



**אודך התשובה לא יעלה על 3 עמודים."**

הצדדים הגישו סיכומים ראשיים וסיכומי תשובה. לא הייתה כל בקשה לשמיעה מחדש של מי מהעדים או הבאת ראיות מכל סוג שהוא. במאמר מספר אומר כי בחלטה הנ"ל מיום 3.10.13 נקבע כי כל צד יסכם, כאשר אודך הסיכומים לא יעלה על 5 עמודים ברורה של שורה ותצי גופן דוד. סיכומי המשיב הרגו מהחלטה זו (ללא קבלת רשות מהתורה) והגישו סיכומים באורך של 21 עמודים. העוררת עמדה במסגרת החלטת. משום כך יוגא נשא התריעה של המשיב בסיכומי במסגרת התגאות.

בבית המשפט הגליון אומר כי בשלהי שנת 2010 התקבל במסגרת תיקון מטי 69 לחוק מיסוי במקרקעין. תיקון זה הסדיר את חבות המס המוטלת על חברי קבוצת הרכישה, הן בהיבט של מס הרכישה והן בהיבט של תשלום מע"מ. בנוסף נקבעו תוראות לענין ושלום מס הכנסה על ידי המארגן. לפי גשת המשיב, לטבח התיקון החדש הנ"ל, החלטה איננה משליכה ככל על מקרים עתידיים, במילים אחרות, הכללים הפסיקתיים ביחס למיטוי של מארגן קבוצת רכישה - כמותוך או כרכש ומוכר של זכות במקרקעין - ישנון ממילא בעקבות התיקון החדש לחוק. לפיכך, נקבע בפיא 4378/11 הנ"ל:

**"אצינו ראה צורך להביע עמדה ביחס לטענה זו של המשיבה, זאת בעיקר שמוסכם על הצדדים כי התיקון החדש לא חל על העסקאות שבמוקד דיוננו, שהרי הן נכרתו לפני למעלה משני שנים..."**

**לחלן דקע עובדות: טענה על האמור בפסק המקורי**

1. העוררת, שימשה כמארגנת של קבוצת רכשי 24 מגרשים, לענין השתתפות לרכישת צובר מגרשים המיועדים לכניית יחיד צמודות קרקע במתחם א-1 המחוזת חלק מחלקה 211 בגוש 3946 בראשון לציון.
2. אין מחלוקת כי לא נטן היה לרכוש חלק מהמגרשים בנפרד אלא רק את כל הקרקע במכרז, אם ימי רוכש אחד, או אם ע"י רוכשים במשותף.
3. במסגרת המכרז הציג מינהל מקרקעי ישראל לחלן "סמ"ח) חוזה פיתוח ל-3 שנים שבנקבותיו ייחזק הסכם תכנון מרובות של 24 מגרשים פזויים שבמידה התסקת נערכת באמצעות טאמן, יש להצהיר את שמות האמצעים שעבורם הוא טאמן, בפני ממיין כבר במתד הגשת הבקשה להשתתף במכרז.
- מזדעת פרסום המכרז והזכרת המכרז צורפו כנספחים ד' ו-ה' לכתב הער.
4. ביום 10.12.2000 הוגש ע"י כספי כנאמן המוצעים-רכשים, את ההצעה לטכרז (נספח ט) לכתב הערז) בשם כלל חברי הקבוצת, תוך צירוף רשימה שמית מלאה של כלל החברים כדרישת המכרז.
5. ביום 19.12.2000 זכתה הצעת הרכשים במכרז כפי רשימת הזוכים הפרטנית שהוגשת ע"י ע"י כספי (נספח י' לכתב הערז).

6. לאחר הזכיה, נחתמו בין מציי לבין כל אחד מיוצרי החוכשים תווה פיתוח ל-3 שנים וחשכם תמורה. כמו כן נחתם בין עריד כספי כסאנן הרוכשים לבין החברה הכלכלית ראשון לציון מי"מ הסכם תשלום להקמת ושנתית הצמודות למתחם.

