



**ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 17240-10-12 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רוחות

תיק חיצוני:

**בפני כב' השופט בנימין ארנון
מר דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין
מר דבר שמואלביץ', עו"ד**

העוררים	
1. ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ	
2. משה חן	
3. משה יצחק	
ע"י ב"כ ע"ד אסף חדד	

נגד

המשיב	
מנהל מיסוי מקרקעין רוחות ע"י ב"כ ע"ד ברת תבור מפרקיליות מחוז תל-אביב (אזור ח)	

פסק דין

1

חבר הוועדה, עו"ד דן מרגליות:

2

רקע עובדתי:

3

4. ביום 5.3.12 נחתם הסכם מכיר בין העוררת מס' 1 לעוררים 2 ו-3, לרכישת דירת מגורים, בבניין
5 העתידי להיבנות על ידי העוררת מס' 1, על מגש 2015 המוצי ברחוב שבת נפתלי 11, רובע י"ב
6 באשדוד הידוע כגוש 2438 חלקה 48 (להלן - "ההסכם").

7

2. התמורה הנקובה בהסכם הייתה בסך של 2,000,000 ש"נ.

8

3. העוררים 2 ו-3 חתמו על טופס המש"ח (ההצהרה על העסקה) ביום 12.15.3.12.

9

4. חישוב מס הרכישה נעשה עבור העוררים 2 ו-3 לפי תמורה עסקה בסך של 2,000,000 ש"נ.

10

5. ביום 16.4.12 התקבלה אצל ב"כ הצדדים "הודעת שומה בדבר סכום המס" (הודעת השומה
11 נערקה ביום 27.3.12).

12

6. להודעת השומה צורף שובר לתשלום השומה העצמית ע"ס 24,942 ש"נ.

13

7. ביום 24.4.12 נשלחו לב"כ הצדדים פירוט נימוקים לקביעת השומה לפי מיטב השפיטה ובהם
14 נכתב:



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקראקען (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקראקען רחובות

תיק חצני:

- 1 "על פי פסק דין ע"א 4532/09 גבריאל יעקובס נ. מנהל מיסויי מקראקען תל אביב. מנהל מיסויי
- 2 מקראקען קבע כשווי המכירה את סך כל התמורה שקיבן כולל הוצאות משפטיות בסך
- 3 "... נ"ל 33,000 ₪..."
- 4 בהשגה על גובה מס הרכישה, טענו העוררים, באמצעותם ב"כ הצדדים כי תשלום שכ"ט הטרחה
- 5 הניל בוצע ישירות לב"כ ואינו מהווה חלק מהתקבולים של העורת מס' 1.
- 6 המשיב שלח לב"כ הצדדים "הודעת שומה למס רכישה", הודעה סופית לפי סעיף 78(ב)(2) לחוק
- 7 מיסויי מקראקען (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן "חוק המיסוי"). בהודעה הוסיף המשיב
- 8 את שכ"ט הניל בסך 33,000 ₪ לתמורה החזויות.
- 9 בהחלטתו בהשגה מיום 12.3.9. קבע המשיב כי החלטת לדוחותה, בהסתמך על עקרון צרוף כל
- 10 התמורה כפי שנקבע **בעניין יעקובס הניל**.
- 11 ומכאן העරר שלפניו.
- 12
- 13 **הסוגיה שבמחלוקת:**
- 14 האם יש להחריג או לכלול בשווי המכירה, לעניין חישוב מס הרכישה את ההוצאות המשפטיות אשר
- 15 נטל העוררים 2 ו-3 (הורוכשים) על עצם תשלום לב"כ הקבלן. המשיב סבור כי יש לכלול כל הוצאה
- 16 המוטלת על העוררים בהתאם לעניין חישוב התמורה ואילו העוררים סבורים כי אין לכלול מרכיב
- 17 זה, כיוון שהוא אינו משולם לקבלן, אלא לב"כ.
- 18
- 19 **תמצית טיעוני העוררים:**
- 20 1. ההחלטה המשיב בהשגה מבוססת על פסק דין בעניין יעקובס הניל. העוררים סבורים כי אין
- 21 לראות בפסק דין זה ממשום הלהקה מחייבת וזאת בעיקר מכח הוראות תקנה 192 לתק"ד". תקנה
- 22 זו המתייחסת לתוכנו של פס"ד, קובעת כי פס"ד מחייב צרך להכיל, בין היתר, את השאלה
- 23 שעמדו להכרעה, החלטה ונימוקה. בעוד שבעניין יעקובס הניל ביטל בית המשפט העליון
- 24 (ב הסכמת הצדדים) את החלטות ועדת העורר בהמלצתו.
- 25 2. לאור זה הסתמכותו של המשיב על פס"ד, בפרשיות יעקובס, בהחלטתו בהשגה, אינה תקפה ואף
- 26 יש בה כדי להטעות נישומים באופן ראוי ובלתי הוגן ומהווה מעשה פסול של המשיב.
- 27 3. סעיף 9 לחוק המיסוי קובע כי מכירת "זכות במרקען" מצמיחה חבות במס רכישה על ההורוכש,
- 28 בשיעור מסוים מ"שווי המכירה".



**ועדת ערכ לפי חוק מיסוי מקרקען (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקען רחובות

תיק חיצוני:

- 1 4. המחלוקת נשוא ערך זה, נסבה על פרשנות המונחים "זכות במרקען" ו"שווי מכירה" המהוות את הבסיס לחישוב גובהו של מס הרכישה, בו מתחייב רוכש הזכות.
- 2 5. המונח "שווי מכירה" הקבוע בסעיף 9(א) לחוק המיסוי מוגדר בסעיף 17(א) לחוק המיסוי, כשווייה של הזכות במרקען כשהיא נקייה מכל שעבוד. ובסעיף 1 לחוק המיסוי מוגדר המונח "שווי של זכות פלונית", כסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, קרי שווי שוק.
- 3 6. תשלום הוצאות משפטיות עבור רישום הזכות הנרכשת אינם מהוות מצב חדש שהמוחוק לא צפה, אלא נהפק הא, העובדה שבנוגע, בכל עסקה מושלמות הוצאות משפטיות עבור רישום הזכויות של הרוכש במרקען, ולמרות זאת המוחוק מנע מהושך לשווי המכירה את סכום ההוצאות המשפטיות עבור רישום הזכויות של הרוכש. המוחוק גם מנע מהושך הוצאות משפטיות אלה להגדרת שווייה של "זכות במרקען".
- 4 7. העוררים טוענים כי לשון החוק המכר מפורשת וברורה ואינה קובעת חובת החלה על המוכר תשלום הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות בדירה על שם הקונה, אלא קובע הוראות ביחס לחובת הקובלן לבצע את הפעולות הנדרשות ולשfan פעהלה, אך מנת לאפשר רישום הזכויות בדירה על שם הקונה וזאת – להבדיל מהחובה לשלם את ההוצאות הניל.
- 5 8. יצוין כי חובת המוכר הקבועה בחוק המכר, זהה לחייבן לחובת המוכר במסגרת עסקאות ד"ש שנייה המונגנת בהסכם מכ"ר. במקרים אלה המשיב לא מצרף עליות משפטיות אותן משלם הקונה לב"כ, לשווי המכירה וזאת על אף חובתו המפורשת של המוכר לגורם ולאפשר רישום הזכויות בנכס על שם הקונה.
- 6 9. יודגש כי ביחס לעליות הכרוכות בחוצאות הבתווחות על פי חוק המכר, קבע המוחוק במפורש, במסגרת חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), כי בעליות אלה ישא המוכר, בעוד שבמסגרת אותו חוק, ביחס לעליות המשפטיות הכרוכות ברישום זכויות הקונה, לא קבע המוחוק חובת תשלום זהה ומפורשת, החלה על המוכר. מכאן ניתן להסיק כי לא הייתה כוונת מוחוק לחיבת המוכר בעליות רישום הזכויות (להבדיל מהחובה המוטלת כל המוכר לפעול לצורך הרישום).
- 7 10. בכלל 2 לכללי שכת עורכי דין, קבוע כי פרקליט הקובלן, בעסקה לרכישת דירה, לא יציג את רוכש הדירה בעסקה, וכלל 5 לכללים מסוים וקבע כי ע"ד של הקובלן ראשית לטפל ברישומה של דירה ע"ש הרוכש ולקבל ממנו תשלום بعد הטיפול המשפטי הכרוך בכך, וכי במסגרת טיפול זה חב ע"ד חובת נאמנות זהירות כלפי הרוכש עד להשלמת רישום זכויות.
- 8 11. כשם שזכות במרקען אינה כוללת שירותי תיווך או שירותי אדריכלות הנינטנס לרוכש, הפרשנות לפיה יש לראות בשירות שניתן ע"י ע"ד לרוכש, לשם רישום זכויות בדירה, חלק



**ועדת ערכות לפי חוק מסויים מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מסויים מקרקעין רחובות

תיק חצני:

- 1 מהזוכות במרקען יוצרת עיות של ממש, הן בשל מהות השירות, והן לאור בחינת תוכנה הכללי של העסקה.
- 2
3. הכלל של "עקרון צروف כל התמורה" לפיו כל תשלום שחייב המוכר לשלם בקשר לנכס ביום המכירה, אך הקונה מתחייב לשלם במקומו מהווה חלק משווי המכירה, וזאת להבדיל מפעולות שחייב המוכר לבצע על מנת להשלים את העסקה ולגרום לרישום הזכויות על שם הקונה.
לדוגמה: תשלום הittel השבחה, תשלום מס שבח וכיו"ב.
- 4
- 5
- 6
7. מן הבדיקה הכלכלית תשלום שכ"ט עו"ד עבר מעת שירות משפטי בעניין רישום זכויות בנכס על שם רוכש אינו תורם לעליית שוויו של נכס בעל זיקה ישירה לאוות פיתוח או השבחה.
- 8
9. בנוסף נקבע כי כאשר קונה נוטל על עצמו הוצאות שונות, כגון חיבור חשמל, מים וכיו"ב המקרקעין יכולים להיות דירה גמורה אף ללא הוצאות אלה.
- 10
11. על ידי הוספת עלויות משפטיות בגין השירות המשפטי שנitin לעוררים 2 ו-3, נוצר עיות נוסף מהיבט של מע"מ ומהיבט של מס שבח. לשיטת המשיב החוצה המשפטי שיכת קבלן ולכנן הוא זכאי בהתאם לחוק מס ערך נוסף, לנכות את התשומות. אולם החשבון החוצה לפוקודת הרוכש ולכנן העורת מס' 1 לא תוכל לנכות מס תשומות על מרכיב המע"מ של שכ"ט. לבני הקבלן הוא לא יכול בעתיד לנכות את החוצה לשכ"ט מהשבח שהיא לו בעת מכירת הזכויות.
- 12
- 13
- 14
- 15
16. בסיבות העניין יש כאן מצד המשיב אכיפה ברנית כלפי הנישום. במקרים אחרים שבhem היו עסקאות באותו פרויקט, לא צירף המשיב את שכ"ט כחלק משווי המכירה.
- 17
18. הוראות סעיף 2 לנספח התשלומיים להסכם המכור, הן חד משמעיות ויש לתת ביטוי לאומד דעתם של הצדדים מבלתי לתת פרשנות שונה למונחים, בשים לב למוחות העסקה, למבנה המשפטי שלח ולמטרותיה הכלכליות.
- 19
- 20
21. השירות הנitin להרכשים אינם רק רישום הזכויות על שמם, אלא ליווי בשלב כריית ההסכם, הגשת השגות במס רכישה ועוד.
- 22
23. יש לבצע אנלוגיה בין המקורה דין לבין מדיניות המשיב בהוראת ביצוע 39/88, לפיה יש להוציא לשווי המכירה, שווי של תוספות ושיפורים שנעשו במרקען ולתקן את השומה, כאשר סכום של עלה על \$ 1,200 או 2% משווי המכירה, לפי הגובה שביניהם. הוראת ביצוע 8/92 עדכנה הסכום ל-\$ 5,000.
- 24
- 25
- 26
27. מדיניות המשיב בהוראות הביצוע הניל' הינה הוספת שווי תוספות ושיפורים הקשורים בזיקה ישירה למקרקעין ומהווים חלק בלתי נפרד מן הזכות הנמכרת.
- 28
29. אין להתחשב בהצעת חוק להגבלת שכר טרחת עו"ד הקבלן, כיון שהוא לא הפכה לחוק מחייב.



