

המבקשים:

1. יאיר ארד, ת"ז 010483394

2. חנה ארד, ת"ז 009211954 התובעים המייצגים

ע"י ב"כ עוה"ד דורון רדעי ואו מיכל סופר
שכתובתם להמצאת כתבי בית דין:
רח' קפלן 17 תל אביב 6473418
טל: 03-6969978, פקס: 03-6969980

- נ ג ד -

המשיבה:

רשות המיסים

הנתבעת

ע"י פרקליטות מחוז חיפה - אזרחי

מרחה שד' פל"מ 15א חיפה 3309519 ת"ד 550

טל: 073-3921400, פקס: 02-6467069

כתובת דוא"ל: Ez_haifa@justice.gov.il

בקשה לאישור הסדר פשרה ולהסתלקות חלקית

הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי הגיעו להסכמות בדבר הסדר פשרה והסתלקות חלקית (להלן: "הסדר הפשרה"), כמפורט בבקשה זו להלן.

בהתאם יתבקש בית המשפט הנכבד כדלקמן:

- א. להורות, בהתאם להוראות סעיפים 18(ג) ו-25(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "החוק"), על פרסום מודעה לציבור בדבר הגשת בקשה זו לאישור הסדר הפשרה, אשר תכלול את פרטי הסדר הפשרה, את האפשרות להגשת התנגדויות ובקשות שלא להיכלל בקבוצה, וזאת בנוסח המצ"ב ומסומן "1", המוגש גם לאישור בית המשפט הנכבד. מוצע, כי פרסום המודעה (הראשונה) לאחר אישורה על ידי בית המשפט הנכבד יעשה בשני עיתונים יומיים, בגודל הודעה 5 אינץ' בתפוצה ארצית בסוף השבוע, בעיתון כלכלי, וכן באתר האינטרנט של רשות המיסים, בו ייכלל גם נוסח מלא של הבקשה לאישור הסדר הפשרה המוצע, וזאת על ידי המשיבה ועל חשבונה, זאת בתוך 30 ימים ממועד מתן החלטת בית המשפט הנכבד בעניין זה.
- ב. להורות כי כל אדם שיש לו זכות להתנגד להסדר הפשרה, לפי סעיף 18(ד) בחוק, אם ברצונו לעשות כן, יגיש התנגדות מנומקת לבית המשפט הנכבד, תוך 45 ימים ממועד פרסום המודעה הראשונה לציבור בדבר הגשת הבקשה לאישור הסדר הפשרה.
- ג. להורות כי כל חבר קבוצה אשר אינו מעוניין כי הסדר הפשרה יחול עליו, יבקש מבית המשפט הנכבד, לפי סעיף 18(ו) לחוק, תוך 45 ימים ממועד פרסום המודעה, להתיר לו לצאת מן הקבוצה.
- ד. להורות למזכירות בית המשפט על משלוח המודעה, העתק בקשה זו, העתק הסדר הפשרה והעתק בקשת האישור למנהל בתי המשפט, על ידי המשיבה. הודעה כאמור תישלח בתוך 14 ימים ממועד מתן החלטת בית המשפט הנכבד.

- ה. בחלוף 45 יום מפרסום המודעה בעיתונות ובאתר האינטרנט כאמור לעיל ובחלוף המועד להגשת התנגדויות, ובקשות לצאת מן הקבוצה, לאשר את הסדר הפשרה וליתן לו תוקף של פסק דין וזאת על פי סמכותו בהתאם לסעיף 19 לחוק.
- ו. להורות, בהתאם להוראות סעיף 25(א)(4) לחוק, על פרסום הודעה בדבר אישור הסדר הפשרה, על ידי המשיבה ועל חשבונה.
- ז. להורות שאין צורך לשלוח הודעה בדבר הסדר הפשרה ליועצת המשפטית לממשלה כאמור בסעיף 18(ג) לחוק, שכן, כמקובל בתובענות ייצוגיות שהמדינה צד להן, הסדר הפשרה, אושר על ידי הגורמים במשרד המשפטים האמונים על בחינת הסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות, טרם הגשתו לבית המשפט הנכבד והסדר הפשרה הוגש לאישור לאתר שהערותיהם הוטמעו בו.
- ח. לאשר את המלצת הצדדים לעניין פסיקות גמול ושכר טרחה, כמפורט בסעיפים 17 - 19 להלן.
- ט. ליתן כל הוראה כפי שימצא לנכון.