7. המשיב התלוי לזייב את העררת, המארגנת כאמור, במש רכישת, מס מכירה ומס שבח מקרקעין, כמי שרכשה את הקרקע מממיי, בנוסף עליה ומכרה את המחס, ולא הייתה בתפקיד המארגנת בלבד.

הפתולוגיה בין המדעים:

מקובל עלי ניסוח המשיב בסיכומין שיחא קדלע וממצה בנושא זה:

"המחלוקת העובדתית בער זה הינה, האם מעורבותה של העוררת ברכישת מגרשים בראשון לציון, ובהקמת בניי מגורים עליהם, הצטמצמה לארגון קבוצת רוכשים, אשר רכשו אתן המגרשים סמונהל ממרקעני וישראל (להלן: "המינהל"), כאשר לאחר מכן הקים כל אחד מהם על המגרש שרכש את בית הדימוהיו, בלא כל מעורבות של העוררת; או שבאמת כל אחד מן הרוכשים קנה מהעוררת בית, לפי תכנן ומפרט סכני שנקבעו מיאש, והתחייב לשלם תמורתו סכום X, שנקבע אף הוא מראש ע"י העוררת. במישור החבות במס, אם לא הייתה העוררת אלא "מארגן", אשר ישא מליל מזהתמונה עם זכיות הקמצת במסור המינהל, אין לראותה כמי שמכר זכות במקרקעין. ואולם, אם התקשרו העוררים עם העוררת בעסקאות בהן רכשו בתים, סחור פוגמר, ואם הייתה העוררת מעורבת בהקמת אותם בתים, יש לראותה כמי שרכשה את המגרשים מהמינהל ומכרה בתים לרוכשים, ויש למסותה בגין רכישת ומכירת של זכות במקרקעין."

סיכום טענות העוררת:

1. פסק הדין המקורי של העדה כלל את החמקה הנדרשת מלכתחילה. התשלום העובדתי שבפני העדה, בסיבות המקרת, מצויקה את פסק הדין המקורי וש בה תימוכין רבים נוספים למסקנה זו, המחייבים את המסקנה כי העוררת שימשה כמארגן בלבד.
2. נקבע בפסק הדין המקורי כי העוררת שימשה מארגנת של קבוצת רוכשים לשם השתתפות במכרז המינהל לרכישת צובר מגרשים במתחם.
3. מבנה הרכישה של המגרש מלכתחילה, כרכישה של קבוצת רוכשים לגבי המגרש בכללותו, הינו מבנה שהוכתב ונכפה על הרוכשים על ידי המינהל במקרת ותנאי המכרז עצמם, ולעוררת עצמה לא הייתה כל יכולת להשפיע על כך.
4. הרוכשים הגישו את חבלתם במכרז ביום 11.12.2000, וכי ביזם 19.12.2000 זכתה הצעתם במכרז. לאחר הזכיה במכרז, נחתמו הסכמי פיתוח והכירה בין הרוכשים לבין המינהל ישירות ולגבי תושטית הסכמים בין הרוכשים לבין החברה הכלכלית ראשון לציון.