**ועדת ערכ לפי חוק מיסוי מקרקען (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוון מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקען רחובות

תיק חצני:

1

תמצית טיעוני המשיב:

2

1. התמורה לפי ההסכם כוללת את הטיפול המשפטי ברישום זכויותיו של הרוכש.

3

2. בסעיף 14 לנפקה התמורה נקבע כי "תנאי התשלומים...הינם תנאים יסודיים של ההסכם והפרת תנאי כלשהו מתנאים אלה תהווה הפרה יסודית של ההסכם".

5

3. על פי עקרון "צרור כל התמורה" כפי שנקבע בע"א 3534/07 פרידמן **חכורי נגד מסמ"ק תל אביב** (להלן – **"פס"ד חכורי"**), שווי המכירה צריך לכלול כל התמורה השירות והעיקפות שהקונה מתחייב לשלם למוכר או למי מתעמו בגין רכישת הנכס.

8

4. רכישת דירה מקבלן וקבלתה, משמעה קבלה פיזית וקבלת משפטית כאחד. ניתן להקיש על כך גם מהפսיקה בבית המשפט העליון בנוגע הוצאות פיתוח אותן התחייב הקונה לשלם. המשיב לא רואה כל הבדל בין הוצאות אלה להוצאות רישום הנכס על שם הקונה.

11

5. הקובלן, בטروس קובעו את מחיר הדירה, לוקח בחשבון סך הוצאות שבוחן עליו לשאת. אין ולא צריכה להיות אבחנה בין הוצאות הכלליות בהן נושא הקובלן כגן: עובדי הקובלן, עובדי ה尼克ון, מזכירות לבן הוצאה המשפטית. וכש ששלח הקובלן את הרוכש לשלם לעו"ד את שכרו יכול היה לשלם ישרות גם לבני מקצוע כגון רצפים וחשמלאים.

15

6. יש למסות עסקה על פי תוכנה הכלכלית ועל פי מהותה האמיתית.

16

7. בנוגע **יעקובס הניל** נקבע "בהתמלצת בית המשפט", הסכימה המשיבה לקבלת הערוור ולביטול החלטתה של ועדת הערר מיום 1.3.2009. הערוור מתקבל איפה והחלה נושא הערוור מבוטלת".

19

8. גם בנוגע ו"ע 1029/09 **משה ינאי נגד מסמ"ק תל אביב** (ניתן ביום 21.5.12) אימצה הוועדה את חוות הדעת של חמימות (של הח"ם) בנוגע יעקובס של הח"ם וקיבלה את הערוור לעניין הוספת מחלוקת משכית לשווי הרכישה של הדירה. הגש ערוך והערעור התקבל בהסכם. (פסק הדין של הוועדה ופסק הדין בעליון צורפו לsicomy המשיב).

23

9. רכישת דירה מקבלן במחותה הינה רכישה המיסתיתם ברישום בטאבו וכל הכרוך בכך הוא חלק בלתי נפרד מההעברה הבעלות בדירה.

25

10. סעיף 6 בחוק המכר (דירות) תומך בגרסת המשיב. וכך גם ראה הגדות "מוכר" בחוק המכר.

26

11. מעודותו של הקובלן ובאו כוהן, ולפקריא סעיפים בהסכם המכר, ניתן להבין כי מכירם הם בחוות הקובלן לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החייבים על מנת להביא לרישום הדירות הנמכרות על ידו.



**ועדת ערכות לפי חוק מיסוי מקרקען (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקען וחובות

תיק חיצוני:

12. לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981, המצוין במדד גורמי זחה לחוק המיסוי: "המחיר הכלול – מחיר הכולל את סך כל התשלומים עבור נכס או שירות ואת סך כל המיסים החלמים עליהם או על מכירותם והנגבים על ידי עסק, לרבות – (1) מס ערך נוסף, אגרות או תשלום חובה; (2) כל תשלום אחר הנלווה לרכישת אותו נכס או שירות, בלי שניתנת לצרכן אפשרות מעשית לוותר עליו במסגרת העסקה".
13. ברור כי הרכוש לא היה קונה את הנכס אילו לא הייתה העסקה מסוימת ברישום על שמו.
14. במקרה החלק הדן ב"ייצוג משפטי" במסגרת סעיף 19 להסכם ניתן להגיע למסקנה ברורה כי סכום החוצאות המשפטיות כולל בשלםותן בתמורה הדירה.
15. מעבר לכל האמור לעיל, לא נכתב ולא נתפס כל הסכם ישיר בין עוז"ד לבין הרכושים. לעומת זאת רק בכך כל צורך כיון שהוא מוגן בחסכם שנחתם עם הקבלן.
16. העובדה שהעוררים 2 ו-3 שילמו שכ"ט ישירות לעוז"ד וקיבלו חשבוניות אינה משנה את מהות האמיתית של העסקה.
17. השירות המשפטי בלתי ניתן להפרדה. הטענה כי הרכוש משלם רק עבור השירותים המשפטיים שהוא מקבל הינה מופרכת מיסודה.
18. לא ניתן להתעלם מהיחסים המשפחתיים הקיימים בין מנהל העוררת 1 שהוא אביו של פרקליט העוררת מס' 1.
19. יש לראות בתשלומים החוצאות המשפטיות כתשלומים שלא ניתן לחלקו הן לאור נסחו של ההסכם אשר מגדירו בתשלומים אחד כולל המתווסף למחיר הדירה ומהווה תנאי יסודי לקיום החסם, וכן מאחר שלא ניתן להזות ולהגידר את התשלומים ששילם הקבלן עבור השירות המשפטי שקיבל במסגרת העסקה.
20. לאור כללי לשכת עורכי הדין ייצוג בעסקאות בדירות, התשל"ז-1977, לא רשאי עוז"ד לקבל שכר מרוכש بعد שירות נתן לקבלן, חוץ במשרין והן בעקביפין. לאור סעיף 5 לכללים רשאי עוז"ד לטפל בבייעוץ רישום הרכישה ולקבל שכר מרוכש רק בגין רישום זכויותינו, אלא שבמקרה דן עוז"ד לא העניק שירותים משפטיים המסתמכים ברישום בלבד.
21. הממציאות לפיה חברות הבניה משתמשות בගבייה תשלום מאת הרכושים במהלך מכירת הדירות ככלי לתשלומים עבור כל השירותים המשפטיים אשר מקבל הקבלן – הינה מציאות מוכרת. בהקשר לכך התקבלה הצעת החוק ביום 3.3.2014 לפיה יוגבל גובה החוצאות המשפטיות שרכושים נדרשים לשלם. (הצעת החוק ודרכי ההסביר צורפו לסייעי המשפטי).



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חצני:

- 1 22. על הטענה כי מבחינה כלכלית שכ"ט ע"ז אינו מעלה את שוויו של הנכס, ניתן לומר כי זו דרך
2 בה מצא הקובלן לחפותה באופן מדוימה את מחיר הנכס מהוואתו. לפיכך, אין כל מעמד
3 לעוררת בערר מס השבח הנדון, שכן מדובר במס רכישה המוטל על הקונה.

4

דינו וمسקנות:

5 **א. המצב הnormטיבי:**

6 7 סעיף 9 לחוק המיסוי קובע כי "מכירת זכות במקרקעין" מטעם חבות במס רכישה על הרווחש,
8 בשיעור מסוים "שווי המכירה".

9 9 "זכות במקרקעין" מוגדרת בסעיף 1 לחוק המיסוי, בדומה רחבה המתפרשת גם על זכויות, תוק
10 בדיקת התוכן הכלכלי, ומתרפרשת באופן זהה גם על מיסוי התחייבויות הקשורות בנכסי
11 מקרקעין.

12 12 המונח "שווי המכירה" הקבוע בסעיף 9(א) לחוק המיסוי מוגדר בסעיף 17(א) לחוק המיסוי
13 13 כשווי של הזכות במקרקעין כשהיא נקייה מכל שעבד, ובסעיף 1 לחוק המיסוי מוגדר המונח
14 14 "שווי של זכות פלונית", כסכום שיש לצפות לו מכירתה אותה זכות על ידי מוחכר מרצון לקונה
15 15 מרצון, קרי – שווי שוק. אולם ההגדלה קבועת שני חריגים (תום לב והיעדר יהסים מיוחדים),
16 16 ובהתקיים אחד מהחריגים יקבע שווי הזכות על בסיס התמורה החזותית בפועל.

17 17 לשון המכר, תשכ"ח-1968 קובעת לכאורה כי על המוכר למסור לקונה את הממכר
18 18 ולהעביר לו את הבעלות בו. **אללא** שאין לשון החוק קובעת חובה על המוכר לתשלום הזאות
19 19 משפטיות הכרוכות ברישום הזכויות על שם הקונה. אין בחוק המכר קביעות בדבר חובת תשלום
20 20 המיסים בדומה לאמור בחוק המיסוי.

21 21 יש להזכיר כי לפי סעיף 5 לחוק המכר יש משמעות לנוהג ולמבחן האדם הסביר, כאשר יש
22 22 מחלוקת על פרטיים של חוזה מכיר.

23 23 גם בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 אין התייחסות לחובות כספיות המוטלות על מי
24 24 מחדדים לעסקה. אולם בסעיף 6 שכורתו "הגבלת גובה החוזאות המשפטיות במכירת דירה
25 25 ואופן תשלום", נקבעה תקלה לגביות החוזאות המשפטיות, כפי שקבע השור בהתייעצות עם שור
26 26 המשפטיים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת. בפסקה (ג) לחוק שהוספה ביום
27 27 10.3.14 ונכנסה לתוקף 6 חודשים לאחר הפרסום, נקבע כי קונה ישלם את החוזאות המשפטיות
28 28 שירות לעווה, וועה"ד יוציא לקופה חשבוניות כהגדרתה בחוק מס ערך נוסף.

29 29 ביום 10.12.14 אישרה ועדת הכלכלה של הכנסת את התקנות (מכח סעיף 6(ג) החדש) בעניין
30 30 הגבלת שכר הטורחה של עוו"ד מטעם הקובלן, כך שנקבע סכום מרבי של 0.5% + 5,000 או



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חצני:

1 שפ-מע"ם, שעורך הדין של הקובלן רשאי לקבל מהרכוש. צוין כי התקנות פוטרוות את דירות
2 היוקה שסכום הרכישה שלחן הינו מעל 4,642,750 ש"ח, ובדיורות מעין אלו, גובה שכר הטרחה
3 שעו"ד של הקובלן יכול לקבלות מהרכוש, ייקבע במסגרת מו"מ בין הצדדים ללא הגבלה.

4 בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 יש להתייחסות
5 מפורשת למקומות שעל המוכר לשלם ולשאת בהם בגין הבטחת כספי הקונה, אך אין כל אזכור
6 לחובה לשאת בשכר טרחה לעניין העברת הבעלות.

7 הצדדים מואזכרים את עקרון "צורך כל התמורות" שבא לידי ביטוי בע"א 3547/07 פרידמן
8 חמושי ואח' נגד מסמך תל אביב (פורסם בבב). כב' השופט פוגלמן מצין כי עקרון זה חל
9 במקרים בהם נקבעים בדיון חובות המוכר לשלם סכומים בקשר עם הזכות הנמכרת ביום
10 המכירה, והצדדים מותוך הסכמה מטילים את חובות התשלום על הקונה, לרבות דמי הסכמה,
11 דמי היתר, היטל השבחה וכיו"ב. במקרה זה יהיה הרכישה צורף על התמורות
12 כאמור.

