

הסכם פשרה מתוקן (להסדר פשרה מיום 2.1.2025)

שתוקן ונחתם ביום 29.12.2025

המבקשת 1 (המבקשת בת.צ. 63442-02-24):

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

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

המבקשת 2 (המבקשת בת.צ. 18209-03-24):

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

ע"י ב"כ עו"ד עמית גליק
זיו שרון ושות', עורכי דין
רח' מנחם בגין 11, רמת גן (מגדל רוגובין תדהר)
טלפון: 03-6527724 ; פקס: 03-6527725

להלן יחדיו: "המבקשות"

- נ ג ד -

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

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

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

- והואיל:** וביום 28.2.2024 הגישה המבקשת 1 כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד המשיבה 1 במסגרת ת"צ 63442-02-24 בבית המשפט המחוזי מרכז.
- והואיל:** וביום 7.3.2024 הגישה המבקשת 2 כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד המשיבות 1 ו-2 במסגרת ת"צ 18209-03-24 בבית המשפט המחוזי מרכז.
- והואיל:** וביום 2.1.2025 הוגשה בקשה לאישור הסדר פשרה. ובתאריך 16.1.2025 התקיים דיון, ובין היתר לאור הערות בית המשפט הנכבד במסגרתו, ערכו הצדדים מספר שינויים בהסדר הפשרה ומצאו לנכון לחתום על הסדר פשרה מתוקן זה.
- והואיל:** ובמסגרת מכירת זכויות במקרקעין ששווקו ע"י המשיבה 1, לרבות במכרזים המשותפים למשיבה 1 ולמשרד הבינוי והשיכון, ולרבות בפטור ממכרז (להלן: "המכרזים"), התחייבו המבקשות וכן יתר חברי הקבוצה לשאת בתשלומים עבור הוצאות פיתוח נוספות בגין "מבני ציבור" ו-"שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - ישן מול חדש" מכוח פרקי משנה 3.3. ו-3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (כל אחת לחוד וכל הרכב שלהן להלן: "הוצאות הפיתוח הנוספות").
- והואיל:** ולטענת המבקשות, המשיבה 1 הוציאה "קבלה" במקום "חשבונית מס" בגין תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, וזאת בניגוד לעמדתה של המשיבה 2, הרואה בתשלום בגין רכיבים אלו חלק משווי רכישת הזכויות במקרקעין לצרכי "מס רכישה".
- והואיל:** ולטענת המבקשת 2, המשיבה 1 הוציאה "קבלה" במקום "חשבונית מס" בגין תשלום הוצאות הפיתוח הנוספות, וזאת בניגוד להוראותיו של סעיף 7 לחוק מע"מ.
- והואיל:** ולטענת המבקשת 2, על המשיבה 2 היה לתת "אישור מסמך אחר" בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, כך שהזוכים במכרזים יוכלו לקזז את מס התשומות בשל הוצאות הפיתוח הנוספות.
- והואיל:** ובהתאם להצעת בית המשפט הנכבד, ב"כ המבקשות באו בדברים והחליטו כי לטובת חברי הקבוצה נכון ויעיל להותיר את שתי הבקשות ולדון בהן במאוחד, כאשר ב"כ הגבעה ותצפית ישמשו יחדיו כב"כ התובע המייצג, בכפוף לכך שהסדר הפשרה יאושר ע"י בית המשפט.
- והואיל:** ובהתאם להסכמה זו ניהלו המבקשות במשותף מו"מ לפשרה מול ב"כ המשיבות 1-2, במסגרתו בחנו הצדדים את סיכויי התובענה, ואת האפשרות להגיע לפשרה כוללת.
- והואיל:** והמשיבות סבורות, כי יש באמתחתן טענות חגנה ראויות רבות, אשר בכוחן להתמודד עם ההליך הייצוגי ועם הטענות המועלות על ידי המבקשות בכללותן. כך למשל עמדת המשיבות היא כי ההליך דן כלל אינו מותאים לידון כתובענה ייצוגית. זאת ועוד, אפילו ייקבע כי על המשיבה 1 היה להנפיק חשבוניות מס למבקשות ולשכמותן עמדת המשיבות היא כי דין טענת החשבה של המבקשות להידחות, בין היתר בשל חגנת חגילגול של המע"מ על רוכשי הדירות, לאמור הדירות תומחרו מתוך הנחה שלא תוכל הקבוצה

לנכות מס תשומות, וכן בשל העובדה שמדובר בתנאי שנקבע במכרז שהמבקשות לא תקפו בזמן אמת והן מבקשות כעת את שינויו באופן רטרואקטיבי, וכן טענות נוספות, שלא כאן המקום לפרטן.