5. נקבע בפסק הדין המקורי כי ההסכמים שנתממו בין העוררת לבין יחיד הרוכשים (להלן "הסכמי העוררת") היו הסכמים שאינם חשומים להשמה לקבוצת הרוכשים והשתמרה במסרו המינהל לשם רכישתו של מגרש בלבד, ולא כללו את הסכמי הפתוח החחכירה עם המינהל וכן את הסכם התשלומים עם החברה הכלכלית. הסכמים אלה לא כללו הסכם לפיקוח הנדסי או הסכם עם קבלן למוך שירותי בנייה.
6. נקבע בפסק הדין המקורי, כממצא עובדתי, כי הסכמי העוררת, מהו, והסכמי הקבלן והמפקח, מאידך, הם הסכמים נפרדים לחלוטין, בין צדדים שונים לחלוטין, שאינם תלויים זה בזה ואשר נחתמו במועדים שונים ובמעמדים שונים, במערי זמן ניכרים.
7. העוררת לא הייתה צד להסכמים שנבחנו בין חברי קבוצת הרוכשים לבין המינהל, לא הייתה צד להסכמים שבין חברי הקבוצה לחברה הכלכלית, לא הייתה צד להסכמים שבין חברי הקבוצה לבין המפקח החדסי מטעמם ולא הייתה צד להסכמים בין חברי הקבוצה לבין הקבלים השונים עמו והתקשרו.
8. התנאי לבנייה על ידי קבלן אחד חיה תנאי של החברה הכלכלית בהסכם הושתת ולא היה חייב שהוכתב על ידי העוררת.
9. הקביעה העובדתית המקורית הייתה כי מי שבחרו את הקבלן היו חברי הקבוצה, כאשר הלקוח בחר בקבלן אחד ואילו אחת מהן נחרה בקבלן אחר.
10. בפסק המקורי נקבע כי כל תפקידי העוררת התמצה בארגון הצעת הרוכשים במכרז, בעוד שלאחר הזכייה במכרז ניתק לולרטיין הקשר בין העוררת לבין הרוכשים.
11. עיון בחומר שהוגש לועדה וכלל פרטנכלים ומסמכים רבים אחרים מעלה כי לעוררת לא הייתה כל אקת לקבוצת הרוכשים לאחר הזכייה במכרז.
12. לשלל הסכמים שנתממו בין חברי הקבוצה לצדדים שלישיים יש מבנה משותף, שליטה מובהקת של חברי הקבוצה על גורלם לאחר הזכייה במכרז.
13. מבין הרזה והסיכון הכלכלי אף הוא מתייב את המסקנה, כי העוררת הייתה מארגן בלבד וכי כל הסיכומים והעליות הכרוכות בתכנון ובניית הבתים, חוטלו על הרוכשים בלעדית.
14. גם סעיף 11.2.1 להסכם החצטרפות מורה בבירור כי על כל אחד מחברי הקבוצה להפקיד את הסכומים המשוערים הנדרשים הן לרכישת המקרקעין והן להקמת יחידת הדיוור בתשבון חבנק של הקבוצה. מתוך תשבון זה תשולמו כל החוצאות המדולות לבנייה.
15. הרוכשים סחרו ועד מקרב החברים, ניהלו בעצמם מויימ עם קבלנים שונים, שכרו מפקח הנדסי אשר לא תכננו מראש לשבור על מנת שיפקח מטעמם על הבנייה.
16. העוררת עצמה לא נקפה אגבל מכל הקשור להליך הבנייה של הבתים.
17. העוררת לא מסרה לרוכשים ערבויות במצוע ביחס לבניית הבתים, וגם לא ערבויות לפי חוק המכר לירות.
18. העוררת חשפה בפני המשאב את כל התנאים הסכמיים מטעמה המלכדים על הכנסות כוללות מן הפרויקט בסך 750,000 ₪ בלבד.

19. העדרת לא שלטה ולא הייתה קשורה כלל במהלך האירועים שהתרחשו לאחר חולייה במכרה. השליטה העברה לידי הרוכשים עצמם.

**סיומת התשובה של העררה:**

1. המשיג איש מספק כל תשובה לממצאים העובדתיים והפוזיטיביים שנקבעו על ידי הועדה במסגרת דיוח המקורי.
2. לא די בחזרה על הביטוי "המחנות הכלכלית האמיתית של העסקה" מבלי שיש מאחוריו דבר והציג דבר כדי לשנות את מהותה של העררה כמארזן בלבד.
3. המשיג בוחר להתגלם מן העובדות המפורשות שחזרו בפני הועדה. המשיג מבקש למוקד את הדיון בשאלת הטללים אף שהעידה קבעה במסגרת דיוח המקורי לעובדות העררה הוכחה למציאת פוזיטיבית.
4. משלה משלל הראיות האובייקטיביות שהוצגו לועדה במסגרת ההליך המקורי, עמדה העררה מעל ומעבר לנדוש בוודות הבאת הראיות ובנטול השכנוע.