13 בהקשר זה יש לציין כי הוראת סעיף 49-ca (שכותרתו "שווי הרכישה של החזם") ומתייחס לפרקי
14 החמישי 4 של חוק המיסוי. סעיף קובע: "שווי המכירה של זכות שרכש החזם, לצורך חישוב מס
15 הרכישה, הוא כולל התמורות שנדרש לשלם בשל רכישת הזכות במתחם; ...".

16 הוראה דומה אינה קיימת בעניינו ולא נזקקים אנו לפרשנות בנדון.

17 לעניין זה יש להזכיר גם את סעיף 58 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א – 1961. הטענה קובע:
18 "שעורך דין לא יעסוק במקצועו בשותפות עם אדם שאינו עורך דין ... ולא ישתף אדם כזה
19 בהבനויות..."

20 חוק לשכת עורכי הדין עולה כי רק עו"ד רשאי לגבות שכר עבור עבודה משפטית שנתיתודה
21 לעורך דין לפיו ואין לשתף בהכנסות מי שאינו עורך-דין!

22 **דיון ומסקנות:**

23 כיום לאחר החלטה שנקבעה בעניין חכורי הניל, אין כל מקום לספק כי השווי לצורך חישוב מס
24 הרכישה צריך להיות מושתת על "עקרון צורך כל התמורות" כפי שהובسر לעיל. השאלה היא
25 עתה כיצד לפרש את המונח "צורך כל התמורות" ואיזה תמיורות יש להביא בחשבון.

26 הסוגיה שבעניינו היא האם הוצאות משפטיות המוכרכות בחוזה עם הקובלן הן בגדר תמורה
27 נוספת שיש להכליל בשווי הרכישה?

28 בעניינו אין מחלוקת כי אין יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה והמשיב אינו טוען לחלות
29 "שווי השוק". מכאן שהתמורה הנΚובה מחייבת!



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חצני:

השאלה היא האם במקרה דנן יש להוסיף לתמורה זו את ההוראות המשפטיות שמשולמו
לעו"ד הקובלן כחלק מהתמורה.
אין מחלוקת בין הצדדים כי הוצאות המשפטיות שלמו לעורך הדין המייצג בנגד חשבונות
חוק. הקובלן לא קיבל מסכום זה דבר!!
שני הצדדים אוצרו הלכות של בית המשפט העליון לעניין הוצאות פיתוח המשולמות על ידי
קונה מקרקעין ומתי מושגים הוצאות פיתוח לשווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה.
כ"ד ראה ע"א 2960/95 מנהל מס שבך נגד שרביט, מיסים יב/6 (דצמבר 1998) ואח'
המסקנה מהלומות אלה הינה שיש להוסיף הוצאות פיתוח ש衲לו על עצמו הקונה, רק במקרה בו
הם בוצעו בפועל ובכל המקרים שבהם לא בוצעו בפועל עבודות פיתוח, אין להוסיף את סכום
לשווי המכירה.
יש לשים לב כי אלמנט הcpyיה והאלוץ של הקונה להסכים לתשלום הוצאות משפטיות לעו"ד
הקובLEN (שהוא לעניינו כד ג') נוטה לכאהורה, לטות המשיב בסוברו כי זה נועד לתשלום הוצאות
הקובLEN. הרוכש, אם הוא רוצה לרכוש את הדירה, לא יכול שלא להסכים לשלם לעו"ד הקובלן
את השכר כפי שנקבע בהסכם. ובנוסף הוא רשאי להיות מיזוג על ידי עו"ד אחר, אך צריך לשאת
בשכרו עצמו!
אבל השיקול של תשלום כפוי או מאולץ אינו חד משמעי ובלתי כפרשנות של "עלךון צrhoן כל
התמורות". ישנו תשלוםomininos נספחים שאף הם נקבעו על הרוכש כגן: הוצאות חיבור לחשמל,
מים וככובן, הוצאות פיתוח שימושיים על הקובלן והוא מבקש להעבירו לרוכש.
באשר לתשלום עבור הוצאות מסווג חיבור חשמל ומים, אין הרוכש יכול לסרב, כי אחרת אין
חוזה בדרך כלל. המשיב אינו מצרף הוצאות אלה לערך הדירה לצורך מס הרכישה. הוא הדין
באשר להוצאות פיתוח טרם בוצעו. לפי החלטות שנקבעו בבית המשפט העליון בעניין שרביט
(ע"א 2960/95) ואח' אם הפיתוח לא בוצע ביום המכירה, אין מושגים את סכומו לצורך חישוב
מס הרכישה! מוחמר הראיות כאן עולה כי אם הרוכש היה מסרב לשלם שכר טרחה לעו"ד
הקובLEN, ככל הנראה לא היה נהנתם ההסכם.
בסוגיה בה עסקינו זה קיימות פסיקות של ועדות ערכות בעניין יעקובס (ע"א 4532/09) וכן ע"א
5259 שהזוכרו לעיל, בשני המקרים האלה הוגש ערעור לבית המשפט העליון ופסק הדין של
עדות העור בוטלו בהסכמה. פסקי דין אלה אינם מנומקים ולכן אין בכוחם, לייצר
הלכות משפטיות מחייבות. אני מצטרף להນחת ב"כ העוררים בסעיפים 12-9 לסייעו בנדון
זה. ב"כ העוררים מבסס את טיעונו על תקנה 192 למסד"א לבי תוכנו של פסק דין. כל פסק
דין, גם כזה שאינו קבוע תקדים, צריך להכיל בין היתר את השאלה שעמדו להכרעה, ההחלטה
וימוקמה. ב"כ העור מסתמך גם על מאמרו של כב' הנשיא לשעבר לנדי' במאמרו "הלהה



**ועדת ערכ לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוון מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חצינו:

- 1 ושיקול דעת בעשיית משפט", משפטים א' 292: "שיעור על פי שיקול דעת אסור לו שייחסך לשיפוט שריםותי. כדי למנוע סכנה זאת אין אמצעי לבדוק יותר מאשר הנמקה מלאה של פסק הדין...". ראה גם דברי פרופ' א. ברק בספרו "שיעור דעת שיפוטית": "חובה ההນמקה היא חשובה במיוחד... חובה ההນמקה היא מהחשוביים שבאתגרים שבפניהם חייב שופט לעמדת העם" (עמ' 46).
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 ניתן גם לומר כי לפי הukrownot שנקבעו בעניין שרביט ואחרי, הרי מבחן הביצוע גם הוא נושא לטובת העוררים. הסיבה היא שכור הטרחה מיועד מצד אחד להכנות הסכם המכור והמסמכים הנלוים וכן לכל הכרוך ברישום הבית המשותף וההעברה הזכויות על שם הרוכש. כל החלק המשפטי מעבר להסכם מתבצע זמן רב לאחר ההסכם בדיקת כמה הוצאות פיתוח שבסבוצעות בעתיד. דבר זה מראה כי קיימות הקבלה בין שתי הסוגיות הללו לצורך חישוב שווי מס הרכישה. עורך הדין הוא לעניינו שווה ערך לצד י' כגון: גורם מפתחה.
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 אין מחלוקת בשאלת האם בעסקאות "יד שנייה" יש להוסיף לשווי המכירה שכור טרחה והוצאות משפטיות. המקביל והנהוג הוא כי כל צד נושא הוצאותיו המשפטיות. והוא וע"ד אחד מייצג את שני הצדדים עסקה של נכס יד שנייה, כל אחד מהצדדים נושא במחצית ההוצאה לשירותים משפטיים, כאשר ברור כי שירותים אלה כוללים: עירכת חוזה מכ, עירכת מסמכים נלווים כגון: מש"ח ושוטרי מכיר ורישום הזכויות על שם הקונה במוסד רישום הרלוונטי, יכול להיות לשכת רישום המקרקעין ואו כל גוף אחד המנהל רישומים דומים.
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18 בכל המקרים האלה לא מוסף המשיב שכור טרחה ו/או הוצאות המשפטיות לשווי המכירה לצורך חישוב מס המכירה.
- 19
- 20 מחומר הראיות כפי שעה מהתיק נראה כי שכור הטרחה של עזה י' הקובל מכוון בחלקו לטובת הרוכש, כגון: רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש, דיווח לרשות המיסים, טיפול בהשגות הנוגעות לתנאי ההסכם עם הקובל לרבות התמורה, רישום הבית המשותף וההעברה הבעלות על שם הרוכש.
- 21
- 22
- 23
- 24 דעתני, כפי שבאה לידי ביטוי בעניין יעקובוב הנ"ל הייתה שמן הרואוי להכיל את העיקרון של תשלום הוצאות משפטיות בחלוקת שווים על שני הצדדים יד שנייה וכן בעסקאות עם קובלן.
- 25
- 26
- 27 מסקנתני הייתה ונשarra שבמקרה דנן יש לכלול בשווי המכירה רק את מחצית הסכום של הוצאות המשפטיות. (וזאת בהיעדר ראייה אחרת על החלקים).
- 28
- 29 אני מניח שאין מחלוקת בין הצדדים שرك עורך-דין ושאי לעסוק ביצוג הצדדים ורישום הזכויות וכן אין הוא יכול לשותף את הקובל בשכר הטרחה, והיחסן הוא הנכו – הקובל שאינו עורך דין או חברה עורך דין שאינו רשאי לגבות הוצאות משפטיות מהקונה. לאור כך לשכת עורך הדין המivid את מקצוע עירכת הדין לעורך דין בלבד.
- 30
- 31
- 32



**ועדת ערכ לפי חוק מיסוי מקראין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקראין רחובות

תיק חצני:

- 1 הועלתה על ידי ב"כ העוררים הטענה שאין בהוצאות המשפטיות תרומה לשווי הזכות
- 2 במקראין. אין בסיכון המשיב תשובה לטענה זו. לעומת זאת, אין בהוצאות המשפטיות
- 3 משום תרומה ישירה לשווי הזכות במקראין ומכל מקום טיעון כזה טעה ונטול החוכחה
- 4 במקרה זה מוטל על המשיב זוקא ולא על העוררים.
- 5 האם דעת המשיב הייתה משתנית, אילו בפועל חתימת חוזה המכער עם הקובלן, היה נתפס חוזה
- 6 נפרד עם עורך הדין למ顿 שירותים משפטיים. יתכן כי אופן הניסוח ומקום הניסוח של
- 7 ההתחייבויות בנושא ההוצאות המשפטיות היה משנה את המסקנה הסופית.
- 8 הקובלן אכן מחייב למסור את הדירה לרוכש כשהיא כבר רשומה על שמו. הליך הרישום נעשה,
- 9 מבחינה פרקטית, אך ורק לאחר השלמות מלאה ההתחייבויות של הרוכש כלפי הקובלן ומסירת
- 10 החזקה בה. צודק ב"כ העוררים כי הפרדה זו מרווחת מותן כל טענה של המשיב ביחס
- 11 להשוואת עליות הבנייה והכרוך בכך לעלות המשפטיות.
- 12 יש מקום לסביר כי בחוק המכער (דירות) נקבע כי לצרכי רישום זכויות הקונה על המוכר לגרום
- 13 לרישום, אין בניסוח זה כדי לקבוע כי הקובלן חייב על חשבונו את הדירה על הקונה.
- 14 בעניין הוצאות משפטיות היה זה מונח ראוי שהמשיב יוציא הוראות ביצוע, כפי שעשה כן לעניין,
- 15 דמי היתר, היטל השבחה, מע"מ וכיו"ב.
- 16 לעניין טענת העוררים בדבר אכיפה ברונית מצד המשיב, ניתנה החלטה של הוועדה ביום
- 17 18.6.2014 לפיה יימחקו מוחסכים הקיימים סעיפים 49-54 וכל סעיף אחר בו מאוצרות
- 18 הטענות בדבר אכיפה ברונית ואפליקתם לרעה של העוררים על ידי המשיב.
- 19 הצדדים היו צריכים להמציא סיכון מותוקנים על פי החלטת הוועדה. מתקבל הרושם כי
- 20 סיכון ממשי לא הוגש.
- 21 לו דעתך הייתה נשמעת היתי מקבל את הערע חלקית באופן שלתמורה החוזית יתוסף סכום
- 22 של מחצית ההוצאות המשפטיות. לאור התבטאוחותיו של ב"כ העוררים בסיכון היתי נמנע
- 23 מהטלת הוצאות על המשיב.