ואלו נימוקי הבקשה והסדר הפשרה:

א. בקשת האישור - הרקע בתמצית

1. ביום 29.12.2022 הגישו המבקשים, ה"ה יאיר וחנה ארד (להלן: "המבקשים") חברי קיבוץ אלונים, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, ח.פ. 570003202 (להלן: "קיבוץ אלונים" או "הקיבוץ") לבית המשפט המחוזי בחיפה בהליך שבכותרת, בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד המשיבה (להלן: "בקשת האישור").
2. (א) מבלי למצות, עניינה העיקרי של בקשת האישור, בשאלת סיווג הממכר – כ"זכות במקרקעין" (קרקע) או כ"דירת מגורים" יחידה – לצורך החיוב במס רכישה, לפי סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), ובהתאם לכך סכום חיוב מס הרכישה שעל המבקשים, חברי קיבוץ אלונים והקבוצה שאותה הם מייצגים בהליך, לשלם במסגרת השלב הקנייני, בהליך שיוך דירות מגורים בקיבוצים (להלן: "הליך השיוך"), בין במסלול השיוך הישיר ובין במסלול שיוך בחלופת האגודה, כהגדרתם בהסדר פשרה זה להלן, וזאת לאחר שבמסגרת השלב החוזי, בהליך שיוך דירות מגורים בקיבוצים, סיווגה כבר המשיבה את הממכר כ"דירת מגורים", כמשמעותה בסעיף 9(ג)(1) לחוק מיסוי מקרקעין.
- (ב) לשיטת המבקשים, בנסיבות האמורות, היה על המשיבה לסווג את הממכר, בשלב הקנייני של הליך השיוך, כרכישת "דירת מגורים", ולחייבו במס רכישה, לפי מדרגות המס לדירת מגורים (יחידה) ולא לסווג כרכישת "זכות במקרקעין", החייבת במס רכישה בשיעור 6% לפי תקנה 12(1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה), התשל"ה – 1974 (להלן: "תקנות מס רכישה").
- (ג) לחילופין נטען על ידי המבקשים (סעיף 41 לבקשת אישור) כי, אם ייקבע שהממכר הינו רכישת "זכות במקרקעין" (קרקע), כעמדת המשיבה, כי אז היה על המשיבה ליישם לגבי המבקשים והקבוצה בעניין זה את הוראות תקנה 12(א) לתקנות מס רכישה ולחייב במס רכישה בשיעור מופחת של 5% ולא בשיעור של 6%.

(ד) במסגרת סעיף 44 לבקשת האישור הוגדרה הקבוצה כדלקמן:

"כל חבר קיבוץ אשר רכש ו/או ירכוש זכויות בדירת מגורים במסגרת הליך שיוך זכויות בדירת מגורים בקיבוצים, בין במסגרת שיוך ישיר ובין במסגרת שיוך בחלופת האגודה,

אשר זו דירתו היחידה כהגדרתה בחוק, ואשר שילם ו/או נדרש לשלם למשיבה סכומים ביתר ו/או שלא כדין עקב סיווג זכויות הנרכשות כ"זכות במקרקעין", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין ולא כזכויות ב"דירת מגורים: כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות מס רכישה" (להלן: "הקבוצה").

(ה) במסגרת סעיף 51 לבקשת האישור הוגדרה השאלות המשותפות כדלקמן:

- (1) האם המשיבה מסווגת נכון את עסקת רכישת הזכויות הקנייניות בדירות המגורים במסגרת הליך שיוך הדירות לחברי קיבוצים?
- (2) האם מדובר בזכויות שהן בבחינת "זכות במקרקעין" (כטענת המשיבה) או בזכויות שהן בבחינת זכות ב"דירת מגורים", (כטענת המבקשים), כמשמעות מונחים אלו בחוק מיסוי מקרקעין ובתקנות מס רכישה.

(ו) במסגרת סעיפים 54 (ד) עד (ו) לבקשת האישור ובהתאם לעמדתם, עותרים המבקשים לסעד הצהרתי, לצווי עשה ולהשבה לקבוצה של כלל סכומי מס הרכישה שנגבו, לשיטתם, "שלא כדין" וביתר, בנין סיווג הממכר כ"זכות במקרקעין" (קרקע) ולא כ"דירת מגורים" (יחידה) (ולחילופין להשבת 1% מס רכישה שנגבה ביתר).

3. המשיבה טרם הגישה תשובה לבקשה לאישור על רקע ניהול מו"מ בין הצדדים, ואולם, לעמדת המשיבה, יש לה טענות הגנה טובות ומבוססות כנגד עצם נקיטת החליף הייצוגי וכנגד הניטען בבקשת האישור, המצדיקות לשיטתה את דחיית בקשת האישור על הסף ולחילופין לגופה, וביניהן, מבלי למצות, כי: לא קיימת למבקשים עילה בטרם הוכרע הליך ערר פרטני בפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין ו/או שעפ"י הפסיקה אין לסווג את הממכר בשלב הקנייני של הליך השיוך, כסיווג בשלב החוזי של הליך השיוך ו/או כי קיימת שונות רבה בין חברי הקבוצה לגבי השאלות המשותפות הניטענות, הדורשת בירור פרטני לגבי כל קיבוץ והחלטותיו וכל חבר קיבוץ, בנוגע לעצם קיומה של עילת תביעה, באופן שאין מקום להליך ייצוגי ו/או כי הליך הייצוגי אינו הדרך היעילה וההוגנת לבירור המתלוקת, הן לאור קיומו של הליך ערר פרטני לפי חוק מיסוי מקרקעין בכלל ולאור העובדה כי כבר הוגשו עררים פרטניים רבים. בפרט, ובין השאר, גם הליך פרטני של קיבוץ אלונים (ו"ע 35969-12-22), בו ניתן ביום 21.1.2024 פסק דין המחזיר את העניין לשלב ההשגה, שנדחתה בהחלטה מיום 15.10.2024 ולגביה הוגש ערר חדש במסגרת ו"ע 33792-11-24 (להלן: "ערר הקיבוץ") ושל המבקשים ושאר חברי קיבוץ אלונים (ו"ע 42345-01-23) שהיה מצוי בהתלית הליכים, חודש בהחלטת ועדת הערר מיום 8.5.2025 וניתן בו פסק דין ביום 6.5.2026, המחזיר את העניין לשלב ההשגה), והן בשל כך שלא ניתן להכריע בהליך הייצוגי ללא הכרעה תחילה בטענה לקיומה של נאמנות בין הקיבוץ לחבריו, שטען הקיבוץ בערר הקיבוץ בקשר להליך השיוך במסלול שיוך חלופת האגודה, ועוד.