**סיכום טיעוני המשיג:**

1. המבטנים בנוגע לחוזים מוצגים נקבעו במסגרת דין שומם. בין השאר נקבע כי כדי לבדוק תאם הרכש רכש קרקע לחוד ושירותי בנייה להוד או שמא רכש דירת מורים מושלמת, נובעת ממכלול ההתקשרויות כפי ששצבו על ידי הגדרים בהתאם לתוכן ולמחנות הכלכלית האמיתית של העסקה. למשל, הרכש לא היה עצמאי לבנות את דירתו באופן שונה מיותר רוכשי היתדות, ולא היה חופשי לרכוש קרקעי בלבד. מערכת החוזים קשרה בין החוזים השונים ויצרה זיקה בין כל הגורמים שהיו מעורבים בהקמת הפרויקט. גם הפרטים הראשוני שמעשה לפרויקט התייחס לדירת מורים.
2. משהגעו למסקנה כי הקונה רכש דירת מורים, יש לבחון מי המוכר של אותו הנכס, שכן מטבע הדברים איפה שיש רכש יש מוכר. אחת טאמות המידה לבדיקת היותו של המוכר הוא מיהו אותו טף הנמשא בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה. האם יש לאותו טף יכולת לקבוע את המחיר, או לבחור את הקצבן המבצע, האם הרווח שיש לאותו טף הוא רווח יומי מקובל ועוד. ככל שמידת מעורבותו של אותו טף ומתחם שיקבל דעתו בעניינים הקשורים בעסקה גדלים יותר, וניטה הכף למסססה שהוא המוכר של הנכס המוגמר.
3. גם בעניין דומה שבו העוררו ארנה קבוצת רכישה באיזור הצפון, נקבע כי העררה היא שמכרה את הדירות לחברי הקבוצה.
4. הפרסומים של הפרויקט שעגשו בפועל הם פרסומים של יום המציע בתים למכירה.
5. הבקשה להרשמה ועסקות ברכישת בית שמחירו נקב.
6. הרכש התחייב לחזום על מסמכי הפרויקט המכללים הסכם עם המארזן, הסכם שיתוף, הסכם רכישה וחלוקה והסכם בניה במשותף בתוך 3 ימים מיום התמנת המקשה. את כל המסמכים מכתיבה העררה.
7. עלת הבניה מבוססת על מפרט טכני שלא הומצא לעדה כראיה.

8. עיון בהסכם ההצטרפות לקבוצה, מעלה שכל מצטרף ירכוש מנוש מתמיהל אין במטבד המחיר המשצע והמחיר שהוצע במכרז נקבע על ידי המארגן.
9. הקבלן המבצע הוצע על ידי העוררת.
10. הליכה הכרזת קודמת בין יחיד הועד שנבחר ע"י הרוכשים לבין מור מגל השליטה בעוררת. העדות של יחיד הועד אינה מהלמנה עקב הסתירות שיש בה.
11. המחיר שנקבע עבור כל דירה היה קבוע מראש ע"י העוררת.
12. מנחל העוררת, מור, היה מצורב בהליכים השונים גם אחרי חזקיה במכרז המיחל וזאת באמצעות אנשי אמנו, ערד כספי עמו עבד וכן רחיה טל כרמלי חבר ללדות ורחיה של העוררת, מהמסד חסי אזור, שלחו של כור ביצע פיקוח על הבניה.
13. העוררת לא הציפה כל מסמך, הגוע לזשבין הבנק שניהל רחיה שלה. לא ידוע בבמה הסוכמו הכסמים שהופקדו בחשבון, בכמה הסוכמו התשלומים, למי שולמו כספים, האם מתרה יתרה ומה עלה בעורלה.
14. לגבי העמלה של העוררת השכיב סבור כי ניוונה לעוררת הסמכות לקבוע מה הסכום שילן לקרלע וכמה חסא הקבל.
15. העוררת לא הבטיחה הסכון בעלויות כלשהו. היא מבטיחה חברה לפלגות גדולה ומבוססת, ובגון ויעץ אדריכלי ויעץ משפטי.
16. אין להאמין לעדותו של מחר חנן מור, מהל העוררת עקב סתירות בעדותו.
17. הועד עסק בשינויים והוספות, כלבד. רוכש שלא חנן בשינויים והוספות, נבנה עבורו בית מדגם אלון/אור/ברוש לפי הגמפת שבנספת להסכם ההצטרפות.
18. עררית ראשון לניחן חיסה שאודיכל אחד יניש עבור סוכמ את התכנית ולמספר דגמים.
19. בעדותו של מר דקת מטעם המשיב, עולה כי העוררת בקשה להסתיר את מרות העסקה מפני המשיב, צרפה רק מסמכים חלקיים למשיבים ונמנעה מלהציג מסמכים אחרים.
20. ערד כספי לא היה כל כך סומן לאינטרסים של הרוכשים, אלא יותר עושה דברה של העוררת.
21. העוררת רוקנה בכוחה תחילה מפעילות נכסאים, כאשר התעוררה הפרשה לראשונה.

