

הודעה בדבר הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה

הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק מיסוי מקרקעין, ממועד התשלום ועד ליום ההשבה בפועל, וזאת בתוך 120 ימים ממועד אישור סופי וחלוט של הסדר הפשרה ע"י בית המשפט הנכבד, או ממועד הוכחת התנאים המצטברים לזכאות והגשת תצהיר כאמור, לפי המאוחר.

7. מעשה בי דין: הסדר הפשרה, בכפוף לאישורו בפסק דין חלוט ולקיומו, יהווה מעשה בי דין כלפי חברי הקבוצה בקשר לכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או עילה ו/או סעד הכלולים ו/או נובעים מן האמור בבקשה לאישור ו/או בתובענה ו/או בכתבי הטענות מטעם המבקשים ו/או בעובדות הכלולות ו/או הנובעות מהם, וזאת ביחס לכל חברי הקבוצה. בהתאם, כפוף לאמור בהסדר הפשרה ולאישורו, המבקשים וחברי הקבוצה מוותרים כלפי המשיבה באופן מוחלט ובלתי חוזר על כל תביעה, עילה, זכות, טענה או דרישה, מכל מין וסוג שהוא, הכלולים ו/או הנובעים בבקשת האישור.

ואולם יובהר שהסדר הפשרה לא יחול, באופן אוטומטי, על חבר הקבוצה, שבמועד הגשת הבקשה להסדר פשרה היה תלוי ועומד מצידו ערר בפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "ערר פרטני"), בעילה המוסדרת בהסדר הפשרה, ביחס לשיוך בחלופת האגודה, אלא אם כן הודיע בכתב לבית המשפט בהליך כאן על רצונו שהסדר הפשרה יחול עליו ו/או בעניינו ובמקביל יודיע על מחיקת הערר הפרטני, וזאת תוך 45 ימים ממועד פרסום המודעה הראשונה לציבור בדבר הגשת הבקשה לאישור הסדר הפשרה.

8. המלצה מוסכמת בעניין גמול ושכר טרחה: גמול ושכר טרחה בסך כולל, בשיעור של 14% בצירוף מע"מ, מסך כל הסכומים שיושבו בפועל לחברי הקבוצה הזכאים, בהתאם לפירוט שיינתן בדוח המסכם מטעם המשיבה ובמועדים שנקבעו בהסדר הפשרה (ומתוך זה 20,000 ₪ (כולל מע"מ) בגין גמול למבקשים והיתרה בגין שכר טרחה לבאי כוח המבקשים).

9. הגשת התנגדויות ופרישה מהסדר הפשרה: כל חבר קבוצה ו/או כל אחד מהגופים המנויים בסעיף 18(ד) לחוק, רשאי להגיש לבית המשפט (עם העתק לב"כ הצדדים) התנגדות מנומקת להסדר הפשרה עד 45 ימים ממועד פרסום מודעה זו.

כל חבר הקבוצה שאינו מעוניין שהסדר הפשרה יחול עליו, רשאי לבקש מבית המשפט (עם העתק לב"כ הצדדים), בהתאם להוראות סעיף 18(ו) לחוק, להתיר לו לצאת מן הקבוצה וזאת עד 45 ימים ממועד פרסום מודעה זו. ככל שיעשה כן ובמועד, ובית המשפט יאשר זאת, עפ"י סעיף 18(ו) לחוק, הסדר הפשרה לא יהווה לגביו מעשה בי דין, כאמור. ככל שלא יעשה כן ובמועד, כי אז יחול האמור בהסדר פשרה, כפוף לאישורו על ידי בית המשפט, על שומתו האישית, בין שהיא בהשגה ובין במסגרת תיקון שומה בהתקיים עילה מהעילות לפי סעיף 85 לחוק, אך זאת רק בתוך המועדים הקבועים בסעיף זה ככל ששומתו האישית אינה בהתאם לאמור בהסדר הפשרה.

במקרה שבו מספר בקשות היציאה מן הקבוצה לפי סעיף 18(ו) לחוק, שיאושרו על ידי בית המשפט, יעלה על 5% ממספר חברי הקבוצה תהא למשיבה הזכות (אך לא חובה) להודיע על ביטולו של הסדר הפשרה, בהודעה בכתב, וזאת בתוך 45 ימים מן המועד שבו נודע לה על שיעור הודעות היציאה שאושרו, כאמור. במקרה של ביטול כאמור, תושב על כנה בירורה של הבקשה לאישור בפני בית המשפט כאילו לא הושג הסדר הפשרה והוא יהיה בטל ומבוטל לכל דבר ועניין.

10. הסדר הפשרה המלא עומד לעיון הקבוצה במזכירות בית המשפט המחוזי בחיפה, באתר האינטרנט של המשיבה, וכן אצל ב"כ המבקשים: עו"ד דורון רדעי, רדעי-גדות, משרד עו"ד, רח' קפלן 17 תל אביב, טלפון 03-6969978 אתר אינטרנט: rgl.co.il; עו"ד מיכל סופר, מיכל סופר, משרד עו"ד, בסר סיטי, רח' שחם 3 פתח תקווה, 03-9766166.

האמור במודעה זו מהווה תמצית בלבד של הסדר הפשרה, והנוסח המלא של הסדר הפשרה הוא המחייב. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסדר הפשרה לבין האמור במודעה זו, יקבעו ההוראות שבהסדר הפשרה.

11. תוכן מודעה זו אושר על ידי בית המשפט והיא מתפרסמת על פי החלטתו.