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

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

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

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

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

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

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

לפיכך, הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

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

"המבקשת" או "התובע המייצג":

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

"המשיבות"

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

"ב"כ המשיבות"

עו"ד מפרקליטות המדינה

"הקבוצה" או "חברי הקבוצה"

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

"ב"כ התובע המייצג"

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

"הוצאות הפיתוח הנוספות"

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

"המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה"

- א. קבלות שנתקבלו בגין תשלום של הוצאות הפיתוח הנוספות במכרזים, שהוצאו ע"י המשיבה 1.
- ב. נספת חישוב ההשבה, הערוך כתצהיר בנוסח המפורט כנספח א' בהסכם זה.
- ג. שומת מס רכישה ממיסוי מקרקעין בגין הוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "שומת מס הרכישה") במסגרתה נכללו מלוא הוצאות הפיתוח הנוספות ב"שווי המקרקעין".
- ד. אישור על תשלום מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות, או לחילופין הרשאה

לקיזוז חוב מס הרכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות באמצעות ההשבה, כמפורט
בנספח א' לחסכם זה.

ה. אישור על ניכוי מס במקור בתוקף, ר' סעיף 4 שלהלן.

יובהר, כי הנספחים הם חלק בלתי נפרד מהחסכם.

4. הפשרה

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

5. תקופת ההשבה

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

6. אופן ביצוע הסכם הפשרה

- 6.1. ההשבה לחברי הקבוצה תבוצע באופן הבא:
- 6.2. מיד לאחר אישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש הנכבד, ב"כ התובע המייצג יפעלו לאיתור חברי הקבוצה, בין היתר, באמצעות שימוש בנתונים המפורסמים באתרים באינטרנט של חמשיבות 1-2, וכן באמצעות פרסום מודעות בעיתונים.
- 6.3. חברי הקבוצה יעבירו לב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" (כהגדרתם לעיל). במידת הצורך, יסייעו ב"כ התובע המייצג לחברי הקבוצה בהכנת "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה".
- 6.4. החל מ- 90 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י בית המשפט הנכבד יגיש ב"כ התובע המייצג את מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" בשם חברי הקבוצה בהתאם לפניות שיוגשו אליו ע"י חברי הקבוצה.
- 6.5. חברי הקבוצה יהיו רשאים לפנות לב"כ התובע המייצג עד 180 יום לאחר אישור הסכם הפשרה בפסק דין סופי וחלוט על ידי בית המשפט הנכבד.
- 6.6. ב"כ התובע המייצג יגיש למשיבה 2 את הבקשות בשם חברי הקבוצה תוך 30 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" מכל אחד מחברי הקבוצה, וזאת בכפוף לאמור לעיל בסעיף 6.4.
- 6.7. עד 150 יום לאחר קבלת מלוא "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה" ביחס לכל תובע, תעביר המשיבה 2 לכל אחד מחברי הקבוצה את כספי ההשבה המגיעים לו, בהתאם להצהרתו המצורפת כנספת להסכם זה.
- חברי הקבוצה שזכו במכרזי "מחיר למשתכן", "מחיר מטר" ו"מחיר מופחת" (כהגדרתם בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל), ואשר קודם למועד חתימת הסכם זה, העלו טענות במסגרת חליכים משפטיים (לרבות חסדרים דיוניים דומים ובכלל זה במסגרת חליכי שומח), כי במסגרת המכרזים הנ"ל הם לא רכשו זכויות במקרקעין, בדומה לטענות שהועלו במסגרת ו"ע- 26310-08-21 + ו"ע 10167-11-21 + ו"ע 72884-10-21, אשר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (להלן: "עניין אשר" או "טענת אשר" או "חברי קבוצת אשר" לפי העניין), יהיו זכאים להשבה מכוח הסכם פשרה זה, מבלי שהמשיבה 2 תעלה טענה כי השבה זו מנוגדת לטענות בחליכים המשפטיים הנ"ל, ובלבד שיחתמו על הצהרה מתאימה לחברי קבוצת אשר המצורפת כנספת להסכם זה.
- 6.8. למען הסר ספק, מובהר כי ההשבה תבוצע בהתאם להוראות חוק קיזוז מסים תש"ס-1980, כך שאם קיימים לחבר הקבוצה חובות מס, יקוזז חוב המס מסכום ההשבה. כמו כן מובהר כי ההשבה תהא כפופה לכל עיקול ושעבוד על פי דין אשר יוטל ע"י צד שלישי על החזר מס.
- 6.9. עד 30 ימים לאחר תשלום כספי ההשבה כאמור בסעיף 6.7 לעיל, ישולם שכר הטרחה לב"כ התובע המייצג בגין כל אחד מחברי הקבוצה שהגיש את "המסמכים הדרושים לקבלת ההשבה", בין אם המסמכים הוגשו באמצעות ו/או בסיוע ב"כ התובע המייצג ובין אם לאו.

7. מעשה בית דין

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

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

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

גמול למבקשות

- 8.3. התובעות המייצגות יקבלו גמול בסך 75,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל אחת מהן, וזאת מלבד ההשבה לה יהיו זכאיות בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר, כי גמול זה יופחת משכר טרחת בא כוח התובע המייצג.

8.4. הגמול של התובע המייצג כאמור בסעיף 8.3 ישולם תוך 180 יום לאחר אישור הסכם זה ע"י ביהמ"ש הנכבד.
למען חסר ספק יובהר, כי התובע המייצג לא יהיה זכאי לגמול כלשהו מעבר לסכום הנקוב בסעיף 8.3.

שכ"ט באי כוח התובע המייצג

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

עד 5 מיליון ש"ח – 20% ;

5 – 10 מיליון ש"ח – 16% ;

10 – 30 מיליון ש"ח – 12% ;

30 – 60 מיליון ש"ח – 9.6% ;

60 – 100 מיליון ש"ח – 8% ;

מעל 100 מיליון ש"ח – 4%.

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

9. אישור ההסכם

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

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

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

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

9.4. כי בכפוף לאמור לעיל, ובחלוף 45 ימים ממועד פרסום ההודעה הראשונה, בית המשפט יתבקש על ידי הצדדים, לצורך ההסכם ולצורך זה בלבד, לאשר את הבקשה לאישור התביעה כתביעה

ייצוגית. כמו כן, יתבקש בית המשפט, לצורך ההסכם ולצורך זה בלבד, לאשר את ההסכם כהסכם פשרה בתביעה חיצונית וליתן לו תוקף של פסק דין (לחלן: "פסק הדין"), ובמקביל להורות על פרסום הודעה שניה לציבור בנוסח המצורף בנספח ד' כאמור בסעיף 25(א)(4) לחוק תובענות ייצוגיות.

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

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

10. הודעת פרישה

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

11. תנאי מתלה

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

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

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

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

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

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

13. התחייבות משותפת של כל הצדדים

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

			
עו"ד לירן פאר, עו"ד		עמית גליק, עו"ד, עומר מאירי, עו"ד	
ערן פיירשטיין, עו"ד		ב"כ המבקשות הייצוגיות	
ב"כ מדינת ישראל מפרקליטות המדינה			

נספח א'

(יוגש בנפרד ביחס לכל מכרז ולא במרוכז)

שם חבר הקבוצה: _____

מספר עוסק במס ערך מוסף: _____

מספר מכרז: _____

יום הזכייה במכרז: _____

משרד מיסוי מקרקעין בו דווחה העסקה: _____

מספר שומת מס רכישה של רכישת המקרקעין נשוא החשבה: _____

סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו: _____

סכום קרן מס הרכישה לתשלום בגין הוצאות הפיתוח הנוספות: _____

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

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

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

סכום החשבה בהתאם לסעיף 4.1: _____.

סך ניכוי מס במקור: _____ / פטור

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

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

תצהיר
(לתמיכה בנספח א')

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

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

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

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

חתימת המצהיר

אישור

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

חתימת מקבל התצהיר

תצהיר
(לתמיכה בנספח א')

תצהיר לחברי קבוצת אשדר
בהתאם לקבוע בסעיף 6.7 להסכם הפשרה

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

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

הריני להצהיר כי שומת מס הרכישה כוללת חיוב במס רכישה בגין הוצאות הפיתוח הנוספות.
הריני להצהיר כי מס הרכישה שולם על פי השומה שקבע מנהל מיסוי מקרקעין, לרבות מס הרכישה שבמחלוקת בעניין אשדר, ולמעט מס הרכישה בגין מרכיב הוצאות הפיתוח הנוספות.

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

ככל ותתקבל טענת העוררת בערר מיסוי מקרקעין (ו"ע 26310-08-21 + ו"ע 10167-11-21 + ו"ע 72884-10-21 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה), לרבות במסגרת ערעור לבית המשפט העליון על הליך זה (ככל ויוגש ערעור), ואו ככל שייחתם הסכם פשרה בין הצדדים לעניין אשדר - כך שהמשיבה 2 תהיה חייבת בהחזר מס רכישה - במלואו או בחלקו - ששולם בשומת מס הרכישה; חבר קבוצת אשדר, שיהיה זכאי להחזר מס הרכישה, מסכים בזאת שהמשיבה 2 תהיה רשאית להפחית/לקזז את ההשבה ששולמה לו במסגרת התובענה דנא (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד ההשבה בפועל) מהחזר מס רכישה בעקבות פסק דין אשדר (או כל הכרעה אחרת בעניין אשדר). חבר קבוצת אשדר (כהגדרתו בסעיף 6.7 להסכם הפשרה), מסכים למנגנון ההפחתה / קיזוז המפורט לעיל, ולא יעלה כל טענה לעניין זה לרבות טענת התיישנות ושיחוי.

למען הסר ספק, במקרה שבו עולה ההשבה על החזר מס הרכישה, המשיבה 2 תהיה רשאית לפעול על פי פקודת המיסים גבייה לשם גביית הפרש ההשבה.

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

חתימת המצהיר

אישור

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

חתימת מקבל התצהיר