעוסקים את זכותם הסטטוטורית לנכות את מס התשומות הגלום בתשלום "הוצאות הפיתוח"; תשלום שהוא ברובו הגדול, **לשיטת המדינה עצמה**, חלק בלתי נפרד מהתמורה בעסקת המקרקעין.
4. העותרות יטענו כי התשובה לשאלה זו **שלילית**, וזאת מארבעה טעמים עיקריים חלופיים, שדי בכל אחד מהם כשלעצמו כדי להביא לקבלת העתירה:

א. **ראשית**, המדינה נוקטת **עמדות סותרות**: לצורכי מס רכישה רואה המדינה בהוצאות הפיתוח חלק מ"שווי המכירה" של המקרקעין וגובה בגין מס רכישה, ואילו לצורכי מע"מ המשיבה מתייחסת אליהן כך שאינן חלק מהעסקה כלל כביכול. **ברי כי המדינה אינה זיקית המשנה עורה לפי נוחיותה, והיא אינה יכולה לאחוז בעמדות סותרות**;

ב. **שנית**, המשיבה עצמה שינתה את מדיניותה, ובמכרזים המתפרסמים כיום מונפקות חשבוניות מס בגין חלק ניכר מרכיבי הוצאות הפיתוח - **בלא שהדין השתנה כהוא זה**. יש בכך משום **הודאת בעל דין** כי כך היה הדין גם במכרזים הקודמים, ואין כל הצדקה לשלול את אותה הזכות ממנו ששילם תשלומים זהים במהותם זמן קצר קודם לשינוי המדיניות;

ג. **שלישית**, הטעם הפורמלי הנלווה לסירוב המשיבה – הוראה במסמכי המכרז – הוא **שיקול זר**. חבות במס והזכות לניכוי מס תשומות נקבעות "בחוק או על פיו" (סעיף 1(א) לחוק-יסוד: משק המדינה), ולא בתנאי חוזי שהכתיבה המשיבה שלא כדין;

ד. **רביעית**, שלילת הניכוי מביאה **לכפל מס** ולפגיעה בעקרון הנייטרליות שבבסיס שיטת המע"מ: המע"מ הגלום בעבודות הפיתוח הופך לעלות סופית בידי העותרות, ונגבה פעם נוספת במכירת הדירות, שמחירן כולל גם את עלות הפיתוח.

5. כמפורט להלן, ביהמ"ש המחוזי, אליו פנו העותרות תחילה בתביעה אזרחית, קבע - **לבקשת המשיבה עצמה** - כי הסמכות לדון בטענות נתונה לבית משפט נכבד זה בשבתו כ**בג"ץ**. העותרות פונות אפוא בהתאם לפסק הדין של ביהמ"ש המחוזי לבית המשפט הנכבד כערכאה השיוויונית המוסמכת לבקר את החלטת המשיבה; בלעדיו, לא תהיה בנמצא ערכאה שיפוטית כלשהי שתבחן את ההחלטה - תוצאה שביהמ"ש המחוזי, בהסתמך על הלכת בית משפט נכבד זה, קבע כי אינה מתקבלת על הדעת (יצוין, כי במקביל לעתירה זו, מגישות העותרות ערעור על החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין הסמכות העניינית לדון בתביעה, **על מנת שהעותרות לא תמצאנה עצמן קרחות מכאן ומכאן**, מבלי שיש ערכאה שיפוטית המעבירה תחת שבט הביקורת את החלטת המשיבה שלא לאשר "מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק).

6. נפרט בתמצית את לוז העתירה.
7. העותרות הן חברות יזמיות אשר זכו במכרזי מקרקעין שונים של רמ"י.
8. כתנאי יסודי לרכישת הקרקעות, נדרשו העותרות לשלם לרמ"י, או למי מטעמה, סכומים ניכרים בגין "הוצאות פיתוח" - בהיקף מצטבר של מאות מיליוני ש"ח, שהמע"מ הגלום בהם מגיע לעשרות מיליוני ש"ח. סכומים אלו משתנים ממכרז למכרז, לפי תכנית הפיתוח והעלויות הצפויות במקרקעין, וכן בהתאם להתחשבות בין רמ"י לבין הרשות המקומית.
9. חרף העובדה שמבחינה כלכלית ומהותית מדובר בעסקה **החייבת במע"מ** – בין אם כחלק בלתי נפרד ממחיר המקרקעין ובין אם כתמורה עבור שירותי פיתוח ותשתית הניתנים לעותרות לצרכי עסקיהן – נהגה רמ"י, **בהנחיית המשיבה**, בניגוד לדין: בגין רכיב הקרקע **הפיקה חשבונית מס כדין**, ואילו בגין רכיב הוצאות הפיתוח **הפיקה קבלה בלבד**.
10. **מדיניות זו שוללת מהעותרות, שלא כדין, את הזכות לנכות את מס התשומות הגלום בתשלומים אלו, זכות המוקנית להן מכוח חוק מס ערך מוסף**, כמפורט להלן. הכרה זו מתחייבת הן מכוח עקרון מס האמת והן לשם מניעת העיוות המיסויי, כמפורט להלן.
11. כמפורט בהמשך הדברים, העותרות אינן כבולות להסכמי הפרשה שנכרתו בתובענות הייצוגיות שהוגשו בעניין, לאור הודעות פרישה שהגישו כדין.
12. חלק מהעותרות פנו למשיבה בבקשה עקרונית להפעיל את סמכותה לפי סעיף 38 לחוק מע"מ, ולהכיר בקבלות שהנפיקה רמ"י כ"מסמך אחר" המאפשר ניכוי מס תשומות – אך המשיבה לא השיבה לבקשה **לגופה**, ותחת זאת הציעה לעותרות החזר חלקי בלבד, בהתאם להסדרי הפרשה בעניין **גדאפ** ובעניין **הגבעה** (כמפורט להלן). לנוכח זאת, הגישו העותרות תביעה אזרחית בפני בית המשפט המחוזי מרכז (ת"א (מרכז) 20794-01-26, 25438-01-26). ביום 3.9.2026 סולקו התביעות על הסף, לבקשת המשיבה, ונקבע בפסק הדין כי **הסמכות העניינית לדון בטענות נתונה לבית המשפט הנכבד בשבתו כבג"ץ**. מכאן אפוא עתירה זו. יצוין, כי בד בבד עם עתירה זו מוגש ערעור לבית המשפט הנכבד על ההחלטה לסלק את התביעה על הסף, שכן לעמדת העותרות לבית המשפט המחוזי הסמכות העניינית לדון בתביעה. העתירה מוגשת אפוא גם מטעמי זהירות, בהתאם לפסק הדין בית המשפט המחוזי, כדי שזכותן של העותרות לביקורת שיפוטית ע"י ערכאה משפטית כלשהי לא תסוכל.
13. כך, כפי שקבע בית המשפט המחוזי (בפסקה 12 לפסק דינו), בהסתמכו על פסק דינו של בית המשפט הנכבד ב-ע"א 3901/11 **מחקשווילי נ' רשות המיסים בישראל**, פסקה 12 (נבו, 7.8.12), **"זכויותיהם של נישומים מחייבות אפוא להבטיח כי טענותיהם יוכלו להתברר בפני בית משפט. מצב בו יוכל מנהל מע"מ לקבל החלטה שלא להכיר ב-'מסמך אחר', ולא תהיה בנמצא ערכאה שיפוטית בפניה יוכלו עוסקים לשטוח את טענותיהם בפני בית משפט ביחס להחלטה זו – אינו מתקבל על הדעת"**.
- פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי מיום 3.9.2026 מצ"ב כנספח 1.
14. בהתאם לכך מוגשת אפוא עתירה זו, על מנת שהעותרות לא תמצאנה עצמן קרחות מכאן ומכאן, מבלי שערכאה שיפוטית תבקר את החלטת מנהל מע"מ.

התשתית העובדתית

15. העותרות השתתפו – וזכו – במכרזים שונים של רמ"י לרכישת או חכירת קרקעות. רמ"י רשומה כעוסק מורשה, ומנהלת את רוב הקרקעות במדינת ישראל.
16. טבלה מרכזת המפרטת את המכרזים בה זכו כל אחת מהעותרות (להלן: **המכרזים**), ואת סך הוצאות הפיתוח כהגדרתן להלן ששילמה כל אחת מהעותרות לרמ"י בפילוח לפי סוגי הוצאות הפיתוח (עבודות שבוצעו בפועל עד למועד הזכייה; עבודות עתידיות; רכיב מים וביוב; הוצאות פיתוח נוספות) ולפי מועדי התשלום, מצ"ב כנספח 2.
17. במסגרת אותם מכרזים, וכתנאי יסודי לרכישת הקרקעות מושא המכרזים, אשר אי עמידה בו תגרור את ביטול הזכייה במכרז, נדרשו העותרות לשלם לרמ"י, או לכל גורם אחר שרמ"י תורה להן, תשלום עבור הוצאות פיתוח כחלק מהמכרז לרכישת הקרקע (להלן: **הוצאות פיתוח**).
18. יצוין, כי בחלק מהמקרים, בהתאם להוראת רמ"י ולתנאי המכרז, הוצאות הפיתוח נגבות על ידי משרד הבינוי והשיכון או חברה מנהלת מטעמו. מדובר בתשלום עבור עבודות המבוצעות כחלק מתנאי המכרז. עבודות הפיתוח כוללות, בין היתר, פיתוח ושדרוג תשתיות (כבישים, מדרכות וכיוצ"ב), הקמת מוסדות ציבור ועוד (להלן: **עבודות הפיתוח**). היקפן של עבודות הפיתוח, מסוכם בין הרשות המקומית הרלוונטית לבין רמ"י עוד **טרם פרסום המכרזים**, כך שבמועד פרסום המכרז עבודות הפיתוח נסמכות על תכניות פיתוח מוגדרות, עם אומדנים כמותיים וכספיים מדויקים, מה שמעניק לזוכה במכרז רמה גבוהה של ודאות בנוגע להיקף עבודות הפיתוח שתבוצענה.
19. גם במקרים שבהם התשלום מבוצע במישרין למשרד הבינוי והשיכון או לחברה המנהלת, **מקור החובה לשלמו הוא מסמכי המכרז של רמ"י**, ואי-תשלומם במועד מביא לביטול הזכייה ולחילוט הערבות על-ידי רמ"י. החברות המנהלות הן עצמן "עוסקים" לצורכי מע"מ.
20. הסכומים שהעותרות נדרשו לשלם נקבעו כסכום גלובלי במסגרת התחשבות פנימית שבין רמ"י לבין הרשויות המקומיות, ובהתאם לתכנית הפיתוח והעלויות הצפויות במקרקעין, וחולקו בין המגרשים בהתאם למפתח חלוקה שקבעה רמ"י (הנגזר לרוב משטח המגרש ולא מהיקף הבנייה בפועל). משכך, לעותרות לא הייתה כל השפעה על גובה הסכום, והוא אינו תואם בהכרח את הסכום שהיה משולם לו היה מדובר בגביית אגרות והיטלים ישירה על-ידי הרשות המקומית לפי שטחי הבנייה בפועל.
21. יצוין כי התשלום עבור הוצאות הפיתוח הינו תשלום גם עבור עבודות פיתוח שכבר **בוצעו** טרם הזכייה במכרז ורכישת הקרקע על-ידי העותרות, וגם עבור עבודות פיתוח **עתידיות**, אשר עתידות להיות מבוצעות **לאחר** הזכייה במכרז ורכישת הקרקע – והכל, **כחלק מתנאי המכרז לרכישת הקרקע**.
22. עבודות הפיתוח מבוצעות על-ידי עוסקים מורשים שונים – תאגידי מים, חברות כלכליות המצויות בבעלות רשויות מקומיות, חברות קבלניות, קבלני משנה הנשכרים על ידי הגופים המפורטים לעיל, וכיוצ"ב (להלן: **המבצעים**). בגין עבודות הפיתוח נדרשים המבצעים לשלם תשלומי מע"מ, ומופקות על ידם חשבוניות מס בהתאמה. והנה, לפי הנחיית המשיבה, **במסגרת מכרזי רמ"י לא התקבלו בידי הזוכים חשבוניות המס בגין עבודות המבצעים, אלא קבלות בלבד**.
23. במילים אחרות: המע"מ שהוטל על עבודות הפיתוח גלום במלואו בסכום ששילמו העותרות, אך שרשרת המע"מ "נקטעת" דווקא בחוליה האחרונה – אצל העותרות, שהן העוסקות שבעסקן משמשות עבודות הפיתוח.

24. עוד יצוין, כי עבור הוצאות פיתוח הנוגעות לתשתיות שונות, ועל-מנת למנוע מצב של גביה בכפל, מעניקות רשויות מקומיות שונות לזכות במכרזי רמ"י **פטור** מאגרות והיטלים מסוימים, שכן אלו שולמו למעשה באמצעות התשלום עבור הוצאות הפיתוח **כחלק מתנאי המכרז לרכישת המקרקעין**. הסדר זה מכונה "הוצאות פיתוח חלף אגרות והיטלים".
25. לעניין עבודות הפיתוח בתחום המים והביוב החל משנת 2003, בעקבות חקיקת חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, החלו לקום תאגידי מים, המסווגים כ"עוסק" לעניין מע"מ. תאגידים אלה מפיקים חשבוניות מס בגין אגרות והיטלים המשולמים להם, באופן שנישום שהינו עוסק רשאי לנכות מס תשומות בגינם.
26. רמ"י הפיקה לכל אחת מהעותרות **חשבונית מס** בגין התשלום ששולם לה במסגרת המכרז עבור **הקרקע עצמה**. ואולם, רמ"י **סירבה**, לפי הנחיית המשיבה, **להפיק חשבוניות מס עבור התשלום שקיבלה מהעותרות עבור הוצאות הפיתוח**, אלא הפיקה **קבלות בלבד** לידי העותרות עבור תשלום הוצאות הפיתוח על-ידן.
27. מדיניות זו של רמ"י, הוטמעה כתנאי בכל אחד ואחד מהמכרזים נשוא עתירה זו, **בהתאם להנחיית המשיבה בעניין**, לפיה הזכות במכרז אינן רשאיות לנכות מס תשומות בגין תשלום הוצאות הפיתוח.
28. **ודוק**: כמפורט להלן, התשלום עבור הוצאות הפיתוח מהווה **חלק בלתי נפרד מהעסקה כולה** (ביחס לכל מכרז ומכרז) שבין כל אחת מהעותרות, לבין רמ"י, ומשכך עמדת המשיבה לפיה ניתן להפיק חשבונית מס רק עבור חלק מהעסקה בלבד היא **בניגוד לדין**.
29. לא בכדי, בגין רכיב הוצאות הפיתוח אשר בוצעו עד למועד הזכייה, וכן בגין **סוגים מסוימים** של הוצאות פיתוח (מסוג "מוסדות ציבור", "ישן מול חדש", "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות"; להלן יחד: **הוצאות הפיתוח הנוספות**), החלה מדינת ישראל עצמה לגבות בשנים האחרונות **מס רכישה (!)**.
30. הנה כי כן, המדינה עצמה התייחסה לתשלום הוצאות הפיתוח, לצרכי גביית מס רכישה, **כחלק בלתי נפרד מהתשלום עבור הקרקע**; ובכל זאת, **באופן מלאכותי** - עבור התשלום בגין הקרקע עצמה הורתה לרמ"י **להפיק חשבונית מס לעותרות**, ואילו עבור רכיב הוצאות הפיתוח כולן הורתה לרמ"י להפיק לעותרות **קבלה בלבד (!)**.
31. **ברי כי במקרים שבהם נדרש על ידי הרשויות תשלום מס רכישה גם עבור הוצאות הפיתוח, מושתקת המשיבה מלטעון כי אין להכיר באותן ההוצאות לצרכי מע"מ, ולנכות בגינן מס תשומות**.
32. יודגש כי עמדת העותרות בהקשר זה היא, כי גם במצב שבו **לא שולם** מס רכישה על-ידי מי מהעותרות עבור הוצאות הפיתוח כלשהן (כולן או חלקן), עדיין קמה חובה על המשיבה ליתן אישור לפיו הקבלה שמפיקה רמ"י עבור הוצאות הפיתוח מהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות על ידי העותרות (כמפורט להלן), בגין כל הוצאות הפיתוח, שכן מדובר בסופו של יום בנכס או בשירות שניתן לעותרות, החייב במע"מ, כמפורט להלן, וכן בשירות אשר משמש את העותרות במסגרת פעילותן החייבת במע"מ. לעומת זאת, החבות במס רכישה נבחנת בהתאם לעקרון צירוף התמורות הפסיקתי, אשר בוחן האם מדובר בהתחייבות מטעם המוכר אשר צפויה להשביח את הזכות במקרקעין, כשלא כל עבודת פיתוח משביחה בהכרח את הקרקע. **מכל מקום, לעניין החבות במע"מ, כמפורט להלן, מדובר בחלק בלתי נפרד ממחיר העסקה**.

ההליכים הייצוגיים

33. ביום 19.12.2016 הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד רמ"י, משרד הבינוי והשיכון והמשיבה, שעניינה, בין היתר, בפיצוי חברי הקבוצה בגובה מלוא הנזק שנגרם להן בשל מתן קבלה בלבד ללא חשבונית מס בגין רכיב המע"מ הגלום בתשלום הוצאות הפיתוח ששולמו עבור חברי הקבוצה, ולחילופין – הוצאת חשבוניות מס או מתן אישור "מסמך אחר" לחברי הקבוצה, אשר יאפשר קיזוז מס תשומות כאמור – ת"צ (מחוזי י-ם) 38327-12-16 **גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'** (להלן: עניין גדאפ).
34. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש המחוזי בעניין גדאפ הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות. ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו **עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021**. העותרות שילמו את הוצאות הפיתוח מושא ההליך החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם הנ"ל **לא חל עליהן, והן לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.
- הסכם הפשרה בעניין גדאפ והחלטת בית המשפט מיום 14.11.2019 מצ"ב כנספח 3.
35. במסגרת הסכם הפשרה הוסכם כי המשיבה תשיב לחברות הקבוצה בין 5%-22% בלבד מתוך סכום המע"מ ששולם ובגינו לא התקבלה חשבונית מס אלא קבלה בלבד, בשיעורים מדורגים: ברשות מקומית שאין בה תאגיד מים – 5% מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות הפיתוח, בתוספת השבה בגובה המע"מ הגלום בהוצאות הפיתוח שבוצעו בפועל, ובלבד שסך ההשבה לא יעלה על 12%; וברשות מקומית שבה פועל תאגיד מים – 17% מסכום המע"מ הנומינלי, בתוספת השבה נוספת של 5% (ובסך הכול 22%).
36. עצם המבנה המדורג של ההשבה בהסדר גדאפ, המעניק השבה מוגדלת דווקא בגין עבודות שבוצעו בפועל ובגין רשויות שבהן פועל תאגיד מים - מלמד כי המשיבה עצמה הכירה בכך שבגין רכיבים אלה עומדת לעוסקים זכות ממשית לניכוי מס תשומות. כך במיוחד ביחס לרכיב המים והביוב, שבו – כפי שיפורט להלן - התשלום בא במקום אגרות והיטלים שבגינם היה תאגיד המים (שהוא "עוסק") מנפיק חשבונית מס לעותרות.
37. במהלך שנת 2024 הגישו המבקש והמשיבות בעניין גדאפ בקשה "להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל" לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות הפיתוח הנוספות - הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הסכם הפשרה החדש**).
38. בעקבות הסכם הפשרה החדש אשר קבע מועד תחולה חדש, חלק מהעותרות **נמנו** על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל. ביום 28.10.2024 אישר ביהמ"ש המחוזי את הסכם הפשרה החדש. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט המחוזי הנ"ל. לגבי החלק האחר של העותרות (העותרות 26-30 והעותרות 36-40) הסכם הפשרה לא חל שכן ההוצאות שולמו לאחר תום התקופה.
- הבקשה להארכה והחלטת בית המשפט מיום 28.10.24 מצ"ב כנספח 4.
39. העותרות אשר הסכם הפשרה החדש חל עליהן (העותרות 1-25 והעותרות 31-35) **הגישו הודעות פרישה** לביהמ"ש המחוזי בי-ם הדין בעניין גדאפ, ומשכך הסכם הפשרה החדש אינו חל עליהן עוד.

הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי העותרות 1-25 ו-31-35 בעניין **גדאפ** מצ"ב כנספח 5.

40. ביום 7.3.2024 הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית, הפעם בביהמ"ש המחוזי מרכז (ת"צ (מרכז) 63442-02-24 **הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל** ו-ת"צ (מרכז) 18209-03-24 **תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל**; להלן יחד: **עניין הגבעה**), בנוגע להוצאות הפיתוח הנוספות. צוין, כי הוצאות אלו נגבות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל (פרקי משנה 3.3 ו-3.4), וכי הן גם חויבו במס רכישה מכוח ו"ע (ב"ש) 5404-10-17 **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע** (נבו, 21.12.2020). במסגרת עניין **הגבעה**, התבקש ביהמ"ש המחוזי לקבוע כי רמ"י גבתה הוצאות פיתוח נוספות שלא כדין, וכי יש לחייב את רמ"י להפיק חשבוניות מס בגין הוצאות הפיתוח הנ"ל.

41. הצדדים להליך הגישו הסכם פשרה לאישור ביהמ"ש המחוזי, לפיו המשיבה תשיב לכל אחד מחברי הקבוצה 8.5% מסכום הוצאות הפיתוח הנוספות שכנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס (כמחצית מהמע"מ השנוי במחלוקת), בגין הוצאות פיתוח נוספות ששולמו החל מיום 28.2.2022 מכוח מכרזים שפורסמו עד ליום 31.1.2025 (או עד ליום 30.4.2025 במכרזים משותפים לרמ"י ולמשרד הבינוי והשיכון); וביום 5.1.2026 אושר הסכם הפשרה בפסק דין מפורט (להלן: **פסק הדין בעניין הגבעה**).
הסכם הפשרה בעניין **הגבעה** מצ"ב כנספח 6.

החלטת בית המשפט מיום 18.3.25 והתייחסות המשיבה לביהמ"ש לפני אישור הסכם הפשרה מצ"ב כנספח 7.

פסק הדין בעניין **הגבעה** מיום 5.1.2026 מצ"ב כנספח 8.

42. כתנאי לקבלת ההשבה נקבע בהסדר **הגבעה** כי מקבל ההשבה מסכים שהוצאות הפיתוח הנוספות ייכללו ב"שווי המכירה" לצורך מס רכישה, וכי מס הרכישה בגין ישולם על ידו במישרין או ייגבה מתוך סכום ההשבה (סעיף 11 להסדר).

43. **הנה כי כן, המשיבה עצמה קשרה במפורש בין הכללת הוצאות הפיתוח בתמורה לצורכי מס רכישה לבין הזכות להשבת המע"מ הגלום בהן - וזו בדיוק טענת העותרות בעתירה דנא.**

44. העותרות שהסכם הפשרה בעניין **הגבעה** חל עליהן (העותרות 2-8, 10-13, 17-26, 31, 33-35) הגישו **הודעות פרישה** לביהמ"ש המחוזי מרכז הדין בעניין **הגבעה**, ומשכך הסכם הפשרה אינו חל עליהן עוד. ביחס להודעות פרישה אלו קבע בית המשפט המחוזי (כב' השופט א' גורמן) כך:

"אוסף ואומר כי הוגשו מספר הודעות פרישה מהקבוצה, אשר כללו שורה של חברות אשר זכו במכרזים דומים. בניגוד לחלק לא מבוטל ממקרים אחרים הנדונים במסגרת תובענות ייצוגיות, חברי הקבוצה כאן הם כולם חברות או עוסקים – אשר זכו במכרזים בהיקף כלכלי ניכר, והנעזרים בדרך כלל ביועצים משפטיים המלווים את פעילותם. אף הסכומים נשוא המחלוקת, מטבען של עסקאות נדל"ן, הם בסכומים שאינם מבוטלים. אלה הן נסיבות בהן האפשרות שהציב מחוקק חוק תובענות ייצוגיות, לפרוש מהקבוצה, היא אפשרות היוצרת בעצמה איזון ראוי. בדרך זו, מי שאינו חפץ במתווה קניית הסיכויים והסיכונים הגלום בהסדר הפשרה, יכול להודיע על פרישתו מהקבוצה, כך שההסדר לא יחול בעניינו ופסק הדין לא ייצור מעשה בית דין לגביו.

בשים לב לנסיבות אלה, אושרה פרישה מהקבוצה אף לאחר המועד המקורי שנקבע לשם כך" (פסקה 24 לפסק הדין בעניין הגבעה).

הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי העותרות (העותרות 2-8, 10-13, 17-26, 31, 33-35) בעניין הגבעה מצ"ב כנספח 9.

45. הנה כי כן, בית המשפט המחוזי ראה בזכות הפרישה "איזון ראוי" דווקא משום שהיא מאפשרת למי שאינו חפץ בהסדר להביא את טענותיו לבירור לגופן. לא יעלה על הדעת כי מי שפרש מההסדר כדין, במנגנון שקבע המחוקק ושאישר בית המשפט המחוזי, ימצא עצמו - לנוכח עמדת המשיבה - בלא ערכאה משפטית שתדון בטענותיו לגופן. יצוין בהקשר זה, כי לאחר מתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי כמפורט להלן, פנו העותרות 1-2, 4-8, 11-27, 31-35 ו-38-40 בבקשה לשוב ולהיכלל בהסדר הגבעה, על מנת שלא תצאנה קרחות מכאן ומכאן, אך המשיבה סירבה לכך.

46. ויודגש: במסגרת ההליכים הייצוגיים, המשיבה לא הודיעה כי תחדל מהגביה שבשלה נפתחו אותם הליכים, בהתאם לסעיף 9(ב) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, והיא ממשיכה להנחות את רמ"י, לקבוע במכרזים חדשים המפורסמים מעת לעת, כי בגין תשלום עבור הוצאות פיתוח שטרם בוצעו בפועל במועד רכישת המקרקעין, לא תועבר חשבונית מס לזוכה אלא קבלה בלבד (כפי שיפורט בהמשך הדברים). לעומת זאת, בנוגע לתשלום עבור הוצאות פיתוח שכבר בוצעו בפועל במועד רכישת המקרקעין, ובנוגע לתשלום עבור הוצאות פיתוח נוספות מנפיקה רמ"י בהנחיית המשיבה החל מ-1.1.26 חשבוניות מס כדין.

פניית העותרות למשיבה והגשת תביעה אזרחית לביהמ"ש המחוזי

47. חלק מהעותרות פנו לרשויות מס ערך מוסף בבקשות לקבל את אישורן העקרוני לכך שהקבלות שהופקו על-ידי רמ"י בגין תשלום הוצאות הפיתוח על-ידן, יוכרו כ"מסמך אחר" לפי החוק לצורך ניכוי מס תשומות בידי העותרות (להלן: **הבקשה**).

הבקשה ונספחיה מצ"ב כנספח 10.

48. המשיבה לא השיבה לפנייה הנ"ל לגופה, ואולם הציעה לעותרות לקבל החזר חלקי בהתאם להסדרי הפשרה שנקבעו בעניין גדאפ ובעניין הגבעה.

49. בעקבות האמור, בחודש ינואר 2026 הגישו העותרות, אשר כאמור פרשו מהסכמי הפשרה בעניין גדאפ ובעניין הגבעה, כתב תביעה למתן סעד הצהרתי בבית המשפט המחוזי מחוז מרכז (ת"א (מרכז) 20794-20794-01-26, 01-26, 25438).

כתבי התביעה הנ"ל (ללא נספחיהם) מצ"ב כנספח 11.

50. עמדת העותרות הייתה כי לבית המשפט המחוזי **נתונה הסמכות העניינית** לדון בתביעה לפי סעיף 40(1) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, לנוכח היותה תביעה למתן סעד הצהרתי ביחס להחלטה של רשויות מע"מ שעניינה **פרשנות של הוראות חוק מע"מ**, אשר לא ניתן להשיג עליה בדרך של ערעור לפי חוק מע"מ (ראו, בין היתר: דפנה ברק ארז **משפט מנהלי** חלק רביעי 160-163 (2017)).

51. המשיבה הגישה בקשה לסילוק התביעה הנ"ל על הסף, בין היתר, בטענה להיעדר סמכות עניינית, תוך שטענה במפורש כי תקיפת החלטתה שלא להכיר בקבלה כ"מסמך אחר" **"יכולה להיעשות רק באמצעות עתירה לבג"ץ"** (פסקה 6(א) לפסק הדין).

בקשת המשיבה לסילוק התביעה על הסף, תשובת העותרות, תגובת המשיבה לתשובת העותרות, ופרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי מצ"ב כנספח 12.

52. ביום 3.9.2026 **קיבל** ביהמ"ש המחוזי את עמדת המשיבה, והורה על סילוק התביעה על הסף בהיעדר סמכות עניינית, תוך שקבע כי הסמכות בעניין זה נתונה לבית משפט נכבד זה: **"מדובר בתקיפה מנהלית מובהקת, ובהעדר הסמכה לכך – הרי שהסמכות השיורית שמורה לבית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ"** (שם, פסקה 19; וכן בפסקה 20), תוך שהדגיש כי **"קשה לכאורה לקבל מצב בו החלטה מנהלית משמעותית, לא תוכל להיבחן שיפוטית"** (שם, פסקה 21). בית המשפט המחוזי הטעים כי ככל שהמשיבה תשוב על טענותיה בפני בית משפט נכבד זה, לפיהן אין מקום לדון בעתירה וכי לעותרות שמורה האפשרות להגיש תביעת השבה נגד רמ"י, יהיה זה המקום שבו יוכלו העותרות להשיב להן, **ובית המשפט הנכבד בשבתו כבג"ץ הוא שיורה הלכה בעניין (שם).**

53. ויודגש: שעה שעסקינן בתביעה **למתן סעד הצהרתי** ביחס למסמך אחר לפי סעיף 38 לחוק, ולא למתן סעד של פיצוי או השבה, לא ניתן להגישה בדרך של תובענה ייצוגית מנהלית לפי פרט 11 לתוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, שעניינו אך ורק ב"תביעה נגד רשות להשבת סכומים שגבתה שלא כדין, כמס, אגרה או תשלום חובה אחר".

54. בעניין זה נקבע בפסיקה כי **"הדרישה הראשונה היא שמדובר בתביעה נגד רשות; הדרישה השנייה היא שהתביעה היא להשבת סכומים שנגבו שלא כדין, כלומר סכומים שנגבו בפועל, ומשמע שהסעד היחיד המתאפשר מכוח פרט 11 הוא סעד של השבה ולא סעד הצהרתי או סעד של פיצוי"** (בג"ץ 6451/18 חיון נ' בית הדין הארצי לעבודה, פס' 35 (נבו, 19.7.2021)).

55. כמו כן, אין מדובר בהליך שניתן להגיש לבית המשפט לעניינים מינהליים כעתירה מנהלית, שעה שהעניין אינו מנוי באחת מהתוספות לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 (פסקה 11 סיפא לפסק הדין; וכן ראו, למשל, פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ (מרכז) 58862-12-24 **נרקיס רחובות בע"מ נ' מדינת ישראל** (18.3.2025), המצ"ב למען הנוחות כנספח 13).

56. בפסקה 23 לפסק הדין עמד בית המשפט המחוזי על האפשרות שגם לאחר הכרעה עקרונית בשאלת אישורו של "מסמך אחר", יתעוררו סוגיות שומתיות **פרטניות** הנוגעות לזכאות ליכוי. קביעה זו ממחישה כי העתירה אינה "תביעה כספית מוסווית" ואינה מבקשת לעקוף את המסלול השומתי, אלא ביקורת שיפוטית על החלטה עקרונית מקדמית של המשיבה שאין לגביה מסלול השגה וערעור ייעודי בחוק.

57. מכאן, אפוא, עתירה זו.

מיצוי הליכים, היעדר סעד חלופי והיעדר שיהוי

58. המשיבה **מושתקת** מלטעון כי בית משפט נכבד זה בשבתו כבג"ץ אינו הפורום המתאים לבירור טענות העותרות: המשיבה היא זו שטענה בפני בית המשפט המחוזי כי תקיפת החלטתה יכולה להיעשות רק בעתירה לבג"ץ, ובית המשפט המחוזי **קיבל את עמדתה** (פסקאות 6(א) ו-19 לפסק הדין). זהו מקרה מובהק שבו חל אפוא כלל **ההשתק השיפוטי**.

59. המשיבה אמנם הודיעה עוד בבית המשפט המחוזי כי אם תוגש עתירה לבג"ץ, היא תטען כי על העותרות להגיש תביעת השבה נגד רמ"י (שם, פסקאות 6(א) ו-21). אלא שדין טענה זו להידחות, מהטעמים הבאים:

א. אין באפשרות להגיש תביעת השבה נגד רמ"י משום סעד חלופי מתאים ואפקטיבי לתקיפת החלטת מנהל מע"מ. **ברי כי רמ"י לחוד, ומנהל מע"מ לחוד**. עומדת לעותרות הזכות לתקוף את החלטת מנהל מע"מ שלא ליתן "אישור אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק, ומובן כי הגשת תביעת השבה נגד רמ"י אינה מהווה תחליף לזכות זו. הסמכות לאשר "מסמך אחר" נתונה, לפי סעיף 38(א) לחוק, **למנהל בלבד**. תביעה נגד רמ"י אינה יכולה להניב את הסעד המבוקש, ואינה יכולה להוות אפוא "סעד חלופי";

ב. רמ"י פעלה **בהנחיית המשיבה**;

ג. המחלוקת אינה חוזית-כספית מול רמ"י, אלא נוגעת לזכות סטטוטורית לפי חוק מע"מ מול המשיבה, והיא תתעורר מחדש בכל מכרז ומכרז, כל עוד לא תוכרע, כך שאין בכל מקרה די בתביעת השבה ספציפית נגד רמ"י;

ד. בית המשפט המחוזי עצמו ציין כי טענה זו של המשיבה "עלולה לעורר קושי", שכן קשה לקבל מצב שבו החלטה משמעותית של המשיבה לא תוכל להיבחן שיפוטית (פסקה 21).

60. אף אין במועד הגשת עתירה שיהוי כלשהו. העותרות פעלו בשקידה ראויה לאורך כל הדרך: הן פנו למשיבה, ומשלא נענו, הגישו הודעות פרישה כדין מן ההליכים הייצוגיים, הגישו בחודש ינואר 2026 תביעה לבית המשפט המחוזי, ופעלו להגשת עתירה זו סמוך לאחר מתן פסק הדין ביום 3.9.2026. לא נפגע כל אינטרס הסתמכות של המשיבה, שידעה היטב על טענות העותרות, ושינתה בעצמה את מדיניותה לעתיד. בכל מקרה, עוצמת הפגיעה בעקרון שלטון החוק - שעה שנשללת זכות לניכוי מס שלא כדין - מצדיקה את בירור העתירה לגופה (ראו: ע"מ 7142/01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' החברה להגנת הטבע**, פ"ד נו(3) 673 (2002)).

61. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את העתירה שעה שמדובר בפגיעה קשה בשלטון החוק ובאינטרס הציבורי עקב חיוב יתר של מס, ושעה שמדובר בעתירה בעלת השלכת רוחב על חברות קבלניות רבות (ע"מ 2273/03 **אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע**, פס' 87 (נבו, 7.12.2006)).

62. לבסוף, המחלוקת בעתירה זו היא **משפטית**: בית המשפט המחוזי קבע כי העובדות הבסיסיות אינן שנויות במחלוקת של ממש (פסקה 18), וכי להחלטה השלכות רוחב משמעותיות (פסקה 20). זהו אפוא עניין מובהק להכרעה עקרונית של בית משפט נכבד זה, כאשר יישומה הפרטני - בחינת הסכומים והמועדים ביחס לכל עותרת - ייעשה על-ידי המשיבה בהתאם להכרעה העקרונית (וראו פסקה 7(ב) לפסק הדין).

הטיעון המשפטי

63. סעיף 38(א) לחוק קובע כך:

"עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לענין זה המנהל, ובלבד שהצהרת הייבוא או המסמך האחר נושאים את שמו של העוסק כבעל הטובין ושהניכוי ייעשה בתוך ששה חדשים מיום הוצאת החשבונית, ההצהרה או המסמך" [ההדגשות שלנו - הח"מ; וכן בכל מקום אחר בעתירה דנא].

64. "מס תשומות" מוגדר בסעיף 1 לחוק כ"מס הערך המוסף שהוטל על מכירת נכסים לעוסק, על יבוא נכסים בידי עוסק או על מתן שירותים לעוסק, הכול לצרכי עסקו או לשימוש בעסקו".

65. הזכות לניכוי מס תשומות היא לב ליבה של שיטת המע"מ: המס מוטל על הערך המוסף בכל שלב בשרשרת, וניכוי מס התשומות הוא שמבטיח כי המס לא יצטבר ולא יוטל פעמיים על אותו ערך (עקרון הנייטרליות).

66. הדרישה לחשבונית מס או להצהרת ייבוא או למסמך אחר שאישר לעניין זה מנהל מע"מ נועדה לתכלית ראייתית-פיקוחית - להבטיח כי העסקה אמיתית וכי המס דווח.

67. ענייננו הוא המקרה המובהק לכך: הצדדים לעסקה הם גופים ממלכתיים ועוסקים מורשים, התשלומים מתועדים במלואם בקבלות רשמיות הנושאות את שם העותרות, ואין כל חשש לזיוף או להונאה.

68. הוצאות הפיתוח משולמות כחלק מתנאי המכרז באופן שלוב לרכישת המקרקעין ולא ניתן להשלים את רכישת המקרקעין על פי המכרז ללא תשלום הוצאות הפיתוח. לעתים הוצאות הפיתוח הן גם הבסיס להליך התחרותי במכרז בין המציעים.

69. בתי המשפט נתנו פרשנות רחבה למונח "הכול לצורכי עסקו או לשימוש בעסקו", כך שיכללו כל הוצאה שהוצאה לשם קידום העסק של העוסק. כך, כפי שנפסק בין היתר בע"א 460/00 ממנ מסופי מטען וניטול בע"מ נ' מנהל מכס ומע"מ (נבו 06.02.2003), פסקה 5 לפסק דינו של כב' השופט טירקל, והאסמכתאות המובאות שם:

"אפילו לא ניתן לייחס את התשומות לעסקות מסוימות אלא למכלול העסקות שבעסק כגון: תשומות בגין שירותי רואה חשבון, שירותי עורך דין, שירותי הדפסה או שירותי פרסום וכדו' - הרי כאשר ניתנים השירותים לצרכי העסק, והעסקות הנעשות בו חייבות במס, כי אז ניתן לנכות את מס התשומות".

70. בענייננו, כאמור, מדובר בעסקות מסוימות – רכישת קרקעות מפותחות, כאשר חלק מהפיתוח כבר נעשה לפני הזכייה וחלק לאחריה, כאמור. מכל מקום עבודות הפיתוח כולן – הן אלה שבוצעו בפועל עד למועד הרכישה, והן אלה שיבוצעו בעתיד – הינן חלק מהתחייבות רמ"י במכרז לרכישת קרקע מפותחת. כל התשלומים מהווים אפוא תמורה בגין רכישת קרקע מפותחת, ואין באפשרות העותרות לפצל את העסקה, לרכוש קרקע ללא פיתוח ו/או לבצע את יתרת הפיתוח בעצמן, כך שכל רכיבי התשלום הינם בבחינת "כלים שלובים" המרכיבים עסקת רכישה אחת.

71. בנוסף לאמור, כפי שצוין לעיל, היקפן המדויק של עבודות הפיתוח מסוכם בין הרשות המקומית הרלוונטית לבין רמ"י עוד טרם פרסום מסמכי המכרז. במצב דברים זה, הזוכה אינו נדרש כלל לסוגית עבודות הפיתוח, שכן הקרקע נמכרת לו עם התחייבות לפיתוח על ידי הרשות המקומית או החברה הכלכלית, כך שמבחינה כלכלית סכום הוצאות הפיתוח הינו ידוע וקבוע מראש, וגם מסיבה זו יש להסתכל על עלות הקרקע ועלות הוצאות הפיתוח כחלק מעלות העסקה הכוללת המוצעת במסגרת המכרז.

72. **לא זו אף זו:** גם אם לא נסתכל על העסקה כעסקה לרכישת נכס בדמות "קרקע מפותחת", הרי שבהתאם להוראת סעיף 7 לחוק, חלק ממחיר עסקה של נכס הוא לא רק הנכס עצמו, אלא גם "כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה", וכן **"כל הוצאה אחרת"** בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה". ברי, כי התשלום עבור הוצאות הפיתוח – בין אם אלו בוצעו עד למועד הזכייה ובין אם לאו – נכלל בהגדרות אלו **באופן מובהק**.
73. בנוסף, בענייננו לא יכולה להיות מחלוקת כי **הגורם שיצר את החיוב בתשלום הוצאות הפיתוח הינה רמ"י**, אשר קבעה חובה זו כחלק מההתקשרות החוזית, כתנאי בלעדיו אין, במסגרת מסמכי המכרזים השונים (והשוו: ע"א 8669/07 **צ.ד.א. אחזקה ושירותים בע"מ נ' מנהל המכס והמע"מ**, פס' י"ז (נבו, 29.12.2009)).
74. לחלופין, ניתן להשקיף על ענייננו כעל שתי עסקאות נפרדות: מכירת **קרקע**, ומכירת **שירות** שענייננו פיתוח הקרקע הנמכרת. גם לפי השקפה זו, התוצאה היא אותה התוצאה, וזאת בהתאם להוראת סעיף 8 לחוק, הקובע כי **"בעסקה הכוללת נכס ושירות, יהיה מחיר כולם יחד מחיר העסקה"**.
75. בשני המקרים, רוכשת הנכס ומקבלת השירות היא העותרת שזכתה במכרז - ולא הרשות המקומית, שאינה צד לעסקה.
76. כך או כך, **התשלום עבור הוצאות הפיתוח על-ידי העותרות מהווה אפוא, באופן מובהק, תשלום שיש לנכות בגינו מס תשומות, בין אם מדובר בחלק מעסקת מכירת נכס לעוסק, ובין אם מדובר בעסקה הכוללת מתן שירות לעוסק**.
77. יתרה מכך, משגבתה המדינה מס רכישה גם על רכיב המע"מ שבדמי הפיתוח, היא מחויבת להתיר את ניכוי (מס תשומות) כדי למנוע עיוות מס. כאמור לעיל, משעה **שהמדינה עצמה גבתה מהעותרות מס רכישה בגין הוצאות פיתוח**, היא **מושתקת** מלטעון עתה כי אין מדובר ב"מכירת נכסים לעוסק" כהגדרתה בחוק, והיא **מחויבת** להכיר בקבלות שקיבלו העותרות מרמ"י עבור תשלום הוצאות הפיתוח כמסמך אחר.
78. אכן, כפי שנקבע בין היתר ב-בג"ץ 8948/22 **שיינפלד נ' הכנסת** (נבו, 18.1.2023), מצגים שבעל דין מציג בהליך אחד מחילים עליו **השתק שיפוטי** בהליכים אחרים: **"כלל המניעות הרחב אשר מונע מאדם לשחק בתפקידים הפוכים בשני מגרשים משפטיים שונים"**. (שם, פס' 18-20 לחווה"ד של כב' השופט שטיין; וראו גם לעניין החלת ההשתק על טענות נישום בפני רשויות המס: ע"א 732/15 **פקיד שומה נ' בנלי**, פס' 7 (נבו, 21.3.2016); כן ראו: ע"א 8659/12 **רויכמן נ' מדינת ישראל - פקיד שומה חיפה**, פס' 19 לפסק דינו של השופט **זילברטל** (נבו, 10.12.2014)).
79. כלל זה חל ביתר שאת על המדינה, לגביה נקבע כי **"עקרונות מינהל תקין אינם סובלים מצב שבו מדברת הרשות בשתי לשונות. רשות מינהלית אינה זיקית המשנה עורה לפי נוחיותה. חובת ההגינות המוגברת המוטלת על הרשות אינה מתיישבת עם סתירה בלתי מוסברת"**. (בג"ץ 6781/96 **אולמרט נ' היועץ המשפטי לממשלה**, פ"ד נ(4) 793, 809 (1996)).
80. עמדתה של המדינה עצמה, ביחס לגביית מס רכישה בגין הוצאות פיתוח שהוצאו עד למועד הזכייה, מתבססת על הלכת **שרביט** (ע"א 2960/95 **מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניה** (1991), פס' 8 (נבו, 1.11.1998); כן ר' בהקשר זה ע"א 6404/19 **מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ** (נבו, 22.3.2022)), לפיה, ביחס לעבודות פיתוח שכבר בוצעו עד לזכייה, "פיתוח שנעשה בקרקע, משביח אותה ומעלה את ערכה. השכל הישר וההיגיון הכלכלי המסחרי והמשפטי,

מובילים למסקנה, כי אם בוצע חלק מעבודות הפיתוח, מתווספות ההוצאות לביצוע חלק זה למחיר הקרקע, שהרי הרוכש רוכש את הקרקע כשהיא מפותחת באופן חלקי ושווי המכירה האמיתי שלה הוא השווי הכולל את הפיתוח שכבר נעשה בה".

81. לא יהלום אפוא שהמדינה תסתמך על הלכת שרביט לצרכי גביית מס רכישה, ותתעלם מהלכת שרביט לצרכי ניכוי מס תשומות.

82. עוד יצוין, כי החבות במס רכישה נבחנת בהתאם לעקרון צירוף התמורות הפסיקותי, אשר בוחן האם מדובר בהתחייבות מטעם המוכר אשר צפויה להשביח את הזכות במקרקעין ולהעלות את ערכה, כשלא כל עבודת פיתוח משביחה בהכרח את הקרקע (ר' בהקשר זה עניין אמרלד הנ"ל, פס' 35, 39 ו-42).

83. ברי אפוא כי כאשר לשיטת המשיבה עצמה מדובר בחלק מהעסקה במקרקעין, יש לראות בהוצאות הפיתוח גם חלק מהעסקה לעניין מע"מ; אך גם במקרה שבו לפי עמדת המדינה, בכובעה כממונה על מיסוי מקרקעין, עבודת פיתוח מסוימת לא הביאה להשבחת המקרקעין מושא הזכות הנמכרת, עדיין מדובר, בהתאם לקביעות החוק המפורטות לעיל, בחלק בלתי נפרד מהעסקה לעניין מע"מ.

84. אשר להוצאות הפיתוח הנוספות, בגין מחייבת המשיבה את הזכות במכרזי רמ"י בתשלום מס רכישה בגין מלוא הוצאות הפיתוח הנוספות, וזאת ללא אבחנה האם העבודות מושא הוצאות הפיתוח בוצעו בפועל או לא במועד רכישת המקרקעין, הרי שעמדת המשיבה נסמכת על האמור בעניין ו"ע (ב"ש) 5404-10-17 עמ"מ אברהם חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע (נבו, 21.12.2020; להלן: עניין עמ"מ; כן ראו: ת"צ 45460-10-18 נחלי הורד בע"מ נ' רשות המיסים בישראל (נבו, 19.4.2020); ת"צ 47519-02-23 נוף מיגדל בנייה בע"מ נ' מדינת ישראל (נבו, 25.3.2026); ו"ע 38052-08-23 יהלומית פרץ עבודות בנין ופיתוח בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות (8.6.2026)), שם נקבע כי "הוצאות הפיתוח הנוספות אינן משולמות כתמורה בעסקה נפרדת, אלא מהוות חלק מהתמורה המשולמת בעד רכישת הזכות במקרקעין. תשלומים אלו משולמים בעקיפין, לעירייה, ולא למוכרת, ומבחינת מהותם דינם כדין מס החל על המוכר, המשולם על ידי הרוכש. בהתאם לעקרון צירוף כלל התמורות, יש לכלול את הוצאות הפיתוח הנוספות ב'שווי המכירה'" (פס' 74).

85. קביעות אלו יפות לענייננו בכל מקרה ככפפה ליד: גם כאן לא יהלום שהמדינה תסתמך על עניין עמ"מ לצרכי גביית מס רכישה ביחס להוצאות פיתוח נוספות, ותתעלם מעניין עמ"מ לצרכי ניכוי מס תשומות. כך, לפי עניין עמ"מ, הוצאות הפיתוח הנוספות "דינן כדין מס החל על המוכר, המשולם על ידי הרוכש" - ומכאן שהן נכללות במפורש ב"מחיר העסקה" לפי סעיף 17(1) לחוק מע"מ, הכולל גם "כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה".

86. יתירה מזאת: כיום, ובשונה ממכרזים שפורסמו על ידי רמ"י בעבר, מסמכי המכרזים המפורסמים כיום על-ידי רמ"י מאפשרים קבלת חשבוניות מס או מסמך אחר בגין הוצאות הפיתוח הנוספות. מדובר אפוא בהודאת בעל דין בצדקת טענות העותרות, הודאה שרלוונטית גם בגין תשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו בעבר, קודם לשינוי נוסח המכרזים (אשר כללו נוסח המנוגד להוראות הדין, לפיו תתקבל רק קבלה ולא חשבונית מס), וגם בנוגע לכלל הוצאות הפיתוח, שכן אין כל שוני מהותי בין הוצאות הפיתוח הנוספות ליתר הוצאות הפיתוח – כולן מהוות מבחינת הזוכה במכרז חלק אינטגרלי מעלות העסקה הכוללת.

87. לשם ההמחשה, להלן הקיטוע הרלוונטי ממכרז 266/2025 שבשטח עיריית יהוד מונסון בעניין זה (סעיפים 5.3.6.2.3 ו-5.3.6.2.4 מתייחסים להוצאות פיתוח נוספות):

5.3. תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות :

5.3.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי עיריית יהוד מונסון ועל אחריותה המלאה (להלן: "הרשות המקומית" / "החברה המנהלת" / הגורם המפתח"). האחריות על עבודות הפיתוח לרבות טיב העבודות ולוחות הזמנים לביצוע מוטלות באופן בלעדי על הגורם המפתח והזוכה לא יבוא אל רמ"י בכל טענה או דרישה בעניין.

5.3.2. עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י "מי אוננו בע"מ" (להלן: "התאגיד"). ידוע לזוכה, כי למימון עבודות המים והביוב החלות על התאגיד, יגבה התאגיד דמי הקמה. האחריות על עבודות המים והביוב, לרבות טיב העבודות ולוחות הזמנים לביצוע מוטלות באופן בלעדי על התאגיד. הזוכה לא יבוא אל הרשות בכל טענה או דרישה בעניין.

5.3.3. בגין עבודות המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מהזוכה דמי הקמה מלאים בהתאם לדין ולתעריף שיהיה בתוקף במועד הטלת החיוב על הזוכה.

5.3.4. המציע מצהיר ומתחייב, כי לא תהיינה לו כל תביעה ו/או טענה כלפי הרשות בכל הכרוך בטיב העבודות ו/או לוחות הזמנים, וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות כלפי רמ"י.

5.3.5. נוסף על התשלום בגין הקרקע ישלם הזוכה במכרז ישירות לרשות מקרקעי ישראל הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות כמפורט בטבלה שבסעיף 1.

5.3.6. להלן פירוט הסכומים:

5.3.6.1. סכום הוצאות הפיתוח כנגד קבלה הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל הינו בגין:

5.3.6.1.1. תשתיות על טרם ביצוע בפועל

5.3.6.1.2. תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל

מכרז מר/266/2025

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד (ולא חשבונית מס).

5.3.6.2. סכום הוצאות הפיתוח כנגד חשבונית הנקוב בעמודה 2 בטבלה לעיל הינו בגין:

5.3.6.2.1. ת.צ ביצוע בפועל

5.3.6.2.2. תשתיות על ביצוע בפועל

5.3.6.2.3. ישן מול חדש- בהתאם לפרק משנה 3.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.3.6.2.4. מוסדות ציבור - בהתאם לפרק משנה 3.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

הסכום הנקוב בעמודה 2 כולל מע"מ וכנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל חשבונית מס.

88. יוער, כי בית המשפט המחוזי התייחס לנושא זה בפסק הדין בעניין הגבעה, בציינו כי "המשיבות לא העלו כל טענה של ממש, מדוע מבחינה מהותית, בהתאם לשיטתה של המשיבה 2 [המשיבה בהליך דנא – הח"מ] בכל הנוגע לרכיבי 'שווי המכירה', לא צריכה לשיטתם להיות חבות במע"מ בגין התשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות. בכל הנוגע להסדרה לעתיד וכפי שצוין לעיל, המשיבות אכן הסכימו כי במכרזים עתידיים תוצא חשבונית מס אף עבור רכיב הוצאות הפיתוח הנוספות – הסכמה המלמדת כי כך לשיטתן הדין" (פסקה 21 לפסק הדין בעניין הגבעה).

89. בעניין זה ציין בית המשפט המחוזי כי "התנהלות המשיבה 2 מעוררת קושי רב, שכן לא ייתכן שלצורך מיסים שונים (מס רכישה ומע"מ) תעלה המשיבה 2 טענות שונות" (פסקה 22 לפסק הדין בעניין הגבעה).

90. זאת ועוד: סירוב המשיבה יוצר **עיוות חמור** בכל הנוגע להוצאות פיתוח שלגביהן ניתן פטור חלף אגרות והיטלים, שכן אילו היו העותרות משלמות אגרות והיטלים כאמור **הן היו מקבלות מתאגידי המים חשבוניות ומנכות את מס התשומות הכלול בהן**, אך התנהלות המשיבה כאמור מונעת מהן לעשות כן בעניינן. עיוות זה לא היה קיים בעבר, כאשר הרשויות המקומיות, שהן מלכ"ר, היו אמונות על מתן שירותי המים והביוב. ואולם, משעה שהאחריות למתן שירותים אלו הועברה לתאגידי המים אשר הוקמו מכוח חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001, הרי שאילולא תנאי המכרז אותם הכתיבה המשיבה, עסקת המקור הייתה אמורה להיות תשלום אגרות והיטלים מאת העותרות לתאגיד המים והביוב וזאת כנגד הפקת חשבוניות מס על-ידי תאגיד המים והביוב לעותרות. משכך, עצם העברת תשלומי חלף האגרות וההיטלים לתאגיד המים דרך רמ"י מונעת מהעותרות את האפשרות לקבל בגין תשלומים אלו חשבוניות מס, אך **מהותם של תשלומים אלו – שירותים עבור העותרות – בעינה עומדת, ומשכך יש להכיר בקבלות עבור תשלומים אלו כ"מסמך אחר"**.
91. לא ייתכן, אפוא, כי כאשר בעל קרקע משלם היטל לתאגיד מים תסכים המשיבה כי ינוכה ממנו מס תשומות, אך כאשר הדבר נעשה במסגרת הסדר של פטור חלף אגרות והיטלים כאמור היא תסרב לערוך ניכוי כאמור. המשיבה אינה יכולה לבכר את הצורה - זהות הגורם שאליו הועבר התשלום - על פני המהות, בניגוד לעקרון גביית מס אמת.
92. יודגש בהקשר זה, כאמור, כי בעבר היטלים היו נגבים **במישרין** על-ידי רשויות מקומיות, אשר אינן עוסק, ומשכך החייב בהיטל לא היה יכול לנכות מס תשומות בלאו הכי; והעיוות האמור לא התקיים, אך כעת הוא מתקיים במלוא עוזו, כאמור.
93. הנה כי כן, על המשיבה היה להכיר בקבלות שקיבלו העותרות מרמ"י בגין התשלום עבור הוצאות הפיתוח כ"מסמך אחר", אשר יאפשר להן לנכות מס תשומות כאמור, ומשסירבה לפניית העותרות בעניין מתבקש בית המשפט הנכבד לחייבה לעשות כן.
94. ויודגש: תכלית החוק עניינה **הטלת מס אמת**. משכך, העובדה שהעותרות לא תקפו את מסמכי המכרז בהם נכתב שתופקנה רק קבלות ולא חשבוניות מס בגין הוצאות הפיתוח עובר לזכייתן במכרזים, **אינה מעלה או מורידה לעניין זה**. כך גם העובדה שהעותרות, כל אחת בדרכה, שיקללו במידה כלשהי במסגרת שיווק הקרקע הנרכשת, את האמור במסמכי המכרז לעניין זה, כאמור, אינה מעלה או מורידה, **שכן על המשיבה לפעול לגביית מס אמת ותו לא**.
95. יפים לעניין זה דברי ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, שליד בית המשפט המחוזי חיפה (בראשות כב' השופטת אורית ויינשטיין):
- "המשיב אף טען כי קבלת עמדת העוררת... תוביל לתוצאה של פגיעה בשוויון ביחס ליתר המתמודדים במכרזי 'מחיר למשתכן', שיצאו מנקודת הנחה שחלה חבות בתשלום מס רכישה ושלללו נתון זה במסגרת ההצעה שהציעו במכרז. גם בעניין זה לא מצאתי כל ממש בטענה זו של המשיב... וזאת ממספר סיבות:**

ראשית, תפקידה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין הוא לבחון ולפרש את המערכת החוזית עליה הוחתמה העוררת ולקבוע האם נובעת ממנה מסקנה בדבר רכישת 'זכות במקרקעין' במשמעות חוק מיסוי מקרקעין. קביעה זו אינה יכולה ואינה צריכה להיות מושפעת מהשאלה אם תהיה בה משום פגיעה לכאורית בשוויון מול יתר המתמודדים במכרזי 'מחיר למשתכן'. חיוב בתשלום מס רכישה לא יוכל להיות מושפע מטיעון במישור דיני המכרזים, אלא הוא ייקבע בהתאם לדיני המס;

שנית ועיקר – כל אחד מהמתמודדים במכרזי 'מחיר למשתכן' יכול היה לבחון בעצמו ו/או באמצעות מומחי מס מטעמו, את שאלת החבות במס רכישה ולהגיע למסקנה עצמאית אם קיימת חבות כזו על פי הדין, אם לא, ולשקלל נתון זה של חבות או היעדר חבות במס רכישה בהצעתו במכרז. על כן, לטעמי לא נוצרת פגיעה בשוויון בשל כך שהעוררת ביקשה תיקון שומה לפי סעיף 85 לחוק וטוענת בעררים דנן כי היא אינה חייבת בתשלום מס רכישה, ובוודאי שאין לחייבה בתשלום מס רכישה רק מטעם שכזה. " (ו"ע (ח"י) 26310-08-21 אשרד חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, פס' 266 (נבו, 5.2.2026); וראו גם דבריו של כב' השופט גורמן בפסק-דינו בעת"מ (מרכז) 58862-12-24 נרקיס רחובות בע"מ נ' מדינת ישראל (18.3.2025), המצ"ב כנספח 13, כי ברור שהטענה מצד המשיבה לעניין מכרזים אינה לב העניין).

96. הנה כי כן, המשיבה אינה רשאית להותיר בידה כספים שגבתה שלא כדין, וזאת ללא קשר לרווח שיצמח לעותרות כתוצאה מהשבת הכספים שנגבו שלא כדין ע"י המשיבה.

97. וכך, סעיף 1(א) לחוק-יסוד: משק המדינה קובע כי מסים ותשלומי חובה לא יוטלו ושיעוריהם לא ישונו "אלא בחוק או על פיו". משמע, רשות מינהלית אינה רשאית - באמצעות תנאי במכרז, ובוודאי לא בתנאי שהכתיבה לרשות אחרת - להפוך מע"מ הניתן לניכוי לפי החוק למס סופי שאינו ניתן לניכוי. אין לראות בהשתתפות במכרז משום ויתור מרצון על זכות סטטוטורית לניכוי מס תשומות. נסיון המשיבה להסתמך על תנאי המכרז אותו היא הכתיבה שלא כדין, כאמור, הוא נסיון נואל.

98. לעמדת המשיבה אין כל תכלית פיסקלית לגיטימית: אין חשש להונאה, אין מחלוקת על כך שהתשלומים שולמו, והמשיבה עצמה מכירה כיום בזכות לחשבונית מס בגין חלק ניכר מאותם רכיבים של הוצאות הפיתוח. תוצאת עמדת המשיבה היא אך זו: **מס כפול** - פעם אחת כמע"מ הגלום בעבודות הפיתוח, שהפך לעלות סופית בידי העותרות, ופעם נוספת כמע"מ על מכירת הדירות, שמחירן כולל את עלות הפיתוח. עמדה שתוצאתה גביית מס כפול שהמחוקק לא התכוון להטילו חורגת באופן קיצוני ממתחם הסבירות (ראו, בין היתר: בג"ץ 389/80 **דפי זהב בע"מ נ' רשות השידור**, פ"ד לה(1) 421 (1980)).

99. עמדת המשיבה גם מפלה בין "עוסקים שווים": זוכים במכרזים המתפרסמים כיום מקבלים חשבוניות מס בגין הוצאות הפיתוח הנוספות ובגין עבודות שבוצעו בפועל, ואילו העותרות - ששילמו תשלומים זהים במהותם, זמן קצר קודם לכן ולפי אותו הדין ממש - נדרשות לשאת במע"מ כעלות סופית. הדין לא השתנה; רק מדיניות המשיבה השתנתה. **אין כל טעם ענייני אפוא להפלות את העותרות.**

100. בנוסף לאמור, המשיבה מנועה ומושתקת מלטעון כי העותרות מנועות מלטעון להכרה בקבלה כמסמך אחר לפי סעיף 38 לחוק משעה שלא תקפו את מסמכי המכרז במועד הגשת המכרז, **שעה שהמדינה עצמה נטלה לעצמה את החירות לדרוש תשלום מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח לאחר הזכייה במכרזים, הגם שהדבר לא צוין באופן מפורש במסמכי המכרזים השונים**. המדינה אינה רשאית אפוא לשנות את ההתקשרויות המכרזיות באופן סלקטיבי, רק לטובתה, ובמקביל לטעון כי העותרות אינן רשאיות כביכול להגיש את העתירה דנא.

מועד הניכוי

101. סעיף 38(א) לחוק קובע כי הניכוי ייעשה "בתוך ששה חדשים מיום הוצאת החשבונית, ההצהרה או המסמך". כאשר עסקינן ב"מסמך אחר", המסמך הופך לבר-ניכוי רק עם אישורו על-ידי המנהל; לפיכך, מניין התקופה צריך להתחיל ממועד האישור. כל פרשנות אחרת תאפשר למשיבה לסכל את זכות הניכוי באמצעות סירוב שלא כדין וחלופי הזמן, ותעניק לה "פרס" על התנהלותה. בכל מקרה נתונה הסמכות למנהל מע"מ להאריך את התקופה לתקופה של עד חמש שנים, לפי סעיף 116(א) לחוק מע"מ, ותקופה זו בכל מקרה טרם חלפה בעניינן של העותרות.

א. עילות ההתערבות – סירוב המשיבה לאשר "מסמך אחר" מהווה פעולה בניגוד לדין

102. סירוב המשיבה להפעיל את סמכותה לפי סעיף 38(א) לחוק ולאשר את הקבלות שהנפיקה רמ"י כ"מסמך אחר" מהווה עילה מובהקת להתערבות בית המשפט הנכבד. הסירוב לוקה בפגמים מנהליים חמורים: הוא **נעשה בניגוד לדין**, ללא הנמקה מהותית, תוך הימנעות בלתי סבירה מהפעלת סמכות שהחוק הקנה למנהל, ובניגוד לתכלית החוק – כל אחד מהפגמים הללו מקים, כשלעצמו, עילה להתערבות, וכשל שכן לנוכח הצבר הפגמים.

הסמכות לאשר "מסמך אחר" כוללת רכיב חובה

103. סעיף 38(א) לחוק מקנה למנהל מע"מ סמכות לאשר "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס תשומות. אמנם, מבחינה לשונית גרידא ניתן לקרוא סמכות זו כסמכות שברשות, אולם הפסיקה קבעה זה מכבר כי **גם סמכות רשות כוללת בתוכה רכיב חובה** – חובה לשקול את הצורך בהפעלת הסמכות, בהתאם לתכלית שביסודה.

104. כך נקבע בפסק הדין המנחה ב-בג"ץ 297/82 **ברגר נ' שר הפנים**, פ"ד לו(3) 29 (1983) (להלן: **עניין ברגר**), שם קבע כב' השופט (כתוארו אז) **ברק** (בעמ' 35):

"בשני המקרים חייבת הרשות לשקול בדבר, ואינה יכולה להימנע ממעשה בלא מחשבה תחילה".

105. ובאותו פסק דין הוסיף הנשיא **שמגר** (בעמ' 46), כי סמכות שהוענקה בחוק אינה יכולה להישאר "**כאבן שאין לה הופכין**" – אלא חלה על הרשות חובה מתמשכת לבחון את הצורך בהפעלתה.

106. עוד קודם לכן, ב-ד"נ 16/61 **רשם החברות נ' כרדוש**, פ"ד טז 1209, 1216 (1962), קבע כב' השופט **זוסמן** כי:

"שיקול דעת שניתן לרשות מינהלית, אפילו הוא מוחלט, צמוד תמיד לחובה שהרשות חייבת למלאה, היינו לתפקידי המינהל שלמענם הוסמכה הרשות לפעול לפי שיקול דעתה; ככל שהחופש לבחור יכול להיות גדול, לעולם לא יהא בלתי מוגבל".

107. הלכה זו יושמה פעמים רבות, ולאחרונה ב-בג"ץ 54321-03-25 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל (21.5.2025), שם קבעה כב' השופטת ברק-ארז (בפסקה 8 לחוות דעתה):

"הסמכות המוקנית לרשות המינהלית אינה אך 'כוח' או 'פריווילגיה', אלא גם אחריות, כלומר חובות המלוות את הפעלת הסמכות".

108. בענייננו, תכלית הסמכות לאשר "מסמך אחר" היא למנוע מצב שבו עוסק ששילם מע"מ, כחלק בלתי נפרד מעסקה שביצע, ייפגע ממחדל טכני – היעדר חשבונית מס – שאינו בשליטתו. כאשר מתקיימים כל התנאים המהותיים – עסקה החייבת במע"מ, תשלום מתועד בקבלה רשמית, גורמים מורשים שהם עוסקים – שיקול הדעת של המנהל מצטמצם עד כדי חובה להפעיל את הסמכות. הימנעות מהפעלתה של סמכות זו, בנסיבות העניין, היא בלתי סבירה ויורדת לשורשו של עניין.

הימנעות מהפעלת סמכות – עילת ביקורת שיפוטית עצמאית

109. הלכה מושרשת היא כי לא רק הפעלת סמכות בניגוד לדין ניתנת לביקורת שיפוטית, אלא גם הימנעות מהפעלת סמכות. כך נקבע ב-בג"ץ 3094/93 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל, פ"ד מז(5) 404, 421 (1993):

"סמכות הרשות הופכת לסמכות חובה כאשר הנסיבות העובדתיות הן כאלה שערכי היסוד של השיטה החוקתית והמשפטית שלנו הופכים את אי-הפעלתה של הסמכות לבלתי סבירה, באופן היורד לשורשו של עניין".

110. ב-בג"ץ 5658/23 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' הכנסת (נבו, 1.1.2024), אף הבהיר בית משפט נכבד זה (בפסקה 95 לחוות דעתו של כב' השופט (כתוארו אז) עמית) כי עילת הסבירות חלה על מעשה אך גם על מחדל, על בסיס עניין ברגר:

"אכן, אם חוסר סבירות בהתקנתה של תקנה יש בו כדי להביא לבטלותה של התקנה, הרי גם חוסר סבירות באי-התקנתה יש בו כדי להביא לבטלות ההחלטה שלא להתקינה. איני רואה כל יסוד ראציונאלי להבחנה משפטית – להבדיל מהבחנה באשר למרחב השיקולים – בין שני סוגי ההחלטות... גם הימנעות מהפעלת סמכות שבשיקול דעת בשל טעמים בלתי סבירים, יכולה להוליך למסקנה כי ההימנעות מפעולה היא בטלה (דברי הנשיא שמגר בעניין דרעי-פנחסי, בעמ' 423). הנוסח הגורף של התיקון לחוק היסוד, כולל גם אי שפיטות ביחס להחלטה להימנע מהפעלת כל סמכות בעילת הסבירות... המדובר בפגיעה ישירה בליבת המשפט המינהלי והתפרקות מוחלטת מביקורת שיפוטית על הממשלה ושריה, מקום שבו הללו החליטו להימנע מהפעלת סמכויות חובה ורשות שהוקנו להם על פי חוק".

111. בענייננו, המשיבה בחרה שלא להפעיל את סמכותה לאשר את הקבלות כ"מסמך אחר" – מבלי שהצביעה על כל שיקול מהותי המצדיק את ההימנעות. כפי שפורט לעיל, אין חשש להונאה, אין מחלוקת על כך שהתשלומים שולמו, הצדדים הם גופים ממלכתיים ועוסקים מורשים, והמשיבה עצמה מכירה כיום בזכות לחשבונית מס בגין חלק ניכר מאותם רכיבים. בנסיבות אלו, ההימנעות מהפעלת הסמכות היא בלתי סבירה בעליל.

112. וכך, ב-בג"ץ 7091/19 לי-בר קייטרינג יפרח בע"מ נ' מועצת הרבנות הראשית לישראל (נבו), 31.8.2022), נדונה החלטת מדיניות גורפת של רשות מנהלית שלא להפעיל סמכות שהוקנתה לה בחוק. בית המשפט קבע (בפסקה 27):

"גם סמכות רשות כוללת בתוכה רכיב חובה לשקול את הצורך בהפעלת הסמכות בהתאם לתכלית שביסודה... בשני המקרים חייבת הרשות לשקול בדבר, ואינה יכולה להימנע ממעשה בלא מחשבה תחילה".