**דיון משפטי:**

בפסק הדין בתיא 4378/11 מגהל מסוי מקרקעין רחובות נגד תפוח פו פיתוח כדל"ן (למען ביתם 2.4.13) (להלן – "פסק הדין בערעור"). הועל על ידי בית המשפט בערעור מספר תגוהות עבודותות כדלקמן:

1. הנידור בשאלת התלות בין ההסכמים השונים. "עבודות המעורר/חבשיב שבפנתו) היא שכל משתכן התחייב לכפי המשיבה, בטסגרת בקשת ההצטרפות לקבוצה, לחתום על מערכת הסכמים סוגגדת שבין כל מרכיביה יש תלות מובהקת. המשיבה (העוררת שבפנתו) שאין קשר כל יתגל בין ההסכמים השתים. בסוגה זו היעה הועדה לקביעות סותרות לכאורה. מידו גיסא, נקבע כי "אין כל ספק שכל רוכש במקרה בן עסקיע תויב לחתום על תבילת מסמכים שנתעדה לקשור את הקבוצה מבחינה משפטית", מאחד גיסא, נקבע כי "ההסכמים במקרה שלפנינו אינם

הוליים זה בזה, ותחולו במתקדים ובמעמדים שתוארו, מתבקשות הבהרה נקודה זו; האם מזוהר ב"עסקת חבילה" אחודה, בקבוצה מפורדת של חידים שאין ביניהם קשר, או במצב בנים שהחכמה בו מורכבת יותר והוליה בגסימות נספחות אף הממצאים שבפנינו אינם מברורים את התמנה באופן מלא" (ראה סעיף 10 לפסק הדין בערעור).

"הנה כי כן, הירשם המתקבל מכך הוא שלכאורה המשנה יגרה מערכת סדרה ומשימלה של הסכמים. כבר בעת הצטרפות לקבוצה הוחייבו המשחכנים להתום על מכלול החסמים בשלמותם...הסכם ההצטרפות היה מעין הסכם מסגרת, ובו הובהרה במפורש עובדות קיומם של סדרת החסמים. כל משתכן הוחייב לפני השינה לזוהרם על החסמים..."(סעיף 10 פסקה רביעית).

בפסק הדין המקורי טברש כי מעמדו של המארגן היה נתון להיות כיום המוכר וזוהר מורים. טברש זו לא השתנה כיום.

2. האם העררת (המשנה בפסק הדין בערעור) היא אשר מברה למשתכנים את העררת המוגברות.

אין חולק כי מרבית החסמים נחתמו במתקדים שונים, ובאיקר... העררת בכל לא הייתה צד להם; כך ביחס להסכם ההתקשרות עם הקבלן ועם המפקח ההנדסי וכן ביחס להסכמי החכירה, הפיתוח והחסם להקמת השינוי במתחם מול התורה הכלכלית. בכל יש לזרע את הדשם לפני המסגרת החוזית שנצרה על ידי העוררת - חלשה על הפרויקט כולו, מרגע החשקה ועד גמר בניית הדירות.

כל הראיות המצויות בחלק וכן שמיעת הצדדים מעלה כי אכן המסגרת החוזית שיברה העררת בתחילה היה בבחינת רישום ראשוני, בסיסי, מעין מסגרת שאחריה מילאו מאוחר יותר בתוכן של ממש.