4. הצדדים ניהלו ביניהם משא ומתן ממושך שעיקריו יפורטו בהמשך הבקשה, וזאת הן מתוך תכלית לחסדיר את נושא סיווג הממכר בהליך השיוך, לצורכי מס רכישה, ושיעור המס שיחול לגביו, והן על מנת לחסוך בעלויות ניהול החליף המשפטי, הכרוך גם בהוצאות נכבדות וכן בזמן שיפוטי יקר, והכל מבלי שצד אחד יודה בטענות הצד האחר או יודה בחבות כלשהי, כאשר בכפוף לאישורו של הסדר הפשרה על ידי בית המשפט הנכבד ולהוצאתו אל הפועל, יביא הדבר לידי גמר של הליך המשפטי.

5. הצדדים סבורים כי הסדר הפשרה הינו הסדר פשרה ראוי, הוגן וסביר, וכי יהיה זה נכון שהוא יאושר על ידי בית המשפט הנכבד בפסק דין בהתאם להוראות החוק.

6. 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 להלן) בלבד.

ב. עיקרי הסדר הפשרה

7. (א) בהסדר הפשרה דגן – בשונה מהגדרתה בבקשת האישור, כאמור בסעיף 2(ד) לעיל – "הקבוצה" תוגדר באופן הבא:

"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 2(1) או 2(1א) 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.

(ב) לצורך הסדר הפשרה דגן משמעות המונחים שלהלן, תהיה כדלקמן:

"שיוך ישיר" – מכירת זכות במקרקעין מרשות מקרקעי ישראל לחבר קיבוץ בהתאם לסימן ד' לפרק 8.4. לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כנוסחו במועד הגשת בקשת האישור.
 "שיוך בחלופת אגודה" – מכירת זכות במקרקעין מקיבוץ (לאחר שזה התקשר עם רשות מקרקעי ישראל בהסכם חכירה ראשית) לחבר קיבוץ, בהתאם לסימן ה' לפרק 8.4. לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כנוסחו במועד הגשת בקשת האישור.

8. עקרונות הסדר הפשרה –

8.1. בכל הנוגע לחבר קיבוץ שרכש זכות במקרקעין במסגרת שיוך בחלופת אגודה יחולו העקרונות הבאים:

א. ככל שמדובר בזכות במקרקעין המשקפת דירת מגורים יחידה אשר מתקיימים לגביה התנאים המצטברים הבאים, הרי שהזכות הנרכשת תסווג, 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):

1. הקיבוץ החכיר בחכירת משנה לחבר הקיבוץ מגרש שעליו בנויה דירת מגורים (ולא קרקע), לאמור דירה שבנייתה נסתיימה נכון למועד חכירת המשנה ועונה להגדרת דירת מגורים לצורך חוק מיסוי מקרקעין כפי שפורשה בפסיקה.
2. דירת המגורים נבנתה על ידי הקיבוץ.
3. קודם לרכישת הזכויות בדירת המגורים לא בוצעה השבחה, בהיקף מהותי, על ידי חבר הקיבוץ הרוכש;
4. בעת רכישת הזכויות בדירת המגורים לא הייתה כוונה של חבר הקיבוץ להרוס אותה והיא גם לא נהרסה ולא תוכננה להיהרס בסמוך לאחר רכישת הזכויות לשם בניית דירת מגורים חדשה;

ב. האמור בס"ק א' לעיל מותנה בתנאים שלהלן:

1. אין בין הקיבוץ של אותו חבר קיבוץ לבין רשות המיסים הסכם שומה הקובע אחרת.
2. אין טענה מצד הקיבוץ או חבר הקיבוץ כלפי רשות המיסים לקיומה של עיסקת נאמנות ברכישת הזכויות ע"י הקיבוץ מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "טענת נאמנות"); וככל שקיימת טענה כזו, הקיבוץ או חברי הקיבוץ, לפי העניין, מוותרים עליה במפורש. ככל שקיימת טענת נאמנות והקיבוץ או חברי הקיבוץ לא הודיעו, במפורש, כי הם מוותרים עליה בתוך 45 ימים ממועד אישורו של הסדר הפשרה על ידי בית המשפט, מוסכם כי בהתייחס לחברי הקיבוץ שהם או הקיבוץ בו הם חברים, לא ויתרו עד למועד האמור על טענת נאמנות ימוסו אלו בהתאם לשומה שהוציאה רשות המיסים בעניינם ולחברי קיבוץ אלו לא תהא כל זכות לבקש תיקון / השגה / ערר ככל שטענת הנאמנות תידון ותדחה או שיבחרו לוותר עליה לאחר המועד האמור.

- ג. ככל שמדובר בזכות במקרקעין שאינה משקפת דירת מגורים כאמור בס"ק א' לעיל ואו שלא התקיים האמור בס"ק ב' לעיל, הרי שהזכות במקרקעין הנרכשת תסווג, לצורך מס רכישה, כרכישת זכות ב"קרקע" וישולם ברכישתה מס רכישה, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין ואו תקנות מס רכישה.
- ד. הסדר הפשרה, אין בו כדי לגרוע מחבוינות המס של הקיבוץ בקשר עם רכישת זכויות מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ככל שקיימות עפ"י החוק ואו הדין, וככל שהקיבוץ לא שילם מס רכישה, הרי שאין בהסדר הפשרה דין, כדי לפטור אותו מתשלום המס המתחייב לפי חוק מיסוי מקרקעין ואו כל דין ואו כדי לפגוע בכל זכות או טענה השמורה לו, מכל מין וסוג.

8.2. 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 הדדית, מכל מין וסוג.

8.3. בכל הנוגע לטענה החילופית בדבר שיעור מס הרכישה, כאמור בסעיף 2(ג) לעיל, הצדדים לא הגיעו להסכמה במחלוקת ועל כן מבוקש לאשר למבקשים, בהסכמת המשיבה, הסתלקות מטענות אלו בגדרי ההליך הנוכחי, תוך שמירת זכויות וטענות הדדית, מכל מין וסוג.

8.4. חבר קיבוץ ייכלל בפועל בקבוצה ויהיה זכאי בפועל להשבת, כאמור בהסכם פשרה זה, רק בכפוף להגשה למשיבה של תצהיר מאומת ע"י עו"ד המאשר את התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 8.1.א. לעיל, בנוסח המצ"ב ומסומן "2" וזאת, לכל המאוחר, תוך 45 ימים ממועד אישורו של הסדר הפשרה על ידי בית המשפט (להלן: "חברי הקבוצה הזכאים").

8.5. חברי הקבוצה הזכאים לפי הוראות הסדר הפשרה דן 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 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 האמורים בסעיף 8.1.א. לעיל, בדרך שנקבעה בסעיף 8.4 לעיל, לפי המאוחר.
 8.6. המשיבה תמסור לבית המשפט בתוך 30 ימים ממועד השלמת האמור בסעיף 8.4 לעיל, דו"ח מסכם בדבר היקף הכספים שהושבו בפועל לחברי הקבוצה הזכאים, כאמור לעיל (להלן: "הדוח המסכם").

ג. הסדר הפשרה מהווה מעשה בי דין לקבוצה – אפשרות יציאה – אפשרות לביטול

9. (א) הסדר הפשרה, כפוף לאישורו בפסק דין 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 בבקשת האישור ו/או בתובענה ו/או בכתבי הטענות מטעם המבקשים ו/או בעובדות הכלולות ו/או הנובעות מהם, וזאת ביחס לכל חברי הקבוצה.

(ב) 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.

(ג) הסדר פשרה זה 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 (להלן: "הודעת הצטרפות ומחיקה").

לעניין זה, מוטלת במסגרת הסכם פשרה זה על ב"כ המבקשים או מי מהם, המייצג מי מחברי קבוצה בעררים פרטניים, ליידע בכתב את מרשיו (חברי הקבוצה), על הגשת הבקשה לאישור הסדר הפשרה דנן, ועל האפשרות לתת הודעת הצטרפות ומחיקה, במועד כאמור. זאת בנוסף לפרסום המודעה הראשונה, כמפורט לעיל, שיבוצע על ידי המשיבה.

ככל שמי מחברי הקבוצה בעררים פרטניים, אינו מיוצג על ידי באי כוח המבקשים, תפעל המשיבה ליידע בכתב את באי הכוח של חברי הקבוצה הנ"ל באותם עררים פרטניים, על הגשת הבקשה לאישור הסדר הפשרה דנן, ועל האפשרות לתת הודעת הצטרפות ומחיקה במועד כאמור.

10. (א) מובהר ומוסכם בזאת במפורש כי תישמר לחבר הקבוצה הזכות לבקש מבית המשפט שהסדר הפשרה לא יחול עליו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 18(ו) לחוק ובמועדים שצוינו לעיל.

(ב) ככל שחבר הקבוצה לא יבקש במועד הקבוע בסעיף 18(ו) לחוק שהסדר הפשרה לא יחול עליו, כי אז יחול האמור בהסדר פשרה, כפוף לאישורו על ידי בית המשפט, על שומתו האישית, בין שהיא בחשגה 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 בהסכם פשרה זה.

11. (א) במקרה שבו מספר בקשות היציאה מן הקבוצה לפי סעיף 18(ו) לחוק, שיאושרו על ידי בית המשפט הנכבד, יעלה על 5% ממספר חברי הקבוצה תהא למשיבה הזכות (אך לא חובה) להודיע על ביטולו של הסכם פשרה זה, 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 בקשת האישור בפני בית המשפט כאילו לא הושג הסכם פשרה זה והסכם פשרה זה יהיה בטל ומבוטל לכל דבר ועניין.

(ב) מוסכם כי עד לחלוף המועד להגשת בקשות ליציאה מהקבוצה כאמור, יתבקש לעכב את הטיפול בכל ההליכים התלויים ועומדים בוועדות הערר או בבתי המשפט בסוגיות שהוסדרו במסגרת הסדר הפשרה, ובקשות מתאימות תוגשנה בהסכמה בכל אחד מההליכים הרלוונטיים הנ"ל.

(ג) בכפוף לאישורו של הסדר הפשרה על ידי בית המשפט הנכבד, יחול על כל אחד מהמבקשים וחברי הקבוצה (למעט חברי הקבוצה הפורשים, שיציאתם מהקבוצה תאושר על ידי בית המשפט הנכבד, ככל שיהיו ובכפוף לתנאי הסדר הפשרה) הוויתור והסילוק (כהגדרתו לעיל) באופן מוחלט, על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או עילת תביעה הכרוכים עם איזו מטענות ו/או דרישות הכלולות בתובענה ו/או בבקשת האישור כנגד המשיבה. אישור הסדר הפשרה יהווה הסדר ממצה באופן סופי ומוחלט את מלוא זכויותיהם וטענותיהם של המבקשים וחברי הקבוצה המיוצגת כלפי המשיב ויהווה מעשה בי דין כלפיהם (למעט כלפי חברי הקבוצה הפורשים שיציאתם מהקבוצה תאושר על ידי בית המשפט הנכבד) ביחס לענייני התובענה (כהגדרתם לעיל) ולא תהיה להם בעתיד כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי המשיבה או מי מטעמה בענייני התובענה.

ד. הטעמים לאישור הסדר הפשרה דנן

הסדר ראוי, הוגן וסביר וסיום ההליך בהסדר פשרה הוא הדרך היעילה וההוגנת להכריע במחלוקת

12. כמפורט לעיל, הסדר הפשרה כולל הסדרה והאחדה של המצב המשפטי בנושא סיווג הממכר בהליך השיוך בחלופת האגודה הן לעבר והן לעתיד.
13. הסדר הפשרה ייתר הליכים פרטניים רבים בנושא הליך השיוך הן בעררים בפני וועדת הערר שלפי חוק מיסוי מקרקעין והן בהליכי השומה בפני המשיבה.
14. הסדר הפשרה משקלל את הסיכויים והסיכונים הכרוכים בניחול התובענה מבחינת כל אחד מן הצדדים וכן את החיסכון בזמן ובמשאבים לצדדים, לקבוצה ולבית המשפט הנכבד, וזאת חלף ניהול הליך אשר עשוי להיות מורכב, ממושך, סבוך ויקר, וייתכן שאף יצריך בירור מפורט בידי מספר ערכאות שיפוטיות.
15. הסדר הפשרה אושר על ידי הגורמים במשרד המשפטים האמונים על בחינת הסדרי פשרה בתובענות ייצוגיות.
16. לפיכך, סבורים הצדדים כי הסדר הפשרה הוא הוגן וראוי, בהתחשב בעניינה של בקשת האישור ובתועלת המושגת לחברי הקבוצה ולכלל ציבור בטווח המיידי כתוצאה מגיבוש הסדר הפשרה.

ה. המלצת הצדדים לעניין הגמול ושכר הטרחה

17. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר את המלצת הצדדים לפסוק למבקשים ולבאי כוחם גמול ושכר טרחה בסך כולל, בשיעור של 14% בצירוף מע"מ, מסך כל הסכומים שיושבו בפועל לחברי הקבוצה הזכאים, בהתאם לפירוט שיינתן בדוח המסכם ובהתאם למועדי התשלום להלן.
18. הסכום האמור יחולק כדלקמן:
 - א. גמול למבקשים בסך של 20,000 ₪ (כולל מע"מ), שישולם בתוך 30 ימים מהגשת הדוח המסכם או בתוך 30 ימים מהמועד שבו פסק הדין המאשר את הסדר הפשרה יהיה סופי וחלוט, לפי המאוחר.

ב. היתרה (כולל מע"מ) תשולם לבי"כ המבקשים כשכר טרחה, כאשר מתוכה סך של 100,000 ₪ בצירוף מע"מ – על חשבון שכר הטרחה הכולל שכאמור ייקבע כשיעור מהסכומים שיושבו בפועל לחברי הקבוצה הזכאים – ישולם בתוך 30 ימים ממועד אישור הסדר פשרה זה על ידי בית המשפט הנכבד, והשאר, בתוך 30 ימים מאישור בית המשפט הנכבד לביצוע יתרת התשלום האמור, לאחר הגשת הדוח המסכם או בתוך 30 ימים ממועד שפסק הדין המאשר את הסדר הפשרה יהיה סופי וחלוט, לפי המאוחר.

19. הצדדים מסכימים ומצהירים בזאת כי אי אישורו של בית המשפט הנכבד את הסכום המומלץ האמור כגמול וכשכר טרחה – לא יהווה עילה לביטול הסדר הפשרה וגם לא יהווה תנאי מתלה לתחולתו ולכניסתו לתוקף של הפשרה על הוראותיו, כך משום שבהתאם לדין ולפסיקה קביעת שכר טרחה וגמול נתונה לסמכותו הבלעדית של בית המשפט ולא ניתן להתנות את תוקפו של הסדר הפשרה או הסתלקות בבקשת האישור בהליך ייצוגי בקבלת המלצת הצדדים בסוגיה זו.

1. אין צורך במינוי בודק

20. (א) בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק, על בית המשפט למנות בודק טרם שיאושר הסדר פשרה בתובענה ייצוגית, אלא אם כן מצא טעמים מיוחדים שלא לעשות כן.

(ב) הצדדים סבורים כי במקרה דנן אין צורך במינוי בודק, וזאת לאור הנסיבות המיוחדות של ההליך, שבעטיין קיימים, בענייננו, טעמים מיוחדים שיירשמו שלא למנות בודק, בהתאם להוראות החוק, כדלקמן:

ראשית, הסדר הפשרה אינו מעורר שאלות שבמומחיות כי אם שאלה ממוקדת בהיבט סיווג הממכר בהליך השיוך בחלופת האגודה, לפי חוק מיסוי מקרקעין, ובכגון דא אין לבודק יתרון על פני בחינתו ושיקול דעתו של בית המשפט הנכבד, מה גם שבדיקה על ידי בודק אף לא צפויה, בנסיבות המקרה, להניב תועלת משמעותית להסדר הפשרה.

שנית, מינוי בודק עלול לעכב, לסרב ולהאריך שלא לצורך את הסדר הפשרה וגם יהיה כרוך בעלות כספית נכבדה אשר תוטל על הצדדים. אין הצדקה להשית נטל כלכלי כבד מעין זה על הצדדים, בנסיבות הקונקרטיות במקרה זה כאשר מינוי בודק לא צפוי להניב תועלת מהותית שתצדיק הוצאות אלה.

21. אשר על כן, סבורים הצדדים כי כדי ליעל את הדיון ולקדמו, ראוי לאשר את הסדר הפשרה המוצע ללא מינוי בודק, אשר אין בו כדי לסייע לבית המשפט הנכבד בהקשר זה.

22. מבלי לגרוע מהטעמים לעיל, ולפיהם אין מקום למינוי בודק, הרי שככל שיחליט בית המשפט הנכבד על מינוי בודק מוסכם כי המשיבה היא שתישא בשכרו. כן מובהר, כי ככל שבית המשפט הנכבד יורה על מינוי בודק (בניגוד להמלצת הצדדים לעיל) לא יהא בכך כדי לאפשר את ביטול הסדר הפשרה על ידי מי מהצדדים, שכן סוגיה זו נתונה לסמכותו הבלעדית של בית המשפט.

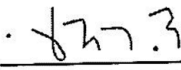
ז. העדר שימוש בהסדר הפשרה אם לא יאושר

23. מוסכם בין הצדדים כי אם לא תוביל הבקשה דן לסיום כולל של ההליך, ובית המשפט הנכבד לא יאשר את הסדר הפשרה, תהפוכנה הסכמות כל אחד מהצדדים בו לבטלות ומבוטלות, כאשר כל צד שומר על מלוא טענותיו, ומי מהצדדים או מי מטעמו ו/או צד שלישי לא יוכל לעשות בתוכן הסדר הפשרה, בנתונים ובמצגים שהועברו במהלך גיבושו, כל שימוש מכל מין וסוג שהוא, והוא והם לא ישמשו כראיה בכל הליך משפטי או אחר. כמו כן, כל אחד מהצדדים לא יחא רשאי להסתמך על הצהרותיו והתחייבויותיו של הצד האחר, הן במסגרת ההליכים דן והן בכל הליך משפטי אחר קיים או עתידי לכל צורך שהוא, וכן לא יחא רשאי לטעון טענה כלשהי על יסוד הצהרות והתחייבויות אלה.

ח. סוף דבר

24. אין בבקשה זו, ובכל האמור בה, כדי ללמד על הסכמה של מי מהצדדים לטענות עובדתיות או משפטיות של הצד האחר בין אם הבקשה לאישור הסדר פשרה תאושר ובין אם תידחה.
25. בית המשפט הנכבד מתבקש לאשר את הסדר הפשרה, אשר גובש בין הצדדים, וליתן לו תוקף של פסק דין.
26. בקשה זו נתמכת בתצהירי הצדדים ובאי כוח הצדדים בהתאם להוראות סעיפים 16(ב) ו-18(ב) לחוק, המצורפים ומסומנים **כנספח "3"**.
27. למען הסדר הטוב, ככל שלא יראה בית המשפט הנכבד לנכון לאשר את הסדר הפשרה כפי שהוא, מבוקש לקבוע דיון במעמד הצדדים על מנת שניתן יהיה להעמיק ולהרחיב את הדיון בהתאם לצורך, וכן להשיב לכל שאלה מצד בית המשפט הנכבד.
28. מן הדיון ומן הצדק להיעתר לבקשה.


 מיכל סופר, עו"ד


 דורון רדעי, עו"ד

באי כוח המבקשים


 ערן רזניק, עו"ד
 מנהל המחלקה המסחרית – פיסקאלית
 בפרקליטות חיפה – אזרחי

בא כוח המשיבה

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נוסח מודעה לפרסום	12
2	נוסח תצהיר המאשר התקיימות התנאים	16
3	תצהירים מטעם המבקשים וב"כ הצדדים	18

נספח 1

נוסח מודעה לפרסום

עמ' 12

הודעה בדבר הגשת בקשה לאישור הסדר פשרה

בהתאם להוראות סעיפים 18(ג) ו-25(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "החוק"), ניתנת בזאת הודעה לציבור כי ביום _____ 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 2(1) או 2(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)(4) 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 הודית, 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 הודית, מכל מין וסוג.

6. חברי הקבוצה הזכאים לפי הוראות הסדר הפשרה דן 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 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 בזיכרון 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.

מיכל סופר, עו"ד

דורון רדעי, עו"ד

באי כוח המבקשים



ערן רוניק, עו"ד

מנהל המחלקה המסחרית – פיסקאלית
בפרקליטות חיפה – אזרחי

בא כוח המשיבה

נספח 2

נוסח תצהיר המאשר התקיימות התנאים

עמ' 16

תצהיר (נספח 2)

(בהתאם לסעיף 8.4 לבקשה לאישור הסדר פשרה ולהסתלקות חלקית)

- אני _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר אמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:
1. הנני עושה תצהירי זה הן על מנת להיכלל בפועל בחברי הקבוצה הזכאים, כהגדרתם בבקשה לאישור הסדר פשרה ולהסתלקות חלקית במסגרת ת"צ 63577-12-22 יאיר ארד ואחי נ' רשות המיסים (להלן: "בקשת האישור" ו"הסדר הפשרה") והן על מנת לקבל בפועל את ההשבה שנקבעה בהסדר הפשרה.
 2. הנני חבר קיבוץ/אגודה שיתופית _____ מספר _____ (להלן: "הקיבוץ").
 3. הנני מצהיר כי במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ במסלול שיוך בחלופת אגודה רכשתי מהקיבוץ בחכירת משנה "דירת מגורים" כהגדרתה, בסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), וכי דירת המגורים שרכשתי הינה "דירה יחידה" כהגדרתה בסעיף 9(ג1)4 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "עיסקת הרכישה").
 4. הנני מצהיר כי עיסקת הרכישה זווחה למשרד מיסוי מקרקעין _____ במסגרת שומה מספר _____.
 5. הנני מצהיר ומאשר כי כל התנאים המפורטים בסעיף 8.1.א. להסדר הפשרה מתקיימים לגבי דירת המגורים שרכשתי, כמפורט להלן:
 - א. הקיבוץ החכיר לי בחכירת משנה מגרש שעליו בנויה דירת מגורים (ולא קרקע), לאמור דירה שבנייתה נסתיימה נכון למועד חכירת המשנה (מועד עיסקת הרכישה) ועונה להגדרת דירת מגורים לצורך חוק מיסוי מקרקעין כפי שפורשה בפסיקה.
 - ב. דירת המגורים נבנתה על ידי הקיבוץ.
 - ג. קודם לרכישת הזכויות בדירת המגורים לא בוצעה השבחה, בהיקף מהותי, על ידי.
 - ד. בעת רכישת הזכויות בדירת המגורים לא הייתה לי כוונה להרוס אותה והיא גם לא נהרסה ולא תוכננה להיהרס בסמוך לאחר רכישת הזכויות לשם בניית דירת מגורים חדשה.
 6. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

שם המצהיר:

אישור

אני, _____, עו"ד מרח' _____ בעיר _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי מר/גב' _____ המוכר/ת לי באופן אישי / שהזדהה/תה בפניי באמצעות תעודת זהות מס' _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת וכי /תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא /תעשה כן, אישר/ה את ההצהרה דלעיל וחתם/מה עליה בפניי.

חתימה – עו"ד

חותמת

פמ"ח 119333/2026 52/00000055/23

נספח 3

תצהירים מטעם המבקשים וב"כ הצדדים

עמ' 18

תצהיר מטעם המבקשים

אני הח"מ, יאיר ארד ת.ז. 010483394, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. רעייתי ואני הוננו המבקשים ((להלן: "המבקשים") בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד רשות המיסים במסגרת ת"צ 63577-12-22 בבית המשפט המחוזי בחיפה.
2. הנני עושה תצהירי זה בשם המבקשים בתמיכה לבקשת הצדדים בהליך הנ"ל לאישור הסדר פשרה והסתלקות חלקית (להלן: "הסדר הפשרה").
3. הנני מאשר כי הסדר הפשרה מגלם את מלוא ההבנות שהושגו בין הצדדים, ומלבד ההמלצות הכלולות בו בדבר תשלום גמול ושכר טרחה, לא ניתנו ולא הובטחו לנו מטעם המשיבה טובות הנאה כלשהן בקשר עם הסדר הפשרה.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יאיר ארד

יאיר ארד

10483394-43, א.א.א.

אישור עו"ד

אמנון שרון, עו"ד

מס' רשיון 60828

קיבוץ יגור 30065

טלפון: 04-9849201

28/5/26

אני הח"מ, _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיע בפניי, מר יאיר ארד ת.ז. 010483394, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר הצהרתו לעיל וחתם עליה בפני.

~~אמנון שרון, עו"ד~~

~~מס' רשיון 60828~~

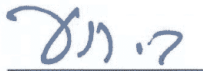
~~קיבוץ יגור 30065~~

~~טלפון: 04-9849201~~

תצהיר מטעם המבקשים

אני הח"מ, דורון רדעי, ת.ז. 022537658, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:


1. הנני אחד מב"כ המבקשים (להלן: "ב"כ המבקשים") בבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד רשות המיסים במסגרת ת"צ 63577-12-22 בבית המשפט המחוזי בחיפה.
2. הנני עושה תצהירי זה בשם ב"כ המבקשים בתמיכה לבקשת הצדדים בהליך הנ"ל לאישור הסדר פשרה והסתלקות חלקית (להלן: "הסדר הפשרה").
3. הנני מאשר כי הסדר הפשרה מגלם את מלוא ההבנות שהושגו בין הצדדים, ומלבד ההמלצות הכלולות בו בדבר תשלום גמול ושכר טרחה, לא ניתנו ולא הובטחו לנו מטעם המשיבה טובות הנאה כלשהן בקשר עם הסדר הפשרה.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



דורון רדעי, עו"ד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד גפן מברך, מ.ר. 18002, מאשרת בזה כי ביום 28.5.2026 הופיע בפניי, עו"ד דורון רדעי, ת.ז. 022537658, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר הצהרתו לעיל וחתם עליה בפני.



גפן מברך, עו"ד

תצהיר מטעם בא כוח המשיבה

אני הח"מ, **ערן רוזניק ת.ז. 027994938**, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

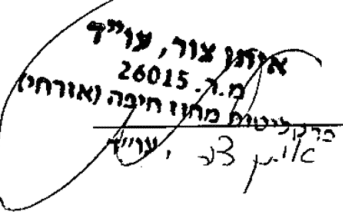
1. מכוח תפקידי כפרקליט בפרקליטות מחוז חיפה אזרחי אני בא כוחה של רשות המיסים (להלן: "המשיבה"), ומייצג אותה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית שהגישו כנגדה יאיר וחנה ארד (להלן: "המבקשים") במסגרת תיק ת"צ 63577-12-22, המתנהל בבית המשפט המחוזי בחיפה.
2. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשת הצדדים בהליך הנ"ל לאישור הסדר פשרה והסתלקות חלקית שנחתם על ידי אחרון הצדדים ביום 1.6.2026 (להלן: "הסדר הפשרה").
3. העובדות המפורטות בתצהירי זה ידועות לי כבא כוח המשיבה.
4. הנני מאשר כי האמור בהסדר הפשרה מגלם את מלוא ההבנות שהושגו בין הצדדים, ומלבד ההמלצות הכלולות בו בדבר תשלום גמול ושכר טרחה, לא ניתנו ולא הובטחו מטעם המשיבה למבקשים או לבאי כוחם טובות הנאה כלשהן בקשר עם הסדר הפשרה.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



ערן רוזניק, עו"ד

אישור עו"ד

אני הח"מ, **אילן צור**, מאשר בזה כי ביום **1.6.2026** הופיע בפניי, מר ערן רוזניק ת.ז. 027994938 המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.


אילן צור, עו"ד
מ.ג. 26015
בית דין מחוז חיפה (אורחה)
אילן צור, עו"ד

(תצהיר מטעם בא כוח המשיבה ארד – רשות המיסים)