



12/04/2000

**אל: ציבור לקוחותינו וידידנו,**

## מחיר עסקה כולל מע"מ

**פסק דין מלא - תא 002998/98**

- בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו
- התובעים: 1. דורית פרומן 2. רענן פרומן, ע"י ב"כ עו"ד אחיקם גריידי
- בפני כב' השופט אמנון סטרשנוב
- הנתבע: מאיר הורשטוק, ע"י ב"כ עו"ד איתן פלג
- ניתן ב-12.4.2000

### התביעה והמחלוקת

1. בפני תביעה שהגישו התובעים, דורית ורענן פרומן (להלן - התובעים), בה הם מבקשים לחייב את הנתבע, הקבלן מאיר הורשטוק (להלן - הנתבע), למסור להם לאלתר את הבית שנבנה על חלקה 23 בגוש 10074, ברח' שמשון 24 בכרכור (להלן - הבית), מבלי לחייבם בהוצאות או בתשלום כספים נוספים, מעבר למה ששולמו על ידם.

התובעים רכשו מהנתבע 2 בתים בכרכור, על פי חוזים שנחתמו ביניהם. הנתבע מסר לתובעים את החזקה בבית אחד, לאחר ששילמו לידיו סך כ-95% מהנכסים אותם התחייבו התובעים לשלם עבור שני הבתים, על פי החוזים שנחתמו, כאמור.

הנתבע מסרב למסור לידי התובעים את הבית השני, בטענה כי לא השלימו את תשלום חובותיהם, על פי החוזה, הן באשר לתשלום תוספת מע"מ והן לגבי הוצאות הפיתוח הכלליות.

2. מוסכם על ב"כ הצדדים כי שתיים הן נקודות המחלוקת ביניהם בתיק זה, כדלקמן:

א. האם מחיר רכישת הבית, שנקבע בחוזה ל-189,000 דולרים אמריקאיים, כולל או

איננו כולל מס ערך מוסף (מע"מ)?

ב. האם חייבים התובעים בהוצאות פיתוח כלליות לתובע, בין על פי האמור בחוזה, ובין

מעבר לכך?

ב"כ התובעים, עו"ד גריידי טוען, כי לשונו המפורשת של חוזה המכר שנחתם בין הצדדים קובעת, כי מחיר הבית שנקבע בחוזה כולל מס ערך מוסף וכי מרשיו אינם חייבים בהוצאות הפיתוח הכלליות, מעבר לאמור בחוזה.

לעומתו, סבור ב"כ הנתבע, עו"ד פלג, כי האמור בסעיף 8 לחוזה המכר שנחתם בין הצדדים "הינו ברור וחד משמעי ואין כל אפשרות לפרשו בדרך אחרת אלא כך שהתמורה הינה \$189,000 בצירוף מע"מ" (סעיף 8 לסיכומיו בכתב).

כמו כן מבקש ב"כ הנתבע לחייב את התובעים בתשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בנספח ג' לחוזה המכר.

### **תוספת מע"מ**

3. על פי חוזה המכר שנחתם בין הצדדים ביום 5.9.94, התחייב הנתבע למכור לתובעים את הבית אותו בנה על מקרקעין הרשומים על שמו (להלן - "החוזה"; נספח א' לכתב התביעה). "התמורה עבור הבית" נקבעה בסעיף 8 לחוזה, בזו הלשון:

א. תמורת הבית מתחייב הקונה לשלם לקבלן את הסכום של 189,000 (מאה שמונים ותשעה אלף) us\$ ככשוויים בש"ח (להלן - 'התמורה').

ב. לכל תשלום ותשלום יתווסף מס ערך מוסף, לפי שיעורו החוקי במועדי התשלום השונים.

ג. התשלומים ישולמו בתוספת הפרשי העלייה של הדולר האמריקאי היציג (להלן - 'שער הדולר') או הפרשי העלייה של מדד התשומות בבניה (להלן - 'המדד') לפי הגבוה ביניהם.

4. ביום 28.9.94 דווח על עסקת המכר על ידי עו"ד אפרים מנדלמן, שערך את החוזה, לשלטונות מס שבח מקרקעין, ובדיווח צויין "שווי הקניה - 571,536.00 ש"ח", דהיינו, שוויים בשקלים של \$189,000, הוא סכום הקניה שצוין בחוזה.