113. בית המשפט הוסיף (בפסקה 28) כי כאשר הסירוב נטען "בעלמא" ואינו מגובה בתשתית עובדתית, הוא אינו עומד באמות המידה של המשפט המנהלי:

"החלטת המשיב להימנע באופן גורף מלהפעיל את סמכותו... באופן בו התקבלה אינה עומדת באמות המידה של המשפט המינהלי... טענות אלה נטענו בעלמא, וברי כי אין בדברים האמורים כדי לעמוד באמות המידה האמורות לקבלת החלטה מינהלית של אימוץ מדיניות כללית להימנע מהפעלת הסמכות".

114. עוד נקבע באותו עניין, כי על הרשות לשוב ולבחון את החלטתה מעת לעת, ובפרט עליה לשקול האם ישנן נסיבות המקימות חובה להפעיל את הסמכות (שם, פס' 27).

115. בענייננו, המשיבה לא הצביעה על כל שיקול מהותי המצדיק את הסירוב; היא לא הסבירה מדוע, כאשר מדובר בעסקה חייבת במע"מ ובתשלום מתועד, אין להכיר בקבלה כ"מסמך אחר".

סירוב המנוגד לעקרון חוקיות המנהל

116. כאמור בסעיף 1(א) לחוק-יסוד: משק המדינה, מסים ותשלומי חובה לא יוטלו ושיעוריהם לא ישונו "אלא בחוק או על פיו". המשיבה אינה רשאית, באמצעות תנאי מכרז שהכתיבה, לשלול מעוסקים את זכותם הסטטוטורית לניכוי מס תשומות – זכות המוקנית להם מכוח החוק עצמו.

117. כפי שנקבע ב-בג"ץ 144/50 שייב נ' שר הביטחון, פ"ד ה' 399, 411 (1951):

"אין הרשות המבצעת בת חורין להטיל הגבלות רק מפני שהיא חושבת אותן כרצויות, אלא אם כן החוק, הדין בענין הנדון, מקנה לה את הסמכות להטיל את ההגבלות... כל עוד לא ניתנה לה, אין היא רשאית ליטול אותה לעצמה, אחרת כל העיקרון של 'שלטון החוק'... ייהפך למליצה ריקה".

118. בענייננו, החוק לא הסמיך את המשיבה לשלול מעוסקים את הזכות לניכוי מס תשומות באמצעות הוראה בתנאי מכרז. ההיפך הוא הנכון: החוק העניק לעוסק את הזכות לנכות מס תשומות, ואף הקנה למנהל את הסמכות לאשר "מסמך אחר" כדי שזכות זו לא תסוכל כאשר לא הונפקה חשבונית מס. סירוב גורף לאשר "מסמך אחר" בנסיבות שבהן מתקיימים כל התנאים המהותיים לניכוי – מהווה למעשה יצירת חבות מס חדשה שלא על פי חוק.

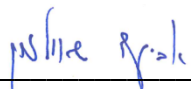
סוף דבר

119. נוכח האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד להוציא צו על תנאי כמבוקש ברישא של עתירה זו, ולאחר קבלת תשובת המשיבה – להפכו לצו מוחלט, ולהורות למשיבה להכיר בקבלות שהופקו ע"י רמ"י בגין התשלום עבור הוצאות פיתוח כ"מסמך אחר" לצורך ניכוי מס תשומות בידי העותרות.

120. לחלופין, ולכל הפחות, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות למשיבה להכיר בקבלות כ"מסמך אחר" ביחס לרכיבים המפורטים בסעד החלופי ברישא - עבודות שבוצעו בפועל עד מועד הזכייה, תשלומים חלקי אגרות והיטלי מים וביוב ברשויות שבהן פועל תאגיד מים, והוצאות הפיתוח הנוספות - שעה שבגין רכיבים אלה המשיבה עצמה גובה מס רכישה ומכירה כיום בזכות לקבלת חשבונית מס בגין.

121. כמו-כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להשית על המשיבה את הוצאות עתירה זו, לרבות שכר טרחת עורך דין ובצירוף מע"מ כדין.

122. לכתב העתירה מצורף תצהיר של עו"ד דנה אדלשטיין, לאימות העובדות המפורטות בה.


אביעד שאולזון, עו"ד


ירון קוסטליץ, עו"ד

קוסטליץ ושות', עו"ד

ב"כ העותרות

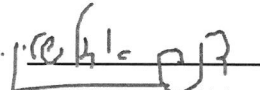
תצהיר

אני הח"מ, דנה אדלשטיין, נושאת ת.ז. שמספרה 033016734, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה בעובדות המפורטות בעתירה המוגשת לבית המשפט העליון בשבתו כבית דין גבוה לצדק (להלן: **העתירה**).

2. העובדות המפורטות בעתירה זו ידועות לי מידיעה אישית ו/או מעיון במסמכים הרלוונטיים, לפי העניין.

3. אני מצהירה כי זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהירה

הנני מאשר בזה, כי ביום 26/10/26, בשעה 11:21, הופיעה בפני, עו"ד ניקול וקסלר, גב' דנה אדלשטיין, המוכר לי אישית, וזוהה על-ידי כלקוח קבוע בהתאם להגדרת כלל 14(ג) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו-1986. ההופעה לפניי בוצעה באמצעות היוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהירה מופיעה לפניי על גבי הצג, עת הצהרתה מושא האימות לפני, והיא מצהירה בפניי כי היא מצויה במדינת ישראל בזמן החתימה והאימות והיא מסכימה לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו. לאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.


ניקול וקסלר, עו"ד
מ.ת. 102435
עורך הדין

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי מיום 3.9.2026	26
2	טבלה מרכזת	39
3	הסכם הפשרה בעניין גדאפ והחלטת בית המשפט מיום 14.11.2019	46
4	הבקשה להארכה והחלטת בית המשפט מיום 28.10.24	63
5	הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי העותרות 1-25 ו-31-35 בעניין גדאפ	66
6	הסכם הפשרה בעניין הגבעה	89
7	החלטת בית המשפט מיום 18.3.25 והתייחסות המשיבה לביהמ"ש לפני אישור הסכם הפשרה	101
8	פסק הדין בעניין הגבעה מיום 5.1.2026	111
9	הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי העותרות (העותרות 2-8, 10-13, 17-26, 31, 33-35) בעניין הגבעה	126
10	הבקשה ונספחיה	134
11	כתבי התביעה הנ"ל (ללא נספחיהם)	189
12	בקשת המשיבה לסילוק התביעה על הסף, תשובת העותרות, תגובת המשיבה לתשובת העותרות, ופרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי	213
13	ו"ע (חי') 26310-08-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה, פס' 266 (נבו, 5.2.2026); וראו גם דבריו של כב' השופט גורמן בפסק-דינו בעת"מ (מרכז) 58862-12-24 נרקיס רחובות בע"מ נ' מדינת ישראל (18.3.2025)	240

נספח 1

פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי מיום

3.9.2026

עמ' 26



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

לפני כבוד השופט אבי גורמן

- תובעות (ת"א - 25438-01-26)
1. שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ח.פ. 513468413
 2. שי חי אחזקות נדלן בע"מ, ח.פ. 514297589
 3. מצוק סי.אס.די. בע"מ, ח.פ. 515018174
 4. עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ, ח.פ. 516632577
 5. ק.מ. מדף 2 בע"מ, ח.פ. 516300704
 6. אקוויטיגו בע"מ, ח.פ. 515864668
 7. אינג'ניריקה 21 בע"מ ח.פ. 516360252
 8. מור לוגיסטיקה בע"מ ח.פ. 513175141
 9. מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, ח.פ. 514128438
 10. שי-כרכור יזמות בע"מ, ח.פ. 514327055

- תובעות (ת"א - 20794-01-26)
1. ליאם הנדסה גרופ בע"מ, ח.פ. 516575180
 2. ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ, ח.פ. 516586047
 3. ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ, ח.פ. 516727252
 4. עיש רפאל בע"מ, ח.פ. 510583313
 5. קריאו א.ג.א בע"מ, ח.פ. 515189629
 6. בובליל נכסים בע"מ, ח.פ. 513691311
 7. א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811
 8. א.א.י אבו מגורים פרויקט נתיבות בע"מ, ח.פ. 516949872
 9. אלעד מלונות בע"מ, ח.פ. 520034653
 10. טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372
 11. מ.א.י. אביבי ייזום ובנייה בע"מ, ח.פ. 515199404
 12. ב. בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 514989847
 13. צ.ב.י. בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 515894301
 14. ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ, ח.פ. 516955614
 15. ע.א. חפר נכסים בע"מ, ח.פ. 515680502
 16. תילתן נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 513084988
 17. מ.ש.א נכסים בע"מ, ח.פ. 515534022



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

18. נדב בל הר בע"מ, ח.פ. 516876695
19. אייל מסיקה הנדסה בע"מ, ח.פ. 514280395
20. סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515811776
21. יו וייס השקעות בע"מ, ח.פ. 512193020
22. שותפות שירן אסדן, ש.ר. 540329430
23. אר. אנ. אר קרדיט בע"מ, ח.פ. 516616190
24. שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511560948
25. עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 513201582
26. טאג ניו-יורק ישראל בע"מ, ח.פ. 516267093
27. י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511399388
28. הרסוף יזמות ובנייה בע"מ, ח.פ. 514018399
29. ניר אושיק נדל"ן בע"מ, ח.פ. 517063434
30. וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516555919

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון,
גאיה פלג ודנה אדלשטיין

נגד

רשות המיסים – אגף המכס והמע"מ

נתבעת

ע"י ב"כ עוה"ד ערן פיירשטיין ואדם טהרני
מפרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)

פסק דין

- 1 לפניי שתי בקשות שהגישה יחד הנתבעת:
- 2 א. לסילוק על הסף של התביעה מחמת חוסר סמכות עניינית;
- 3 ב. להורות על השלמת חסר אגרה.
- 4





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

- 1 הרקע, עיקרי העובדות, הבקשות וטענות הצדדים
- 2 1. שתי התביעות שבכותרת, עניינן זהה: בקשה להורות לנתבעת להכיר בשוברי קבלה שקיבלו
- 3 התובעות מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), כ-"מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק מס
- 4 ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ" או "החוק"). זהו הסעד שהתבקש בשתי
- 5 התביעות.
- 6 2. סעיף 38(א) לחוק מע"מ עוסק בניכוי מס תשומות, והוא קובע:
- 7 עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול
- 8 בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר
- 9 שאישר לענין זה המנהל, ובלבד שהצהרת הייבוא או המסמך האחר
- 10 נושאים את שמו של העוסק כבעל הטובין ושהניכוי ייעשה בתוך ששה
- 11 חדשים מיום הוצאת החשבונית, ההצהרה או המסמך.
- 12 (ההדגשות, כאן ולהלן, אינן במקור)
- 13 "מסמך אחר" עשוי אפוא להוביל להתרת ניכוי מס תשומות, אף בהעדר חשבונית מס.
- 14 3. התובעות הן חברות קבלניות שזכו במכרזים שערכה רמ"י, והן ביקשו כי הנתבעת תכיר בקבלות
- 15 שקיבלו מרמ"י, בגין תשלומים ששילמו לה עבור "הוצאות פיתוח" – כ-"מסמך אחר" לצורך
- 16 ניכוי מס התשומות.
- 17 משלא נעתרה הנתבעת לבקשתן, הגישו את התביעות דנן.
- 18 4. מבלי להרחיב במה שאינו נדרש להחלטות כאן, אציין כי בהקשר הרחב של אותן קבלות
- 19 שמוציאה רמ"י ביחס להוצאות פיתוח, הוגשו בעבר תובענות ייצוגיות, והתובעות פרשו
- 20 מהקבוצות באותן תובענות, ובתביעתן הנוכחית הן למעשה מבקשות לבחון סוגיה זו, מחוץ
- 21 להסדר הפשרה שנקבע באותן תובענות ייצוגיות.
- 22 לשיטת התובעות, התשלומים בגין הוצאות הפיתוח צריכים לחוב בתשלום מע"מ, ומבחינה
- 23 כלכלית הם מימנו בפועל שירותי פיתוח החבים במע"מ. בנסיבות אלה, הן זכאיות לשיטתן
- 24 לנכות מס תשומות, וכדי לאפשר זאת, על המשיב להכיר בקבלות שקיבלו מרמ"י – כ-"מסמך
- 25 אחר" לפי סעיף 38א לחוק.
- 26 5. הנתבעת מנגד הדגישה, ועל עניין זה אין מחלוקת, כי במכרזים בהם זכו התובעות, נקבע באופן
- 27 ברור ומפורש שהזוכה במכרז יהיה זכאי לקבל קבלה ולא חשבונית מס, וכי הוא לא יהיה זכאי
- 28 לניכוי מס תשומות. כך לדוגמה ציטטה הנתבעת בסעיף 3 לבקשתה, מתוך המכרז הראשון
- 29 ברשימה שהגישו התובעות, מכרז ים/03/2022, סעיף 5.3.1 – שם נקבע:
- 30 הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל (היינו, סכום הוצאות הפיתוח –
- 31 תוספת שלי, א.ג.). כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה
- 32 חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

- 1 הוראה זו במכרזים, לדעת הנתבעת, היא הטעם העיקרי המצדיק את החלטתה שלא להכיר
- 2 בקבלות שקיבלו התובעות מרמ"י כ-"מסמך אחר", שכן הן ידעו מראש וכך נקבע במכרזים -
- 3 כי מס התשומות לא יותר להן בניכוי בגין רכיב הוצאות הפיתוח.
- 4 6. הנתבעת בבקשותיה טענה בתמצית כדלקמן:
- 5 א. סילוק על הסף: בית משפט זה, נעדר סמכות עניינית לדון בתביעות, שהן במבחן הסעד -
- 6 מהוות בקשה לצו עשה לרשות מנהלית לפעול בניגוד להחלטתה, ולכן יש להורות על סילוקן
- 7 על הסף. מדובר בתביעות המבקשות לתקוף באופן ישיר החלטה של רשות מנהלית, מנהל
- 8 מע"מ. תקיפה ישירה שכזו צריכה להיעשות בבית משפט מנהלי, ולא בבית משפט אזרחי.
- 9 בהעדר סמכות להגשת ערעור לפי חוק מע"מ אלא על החלטה של המנהל בהשגה, פנייה
- 10 לבית משפט בהקשר של החלטת המנהל שלא להכיר בקבלה כ-"מסמך אחר" ותקיפת
- 11 שיקול הדעת שהופעל במסגרת החלטה זו, יכולה להיעשות רק באמצעות עתירה לבג"ץ [כפי
- 12 שנקבע בה"פ 12428-02-18 **האחים מור בטחון בע"מ נ' רשות המיסים בישראל** (4.12.18)].
- 13 התביעה אינה דורשת בירור עובדתי רחב, ועיקרה תקיפת שיקול הדעת המנהלי והבקשה
- 14 לביטול ההחלטה המנהלית שהתקבלה במסגרתו. בהעדר הסמכה בחוק, תקיפה שכזו
- 15 יכולה להיעשות רק בפני בג"ץ. אף השלכות הרוחב של ההחלטה שביטולה מתבקש,
- 16 מחזקות מסקנה זו.
- 17 להשלמת התמונה אציין כי בה-בעת הבהירה הנתבעת שאם יוגש בג"ץ, בכוונתה יהיה לטעון
- 18 במסגרתו שעל בג"ץ להפעיל את שיקול דעתו ולהורות על מחיקת העתירה, שכן יש לה
- 19 חלופה - בדרך של תביעה שתוגש נגד רמ"י, להורות לה להשיב מע"מ, שלטענת התובעות
- 20 רמ"י, מבחינה כלכלית בפועל גבה מהן.
- 21 ב. השלמת אגרה: התובעות שילמו אגרה בסך החל על סעד הצהרתי. אלא שתביעתן של
- 22 התובעות ניתנת לכימות כספי, וזו למעשה מהותה - ניכוי מס התשומות בסכומים ידועים,
- 23 ולפיכך יש להורות להן להשלים את האגרה בהתאם לסך החל בעת הגשת תביעה שעניינה
- 24 סעד כספי.
- 25 7. התובעות טענו כי יש לדחות את הבקשות, וזאת בתמצית מהטעמים העיקריים הבאים:
- 26 א. בנסיבות המקרה, בהינתן הלקונה בחוק מע"מ באשר לדרך התקיפה של החלטה מהסוג
- 27 המדובר ובהתאם לפסיקה, לבית משפט זה בשבתו כבית משפט אזרחי, יש סמכות עניינית
- 28 לדון בתביעה.
- 29 אין לקבל את טענות הנתבעת כי המחלוקת לא דורשת בירור עובדתי ממשי, שכן הנתבעת
- 30 עצמה ביקשה לדחות את מועד הגשת כתב הגנה, בטענה כי יהיה עליה לבחון מסכת
- 31 עובדתית הנוגעת לתובעות רבות, מה שמלמד כי נדרש בירור עובדתי שמקומו בבית המשפט
- 32 המחוזי.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

1 העובדה כי לתביעה יש השלכות רוחביות, מצדיקה את הותרתה בפני בית המשפט המחוזי,
2 ולא את העברתה לדיון בפני בג"ץ.
3 עמדת הנתבעת – אשר הודיעה כי אף אם יוגש בג"ץ היא תטען כי ראוי לנקוט בהליך אחר
4 (תביעת השבה שיגישו התובעות כנגד רמ"י), מובילה לתוצאה שהדעת אינה יכולה לקבל,
5 שכן למעשה לשיטתה, אין בנמצא ערכאה שיפוטית בפניה יכולות התובעות לשטוח את
6 טענותיהן ולערער על החלטה שקיבלה הנתבעת – לדחות את בקשתן להכרה ב-"מסמך
7 אחר". כדי למנוע מצב אבסורדי שכזה, יש לקבוע כי לבית המשפט המחוזי יש סמכות לדון
8 בבקשה לסעד הצהרתי.
9 ב. אין מקום להורות על השלמת אגרה, שכן הסעד הוא סעד הצהרתי במהותו. יתירה מזו,
10 כפי שעלה במהלך הדיון שנערך, גם אם תתקבל התביעה - במובן זה שתינתן החלטה המורה
11 כי במקרים מסוג זה היה מקום שהנתבעת תכיר ב-"מסמך אחר", עדיין, בהחלט ייתכן
12 שיצטרכו להתבצע בדיקות פרטיקולריות ביחס לכל אחת מהתובעות בשאלת המועדים
13 שחלפו ובשאלות נוספות, טרם להתרת ניכוי מס התשומות. ייתכן כי הדבר ידרוש הגשת
14 בקשות נפרדות על ידי כל אחת מהתובעות אל מנהל מע"מ הרלוונטי לכל אחת מהן, בהליך
15 שומתי נפרד. אין מדובר אפוא בתביעה המביאה ישירות לסעד כספי, ולכן הכרתה ככזו
16 שעניינה סעד הצהרתי, נכונה.
17

דיון והכרעה

18
19 8. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, מצאתי כי דין בקשת הסילוק
20 להתקבל, בהעדר סמכות עניינית השמורה כפי שטענה הנתבעת – לבג"ץ.
21 בתמצית אומר כי בחוק מע"מ קיימת לקונה, וזו אכן הביאה לכך שנקבע כי בחלק מהמקרים שמורה
22 לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט אזרחי – סמכות לדון בהחלטות מנהל מע"מ. אלא
23 שסמכות זו נקבעה ביחס למקרים מסוג שונה מזה הנדון כאן, בו מדובר באופן מובהק בתקיפה של
24 סבירות שיקול הדעת המנהלי שהפעילה הרשות.
25 כך בתמצית, ולהלן אנמק את החלטתי בהרחבה.
26 9. בסעיף 83(א) לחוק מע"מ, נקבעה הסמכות הכללית להגשת ערעור לבית המשפט:
27 **הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל בהשגה רשאי לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי.**
28 מהוראה זו עולה כי ערעור ניתן להגיש על החלטה בהשגה. השגה ניתן להגיש, בהתאם להוראת סעיף
29 82(א) לחוק, על "שומה".
30 במקרה של החלטת מנהל מע"מ שלא להכיר ב-"מסמך אחר", לא מוצאת שומה, ולכן לא ניתן להגיש
31 בעניינה השגה – וממילא לא ניתן להגיש על החלטה זו ערעור מס לבית המשפט המחוזי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

- 1 להשלמת התמונה אציין כי יש בחוק מע"מ הוראות נוספות הקובעות מקרים קונקרטיים בהם ניתן
- 2 להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי [ראו לדוגמה: סעיף 47(א)(6), וסעיף 64 לחוק], אך אין חולק כי
- 3 החלטת מנהל מע"מ שלא להכיר ב-"מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק, אינה נמנית עמהם.
- 4 10. לשם השוואה, בסעיף 88 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, נקבע:
- 5 **הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום**
- 6 **שנמסרה לו ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על**
- 7 **כל החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.**
- 8 קל להיווכח כי אפשרות הערעור לבית המשפט המחוזי פתוחה בהתאם לחוק זה, ביחס לכל החלטה
- 9 של המנהל, ולא רק על החלטה בהשגה או החלטות ספציפיות אחרות שנקבעו בחוק.
- 10 11. אלא שבניגוד למצב בחוק מיסוי מקרקעין, ההוראה בחוק מע"מ נקטה בגישה צרה, תוך שהיא אינה
- 11 נותנת מענה לשאלה כיצד ניתן לפנות לבית משפט ביחס להחלטה אחרת של מנהל מע"מ, שאינה
- 12 החלטה בהשגה (או החלטה ספציפית אחרת שבעניינה נקבעה זכות ערעור).
- 13 להשלמת התמונה אציין כי בעיה דומה מצויה אף ביחס להחלטות פקיד שומה מכוח פקודת מס
- 14 הכנסה, אשר גם בעניינן נקבעה [בסעיף 153(א) לפקודה] זכות ערעור מצומצמת – רק ביחס להחלטה
- 15 בהשגה, או החלטות ספציפיות אחרות שנקבעו במפורש בפקודה.
- 16 כן אציין כי לא ניתן לפנות בהקשרים אלה בעתירה מנהלית – לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית
- 17 משפט לעניינים מנהליים, וזאת בשים לב לרשימת המקרים הסגורה שבהם ניתן לפנות בעתירות
- 18 מסוג זה, ואשר דיני המס אינם נמנים עמה.
- 19 12. מצב דברים זה – החלטות המתקבלות מכוח חוקי מס שלא נקבעה לגביהם סמכות ערעור, הגיע
- 20 לפתחו של בית המשפט העליון.
- 21 נקודת המוצא שהנחתה את בית המשפט העליון, כפי שנוסחה מפי כבוד השופט ד' ברק ארז בע"א
- 22 3901/11 דוד מחקשווילי נ' רשות המיסים בישראל (7.8.12) (להלן: "עניין מחקשווילי"), פס' 12,
- 23 היא כי:
- 24 **הגנה על זכויות הנישומים מחייבת להבטיח, כי בכל מקרה, טענה שיש**
- 25 **לאדם על פגיעה בזכויותיו תוכל להתברר בפני בית משפט. החקיקה**
- 26 **שמנווטת את ענייני המיסוי להתדיינות שתחילתה בהליך השגה היא**
- 27 **מוצדקת, ... אולם, אם יש טענות שלא ניתן להעלותן בדרך של השגה**
- 28 **(וערעור עליה) חשוב להבטיח שתהיה דרך דיונית אחרת להעלותן.**
- 29 זכויותיהם של נישומים מחייבות אפוא להבטיח כי טענותיהם יוכלו להתברר בפני בית משפט. מצב
- 30 בו יוכל מנהל מע"מ לקבל החלטה שלא להכיר ב-"מסמך אחר", ולא תהיה בנמצא ערכאה שיפוטית
- 31 בפניה יוכלו עוסקים לשטוח את טענותיהם בפני בית משפט ביחס להחלטה זו – אינו מתקבל על
- 32 הדעת.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

- 1 אלא שבקביעה עקרונית זו - אין כמובן די, ויש לבחון מי היא הערכאה שלה שמורה הסמכות
2 העניינית לדון בעתירה מסוג זה.
- 3 13. בעניין מחקשווילי דובר במקרה בו טען נישום כי חוב המס שרשות המיסים מייחסת לו, אינו נכון.
4 כאמור, בית המשפט קבע כי הכרחי שתמצא ערכאה בפניה יוכל לעתור נישום שבפיו טענות מסוג
5 זה. בהעדר הוראה בפקודת מס הכנסה ביחס לאפשרות ערעור בעניין זה, עמדה כבוד השופטת ברק
6 ארז (בפס' 28) על השאלה לאיזו ערכאה שמורה הסמכות לדון בטענות אלה שבפי נישום:
- 7 במקרים מסוג זה, מתעוררת השאלה הנוספת מהי הערכאה המתאימה
8 לבירור הטענות. לכאורה, קיימות בעניין זה שתי אפשרויות: עתירה
9 לקבלת סעד הצהרתי בבית המשפט המחוזי (כפי שעשו המערערים וכפי
10 שנעשה בעניין יזדי) או עתירה לבג"ץ (כמו בעניין סגל).
- 11 מחד גיסא, עתירה לבג"ץ היא דרך המלך להעלאת טענות כנגד
12 פעולותיהן של רשויות מינהליות (ביחס לעניינים שטרם הוסדרו בחוק
13 בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000).
- 14 מאידך גיסא, הדעת נותנת שהטענות בהליך זה יהיו בעיקרון טענות
15 עובדתיות, ולכן לשיטתי ומבלי לקבוע מסמרות בעניין פנייה לבית
16 המשפט המחוזי נראית על פניה מתאימה יותר.
- 17 גישה זו הייתה מקובלת על כל חברי ההרכב הנכבד אשר דן בעניין מחקשווילי, ולפיה לאור האופי
18 העובדתי של הבירור הנדרש (מה גובה חוב המס הנכון, והאם נערך רישום שגוי של גובה החוב אצל
19 רשות המיסים) – ההליך האזרחי בבית המשפט המחוזי הוא ההליך המתאים (תוך שאף במקרה
20 מסוג זה, מצאו כב' השופטים לציין כי אינם קובעים מסמרות בדבר).
- 21 לצד הקביעה הנ"ל, נקבע בעניין מחקשווילי כי טוב יעשה המחוקק אם יסדיר את הפרוצדורה,
22 באופן כזה שתורחב יריעת המקרים עליהם ניתן יהיה להגיש השגה – ביחס להחלטות שהתקבלו
23 מכוח חוקי המס, ובהמשך לכך – אפשרות הגשת ערעור מס לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית
24 משפט הדן בערעורי מס. הסדרה שכזו, דורשת כאמור תיקון חקיקה.
- 25 14. מסקנה דומה מצויה בבג"צ 4035/17 מוחמד אבו טיר ואח' נ' מנהל רשות המיסים (9.5.18) (להלן:
26 "עניין אבו טיר"), שם שב בית המשפט והדגיש את הצורך בתיקון חקיקה – אשר אף נמסר כי הוחל
27 בשעתו הטיפול בעניינו, ובהעדר הסדרה חוקית – ההפניה הייתה אל בית המשפט המחוזי בשבתו
28 כבית משפט אזרחי:
- 29 ככל שהליך החקיקה לא יתקדם, יהיה מקום לשקול אפשרות לסעד
30 חלופי בדרך של המרצת פתיחה בבית המשפט המחוזי בגדר המתווה
31 שנקבע בבג"ץ 1921/94 סוקר נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה,
32 פ"ד מח (4) 237 (1994); זאת – כאמור – מבלי שאנו קובעים מסמרות
33 בעניין זה בשלב הנוכחי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

1 לעל הצורך בתיקון חקיקה ועל חובתו של המשיב לנסות ולקדמו, ראו דברי כבוד השופט (כתוארו
2 דאז, והנשיא דהיום) השופט י' עמית (בדיון שנערך בעניין אבו טיר, ביום 29.8.17):

3 עד מועד הדיון, חזקה על המשיב כי יקדם תיקון חקיקה שיאפשר לעותר
4 ולנישומים אחרים להשיג ולערער גם על החלטות פקיד שומה שאינן
5 בגדר שומה.

6 - אלא שכידוע, מענה חקיקתי טרם ניתן עד עתה]
7 להשלמת התמונה אציין כי העתירה שהוגשה בעניין אבו טיר עסקה בשאלת פטור מניכוי מס במקור.
8 שאלה שאף היא, בדומה לזו שנדונה בעניין מחקשווילי, כרוכה בבירור עובדתי מובהק.

9 15. פרופ' ברק ארז עמדה בספרה המשפט המנהלי, חלק רביעי, על המקרים בהם קבעה הפסיקה כי יש
10 סמכות לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט אזרחי, וכי מתאים הסעד ההצהרתי לבירור
11 המחלוקת בין האזרח לרשות. כך, בעמ' 160 לספרה:

12 לעתים הסכסוך בין הפרט לרשות נובע מפרשנויות שונות של החוק החל
13 או ממחלוקת עובדתית, להבדיל מטענות הנוגעות להליך שקיימה
14 הרשות או לשיקול הדעת שהפעילה. על כן כבר משלב מוקדם יחסית
15 בהתפתחות של הפסיקה הוכרו סכסוכים מסוג זה כמתאימים להכרעה
16 על-ידי בית המשפט האזרחי באמצעות פסק דין הצהרתי.

17
18 כמה טעמים תמכו בגישה זו. ראשית, היא הייתה מבוססת על כך
19 שפרשנות מוסמכת של הדין אינה צריכה להינתן דווקא על-ידי בית
20 המשפט העליון בשבתו כבג"ץ; כל בית משפט מוסמך יכול לעשות כן.
21 שנית, כאשר המחלוקת בין הצדדים היא עובדתית ודאי שאין לבית
22 המשפט העליון בשבתו כבג"ץ כל יתרון בהשוואה לבית משפט אחר
23 (ולמעשה, נהפוך הוא). חלופה זו של עתירה למתן סעד הצהרתי בבית
24 משפט אזרחי שימשה אפיק חשוב להקלת העומס שהיה מוטל על בג"ץ
25 בבית המשפט שריכוז בידי את מרבית ההתדיינויות שעניינן ביקורת
26 שיפוטית על החלטות מינהליות.

27 במקרים בהם המחלוקת דורשת בירור עובדתי אשר עשוי לפתור את המחלוקת, או כאשר מדובר
28 בשאלה ממוקדת של פרשנות חוק, נקבע כי יש סמכות לבית המשפט האזרחי לברר את המחלוקת.
29 עניין מחקשווילי ועניין אבו טיר, מהווים דוגמה מובהקת למקרים בהם הבירור העובדתי הוא הניצב
30 בבסיס המחלוקת, ולגביהם נקבע כאמור כי הסמכות נתונה לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית
31 משפט אזרחי.

32 מנגד, ציינה פרופ' ברק ארז באופן ברור – את המקרים בהם הסמכות שמורה לבית המשפט המנהלי
33 – ולו בלבד (שם, עמ' 164):



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

חשוב להבהיר כי השימוש בהליך המכוון לקבלת סעד הצהרתי לא נועד לשמש חלופה להגשת עתירה (בעבר – לבג"ץ, וכיום – גם לבית המשפט לעניינים מינהליים) באותם מקרים שבהם טענותיו של הפרט מכוונות כנגד אופן הפעלת הסמכות על-ידי הרשות. באופן כללי יותר ניתן לומר כי הפנייה לבית המשפט האזרחי היא מועילה כאשר השאלה הטעונה הכרעה היא אם התקיימו התנאים המוקדמים להפעלת סמכותה של הרשות, להבדיל ממחלוקת באשר לטיב שיקול הדעת שהפעילה הרשות במסגרת סמכותה. אין טעם בטענה כי המחלוקת שעליה נסבה התובענה כרוכה גם במחלוקות עובדתיות שלבית המשפט האזרחי כלים טובים יותר לבררן. בכל מקרה בית המשפט האזרחי לא יידרש לעתירה למתן סעד הצהרתי אם זו מכוונת במישרין לתקיפת שיקול הדעת המינהלי של הרשות.

באופן דומה קבעה לאחרונה כבוד השופטת ר' רונן ברע"א 79180-05-26 הרשות הממשלתית למים וביוב נ' מועצה מקומית ג'סר א-זרקא ואח' (26.7.26) (להלן: "עניין רשות המים"), סוף פס' 13, ותוך שהיא עומדת על חשיבות מבחן הסעד:

... כאשר הסעד המבוקש בהליך הוא סעד ביטול של החלטה מינהלית והוא מתבקש בדרך של תקיפה ישירה – הערכאה שתהיה מוסמכת לדון בעניין תהיה הערכאה המינהלית הרלוונטית (ראו: עניין מקורות, בפסקה 14; עניין נווה-גד, בפסקה 8; רע"א 88/17 גולן נ' ראש עיריית תל אביב – רון חולדאי, פסקה 2 [נבו] (9.5.2018) (להלן: עניין גולן)).

כפי שציינה פרופ' ברק ארז, גם אם ההכרעה כרוכה גם בבירור עובדתי, אין בכך כדי להקנות סמכות לבית המשפט האזרחי לדון בתקיפה ישירה של שיקול דעת מנהלי וביטול ההחלטה שקיבלה הרשות המוסמכת.

16. עקרונות אלה - הנזכרים לעיל, יושמו בפסיקה כאשר הוגשו לבתי המשפט המחוזיים תביעות לסעד הצהרתי כנגד החלטות מכוח חוקי מס, אשר אין בהם הוראה ביחס לאפשרות הערעור על החלטות אלה. במקרים בהם מצאו בתי המשפט כי התקיפה מכוונת כנגד שיקול הדעת שהפעיל פקיד השומה/מנהל מע"מ, נקבע כי הסמכות לדון בתקיפה ישירה שכזו, מסורה לבג"ץ ולא לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט אזרחי.

כך קבע כבוד השופט ג' גונטובניק בה"פ 64207-01-17 צ.ג.י פרסונל שירותי כ"א 2005 בע"מ נ' רשות המיסים – פקיד שומה חולון (7.11.17) פס' 21, כי:

על רקע זה מגיע אני לכלל מסקנה כי את התקיפה הישירה שהמבקשת מעוניינת לערוך, עליה לנהל בבג"ץ. כאמור, לא מדובר בתקיפה עובדתית במהותה, או בשאלה של פרשנות סעיף 192 לפקודה, אלא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

בטענה כי שיקול הדעת המנהלי הופעל באופן שגוי. טענה זו אינה ראויה

לבירור בבית משפט אזרחי בהמרצת פתיחה.

וכך קבעה כבוד השופטת ח' זנדברג בה"פ 12428-02-18 האחים מור בטחון בע"מ נ' רשות המיסים
בישראל (4.12.18) – אשר בדומה לתביעה כאן, עסקה בבקשה להורות למנהל מע"מ להכיר ב-
"מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק מע"מ. נקבע שם (פס' 24 ואילך) כי:

קולמוסים רבים נשתברו בשאלת חלוקת הסמכויות בין בית-המשפט

הגבוה-לצדק לבית-המשפט המחוזי (וראו, למשל, ע"א 9379/03 צ'רני

נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(3) 822 (2006)). נראה שליתב השאלה בכל

הנוגע לענייננו היא האם ניתן לראות את המחלוקת שבין הצדדים

כ"עניין אזרחי", שאז קיימת סמכות לבית המשפט המחוזי, או שמא

כ"עניין מינהלי", שאז הסמכות אינה נתונה לבית המשפט המחוזי-

האזרחי אלא לבית המשפט הגבוה לצדק. ...

בענייננו, המבקשת מבקשת, למעשה, לתקוף בתקיפה ישירה את

החלטת רשויות המס בעניינה, ובפרט את הפעלת שיקול הדעת

המינהלי על ידי הרשות. ... השאלה שהמבקשת מעוניינת להעלות

במסגרת המרצת הפתיחה היא האם בהפעלת סמכות מינהלית זו שיקול

דעתו של המנהל היה סביר אם לאו. ...

מכיוון שכך, ונוכח מהותה ואופייה של ההחלטה הנתקפת, באתי לכלל

מסקנה כי, אכן, כטענת המדינה, המרצת הפתיחה עוסקת ב"עניין

מינהלי" (אשר ביחס אליו לא קיימת הסמכה מפורשת בחוק מס-ערך-

מוסף, המסמיכה את בית משפט זה לדון). מטעם זה, ובשל חוסר

הסמכות העניינית, דין בקשת הסילוק על הסף להתקבל.

מן הכלל אל הפרט:

17. יישום הדברים על המקרה כאן, מביא אף הוא למסקנה דומה. התובעות תוקפות באופן ישיר את
החלטת הנתבעת. הסעד שהן מבקשות הוא כי בית המשפט ייתן צו עשה, בו ייקבע ההיפך ממה
שהחליטה הנתבעת – היינו לבטל את אותה החלטה ולהכיר בקבלות שקיבלו התובעות כ-"מסמך
אחר" לצורך סעיף 38 לחוק מע"מ.

18. בצדק ציינה הנתבעת כי המחלוקת אינה עובדתית במהותה ובעיקרה, שכן העובדות הבסיסיות אינן
שנויות במחלוקת של ממש. יעידו על כך אף העדר טענות עובדתיות ספציפיות הנוגעות למי
מהתובעות – בכתב התביעה, והמסכת העובדתית הכללית המתוארת שם.
העובדה כי הנתבעת אכן ביקשה דחייה בהגשת כתב ההגנה, אינה יכולה ללמד אחרת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

19. כך או אחרת, מדובר בתקיפה ישירה של החלטה מנהלית אשר גיבשה שיקול דעת שהפעילה הנתבעת אשר הגיעה למסקנה כי לנוכח ההוראות הברורות במכרזים - אין מקום להיעתר לבקשת התובעות. זהו שיקול הדעת שהופעל, ואת סבירותו מבקשות באופן ישיר התובעות לתקוף.
- אין זה מסוג המקרים לגביהם נקבע כי לנוכח הלקונה בחוקי המס, שמורה סמכות לבתי המשפט המחוזיים בשבתם כבית משפט אזרחי. מדובר בתקיפה מנהלית מובהקת, ובהעדר הסמכה לכך – הרי שהסמכות השיורית שמורה לבית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ.
20. בשולי הדברים אציין כי בניגוד לטענות התובעות, העובדה (שאינה שנויה במחלוקת) כי להחלטה המנהלית שקיבלה הנתבעת יש השלכות רוחביות משמעותיות, מחזקת את ההצדקה לבירור המחלוקת בערכאה מנהלית [בהקשר זה, ראו עניין רשות המיס, פס' 24] ומאששת את שבלאו-הכי יש לקבוע – כי בהעדר הסמכה בחוק, הסמכות לבחינת תקיפה מנהלית מסוג זה – שמורה כאמור לבג"ץ.
21. התובעות הלינו כלפי דברי הנתבעת, אשר הודיעה מראש כי בכוונתה יהיה לטעון בפני בג"ץ כי במסגרת שיקול דעתו, עליו לקבוע שאין מקום לדון בעתירה, שכן לתובעות שמורה האפשרות להגיש תביעת השבה (לשיטתן) נגד רמ"י. התובעות טענו כי בדרך זו, הנתבעת מבקשת שלא לאפשר בחינת החלטתה, בפני כל ערכאה שיפוטית. אכן, טענה זו עלולה לעורר קושי, שכן קשה לכאורה לקבלמצב בו החלטה מנהלית משמעותית, לא תוכל להיבחן שיפוטית. מנגד, ייתכן כי יש שיקולים אחרים שימצאו בעלי משקל מכריע, וכמובן שאיני מביע כל עמדה בעניין.
- כך או אחרת, אין בטענה זו של הנתבעת - כדי להקנות לבית משפט זה סמכות עניינית שאינה מסורה לו.
- כשתעלה הנתבעת את טענותיה, אם תוגש עתירה לבג"ץ ואם תמצא הנתבעת לנכון לשוב על הדברים, יהיה זה המקום בו יוכלו התובעות להעלות בפני כבוד שופטי בית המשפט העליון טענה זו, והם (שלחם מסורה הסמכות ושיקול הדעת נוכח מכלול התמונה שתובא לפנייהם) יורו הלכה בעניין זה.
22. בסופם של דברים, אין לי אלא לשוב על הצורך בתיקון חקיקה, ואף על כך שמצופה כי הנתבעת תפעל לשם קידומו. תיקון שכזה הוא דרך המלך, אשר תחסוך התדיינויות מיותרות, תוך שתעגן מתכונת ראויה לביקורת שיפוטית על החלטות רשויות המס (לאחר שאלה עברו בחינה פנימית חוזרת אצל רשות המס עצמה, כנהוג בהליכי השומה).
23. הבקשה בעניין האגרה:
- משמצאתי לקבל את בקשת הסילוק על הסף בהעדר סמכות עניינית, איני מוצא בנסיבות אלה מקום לקבל את הבקשה לעניין האגרה – משנמחקה התביעה, והבקשה נדחת.
- בשולי הדברים אציין כי בדיון שנערך עלתה השאלה שמא לאחר ההכרעה בשאלה העקרונית ביחס להכרה בקבלות כ-"מסמך אחר", יתעוררו שאלות נוספות בנוגע לזכויות מס תשומות, שאלות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 25438-01-26 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' רשות המיסים
ת"א 20794-01-26 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' רשות המיסים

שידרשו בירור קודם, בהליך שומתי. עניין זה לא לובן, עמדת הנתבעת בנושא לא הובהרה באופן מלא
(על אף שהיא לא שללה אפשרות שכזו), וודאי שאיני מביע כל עמדה בעניין. אלא שספק זה, אותו לא
טרחה הנתבעת להבהיר, יוצר קושי לראות בתביעה תביעה לסעד כספי.

סוף דבר:

24. הבקשה לסילוק על הסף מתקבלת, והתביעות נמחקות.

25. התובעות יישאו יחד בהוצאות הנתבעת בסך 10,000 ₪.

ניתן היום, כ"א אלול תשפ"ו, 03 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.


אבי גורמן, שופט



נספח 2

טבלה מרכזת

עמ' 39

שם התובעת	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו	אחוז/סכום הוצאות הפיתוח בגין נמסרה קבלה בלבד (ולא חשבונית מס)	האם החברה חויבה בתשלום מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח?	אחוז פיתוח שבוצע בפועל במועד המכרז	האם השובר כולל הוצאות בגין תאגיד המים?	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן דמי הקמה	סכום הוצאות פיתוח נוספות	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן הוצאות נוספות	מכתב פניה למע"מ
עיוש רפאל בע"מ	03/2022	17,191,791.00	100.00%	כן, החברה חויבה על כלל ההוצאות מלבד הנוספות לפי אחוז הפיתוח ובנוסף על הנוספות חויבה ב 100% מס רכישה.	3%			509,527	2.96%	02/07/2023
טעמן נדל"ן בע"מ	115/2022 (מתחמים 72573,72574,5257 (8	12,700,816.00	100.00%	שולם לפי % פיתוח בלבד	6.00%	לא		3,326,410	26.19%	22/08/2023
אר. אנ. אר קרדיט בע"מ	143/2024	16,887,091.00	99.94%	קיבלו שומה על הוצאות פיתוח נוספות ושילמו לא הוגשה השגה	2%	לא	2%	1,801,032	10.67%	לא הוגשה פניה
שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ	143/2024	16,887,091.00	99.94%	קיבלו שומה על הוצאות פיתוח נוספות ושילמו. לא הוגשה השגה	2%	לא	2%	1,801,032	10.67%	לא הוגשה פניה
ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ	156/2022	30,279,341.00	100%	כן, החברה חויבה על כלל ההוצאות מלבד הנוספות לפי אחוז הפיתוח ובנוסף על הנוספות חויבה ב 100% מס רכישה. החברה הגישה השגה והגיעה להסדר דיוני.	83.85%			10,069,060	33.25%	14/09/2023
ליאם הנדסה גרופ בע"מ	156/2022	30,279,341.00	100%	כן, החברה חויבה על כלל ההוצאות מלבד הנוספות לפי אחוז הפיתוח ובנוסף על הנוספות חויבה ב 100% מס רכישה. החברה הגישה השגה והגיעה להסדר דיוני.	83.85%			10,069,060	33.25%	14/09/2023
שותפות שירן אסדן	172/23	26,794,953.00	100.00%	כן, החברה חויבה במס רכישה על הוצאות פיתוח נוספות הגישה השגה והגיעה להסדר דיוני.	3.60%			2,215,153	8.27%	11/03/2024
קריאו א.ג.א בע"מ	193/2021 קרית אתא	4,473,317.00	99.00%	הגישו דיווח לפי % פיתוח בלבד והוצאה להם שומה על 100% מהנוספות והשומה שולמה. לא הוגשה השגה.	10.00%	לא		96,612	2.16%	לא הוגשה פניה
טאג ניו-יורק ישראל בע"מ	21/2024	90,910,836.52	100.00%	כן. הוגשה השגה	אפס	לא	אפס	14,371,601	15.81%	11/05/2025
מ.א.י אביבי	21/2024	90,910,836.52	100.00%	כן. הוגשה השגה	אפס	לא	אפס	14,371,601	15.81%	11/05/2025
ב. בליי אחזקות בע"מ	25/2023 מתחם 50322	21,456,395.00	100.00%	שולם לפי % פיתוח בלבד	61%			902,452	4.21%	09/07/2023
בובליל נכסים בע"מ	252/2021	18,719,224.00	93.88%	שולם לפי אחוז פיתוח בלבד	53.00%			6,342,114	33.88%	27/04/2023
סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ	27/2023	13,011,984.00	100%	שולם מס רכישה על הוצאות פיתוח לפי אחוז פיתוח ו 100% על נוספות	31%			309,646	2.38%	02/08/2023

שם התובעת	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששלמו	אחוז/סכום הוצאות הפיתוח בגין נמסרה קבלה בלבד (ולא חשבונית מס)	האם החברה חויבה בתשלום מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח?	אחוז פיתוח שבוצע בפועל במועד המכרז	האם השובר כולל הוצאות בגין תאגיד המים?	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן דמי הקמה	סכום הוצאות פיתוח נוספות	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן הוצאות נוספות	מכתב פניה למע"מ
י.ר. וייס השקעות בע"מ	27/2023	13,011,984.00	100%	שולם מס רכישה על הוצאות פיתוח לפי אחוז פיתוח ו 100% על נוספות	31%			309,646	2.38%	02/08/2023
בובליל נכסים בע"מ	289/2021	10,424,880.00	100.00%	כן, החברה חויבה על כלל ההוצאות מלבד הנוספות לפי אחוז הפיתוח ובנוסף על הנוספות חויבה ב 100% מס רכישה. לא הוגשה השגה	4.75%			5,716,531	54.84%	27/04/2023
עיוש רפאל בע"מ	295/2022	7,297,163.00	95.90%	שולם מס רכישה לפי אחוז פיתוח + 100% על הנוספות.	7.34%	כן	4%	1,673,909	22.94%	02/07/2023
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	31/2024	32,113,898.00	100.00%	שולם מס רכישה על פיתוח אחוז פיתוח ועל 100% מהנוספות	30.40%				0.00%	
עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	310/2021	24,006,060.00	100.00%	דווח לפי % פיתוח בלבד והוצאה שומה על הוצאות פיתוח נוספות והוגשה השגה	0.00%	לא	0%	1,781,020	7.77%	הוגשה פניה
ע.א. חפר נכסים בע"מ	311/2020	24,927,167.00	100%	דווח לפי אחוז פיתוח בלבד.	88%	לא		אין התייחסות - במכרז לנספות - מכרז ישן	אין התייחסות במכרז לנספות - מכרז ישן	לא הוגשה פניה
תילתן נכסים והשקעות בע"מ	311/2020	24,927,167.00	100%	דווח לפי אחוז פיתוח בלבד.	88%	לא		אין התייחסות - במכרז לנספות - מכרז ישן	אין התייחסות במכרז לנספות - מכרז ישן	לא הוגשה פניה
עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	314/2024 - רק הוצאות פיתוח נוספות	25,815,616.00	100.00%	דווח לפי % פיתוח בלבד והוצאה שומה על הוצאות פיתוח נוספות והוגשה השגה	2.79%	לא	0%	1,568,966	6.08%	06/04/2025
אייל מסיקה הנדסה בע"מ	320/2023 באר שבע	20,306,606.00	100.00%	החברה שילמה מס רכישה לפי אחוז ביצוע בפועל והדיווח התקבל.	6.60%			854,300	4.21%	27/5/2024
אלעד מלונות בע"מ	320-2021	42,120,000.00	100.00%	החברה שילמה מס רכישה לפי אחוז ביצוע בפועל והדיווח התקבל.	87%	לא	0%	-	0.00%	07/06/2023
עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	335/2024 - רק הוצאות פיתוח נוספות	22,583,583.51	100.00%	דווח לפי % פיתוח בלבד והוצאה שומה על הוצאות פיתוח נוספות והוגשה השגה	0.00%	לא	0%	7,261,492	32.15%	06/04/2025
קריאו א.ג.א בע"מ	347/2024	5,772,154.00	92.62%	מס הרכישה חושב רק על הקרקע ללא הוצאות פיתוח- בשלב הדיווח התקבל אישור החברה המפתחת כי אחוז הפיתוח עומד על 0	0.00%	כן	10%	3,258,580	56.45%	18/05/2025
א.א.י אבו מגורים בע"מ	360/2022	41,430,214.00	97.58%	כן, החברה חויבה במס רכישה על הוצאות פיתוח פלוס הוצאות נוספות (100%) והוגשה השגה שנדחתה וערר.	8%	כן	2%	8,304,423	20.04%	30/06/2024

שם התובעת	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו	אחוז/סכום הוצאות הפיתוח בגין נמסרה קבלה בלבד (ולא חשבונית מס)	האם החברה חויבה בתשלום מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח?	אחוז פיתוח שבוצע בפועל במועד המכרז	האם השובר כולל הוצאות בגין תאגיד המים?	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן דמי הקמה	סכום הוצאות פיתוח נוספות	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן הוצאות נוספות	מכתב פניה למע"מ
מ.א.י. אביבי בע"מ	360/2022	21,041,321.00	97%	שולם לפי אחוז פיתוח בלבד. הוגש ערר	8%	כן	2%	4,425,984	21.03%	11/06/2023
עיוש רפאל בע"מ	360/2022	30,548,553.93	97.69%	כן, החברה חויבה על כלל ההוצאות מלבד הנוספות לפי אחוז הפיתוח ובנוסף על הנוספות חויבה ב 100% מס רכישה. לא הוגשו השגות	8.00%	כן	2%	5,840,473	19.12%	02/07/2023
ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ	387/2021	31,068,366.00	100%	שולם לפי % פיתוח בלבד (56.59%)	56.59%			אין התייחסות בשובר פיתוח נוספות	אין התייחסות בשובר להוצאות נוספות.	19/09/2022
מ.ש.א נכסים בע"מ	437/2021 – שערי עכו	11,623,600.00	100%	שולם לפי אחוז פיתוח בלבד	3%			1,764,544	15.18%	לא הוגשה פניה
קריאו א.ג.א בע"מ	457/2022	7,212,009.00		מס הרכישה חושב רק על הקרקע ללא הוצאות פיתוח. מס הרכישה שולם במלואו והתקבל אישור לרישום (למרות שיש אישור על 20.91% פיתוח).	20.91%			4,062,809	56.33%	18/05/2025
ב. בלוי אחזקות בע"מ	464/2021	1,867,165.00	100.00%	שולם לפי % פיתוח בלבד (100%)	100%	לא		611,318	32.74%	27/03/2024
צבי בלוי	464/2021	1,867,165.00	100.00%	שולם לפי % פיתוח בלבד (100%)	100%	לא		611,318	32.74%	27/03/2024
א.א.י אבו מגורים פרויקט נתיבות בע"מ	72/2023	10,104,686.00	98.09%	כן, החברה חויבה במס רכישה על הוצאות פיתוח פלוס הוצאות נוספות (100%) והגישה השגה שנדחתה וערר.	5%	לא	0%	1,968,598	19.48%	30/06/2024
ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ	89/2024	26,458,484.00	100.00%	שולם לפי אחוז פיתוח בלבד (33%)	33%			1,464,542	5.54%	לא הוגשה פניה
עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	96/2024 - רק הוצאות פיתוח נוספות	141,745,808.00	100.00%	שולם לפי % פיתוח. הוצאה להם שומה על 100% מהנוספות והוגשה השגה	34.11%	לא	0%	11,404,460	8.05%	06/04/2025
נדב בל הר בע"מ	98/2023 ירוחם	17,555,848.00	100.00%	כן, החברה חויבה על כלל ההוצאות מלבד הנוספות לפי אחוז הפיתוח ובנוסף על הנוספות חויבה ב 100% מס רכישה. לא הוגשו השגות	55%			6,347,757	36.16%	01/01/2024
י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	267/2024	47,921,738.89	1.40%	דווח לפי אחוז פיתוח. הוצאה שומה לפיה יש לשלם 100% מס רכישה על הוצאות פיתוח נוספות והוגשה השגה למיסי מקרקעין	15.79%	כן	1.40%	4,099,310	8.00%	לא הוגשה פניה
היסוף יזמות ובניה בע"מ	מר 386/2024	51,604,927.00	96.00%	דווח לפי % פיתוח. קיבלו שומה על הנוספות ונהוגשה השגה.	1%	לא	0%	5,726,942	11.10%	לא הוגשה פניה

שם התובעת	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו	אחוז/סכום הוצאות הפיתוח בגין נמסרה קבלה בלבד (ולא חשבונית מס)	האם החברה חויבה בתשלום מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח?	אחוז פיתוח שבוצע בפועל במועד המכרז	האם השובר כולל הוצאות בגין תאגיד המיס?	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן דמי הקמה	סכום הוצאות פיתוח נוספות	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן הוצאות נוספות	מכתב פניה למע"מ
נר אושיק נדל"ן	מר 386/2025	51,604,927.00	96.00%	דוחו לפי % פיתוח. קיבלו שומה על הנוספות והוגשה השגה.	1%	לא	0%	5,726,942	11.10%	.
הרסוף יזמות ובנייה בע"מ	394/2025	29,856,228.00	43.00%	דוחו לפי % פיתוח בלבד ורק על הוצאות פיתוח אחרות - לא כולל נוספות	1%	אין שובר מפורט אבל בחוברת מחולק לעם מע"מ ובל' מעמ	0%	תתקבל חשבונית בגין הוצאות פיתוח נוספות	ל.ר.	לא הוגשה פניה
וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ	394/2025	29,856,228.00	43.00%	דוחו לפי % פיתוח בלבד ורק על הוצאות פיתוח אחרות - לא כולל נוספות	1%	אין שובר מפורט אבל בחוברת מחולק לעם מע"מ ובל' מעמ	0%	תתקבל חשבונית בגין הוצאות פיתוח נוספות	ל.ר.	לא הוגשה פניה

שם התובעת	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו	אחוז/סכום הוצאות הפיתוח בגין נמסרה קבלה בלבד (ולא חשבונית מס)	האם החברה חויבה בתשלום מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח?	אחוז פיתוח שבוצע בפועל במועד המכרז	האם השובר כולל הוצאות בגין תאגיד המים?	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן דמי הקמה	סכום הוצאות פיתוח נוספות	כמה הוצאות מתוך כלל הוצאות הפיתוח הן הוצאות נוספות	מכתב פניה למע"מ
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	199/2023	56,341,235.00	100.00%	שילמו רק לפי אחוז פיתוח על הכל אבל השומה התקבלה	0.00%	לא	0%	1,998,391	3.55%	12/12/2024
עמרם את ביטון מתחם ה - 1000 בע"מ	199/2024	27,725,147.00	99.88%	כן. החברה חויבה על 100% מס רכישה בגין נוספות. הוגשה השגה	24.82%	לא	0%	3,593,659	12.96%	לא הוגשה פניה
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	31/2024	32,113,898.00	100.00%	שולם מס רכישה על פיתוח אחוז פיתוח ועל 100% מהנוספות	30.40%				0.00%	
שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	310/2021	24,006,060.00	100.00%	נמצא בערר בפני גורמן	0.00%	לא	0%	1,781,020	7.77%	הוגשה פניה
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	344/2023	23,496,712.00	100.00%	שולם מס רכישה על פיתוח אחוז פיתוח ועל 100% מהנוספות	10.95%		0%	2,899,553	12.34%	12/12/2024
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023 - מתחם 75366	161,717,041.00	100.00%	שולם מס רכישה על פיתוח אחוז פיתוח ועל 100% מהנוספות	33.00%		0%	34,218,125	21.16%	12/12/2024
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023 - מתחם 75379	61,259,070.00	100.00%	שולם מס רכישה על פיתוח אחוז פיתוח ועל 100% מהנוספות	33.00%		0%	8,522,347	13.91%	12/12/2024
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023 - מתחם 75372	70,868,953.00	100.00%	שולם מס רכישה על פיתוח אחוז פיתוח ועל 100% מהנוספות	33.00%		0%	12,515,913	17.66%	12/12/2024
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	381/2023	26,536,783.60	100.00%	כן. החברה חויבה במס רכישה על הוצאות פיתוח נוספות- תוגש השגה	22.42%	לא	0%	3,724,901	14.04%	12/12/2024
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	412/2022	2,385,307.00	100.00%	שולם רק לפי אחוז פיתוח על הכל והתקבל	47.58%	לא	0%	אין	0.00%	12/12/2024
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	425/2024	3,982,039.00	100.00%	שומה עצמית התקבלה במסיו מקרקעין - יש אישור מס ללא הוצאות פיתוח נוספות		לא	0%	3,514,379	88.26%	לא הוגשה פניה
ק.מ מדף 2 בע"מ	459/2019	17,547,362.00	1.61%	מכרז שנקנה מחנן מור שהגיעה להסדר חוב ואין מידע לגבי הנושא.	24.46%	כן	9%	2,104,599	הוגשה פניה	נשלחה פניה
מזוק סי אס די בע"מ	463/2024	17,729,002.00	100%	חושב תשלום מס רכישה לפי הוצאות הפיתוח הכלליות בלבד.	7%			6,699,840	37.79%	לא הוגשה פניה

12/12/2024	16.03%	7,411,123			16.26%	שולם מס רכישה על פיתוח אחוז פיתוח ועל 100% מהנוספות	100.00%	46,232,200.00	84/2023	שי חי יזמות והשקעות בע"מ
לא הוגשה פנייה.	38.00%	6,699,840	7.06%	לא	7%	לא	0.00%	17,729,002.00	463/2024	שי-כרכור יזמות בע"מ
לא הוגשה פנייה.	38.00%	6,699,840	7.06%	לא	7%	לא	0.00%	17,729,002.00	463/2024	מזוק ס.י.א.ד.י. בע"מ
לא הוגשה פנייה.	5.00%	790,333	2%	כן	2%	עדיין לא דווח.	19.68%	15,582,128.49	01/2025	שי חי יזמות והשקעות בע"מ
לא הוגשה פנייה.	34.00%	2,754,169	יש 100% קיזוז של דמי הקמה		2%	עדיין לא דווח.	6.36%	8,116,658.00	215/2024	שי חי יזמות והשקעות בע"מ
לא הוגשה פנייה.	34.00%	2,754,169	יש 100% קיזוז של דמי הקמה		2%	עדיין לא דווח.	6.36%	8,116,658.00	215/2024	אקוויטיגו בע"מ
לא הוגשה פנייה.	34.00%	2,754,169	יש 100% קיזוז של דמי הקמה		2%	עדיין לא דווח.	6.36%	8,116,658.00	215/2024	אינ'נירקה 21 בע"מ
לא הוגשה פנייה.	7.00%	1,192,801	יש 100% קיזוז של דמי הקמה	לא	0%	דווח לפי אחוז פיתוח והתקבלה שומה גם על הנוספות.	3.33%	17,031,456.00	244/2023	שי חי יזמות והשקעות בע"מ
לא הוגשה פנייה.	15.00%	5,627,097		כן	66%	כן, שולם גם על הוצאות פיתוח נוספות.	7.52%	38,177,608.00	357/2024	שי חי יזמות והשקעות בע"מ
לא הוגשה פנייה.	15.00%	5,627,097		כן	66%	כן, שולם גם על הוצאות פיתוח נוספות.	7.52%	38,177,608.00	357/2024	מור לוגיסטיקה בע"צ
לא הוגשה פנייה.	5.00%	790,333	2%	כן	2%	דווח לפי אחוז פיתוח.	19.68%	15,582,128.00	373/2024	מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ

נספח 3

**הסכם הפשרה בעניין גדאפ והחלטת
בית המשפט מיום 14.11.2019**

עמ' 46

הסכם פשרה

שנערך ונחתם ביום

המבקשת: גדאפ חברה לייזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ. 512898008

ע"י ב"כ עו"ד ממושרד זיו שרון ושות'

רח' ויצמן 2, תל אביב 6423902

טלפון: 03-6527724 ; פקס: 03-6527725

- נ ג ד -

המשיבות: 1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל - משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המיסים

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

מרח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493

טלפון: 02-5419555 ; פקס: 02-5419581

הואיל: וביום 19.12.2016 הגישה המבקשת כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד המשיבות 1-3 במסגרת ת"צ 38327-12-16 בבית המשפט המחוזי בירושלים (להלן – "התובענה הייצוגית");

והואיל: ובמסגרת המכרזים אותם שיווקו המשיבות 1-2 נשאו המבקשת וכן יתר חברי הקבוצה בתשלומים עבור הוצאות פיתוח לרשויות המקומיות וכן לתאגידי מים, מקום בו הוקמו תאגידי מים, ולטענת המבקשת בגין חיובים אלו הוצאה לזוכים קבלה בלבד ולא חשבונית מס, וזאת בהתאם לאמור בחוברת המכרז.

והואיל: ומשנת 2013 ואילך פנו ב"כ המבקשת בשם המבקשת ובשם חברות אחרות למשיבה 3 בבקשות להוצאת אישור "מסמך אחר" לצרכי מע"מ שיאפשר את ניכוי מס התשומות בשל עבודות הפיתוח.

והואיל: ולטענת המבקשת כיוון ש"מחיר העסקה" של מכר הקרקע לצרכי מע"מ כולל גם את מלוא הוצאות הפיתוח, על המשיבות 1 ו 2 להוציא חשבונית מס ולא קבלה אף על

מלוא רכיב הוצאות הפיתוח.

והואיל: ולחילופין טוענת המבקשת כי בהתאם להלכת **שרביט** (ע"א 2960/95, **מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ ואח'**. מיסים יב/6 (דצמבר 1998) ה-2), יש לקבוע את "מחיר הקרקע" בהתאם לאחוז הפיתוח שבוצע בפועל עד לזכייה במכרז, ובהתאם לכך בגין רכיב זה מחויבות המשיבות 1 ו 2 להוציא חשבונית מס ולא קבלה.

והואיל: ולחילופין ובמצטבר טוענת המבקשת, כי **לאחר הקמת תאגידי המים (החל משנת 2003), שהינם בגדר "עוסק" על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – "חוק"), הרי שתשלום "הוצאות פיתוח חלף אגרות והיטלים בשל תשתיות המים והביוב" הינו תשלום בגינו מחויבות המשיבות 1 ו 2 להוציא חשבונית מס ולא קבלה.**

והואיל: ובטרם הגשת הבקשה לאישור התובענה הייצוגית, חברות נוספות מחברי הקבוצה הגישו ע"י באי כוחן (ובכללם ב"כ התובע המייצג), בקשות למשיבה 3 ביחס לזכאותן לקבלת חשבונית מס בגין חלק מרכיבי הוצאות הפיתוח בהתבסס על חלק מהטענות האמורות לעיל.

והואיל: ובטרם הגשת תגובה מטעם המשיבות לבקשת האישור, הצדדים ניהלו מו"מ לפשרה, במסגרתו בחנו הצדדים את סיכויי התובענה, ואת האפשרות להגיע לפשרה כוללת גם ביחס לפנייות שהוגשו ע"י ב"כ המבקשת וע"י ב"כ נוספים בשם חברות נוספות בטרם הגשת התובענה הייצוגית.

והואיל: והמשיבות סבורות, כי יש באמתחתן טענות הגנה ראויות רבות, אשר בכוחן להתמודד עם ההליך הייצוגי ועם הטענות המועלות על ידי המבקשת בכלל, כך למשל עמדת המשיבה היא כי ההליך דנן כלל אינו מתאים לידון כתובענה ייצוגית, זאת ועוד אפילו יקבע כי על המשיבות 1 ו 2 היה להנפיק חשבוניות מס לתובעת ולשכמותה עמדת המשיבות היא כי דין טענת ההשבה של התובעת להידחות, בין היתר בשל הגנת הגילגול של המע"מ על רוכשי הדירות, וכן בשל העובדה שמדובר בתנאי שנקבע במכרז שהמבקשת לא תקפה בזמן אמת והיא מבקשת כעת את שינויו באופן רטרואקטיבי, וכן טענת ההשתק נוכח העובדה שסכומי המע"מ וכן הוצאות הפיתוח (למעט אלו שבוצעו בפועל במועד הזכיה) לא נכללו בשווי הקרקע לצורך מס רכישה, וכן טענות נוספות, שלא כאן המקום לפרטן.

והואיל: ובנסיבות העניין, ובפרט נוכח הפניות שהוגשו ע"י ב"כ המבקשת וע"י ב"כ אחרים עוד בטרם הגשת התובענה הייצוגית, וכן נוכח משאבי הצדדים שידרשו לצורך ניהול הליך ייצוגי ואו תביעות מקבילות נוספות, סבורות המשיבות כי הדרך הראויה והמתאימה ביותר לסיום הסכסוך הינה בעריכתו של הסכם פשרה.

והואיל: והצדדים סבורים, כי בנסיבות העניין, סיום המחלוקת על דרך של פשרה הינו הדרך היעילה וההוגנת לסיום המחלוקת לטובת הכלל, בלי שמי מהצדדים יודה בטענות הצד

האחר ו/או יודה בחבות כלשהי, אשר בכפוף לאישורו של בית המשפט הנכבד וביצועו יסתיימו ההליכים בתובענה דנן, והכל על פי ההסדר שלהלן.

לפיכך, הוצאה הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות הסעיפים הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לצרכי פרשנות הסכם זה.
3. בהסכם זה תיוחס למונחים הבאים הפרשנות המופיעה בצידם:

"המבקשת" או "התובע המייצג"

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ

"המשיבות"

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל
2. מדינת ישראל - משרד הבינוי
3. מדינת ישראל – רשות המיסים

"ב"כ התובע המייצג"

עו"ד זיו שרון ועו"ד עמית גליק ממשרד זיו שרון ושות'

"ב"כ המשיבות"

עו"ד מפרקליטות המדינה

"קבוצת התובעים המיוצגים"-

כל הזוכים במכרזים של המשיבות 1-2 בתקופת ההשבה (כהגדרתה בסעיף 6.1), הרשומים כ"עוסק מורשה" על פי חוק מע"מ שהיו זכאים לנכות מס תשומות אילו היו מקבלים חשבונית מס בגין הוצאות הפיתוח ששילמו במסגרת המכרזים של המשיבות 1-2, אשר הגישו למשיבה 3 באמצעות באי כוחם בקשות ביחס לזכאותם לקבלת חשבונית מס בגין רכיבי הוצאות הפיתוח, עד למועד הגשת התובענה הייצוגית.

"קבוצת התובעים הלא מיוצגים"

כל הזוכים במכרזים של המשיבות 1-2 בתקופת ההשבה (כהגדרתה להלן בסעיף 6.2), הרשומים כ"עוסק מורשה" על פי חוק מע"מ שהיו זכאים לנכות מס תשומות אילו היו מקבלים חשבונית מס בגין הוצאות הפיתוח ששילמו במסגרת המכרזים של המשיבות 1-2, אשר לא הגישו בקשות למשיבה 3 עד למועד הגשת התובענה ביחס לזכאותם לקבלת חשבונית מס בגין רכיבי הוצאות הפיתוח.

"הקבוצות"

קבוצת התובעים המיוצגים וקבוצת התובעים הלא מיוצגים

"ב"כ קבוצת התובעים המיוצגים"

ב"כ של קבוצת התובעים המיוצגים הינם עו"ד, רו"ח או כל גורם אחר שהגיש בשם מי מיחידי קבוצת התובעים המיוצגים בקשות למשיבה 3 עד למועד הגשת התובענה הייצוגית ביחס לזכאותם לקבלת חשבונית מס בגין רכיבי הוצאות הפיתוח.

"ב"כ קבוצת התובעים הלא מיוצגים"

ב"כ התובע המייצג

"מכרזים ברשויות מקומיות עם תאגידי מים"

מכרזים של המשיבות 1-2 במקרקעין המצויים ברשויות מקומיות בהן במועד תשלום הוצאות הפיתוח היה קיים תאגיד מים כהגדרתו בחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 (להלן: "חוק תאגידי המים") והעבודות נשוא המכרז (הקשורות למים וביוב), בוצעו (כולן או חלקן) על ידו או שהעבודות נשוא המכרז (הקשורות למים וביוב) שימשו לאספקת מים וביוב שבגינה נגבה מע"מ ע"י תאגיד המים.

"מכרזים ברשויות מקומיות ללא תאגידי מים"

מכרזים של המשיבות 1-2 במקרקעין המצויים ברשויות מקומיות שאינם נכללים בהגדרת "מכרזים ברשויות מקומיות עם תאגידי מים".

"הוצאות הפיתוח"

הוצאות הפיתוח שנדרשו חברי הקבוצה לשלם במכרזים של המשיבות 1-2 וקיימות קבלות על תשלומן.

"סכום המע"מ הגלום בהוצאות הפיתוח"

חילוץ סכום המע"מ מתוך תשלום הוצאות הפיתוח כנגדן התקבלו קבלות ולא חשבוניות מס בהתאם לשיעור המע"מ החל ביום תשלום הוצאות הפיתוח. לדוגמא- בהוצאות פיתוח בסך 1,170,000 ₪ ששולמו ביום 1.10.2017 וקיימת קבלה על כך, גלום מע"מ בסך של 170,000 ₪ ($1,170,000 / 1.17 \times 0.17$)

"הוצאות הפיתוח שבוצעו בפועל"

סכום הוצאות הפיתוח ששולמו במסגרת מכרז מוכפל בשיעור הפיתוח שבוצע עד ליום הזכייה במכרז בהתאם לאישור שניתן לזוכה במכרז על ידי המשיבות 1 ו 2 או ע"י החברה המפתחת, ואשר דווחו לרשויות מיסוי מקרקעין (תנאי הכרחי) לצורך תשלום מס רכישה בגין המקרקעין, ובלבד שלא הוצאה בגינן חשבונית מס או לא נוכה בגינן מס תשומות.

"המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה"

- א. קבלות שנתקבלו בגין תשלום של הוצאות הפיתוח במכרזים של המשיבות 1-2, שהוצאו ע"י המשיבות 1-2 או ע"י צד ג' מטעמן (ובלבד שבמכרז עצמו נכתב כי צד ג' הוא זה שיוציא את הקבלה בגין הוצאות הפיתוח).
- ב. נספח חישוב הוצאות הפיתוח וההשבה, הערוך כתצהיר בנוסח המפורט כנספח א' להסכם זה.
- ג. ככל וההשבה כוללת גם רכיב בגין הוצאות פיתוח שבוצעו בפועל (ר' להלן סעיפים 5.3 או 5.7, לפי העניין), תידרש הצגת אישור על אחוז הפיתוח שבוצע בפועל עד מועד הזכיה במכרז ודווח לרשויות מיסוי מקרקעין לצורך תשלום מס רכישה בגין המקרקעין ואישור על תשלום מס הרכישה.

יובהר, כי הנספחים הם חלק בלתי נפרד מההסכם.

4. הקבוצות עליהן יחול הסכם הפרשה

הסכם הפרשה יחול על קבוצת התובעים המיוצגים ועל קבוצת התובעים הלא מיוצגים כהגדרתן לעיל.

5. הפרשה

5.1. המשיבה 3 תשיב לכל אחד מיחיד הקבוצות חלק מסכום המע"מ הגלום בהוצאות הפיתוח כנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס במכרזים של המשיבות 1 ו-2 שבהם זכה – והכל כמפורט בסעיפי המשנה להלן. יובהר למען הסר ספק ולמען הזהירות בלבד, כי פשרה זו, אין בה כדי להוות שינוי כל שהוא של המכרזים בהם זכו יחיד הקבוצות או להקים עילה לשינוי כאמור.

השבת מע"מ בשל הוצאות פיתוח בגין מכרזים ברשויות מקומיות ללא תאגידי מים

- 5.2. ברשות מקומית ללא תאגיד מים, תשיב המשיבה 3 סך של 5% מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות הפיתוח ששולמו ואשר כנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס.
- 5.3. בנוסף, בגין הוצאות פיתוח כנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס ברשות מקומית ללא תאגיד מים, יהיה זכאי הזוכה במכרז לקבל השבה נוספת בגובה המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות הפיתוח **שבוצעו בפועל** ובלבד שסכום ההשבה הכולל על פי סעיף זה יחד עם ההשבה על פי סעיף 5.2 לא תעלה על 12% מסכום המע"מ הגלום בהוצאות הפיתוח ששולמו וכנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס.
- 5.4. יובהר, כי מקום בו בגין הוצאות הפיתוח שבוצעו בפועל התקבלה חשבונית מס או נוכה מס תשומות הרי שהמשיבה 3 לא תשיב את הסכומים האמורים בסעיפים 5.2 ו- 5.3. עם זאת, במידה והוצאות הפיתוח שבוצעו בפועל ואשר כנגדן התקבלה חשבונית מס, נמוכות מהשיעור

של 5% מכלל הוצאות הפיתוח של הפרויקט, תשלים המשיבה 3 את השבת המע"מ ל- 5% מכלל הוצאות הפיתוח של הפרויקט.

השבת מע"מ בשל הוצאות פיתוח בגין מכרזים ברשויות מקומיות עם תאגידי מים

- 5.5. ברשות מקומית עם תאגיד מים, תשיב המשיבה 3 סך של 17% מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות הפיתוח ששולמו ואשר כנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס.
- 5.6. בנוסף, ברשות מקומית עם תאגיד מים תשיב המשיבה 3 סך של 5% מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות הפיתוח ששולמו ואשר כנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס.
- 5.7. יובהר, כי מקום בו בגין הוצאות הפיתוח שבוצעו בפועל התקבלה חשבונית או נוכה מס תשומות, הרי שהמשיבה 3 לא תשיב את הסכומים האמורים בסעיף 5.6. במידה וההוצאות פיתוח שבוצעו בפועל, ואשר כנגדן התקבלה חשבונית נמוכות מהשיעור של 5% מכלל הוצאות הפיתוח של הפרויקט, תשלים המשיבה 3 את החזר המע"מ ל 5% מכלל הוצאות הפיתוח של הפרויקט.
- 5.8. במכרזים ברשויות מקומיות עם תאגידי מים בהם נקבע, כי הזוכה זכאי היה לקבל חשבונית מס בגין תשלום הוצאות פיתוח חלף תשלומים לתאגיד המים או במקרים בהם קיבל הזוכה במכרז חשבונית מס כנגד תשלום הוצאות הפיתוח חלף התשלום לתאגיד המים, לא יהיה זכאי הזוכה במכרז להשבה האמורה בסעיף 5.5.

ניכוי מס במקור מסכומי ההשבה מקבוצת התובעים המיוצגים ומקבוצת התובעים הלא מיוצגים

- 5.9. מסכומי ההשבה ינוכה מס במקור בעת ההשבה בשיעור מס חברות לגבי תובע שהוא חברה, ובשיעור מס של 47% לגבי תובע שאינו חברה, והם ידווחו כהכנסה בשנת המס בה יתקבלו.
- 5.10. יובהר כי ביחס למכרזים שטרם הגיע המועד לדרוש את הוצאות הפיתוח בגינם ועל כן סכומי ההשבה טרם נדרשו כהוצאה לצרכי מס- סכומי ההשבה ידרשו כהוצאה בעתיד בהתאם להוראות הפקודה ביחס למועד ההכרה בהוצאה בכפוף לכך כי דווחו כהכנסה בשנת המס בה התקבלו.
- 5.11. במקביל לתשלום ההשבה וניכוי המס במקור, תוציא המשיבה 3 אישור על הסכומים המושבים ועל המס שנוכה במקור. אישור זה ישמש כהוכחה לכך שהמס נוכה במקור במסגרת דוחות המס שיוגשו לשנת המס בה נתקבלו סכומי ההשבה, כאשר דוחות מס אלו יכללו את הסכומים האמורים בסעיפים 5.2 עד 5.7 בערכם לפני ניכוי המס במקור, כהכנסה נוספת מעבר לכל הכנסה בגינה תצמח לאותו זוכה הכנסה חייבת.

6. תקופת ההשבה

- 6.1. תובע הנמנה על קבוצת התובעים המיוצגים יהיה זכאי להשבת סכום המע"מ הנומינלי בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם זה, בגין הוצאות פיתוח ששולמו בתקופה שתחילתה 5 שנים קודם למועד הגשת הפניה הראשונה על ידו למשיבה 3 או ביום 19.12.2011 (לפי המוקדם), ועד למועד אישור הסכם זה, במסגרת מכרזים של המשיבות 1-2 בהם זכה.

6.2. תובע הנמנה על קבוצת התובעים הלא מיוצגים יהיה זכאי להשבת סכום המע"מ הנומינלי בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם זה, בגין הוצאות פיתוח ששולמו החל מיום 19.12.2011 ועד למועד אישור הסכם זה במסגרת מכרזים של המשיבות 1-2 בהם זכה.

7. אופן ביצוע הסכם הפשרה

7.1. ההשבה לחברי קבוצת התובעים המיוצגים ולחברי קבוצת התובעים הלא מיוצגים תבוצע באופן הבא:

השבה לקבוצת התובעים המיוצגים

7.2. תוך 90 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י בית המשפט הנכבד יגישו ב"כ של יחיד קבוצת התובעים המיוצגים את "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם בסעיף 3 לעיל). כל אחד מיחיד קבוצת התובעים המיוצגים יגיש את המסמכים האמורים באמצעות ב"כ בהמשך לבקשה שהוגשה על ידו.

7.3. תוך 30 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם בסעיף 3 לעיל), תאשר המשיבה 3 ליחיד קבוצת התובעים המיוצגים כי קיבלה את "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם בסעיף 3 לעיל) לצורך ניכוי מס התשומות בהתאם להוראות סעיף 38 לחוק מע"מ, וזאת במידה ולא נמצאו חוסרים או ליקויים במסמכים הנ"ל. יובהר כי לא יהיה באישור זה ראייה לתוכנם של המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה או כזכאות לקבלת כספי ההשבה.

7.4. עד 150 יום לאחר קבלת האישור על קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" ביחס לכל תובע מיוצג, תעביר המשיבה 3 את כספי ההשבה המגיעים לו, לחשבון נאמנות שיפתח ע"י בא כוחו.

7.5. תוך 14 יום מיום העברת כספי ההשבה לחשבון הנאמנות, יועברו כספי ההשבה בניכוי שכר הטרחה לכל תובע מיוצג. זאת למעט אם תתקבל ביחס לאותו תובע מיוצג הודעה מרשות המסים על קיזוז חובות מכל סוג שהוא כנגד סכומי ההשבה (לאחר הפחתת שכר הטרחה), כי אז יועבר סכום בגובה הסכום הנקוב בהודעת הקיזוז לרשות המסים.

השבה לקבוצת התובעים הלא מיוצגים

7.6. מיד לאחר אישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש הנכבד, ב"כ התובע המייצג יפעל לאיתור קבוצת התובעים הלא מיוצגים, בין היתר, באמצעות שימוש בנתונים המפורסמים באתרים באינטרנט של המשיבות 1-2, וכן באמצעות פרסום מודעות בעיתונים.

7.7. התובעים הלא מיוצגים, יעבירו לב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם בסעיף 3 לעיל). במידת הצורך, יסייע ב"כ התובע המייצג לתובעים הלא מיוצגים בהכנת "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה".

- 7.8. החל מ- 90 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י בית המשפט הנכבד יגיש ב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" בשם קבוצת התובעים הלא מיוצגים בהתאם לפניות שיוגשו אליו ע"י יחיד קבוצת התובעים הלא מיוצגים.
- 7.9. התובעים הלא מיוצגים יהיו רשאים לפנות לב"כ התובע המייצג עד 180 יום לאחר אישור הסכם הפשרה ע"י בית המשפט הנכבד.
- 7.10. ב"כ התובע המייצג יגיש למשיבה 3 את הבקשות בשם התובעים הלא מיוצגים תוך 30 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" מכל אחד מחברי קבוצת התובעים הלא מיוצגים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בסעיף 7.8.
- 7.11. תוך 30 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם בסעיף 3 לעיל), תאשר המשיבה 3 לב"כ התובע המייצג ביחס לבקשות שהוגשו על ידו כי קיבלה את "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם בסעיף 3 לעיל) לצורך ניכוי מס התשומות בהתאם להוראות סעיף 38 לחוק מע"מ, וזאת במידה ולא נמצאו חוסרים או ליקויים במסמכים הנ"ל. יובהר כי אין באישור זה ראייה לתוכנם של המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה או כזכאות לקבלת כספי ההשבה.
- 7.12. עד 150 יום לאחר קבלת אישור על קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" ביחס לכל תובע לא מיוצג, תעביר המשיבה 3 לב"כ התובע המייצג את כספי ההשבה המגיעים למי מיחיד קבוצת התובעים הלא מיוצגים שהגיש את מלוא המסמכים כאמור, לחשבון נאמנות שיפתח ע"י ב"כ התובע המייצג עבור כל אחד מיחיד קבוצת התובעים הלא מיוצגים שהעביר את "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה".
- 7.13. ב"כ התובע המייצג יעביר לכל אחד מיחיד קבוצת התובעים הלא מיוצגים את כספי ההשבה המגיעים לו לאחר הפחתת שכ"ט ב"כ התובע המייצג כאמור בסעיף 9.6-9.9 להלן, תוך 14 יום מיום העברת כספי ההשבה לחשבון הנאמנות. זאת למעט אם תתקבל ביחס לאותו תובע לא מיוצג הודעה מרשות המסים על קיזוז חובות מכל סוג שהוא כנגד סכומי ההשבה (לאחר הפחתת שכר הטרחה), כי אז יועבר סכום בגובה הסכום הנקוב בהודעת הקיזוז לרשות המסים.

8. מעשה בית דין

- 8.1. אישור ההסכם יוצר מעשה בית דין כלפי כל חברי הקבוצה וכנגד כל אחד מחברי הקבוצה, כך שלחברי הקבוצה לא תעמוד עוד כל תביעה ו/או טענה ו/או זכות ו/או דרישה מכל מין ו/או סוג שהוא הנוגעים לתובענה ו/או לבקשת האישור כלפי המשיבות ו/או מי מהן בכל הקשור לתביעות ו/או לבקשת האישור. כל זאת למעט מי מחברי הקבוצה שביקשו מבית המשפט, לצאת מן הקבוצה ובית המשפט התיר להם.

9. המלצה מוסכמת בדבר תשלום גמול למבקשת ושכר טרחה לב"כ קבוצת התובעים הלא מיוצגים והבהרה לגבי שכ"ט לבאי כוחם של קבוצת התובעים המיוצגים

- 9.1. להלן המלצת הצדדים המוסכמת לעניין גמול למבקשת ושכר טרחה לב"כ התובעים הלא מיוצגים בלבד, והבהרה לגבי שכ"ט ב"כ קבוצת התובעים המיוצגים.
- 9.2. במסגרת ההמלצה לעניין גמול למבקש ושכר טרחה לבא כוחם של קבוצת התובעים הלא מיוצגים נלקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים:
- 9.2.1. הוגשמה התכלית העיקרית של הבקשה לאישור, נוכח מתן ההשבה כמפורט לעיל.
- 9.2.2. הטרחה שטרחה המבקשת ובא כוחה בהכנת ובהגשת הבקשה לאישור.
- 9.2.3. הטרחה הרבה שהושקעה בהגעה להסכם זה.
- 9.2.4. נכונות המבקשת וב"כ להביא את המחלוקת לכדי סיום בצורה יעילה ומהירה.
- 9.2.5. נכונות המשיבים להביא את המחלוקת לכדי סיום בצורה יעילה ומהירה בשלב מוקדם עובר לתשובת המדינה.
- 9.2.6. חיסכון הזמן והמשאבים בניהול ההליך.
- 9.2.7. העובדה כי ההסכם טומן בחובו תרומה משמעותית ביותר לטובת קבוצת התובעים הלא מיוצגים.
- 9.2.8. הטרחה העתידית של ב"כ המבקשת בכל הכרוך בקבלת ההשבה ע"י יחיד קבוצת התובעים הלא מיוצגים.
- 9.2.9. העובדה כי המשיבים הם גופי המדינה והגנת התקציב הנובעת מכך.
- 9.2.10. העובדה כי לגישת המשיבות בגדרי התובענה הייצוגית ניתן לתבוע אך ורק לתקופה של שנתיים, ובהתאם לכך יש לחשב את הגמול לתובע הייצוגי ושכ"ט.
- 9.2.11. העובדה כי התובעים הלא מיוצגים מעולם לא פנו לרשות המסים בנושאים הכלולים בתובענה.
- 9.2.12. עמדת המשיבה כי ההליך דנן כלל אינו מתאים לידון כתובענה ייצוגית.

גמול למבקשת

- 9.3. התובע המייצג יקבל גמול בסך 200,000 ₪ בתוספת מע"מ וזאת מלבד השבת סכום המע"מ הנומינלי לה יהיה זכאי בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.4. הגמול של התובע המייצג כאמור בסעיף 9.3 ישולם תוך 180 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש הנכבד.
- 9.5. למען הסר ספק יובהר, כי התובע המייצג לא יהיה זכאי לגמול כלשהו מעבר לסכום הנקוב בסעיף 9.3 (לא בגין ההשבה לתובעים המיוצגים ולא בגין ההשבה לתובעים הלא מיוצגים)

שכ"ט בא כוח קבוצת התובעים הלא מיוצגים

- 9.6. שכ"ט של ב"כ התובע המייצג יקבע בהתאם לשיטת האחוזים המדורגים היורדים בתוספת מע"מ, **בהתאם להשבה בפועל** (לפני ניכוי מס במקור), לקבוצת התובעים הלא מיוצגים, כדלקמן:

עד 5 מיליון ש"ח – 20% ;

5 – 10 מיליון ש"ח – 16% ;

10 – 30 מיליון ש"ח – 12% ;

30 – 60 מיליון ש"ח – 9.6% ;

מעל 60 מיליון ש"ח – 8%.

שכ"ט בהתאם לסעיף זה להלן: "שכ"ט הכולל"

9.7. שכ"ט של ב"כ התובע המייצג יופחת מסכום ההשבה ליחיד התובעים הלא מיוצגים, כאשר בשלב הראשון בעת ההשבה ליחיד התובעים הלא מיוצגים יופחת אחוז שכ"ט בשיעור קבוע של 15% מסך ההשבה, ובתום תקופת ההשבה תבוצע התאמת שכ"ט בהתאם לסך ההשבה לכלל קבוצת התובעים הלא מיוצגים, כדלקמן.

9.8. בשלב הראשון, מסכום ההשבה האמור בסעיף 5 (לפני ניכוי מס במקור), יופחת שכ"ט ב"כ התובע המייצג בשיעור 15% בתוספת מע"מ (להלן: "שכ"ט בשיעור קבוע"), ויועבר לב"כ התובע המייצג במקביל להעברת כספי ההשבה ליחיד התובעים הלא מיוצגים.

9.9. בגמר תקופת ההשבה לקבוצת התובעים הלא מיוצגים (כאמור בסעיף 7), יבוצע חישוב לשכ"ט הכולל לו זכאי ב"כ התובע המייצג.

9.9.1. ככל וסך שכ"ט בשיעור הקבוע שקיבל ב"כ התובע המייצג יהיה נמוך משכ"ט הכולל, לא יהיה זכאי ב"כ התובע המייצג לשכ"ט נוסף.

9.9.2. ככל ושכ"ט בשיעור הקבוע שקיבל ב"כ התובע המייצג יהיה גבוה משכ"ט הכולל, יעביר ב"כ התובע המייצג את התאמת שכ"ט לכל אחד מיחיד התובעים הלא מיוצגים.

לצורך סעיף זה "התאמת שכ"ט" הינו ההפרש בין שיעור שכ"ט בשיעור הקבוע האמור בסעיף 9.8 לבין ממוצע שכ"ט הכולל (שכ"ט הכולל חלקי סך ההשבה לכל יחיד התובעים המיוצגים לפני ניכוי מס במקור ולפני הפחתת שכ"ט הקבוע), מוכפל בסך ההשבה האמור בסעיף 5 לפני ניכוי מס במקור.

הבהרה ביחס לשכ"ט באי כוח קבוצת התובעים המיוצגים

9.10. נוכח העובדה, כי קבוצת התובעים המיוצגים פנתה למשיבה 3 באמצעות באי כוחן עוד בטרם הגשת תובענה ייצוגית זו, שכ"ט של באי כוח קבוצת התובעים המיוצגים (לרבות שכ"ט של ב"כ התובע המייצג בשל ההשבה ללקוחותיו הנמנים עם קבוצה זו), ישולם ע"י התובעים המיוצגים בהתאם להסכמי שכ"ט הפרטניים שנחתמו בין באי כוח התובעים המיוצגים ובין התובעים המיוצגים.

9.11. למען הסר ספק יובהר, כי ב"כ התובע המייצג לא יהיה זכאי לשכ"ט כלשהו בגין קבוצת התובעים המיוצגים (מלבד הקבוע בהסדרים הפרטניים עם לקוחותיו).

10. אישור ההסכם

בתוך ארבעה ימי עסקים מיום חתימת הסכם הפשרה יגישו הצדדים לבית המשפט בקשה בנוסח המצורף כנספת ב' על פיה מודיעים הצדדים לבית המשפט אודות כריתתו של הסכם פשרה זה, ומבקשים כדלהלן ;

10.1. כי בית המשפט יורה על פרסום מודעה בדבר הגשת הבקשה לאישור הסכם הפשרה, לרבות תיאור תמציתי של ההסכם, וזאת בהתאם לסעיף 25 (א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, בנוסח המצורף כנספת ג' (להלן: "**ההודעה הראשונה**"), בשני עיתונים יומיים. במודעה יזומנו התובעים המיוצגים והלא מיוצגים להודיע בתוך 45 יום מיום פרסום המודעה ובדרך שתצוין במודעה, אם אין ברצונם להיכלל בקבוצת התובעים המיוצגים (להלן: "**הודעת הפרישה**").

10.2. כי בית המשפט יורה על משלוח ההודעה הראשונה כאמור, בצירוף העתק מהבקשה, מהסכם הפשרה ומהתובענה, ליועץ המשפטי לממשלה ולמנהל בתי המשפט.

10.3. כי בית המשפט יורה, כי בנסיבות העניין, ומהטעמים המפורטים להלן, מתייתר הצורך במינוי בודק בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לחוק תובענות ייצוגיות.

10.4. כי בכפוף לאמור לעיל, ובחלוף 45 ימים ממועד פרסום ההודעה הראשונה, בית המשפט יתבקש על ידי הצדדים, לצורך ההסכם ולצורך זה בלבד, לאשר את הבקשה לאישור התביעה כתביעת ייצוגית. כמו כן, יתבקש בית המשפט, לצורך ההסכם ולצורך זה בלבד, לאשר את ההסכם כהסכם פשרה בתביעה הייצוגית וליתן לו תוקף של פסקדין (להלן "פסק הדין"), ובמקביל להורות על פרסום הודעה שניה לציבור בנוסח המצורף כנספת ד' כאמור כסעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות.

10.5. פרסום הודעות על פי ההסכם יבוצע על ידי הצדדים בתוך 14 ימי עסקים ממתן ההחלטה המאשרת את הפרסום, אלא אם ייקבע לכך מועד אחר על ידי בית המשפט. הפרסום יהא בשני עיתונים יומיים נפוצים.

10.6. הסכם פשרה זה לא יחול על חבר קבוצה שמסר הודעת פרישה בהתאם לאמור בסעיפים 11 או 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות, ובלבד שבית המשפט הנכבד אישר את פרישתו.

11. הודעת פרישה

11.1. ככל ויוגשו הודעות פרישה, יפורטו בהודעות הפרישה המכרזים בהם זכה מגיש הודעת הפרישה וכן את סך הוצאות הפיתוח במכרזים אלו.

12. תנאי מתלה

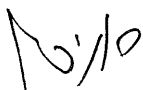
12.1. מוסכם, כי ככל וסך הוצאות הפיתוח במכרזים של מי שהגישו הודעות פרישה יעלה על 15 % מכלל הוצאות הפיתוח במכרזים בתקופת ההשבה, תהיינה המשיבות רשאיות (אך לא חייבות), להודיע בכתב, בתוך 21 ימים מהמועד להגשת הודעות הפרישה לבית המשפט, על ביטול הסכם הפשרה, בהסכמת התובעת.

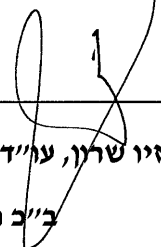
13. היעדר צורך במינוי בודק בהתאם לסעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות

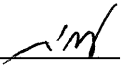
- 13.1. הצדדים יבקשו, כי בית המשפט לא ימנה בודק בהתאם לסעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות מטעמים מיוחדים, וזאת בין היתר:
- 13.2. לאור העובדה כי הסכם זה עבר את אישורו של היועמ"ש לממשלה בטרם חתימתו, וכי ביצועו של הסכם זה נעשה ע"י המשיבה 3 האמונה על כללי מנהל תקין.
- 13.3. כמו כן, חלק גדול מחברי הקבוצה נמנים על חברי קבוצת התובעים המיוצגים, המיוצגים ע"י באי כוחם שהגישו פניות זה מכבר, וממילא באי כוחם יפקחו ויבדקו את אופן ביצוע ההסכם.
- 13.4. כמו כן, לאור החשיבות המיוחדת שיש בהבטחת יעילות המנגנון לאישור הסדר פשרה בידי בית המשפט, סבורים הצדדים כי מינוי בודק בנסיבות אלה, מקום בו אינו נדרש, עשוי לסרב ולהאריך שלא לצורך את הדיון בבקשה לאישור הסדר פשרה ראוי.

14. התחייבות משותפת של כל הצדדים

- 14.1. הצדדים מתחייבים, ככל שיהיה בכך צורך, לפנות לבית המשפט הנכבד בפניה משותפת מפורטת ומנומקת המצביעה על היותו של הסכם זה ראוי, הוגן ומשרת את כלל התובעים המיוצגים שאליו מתייחס ההסכם.


רועי כהן, עו"ד
ב"כ המשיבות


זיו שרון, עו"ד
ב"כ המבקשת


עמית גליק, עו"ד

נספח חישוב הוצאות הפיתוח וההשבה

שם הזוכה: _____

מספר עוסק במס ערך מוסף: _____

מכרז: _____

מועד הפניה לרשות המסים: _____

האם ישנו תאגיד מים בישוב במועד הזכייה?

סה"כ הוצאות פיתוח ששולמו: _____

סה"כ הוצאות פיתוח שבוצעו בפועל במועד הזכייה ודווחו במסגרת הדיווח למסמ"ק ושולם

בגינן מס רכישה: _____

היקף הוצאות פיתוח בגינן הנפיק תאגיד המים חשבונית? _____

האם בגין הוצאות הפיתוח שבוצעו בפועל הונפקה חשבונית ואם כן על איזה סכום?

הסכום המחושב בהתאם להוראת סעיף 5.2 להסכם: _____

הסכום המחושב בהתאם להוראת סעיף 5.3 להסכם: _____

הסכום המחושב בהתאם להוראת סעיף 5.5 להסכם: _____

הסכום המחושב בהתאם להוראת סעיף 5.6 להסכם: _____

סכום ההשבה הכולל: _____

סך ניכוי מס במקור: _____

שם _____

תפקיד בזוכה: _____.

תאריך: _____

הריני להצהיר כי האמור בטופס זה הינו נכון ומדויק וזאת לאחר שבדקתי את נכונות הסכומים והמסמכים עליהם הם מבוססים והמוגשים יחד עם נספח זה. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה, _____, עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני המוכר לי אישית / שזיהיתיו על-פי תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת מקבל התצהיר

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כב' סגן הנשיא י' נועם

14 נובמבר 2019

ת"צ 38327-12-16 גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ

נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל ואח'

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ

המבקשת

נגד

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל
2. מדינת ישראל - משרד הבינוי
3. מדינת ישראל - רשות המיסים

המשיבות

נוכחים:

ב"כ המבקשת – עו"ד זיו שרון ועו"ד עמית גליק
ב"כ המשיבות – עו"ד רועי כהן

חקיקה שאוזכרה:

חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006

פסק דין

1. לפניי בקשה לאישור הסדר פשרה, במסגרת בקשה לאישור תובענה ייצוגית, לפי סעיף 18 לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006. הבקשה והתובענה הוגשו בעניין זכאותם של חברי הקבוצה לקבל חשבוניות מס בגין חלק מרכיבי הוצאות הפיתוח ששולמו במסגרת מכרזים של משיבות 1 ו-2, שעבורן קיבלו חברי הקבוצה קבלות בלבד ולא חשבוניות מס.

2. בהחלטה מיום 10.7.19 הוריתי על פרסום הודעת הצדדים על הסכם הפשרה, ולא מצאתי מקום למנות בודק בהתאם לסעיף 19 לחוק הנ"ל. הצדדים דאגו לפרסום האמור, ולא הוגשה התנגדות, ואף לא בקשה לפרישה מהקבוצה.

3. בבקשה לאישור הסדר הפשרה, וכן בדיון מיום 10.7.19, פירטו הצדדים את ההליכים שקדמו לגיבוש הסדר הפשרה, את תמצית טיעוני הצדדים שהיו שנויים במחלוקת, וכן את השיקולים שהביאו בחשבון בהגיעם להסדר האמור. כן הבהירו, כי ההסכם קיבל את אישורם של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), מר ארז קמיניץ, ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (כלכלי-פיסקלי), מר מאיר לוין. הסדר הפשרה, כמפורט בו, מביא להשבה חלקית לחברי הקבוצה של רכיב המע"מ בהוצאות הפיתוח שעבורן קיבלו חברי הקבוצה קבלות ולא חשבונית מס.

4. סבורני, כי מדובר בהסדר ראוי וסביר, על רקע המחלוקות שהוצגו על ידי הצדדים, וכן בהתחשב בעניינם של חברי הקבוצה; ועל כן, יש לאשרו.

5. לפיכך, אני מאשר את הסכם הפשרה במלואו; וכן מאשר את בקשת המשיבות, המוסכמת על המבקשת, שלפיה ההסכם יחול גם ביחס להוצאות פיתוח שישולמו עד ליום 15.3.2020. בעניין הגמול למבקשת ושכר טרחת באי כוחה, הרי שלנוכח מכלול הנסיבות שצוינו בבקשת הצדדים לאישור ההסכם, אני מאשר את הגמול ושכר הטרחה המבוקשים והמומלצים על ידי הצדדים בהסכם.

ניתן והודע היום, ט"ז חשוון תש"פ, 14/11/2019, במעמד הנוכחים.

יורם נועם, סגן נשיא

הוקלד על ידי אירית משה
בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

נספח 4

**הבקשה להארכה והחלטת בית
המשפט מיום 28.10.24**

עמ' 63

בבית המשפט המחוזי בירושלים

ת"צ 38327-12-16

ניתן פסק דין ביום 14.11.2019

כב' השופט בדימוס יורם נועם

המבקשת:

(התובעת)

גדאפ חברה לזימנות אתרים 1999 בע"מ ח.פ. 512898008

ע"י ב"כ עו"ד זיו שרון, ועו"ד עמית גליק ממשרד זיו שרון ושות'

מרח' חירקון 5, מגדלי לייף בי, בני ברק 5120125

טלפון: 03-6527724; פקס: 03-6527725

- נ ג ד -

המשיבות:

(הנתבעות)

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל - משרד הבינוי

3. מדינת ישראל - רשות המיסים

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

מרח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493

טלפון: 02-5419555; פקס: 02-5419581

כ"ו תשרי תשפ"ה, 28/10/2024
תיק 38327-12-16
שופט עמית יורם נועם
1. כמבוקש.
2. לשלוח ההחלטה לב"כ הצדדים.
י' נועם, שופט עמית יורם נועם ***

בקשה נוספת להארכת תוקף הסכם הפשרה - בהסכמה

בהמשך לפסק דינו של בית המשפט הנכבד מיום 14.11.19, ובהמשך להחלטתו של בית המשפט הנכבד מיום 2.12.2021 (כב' השופט העמית- יורם נועם), מבקשים הצדדים את אישורו של בית המשפט הנכבד כי הסכם הפשרה יחול אף ביחס להוצאות פיתוח אשר שולמו עד ליום 31.12.2024, וכן כי המועד להגשת בקשות להשבה יהיה עד ליום 28.02.2025, וזאת מהטעמים הבאים:

1. ביום 14.11.2019 נתן בית המשפט הנכבד את פסק דינו שאישר את הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים.
2. במסגרת פסק הדין קבע בית המשפט הנכבד לבקשת הצדדים כי ההסכם יחול ביחס להוצאות פיתוח שישולמו עד ה- 15.3.2020. מעת לעת הוארך תוקף ההסכם כך שיחול על הוצאות פיתוח שישולמו עד סוף שנת 2021.
3. בשל העובדה כי המשיבות עתידות לגבש בתקופה הקרובה נוהל פנימי בין הרשויות עצמן שיסדיר בין היתר את הסוגיות שהיו במחלוקת נשוא התובענה, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר כי הסכם זה יחול ביחס להוצאות פיתוח שישולמו עד ליום 31.12.2024 ("סיום תקופת הארכה").
4. במסגרת אורכה זו מבקשים הצדדים מבית המשפט הנכבד לתקן לצורך אורכה זו בלבד, את הגדרת "הוצאות הפיתוח", בהסכם הפשרה, ולהחריג ממנו, החל מיום 01.03.2022 ועד סיום תקופת הארכה, את הוצאות הפיתוח בגין "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות" (ישן מול חדש), ו/או "השתתפות בהקמת מבני ציבור", הנגבות בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (פרק משנה 3.3 ו- 3.4).
5. בהתאם לכך, מבקשים הצדדים כי לצורך ארכה זו בלבד, הסכם הפשרה ישונה כך שבמקום הגדרת "הוצאות הפיתוח" בהסכם הפשרה "הוצאות הפיתוח" תבוא ההגדרה הבאה:

"הוצאות הפיתוח"

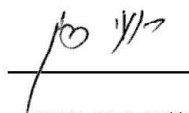
הוצאות הפיתוח שנדרשו חברי הקבוצה לשלם במכרזים של המשיבות 1-2 וקיימות קבלות על תשלומן, ולמעט הוצאות פיתוח בגין "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות" (ישן מול חדש), ו/או "השתתפות בהקמת מבני ציבור" (להלן: "הוצאות הפיתוח הנוספות"), הנגבות בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (פרק משנה 3.3 ו- 3.4).

6. בנוסף, מבקשים הצדדים מבית המשפט הנכבד לתקן לצורך אורכה זו בלבד, את הסכם הפרשה, כדלקמן:

בהגדרת ב"כ התובעים המיוצגים תבוא ההגדרה הבאה:

"ב"כ של קבוצת התובעים המיוצגים ביחס להוצאות פיתוח ששולמו החל מיום 1.1.2022, הינם עו"ד, רו"ח או כל גורם אחר שהגיש בשם מי מיחידי קבוצת התובעים המיוצגים בקשות למשיבה 3 החל מיום 1.1.2022 ועד ליום הגשת בקשה זו לאישור בית המשפט, ביחס לזכאותם לקבלת חשבונית מס בגין רכיבי הוצאות הפיתוח"

7. לאור האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר את בקשת הצדדים ולהאריך את תוקף הסכם הפרשה כאמור.



רועי כהן, עו"ד

ב"כ המשיבות



עמית גליק, עו"ד

ב"כ התובעת

נספח 5

**הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי
העותרות 1-25 ו-31-35 בעניין גדאפ**

עמ' 66

מועד אחרון להגשה : 27.2.2025 ; תאריך חתימה : 05/02/2025 , ז' שבט, תשפ"ה
 בבית המשפט המחוזי בירושלים
 ת"צ 38327-12-16
 בפני כב' השופט העמית
 יורם נועם

בעניין: גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.

512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק

זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125

טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493

טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

4. ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ ח.פ. 516586047

5. ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ ח.פ. 516727252

6. ליאם הנדסה גרופ בע"מ ח.פ. 516575180

7. עיוש רפאל בע"מ ח.פ. 510583313

8. קריאו א.ג.א בע"מ ח.פ. 515189629

9. בובליל נכסים בע"מ ח.פ. 513691311

10. א.א.י אבו מגורים בע"מ ח.פ. 516814811

11. א.א.י אבו מגורים פרויקט נתיבות בע"מ ח.פ. 516949872

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין

קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237

טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעים ;

הודעות פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקש למשיבות, מתכבדים המודיעים להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד

לסוף שנת 2021.

2. המודיעים שילמו הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעים,

והם **לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל לפיו ההסכם

"יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2014". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים,

ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני

ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעים **נמנים** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.
5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.
6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.
7. ביום 12.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין, ב"כ המודיעים, את ההסכם, וביום 13.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין את הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד.
8. ההסכם כולל בסעיפים 10 ו-11 הוראה בדבר הגשת הודעות פרישה בתוך 45 מפרסום מודעה בדבר ההסכם והדרך להגשת הודעות פרישה, תוך פירוט המכרזים בהם זכה נותן ההודעה, ואת סך הוצאות הפיתוח במכרזים אלו, ומכאן הודעות פרישה אלו.
9. המודיעים זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמו:

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ	387/2021	30,510,404
ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ ליאם הנדסה גרופ בע"מ	156/2022	30,279,341
עיוש רפאל בע"מ	360/2022	29,843,000
עיוש רפאל בע"מ	295/2022	7,297,163
עיוש רפאל בע"מ	3/2022	17,191,791
קריאו א.ג.א בע"מ	457/2022	7,111,610
בובליל נכסים בע"מ	252/2021	18,719,224
בובליל נכסים בע"מ	289/2021	10,424,880
א.א.י אבו מגורים בע"מ	360/2022	41,430,214
א.א.י אבו מגורים פרויקט נתיבות בע"מ	72/2023	10,104,686

10. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.



ירון קוסטליץ, עו"ד

קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ המודיעים

בעניין:

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נגד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

4. אלעד מלונות בע"מ ח.פ. 520034653

5. טעמן נדל"ן בע"מ ח.פ. 512454372

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעים ;

הודעות פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקש למשיבות, מתכבדים המודיעים להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**).

ההסכם הני"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.

2. המודיעים שילמו הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעים, והם **לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הני"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפשרה הני"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2014". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הני"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעים **נמנים** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הני"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.

6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הני"ל.

7. ביום 12.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין, ב"כ המודיעים, את ההסכם, וביום 13.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין את הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד.
8. ההסכם כולל בסעיפים 10 ו-11 הוראה בדבר הגשת הודעות פרישה בתוך 45 מפרסום מודעה בדבר ההסכם והדרך להגשת הודעות פרישה, תוך פירוט המכרזים בהם זכה נותן ההודעה, ואת סך הוצאות הפיתוח במכרזים אלו, ומכאן הודעות פרישה אלו.
9. המודיעים זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמו:

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
אלעד מלונות בע"מ	320-2021	42,120,000
טעמן נדל"ן בע"מ	115/2022 (מתחמים) (72573,72574,52578)	12,700,816

10. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.



 ירון קוסטליץ, עו"ד
 קוסטליץ ושות', עורכי דין
 ב"כ המודיעים

בעניין: גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.

512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק

זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125

טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493

טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

4. מ.א.י. אביבי בע"מ ח.פ. 515199404

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין

קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237

טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעה ;

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקש למשיבות, מתכבדת המודיעה להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן :

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן : **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.

2. המודיעה שילמה הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעה, והיא **לא נמנתה** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2014". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן : **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעה **נמנית** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמה שולמו בתקופה הנ"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.

6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.

7. ביום 12.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין, ב"כ המודיעה, את ההסכם, וביום 13.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין את הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד.
8. ההסכם כולל בסעיפים 10 ו-11 הוראה בדבר הגשת הודעות פרישה בתוך 45 מפרסום מודעה בדבר ההסכם והדרך להגשת הודעות פרישה, תוך פירוט המכרזים בהם זכה נותן ההודעה, ואת סך הוצאות הפיתוח במכרזים אלו, ומכאן הודעת פרישה זו.
9. המודיעה זכתה במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמה :

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
מ.א.י. אביבי בע"מ	360/2022	21,041,321 ₪

10. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.



 ירון קוסטליץ, עו"ד
 קוסטליץ ושות', עורכי דין
 ב"כ המודיעה

בעניין:

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

4. ב. בלוי אחזקות בע"מ ח.פ. 514989847

5. צ.ב.י. בלוי אחזקות בע"מ ח.פ. 515894301

6. ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ 516955614

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעים ;

הודעות פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפרשה בין המבקש למשיבות, מתכבדים המודיעים להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.

2. המודיעים שילמו הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעים, והם **לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפרשה הנ"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2014". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעים **נמנים** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.

6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.
7. ביום 12.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין, ב"כ המודיעים, את ההסכם, וביום 13.1.2025 העביר ב"כ המבקש לעו"ד אדלשטיין את הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד.
8. ההסכם כולל בסעיפים 10 ו-11 הוראה בדבר הגשת הודעות פרישה בתוך 45 מפרסום מודעה בדבר ההסכם והדרך להגשת הודעות פרישה, תוך פירוט המכרזים בהם זכה נותן ההודעה, ואת סך הוצאות הפיתוח במכרזים אלו, ומכאן הודעות פרישה אלו.
9. המודיעים זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמו:

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
ב. בלוי אחזקות בע"מ	25/2023 מתחם 50322	₪ 21,456,395
ב. בלוי אחזקות בע"מ צ.ב.י. בלוי אחזקות בע"מ	464/2021	₪ 1,867,165
ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ	89/2024	₪ 26,458,484

10. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספח להודעה זו.


 ירון קוסטליץ, עו"ד
 קוסטליץ ושות', עורכי דין
 ב"כ המודיעים

ת"צ 38327-12-16
בפני כב' השופט העמית
יורם נועם

בעניין :

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל' : 03-6527724 ; פקס' : 03-6527725

המבקש ;

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל' : 02-5419555 ; פקס' : 02-5419581

המשיבות ;

4. ע.א. חפר נכסים בע"מ, ח.פ. 515680502

5. תילתן נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 513084988

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
טל : 03-7671500 פקס : 03-7671501

המודיעות ;

הודעות פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפרשה בין המבקש למשיבות, מתכבדות המודיעות להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן :

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן : **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.

2. המודיעות שילמו הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעות, והן **לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפרשה הנ"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן : **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעות **נמנות** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.

6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.

7. מכאן הודעות פרישה אלו.

8. המודיעות זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמו :

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
ע.א. חפר נכסים בע"מ תילתן נכסים והשקעות בע"מ	צפ/2020/311	24,927,167 ₪

9. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.



ירון קוסטליץ, עו"ד

קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ המודיעות

ת"צ 38327-12-16
בפני כב' השופט העמית
יורם נועם

בעניין:

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נגד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

4. מ.ש.א נכסים בע"מ, ח.פ. 515534022

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעה ;

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקש למשיבות, מתכבדת המודיעה להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.

2. המודיעה שילמה הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעה, והיא **לא נמנתה** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעה **נמנית** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.

6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.

7. מכאן הודעת פרישה זו.

8. המודיעה זכתה במכרז הבא ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמה :

זהות המודיעה	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
מ.ש.א נכסים בע"מ	חי 437/2021 – שערי עכו	11,623,600 ₪

9. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.


 ירון קוסטליץ, עו"ד
 קוסטליץ ושות', עורכי דין
 ב"כ המודיעה

ת"צ 38327-12-16
בפני כב' השופט העמית
יורם נועם

בעניין:

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נגד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

4. א.ד.מ. בוני ישראל ויזמות בע"מ, ח.פ. 516369485

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעות ;

הודעות פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקש למשיבות, מתכבדות המודיעות להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.

2. המודיעות שילמו הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם לא חל על המודיעות, והן לא נמנו על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעות נמנות כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.

6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.

7. מכאן הודעות פרישה אלו.

8. המודיעות זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמו :

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
א.ד.מ. בוני ישראל ויזמות בע"מ, ח.פ. 516369485	360/2022	22,881,733 ₪
א.ד.מ. בוני ישראל ויזמות בע"מ, ח.פ. 516369485	137/2023	25,546,745 ₪

9. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספח להודעה זו.


 ירון קוסטליץ, עו"ד
 קוסטליץ ושות', עורכי דין
 ב"כ המודיעות

ת"צ 38327-12-16
בפני כב' השופט העמית
יורם נועם

בעניין:

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נגד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

4. נדב בל הר בע"מ, ח.פ. 516876695

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעה ;

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקש למשיבות, מתכבדת המודיעה להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.

2. המודיעה שילמה הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעה, והיא **לא נמנית** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעה **נמנית** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.

6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.

7. מכאן הודעת פרישה זו.

8. המודיעה זכתה במכרז הבא ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמה :

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
נדב בל הר בע"מ	98/2023 ירוחם	17,555,848 ₪

9. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.


 ירון קוסטליץ, עו"ד
 קוסטליץ ושות', עורכי דין
 ב"כ המודיעה

ת"צ 38327-12-16
בפני כב' השופט העמית
יורם נועם

בעניין :

גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נ ג ד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

1. אייל מסיקה הנדסה בע"מ, ח.פ. 514280395

2. קריאו א.ג.א בע"מ, ח.פ. 515189629

3. סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515811776

4. י.ר. וייס השקעות בע"מ, ח.פ. 512193020

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237

טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעות ;

הודעות פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפרשה בין המבקש למשיבות, מתכבדות המודיעות להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן :

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן : **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד

לסוף שנת 2021

2. המודיעות שילמו הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם לא חל על המודיעות, והן

לא נמנו על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפרשה הנ"ל לפיו ההסכם

"יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים,

ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני

ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן : **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעות נמנות כעת על

הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.

5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.
6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.
7. מכאן הודעות פרישה אלו.
8. המודיעות זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמו:

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
קריאו א.ג.א בע"מ	193/2021 קרית אתא	96,612 ₪
אייל מסיקה הנדסה בע"מ	320/2023 באר שבע	20,306,606 ₪
סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ י.ר וייס השקעות בע"מ	27/2023	13,011,984 ₪

9. ייפויי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.



ירון קוסטליץ, עו"ד
קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ המודיעות

ת"צ 38327-12-16
בפני כב' השופט העמית
יורם נועם

בעניין:

גדאפ חברה לזימות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נגד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

שותפות שירן אסדן, ח.פ. 540329430

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעה ;

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקש למשיבות, מתכבדת המודיעה להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

- ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**). ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021.
- המודיעה שילמה הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעה, והיא **לא נמנתה** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.
- באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).
- בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעה **נמנית** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמה שולמו בתקופה הנ"ל.
- ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.
- ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.

7. מכאן הודעת פרישה זו.

8. המודיעה זכתה במכרז הבא ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמה :

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
שותפות שירן אסדן	172/23	26,794,953 ₪

9. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב בנספח להודעה זו.



ירון קוסטליץ, עו"ד
קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ המודיעה

ת"צ 38327-12-16
בפני כב' השופט העמית
יורם נועם

בעניין:

גדאפ חברה לזמנות אתרים 1999 בע"מ ח.פ.
512898008

ע"י ב"כ עוה"ד זיו שרון ועמית גליק
זיו שרון ושות'

ר' הירקון 5, מגדל לייף בי, בני ברק 5120125
טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקש ;

- נגד -

1. מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל

2. מדינת ישראל משרד הבינוי

3. מדינת ישראל – רשות המסים

ע"י ב"כ פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
רח' מח"ל 7, מעלות דפנה, ירושלים 91493
טל': 02-5419555 ; פקס': 02-5419581

המשיבות ;

1. אר. אנ. אר קרדיט בע"מ, ח.פ. 516616190

2. שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511560948

3. שי חי יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513468413

4. שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514297589

5. עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 513201582

6. עמרם את ביטון מתחם ה - 1000 בע"מ, ח.פ. 516632577

7. מצוק סי אס די בע"מ, ח.פ. 515018174

8. ק.מ מדף 2 בע"מ, ח.פ. 516300704

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237

טל: 03-7671500 ; פקס: 03-7671501

המודיעות ;

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפרשה בין המבקש למשיבות, מתכבדות המודיעות להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות (להלן: **ההסכם**).

ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד

לסוף שנת 2021.

2. המודיעות שילמות הוצאות פיתוח החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם **לא חל** על המודיעות,

והן **לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל.

3. באחרונה הגישו המבקש והמשיבות בקשה להארכת תקופת הסכם הפרשה הנ"ל לפיו ההסכם

"יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים,

ביחס להחרגת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הבקשה החדשה**).

4. בעקבות השינוי הנ"ל בבקשה החדשה בנוגע למועד התחולה של ההסכם, המודיעות **נמנות** כעת על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל.
5. ביום 28.10.2024 קיבל ביהמ"ש הנכבד את הבקשה החדשה.
6. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל.
7. מכאן הודעת פרישה זו.
8. המודיעות זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח אותן שילמו:

זהות המודיע	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח ששולמו
אר. אנ. אר קרדיט בע"מ	143/2024	16,887,091 ₪
שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ	143/2024	16,887,091 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	84/2023	46,160,965 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	412/2022	2,385,307 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	344/2023	23,460,509 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	31/2024	32,039,846 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	381/2023	26,434,798 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	199/2023	56,253,772 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023	161,098,389 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023	70,597,844 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023	61,024,718 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	425/2024	3,982,039 ₪
שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	310/2021	24,006,060 ₪
עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	310/2021	24,006,060 ₪
עמרם את ביטון מתחם ה - 1000 בע"מ	199/2024	27,725,147 ₪
מצוק סי אס די בע"מ	463/2024	17,729,002 ₪
ק.מ מדף 2 בע"מ	459/2019	17,547,362 ₪

9. ייפוי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.



ירון קוסטליץ, עו"ד
קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ המודיעה

נספח 6

חסכם הפשרה בעניין הגבעה

עמ' 89

הסכם פשרה מתוקן (להסדר פשרה מיום 2.1.2025)

שנערך ונחתם ביום 10.4.2025

המבקשת 1 (המבקשת בת.צ. 63442-02-24):

הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ ח.פ. 513846857 (להלן: "הגבעה")

ע"י ב"כ עוה"ד עומר מאירי ו/או עדי ערמן
ליפא מאיר ושות', עורכי דין
מרח' ויצמן 2, תל אביב 6423902
טלפון: 03-6070600 ; פקס: 03-6070666

המבקשת 2 (המבקשת בת.צ. 18209-03-24):

תצפית מכרזים 2021 בע"מ ח.פ. 516508215 (להלן: "תצפית")

ע"י ב"כ עו"ד עמית גליק ממשרד זיו שרון ושות'
רח' הירקון 5, מגדלי לייף בי, בני ברק 5120125
טלפון: 03-6527724 ; פקס: 03-6527725

להלן יחדיו: "המבקשות"

- נ ג ד -

המשיבות: 1. **מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל (משיבה בת.צ. 63442-02-24),**
ובת.צ. 18209-03-24)

2. **מדינת ישראל – רשות המיסים (משיבה בת.צ. 18209-03-24)**

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)
מרח' מנחם בגין 154, בית קרדן, ת.ד. 33051, תל אביב
טל': 073-3924888 פקס: 02-6468005
כתובת דוא"ל: mazkirut-merkaz-ezra@justice.gov.il

הואיל: וביום 28.2.2024 הגישה המבקשת 1 כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד המשיבה 1 במסגרת ת"צ 63442-02-24 בבית המשפט המחוזי מרכז.

- והואיל:** וביום 7.3.2024 הגישה המבקשת 2 כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד המשיבות 1 ו-2 במסגרת ת"צ 18209-03-24 בבית המשפט המחוזי מרכז.
- והואיל:** וביום 2.1.2025 הוגשה בקשה לאישור הסדר פשרה. ובתאריך 16.1.2025 התקיים דיון, ובין היתר לאור הערות בית המשפט הנכבד במסגרתו, ערכו הצדדים מספר שינויים בהסדר הפשרה ומצאו לנכון לחתום על הסדר פשרה מתוקן זה.
- והואיל:** ובמסגרת מכירת זכויות במקרקעין ששווקו ע"י המשיבה 1, לרבות במכרזים המשותפים למשיבה 1 ולמשרד הבינוי והשיכון, ולרבות בפטור ממכרז (להלן: "**המכרזים**"), התחייבו המבקשות וכן יתר חברי הקבוצה לשאת בתשלומים עבור הוצאות פיתוח נוספות בגין "**מבני ציבור**" ו-"**שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש**" מכוח פרקי משנה 3.3. ו-3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (כל אחת לחוד וכל הרכב שלהן להלן: "**הוצאות הפיתוח הנוספות**").
- והואיל:** ולטענת המבקשות, המשיבה 1 הוציאה "קבלה" במקום "חשבונית מס" בגין תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, וזאת בניגוד לעמדתה של המשיבה 2, הרואה בתשלום בגין רכיבים אלו חלק משווי רכישת הזכויות במקרקעין לצרכי "מס רכישה".
- והואיל:** ולטענת המבקשת 2, המשיבה 1 הוציאה "קבלה" במקום "חשבונית מס" בגין תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, וזאת בניגוד להוראותיו של סעיף 7 לחוק מע"מ.
- והואיל:** ולטענת המבקשת 2, על המשיבה 2 היה לתת "אישור מסמך אחר" בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, כך שהזוכים במכרזים יוכלו לקזז את מס התשומות בשל הוצאות הפיתוח הנוספות.
- והואיל:** ובהתאם להצעת בית המשפט הנכבד, ב"כ המבקשות באו בדברים והחליטו כי לטובת חברי הקבוצה נכון ויעיל להותיר את שתי הבקשות ולדון בהן במאוחד, כאשר ב"כ הגבעה ותצפית ישמשו יחדיו כב"כ התובע המייצג, בכפוף לכך שהסדר הפשרה יאושר ע"י בית המשפט.
- והואיל:** ובהתאם להסכמה זו ניהלו המבקשות במשותף מו"מ לפשרה מול ב"כ המשיבות 1-2, במסגרתו בחנו הצדדים את סיכויי התובענה, ואת האפשרות להגיע לפשרה כוללת.
- והואיל:** והמשיבות סבורות, כי יש באמתחתן טענות הגנה ראויות רבות, אשר בכוחן להתמודד עם ההליך הייצוגי ועם הטענות המועלות על ידי המבקשות בכללותן. כך למשל עמדת המשיבות היא כי ההליך דנן כלל אינו מתאים לידון כתובענה ייצוגית. זאת ועוד, אפילו ייקבע כי על המשיבה 1 היה להנפיק חשבוניות מס למבקשות ולשכמותן עמדת המשיבות היא כי דין טענת ההשבה של המבקשות להידחות, בין היתר בשל הגנת הגילגול של המע"מ על רוכשי הדירות, לאמור הדירות תומחרו מתוך הנחה שלא תוכל הקבוצה לנכות מס תשומות, וכן בשל העובדה שמדובר בתנאי שנקבע במכרז שהמבקשות לא תקפו בזמן אמת והן מבקשות כעת את שינויו באופן רטרואקטיבי, וכן טענות נוספות, שלא כאן המקום לפרטן.

והואיל: ובנסיבות העניין, נוכח משאבי הצדדים שידרשו לצורך ניהול הליך ייצוגי ו/או תביעות מקבילות נוספות, סבורים הצדדים כי הדרך הראויה והמתאימה ביותר לסיום הסכסוך הינה בעריכתו של הסכם פשרה.

והואיל: והצדדים סבורים, כי בנסיבות העניין, סיום המחלוקת על דרך של פשרה היא הדרך היעילה וההוגנת לסיום המחלוקת לטובת הכלל, בלי שמי מהצדדים יודה בטענות הצד האחר ו/או יודה בחבות כלשהי, אשר בכפוף לאישורו של בית המשפט הנכבד וביצועו יסתיימו ההליכים בתובענה דנן, והכל על פי ההסדר שלהלן.

והואיל: ומובהר כי אין בהצגת טענות הצדדים במסגרת הסכם זה בכדי למצות את טענותיהם במחלוקת דנן, ועוד מובהר שאין בחתימת הסכם זה כדי להוות הסכמה של צד לטענותיו של הצד האחר.

והואיל: וכפי שיפורט להלן, במכרזים שיפורסמו על ידי המשיבה 1 החל מיום 1.2.25, יירשם שתוצא חשבונית מס על מלוא סכום הוצאות הפיתוח הנוספות; ובהתייחס למכרזים המפורסמים ע"י המשיבה 1, אשר הינם מכרזים המשותפים למשיבה 1 עם משרד הבינוי והשיכון, החל ממכרזים אשר יפורסמו מיום 1.5.25, יירשם שתוצא חשבונית מס על מלוא סכום הוצאות הפיתוח הנוספות. וזאת לאור הצורך להסדיר בין משרד הבינוי והשיכון לבין המשיבות את אופן הוצאת חשבונית המס במכרזים אלה.

והואיל: שמוסכם בין הצדדים, כי ת"צ 63442-02-24 (שנפתח ע"י הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ), אשר הוגש לפי פרט 1 לתוספת השנייה שבחוק תובענות ייצוגיות, תאוחד עם ת"צ 18209-03-24 (שנפתח ע"י תצפית מכרזים 2021 בע"מ), אשר הוגש לפי פרט 11 לתוספת השנייה שבחוק תובענות ייצוגיות.

מוסכם בין הצדדים, כי הסכם הפשרה ביחס לשני התיקים יידון ויאושר בפני בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים ובגדר סמכותו לפי פרט 11 לתוספת השנייה שבחוק תובענות ייצוגיות (מבלי שהדבר יהווה הודאה של הגבעה בסמכות העניינית של בית המשפט הנכבד ובנכונות של פרט 11 בנסיבות העניין).

והואיל: שמאחר שהמדינה היא צד להסדר זה, נבחן ההסדר על ידי הגורמים האמונים על בחינת הסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות במשרד המשפטים לפי סעיף 18(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "**חוק תובענות ייצוגיות**") ואלה סברו כי ההסדר עומד בדרישות המהותיות של החוק. לאור האמור, אין צורך בהגשת עמדה נפרדת של היועצת המשפטית לממשלה לגבי ההסדר בהתאם לסעיף 18 לחוק תובענות ייצוגיות.

לפיכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות הסעיפים הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לצרכי פרשנות הסכם זה.

3. בהסכם זה תיוחס למונחים הבאים הפרשנות המופיעה בצידם :

"המבקשת" או "התובע המייצג":

1. הגבעה פרוייקטים הנדסיים בע"מ
2. תצפית מכרזים 2021 בע"מ

"המשיבות"

1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל
2. מדינת ישראל – רשות המיסים

"ב"כ המשיבות"

עו"ד מפרקליטות המדינה

"הקבוצה" או "חברי הקבוצה"

כל הזוכים במכרזים של המשיבה 1 בתקופת ההשבה (כהגדרתה בסעיף 5), הרשומים כ"עוסק מורשה" על פי חוק מע"מ שהיו זכאים לנכות מס תשומות אילו היו מקבלים חשבונית מס בגין הוצאות הפיתוח הנוספות ששילמו במסגרת המכרזים של המשיבה 1.

"ב"כ התובע המייצג"

עו"ד עומר מאירי, ועו"ד עדי ערמן, ממשרד ליפא מאיר, ועו"ד עמית גליק ממשרד זיו שרון ושות'.

"הוצאות הפיתוח הנוספות"

הוצאות פיתוח בגין "מוסדות ציבור", "ישן מול חדש", "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות" מכוח פרקי משנה 3.3 ו- 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ששילמו חברי הקבוצה במסגרת המכרזים וקיימות קבלות על תשלומן (כל אחת לחוד וכל הרכב שלהן).

"המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה"

- א. קבלות שנתקבלו בגין תשלום של הוצאות הפיתוח הנוספות במכרזים, שהוצאו ע"י המשיבה 1.
- ב. נספח חישוב ההשבה, הערוך כתצהיר בנוסח המפורט כנספח א' בהסכם זה.
- ג. שומת מס רכישה ממיסוי מקרקעין בגין הוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "שומת מס הרכישה") במסגרתה נכללו מלוא הוצאות הפיתוח הנוספות ב"שווי המקרקעין".
- ד. אישור על תשלום מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, או לחילופין הרשאה לקיזוז חוב מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות באמצעות ההשבה, כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- ה. אישור על ניכוי מס במקור בתוקף, ר' סעיף 4 שלהלן.

יובהר, כי הנספחים הם חלק בלתי נפרד מההסכם.

4. הפשרה

- 4.1. המשיבה 2 תשיב לכל אחד מחברי הקבוצה סך של 8.5% מסכום הוצאות הפיתוח הנוספות כנגדן התקבלה והוצגה קבלה ולא חשבונית מס במכרזים של המשיבה 1 (להלן: "**ההשבה**"). ההשבה מבטאת את הסיכויים והסיכונים של הצדדים, לרבות, אך לא רק, העובדה כי נרשם במפורש במכרזים כי כנגד תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות תינתן קבלה בלבד ולא חשבונית מס.
- 4.2. תנאי לקבלת ההשבה הוא הצגת ומילוי כל המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה כהגדרתם לעיל. חבר קבוצה יגיש את ה- "**המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה**", ביחס לכל מכרז בנפרד.
- 4.3. חברי הקבוצה ידווחו על מלוא סכומי ההשבה בדו"ח לשנת המס בה שולמה להם ההשבה.
- 4.4. ככל שבידי מקבל ההשבה אישור תקף על פטור מניכוי מס במקור לא ינוכה מס במקור מסכומי ההשבה.
- 4.5. ככל שבידי מקבל ההשבה אין אישור תקף על פטור מניכוי מס במקור, ינוכה מס במקור בשיעור של 10% מסכומי ההשבה.
- 4.6. במקביל לתשלום ההשבה וניכוי המס במקור, תוציא המשיבה 2 אישור על הסכומים המושבים ועל המס שנוכה במקור.
- 4.7. מובהר, כי **כתנאי לקבלת ההשבה מוסכם על מקבל ההשבה כי הוצאות הפיתוח הנוספות יכללו ב"בשווי המכירה" לצורך מס רכישה**, וכי תשלום מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות ישולם על ידו במישרין או באמצעות סכום ההשבה.
- 4.8. עוד מובהר, כי סכום ההשבה לא יופחת מ"שווי המכירה" לצורך מס רכישה.
- 4.9. לכל אחד מחברי הקבוצה שמבקש לקבל השבה לא תהיינה טענות נוספות באשר לתנאים הנ"ל שנקבעו לקבלת ההשבה.

5. תקופת ההשבה

- 5.1. ההשבה תחול אך ורק על הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו החל מיום 28.2.2022 ושישולמו מכוח מכרזים שיפורסמו עד ליום 31.1.2025 בהם יוכרזו זוכים (או 30.4.2025 במכרזים משותפים למשיבה 1 ולמשרד הבינוי והשיכון).

6. אופן ביצוע הסכם הפשרה

- 6.1. ההשבה לחברי הקבוצה תבוצע באופן הבא:
- 6.2. מיד לאחר אישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש הנכבד, ב"כ התובע המייצג יפעלו לאיתור חברי הקבוצה, בין היתר, באמצעות שימוש בנתונים המפורסמים באתרים באינטרנט של המשיבות 1-2, וכן באמצעות פרסום מודעות בעיתונים.

- 6.3. חברי הקבוצה יעבירו לב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם לעיל). במידת הצורך, יסייעו ב"כ התובע המייצג לחברי הקבוצה בהכנת "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה".
- 6.4. החל מ- 90 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י בית המשפט הנכבד יגיש ב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" בשם חברי הקבוצה בהתאם לפניות שיוגשו אליו ע"י חברי הקבוצה.
- 6.5. חברי הקבוצה יהיו רשאים לפנות לב"כ התובע המייצג עד 180 יום לאחר אישור הסכם הפשרה ע"י בית המשפט הנכבד. זאת למעט חברי הקבוצה שזכו במכרזי "מחיר למשתכן", "מחיר מטר" ו"מחיר מופחת" (כהגדרתם בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל), ואשר קודם למועד חתימת הסכם זה, העלו טענות במסגרת הליכים משפטיים (לרבות הסדר דיוני), כי במסגרת המכרזים הנ"ל הם לא רכשו זכויות במקרקעין, בדומה לטענות שהועלו במסגרת ו"ע 26310-21-08 + ו"ע 10167-11-21 + ו"ע 72884-10-21, **אשדור חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה**. חברי הקבוצה הללו יהיו רשאים לפנות לב"כ התובע המייצג עד 30 יום לאחר פרסום פסק הדין בעררים הנ"ל, או כשאר חברי הקבוצה, עד 180 יום לאחר אישור הסכם הפשרה ע"י בית המשפט הנכבד, על פי המאוחר מבניהם.
- 6.6. ב"כ התובע המייצג יגיש למשיבה 2 את הבקשות בשם חברי הקבוצה תוך 30 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" מכל אחד מחברי הקבוצה, וזאת בכפוף לאמור לעיל בסעיף 6.4.
- 6.7. עד 150 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" ביחס לכל תובע, תעביר המשיבה 2 לכל אחד מחברי הקבוצה את כספי ההשבה המגיעים לו, בהתאם להצהרתו המצורפת כנספח להסכם זה.
- 6.8. למען הסר ספק, מובהר כי ההשבה תבוצע בהתאם להוראות חוק קיזוז מסים תש"ס-1980, כך שאם קיימים לחבר הקבוצה חובות מס, יקוזז חוב המס מסכום ההשבה. כמו כן מובהר כי ההשבה תהא כפופה לכל עיקול ושעבוד על פי דין אשר יוטל ע"י צד שלישי על החזר מס.
- 6.9. עד 30 ימים לאחר תשלום כספי ההשבה כאמור בסעיף 6.7 לעיל, ישולם שכר הטרחה לב"כ התובע המייצג בגין כל אחד מחברי הקבוצה שהגיש את "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה", בין אם המסמכים הוגשו באמצעות ו/או בסיוע ב"כ התובע המייצג ובין אם לאו.

7. מעשה בית דין

- 7.1. אישור ההסכם יוצר מעשה בית דין כלפי הקבוצה וכל אחד מחברי הקבוצה, כך שלחברי הקבוצה לא תעמוד עוד כל תביעה ו/או טענה ו/או זכות ו/או דרישה מכל מין ו/או סוג שהוא הנוגעים לתובענה ו/או לבקשת האישור כלפי המשיבות ו/או מי מהן בכל הקשור לתביעות ו/או לבקשות האישור. כל זאת למעט מי מחברי הקבוצה שביקש מבית המשפט, לצאת מן הקבוצה ובית המשפט התיר לו.
- 7.2. מי מחברי הקבוצה שבית המשפט התיר לו את פרישתו מהקבוצה יהא מנוע מלהסתמך על הוראותיו של הסכם זה באשר לכל טענה אשר תועלה מצידו בכל הליך אחר שינוהל בעניינו.

7.3. מי מחברי הקבוצה שלא הודיע על פרישתו ולא פנה במועדים הנקובים בהסכם זה לקבלת ההשבה או אז תפקע זכותו לקבלת ההשבה ולא יהא בעובדה שלא קיבל בפועל את ההשבה לשמש כטענה מצידו בכל הליך אחר שינוהל בעניינו.

8. המלצה מוסכמת בדבר תשלום גמול למבקשת ושכר טרחה לב"כ התובע המייצג

- 8.1. להלן המלצת הצדדים המוסכמת לעניין גמול למבקשת ושכר טרחה לב"כ התובע המייצג.
- 8.2. במסגרת ההמלצה לעניין גמול למבקש ושכר טרחה לבאי כוחם של התובע המייצג נלקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים:
 - 8.2.1. הוגשמה התכלית העיקרית של הבקשות לאישור, נוכח מתן ההשבה כמפורט לעיל.
 - 8.2.2. הטרחה שטרחו המבקשות ובאי כוחן בהכנת ובהגשת הבקשות לאישור.
 - 8.2.3. נכונות המבקשות וב"כ להביא את המחלוקת לכדי סיום בצורה יעילה ומהירה.
 - 8.2.4. נכונות המשיבות להביא את המחלוקת לכדי סיום בצורה יעילה ומהירה בשלב מוקדם עובר לתשובת המדינה.
 - 8.2.5. חיסכון הזמן והמשאבים בניהול ההליך.
 - 8.2.6. הטרחה העתידית של ב"כ המבקשות בכל הכרוך בקבלת ההשבה ע"י חברי הקבוצה.
 - 8.2.7. העובדה כי המשיבות הן גופי המדינה והגנת התקציב הנובעת מכך.
 - 8.2.8. טענת המשיבות באשר לטענת גלגול המע"מ, לפיה הדירות תומחרו על ידי חברי הקבוצה מתוך הנחה שחברי הקבוצה לא יכזבו את מס התשומות ומשכך לא נגרם להם חסרון כיס.
 - 8.2.9. העובדה כי לגישת המשיבות בגדרי התובענה הייצוגית ניתן לתבוע אך ורק לתקופה של שנתיים, ובהתאם לכך יש לחשב את הגמול לתובע הייצוגי ושכ"ט, ומנגד לגישת המבקשת 1 תקופת ההשבה הינה ארוכה משמעותית מהמוסכם בהסדר זה.
 - 8.2.10. עמדת המשיבות כי ההליך דנן כלל אינו מתאים לידון כתובענה ייצוגית.

גמול למבקשות

- 8.3. התובעות המייצגות יקבלו גמול בסך 75,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל אחת מהן, וזאת מלבד ההשבה לה יהיו זכאיות בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר, כי גמול זה יופחת משכר טרחת בא כוח התובע המייצג.
- 8.4. הגמול של התובע המייצג כאמור בסעיף 8.3 ישולם תוך 180 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש הנכבד.
- למען הסר ספק יובהר, כי התובע המייצג לא יהיה זכאי לגמול כלשהו מעבר לסכום הנקוב בסעיף 8.3.

שכ"ט באי כוח התובע המייצג

- 8.5. שכ"ט של ב"כ התובע המייצג יקבע בהתאם לשיטת האחוזים המדורגים היורדים, ובתוספת מע"מ, **בהתאם לסכום ההשבה המופחת כהגדרתו להלן** (לפני ניכוי מס במקור), לחברי הקבוצה כדלקמן:

עד 5 מיליון ש"ח – 20% ;
 5 – 10 מיליון ש"ח – 16% ;
 10 – 30 מיליון ש"ח – 12% ;
 30 – 60 מיליון ש"ח – 9.6% ;
 60 – 100 מיליון ש"ח – 8% ;
 מעל 100 מיליון ש"ח – 4% .