זוהי אכן מערכת אחד מלוכדת שנצרה על ידי העוררת לצורך השת המכרז למינהל. בתקשר זה יש לאמץ את הקביעה המקורית של העדה בפסק הדין המקורי:

ימרגע הזכיה במכרז מעלו הרוכשים באופן עצמאי, קיבלו החלטות בקבוצה מגובשת הוציאו אותן לפועל."

שוכנעתי כי העררת הוכחה בפירור כי לא הייתה לה מעורבות צמודה לאורך מסלול ההתקדמות בפרויקט. נסיגן המשיב לטעון כי חלק מהדמיות שכיכבו בדרמה הזאת התבלבו או שהיו בקשרים עם העוררת אין לה כל רלוונטיות לתוצאה הסופית הזאת בניגוד חזירות על ידי חברי הקם גנו וללא כל קשר לעררת.

3. אחת השאלות המצריכה תשובה היא השאלה באיזה מידה הועיקה העררת ב"מפתחות השליטתי" של הפרויקט". הטענות של המשיב לפיהן המאמן, מנהל הכספים וחממה ההנדסי היו קשורים באופן זה או אחר לעררת אינן מקובלות עלי. זו בין השאר שאלה של מהימנות עדי העוררת. לטעמי, עדי העוררת שכנעו אותי כי הקשר או הימנה שהייתה קיימת בין חברי הקבוצה לעוררת ניתק לאחר הזכיה. לטעמי, העררת הצליחה לשכנע אותי כי מרגע הזכיה במכרז מעלו הרוכשים באופן עצמאי, קיבלו החלטות בקבוצה מגובשת והוציאו אותן לפועל. עד הזכיה מעמדו של המארגן היה נתון להיות כיום

8

המזכיר דיווח מעורר, כיוון שהוא יצר את חבילת הבטוחים השונים לחתימה וגם פרסם את הפרויקט על מנת למשוך מצדדים.

4. ערכיחתי הצינע

בדיקות הראיות, מעקה לפאורה כי העוררת לא מסרה לרוכשים ערבויות ביצוע ואו ערבות אחרות משום כך יש לרדות את סילען המשלב בסיכומי וכן גם בבית המשפט תעלתן שהעוררת מסרה להם ערבויות ביצוע.

אני מאמץ את מרבית הסימנים שהועלו על ידי העוררת בסיכומיה כמתקבלים על הדעת בגדר הסבירות.

לעוררת לא היתה כל זכות במקרקעין שאותה העבירה בכינוי לרוכשים. כל הפגמים ותחשדות שצוינו על ידי המשיב בסיכומי לפני מתן ססק הדין המקורי, כיוצאים תשחת כלכלית אחות שגו המארגו מכר לרוכשים תודות פוגמרות, לא יוכחו ושאר בגדר פגמים ותשדות.

היתני מצני לחברי לקבל את העיר ולחייב את המשיב לשלם לסדרת התצאות משפט בסכום סולל של 20,000 ש"ח אשר יישאו רביות והפרשי הצמדה מיזם מתן ססק הדין ועד להשלום בפועל.

דן מרגלית יושב ראשאי מקרקעין  
חבר

אני מסכים

דוד בר-אופיר, שופט  
סניני בדימוס  
ק"ר הועדה

אני מסכים

אליזו מנדר, רח"ח  
חבר הועדה

הוחלט לקבל את העיר לחייב את המשיב לשלם לעוררת שכר כרזות עיזוי בסך 20,000 ש"ח בצירוף ריביות והפרשי הצמדה כרוק מהיום ועד לפירעון. המזכירות תמלא העתק הודלטה זו לציא כוח הצדדים. בותן היום 15.2.14 בהעדר הצדדים ובאי כוחם.

8



19-JAN-2014 12:17 From: MUND CPA

972+3+5376766

To: 6953806

P. 9/10

9

אליה מונד, רח"ת  
חבר הועדה

דן מרגליות עזיז-עממי מקורסעין  
חבר הועדה

דוד בר-אופר, שופט נסגור  
בדימוס ח"כ הועדה

9