בתשובה לשאלת ב"כ התובעים, עו"ד גריידי, לפיה "בסכום של \$189,000 נכלל מע"מ ולכן גם דיווחתם כך למש"ח", השיב עו"ד מנדלמן בעדותו בבית המשפט, בזו הלשון:

ת. אם כך דווח בשעתו למש"ח, אני מניח שכך הבנתי.

ש. גם לאורך כל המסמכים לאחר מכן זאת הייתה ההבנה כי התחשיב היה לפי 100% כולל מע"מ.

ת. אם התחלתי את הניתוח ב\$189,000 ואם זאת הייתה טעות המשכתי הלאה ואם זאת לא טעות גם המשכתי כך. ככל שערכנו במשרדנו את החישובים לפי בקשת מר הורשטוק, אנו התבססנו על סכום של \$189,000. לא זוכר אם דובר על מע"מ" (עמ' 14-15 לפר').

עוד ציין עו"ד מנדלמן כי: "למש"ח צריך לדווח על הסכום הכולל עם המע"מ שכן המדובר בנכס פרטי" (עמ' 14 לפר').

5. נוכח לשונו הברורה של סעיף 8 לחוזה, ונוכח הדיווח למס שבח - ברור בעיני כי מחיר הבית שנקבע ע"י שני הצדדים בהסכמה מלאה היה \$189,000, כולל מע"מ. בסעיף 8א לחוזה נקבע מפורשות כי "תמורת הבית מתחייב הקונה לשלם לקבלן את הסכום של \$189,000 כשוויים בש"ח."

סעיף 8ב' לחוזה קובע כי - "לכל תשלום ותשלום יתווסף מס ערך מוסף לפי שיעורו החוקי במועדי התשלום השונים."

לאמור, ס"ק ב' מתייחס לדרך התשלום, דהיינו, כל תשלום ותשלום יכלול גם את המע"מ המתייחס לאותו תשלום, אך בשום פנים ואופן אין לראות בכך קביעה או הסכמה לתשלום נוסף, מעבר למה שסוכם ע"י הצדדים בסעיף 8א' לחוזה.

בס"ק ב' נאמר כי המע"מ יתווסף "לכל תשלום ותשלום"; ולא נאמר כי המע"מ יתווסף ל"תמורת הבית", שסכומה ננקב בצורה ברורה בס"ק א' לסעיף 8.

העובדה ששווי הקניה שדווח למס שבח היה \$189,000 כשוויים בשקלים חדשים, מהווה אף היא הוכחה ניצחת לכך, כי שווי התמורה הנ"ל כלל את המע"מ, כעולה גם מעדותו של עו"ד מנדלמן.

6. מסקנתי כי שווי התמורה שנקבע בחוזה כולל את המע"מ, נתמכת אף בראיות נסיבתיות נוספות, כולל התנהגותו ודבריו של הנתבע עצמו, מר מאיר הורשטוק, כפי שיפורט להלן: בין הצדדים נערכה התכתבות לגבי חובותיהם של התובעים לנתבע, במהלכה הודיע ב"כ הנתבע, עו"ד אלעני, לתובעים את גובה חובותיהם עבור שני הבתים שרכשו (ת/6 - ת/10).

גם בכל יתר החשבונות שהוצאו על ידי הנתבע, בעקבות תשלומים של התובעים, צויינה מפורשות תוספת המע"מ בשיעור 17%, כאשר התוספת נכללת בסכום התשלום הכולל (ת/1, נספח ג').

התשלום הראשון ששילמו התובעים לנתבע היה בשיעור 15% מהתמורה הכוללת שצויינה בחוזה, ללא תוספת מע"מ על סכום זה, שלא נדרשה כלל.

יתרה מזו, כל דרישות התשלום הנ"ל, ללא יוצא מן הכלל, התבססו על שווי התמורה שנקבע בחוזה (\$189,000), מבלי שצויין, אפילו ברמז, נושא המע"מ.