"סכום ההשבה המופחת" הינו סך ההשבה לחברי הקבוצה X 76.5% (6.5%/8.5%)

9. אישור ההסכם

בתוך ארבעה ימי עסקים מיום חתימת הסכם הפשרה יגישו הצדדים לבית המשפט בקשה בנוסח המצורף **כנספת ב'** על פיה מודיעים הצדדים לבית המשפט אודות כריתתו של הסכם פשרה זה, ומבקשים כדלהלן:

9.1. כי בית המשפט יורה על פרסום מודעה בדבר הגשת הבקשה לאישור הסכם הפשרה, לרבות תיאור תמציתי של ההסכם, וזאת בהתאם לסעיף 25(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, בנוסח המצורף **כנספת ג'** (להלן: "**ההודעה הראשונה**"), בשני עיתונים יומיים. במודעה יוזמנו התובעים להודיע בתוך 45 יום מיום פרסום המודעה ובדרך שתצוין במודעה, אם אין ברצונם להיכלל בקבוצה (להלן: "**הודעת הפרישה**").

9.2. כי בית המשפט יורה על משלוח ההודעה הראשונה כאמור, בצירוף העתק מהבקשה, מהסכם הפשרה ומהתובענה, ליועץ המשפטי לממשלה ולמנהל בתי המשפט.

9.3. כי בית המשפט יורה, כי בנסיבות העניין, ומהטעמים המפורטים להלן, מתייתר הצורך במינוי בודק בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לחוק תובענות ייצוגיות.

9.4. כי בכפוף לאמור לעיל, ובחלוף 45 ימים ממועד פרסום ההודעה הראשונה, בית המשפט יתבקש על ידי הצדדים, לצורך ההסכם ולצורך זה בלבד, לאשר את הבקשה לאישור התביעה כתביעה ייצוגית. כמו כן, יתבקש בית המשפט, לצורך ההסכם ולצורך זה בלבד, לאשר את ההסכם כהסכם פשרה בתביעה הייצוגית וליתן לו תוקף של פסק דין (להלן: "**פסק הדין**"), ובמקביל להורות על פרסום הודעה שניה לציבור בנוסח המצורף **כנספת ד'** כאמור כסעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות.

9.5. פרסום הודעות על פי ההסכם יבוצע על ידי הצדדים בתוך 14 ימי עסקים ממתן ההחלטה המאשרת את הפרסום, אלא אם ייקבע לכך מועד אחר על ידי בית המשפט. הפרסום יהא בשני עיתונים יומיים נפוצים.

9.6. הסכם פשרה זה לא יחול על חבר קבוצה שמסר הודעת פרישה בהתאם לאמור בסעיפים 11 או 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות, ובלבד שבית המשפט הנכבד אישר את פרישתו.

10. הודעת פרישה

10.1. ככל שיוגשו הודעות פרישה, יפורטו בהודעות הפרישה המכרזים בהם זכה מגיש הודעת הפרישה וכן סך הוצאות הפיתוח הנוספות ששילם במסגרת המכרזים בהם זכה.

11. תנאי מתלה

11.1. מוסכם, כי ככל וסך הוצאות הפיתוח הנוספות במכרזים של מי שהגישו הודעות פרישה שאושרו על ידי בית המשפט יעלה על 15% מכלל הוצאות הפיתוח הנוספות במכרזים בתקופת ההשבה או מספר הפורשים יעלה על 15% מהיקף הקבוצה, תהיינה המשיבות רשאיות (אך לא חייבות), להודיע בכתב, בתוך 21 ימים מהמועד להגשת הודעות הפרישה לבית המשפט, על ביטול הסכם הפרשה. המבקשות מסכימות לכך מראש וללא תנאי, ולא תעלנה כל טענה בשל כך.

12. היעדר צורך במינוי בודק בהתאם לסעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות

12.1. הצדדים יבקשו, כי בית המשפט לא ימנה בודק בהתאם לסעיף 19 לחוק תובענות ייצוגיות מטעמים מיוחדים, וזאת בין היתר:

12.2. מאחר שהמדינה היא צד להסדר זה, נבחן ההסדר על ידי הגורמים האמונים על בחינת הסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות במשרד המשפטים לפי סעיף 18(ד) לחוק תובענות ייצוגיות ואלה סברו כי ההסדר עומד בדרישות המהותיות של החוק.

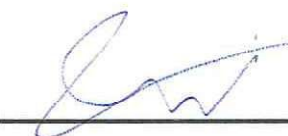
12.3. לאור כך שביצועו של הסכם זה נעשה ע"י המשיבה 2 האמונה על כללי מנהל תקין, וכי ההסדר מבוסס על נתונים ברורים שמצויים במערכת המיכון העומדת לרשות המשיבה 2 ובהתאם למידע המצוי אצלה.

12.4. כמו כן, לאור החשיבות המיוחדת שיש בהבטחת יעילות המנגנון לאישור הסדר פשרה בידי בית המשפט, סבורים הצדדים כי מינוי בודק בנסיבות אלה, מקום בו אינו נדרש, עשוי לסרב ולהאריך שלא לצורך את הדיון בבקשה לאישור הסדר פשרה ראוי, וזאת גם בשים לב למכלול נסיבות הסכם זה.

13. התחייבות משותפת של כל הצדדים

13.1. הצדדים מתחייבים, ככל שיהיה בכך צורך, לפנות לבית המשפט הנכבד בפניה משותפת מפורטת ומנומקת המצביעה על היותו של הסכם זה ראוי, הוגן ומשרת את כלל התובעים שאליו מתייחס ההסכם.


עו"ד לירן פאר, עו"ד
ב"כ מדינת ישראל מפרקליטות המדינה


עו"ד, עומר מאירי, עו"ד
ב"כ המבקשות הייצוגיות

נספח א'

(יוגש בנפרד ביחס לכל מכרז ולא במרוכז)

שם חבר הקבוצה: _____

מספר עוסק במס ערך מוסף: _____

מספר מכרז: _____

יום הזכייה במכרז: _____

משרד מיסוי מקרקעין בו דווחה העסקה: _____

מספר שומת מס רכישה של רכישת המקרקעין נשוא ההשבה: _____

סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו: _____

סכום קרן מס הרכישה לתשלום בגין הוצאות הפיתוח הנוספות: _____.

מס רכישה ששולם בפועל בגין הוצאות הפיתוח הנוספות: _____ (קרן).

מס רכישה שטרם שולם בגין הוצאות הפיתוח הנוספות: _____ (קרן).

עילת אי תשלום מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות: ערר / השגה / הסדר דיוני פרטני

סכום ההשבה בהתאם לסעיף 4.1: _____.

סך ניכוי מס במקור: _____ / פטור

אופן תשלום מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות (יש לסמן את האפשרות הרלוונטית):

- ☐ מס הרכישה שולם.
- ☐ חוב מס הרכישה ישולם כנגד קיזוז מסכום ההשבה.

תצהיר
(לתמיכה בנספח א')

שם: _____
תפקיד אצל העוסק חבר הקבוצה: _____ (להלן: "חבר הקבוצה")
תאריך: _____

הריני להצהיר כי לא נוכח מס תשומות בגין הוצאות הפיתוח הנוספות.
הריני להצהיר כי ידוע לי כי חבר הקבוצה חייב לדווח על סכום ההשבה בדו"ח המס לשנת המס שבה יתקבל סכום ההשבה.
הריני להצהיר כי שומת מס הרכישה כוללת חיוב במס רכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות.

הריני להצהיר כי האמור בטופס זה הינו נכון ומדויק וזאת לאחר שבדקתי את נכונות הסכומים והמסמכים עליהם הם מבוססים והמוגשים יחד עם נספח זה.
ככל שקיים חוב במס רכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, אני מאשר לקזז את חוב מס הרכישה באמצעות ההשבה. ככל שקיימת הקפאת גביה בשומת מס הרכישה (מכל סיבה שהיא), אני מאשר לבטל הקפאה זו לצורך קיזוז חוב מס הרכישה כנגד סכום ההשבה.
הובהר לי שההשבה כפופה לחוק קיזוז מיסים, ולעיקול לטובת צדדים שלישיים.
ככל שאבקש לקזז את חוב מס הרכישה באמצעות ההשבה, ובפועל ההשבה תקוזז כנגד חוב מס אחר או עיקול צד שלישי, יראו בכך כאילו המשיבות מלאו את בקשתי במלואה ולא אבוא בכל טענה.

אני מצהיר, כי אני מוסמך בשם חבר הקבוצה ליתן הצהרה זו, כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה, _____, עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני _____ המוכר לי אישית / שזיהיתיו על-פי תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת מקבל התצהיר

נספח 7

**החלטת בית המשפט מיום 18.3.25
והתייחסות המשיבה לביהמ"ש לפני
אישור הסכם הפשרה**

עמ' 101



ת"צ 63442-02-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

ת"צ 18209-03-24 שם תיק ללא שמות חסויים

לפני כב' השופט אבי גורמן

העתק החלטת בית משפט מיום י"ח אדר תשפ"ה 18 מרץ 2025

קודם למתן ההחלטה ובשים לב לכך שלא הוגשה תשובה של המשיבות לבקשות האישור, אני מוצא לבקש התייחסות של המשיבות למספר עניינים – אשר תוגש עד ליום 2.4.25. אציין כי התייחסות זו נועדה אף לאפשר פריסה ברורה יותר של עמדות המשיבות, כך שעמדה זו תהיה אף לנגד עיני חברי הקבוצה, כשאלה יידרשו לקבוע את עמדתם ביחס להסדר המתגבש. פריסה שכזו אף נדרשת לנוכח ייחודיותו של הליך ייצוגי זה, בו הסכומים שעשויים להיות שנויים במחלוקת ביחס לכל אחד מחברי הקבוצה, אינם זניחים. המשיבות יהיו רשאיות לפרוס את עמדתן והן יתייחסו בין השאר לעניינים הבאים: 1. הבהרת עמדתן – בהמשך לדברים שנאמרו בדיון שנערך, מדוע סכומי ההשבה עומדים על הסך שהוסכם ולא על סכום גבוה יותר (ואולי אף מלוא סכום המע"מ), וכן יתייחסו לכך שלנוכח פרקי הזמן הנקובים בסעיף 29 להסדר הפשרה, הרי שלכאורה אין מדובר בשיהוי הדומה לזה שנדון בע"א 4708/14 שהוזכר על ידי המשיבות בדיון שנערך). ההתייחסות בהקשר זה תיתן את דעתה אף לגביית מס הרכישה, ותציג את עמדת המשיבות בסוגיות אלה.

בשולי ההתייחסות הרחבה יותר, יתייחסו המשיבות לאמור בסעיף 27 לבקשה המתוקנת לאישור הסדר פשרה, וכיצד רכיב זה נלקח בחשבון כשנקבע סכום ההשבה.

2. בהתייחס לסעיף 14 לבקשה המתוקנת לאישור הסדר פשרה, יבהירו המשיבות מדוע במכרזים המשותפים למשיבה 1 ולמשרד הבינוי והשיכון, תוחל ההסדרה לעתיד בדרך של הוצאת חשבוניות – רק לגבי מכרזים שיפורסמו החל מיום 1.5.25 ולא קודם לכן (כפי שלכאורה לעמדת המשיבות עצמן הדין מחייב כי ייעשה).

3. הבהרה אודות הסיפא של סעיף 34 – העררים הנזכרים שם והמועד שנקבע בהסדר הפשרה בעניינים (והאם לא נכון לקבוע כי ביחס לחלק זה של חברי הקבוצה, המועד יהיה המאוחר מבין שני המועדים הנזכרים באותו סעיף).

למותר לציין כי אם תוך כדי הכנת התגובה הנדרשת כאן, יסברו הצדדים כי יש מקום לערוך תיקונים בהסכם הפשרה – יגישו יחד עם התגובה אף הסכם פשרה מתוקן.

- תז"פ ליום 3.4.25



**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט

בית המשפט המחוזי מרכז (לוד)

ת"צ 63442-02-24
ת"צ 18209-03-24

טרם נקבע מועד דיון
לפני כבוד השופט אבי גורמן

1. הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857 המבקשת בת"צ. 63442-02-24;

ע"י ב"כ עוה"ד עומר מאירי ו/או עדי ערמן (מ.ר.
66272) ממשרד ליפא מאיר ושות', עורכי דין
מרחוב ויצמן 2 (בית אמות השקעות),
תל אביב 6423902
טלפון: 03-6070600; פקסימיליה: 03-6070666
דוא"ל: adia@lipameir.co.il

2. תצפית מכרזים 2021 בע"מ, ח.פ. 516508215 המבקשת בת"צ 18209-03-24

ע"י ב"כ עו"ד עמית גליק
ממשרד זיו שרון ושות'
רח' הירקון 5 מגדלי לייף B, ב"ב, 5120125
טלפון: 03-6527724; פקסימיליה: 03-6527725

- נ ג ד -

1. רשות מקרקעי ישראל

2. רשות המיסים

ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז מרכז אזרחי
בית קרדן, קומה 10, דרך מנחם בגין 154, תל אביב
טלפון: 073-3924700; פקסימיליה: 02-6468017

המשיבות;

מענה מטעם המשיבות 1 ו-2 להחלטת בית המשפט הנכבד

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 18.03.2025, המשיבות מתכבדות להשיב, כדלקמן:

1. במסגרת הסדר הפשרה בתובענות הייצוגיות שבכותרת, הסכימה המדינה להשיב לעוסקים שזכו במכרזים 50% מהסכום השנאי במחלוקת, דהיינו 8.5% מהתשלום עבור הוצאות הפיתוח הנוספות אותן התחייב לשלם הזוכה במכרז ("סכום ההשבה"). כעת, ובהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מתאריך 18.03.2025, נבהיר מדוע סכום ההשבה המוסכם בין הצדדים לתובענה הינו ראוי, ואין מקום להשבה בסכום גבוה יותר, תוך מתן דגש לטענה שפרקי הזמן במקרה דנן קצרים יותר בהשוואה לאלו שנדונו בע"א 4708/14 י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' המועצה המקומית גן יבנה פרשת דמרי (נבו, 24.08.2015) (להלן: "דמרי")

2. להלן יובהר בהרחבה, כי סכום ההשבה המוסכם ראוי והוגן בנסיבות העניין, בהתחשב במכלול השיקולים הרלוונטיים, ובמיוחד בהתחשב בכך שההליך דנן הינו תובענה ייצוגית שנדונה בפני בית המשפט לעניינים מינהליים מכוח חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות") ולא תביעה אזרחית פרטנית. מדובר במסגרות נורמטיביות שונות, עם הוראות דין שונות, סמכויות שונות, תכליות שונות והגנות ייחודיות.

א. הבדלים מהותיים בין תובענות ייצוגיות לתביעות פרטניות

1.א הסמכות העניינית וההגנות הסטטוטוריות

3. בניגוד לתובענה דין, עניין דמרי הוגש כתביעה אזרחית פרטנית ולא כתובענה ייצוגית. מדובר לא רק במסלולים דיוניים שונים, אלא במסגרות נורמטיביות עם תכליות שונות, סמכויות שונות ומגבלות שונות.

4. סעיף 3(א) לחוק תובענות ייצוגיות קובע, כי: **"לא תוגש תובענה ייצוגית אלא בתביעה כמפורט בתוספת השניה או בענין שנקבע בהוראת חוק מפורשת כי ניתן להגיש בו תובענה ייצוגית..."** התוספת השנייה מהווה רשימה סגורה של עניינים שבהם ניתן להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית. במקרה של תביעה כנגד רשות מקרקעי ישראל להשבת סכומים שנטען כי נגבו שלא כדין, הפרט הרלוונטי היחיד בתוספת השנייה הוא פרט 11 והסדר הפשרה מעגן זאת (ר' עמוד 3 במבוא להסדר הפשרה, בסמוך ל"הואיל" אחד לפני האחרון במרכזו של העמוד).

5. נקודה קריטית להבנת ההבדל המהותי בין הליכים אלה היא כי סעיף 5(ב)(2) לחוק תובענות ייצוגיות קובע במפורש: **"בקשה לאישור נגד רשות בתביעה שעילתה החלטה של הרשות ושהסעד המבוקש בה הוא פיצויים או השבה, לרבות השבת סכומים שגבתה הרשות כמס, אגרה או תשלום חובה אחר, תוגש לבית משפט לעניינים מינהליים."**

6. הסמכות העניינית היא עניין מהותי ולא טכני. בית המשפט לעניינים מינהליים פועל על פי סמכויות שונות מאלו של בית המשפט האזרחי. סעיף 1 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, תש"ס-2000 (להלן: **"חוק בתי משפט לעניינים מינהליים"**), קובע: **"חוק זה מטרתו להסמיך באופן הדרגתי את בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים לדון בעניינים מינהליים הנדונים בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק או בבתי משפט אחרים, על ידי שופטים של בית המשפט המחוזי שייקבעו לצורך זה..."**, סעיף 2, הוא סעיף ההגדרות, קובע: **"עניינים מינהליים" - עניינים הנוגעים לסכסוכים שבין אדם לרשות"**.

7. זאת ועוד, חוק בתי משפט לעניינים מינהליים קובע שקיימים 2 סוגים של 'תובענה מינהלית' (ראה בתוספת השלישית לחוק): תובענה לפיצויים שעילתה במכרז, כאמור בפסקה 5 לתוספת הראשונה. ותביעה כאמור בסעיף 5(ב)(2) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006.

8. כפי שיפורט להלן, דינים אלה מהווים מסגרת נורמטיבית שכוללת שינויים מסוימים בהשוואה למערכת הדינים החלה בתביעה אזרחית פרטנית הנדונה בבית משפט אזרחי.

2.א ההגנות הייחודיות שמקנה החוק בתובענות ייצוגיות מעידות על התייחסות שונה לשיעור ההשבה

9. בתובענה ייצוגית נגד רשות, קבע המחוקק במפורש הגנות ייחודיות שאינן קיימות בתביעה אזרחית פרטנית. שתי ההגנות המרכזיות הן: **הראשונה**, מגבלת תקופת ההשבה - סעיף 21 לחוק תובענות ייצוגיות קובע: **"אישור בית המשפט תובענה ייצוגית בתביעה השבה נגד רשות, לא יחייב את הרשות בהשבה לגבי תקופה העולה על 24 החודשים שקדמו למועד שבו הוגשה הבקשה לאישור"**; ¹

¹ ראו גם בסעיף 9 לחוק בהגדרת "תביעה השבה נגד רשות".

10. לא ניתן לחייב את המדינה בשל גבייה שהתבצעה למעלה משנתיים קודם להגשת בקשת האישור. לעומת זאת, בתביעה אזרחית פרטנית, ניתן לחייב בהתאם לדיני ההתיישנות, עד שבע השנים שקדמו למועד הגשת התביעה (בכפוף לנסיבות המקרה ולטענות הגנה אחרות).

11. מגבלה זו נקבעה מתוך תפיסה מודעת של המחוקק, שביקש לאזן בין זכויות הפרט לאינטרס הציבורי, ולהגביל את היקף החשיפה הכספית של רשויות ציבוריות בתובענות ייצוגיות. חשוב להדגיש כי הגבלה זו חלה רק על תובענות ייצוגיות ולא על תביעות פרטניות, מה שמעיד על כך שהמחוקק ראה לנכון להחיל סטנדרט שונה במסגרת התובענה הייצוגית.

12. **השנייה**, הגנת החדילה - סעיף 9(ב) לחוק תובענות ייצוגיות, קובע: "בית המשפט לא יאשר תובענה ייצוגית בתביעת חשבה נגד רשות, אם הרשות הודיעה כי תחדל מהגביה שבשלה הוגשה הבקשה לאישור והוכח לבית המשפט כי היא חדלה מהגביה כאמור לכל המאוחר במועד הקובע".

13. הוראה זו מבטאת עיקרון ברור - אם הרשות מודיעה במועד הקובע כי תחדל מהגבייה ואף חדלה בפועל במועד הקובע מהגבייה האמורה, היא רשאית להימנע מהשבה של הכספים שגבו בעבר. זוהי הגנה ייחודית החלה רק על רשויות, ואשר אינה חלה על נתבעים פרטיים. הגנה זו מדגישה, כי התובענה הייצוגית המנהלית נגד רשויות מנהליות שעוסקות בטענות לגביית תשלומי חובה שלא כדין נועדה בראש ובראשונה ליתן דגש על החדילה מפעולה מסוימת ולאכיפת הדין מכאן ולהבא, ואינה מתמקדת במתן סעד לחברי הקבוצה ביחס לעבר, הגם שתכלית מתן הסעד קיימת גם בתובענות אלה, גם אם באופן חלקי, כאשר הרשות בחרה שלא להודיע על חדילה, שהרי אז אם התובענה הייצוגית תתקבל הרשות עשויה להיות מחויבת בהשבה (בכפוף להגנה הקבועה בסעיף 21 לחוק, כאמור לעיל).

14. עוד ראה בפסק דינו של כב' השופט הנדל (בדעת מיעוט, אבל לא בעניין זה) בעניין דנ"מ 5519/15 יונס נ' מי הגליל, סעיף 11: **"תכליתן של כל ההגנות הייצוגיות למדינה ורשויותיה דומה. הן נועדו למנוע פגיעה בתקציבן של הרשויות כתוצאה מחיובן בפיצויים או בהשבה בהיקפים גדולים"**, באופן שיערער את הוודאות התקציבית, ויכרסם בשירותים הניתנים לציבור הרחב... שיקולי תקציב אלה מחדדים את ההיררכיה בין תכליותיו השונות של מוסד התובענה הייצוגית - ומלמדים כי המחוקק התמקד בקידום האינטרס הציבורי באכיפת החוק כלפי הרשויות, ופחות בהגשמת האינטרס האישי של חברי הקבוצה בקבלת סעד הולם".

15. מכל אלה עולה, כי המחוקק ערך איזון מיוחד בין האינטרסים השונים בתובענות ייצוגיות נגד המדינה, המצדיק התייחסות שונה מזו הניתנת בתביעות פרטניות, גם לעניין היקף ההשבה, כאשר הוא רואה לנגד עיניו הגנה על הקופה הציבורית, והכל מתוך חבנה שעלות שנופלת על כתפי רשות, מגולגלת בסופו של יום על כתפי הציבור בכללותו.

16. הנה כי כן, **ההגנות המשמעותיות** שהוענקו למדינה במסגרת חוק תובענות ייצוגיות (ובמיוחד הגנת החדילה, והגנת החשבה לתקופה של 24 חודשים שקדמו), תכליתן, כפי שהוטעם בפסיקה,² היא לאזן בין מתן האפשרות להגשת תובענות ייצוגיות נגד המדינה, במקרים המתאימים, מצד אחד; לבין שמירה על הקופה הציבורית לנוכח החשיפה העצומה שלה במסגרת תובענות ייצוגיות, מצד שני.

² ראו למשל: רע"א 6340-07 עיריית תל אביב נ' טיומקין (נבו) (13.2.2011), סעיפים 22-23; דנ"מ מי הגליל, סעיף 40 לפסק דינה של כב' הנשיאה חיות.

17. על כן, בענייננו, למרות שהמדינה הייתה יכולה לבחור ולהגיש הודעת חדילה במועד הקובע (או במידת הצורך להגיש ארכה לחדילה) ובכך להביא לדחייה של בקשות האישור, היא מצאה לנכון לבחור בדרך הפשרה אשר גם מעניקה השבה לציבור. מדובר בהתנהלות ציבורית ראויה שיש לעודדה, כל עוד מדובר בפיצוי סביר והוגן בנסיבות העניין שמשקף כיאות את סיכויי וסיכוני ההליך וזה אכן מצב הדברים בענייננו, כמפורט לחלן.

ב. שיקולים המצדיקים את גובה ההשבה עליה הסכימו הצדדים

ב.1 ידיעה והסכמה מראש לתנאי המכרז

18. במסגרת המכרזים של רמ"י נקבע במפורש כי על רכיב "הוצאות פיתוח נוספות" יוצאו קבלות ולא חשבוניות מס. כל המשתתפים במכרז ידעו זאת מראש, והסכימו לתנאי זה בעת הגשת הצעותיהם.

19. כפי שנאמר בפסק דין דמרי (פסקה 31): "טעמים של צדק והגינות, כמו גם של יעילות כלכלית, מחייבים כי מתמודד במכרז המבקש להלין על תנאי מתנאיו יעשה זאת במועד מוקדם ככל הניתן, ולא ימתין עד לאחר השלמת המכרז"

20. בעניין דמרי הדגיש בית המשפט (פסקה 37): "מעט התגבשותה של ידיעה בפועל או בכוח כאמור, המתמודד אינו רשאי למלא פיו מים וליהנות בדיעבד מפירות שתיקתו. התנהלות שכזו עשויה להצביע על חוסר תום לב מצדו, ובנסיבות מתאימות יכול הדבר לשמש כנימוק שיוביל למתן פטור, מלא או חלקי, לרשות המינהלית מחובת ההשבה".

21. במקרה דנן, המשתתפים במכרזים ידעו מראש כי על רכיב "הוצאות פיתוח נוספות" תוצא קבלה ולא חשבונית מס. הם חתמו על מסמכי המכרז, ובכך הביעו את הסכמתם לתנאי זה. העובדה שהם לא העלו כל טענה נגד תנאי זה, ובחרו להעלותו רק בדיעבד, מהווה התנהלות שאינה עולה בקנה אחד עם תום הלב הנדרש ממשתתף במכרז ציבורי ועם מושכלות היסוד של דיני מכרזים.

22. יתרה מכך, יש להניח שנתון זה – אי הוצאת חשבונית מס בגין התשלום עבור הוצאות פיתוח נוספות – מצא ביטוי בתוכנית העסקית של המשתתפים במכרז, והיווה מרכיב מהותי בגיבוש ההצעה במכרז. חזקה על המשתתפים במכרז שכלכלו את צעדיהם בטרם הגישו את הצעותיהם. יש להניח שהדבר אף בא לידי ביטוי בתמחור המוצר הסופי לצרכן כנכס בנוי. עוד יש להניח, שהשבה כאמור לא תגולגל לצרכן הסופי, אלא לכיסו של הזוכה במכרז. כלומר, הציבור כולו יישא בסכום ההשבה, שיעשיר את כיסו של הזוכה במכרז.

ב.2 פגיעה בשוויון בהליך המכרז והסתמכות הצדדים

23. עיקרון השוויון הוא מעקרונות היסוד של דיני המכרזים. הוא נועד להבטיח תחרות הוגנת וחלוקה יעילה של משאבים ציבוריים. בבג"ץ 3751/03 אילן נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו, 22/12/2004) קבע בית המשפט העליון: "לכל המועמדים במכרז יש להעניק שוויון הזדמנויות. שוויון זה שוויון 'מהותי' הוא – להבדילו משוויון 'פורמאלי' – וקשור הוא קשר הדוק לכורח הלוחץ לשמור על טוהר המידות".

24. עצם העלאת טענות בדיעבד כנגד תנאי המכרז, לאחר שהמכרז הושלם וכל ההתחייבויות מולאו, פוגעת בעקרון השוויון המכרזי. יתכן כי גורמים אחרים לא ניגשו למכרז בשל תנאי זה, או יתכן שגורמים אחרים היו מגישים הצעות שונות אילו ידעו שניתן לערער על תנאי זה בדיעבד. הדבר גם פוגע באמון הציבור בהליכי המכרז ובהסתמכות הרשות על תנאי המכרז שפורסמו.

25. בעניין זה, יש להפנות גם לפסק הדין בבג"ץ 126/82 "טיולי הגליל" בע"מ נ' ממשלת ישראל - משרד התחבורה, (נבו, 25/06/1982) שם קבע בית המשפט העליון (ההדגשה הוספה – הח"מ): **"אין אדם יכול מצד אחד להשתתף במכרז ומצד שני להעלות טענות נגדו, משנתברר שלא זכה בו ... הנימוק להלכה זו הוא, כי אדם, אשר שתק בזמן שהגיש הצעתו למכרז, מוותר על האפשרות להטיל דופי לאחר מעשה במכרז ובתנאיו. מפרסם המכרז והמשתתפים בו זכאים לבטוח, שכל אחד מהמשתתפים קיבל על עצמו את תנאיו, ושבהליכים תקינים ומקובלים יוכל המזמין לקבל את ההצעה הטובה והנוחה לו ביותר, וכן כי מציע הצעה זאת הוא שיזכה במכרז ... כל הגשת הצעה על הכרוך בה דורשת מאמץ והשקעה ניכרים. על-כן לא יהא זה הוגן, אם משתתף במכרז, הרואה בו פגם מתחילתו, ישתוק, אך יתריע על כך, לאחר שהתברר לו שלא זכה. יש בכך חוסר הגינות הן כלפי המזמין והן כלפי המשתתפים האחרים."**

26. צידה השני של חובת משתתף במכרז לתקוף במועד את המכרז, הוא שאין רשאי בעל המכרז לשנות את תנאי המכרז על מנת להתאימו למשתתף כזה או אחר, קל וחומר לאחר תום הליכי המכרז, ראה פסק הדין בעע"מ 3190/02 קל בנין בע"מ נ' החברה לטיפול בשפכים רמת לבנים בע"מ (נבו, 22.10.2003): **"מכללי השוויון והתחרות ההוגנת הנתועים ביסוד דיני המכרזים נגזר העיקרון שלפיו בעל מכרז מנוע בדרך-כלל מלשנות את תנאי המכרז לאחר צאתו לדרך כדי להתאימו להצעת משתתף, ומשתתף מנוע מלשנות את הצעתו כדי להתאימה לתנאי המכרז כל עוד לא הוחלט מיהו הזוכה."**

27. לא ניתן להתעלם מכך שהלכה פסוקה היא, שככלל, טרם הגשת תביעה של סעד כספי שעניינו במכרז, יש לתקוף את המכרז ואת ההליך המנהלי (השווה לפסק הדין בעע"מ 7401/14 קסם מילניום בע"מ נ' רשות שדות התעופה (נבו, 09.09.2015) שם קבע בית המשפט העליון כי ככלל, מציע שקופח במכרז לא יוכל לתבוע סעד של פיצויי קיום בגין אי-זכייה במכרז מבלי שיראה כי הקדים לתקוף את הליך המכרז עצמו. עוד ראו: בג"ץ 35/82 ישפאר בע"מ נ' שר הביטחון (נבו, 15.05.1982). וראו גם תקנה 30 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים הקובעת כי ראשית יש לתקוף את המכרז ורק לאחר מכן ניתן להגיש תובענה מנהלית בענייני מכרזים, ובית המשפט אף רשאי לעשות כן מיוזמתו: **"לא תוגש תובענה מינהלית יחד עם עתירה מינהלית; ואולם בכל שלב של הדיון בעתירה רשאי בית המשפט, בהסכמת העותר, להמיר הליך של עתירה להליך של תובענה מינהלית, ולהורות לשם כך על תיקון כתבי הטענות והתאמתם להליך של תובענה מינהלית; הורה כך בית המשפט, יחולו על המשך הדיון הוראות תקנה 29"**

28. אמנם, ברמה הפורמלית תקנה זו לא חלה בענייננו, משעה שלא מדובר בתובענה מנהלית שעילתה במכרז כהגדרתה בחוק בית המשפט לעניינים מנהליים (וכאמור לעיל, לתקנות המנהליות גם אין תחולה על תובענות ייצוגיות), אולם ברמה המהותית יש קושי בתקיפת המכרז בדיעבד, במסגרת התובענות הייצוגיות שלפנינו, מבלי שנתקפו בתקיפה ישירה, ובניגוד לעקרונות של חלכת קסם מילניום.

29. כלומר, אילו סברו הגבעה ותצפית שנפלה טעות בחוברת המכרז, מחובתן היה להעלות את טענותיהן בעת פרסום המכרז, כך שכל המשתתפים במכרז יוכלו "ליהנות" משינוי תנאי המכרז. שינוי תנאי המכרז

בדיעבד לזוכה במכרז, באופן שיסב לחברי הקבוצה התעשרות לא מבוטלת על חשבון הציבור, תוך פגיעה בעקרון השוויון ביחס לשאר המשתתפים אינו סביר ואינו ראוי.

30. סכום ההשבה שנקבע יוצר מצב על פיו אף לא אחד מחברי הקבוצה יוכל לטעון לחסרון כיס ופגיעה באינטרס ההסתמכות כאשר בחר להשתתף במכרז.

ג. איזון ראוי - ההשבה המוסכמת של 8.5%

31. בהתחשב בכל האמור לעיל, ההשבה המוסכמת בשיעור של 8.5% מהווה איזון ראוי והוגן בנסיבות העניין. שיעור זה לוקח בחשבון מספר שיקולים מרכזיים:

- א. **מסגרת הדיון כתובענה ייצוגית נגד רשות:** המחוקק כבר ערך איזון מיוחד בהקשר של תובענות ייצוגיות נגד רשויות, כפי שמשקף בהגנות המיוחדות שניתנו לרשויות.
- ב. **ההקשר המכריז והידיעה מראש:** המשתתפים במכרז ידעו מראש על תנאי המכרז וקיבלו אותם, ורק בדיעבד העלו טענות נגדם, דבר המצדיק השבה מופחתת.
- ג. **שיקולים תקציביים והשלכות רוחב:** כפי שהודגש לעיל, לא בכדי ניתנו אותן ההגנות, אלא בקשר ישיר לכך שיש להתחשב בהשלכות התקציביות על קופת המדינה, שאין לה "משל עצמה".
- ד. **התכלית העיקרית של תובענות ייצוגיות נגד רשויות:** היא הפסקת גבייה שלכאורה אינה כדין, והתכלית בדבר מתן סעד ביחס לעבר היא פחות מרכזית בתובענות אלה; מבלי לגרוע מכך, שכמובן גם בתובענות אלה, יש לוודא שהסעד שניתן לקבוצה הוא סביר והוגן בהתחשב במכלול הנסיבות והמאפיינים.
- ה. **מתן ביטוי מתאים להתנהלותה הראויה של המדינה שהסכימה להשבה חלקית, למרות שבדידה הייתה האפשרות להודיע על חדילה ולהיפטר מכל השבה במסגרת התובענה הייצוגית -** זאת, כחלק ממכלול השיקולים, וכמובן לצד הבחינה הקונקרטית של נסיבות המקרה שמלמדת גם היא, שמדובר בנסיבות העניין בשיעור פיצוי הגון וראוי לגופו. משכך, שיעור ההשבה עליו הסכימו הצדדים משקף היטב את האיזון הראוי בין הצורך בהשבה של כספים, שנטען שנגבו שלא כדין, לבין ההכרה במעמדה המיוחד של הרשות ציבורית, באופי המיוחד של תובענות ייצוגיות מנהליות, בטענות המשמעותיות הנוגעות לדיני מכרזים שפורטו לעיל, ובנסיבות הספציפיות של המקרה.
- ו. לכל זאת יש להוסיף את העובדה, כי הסדר הפשרה הושג באופן יעיל, בתוך פרק זמן קצר יחסית, תוך חסכון משמעותי בהתדיינות משפטית, אשר מטבע הדברים כרוכה במשאבים ועלויות נוספות, ברי כי יש בכך כדי להביא לתועלת לקבוצה, ולהשפיע, בנוסף ליתר השיקולים שנמנו ומכלול הנסיבות, על גובה הפשרה (ר' ת"צ 14-10-16584 רוגית פלג נ' פריגו ישראל סוכנויות בע"מ, ניתן ביום 17.05.2015, פורסם בנבו).

הנסיבות והשיקולים המפורטים לעיל מובילים למסקנה ששיעור הפיצוי המוצע בהסדר הוא סביר, הוגן וראוי.

ד. סעיף 27 לבקשה המתוקנת לאישור הסדר הפשרה

32. בסעיף נרשם: **"סכום ההשבה לא יופחת מ"שווי המכירה" לצורך מס רכישה"**. בית המשפט הנכבד ביקש הבהרה לאמור בסעיף.

33. **ראשית**, לשון המכרזים אינה ברורה ביחס לשאלת מרכיב המע"מ בתשלום עבור הוצאות הפיתוח הנוספות, ולכן מצאו הצדדים לנכון להגיע לפשרה כפי שנוסחה בהסכם שהוגש לאישור בית המשפט הנכבד.

34. כידוע, כאשר רכיב המע"מ אינו מופיע במפורש במחיר העסקה, המחיר נחשב ככולל מע"מ (ע"א 738/80 שלמה נתן נ' אליהו זגורי; ע"א 736/82 כפר חסידיים, מושב עובדים דתי בע"מ נ' דוד אברהם; ע"א 9922/02 רשות השידור נ' שפ"מ שידורי פרסומות מאוחדים בע"מ; ע"א 1113/09 עו"ד אבנר כהן נ' המשביר לצרכן החדש בע"מ). במקרה שלפנינו, ולאור הוראות המכרז לפיהן בשל רכיב "הוצאות פיתוח נוספות" יוצאו קבלות ולא ינוכה מס תשומות, מתעוררת שאלה בדבר הזכאות לניכוי מס תשומות. אשר על כן, וכדי לחסוך את הצורך בהכרעה בשאלה מורכבת זו, הוסכם על הגעה להסדר פשרה.

35. **שנית**, ככל שהבסיס לפשרה היה הקביעה כי הסכומים ששולמו כוללים מע"מ, שכרם של חברי הקבוצה היה יוצא בהפסדם. הדבר היה מחייב את שינוי שווי המכירה לצורך מס הרכישה דבר שכרוך בעלות תפעולית גבוהה שלא לצורך, הואיל ואין בתיקון שווי המכירה כדי להיטיב עם חברי הקבוצה, ובפועל יש בו אף להקטין את הסכום המושב להם.

36. כפי שמומחש בטבלה להלן, נניח ובמכרז שולמו 100 ₪ עבור הוצאות פיתוח נוספות, אילו ייקבע ששווי המכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין הוא 100 ₪, על פי הסכם הפשרה יוותרו לעוסק 2.5 ₪ לאחר תשלום מס הרכישה (במושגי קרן). ראה חלופה א' בטבלה להלן; בעוד שאם שווי המכירה יקבע על 92.17 ₪ (בחילוף סכום ההשבה), יוותרו לעוסק 2.3 ₪ לאחר תשלום מס הרכישה (במושגי קרן) ראה חלופה ב' בטבלה להלן. כלומר, המדינה בחרה ביודעין שלא להכריע בשאלה אם המע"מ כלול במחיר (שווי המכירה) ואף מצאה לנכון להגדיל אגב כך את ההשבה בפועל לחברי הקבוצה. ומכאן, שאין טעם של ממש בשינוי שווי המכירה (מחיר העסקה).

	מחיר (שווי מכירה)	מס רכישה (6%)	השבה (מחצית המע"מ)	הפרש
חלופה א	100	6.00	8.50	2.5
חלופה ב	92.17	5.53	7.83	2.3

37. האמור לעיל, ממחיש שהקביעה לראות בתשלומים ככאלה שלא כללו מע"מ מיטיבה עם חברי הקבוצה.

ה. סעיף 14 לבקשה מתוקנת לאישור הסדר פשרה

38. במכרזים משותפים לרשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון נוצר צורך לגבש הסדר ייחודי לשם תיקון נוסח המכרזים המשותפים, וזאת משעה שמשרד הבינוי והשיכון אינו מסווג כעוסק. על כן, הוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם הפשרה, שיינתן פרק זמן נוסף בן שלושה חודשים לשם גיבוש הסדר ייחודי ומותאם.

ו. סעיף 34 לבקשה מתוקנת לאישור הסדר פשרה

39. הסעיף יתוקן כך שבסיפא יירשם: "או כשאר חברי הקבוצה, עד 180 יום לאחר אישור הסכם הפשרה ע"י בית המשפט הנכבד, על פי המאוחר מבניהם."

ז. סיכום

40. לאור כל האמור לעיל, ההשבה המוסכמת בשיעור של 8.5% מהתשלום עבור הוצאות פיתוח נוספות מהווה איזון ראוי והוגן בנסיבות העניין. שיעור זה מביא בחשבון את המסגרת הנורמטיבית הייחודית של תובענות ייצוגיות במסגרת בית המשפט לעניינים מינהליים, את ההגנות המיוחדות שניתנו למדינה בחוק, את עקרונות דיני המכרזים, את התנהלות המשתתפים במכרז, ואת ההשלכות הרחבות על הקופה הציבורית ועל מערכת המכרזים הציבוריים.

41. יש לזכור כי תובענה ייצוגית נגד המדינה, אינה עניין בין תובע לנתבע, אלא היא בעלת השלכות ציבוריות רחבות. לכן, יש לאזן באופן זהיר בין הצורך בהשבת כספים שנגבו, לכאורה, שלא כדין לבין ההגנה על אינטרסים ציבוריים רחבים נוספים, כפי שעשה המחוקק בקביעת ההגנות המיוחדות לרשויות בחוק תובענות ייצוגיות.

42. יצוין, דבר קיומו של סעיף 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות, המקנה לחבר הקבוצה את האפשרות, ככל שיחפוץ בכך, לבקש לפרוש מהסדר הפשרה: "חבר קבוצה אשר אינו מעוניין כי יחול עליו הסדר הפשרה, רשאי לבקש מבית המשפט, בתוך המועד שנקבע להגשת התנגדויות לפי סעיף קטן (ד), להתיר לו לצאת מן הקבוצה שעליה יחול ההסדר".

43. במקרה דנן, הצדדים להסכם הפשרה סבורים, כפי שבא לידי ביטוי בהסכם הפשרה המוצע, כי האיזון הראוי בין כל השיקולים הרלוונטיים מצדיק את שיעור ההשבה המוסכם של 8.5%, והוא משקף את מכלול הנסיבות והתכליות של ההליך.



ערן פירשטיין, עו"ד
פרקליטות מחוז מרכז (אזרח)



שמרית סמגיה אטיאס, עו"ד
פרקליטות מחוז מרכז (אזרח)

נספח 8

פסק הדין בעניין הגבעה מיום

5.1.2026

עמ' 111



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

לפני כבוד השופט אבי גורמן

המבקשות: 1. הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד עומר מאירי, ועו"ד עדי ערמן, ממשרד ליפא מאיר

2. תצפית מכרזים 2021 בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד עמית גליק ממשרד זיו שרון ושות'

נגד

המשיבות: 1. מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל 2. מדינת ישראל - רשות המיסים בישראל

ע"י ב"כ עו"ד ערן פיירשטיין ועו"ד לירן פאר מפרקליטות המדינה

פסק דין

1 לפניי בקשה לאישור הסדר פשרה בהתאם לסעיף 18 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות") ולתקנה 12 לתקנות תובענות ייצוגיות, התש"ע-2010, אליו הגיעו הצדדים
2 בתובענה ייצוגית, שעניינה בטענות המבקשות כי היה על המשיבה 1 להוציא לחברי הקבוצה "חשבונית
3 מס" ולא כפי שעשתה – עת הוציאה להם "קבלה", ובכך מנעה מחברי הקבוצה לנכות מס תשומות אותו
4 מצד הדין יכלו לנכות. פעולה זו, כך נטען, הביאה לגביית מס שלא כדין.
5

6

7

רקע, עיקרי העובדות וטענות הצדדים

8 1. ביום 28.2.2024 הגישה הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ (להלן: "המבקשת 1" או "הגבעה") כתב
9 תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המשיבה 1" או "רמ"י") במסגרת ת"צ 63442-02-24, אשר הוגש לפי פרט 1 לתוספת השנייה בחוק
10 תובענות ייצוגיות.
11



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרוייקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

2. ביום 7.3.2024 הגישה תצפית מכרזים 2021 בע"מ (להלן: "המבקשת 2" או "תצפית") כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד המשיבה 1 וכנגד מדינת ישראל – רשות המסים (להלן: "המשיבה 2" או "רשות המסים") במסגרת ת"צ 18209-03-24, אשר הוגש לפי פרט 11 לתוספת השנייה בחוק תובענות ייצוגיות.
3. עניינן של שתי התובענות הייצוגיות שהוגשו ע"י המבקשות 1 ו-2 (להלן: "המבקשות") הוא בשאלת חבותם במע"מ של אותם תשלומים, המשולמים למשיבה 1:
במסגרת מכירת זכויות במקרקעין ששווקו ע"י המשיבה 1, לרבות במכרזים המשותפים למשיבה 1 ולמשרד הבינוי והשיכון, ולרבות בפטור ממכרז (להלן: "המכרזים"), התחייבו המבקשות וכן יתר חברי הקבוצה, לשאת, בין היתר, בתשלומים עבור הוצאות פיתוח נוספות בגין "מבני ציבור" ו-"שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש" מכוח פרקי משנה 3.3. ו-3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (כל אחת לחוד וכל הרכב שלהן, להלן: "הוצאות הפיתוח הנוספות").
לטענת המבקשות, המשיבה 1 הוציאה "קבלה" במקום "חשבונית מס" בגין תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, וזאת בניגוד לעמדתה של המשיבה 2, הרואה בתשלום בגין רכיבים אלו חלק משווי רכישת הזכויות במקרקעין לצרכי "מס רכישה".
גישה זו משקפת סתירה פנימית בעמדת המשיבה 2, שכן אם בהתאם לעמדתה העדכנית של המשיבה 2, הוצאות הפיתוח הנוספות הן חלק משווי המכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), הרי שאין כל הצדקה מדוע רכיב זה של אותו תשלום עצמו בגין הוצאות הפיתוח הנוספות – לא ייחשב כחלק ממחיר העסקה לצורך חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ").
לאור זאת, משקבעה המשיבה 2 כי יש לראות בהוצאות הפיתוח הנוספות חלק משווי המכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין, יש לנהוג באופן זהה אף ביחס לחוק מע"מ ולראות בתשלום זה חלק מהמחיר – ולכן חובה היה על המשיבה 1 להוציא חשבונית מס בגין תשלומים אלה (ולא קבלה בלבד). התנהלות זו, כך נטען, עומדת בין השאר בניגוד להוראות סעיף 7 וסעיף 47 לחוק מע"מ.
המבקשת 2 הוסיפה וטענה כי היה על המשיבה 2 לתת בידי חברי הקבוצה "אישור מסמך אחר" (כמשמעותו בסעיף 38 לחוק מע"מ) בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, כך שהזוכים במכרזים יוכלו לקזז את מס התשלומים בשל הוצאות הפיתוח הנוספות.
במסגרת התביעות הוצבו מספר עילות תביעה: הפרת חובה חקוקה, בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודת הנזיקין וסעיף 47 לחוק מע"מ; סעיף 4(6) לחוק חוזים אחרים, התשמ"ג-1982; סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979; חובות ההגינות ותום הלב שבסעיף 39 ו-61(ב)



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרוייקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

- 1 לחוק החוזים (חל כללי), התשל"ג-1973; עוולת הרשלנות הקבועה בסעיף 35-36 לפקודת הנזיקין,
2 ואף משום גביית מס באופן הנוגד את חוק יסוד: משק המדינה.
- 3 4. בהתאם להצעת בית המשפט, ב"כ המבקשות באו בדברים והחליטו כי לטובת חברי הקבוצה נכון
4 ויעיל להותיר את שתי הבקשות ולדון בהן במאוחד, כאשר ב"כ הגבעה ותצפית ישמשו יחדיו כב"כ
5 התובע המייצג.
- 6 בעקבות כך ניהלו המבקשות במשותף מו"מ לפשרה מול ב"כ המשיבות 1-2, במסגרתו בחנו הצדדים
7 את סיכויי התובענות, ואת האפשרות להגיע לפשרה כוללת.
- 8 5. המשיבות לא הגישו כתב תשובה, אולם הן הבהירו כי הן סבורות, כי יש באמתחתן טענות הגנה
9 ראויות רבות, אשר בכוחן להתמודד עם ההליך הייצוגי ועם הטענות המועלות על ידי המבקשות
10 בכללותן.
- 11 טענה מרכזית שבפי המשיבות, נוגעת לכך שבמכרזים בהם זכו המבקשות ושאר חברי הקבוצה אותה
12 הן חפצות לייצג, נקבע באופן ברור ומפורש כי לא תוצא לזוכה במכרז חשבוניות מס בגין התשלומים
13 עבור הוצאות הפיתוח הנוספות, אלא קבלה בלבד, וכי הזוכה במכרז לא יהיה זכאי לנכות מס
14 תשומות בגין רכיב זה – עליו בפועל לא נגבה כל מע"מ. הטענות העולות כיום במסגרת התובענות
15 הייצוגיות, עומדות בסתירה גמורה להוראות אלה במכרזים. המבקשות ושאר הזוכים במכרזים, לא
16 תקפו בזמן אמת את הוראות המכרזים, והן מבקשות כיום באופן רטרואקטיבי לעשות למעשה שינוי
17 בתנאי המכרז.
- 18 בנוסף ציינו המשיבות כי ההליך דנן כלל אינו מתאים לדעתן לידון כתובענה ייצוגית. זאת ועוד,
19 אפילו ייקבע כי על המשיבה 1 היה להנפיק חשבוניות מס למבקשות ולשכמותן, עמדת המשיבות
20 היא כי דין טענת ההשבה של המבקשות להידחות, בין היתר בשל הגנת הגלגול של המע"מ על רוכשי
21 הדירות, שכן הדירות תומחרו מתוך הנחה שלא תוכל הקבוצה לנכות מס תשומות ולמעשה רכיב זה
22 כבר גולם במחיר בו שווקו הדירות. המשיבות הדגישו כי בפיהן טענות נוספות, אלא שבשים לב
23 למכלול הנסיבות, מצאו הן כי נכון וראוי יותר לנסות ולהביא לסיום המחלוקת על דרך הפשרה.
- 24 6. לאחר שהתקיים קדם משפט הודיעו הצדדים כי עלה בידם להגיע להסכם פשרה, אשר הוגש לעיונו
25 של בית המשפט. במסגרת קדם משפט נוסף שנערך ובעקבות דברים שנאמרו, הסכימו המשיבות
26 להגדיל מעט את שיעור ההשבה שנקבע במסגרת הסדר הפשרה המקורי וכן להכניס בו שינויים
27 נוספים. כדי שלא להאריך במה שאינו נדרש, איני נזקק לפרט את הדברים, ואפנה אל הסדר הפשרה
28 המתוקן שהוגש.
- 29 עיקריו של הסדר זה, אשר פרטיו יוצגו בהרחבה בהמשך, הם בקביעה של השבה – על דרך הפשרה
30 ובאופן המשקלל את הסיכוי והסיכון שיש בניהול ההליך לשני הצדדים. שיעור ההשבה הועמד על



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

- 1 8.5% מגובה הוצאות הפיתוח הנוספות. כמו כן נקבע בהסדר הפשרה כי מכאן ואילך, יוצאו
- 2 חשבוניות בגין כל רכיב הוצאות הפיתוח הנוספות.
- 3 7. הסדר הפשרה פורסם, לא הוגשו התנגדויות להסדר, אך נמסרו מספר הודעות פרישה מהקבוצה –
- 4 אשר פרישתם אושרה (וזאת על אף שחלקן הוגשו בחלוף המועד שנקבע לשם כך).
- 5 כפי שציינו הצדדים במסגרת הסדר הפשרה, הסדר הפשרה נבחן מראש על ידי הגורמים האמונים על
- 6 בחינת הסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות במשרד המשפטים לפי סעיף 18(ד) לחוק תובענות ייצוגיות,
- 7 ואלה סברו כי ההסדר עומד בדרישות המהותיות של החוק. לאור האמור, לא התבקשה (שוב) הגשת
- 8 עמדה נפרדת של היועצת המשפטית לממשלה לגבי ההסדר בהתאם לסעיף 18 לחוק תובענות
- 9 ייצוגיות.
- 10 8. בשים לב לכך שהתובענות הייצוגיות הוגשו מכוח פרטים שונים בתוספת השנייה לחוק תובענות
- 11 ייצוגיות, ותוך שכל צד עומד על עמדותיו בהקשר זה, הוסכם בין הצדדים, כי ת"צ 63442-02-24
- 12 (שנפתח ע"י הגבעה), אשר הוגש לפי פרט 1 לתוספת השנייה שבחוק תובענות ייצוגיות, תאוחד עם
- 13 ת"צ 18209-03-24 (שנפתח ע"י תצפית), אשר הוגש לפי פרט 11 לתוספת השנייה שבחוק תובענות
- 14 ייצוגיות.
- 15 הוסכם בין הצדדים, כי הסכם הפשרה ביחס לשני התיקים יידון ויאושר בפני בית המשפט המחוזי
- 16 בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים ובגדר סמכותו לפי פרט 11 לתוספת השנייה שבחוק תובענות
- 17 ייצוגיות.

עיקרי הסדר הפשרה:

- 20 9. להלן אפרט בקצרה את עיקרי הסדר הפשרה:
- 21 10. הגדרות:

"הקבוצה" או "חברי הקבוצה"

- 23 כל הזוכים במכרזים של המשיבה 1 בתקופת ההשבה (כהגדרתה להלן), הרשומים כ"עוסק
- 24 מורשה" על פי חוק מע"מ שהיו זכאים לנכות מס תשומות אילו היו מקבלים חשבונית מס בגין
- 25 הוצאות הפיתוח הנוספות ששילמו במסגרת המכרזים של המשיבה 1.

"ב"כ התובע המייצג"

- 28 עו"ד עומר מאירי, ועו"ד עדי ערמן, ממשרד ליפא מאיר, ועו"ד עמית גליק ממשרד זיו שרון
- 29 ושות'.





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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

1

2

"הוצאות הפיתוח הנוספות"

3

הוצאות פיתוח בגין "מוסדות ציבור", "ישן מול חדש", "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות"

4

מכוח פרקי משנה 3.3. ו- 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ששילמו חברי הקבוצה

5

במסגרת המכרזים וקיימות קבלות על תשלומן (כל אחת לחוד וכל הרכב שלהן).

6

7

"המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה"

8

א. קבלות שנתקבלו בגין תשלום של הוצאות הפיתוח הנוספות במכרזים, שהוצאו ע"י

9

המשיבה 1.

10

ב. נספח חישוב ההשבה, הערוך כתצהיר בנוסח המפורט כנספח א' בהסכם זה.

11

ג. שומת מס רכישה ממיסוי מקרקעין בגין הוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "שומת מס

12

הרכישה") במסגרתה נכללו מלוא הוצאות הפיתוח הנוספות ב"שווי המקרקעין".

13

ד. אישור על תשלום מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, או לחילופין הרשאה

14

לקיזוז חוב מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות באמצעות ההשבה, כמפורט

15

בנספח א' להסכם זה.

16

ה. אישור על ניכוי מס במקור בתוקף.

17

11. הפשרה:

18

11.1 המשיבה 2 תשיב לכל אחד מחברי הקבוצה סך של 8.5% מסכום הוצאות הפיתוח הנוספות

19

כנגדן התקבלה והוצגה קבלה ולא חשבונית מס במכרזים של המשיבה 1 (להלן: "ההשבה").

20

ההשבה מבטאת את הסיכויים והסיכונים של הצדדים, לרבות, אך לא רק, העובדה כי נרשם

21

במפורש במכרזים כי כנגד תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות תינתן קבלה בלבד ולא חשבונית

22

מס.

23

11.2 תנאי לקבלת ההשבה הוא הצגת ומילוי כל המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה כהגדרתם

24

לעיל. חבר קבוצה יגיש את ה-"המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה", ביחס לכל מכרז בנפרד.

25

11.3 חברי הקבוצה ידווחו על מלוא סכומי ההשבה בדו"ח לשנת המס בה שולמה להם ההשבה.

26

11.4 ככל שבידי מקבל ההשבה אישור תקף על פטור מניכוי מס במקור, לא ינוכה מס במקור

27

מסכומי ההשבה.



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

ת"צ 24-02-63442 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 24-03-18209 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

- 11.5 ככל שבידי מקבל ההשבה אין אישור תקף על פטור מניכוי מס במקור, ינוכה מס במקור בשיעור של 10% מסכומי ההשבה.
- 11.6 במקביל לתשלום ההשבה וניכוי המס במקור, תוציא המשיבה 2 אישור על הסכומים המושבים ועל המס שנוכה במקור.
- 11.7 תנאי לקבלת ההשבה הוא כי מוסכם על מקבל ההשבה כי הוצאות הפיתוח הנוספות יכללו ב"שווי המכירה" לצורך מס רכישה (ההדגשה במקור), וכי תשלום מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות ישולם על ידו במישרין או באמצעות סכום ההשבה.
- 11.8 סכום ההשבה לא יופחת מ"שווי המכירה" לצורך מס רכישה.
- 11.9 לכל אחד מחברי הקבוצה שמבקש לקבל השבה, לא תהיינה טענות נוספות באשר לתנאים הנ"ל שנקבעו לקבלת ההשבה.
12. תקופת ההשבה:
ההשבה תחול אך ורק על הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו החל מיום 28.2.2022 וששולמו מכוח מכרזים שיפורסמו עד ליום 31.1.2025 בהם יוכרזו זוכים (או 30.4.2025 במכרזים משותפים למשיבה 1 ולמשרד הבינוי והשיכון).
- אציין כי ביחס לתקופות מאוחרות לתאריכים הנ"ל, המכרזים כוללים כבר הוראה בדבר הוצאת חשבונית מס.
13. אופן ביצוע הסכם הפשרה:
13.1 ההשבה לחברי הקבוצה תבוצע באופן הבא:
13.2 מיד לאחר אישור הסכם הפשרה ע"י ביהמ"ש, ב"כ התובע המייצג יפעלו לאיתור חברי הקבוצה, בין היתר, באמצעות שימוש בנתונים המפורסמים באתרים באינטרנט של המשיבות 1-2, וכן באמצעות פרסום מודעות בעיתונים.
- 13.3 חברי הקבוצה יעבירו לב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם לעיל). במידת הצורך, יסייעו ב"כ התובע המייצג לחברי הקבוצה בהכנת "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה".
- 13.4 החל מ- 90 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י בית המשפט, יגיש ב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" בשם חברי הקבוצה בהתאם לפניות שיוגשו אליו ע"י חברי הקבוצה.
- 13.5 חברי הקבוצה יהיו רשאים לפנות לב"כ התובע המייצג עד 180 יום לאחר אישור הסכם הפשרה בפסק דין סופי וחלוט על ידי בית המשפט.



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

- 13.6 ב"כ התובע המייצג יגיש למשיבה 2 את הבקשות בשם חברי הקבוצה, תוך 30 יום לאחר קבלת
מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" מכל אחד מחברי הקבוצה, וזאת בכפוף לאמור
לעיל בסעיף 13.4.
- 13.7 עד 150 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" ביחס לכל תובע, תעביר
המשיבה 2 לכל אחד מחברי הקבוצה את כספי ההשבה המגיעים לו, בהתאם להצהרתו אשר
צורפה כנספח להסכם הפשרה.
- חברי הקבוצה שזכו במכרזי "מחיר למשתכן", "מחיר מטרחה" ו"מחיר מופחת" (כהגדרתם
בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל), ואשר קודם למועד חתימת ההסכם, העלו טענות במסגרת
הליכים משפטיים (לרבות הסדרים דיוניים דומים ובכלל זה במסגרת הליכי שומה), כי
במסגרת המכרזים הנ"ל הם לא רכשו זכויות במקרקעין, בדומה לטענות שהועלו במסגרת
ו"ע 26310-08-21 + ו"ע 10167-11-21 + ו"ע 72884-10-21, אשרד חברה לבניה בע"מ נ'
מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן: "עניין אשרד" או "טענת אשרד" או "חברי קבוצת אשרד"
לפי העניין), יהיו זכאים להשבה מכוח הסכם פשרה זה, מבלי שהמשיבה 2 תעלה טענה כי
השבה זו מנוגדת לטענות בהליכים המשפטיים הנ"ל, ובלבד שיחתמו על הצהרה מתאימה
לחברי קבוצת אשרד אשר צורפה כנספח להסכם הפשרה.
- 13.8 ההשבה תבוצע בהתאם להוראות חוק קיזוז מסים תש"ס-1980, כך שאם קיימים לחבר
הקבוצה חובות מס, יקוזז חוב המס מסכום ההשבה. כמו כן הובהר כי ההשבה תהא כפופה
לכל עיקול ושעבוד על פי דין אשר יוטל ע"י צד שלישי על החזר מס.
14. מעשה בית דין:
אישור ההסכם יוצר מעשה בית דין כלפי הקבוצה וכל אחד מחברי הקבוצה, כך שלחברי הקבוצה
לא תעמוד עוד כל תביעה ו/או טענה ו/או זכות ו/או דרישה מכל מין ו/או סוג שהוא הנוגעים
לתובענה ו/או לבקשת האישור כלפי המשיבות ו/או מי מהן בכל הקשור לתביעות ו/או לבקשות
האישור. כל זאת למעט מי מחברי הקבוצה שביקש מבית המשפט, לצאת מן הקבוצה ובית המשפט
התיר לו.
15. המלצה בדבר גמול למבקשות ושכר טרחה לב"כ התובע המייצג:
הצדדים עמדו על העבודה הרבה שנדרשה כדי להגיע להסדר הפשרה, ועל תוצאותיו המאוזנות
והראויות. אלה מצדיקים לדבריהם המלצה על תשלום גמול ושכר טרחה, כדלקמן:
גמול לתובעות:



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

התובעות המייצגות יקבלו גמול בסך 75,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל אחת מהן, וזאת מלבד ההשבה
לה יהיו זכאיות בהתאם להוראות הסכם הפרשה. הגמול ישולם תוך 180 יום לאחר אישור הסכם
הפרשה ע"י ביהמ"ש.

שכר טרחה לב"כ:

הוסכם כי הגמול שישולם למבקשות, יופחת משכר טרחת בא כוח התובע המייצג.

שכ"ט של ב"כ התובע המייצג יקבע בהתאם לשיטת האחוזים המדורגים היורדים, ובתוספת מע"מ,
בהתאם לסכום ההשבה המופחת מהגדרתו להלן (לפני ניכוי מס במקור), לחברי הקבוצה כדלקמן:

עד 5 מיליון ש"ח – 20% ;

5 – 10 מיליון ש"ח – 16% ;

10 – 30 מיליון ש"ח – 12% ;

30 – 60 מיליון ש"ח – 9.6% ;

60 – 100 מיליון ש"ח – 8% ;

מעל 100 מיליון ש"ח – 4%.

"סכום ההשבה המופחת" הינו סך ההשבה לחברי הקבוצה X 76.5% (6.5%/8.5%)

אציין כי ההיגיון בהגדרה זו, כפי שהסבירו הצדדים, נעוץ בכך שהוסכם עליהם כי ב"כ התובע
המייצג לא יקבל שכ"ט בגין העלאת שיעור ההשבה, כפי שנקבעה בסופו של יום לאחר שהמשיבות
שמעו את דברי בית המשפט (והעלו את שיעור ההשבה מ- 6.5% ל- 8.5%).

לגבי מועד תשלום שכר הטרחה, הסכימו הצדדים כי עד 30 ימים לאחר תשלום כספי ההשבה כאמור
בסעיף 13.7 לעיל, ישולם שכר הטרחה לב"כ התובע המייצג בגין כל אחד מחברי הקבוצה שהגיש
את "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה", בין אם המסמכים הוגשו באמצעות ו/או בסיוע ב"כ
התובע המייצג ובין אם לאו.

16. פטור ממינוי בודק: הצדדים ביקשו כי בית המשפט יורה כי אין צורך במינוי בודק בהתאם לסעיף
19 לחוק תובענות ייצוגיות, וזאת בשים לב לאופי ההסדר, לכך שהוא אושר ע"י הגורמים המוסמכים
במדינה, ובשים לב לכך שההסדר ייושם על ידי המשיבה 2 – האמונה על כגון זה.

דיון והכרעה

17. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו ובהסדר הפרשה המתוקן – במכונתו הנוכחית, ולאחר
ששמעתי את טענות הצדדים בדיון שנערך, אני מוצא כי מדובר בהסדר פשרה ראוי אשר יש לאשרו.



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

ת"צ 24-02-63442 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 24-03-18209 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

18. הסדר פשרה זה – כשמו כן הוא: משקף הוא פשרה בין טענות שונות שבפי הצדדים, כאשר כל אחד מהם טוען "כולה שלי" – היינו כי מצד הדין – יש לקבל את טענותיו במלואם ולדחות את אלה של הצד שכנגד.
- במידה הנדרשת לשלב זה של ההליך, עלה בידי המבקשות להציב תשתית ראייתית מספקת לתמיכה בטענותיהן. לצד זה, בפי המשיבות טענות כבדות משקל, ולא ניתן להתעלם מהסיכון (לצד הסיכוי כמובן) שלאור זאת היה כרוך בניהול ההליך עד תומו. סיכוי וסיכון זה מצאו את ביטויים בהסדר הפשרה, באופן מאוזן, המניב תועלת לטובת חברי הקבוצה – ולכן יש לאשרו.
- אעמוד בקצרה להלן על הטענות העיקריות שהעלו הצדדים.
19. טענה מרכזית שבפי המבקשות היא כי המשיבה 2 נוקטת בעמדות סותרות, אשר אינן יכולות לדור בכפיפה אחת:
- מחד, בכל הנוגע למס רכישה, החלה המשיבה 2 בשנים האחרונות לטעון כי יש לשלם מס רכישה בגין כל תשלומי הוצאות הפיתוח הנוספות. טענה זו מבוססת על כך שתשלומים אלה אינם קשורים לעבודות המתבצעות במקרקעין הנרכשים עצמם, אלא במקרקעין אחרים – אשר לעיתים כלל אינם סמוכים למקרקעין שנרכשו. כך, "הוצאות הפיתוח הנוספות" כהגדרתם במכרזים, הם תשלומים עבור פיתוח מבני ציבור, וכן עבור שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות – היינו לעתים במקרקעין אשר אפילו לא גובלים במקרקעין שנרכשו במסגרת הזכייה במכרז. לאור זאת החלה המשיבה 2 בשנים האחרונות לטעון כי תשלומים אלה הם חלק משווי המכירה של המקרקעין, וכי אין להחיל בעניינם את המנגנון שנקבע בפסק הדין בע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ ואח' (2.11.1998) – המחייב במס רכישה רק בהתאם לשיעור הפיתוח שבוצע בפועל. בהתאם לעמדת המשיבה 2, פסק דין זה התייחס לעבודות פיתוח המתבצעות במקרקעין הנרכשים, ואילו "הוצאות הפיתוח הנוספות" – על אף הכינוי שדבק בהן כ-"הוצאות פיתוח", הם בפועל תשלומים שאינם קשורים לפיתוח המקרקעין שנרכשו אלא רכיב נוסף מהתמורה – אשר יש לחייבו במס רכישה מלא.
- מנגד, בעוד שהמשיבה 2 נותנת דעתה לסוגיית מס הרכישה ומבקשת לגבותו כאמור באופן מלא מכלל הוצאות הפיתוח הנוספות, היא הורתה למשיבה 1 שלא להוציא בגינו חשבונית מס, משל אינו חלק משווי המכירה.
- אלה הן טענות סותרות, אשר אינן יכולות בנקל, אם בכלל, לדור בכפיפה אחת.
20. המשיבה 2, כך נמסר, מנהלת בתקופה זו שורה ארוכה של דיונים בפני ועדות ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין, בהם היא עומדת איתנה על טענתה ביחס לשווי הרכישה, בכל הנוגע למס הרכישה, ולפיה כאמור לעיל – זה צריך לחול על כלל הוצאות הפיתוח הנוספות.



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרוייקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

עמדה זו של המשיבה 2, מחייבת להחיל על רכיב זה של התשלום, את הוראות סעיף 7 לחוק מע"מ, לפיו:

מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –

(1) כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה שלא על פי חוק זה, זולת אם הוטלו בדין על הקונה אך למעט מס על רווחי הון על פי פקודת מס הכנסה ומס על פי חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;

(2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין ריבית או כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם כשאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של אריזות.

סעיף 47(א) לחוק מע"מ קובע:

עוסק מורשה רשאי להוציא לגבי עסקה חייבת במס חשבונית מס במקום חשבונית עסקה, וחיוב

הוא לעשות כן לפי דרישת הקונה. (ההדגשות, כאן ובהמשך, אינן במקור)

לדברי המבקשות, המשיבה 2 מושתקת מלהעלות בהליך כאן טענות סותרות, לאלה אותן היא מעלה באותם עררים לפי חוק מיסוי מקרקעין [ראו לדוגמה, הליך שבא כבר לסיומו ואשר התקבלה בו עמדת רשות המסים לעניין מס רכישה – ו"ע 5404-10-17, עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע (21.12.2020)].

לאור זאת טוענות המבקשות כי בנסיבות העניין ובהתאם להוראות סעיף 7 לחוק, "מחיר העסקה" לצרכי מע"מ, כולל הן את רכיב הקרקע והן את רכיב הוצאות הפיתוח הנוספות, ועל כן המשיבה 1 כעוסקת מורשית נדרשה על פי הוראות הדין להוציא חשבונית מס על מלוא "מחיר העסקה" הכולל אף את הוצאות הפיתוח הנוספות. משלא עשתה כן ובשים לב לחזקה כי מחיר כולל כבר בתוכו את רכיב המע"מ, חובה על המשיבות לשאת בתוצאות מעשיהן – במס שנגבה כתוצאה מכך שלא כדין (שכן אי הוצאת חשבונית מס, לא אפשרה את ניכוי מס התשומות).

21. המשיבות לא העלו כל טענה של ממש, מדוע מבחינה מהותית, בהתאם לשיטתה של המשיבה 2 בכל הנוגע לרכיבי "שווי המכירה", לא צריכה לשיטתם להיות חבות במע"מ בגין התשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות. בכל הנוגע להסדרה לעתיד וכפי שצוין לעיל, המשיבות אכן הסכימו כי במכרזים עתידיים תוצא חשבונית מס אף עבור רכיב הוצאות הפיתוח הנוספות – הסכמה המלמדת כי כך לשיטתן הדין.