12. הסדר הפשרה כפוף לאישורו של בית המשפט.

בהתאם להוראות סעיפים 18(ג) ו-25(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "החוק"), ניתנת בזאת הודעה לציבור כי ביום 2/6/2026 הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה (כבוד השופט רון סוקול) בקשה לאישור הסדר פשרה והסתלקות חלקית (להלן: "הסדר הפשרה") שנחתם בעניין הבקשה לאישור תובענה בת.צ. 63577-12-22 (להלן: "הבקשה לאישור") בין יאיר וחנה ארד (להלן: "המבקשים") לבין רשות המיסים (להלן: "המשיבה").

עניינה העיקרי של בקשת האישור, בטענה של המבקשים כי לצורך החיוב במס רכישה, היה על המשיבה לסווג את הממכר במסגרת השלב הקנייני, בהליך שיוך דירות מגורים בקיבוצים (להלן: "הליך השיוך") – בין במסלול השיוך הישיר ובין במסלול שיוך בחלופת האגודה (כהגדרתם בהסדר הפשרה) – כ"דירת מגורים" יחידה, לפי סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") ולא כ"זכות במקרקעין" (קרקע), וזאת לאחר שבמסגרת השלב החוזי, בהליך השיוך כבר סיווגה המשיבה את הממכר כ"דירת מגורים". לחילופין נטען על ידי המבקשים כי אם תתקבל עמדת המשיבה כי אז היה על המשיבה לחייב מס רכישה בשיעור מופחת (5% ולא 6%).

המשיבה טרם הגישה תשובה לבקשה לאישור, ואולם, לעמדתה, יש לה טענות הגנה טובות ומבוססות כנגד עצם נקיטת ההליך הייצוגי וכנגד הנטען בבקשה לאישור, המצדיקות לשיטתה את דחיית בקשת האישור, על כל חלקיה, על הסף ולחילופין לגופה.

הצדדים ניהלו ביניהם משא ומתן ממושך והגיעו להסכם פשרה שעיקריו כאמור להלן.

עיקרי הסדר הפשרה

1. בכפוף לאישורו, הסדר הפשרה ימצה באופן סופי ומוחלט את מלוא הזכויות והטענות של המבקשים ושל חברי הקבוצה כלפי המשיבה בהתאם לעילה ולטענות בבקשת האישור, בקשר עם השיוך בחלופת האגודה (כהגדרתה בהסדר הפשרה) בלבד.

2. "הקבוצה" בהסדר הפשרה – בשונה מהגדרתה בבקשת האישור – הינה:

"תושב ישראל שבתקופה של 24 החודשים שקדמו למועד שבו הוגשה בקשת האישור ועד למועד פסק הדין המאשר הסכם זה שילם מס רכישה בהתאם לשיעור הקבוע בתקנה 1)2 או 2)1(א) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה"), בגין שיוך בחלופת האגודה, בקשר עם קרקע עליה בנויה דירת מגורים, וככל שרכישת הזכות הייתה מסווגת כ"דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין הייתה זו "דירה יחידה" כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין."

3. בכל הנוגע לחבר הקבוצה שרכש זכות במקרקעין במסגרת שיוך בחלופת אגודה, המשקפת דירת מגורים יחידה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המצטברים כאמור בהסדר הפשרה, יסווג הממכר, לצורך מס רכישה, כרכישת זכות ב"דירת מגורים" כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (אשר תחוב במס כדירה יחידה, למי שזאת אכן דירה יחידה עבורו, עפ"י חוק מיסוי מקרקעין).

מעבר לקיום התנאים המצטברים לסיווג הממכר כ"דירת מגורים יחידה", תנאי לקבלת ההשבה בפועל של מס רכישה, הוא חתימה על תצהיר בנוסח שצורף כנספח להסדר הפשרה בתוך 45 ימים מיום אישור הסדר הפשרה על ידי בית המשפט.

ככל שמדובר בזכות במקרקעין כאמור, שאינה משקפת דירת מגורים ואינה מקיימת את כל התנאים המצטברים כאמור בהסדר הפשרה, הרי שהזכות במקרקעין הנרכשת תסווג, לצורך מס רכישה, כרכישת זכות ב"קרקע" וישולם ברכישתה מס רכישה, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או תקנות מס רכישה.

4. בכל הנוגע לחבר קיבוץ שרכש זכות במקרקעין במסגרת שיוך ישיר, הצדדים לא הגיעו להסכמה במחלוקת ועל כן מבוקש לאשר למבקשים, בהסכמת המשיבה, הסתלקות מטענות אלו בגדרי ההליך הנוכחי, תוך שמירת זכויות וטענות הדדיות, מכל מין וסוג.

5. בכל הנוגע לטענה החילופית בדבר שיעור מס הרכישה, הצדדים לא הגיעו להסכמה במחלוקת ועל כן מבוקש לאשר למבקשים, בהסכמת המשיבה, הסתלקות מטענות אלו בגדרי ההליך הנוכחי, תוך שמירת זכויות וטענות הדדיות, מכל מין וסוג.

6. חברי הקבוצה הזכאים לפי הוראות הסדר הפשרה דנו לשינוי סיווג הממכר (הזכות במקרקעין) באופן שמס רכישה שיחול עליהם, לפי חוק מיסוי מקרקעין, יהיה בהתאם לשיעור המס החל על "דירה יחידה", יושב להם סכום המס ששולם ביתר, ככל ששולם בצירוף