כך במכתב מיום 21.5.97 (ת/8) כותב ב"כ הנתבע לתובעים, כי הנתבע "ערך את החשבון הסופי בגין הבית בכרכור" (ההדגשה לא במקור), והחוב עומד עתה על 392,818 ש"ח, מבלי שעלה או צויין כלל נושא המע"מ.

7. בניסיונו לתרץ את עובדת התעלמותו של הנתבע עצמו ובא כוחו מנושא המע"מ, העיד הנתבע בבית המשפט כדלקמן:

"ש. מדוע יצאת בהנחה שמדובר בסך כולל של \$189,000 והעלית טענת מע"מ מאוחר מדי ?

ת. לאורך כל הדרך שהדברים התנהלו לא על מי מנוחות אבל בצורה רגילה טיפל בעניין עו"ד אלעני והוא לא התייחס לנושא המע"מ. זאת הייתה טעות שלו ומציינים זאת כטל"ח. כל פעם שהיה תשלום אמרתי תודה לאל והוצאתי חשבוניות ולא הוספתי מע"מ, אלא קיזזתי כחוק.

ש. אם היה משלם את כל ה\$189,000, היית מוציא חשבונית ומקזז את המע"מ ?

ת. החלו להתעורר ספקות כי הם סירבו לשלם עבור הפיתוח והבנתי שאני בצרות. אז הפשלתי את שרוולי והחלטתי לבדוק מה קורה עם החשבונות והיה לי חושך בעיניים. פנית לעו"ד אלעני ושאלתי אותו מה קורה. הוא אמר, שאפרים אמר לו \$189,000. נתתי לו לקרוא את החוזה והוא אמר שאני צודק. הבנתי שהייתה טעות" (עמ' 20 לפר').

זהו הסבר קלוש ביותר, תמוה ואיננו מתקבל על דעתי, במיוחד כאשר הנתבע הוא מהנדס בהשכלתו וקבלן בנין מזה 30 שנה (סעיף 1 לתצהירו - ג/6). נסיונו הכושל של הנתבע להטיל את האשם לאי עריכת החישובים הכספיים בתוספת מע"מ, כטענתו, לפתחו של עורך דינו, לא יצלח כלל ועיקר. נאמנים עלי דבריו של עו"ד מנדלמן בעדותו בבית המשפט, כי דרישת סכומי הכסף השונים נעשתה על פי דרישותיו של הנתבע, וכי "אני פעלתי תחת הנחיות מר הורשטוק" (עמ' 17 לפר').

כאמור, הנתבע מודה מפורשות, לגבי כל התשלומים שקיבל, כי "לא הוספתי מע"מ אלא קיזזתי כחוק" - והדברים מדברים בעד עצמם ומלמדים על כי המע"מ נכלל גם נכלל במחיר התמורה הכולל.

8. לא זאת אף זאת - לטענת הנתבע הבין שיש "טעות במע"מ" עוד "לפני שהוגשה התביעה" (עדותו בעמ' 20 לפר'). והנה, בתצהיר התשובה שמסר הנתבע (בתשובה להמרצת הפתיחה) ביום 18.9.97, אין הוא מזכיר, ולו ברמז, את נושא תוספת המע"מ. וכך אומר הנתבע בסעיף 4 לתצהירו (ג/6):

"מחיר הבתים נקבע בחוזה ל\$189,000 לבית (סעיף 8'א' לחוזים המצורפים לתצהיר המבקש 2 כנספחים א' ו-ב'), כשסכום זה אינו כולל את התשלומים בגין תוספות ו/או שינויים אשר יבוצעו בבתים בהוראת פרומן, אינו כולל עבודות פיתוח שונות, ואינו כולל מיסים. מועד המסירה היה מותנה בקיום כל ההתחייבויות החוזיות והעדר עיכובים בגין תוספות, שינויים וכדומה."

הנתבע עצמו מצהיר איפוא, בפתח ההליכים המשפטיים כי **"מחיר הבתים נקבע בחוזה ל\$189,000 לבית"** - הא ותו לא.

טענתו של הנתבע, כי במילים "אינו כולל מיסים" הנזכרות בסעיף 4 הנ"ל לתצהירו הוא "התכוון" לנושא המע"מ (עמ' 23 לפר') - אין בה כל ממש, ודינה להידחות בשתי ידיים.