אלא שבפי המשיבות טענה כי אף אם מצד הדין אכן נפלה אצלן שגיאה, הרי שאין מקום להורות על כל השבה, וזאת נוכח הסכמה מפורשת של המבקשות ושאר חברי הקבוצה, במסגרת המכרזים. כך לדוגמה – אשר אף המבקשות מודות כי היא מצויה בכלל המכרזים, במכרז מספר 426/2021 אשר



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרוייקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

1 צורף לבקשת האישור, נכתב במפורש בסעיף 5.3.3.2, עמ' 66 לבקשת האישור של תצפית ביחס
2 להוצאות הפיתוח הנוספות, כי:
3 "כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס
4 תשומות בגין התשלום האמור."
5 דוגמה נוספת – באותה לשון בדיוק – ניתן למצוא גם במכרז 482/2021 סעיף 5.3.1 בעמוד 156
6 לבקשת האישור של תצפית.
7 הנה לפנינו, הסכמה ברורה ומפורשת אשר ניתנה ערב הזכייה במכרז, ובה הסכימו במפורש
8 המבקשות ושאר חברי הקבוצה – בדיוק למה שהם מלינים כנגדו במסגרת התובענות שהגישו. חברי
9 הקבוצה, הזוכים באותם מכרזים, הסכימו כי לא תוצא להם חשבונית מס, וכי לא יותר להם לנכות
10 את מס התשומות בגין תשלומים אלה.
11 המשיבות טוענות על כן כי אין לאפשר למבקשות להתנער מהסכמתן המפורשת. התנערות שכזו
12 אינה ראויה כשלעצמה, והיא אף אינה ראויה ביחס לאלה שלא זכו במכרז ושהגישו את הצעותיהם
13 למכרז תוך שהם משקללים בהצעותיהם את הוראותיו הברורות.
14 משלא מצאו המשיבות לעתור כנגד תנאי המכרז קודם לזכייתן בו, אין לאפשר להן כעת להתנער
15 מהוראותיו הברורות.
16 יתירה מזו, זוכי המכרז נדרשו להוסיף רכיב של תשלום מע"מ על חלק ארי מהתשלומים ששילמו,
17 אך לא על רכיב התשלומים בגין הוצאות הפיתוח הנוספות. במצב דברים זה, ברי כי לא שולם המע"מ
18 ולכן אין הצדקה אף כלכלית להורות על "השבת" רכיב מס תשומות (ביחס למע"מ שלא שולם).
19 זאת ועוד, זוכי המכרזים הם קבלנים, אשר בנו בניינים ומכרו דירות – אותם בנו על המקרקעין נשוא
20 המכרז. ברור כי תמחור העסקה לקח בחשבון את תנאי המכרז, ולפיכך רכיב זה מגולם כבר במחיר
21 שנגבה מאת רוכשי הדירות ואשר גולגל אליהם. השבת מס תשומות כפי שמתבקש בעתירה, יוביל
22 אפוא להתעשרות שלא כדין ולפגיעה בתנאי המכרז ובהסתמכות עליהם.
23 22. תמונת הדברים אפוא מורכבת. מחד: התנהלות המשיבה 2 מעוררת קושי רב, שכן לא ייתכן שלצורך
24 מיסים שונים (מס רכישה ומע"מ) תעלה המשיבה 2 טענות שונות. מנגד, אף התעלמות מהוראותיו
25 הברורות של המכרז, מעוררת קושי.
26 לכל זאת אוסיף כי שאלת החבות במס רכישה בגין הוצאות פיתוח נוספות, כך מסרה המשיבה 2,
27 מצויה כיום לפתחן של מספר ועדות ערר הדנות בעררים בהקשר זה. כן נמסר כי הוגשה בנושא זה
28 אף תובענה ייצוגית. פסקי הדין עשויים לנקוט בגישות שונות, ובהחלט ייתכן כי המחלוקת תגיע עד
29 לפתחו של בית המשפט העליון.
30 מצב דברים זה הנו מורכב, וביחס אליו העדיפו הצדדים להגיע להסדר פשרה – הכרוך מטיבו בקניית
31 סיכויים וסיכונים.



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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

על אופיו זה של הסדר פשרה בתובענות ייצוגיות, עמדה כבוד השופטת ע' ברון בע"א

5858/19 פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ נ' חיים אופיר (5.7.2022) פס' 47 :

בדומה להסכם פשרה בהליך משפטי "רגיל", הסדר פשרה בהליך ייצוגי נועד ליישב ולסיים את ההליך המשפטי. פשרה מעצם טבעה דורשת מהצדדים להליך לבצע ויתורים הדדיים תוך שהם מסכימים על תנאים הנחוצים כהוגנים (ראויים) גם אם לא מיטביים (אופטימליים). הסכם פשרה במהותו הוא אקט של קניית סיכון כאשר לעיתים עשויים הצדדים להתפשר על מנת להימנע מ"הסיכון" הגלום בניהול ההליך המשפטי ...

וזאת יש לומר. סיום הליך בדרך של פשרה במסגרת תובענה ייצוגית או בקשה לאישור תובענה כייצוגית נושא בקרבו יתרונות בלתי מבוטלים. הסדר הפשרה מבטיח לחברי הקבוצה המיוצגת סעד מהיר וודאי, על פני ניהול ממושך ומורכב של ההליך הייצוגי שתוצאותיו אינן ידועות (עניין חלפון, פסקה 69; בר"מ 2744/19 עיריית עכו נ' בריל תעשיות נעליים בע"מ, פסקה 16 [פורסם בנבון] (10.3.2021); רע"א 4129/14 דור כימיקלים בע"מ נ' גילמן, פסקה 9 [פורסם בנבון] (2.4.2015)); הסדר הפשרה אף מוביל לחיסכון לא מבוטל במשאבים כספיים עבור הצדדים ומאפשר לבית המשפט להפנות משאבים שיפוטיים לאפיקים אחרים (פלינט וויניצקי, עמ' 597-598). בדומה להסדר פשרה "רגיל", הסדר פשרה ייצוגי יכול לשמש ככלי יעיל להשגת המטרות שחוק תובענות ייצוגיות נועד לקדם, רק בתנאי שהוא יאפשר לצדדים "לקנות" באמצעותו את הסיכון הכרוך עבור כל אחד מהם בהמשך ניהול ההליך הייצוגי. קניית הסיכון שכל צד נוטל על עצמו יכול שתתייחס לעובדה או לשאלה משפטית השנויה במחלוקת, וכן להתפתחויות עתידיות אפשריות (עניין ממן, פסקה 20).

דברים אלה יפים לעניינינו. כפי שפורט לעיל, בין הצדדים מחלוקות משפטיות, ובפי כל צד טענות של ממש כלפי משנהו. אלה הן נסיבות שהגעה להסכם, על דרך הפשרה, נראית נכונה וראויה. המשיבה הדגישה כי היא יכולה, לשיטתה, להודיע על הפסקת הגביה – היינו תיקון דרך התנהלותה מכאן ולהבא – וכך להימנע מהשבה, אלא שהיא ביכרה שלא לעשות כן, מתוך הכרה בכך שמבחינה מנהלית, נכון יותר להסכים להשבה חלקית – במתכונת שהוסכמה.

23. בכל הנוגע לסכום ההשבה, הגיעו כאמור הצדדים בסופו של יום להסכמה כי זה יעמוד על 8.5% מהוצאות הפיתוח הנוספות. סכום זה הוא מחצית שיעור המע"מ – אשר עמד בחלק הארי של התקופה הרלוונטית על 17%.

שיעור ההשבה שהוסכם בהסכם הפשרה המקורי שהוגש, עמד על 6.5%. שיעור זה לקח בחשבון את שיעור מס הרכישה – אשר עומד ככלל על 6% [למעט מקרים בהם עמד הרוכש בתנאי תקנה 2(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974, אשר אז עמד מס הרכישה על 5%]. כאמור, שיעור ההשבה שהוסכם במסגרת הסדר הפשרה המתוקן עומד על 8.5%, המשקף למעשה השבה של רכיב מס הרכישה שגבתה המשיבה 2 ומעט מעבר לכך.





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

ת"צ 24-02-63442 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 24-03-18209 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

- 1 תוצאה זו, לפיה הסדר הפשרה מנטרל את רכיב מס הרכישה (ומוסיף מעט מעבר לכך) היא תוצאה
- 2 ראויה, לצרכי פשרה, שכן היא מונעת או לפחות ממתנת את מצב הדברים הקשה – בו המשיבה 2
- 3 נוקטת בגישה הלוקה בסתירה פנימית באופן בו היא מתייחסת אל אותו רכיב של תשלומי הוצאות
- 4 הפיתוח הנוספות בחוקי המס השונים. לצד זה, הסדר הפשרה כאמור לוקח בחשבון אף את הקשיים
- 5 הניצבים בפני חברי הקבוצה, לאור הוראות המכרזים בהם זכו, בעניין זה.
- 6 24. מהטעמים שפורטו, אני מוצא כי מדובר בהסדר ראוי, המשקלל את הסיכוי והסיכון אשר היה כרוך
- 7 בניהול ההליך, תוך שהצדדים מודעים אף כאמור להליכים משפטיים נוספים המתנהלים במקביל
- 8 ואשר תוצאתם עלולה או עשויה לחזק או להחליש את הטענות שבפי מי מהצדדים. בנסיבות אלה,
- 9 הסדר הפשרה משקף תוצאה מתונה ומאוזנת ואף תנאיו ראויים, ואני מוצא לאשרו.
- 10 אוסיף ואומר כי הוגשו מספר הודעות פרישה מהקבוצה, אשר כללו שורה של חברות אשר זכו
- 11 במכרזים דומים. בניגוד לחלק לא מבוטל ממקרים אחרים הנדונים במסגרת תובענות ייצוגיות, חברי
- 12 הקבוצה כאן הם כולם חברות או עוסקים – אשר זכו במכרזים בהיקף כלכלי ניכר, והנעזרים בדרך
- 13 כלל ביועצים משפטיים המלווים את פעילותם. אף הסכומים נשוא המחלוקת, מטבען של עסקאות
- 14 נדל"ן, הם בסכומים שאינם מבוטלים. אלה הן נסיבות בהן האפשרות שהציב מחוקק חוק תובענות
- 15 ייצוגיות, לפרוש מהקבוצה, היא אפשרות היוצרת בעצמה איזון ראוי. בדרך זו, מי שאינו חפץ
- 16 במתווה קניית הסיכויים והסיכונים הגלום בהסדר הפשרה, יכול להודיע על פרישתו מהקבוצה, כך
- 17 שההסדר לא יחול בעניינו ופסק הדין לא ייצור מעשה בית דין לגביו.
- 18 בשים לב לנסיבות אלה, אושרה פרישה מהקבוצה אף לאחר המועד המקורי שנקבע לשם כך.
- 19 25. תשלומי גמול ושכר טרחה: תשלומים אלה, כפי שהוצעו ע"י הצדדים, מתייחסים להשבה בשיעורה
- 20 כפי שהיה בהסכם הפשרה המקורי. בדרך זו, ב"כ הקבוצה והמבקשות, אינם נהנים מהעלאת גובה
- 21 ההשבה, אשר נבעה מכך שהמשיבות קיבלו את דברי בית המשפט בהקשר זה. שכר הטרחה שייגיע
- 22 לב"כ הקבוצה, תלוי בהשבה שתתבצע בפועל. ב"כ הקבוצה נדרשים אף להמשך עבודה, לטובת
- 23 הטיפול בהשבה עבור חברי הקבוצה, איתורם של חברי קבוצה והגשת המסמכים הנדרשים לשם
- 24 ביצוע ההשבה – כמפורט לעיל בתיאור ההסכם.
- 25 עבודתם הטובה של ב"כ הקבוצה היא שהניבה את הסדר הפשרה, לרווחת חברי הקבוצה, וראוי כי
- 26 יתוגמלו על כך. שיעורי הגמול ושכר הטרחה עומדים ברף שנקבע בעניין זה בפסיקה [ע"א 2046/10
- 27 עובד המנוח משה שמש נ' דן רייכרט, סה(2) 681 (2012); רע"א 2957/17 סופרגו חברה ישראלית להפצת
- 28 גז נ' יעל שוורצמן (17.3.2024)], ואף המועד שנקבע לתשלום שכר הטרחה – לאחר השלמת ההשבה,
- 29 ראוי ונכון.
- 30 לאור זאת, אני מוצא לאשר את תשלומי הגמול ושכר הטרחה כפי שהוצעו בהסדר הפשרה.





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

ת"צ 63442-02-24 הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל
ת"צ 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

26. העדר צורך במינוי בודק: בנסיבות העניין, בהן מדובר במחלוקת משפטית באופייה ואשר יישומה מתבצע על ידי המשיבה 2 האמונה על כך, מקובלת עליי עמדת הצדדים כי אין צורך במינוי בודק.

3

4

סוף דבר

5

27. ניתן תוקף של פסק דין להסדר הפשרה.

6

28. זהות הקבוצה, עילות התביעה והסעדים – כמפורט לעיל.

7

29. הגמול ושכר הטרחה המוצעים – מאושרים.

8

30. הודעה שנייה לפי סעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות, בנוסח שהוגש כנספח ד' להסדר הפשרה,

9

מאושרת. הצדדים יפעלו תוך 14 ימים לפרסום ההודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה,

10

כשגודל האותיות לא יפחת מ-4 מ"מ. המשיבות יישאו בעלות הפרסום.

11

הודעה על ביצוע הפרסום תוגש לבית המשפט.

12

31. המזכירות תשלח עותק מפסק הדין למנהל בתי המשפט, לשם רישומו בפנקס התובענות הייצוגיות.

13

14

15

ניתן היום, ט"ז טבת תשפ"ו, 05 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.

16

17

אבי גורמן, שופט

18

19



נספח 9

**הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי
העותרות (העותרות 2-8, 10-13, 26-
17, 31, 33-35) בעניין הגבעה**

עמ' 126

מועד חתימה: 08.07.2025.

ת"צ 63442-02-24

ת"צ 17209-03-24

בית המשפט המחוזי

במחוז מרכז-לוד

בעניין: 1. הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857

ע"י ב"כ עוה"ד עומר מאירי ו/או עדי ערמן

ליפא מאיר ושות', עורכי דין

רח' ויצמן 2 (בית אמות השקעות), תל אביב 6423902

טל': 03-6070600; פקס': 03-6070666

דוא"ל: adia@lipameir.co.il

המבקשת

בת"צ 63442-02-24

2. תצפית מכרזים 2021 בע"מ, ח.פ. 516508215

ע"י ב"כ עו"ד עמית גליק

זיו שרון ושות'

רח' הירקון 5 (מגדלי לייף B), בני ברק 5120125

טל': 03-6527724; פקס': 03-6527725

המבקשת

בת"צ 18209-03-24

- נ ג ד -

1. רשות מקרקעי ישראל

2. רשות המסים

ע"י פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)

בית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל אביב

טל': 073-3924700; פקס': 02-6468017

המשיבות

1. א.ד.מ. בוני ישראל ויזמות בע"מ, ח.פ. 516369458

2. סן ריז יזמות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515811776

3. י.ר. וייס השקעות בע"מ, ח.פ. 512193020

4. מ.ש.א. נכסים בע"מ, ח.פ. 551553402

5. עיוש רפאל בע"מ, ח.פ. 510583313

6. קריאו א.ג.א. בע"מ, ח.פ. 515189629

7. מ.א.י. אביבי בע"מ, ח.פ. 515199404

8. טאג ניו-יורק ישראל בע"מ, ח.פ. 515199404

9. עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 513201582

10. אייל מסיקה הנדסה בע"מ, ח.פ. 514280395

11. א.א.י. אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811

12. א.א.י. אבו מגורים נתיבות בע"מ, ח.פ. 5156949872

13. נדב בל הר בע"מ, ח.פ. 516876695

14. ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ, ח.פ. 516727252

15. ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ, ח.פ. 516586047

16. בובליל נכסים בע"מ, ח.פ. 513691311

17. ב. בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 514989847
 18. צ.ב.י בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 5145894301
 19. ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ, ח.פ. 516955614

כולן ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין
 קוסטליץ ושות', עורכי דין
 מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237
 טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501
 דוא"ל: office@kstlaw.co.il

המודיעות

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפרשה בין המבקשות למשיבות, מתכבדות המודיעות להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 28.5.2025 פרסמו המבקשות והמשיבות הודעה בדבר הסדר פשרה שהוגש לבית המשפט הנכבד ביום 16.2.2025 בהליכים שבכותרת.
2. ההסכם כולל בסעיפים 9 ו-10 הוראה בדבר הגשת הודעות פרישה בתוך 45 ימים ממועד פרסום מודעה בדבר ההסכם והדרך להגשת הודעות הפרישה, תוך פירוט המכרזים בהם זכה נותן ההודעה ואת סך הוצאות הפיתוח הנוספות ששילם במסגרת מכרזים אלו. מכאן הודעת פרישה זו.
3. המודיעות זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח הנוספות אותן שילמו:

זהות המודיעה	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו
א.ד.מ. בוני ישראל ויזמות בע"מ	137/2023 אשקלון	5,312,190 ₪
א.ד.מ. בוני ישראל ויזמות בע"מ	360/2022 אשקלון	4,654,126 ₪
סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ י.ר. וייס השקעות בע"מ	27/2023	126,955 ₪ (כ"א, סה"כ 253,910 ₪)
מ.ש.א. נכסים בע"מ	437/2021	11,623,600 ₪ עבור כלל הוצאות הפיתוח.
עיוש רפאל בע"מ	360/25022 אשקלון	5,840,473 ₪
עיוש רפאל בע"מ	295/2022 ראשלי"צ	1,673,909 ₪
עיוש רפאל בע"מ	3/2022 אשדוד	509,527 ₪
קריאו א.ג.א. בע"מ	347/2024 עפולה	3,258,579 ₪
קריאו א.ג.א. בע"מ	457/2022 ק"ש	4,062,809 ₪
קריאו א.ג.א. בע"מ	193/2021	96,612 ₪

זהות המודיעה	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו
מ.א.י. אביבי בע"מ טאג ניו-יורק ישראל בע"מ	21/24	14,371,601 ₪
מ.א.י. אביבי בע"מ	360/22 אשקלון	4,425,984 ₪
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	96/2024 יבנה	130,341,348 ₪
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	314/2024 נתניה	1,568,966 ₪
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	335/2024 ירושלים	7,261,492 ₪
אייל מסיקה הנדסה בע"מ	320/2023 ב"ש	854,300 ₪
א.א.י. אבו מגורים בע"מ א.א.י. אבו מגורים נתיבות בע"מ	72/2023	1,968,598 ₪
א.א.י. אבו מגורים בע"מ א.א.י. אבו מגורים נתיבות בע"מ	360/2022 אשקלון	8,304,422 ₪
נדב בל הר בע"מ	69/2022 ירוחם	6,347,757 ₪
ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ	156/2022 חריש	10,069,690 ₪
בובליל נכסים בע"מ	252/2021 עפולה	6,342,114 ₪
בובליל נכסים בע"מ	289/2021 נהריה	5,716,531 ₪
ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ	89/2024 בית שמש	1,464,542 ₪
ב. בלוי אחזקות בע"מ צ.ב.י. בלוי אחזקות בע"מ	464/2021 בית שמש	611,318 ₪
ב. בלוי אחזקות בע"מ	25/2023 בית שמש	902,452 ₪

4. ייפויי כוח לח"מ מצ"ב כנספח להודעה זו.



ירון קוסטליץ, עו"ד
ב"כ המודיעות

ת"צ 63442-02-24

ת"צ 17209-03-24

בית המשפט המחוזי

במחוז מרכז-לוד

בעניין: 1. הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857

ע"י ב"כ עוה"ד עומר מאירי ו/או עדי ערמן

ליפא מאיר ושות', עורכי דין

רח' ויצמן 2 (בית אמות השקעות), תל אביב 6423902

טל': 03-6070600; פקס': 03-6070666

דוא"ל: adia@lipameir.co.il

המבקשת

בת"צ 63442-02-24

2. תצפית מכרזים 2021 בע"מ, ח.פ. 516508215

ע"י ב"כ עו"ד עמית גליק

זיו שרון ושות'

רח' הירקון 5 (מגדלי לייף B), בני ברק 5120125

טל': 03-6527724; פקס': 03-6527725

המבקשת

בת"צ 18209-03-24

- נ ג ד -

1. רשות מקרקעי ישראל

2. רשות המסים

ע"י פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)

בית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל אביב

טל': 073-3924700; פקס': 02-6468017

המשיבות

1. אר. אנ. אר קרדיט בע"מ, ח.פ. 516616190

2. שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511560948

3. שי חי יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513468413

4. מצוק סי אס די בע"מ, ח.פ. 515018174

5. ק.מ מדף 2 בע"מ, ח.פ. 516300704

6. שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514297589

7. עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, ח.פ. 513201582

8. עמרם את ביטון מתחם ה - 1000 בע"מ, ח.פ. 516632577

כולן ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין

קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237

טל': 03-7671500; פקס': 03-7671501

המודיעות

דוא"ל: office@kstlaw.co.il

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקשות למשיבות, מתכבדות המודיעות להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 28.5.2025 פרסמו המבקשות והמשיבות הודעה בדבר הסדר פשרה שהוגש לבית המשפט הנכבד ביום 16.2.2025 בהליכים שבכותרת.
2. מכאן הודעת פרישה זו.
3. המודיעות זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח הנוספות אותן שילמו:

זוהת המודיעה	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו
אר. אנ. אר קרדיט בע"מ	143/2024	1,801,032 ₪
שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ	143/2024	1,801,032 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	84/2023	7,399,704 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	344/2023	2,895,085 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	31/2024	5,178,857 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	381/2023	3,724,900 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	199/2023	1,995,289 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023	34,218,125 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023	12,515,913 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	361/2023	8,522,347 ₪
שי חי יזמות והשקעות בע"מ	425/2024	3,982,039 ₪
מצוק סי אס די בע"מ	463/2024	6,699,840 ₪
ק.מ מדף 2 בע"מ	459/2019	2,104,599 ₪
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	310/2021	1,781,019.73 ₪
שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ		
עמרם את ביטון מתחם ה - 1000 בע"מ	199/2024	3,593,660 ₪

4. ייפויי כוח לח"מ מצ"ב כנספת להודעה זו.


 ירון קוסטליץ, עו"ד
 ב"כ המודיעות

מועד חתימה: 02.11.2025.

ת"צ 63442-02-24

ת"צ 17209-03-24

בית המשפט המחוזי

במחוז מרכז-לוד

בעניין: 1. הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ, ח.פ. 513846857

ע"י ב"כ עוה"ד עומר מאירי ו/או עדי ערמן

ליפא מאיר ושות', עורכי דין

רח' ויצמן 2 (בית אמות השקעות), תל אביב 6423902

טל': 03-6070600 ; פקס': 03-6070666

דוא"ל: adia@lipameir.co.il

המבקשת

בת"צ 63442-02-24

2. תצפית מכרזים 2021 בע"מ, ח.פ. 516508215

ע"י ב"כ עו"ד עמית גליק

זיו שרון ושות'

רח' הירקון 5 (מגדלי לייף B), בני ברק 5120125

טל': 03-6527724 ; פקס': 03-6527725

המבקשת

בת"צ 18209-03-24

- נ ג ד -

1. רשות מקרקעי ישראל

2. רשות המסים

ע"י פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)

בית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל אביב

טל': 073-3924700 ; פקס': 02-6468017

המשיבות

1. טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372

2. שותפות שירן אסדן, ח.פ. 540329430

כולן ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון ודנה אדלשטיין

קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדל ב.ס.ר 3, כנרת 5, בני ברק 5126237

טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

המודיעות

דוא"ל: office@kstlaw.co.il

הודעת פרישה

בהתאם לסעיף 18(ו) ולסעיף 19(ד) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, ובהתאם לתנאי הסכם הפשרה בין המבקשות למשיבות, מתכבדות המודיעות להודיע לבית המשפט הנכבד כדלהלן:

1. ביום 28.5.2025 פרסמו המבקשות והמשיבות הודעה בדבר הסדר פשרה שהוגש לבית המשפט הנכבד ביום 16.2.2025 בהליכים שבכותרת.

2. מכאן הודעת פרישה זו.

3. המודיעות זכו במכרזים הבאים ואלו הוצאות הפיתוח הנוספות אותן שילמו:

זהות המודיעה	מס' המכרז	סך הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו
טעמן נדל"ן בע"מ	115/2022	₪ 10,466,626
שותפות שירן אסדן	172/23	₪ 2,215,153

4. ייפויי כוח לח"מ מצ"ב כנספח להודעה זו.



ירון קוסטליץ, עו"ד
ב"כ המודיעות

נספח 10

הבקשה ונספחיה

עמ' 134

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

14/09/2023

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.ג.

הנדון: ליאם הנדסה גרופ בע"מ ע.מ. 516757180 וליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ ע.מ. 516727252 - בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם, מרשותי, ליאם הנדסה גרופ בע"מ ע.מ. 516757180 וליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ ע.מ. 516727252, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלה שהתקבלה בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. ליאם הנדסה גרופ בע"מ ע.מ. 516757180 (להלן: "הזוכה") הינה חברה תושבת ישראל הרשומה במע"מ כ"עוסק מורשה" ועוסקת, בין היתר, ביזמות בתחום הנדל"ן.
2. הזוכה זכתה במכרז מספר 156/2022 מתחם 72038, לחכירת מגרש בחריש בייעוד בנייה רוויה למגורים ומסחר. רצ"ב הודעת הזכייה **כנספת א'** למכתבי.
3. יואר כי לאחר הזכייה, ניתנה על ידי הזוכה הודעה על קיום נאמנות למשרדי מיסוי מקרקעין לפיה המקרקעין נרכשו על ידי הזוכה כנאמן עבור ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ ע.מ. 516727252 (להלן: "הנהנה"). רצ"ב הודעה על נאמנות **כנספת ב'** למכתבי.
4. במסגרת המכרז נקבע כי הזוכה תחויב לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 30,279,341 ש"ח (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח שבוצעו (83.85% במועד המכרז) ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "החברה המנהלת") כנגד קבלה שתינתן. רצ"ב למכתבי **כנספת ג'** העתק הקבלה על התשלום.

5. כאמור הפרויקט יבוצע בפועל על ידי הנהנה אשר הוקם למען מטרה זו ובין הצדדים תבוצע התחשבות בגין הסכומים שהוצאו על ידי הזוכה עבור הנהנה.

הבקשה:

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלה שהוצאה לחברה בגין הוצאות פיתוח תותר בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

6. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
7. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
8. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח, הוצאות אשר ישמשו אותה לעסקאותיה החייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו קבלה שקיבלה החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.
9. כמו כן, למען הסדר הטוב, ככל שיידרש עד למתן תשובתך, מבוקש להאריך את המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין עו"ד

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

30/6/24

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ,

הנדון: א.א.י אבו החזקות בע"מ 513142257 וא.א.י אבו מגורים בע"מ

516814811 - בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם, מרשותי, חברת א.א.י אבו החזקות בע"מ וא.א.י אבו מגורים בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. חברת א.א.י אבו החזקות בע"מ ח.פ. 513142257 (להלן: "הזוכה") זכתה במכרז אשקלון עבור חברה ביסוד א.א.י אבו מגורים בע"מ ח.פ. 516814811 שתי החברות הן תושבת ישראל הרשומות במע"מ כ"עוסק מורשה" ועוסקות, בין היתר, ביזמות בתחום הנדל"ן.
2. חברת א.א.י אבו מגורים פרוייקט נתיבות בע"מ ח.פ. 516949872 זכתה במכרז נתיבות והינה חברה הרשומה המ"ע כעוסק מורשה.

מכרז באשקלון:

3. הזוכה זכתה במכרז מספר 360/20022 מתחם יד, לבנייה רוויה של 182 יח"ד בשכונת אבן עזרא באשקלון. רצ"ב הודעות הזכייה **כנספת א'** למכתבי.

4. במסגרת המכרז נקבע כי הזוכה חייבת לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 41,430,214 ש"ח (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח שבוצעו (8% במועד המכרז) ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי החברה הכלכלית אשקלון בע"מ (להלן: "החברה המנהלת") מתוכן סך של 39,110,404 ₪ כנגד קבלה שתינתן. רצ"ב למכתבי כנספח ב' העתק הקבלה על התשלום.

מכרז בנתיבות

1. הזוכה זכתה במכרז מספר 72/2023 מתחם 2, לבנייה רוויה של 72 יח"ד בשכונת מעלות הנחל בנתיבות. רצ"ב הודעות הזכייה כנספח ג' למכתבי.

2. במסגרת המכרז נקבע כי הזוכה חייבת לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 10,104,686 ש"ח (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח שבוצעו (4.98% במועד המכרז) ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי עיריית נתיבות (להלן: "החברה המנהלת") מתוכן סך של 9,911,674 ₪ כנגד קבלה שתינתן. רצ"ב למכתבי כנספח ב' העתק הקבלה על התשלום.

הבקשה:

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלות שהוצאו לחברה בגין הוצאות פיתוח במכרזים של אשקלון ונתיבות, כמתואר לעיל, תותרנה בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

1. סעיף 38(א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.

2. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים

- אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
3. לאור האמור לעיל, מאחר והזכות מחויבות, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח, הוצאות אשר ישמשו אותן לעסקאותיהן החייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו קבלה שקיבלו הזכות בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי הזכות.
4. כמו כן, למען הסדר הטוב, ככל שיידרש עד למתן תשובתך, מבוקש להאריך את המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין ע"ד

dana.edelshtain@outlook.com

נייד: 972-50-2037815

רח' אליעזר קשאני 3, תל אביב

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

לכבוד

מר דוד שילון

מחלקה מקצועית מע"מ

רשות המיסים

ירושלים

מ.ל.ב.

06/06/2023

א.נ.

הנדון: חברת א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ ע.מ. 516369485

בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשתי, חברת א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלה שהתקבלה בגין תשלומים למשרד הבינוי והשיכון בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. חברת א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל הרשומה במע"מ כ"עוסק מורשה" אשר עוסקת ביזמות ובניה.
2. החברה זכתה במכרז מספר ים 360/2022 לחכירת מתחם מס' ד' לבניית 102 יח"ד לבנייה רוויה באבן עזרא, באשקלון. רצ"ב ההודעה על הזכייה **כנספת א'** לפנייה.
3. במסגרת המכרז נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בסך של 23,443,987 ₪ (להלן: "**הוצאות פיתוח**") עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי עיריית אשקלון באמצעות החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ כנגד קבלה שתיתן (למעט לעניין עבודות מים וביוב אשר בגין תינתן חשבונית מס).

4. יואר כי בהתאם למכתב מאת החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ המצ"ב כנספת ב' למכתבי אחוזי הפיתוח במתחם הינם 8%.

הבקשה:

נודה על קבלת אישור לפיו קבלה שהוצאה לחברת א.ד.מ. בוני ישראל יזמות ובניה בע"מ בגין הוצאות פיתוח תותר בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

5. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
6. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
7. בפסיקה של בית המשפט העליון¹ נקבע כי כאשר נערך הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולצידו מתחייב הקונה לשלם הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח, אין לכלול את "הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה" ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת הרכישה, באופן חלקי או מלא, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלקי, ב"שווי המכירה".
8. כאמור, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמש את החברה לצורך ביצוע פרויקט של בנייה רוויה למגורים אשר צפוי להניב לה הכנסות חייבות במע"מ.
9. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי לביצוע העסקה עם רמ"י, לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם החברה הכלכלית

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו/2 יוני 2022 (, עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט יזום פרויקטים ובנין בע"מ) 1991 ואח'. מיסים יב/6 (דצמבר 1998) ה-2.

לאשקלון שהינה החברה המפתחת ולאור הפסיקה הקובעת כי הוצאות בגין עבודות פיתוח שבוצעו בפועל מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר תשמש את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו הקבלה שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח מרמ"י, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.

הריני לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין, עו"ד

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

27/05/2024

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ,

הנדון: אייל מסיקה הנדסה בע"מ 514280395 - בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם, מרשתי, חברת אייל מסיקה הנדסה בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלה שהתקבלה בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. חברת חברת אייל מסיקה הנדסה בע"מ (להלן: "הזוכה") הינה חברה תושבת ישראל הרשומה במע"מ כ"עוסק מורשה" ועוסקת, בין היתר, ביזמות בתחום הנדליין.
2. הזוכה זכתה במכרז מספר 320/2023 לחכירת מגרשים לבניית 36 יח"ד במתחם 66076 בשכונת הרקפות בבאר שבע. רצ"ב הודעות הזכייה כנספח א' למכתבי.
3. במסגרת המכרז נקבע כי הזוכה חייבת לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 20,306,606 ש"ח (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח שבוצעו (6.6% במועד המכרז) ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "החברה המנהלת") כנגד קבלה שתינתן. רצ"ב למכתבי כנספח ב' העתק הקבלה על התשלום.

הבקשה:

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלה שהוצאה לחברה בגין הוצאות פיתוח תותר בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

4. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
5. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
6. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח, הוצאות אשר ישמשו אותה לעסקאותיה החייבות במע"מ, אזי שנדרש אישור לפיו קבלה שקיבלה החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.
7. כמו כן, למען הסדר הטוב, ככל שיידרש עד למתן תשובתך, מבוקש להאריך את המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין ע"ד

דנה אדלשטיין, שותפה

טל. 03-6944203

פקס. 03-6069609

dedelshtain@fbclawyers.com

מר דוד שילון, מנהל מחלקה מקצועית מע"מ
חטיבה מקצועית
רשות המיסים
רח' בנק ישראל 5
ירושלים

מ.ל.ב.

א.נ.,

הנדון: חברת בובליל נכסים בע"מ 513691311בקשה לאישור – "מסמך אחר"

בשם מרשתי, חברת בובליל נכסים בע"מ 513691311, הרינו לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בנוגע לעבודות פיתוח שבוצעו בפועל, תאושרנה על ידך כ "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי כפי שנמסר על ידי החברה:

1. חברת בובליל נכסים בע"מ 513691311 (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל הרשומה במע"מ כ"עוסק מורשה".
2. החברה עוסקת בייזום ובניה של דירות מגורים, מסחר ותעסוקה ברחבי הארץ והכנסותיה חייבות במע"מ.
3. החברה זכתה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" ו"המכרזים"), כדלקמן:

מס' מכרז	מיקום	סך כלל הוצאות הפיתוח בש"ח	אחוז הפיתוח שבוצע	סך הוצאות פיתוח שבוצעו	מע"מ על הוצאות פיתוח שבוצעו
289/2021	נהריה מתחם 71526	10,163,236 אחרי הצמדה: 10,424,880	4.75%	495,181 ₪	71,949 ₪
252/2021	עפולה עילית מתחם 2	17,902,763 אחרי הצמדה: 18,719,224	53%	9,921,188	1,441,540 ₪

רצ"ב הודעה על הזכייה במכרז נהריה מסומנת כנספח "א" למכתבי והודעה על הזכייה במכרז עפולה עילית (מתחם ב') מסומנת כנספח "ב" למכתבי.

4. במסגרת מכרז 289/2021 נהריה נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח כמפורט לעיל (להלן: "**הוצאות הפיתוח**") עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי חברת ברן ישראל בע"מ (להלן: "**החברה המנהלת**") כנגד קבלה שתינתן. כמו כן, בידי החברה התקבל אישור מאת משרד הבינוי והשיכון המפרט את שיעור הפיתוח הציבורי שבוצע באתר במועד הזכייה (4.75%).

רצ"ב קבלות בגין התשלומים שבוצעו בגין עבודות הפיתוח מסומנות כ"נספח ג'" למכתבי וכן מכתב המפרט את אחוז הפיתוח שבוצע בפועל במועד הזכייה מסומן כ"נספח ד'" למכתבי.

5. במסגרת מכרז 252/2021 עפולה עילית נקבע כי החברה תשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י וכי לרמ"י יש הסכם עם הרשות המקומית לפיו עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות (למעט עבודות המים והביוב) מבוצעות וינוהלו על ידי הרשות המקומית באמצעות קבלן משנה מטעמה. בנוסף, נקבע כי רמ"י תפיק חשבונית מס על 906,219 ₪ (כולל מע"מ בסך 131,672 ₪) מסך הוצאות הפיתוח בלבד ובגין יתר התשלום ע"ח הוצאות הפיתוח בסך של 16,996,544 ₪ תינתן לחברה קבלה בלבד. כמו כן, בידי החברה התקבל אישור מאת איתם ליעד ניהול הנדסה בע"מ שהינו המפקח מטעם הרשות המפרט את שיעור הפיתוח הציבורי שבוצע באתר במועד הזכייה (53%). בפועל שולם על ידי החברה סך של 17,860,583 ₪ ע"ח הוצאות פיתוח שבגינם לא התקבלה חשבונית מס אלא רק קבלה.

רצ"ב קבלה בגין התשלום שבוצע בגין עבודות הפיתוח מסומנת כ"נספח ה'" למכתבי וכן מכתב המפרט את אחוז הפיתוח שבוצע בפועל במועד הזכייה מסומן כ"נספח ו'" למכתבי.

הבקשה:

נודה על אישורך כדלקמן:

1. המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח בקבלות יוארך בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ;
2. הקבלות שהוצאו לחברה בגין הוצאות פיתוח תאושרנה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**");
3. החברה תהא זכאית לנכות את מס התשומות הכלול בקבלות בהתאם לחלק הפיתוח שבוצע בפועל במועד הזכייה.

להלן נימוקי הבקשה:

1. סעיף 38(א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
2. מתן אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום.
3. מתן אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים, מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.

4. בפסיקה של בית המשפט העליון¹ נקבע כי קרקע הנרכשת כשהיא מפותחת באופן חלקי, הרי שכל חלק בפיתוח משביח אותה ומצטרף לעלות.
5. במקרה דנן, החברה רכשה זכויות חכירה במסגרת מכרזי רמ"י ושילמה בנוסף לתשלומים עבור הקרקע גם תשלומים עבור הוצאות פיתוח אשר חלקן בוצעו בפועל במועד הזכייה.
6. כפי שנקבע בפסיקה, תשלומים עבור הוצאות פיתוח אשר בוצעו בפועל במועד הרכישה מהווים חלק ממחיר הקרקע.
7. מאחר ואין חולק כי ניתן לנכות את מס התשומות בגין רכישת הקרקע אשר צפויה להניב לחברה עסקאות חייבות במע"מ, ומאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי לביצוע העסקה עם רמ"י לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרמ"י עבור הרשות המקומית אזי נודה על אישור לפיו הקבלות אשר קיבלה החברה תאושרנה כ"מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לחלקיות הפיתוח שבוצע, בידי החברה.
8. בנוסף, למען הסדר הטוב, נודה על אישור להארכת מועד לניכוי התשומות כאמור בסעיף 116 לחוק.

הרינו לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתדרשנה.

בכבוד רב,
דנה אדלשטיין, עו"ד
פישר (FBC & Co.)

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים ל/ו 2 (יוני 2022). עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ ואח'. מיסים יב/ 6 (דצמבר 1998) ה-2.

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

09/07/2023

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ,

הנדון: חברת ב. בלוי אחזקות בע"מ ע.מ. 514989847בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשתי, חברת ב. בלוי אחזקות בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח מאת משרד הבינוי והשיכון, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

א. חברת ב. בלוי אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל

הרשומה במע"מ כ"עוסק מורשה" אשר זכתה במכרז מסחרי מספר 25/2023

מתחם 50322 לרכישת זכויות חכירה במתחם למסחר ותעסוקה בשכונה ד'4

בבית שמש (להלן: "המכרז").

ב. במסגרת מכרז זה נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם למשרד הבינוי

והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 21,456,395 ₪ (להלן: "הוצאות פיתוח")

עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי משרד

הבינוי והשיכון כנגד קבלה שתינתן. יואר כי בהתאם למכתב משרד הבינוי

והשיכון המצ"ב כנספת א' למכתבי אחוזי הפיתוח במתחם הינם 61%.

הבקשה :

נודה על קבלת אישור לפיו קבלות שהוצאה לחברה בגין הוצאות פיתוח תותרנה בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה :

- ג. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
- ד. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
- ה. בפסיקה של בית המשפט העליון¹ נקבע כי כאשר נערך הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולצידו מתחייב הקונה לשלם הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח, אין לכלול את "הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה" ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת הרכישה, באופן חלקי או מלא, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלקי, ב"שווי המכירה".
- ו. כאמור, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמשו את החברה לצורך הכנסותיה החייבות במע"מ.
- ז. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח ולאור הפסיקה הקובעת כי הוצאות בגין עבודות פיתוח שבוצעו בפועל מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר משמשים את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישור לפיו הקבלות שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו/2 (יוני 2022), עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובנין בע"מ (מ' 1991 ואח'. מיסים יב/6 (דצמבר 1998) ה-2.

הריני לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין עו"ד

dana.edelshtain@outlook.com

נייד: 972-50-2037815

רח' אליעזר קשאני 3, תל אביב

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

18/05/25

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ,

הנדון: קראו א.ג.א בע"מ ע.מ 515189629

בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשתי, חברת קראו א.ג.א בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. חברת קראו א.ג.א בע"מ הינה חברה תושבת ישראל הרשומות במע"מ כ"עוסק מורשה" אשר עוסקת ביזמות ובניה (להלן: "החברה").
2. החברה זכתה, בין היתר, במכרז מספר צפ 347/2024 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה מסחר ותעסוקה בעפולה ברובע גלבע.
3. במסגרת המכרז הנ"ל נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח (שבוצעו ואשר יבוצעו בעתיד על ידי העיריות ו/או מי מטעמן), כנגד קבלה שתינתן.
4. יואר כי בהתאם לאישור מאת עיריית עפולה אחוזי הפיתוח במתחם מוערכים ב-0%.

הבקשה:

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלות שהוצאו לחברה בגין הוצאות פיתוח תותרנה בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

5. במסגרת מכרזי רמ"י נדרש הזוכה לשלם מלבד המחיר עבור הקרקע את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, כתנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז. כך מפורט בחוברת המכרז (ראה עמ' 17 בחוברת מכרז):

" 5.1.1 סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ הוצאות

הפיתוח) והוצאות הפיתוח הנוספות בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז לרבות סעיף 5.3 הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

5.1.2. הסכם החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין) ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע, תשלום סה"כ הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה בסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בחוזה התשתיות המצורף לחוברת המכרז."

6. חובת תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות מוזכרת גם בהמשך כדלקמן (ראה חוברת המכרז בסעיף 6.5 בעמ' 21):

"6. המציע יגיש לתיבת המכרזים המקוונת את המחיר המוצע עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, מיסים, דמי הקמה, אגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז."

7. גם בנוסח חוזה תשתיות שמצורף כנספח למכרז (עמ' 116 לחוברת) נקבע בשורת ההואיל כי קבלת הצעת היזם כפופה לקיום תנאים שונים לרבות תשלום הוצאות הפיתוח ובהמשך (סעיף 3.3 לחוזה התשתיות) כי ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה התשתיות הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.

8. ובהמשך כי היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים, לרבות היטלי פיתוח, שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין, ולרבות הוצאות פיתוח נוספות (עמ' 10 סעיף 7.8 לנוסח חוזה התשתיות).
9. הנה כי כן, הדרישה לתשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות על ידי היזם בנוסף על תשלום עבור הקרקע כתנאי למימוש הזכייה במכרז עוברת כחוט השני בכל מסמכי המכרז ומהווה תנאי יסודי לזכייה במכרז.
10. יודגש כי הדרישה לתשלום הוצאות הפיתוח שהינה תנאי יסודי מתנאי המכרז מופיעה כבר בשלב הראשון כאשר רמ"י מפרסמת את ההזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה. ראה לעניין זה את הפרסום הראשון מיום 14/11/2024).
11. סעיף 7 לחוק מע"מ קובע שמחירה של עסקה, לצרכי מע"מ, יחושב כדלקמן:

"מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –

(1) כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה שלא על פי חוק זה, זולת אם הוטלו בדין על הקונה אך למעט מס על רווחי הון על פי פקודת מס הכנסה ומס על פי חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;

(2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין ריבית או כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם כשאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של אריזות".

12. העקרון הטבוע בסעיף 7 לחוק מע"מ הינו "עקרון צירוף כל התמורות" לפיו בבואנו לקבוע את מחיר העסקה על-בסיס התמורה החוזית שעליה הסכימו הצדדים, יש להביא בחשבון את כלל התמורות הישירות והעקיפות שהתחייב רוכש הזכות במקרקעין לשלם למוכר הזכות, או למי מטעמו, במסגרת העסקה שנכרתה ביניהם.
13. ביישום סעיף 7 לעיל, בענייננו, מאחר ומימוש זכירתו של הזוכה ברכישת זכויות החכירה מחייבת אותו לשאת גם בהוצאות הפיתוח, מחיר הקרקע בתוספת אותן הוצאות פיתוח מהווה את מחיר העסקה לצרכי מע"מ.

14. ודוק, בשונה משווי המכירה כפי שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין ובפסיקה¹, קביעת מחיר העסקה לצרכי מע"מ אינה מתחשבת בשאלה האם נעשה פיתוח בפועל ובין אם טרם בוצע, אלא מחייבת לכלול במחיר כל הוצאה שעל הקונה לשאת בה כתנאי לעסקה.
15. יצוין כי מאחר ובמסגרת תנאי המכר נקבע כי כנגד תשלום סכום הוצאות הפיתוח יקבל הקונה קבלה שאיננה חשבונית מס אזי כי עבור חלק ממחיר העסקה, אין בידי הזוכה האפשרות לניכוי מס התשומות הגלום בהוצאות הפיתוח.
16. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
17. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום, אשר משמש אותם כחלק מעסקם.
18. במקרה דנן, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמשו את החברה לצורך הכנסותיה החייבות במע"מ.
19. תימוכין לעמדתנו לעיל, אנו מוצאים, בין היתר, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אלי ראובן². בעניין זה נדונה בקשתה של התובעת להורות לנתבעים (משרד השיכון והבינוי ומינהל מקרקעי ישראל) להשיב לה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידה ביתר הואיל והוצאות הפיתוח שנגבו ממנה במסגרת המכרזים בהם זכתה היו גבוהות מהוצאות הפיתוח בפועל. בית המשפט דחה את טענתה זו של התובעת וקבע כדלקמן:
- "...חרף שנינותה של הטענה האמורה לא מצאתי בה מאום. וכל כך למה? שכן התובעת מבקשת ליצור פיצול מלאכותי, בדיעבד, בין שני הרכיבים מהם מורכב מחיר המוצר אותו רכשה – הלא הוא הקרקע המפותחת..."**

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו' 2 (יוני 2022), עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובנין בע"מ (1991 ואח'. מיסים יב' 6 (דצמבר 1998) ה-2.

² תא (ת"א) 1089/05 אלי ראובן בנייה והשקעות בע"מ נ' משרד השיכון והבינוי (פורסם בנבו, 30.10.2014).

"...ודוק. התובעת הגישה הצעתה למכרזים (מחיר המקרקעין) על בסיס מחירי הפיתוח שהיוו חלק מתנאי המכרז, כאשר היא משווה לנגד עיניה את העלות הכוללת אותה הסכימה לשלם עבור מגרש מפותח – הכל בהתאם לנתונים שעמדו לרשותה אותה העת. בנסיבות אלה, נפלא ממני הכיצד זה מבקשת התובעת "להפריד בין הדבקים" ולבודד את עלות דמי הפיתוח ממחיר הקרקע שהוצע על ידה - כאשר שניהם יחדיו מהווים את שווי השוק של המקרקעין המשווקים במכרזים."

20. עיינו הרואות כי בהתאם לפסק הדין הנ"ל, בין עלות הפיתוח ובין מחיר הקרקע המשתלם לרמ"י מתקיים יחס של כלים שלובים. לא ניתן לבודד את עלות דמי הפיתוח ממחיר הקרקע כאשר שניהם יחדיו מהווים את שווי השוק של המקרקעין המשווקים במכרזים.

21. חיזוק נוסף לעמדתנו ניתן למצוא בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין קרן פז³. באותו עניין קיבל בית המשפט את עמדת רשויות המע"מ וקבע כי אין לפצל את התשלום בגין הקרקע לבין תשלום הוצאות הפיתוח. לפיכך, נקבע כי החזר ההוצאות הפיתוח מהווה חלק בלתי נפרד מהתמורה בגין מכירת הזכויות במגרשים ויש לשלם בגין מס עסקאות. יפים לעניין זה דברי כבוד השופט סטולר:

"... לאור כל הממצאים האמורים לעיל, פיצול התמורה

בעסקאות למכירת המגרשים לצדדים שלישיים הינו

פיצול מלאכותי ויש לראות בשני רכיבי התשלום כסך

המחיר הכולל של עסקת המכר בין המערערת לבין כל אחד

מהרוכשים, וכי בדין חייב המשיב את המערערת במס

עסקאות בגין מלוא הסכום, לרבות בגין הוצאות הפיתוח."

22. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ואלו מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר משמשים את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו הקבלות שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.

³ עמ (מרכז) 13-04-15954 קרן פז חברה לבנין בע"מ נ' רשות המיסים (פורסם בנו, 25.10.2018).

23. הריני לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

דנה אדלשטין, עו"ד

dana.edelshtain@outlook.com

נייד: 972-50-2037815

רח' אליעזר קשאני 3, תל אביב

דנה אדלשטיין, עו"ד

טל. 03-6944203

פקס. 03-6069609

dedelshain@fbclawyers.com

19 ספטמבר 2022

לכבוד

מר דוד שילון
מחלקה מקצועית מע"מ
רשות המיסים
ירושלים

מ.ל.ב.

במערכת החלטות מיסוי המקוונת ובדואר
אלקטרוני

א.נ.,

הנדון: חברת ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ ע.מ. 516586047

בקשה לאישור – "מסמך אחר"

בשם מרשתי, חברת ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ ע.מ. 516586047, הרינו לפנות אליך בבקשה לפיה קבלה שהתקבלה בגין תשלומים למשרד הבינוי והשיכון בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי

1. ליאם הנדסה והתחדשות עירונית בע"מ ע.מ. 516075082 וחברת ווסט קוסט בע"מ ע.מ. 514103092 (להלן: "ליאם הנדסה ווסט קוסט") הינן חברות תושבות ישראל הרשומות במע"מ כ"עוסק מורשה".
2. ליאם הנדסה ווסט קוסט זכו (בנאמנות עבור חברה שהוקמה כמפורט בסעיף 4 להלן) במכרז פומבי חי 387/2021 של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לחכירת זכויות חכירה ב- 2 מתחמים למסחר ותעסוקה בחריש בשכונת מע"ר ואור המזרח (להלן: "המקרקעין" ו "המכרז"). רצ"ב ההודעה על זכייה במכרז כנספת א' לבקשה.
3. במסגרת המכרז נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 30,510,404 ₪ (להלן: "הוצאות הפיתוח") עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי החברה המנהלת – חב' דנה הנדסה (להלן: "החברה המנהלת") עבור משרד הבינוי והשיכון כנגד קבלה שתניתן.

4. יובהר כי במסגרת מסמכי המכרז, הודיעו החברה ווסט קוסט כי בכוונתן להקים תאגיד ייעודי במידה ויזכו, לצורך חכירה והקמה של פרויקט המסחר והתעסוקה בחריש.
5. בהמשך, בסמוך לקבלת ההודעה הוקם התאגיד הייעודי, חברת ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ (ח.פ. 516586047), נרשם כ"עוסק מורשה" ונחתם בינו לבין ליאם הנדסה ווסט קוסט הסכם נאמנות בהתאם (להלן ייקרא התאגיד הייעודי: "**החברה**").
6. מאחר וכאמור במועד ההגשה למכרז טרם הוקמה החברה, שובר הקבלה בגין הוצאות הפיתוח הוצא ע"ש ליאם הנדסה בלבד ואולם לאחר הקמת החברה שולם על ידה. רצ"ב השובר והודעת התשלום **כנספח ב' וג'** לבקשה.
7. יואר כי בהתאם למכתב מאת משרד הבינוי והשיכון המצ"ב **כנספח ד'** מיום 13/3/22, אישור אחוזי הפיתוח הציבורי הינו 56.59%.
8. לאור זאת, שילמו ווסט קוסט וליאם הנדסה מס רכישה כמפורט להלן (רצ"ב שוברי מס הרכישה ששולמו **כנספחים ה' ו' - ו'** לבקשה).

תמורה	41,055,999	
הוצאות פיתוח	30,510,404	
פיתוח בפועל	17,265,838	56.59%
שווי מכירה	58,321,837	
מס רכישה	3,538,567	6.00% + ריבית והצמדה

הבקשה :

נודה על אישור כדלקמן :

1. קבלה שהוצאה לליאם הנדסה בגין הוצאות פיתוח תותר בניכוי בידי החברה, בהיותה הנהנה, כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו 1975- (להלן: "**חוק מע"מ**") ;
2. המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח כאמור יוארך בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ ;

נימוקי הבקשה:

1. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
2. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים, מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
3. בפסיקה של בית המשפט העליון¹ נקבע כי כאשר נערך הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולצידו מתחייב הקונה לשלם הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח, אין לכלול את "הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה" ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת הרכישה, באופן מלא או חלקי, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלקי, ב"שווי המכירה".
4. כאמור, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמש את החברה לצורך הקמת מתחם מסחר ותעסוקה שצפוי להניב לה הכנסות שחייבות במע"מ.
5. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי לביצוע העסקה עם רמ"י לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון ולחתום על חוזה תשתיות עם החברה המפתחת ולאור הפסיקה אשר קובעת כי הוצאות בגין עבודות פיתוח שבוצעו בפועל, מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר תשמש את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישור לפיו הקבלה ממשרד הבינוי והשיכון אשר קיבלה ליאם הנדסה תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.
6. בנוסף, למען הסדר הטוב, נודה על אישור להארכת מועד לניכוי התשומות כאמור בסעיף 116 לחוק.

הרינו לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,
דנה אדלשטיין, עו"ד
פישר (FBC & Co.)

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו/2 (יוני 2022), עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו (1991) בע"מ ואח'. מיסים יב/6 (דצמבר 1998) ה-2

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

11/05/25

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ,

הנדון: חברת מ.א.י אביבי בע"מ 515199404 ו חברת טאג ניו יורק ישראל בע"מ 516267093

בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשותי, חברת מ.א.י אביבי בע"מ וחברת טאג ניו יורק ישראל בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. חברת מ.א.י אביבי בע"מ וחברת טאג ניו יורק ישראל בע"מ הינן חברות תושבות ישראל הרשומות במע"מ כ"עוסק מורשה" אשר עוסקות ביזמות ובניה (להלן: "**החברות**").
2. החברות זכו, בין היתר, במכרז מספר חי 21/2024 לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה מסחר ותעסוקה במגרשים 264 ו 298 בקרית אתא.
3. במסגרת המכרז הנ"ל נקבע כי החברות הזוכות תחויבנה לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח (להלן: "**הוצאות פיתוח**") עבור עבודות פיתוח (שבוצעו ואשר יבוצעו בעתיד על ידי העיריות ו/או מי מטעמן), כנגד קבלה שתינתן.
4. יואר כי בהתאם לאישור מאת עיריית קרית אתא אחוזי הפיתוח במתחם מוערכים ב-0%.

הבקשה :

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלות שהוצאו לחברה בגין הוצאות פיתוח תותרנה בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה :

5. במסגרת מכרזי רמ"י נדרש הזוכה לשלם מלבד המחיר עבור הקרקע את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, כתנאי יסודי למימוש הזכייה במכרז. כך מפורט בחוברת המכרז (ראה עמ' 16 בחוברת מכרז):

"5.1.1 סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ הוצאות

הפיתוח) והוצאות הפיתוח הנוספות בהתאם למפורט בטבלה

שבסעיף 1 ובתנאי המכרז לרבות סעיף 5.3 הינם, בין היתר,

תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף

האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור

כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

5.1.2. חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה

יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז) לפי העניין (ובכללם תשלום מלוא

התמורה בגין הקרקע, תשלום סה"כ הוצאות הפיתוח (והוצאות

פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה בסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת

ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בחוזה התשתיות המצורף לחוברת

המכרז."

6. חובת תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות מוזכרת גם בהמשך כדלקמן (ראה חוברת המכרז בסעיף 6.5 בעמ' 21):

"6. המציע יגיש לתיבת המכרזים המקוונת את המחיר המוצע עבור

הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור

הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות

הפיתוח, מיסים, דמי הקמה, אגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל

בסעיף 5 לחוברת המכרז."

7. גם בנוסח חוזה תשתיות שמצורף כנספח למכרז (עמ' 51 לחוברת) נקבע בשורת ההואיל כי קבלת הצעת היזם כפופה לקיום תנאים שונים לרבות תשלום הוצאות הפיתוח ובהמשך (סעיף 3.3 לחוזה התשתיות) כי ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה התשתיות הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.
8. ובהמשך כי היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים, לרבות היטלי פיתוח, שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין, ולרבות הוצאות פיתוח נוספות (עמ' 63 סעיף 8.4).
9. הנה כי כן, הדרישה לתשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות על ידי היזם בנוסף על תשלום עבור הקרקע כתנאי למימוש הזכייה במכרז עוברת כחוט השני בכל מסמכי המכרז ומהווה תנאי יסודי לזכייה במכרז.
10. יודגש כי הדרישה לתשלום הוצאות הפיתוח שהינה תנאי יסודי מתנאי המכרז מופיעה כבר בשלב הראשון כאשר רמ"י מפרסמת את ההזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה. כך למשל בפרסום מיום 15/1/2024 במכרז 21/2024 שכותרתו : **הודעה על מכרז "דיור במחיר מטר" בקרית אתא הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה לבניית 1224 יח"ד 55 מתחמים בבנייה רוויה בקרית אתא נרשם כי שווי מ"ר בנוי עיקרי טרם מתן ההנחה למחיר הדירה (לא כולל מע"מ) הוצאות פיתוח לתשלום, גובה ערבות לקיום ההצעה, ויתר תנאי המכרז יפורסמו בחוברת המכרז.**
11. סעיף 7 לחוק מע"מ קובע שמחירה של עסקה, לצרכי מע"מ, יחושב כדלקמן :

"מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –

(1) כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה שלא על פי חוק זה, זולת אם הוטלו בדין על הקונה אך למעט מס על רווחי הון על פי פקודת מס הכנסה ומס על פי חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;

(2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין ריבית או כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם כשאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של אריזות".

12. העקרון הטבוע בסעיף 7 לחוק מע"מ הינו **"עקרון צירוף כל התמורות"** לפיו בבואנו לקבוע את מחיר העסקה על-בסיס התמורה החוזית שעליה הסכימו הצדדים, יש להביא בחשבון את כלל התמורות הישירות והעקיפות שהתחייב רוכש הזכות במקרקעין לשלם למוכר הזכות, או למי מטעמו, במסגרת העסקה שנכרתה ביניהם.
13. ביישום סעיף 7 לעיל, בענייננו, מאחר ומימוש זכויות של הזוכה ברכישת זכויות החכירה מחייבת אותו לשאת גם בהוצאות הפיתוח, מחיר הקרקע בתוספת אותן הוצאות פיתוח מהווה את מחיר העסקה לצרכי מע"מ.
14. ודוק, בשונה משווי המכירה כפי שנקבע בחוק מיסוי מקרקעין ובפסיקה¹, קביעת מחיר העסקה לצרכי מע"מ אינה מתחשבת בשאלה האם נעשה פיתוח בפועל ובין אם טרם בוצע, אלא מחייבת לכלול במחיר כל הוצאה שעל הקונה לשאת בה כתנאי לעסקה.
15. יצוין כי מאחר ובמסגרת תנאי המכר נקבע כי כנגד תשלום סכום הוצאות הפיתוח יקבל הקונה קבלה שאיננה חשבונית מס אזי כי עבור חלק ממחיר העסקה, אין בידי הזוכה האפשרות לניכוי מס התשומות הגלום בהוצאות הפיתוח.
16. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
17. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום, אשר משמש אותם כחלק מעסקם.
18. במקרה דנן, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמשו את החברה לצורך הכנסותיה החייבות במע"מ.
19. תימוכין לעמדתנו לעיל, אנו מוצאים, בין היתר, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אלי ראובן². בעניין זה נדונה בקשתה של התובעת להורות לנתבעים (משרד השיכון

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו' 2 (יוני 2022), עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שריבט ייזום פרויקטים ובנין בע"מ (מ' 1991 ואח'. מיסים יב' 6 (דצמבר 1998) ה- 2.

² תא (ת"א) 1089/05 אלי ראובן בנייה והשקעות בע"מ נ' משרד השיכון והבינוי (פורסם בנבו, 30.10.2014).

והבינוי ומינהל מקרקעי ישראל) להשיב לה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידה ביתר
הואיל והוצאות הפיתוח שנגבו ממנה במסגרת המכרזים בהם זכתה היו גבוהות
מהוצאות הפיתוח בפועל. בית המשפט דחה את טענתה זו של התובעת וקבע כדלקמן:

**”...חרף שנינותה של הטענה האמורה לא מצאתי בה מאום. וכל כך
למה? שכן התובעת מבקשת ליצור פיצול מלאכותי, בדיעבד, בין שני
הרכיבים מהם מורכב מחיר המוצר אותו רכשה – הלא הוא הקרקע
המפותחת...”**

**”...ודוק. התובעת הגישה הצעתה למכרזים (מחיר המקרקעין) על
בסיס מחירי הפיתוח שהיוו חלק מתנאי המכרז, כאשר היא משווה
לנגד עיניה את העלות הכוללת אותה הסכימה לשלם עבור מגרש
מפותח – הכל בהתאם לנתונים שעמדו לרשותה אותה העת. בנסיבות
אלה, נפלא ממני הכיצד זה מבקשת התובעת ”להפריד בין הדבקים”
ולבודד את עלות דמי הפיתוח ממחיר הקרקע שהוצע על ידה - כאשר
שניהם יחדיו מהווים את שווי השוק של המקרקעין המשווקים
במכרזים.”**

20. עיינו הרואות כי בהתאם לפסק הדין הנ”ל, בין עלות הפיתוח ובין מחיר הקרקע
המשתלם לרמ”י מתקיים יחס של כלים שלובים. לא ניתן לבודד את עלות דמי הפיתוח
ממחיר הקרקע כאשר שניהם יחדיו מהווים את שווי השוק של המקרקעין המשווקים
במכרזים.

21. חיזוק נוסף לעמדתנו ניתן למצוא בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין קרן פז³.
באותו עניין קיבל בית המשפט את עמדת רשויות המע”מ וקבע כי אין לפצל את התשלום
בגין הקרקע לבין תשלום הוצאות הפיתוח. לפיכך, נקבע כי החזר ההוצאות הפיתוח
מהווה חלק בלתי נפרד מהתמורה בגין מכירת הזכויות במגרשים ויש לשלם בגין מס
עסקאות. יפים לעניין זה דברי כבוד השופט סטולר:

**”... לאור כל הממצאים האמורים לעיל, פיצול התמורה
בעסקאות למכירת המגרשים לצדדים שלישיים הינו
פיצול מלאכותי ויש לראות בשני רכיבי התשלום כסך**

³ עמ (מרכז) 13-04-15954 קרן פז חברה לבנין בע”מ נ’ רשות המיסים (פורסם בנו, 25.10.2018).

המחיר הכולל של עסקת המכר בין המערערת לבין כל אחד

מהרוכשים, וכי בדין חייב המשיב את המערערת במס

עסקאות בגין מלוא הסכום, לרבות בגין הוצאות הפיתוח".

22. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ואלו מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר משמשים את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו הקבלות שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.

23. הריני לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

דנה אדלשטין, עו"ד

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

לכבוד

מר דוד שילון

מחלקה מקצועית מע"מ

רשות המיסים

ירושלים

מ.ל.ב.

11/06/2023

א.נ.

הנדון: חברת מ.א.י אביבי ייזום ובנייה בע"מ 515199404

בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשתי, חברת מ.א.י אביבי ייזום ובנייה בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלה שהתקבלה בגין תשלומים לרמ"י בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. חברת מ.א.י אביבי ייזום ובנייה בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל הרשומה במע"מ כ"עוסק מורשה" אשר עוסקת ביזמות ובניה.
2. החברה זכתה במכרז מספר ים 360/2022 לחכירת מתחם מס' ג' לבניית 97 יח"ד לבנייה רוויה באבן עזרא באשקלון. רצ"ב ההודעה על הזכיה כנספח א' לפנייה.
3. במסגרת המכרז נקבע כי החברה תחויב לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בסך של 21,559,181 ₪ (להלן: "**הוצאות פיתוח**") עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי עיריית אשקלון באמצעות החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ כנגד קבלה שתינתן (למעט לעניין עבודות מים וביוב אשר בגינן תינתן חשבונית מס).

4. יואר כי בהתאם למכתב מאת החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ המצ"ב כנספח ב' למכתבי אחוזי הפיתוח במתחם הינם 8%.

הבקשה:

נודה על קבלת אישור לפיו קבלה שהוצאה לחברה בגין הוצאות פיתוח תותר בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

5. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
6. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
7. בפסיקה של בית המשפט העליון¹ נקבע כי כאשר נערך הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולצידו מתחייב הקונה לשלם הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח, אין לכלול את "הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה" ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת הרכישה, באופן חלקי או מלא, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלקי, ב"שווי המכירה".
8. כאמור, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמש את החברה לצורך ביצוע פרויקט של בנייה רוויה למגורים אשר צפוי להניב לה הכנסות חייבות במע"מ.
9. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי לביצוע העסקה עם רמ"י לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם החברה הכלכלית לאשקלון שהינה החברה המפתחת ולאור הפסיקה הקובעת כי הוצאות בגין עבודות פיתוח

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו/ 2 יוני 2022 (, עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו בע"מ) 1991 ואח'. מיסים יב/ 6 (דצמבר 1998) ה- 2.

שבוצעו בפועל מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר תשמש את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו הקבלה שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח מרמ"י, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.

הריני לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין, עו"ד

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

27/03/2024

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.ג.

א. הנדון: חברת ב. בלוי אחזקות בע"מ 514989847 ו צ.ב.י בלוי אחזקות

בע"מ ע.מ 515894301 - בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשותי, ב. בלוי אחזקות בע"מ ו צ.ב.י בלוי אחזקות בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח מאת משרד הבינוי והשיכון, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

ב. חברת ב. בלוי אחזקות בע"מ וחברת צ.ב.י בלוי אחזקות בע"מ (החברות

ייקראו ביחד להלן: "החברה") הינן חברות הרשומות במע"מ כ"עוסק

מורשה" שמספרן בנדון.

ג. החברה זכתה במכרז מסחרי מספר 464/2021 לחכירת מתחם מס' 413 לבנייה

רוויה ברחוב רש"י בבית שמש (להלן: "המכרז").

ד. במסגרת מכרז זה נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח

בסך של 1,862,861 ש"ח (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח

שבוצעו בעבר כנגד קבלה שתינתן (100%).

הבקשה :

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלות שהוצאה לחברה בגין הוצאות פיתוח תותרנה בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה :

- ה. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
- ו. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
- ז. בפסיקה של בית המשפט העליון¹ נקבע כי כאשר נערך הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולצידו מתחייב הקונה לשלם הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח, אין לכלול את "הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה" ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת הרכישה, באופן חלקי או מלא, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלקי, ב"שווי המכירה".
- ח. כאמור, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמשו את החברה לצורך הכנסותיה החייבות במע"מ.
- ט. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח ולאור הפסיקה הקובעת כי הוצאות בגין עבודות פיתוח שבוצעו בפועל מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר משמשים את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו/2 (יוני 2022), עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניין בע"מ (1991 ואח'. מיסים יב/6 (דצמבר 1998) ה-2.

הקבלות שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.
הריני לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,


דנה אדלשטיין עו"ד

dana.edelshtain@outlook.com

נייד: 972-50-2037815

רח' אליעזר קשאני 3, תל אביב

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

01/01/2024

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ.

הנדון: נדב בל הר בע"מ ע.מ. 516876695 - בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם, מרשותי, נדב ארץ נפתלי בע"מ ע.מ. 516599990, בל הר השקעות בע"מ ע.מ. 512628033 ונדב בל הר בע"מ ע.מ. 516876695, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלה שהתקבלה בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. נדב ארץ נפתלי בע"מ ע.מ. 516599990 ובל הר השקעות בע"מ ע.מ. 512628033 (להלן: "הזוכות") הינן חברות תושבות ישראל הרשומות במע"מ כ"עוסק מורשה" ועוסקות, בין היתר, ביזמות בתחום הנדל"ן.
2. הזוכות זכו במכרז מספר 98/2023 מתחמים 71387 ו 71386, לחכירת מגרשים בייעוד בנייה רוויה למגורים ומסחר. רצ"ב הודעות הזכייה כנספת א' וב' למכתבי.
3. יואר כי לאחר הזכייה, ניתנה על ידי הזוכות הודעה על קיום נאמנות למשרדי מיסוי מקרקעין לפיה המקרקעין נרכשו על ידי הזוכות כנאמן עבור נדב בל הר בע"מ ע.מ. 516876695 (להלן: "הנהנה"). רצ"ב הודעה על נאמנות כנספת ג' למכתבי.
4. במסגרת המכרז נקבע כי הזוכות תחויבנה לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 15,719,586 ש"ח (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח שבוצעו (55% במועד המכרז) ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "החברה המנהלת") כנגד קבלה שתינתן.
5. כאמור הפרויקט יבוצע בפועל על ידי הנהנה אשר הוקם למען מטרה זו.