 ע"ד דן מרגליט, ע"ד
 ושמאי מקראין
 חבר הוועדה

24

25



**ועדת ערכות לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חצינו:

1. יור' הוועדה, כב' השופט בニימין ארנון:

2. מונח לפניינו ערך שעניינו בשאלת האם לשם קביעת החיוב במס הרכישה יש לכלול בשווי המכירה" את סכום החוצאות המשפטיות המתייחסות לרישום הזכויות בדירה שנרכשה מקבל על שם רוכש הדירה. נקודת המוצא של המשיב הינה כי בהתאם ל"עיקרונו צירוף כל התמורות" יש לכלול תשלום החוצאות אלה בשווי המכירה של הדירה הנרכשת.

3. בשל היבט העקרוני הנוגע לשאלת זו ארחיב בפירות טענות הצדדים, ואסביר עמדתי בסוגיה זו

4. השונה מזו של חברי לוועדה, עוז'ן מרגליות.

5.

6.

7.

8.

9. טענות הצדדים

10. טענות העוררים

11. 1. לטענת העוררים, "עיקרונו צירוף כל התמורות" חל בקשר לתשלומי המשולם ע"י רוכש הדירה עבור המוכר, וזאת – בנבדל מתשלומי החוצאות המשפטיות הכרוכות ברישום הזכויות בדירה על שם הרוכש, אשר אינו חלות על פי דין על הקובל-המכוב. לטענת העוררים יש להתייחס לנושא רישום הזכויות בדירה כל שירות הנתן לרוכש הדירה על ידי בעל מקצוע (עו"ד), כדוגמת שירותים אחרים הנתנים לרוכש על ידי בעלי מקצוע אחרים (כדוגמת אדריכלים, מתכננים וכו'), וכי כל התשלומיים הללו אינם משווים חלק מסוימי הרכישה.
12. 2. לטענת העוררים, "עיקרונו צירוף כל התמורות" אינו חל בקשר לתשלומי הנבעים מפעולה האמורה להתבצע רק לאחר מועד המכירה, כדוגמת החוצאות משפטיות בגין רישום זכויות הרוכשים בדירה.
13. 3. לטענת העוררים, בדומה להוצאות חיבור הדירה לרשות החשמל והמים, גם הוצאות משפטיות הקשורות ברישום הזכויות בדירה על שם רוכש הדירה הין הוצאות אשר הדירה הנרכשת כולה להיחשב בגמורה גם ללא הוצאותן. לפיכך הוצאות אלה אינן צרכות להיחשב חלק מסוימי המכירה.
14. 4. העוררים מפנים להוראת ביצוע 39/88 שהוצאה ע"י המשיב ואשר לפיה יש להוציא לשווי המכירה את עלות התוספות והSHIPורים כאשר הם גבוהים מסכום כולל של 2% או \$1,200 או ממחיר הדירה, לפי גובה מבנייהם, וכן להוראת ביצוע 8/92 שעדכנה את הסכום לסך של \$5,000. לטענת העוררים, אנלוגיה לנסיבות הערך דין, המשיב לא היה צריך לשלם סכום החוצאות המשפטיות המתייחס לרישום הזכויות בדירה ע"ש רוכשיה לשווי המכירה שכן הוא אינן עלות על 2% משווי המכירה, והן אף אינן מהוות תוספת או שיפור בדירה עצמה.
15. 5. באשר לפסקי הדין של בית המשפט העליון [עו"א 4532/09 מנהל מיסוי מקרקעין נ' ינאי פורסם יקבב-ברק (פורסם בנו, 2.3.2011) ועו"א 5259/12 מנהל מס שבת מקרקעין נ' ינאי פורסם



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חצני:

- 1 בנבו, 2012 [2.8.2012]] אשר נתנו תוקף להסכמות הצדדים בדבר ביטול החלטותיהם של ועדות העיר
בתל-אביב באופן שה חוזר על כן שמותיו של המשיב אשר בגדרו הוסיף הוצאות המשפטית
של הרוכשים לשווי המכירה – טענים העוררים כי פסקי דין אלה ניתנו על דרך הפשרה, אין הם
מנומקים מבחינה משפטית, ולפיכך הם אינם מהווים הלכה פסוקה.
- 2 6. באשר לטענה המשיב לפיה העסקה נושא הערך הינה רכישת "דירה רשותה" – משבים
העוררים כי טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם המכרי התייחסות לרכישת דירה
גמורה וראואה למוגרים לאחר ביצוע פיתוח סביבתי – ולא לרכישת "דירה רשותה".
- 3 7. לטענת העוררים, הוצאות המשפטיות שלמו על ידי הרוכשים במישרין לערכיו הדין המטפלים
בהלך הזכיות בדירה על שם רוכשי, וזאת – כגד הוצאותן דין של חשבונות מס מפורטות
על הרוכשים-המשלמים. מכאן מՏיקים העוררים כי מדובר בעסקה עצמאית הנפרדת מעסקת
רכישת הדירה. באשר לטענה לפיה החתקשות עם ערכיו הדין של הקובלן נפתחה על הרוכשים
במסגרת הסכם המכרי – משבים העוררים כי מדובר בסיטואציה בה אל מולו עשו הרישום על
ידי ערכיו הדין של הקובלן לא ניתן יהיה להשלים רישום זכויות על שם רוכשי הדירות בשל ריבוי
עררכי הדין של הרוכשים והעדר אפשרות מעשית ליצור שיתוף פעולה יעל עימם לצורך השלמת
רישום הזכיות.
- 4 8. באשר לטענת המשיב לפיה הקובלן השית על הרוכשים את הוצאותיהם המשפטיות בגין הפרויקט –
משבים העוררים כי הקובלן שילם לבאי-כוחו לאורך השנים באופן שוטף עבור השירותים המשפטי
שניתן לו בקשר לפוחריקט, וכי הוצאות אלה לא הושתו על הרוכשים. בקשר זה הציגו העוררים
חשבוניות מס שהוציא הקובלן בגין תשלוםיו לבאי כוחו (נספח אי' 1-5). כן מציגים העוררים כי
השירותים המשפטי הניתן בקשר לרישום הזכיות בדירה ע"ש רוכשה היו מרכיב וככל פועלות
רבות בנוסף לפעלת הרישום בשלעצמה.
- 5 9. לטענת העוררים, עמדתו של המשיב, ככל שתתקבל, תוביל לעיוות דין:
א. עמדת המשיב מובילה לפגיעה ב"עיקרו החקבלה" (סעיפים 38 ו- 41 בחוק מס ערך מוסף,
התשל"ו – 1975), שכן המשיב זוקף את הוצאה המשפטית בגין רישום הנכס לקבלן כך
שהקובLEN יהיה זכאי לבצע ניכוי תשומות בגין – על אף שהרוכש הוא שנשא בה בפועל;
ב. עמדת המשיב מובילה לכך שמדובר – שווי המכירה נקבע לסכום הכלל את הוצאות
المสภาพיות בגין רישום הנכס, ומיאזך – ספק אם הוצאות אלה תהוינה ברות ניכוי
בחוצאות של הקובלן לצורך חישוב מס שכח או לצורך חישוב מס הכנסה שכן הקובלן לא
הוא זכאי מכיסו.
- 6 10. לטענת המשיב, יש לצרף את סכום הוצאות המשפטיות ממשלמים רוכשי הדירה לערכיו דין
המטפלים ברישום הזכיות בדירה על שם הרוכשים לשווי המכירה, וזאת – על פי "עיקרו
צירוף כל התמורות" לפיו "שווי המכירה יכול את כל התמורות הילדיות והעקבות שהקונה



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישת), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חצני:

1. מתחייב לשולם למוכר או למילוי מטעמו" [כב' השופט ע' פוגלמן בע.א. 3534 פרידמן חסורי חברה להנדסה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין אзор תל אביב (פרסום בנבו, 26.1.2010), פסקה 9]. לטענת המשיב, כשם שהתחייבתו של רוכש דירה בהסכם המכור לשולם באופן ישר לחילק מבוטלי המקבע שנתיו חלק בבנייה הדירה (צדgotmat rzcf או חשמלא) תיחס כחלק משווי הרכישה על פי עיקרונו זה, כך הדין גם לגבי התחייבותו של רוכש דירה בהסכם המכור לשולם לעורך דין את החוזאות מתיחסות לרישום זכויות לדירה.
2. לטענת המשיב, על פי סעיף 6ב(א)(1) בחוק המכור (דירות), תשל"ג – 1973, רישומה של דירה הנרכשת מקבל הינה חלק ממחייבותו של הקובלן כלפי הרוכשים, ומחייבות זו כוללת גם את החובה לשאת בעלות רישום הזכיות על שם הרוכשים.
3. המשיב מפנה לשני פסקי דין של ועדות ערך שליד בית המשפט המחווי בת"א בגדדן נקבע כי אין לכלול את החוזאות המשפטיות בשווי המכירה [ז"ע (ת"א) 1093/07 יעקבס נ' מנהל מס שבת תל-אביב (פרסום בנבו, 2.2.2009)], או כי יש לכלול מחלוקת אחת בלבד מה חוזאות המשפטיות האלה בשווי המכירה [ז"ע 1029/09 ינאי נ' מנהל מס שבת מקרקעין תל אביב (2012)]. בשני המקרים שהוזכרו הוגש ערורים לבית המשפט העליון, והצדדים הסכימו, בהמלצת בית המשפט העליון, כי העוררים יתקבלו, כי פסקי הדין של ועדות העורך בוטלו, וכי תושבנה על בנו שומות המשיב לפיהן כל החוזאות המשפטיות צורפו לשווי רכישת הדירה [ע"א 4532/09 מנהל מיסויי מקרקעין ת"א נ' יעקבס-ברק (פרסום בנבו, 2.3.2011) וע"א 5259/12 מנהל מס שבת מקרקעין נ' ינאי (פרסום בנבו, 2.8.2012)]. לטענת המשיב, בכך יש כדי להוכיח שעמדתו תואמת את גישתו של בית המשפט העליון בסוגיה זו.
4. לטענת המשיב כשם שלגביו עסקה שהתייחסה לרכישות "מגרש מפותח" נקבע כי שווי הרכישה כולל גם את חוותות הפיתוח [ע"א 2690/94 מנהל מס שבת מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניה (1991) בע"מ (פרסום בנבו, 2.11.1998)] – אך גם במקרה זה בו טוען המשיב כי העסקה הינה לרכיבת "דירה רשותה", על שווי הרכישה לכלול גם את החוזאות המשפטיות המתיחסות לרישום הדירה.
5. לטענת המשיב, ככל שהרכשים לא היו משלימים את החוזאות המשפטיות בגין רישום הדירה, היה הדבר נחשב לאי תשלום מצדם של מלאה התמורה על פי הוראות הסכם המכור ואף להפרתו היסודית של ההסכם. כן טוען המשיב כי על פי הסכם המכר, רישום הזכויות בדירה הינו חלק אינטגרלי ממחויבותו של הקובלן כלפי הרוכשים אלא אם כן הרוכש לא מקיים את התחייבותיו על פי ההסכם, שכן, אז האחריות לרישום החל על הרוכש עצמו. בהקשר זה הקובן עצמו כי הוא מכיר בחובתו לרישום הזכויות בדירות הנמכרות על ידו לרוכשים על שם רוכשיין (פ' ע' 9, ש' 1-13, ע' 17-18, ש' 1-15, ע' 23, ש' 3-4 ו-7).
6. לטענת המשיב, הרוכשים הובו בעדותם כי לא ניתנה להם האפשרות לוטר על התשלומים עבר השירותים המשפטיים הנוגעים לרישום הזכויות בדירה על שמותיהם, כי לא ניתנה להם



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חצני:

- 1 האפשרות לבחור את עורך הדין שיבצע שירות זה עבורם (עי' 11, ש' 20-19 (20) (עי' 14, ש' 25-26), וכי אלמלא הסכימו לשלם סך של **33,000** ₪ עבור שירות משפטי זה – לא היו יכולים לרכוש את הדירה (עי' 11, ש' 29-32). כן אישרו הרוכשים כי סכום החוצאות המשפטיות האלה נקבע על ידי הקובלן ללא כל אפשרות למו"מ (עי' 14, ש' 5-8).
5. לטענת המשיב, אין לקבל טענה העורדים בדבר קיומה של מערכתיחסים עצמאית ונפרדת ביןם לבין עורך הדין שיבצעו עבורם את רישום הזכויות בדירה על שמותיהם, שכן מדובר בעורך דין של הקובלן, ולא בעורך דין מטעם של העורדים (סעיף 19א בהסכם המכבר), אף לא נתמם כל הסכם ישיר בין הרוכשים לבין עורך הדין של הקובלן, אלא התחייבותם של הרוכשים לשלם לעורך דין אלה נועשתה חלק מתנאי הסכם המכבר (עדות ע"ד יעקב פרצבר, עי' 10, ש' 17-23).
10. אומנם הרוכשים שילמו ישירות לעורך הדין והזאה להם חשוניות מס ע"י עורך הדין, אך מבוחינת מהות הכספיות אין מדובר בהתקשרות שבין הרוכשים לבין עורך הדין.
14. לטענת המשיב, התשלומים ששולם על ידי הרוכשים לב"כ הקובלן ניתנים רק עבור רישום הזכויות בנכש ע"ש הרוכשים אלא גם עבור שירותים נוספים שניתנו על ידי ב"כ הקובלן לקובלן.
18. באשר לטענת העורדים בדבר פגיעה ב"עקרון ההקבלה" - מшиб המשיב כדלקמן:
 15. א. במקרה דין ממילא לא הופר "עקרון ההקבלה", שכן הקובלן לא כלל את עלות השירות המשפטי בתמורה, ולפיכך מובן שהוא אינו רשאי למכור את התשלוםות בגין הזאה זו;
 17. ב. באשר לקובלן, ככל שהוא ידוע על התמורה שקיבל ככוללת את התשלומים עבור השירות המשפטי – אזי יוכל נושא החוצאות. באשר לרוכשים – עומדת בפניהם האפשרות לבקש הכרה בחוצאות לכשיימכרו את הנכס.
20. המשיב מפנה **סעיף 17א(2) בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981** (להלן: "חוק הגנת הצרכן") וטוען כי יש ללמוד תיק מסעיף זה ולקבוע כי במקרה בו לא ניתנה לרוכשים האפשרות לוותר על הזאה נלוית (כדוגמת החוצאות המשפטיות בגין רישום הזכויות בדירה) יש לראות הזאה זו כחלק משווי המכירה של הדירה.

II. עיקר השאלות שבמחלוקת

20. עיקר השאלות שבמחלוקת בעיר שלפני הין כדלקמן:
 - (1) האם **פסק דין שניתנו ע"י בית המשפט העליון בפרשנות יעקב ויינאי** הינם בגדר הלכה פסוקה ומחייבת?
 - (2) האם על הקובלן מוטלת חובה לבדוק לשאת בהוצאות המשפטיות הכרוכות ברישום זכויותיהם של הרוכשים בדירה?



**ועדת ערכות לפיקוח מסויים מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מסויים מקרקעין רחובות

תיק חצני:

1 (3) האם על פי הסכם המכיר הנכס הנרכש הינו "דירה רשומה", קרי – רישום הזכיות בדירה על
2 שם הרוכשים הינו חלק מהנכס הנרכש; והאם שווי המכירה כולל את עלות רישום הזכיות
3 בדירה על שם הרוכשים, על אף שמדובר באירוע שיתבע לאחר חתימת הסכם?

4 (4) האם התשלומים ששולם על ידי הרוכשים לקבלן ניתן לא רק עבור רישום זכויותיהם של
5 הרוכשים בדירה, אלא גם עבור שירותים משפטיים נוספים שניתנו לקבלן על ידי בא כוחו?

III. דין והכרעה

א. מבוא – "שווי המכירה" ו"יעירונו צירוף כל התמורות"

21. סעיף 9(א) בחוק מסויים מקרקעין מטיל על הרוכש זכות במס רישיון חבות במס רכישה,
22. המבוססת על "שווי המכירה":

23. "בנסיבות זכות במס רישיון הרוכש חייב במס רישיון מקרקעין להلن – מס רכישה; מס
24. הובשה יהיה בשיעור מסוים המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין,
25. הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספי של הכנסת, ובלבד שלגביו מכירת זכות
במקרקעין לಡיכש הנמעה עם קבוצת וכיסיה לגבי נכס שאינו דירת מגורים היא שווי המכירה
26. – שווי המכירה של הנכס הבני שאים דירת מגורים".

27. המונח "שווי המכירה"ouselצמו מוגדר בסעיף 17(א) בחוק מסויים מקרקעין באופן הבא:
28. "שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במס רישיון הנמברת כשהיא נקייה מכל
29. שעבוד הבא להבטחת חוב, משכנתה או זכות אחרת בהבא להבטחת תשלום".

30. קביעת שווי המכירה נעשית בכפוף ל"יעירונו צירוף כל התמורות", המוגדר על ידי פروف' א'
31. נדר בספרו מס שבת מקרקעין (פרק ב' – חישוב המס ותשומות; תשע"ב – 2012) (להלן:
32. "נדר") באופן הבא:

33. "שווי המכירה יכול את כל התמורות הירושות והעקבות שהקונה מתחייב לשלם למוכר
34. או למי מטעמו. כך, למשל אם הקונה מתחייב לשלם עבור המוכר, חובות לצד ג', או לשאת
35. בעבורן בחוצאות אחרות או תשומתי הטיל השבה או מס שבשהותן על המוכר, סכומים
36. אלה יכללו במדד שווי המכירה, שכן הם מהווים את התמורה האמיתית שהקונה משלם
37. בעבור המימכר. ואולם אם הקונה משלם הוצאות שבמהותן מוטלות עליו בקונה לא ייחסן
38. הוצאות אלו כחלק משווי המכירה" (נדר, עמוד 95; ההדגשה אינה במקור – ב' א').

39. באופן דומה מציין פروف' י' הדרי בספרו מסויים מקרקעין (פרק ב' חלק ראשון; 2003) (להלן:
40. "הדרי") כי:

41. "כל תשלום שחייב המוכר לשלם בקשר לנכס ביום המכירה, אך הקונה מתחייב לשלם
42. במקוםו, מהו זה חלק משווי המכירה" (הדרי, עמ' 174; ההדגשה אינה במקור – ב' א').



**ועדת ערכות לפיקוח מסויים מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מסויים מקרקעין רחובות

תיק חצינו:

1. בע"א 3534/07 פרידמן חסורי חברה להנדסה לבניה בע"מ נ' מנהל מסויים מקרקעין אזרח תל
2. אביב (פורסם בנבו, 26.1.2010) (להלן: "פסק דין חסורי"), מפרט כי השופט ע' פולגמו
3. תמורהות שונות שהוכרו בפסקה כחלק משווי המכירה בהתאם לייעורו צירוף כל התמורות: "כ"כ, למשל, הוכנו, חלק מ"שווי המכירה" של זכות במרקען: זמן הינתן בגין שני יעד
4. או ניצול והTEL השבמה שבהם התייחס לשאת רוכש מקרקעין במקום מוכן המקרקעין,
5. במסגרת עסקת קומבינציה שנערכה בין הצדדים ... ; חנות מס דרכש של מוכן
6. המקרקעין, אשר רוכש המקרקעין התייחס לשאת בהם במסורת הסכם וכישת הזכות
7. במרקען ...; תשומי מס שבת שבהם מתייחס מוכן המקרקעין מעת מימושה של עסקת
8. מקרקעין, אשר רוכש הזכות במרקען התייחס לשאות בהם במקום ...". פסקה 9
9. בפסק הדין; החזרות אין במקור – ב' אי).
10. בפסק דין חסורי עצמו הוכרו, חלק מ"שווי המכירה", ובהתבסס על "יעורו צירוף כל
11. התמורות", הוצאות פנוי שבחן התייחס לשאות יום אשר נכנס לחיקשות עם המינימל לצורך
12. הוצאות לפועל של פרויקט "פנוי – בינוי".
13. השאלה נשא עורך זה הינה האם גם הוצאות משפטיות הכרוכות ברישום הזכות בדירה על שם
14. רוכשיה, הין מהסוג אשר צריך להיחס חלק מ"שווי המכירה" על פי יעורו זה.
15. 16.

ב. האם פסקי הדין של בית המשפט העליון בפרשיות יקבט ויナイ הינם בגדר הלהת

פסקה ומחייבת?

17. שאלה דומה לו הנדונה בערך זה נדונה זה מכבר על ידי ועדות הערר בתל אביב בשני מקרים
18. שונים. על פסקי הדין של ועדות הערר בת"א הוגש ערעורים לבית המשפט העליון.
19. א. ע"א 09/4532 מנהל מסויים מקרקעין ת"א נ' יקבט-ברק (פורסם בנבו, 2.3.2011)
20. בפרשזה זו (לעיל ולהלן: "פרשת יקבט") רכשה הגבי יקבט מוקבלן דירה הנמצאת במגדל
21. דירות למגורים. במסגרת הסכם המכיר התייחס הגבי יקבט לשלם לקבלן סך כולל של 6.4
22. מיליון ש', הכולן חן את מחיר הדירה, והן סכום השווה ל-1.5% ממחיר הדירה (בתוספת מע"מ)
23. כחשთפות בהוצאות המשפטיות של המוכר. רשות המס הוסיפה את התוספת הניל' לשוי
24. המכירה – ובהתחensem כך נקבע גם החיבור במס רכישה שהושת על העוררת. הגבי יקבט הגישה
25. עורך על החלטה זו [ו"ע (ת"א) 1093/07 יקבט נ' מנהל מס שבת תל-אביב (פורסם בנבו,
26. 2.2.2009)]. ועדת הערר קיבלת את העורך וקבעה כי "תשלום שכ"ט ע"ד באמצעות קופטן של
27. הקבלן אינו משנה את אופי התשלומים והוא נחשב כהואה המשפטי של העוררת" (עמ" 8 בפסק
28. הדיון). מסקנתה של ועדת הערר הייתה כי לעניין קביעות גובה החיבור במס הרכישה, יש לראות
29. את התשלומים בשיעור 1.5% משווי הדירה בגין הוצאות המשפטיות בתשלומים נפרד שאינו חלק
30. משווי המכירה. רשות המס ערערו על החלטה זו לבית המשפט העליון, ובפסק הדין נקבע
31. בדלקמן:
32. 33.



**ועדת ערכ לפי חוק מיסוי מקרקען (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוון מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקען רחובות

תיק חיצוני:

- 1 "בהתמלצת בית המשפט, הסכימה המשיבה לקבלת העורר ולביטול החלטתה של ועדת
העיר מיום 9.1.2009 מתתקבל, אפוא, וההחלטה נשוא העורר מבוטלת".
- 2 **ב. ע"א 12/5259 מנהל מיסוי מקרקען ת"א נ' ינאי (פורסם ב公报, 2.8.2012)**
- 3 בפרשה זו לעיל ולהלן: "פרשת ינאי" רכש מר ינאי מבעל דירת מגורים הנמצאת בבית
משותף. במסגרת הסכם המכור התחייב מר ינאי לשם לבא כוחו של הבעלים סכום של כ- 632,000
ש"ח המהווה 1.5% מחיר הדירה (בתוספת מע"מ), לשם פרעון החזויות משפטיות הנוגעות
לרישום הדירה על שם מר ינאי. רשות המס הוסיף את התוספת הניל לשווי המכירה וכוננות
מק' קבעו גם את גובה החיבוב במס רכישה שהותעת על העורר. מר ינאי הגיע ערך על החלטה זו
ו(יע"א 1029/09 ינאי נ' מנהל מיסוי מקרקען תל-אביב (פורסם ב公报, 2.2.2009). ועדת
העיר קיבלה את העורר באופן חלקי וקבעה כי בנסיבות העניין, השירותים המשפטיים ניתנו על
ידי עורכי הדין במידה שווה, אם לא למקרה מכך, גם לבעל, ולפיכך בהעדר אפשרות לקבוע את
מהור לשווי השירותים המשפטיים שקיבלו שני הצדדים מעוריך הדין של הבעלים, יש להוציא
לשווי המכירה של הדירה מחלוקת מהסכומים ששולם על ידי מר ינאי לעוריך הדין של הבעלים ושייעז
בפסק הדין. רשות המס ערערו על החלטה זו לבית המשפט העליון, ובמסגרת העורר, ניתנו
תיקף של פסק דין להסדר מוסכם אליו הגיעו הצדדים, לפי בוטל פסק הדין של ועדת העיר,
ושומות מס הרכישה נשוא פסק דיןה של ועדת העורר החזרה על כנה.
- 4 27. ניתן לראות כי בשתי הפרשיות הניל קבעו רשות המס שהחוצאות המשפטיות ששולמו על ידי
הרוכשים על פי הסכם המכור ייקללו בשווי המכירה, ועודות העיר קיבלו את העירדים שהגשו
בעיין זה וחזרגו (באופן מלא בפרשיות יעקבס ובאופן חלקי בפרשיות ינאי) את החוצאות
المสภาพטיות לשווי המכירה, ואילו בבית המשפט העליון, בהתאם הצדדים ולא נימוק, ביטל
בנסיבות הצדדים, את החלטותיהם של עודות העורר והשיב על כן את השומות המקוריות של
רשות המס. נאלת השאלה: האם בפסק דין אלו של בית המשפט העליון נקבעה הלכה
פסקה לפיה אין לצרף, לא באופן מלא ולא באופן חלק, את החוצאות המשפטיות המשולמות
על ידי הרוכשים לשווי המכירה של הדירה לשם קביעת וובה החיבוב במס רכישה?
- 5 28. בסוגיה זו מקובלת עליי עדותם של העירדים לפיה אין בפסק דין הניל של בית המשפט
העלינו כדי לייצור הלכה פסקה וזאת מהטעעם שאין מדובר בפסק דין מונומקס אשר הכריע
בנסיבות שבמחלקת לגופו של עניין, אלא בהסדרים מוסכמים אליהם הגיעו הצדדים, אף כי
בהתמלצת בית המשפט העליון, אשר קיבלו תיקף של פסק דין. מכאן שלמרות שלפסק דין הניל
ישנה תוצאה אופרטיבית של ביטול פסקי הדין של עודות העורר – אין בהם כדי לייצור הלכה
משפטית מחייבת המבטלת את הקביעות המשפטיות העקרוניות שהתקבלו על ידי עודות העורר
בפרשיות אלה.
- 6 29. לא ניתן לצרין כי בהעדר הכרעה מונומקס, אין לדעת מה היו הנسبות הספציפיות שבעתינו
המlixir בית המשפט העליון לרוכשים בכל אחד מהmarker'ים הניל להסכים לכך שעורר יתקבל



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חצינו:

1 ופסק הדיון של ועדת הערכות – כך שההתוצאה תהיה החשבות החוץיות המשפטיות של
2 הרוכשים לחלק משווי המכירה. כך לדוגמה, ניתן כי בפרשת יעקבס נבעה המלצה זו מכך
3 שבאותו מקרה שלימה רוכשת הדירה את שכר הטרחה לעורך הדיון של הקובלן **באמצעות הקובלן**,
4 ולא ישירות לעורך הדיון; וכי בפרשת ינאי נבעה מהמלצת בית המשפט העליון מכך שבאותו
5 מקרה שילם הרוכש שכר טרחה בסך של כ- 632,000 ש"ח, הגובה באופן חסר כל פרופורציה
6 מהשווי הריאלי של העבודה המשפטית הכלוראה ברישום הזכויות בדירה ע"ש רוכש הדירה.
7 30. לפיכך, דין הטענה בדבר קיומה של הלהקה פסוקה לפיה אין לצרף לשווי הרכישה את החוץיות
8 המשפטיות הכרוכות ברישום הזכויות המשולמות על ידי הרוכשים – להידחות.

9
10 **ג. האם על הקובלן מוטלת חובה שבדין לשאת בחוץיות המשפטיות הכרוכות**
11 **ברישום זכויותיהם של הרוכשים בדירה?**

12 31. כמוポート לעיל, הקו המנחה ב"יעירון צירוף כל התמורות" הינו כי **"כל תשלום שחייב המוכן**
13 **לשלם בקשר לנכס ביום המכירה, אך הקונה מתחייב לשלם במקומו, מהוות חלק משווי**
14 **הModelProperty"** (חדורי, עמ' 174; ההדגשה אינה במקור – ב' א'). לפיכך, השאלה הבסיסית אותה יש
15 לבחון בעבר זה הינה האם מוטלת על הקובלן חובה שבדין לשאת בחוץיות המשפטיות הכרוכות
16 ברישום זכויותיהם של הרוכשים בדירה על שם הרוכשים. ככל שהתשובה לשאלת זו הינה
17 חיובית – אזי מדובר, למעשה, בהוצאות החולות על פי דין על **הקובן אך "גולגול"** במסגרת
18 הסכם המכור על כתפיים של **הרוכשים**, ולפיכך על פי "יעירון צירוף כל התמורות" – צדיקות
19 להיכלל בשווי המכירה. מכאן, ככל שהתשובה לשאלת זו הינה שלילית – מדובר בחוץיות
20 שבמהותן מוטלות על הרוכשים ולפיכך לא כל "יעירון צירוף כל התמורות" והוצאות אלה לא
21 תיחסנה כחלק משווי המכירה.

22 32. סעיף 6(א) בחוק המכור (דירות) תשל"ג – 1973 [להלן: "חוק המכור (דירות)"], קבוע כדלקמן:
23 "המכור דירה בבית הנין לרישום בנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק
24 **המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה :**

- 25 (1) ... ;
26 (2) **לגרום לרישום הבית בנקס בתים משותפים לא יאוחר מיום רישום**
27 **בנקסי המקרקעין של החלקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד**
28 **העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ;**
29 (3) **לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בנקס בתים משותפים לא יאוחר מיום שישה**
30 **חודשים ממועד רישום הבית בנקס בתים משותפים או ממועד העמדת הדירה**
31 **לרשות הקונה, לפי המאוחר .**

32 צוין כי סעיף 1 בחוק המכור (דירות) מגדר את המונח "**מוכר**" באופן הבא:



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישת), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 "מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע
2 שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה,
3 מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא
4 קיבל מהקונה תמורה بعد מכירתה" ;

5 זהינו – המוכר עליו מוטלת החובה נושא סעיף 6(א) בחוק המכר (דירות) הינו הקובלן.
6 33. אני סבור כי יש לפרש סעיף זה באופן המחייב את הקובלן "לגרום לרישום הבית בפנקס בתים
7 משותפים" ו- "לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים" בתוך פרקי הזמן
8 הקובעים בו, אך אין בו כדי לחייב את הקובלן לשאת בחוותם המשפטיות הכרוכות בבייעזע
9 רישומים אלה בפנקסים ובמרשםיים הרלבנטיים.
10 להלן נימוקי לפירושות זו לסעיף 6(א) בחוק המכר (דירות):
11 א. הלשון בה בחר המחוקק לנחס את החובה שהוטלה על המוכר בסעיף 6(א) בחוק המכר
12 (דירות) הינה "לגרום לרישום" – וזאת להבדיל מleshono של המחוקק בסעיף 3(א) בחוק
13 המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשלי"ה – 1974 בגין קבע המחוקק כי "כל
14 תשולם העמלות והוצאות הכרוכות בהבטחת ספי הקונה, לפי חוק זה להן –
15 חוותאות, יחולו על המוכר". זהינו – כאשר רצה המחוקק להטיל על המוכר חובה לפרוץ
16 הוצאות הכרויות בבייעזע בייעזע פעולה (ולא רק לגורום לבייעזע), ציין זאת במפורש. משלו
17 עשאה כן המחוקק בסעיף 6(ב)(א) בחוק המכר (דירות) – יש להסביר מכך כי לא הייתה
18 בכוונתו לחייב את המוכר לשאת במימונו פעולות רישום אלה.
19 ב. חוק המכר (תיקון מס' 7, התשע"ד - 2014 (להלן: "תיקון מס' 7") אשר יוד�ש
20 כי איןנו חל על העסקה נושא ערך זה) הוסיף לחוק המכר (דירות) את סעיף 6 ה מגביל את
21 גובה סכומי החשתפות בחוותם משפטיות אותן רשותו לדרשו מהקונה, ואופן
22 תשולם. סעיף זה מגדיר את המונח "חוותאות משפטיות" באופן הבא:
23 "בסעיף זה, "חוותאות משפטיות" – שכר טרחת ערך דין המייצגן את המוכר והן את
24 הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת ערך דין בשל ייצוג המוכר באותה
25 עסקה, بعد פעולות אלה:
26 (1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוות המכר, מיום המכירה ועד יום
27 רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין;
28 (2) רישום חוות על פי חוות המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית
29 בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצור רישום בית משותף;
30 (3) כל חוותה אחרת הקשורה לרישום חוותה על פי חוות המכר.
31 בדברי החסר להצעת החוק של תיקון מס' 7 [ההצעה חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6)
32 (רכיב חוותות המשפטיות במכירת דירה), התשע"ג - 2013] נכתב כדלקמן:



**ועדת ערכות לפיקוח מסויים מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מסויים מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

1 ~~"לפי כללי לשכת עורכי דין ייצוג בעסקאות בדירות", התשל"ז - 1977, רשיי שרך~~
2 ~~הדין חמיצג קובלן ליציג גם את רוכש הדירה לעניין ביצוע ורישום הרכישה בלבד,~~
3 ~~ובעשותו כן עליו לפעול מתחם נאמנת גם לרוכש הדירה, וקובלן ממנה שבר טרחה בענ~~
4 ~~שירות זה. בכלל, הקובלן הוא שקובע בחוזה המכבר את גובה שכר הטרחה ונobaה אותו~~
5 ~~מהרוכש. הנהג הוא ששכר הטרחה הוא בשיעור של כ-2% ממחיר הדירה, סכום~~
6 ~~שלעתים עליה כדי עשרות אלף שקלים חדשים, ועליה החחש כי רוכשי דירות ממינימ~~
7 ~~למעשה את כלל החוזאות המשפטיות של הקובלן, ובכלל זה ליווי הליך הבנייה והקמת~~
8 ~~חווי מכיר, ולא רק את החוזאות המשפטיות بعد השירות המשפטי שנינתן להם.~~ כמו כן,
9 ~~שכר טרחה נobaה וזה יש בו כדי להגביד על ווכשי דירות ההפכים בייצוג של שורך דין~~
10 ~~מטעמים או למניע מהם פניה לייצוג כאמור, שכן בכל מקרה עליהם לשאת בתשלום~~
11 ~~שכר הטרחה לעורך דין חמיצג את הקובלן. בהתחשב ביחסים המכוחות בין ווכשי דירות,~~
12 ~~שעבור וובם וכישת דירה היא אחת מההוצאות הכלכליות המשמעותיות ביותר~~
13 ~~בחייהם, ובין קובלנים, שזהו עסקם, מדרשת הסדרה של המשפט בעניין זה. לפיכך~~
14 ~~מושע בהז להגביל את שכר טרחת שורך דין קובלן וראשי להשתת על ווכשי דירה עבו~~
15 ~~חווזאות המשפטיות בשל רישום הדירה, בהתאם בסעיף א' המושע לחוק המכבר~~
16 ~~(דירות, התשל"ג - 1973 (להלן – החוק). ה嗑דר המושע ייחד לhocשי דירה ששכר~~
17 ~~הטרחה המשפטים לעורך דין חמיצג את הקובלן הוא بعد הטיפול ברישום הוצאות~~
18 ~~בבניין בלבד, וכך עלהם לבליית את הפניה לייצוג עצמאו של שורך דין מטעמים".~~

19 נinan לסטם כי לכל אורך הדרכן, הונ' תיכון מס' 7 והן לאחריו, ראשיה היה הקובלן
20 להשתת על המוכר הוצאות משפטיות הקשורות לרישום הוצאות ע"ש ווכשי דירה, אלא
21 שלפני התיכון לא חלה מגבלה על גובה הוצאות המשפטיות אותן היה הקובלן וראשי להשתת
22 על הרוכש, ואילו לאחר התיכון – ~~הקובלן סכום זה~~, וזאת – על מנת למנוע מהקובלנים להשתת
23 על הרוכשים, באצטלא של הוצאות משפטיות של הרוכשים עצמם, את הוצאותיהם
24 המשפטיות של הקובלנים. מכאן ניתן ללמידה שהנחה היסוד של המחוקק, הונ' תיכון
25 מס' 7 והן לאחריו, הינה ~~שהרוכש עצמו (ולא הקובלן)~~ הוא שצרכי לשאת אך ורק בתשלום
26 הוצאות רישום הדירה על עצמו – וכי ברי שאין הקונה צריך לשאת בתשלום הוצאותיו
27 ה המשפטיות של הקובלן בפרויקט הכלולתו;

28 ג. כלל 5 בכללי לשכת עורכי דין (ייצוג בעסקאות דירות), התשל"ז - 1977 (להלן: "כללי
29 הייצוג בעסקאות דירות") קבוע כדלקמן:
30 5. (א) שורך דין חמיצג את הקובלן לשאי לטפל בבייצוע רישום הרכישה, ויפעל בעניין זה
31 מתוך נאמנת לקובלן ולרוכש גם יחד.
32 (ב) שורך דין חמיצג את הקובלן לשאי לטפל מושך את שכוו بعد הטיפול
33 ברישום הרכישה".



**ועדת ערכות לפי חוק מסויים מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מסויים מקרקעין רוחות

תיק חיצוני:

- 1 ניתן לראות כי גם בעת התקנת כלבי הייצור בעסקאות לרכישת דירות, הנחת היסוד של
- 2 **חוקה המשנה הייתה כי רוכש הדירה הוא שמשלים את שכר הטרחה לעורך הדין "בענ**
- 3 **טיפול בירושם הרכישה". מכאן, שהתשולם של הרוכש לעורך דין של הקובלן בגין**
- 4 **רישום זכויותיו אינו יכול להיחס כחלק אינטגרלי מהתמורה המשולמת על ידו עבור**
- 5 **דירות.**
- 6 34. oczywiście כי מודע אני לכך שהחחות הקשורות עם עורך הדין של הקובלן לשם רישום זכויותיהם בדירה
- 7 נפתחה על הרוכשים במסגרת הסכם המכבר. אך, מדובר בהנתניה שנובעת מוחבתו של
- 8 הקובלן לממש את חובתו "לរשות לרישום" הזכויות ונוכח העובדה שאלאה יעשה הרישום על
- 9 ידי עורך הדין של הקובלן לא יהיה ניתן להשילמו, וזאת בשל ריבוי עורך הדין של הרוכשים
- 10 השונים בפרויקט והעדר אפואות מסוימת ליצור שיתוף פעולה בעל עילם לצורך השלמה רישום
- 11 הזכויות. לפיכך, אין בכך כדי לפחותה של עסקה זו עצמאית ונפרדת מעסקת רכישת
- 12 דירה.
- 13 35. באשר לסעיף 17א(2) בחוק הגנת הצרכן – סעיף זה קובע כדלקמן:
- 14 "17א. בפרק זה, "המחיר הכללי" – מחיר הכלל את סך כל התשלומים בעבר נכס או
- 15 שירות ואת סך כל המסים החייבים עליהם או על מכירתם והנגבים על ידי עסקן, לרבות -
- 16 ...
- 17 36. (2) כל תשלום אחר הנלווה לרכישת אותו נכס או שירות, בלי שניתנת לצרכן אפשרות
- 18 מעשית לוותה עלייו במסגרת העסקה".
- 19 המשיב העלה את הטענה כי יש ללימוד היקש מסעיף זה לחוק מסויים מקרקעין, ולקובע כי
- 20 במקרה בו לא ניתנה לרוכשים האפשרות לוטור על הוצאה נלוית (כדוגמת החוצאות משפטיות
- 21 בגין רישום זכויות בדירה) יש לראות הוצאה זו כחלק משווי המכירה של הדירה. אין בדי
- 22 לקבל טענה זו. סביר אני כי נוכח נסיבותיו הייחודיות של המקורה דין, בהן על הקובלן מוטל מחד
- 23 לאורוג לרישום זכויות בדירה על שם הרוכשים, ומאידך אין הוא חייב לשאת בעלות החוצאות
- 24 המשפטיות של הרישום הניל – לא זה המקורה בו יש ללימוד היקש מסעיף 17א(2) בחוק הגנת
- 25 הצרכן ולראות את התשלום המשולם לעורך דין של הקובלן כחלק מהמחיר הכללי של העסקה
- 26 – רק בשל העבודה שלא ניתן לרוכשים האפשרות להימנע ממנו.
- 27 36. **לאור כל האמור, ובשים לב לשנון החוק, לתכליתו, ולצורך בפרשנות היוצרת "הרמונייה**
- 28 **חיקתית"**, אני קובע כי על הקובלן לא מוטלת חובה שבדין לשאת בתשלומים **ההוצאות**
- 29 **המשפטית הבלתי בקשרם זכויותיהם של הרוכשים בדירה על שמויותיהם. מכאן, שאין**
- 30 **בנימוק זה, שהוולה על ידי המשיב, כדי להצדיק את החלטתו, בנسبות העניין, של הכלל בדבר**
- 31 **"יעירנו צירוף בתמורה" ולבסס את צירוף ההוצאות המשפטיות הנוגעת לרישום זכויות**
- 32 **בדירה הנרכשת מקבלנו לשווי המכירה".**



**ועדת ערכות לפיקוח מסויים מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 10-12-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מסויים מקרקעין וחובות

תיק חיצוני:

- 1
- 2 **ד. האם הנכס הנזכר הינו "דירה רשותה" ולפיכך רישום זכויותיהם של הרוכשים בדירה הינו חלק מ"שווי המכירה"?**
- 3
- 4 37. לטענת המשיב, הצדדים הסכימו במסגרת הסכם המכר כי הנכס הנזכר הינו "דירה רשותה",
- 5 דהיינו – דירה שהושלם לבגיה הליך העברת הזכיות על שם הרוכשים, ולפיכך יש להכיר
- 6 ברישום זכויותיהם של הרוכשים בדירה חלק מ"שווי המכירה". בהקשר זה מפנה המשיב
- 7 לע"א 94/2690 מנהל מס שבת מקרקעין נ' שרביט ייזום פרויקטים ובניה (1991) בע"מ (פורסם
- 8 בנם, 2.11.1998) (להלן: "פסק דין שרביט"), וטוען כי כשם ש"עיקרונו צירוף כל התמורות"
- 9 הוכר בפסק דין שרביט חלק במקורה של עסקה לרכישת "מגרש מפותח" – כך חל עיקרונו זה גם
- 10 במקורה Dunn, כאשר מדובר בעסקה לרכישת "דירה רשותה".
- 11 38. אני סבור כי דין טענות זו של המשיב להידחות מהנימוקים הבאים:
- 12 א. טענותו של המשיב כי הסכם המכר נושא ערך זה הינו לרכישת "דירה רשותה" – לא הוכחה.
- 13 המשיב לא הפנה לסייעים בחסכים הקובעים זאת (ולענין זה אין בסעיפים המוראים
- 14 לרוכשים לשלם את החוצאות המשפטיות, או המורים לקבלן לפעול לביצוע רישום הזכיות
- 15 על שם הקובלן, כדי לסייע למשיב), ולא הוכחה כי כך היה אומד דעתם של הצדדים בעת
- 16 חתימתו של הסכם המכר. משכך – דין טענה זו להידחות;
- 17 ב. לא מותר לציין כי דין טענותו של המשיב להידחות גם לגופו של עניין, שכן **פסק דין**
- 18 **שרביט**, אליו מפנה המשיב, נקבע העיקרונו הבא:
- 19 **"לסיום, כאשר שעדי הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולעיזו מתחייב הקונה לשלם**
- 20 **הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח. אין לכלול את**
- 21 **"הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה"** ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת
- 22 הרכישה, באופן מלא או חלק, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלק,
- 23 ב"שווי המכירה" (פסקה 9 בפסק דין).
- 24 מכאן, שככל שנלך על פי המתווה אותו מציע המשיב ונשווה בין הוצאות הפיתוח לבין
- 25 הוצאות המשפטיות בגין רישום הזכיות על שם הרוכשים, נגער למסקנה כי במקורה Dunn,
- 26 לאחר שבמועד ביצוע העסקה טרם בוצע רישום הזכיות, אין לכלול את רישום הזכיות
- 27 ב"שווי המכירה";
- 28 ג. **לא זו אף אז**: "הוצאות פיתוח" הוכרו אומנם בפסקה כעשויות להתווסף לשווי המכירה
- 29 (כל שהנכס הנזכר הינו "מגרש מפותח"), אך אין למוד מכך גירה שווה למקרה Dunn, בו
- 30 עסקין בהוצאות משפטיות, וכאשר **המנכער יכול להוות ולשמש דירה גמורה גם ללא**
- 31 **הונצאתן**. לפיכך, גם בנימוק זה אין לראות בהוצאות אלה חלק מסווי המכירה. לעיקרונו זה
- 32 ראו דבריו של **פרופ' הדרי**:



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 "בມכירות מגרש, כולל פיתוח, מול שווי המכירה הוצאות פיתוח גם אם חלקן גולגל על הקרקע. הוא הדין בມכירות דירה ונגילה בבית משותף. המ麥ר שהוסכם עליו אין שלם ללא הפיתוח. במקרה זה, חיבור הקונה בתשלום הוא עניין פנימי בין המוכר ללקוח ואין לו השפעה על שווי המכירה. לעומת זאת, כאשר נטול הקונה על עצמו הוצאות נלוות שונות, כגון חיבור לחשמל, גז וכדומה, יכול המוכר לפי החוזה להיות דרכה נמורה אף לא הוצאות אלה, על כן אין חלק לשווי המכירה ...".
(חדרי, עמוד 176).
- 2 39. כפועל יוצא מהניחומים שפורטו לעיל, אני קובע כי אין טעת המשיב לפיה המוכר בהסכם המוכר היה "דירה רשותה", וכי בשל כך חל בנסיבות העניין "עליקון צירוף כל התמורות" ויש לצרף את הוצאות המשפטיות לשווי המכירה" - להידחות.
- 3 40. לטענת המשיב, הקובלן השיטת על הרוכשים את הוצאות המשפטיות בגין הפרוייקט בכך שחייב אותם לשלם עבור "שירותים משפטיים" סכומים שהווים גבוהים באופן ניכר מאשר הנדרשים עבור פעולות ורשות הזכויות בדייה על שם וכסיה. טענה זו, ככל שהיא מוכחת נכון, היא בה כדי להציג החלטה חלקית, במקרים העניין, של "עליקון צירוף כל התמורות", קרי: במקרה כזה היה נדרש וראוי לפצל את הסכומים אולם הרוכשים לשלם באמצעות של קובלן "שירותים משפטיים" לשני חלקים:
 א. החלק האחד הוא זה הנדרש לשם פירעון תשלום פעולות רישום הזכויות בדייה על שם הרוכשים, ואשר במהותו הינו תשלום המוטל על הרוכשים (כמפורט בהרחבה בפרק ג' לעיל). לגבי חלק זה און להחיל את "עליקון צירוף כל התמורות" ואון לצרפו לשווי המכירה של הדייה;
 ב. החלק השני הוא זה שאינו נדרש למימון ותשלום עבור פעולות רישום הזכויות בדייה על שם הרוכשים, והוא נדרש למעשה להטיל על רוכשי הדייה את עלות השירותים המשפטיים אשר הקובלן עצמו קיבל מעורכי הדין. לגבי חלק זה יש להחיל את "עליקון צירוף כל התמורות", ולצרפו לשווי המכירה של הדייה.
 מכל מקום, לא עלה בידי המשיב להוכיח טענתו זו:
- 4 41. המשיב מפנה לעדותו של עוזי יעקב פרצוב, ב"כ הקובלן, אשר העיד בקשר לשירותים המשפטיים הניתנים על ידו לקובלן: "אם מוצאים חשבונות מס עבור טיפול משפטי. הטיפול המשפטי הוא כוללנו ולא ספציפי" (עמ' 9, ש' 6-7). עדות זו של ב"כ הקובלן, אשר



ועדת ערד לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

17240-10-12 ייחד הבונים ייזום ובנייה בע"מ ני' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

- 1 התיחסה לשירותים המשפטיים שהעניק לבן, אין בה כדי להזכיר דבר בנוגע לשירותים
2 המשפטיים שהעניק לרכשים, ואופן חישובם; ב.

3 המשיב מפנה לעדותו של הקובלן אשר נשאל "אם אבחן את הקבלות והחשבניות שאותם
4 מקבלים ממשרדעה" אין_Adע לשייך עבורי מה שילטתם?" והשיב "התשובה לעצמי היא
5 כן ולא... אנו דושמים בספריה החברת את ההצעה המשפטית תתקורת החברה" (עמ' 18, ש'
6 26-30). עדותו זו של הקובלן מתייחסת גם היא לשירותים המשפטיים שהעניק לו עורך דין,
7 ולפיכך אין בה כדי להזכיר דבר בנוגע לשירותים המשפטיים שהעניק עורך דין לרכשים,
8 ואופן חישובם;

9 המשיב מוסיף וטוען כי "העוררים טוענים גם כי ככיב שכחת משקף ורק את השירות שניתן
10 להוouch עבר פעלת הרישום... אך סותרים את עצם בס' 57 לsicomiים וגם במסגרת
11 תשובה שניתן לאורך ישיבת החוכחות" (סעיף 52 בסיקומי המשים). דא עקא, המשיב לא
12 הצבע על עדויות של העוררים בהם הודה כי שכר הטרחה ששולם על ידי הרוכשים לעורך
13 הדין של הקובלן בגובה יותר מהמקובל בהתייחס לשירות שניתן להם עבור פעולות הרישום של
14 הזכויות בדירה על שם הרוכשים, ועיין בסעיף 52 בסיקומי המשיב מלמד כי גם בגדודו לא
15 ניתן ללמד על הودאה כאמור;

16 כן מפנה המשיב לסעיף 13) בהסתמך המכר בגדודו נקבע כי הסכום אותו נדרש הרוכש
17 לשלם עבור השירות המשפטי הכרוך ברישום הזכויות יקבע מעת לעת ולא יפחח מ- 0.5% מ-
18 מחיר הדירה, כאשר בפועל, לטענת המשיב, שילמו הרוכשים סכום גבוה בהרבה. גם בכך
19 אין כדי להזכיר שהרוכשים נדרשו לשלם לעורך הדין של הקובלן סכומים גנוחים מалаה
20 הנדרשים במרקמים דומים עבור פעולות רישום הזכויות בדירה, שכן לטענת העוררים – שלא
21 נסתרה על ידי המשיב – השירות המשפטי הניתן בקשר לרישום הזכויות בדירה הנרכשת
22 מקבלו הינו מוכרב, וכך לא רק את פעולות הרישום עצמה אלא גם פעולות נוספת ורבות
23 כדוגמת ליווי הרוכשים מАЗ השלמות כריתת ההסכם, דיווח לרשויות המס, הגשת השגות
24 בגין מס רכישה, רישום העורות אזהרה לטובת הרוכשים, רישום הדירה בפנקס הבתים
25 המשפטיים, התחרibilities לפועל בשם הרוכש מול מנהל מקרקעין ישראל וכו'. יציוין כי עורך
26 דין של הקובלן – עוזי יעקב פרצוב – העיד כי "הכוונה משלם אך ורק עבור השירותים
27 המשפטיים שהוא מקבל. אנו מקבלים שכ"ט מהחברה הקובלנית על בסיס של מקומות",
28 הגשת חשבונות ללא קשור לממה שמשלמים הקונים" (עמ' 7, ש' 9-10). עדותו זו לנסתה;
29 באשר לתיקון מס' 7 בחוק המכיר (דירות) אליו מפנה המשיב – גם אם נכונה הטענה כי
30 תיקון זה חוקק בשל תופעה שהיתה קיימת (באותה עת) של קובלנים המשפטיים את
31 הזכויות המשפטיות (או חלקן) על רוכשי דירות, אין בכך כדי להזכיר שכך נעשה גם
32 במקרה הקונקרטי נושא ערך זה.



**ועדת ערכות לפיקוח מיסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחווי מרכז-לוד**

ו"ע 10-17240 ייחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסויי מקרקעין רחובות

תיק חיצוני:

1. 42. חבר הוועדה, ע"ד דן מרגליות, הביע עמדתו "שمن הרואין להחיל את העיקנון של תשלום הוצאות משפטיות בחלוקת שווים על שני הצדדים הון בעסקאות יד שנייה והן בעסקאות עם קבלן" ולפיכך גם במקרה דן "יש לכלול בשווי המכירה ורק את מהצית הסכום של ההוצאות המשפטיות נזאת בהעדך ראייה אחרת על החלקים" (זההgesה אינה מקור – ב' א'). אין בדיי לקבל עמדתו זו של ע"ד מרגליות, אשר לטעמי יוצרת קביעה שיפוטית שרירותית לפיה מחלוקת מסכום הוצאות המשפטיות תיכלל ב"שווי המכירה" של המכירה וזאת – "בחעדך ראייה אחרת על החלקים". עם כל הבהיר, דן הוא כי "המוחzia מחבבו לעלו הראייה", ולפיכך בהעדך ראייה אחרת מצד המשיב, בגין ראייה המוכיחה כי הסכום ששולם על ידי רוכשי הדירה בגין השירות המשפטי שניתן להם בקשר לישום הזכיות בדירה על שמותיהם הינו בלתי סביר ובלתי מידתי בעיליל ביחס למקובל מקרים דומים – אני קובע כי במקרה דן יש לראות בכל הוצאות המשפטיות ושכר הטרחה ששולם על ידי הרוכשים לעורך הדין של הקובלן כבאליה שנעודו אך ורק לשם פירעון הוצאות המשפטיות ושכ"ט עה"ד המתיחסים לטיפול ברישום הזכיות בדירה ע"ש רופשיה – העוררים, ולהימנע מלכלול את סכומיהם בשווי המכירה.

14. 43. לפיכך, דין טענתנו של המשיב לפיה התשלום ששולם על ידי הרוכשים لكובלן בגין הוצאות משפטיות עליה על הסכום הנדרש עבר רישום זכויותיהם בדירה, ולפיכך יש להחיל במקרה דן את "עליקנון צירוף כל התמורות" ולצרף את היתריה (הנטיגנת) לשווי הרכישה לא הוכחה ודינה – להידחות.

ו. סוף - דבר

44. לאור כל האמור, אציג לחבריי כדלקמן:

21. א. קיבל את הערך;
22. ב. לחייב את המשיב בהוצאות ושכ"ט העורר, בסכום כולל של 10,000 ש"ח. בקביעת סכום זה הבאתי בחשבון את העובדה שמדובר בהחליטה בעלת היבטים עקרוניים ובחוסר הבהתה שerrer בסוגיה זו נכון העובדה שני פסקי דין שניתנו על ידי עדות העור בת"א בוטלי, בהסכמת הצדדים, ולא הנמקה, על ידי בית המשפט העליון.

ה. איינן

בנימין ארנון, שופט
יוער הוועדה

26
27



**ועדת ערכ לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 – מחוז מרכז
שליד בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

ו"ע 12-10-17240 יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

תיק חצינו:

1

חבר הוועדה, עו"ד דב שמולביץ:

- 2 45. מקבל אני את הקביעה כי המחוקק נמנע מהטליל את חבות תשלומים רישום הבית על שם הקונה
על המוכר. כמו כן, מקבל אני כי יש להבחין בין תשלוםם אשר הם חלק בלתי נפרד מהליך
3 הבניה כגון היטל השבחה החוצאות פיתוח לבן החוצאות משפטיות אשר הם בمعالג חיצוני והן
4 נלוות לבניה אך לא באותו מעגל פנימי. אף אם מועד תשלום החוצאות אלו יהיה לפני סיום הבניה
5 לדעתי הן לא יהיו נכללות באותה קטגוריה כתשלומים אשר הם חלק בלתי נפרד מהליך הבניה.
6 46. אני מצטרף לעמדתו של יו"ר הוועדה כי לא עלה בידי המשיב להוציא כי תשלום הרוכשים ניתנו
7 עבור שירותים משפטיים אחרים מלבד החוצאות רישום הבית על שם הקונים.
8 47. מרגליות מציע לכלול בשווי המכירה מחלוקת מס' החוצאות המשפטיות ששולמו על ידי
9 הרוכש. אני מצטרף לעמדותיו של יו"ר הוועדה כי זו קביעה שיפוטית שריםותית ואין ללמידה מעסקאות
10 ד' שנייה שהרי היטיב ללמידה מלשון החוק כי על הקבלן לגרום לרישום הבית על שם הרוכש
11 ולא בהכרח לשאת בעלות הרוישום.
12 48. משכך, הנני מצטרף למסקנת יו"ר הוועדה כי דין העור להתקבל. היות ועמדת המשיב התקבלה
13 בעניין יקבס ובעניין ינאי בדרך של הסכמה הצדדים – יישא המשיב בחוצאות משפטי ובשב"ט
14 עזה"ד בסך של 10,000 נס בלבד.
15

עו"ד דב שמולביץ
חבר הוועדה

16

17

18

פסק ברוב דעתו כאמור בסעיף 44 בחוקות דעתו של יו"ר הוועדה, כב' השופט בנימין ארנון.

בנימין ארנון, שופט
יו"ר הוועדה

עו"ד דב שמולביץ
חבר הוועדה

עו"ד דב שמולביץ, עו"ד
ושmai מקרקעין
חבר הוועדה

19

20

21

22