כלום ניתן לקבל ברצינות את הטענה, שלאחר שהנתבע נוכח, **עוד לפני הגשת התביעה כנגדו**, כי יש טעות במע"מ, ואף "נהיה לי חושך בעיניים", כדבריו (עמ' 20 לפר'), לא הואר עיניו והוא איננו טורח לציין את נושא המע"מ - שהינו המחלוקת העיקרית והמרכזית בתיק זה - בתצהיר תשובתו? תמוה ביותר ולא מתקבל על דעתי.

ופעם נוספת מסתבך ומתפתל הנתבע בעדותו, בנוסותו לתרץ את אי ציון נושא תוספת המע"מ בתצהירו בכך: "כי בכל התייחסות שלי בתשלומים לא ציינתי מע"מ כי את זה עושים בחשבון סופי" (עמ' 20 לפר'). והלא בסעיף 8ב' לחוזה נאמר מפורשות כי המע"מ יתווסף "לכל תשלום ותשלום", ולא בחשבון הסופי, כטענתו הבלתי סבירה והלא נכונה של הנתבע.

**9.** גם ההשוואה שעושה ב"כ הנתבע, עו"ד פלג, עם חוזה אחר שערך הנתבע עם קונה אחרת בשם קוצ'ינסקי, שם נאמר מפורשות כי תמורת הבית היא בסכום מסוים ה"כולל מס ערך מוסף" (12/ת), איננה יכולה לסייע בידיו.

כל חוזה וחוזה יפורש על פי לשונו, הכתוב בו ואומד דעתם של הצדדים, ואין להקיש מנוסח אחד למשנהו. העובדה שבחוזה המכר דא עסקינן לא נאמרו המילים המפורשות, כי התמורה "כוללת מס ערך מוסף", אין משמעותה כי כוונתם הברורה של הצדדים הייתה שהתמורה איננה כוללת מע"מ, שכן אזי היה מקום לאמור את הדברים במפורש.

בעניין זה העיד דווקא עד ההגנה, עו"ד מנדלמן, שאף ערך את החוזה, בזו הלשון:

**"כשכותבים חוזה לפעמים כותבים שזה כולל מע"מ ולפעמים כותבים שלא כולל. אם לא כותבים כלום הכוונה שהמע"מ כלול, וכאן כתוב + מע"מ"**

(ההדגשה לא במקור).

דא עקא, שכאמור לעיל, לא נכתב בחוזה כי המע"מ איננו נכלל בשווי התמורה, ועד להגשת התביעה ע"י התובעים, לא עלה הדבר על דעתו של איש, כולל לא הנתבע עצמו.

ההלכה בדבר היותו של המע"מ חלק מהתמורה, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בחוזה, נקבעה עוד בע"א 738/80 נתן נ' **זגורי**, פ"ד לז(4) 387, בעמ' 391:

**"... כאשר במס ערך מוסף עסקינן, מהווה (כאמור) המס חלק משווי המכירה... לגבי מס ערך מוסף תופסת ההנחה, שהוא כבר כלול במחיר שנגקב, אלא אם כן נאמר בחוזה אחרת."**

בענייננו, כאמור, לא נאמר בחוזה אחרת, ולפיכך התמורה שנקבעה לעסקת המכר מקפלת בתוכה גם את המע"מ.

**10.** סוף דבר בסוגייה זו, ניתן לקבוע חד-משמעית כי מחיר הדירה נקבע ע"י שני הצדדים בהסכמה הדדית, בסך \$189,000, **כולל מע"מ**. זאת בהסתמך על לשונו הברורה של סעיף 8 לחוזה; על הדיווח למס שבח לגבי העסקה; על אומד דעתם של הצדדים בעת שחתמו על החוזה, כפי שעולה הן מתוכן החוזה והן מהנסיבות האחרות המפורטות לעיל (סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973).

לכך יש להוסיף את התנהגותו של הנתבע, אשר הן על פי החישובים שערך ושלח לתובעים, הן על פי החשבוניות עליהן חתם בעקבות התשלומים שקיבל, והן על פי הצהרתו הברורה בתצהיר התשובה שהגיש לבית המשפט (בבחינת הודאות בעל דין ברורות) - הוא לא טרח בכלל להעלות את נושא המע"מ כתשלום נוסף.

#### **הוצאות הפיתוח**

**11.** לעניין תשלום עבור הוצאות פיתוח כלליות, קובע סעיף 19א לחוזה כדלהלן:

*"כל התנאים בקשר לעבודות הפיתוח הכלליות של הבית ולמשטחי החנייה של הבית, לרבות החיובים החלים בקשר לכך על הקונה, אם בכלל, מפורטים בנספח ג' לחוזה" (ראה גם סעיף 20 לחוזה).*

נספח ג' לחוזה מנוסח בצורה מעורפלת ובלתי ברורה. מצויינים בו שבעה פריטים שונים, כגון חנייה, חיבור הבניין לרשת החשמל, סלילת כביש ומדרכה, ניקוז וכיוצ"ב. ליד כל אחד מהפריטים הללו מופיעות המילים "יש" או "אין" - הא ותו לא.

מוכן אני לצאת מתוך ההנחה, כי הפרשנות הסבירה לנספח ג' הלזה הינה, כי כל הפריטים שלידם צויינה המילה "אין", לא היו בנמצא, וכי על התובעים לשאת בהוצאותיהם (ראה עדות עו"ד מנדלמן, עמ' 16 לפר').

מעבר לכך, לא מצאתי בחוזה עצמו או באחד מנספחיו כל חיוב של התובעים לשלם עבור הוצאות פיתוח כלליות, למעט האמור בנספח ג' ולמעט תוספות בניה שהם עצמם ביקשו וקיבלו (בסכום הנאמד על ידם בכ\$10,000; להלן - התוספות).

**12.** יצויין, כי בעת חתימתו של חוזה המכר בין הצדדים לא צורף אליו מפרט טכני, כנדרש בסעיף 2א' לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. לא רק שהנתבע פעל בעניין זה בניגוד לחוק, אלא שאינני מוצא כל בסיס משפטי לחיוב עתה של התובעים בהוצאות הפיתוח הכלליות, כנדרש על ידי הנתבע, שהתרשל באי עריכת המפרט הטכני במועד. לא מצאתי אף בכתבי הטענות כל אסמכתא ממנה שואב ב"כ הנתבע את הסמכות לחייב את התובע בהוצאות הפיתוח הכלליות, מעבר לאמור בנספח ג' לחוזה.

## סיכום

13. הנני מקבל את התביעה ומורה לנתבע למסור את הבית ברח' שמשון 24 בכרכור להחזקתם של התובעים, כמבוקש בסעיף א' להמרצת הפתיחה (שהפכה לכתב התביעה), בהתאם להתחייבותו בחוזה המכר מיום 5.9.94.

הנתבע ימסור לתובעים את הבית תוך 45 יום מהיום, בכפוף לתשלומים הבאים שישלמו התובעים לנתבע:

א. יתרת חובם עבור תמורת הבית, בסך כ\$20,000, כשווים בש"ח ביום התשלום.

ב. סך \$10,000 בשוויים בשקלים חדשים, אותם חייבים התובעים לנתבע עבור התוספות שביצע, כפי שהם עצמם מודים (עמוד 9 לפר').

ג. תשלום עבור עבודות הפיתוח המפורטות בנספח ג' לחוזה, בפריטים 1, 4, 5 ו-7 (שלידם צויינה המילה "אין"), אם אלה לא נכללו כבר בסכום התוספות שיש לשלם עבורן, כאמור בס"ק ב' דלעיל; דהיינו, אין לחייב את התובעים בתשלום כפול בגין אותו פריט.

על מנת למנוע ספקות, מובהר בזה כי הסכומים הנ"ל כוללים מע"מ.

נוסף לכך, ישלם הנתבע לתובעים הוצאות בסך כולל (כולל שכ"ט עו"ד ומע"מ) של 30,000 ש"ח, בצירוף ריבית והצמדה מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

✓ בקרו באתר הבית שלנו [www.bcpa.co.il](http://www.bcpa.co.il) לקבלת מידע מקצועי מקיף ומגוון.

בברכה,

**בחרי ושות'**

רואי חשבון ויועצים פיננסיים