הבקשה:

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלות שהוצאו לזכות בגין הוצאות פיתוח תותר בניכוי בידי הנהנה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

6. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
7. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
8. לאור האמור לעיל, מאחר והזכות מחויבות, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח, הוצאות אשר ישמשו אותן לעסקאותיהן החייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו קבלה שקיבלו הזכות בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי הנהנה.
9. כמו כן, למען הסדר הטוב, ככל שיידרש עד למתן תשובתך, מבוקש להאריך את המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין עו"ד

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

02/08/2023

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ.

הנדון: סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ, י.ר וייס השקעות בע"מ, ליאון סופרין אחזקות בע"מ

בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשותי, סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ ע.מ. 515811776, י.ר וייס השקעות בע"מ ע.מ. 512193020, ליאון סופרין אחזקות בע"מ ע.מ. 521058594, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ ע.מ. 515811776, י.ר וייס השקעות בע"מ ע.מ. 512193020, ליאון סופרין אחזקות בע"מ ע.מ. 521058594, (להלן ביחד: "הזוכות") הינן חברות תושבות ישראל הרשומות במע"מ כ"עוסק מורשה" ועוסקות, בין היתר, ביזמות בתחום הנדל"ן.
2. הזוכות זכו במכרז מספר 27/2023 מתחם 43387, לחכירת מגרש 502 בבית שמש בייעוד מסחר/או תעסוקה. רצ"ב הודעת הזכייה **כנספח א'** למכתבי.
3. במסגרת המכרז נקבע כי הזוכות תחויבנה לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 13,011,984 ש"ח (ואחרי הצמדה סך של 13,723,659 ₪) (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי חברת סי.פי. אם ניהול בניה בע"מ (להלן: "החברה המנהלת") כנגד קבלה שתינתן. רצ"ב למכתבי **כנספח ב'** העתק השובר לתשלום.
4. יואר כי בהתאם למכתב מאת משרד הבינוי והשיכון המצ"ב **כנספח ג'** למכתבי אחוזי הפיתוח במתחם הינם 31%.

הבקשה:

נודה על קבלת אישור לפיו קבלות שהוצאה לחברה בגין הוצאות פיתוח תותרנה בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

5. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
6. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
7. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח, הוצאות אשר ישמשו אותה לעסקאותיה החייבות במע"מ, אזי שנדרש אישור לפיו הקבלות שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.
8. כמו כן, למען הסדר הטוב, ככל שיידרש עד למתן תשובתך, מבוקש להאריך את המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין עו"ד

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

02/07/2023

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ,

הנדון: חברת עיוש רפאל בע"מ ע.מ. 510583313בקשה לאישור "מסמך אחר"

בשם מרשתי, חברת עיוש רפאל בע"מ, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

1. חברת עיוש רפאל בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל הרשומה במע"מ כ"עוסק מורשה" אשר עוסקת ביזמות ובניה.
2. החברה זכתה במכרזים הבאים:

א. מכרז מספר ים 360/2022 לחכירת מתחם מס' יג' לבניית 128 יח"ד לבנייה רוויה באבן עזרא באשקלון. רצ"ב ההודעה על הזכייה כנספח א' לפנייה. במסגרת מכרז זה נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בסך של 29,843,000 ₪ (להלן: "הוצאות פיתוח") עבור עבודות פיתוח (כולל עבודות מים וביוב) שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי עיריית אשקלון באמצעות החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ כנגד קבלה שתינתן. יואר כי בהתאם למכתב מאת החברה הכלכלית לאשקלון המצ"ב כנספח ב' למכתבי אחוזי הפיתוח במתחם הינם 8%.

ב. מכרז מספר מר 295/2022 לחכירת מתחם מס' ה' לבניית 36 יח"ד בשכונת נוריות בראשון לציון. רצ"ב הודעה על הזכייה כנספח ג' למכתבי. במסגרת

מכרז זה נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בסך של 7,297,163 ₪ (להלן: "**הוצאות פיתוח**") עבור עבודות פיתוח (לא כולל עבודות מים וביוב) שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו בעתיד על ידי עיריית ראשון לציון ו/או מי מטעמה כנגד קבלה שתינתן. יואר כי בהתאם למכתב מאת עיריית ראשון לציון המצ"ב **כנספת ד'** למכתבי אחוזי הפיתוח במתחם הינם 7.34%.

ג. מכרז מספר ים 3/2022 לחכירת מתחם מס' 62857 בפארק לכיש באשדוד. רצ"ב הודעה על הזכייה **כנספת ה'** למכתבי. במסגרת מכרז זה נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם למשרד הבינוי והשיכון הוצאות פיתוח בסך של 17,191,791 ₪ (להלן: "**הוצאות פיתוח**") עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי משרד הבינוי והשיכון כנגד קבלה שתינתן. יואר כי בהתאם למכתב מאת משרד הבינוי והשיכון בע"מ המצ"ב **כנספת ו'** למכתבי אחוזי הפיתוח במתחם הינם 3%.

הבקשה:

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלות שהוצאה לחברה בגין הוצאות פיתוח תותרנה בניכוי בידי החברה כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

ד. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.

ה. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.

- ו. בפסיקה של בית המשפט העליון¹ נקבע כי כאשר נערך הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולצידו מתחייב הקונה לשלם הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח, אין לכלול את "הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה" ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת הרכישה, באופן חלקי או מלא, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלקי, ב"שווי המכירה".
- ז. כאמור, הוצאות הפיתוח שבוצעו מהוות חלק מעלות רכישת המקרקעין אשר ישמשו את החברה לצורך הכנסותיה החייבות במע"מ.
- ח. לאור האמור לעיל, מאחר והחברה מחויבת, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח ולאור הפסיקה הקובעת כי הוצאות בגין עבודות פיתוח שבוצעו בפועל מהוות חלק מהתמורה בגין רכישת המקרקעין, אשר משמשים את החברה לביצוע עסקאות חייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו הקבלות שתקבל החברה בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברה.
- הריני לרשותכם בכל הבהרה או שאלה, ככל שתידרשנה.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין עו"ד

dana.edelshtain@outlook.com

נייד: 972-50-2037815

רח' אליעזר קשאני 3, תל אביב

¹ עליון, ע"א 6404/19 + ע"א 4504/20, מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ואח' נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ ואח'. מיסים לו/ 2 יוני 2022 (, עליון, ע"א 2960/95, מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניו בע"מ) 1991 ואח'. מיסים יב/ 6 (דצמבר 1998) ה- 2.

עידן • אימבר • שפרוט

משרד עורכי דין

IDAN • IMBER • SHAPRUT LAW FIRM

Guy Imber, Advocate

Haim Shaprut, Advocate

Dana Nisim-Mishli, Advocate

Moshe Levi, Advocate

Shahaf Dikman, Advocate

Inbal Kakon, Advocate

Yarden Kapach Barzilai, Advocate

גיא אימבר, עו"ד

חיים שפרוט, עו"ד

דנה ניסים משלי, עו"ד

משה לוי, עו"ד

שחף דיקמן, עו"ד

ענבל קקון, עו"ד

ירדן קאפח ברזילאי, עו"ד

תאריך: 26.02.2025 Date:

לכבוד
גב' אהובה צישינסקי, רו"ח
ממונה פרויקטים החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: aahuvabe@taxes.gov.il

לכבוד
מר דוד שילון, מנהל אגף א'
החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: davidsh5@taxes.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דרישה להשבת מס ערך מוסף בשל הוצאות פיתוח מכרזי רמ"י
החברה: עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ, חברה 513201582

בשם החברה שבנדון, הננו להודיע ולבקש כדלקמן:

1. כידוע, בעקבות התדיינות משפטית במסגרת תיק ת"צ (י-ס) 38327-12-16 גדאפ חברה לזימות אתרים בע"מ נ' מדינת ישראל – רשות המיסים ואח', בעניין השבה של סכום המע"מ הגלום בהוצאות פיתוח ששולמו בגין מכרזי רמ"י, ניתן ביום 14/11/2019 פסק דין, שאימץ הסכם פשרה (להלן – "הסכם הפשרה") להשבה של חלק מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות פיתוח כאמור ושנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס (להלן – "הסדר גדאפ").

2. החברה זכתה במכרז רמ"י כמפורט בטבלה שלהלן, ואשר במסגרתו שולמו הוצאות פיתוח, כנגד קבלה, כנקוב בעמודה השניה בטבלה:

מס"ד	הוצאות פיתוח במכרז	יח"ד	מ"ר מסחר	מספר מגרש	כתובת	מספר מכרז
1	22,561,899	124		כ	נתניה, מתחם חבצלת השחרן	310/2021

3. אף כי החברה סבורה כי היא זכאית להשבת מס ערך מוסף בשיעור מלא לגבי המכרז הנ"ל, הרי שלאור כך שניסיונות המקרה במכרז דומות לאלו שבעניין גדאפ הנ"ל, מן הדין, לכל הפחות, לזכות את החברה בהשבה שאינה פחותה מזו שגובשה ב-הסדר גדאפ' ביחס להוצאות הפיתוח ששולמו ע"י החברה במכרז האמור.

רחוב המושב 42, ת.ד. 1202, פרדס חנה-כרכור 37000 Pardes Hanna-Karkur, P.O.Box 1202, Ha'Moshav St., 42

טל' 04-6371996 | פקס' 04-6230627 | דוא"ל office@idan-imber.co.il E-mail

4. לפיכך, לצורכי פשרה, החברה מציעה להחיל את 'הסדר גדאפ' על המכרז המפורט בטבלה שבסעיף 2 לעיל, ובהתאם לכך לקבל לידיה מאת רשות המיסים השבה כספית בהתאם לתחשיב שבטבלה שלהלן (שמבוסס על עקרונות 'הסכם הפשרה'):

מס"ד	מספר מכרז	החזר בשח לפי סעיף 5.5 להסכם הפשרה	החזר בשח לפי סעיף 5.6 להסכם הפשרה	ס"ה החזר בש"ח נ.כ.מ.ב. 23%	סכום ההשבה בש"ח
1	310/2021	557,298	163,911	721,209	555,331
	ס"ה			165,878	555,331

למען הסדר הטוב נציין כי הסכומים המופיעים בטבלה הינם במונחי קרן, וכי יש להשיבם בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם להסכם הפשרה.

5. למען הסדר הטוב נציין כי הצעתה של החברה במסגרת מכתבנו זה היא לצורכי פשרה בלבד, והיא שומרת על זכותה לדרוש השבת מע"מ בשיעור מלא אם וכל עוד ההצעה לא תקובל.

6. מקדימים תודה לטיפולכם בהקדם.

בברכה,
גיא אימבר, עו"ד
עידן • אימבר • שפרוט משרד עורכי דין

דנה אדלשטיין – משרד עורכי דין

11/03/24

לכבוד

מר דוד שילון – מנהל המחלקה מקצועית מע"מ

מס ערך מוסף

רשות המיסים

ירושלים

א.נ.

הנדון: חברת אסדן ישראל בע"מ ע.מ. 513727172, חברת איי די גלובל בע"מ 516776853

שותפות שירת אסדן ע.מ. 540329430

בקשה לאישור "מסמך אחר"

1. בשם מרשותי, חברת אסדן ישראל בע"מ ע.מ. 513727172, חברת איי די גלובל בע"מ 516776853 ושותפות שירת אסדן ע.מ. 540329430, הריני לפנות אליך בבקשה לפיה קבלות שהתקבלו בגין תשלומים בגין עבודות פיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות, בהתאם לסעיף 38 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**"), והכל כמפורט להלן:

רקע עובדתי:

2. חברת אסדן ישראל בע"מ ע.מ. 513727172 וחברת איי די גלובל בע"מ 516776853 (להלן: "**החברות**") הינן חברות תושבות ישראל הרשומות במע"מ כ"עוסק מורשה" ועוסקות, בין היתר, בייזום נדל"ן.
3. החברות זכו במכרז לבנייה רוויה של רמ"י שמספרו 172/23 לחכירת מתחם ה' המהווים את מגרש 126 ו-127 המצויים בגוש 8570, חלקות 10,11 ו-19 בעיר נתניה. ולאחר קבלת הודעת הזכייה, הקימו ביום 6/9/23 החברות את שותפות שירת אסדן ע.מ. 540329430 (להלן "**השותפות**") לצורך מימוש זכיית החברות במכרז וניצול זכויות הבניה במקרקעין. רצ"ב ההודעה על הזכייה **כנספח א'** לפנייה.
4. במסגרת המכרז נקבע כי החברה הזוכה תחויב לשלם לרמ"י הוצאות פיתוח בסך של 26,794,953 ₪ (להלן: "**הוצאות פיתוח**") עבור עבודות פיתוח שבוצעו ועבור עבודות פיתוח

שיבוצעו בעתיד על ידי החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (להלן: "החברה המנהלת") כנגד קבלה שתינתן. מצ"ב **כנספת ב** לפנייה העתק השובר ששולם בגין הוצאות הפיתוח.

5. הבקשה:

נודה על קבלת אישורך לפיו קבלות שהוצאה לחברות בגין הוצאות פיתוח תותרנה בניכוי בידי החברות כ"מסמך אחר" בהתאם לאמור בהוראות סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

נימוקי הבקשה:

6. סעיף 38 (א) לחוק מע"מ קובע כי עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבוניות שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לעניין זה המנהל.
7. אישור "מסמך אחר" ע"י מנהל מע"מ נועדה להקל על העוסקים ולפתור מצבים בהם כנגד התשלום ששילמו העוסקים לא הוצאה להם חשבונית מס פורמאלית אלא מסמכים אחרים המאשרים את קבלת התשלום. אישור "מסמך אחר" לאותם מסמכים מאפשר לעוסקים שקיבלו את אותם מסמכים לקזז את מס התשומות הגלום באותו תשלום.
8. לאור האמור לעיל, מאחר והחברות מחויבות, בין היתר, כתנאי במכרזים לשלם את הוצאות הפיתוח ולחתום על חוזה עם תשתיות עם הגורם המפתח, הוצאות אשר ישמשו אותן לעסקאותיהן החייבות במע"מ, אזי שנדרש אישורך לפיו הקבלות שתקבל החברות בגין תשלום הוצאות הפיתוח, תהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות בידי החברות.
9. כמו כן, למען הסדר הטוב, מבוקש להאריך את המועד לניכוי מס תשומות הכלול בהוצאות הפיתוח בהתאם לסעיף 116 לחוק מע"מ.

בכבוד רב,

דנה אדלשטיין עו"ד

Guy Imber, Advocate

Haim Shaprut, Advocate

Dana Nisim-Mishli, Advocate

Moshe Levi, Advocate

Shahaf Dikman, Advocate

Inbal Kakon, Advocate

Yarden Kapach Barzilai, Advocate

גיא אימבר, עו"ד

חיים שפרוט, עו"ד

דנה ניסים משלי, עו"ד

משה לוי, עו"ד

שחף דיקמן, עו"ד

ענבל קקון, עו"ד

ירדן קאפח ברזילאי, עו"ד

תאריך: 26.02.2025 Date:

לכבוד
גב' אהובה צישינסקי, רו"ח
ממונה פרויקטים החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: aahuvabe@taxes.gov.il

לכבוד
מר דוד שילון, מנהל אגף א'
החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: davidsh5@taxes.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דרישה להשבת מס ערך מוסף בשל הוצאות פיתוח מכרזי רמ"י
החברה: עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, ח.פ. 516632577

בשם החברה שבנדון, הננו להודיע ולבקש כדלקמן:

1. כידוע, בעקבות התדיינות משפטית במסגרת תיק ת"צ (י-ם) 38327-12-16 גדאפ חברה לייזמות אתרים בע"מ נ' מדינת ישראל – רשות המיסים ואח', בעניין השבה של סכום המע"מ הגלום בהוצאות פיתוח ששולמו בגין מכרזי רמ"י, ניתן ביום 14/11/2019 פסק דין, שאימץ הסכם פשרה (להלן – "הסכם הפשרה") להשבה של חלק מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות פיתוח כאמור ושנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס (להלן – "הסדר גדאפ").

2. החברה זכתה במכרז רמ"י כמפורט בטבלה שלהלן, ואשר במסגרתו שולמו הוצאות פיתוח, כנגד קבלה, כנקוב בעמודה השניה בטבלה:

מס"ד	הוצאות פיתוח במכרז	יח"ד	מ"ר מסחר	מספר מגרש	כתובת	מספר מכרז
1	17,547,362	166	-	מתחם ג	רמת גן, תל השומר הדרום	459/2019

3. אף כי החברה סבורה כי היא זכאית להשבת מס ערך מוסף בשיעור מלא לגבי המכרז הנ"ל, הרי שלאור כך שנסיבות המקרה במכרז דומות לאלו שבעניין גדאפ הנ"ל, מן הדין, לכל הפחות, לזכות את החברה בהשבה שאינה פחותה מזו שגובשה ב-הסדר גדאפ ביחס להוצאות הפיתוח ששולמו ע"י החברה במכרז האמור.

4. לפיכך, לצורכי פשרה, החברה מציעה להחיל את 'הסדר גדאפ' על המכרז המפורט בטבלה שבסעיף 2 לעיל, ובהתאם לכך לקבל לידיה מאת רשות המיסים השבה כספית בהתאם לתחשיב שבטבלה שלהלן (שמבוסס על עקרונות 'הסכם הפשרה'):

מס"ד	מספר מכרז	החזר בשח לפי סעיף 5.5 להסכם הפשרה	החזר בשח לפי סעיף 5.6 להסכם הפשרה	ס"ה החזר בש"ח נ.כ.מ.ב. 23%	סכום ההשבה בש"ח
1	199/2024	684,835	201,422	203,839	682,418
	סה"כ			203,839	682,418

למען הסדר הטוב נציין כי הסכומים המופיעים בטבלה הינם במונחי קרן, וכי יש להשיבם בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם להסכם הפשרה.

5. למען הסדר הטוב נציין כי הצעתה של החברה במסגרת מכתבנו זה היא לצורכי פשרה בלבד, והיא שומרת על זכותה לדרוש השבת מע"מ בשיעור מלא אם וכל עוד ההצעה לא תקובל.

6. מקדימים תודה לטיפולכם בהקדם.

בברכה,
גיא אימבר, עו"ד

עידן • אימבר • שפרוט משרד עורכי דין

עידן • אימבר • שפרוט

משרד עורכי דין

IDAN • IMBER • SHAPRUT LAW FIRM

Guy Imber, Advocate

Haim Shaprut, Advocate

Dana Nisim-Mishli, Advocate

Moshe Levi, Advocate

Shahaf Dikman, Advocate

Inbal Kakon, Advocate

Yarden Kapach Barzilai, Advocate

גיא אימבר, עו"ד

חיים שפרוט, עו"ד

דנה ניסים משלי, עו"ד

משה לוי, עו"ד

שחף דיקמן, עו"ד

ענבל קקון, עו"ד

ירדן קאפח ברזילאי, עו"ד

תאריך: 26.02.2025 Date:

לכבוד
גב' אהובה צישינסקי, רו"ח
ממונה פרויקטים החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: aahuvabe@taxes.gov.il

לכבוד
מר דוד שילון, מנהל אגף א'
החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: davidsh5@taxes.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דרישה להשבת מס ערך מוסף בשל הוצאות פיתוח מכרזי רמ"י
החברה: ק.מ מדף 2 בע"מ, ח.פ. 516300704

בשם החברה שבנדון, הננו להודיע ולבקש כדלקמן:

1. כידוע, בעקבות התדיינות משפטית במסגרת תיק ת"צ (י-ס) 38327-12-16 גדאפ חברה ליזמות אתרים בע"מ נ' מדינת ישראל – רשות המיסים ואח', בעניין השבה של סכום המע"מ הגלום בהוצאות פיתוח ששולמו בגין מכרזי רמ"י, ניתן ביום 14/11/2019 פסק דין, שאימץ הסכם פשרה (להלן – "הסכם הפשרה") להשבה של חלק מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות פיתוח כאמור ושנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס (להלן – "הסדר גדאפ").

2. החברה זכתה במכרז רמ"י כמפורט בטבלה שלהלן, ואשר במסגרתו שולמו הוצאות פיתוח, כנגד קבלה, כנקוב בעמודה השניה בטבלה:

מס"ד	הוצאות פיתוח במכרז	יח"ד	מ"ר מסחר	מספר מגרש	כתובת	מספר מכרז
1	17,547,362	166	-	מתחם ג	רמת גן, תל השומר הדרום	459/2019

3. אף כי החברה סבורה כי היא זכאית להשבת מס ערך מוסף בשיעור מלא לגבי המכרז הנ"ל, הרי שלאור כך שנסיבות המקרה במכרז דומות לאלו שבעניין גדאפ הנ"ל, מן הדין, לכל הפחות, לזכות את החברה בהשבה שאינה פחותה מזו שגובשה ב-"הסדר גדאפ" ביחס להוצאות הפיתוח ששולמו ע"י החברה במכרז האמור.

רחוב המושב 42, ת.ד. 1202, פרדס חנה-כרכור 37000 Pardes Hanna-Karkur, P.O.Box 1202, Ha'Moshav St., 42

טל' 04-6371996 | פקס' 04-6230627 | דוא"ל office@idan-imber.co.il E-mail

4. לפיכך, לצורכי פשרה, החברה מציעה להחיל את 'הסדר גדאפ' על המכרז המפורט בטבלה שבסעיף 2 לעיל, ובהתאם לכך לקבל לידיה מאת רשות המיסים השבה כספית בהתאם לתחשיב שבטבלה שלהלן (שמבוסס על עקרונות 'הסכם הפשרה'):

מס"ד	מספר מכרז	החזר בשח לפי סעיף 5.5 להסכם הפשרה	החזר בשח לפי סעיף 5.6 להסכם הפשרה	ס"ה החזר בש"ח נ.כ.מ.ב. 23%	סכום ההשבה בש"ח
1	459/2019	433,435	127,481	129,011	431,905
	ס"ה			129,011	431,905

למען הסדר הטוב נציין כי הסכומים המופיעים בטבלה הינם במונחי קרן, וכי יש להשיבם בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם להסכם הפשרה.

5. למען הסדר הטוב נציין כי הצעתה של החברה במסגרת מכתבנו זה היא לצורכי פשרה בלבד, והיא שומרת על זכותה לדרוש השבת מע"מ בשיעור מלא אם וכל עוד ההצעה לא תקובל.

6. מקדימים תודה לטיפולכם בהקדם.

בברכה,

 גילא אימבר, עו"ד
 עידן • אימבר • שפרוט משרד עורכי דין

עידן • אימבר • שפרוט

משרד עורכי דין

IDAN • IMBER • SHAPRUT LAW FIRM

Guy Imber, Advocate

Haim Shaprut, Advocate

Dana Nisim-Mishli, Advocate

Moshe Levi, Advocate

Shahaf Dikman, Advocate

Inbal Kakon, Advocate

Yarden Kapach Barzilai, Advocate

גיא אימבר, עו"ד

חיים שפרוט, עו"ד

דנה ניסים משלי, עו"ד

משה לוי, עו"ד

שחף דיקמן, עו"ד

ענבל קקון, עו"ד

ירדן קאפח ברזילאי, עו"ד

תאריך: 26.02.2025 Date:

לכבוד
גב' אהובה צישינסקי, רו"ח
ממונה פרויקטים החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: aahuvabe@taxes.gov.il

לכבוד
מר דוד שילון, מנהל אגף א'
החטיבה המקצועית
רשות המיסים בישראל/מע"מ
במייל: davidsh5@taxes.gov.il

א.ג.נ.,

הנדון: דרישה להשבת מס ערך מוסף בשל הוצאות פיתוח מכרזי רמ"י
החברה: שי-חי יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513468413

בשם החברה שבנדון, הננו להודיע ולבקש כדלקמן:

1. כידוע, בעקבות התדיינות משפטית במסגרת תיק ת"צ (י-ם) 38327-12-16 **גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ נ' מדינת ישראל – רשות המיסים ואח'**, בעניין השבה של סכום המע"מ הגלום בהוצאות פיתוח ששולמו בגין מכרזי רמ"י, ניתן ביום 14/11/2019 פסק דין, שאימץ הסכם פשרה (להלן – **"הסכם הפשרה"**) להשבה של חלק מסכום המע"מ הנומינלי הגלום בהוצאות פיתוח כאמור ושנגדן התקבלה קבלה ולא חשבונית מס (להלן – **"הסדר גדאפ"**).

2. במהלך השנתיים האחרונות החברה זכתה במספר מכרזי רמ"י כמפורט בטבלה שלהלן, ואשר במסגרתם שולמו הוצאות פיתוח, **כנגד קבלה**, כנקוב בעמודה השניה בטבלה:

מס"ד	הוצאות נומינלי פיתוח במכרז	יח"ד	מ"ר מסחר	מספר מגרש/מתחם	כתובת	מספר מכרז
1	46,160,965	166		73,697	טירת הכרמל, אילת הכרמל	84/2023
2	2,385,307		5,000	5.2	זכרון יעקב, דרך הי"ן	412/2022
3	23,460,509	138		74,701	רחובות, קרית משה	344/2023
4	32,039,846	116		73,698	טירת הכרמל, אילת הכרמל	31/2024
5	26,434,798	208		מתחם ט	יהוד - גדות	381/2023
6	56,253,772	130	10,680	מתחם ב	כפר סבא, קרית הצעירים	199/2023
7	161,098,389	527		75366	בית שמש, רמת בית שמש	361/2023
8	70,597,844	219		75372	בית שמש, רמת בית שמש	361/2023
9	61,024,718	209		75379	בית שמש, רמת בית שמש	361/2023

רחוב המושב 42, ת.ד. 1202, פרדס חנה-כרכור 37000 Pardes Hanna-Karkur, P.O.Box 1202, Ha'Moshav St., 42

טל' 04-6371996 Tel | פקס' 04-6230627 Fax | דוא"ל office@idan-imber.co.il E-mail

3. אף כי החברה סבורה כי היא זכאית להשבת מס ערך מוסף בשיעור מלא לגבי כל אחד מהמכרזים הנ"ל, הרי שלאור כך שנסיבות המקרה בכל מכרז ומכרז דומות לאלו שבעניין גדאפ הנ"ל, מן הדין, לכל הפחות, לזכות את החברה בהשבה שאינה פחותה מזו שגובשה ב-'הסדר גדאפ' ביחס להוצאות הפיתוח ששולמו ע"י החברה במכרזים האמורים.

4. לפיכך, לצורכי פשרה, החברה מציעה להחיל את 'הסדר גדאפ' על המכרזים המפורטים בטבלה שבסעיף 2 לעיל, ובהתאם לכך לקבל לידיה מאת רשות המיסים השבה כספית בהתאם לתחשיב שבטבלה שלהלן (שמבוסס על עקרונות 'הסכם הפשרה'):

מס"ד	מספר מכרז	החזר בשח לפי סעיף 5.5 להסכם הפשרה	החזר בשח לפי סעיף 5.6 להסכם הפשרה	ס"ה החזר בש"ח	נ.כ.מ.ב. 23%	סכום ההשבה בש"ח
1	84/2023	1,140,215	335,357	1,475,573	339,382	1,136,191
2	412/2022	58,919	17,329	76,248	17,537	58,711
3	344/2023	579,495	170,440	749,934	172,485	577,449
4	31/2024	791,412	232,768	1,024,180	235,561	788,618
5	381/2023	652,962	192,048	845,010	194,352	650,658
6	199/2023	1,389,516	408,681	1,798,198	413,585	1,384,612
7	361/2023	3,979,268	1,170,373	5,149,641	1,184,417	3,965,223
8	361/2023	1,743,827	512,890	2,256,717	519,045	1,737,672
9	361/2023	1,507,363	443,342	1,950,705	448,662	1,502,043
	ס"ה			15,326,205	3,525,027	11,801,178

למען הסדר הטוב נציין כי הסכומים המופיעים בטבלה הינם במונחי קרן, וכי יש להשיבם בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם להסכם הפשרה.

5. למען הסדר הטוב נציין כי הצעתה של החברה במסגרת מכתבנו זה היא לצורכי פשרה בלבד, והיא שומרת על זכותה לדרוש השבת מע"מ בשיעור מלא אם וכל עוד ההצעה לא תקובל.

6. מקדימים תודה לטיפולכם בהקדם.

בברכה,
גיא אימבר, עו"ד

עידן • אימבר • שפרוט משרד עורכי דין

נספח 11

כתבי התביעה הנ"ל (ללא נספחים)

עמ' 189

מועד חתימה והגשה: 07 ינואר 2026.

בבית המשפט המחוזי

מרכז

_____ -26

1. **ליאם הנדסה גרופ בע"מ, ח.פ. 516575180** : בעניין:

מרח' שלם 3, רמת גן 5221550
2. **ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים בע"מ, ח.פ. 516586047**

מרח' שלם 3, רמת גן 5221550
3. **ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ, ח.פ. 516727252**

מרח' שלם 3, רמת גן 5221550
4. **עיוש רפאל בע"מ, ח.פ. 510583313**

מרח' הבנים 4, אשדוד 7744403
5. **קריאו א.ג.א בע"מ, ח.פ. 515189629**

מקיבוץ אלונים 3657700
6. **בובליל נכסים בע"מ, ח.פ. 513691311**

מרח' השקדים 14, קריית אתא 2802514
7. **א.א.י אבו מגורים בע"מ, ח.פ. 516814811**

מדרך השלום 7, תל אביב-יפו 820000
8. **א.א.י אבו מגורים פרויקט נתיבות בע"מ, ח.פ. 516949872**

מדרך השלום 7, תל אביב-יפו 820000
9. **אלעד מלונות בע"מ, ח.פ. 520034653**

משד' אבא אבן 19, הרצליה 4672537
10. **טעמן נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512454372**

מרח' שטראוס 3, ירושלים 9422703
11. **מ.א.י. אביבי ייזום ובנייה בע"מ, ח.פ. 515199404**

מרח' ספיר 7, חיפה 3295402
12. **ב. בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 514989847**

מרח' זרחי ישראל 9, ירושלים 9728068
13. **צ.ב.י. בלוי אחזקות בע"מ, ח.פ. 515894301**

מרח' הרב בוקשפן 4, ירושלים 9728438
14. **ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ, ח.פ. 516955614**

מרח' זרחי ישראל 9, ירושלים 9728068
15. **ע.א. חפר נכסים בע"מ, ח.פ. 515680502**

מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
16. **תילתן נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 513084988**

מרח' תובל 40, רמת גן 5252247
17. **מ.ש.א נכסים בע"מ, ח.פ. 515534022**

מרח' השיטה 3, פארק תעשיות עמק חפר 3877701
18. **נדב בל הר בע"מ, ח.פ. 516876695**

מרח' יפו 180, ירושלים 9434171

19. אייל מסיקה הנדסה בע"מ, ח.פ. 514280395
מרח' הסוללים 3, נתיבות
20. סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 515811776
מרח' ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417
21. י.ר וייס השקעות בע"מ, ח.פ. 512193020
מרח' ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417
22. שותפות שירן אסדן, ש.ר. 540329430
מדרך בית לחם 66, ירושלים 9350417
23. אר. אנ. אר קרדיט בע"מ, ח.פ. 516616190
מרח' דיזנגוף 295, תל אביב-יפו 6311814
24. שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511560948
משד' בן צבי 2, רמת גן 5224707
25. עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ, ח.פ. 513201582
מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
26. טאג ניו-יורק ישראל בע"מ, ח.פ. 516267093
מרח' ספיר 7, חיפה 3295402
27. י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511399388
משד' ירושלים 1, נתיבות 8777222
28. הרסוף יזמות ובנייה בע"מ, ח.פ. 514018399
משד' נים 2, ראשון לציון 7546302
29. ניר אושיק נדל"ן בע"מ, ח.פ. 517063434
מרח' הר הגלבוע 10, רמלה 4438106
30. וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516555919
מרח' דיזנגוף 295, תל אביב-יפו 6311814

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ (מ.ר. 26653), אביעד שאולזון (מ.ר. 65926),
גאיה פלג (מ.ר. 95432) ודנה אדלשטיין (מ.ר. 35609)
קוסטליץ ושות', עורכי דין

ממגדל ב.ס.ר 3 (ק' 31), רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237

טלי: 03-7671500; פקס': 03-7671501

כתובת דוא"ל: office@kstlaw.co.il

- נ ג ד -

מדינת ישראל - רשות המסים - אגף המכס והמע"מ

מרח' בנק ישראל 5, ירושלים

ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

בית קרדון, דרך מנחם בגין 154 תל אביב

ת"ד 33475

התובעות

הנתבעת

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה : הצהרתית (אזרחי בסדר דין רגיל);

הסעדים המבוקשים : הצהרתי;

אגרה : 669 ₪, לפי תקנה 3(1) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007, ופרט 3 לתוספת לתקנות אלה;

האם קיים הליך נוסף בבית משפט בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובעת צד לו : לא.

הזמנה לדין :

הואיל והוגש כתב תביעה זה נגדך, את מוזמנת להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת ליבך, אם לא תגישי כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעות הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

א. תמצית הטענות (חלק שני)

הצדדים

1. התובעות הן חברות בע"מ, העוסקות בתחום הייזום והקבלנות, אשר השתתפו במכרזים שונים שפורסמו על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י**).
2. הנתבעת, מדינת ישראל - רשות המסים - אגף המכס והמע"מ, היא הרשות האמונה על המכס והמע"מ בישראל.

הסעד המבוקש

3. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות לנתבעת להכיר בשוברי קבלה כפי שיפורטו להלן כ-**"מסמך אחר"** לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: **החוק**), לצורך ניכוי מס תשומות בידי התובעות.

תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה

4. כאמור, התובעות הן חברות יזמיות אשר זכו במכרזי מקרקעין שונים של רמ"י. כתנאי יסודי לרכישת הקרקעות, נדרשו התובעות לשלם לרמ"י, או למי מטעמה, סכומים ניכרים בגין "הוצאות פיתוח". סכומים אלו משתנים ממכרז למכרז, לפי תכנית הפיתוח והעלויות הצפויות במקרקעין, וכן בהתאם להתחשבויות בין רמ"י לבין הרשות המקומית.
5. חרף העובדה שמבחינה כלכלית ומהותית מדובר בעסקה החייבת במע"מ – בין אם כחלק בלתי נפרד ממחיר המקרקעין ובין אם כתמורה עבור שירותי פיתוח ותשתית הניתנים לתובעות לצרכי עסקיהן – נהגה רמ"י, בהנחיית הנתבעת, בניגוד לדין: בגין רכיב הקרקע הפיקה חשבונית מס כדין, ואילו בגין רכיב הוצאות הפיתוח הפיקה קבלה בלבד. מדיניות זו שוללת מהתובעות, שלא כדין, את הזכות לנכות את מס התשומות הגלום בתשלומים אלו, זכות המוקנית להן מכוח חוק מס ערך מוסף, כמפורט להלן.
6. כמפורט בהמשך הדברים, התובעות אינן כבולות להסדרי הפרשה שנכרתו בתובענות הייצוגיות שהתנהלו בנושא, בין אם מחמת אי-תחולת ההסכמים על מועדי התשלום הרלוונטיים להן ובין אם לאור הודעות פרישה שהגישו כדין.
7. טרם הגשת התביעה דנא פנו חלק מהתובעות לנתבעת בבקשה עקרונית להפעיל את סמכותה לפי סעיף 38 לחוק מע"מ, ולהכיר בקבלות שהנפיקה רמ"י כ"מסמך אחר" המאפשר ניכוי מס תשומות – אך סורבו. כמפורט להלן, הכרה זו מתחייבת הן מכוח עקרון מס האמת והן לשם מניעת העיוות המיסויי המתואר. כפי שיפורט להלן, בקשה זו נדחתה על ידי הנתבעת, ומכאן אפוא תביעה זו.

העובדות המקנות סמכות לבית המשפט

8. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית לדון בתביעה זו לפי סעיף 40(1) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, לנוכח היותה תביעה למתן סעד הצהרתי ביחס להחלטה של רשויות מע"מ שעניינה פרשנות של הוראות חוק מע"מ, אשר לא ניתן להשיג עליה בדרך של ערעור לפי חוק מע"מ (ראו, בין היתר: דפנה ברק ארז **משפט מנהלי** חלק רביעי 160-163 (2017)).
9. לבית המשפט הנכבד הסמכות המקומית לדון בתביעה, נוכח היותה של המדינה **"בכל מקום בארץ"** (ע"א 775/75 **צרקלביץ נ' אלנבולסי**, פ"ד (3) 102 (1976)).
10. ההדגשות כל מקום בכתב התביעה הן של הח"מ, אלא אם נכתב אחרת.

ב. פירוט טענות התובעת (חלק שלישי)

התשתית העובדתית

11. התובעות השתתפו – וזכו – במכרזים שונים של רמ"י לרכישת או חכירת קרקעות. רמ"י רשומה כעוסק מורשה, ומנהלת את רוב הקרקעות במדינת ישראל.
12. טבלה מרכזת המפרטת את המכרזים בהן זכו כל אחת מהתובעות (להלן: **המכרזים**), ואת סך הוצאות הפיתוח כהגדרתן להלן ששילמה כל אחת מהתובעות לרמ"י, מצ"ב כנספח 1.
13. במסגרת אותם מכרזים, וכתנאי יסודי לרכישת הקרקעות מושא המכרזים, אשר אי עמידה בו תגרור את ביטול הזכייה במכרז, נדרשו התובעות לשלם לרמ"י, או לכל גורם אחר שרמ"י תורה להן, תשלום עבור הוצאות פיתוח כחלק מהמכרז לרכישת הקרקע (להלן: **הוצאות פיתוח**).
14. יצוין, כי בחלק מהמקרים, בהתאם להוראת רמ"י ולתנאי המכרז, הוצאות הפיתוח נגבות על ידי משרד הבינוי והשיכון או חברה מנהלת מטעמו. מדובר בתשלום עבור עבודות המבוצעות כחלק מתנאי המכרז. עבודות הפיתוח כוללות, בין היתר, פיתוח ושדרוג תשתיות (כבישים, מדרכות וכיוצ"ב), הקמת מוסדות ציבור ועוד (להלן: **עבודות הפיתוח**). היקפן של עבודות הפיתוח, מסוכם בין הרשות המקומית הרלוונטית לבין רמ"י עוד **טרם פרסום המכרזים**, כך שבמועד פרסום המכרז עבודות הפיתוח נסמכות על תכניות פיתוח מוגדרות, עם אומדנים כמותיים וכספיים מדויקים, מה שמעניק לזוכה במכרז רמה גבוהה של ודאות בנוגע להיקף עבודות הפיתוח שתבוצענה.
15. יודגש, כי הסכומים שהתובעות נדרשו לשלם נקבעו כסכום גלובלי במסגרת התחשבות פנימית שבין רמ"י לבין הרשויות המקומיות, ובהתאם לתכנית הפיתוח והעלויות הצפויות במקרקעין, וחולקו בין המגרשים בהתאם למפתח חלוקה שקבעה רמ"י (הנגזר לרוב משטח המגרש ולא מהיקף הבנייה בפועל). משכך, לתובעות לא הייתה כל השפעה על גובה הסכום, והוא אינו תואם בהכרח את הסכום שהיה משולם לו היה מדובר בגביית אגרות והיטלים ישירה על-ידי הרשות המקומית לפי שטחי הבנייה בפועל.
16. יצוין כי התשלום עבור הוצאות הפיתוח הינו תשלום גם עבור עבודות פיתוח שכבר **בוצעו** טרם הזכייה במכרז ורכישת הקרקע על-ידי התובעות, וגם עבור עבודות פיתוח **עתידיות**, אשר עתידות להיות מבוצעות **לאחר** הזכייה במכרז ורכישת הקרקע.
17. עבודות הפיתוח מבוצעות על-ידי עוסקים מורשים שונים – תאגידי מים, חברות כלכליות המצויות בבעלות רשויות מקומיות, חברות קבלניות, קבלני משנה הנשכרים על ידי הגופים המפורטים לעיל, וכיוצ"ב (להלן: **המבצעים**). בגין עבודות הפיתוח נדרשים המבצעים לשלם תשלומי מע"מ ומופקות על ידם חשבוניות מס. במסגרת מכרזי רמ"י לא מתקבלות בידי הזוכים חשבוניות המס בגין עבודות המבצעים.
18. עוד יצוין, כי עבור הוצאות פיתוח הנוגעות לתשתיות שונות, ועל-מנת למנוע מצב של גביה בכפל, מעניקות רשויות מקומיות שונות לזוכות במכרזי רמ"י **פטור** מאגרות והיטלים מסוימים, שכן אלו שולמו למעשה באמצעות התשלום עבור הוצאות הפיתוח. הסדר זה מכונה "הוצאות פיתוח חלף אגרות והיטלים". יצוין בהקשר זה, כי בעבר אגרות והיטלי פיתוח שונים היו משולמים ישירות לרשויות המקומיות, המוגדרות לצורכי מע"מ כמלכ"ר.

19. לעניין עבודות הפיתוח בתחום המים והביוב החל משנת 2003, בעקבות חקיקת חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, החלו לקום תאגידי מים, המסווגים כ"עוסק". תאגידים אלה מפיקים חשבוניות מס בגין אגרות והיטלים המשולמים להם, באופן שנישום שהינו עוסק רשאי לנכות מס תשומות בגין.
20. רמ"י הפיקה לכל אחת מהתובעות **חשבונית מס** בגין התשלום ששולם לה במסגרת המכרז עבור **הקרקע עצמה**. ואולם, רמ"י **מסרבת**, כעניין שבמדיניות, **להפיק חשבוניות מס עבור התשלום שקיבלה מהתובעות עבור הוצאות הפיתוח**, אלא מסתפקת במסירת **קבלות בלבד** לידי התובעות עבור תשלום הוצאות הפיתוח על-ידן.
21. ויודגש: מדיניות זו של רמ"י, הוטמעה כתנאי בכל אחד ואחד מהמכרזים נשוא תביעה זו, **בהתאם להנחיית הנתבעת בעניין**, לפיה הזכות במכרז אינן רשאיות לנכות מס תשומות בגין תשלום הוצאות הפיתוח. עמדה זו מצאה את ביטויה גם במסגרת עמדת הנתבעת בהליכים הייצוגיים המפורטים להלן.
22. **ודוק**: כמפורט להלן, התשלום עבור הוצאות הפיתוח מהווה **חלק בלתי נפרד מהעסקה** כולה (ביחס לכל מכרז ומכרז) שבין כל אחת מהתובעות, לבין רמ"י, ומשכך אין זה נכון להפיק חשבונית מס רק עבור חלק מהעסקה בלבד (רכיב הקרקע בלבד).
23. לא בכדי, בגין רכיב הוצאות הפיתוח אשר בוצעו עד למועד הזכייה, וכן בגין **סוגים מסוימים** של הוצאות פיתוח (מסוג "מוסדות ציבור", "ישן מול חדש", "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות"; להלן יחד: **הוצאות הפיתוח הנוספות**), החלה מדינת ישראל עצמה לגבות בשנים האחרונות **מס רכישה (!)**. הנה כי כן, הנתבעת עצמה התייחסה לתשלום הוצאות הפיתוח, בחלק מהמקרים, **כחלק בלתי נפרד מהתשלום עבור הקרקע**; ובכל זאת, **באופן מלאכותי** – עבור התשלום בגין הקרקע עצמה **הפיקה רמ"י חשבונית מס לתובעות**, ואילו עבור רכיב הוצאות הפיתוח, ללא יוצא מן הכלל – הפיקה רמ"י לתובעות **קבלה בלבד (!)**, לפי עמדת הנתבעת, כאמור. משכך, **במקרים שבהם נדרש על ידי הרשויות תשלום מס רכישה גם עבור הוצאות הפיתוח, ברי כי הנתבעת מושתקת מלטעון אחרת**.
24. מכל מקום, עמדת התובעות בהקשר זה היא, כי גם במצב שבו לא שולם מס רכישה על-ידי מי מהתובעות עבור הוצאות הפיתוח כלשהן (כולן או חלקן), עדיין, קמה חובה על הנתבעת ליתן אישור לפיו הקבלה שמפיקה רמ"י עבור הוצאות הפיתוח מהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות על ידי התובעות (כמפורט להלן), בגין כל הוצאות הפיתוח, שכן מדובר בסופו של יום בנכס או בשירות שניתן לתובעות החייב במע"מ, כמפורט להלן, וכן בשירות אשר משמש את התובעות במסגרת פעילותן החייבת במע"מ. לעומת זאת, החבות במס רכישה נבחנת בהתאם לעקרון צירוף התמורות הפסיקתי, אשר בוחן האם מדובר בהתחייבות מטעם המוכר אשר צפויה להשביח את הזכות במקרקעין, כשלא כל עבודת פיתוח משביחה בהכרח את הקרקע. מכל מקום, לעניין החבות במע"מ, כמפורט להלן, מדובר בחלק בלתי נפרד ממחיר העסקה.

ההליכים הייצוגיים

25. ביום 19.12.2016 הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד רמ"י, משרד הבינוי והשיכון והנתבעת, שעניינה, בין היתר, בפיצוי חברי הקבוצה בגובה מלוא הנזק שנגרם להן בשל מתן קבלה בלבד ללא חשבונית מס בגין רכיב המע"מ הגלום בתשלום הוצאות הפיתוח ששולמו עבור חברי הקבוצה, ולחילופין – הוצאות חשבוניות מס או מתן אישור "מסמך אחר" לחברי הקבוצה, אשר יאפשר קיזוז מס תשומות כאמור – ת"צ (מחוזי י-ם) 38327-12-16 **גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'** (להלן: עניין גדאפ).

26. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד בעניין **גדאפ** הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות. ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021. התובעות שילמו את הוצאות הפיתוח מושא ההליך החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם הנ"ל **לא חל עליהן**, והן **לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל. במסגרת הסכם הפשרה הוסכם כי הנתבעת תשיב לחברות הקבוצה בין 22%-5% בלבד מתוך סכום המע"מ ששולם ובגינו לא התקבלה חשבונית מס אלא קבלה בלבד.

הסכם הפשרה בעניין **גדאפ** והחלטת בית המשפט מיום 14.11.2019 מצ"ב כנספח 2.

27. במהלך שנת 2024, הגישו המבקש והמשיבות בעניין **גדאפ** בקשה "להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל" לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות הפיתוח הנוספות – הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הסכם הפשרה החדש**).

28. בעקבות הסכם הפשרה החדש אשר קבע מועד תחולה חדש, חלק מהתובעות **נמנו** על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל. ביום 28.10.2024 אישר ביהמ"ש הנכבד את הסכם הפשרה החדש. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל. לגבי החלק האחר של התובעות הסכם הפשרה לא חל שכן ההוצאות שולמו לאחר תום התקופה.

הבקשה להארכה והחלטת בית המשפט מיום 28.10.24 מצ"ב כנספח 3.

29. התובעות **הגישו הודעות פרישה** לביהמ"ש הנכבד הן בעניין **גדאפ**, ומשכך הסכם הפשרה החדש אינו חל עליהן.

הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי התובעות בעניין **גדאפ** מצ"ב כנספח 4.

30. ביום 7.3.2024 הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית, הפעם בביהמ"ש המחוזי מרכז (ת"צ (מרכז) 63442-02-24 **הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ו-ת"צ (מרכז) 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל**; להלן יחד: **עניין הגבעה**), בנוגע להוצאות הפיתוח הנוספות. צוין, כי הוצאות אלו נגבות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל (פרקי משנה 3.3 ו-3.4), וכי הן אף חויבו במס רכישה מכוח ו"ע 5404-10-17 **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע** (21.12.2020). במסגרת עניין **הגבעה**, התבקש ביהמ"ש לקבוע כי רמ"י גבתה הוצאות פיתוח מסוימות שלא כדין, וכי יש לחייב את רמ"י להפיק חשבוניות מס בגין הוצאות הפיתוח הנ"ל.

31. הצדדים להליך הגישו הסכם פשרה לאישור ביהמ"ש, וביום 5.1.2026 אושר הסכם הפשרה בפסק דין מפורט (להלן: **פסק הדין בעניין הגבעה**).

הסכם הפשרה בעניין **הגבעה** מצ"ב כנספח 5.

פסק הדין בעניין **הגבעה** מיום 5.1.2026 מצ"ב כנספח 6.

32. התובעות הגישו הודעות פרישה לביהמ"ש הנכבד הדן בעניין הגבעה, ומשכך הסכם הפרשה אינו חל עליהן. ביחס להודעות פרישה אלו קבע בית המשפט הנכבד (כב' השופט א' גורמן) כך:

"אוסף ואומר כי הוגשו מספר הודעות פרישה מהקבוצה, אשר כללו שורה של חברות אשר זכו במכרזים דומים. בניגוד לחלק לא מבוטל ממקרים אחרים הנדונים במסגרת תובענות ייצוגיות, חברי הקבוצה כאן הם כולם חברות או עוסקים – אשר זכו במכרזים בהיקף כלכלי ניכר, והנעזרים בדרך כלל ביועצים משפטיים המלווים את פעילותם. אף הסכומים נשוא המחלוקת, מטבען של עסקאות נדל"ן, הם בסכומים שאינם מבוטלים. אלה הן נסיבות בהן האפשרות שהציב מחוקק חוק תובענות ייצוגיות, לפרוש מהקבוצה, היא אפשרות היוצרת בעצמה איזון ראוי. בדרך זו, מי שאינו חפץ במתווה קניית הסיכויים והסיכונים הגלום בהסדר הפרשה, יכול להודיע על פרישתו מהקבוצה, כך שההסדר לא יחול בעניינו ופסק הדין לא ייצור מעשה בית דין לגביו. בשים לב לנסיבות אלה, אושרה פרישה מהקבוצה אף לאחר המועד המקורי שנקבע לשם כך" (פסקה 24 לפסק הדין בעניין הגבעה).

הודעות הפרישה שהוגשו על-ידי התובעות בעניין הגבעה מצ"ב כנספח 7.

פניית התובעות לנתבעת

33. חלק מהתובעות פנו לרשויות מס ערך מוסף בבקשות לקבל את אישורן העקרוני לכך שהקבלות שהופקו על-ידי רמ"י בגין תשלום הוצאות הפיתוח על-ידן, יוכרו כ"מסמך אחר" לפי החוק לצורך ניכוי מס תשומות בידי התובעות (להלן: **הבקשה**).

הבקשה ונספחיה מצ"ב כנספח 8.

34. הנתבעת לא השיבה לפנייה הנ"ל לגופה, ואולם הציעה לתובעות לקבל החזר חלקי בהתאם להסדר הפרשה שנקבע בעניין **גדאפ**. התובעות דחו את ההצעה, ומכאן אפוא תביעה זו.

הטעון המשפטי

35. סעיף 38(א) לחוק קובע כך:

"עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לענין זה המנהל, ובלבד שהצהרת הייבוא או המסמך האחר נושאים את שמו של העוסק כבעל הטובין ושהניכוי ייעשה בתוך ששה חדשים מיום הוצאת החשבונית, ההצהרה או המסמך" [ההדגשות שלנו – הח"מ; וכן בכל מקום אחר בכתב תביעה זה].

36. "מס תשומות" מוגדר בסעיף 1 לחוק כ"מס הערך המוסף שהוטל על מכירת נכסים לעוסק, על יבוא נכסים בידי עוסק או על מתן שירותים לעוסק, הכול לצרכי עסקו או לשימוש בעסקו".

37. בתי המשפט נתנו פרשנות רחבה למונח "הכול לצורכי עסקו או לשימוש בעסקו", כך שיכללו כל הוצאה שהוצאה לשם קידום המפעל של העוסק. כך, כפי שנפסק בע"א 460/00 ממנ מסופי מטען וניטול בע"מ נ' מנהל מכס ומע"מ (נבו 06.02.2003), פסקה 5 לפסק דינו של כב' השופט טירקל, והאסמכתאות המובאות שם:

"אפילו לא ניתן לייחס את התשומות לעסקות מסוימות אלא למכלול העסקות שבעסק כגון: תשומות בגין שירותי רואה חשבון, שירותי עורך דין, שירותי הדפסה או שירותי פרסום וכדו' - הרי כאשר ניתנים השירותים לצרכי העסק, והעסקות הנעשות בו חייבות במס, כי אז ניתן לנכות את מס התשומות".

38. בענייננו, כאמור, מדובר **בעסקות מסוימות** – רכישת קרקעות **מפותחות**, כאשר חלק מהפיתוח כבר נעשה לפני הזכייה וחלק לאחריה, כאמור. יצוין בהקשר זה, כי אומנם רמ"י כותבת במכרזיה כי עסקינן בקרקע שאינה מפותחת, אך ברי כי לצורך גביית מס אמת יש לבחון את מצב הקרקע **בפועל**, ובענייננו מדובר בקרקע שכבר פותחה באופן חלקי.

39. בנוסף לאמור, כפי שצוין לעיל, היקפן המדויק של עבודות הפיתוח מסוכם בין הרשות המקומית הרלוונטית לבין רמ"י עוד **טרם** פרסום מסמכי המכרז. במצב דברים זה, הזוכה אינו נדרש כלל לסוגית עבודות הפיתוח, שכן הקרקע נמכרת לו עם התחייבות לפיתוח על ידי הרשות המקומית או החברה הכלכלית, כך שמבחינה כלכלית סכום הוצאות הפיתוח הינו ידוע וקבוע מראש, וגם מסיבה זו יש להסתכל על עלות הקרקע ועלות הוצאות הפיתוח כחלק מעלות העסקה הכוללת המוצעת במסגרת המכרז.

40. **לא זו אף זו:** גם אם לא נסתכל על העסקה כעסקה לרכישת נכס בדמות "קרקע מפותחת", הרי שבהתאם להוראת סעיף 7 לחוק, חלק ממחיר עסקה של נכס הוא לא רק הנכס עצמו, אלא גם "כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה", וכן **"כל הוצאה אחרת** בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה". ברי, כי התשלום עבור הוצאות הפיתוח – בין אם אלו בוצעו עד למועד הזכייה ובין אם לאו – נכלל בהגדרות אלו **באופן מובהק**.

41. בנוסף, בענייננו לא יכולה להיות מחלוקת כי **הגורם שיצר את החיוב בתשלום הוצאות הפיתוח הינה רמ"י**, אשר קבעה חובה זו כחלק מההתקשרות החוזית, כתנאי בלעדי אין, במסגרת מסמכי המכרזים השונים (והשוו: ע"א 8669/07 צ.ד.א. אחזקה ושירותים בע"מ נ' מנהל המכס והמע"מ, פס' י"ז (נבו, 29.12.2009)).

42. לחלופין, ניתן להשקיף על ענייננו כעל שתי עסקאות נפרדות: מכירת **קרקע**, ומכירת **שירות** שענייננו פיתוח הקרקע הנמכרת. גם לפי השקפה זו, התוצאה היא אותה התוצאה, וזאת בהתאם להוראת סעיף 8 לחוק, הקובע כי **"בעסקה הכוללת נכס ושירות, יהיה מחיר כולם יחד מחיר העסקה"**.

43. כך או כך, **התשלום עבור הוצאות הפיתוח על-ידי התובעות מהווה אפוא, באופן מובהק, תשלום שיש לנכות בגינו מס תשומות, בין אם מדובר בחלק מעסקת מכירת נכס לעוסק, ובין אם מדובר בעסקה הכוללת מתן שירות לעוסק.**

44. יתרה מכך, משגבתה הנתבעת מס רכישה גם על רכיב המע"מ שבדמי הפיתוח, היא מחויבת להתיר את ניכוי כדי למנוע עיוות מס. כאמור לעיל, משעה שהנתבעת עצמה גבתה מהתובעות מס רכישה בגין הוצאות פיתוח, היא מושתקת מלטעון עתה כי אין מדובר ב"מכירת נכסים לעוסק" כהגדרתה בחוק, והיא מחויבת להכיר בקבלות שקיבלו התובעות מרמ"י עבור תשלום הוצאות הפיתוח כמסמך אחר (ר' לעניין זה: ע"א 8659/12 רויכמן נ' פקיד שומה חיפה, פס' 19 (נבו, 10.12.2014)).
45. ודוק: עמדתה זו של הנתבעת, ביחס לגביית מס רכישה בגין הוצאות פיתוח שהוצעו עד למועד הזכיה, מתבססת על הלכת שרביט (ע"א 2960/95 מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניה (1991), פס' 8 (נבו, 1.11.1998); כן ר' בהקשר זה ע"א 6404/19 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ (נבו, 22.3.2022)), לפיה, ביחס לעבודות פיתוח שכבר בוצעו עד לזכייה, "פיתוח שנעשה בקרקע, משביח אותה ומעלה את ערכה. השכל הישר וההיגיון הכלכלי המסחרי והמשפטי, מובילים למסקנה, כי אם בוצע חלק מעבודות הפיתוח, מתווספות ההוצאות לביצוע חלק זה למחיר הקרקע, שהרי הרוכש רוכש את הקרקע כשהיא מפותחת באופן חלקי ושווי המכירה האמיתי שלה הוא השווי הכולל את הפיתוח שכבר נעשה בה".
46. עוד יצוין, כי החבות במס רכישה נבחנת בהתאם לעקרון צירוף התרומות הפסיקתי, אשר בוחן האם מדובר בהתחייבות מטעם המוכר אשר צפויה להשביח את הזכות במקרקעין ולהעלות את ערכם, כשלא כל עבודת פיתוח משביחה בהכרח את הקרקע (ר' בהקשר זה עניין אמרלד הנ"ל, פס' 35, 39 ו-42). ברי אפוא כי כאשר לשיטת הנתבעת עצמה מדובר בחלק מהעסקה במקרקעין, יש לראות בהוצאות הפיתוח גם חלק מהעסקה לעניין מע"מ; אך גם במקרה שבו עמדת הנתבעת, בכובעה כממונה על מיסוי מקרקעין, סבורה כי עבודת פיתוח מסוימת לא הביאה להשבחת המקרקעין מושא הזכות הנמכרת, עדיין מדובר, בהתאם לקביעות החוק המפורטות לעיל, בחלק בלתי נפרד מהעסקה לעניין מע"מ.
47. אשר לגביית מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, עמדת הנתבעת היא מכוח ו"ע 5404-10-17 עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע (21.12.2020), שם נקבע "הוצאות הפיתוח הנוספות אינן משולמות כתמורה בעסקה נפרדת, אלא מהוות חלק מהתמורה המשולמת בעד רכישת הזכות במקרקעין. תשלומים אלו משולמים בעקיפין, לעירייה, ולא למוכרת, ומבחינת מהותם דינם כדין מס החל על המוכר, המשולם על ידי הרוכש. בהתאם לעקרון צירוף כלל התמורות, יש לכלול את הוצאות הפיתוח הנוספות ב'שווי המכירה'" (פס' 74).
48. קביעות אלו יפות לענייננו בכל מקרה ככפפה ליד.
49. יתירה מזאת: כיום, ובשונה ממכרזים שפורסמו על ידי רמ"י בעבר, לרבות המכרזים מושא התביעה דנא, מסמכי המכרזים המפורסמים כיום על-ידי רמ"י מאפשרים קבלת חשבונות מס או מסמך אחר בגין הוצאות הפיתוח הנוספות. מדובר אפוא בהודאת בעל דין בצדקת טענות התובעות, הודאה שרלוונטית גם בגין תשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו בעבר, קודם לשינוי נוסח המכרזים (אשר כאמור כללו נוסח המנוגד להוראות הדין), וגם בנוגע לכלל הוצאות הפיתוח, שכן אין כל שוני מהותי בין הוצאות הפיתוח הנוספות ליתר הוצאות הפיתוח – כולן מהוות מבחינת הזוכה במכרז חלק אינטגרלי מעלות העסקה הכוללת. לשם, ההמחשה, להלן הקיטוע הרלוונטי ממכרז 266/2025 שבשטח עיריית יהוד מונסון בעניין זה (סעיפים 5.3.6.2.3 ו-5.3.6.2.4 מתייחסים להוצאות פיתוח נוספות):

5.3. תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות :

5.3.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי עיריית יהוד מונסון ועל אחריותה המלאה (להלן: "הרשות המקומית" / "החברה המנהלת" / הגורם המפתח). האחריות על עבודות הפיתוח לרבות טיב העבודות ולוחות הזמנים לביצוע מוטלות באופן בלעדי על הגורם המפתח והזוכה לא יבוא אל רמ"י בכל טענה או דרישה בעניין.

5.3.2. עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י "מי אונז בע"מ" (להלן: "התאגיד"). ידוע לזוכה, כי למימון עבודות המים והביוב החלות על התאגיד, יגבה התאגיד דמי הקמה. האחריות על עבודות המים והביוב, לרבות טיב העבודות ולוחות הזמנים לביצוע מוטלות באופן בלעדי על התאגיד. הזוכה לא יבוא אל הרשות בכל טענה או דרישה בעניין.

5.3.3. בגין עבודות המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מהזוכה דמי הקמה מלאים בהתאם לדין ולתעריף שיהיה בתוקף במועד הטלת החיוב על הזוכה.

5.3.4. המציע מצהיר ומתחייב, כי לא תהיינה לו כל תביעה ו/או טענה כלפי הרשות בכל הכרוך בטיב העבודות ו/או לוחות הזמנים, וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות כלפי רמ"י.

5.3.5. נוסף על התשלום בגין הקרקע ישלם הזוכה במכרז ישירות לרשות מקרקעי ישראל הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות כמפורט בטבלה שבסעיף 1.

5.3.6. להלן פירוט הסכומים:

5.3.6.1. סכום הוצאות הפיתוח כנגד קבלה הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל הינו בגין:

5.3.6.1.1. תשתיות על טרם ביצוע בפועל

5.3.6.1.2. תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל

מכרז מר/2025/266

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד (ולא חשבונית מס).

5.3.6.2. סכום הוצאות הפיתוח כנגד חשבונית הנקוב בעמודה 2 בטבלה לעיל הינו בגין:

5.3.6.2.1. ת.צ ביצוע בפועל

5.3.6.2.2. תשתיות על ביצוע בפועל

5.3.6.2.3. ישן מול חדש- בהתאם לפרק משנה 3.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.3.6.2.4. מוסדות ציבור - בהתאם לפרק משנה 3.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

הסכום הנקוב בעמודה 2 כולל מע"מ וכנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל חשבונית מס.

50. יוער, כי בית המשפט המחוזי הנכבד התייחס לנושא זה בפסק הדין בעניין הגבעה, בציינו כי "המשיבות לא העלו כל טענה של ממש, מדוע מבחינה מהותית, בהתאם לשיטתה של המשיבה 2 [הנתבעת בהליך דנא – הח"מ] בכל הנוגע לרכיבי 'שווי המכירה', לא צריכה לשיטתם להיות חבות במע"מ בגין התשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות. בכל הנוגע להסדרה לעתיד וכפי שצוין לעיל, המשיבות אכן הסכימו כי במכרזים עתידיים תוצא חשבונית מס אף עבור רכיב הוצאות הפיתוח הנוספות – הסכמה המלמדת כי כך לשיטתן הדין" (פסקה 21 לפסק הדין בעניין הגבעה). בעניין זה ציין בית המשפט הנכבד כי "התנהלות המשיבה 2 מעוררת קושי רב, שכן לא ייתכן שלצורך מיסים שונים (מס רכישה ומע"מ) תעלה המשיבה 2 טענות שונות" (פסקה 22 לפסק הדין בעניין הגבעה).

51. זאת ועוד: סירוב הנתבעת יוצר **עיוות חמור** בכל הנוגע להוצאות פיתוח שלגביהן ניתן פטור חלף אגרות והיטלים, שכן אילו היו התובעות משלמות אגרות והיטלים כאמור הן היו מקבלות מתאגדי המים חשבוניות מס ומנכות ממנה מס תשומות, אך התנהלות הנתבעת כאמור מונעת ממנה לעשות כן בענייננו. כאמור לעיל, עיוות זה לא היה קיים בעבר, כאשר הרשויות המקומיות היו אמונות על מתן שירותי המים והביוב. ואולם, משעה שהאחריות למתן שירותים אלו הועברה לתאגדי המים אשר הוקמו מכוח חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001, הרי שאילו לא תנאי המכרז אותם הכתיבה רמ"י, עסקת המקור הייתה אמורה להיות תשלום אגרות והיטלים מאת התובעות לתאגיד המים והביוב וזאת כנגד הפקת חשבוניות מס על-ידי תאגיד המים והביוב לתובעות. משכך, עצם העברת תשלומי חלף האגרות וההיטלים לתאגיד המים דרך רמ"י מונעת מהתובעות את האפשרות לקבל בגין תשלומים אלו חשבוניות מס, אך **מהותם של תשלומים אלו – שירותים עבור התובעות – בעינה עומדת, ומשכך יש להכיר בקבלות עבור תשלומים אלו כ"מסמך אחר"**.

52. לא ייתכן, אפוא, כי כאשר בעל קרקע משלם היטל לתאגיד מים תסכים הנתבעת כי ינוכה ממנו מס תשומות, אך כאשר הדבר נעשה במסגרת הסדר של פטור חלף אגרות והיטלים כאמור היא תסרב לערוך ניכוי כאמור. יודגש בהקשר זה, כאמור, כי בעבר היטלים היו נגבים **במישרין** על-ידי רשויות מקומיות, אשר אינן עוסק, ומשכך החייב בהיטל לא היה יכול לנכות מס תשומות בלאו הכי; והעיוות האמור לא התקיים, אך כעת הוא מתקיים במלוא עוזו, כאמור.

53. הנה כי כן, על הנתבעת היה להכיר בקבלות שקיבלו התובעות מרמ"י בגין התשלום עבור הוצאות הפיתוח כ"מסמך אחר", אשר יאפשר להן לנכות מס תשומות כאמור, ומשסירבה לפניית התובעות בעניין מתבקש בית המשפט הנכבד לחייבה לעשות כן.

54. תכלית החוק עניינה **הטלת מס אמת**. משכך, העובדה שהתובעות לא תקפו את מדיניות רמ"י כאמור שלא להפיק חשבוניות מס בגין הוצאות הפיתוח עובר לזכייתן במכרזים, **אינה מעלה או מורידה לעניין זה**. כך גם העובדה שהתובעות, כל אחת בדרכה, שיקללו במידה כלשהי במסגרת שיווק הקרקע הנרכשת, את היעדר היכולת לנכות מס תשומות בגין הוצאות הפיתוח, כפי שנקבע במסמכי המכרזים, כאמור, אינה מעלה או מורידה, **שכן על הנתבעת לפעול לגביית מס אמת ותו לא**.

55. **הנתבעת אינה רשאית להותיר בידה כספים שגבתה שלא כדין, וזאת במנותק מהרווח שיצמח לתובעות כתוצאה מהשבה הכספים שנגבו שלא כדין ע"י הנתבעת**.

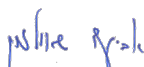
סוף דבר

56. נוכח האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התביעה ולהורות לנתבעת להכיר בקבלות שהופקו ע"י רמ"י בגין התשלום עבור הוצאות פיתוח כ"מסמך אחר" לצורך ניכוי מס תשומות בידי התובעות.

57. כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין.


דנה אדלשטיין, עו"ד


גאיה פלג, עו"ד


אביעד שאולזון, עו"ד


ירון קוסטליץ, עו"ד

**קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ התובעות**

מרכז

בעניין :

1. **שי חי יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513468413**
מרח' שמשון 7, פרדס חנה-כרכור 3713508
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
2. **שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ, ח.פ. 514297589**
מרח' שמשון 7, פרדס חנה-כרכור 3713508
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
3. **מצוק סי אס די בע"מ, ח.פ. 515018174**
מרח' הרצל 17, חדרה 3820412
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
4. **עמרם את ביטון מתחם ה - 1000 בע"מ, ח.פ. 516632577**
מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
5. **ק.מ. מדף 2 בע"מ, ח.פ. 516300704**
מרח' המסגר 22, חדרה 3812001
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
6. **אקוויטיגו בע"מ, ח.פ. 515864668**
מרח' יגאל ידין 49, מודיעין-מכבים-רעות
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
7. **אינג'נירקה 21 בע"מ, ח.פ. 516360252**
מקיבוץ מעיין צבי 3080500
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
8. **מור לוגיסטיקה בע"מ, ח.פ. 513175141**
מרח' אחד העם 34, חדרה 3820387
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
9. **מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, ח.פ. 514128438**
מרח' עלומי 17, תל אביב-יפו 6969065
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
10. **שי-כרכור יזמות בע"מ, ח.פ. 514327055**
מרח' שמשון 7, פרדס חנה-כרכור 3713508
טל': 050-5657427 ; דוא"ל: gal@shayhai.co.il
ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ (מ.ר. 26653), אביעד שאולזון (מ.ר. 65926),
גאיה פלג (מ.ר. 95432) ודנה אדלשטיין (מ.ר. 35609)
קוסטליץ ושות', עורכי דין
ממגדל ב.ס.ר 3 (ק' 31), רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
טל': 03-7671501 ; פקס': 03-7671501
כתובת דוא"ל: office@kstlaw.co.il

התובעות

- נ ג ד -

מדינת ישראל - רשות המסים - אגף המכס והמע"מ

מרח' בנק ישראל 5, ירושלים

ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

בית קרדן, דרך מנחם בגין 154 תל אביב

ת"ד 33475

הנתבעת

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה : הצהרתית (אזרחי בסדר דין רגיל) ;

הסעדים המבוקשים : הצהרתי ;

אגרה : 1363 ₪, לפי תקנה 13(1) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007, ופרט 10 לתוספת לתקנות אלה ;

האם קיים הליך נוסף בבית משפט בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובעת צד לו : לא.

הזמנה לדין

הואיל והוגש כתב תביעה זה נגדך, את מוזמנת להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.

לתשומת ליבך, אם לא תגישי כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעות הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

א. תמצית הטענות (חלק שני)

הצדדים

1. התובעות הן חברות בע"מ, העוסקות בתחום הייזום והקבלנות, אשר השתתפו במכרזים שונים שפורסמו על-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י**).
2. הנתבעת, מדינת ישראל - רשות המסים - אגף המכס והמע"מ, היא הרשות האמונה על המכס והמע"מ בישראל.

הסעד המבוקש

3. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות לנתבעת להכיר בשוברי קבלה כפי שיפורטו להלן כ-**"מסמך אחר"** לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: **החוק**), לצורך ניכוי מס תשומות בידי התובעות.

תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילת התביעה ומתי נולדה

4. כאמור, התובעות הן חברות יזמיות אשר זכו במכרזי מקרקעין שונים של רמ"י. כתנאי יסודי לרכישת הקרקעות, נדרשו התובעות לשלם לרמ"י, או למי מטעמה, סכומים ניכרים בגין "הוצאות פיתוח". סכומים אלו משתנים ממכרז למכרז, לפי תכנית הפיתוח והעלויות הצפויות במקרקעין, וכן בהתאם להתחשבויות בין רמ"י לבין הרשות המקומית.
5. חרף העובדה שמבחינה כלכלית ומהותית מדובר בעסקה החייבת במע"מ – בין אם כחלק בלתי נפרד ממחיר המקרקעין ובין אם כתמורה עבור שירותי פיתוח ותשתית הניתנים לתובעות לצרכי עסקיהן – נהגה רמ"י, בהנחיית הנתבעת, בניגוד לדין: בגין רכיב הקרקע הפיקה חשבונית מס כדין, ואילו בגין רכיב הוצאות הפיתוח הפיקה קבלה בלבד. מדיניות זו שוללת מהתובעות, שלא כדין, את הזכות לנכות את מס התשומות הגלום בתשלומים אלו, זכות המוקנית להן מכוח חוק מס ערך מוסף, כמפורט להלן.
6. כמפורט בהמשך הדברים, התובעות אינן כבולות להסדרי הפרשה שנכרתו בתובענות הייצוגיות שהתנהלו בנושא, בין אם מחמת אי-תחולת ההסכמים על מועדי התשלום הרלוונטיים להן ובין אם לאור הודעות פרישה שהגישו כדין.
7. טרם הגשת התביעה דנא פנו חלק מהתובעות לנתבעת בבקשה עקרונית להפעיל את סמכותה לפי סעיף 38 לחוק מע"מ, ולהכיר בקבלות שהנפיקה רמ"י כ"מסמך אחר" המאפשר ניכוי מס תשומות – אך סורבו. כמפורט להלן, הכרה זו מתחייבת הן מכוח עקרון מס האמת והן לשם מניעת העיוות המיסויי המתואר. כפי שיפורט להלן, בקשה זו נדחתה על ידי הנתבעת, ומכאן אפוא תביעה זו.

העובדות המקנות סמכות לבית המשפט

8. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית לדון בתביעה זו לפי סעיף 40(1) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, לנוכח היותה תביעה למתן סעד הצהרתי ביחס להחלטה של רשויות מע"מ שעניינה פרשנות של הוראות חוק מע"מ, אשר לא ניתן להשיג עליה בדרך של ערעור לפי חוק מע"מ (ראו, בין היתר: דפנה ברק ארז **משפט מנהלי** חלק רביעי 160-163 (2017)).
9. לבית המשפט הנכבד הסמכות המקומית לדון בתביעה, נוכח היותה של המדינה **"בכל מקום בארץ"** (ע"א 775/75 **צרקלביץ נ' אלנבולסי**, פ"ד (3) 102 (1976)).
10. ההדגשות כל מקום בכתב התביעה הן של הח"מ, אלא אם נכתב אחרת.

ב. פירוט טענות התובעת (חלק שלישי)

התשתית העובדתית

11. התובעות השתתפו – וזכו – במכרזים שונים של רמ"י לרכישת או חכירת קרקעות. רמ"י רשומה כעוסק מורשה, ומנהלת את רוב הקרקעות במדינת ישראל.
12. טבלה מרכזת המפרטת את המכרזים בהן זכו כל אחת מהתובעות (להלן: **המכרזים**), ואת סך הוצאות הפיתוח כהגדרתן להלן ששילמה כל אחת מהתובעות לרמ"י, מצ"ב כנספח 1.
13. במסגרת אותם מכרזים, וכתנאי יסודי לרכישת הקרקעות מושא המכרזים, אשר אי עמידה בו תגרור את ביטול הזכייה במכרז, נדרשו התובעות לשלם לרמ"י, או לכל גורם אחר שרמ"י תורה להן, תשלום עבור הוצאות פיתוח כחלק מהמכרז לרכישת הקרקע (להלן: **הוצאות פיתוח**).
14. יצוין, כי בחלק מהמקרים, בהתאם להוראת רמ"י ולתנאי המכרז, הוצאות הפיתוח נגבות על ידי משרד הבינוי והשיכון או חברה מנהלת מטעמו. מדובר בתשלום עבור עבודות המבוצעות כחלק מתנאי המכרז. עבודות הפיתוח כוללות, בין היתר, פיתוח ושדרוג תשתיות (כבישים, מדרכות וכיוצ"ב), הקמת מוסדות ציבור ועוד (להלן: **עבודות הפיתוח**). היקפן של עבודות הפיתוח, מסוכם בין הרשות המקומית הרלוונטית לבין רמ"י עוד **טרם פרסום המכרזים**, כך שבמועד פרסום המכרז עבודות הפיתוח נסמכות על תכניות פיתוח מוגדרות, עם אומדנים כמותיים וכספיים מדויקים, מה שמעניק לזוכה במכרז רמה גבוהה של ודאות בנוגע להיקף עבודות הפיתוח שתבוצענה.
15. יודגש, כי הסכומים שהתובעות נדרשו לשלם נקבעו כסכום גלובלי במסגרת התחשבות פנימית שבין רמ"י לבין הרשויות המקומיות, ובהתאם לתכנית הפיתוח והעלויות הצפויות במקרקעין, וחולקו בין המגרשים בהתאם למפתח חלוקה שקבעה רמ"י (הנגזר לרוב משטח המגרש ולא מהיקף הבנייה בפועל). משכך, לתובעות לא הייתה כל השפעה על גובה הסכום, והוא אינו תואם בהכרח את הסכום שהיה משולם לו היה מדובר בגביית אגרות והיטלים ישירה על-ידי הרשות המקומית לפי שטחי הבנייה בפועל.
16. יצוין כי התשלום עבור הוצאות הפיתוח הינו תשלום גם עבור עבודות פיתוח שכבר **בוצעו** טרם הזכייה במכרז ורכישת הקרקע על-ידי התובעות, וגם עבור עבודות פיתוח **עתידיות**, אשר עתידות להיות מבוצעות **לאחר** הזכייה במכרז ורכישת הקרקע.
17. עבודות הפיתוח מבוצעות על-ידי עוסקים מורשים שונים – תאגידי מים, חברות כלכליות המצויות בבעלות רשויות מקומיות, חברות קבלניות, קבלני משנה הנשכרים על ידי הגופים המפורטים לעיל, וכיוצ"ב (להלן: **המבצעים**). בגין עבודות הפיתוח נדרשים המבצעים לשלם תשלומי מע"מ ומופקות על ידם חשבוניות מס. במסגרת מכרזי רמ"י לא מתקבלות בידי הזוכים חשבוניות המס בגין עבודות המבצעים.
18. עוד יצוין, כי עבור הוצאות פיתוח הנוגעות לתשתיות שונות, ועל-מנת למנוע מצב של גביה בכפל, מעניקות רשויות מקומיות שונות לזוכות במכרזי רמ"י **פטור** מאגרות והיטלים מסוימים, שכן אלו שולמו למעשה באמצעות התשלום עבור הוצאות הפיתוח. הסדר זה מכונה "הוצאות פיתוח חלף אגרות והיטלים". יצוין בהקשר זה, כי בעבר אגרות והיטלי פיתוח שונים היו משולמים ישירות לרשויות המקומיות, המוגדרות לצורכי מע"מ כמלכ"ר.

19. לעניין עבודות הפיתוח בתחום המים והביוב החל משנת 2003, בעקבות חקיקת חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, החלו לקום תאגידי מים, המסווגים כ"עוסק". תאגידים אלה מפיקים חשבוניות מס בגין אגרות והיטלים המשולמים להם, באופן שנישום שהינו עוסק רשאי לנכות מס תשומות בגין.
20. רמ"י הפיקה לכל אחת מהתובעות **חשבונית מס** בגין התשלום ששולם לה במסגרת המכרז עבור **הקרקע עצמה**. ואולם, רמ"י **מסרבת**, כעניין שבמדיניות, **להפיק חשבוניות מס עבור התשלום שקיבלה מהתובעות עבור הוצאות הפיתוח**, אלא מסתפקת במסירת **קבלות בלבד** לידי התובעות עבור תשלום הוצאות הפיתוח על-ידן.
21. ויודגש: מדיניות זו של רמ"י, הוטמעה כתנאי בכל אחד ואחד מהמכרזים נשוא תביעה זו, **בהתאם להנחיית הנתבעת בעניין**, לפיה הזכות במכרז אינן רשאיות לנכות מס תשומות בגין תשלום הוצאות הפיתוח. עמדה זו מצאה את ביטויה גם במסגרת עמדת הנתבעת בהליכים הייצוגיים המפורטים להלן.
22. **ודוק**: כמפורט להלן, התשלום עבור הוצאות הפיתוח מהווה **חלק בלתי נפרד מהעסקה** כולה (ביחס לכל מכרז ומכרז) שבין כל אחת מהתובעות, לבין רמ"י, ומשכך אין זה נכון להפיק חשבונית מס רק עבור חלק מהעסקה בלבד (רכיב הקרקע בלבד).
23. לא בכדי, בגין רכיב הוצאות הפיתוח אשר בוצעו עד למועד הזכייה, וכן בגין **סוגים מסוימים** של הוצאות פיתוח (מסוג "מוסדות ציבור", "ישן מול חדש", "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות"; להלן יחד: **הוצאות הפיתוח הנוספות**), החלה מדינת ישראל עצמה לגבות בשנים האחרונות **מס רכישה (!)**. הנה כי כן, הנתבעת עצמה התייחסה לתשלום הוצאות הפיתוח, בחלק מהמקרים, **כחלק בלתי נפרד מהתשלום עבור הקרקע**; ובכל זאת, **באופן מלאכותי** – עבור התשלום בגין הקרקע עצמה **הפיקה רמ"י חשבונית מס לתובעות**, ואילו עבור רכיב הוצאות הפיתוח, ללא יוצא מן הכלל – הפיקה רמ"י לתובעות **קבלה בלבד (!)**, לפי עמדת הנתבעת, כאמור. משכך, **במקרים שבהם נדרש על ידי הרשויות תשלום מס רכישה גם עבור הוצאות הפיתוח, ברי כי הנתבעת מושתקת מלטעון אחרת**.
24. מכל מקום, עמדת התובעות בהקשר זה היא, כי גם במצב שבו לא שולם מס רכישה על-ידי מי מהתובעות עבור הוצאות הפיתוח כלשהן (כולן או חלקן), עדיין, קמה חובה על הנתבעת ליתן אישור לפיו הקבלה שמפיקה רמ"י עבור הוצאות הפיתוח מהווה "מסמך אחר" לצורך ניכוי מס התשומות על ידי התובעות (כמפורט להלן), בגין כל הוצאות הפיתוח, שכן מדובר בסופו של יום בנכס או בשירות שניתן לתובעות החייב במע"מ, כמפורט להלן, וכן בשירות אשר משמש את התובעות במסגרת פעילותן החייבת במע"מ. לעומת זאת, החבות במס רכישה נבחנת בהתאם לעקרון צירוף התמורות הפסיקתי, אשר בוחן האם מדובר בהתחייבות מטעם המוכר אשר צפויה להשביח את הזכות במקרקעין, כשלא כל עבודת פיתוח משביחה בהכרח את הקרקע. מכל מקום, לעניין החבות במע"מ, כמפורט להלן, מדובר בחלק בלתי נפרד ממחיר העסקה.

ההליכים הייצוגיים

25. ביום 19.12.2016 הוגשה לביהמ"ש המחוזי בירושלים בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד רמ"י, משרד הבינוי והשיכון והנתבעת, שעניינה, בין היתר, בפיצוי חברי הקבוצה בגובה מלוא הנזק שנגרם להן בשל מתן קבלה בלבד ללא חשבונית מס בגין רכיב המע"מ הגלום בתשלום הוצאות הפיתוח ששולמו עבור חברי הקבוצה, ולחילופין – הוצאות חשבוניות מס או מתן אישור "מסמך אחר" לחברי הקבוצה, אשר יאפשר קיזוז מס תשומות כאמור – ת"צ (מחוזי י-ם) 38327-12-16 **גדאפ חברה ליזמות אתרים 1999 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'** (להלן: עניין גדאפ).

26. ביום 14.11.2019 אישר ביהמ"ש הנכבד בעניין **גדאפ** הסכם פשרה בין המבקש לבין המשיבות. ההסכם הנ"ל התייחס להוצאות פיתוח ששולמו עד למועד אישור ההסכם, ולאחר מכן הוארך עד לסוף שנת 2021. התובעות שילמו את הוצאות הפיתוח מושא ההליך החל משנת 2022, ובהתאם לכך ההסכם הנ"ל **לא חל עליהן**, והן **לא נמנו** על חברי הקבוצה אליהם התייחס ההסכם הנ"ל. במסגרת הסכם הפשרה הוסכם כי הנתבעת תשיב לחברות הקבוצה בין 22%-5% בלבד מתוך סכום המע"מ ששולם ובגינו לא התקבלה חשבונית מס אלא קבלה בלבד.

הסכם הפשרה בעניין **גדאפ** והחלטת בית המשפט מיום 14.11.2019 מצ"ב כנספח 2.

27. במהלך שנת 2024, הגישו המבקש והמשיבות בעניין **גדאפ** בקשה "להארכת תקופת הסכם הפשרה הנ"ל" לפיו ההסכם "יחול ביחס להוצאות פיתוח ששולמו עד ליום 31.12.2024". בבקשה צוינו גם שינויים נוספים, ביחס להחרגת הוצאות הפיתוח הנוספות – הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות והשתתפות בהקמת מבני ציבור, וכן שונו בהתאם הגדרות ההסכם (להלן: **הסכם הפשרה החדש**).

28. בעקבות הסכם הפשרה החדש אשר קבע מועד תחולה חדש, חלק מהתובעות **נמנו** על הקבוצה, שכן הוצאות הפיתוח ששילמו שולמו בתקופה הנ"ל. ביום 28.10.2024 אישר ביהמ"ש הנכבד את הסכם הפשרה החדש. ביום 22.12.2024 פרסם המבקש הודעה בדבר הבקשה החדשה והחלטת בית המשפט הנכבד הנ"ל. לגבי החלק האחר של התובעות הסכם הפשרה לא חל שכן ההוצאות שולמו לאחר תום התקופה.

הבקשה להארכה והחלטת בית המשפט מיום 28.10.24 מצ"ב כנספח 3.

29. התובעות **הגישו הודעות פרישה** לביהמ"ש הנכבד הן בעניין **גדאפ**, ומשכך הסכם הפשרה החדש אינו חל עליהן.

הודעת הפרישה שהוגש על-ידי התובעות בעניין **גדאפ** מצ"ב כנספח 4.

30. ביום 7.3.2024 הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית, הפעם בביהמ"ש המחוזי מרכז (ת"צ (מרכז) 63442-02-24 **הגבעה פרויקטים הנדסיים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ו-ת"צ (מרכז) 18209-03-24 תצפית מכרזים 2021 בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל**; להלן יחד: **עניין הגבעה**), בנוגע להוצאות הפיתוח הנוספות. צוין, כי הוצאות אלו נגבות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל (פרקי משנה 3.3 ו-3.4), וכי הן אף חויבו במס רכישה מכוח ו"ע 5404-10-17 **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע** (21.12.2020). במסגרת עניין **הגבעה**, התבקש ביהמ"ש לקבוע כי רמ"י גבתה הוצאות פיתוח מסוימות שלא כדין, וכי יש לחייב את רמ"י להפיק חשבוניות מס בגין הוצאות הפיתוח הנ"ל.

31. הצדדים להליך הגישו הסכם פשרה לאישור ביהמ"ש, וביום 5.1.2026 אושר הסכם הפשרה בפסק דין מפורט (להלן: **פסק הדין בעניין הגבעה**).

הסכם הפשרה בעניין **הגבעה** מצ"ב כנספח 5.

פסק הדין בעניין **הגבעה** מיום 5.1.2026 מצ"ב כנספח 6.

32. התובעות הגישו הודעות פרישה לביהמ"ש הנכבד הדן בעניין הגבעה, ומשכך הסכם הפרשה אינו חל עליהן. ביחס להודעות פרישה אלו קבע בית המשפט הנכבד (כב' השופט א' גורמן) כך:

"אוסף ואומר כי הוגשו מספר הודעות פרישה מהקבוצה, אשר כללו שורה של חברות אשר זכו במכרזים דומים. בניגוד לחלק לא מבוטל ממקרים אחרים הנדונים במסגרת תובענות ייצוגיות, חברי הקבוצה כאן הם כולם חברות או עוסקים – אשר זכו במכרזים בהיקף כלכלי ניכר, והנעזרים בדרך כלל ביועצים משפטיים המלווים את פעילותם. אף הסכומים נשוא המחלוקת, מטבען של עסקאות נדל"ן, הם בסכומים שאינם מבוטלים. אלה הן נסיבות בהן האפשרות שהציב מחוקק חוק תובענות ייצוגיות, לפרוש מהקבוצה, היא אפשרות היוצרת בעצמה איזון ראוי. בדרך זו, מי שאינו חפץ במתווה קניית הסיכויים והסיכונים הגלום בהסדר הפרשה, יכול להודיע על פרישתו מהקבוצה, כך שההסדר לא יחול בעניינו ופסק הדין לא ייצור מעשה בית דין לגביו. בשים לב לנסיבות אלה, אושרה פרישה מהקבוצה אף לאחר המועד המקורי שנקבע לשם כך" (פסקה 24 לפסק הדין בעניין הגבעה).

הודעת הפרישה שהוגשה על-ידי התובעות בעניין הגבעה מצ"ב כנספח 7.

פניית התובעות לנתבעת

33. חלק מהתובעות פנו לרשויות מס ערך מוסף בבקשות לקבל את אישורן העקרוני לכך שהקבלות שהופקו על-ידי רמ"י בגין תשלום הוצאות הפיתוח על-ידן, יוכרו כ"מסמך אחר" לפי החוק לצורך ניכוי מס תשומות בידי התובעות (להלן: **הבקשה**).

הבקשה ונספחיה מצ"ב כנספח 8.

34. הנתבעת לא השיבה לפנייה הנ"ל לגופה, ואולם הציעה לתובעות לקבל החזר חלקי בהתאם להסדר הפרשה שנקבע בעניין **גדאפ**. התובעות דחו את ההצעה, ומכאן אפוא תביעה זו.

הטעון המשפטי

35. סעיף 38(א) לחוק קובע כך:

"עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לענין זה המנהל, ובלבד שהצהרת הייבוא או המסמך האחר נושאים את שמו של העוסק כבעל הטובין ושהניכוי ייעשה בתוך ששה חדשים מיום הוצאת החשבונית, ההצהרה או המסמך" [ההדגשות שלנו – הח"מ; וכן בכל מקום אחר בכתב תביעה זה].

36. "מס תשומות" מוגדר בסעיף 1 לחוק כ"מס הערך המוסף שהוטל על מכירת נכסים לעוסק, על יבוא נכסים בידי עוסק או על מתן שירותים לעוסק, הכול לצרכי עסקו או לשימוש בעסקו".

37. בתי המשפט נתנו פרשנות רחבה למונח "הכול לצורכי עסקו או לשימוש בעסקו", כך שיכללו כל הוצאה שהוצאה לשם קידום המפעל של העוסק. כך, כפי שנפסק בע"א 460/00 ממנ מסופי מטען וניטול בע"מ נ' מנהל מכס ומע"מ (נבו 06.02.2003), פסקה 5 לפסק דינו של כב' השופט טירקל, והאסמכתאות המובאות שם:

"אפילו לא ניתן לייחס את התשומות לעסקות מסוימות אלא למכלול העסקות שבעסק כגון: תשומות בגין שירותי רואה חשבון, שירותי עורך דין, שירותי הדפסה או שירותי פרסום וכדו' - הרי כאשר ניתנים השירותים לצרכי העסק, והעסקות הנעשות בו חייבות במס, כי אז ניתן לנכות את מס התשומות".

38. בענייננו, כאמור, מדובר **בעסקות מסוימות** – רכישת קרקעות **מפותחות**, כאשר חלק מהפיתוח כבר נעשה לפני הזכייה וחלק לאחריה, כאמור. יצוין בהקשר זה, כי אומנם רמ"י כותבת במכרזיה כי עסקינן בקרקע שאינה מפותחת, אך ברי כי לצורך גביית מס אמת יש לבחון את מצב הקרקע **בפועל**, ובענייננו מדובר בקרקע שכבר פותחה באופן חלקי.

39. בנוסף לאמור, כפי שצוין לעיל, היקפן המדויק של עבודות הפיתוח מסוכם בין הרשות המקומית הרלוונטית לבין רמ"י עוד **טרם** פרסום מסמכי המכרז. במצב דברים זה, הזוכה אינו נדרש כלל לסוגית עבודות הפיתוח, שכן הקרקע נמכרת לו עם התחייבות לפיתוח על ידי הרשות המקומית או החברה הכלכלית, כך שמבחינה כלכלית סכום הוצאות הפיתוח הינו ידוע וקבוע מראש, וגם מסיבה זו יש להסתכל על עלות הקרקע ועלות הוצאות הפיתוח כחלק מעלות העסקה הכוללת המוצעת במסגרת המכרז.

40. **לא זו אף זו:** גם אם לא נסתכל על העסקה כעסקה לרכישת נכס בדמות "קרקע מפותחת", הרי שבהתאם להוראת סעיף 7 לחוק, חלק ממחיר עסקה של נכס הוא לא רק הנכס עצמו, אלא גם "כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה", וכן **"כל הוצאה אחרת** בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה". ברי, כי התשלום עבור הוצאות הפיתוח – בין אם אלו בוצעו עד למועד הזכייה ובין אם לאו – נכלל בהגדרות אלו **באופן מובהק**.

41. בנוסף, בענייננו לא יכולה להיות מחלוקת כי **הגורם שיצר את החיוב בתשלום הוצאות הפיתוח הינה רמ"י**, אשר קבעה חובה זו כחלק מההתקשרות החוזית, כתנאי בלעדי אין, במסגרת מסמכי המכרזים השונים (והשוו: ע"א 8669/07 צ.ד.א. אחזקה ושירותים בע"מ נ' מנהל המכס והמע"מ, פס' י"ז (נבו, 29.12.2009)).

42. לחלופין, ניתן להשקיף על ענייננו כעל שתי עסקאות נפרדות: מכירת **קרקע**, ומכירת **שירות** שענייננו פיתוח הקרקע הנמכרת. גם לפי השקפה זו, התוצאה היא אותה התוצאה, וזאת בהתאם להוראת סעיף 8 לחוק, הקובע כי **"בעסקה הכוללת נכס ושירות, יהיה מחיר כולם יחד מחיר העסקה"**.

43. כך או כך, **התשלום עבור הוצאות הפיתוח על-ידי התובעות מהווה אפוא, באופן מובהק, תשלום שיש לנכות בגינו מס תשומות**, בין אם מדובר בחלק מעסקת מכירת **נכס** לעוסק, ובין אם מדובר בעסקה הכוללת מתן **שירות לעוסק**.

44. יתרה מכך, משגבתה הנתבעת מס רכישה גם על רכיב המע"מ שבדמי הפיתוח, היא מחויבת להתיר את ניכוי כדי למנוע עיוות מס. כאמור לעיל, משעה שהנתבעת עצמה גבתה מהתובעות מס רכישה בגין הוצאות פיתוח, היא מושתקת מלטעון עתה כי אין מדובר ב"מכירת נכסים לעוסק" כהגדרתה בחוק, והיא מחויבת להכיר בקבלות שקיבלו התובעות מרמ"י עבור תשלום הוצאות הפיתוח כמסמך אחר (ר' לעניין זה: ע"א 8659/12 רויכמן נ' פקיד שומה חיפה, פס' 19 (נבו, 10.12.2014)).
45. ודוק: עמדתה זו של הנתבעת, ביחס לגביית מס רכישה בגין הוצאות פיתוח שהוצעו עד למועד הזכיה, מתבססת על הלכת שרביט (ע"א 2960/95 מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניה (1991), פס' 8 (נבו, 1.11.1998); כן ר' בהקשר זה ע"א 6404/19 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ (נבו, 22.3.2022)), לפיה, ביחס לעבודות פיתוח שכבר בוצעו עד לזכייה, "פיתוח שנעשה בקרקע, משביח אותה ומעלה את ערכה. השכל הישר וההיגיון הכלכלי המסחרי והמשפטי, מובילים למסקנה, כי אם בוצע חלק מעבודות הפיתוח, מתווספות ההוצאות לביצוע חלק זה למחיר הקרקע, שהרי הרוכש רוכש את הקרקע כשהיא מפותחת באופן חלקי ושווי המכירה האמיתי שלה הוא השווי הכולל את הפיתוח שכבר נעשה בה".
46. עוד יצוין, כי החבות במס רכישה נבחנת בהתאם לעקרון צירוף התרומות הפסיקתי, אשר בוחן האם מדובר בהתחייבות מטעם המוכר אשר צפויה להשביח את הזכות במקרקעין ולהעלות את ערכם, כשלא כל עבודת פיתוח משביחה בהכרח את הקרקע (ר' בהקשר זה עניין אמרלד הנ"ל, פס' 35, 39 ו-42). ברי אפוא כי כאשר לשיטת הנתבעת עצמה מדובר בחלק מהעסקה במקרקעין, יש לראות בהוצאות הפיתוח גם חלק מהעסקה לעניין מע"מ; אך גם במקרה שבו עמדת הנתבעת, בכובעה כממונה על מיסוי מקרקעין, סבורה כי עבודת פיתוח מסוימת לא הביאה להשבחת המקרקעין מושא הזכות הנמכרת, עדיין מדובר, בהתאם לקביעות החוק המפורטות לעיל, בחלק בלתי נפרד מהעסקה לעניין מע"מ.
47. אשר לגביית מס רכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, עמדת הנתבעת היא מכוח ו"ע 5404-10-17 עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין באר שבע (21.12.2020), שם נקבע "הוצאות הפיתוח הנוספות אינן משולמות כתמורה בעסקה נפרדת, אלא מהוות חלק מהתמורה המשולמת בעד רכישת הזכות במקרקעין. תשלומים אלו משולמים בעקיפין, לעירייה, ולא למוכרת, ומבחינת מהותם דינם כדין מס החל על המוכר, המשולם על ידי הרוכש. בהתאם לעקרון צירוף כלל התמורות, יש לכלול את הוצאות הפיתוח הנוספות ב'שווי המכירה' (פס' 74).
48. קביעות אלו יפות לענייננו בכל מקרה ככפפה ליד.
49. יתירה מזאת: כיום, ובשונה ממכרזים שפורסמו על ידי רמ"י בעבר, לרבות המכרזים מושא התביעה דנא, מסמכי המכרזים המפורסמים כיום על-ידי רמ"י מאפשרים קבלת חשבונות מס או מסמך אחר בגין הוצאות הפיתוח הנוספות. מדובר אפוא בהודאת בעל דין בצדקת טענות התובעות, הודאה שרלוונטית גם בגין תשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו בעבר, קודם לשינוי נוסח המכרזים (אשר כאמור כללו נוסח המנוגד להוראות הדין), וגם בנוגע לכלל הוצאות הפיתוח, שכן אין כל שוני מהותי בין הוצאות הפיתוח הנוספות ליתר הוצאות הפיתוח – כולן מהוות מבחינת הזוכה במכרז חלק אינטגרלי מעלות העסקה הכוללת. לשם, ההמחשה, להלן הקיטוע הרלוונטי ממכרז 266/2025 שבשטח עיריית יהוד מונסון בעניין זה (סעיפים 5.3.6.2.3 ו-5.3.6.2.4 מתייחסים להוצאות פיתוח נוספות):

5.3. תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות :

5.3.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי עיריית יהוד מונסון ועל אחריותה המלאה (להלן: "הרשות המקומית" / "החברה המנהלת" / הגורם המפתח). האחריות על עבודות הפיתוח לרבות טיב העבודות ולוחות הזמנים לביצוע מוטלות באופן בלעדי על הגורם המפתח והזוכה לא יבוא אל רמ"י בכל טענה או דרישה בעניין.

5.3.2. עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י "מי אוננו בע"מ" (להלן: "התאגיד"). ידוע לזוכה, כי למימון עבודות המים והביוב החלות על התאגיד, יגבה התאגיד דמי הקמה. האחריות על עבודות המים והביוב, לרבות טיב העבודות ולוחות הזמנים לביצוע מוטלות באופן בלעדי על התאגיד. הזוכה לא יבוא אל הרשות בכל טענה או דרישה בעניין.

5.3.3. בגין עבודות המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מהזוכה דמי הקמה מלאים בהתאם לדין ולתעריף שיהיה בתוקף במועד הטלת החיוב על הזוכה.

5.3.4. המציע מצהיר ומתחייב, כי לא תהיינה לו כל תביעה ו/או טענה כלפי הרשות בכל הכרוך בטיב העבודות ו/או לוחות הזמנים, וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות כלפי רמ"י.

5.3.5. נוסף על התשלום בגין הקרקע ישלם הזוכה במכרז ישירות לרשות מקרקעי ישראל הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות כמפורט בטבלה שבסעיף 1.

5.3.6. להלן פירוט הסכומים:

5.3.6.1. סכום הוצאות הפיתוח כנגד קבלה הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל הינו בגין:

5.3.6.1.1. תשתיות על טרם ביצוע בפועל

5.3.6.1.2. תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל

מכרז מר/2025/266

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד (ולא חשבונית מס).

5.3.6.2. סכום הוצאות הפיתוח כנגד חשבונית הנקוב בעמודה 2 בטבלה לעיל הינו בגין:

5.3.6.2.1. ת.צ ביצוע בפועל

5.3.6.2.2. תשתיות על ביצוע בפועל

5.3.6.2.3. ישן מול חדש- בהתאם לפרק משנה 3.3 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.3.6.2.4. מוסדות ציבור - בהתאם לפרק משנה 3.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

הסכום הנקוב בעמודה 2 כולל מע"מ וכנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל חשבונית מס.

50. יוער, כי בית המשפט המחוזי הנכבד התייחס לנושא זה בפסק הדין בעניין הגבעה, בציינו כי "המשיבות לא העלו כל טענה של ממש, מדוע מבחינה מהותית, בהתאם לשיטתה של המשיבה 2 [הנתבעת בהליך דנא – הח"מ] בכל הנוגע לרכיבי 'שווי המכירה', לא צריכה לשיטתם להיות חבות במע"מ בגין התשלומים עבור הוצאות הפיתוח הנוספות. בכל הנוגע להסדרה לעתיד וכפי שצוין לעיל, המשיבות אכן הסכימו כי במכרזים עתידיים תוצא חשבונית מס אף עבור רכיב הוצאות הפיתוח הנוספות – הסכמה המלמדת כי כך לשיטתן הדין" (פסקה 21 לפסק הדין בעניין הגבעה). בעניין זה ציין בית המשפט הנכבד כי "התנהלות המשיבה 2 מעוררת קושי רב, שכן לא ייתכן שלצורך מיסים שונים (מס רכישה ומע"מ) תעלה המשיבה 2 טענות שונות" (פסקה 22 לפסק הדין בעניין הגבעה).

51. זאת ועוד: סירוב הנתבעת יוצר **עיוות חמור** בכל הנוגע להוצאות פיתוח שלגביהן ניתן פטור חלף אגרות והיטלים, שכן אילו היו התובעות משלמות אגרות והיטלים כאמור הן היו מקבלות מתאגדי המים חשבוניות מס ומנכות ממנה מס תשומות, אך התנהלות הנתבעת כאמור מונעת ממנה לעשות כן בענייננו. כאמור לעיל, עיוות זה לא היה קיים בעבר, כאשר הרשויות המקומיות היו אמונות על מתן שירותי המים והביוב. ואולם, משעה שהאחריות למתן שירותים אלו הועברה לתאגדי המים אשר הוקמו מכוח חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001, הרי שאילו לא תנאי המכרז אותם הכתיבה רמ"י, עסקת המקור הייתה אמורה להיות תשלום אגרות והיטלים מאת התובעות לתאגיד המים והביוב וזאת כנגד הפקת חשבוניות מס על-ידי תאגיד המים והביוב לתובעות. משכך, עצם העברת תשלומי חלף האגרות וההיטלים לתאגיד המים דרך רמ"י מונעת מהתובעות את האפשרות לקבל בגין תשלומים אלו חשבוניות מס, אך **מהותם של תשלומים אלו – שירותים עבור התובעות – בעינה עומדת, ומשכך יש להכיר בקבלות עבור תשלומים אלו כ"מסמך אחר"**.

52. לא ייתכן, אפוא, כי כאשר בעל קרקע משלם היטל לתאגיד מים תסכים הנתבעת כי ינוכה ממנו מס תשומות, אך כאשר הדבר נעשה במסגרת הסדר של פטור חלף אגרות והיטלים כאמור היא תסרב לערוך ניכוי כאמור. יודגש בהקשר זה, כאמור, כי בעבר היטלים היו נגבים **במישרין** על-ידי רשויות מקומיות, אשר אינן עוסק, ומשכך החייב בהיטל לא היה יכול לנכות מס תשומות בלאו הכי; והעיוות האמור לא התקיים, אך כעת הוא מתקיים במלוא עוזו, כאמור.

53. הנה כי כן, על הנתבעת היה להכיר בקבלות שקיבלו התובעות מרמ"י בגין התשלום עבור הוצאות הפיתוח כ"מסמך אחר", אשר יאפשר להן לנכות מס תשומות כאמור, ומשסירבה לפניית התובעות בעניין מתבקש בית המשפט הנכבד לחייבה לעשות כן.

54. תכלית החוק עניינה **הטלת מס אמת**. משכך, העובדה שהתובעות לא תקפו את מדיניות רמ"י כאמור שלא להפיק חשבוניות מס בגין הוצאות הפיתוח עובר לזכייתן במכרזים, **אינה מעלה או מורידה לעניין זה**. כך גם העובדה שהתובעות, כל אחת בדרכה, שיקללו במידה כלשהי במסגרת שיווק הקרקע הנרכשת, את היעדר היכולת לנכות מס תשומות בגין הוצאות הפיתוח, כפי שנקבע במסמכי המכרזים, כאמור, אינה מעלה או מורידה, **שכן על הנתבעת לפעול לגביית מס אמת ותו לא**.

55. **הנתבעת אינה רשאית להותיר בידה כספים שגבתה שלא כדין, וזאת במנותק מהרווח שיצמח לתובעות כתוצאה מהשבה הכספים שנגבו שלא כדין ע"י הנתבעת**.

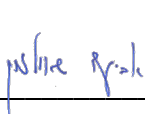
סוף דבר

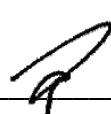
56. נוכח האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התביעה ולהורות לנתבעת להכיר בקבלות שהופקו ע"י רמ"י בגין התשלום עבור הוצאות פיתוח כ"מסמך אחר" לצורך ניכוי מס תשומות בידי התובעות.

57. כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין.


דנה אדלשטיין, עו"ד


גאיה פלג, עו"ד


אביעד שאולון, עו"ד


ירון קוסטליץ, עו"ד

**קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ התובעות**

נספח 12

בקשת המשיבה לסילוק התביעה על
הסף, תשובת העותרות, תגובת
המשיבה לתשובת העותרות,
ופרוטוקול הדיון בבית המשפט
המחוזי

עמ' 213

נספח 12

זמן ביצוע הפעולה: PM 9:44 12/05/2026

מספר תיק: 20794-01-26

סוג בקשה: מחיקת/דחיית הליך שלא בידי מגישו

מספר אסמכתא למעקב: 31286471

על המגיש לשמור את מספר האסמכתא, על מנת לאתר באמצעותו מידע אודות ההגשה.
לשם כך, באתר נט המשפט (לאחר ההזדהות), יש להפעיל מתפריט "הגשות" את האופציה "הגשות לפי אסמכתא".
המסמך הועבר לבדיקת מזכירות.

מומלץ לעקוב אחר סטטוס המסמך על מנת לוודא שהמסמך נקלט בתיק.

• אם יאושר, יתיק בתיק ומועד ההגשה החוקי יחושב לפי זמן ביצוע הפעולה באתר ולא לפי תאריך האישור במזכירות.
כמו כן, יופק אישור שיוצג בתיקיית תיק נייר.

• אם לא יאושר, תשלח למגיש הודעה על כך.

בבית המשפט המחוזי מרכז (לוד)
לפני כבוד השופט ד"ר אבי גורמן

ת"א 26-01-20794
ת"א 26-01-25438
נקבע לישיבת קדם משפט
ביום 19.10.26

התובעות:

ליאם הנדסה גרופ בע"מ ח"פ 516575180 ועוד 29 אח' (ת"א 26-01-20794)
שי חי יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 513468413 ועוד 9 אח' (ת"א 26-01-25438)
באמצעות ב"כ עורכי הדין ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון, גאיה פלג
ודנה אדלשטיין, ממשרד קוסטליץ ושות' עורכי דין
מגדל ב.ס.ר. 3, רחוב כנרת 5, בני ברק, 5126237
טל': 03-7671500; פקס': 03-7671501; דוא"ל: office@kstlaw.co.il

- נ ג ד -

הנתבעת:

רשות המיסים – אגף המכס והמע"מ
באמצעות ב"כ פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)
מדרך מנחם בגין 154, תל אביב, ת.ד. 33260
טל': 073-3924700; פקס': 02-6468017; דוא"ל: mazkirut-merkaz-ezra@justice.gov.il

בקשה לסילוק על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית; בקשה להורות על השלמת חסר אגרה

חלק ראשון: בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו מכוח תקנה 41 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט–2018 (להלן: תקנות סדר הדין) ולסלק את התובענות שבכותרת על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית.

חלק שני: בית המשפט הנכבד מתבקש, בהתאם לתקנה 2 לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז–2007 (להלן: תקנות האגרות), להורות על סיווג התובענה כתביעה כספית לפי תקנה 6 לתקנות אגרות, ולהורות לתובעות להשלים את סכום האגרה החסר, וזאת בתוך 20 ימים, ואם הן לא יעשו כן תימחקנה התובענות בהתאם לתקנה 41(א)(4) לתקנות סדר הדין ותקנה 2(ו) לתקנות האגרות. עד להכרעה בבקשה זו ובהתאם לתקנה 2(ג) לתקנות האגרות יתבקש בית המשפט הנכבד שלא להיזקק להליך.

חלק ראשון: הבקשה לסילוק על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית

התובעות עותרות לסעד מסוג "צו עשה" נגד רשות מינהלית, מנהל מע"מ, שיורה לו כיצד עליו להפעיל את שיקול דעתו ולהכיר בקבלה כמסמך אחר. כפי שנקבע בה"פ (מחוזי י-ם) 18-02-12428 **האחים מור בטחון בע"מ נ' רשות המסים** (4.12.18) (להלן: **האחים מור**), ויורחב להלן – בית המשפט הנכבד נעדר סמכות ליתן סעד מסוג צו עשה למנהל מע"מ להכיר בקבלה כמסמך אחר. בענייננו, כפי שיפורט, בידי התובעות אפשרות להגיש תביעה נגד מי שלטענתן שילמו לו את התשלום שבגינן הן מבקשות לנכות מס תשומות (מבלי לגרוע מכך שלעמדת המדינה דינה של תובענה מעין זו יהיה להידחות לגופה).

תמצית העובדות הדרושות להכרעה בבקשה

1. התובעות הן 40 חברות (לרבות שותפות של חברות), שעיסוקן בתחום הנדל"ן, ואשר רשומות כעוסק מורשה על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו–1975 (להלן: **חוק מע"מ**) (להגדרת עוסק מורשה ראו סעיף 1 לחוק מע"מ). בתובענות שהגישו, ואשר אותן הן סיווגו כתובענות אזרחיות למתן סעד הצהרתי, עותרות התובעות לסעד הבא: "**להורות לנתבעת להכיר בשוברי קבלה כפי שיפורטו להלן כ"מסמך אחר"** [...], לצורך ניכוי מס

תשומות בידי התובעות. יוסבר, כי התובעות, בהיותן עוסק חייבות במס על עסקאותיהן, ובד בבד, ככלל ובכפוף לדין, הן רשאיות לנכות מס תשומות כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מע"מ: **"מס הערך המוסף שהוטל על מכירת נכסים לעוסק, על יבוא נכסים בידי עוסק או על מתן שירותים לעוסק, הכל לצרכי עסקו או לשימוש בעסקו"**.

2. ראשית הדברים במכרזים שונים לשיווק קרקעות שערכה רשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י**), חלקם בשיתוף משרד הבינוי והשיכון. התובעות זכו במכרזים, והן רכשו מכוחם זכויות במקרקעין. המכרזים פורסמו כך שיש רכיב תשלום קבוע וידוע מראש עבור הוצאות הפיתוח, לרבות "הוצאות פיתוח נוספות"; ותשלום נוסף משתנה עבור הקרקע על פי ההצעה במכרז. בהתאם לתנאי המכרז, תשלום שני הרכיבים במועד הקבוע במכרז הוא תנאי למימוש הזכייה במכרז.

3. רמ"י רשומה כעוסק, ובהתאם להוראות המכרז, עבור רכיב התשלום המשתנה, שלכאורה משקף את מחיר המקרקעין, משולם מע"מ, ורמ"י מוציאה בגינו חשבונית מס. עוסק שמקבל מרמ"י את החשבונית, רשאי, בכפוף לדין, לנכותו כמס תשומות.

לעומת זאת, בהתאם להוראות המכרז, עבור רכיב התשלום הקבוע לא שולם מע"מ, ורמ"י הוציאה בגינו קבלה בלבד, ולא חשבונית מס. בהיעדרה של חשבונית מס, הזכות במכרז – אשר אין חולק שעליהן לא גולגל רכיב כלשהו בגין מע"מ – אינן יכולות לנכות מס תשומות. הדברים כתובים במפורש בחוברת המכרז, ומפאת חשיבותם תובא לשון אחד המכרזים לדוגמא: **"הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל (הוצאות פיתוח לסוגיהן – הערת מחבר). כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין תשלום כאמור"** (מכרז ים/03/2022, סעיף 5.3.1 – צוטט באקראי, הראשון ברשימה בטבלה המצורפת לכתב התביעה).

4. על אף הדברים המפורשים, רק חודשים ארוכים – ולעיתים שנים – לאחר זכייתן במכרז, ולאחר ששילמו את הוצאות הפיתוח, פנו חלק מהתובעות למנהל מע"מ כדי שיפעיל את סמכותו, ויחריגן מהכלל באופן שהוא יכיר בשובר הקבלה שרמ"י הוציאה להן בגין תשלום הוצאות הפיתוח כ"מסמך אחר", וזאת כדי שיהיה בידן לנכות מס תשומות. ויודגש: בגין הוצאות הפיתוח לא שולם מע"מ, לא הוצאה חשבונית מס, ובתנאי המכרז נרשם במפורש שלא ניתן יהיה לנכות מס תשומות.

5. למען שלמות התמונה, יצוין כי מנהל מע"מ טרם השיב לפניות שונות שהועברו לו; וחלק מהתובעות כלל לא פנו למנהל מע"מ.

מילים אחדות על ניכוי מס תשומות

6. סעיף 38(א) לחוק מע"מ קובע: **"עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לענין זה המנהל, ובלבד שהצהרת הייבוא או המסמך האחר נושאים את שמו של העוסק כבעל הטובין..."**

7. הכלל הוא, אפוא, שניכוי מס התשומות יהיה על סמך **חשבונית מס שהוצאה כדין** בהתאם להוראות סעיף 47 לחוק מע"מ, ושנערכה על פי הוראות ניהול ספרים¹ או במקרה של טובין מיובאים, שבגינם שולם מס, על סמך **הצהרת ייבוא** שהוגשה בהתאם להוראות פקודת המכס. חלופה נוספת, שהיא בגדר **חריג לכלל**, מאפשרת ניכוי מס תשומות על בסיס **מסמך אחר** שהמנהל אישר אותו.

1 הוראות מס הכנסה (ניהול פנקסי חשבוניות), התשל"ג-1973 בשילוב תקנות מס ערך מוסף (ניהול פנקסי חשבוניות), התשל"ו-1976.

8. יש להוסיף כי הוראות הדין מבחינות במפורש בין "שובר קבלה" לבין "חשבונית מס" (וראו גם סעיפים 5 ו-9א בהוראות ניהול ספרים). לפיכך, מלכתחילה היה נהיר ומובן כי תנאי במכרז – שבו לעקרון השוויון חשיבות רבה – שלפיו יוצא שובר קבלה בלבד, ולא חשבונית מס, משמעותו היא העדר אפשרות לנכות מס תשומות, ואכן, כאמור מעלה, הדבר גם נכתב מפורשות בחוברת המכרז.

9. זה המקום להזכיר שוב את ההגדרה הבסיסית של מס תשומות בסעיף 1 בחוק מע"מ: **"מס הערך המוסף שהוטל על מכירת נכסים לעוסק..."**, ולציין כי התובעות לא שילמו מע"מ על תשלום הוצאות הפיתוח, ולכן לא הוצאה להן חשבונית מס. פרט לאמירה הלקונית שבסעיף 54 בכתב התביעה – התובעות אינן מבהירות מדוע לשיטתן יש להידרש לחריג (מסמך אחר), ולהתיר להן ניכוי מס תשומות על סמך קבלה בלבד. וכל זאת, כאשר התובעות לא פעלו במשך שנים ארוכות, ואינן פועלות גם עתה, להשגת חשבונית מס, ולמעשה די בכך כדי לדחות את התובענה שהגישו גם לגופה; שהרי מובן כי בטרם עוסק מבקש להידרש לחריג עליו להבהיר מדוע לא יפעל בהתאם לכלל.

תקיפת החלטות מנהל מע"מ

10. בחוק מע"מ מספר הוראות שמסדירות כיצד יש לתקוף החלטות שונות שמנהל מע"מ מוסמך לקבל בהתאם לחוק. ככלל דרך התקיפה היא באמצעות הגשת ערעור מס לבית המשפט המחוזי. כך למשל סעיף 83(א) לחוק מע"מ קובע כי **"הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל בהשגה רשאי לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי"**. כלומר, על החלטה בהשגה – כך קובע הסעיף – יש להגיש ערעור. וכך למשל סעיף 64(א) לחוק מע"מ קובע כי על החלטת המנהל בעניינים שקשורים לרישום עוסק ניתן להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי: **"פעל המנהל על פי סעיפים 52(ב) עד (ד), 54, 55, 56, 57, 58, 59 או 106ב(א) יודיע על כך לנוגע בדבר, והרואה עצמו נפגע רשאי, תוך שלושים יום לאחר שהומצאה לו ההודעה, לערער לפני בית המשפט המחוזי"**. ראו גם הגדרת "החלטות מנהל" בתקנה 1 לתקנות מס ערך מוסף ומס קניה (סדרי הדין בערעור), התשל"ו-1976 (להלן: **תקנות מע"מ**).

11. הנה כי כן, בחוק מע"מ סוגים רבים של החלטות מנהל אשר נקבע כי דרך התקיפה עליהן תהייה באמצעות הגשת ערעור. אולם, אין בחוק מע"מ או בתקנות מע"מ הוראה שמכוחה ניתן לתקוף את שיקול דעת המנהל ביחס לאי הפעלת סמכותו להכיר במסמך אחר בהתאם לסעיף 38(א) לחוק מע"מ. ראו בהקשר זה הסקירה המקיפה שערך בית המשפט המחוזי בעניין **האחים מור**, בפס' 12.

12. בהעדר הוראה המקנה לבית המשפט המחוזי סמכות לדון בהחלטת מנהל מע"מ – אם לפי חוק מע"מ אם לפי חקיקה רלוונטית אחרת, לרבות חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס-2000 – יש לקבוע לאיזה בית משפט מוקנית הסמכות. בענייננו, כאמור, הגישו התובעות תובענה אזרחית, שסווגה על ידן כתובענה לסעד הצהרתי, שבה הן עותרות לסעד מסוג צו עשה. כידוע, ככלל, לא ניתן להגיש תביעה לסעד הצהרתי לערכאה אזרחית כדי לקבל צו עשה חלף נקיטת הליך מינהלי מתאים. בעניין **האחים מור**, בפס' 22-29, שעסק בדיוק בשאלה האם לערכאה אזרחית סמכות עניינית להורות למנהל להכיר במסמך אחר, נקבע כי כעיקרון הסמכות העניינית לתת סעד מעין זה – בהיעדר הוראה אחרת – מסורה לבג"ץ, וכי לערכאה אזרחית אין סמכות בדין לבחון את שיקול דעתו המינהלי של מנהל מע"מ ביחס להכרה במסמך אחר. לצד זאת, ובכל הנוגע לערכאה המתאימה בנסיבות ענייננו – אשר לעמדת המדינה אינה בג"ץ – יחודדו בהמשך הדברים (ראו סעיף 15 להלן).

13. ונרחיב: המבקש לתקוף את שיקול דעתה של הרשות המנהלית עליו לעשות זאת בהליך מתאים ועל פי סדרי הדין המתאימים לכך. כידוע, רשות המיסים היא רשות מנהלית, וגם הסמכות שניתנה למנהל בחוק היא סמכות מנהלית. ולפיכך, את סבירות אופן הפעלת שיקול דעתו של המנהל ביחס להפעלת סמכותו בכלל, ואת הסמכות אם להכיר ב"מסמך אחר" בפרט, יש הכרח לבחון בהליך ייעודי מתאים ולפי אמות המידה ועילות ההתערבות שבדין המנהלי. באין הוראה מפורשת אחרת בחוק מע"מ, ובהעדר הסמכה מפורשת לבית המשפט לעניינים מנהליים, יש לקבוע לאיזה בית משפט מוקנית הסמכות. ראו רע"א 2063/16 **הרב יהודה גליק נ' משטרת ישראל**, פס' 10 לפסק דינו של כבוד השופט (כתוארו אז) עמית (19.1.2017). ראו והשווה"פ (מחוזי) 64207-01-17 **צ.ג.י. פרסונל נ' רשות המיסים** (נבו 7.11.2017). וראו בהקשר זה דברי כבוד השופט ברק-ארז, בספרה, **משפט מנהלי – משפט מנהלי דיוני** כרך ד 164 (2017): **"חשוב להבהיר כי השימוש בהליך המכוון לקבלת סעד הצהרתי לא נועד לשמש חלופה להגשת עתירה... (בעבר – לבג"ץ, וכיום – גם לבית המשפט לעניינים מנהליים) באותם מקרים שבהם טענותיו של הפרט מכוונות כנגד אופן הפעלת הסמכות עלידי הרשות. באופן כללי יותר ניתן לומר כי הפנייה לבית המשפט האזרחי היא מועילה כאשר השאלה הטעונה הכרעה היא אם התקיימו התנאים המוקדמים להפעלת סמכותה של הרשות, להבדיל ממחלוקת באשר לטיב שיקול הדעת שהפעילה הרשות במסגרת סמכותה. אין טעם בטענה כי המחלוקת שעליה נסבה התובענה כרוכה גם במחלוקות עובדתיות שלבית המשפט האזרחי כלים טובים יותר לבררן. בכל מקרה בית המשפט האזרחי לא יידרש לעתירה למתן סעד הצהרתי אם זו מכוונת במישרין לתקיפת שיקול הדעת המנהלי של הרשות".** בענייננו, התובעות מבקשות, באופן מובהק אשר אינו משתמע לשני פנים, לתקוף באופן ישיר את שיקול דעתו של המנהל לעניין אי הכרה בקבלה כמסמך אחר.

14. אמנם, כתמיכה לטענתן כי יש מקום ליתן "סעד הצהרתי", מציינות התובעות, בסעיף 8 לכתב התביעה, ותוך שגם הן מפנות לספרה הנזכר של ברק-ארז, כי לבית המשפט הנכבד מוקנית הסמכות לפרש את הוראות חוק מע"מ. אלא שנראה כי התובעות אינן מדייקות בטענותיהן. **ראשית**, הסעד המבוקש אינו מעורר שאלה פרשנית, ולכן אינו מתאים לסעד הצהרתי. הסעד המבוקש הוא **"להורות לנתבעת"** (סעיף 3 לכתב התביעה); **שנית**, התובעות מתעלמות מכך שברק-ארז מציינת בספרה במפורש שמאז הקמתו של בית משפט לעניינים מנהליים פחת השימוש בפרקטיקה שלפיה מחלוקת מנהלית נדונה בהליך אזרחי; **שלישית**, אין עדיפות לברור המחלוקת בערכאה אזרחית מכיוון שבנסיבות העניין אין מחלוקת עובדתית על כך שהתובעות לא שילמו מע"מ לרמ"י בגין רכיב הוצאות הפיתוח.

15. על אף האמור עד כה, לעמדת המדינה: **בנסיבות העניין אין מקום שהתובעות תעתורנה לבג"ץ**. כידוע, סמכות בג"ץ היא סמכות שבשיקול דעת, ובמהלך השנים נקבעו עילות סף אשר בהתקיימן, ככלל, עתירה תידחה על הסף (ראו בג"ץ 7753/23 **האגודה לזכויות האזרח נ' השר לביטחון לאומי**, פס' 21 (23.11.2023)). מבלי לגרוע מכך שנראה שמתקיימות עילות סף נוספות – המדינה מדגישה כבר בבקשתה זו כי דומה שלתובעות יש סעד חלופי הואיל והן יכולות – אם תחפוצנה בכך – להגיש תובענה אזרחית – בעילה חוזית – נגד רמ"י. ולצד זאת, מודגש כי עניינה של בקשה זו היא אך ורק שאלת הסמכות העניינית; ולגופם של דברים גם דינה של תביעה מעין זו – שהיא האכסניה הנכונה לברר את טענות התובעות במסגרתה – יהיה להידחות **לגופה**, ולעמדת המדינה מוטב יהיה אילולא תוגש.

כך או אחרת, אין ולא יכול להיות חולק, כי בנסיבות העניין הסמכות לדון בסעד המבוקש בתובענות הנוכחיות אינה מנויה בקשת סמכויותיו של בית המשפט הנכבד.

16. כדי שלא להותיר את הנייר חסר, יודגש כי גם **לו** הסמכות העניינית למתן "הסעד הצהרתי" שהתובעות עותרות לו בתובענותיהן הנוכחיות הייתה מוקנית לבית המשפט הנכבד (דהיינו לערכאה אזרחית) – אזי

עילות סף שונות, ומבלי למצות: שיהוי, חוסר ניקיון כפיים ועוד (ובמידת הצורך הדברים יורחבו) – היו מצדיקות שלא להיעתר לעתירת התובעות למתן סעד הצהרתי, שהוא כידוע סעד מן היסוד שהענקתו מסורה לשיקול דעתו של בית המשפט. לסיכום הדברים ראו ה"פ (מחוזי מר') 6091-06-08 כהן נ' קדרון מושב עובדים, פס' 25–30 (נבו 12.5.2009) (ערעור שהוגש נמחק: ע"א 5304/09 (10.11.2010)): "...בית המשפט יירתע מלהעניק סעד הצהרתי לתובע, שהתנהגותו בנושא המשפט לוקה בפגמים של שיהוי, חוסר תום לב והיעדר ניקיון כפיים (גורן, בעמ' 470). השיקולים שביושר הינם מגוונים ואינם קופאים על שמריהם (פרשת נחמיאס) רשימת השיקולים שביושר אינה רשימה סגורה..." (פס' 26).

ועוד יודגש בהקשר זה: לשון המכרז, שכמוה כחוזה מחייב, קובעת במפורש כי התשלום האמור אינו כולל מע"מ, כי לא תוצא בגינו חשבונית מס וכי לא ניתן יהיה לנכות בגינו מס התשומות. התובעות לא העלו כל טענה בעניין זה בשלב המכרזי, ורק זמן רב לאחר שהתובעות זכו במכרזים והתקשרו בחוזים מחייבים, הן הגישו את התביעה שבכותרת נגד רשות המיסים. זאת נעשה בשיהוי ותוך פגיעה בעקרון השוויון המכרזי וכאשר עמדתם של יתר מתמודדי המכרז אינה נשמעת. ומשנה תוקף מקבלים הדברים עת התובעות, שאין חולק כי הן גורם מתוכם בענף הנדל"ן, מבקשות לרמוס הסכמות חוזיות מפורשות (וראו ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח נ' רכבת ישראל (20.11.2019) לעניין האופן שבו יפורש חוזה סגור עם התניה מלאה). היבטים שונים של התנהלות התובעות, אפוא, לוקה בחוסר ניקיון כפיים, ונראה כי אף חלה דוקטרינת ההשתק השיפוטי (שחלה כידוע גם מול רשויות מינהליות) – שעה, שמצד אחד, התובעות התקשרו בחוזה מחייב מול רשות אחת של המדינה (רמ"י) שבו הסכימו שלא לנכות מס תשומות, ומצד שני, כעת הן עותרות לסעד כנגד רשות אחרת של המדינה (רשות המיסים) שיביא לכך שהן תנכינה מס תשומות ותתעשרנה. את התנהלותן המתוארת של התובעות ניתן לדמות "ללהטוטן בקרקס הרוכב בעת ובעונה אחת על שני זוגות אופניים. הדבר אפשרי בקרקס אך לא בבתי המשפט" (רע"א 4224/04 בית ששון נ' שיכון עובדים והשקעות, פ"ד נט(6) 625, 636 (2005)). לעניין החלת דוקטרינת ההשתק השיפוטי ביחס לרשויות המדינה – ראו דברי בית המשפט העליון בע"א 892/20 פקיד שומה חיפה נ' פאר, פס' 17 (4.11.2020): "הלכה מושרשת וידועה היא שבעל דין מנוע מלטעון טענות עובדתיות סותרות בהליכים שונים, המתנהלים לפני ערכאות או רשויות שונות – ובכללן רשויות המס..." ; ע"א 7204/15 פקיד שומה תל אביב 4 נ' לשם, פס' 82 (2.1.2018) – "אכן דוקטרינת ההשתק אינה מוגבלת לטענות שהועלו בהליכים בבית משפט, והיא חלה על טענות עובדתיות סותרות שנטענו בהליכים לפני רשויות המס".

לא כל שכן, יפים הדברים ביחס לאותן התובעות בענייננו, אשר קיבלו השבה מכוח הסכם הפרשה שנחתם בין המדינה לבין באי כוח הקבוצה שיוצגה בת"צ 38327-12-16 גדאפ חברה ליזמות אתרים נ' מדינת ישראל (להלן: עניין גדאפ). כלומר, הסוגייה על אודות ניכוי מס התשומות מוכרת וידועה היטב לחלק מהתובעות, ואף על פי כן הן ניגשו למכרזים, שהיקפם המצטבר נאמד במיליארדי ש"ח, אשר כללו תניות מפורשות שלפיהן הן לא תוכלנה לנכות מס תשומות, וזאת מבלי לפצות פיהן ; וגם לאחר שזכו במכרזים מבין המציעים, ולאחר שהן שילמו את הוצאות הפיתוח, הן לא העלו כל טענה בעניין. בבואן של התובעות לבקש סעד מבית המשפט עליהן לבוא בידיים נקיות, תוך חשיפת מצג מלא של העובדות הרלוונטיות, ולפרט כיצד נהגו בעבר, וכיצד קרה שעל אף שהכירו היטב את סוגיית ניכוי מס התשומות מתשלום עבור הוצאות הפיתוח, הן לא העלו כל טענה בעניין זה בזמן אמת (בג"ץ 1037/22 פלונית נ' ראש אכ"א (צה"ל) (22.2.2022)).

17. באופן כללי יצוין, כי להבדיל משאלת עצם החבות במע"מ של עסקה, שאלת קיומו של רכיב המע"מ במחיר העסקה (קרי – האם יש להוסיפו או לחלצו מהסכום המוסכם), כמו גם מי נדרש לשאת בו (וראו סעיף 6 לחוק מע"מ) – היא שאלה שבין הצדדים לעסקה. בהקשר זה נקבעה חזקה כי מחיר העסקה כולל מע"מ כאשר

ההסכם שותק (ע"א 738/80 שלמה נתן נ' אליהו זגורי, פ"ד לז(4) 387 (1983); ע"א 8872/18 וייס נ' בן מנחם, פס" 29 (18.7.2021)); ע"א 7195/17 חברת נ.ב.ע. נ' גמלא הראל נדל"ן למגורים, פס" 32 (25.8.2020)).

אולם, כאמור, אין זה המקרה כאשר הוראות המכרז ברורות וחדות.

כך גם לגבי מחלוקת בין צדדים לעסקה שעניינה החובה להוציא חשבונית מס (שהיא המסמך שעל בסיסו מנוכה מס תשומות בדרך המלך), שדינה להתברר בין המוכר (עוסק) לבין הקונה במסגרת היחסים החוזיים ביניהם (למשל ראו ת"א (שלום נתי) 4619-05-14 **שועלי נ' הקקיאן**, פס" 113-133 (נבו 23.10.2017) (ערעור שהוגש נדחה: ע"א (מחוזי מר') 44612-11-17 (27.6.2018)); וכן, אך בנסיבות שונות - ה"פ (מחוזי ת"א) 19658-09-16 **י.ב.א.מ. נ' מעוז נסיעות** (נבו 18.1.2017) (ערעור שהוגש נדחה: ע"א 2043/17 (31.1.2018)).

18. התובעות משיקוליהן בחרו שלא לפנות לרמ"י בטענה בעניין: לא בשלב הטרם חוזי כאשר פורסם המכרז, ולא בשלב החוזי לאחר שהוכרזו הזוכים במכרז ושולמה התמורה ונחתמו הסכמי חכירה. ויודגש: דומה כי התובעות מודעות היטב למחדליהן, ולא בכדי הן אף מציינות זאת מיוזמתן בכתב התביעה: "... **העובדה שהתובעות לא תקפו את מדיניות רמ"י כאמור שלא להפיק חשבונית מס בגין הוצאות הפיתוח עבור לזכיותן במכרזים, אינה מעלה או מורידה לעניין זה [...]** **שכן על הנתבעת לפעול לגביית מס אמת ותו לא**" (סעיף 54 לכתב התביעה, ההדגשה במקור). מכל מקום יהיו אשר יהיו שיקולי התובעות: הן אינן יכולות לנקוט בהליך המשפטי שבו הן נקטו: תובענה לסעד הצהרתי שבה מבוקש צו עשה למנהל להפעיל את סמכותו לפי סעיף 38(א) לחוק מע"מ.

19. **לסיכום: הנתבעת סבורה שיש לסלק את התובענה על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית, ואם יוגש הליך מינהלי שעניינו החלטת המנהל לפי סעיף 38(א) לחוק מע"מ, צפויה המדינה להתנגד להליך זה וזאת מהטעמים שפורטו בהרחבה לעיל, ובפרט בשל קיומו של סעד חלופי שהוא תובענה נגד רמ"י, הגם, שכאמור, אף דינה של זו יהיה להידחות לגופה, וכן בשל התקיימותן של עילות סף שונות.**

התייחסות לפרישתן של התובעות מהסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות

20. התובעות מציינות בתביעתן את הסדרי הפשרה (שמהם לטענתן הן פרשו בהתאם לסעיף 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות) שקיבלו תוקף של פסק דין, בעניין **גדאפ** ובעניין **הגבעה פרוייקטים** (ת"צ 63442-02-24 **הגבעה פרויקטים הנדסיים נ' רשות מקרקעי ישראל** ות"צ 18209-03-24 **תצפית מכרזים 2021 נ' רשות מקרקעי ישראל**).

ראשית, נזכיר, כי התובעות הייצוגיות הנ"ל הוגשו גם נגד רשות מקרקעי ישראל ובעניין **גדאפ** גם נגד משרד הבינוי והשיכון; **שנית**, אם התובעות סבורות שיש בכך ללמד על הסמכות העניינית המוקנית לבית המשפט – טעות חמורה בידן. מאליו מובן כי הסכמי הפשרה אינם משקפים את שאלת הסמכות העניינית. בהליכי התובענות הייצוגיות האמורים לאחר ששני הצדדים שקלו את הדברים, הם סברו כי בנסיבות העניין ראוי להגיע להסכמי הפשרה שיביאו לסיום המחלוקת – בין היתר בשים לב לטענות כבדות המשקל ביחס להתנהלות חברי הקבוצה במישור החוזי, באופן שאינו מאפשר השבה של מלוא הסכום שנתבע – ולכן אין כל משמעות לשאלת הסמכות העניינית. בית המשפט הנכבד, בהתאם להליכים הייחודיים המעוגנים בחוק תובענות ייצוגיות, שנועדו לוודא כי הסדר הפשרה אינו פוגע באינטרס הציבורי, אישר את הסכמי הפשרה, ובכך אפשר לסיים את ההליך בפתרון ראוי ומוסכם. לגוף הדברים יצוין, כי בתובענה ייצוגית נגד "רשות" ניתן לעתור רק לסעד של השבה ולא לסעד הצהרתי כפי שמבקשות התובעות (ראו דנ"ם 5519/15 **יונס נ' מי הגליל**, פס" 22 בפסק דינה של כבוד הנשיאה חיות (17.12.2019) שם נקבע, בין היתר, כי אחד התנאים להגשת תובענה ייצוגית נגד רשות הוא: "**כי מדובר בתביעה כספית שהסעד המבוקש בה הוא סעד של השבה, ולא**

סעד אחר דוגמת סעד הצהרתי או צו עשה". ראו עוד ע"א 665/23 רשות המיסים נ' כהנא, פס' 38 בפסק דינה של כבוד השופטת וילנר (23.4.2026).

21. עוד יצוין, כי אין בתובענות הייצוגיות הנ"ל לשרת את התובעות, שכן הן מעידות על ניקיון כפיהן, וליתר דיוק על חוסר ניקיון כפיהן. עניין גדאפ מוכר וידוע לכל המאוחר משנת 2019, כאשר בית המשפט אישר את הסכם הפשרה, ואין חולק על כך שיש מן התובעות שנהנו מהסדר הפשרה בגלגוליו הקודמים. אם כן, על אף שהנושא היה מוכר היטב לתובעות, ועל אף שהן קיבלו השבות מכוח עניין גדאפ, הן בחרו להתמודד במכרזים מבלי להעלות סייג, וכך היה גם לאחר שהוכרזו כזוכות (מצורפות אסמכתאות).

חלק שני: התובעות לא שילמו אגרת בית משפט כדין ולכן ועוד בטרם בירור הבקשה לסילוק על הסף, יש להורות לתובעות לשלם אגרה כדין ואם הן לא תעשינה כן לסלק את התובענות על הסף;

22. התובעות סיווגו את תובענתן כתביעה לסעד הצהרתי אשר יש לשלם בשלה אגרת בית משפט בהתאם לתקנה 3 לתקנות האגרות שעניינה "הליכים שרואים את שוויים כבלתי ניתנים לביטוי בכסף". זאת אין לקבל – הן מבחינת הדין המהותי והן מבחינת דיני האגרות.

23. ראשית, מהטעמים שפורטו לעיל אין להתיר לתובעות ניהול תביעה לסעד הצהרתי. כידוע, הדוגמה הקלסית בפסיקה לאינטרס בקבלת סעד הצהרתי הוא הצהרה על העדר חבות. אולם, כאשר בידי תובע לתבוע סעד אופרטיבי, ככלל, הדבר יהווה שיקול משמעותי כנגד מתן סעד הצהרתי. ראו ע"א 227/77 בנק ברקליס דיסקונט נ' ברנר, פ"ד לב(1) 85, פס' 9–10 (1977); רע"א 2611/98 בנק לאומי לישראל נ' מייקל מוזס (27.1.1998); ע"א 4076/00 נצחון ציפורה נ' מירם זמברובסקי, פ"ד נו(3) 41 (2002); ע"א 9580/05 גליקלד נ' צ'רנוי, פס' 6 והאסמכתאות שם (10.9.2007). ובהקשר של דיני מיסים ראו בש"א (מחוזי י-ם) 5008/08 רשות המיסים נ' חברת סונול ישראל (נבו) 1.6.2009 (להלן: עניין סונול); ה"פ (מחוזי ת"א) 49026-06-19 אגד אגודה שיתופית נ' רשות המסים (נבו) 20.7.2020. בענייננו, כמפורט לעיל, בידי התובעות להגיש תביעה כספית (ושוב מבלי לגרוע מטענת המדינה כמפורט כי דינה של תביעה מעין זו יהיה להידחות לגופה).

24. שנית, גם לו היה מקום לדון בתובענות כתביעה לסעד הצהרתי, לא היה בכך כדי להועיל לתובעות – תקנה 13(1) סיפא לתקנות האגרות שלפיה אם כתוצאה מסעד הצהרתי או צו עשה צפוי להתקבל בידי התובע כסף אזי עליו לשלם את האגרה החלה על תביעה לסכום קצוב לפי תקנה 6 לתקנות האגרות: "צו הצהרתי, צו לא תעשה, צו עשה או צו אכיפה, למעט תובענה לסעד כספי כתוצאה מצו כאמור". וראו רע"א 6350/14 דסאו נ' ויזל, פס' 7–8 (14.1.2015) – "משכך, הסעד המתבקש בסעיף 28 לכתב תביעתה הנגדית של המבקשת הוא מתן צו עשה תוך הצהרה על זכויותיה של המבקשת במחצית מזכויותיו של ויזל בחוב של לב האגם ובשעבודים שניתנו להבטחת חוב זה. סבורני כי משמעות הצו, אם ינתן, תהא בין היתר לחייב את המשיבים לשלם למבקשת סכום של כ-16 מיליון ש"ח, בלא שתידרש המבקשת להגיש בעתיד הליך נוסף כנגד המשיבים לשם קבלתו של סעד כספי זה. לפיכך, סבורני כי הסעד המבוקש הנזכר בסעיף 28 לכתב תביעתה הנגדית של המבקשת אינו סעד אשר רואים את שוויו כבלתי ניתן לכימות בכסף, בהתאם להוראת סעיף 13(1) לתקנות האגרות [ראו למשל: רע"א 4312/10 חבס – ח.צ. השקעות (1960) בע"מ נ' אהובי (1.8.2010)]. לנוכח זאת ולנוכח הוראת סעיף 2(ב) לתקנות האגרות הנזכרת לעיל, סבורני כי לא נפלה שגגה בהחלטתו של בית המשפט המחוזי". עוד רע"א 2020/21 רני צים מרכזי קניות נ' רבץ השקעות, פס' 20 (30.12.2021). ובעניין רשות המיסים כסיווג תובענה כספית כפועל יוצא מתובענה להתיר הגשת דוח מתוקן – נא ראו ה"פ (מחוזי ת"א) 3489-12-14 רשות המיסים נ' מ.מ. אדמוני סחר (נבו) 15.1.2015.

25. בענייננו, אם יתקבל "הסעד הצהרתי" שלו עותרות התובעות – ועל אף שהן נמנעו מלכמת את סכום התביעה – די במבט חטוף על מנת להעריך כי מדובר בסעד כספי העולה על 300,000,000 ש"ח (כאשר כמובן התובעות הן שתידרשנה לכמתו במדויק), שאותו יהיה על הנתבעת לשלם להן, בדמות החזר מס תשומות, ללא הליך נוסף. ויודגש הפער בין סכומי האגרות שיש לשלם הוא משמעותי: 1,363 ש"ח לעומת 2.5% מסכום התובענה עד כ-28.58 מיליון ש"ח ו-1% מעל סכום זה.

26. כאן המקום להדגיש כי אין מקום להתיר סיווג תובענה כתביעה לסעד הצהרתי אך לצורך חיסכון באגרה, וראו: "... מקום בו מוגשת תובענה לסעד הצהרתי רק על מנת לחסוך באגרה, כאשר בידי התובע לתבוע סעד כספי, יראה הדבר כשימוש לרעה בהליכי משפט וכצעד שיגרום לכפל התדיינויות – 'האינטרס של חיסכון בתשלום האגרות, כשלעצמו, אינו אינטרס מספיק כדי להצדיק תביעה לסעד הצהרתי' (ע"א 417/92 היועץ המשפטי לממשלה נ' ליבוביץ פ"ד מ"ו(3) 413 (1992))" (עניין סונול הנ"ל, בפס' 9).

27. לאור האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד בהתאם לתקנה 2 לתקנות האגרות להורות על סיווג התובענה כתביעה כספית לפי תקנה 6 לתקנות אגרות, ולהורות לתובעות לשום את תובענתן, ולהשלים את סכום האגרה החסר, וזאת בתוך 20 ימים, ואם הן לא יעשו כן תימחק התובענה בהתאם לתקנה 41(א)(4) לתקנות סדר הדין ותקנה 2(ו) לתקנות האגרות.

סוף דבר

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על סילוק התובענות על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית, תוך חיוב התובעות בהוצאות. בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על סילוק על הסף של התביעות שבכותרת מן הטעם שמדובר בתובענה כספית במסווה של סעד הצהרתי, ויש לשלם את אגרת בית המשפט כדין בהתאם לתקנות האגרות וכתביעה לסכום קצוב לאחר כימות התובענה.

הבקשה אינה נתמכת בתצהיר מכיוון שהיא מבוססת על טענות משפטיות ועל טענות התובעות בכתבי התביעה.



ערן פירשטיין, עו"ד

פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)



אדם טהרני, עו"ד

פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)

מועד אחרון להגשה : 26.5.2026 מועד חתימה והגשה : 26.5.2026

ת"א 26-01-20794

בבית המשפט המחוזי

ת"א 26-01-25438

מרכז

בפני כב' השופט א. גורמן

קבוע לדיון ליום 19.10.2026

1. **ליאם הנדסה גרופ בע"מ, ח.פ. 516575180 ואח'** בעניין :

2. **שי חי יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513468413 ואח'**

ע"י ב"כ עוה"ד ירון קוסטליץ (מ.ר. 26653), אביעד שאולזון (מ.ר. 65926),

אחינועם אקרמן (מ.ר. 101254) ודנה אדלשטיין (מ.ר. 35609)

קוסטליץ ושות', עורכי דין

מגדלי LYFE (מגדל B) קומה 41, רח' הירקון 5, בני ברק

טל': 03-7671500 ; פקס': 03-7671501

כתובת דוא"ל: office@kstlaw.co.il

התובעות

- נ ג ד -

מדינת ישראל - רשות המסים - אגף המכס והמע"מ

מרח' בנק ישראל 5, ירושלים

ע"י ב"כ עו"ד מפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי)

בית קרדן, דרך מנחם בגין 154 תל אביב

ת"ד 33475

הנתבעת

תשובה מטעם התובעות לבקשת הנתבעת לסילוק התביעה על הסף

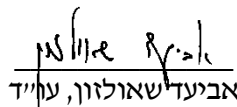
בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 13.5.2026, מתכבדות התובעות להגיש את תשובתן לבקשת הנתבעת לסילוק התביעה על הסף (להלן: **בקשת הסילוק**).

יצוין כי חרף הקבוע בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, **הנתבעת חרגה בבקשת הסילוק ממגבלת העמודים המותרת, ללא קבלת רשות בית המשפט הנכבד, מראש או בדיעבד**. די בכך כדי להביא למחיקת הבקשה על הסף.

מכל מקום, מן הטעמים שיפורטו להלן, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את בקשת הסילוק, ולחייב את הנתבעת בהוצאות ושכר טרחת עורך דין בגין הגשת תשובה זו.

תשובה זו אינה נתמכת בתצהיר שכן היא נשענת על כתבי הטענות ועל טענות משפטיות בלבד.


אחינועם אקרמן, עו"ד


אביעד שאולזון, עו"ד


ירון קוסטליץ, עו"ד

קוסטליץ ושות', עורכי דין
ב"כ התובעות

ואלו נימוקי התשובה :

1. ביום 12.5.2026 הגישה הנתבעת את בקשת הסילוק, במסגרתה התבקש בית המשפט הנכבד להורות על סילוק התביעה בהיעדר "סמכות עניינית"; ולחילופין, נוכח "היעדר תשלום אגרה כדין".
 2. **דין בקשת הסילוק - להידחות.**
 3. כפי שיפורט להלן, התביעה דנא היא תביעה לקבלת **סעד הצהרתי**, לפיו התובעות זכאיות לנכות את מס התשומות הגלום בתשלום הוצאות הפיתוח, בגין הופקו לתובעות קבלות בלבד, ולא חשבוניות מס כדין. הסעד ההצהרתי המבוקש הוא ביחס למתן אישור כי הקבלות יוכרו כ"מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: **החוק**), לצורך ניכוי מס תשומות.
 4. והנה, בניגוד לנטען בבקשת הסילוק, לא זו בלבד שהחלטת רשויות המס לעניין אי-ההכרה במסמך כ"מסמך אחר" לפי סעיף 38(א) לחוק **אינה** נמנית על המקרים בהם נתונה זכות ערעור בחוק לבית המשפט המחוזי, אלא שבהתאם ללשון החוק, אין באפשרותן של התובעות לכלול את הקבלות בדיווחיהן למע"מ ולנכות את מס התשומות בלא אישור **מקדמי ספציפי** של הנתבעת לעניין זה. משהנתבעת נמנעה ליתן אישור כאמור (ס' 33 לכתב התביעה וכן ס' 5 לבקשת הסילוק), הדרך **היחידה** הנתונה לתובעות לתקוף את החלטת הנתבעת היא באמצעות הגשת התביעה דנא.
 5. **התביעה הוגשה כדין, ולבית המשפט הנכבד נתונה הסמכות העניינית לדון בה, כמפורט להלן.**
 6. גם טענתה **החלופית** של הנתבעת בעניין תשלום אגרה בחסר דינה להידחות מכל וכל, כמפורט להלן.
- הסמכות העניינית הנתונה לבית המשפט הנכבד**
7. כמפורט בכתב התביעה, חלק מהתובעות פנו לרשויות מס ערך מוסף בבקשה לקבלת אישור לכך שהקבלות שהופקו על ידי רמ"י יוכרו כ"מסמך אחר" לפי החוק, לצורך ניכוי מס תשומות.
 8. הפניה הוגשה על יסוד סעיף 38(א) לחוק, המתיר ניכוי מס תשומות לעוסק, בין היתר על יסוד "מסמך אחר שאישר לענין זה המנהל". **כעולה מלשון החוק, ניכוי מס התשומות על יסוד "מסמך אחר" מחייב את אישור המנהל מראש בטרם ינוכה מס התשומות :**
- "עוסק זכאי לנכות מהמס שהוא חייב בו את מס התשומות הכלול בחשבונית מס שהוצאה לו כדין או בהצהרת ייבוא או במסמך אחר שאישר לענין זה המנהל, ובלבד שהצהרת הייבוא או המסמך האחר נושאים את שמו של העוסק כבעל הטובין ושהניכוי ייעשה בתוך ששה חדשים מיום הוצאת החשבונית, ההצהרה או המסמך."
9. יתירה מזו: **ניכוי מס התשומות המבוקש ללא אישור המנהל מראש הינו אסור על פי הוראות החוק, ומהווה עבירה לפי סעיף 117(ב)(5) לחוק**; ולכן ברור שאין לתובעות אפשרות חוקית לכלול את "המסמך האחר" הנטען על ידיהן בדיווחיהן ולנכות את מס התשומות ללא אישור המנהל מראש.
 10. גם בהחלטות המיסוי **הכלליות** שמפורסמות על ידי הנתבעת, אין כדי להוות אישור מראש לפי סעיף 38(א) לחוק, ואין באפשרותן של התובעות להסתמך עליהן. כך, בסיפת החלטות המיסוי כלליות שמפורסמות על ידי הנתבעת (והמוזכרות בפסקאות 17-18 לפסק הדין בעניין **האחים מור בטחון בע"מ** אליו מפנה הנתבעת בבקשת הסילוק), מודגש כך: **"... השימוש ב'מסמך אחר לפי ... חוק מע"מ דורש אישור ספציפי של המחלקה המקצועית לכל מקרה ומקרה ולכן על העוסקים לפנות במקרים הנ"ל למחלקה המקצועית של מע"מ לצורך קבלת אישור במקרים המתאימים"**.
 11. משכך, פנו חלק מהתובעות למנהל המחלקה המקצועית במע"מ לקבלת אישור **ספציפי מראש**, אלא שכאמור בכתב התביעה וכן כפי שמציינת הנתבעת עצמה בבקשתה (סעיף 5 רישא לבקשת הסילוק), הנתבעת לא השיבה עד כה לפניות.

12. בסעיף 64(א) לחוק מפורטות "החלטות המנהל" אשר בגינן יש להגיש **ערעור** לפני בית המשפט המחוזי (וראו גם תקנות 1-2 לתקנות מס ערך מוסף ומס קניה (סדרי הדין בערעור), תשל"ו-1976)). **החלטת המנהל לעניין "מסמך אחר" לפי סעיף 38, כבעניינו, אינה נמנית על אלו. החלטת המנהל לפי סעיף 38 לחוק גם אינה מהווה "החלטת המנהל בהשגה על שומה" לפי סעיפים 82 ו-83 לחוק, אשר בגינה יש להגיש ערעור לפני בית המשפט המחוזי.**

13. **משנותיו פניותיהן של התובעות ללא מענה ממני מטעמה של הנתבעת, לא נותר לתובעות מנוס מהגשת התביעה דנא למתן סעד הצהרתי, אשר יתיר את הגשת החשבונות המבוקשות כ"מסמך אחר" לפי סעיף 38 לחוק (ראו: דפנה ברק ארז משפט מנהלי חלק רביעי 160-163 (2017)).**

14. נוכח האמור, עניינו מתאים למקרים לגביהם התייחס בית המשפט העליון ב-ע"א 3901/11 מחקשוילי ואח' נ' רשות המסים בישראל, מיסים כ/ה-197 (7.8.2012), וזו לשונו:

"אולם אם יש טענות שלא ניתן להעלותן בדרך של השגה (וערעור עליה) חשוב להבטיח שתהיה דרך דיונית אחרת להעלותן" (פיסקה 12 לפסק-דינה של כב' השופטת ברק-ארז)... לצד המדיניות הברורה בדבר הכוונות נישומים להתדיינות במתכונת שמבוססת על השגה וערעור עליה, כפי שמורים דיני המס, הכרנו בכך שעשויים להיות מצבים (לא שכיחים) שבהם אין הליך השגה זמין לצורך העלאת טענה..." (פיסקה 20 לפסק-דינה של כב' השופטת ברק ארז)

15. זאת ועוד: עניינה של התביעה דנא הינו בסכסוך בין הפרט לרשות הנובע ממחלוקת עובדתית. בעניין זה נכתב בספרה הנ"ל של פרופ' דפנה ברק-ארז, עמ' 163: "... סעד הצהרתי נחשב למועיל כאשר הסכסוך בין הצדדים נבע כולו מחילוקי דעות עובדתיים. הכרעה שיפוטית באשר לעובדות יכולה לאפשר לבית המשפט להצהיר אם חל חיוב על מי מן הצדדים על פי תוצאותיה של הכרעה זו... כל אימת שהכרעה שיפוטית באשר לעובדות יכולה לפתור סכסוך בין צדדים - ניתן לפנות לבית המשפט האזרחי שיכריע בעובדות וייתן סעד הצהרתי... עיקרון זה מוסיף לשמש באותם מקרים שבהם חיקוקים המטילים תשלומי חובה אינם מעגנים הסדר הכולל זכות להגיש השגה."

16. בכך הסתמכה פרופ' דפנה ברק-ארז על קביעת בג"ץ 4439/11 מסעדת קדרים נ' מי כרמל בע"מ (נבו), 9.1.2013, במסגרתו עלתה השאלה מהו ההליך המתאים לתקיפת דרישות תשלום שהוצאו על ידי תאגיד מים וביוב, מכוח חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001. נקבע, כי בהיעדרו של הסדר סטטוטורי להגשת השגה על דרישת תשלום לפי החוק, באפשרותם של הנישומים לבחור בין תביעת השבה לאחר תשלום; הגשת עתירה לבג"ץ; והגשת תובענה לסעד הצהרתי לפני בית המשפט השלום או המחוזי בהתאם לסכום הדרישה. נפסק שם (פסקאות 3-4) כי המסלול הנכון הוא הגשת תובענה לסעד הצהרתי כאמור.

17. כפי שצינו התובעות בכתבי התביעה, סמכותו העניינית של בית המשפט לדון בתובענה דנן הינה "לנוכח היותה תביעה למתן סעד הצהרתי ביחס להחלטה של רשויות מע"מ שעניינה פרשנות של הוראות חוק מע"מ" (פיסקה 8 לכתב התביעה).

18. אין המדובר בתקיפת החלטה ספציפית שבשיקול דעת מינהלי, אלא בסוגיה פרשנית של הוראות החוק, "בעלת אופי נורמטיבי, החורגת מעניינו של אדם מסוים" (ההדגשות במקור כלשון בית המשפט בעניין האחים מור, בפיסקאות 18-20). בכך שונה המקרה דנא מעניין האחים מור שצוין בבקשת הסילוק. באותו עניין נקבע כי "...המבקשת מבקשת, למעשה, לתקוף בתקיפה ישירה את החלטת רשויות המס בעניינה, ובפרט את הפעלת שיקול הדעת המינהלי על ידי הרשות..." (פסקאות 26-27).

19. יתירה מזאת: כדוגמא להחלטה "בעלת אופי נורמטיבי" אותה ניתן לתקוף בתביעה לסעד הצהרתי בפני בית המשפט המחוזי, הביא ביהמ"ש הנכבד בעניין **האחים מור** (פס' 19) את "החלטת מיסוי 3721/16 בנושא 'אישור ל'מסמך אחר' לצורך ניכוי מס תשומות בעבודות פיתוח' – ההחלטה קובעת כי חברה, שהייתה אמורה לבצע עבודות פיתוח של שטחי ציבור, תהא רשאית לנכות מס תשומות בהסתמך על חשבוניות המס שהוצאו על-ידי קבלן המשנה ששכרה הרשות המקומית, במימון החברה, לצורך ביצוע העבודות." בענייננו, מדובר בתקיפת החלטה **זוה** במהותה – החלטה **שלא** ליתן אישור ל"מסמך אחר" ביחס להוצאות פיתוח, כך שמדובר בהחלטה בעלת "אופי נורמטיבי" באופן מובהק, החורגת מעניינו של אדם **מסוים**.
20. בנוסף, בעניין **האחים מור** הפנתה הנתבעת עצמה את התובעת לבג"ץ, והמחלוקת הייתה האם יש גם סמכות שיורית לבית המשפט המחוזי (פסקאות 22-23 לפסק הדין בעניין **האחים מור**; ואילו בענייננו טוענת הנתבעת עצמה כי דרכן של התובעות לפנות לבג"ץ – חסומה (ר' סעיף 15 לבקשת הסילוק).
21. מעיון בבקשת הסילוק עולה, כי לגישתה של הנתבעת, נתונה לה מעין "חסינות" מפני הגשת תביעה נגדה בעניין זה, ונשללת מהתובעות הזכות להגן על אינטרס לגיטימי שלהן. כך, הנתבעת מודה כי אין הוראה בחוק שמכוחה ניתן לתקוף את החלטת רשויות מע"מ בדבר אי הכרה במסמך כמסמך אחר (סעיף 11 לבקשת הסילוק), לשיטת הנתבעת התובעות גם אינן רשאיות לפנות לבית המשפט הגבוה לצדק בעניין זה (סעיף 15 לבקשת הסילוק), וכן הן אינן רשאיות לתבוע סעד כספי נגד הנתבעת, אלא אך ורק נגד רמ"י (שם). ברי כי אין לקבל טענות אלה לפי ההלכה הפסוקה שתפורט להלן. **ברי כי לא ניתן לחסום את התובעות מלמצות את זכויותיהן כלפי הנתבעת בבית המשפט.**
22. מכל מקום, בהתאם לפסקי הדין של בית המשפט העליון אין **בעניין מור** כדי להועיל לנתבעת. בנוסף, האמור בפסק הדין בעניין **צ.ג.י פרסונל** המוזכר בסעיף 13 לבקשת הסילוק דווקא מחזק את טענות התובעות (ראו בפסקאות 9, 15 ו-18-20).
23. **התביעה הוגשה אפוא כדין, ולבית המשפט הנכבד נתונה הסמכות העניינית לדון בה.**

אגרת התביעה שולמה כדין ביחס לסעד הצהרתי

24. בסעיפים 22-27 לבקשה, טענה הנתבעת **לחלופין** כי "אין להתיר לתובעות ניהול תביעה לסעד הצהרתי... בידי התובעות להגיש תביעה כספית..." גם דין טענתה זו של הנתבעת – להידחות.
25. כמפורט לעיל, עניינה של התביעה הינו באי מתן מענה לפניית התובעות להכרה בקבלות שבידיהן כ"מסמך אחר" בהתאם לסעיף 38(א) לחוק. אין חולק כי לתובעות אינטרס ממשי בסעד המבוקש.
26. **אשר להגשת תביעה לסכום כספי, הרי שזו אינה אפשרית במקרה דנא**, שכן על מנת לפתוח בהליך לניכוי מס התשומות במשרד המע"מ, נדרש כאמור לעיל אישורה של הנתבעת **מראש**. רק לאחר שזה יתקבל יהיה באפשרותן של התובעות לדווח על העסקה. ממילא, כל עוד לא ניתן אישור הנתבעת לפי סעיף 38 לחוק, לא ניתן לפתוח בהליכים הנדרשים, ועל כן תביעה למתן סעד כספי **אינה אפשרית כלל**.
27. מכל מקום, כפי שנקבע, בין היתר, ברע"א 9314/16 **דיירי הבית המשותף ברח' ניצן 13 אור יהודה נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ** (נבו, 23.4.2017), (פסקאות 8-9):

"... אף אם המבקש נוקב בכתב התביעה שלו בסכומי כסף מסוימים, אין הדבר מוביל בהכרח לקביעה כי מדובר בתביעה לסעד כספי..." מקום שבו הוכרע כי התובענה ראויה להתברר כתביעה שאינה לקבלת סעד כספי, יחול סיווג זה גם לעניין תשלום האגרה...
'בחלק גדול מהמקרים ההצדקה לתביעת סעד הצהרתי קשורה לכך שמדובר במקרה בו

לא ניתן לכמת את שווי הזכות... לעתים תהא הצדקה לתבוע סעד הצהרתי גם כשלא מתעוררת בעיה של פימות'... ודברים אלה יפים לעניין שלפנינו'.

28. דודק: **אין המדובר בתביעה דו-שלבית**, שכן מתן הסעד ההצהרתי בתביעה דנא יאפשר לתובעות לפעול לניכוי מס התשומות, **בלא צורך בהגשת תביעה נפרדת כספית לשם כך**. משכך, הסיפא של תקנה 6 לתקנות האגרות אותו מצטטת הנתבעת בסעיף 24 לבקשת הסילוק, ואשר מוזכרת בעניין **אדמוני סחר** (אליו מפנה הנתבעת בסעיף 24 סיפא לבקשה) **"למעט תובענה לסעד כספי כתוצאה מצו כאמור"**, אינה מתקיימת בענייננו.

29. וכך, בענייננו, אין המדובר בסכסוך בין פרטים. משכך, לו תתקבל עמדתן של התובעות, אין חשש כי יהיה צורך בהגשת תביעה כספית נוספת לצורך ביצוע ניכוי מס התשומות בפועל.

30. יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט (כתוארו אז) **יצחק עמית**, ת"א (מחוזי חי') 1162/06 **מעדני ים (סי פוד) אטלנטיק בע"מ נ' מדינת ישראל - רשות המיסים** (פורסם בנבו, 22.10.2007), פסקה 7:

"... יש ליתן לתקנות האגרות ולסעיפי הפטור מאגרה פרשנות ליברלית, ובמקרה של ספק לגבי עצם החיוב, תפורשנה התקנות באופן המקל עם המתדיין... בבוא בית המשפט לדון בסוגיה של אגרה, עליו לאזן בין הצורך שלא להכביד על בעל דין בתשלום אגרה (תוך לקיחה בחשבון של הוראות הפטור הספציפיות), לבין הצורך שלא ליתן יד לעקיפת הקופה הציבורית... התביעה לסעד הצהרתי במקרה שבפנינו, עונה על הקריטריונים של תביעה לגיטימית לסעד הצהרתי. בתביעה של בעל חוב עסקי, ובאינטרס לגיטימי של התובע- בעל החוב לבקש סעד הצהרתי. המבקשת עצמה טענה בבקשתה, כי הסעד ההצהרתי כנגד המדינה שקול לסעד האופרטיבי. להבדיל מסכסוך בין פרטים, חזקה על המדינה כי תיישם את המשמעות הנובעת מההצהרה שניתנה בפסק הדין ללא צורך בהגשת תביעה כספית נוספת של המשיבה, כך שאין חשש לכפל תביעות או לפיצול הליכים. מדובר בשיקול משמעותי, אם לא העיקרי, בשאלה אם להתיר הגשת תביעה לסעד הצהרתי..."

31. לא זו אף זו: ניכוי מס תשומות הינו מטבעו סעד של קיזוז, וממילא, אפוא, לא יהיה בקבלת התביעה כדי להוביל לקבלת סעד כספי אופרטיבי. נקבע לא אחת בהלכה הפסוקה כי **תביעה לזכות קיזוז ראויה להידון כתביעה לסעד הצהרתי מקום בו לא קיימת חלופה של הגשת תביעה כספית**.

32. כך, ברע"א 1910/04 **אילוני פרויקטים תיירותיים בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ**, פ"ד נח(6) 193, עמ' 197 (2004), במסגרת תביעתם, ביקשו המבקשים להצהיר על זכות הקיזוז שלטענתם קיימת להם כנגד החוב המגיע למשיב. בית-המשפט קמא הורה להם להגיש כתב-תביעה מתוקן שיכלול סעד כספי במקום הסעד הצהרתי. על החלטה זו הוגשה בקשת רשות ערעור.

33. בית המשפט העליון (כב' השופט (כתוארו אז) **גרונס**) קיבל את הערעור, תוך שקבע כי הייתה קיימת הצדקה לנקיטת הליך הצהרתי על מנת שיהיה ניתן לדעת מהו סכום החוב שהמבקשת חייבת למשיב. עוד נקבע, כי היות שהסכום לקיזוז נמוך מהחוב הנתען על ידי המשיב, לא תהיה המבקשת זכאית בשום מקרה לקבל סעד כספי אופרטיבי נגד המשיב. כלשונו: **"שגה בית-המשפט המחוזי כשחייב את המבקשת לתבוע בתובענה המתוקנת סעד כספי תחת סעד הצהרתי"**.

34. וכך נקבע גם ב-רע"א 8188/14 **יורוטקס טקסטיל בע"מ נ' מדינת ישראל - אגף המכס והמע"מ** (נבו), 31.3.2015 (להלן: **עניין יורוטקס**), פסקה 7:

"...המבקשת אינה יכולה להשיג בדרך אחרת את הסעד המבוקש על ידה... זאת משום שבנסיבות שנוצרו ונוכח ניכוי מס התשומות בגין המע"מ ששילמה, אין המבקשת יכולה לתבוע את השבתו של סכום המע"מ שאותו שילמה. המבקשת אף מצהירה ושב"

ומצהירה כי אין בכוונתה לתבוע סעד כספי להשבת סכום המע"מ וכי כל מבוקשה בהקשר זה הוא הסעד ההצהרתי שאותו פירטה. על כן, המהלך הדו-שלבי שאותו שרטט בית המשפט קמא, אף שיש בו אולי כדי לתאר באופן רעיוני את משמעות הסעד ההצהרתי המבוקש, אינו מוליך בקצהו לסעד כספי כלשהו. מנגד יש למבקשת אינטרס ברור בהצהרה על בטלות הודעת הגירעון וזאת, בין היתר, על-מנת לזכות בהשבת הפרשי ההצמדה והריבית ששולמו על קרן המע"מ".

35. לסיכום שתי הסוגיות הנתונות להכרעת בית המשפט הנכבד בבקשת הסילוק דנא, נביא את דבריו של שופט בית המשפט העליון לשעבר, יצחק זמיר, בספרו הסמכות המינהלית, כרך ד - סדרי הביקורת המשפטית (2017), עמ' 2626, אשר יש בהם כדי לשפוך אור על הסוגיות דנא:

"... אפשר לציין שלושה סוגים עיקריים של עניינים כאלה, שבהם בית המשפט האזרחי דן באופן שגרתי, על פי רוב בלי לדון כלל בשאלה מה מקור סמכותו לדון בעניינים מינהליים... הסוג השלישי של עניינים כולל תביעות לקבלת פסק דין הצהרתי... אדם יכול להגיש בבית המשפט האזרחי תביעה לקבלת הצהרה הקובעת כי החלטה מינהלית לוקה בפגם משפטי... או הצהרה המכריעה במחלוקת שבין התובע לבין רשות מינהלית בדבר המצב המשפטי הקיים בעניין מסוים... בית המשפט האזרחי מוסמך ליתן סעד הצהרתי בעניינים הנוגעים לתחום המשפט הציבורי... ובמקרה אחר אפילו הכשיר בית משפט זה, בנסיבות מסוימות... הגשת תובענה למתן סעד הצהרתי הקובע שגוף ציבורי צריך לנהוג בדרך מסוימת... 'פסק דין הצהרתי הפך לאכסניה מתאימה לנושאים מגוונים מן התחום המינהלי'..."

(כן ראו בג"ץ 991/91 דוד פסטרנק בע"מ נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מה(5) 50 (1991), בפסקה 7).

36. אשר לטענות הנתבעת בדבר שיהוי וחוסר ניקיון כפיים מצד התובעות - אשר אינן בלב הבקשה לסילוק המתבססת על "חוסר סמכות עניינית" – נשיב אפוא בקצרה כי גם דינן להידחות. כפי שפורט בהרחבה בכתב התביעה, התובעות אינן מעלות כל טענה כנגד תנאי המכרז, או כנגד רשות מקרקעי ישראל. עניינה של התובענה דגן הוא סעד הצהרתי המופנה כלפי רשות מס ערך מוסף בלבד, בדרישה להכיר בזכאותן של התובעות למסמך אחר לפי סעיף 38(א) לחוק. משכך, מי שמנסה, באמצעות אקורבטיקה משפטית נפסדת, לברוח מהתמודדות עם טענותיהן הצודקות של התובעות – היא הנתבעת, ולא התובעות. באופן דומה הנתבעת מושתקת מלהעלות טענות בדבר חוסר תום ליבן של התובעות. כך, במסגרת הודעות הפרישה שהגישו התובעות, פורטו הנימוקים לפרישתן נוכח השינויים המהותיים שבוצעו בהסכם בעניין גדאפ. הנתבעת, אשר נמנעה מלהתנגד לעצם הפרישה מעניין גדאפ, מושתקת אפוא מלטעון זאת עתה.

37. לגופו של עניין, יש להבחין בין מכרזים ספציפיים לגביהם חלק מהתובעות לקחו חלק בהסדר הפרשה, לבין המכרזים בעניינם מוגשת התביעה דנא. הסכם הפרשה בעניין גדאפ אינו מונע אפוא את הגשת התביעה דנא, וכאמור הנתבעת עצמה לא ראתה בהתנהגות זו פסול או חוסר תום לב בזמן אמת שעה שנמנעה מלהביע התנגדות בעניין גדאפ במועד הפרישה.

38. יתר הטענות שנטענו בבקשת הסילוק הן טענות הדורשות בירור עובדתי ואינן מתאימות לסילוק על הסף, כמו טענות הנתבעת בנוגע לשאלה האם מחיר העסקה כלל מע"מ אם לאו והאם התובעות נדרשו להוסיף מע"מ על רכיב הוצאות הפיתוח (סעיפים 3-4, 17 ו-18 לבקשה). בבחינת למעלה מן הצורך יצוין, כי התובעות לא ביקשו מהנתבעת הכרה עבור תשלומים שלא שולמו על-ידן, אלא עבור תשלומים ששולמו על-ידן, כך שאין (גם) בטענות אלו ממש.

39. על סמך האמור, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על דחיית הבקשה על הסף כמבוקש ברישא.

בבית המשפט המחוזי מרכז (לוד)
לפני כבוד השופט ד"ר אבי גורמן

בקשה 5
ת"א 20794-01-26
ת"א 25438-01-26
נקבע לישיבת קדם משפט
ביום 11.6.26

התובעות:

ליאם הנדסה גרופ בע"מ ח"פ 516575180 ועוד 29 אח' (ת"א 20794-01-26)
שי חי יזמות והשקעות בע"מ ח"פ 513468413 ועוד 9 אח' (ת"א 25438-01-26)
באמצעות ב"כ עורכי הדין ירון קוסטליץ, אביעד שאולזון, גאיה פלג
ודנה אדלשטיין, ממשרד קוסטליץ ושות' עורכי דין
מגדל ב.ס.ר. 3, רחוב כנרת 5, בני ברק, 5126237
טל': 03-7671500; פקס': 03-7671501; דוא"ל: office@kstlaw.co.il

- נ ג ד -

הנתבעת:

רשות המיסים – אגף המכס והמע"מ
באמצעות ב"כ פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)
מדרך מנחם בגין 154, תל אביב, ת.ד. 33260
טל': 073-3924700, פקס': 02-6468017; דוא"ל: mazkirut-merkaz-ezra@justice.gov.il

מועד אחרון: 7.6.26

תגובה לתשובת התובעות לבקשת הנתבעת לסילוק התובענה על הסף ובעניין

תשלום אגרת בית המשפט

בהמשך להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 26.05.2026 מתכבדת הנתבעת להגיש תגובתה לתשובת התובעות לבקשה לסילוק על הסף ולהורות על תשלום אגרת בית משפט החלה בהתאם לדין.

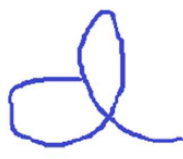
הערות

כל ההדגשות בקו תחתון בתגובה זו הוספו על ידי הח"מ, אלא אם צוין אחרת.
פסקי הדין שאליהם ישנה הפניה בתגובה זו פורסמו באתר הרשות השופטת או במאגרים מסחריים ועל כן, ככלל, מקום הפרסום אינו מצוין בהפניה.

מהטעמים המפורטים יתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את בקשת הנתבעת, ולהורות על סילוק התובענות על הסף, וכן לחייב את התובעות לשלם אגרה כדין. עוד מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את התובעות בהוצאות הכרוכות בבקשה ובתגובה.



ערן פיירשטיין, עו"ד
פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)



אדם טהרני, עו"ד
פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי)

לעניין חובת תשלום אגרה כדין

1. בפתח הדברים יודגש כי טענת התובעות שלפיה טענת המדינה בנוגע לתשלום אגרה היא כביכול חלופית לטענה כי דין התובענה להיות מסולקת על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית – אינה נכונה. תקנה 2(א) בתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז–2007 (להלן: **תקנות האגרות**) קובעת כי "**המביא הליך לבית משפט ישלם עם הבאתו לראשונה, את האגרה הקבועה בתוספת...**" ותקנה 2(ג) קובעת: "**לא ייזקק בית משפט לכל הליך, אלא אם כן שולמה האגרה החלה...**" תקנה 2(ו) קובעת: "**נזקק בית המשפט להליך, והתברר כי לא שולמה האגרה, כולה או חלקה, תינתן דרישת תשלום לחייב בתשלום האגרה...**" הנה כי כן, החובה לשלם אגרה בהתאם לתוספת חלה **מראש**, ועל בית המשפט להימנע מלהיזקק להליך שלא שולמה בו אגרה החלה לפי הדין. ואם בית המשפט נזקק להליך ומתברר כי לא שולמה האגרה אזי על החייב לשלמה. בענייננו, בית המשפט בוודאי נזקק להליך. ראו דברי בית המשפט העליון בע"א 1964/13 **מדינת ישראל נ' קרמזה ג'יין**, פס' 6 (20.5.14): "**הנחת היסוד הקבועה בתקנה 2(א) לתקנות האגרות היא כי כל הליך משפטי מחוייב בתשלום אגרה, במסגרת השתתפותו של בעל הדין בעלויות ההליך. זאת, במטרה לאפשר למערכת בתי המשפט לתת שירות לכל בעלי הדין ובד בבד למנוע הגשתם של הליכי סרק שאין בהם ממש. האגרה משתלמת מראש בעד השירות המבוקש, ולאחר ששולמה אין התובע זכאי להשבתה אלא במקרים המפורטים בתקנות (ראו, ע"א 2623/02 סיס עיצוב ריהוט ציבור בע"מ נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, פסקאות 3–4 (26.12.2002)).**" בעניין **קרמזה ג'יין** מחק בית המשפט המחוזי מחמת חוסר סמכות עניינית, **שלא ביוזמת נוקט ההליך**, סעד כספי, וזאת לאחר ששולמה אגרה בגין סעד כספי. בית המשפט העליון קבע כי במקרה זה אין התובע זכאי להחזר אגרה, לפי תקנות 6(ב) או 10(ד) לתקנות האגרות, מאחר שההליך לא נמחק ביוזמת נוקט ההליך. לפי גישת התובעות ניתן לעקוף הלכה פסוקה זו באמצעות תשלום אגרה לא מתאימה. מובן כי אין לקבל גישה זו.
2. משהתחלנו בשאלת האגרה – נשלים התייחסותנו לסוגיה זו: התובעות מתעלמות מפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 6350/14 **דסאו נ' ויזל**, פס' 7–8 (14.1.15) שם נקבע מפורשות כי אם כתוצאה מצו הצהרתי או צו עשה נתבע יידרש לשלם לתובע, מבלי שיהיה עליו לנקוט הליך נוסף, הרי שזו תביעה לסכום קצוב. בענייננו, מובן כי אם בית המשפט הנכבד יורה למנהל להכיר בקבלה כ"מסמך אחר", התובעות תוכלנה לנכות בדוחותיהן התקופתיים מס תשומות, דהיינו לקבל סעד כספי מבלי שיצטרכו לנקוט בהליך משפטי נוסף, ולכן, לכל הפחות, חלה תקנה 3(1) סיפא לתקנות האגרות הממעטת מגדרי הליכים שרואים את שווים כבלתי ניתנים לביטוי בכסף סעד כספי שהוא פועל יוצא מצו הצהרתי או צו עשה. יצוין שדווקא האמור בסעיף 28 בתשובת התובעות שלפיו "**מתן סעד הצהרתי... יאפשר לתובעות לפעול לניכוי מס תשומות בלא צורך בהגשת תביעה נפרדת כספית לשם כך**" [מודגש במקור] מלמד כי תקנה 3(1) לתקנות האגרות אינה חלה.
3. פסקי הדין שאליהם מפנות התובעות אינם רלוונטיים: ברע"א 9314/16 **דיירי הבית נ' בוני התיכון** (23.4.17) נקבע כי אין לסווג תביעה למתן צו של החלפת חיפויי אבן לקיר, בשל ליקויי בנייה, כתביעה כספית, מאחר שהיא לא תקנה לתובעים סעד כספי. בת"א (מחוזי חי') 1162/06 **מעדני ים נ' רשות המיסים** (22.10.07) (להלן: **עניין מעדני ים**) קבע השופט (כתוארו אז) עמית כי משהתובעות לא ביקשו החזר מס, אלא הצהרה על העדר חבות במיסי יבוא, אין מדובר בתביעה כספית. מנגד, ביה"פ (מחוזי ת"א) 49026-06-19 **אגד נ' רשות המיסים** (20.07.20) קבע כבוד השופט קירש כי תובענה להחזר מיסי בלו יש להגיש כתביעה לסעד כספי; ב"ה"פ (מחוזי מר') 6341-05-09 **רשות המיסים נ' טבע** (12.11.09) קבע כבוד השופט ארנון כי תביעה להחזר מס קניה יש לסווג לצרכי אגרה כתביעה כספית; וביה"פ (מחוזי ת"א) 3489-12-14 **רשות המיסים נ' מ.מ.אדמוני** (15.1.15) קבעה כבוד הרשמת רביד שתביעה שבה מבוקש צו שיורה לפקיד שומה לקבל דוח מס הכנסה מתוקן שיוביל להחזר כספים לנישום יש לסווג לצרכי אגרה כתביעה כספית.

גם רע"א 1910/04 **אילוני פרויקטים נ' בנק דיסקונט**, פ"ד נח(6) 193 (2004) אינו מסייע לתובעות: באותו עניין נקבע כי התובעת אינה זכאית לסעד כספי אופרטיבי. מנגד, בענייננו הסעד ההצהרתי, שהוא למעשה צו עשה, יוביל לסעד כספי אופרטיבי. בדומה לכך גם ברע"א 8188/14 **יורוטקס טקסטיל נ' אגף המכס** (31.3.15) אין כדי לסייע לתובעות: באותו עניין התובעת **הצהירה** כי היא אינה דורשת החזר של מע"מ (ייבוא) שהיא שילמה וקיצוזה כמס תשומות, אלא רק את הפרשי ההצמדה והריבית על קרן המע"מ. ואילו בענייננו התובעות עותרות לסעד שמשמעותו כי יוחזר להן מס תשומות (ויודגש כי אין לראות בכך כזכות קיצוז כמשמעה בדין).

4. **הנה כי כן, בפסקי הדין שהתובעות מבקשות להסתמך עליהם, יש דווקא משום חיזוק לטענת הנתבעת, כי יש לסווג תביעה זו כתביעה לסכום קצוב, ולכן, בכל מקרה, אין להיזקק אליה, אלא אם תשולם אגרה כדין.**

לעניין הסמכות העניינית

5. התובעות טוענות כי הגשת תביעה אזרחית לסעד הצהרתי היא "**הדרך היחידה הנתונה לתובעות לתקוף את החלטת הנתבעת**" (סעיף 4 לתשובה), אך הן אינן מפנות למקור שעליו הן נסמכות בקביעתן זו. כידוע, ערכאה מוסמכת לדון בהתאם לסמכויות שקבע המחוקק, כאשר בהתאם לדין על נוקט ההליך מוטל הנטל להצביע על מקור הסמכות. כדי לעמוד בנטל זה, אפוא, היה על התובעות להצביע על הוראת דין שמקנה סמכות לבית המשפט הנכבד לדון בתובעות שהגישו, וזאת הן לא עשו, ולמעשה די בכך כדי לקבל את הבקשה.
6. אכן, כטענת התובעות הכרה ב"מסמך אחר" טעונה אישור מראש של המנהל ובחוק לא נקבעה דרך לתקיפת החלטת המנהל בעניין זה. ואולם, מבלי להידרש לכלל טענות התובעות – אשר הנתבעת אינה מסכימה להן – וכפי שהובהר בסעיפים 12 עד 15 לבקשה, בענייננו, יש לתובעות אפשרות תקיפה בערכאה אזרחית בהליך מתאים. התובעות מבקשות למצוא חיזוק לעמדתן בדבריה של ברק-ארז בספרה (עמ' 163) (סעיף 15 לתשובת התובעות). אולם, עיון שם מלמד כי יש בדברים דווקא כדי לחזק את עמדת הנתבעת. שכן, בהפניה זו מובהר כי: "**סעד הצהרתי נחשב למועיל כאשר הסכסוך... נבע כולו מחילוקי דעות עובדתיים**". בענייננו, המחלוקת העובדתית בין התובעות לבין רשות המיסים, אם ישנה, היא מצומצמת ביותר: נזכיר כי רמ"י ערכה את המכרז ועימה נחתם החוזה, ועל לשונם של אלו, אין ולא יכולה להיות מחלוקת. ואין מחלוקת כי לתובעות הוצאה קבלה וכי הן לא שילמו מע"מ, כפי שהיה ידוע להן מראש, עת הגישו את ההצעה למכרז, וממילא גם כפי שהיה ידוע להן בעת החתימה על החוזה לאחר הזכייה באותו מכרז.
7. התובעות מפנות לע"א 3901/11 **מחקשוילי נ' רשות המיסים** (7.8.12), אולם, אין בו כדי לסייע להן: ראשית, באותו עניין נדחה ערעור על החלטה שסילקה על הסף תובענה נגד רשות המיסים, וזאת למרות שבחיקוקי המס הרלוונטיים לא נקבעה דרך תקיפה ביחס לטענות נישומים, מהסוג שהתובעים שם טענו, כי הרישומים של חובות מס מבחינה עובדתית – שגויים. בענייננו, אין מדובר במחלוקת עובדתית ביחס לרישום חובות מס במערכות רשות המיסים. ומכל מקום, באותו עניין קבעה כב' השופטת ברק-ארז כי נכון לאפשר הגשת בקשה "**לסעד הצהרתי בבית המשפט המחוזי** [אשר] **תהיה מוגבלת רק להצהרה באשר לחוב האמיתי**..." וממילא לא ניתן ללמוד מכך שכל תקיפה של רשות מנהלית תיעשה באמצעות תביעה לסעד הצהרתי (שם, בפס' 28).
8. לא ניתן ללמוד דבר לענייננו מ"בג"ץ 4439/11 **מסעדת קדרים נ' מי כרמל** (9.1.23), וממילא אין הוא מסייע לתובעות. בפסק דין זה, המחזיק שני עמודים, נקבע כי ניתן להגיש תובענה לסעד הצהרתי בדבר העדר חבות נגד **תאגיד** מים וביוב, בהמשך **לדרישת תשלום** שזה הוציא (השוו עניין **סי פוד** הנ"ל).
9. בסעיף 17 לתשובתן חוזרות התובעות על כך שמדובר בסוגייה פרשנית, אך כשם שלא נימקו את טענתן בכתבי התביעה, גם עתה הן נמנעות מלנמק זאת. בקשה למתן סעד שיורה – הלכה למעשה – למנהל להכיר בקבלה כ"מסמך אחר" אינה מעוררת סוגיה פרשנית באשר לסמכות המנהל.

10. בסעיף 19 לתשובתן טוענות התובעות בקריאת פסק דין **האחים מור**, ואין בסיס לטענתן שמדובר: **"בדוגמא בעלת אופי נורמטיבי" אותה ניתן לתקוף בתביעה לסעד הצהרתי בפני בית המשפט המחוזי**"; בדיוק להפך: **"העיון בהחלטות המיסוי אליהן הפנתה המבקשת, מעלה אף הוא כי מדובר בהחלטות בעלות אופי נורמטיבי, החורגות מגדרו של המקרה המסוים"**. ולפיכך נקבע שם כי דין התביעה שהוגשה להיות מסולקת על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית, בניגוד לטענות התובעות כאילו בכך הוקנתה סמכות לערכאה אזרחית.
11. התובעות מפנות להחלטת מיסוי 3721/16 מאחר ועניינה "מסמך אחר", אך נראה שהעובדה שהמסמך כולל את המושגים "הוצאות פיתוח" ו"מסמך אחר" סימאה עיניהן. בניגוד לטענתן אין מדובר בהחלטה זהה, ולו מן הטעם הפשוט כי **"החברה התקשרה בהסכמים עם המשתכנים, שעתידיים לבנות את בתייהם בפרויקט, במסגרתם החברה התחייבה, בין היתר, לבצע את עבודות הפיתוח והתשתית בפרויקט במקום הרשות בתמורה לתשלום של כל משתכן ישירות לחברה של החלק היחסי מתמורת עבודות הפיתוח, כולל מע"מ, בגין החברה תוציא חשבוניות לרשות"** (סעיף 6 להחלטת המיסוי). אם כן, ההחלטה אינה זהה במהותה כלל, ונדמה כי פרט לאזכורן של הוצאות פיתוח ומסמך אחר, אין קשר בין המקרים.
12. מובהר כי דרכן של התובעות אינה חסומה כפי שהן מבקשות לטעון, והדברים אף לא עולים מהבקשה. על מנת להעמיד את הדברים על דיוקם, מובהר כי עמדת הנתבעת וכפי שגם נקבע בפסיקה, ככלל, הסמכות העניינית לדון בהחלטת המנהל לעניין "מסמך אחר" מסורה לערכאה המינהלית המוסמכת. יחד עם זאת, בנסיבות העניין, ובתיאום עם כלל הגורמים המעורבים בסוגיות כגון אלו, ביקשה הנתבעת – מטעמים של הגיונות דיונית – להבהיר כבר עתה כי אם תבחרנה התובעות לעתור בעניין זה צפויה המדינה לטעון לקיומו של סעד חלופי בדמות תובענה אזרחית. אין באמור כדי לשנות את עמדת הנתבעת כי הסמכות העניינית אינה מוקנית לערכאה נכבדה זו, שאינה מוסמכת להורות למנהל באמצעות "צו עשה" (הגם שהסעד מוכתר כסעד הצהרתי) להכיר בקבלה כ"מסמך אחר".
13. בסעיף 22 בתשובתן מפנות התובעות ל"ה"פ (מחוזי ת"א) 64207-01-17 צ.ג.י. פרסונל נ' רשות המיסים (7.11.17). ואולם פסק דין זה תומך באופן מובהק בעמדת הנתבעת: **"... מגיע אני לכלל מסקנה כי את התקיפה הישירה שהמבקשת מעוניינת לערוך, עליה לנהל בבג"ץ. כאמור, לא מדובר בתקיפה עובדתית במהותה, או בשאלה של פרשנות סעיף 192 לפקודה, אלא בטענה כי שיקול הדעת המנהלי הופעל באופן שגוי. טענה זו אינה ראויה לביורור בבית משפט אזרחי בהמרצת פתיחה"** (פס' 21).
14. באשר לאמור בסעיף 35 בתשובה: הכרח לציין ולהדגיש שוב: אין מדובר בסעד הצהרתי שבמסגרת סמכותו של בית המשפט הנכבד. התובעות עותרות לכך כי בית המשפט הנכבד יתערב בשיקול דעתו של המנהל ויקבע כי "קבלה" שאינה כוללת מע"מ, תהווה "מסמך אחר", אשר תקנה למחזיק בה זכות לנכות מס תשומות. על כן, התובעות אינן עותרות ל"סעד הצהרתי" אלא, באופן המובהק ביותר למתן "צו עשה".
- טרם סיום**
15. בסעיף 38 לתשובתן, טוענות התובעות, בלשונן "למעלה מן הצורך", שהן מבקשות לנכות מס ששולם על ידן. אולם, לו כך היו פני הדברים הרי שהייתה אמורה להיות בידן חשבונית מס. בדיוק משכך, וכפי שפורט בסעיפים 17–18 בבקשה היה עליהן לפנות לגורם הרלוונטי כדי שיוציא להן חשבונית מס, אך לא בכדי הן לא עשו כן, וכפי שפורט בסעיף 15 בבקשה, גם תובענה בעניין זה, לו תוגש, דינה יהיה להידחות לגופה.
- סוף דבר**
- מהטעמים שפורטו יש לסלק על הסף את שתי התובעות, שהוגשו כתביעות לסעד הצהרתי, על אף שמבוקש בהן בפועל מתן "צו עשה", שיתערב בשיקול דעתו של המנהל, ויורה לו להכיר בקבלה כ"מסמך אחר". סעד מעין זה, בכל הכבוד, אינו מצוי בתחום סמכותה של ערכאה נכבדה זו. כמו כן, ומבלי לגרוע מן האמור, יש בכל מקרה, להורות לתובעות לשלם אגרה כדין, משעה שמדובר בסעד שיוביל להחזר כספי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

24 יוני 2026

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ'
מע"מ/מכס – רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' מע"מ/מכס
– רשות המיסים

לפני כבוד השופט אבי גורמן



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

24 יוני 2026

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ'
מע"מ/מכס – רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' מע"מ/מכס
– רשות המיסים

התובעים

1. ליאם הנדסה גרופ בע"מ חברות 516575180
1. שי-חי יזמות והשקעות בע"מ חברות 513468413
2. ליאם הנדסה גרופ חריש מרכז עסקים חברות 516586047
2. שי חי אחזקות נדלן בע"מ חברות 514297589
3. ליאם הנדסה גרופ הטרפז חריש בע"מ חברות 516727252
3. מצוק סי.אס.די. בע"מ חברות 515018174
4. עיוש רפאל בעמ חברות 510583313
4. עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ חברות 516632577
5. קראו א.ג.א. בע"מ חברות 515189629
5. ק.מ. מדף 2 בע"מ חברות 516300704
6. בובליל נכסים בע"מ חברות 513691311
6. אקוויטיגו בע"מ חברות 515864668
7. א.א.י אבו מגורים בע"מ חברות 516814811
7. אינג'ניריקה 21 בע"מ חברות 516360252
8. א.א.י. אבו מגורים פרוייקט נתיבות בע"מ חברות 516949872
8. מור לוגיסטיקה בע"מ חברות 513175141
9. אלעד מלונות בע"מ חברות 520034653
9. מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ חברות 514128438
10. טעמן נדל"ן בע"מ חברות 512454372
10. שי-כרכור יזמות בע"מ חברות 514327055
11. מ.א.י אביבי ייזום ובניה (2015) בע"מ חברות 515199404
12. אורבנה החזקות בע"מ חברות 514989847
13. צ.ב.י. בלוי אחזקות בע"מ חברות 515894301
14. ב. בלוי בנווה שמיר בע"מ חברות 516955614
15. ע.א. חפר נכסים בע"מ חברות 515680502
16. תילתן נכסים והשקעות בע"מ חברות 513084988
17. מ.ש.א נכסים בע"מ חברות 515534022
18. נדב בל הר בע"מ חברות 516876695
19. אייל מסיקה הנדסה בע"מ חברות 514280395
20. סן רייז יזמות נדל"ן בע"מ חברות 515811776
21. ר.י.ו. החברה המרכזית נדל"ן השקעות בע"מ חברות 512193020
22. שירת אסדן חברות 540329430
23. אר.אנ.אר קרדיט בע"מ חברות 516616190



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

24 יוני 2026

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ'
מע"מ/מכס – רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' מע"מ/מכס
– רשות המיסים

24. שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ חברות
511560948
25. עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ חברות 513201582
26. טאג ניו-יורק ישראל בע"מ חברות 516267093
27. י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ חברות 511399388
28. הרסוף יזמות ובניה בע"מ חברות 514018399
29. גולדן מיינד השקעות בע"מ חברות 517063434
30. וייס בולטהאופ התחדשות עירונית בע"מ חברות
516555919

נגד

מע"מ/מכס – רשות המיסים

הנתבעת

נוכחים:

ב"כ התובעות עו"ד ירון קוסטליץ

ב"כ הנתבעת עו"ד ערן פירשטיין ועו"ד אדם טהרני

פרוטוקול

ב"כ הנתבעת:

לשאלת בית המשפט לשיטתנו, מי הערכאה המתאימה ובאיזה הליך יש לפנות כאשר אזרח רוצה להלין בפני בית המשפט על החלטה בחוק מע"מ אשר לא נקבע בחוק הדרך להגיש ערעור בעניינה, כגון בכל הנוגע למסמך אחר ולפי סעיף 38 לחוק אני משיב כי באופן כללי אני לא יכול לתת תשובה כללית כי אני לא מכיר את כל סוגי ההחלטות בחוק מע"מ שלא ניתן לתקוף אותן בערעורי מס או בדרך אחרת, במקרה כאן אני סבור כי הערכאה המוסמכת היא לנוכח פסק הדין בעניין האחים מור, באופן עקרוני הסמכות היא לבג"ץ.

לשאלת בית המשפט על כך שבסעיף 15 לבקשה ציינו כי אנו סבורים במקרה כאן אין לפנות לבג"ץ אני משיב שבנסיבות המקרה, מטעמי הגינות דיונית ולאחר בירור שערכנו עלה כי אם תוגש עתירה לבג"ץ, ייטען לקיומו של סעד חליפי בדמות של תביעה כנגד רמ"י.

לשאלת בית המשפט כיצד לשיטתנו ניתן לתקוף את החלטת המשיב עצמו, האם לשיטתנו אין סמכות שכזו לשום גורם אני משיב כי כפי שציינתי על בסיס פסק הדין בעניין האחים מור שם הוגשה בקשה דומה ונקבע כי הסמכות היא לבג"ץ.

לשאלת בית המשפט מדוע המקרה כאן אינו דומה לעניין שנדון בבית המשפט העליון בעניין אבו טיר (4035/17) שם בית המשפט העליון סבר כי פנייה לבית המשפט האזרחי לסעד הצהרתי היא הדרך בה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

24 יוני 2026

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ'
מע"מ/מכס – רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' מע"מ/מכס
– רשות המיסים

יש לנקוט (וכך גם בע"מ 35897-11-21 בעניין פורין פאואר, פסקה 9) – אני משיב כי בעניין אבו טיר ששם בסופו של יום בג"ץ דחה את העתירה לאחר שהמדינה הביעה את עמדתה כי הסמכות כן מסורה לבג"ץ, עסקה העתירה בניכוי מס במקור או בשיעור ניכוי מס במקור שהיא החלטה שמטיבה היא פרטנית, אין לה אופי נורמטיבי והיא תלויה בין היתר בעניינים עובדתיים של המישור עצמו. לגבי זה, כעניין של מדיניות אין המדינה טוענת להיעדר סמכות עניינית כאשר ננקט הליך בבית המשפט שעניינו הוא שיעור הניכוי במקור. המקרה כאן שונה שכן זה משליך למעשה, יש פה סוגיה רחבה שהיא לא נובעת מעניינים פרטניים. הבירור העובדתי מצומצם לשיטתנו.

ב"כ התובעות:

אני מפנה את תשומת הלב כי בעניין האחים מור נכתב הפוך ממה שאומר חבריי היינו בית המשפט קבע ששם בפסקה 18-20 שאתה תוקף החלטה ספציפית לגבי נישום ספציפי בשיקול דעת מנהלי לך לבג"ץ, לעומת זאת, כשאתה תוקף החלטה שהיא בלעת אופי נורמטיבי כפי שצוין ב"כ הנתבעת ביושרתו החורגת מעניינו של אדם מסוים, דרך המלך היא להגיש תביעה לסעד הצהרתי בפני בית המשפט המחוזי.

ב"כ נתבעת:

אני מפנה שם לפסקה 20, אני סבור כי הפירוש הוא לא כמו שחברי מציג ובכל מקרה אני סבור כי כאשר מדובר בסוגיה רוחבית שלא נובעת מעניינים נקודתיים הרי שמתחזקת ההצדקה לבחינת שיקול הדעת דווקא בבג"ץ.

גם בעניין צ.ג.י (64207-01-17), גם שם היה מדובר בניסיון לשנות החלטה שנתקבלה לפי סעיף 192 לפקודת מס הכנסה שלפי טענת רשות המיסים היה רלוונטית רק לחקלאים ואילו המבקשת שם טענה שיש להחיל את זה גם על חברות נוספות. נקבע שבגלל האופי הנורמטיבי של ההחלטה הסמכות היא לבג"ץ (העתירה הוגשה לבג"ץ ונמחקה).

אנו מסכימים כי עניינים מהסוג שנדונו בעניין מחקשווילי (3901/11) טענות לגבי עניינים גבייתיים, שוב הם כרוכים בעניינים פרטניים ועובדתיים ולכן המקום הנכון הוא בבית המשפט המחוזי.

יש גם את העניין של הסעד המבוקש, הסעד הוא צו עשה נגד רשות מנהלית, הוא חלק מהמשפט המנהלי המובהק ולכן בהיעדר סמכות בחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים הרי שהסמכות השיורית מסורה לבג"ץ.

ב"כ התובעות:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

24 יוני 2026

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ'
מע"מ/מכס – רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' מע"מ/מכס
– רשות המיסים

1 הנתבעת עצמה מודה, שאלמלא הטענה שלה שכביכול אני יכול להגיש תביעה נגד רמ"י, אז הייתה לי
2 סמכות לבג"ץ, לשיטתה. הטענה עצמה שאומרת לך לרמ"י היא טענה מופרכת, שכן אני רוצה מסמך
3 מהמנהל לפי סעיף 38 ולא יכול להיות שאני לא אוכל לערער על החלטה שכזו. ואז אם סילקנו מעל
4 דרכינו את הטענה הזו נשאר השאלה האם אני צריך לפנות לבג"ץ או למחוזי, כל פסקי הדין וכל
5 הפסיקה אומרים שאלו סוגיות שראוי שלא בג"ץ יטריח את עצמו בהן אלא בית המשפט המחוזי ואני
6 אוסיף ואומר אם אין מחלוקת שמישהו צריך לדון בזה, הנטייה של בג"ץ בשנים האחרונות היא
7 להעביר את זה לערכאה הדיונית.

8 לשאלת בית המשפט אכן גם בעניין האחים מור וגם בעניין צ.ג.י בית המשפט המחוזי הפנה לבג"ץ
9 משום שנקבע שם שמדובר בהחלטה מנהלית ספציפית בעניינו של הנישום הספציפי שאין לה השלכת
10 רוחב. זה אומר שכשיש השלכת רוחב ושהיא לא עניין נקודתי הדורש בירור עובדתי פרטני, המקום לדיון
11 הוא דווקא בבית המשפט המחוזי. לשאלת בית המשפט בהקשר זה אני משיב כי ראשית, השופט
12 גונטובניק והשופטת חיה זנדברג חושבים כפי שאנו טוענים וכאמור לעיל. אני סבור כי זה נכון לגופו
13 של עניין שכן צריך להבחין מה התקיפה שמבקש העותר לעשות, וזו הפואנטה. אם העותר טוען שפקיד
14 המס הספציפי הפעיל שיקולים זרים בעניינו, זו טענה מנהלית שרק בית משפט לעניינים מנהליים
15 מוסמך לדון בה, אבל לעומת זאת כשיש שאלה פרשנית רחבה שעשויה להשליך, של הוראת מנהל, הרי
16 שבית המשפט האזרחי מוסמך לדון בה. לא צריך לשלוח לבג"ץ.

17 והטעם השלישי, חבריי בבקשה שלהם להארכת מועד להגשת כתב הגנה כתבו שיש כאן סוגיות
18 עובדתיות של כל תובעת ותובעת, כך הם כתבו. שצריך לבדוק את הטבלה שלנו, ולכן הם מבקשים
19 הארכת מועד עצומה כי חבל להם לטרוח וללמוד את כל הפרטים. התשובה הזו שלהם מסבירה מדוע
20 התיק אינו מתאים לבג"ץ.

21 יש פה שאלה עובדתית חשובה שבית המשפט עצמו כבר רמז לה בתיק אחר. האם אני התובע, שילמתי
22 מע"מ על הוצאות הפיתוח ששילמתי במכרזים האלה, זו שאלה עובדתית כי בית המשפט בתיק ההוא
23 יצא מנקודת הנחה שלא. זו שאלה עובדתית ואני אראה שוודאי שאני שילמתי את רכיב המע"מ עבור
24 כלל הוצאות הפיתוח. שוב, מדובר בעניין עובדתי שדורש בחינה ביחס לכל אחת מהתובעות.
25 ראיתי בבקשות להארכת מועד ולסילוק שהגיש הנתבעת שהם חולקים עובדתית על הטענה הזו שלי
26 ולכן בית המשפט הזה הוא שיש לו את הסמכות והוא שצריך לדון בתיק, בהינתן הלקונה שקיימת
27 בחוק מע"מ בסוגיה זו.

28
29 ב"כ הנתבעת:

30 בכל הנוגע לסוגית האגרה אני סבור כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון המבחן הוא של מהות
31 הסעד המבוקש, לא מהות הסעד שסביר שיינתן בסוף הדרך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

24 יוני 2026

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ'
מע"מ/מכס – רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' מע"מ/מכס
– רשות המיסים

לשאלת בית המשפט, אכן הסעד המבוקש הוא הצהרתי, ואני ער לכך כי בהתאם לסעיף 38 לחוק מע"מ
ייתכן וגם אם יינתן הסעד ההצהרתי, עדיין צריך יהיה לבדוק עמידה ספציפית של כל תובע בתנאי
הסעיף בין השאר לעניין סד הזמנים ופרשנויות שונות שיכולות להיות לסעיף בהקשר זה (היינו
למגבלת החצי שנה האם זאת צריכה להימנות ממועד הוצאת המסמך האחר או ממועד אישורו וכן
שאלת תחולתו של סעיף 116) – אכן עניינים אלה יצטרכו להיבדק ולא לחינם הזכרנו בבקשה שלנו
טענת שיהוי, אבל, המבחן שהוא הסעד המבוקש בהתעלם מטענות ההגנה, זו התוצאה של מה שהוא
מבקש, הוא לא יצטרך לנקוט הליך משפטי נוסף.
לשאלת בית המשפט הוא אכן יצטרך להגיש בקשה לניכוי מס תשומות או לכלול את זה בדוח שלו ואז
המדינה תבחן את הדוח/ הבקשה, ותגיב כפי שתגיב. לשאלת בית המשפט, עדיין לא ניתן בשלב זה
לכאורה לקבוע האם יידרשו הליכים נוספים לרבות הליכים משפטיים, או לא.

ב"כ התובעת:

אני סבור כי אין כ לבסיס וזה אף לא ראוי להשית בנסיבות של לקונה אגרה כפי שמבקשת הנתבעת,
ואני שבעל הטענות כפי שפרטנו בטיעונים בכתב. לצד זה, ואך ורק מטעמי יעילות, ומתוך ניסיון להגיע
לפתרון פרקטי, אנו נסכים לצרכי פשרה לשלם אגרה כסעד הצהרתי בהתאם למספר התובעים. בדרך
זו תשולם אגרה כפי שהייתה משולמת אם היה מוגש ערעור מס, ואני סבור שבמצב של לקונה בחוק
שידועה מזה שנים רבות ואינה מטופלת, זאת הצעה שיכולה להביא לפתרון פרקטי יעיל שיחסוך
דיונים מיותרים ושאלות מקדמיות, אשר ברור כי אם לא יבואו לפתרונה, עוד יגררו דיונים בפני
ערכאות ערעור שבנסיבות העניין אני סבור כי ניתן לבטל זאת.

ב"כ הנתבעת:

אנו שומעים את דברי בית המשפט ואנו כמובן נשקול הצעה זו.
נבקש למסור הודעה קצרה לבית המשפט עד ליום 06.07.2026.

בהסכמת הצדדים ולבקשתם, מתקיים דיון מחוץ לפרוטוקול הנוגע לענייני התיק העיקרי וקשיים
שונים שהוא מעורר לשני הצדדים.

ב"כ הנתבעת:

ייתכן ואנו נבקש לקיים דיון נוסף ונמסור הודעה/ או בקשה עד המועד הנזכר לעיל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

24 יוני 2026

ת"א 26-01-25438 שי-חי יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ'
מע"מ/מכס – רשות המיסים
ת"א 26-01-20794 ליאם הנדסה גרופ בע"מ ואח' נ' מע"מ/מכס
– רשות המיסים

ב"כ התובעת:

אני לא אתנגד לדיון נוסף, על אף שאני סבור כי הצעתי צריכה להביא את הדברים לידי סיום.
חברתי עורכת הדין יפעת גולד פנתה אליי לאחר שהגשתי את כתב התביעה וביקשה הארכת מועד
קולגיאלי ואמרתי לה שיש עוד תובעות שאני רוצה לצרף לכתב התביעה, חלקן מסרו הודעות פרישה
ועניינן ממתין להחלטה בתיק של התביעה הייצוגית וישנן כאלה שאין בעיה של זמנים שמעוניינות
להצטרף לתביעה והשהיתי את בקשת הצירוף משום שחברתי אמרה לי שהיא רוצה קודם כל להגיש
את כתב ההגנה או בקשות עקרוניות, אין טעם להגיש בקשה לצירוף תובעות כשעוד לא הוכרעו סוגיות
מקדמיות. אם חבריי רוצים, אגיש את זה כבר כעת, אולם אני סבור שיעיל להמשיך עם אותה הסכמה
בעל פה שהייתה מול עורכת דין גולד, ולהמתין בשלב זה כך שהבקשות לצירוף יהיה לאחר עניין
הסוגיות המקדמיות.

החלטה

הודעה או בקשה מתאימה תימסר עד ליום 06.07.2026 כפי שביקשה הנתבעת.

תז"פ למועד זה.

ניתנה והודעה היום ט' תמוז תשפ"ו, 24/06/2026 במעמד הנוכחים.

אבי גורמן, שופט

הוקלד על ידי בר בלאיש

נספח 13

ו"ע (חי') 21-08-26310 אשדר חברה
לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין
חיפה, פס' 266 (נבו, 5.2.2026); וראו
גם דבריו של כב' השופט גורמן
בפסק-דינו בעת"מ (מרכז) 58862-
12-24 נרקיס רחובות בע"מ נ' מדינת
ישראל (18.3.2025)

עמ' 240



עת"מ 58862-12-24 נרקיס רחובות בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל-רשות מקרקעי ישראל ואח'

לפני כב' השופט אבי גורמן

העתק החלטת בית משפט מיום י"ח אדר תשפ"ה 18 מרץ 2025

1. כפי שצינו בצדק המשיבות – ובפי העותרים לא היה כל מענה של ממש לכך, לבית משפט אין סמכות עניינית לדון בעתירה – ולפיכך דינה להימחק. איני מוצא ממש בטענה שהועלתה ולפיה מאחר וטענה מסוימת שהשמיעו המשיבות והנוגעת לדיני מכרזים, הופכת את העתירה לכזו שעניינה במכרזים שנערכו – שכן ברור כי זו אינה ליבת העתירה.
- הפרשייה כולה נוגעת, כידוע לצדדים, לתובענות ייצוגיות שהוגשו [ת"צ 63442-02-24 ות"צ 18209-03-24 (להלן: "התובענות הייצוגיות")]] – וזו המסגרת לבירור הדברים ולא באמצעות עתירה מנהלית.
2. לצד זה אציין כי במידת מה – ובשים לב לצורך שהתעורר בלאו הכי בעניין של התובענות הייצוגיות, מצאתי לקבל טענה שהעלו העותרים ולפיה ראוי לחייב את המשיבות לפרוס את טענותיהן, כך שאלה יהיו לפני העותרים ושאר חברי הקבוצה, כאשר יצטרכו להחליט כיצד לנהוג ביחס לתובענות הייצוגיות שהוגשו והסכם פשרה שהוגש לבית המשפט בעניין (בפרשייה המקבילה לנושא עתירה זו), ולבחינת האפשרויות השונות הניצבות בפני חברי הקבוצה בהקשר זה.
- כפי שכבר צוין בהחלטה קודמת, התובענות הייצוגיות שהוגשו בפרשייה – הן האכסניה המתאימה לבירור זה, בהתאם לפרוצדורות הקבועות לצורך כך במסגרת חוק התובענות הייצוגיות, תשס"ו-2006. החלטה בעניין זה תינתן אפוא בתיק התובענות הייצוגיות, והעותרים יוכלו בבוא העת – לצפות בתשובה שתוצג שם, וכמובן – בשלב המתאים, להשמיע שם את טענותיהם.
3. בנסיבות אלה ואף בשים לב להליך הייצוגי המתנהל במקביל, לא מצאתי להורות על העברת העתירה לבית משפט אחר.
4. לאור האמור, מתקבלת בקשת המשיבות והעתירה נמחקת.
5. השבת אגרה, בהתאם לתקנות.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט