



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

**ד"ע 12-09-33596 מיזטאו בע"מ נ' מנהל מסוי מקראקיין אзор תל אביב**

**בפני:**  
ועדת עזר לפי חוק מסוי מקראקיין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963  
בבוד השופט מגן אלטובייה – יו"ר הוועדה  
דן מרגליות, עו"ד, שמאלי מקראקיין – חבר  
אליא מונד, רוח"ח – חבר

**העוררת:**  
מיזטאו בע"מ  
ע"י בא כח עוה"ד א. וקסלר וליאת שכטר

**נגד**

**המשיב:**  
מנהל מסוי מקראקיין אзор תל אביב  
ע"י בא כח עוה"ד אלפא לבנה פרקליטות מהזו תל אביב (אזורתי)

1  
2

**פסק דין**

3

**יו"ר הוועדה – השופט מגן אלטובייה:**

4  
5

לפנינו עיר על החלטת המשיב בהשגה מיום 7.8.2012 (שםה מס' 111126314) לפיה שווי המכירה  
בעסקה לפיה רכשה העוררת מגרש מס' 1 לפי תב"ע 3250 בתל אביב, היוזע כמספר 6110 חלקות,  
366, וחלקים 370 ו- 371 (להלן: "המקראקיין"), לצורך חישוב מס הרכישה, היו  
9. 565,000,000.₪.

6  
7  
8  
9

**רבע**

10  
11

בימים 14.6.2011 נכרת הסכם בין העוררת לבין מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בע"מ  
(להלן: "תנובה"), לפיו מכירה תנובה לעוררת את זכויותה במקראקיין (להלן: "החסכט"). על פי  
תנאי החסכט, התחייבת העוררת לשלם לתנובה סך כולל של 530 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. את  
הסכום האמור התחייבת העוררת לשלם בשלושה תשלוםים: סך של 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ  
במועד החתימה על החסכט, סך של 82.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כ- 6 חודשים לאחר חתימת  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
החסכט (להלן: "התשלוט השני") וכן של 397.5 מיליון ש"ח כ- 12 חודשים לאחר חתימת ההסכם (להלן:  
"התשלוט השלישי").

בימים 20.7.2011 הגישה העוררת הצהרה על רכישת המקראקיין ובה שומת מס רכישה עצמית בשיעור  
5% מסך של 530 מיליון ש"ח ובסה"כ 26,500,000.₪.

בכתב מיום 29.8.2011 פנתה העוררת אל המשיב בבקשה להעמיד את שווי רכישת המקראקיין על  
סך של 509,435,089 ש"ח שלטענה היו השווי המהוון של עסקה לפי שיעור הריבית שנקבע בין



## בֵּית הַמִּשְׁפָּט הַמְּחֹקֶר בָּתֵּל אַבִּיב - י'ז'

**י"ע 12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסויי מקרקעין איזור תל אביב**

1 העוררת לבן ביכון לאומי לישראל בע"מ שהתחייב לממן 65% מתמורתה המקרקעין. בהתאם, בקשה  
2 העוררת לחייב אותה במס רכישה בסך 25,471,754 ש"ח בלבד.  
3

4 המשיב דחה את בקשה העוררת ובנוסף קבע כי על הסכום של 530 מיליון ש"ח הנקוב בהסכם יש  
5 להוסיף 35 מיליון ש"ח, עלות התחריות נספנות שנטלה על עצמה העוררת במסגרת החאלנס. בהתאם  
6 העמיד המשיב את שווי רכישת המקרקעין על סך של 565 מיליון ש"ח וחייב את העוררת במס רכישה  
7 בסך 28,250,000 ש"ח.  
8

9 העוררת הגישה השגה על שומות המשיב, ולאחר דיון דחה המשיב את ההצעה בהחלתו מיום  
10 7.8.2012. העוררת אינה משלימה עם החלטות המשיב ועל כן חסר דין.  
11

### טענות העוררת

12 א. על פי הוראות סעיף 1 לחוק מסויי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (להלן:  
13 "החוק"), על המשיב לקבוע את שווי הזכות במקרקעין שנמכרו לעוררת בהתאם לתמורה  
14 שפוחיה תנווה לקבל بعد זכיותיה.  
15

16 לטענת העוררת, ערכם של סכומים המשולמים בתשלומים עתידיים נמוך יותר מהסכום  
17 הנקוב. ועל כן, בעת חישוב התמורה לשולמה על פי ההסכם יש להוון את התשלומים השני  
18 והשלישי בהתאם למועדים בהם התחריבה העוררת לשלם תשלוםoms אלה. כך גם קובל תקון  
19 חשבונאות בינלאומי מס' 18, וכך יש לנווג במיוחד כאשר מדובר בסכומים גדולים מאוד  
20 כמו במרקחה כאן.  
21

22 מוסיפה העוררת וטוענת כי הוראות ביצוע 62/78 מיום 18.8.78, קובעת (סעיף 2): "כאשר  
23 התמורה ניתנת בתשלומים בשקלים ישראלים ללא ריבית ולא העמدة למדד בלבד כלשהו,  
24 לתקופה העולה על 6 חודשים מיום המכירתה, והצדדים יקבעו את שווי הזכות  
25 הנמכרת באותו יום, יש להוון את התשלומים". בכך, לטענת העוררת, יש כדי ללמד  
26 שלאורך שנים גם המשיב לא התעלם מהצורך בהתאם סכום הרכישה לשווי הכלכלי הנוכחי  
27 של סכום הרכישה בהתחשב במדד תשלום התמורה. לטענת העוררת, כך גם עליה מהוראת  
28 ביצוע מס' 23/98 מיום 1.11.1998 העוסקת בעסקת אוחזים, אף שהוראה זו אינה רלוונטית  
29 לעסקה נשוא ערך זה.  
30

31 ב. במסגרת ההסכם רכשה העוררת זכויות בקרקע לא מפותחת, ובנוסף נטלה על עצמה  
32 התחריבות חזיות עתידיות שבמהותן הין תשלוםoms בגין עבודות פיתוח שרים בווצעו ואנו  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ד"ע 12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסcio מקראען אוזר תל אביב**

1 אין וודאות שיבוצעו. לפיכך, אין לחסיף לתמורה הזכויות במרקען את עלות  
 2 ההתחייבויות החזויות העתידיות.  
 3  
 4  
 5

### טענות המשיב

6 לעיין הינו התשלומים חשי והשלישי טוען המשיב כי אין בהסכם רמז לכך שמדובר בעסקת ממון,  
 7 ועל כן ומשהסדר התשלומים שנקבע בהסכם מקובל בעסקאות מעין אלה, אין להוון את התשלומים  
 8 האמורים בחישוב מס הרכישה.  
 9

10 כן טוען המשיב כי על פי עקרון "צירוף כל התמורה", יש לחסיף לטכסם הכספי שנקבע בהסכם את  
 11 עלות ההתחייבויות הנוסףת שנטלה על עצמה העוררת בסך 35.8 מיליון ש' הכוללים: 20.5 מיליון ש'  
 12 טכסם ממון מעודכן למועד בריתת ההסכם, 2.2 מיליון ש' עלות העתקת קו מתח גבוח, 6.6 מיליון ש'  
 13 עלות בניה של מושדים לשימוש עיריית תל אביב, 6.5 מיליון ש' תשלום נוסף בהתאם לסעיף 9 להסכם.  
 14  
 15  
 16

### דיון

17 1. סעיף 1 לחוק, מגדר שווי של זכויות זו לשונו:

18 "שווי של זכויות פלוניות" - הטכסם שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות  
 19 על-ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, בלבד שבמקרים -

20 (1) שנעשנו בכתב ושבהן שוכנע המנתל כי התמורה بعد הזכות  
 21 במרקען או עד זכות בגין נקעה בתום-לב ובלוי שהושפעה מקיים  
 22 חסמים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין - התמורה  
 23 כאמור;  
 24 (2) ...";

25 הנה כי כן, לצורך קביעת השווי של זכויות שנמכרה בעסקת מרקען על פי הטכס שעריך  
 26 בכתב, על המנהל לקבל את התמורה שנקבעה בהסכם כל עוד תמורה זו נקבעה בתום לב  
 27 ולא הושפעה מיוחדים בין המוכר לקונה.

28 שלא ניתן שתמורה שנקבעה בהסכם נקבעה שלא בתום לב או הושפעה מיוחדים  
 29 מ谆דים בין הווערת לתובנה, יש לקבל את התמורה שנקבעה בהסכם. את מהותה והיקפה  
 30 של התמורה עליה הסכימו הצדדים להסכם יש לקבוע בהתאם לכל הזראות הרלבנטיות  
 31 הקבועות בהסכם ופרשנותן, ראה פסקה 12 לפסק הדין של כבוד השופט ע' פוגלמן בע"א



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ו"ע-12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסוי מקראקען אзор תל אביב**

1        3534/07 פרידמן חכורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ ואחרי נ' מנהל מסוי מקראקען אзор  
 2        תל אביב (פורסם בתקדין) (להלן: "ענין חכורי"). בקשה לקיום דין נסף בעניין חכורי  
 3        נדחתה בחולטה מיום 15.9.2010 בדינא 1047 פרידמן חכורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ  
 4        ואחרי נ' מנהל מסוי מקראקען אзор תל אביב (פורסם באתר בית המשפט העליון).

5  
 6        יורע, כי בהתאם להוראות סעיפים 17 (א) 1 – 19 לחוק, שווי המכירה נקבע כאמור ליום  
 7        המכירה, בענייננו יום כריטת הפסכם (14.6.2011).

### היוון התשלומים השני והשלישי

10  
 11        2. בסעיף 6 להפסכם (נספח א לכתב העرار) התייחסו הצדדים לעניין התמורה بعد רכישת  
 12        זכויות תמורה במרקען, וכן נקבע:  
 13  
 14        "תמורה המ麥ר תשלום הרובשת למוכרת סך של 530,000,000 ₪ (חמש  
 15        מאות ושלשים מיליון ₪) בתוספת מע"מ כדין."

16  
 17        3. בסעיף 6.8 להפסכם, התייחסו הצדדים לאפשרות הקדמה התשלומים השני והשלישי, וכן  
 18        נקבע:  
 19

20        "הרובשת תהא רשאית להקדים את תשלום התמורה השני ואת תשלום  
 21        התמורה השלישי, על פי הטלטס זה, ככל או חלוף, בהתאם לשיקול  
 22        דעתה, בכפוף לקיום התנאים המctrברים הבאים: (א) נזנה על כך  
 23        הודיעה בכתב למוכרת 7 ימים מראש (ביחש להקדמת התשלומים השני ו –  
 24        30 ימים מראש (ביחש להקדמת התשלום השלישי); (ב) הקדמת התשלומים  
 25        השלישי כאמור, מועד יום הסגירה יוקדם למועד ביצוע התשלום  
 26        השלישי בפועל (להלן – "יום הסגירה המוקדם") וכל הוראות החלות על  
 27        יום הסגירה כאמור בתשלט זה יחולו על יום הסגירה המוקדם. לא יהיה  
 28        בהקדמת התשלום השני כדי לחיבר את המוכרת להקדים אילו  
 29        מהתחייבותיה על פי הפסכם זה".  
 30

31        לפניו הסדר מפורט הנוגע לאפשרות הקדמה התשלומים השני והשלישי, מבלי שנקבעה בו  
 32        התייחסות לנסיבות הכלכלית שלטענת העורגת גולםה בהסדר התשלומים או להפסכם  
 33        מימן ומבליל שנקבעה בו הקינה של סכום התמורה במקרה של הקדמה התשלומים.  
 34



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ד"ע 12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסcio מקראקען אוזר תל אביב**

1     4. את טענה לפיה בעת כריתת החסכם הטענו הצדדים עסקת מימון, סומכת העוררת על  
 2     אללה:  
 3

4     א. העוררת מרכיבת מספר גופים מסחריים גדולים והעסקה נשוא עניינו הייתה  
 5     בהתאם כספי עצום. בנסיבות אלה, לא יעלה על הדעת שהעוררת לא נתנה משקל  
 6     למרכיב המימון בעת כריתת החסכם וקבעת תנאי התשלומים.  
 7

8     ב. ביום כריתת החסכם עמד לרשות העוררת אישור מנק ללאומי לישראל בע"מ  
 9     למיון התשלומים השני והשלישי של התמורה. אישור זה אף צורף לנפח החסכם.  
 10    מספרה כבר במועד כריתת החסכם יכולה להיות העוררת לשלם לתנובה את מלא  
 11    התמורה. למרות זאת בחרה העוררת לדוחות את התשלומים השני והשלישי, ובכך יש  
 12    כדי ללמד שבקביעת מועד התשלומים היה גלום שיקול מימון. מעין זה, מוסיפה  
 13    העוררת ומוגישה כי מלבד שיקול המימון לא היה לה כל אינטרס להזדים את  
 14    התמורה, שכן על פי תנאי החסכם, רשותה הייתה העוררת להיכנס למקראקען ואך  
 15    לשוק חלקים מן המקראקען עוד בטרם תשלום מלא התמורה.  
 16

17    ג. תנובה והעוררת יכולים היו לקבוע את שווי התמורה בחסכם המכר על סך של  
 18    509,435,089 ₪ בתשלומים אחד שישולם בעת חתימת החסכם מ厚厚 מימון בנקאי  
 19    שיינן מיד עם כריתת החסכם או להגעה לתוכאה שווה ערך בערכיהם ריאליים על  
 20    ידי קביעת שווי הרכישה בחסכם המכר על סך 530 מיליון ₪. הצדדים בחרו  
 21    את האפשרות השנייה ולא יתכן שתוצאת המס באפשרות השנייה תהיה גדולה  
 22    יותר מהתוצאה המסל באפשרות הראשונה שהיא כלכלית לאפשרות השנייה.  
 23

24    ד. בדוחותיה הכספיים של העוררת נכללו המקראקען בשווים המהווים, דהיינו  
 25    509,435,089 ₪.

26    27    5. סעיף 19 לחסכם, קובע:  
 28

29     "חסכם זה מצחה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו. אין כל  
 30     תוקף כלל מגג, אמירה, חילופי דברים, בכתב או בע"פ, במישרין,  
 31     בעקיפין או במשמעותו וכיוצא בו מצד מי מהצדדים ו/או מי מהגופים  
 32     הקשרורים בהם, אשר קדמו לחתימת החסכם זה."



## בית המשפט המatial בטל אביב - יפו

**ו'ע-12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסיוי מקרקען אוזר תל אביב**

- 1 הוראה זו מלמדת, כי הצדדים שהינם גופים מסחריים גדולים אשר וודאי יוצגו על ידי עורך  
 2 דין יודע דת ודין, הסכימו שנוסח החסכם נמצא את כל ההסכםות שהתגשו בין הצדדים.  
 3 מילא, ניסיונה של העוררת ליחס לצדדים הסכומות שאין מעוגנות בחסכם וכן אין  
 4 מתיאשות עם ההוראה שנקבעה בסעיף 6.8 להסכם, איןו יכול להתקבל.  
 5
- 6 מהאמור בספרו של פרופ' ג'. הדרי "מיסוי מקרקען" בפרק א' מחדורה שנייה, בהוצאה יונטו  
 7 הוצאה לאור, 2000 עמ' 96, וממאמרם של עזה'ד ז'יר א. ויינרט, וב. אדלשטיין "גורם הזמן  
 8 כמורביב חינוי בחישוב התמורה בעסקת קומבינציה הערת בעקבות הוראת ביצוע מס שב  
 9 98/23" (פורסם במילים ג/1, פברואר 1999, א – 31), הנזכרים בסיכון העוררת, עולה כי  
 10 קיים פער כלכלי בין סכום התמורה הנומינלי בעסקת מכיר מקרקען לבין השווי של החסכם  
 11 האמור בהתחשב בהסדר תשלוםם נזחה. בהתחשב בכך, אפשר להניח כי נכון מועד  
 12 התשלומים השני והשלישי קיים פער כלכלי בין התמורה שנקבעה בסעיף 6 לחסכם לבין  
 13 השווי של התשלומים שנקבעו בחסכם ככל שמדובר בבדיקה השווי נכון ליום כריטת  
 14 החסכם. אולם פער כלכלי אופשי זה אינו מצדיק שיכתו בדיעבד של החסכם, במיוון  
 15 בתהחסב בכך שמדובר במסך מורכב מאוד וסביר להניח שלבסוף החלטה בהסדר  
 16 התשלומים עמדו אינטזריסים הצדדים נוספים עליהם ביקשו הצדדים להגן בקביעת מועד  
 17 התשלומים והיקפם. בהקשר זה ניתן כי על פי תנאי החסכם ניתנה לעוררת אפשרות לפועל  
 18 במרקען עוד בטרם תשלום מלאה התמורה (סעיף 7 ב' להסכם 1 – שי 13 ע' 7 לפוטוקול  
 19 הדין מיום 24.3.2013) ובכך יש ממשום "הטהבה" בעלת ערך כלכלי.  
 20
- 21 6. דין הופמן, מנהל הכספי של העוררת (להלן: "מר הוופמן"), נחקק בדיון מיום 24.3.2013  
 22 ובחירתו טعن כי כלל לא זכר לו שהחסכם מתייחס לאפשרות של הקדמת התשלומים  
 23 השני והשלישי (שי 2 ע' 4 לפוטוקול הדין). מילא אין בפני עוזרת שיש בה כדי לסתור את  
 24 האמור בסעיף 6.8 להסכם ממשו עולה כי בקביעת תנאי התשלום לא התקוו הצדדים  
 25 ליצור עסקת אשראי.  
 26
- 27 ננון עוד להזכיר כי העוררת לא הביאה עדות נציג מטעם תעובה שיתמוך בטעותיה בדבר  
 28 עסקת האשראי שכוארה גמורה בהסדר התשלומים שנקבע בחסכם, ומהזל זה פועל  
 29 לרעתה.  
 30
- 31 7. בווע (תל אביב-יפו) 1289/01 המכון הניאופיסי לישראל נ' מנהל מסיוי מקרקען מרכז  
 32 (פורסם בתיקין) (להלן: "עגנון המכוןニアופיסי"), דנה ונודת העדר בשאלת: "האם  
 33 בנסיבות של תשלוםם מאוחרים ללא ריבית, [האט] יש לשנות מן התמורה הנקובה בחוזה  
 34 המכור ולהוון את התשלומים ליום המכירה" לפי שיעור הריבית הנוהגת בשוק". לאחר  
 35 סקירה מקיפה של פסקי דין, כללי החשבונות המקובלים, דעתות מלומדים, הוראות ביצוע



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ו/ע 12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסיו מקראען איזור תל אביב**

1 שפרסמו שלטונות המס ובחינת המהות הכלכלית של העסקה, נקבע (פסקה 2 לפסק הדין של  
 2 רוויח צבי פרידמן):  
 3

4 "חישוב הערך הנוכחי של התמורה עתידית הוא מושכל ראשון בכל חישוב  
 5 כלכלי והוא נובע מרווח המימון שניתן להפיק מתמורה זו בתקופת  
 6 הביניות. חישוב התמורה ליום המכירה מבלי להשילץ את הערך הנוכחי  
 7 של התמורה מעות את המהות האמיתית של העסקה, שהרי חלק מן  
 8 התמורה הוא מודומה ויש לנכוה ממנה את אותו חלק המשקף את עסקת  
 9 האשראי והיבלות של המוכר לעשרות שימוש בתמורה באוטה תקופה. גם  
 10 כללי החשbonאות המקובליטים, הפסיקה ועדת מלומדים מאמצאים את  
 11 שיטת ההיוון ככלי לקביעת שווייה ההוגן של העסקה ביום ביצועה תוך  
 12 הפרדה בין מרלבב התמורה למרכיב האשראי.

13 הפרשנות התכליתית הנכונה והרצוייה של דיני המס היא השוואת האמת  
 14 המשפטית לאמת הכלכלית באופן שתושג תכלית החקיקה של מסיו  
 15 הרוח הכלכלי האמתי....

16 סבורי כי יש לאמצץ פרשנות זו גם בעניינו, בו הסכם המכירה מגלם  
 17 בקרבו בחלוקת עסקת מימון ולהפריד מהתמורה את מרכיב הריבית, והכל  
 18 לפי מבנן המוחותיות"

19 דברים אלה, אליהם הצטרפו כל חברי הוועדה מקובליטים עלי, אולם המכורה שנדון בעניין  
 20 המכון היגיאופיסי, שונה בנסיבותיו מהמקורה כאן באופן מהותי, ועל כן, אין באמור בעניין  
 21 המכון היגיאופיסי כדי לסייע לעוררת. בעניין המכון היגיאופיסי נקבע שהצדדים לעסקה  
 22 "נתנו ביטוי למרכיב המימון שבעסקה ו'גילו את דעתם' כי התמורה המוללה שיקבע  
 23 בהסכם המכיר מוגלה בתוכה את מרכיב המימון" (שם, פסקה 6) ובהתאם נקבע שם  
 24 שהסכם המכירה מגלם בקרבו עסקת מימון. בעניינו, נמצא שהצדדים להסכם לא התכוונו  
 25 לקבוע הסדר מימון או הסדר אשראי ולא גלומה בהסכם עסקת מימון. מכורה דומה לעניינו  
 26 דdon בו"ע [תל אביב-יפו] 1305/04 ארham חכים נ' מנהל מסיו מקראען מרכז פורסם  
 27 בתקדים) (להלן: "עניין חכים") שם דחתה וודעת העור את הדרישת להוון עלויות בניה  
 28 למועד כריית ההסכם, לאחר שמצוה שבהסכם שנכרת בין הצדדים לא גלומה הסכמה  
 29 לעסקת מימון מההונה תנאי בלעדיו אין להוון תשומים דוחים לצורך חישוב שווי  
 30 המכירה.  
 31

32 יעיר, כי בעניין חכים התייחסה וודעת העור לשני תנאים מצטברים לצורך היוון תשומים  
 33 נדחים: א. קיומה של הסכמה על עסקת מימון במקביל לעסקת המכור. ב. מהותיות מרכיב  
 34 המימון בעסקת המכור (שם, פסקה 2). בהתחשב בנסיבות עניינו, אין צורך לקבוע מסמותות



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ו'ע-12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסיו מקראען איזור תל אביב**

- בעניין זה, אך נראה שחתנאי השני בוחר מוחותיות מרכיב המימון בעסקת המכרכ, אינו נדרש.
- כל שהצדדים עסקות מכיר הסכימו לכלול בעסקת המכרכ גם עסקת האשראי או מימון יש להניה שלדים עסקת האשראי היא מהותית, ובמצב דברים זה לא נכון לשלל את עסקת האשראי רק משום ש מבחינה אובייקטיבית נראה שאין מדובר בעסקת מהותית. עקרון חופש החזיות והוראות סעיף 1 לחוק ביחס למקומות שבהם "ושאוי של זכות פלונית" מורים על כיבוד הטעכנות אליהם הגיעו מצדדים להסכם כחבר מקום שההמורה לא השפיעה מכיון יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, ועל כן, לטעמי, אין מקום לדרישת דבר מוחותיות מרכיב המימון.
- בסיכון לכריתת החסכים הצהירה העוררת על רכישת המקראען וערוכה שמota מס רכישה עצמית המבוססת על התמורה שקיבלה בהסכם, דהיינו 530 מיליון נט. לפיכך ונוכח האמור עד כאן, אין ניתן משקל לאמרם בדוחות הכספיים של העוררת. במיוחד בהתחשב בכך שהדווחות הכספיים נערכו לאחר שהעוררת פנתה אל המשיב בבקשת לשנות את שמota העצמית ולהוון את התשלומים השני והשלישי.
- הוראות הביצוע הינן בגדר הנחיה מחייבת פנימית של רשות המסים ואף שכן מפורסמות גם לציבור הרחב, הן אין מחייבות את בית המשפט בדונו בפרשנות או במשמעות הוראה הקבועה בדיין המס, (ראה פסקה 10 לפסק הדין של כבוד השופט ע' פוגלמן בעניין תכשורי), וככל אין הוראות הביצוע מחייבות לניסוחים זמינים ניתנות לאכיפה בבית המשפט, כל עד אין בהן משוט הבטחה שלטונית ממנה אין רשות יכולת להזור.
- כן, מקובלת עלי טענת המשיב לפיה, על פי נוסח הוראת ביצוע מס' 62/78 הנזכר בסעיף 5 לסייעי העוררת, הוון התשלומים הנדרים אינם נשוה באופן אוטומטי, אלא על פי בקשה "הצדדים". בקשה מטעם תנובה להיוון התשלומים השני והשלישי לא הוגשה. משכך, נראה כי גם על פי הוראת ביצוע מס' 62/78 אין העוררת זכאית להוון את התשלומים השני והשלישי.
- נכח האמור עד כאן, אני סבור שאין להוון את התשלומים השני והשלישי בעת קביעת התמורה לצורך חישוב מס הרכישה.
- תמורה נוספת
- בעניין תכשורי התיחס בית המשפט (כבוד השופט ע' פוגלמן) לעקרון צירוף כל התמורות, וכן נקבע (שם, פסקה 9):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ו"ע-12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסוי מקרקעין איזור תל אביב

עקרון מרכזי החל על קביעה "שווי המכירה", לו נודעת חשיבות בעניןנו, מכונה לעתים בשם "עקרון צירוף כל התמורות". עקרון זה שמקורו בהלכה הפסוקה, תואר בספרות כד: "...שווי המכירה יכול את כל התמורות הישירות והעקיפות שהקונה מתחייב לשולם לモכר או למי מתעמו. כך, למשל אם הקונה מתחייב לשלם בעבר המוכר, חובות לצד ג', או תשלומי היטל השבחה או מס שבח שהוטלו על המוכר, סכומים אלה יכולים בנדף שווי המכירה, שכן אם מהווים את התמורה האמיתית שהקונה משלם בעבר המוכר (אחרון גדרן, מיסי מקראון פרק ד (חישוב המס ותשלומו) 303 (מהדורה חמישית, 2007)..."

11. בצעיף 1 לסתובן הגדרו הצדדים את המ麥ר כלהלן:

(א) מלאו הבעיות של המוכרת במקורהן כמפורט בהמשך זה ובכפוף לתנאיו וכפי שתהיינה ניתנות לימוש במגרש.

(ב) זכויותה ותחייבויותיה של המוכרת עפ"י "ההתקשרות המועברות", כהגדרתו להלן על פי הслט זה.

(ג) זכויותה ותחייבויותיה של המוכרת על פי "הסכמי השכירות" בתגדותם להלן.

למען הסדר ספק המגורש וממכר אינם כוללים את השטחים המצוינים מוחלט לדוד השירות המזורחתית.

**בסעיף 5 להסכם, נקבע:**

## העסקה:

המכוררת מוכרת בזאת לרוכשת, והרכשות רוכשת בזאת מהמכוררת, את המכבר, בתמורה ובתנאים כמפורט להסכם זה.

מובהך כי במסגרת המכבר מקבל הרוכשת בהמהאה בלתי חוזרת את התחריביותה ואת זכויותיה של המוכרת על פי התקשרותיו המועברות (למעט התחריבות לגביתן סוכס מפורשות כי הן נותרות לאחריותה) בהתאם להוראות הסכם זה) ועל פי הסכמי השכירות וכן הפטרת המוכרת באופן מלא, בלתי חוזר ומוחלט מהתחריבותה כאמור, וכל זאת כמפורט להסכם זה להלן ובמפורטים הקבועים בו".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ו'ע-12-09-33596 מידיאן בע"מ נ' מנהל מסcio מקראען איזור תל אביב**

הנה כי כן, לפני הסכמה של הצדדים לפיה התחייבת העוררת לקבל עליה את התחוייבות  
7 תנובה על פי "התהתקשרות המועברות" בהמקרה בלתי חוררת תוך הפרטת תנובה באופן  
8 מלא מתחייביותה. מילא ובהתאם להלכה שנקבעה בעניין ח糸ור, אם וככל פי  
9 תנאי ההתקשרות המועברות, על העוררת לשלים תשומות כלשהם לגופים עמים התקשרה  
10 תנובה או לבצע עבודות עבורה, או יש להוסיף את התשלומים ועלות העבודות האמורויות  
11 לתמורה שנקבעה בסעיף 6 להסכם.

12. לטענת העוררת, כל התהתקשרות העתידית בגין מטלות שטרם בוצעו הינו כעבודות פיתוח,  
13 לביהן נקבע בפסקה שאין לצורך עלויות אלה לשוו הריכשה.

14. בין עיריית תל אביב והיזמים בהתאם למע"ר הצפוני בו מצויים המקראען, נכרתו הסכמים  
15 שנעודו לקידום פיתוח המתחם. בין היתר נכרת הסכם מיום 6.11.2011 בין עיריית תל אביב  
16 לבין תנובה (נספח י' לנכ"ב הערך). בהסכם האמור נקבע (במבוא להסכם):  
17

18       "היום הסכים, בנסיבות הטיכום מיום 13.1.04 וככגון התחייבויות  
19 הנ"ל, בין היתר, להשתתף במימון עלות ביצוען של עבודות הפיתוח  
20 בהגדותן להן, וכן לבנות עבור עירייה מבנה עירוני ומחסנים  
21 עירוניים, בהגדותם בתוכם זה להן, ושאת עד גובה ולא יותר מסכום  
22 המימון בהגדותן להן, אשר ישולם בנוסף לנשיאה בכל התשלומים  
23 האחוריים שמיוזם מחובב בהם מילא על פי כל דין. בנוסך התהקייב היזם,  
24 להקים את המשרדים העירוניים (ביחד עם קופ"ה) ולשלם את התשלוט  
25 הנוסף, כהגדרת מונחים אלה להן.  
26       ...  
27       על אף האמור בטיכום מיום 13.1.04 ובכגון התחייבויות ובהתחשב ביתר  
28 הוואות הסכם זה, הוסכם בין הצדדים, להעמיד את סכום המימון על  
29 סך כולל של 20,516,121 ₪ ... נכון ליום 1.6.11 ...  
30 וזאת הסכימה והתחייבות לשאת חלקה בעלות העתקתו של קו המתה  
31 הגובה של חברת חשמל....  
32       ...  
33       ועל אף האמור בטיכום הישיבה מיום 13.1.2004, בכגון התחייבות  
34 לעיל, הוסכם בין הצדדים כי במקרים התהקייבות היום לבצע ו/או  
35 להשתתף במימון עבודות עד לגובה סכום המימון המעדכו  
36 יתחייב היזם לבצע את חלקה של תנובה במחסנים העירוניים, וכן את  
37 המבנה העירוני, בהגדותם להן בתוכם זה ובכפוף להוראותיו, ובנוסך  
38 לשאת חלקו בתשלומים בגין ביצוע דרך השירות המזרחי על פי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

א' 12-09-33596 מידטאנו בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין איזור תל אביב

ההשכט המשולש, בהגדתו להלן, באופן בו עם חתימת הסכם זה ובכפוף לביצוע התcheinויות היזם על פי הוואיל יד' זה, יהיה פטור היוזם לכל דבר ועניין, בין במשרין ובין בעקביפיו, מהתcheinויותיו לתשלום סכום המימון המעודכן ואו למתחרפות במימון ואו ביצוע משימות הפיתוח. בהגדתו בסעיף 7 להלן:

בכעדי 6 להסכם האמור פורטו המטלות למילוי וביצוע שהוותלו על תובנה וביעף 8 להסכם נקבע כי ביצוע עבודות המפורטות בסעיף 8.3 תהיה פטורה תנובה מהתחייבותה לשלם את סכום החימום בסך 20,516,121 ש"נ. בסעיף 9 התחייבות תנובה לשלם סכום נוסף בסך 6,582,391 ש"נ. בסעיף 9.5 להסכם נקבע כי חלק מהתחייבויות תנובה ישולמו ויאו יבוצע ככל מקורה ומוביל להתחשב במימוש זכויות בנייה בהיקף העולה על 58,449 מ"ר וחלק אחר ישולם ויאו יבוצע רק לאחר מימוש זכויות בנייה בהיקף האמור. בסעיף 12.1.1 להסכם נקבע כי העברת זכויות תנובה לצד י' כפופה לנטילת התחייבויות תנובה על ידי הרוכש.

14. במכתב מיום 17.11.2011 (ሞצע מש/2) שלוח מර דוד פרחי, מנהל חטיבת הנדלין בתנובה  
15 (להלן: "מר פרחי"). פורטו המטלות שהוטלו על העוררת במסגרת החסכים ועלותן כדלקמן:

- 20.5**. סכום המימון המעודכן בהגדתו בהסכם המטלות עם העירייה

2.2	ב. עלות העתקת קו מתח גבוה
6.6	ג. מרדדים לשימוש העירייה
<u>6.5</u>	ד. התשלומים הנוספים (סעיף 9)

**הצדדים הסכימו להעמיד את עלות המחאת המטילות לעיל מתובנה לקופה  
על סך ועל 35 מיליון ₪.**

26 בחיקירתו אישר מר הופמן כי תגוננה הגיעו להסכמה עם העירייה לגבי מטלות מיוחדות  
27 בסכום של 35 מיליון ש"ח (ש' 16 ע' 8 לפורטוקול הדיון מיום 24.3.2013.).

בידון מיום 24.3.2013 הגיע המשיב מכתב נוסף מර פרחי (ሞוצג מש'3). מהמכתב  
אמור, עולה כי עלות התשתיות הנדרשות לפיתוח "העיר הצפוני", עולה באופן ניכר על  
סכום היטלי החשבה שהעירייה הייתה רשאית לגבות מהזינים על פי חוק, ועל כן ובכדי  
לאפשר מימוש של זכויות הבניה במקום, החלטמו היוזמים לשתתף במימון עלות  
התשתיות, בדרך של "יממו מטלות ציבוריות" באופן מודרג ובהתאם להתקומות ביצוע  
העבודות שיישמכו כ- 3 שנים.


**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**
**י"ע 12-09-33596 מידיאון בע"מ נ' מנהל מסויי מקרקעין אזרח תל אביב**

בסעיף 9 למכותב האמור, צוין:

"במועד שתגנובה מכרה את הנכס, עזין לא החלו ביצוע העבודות של המטלות הציבוריות ולבן חבות זו הומתחה בולה לכוונה. לחילופין יכולה תנובה לבוחר במסלול שבו היא תשלט עלויות אלה משך שנים ולהייב את הקונה בכך. מטעמי נוחות והרצון לשים את העסקה בה בעת תנובה להמחות חבות זו לכוונה."

מהאמור לעיל, עולה כי התהיכיות שנטלה עלייה תנובה כלפי עיריית תל אביב נעדו לאפשר ניצול של זכויות הבניה המתוכננות שם לא כו, לא ניתן היה לאשר זכויות בניה אלה. על כן, נכון לראות בהתקייבותה אלה "מעין הייל השבחה" כתענת המשיב.

אפשר שחלק מהעבודות שהתקייבה תנובה לבצע ו/או לממן (דרך שירות, קו Matach גובה ובניות בנייני ציבור) הין עבודות פיתוח במגוון, אולם מהאמור בסעיף 8.3 להסכם שנכרת בין תנובה לעיריית תל אביב, הנזכר לעיל, עולה כי התקייבותה של תנובה לביצוע עבודות אלה הינה חלף סכומים שבהם עלייה לשלם לעיריית תל אביב בתנאי לאישור התקני לニיצול המקרקען. על כן, אין אלא לדחות את טענת העוררת כאיל מודובר בהוצאות פיתוח. נכון האמור עד כאן, גם אין לקבל את טענת העוררת כאיל ביצוע התקייבותה הין תנאים להיתר בניה ו/או לטופס. 4. נכון מסקנתי לפיה אין לראות בהתקייבות שנטלה על עצמה תנובה כחוצאות פיתוח, לא ראוי לנכון להתייחס לפסקי הדין הנקרים בסיכון העוררת שעשוק בשאלת האם יש לכלול עלות הוצאות פיתוח בשווי הרכישה.

15. כפי שצוין במפורט במכתו של מר פרחי מיום 27.11.2011 במקומות להוסיפה לתמורה שקבעה בהסכם את עלות ההתקייבות של תנובה כלפי עיריית תל אביב, בתרו הצדדים להמחות את ההתקייבות האמורות לעוררת. לפיכך, ומשайн מדבר בהתיקו לביצוע עבודות פיתוח אלא בהתקייבות שנטלה על עצמה תנובה בתנאי לאישור תכניות הבניה על המקרקען, ובהתאם לעקרון צירוף כל התමורות, נראה לי שיש להוסיף את הסכם האמור לתמורה הקבועה בסעיף 6 להלכים.

16. מהטעמים לפיים נדחתה בקשה העוררת להוון את התשלומים השני והשלישי, אייני רואה לנכון להיעתר לבקשתה החלופית של העוררת להוון את העלויות הנוטפות. לו תשמע דעתך יש לדחות את העדר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפ

**ו'ע 12-09-33596 מידטאון בע"מ נ' מנהל מסויי מקרקעין אזרח תל אביב**

דן מרגליות, עו"ד ושמאי מקרקעין, חבר

נשל החוכחה בדבר "היוון הtransform" מוטל על העוררת. עניין זה נקבע על ידי כבר בעמ"ש 1131/97  
יעקב מנסורי נגד מנהל מס שבך (מיסים טז/5). אולם בעניין מסויי הניל היה מדובר בעסקת  
 קומביינציה, אבל העקרונות אינם משתנים ביחס ל"היוון".

יש להבדיל בין שני תחומיים: "היוון כלכלי" לבן "שווי ביום המכירה" כפי שהדבר מתבטא בחוקי  
 המס ואף בחוק מסויי מקרקעין. "היוון הכלכלי" הוא הערך הנוכחי של כל דבר (זרם הכנסות  
 ותשולמים עתידיים) והוא מהווה למעשה את המונח האנגלי *present value*. לעומתו, המונח שווי  
 ביום המכירה, יכול להיות שווי של צירוף מספרים נומינלי וזאת, כיוון שהצדדים חוזה ביטאו את  
 רצונם בכתב וסבירו בחשבו את כל הנסיבות והיתרונות של פריסת תשולמים ו/או תמורה  
 עתידיים. פרישה זו עשויה להיות מלאה במוגנני הצמדה ו/או ריבית בעלי אופי כלכלי זה או אחר או  
 אפילו נטול מוגנני הצמדה כלשהם. רק כאשר יש חריגת מהפרישה העתידית שנקבעה על ידי  
 הצדדים עצמם, יכולה לקום לכך הטוען לכך שהערך הכספי האמתי ליום המכירה קטן יותר מהערך  
 מותנה בנטול ראה ושכנוע על הטוען לכך שהערך הכספי האמתי ליום המכירה קטן יותר מהערך  
 שנקבע בחלוקת המכירה. בכך כלל ניתן להוכיח זאת בעורת חותם דעת שמאית או כלכלית.

מן הבחינה המשפטית מסויית עומדת כנגד טענת היוון הטענה כי אין להביא בחשבון קביעת השווי  
 אירועים שקרו לאחר חתימת החוזה. בעניין זה אפנה לחחות דעתם בעניין הגיאופיסי הנזכר  
 לעיל:

"לפייך, אם בהסכם מכור מופיעה תמורה נקובת כלשהי (מחיר חוזה),  
 לא מספיק לבחנו בשיטה הנומינלית, אלא יש לבחנו באמצעות מידת  
 כלכלית, האם תשלום זה עולה בקנה אחד עם תשלום התמורה בנכסים  
 דומים בעלי מאפיינים דומים.

למשל, אם המקובל לשלם תשלום תמורה בגין נכס מקרקעין בסכום השווי  
 בשקלים לסכום דולרי מסוים בתשלומים כלשהם, הרי שמדובר שיטתה  
 מקובלות או גותג אלה, יש לבחנו באמצעות מידת התאמת הערך  
 הנוכחי של כל התשלומים החלים לאחר יום המכירה ליום המכירה.  
 בעצם מדובר במקרה שמקובל - "שיעוריו היוון". לנושא זה יש  
 להביא בחשבון ריבית, הצמדה, אופן תשלום, דחיתת מועדים וכיו"ב."

הנשל להוכיח תופעות אלה מוטל על העוררת והיא לא עדודה בו. בהערת אגב אצין, כי בערעור לבית  
 המשפט העליון נטבל פסק הדין של הוועדה בהסדר בין הצדדים ולא בפסק דין מונומך.

13-DEC-2013 14:50 From:  
 12/12/2013 14:52 0000  
 12-DEC-2013 14:27 From:MUND ענף

To:036926722  
 MINALI  
 972+3+5376766  
 Tel:6933886

Page:1/1  
 PAGE 81  
 P.1/1

**בבית המשפט הפלילי בתל אביב - יט**

טלפון: 03-596-9955 מילוי סדרון בטלפון ני' מכוון מיסטי מקליקאיין איזה וויל אנטיגן

1  
 2 כי שמיין חלייר חביבל, גונימת פלמיש מומסטיכית שחוינו למחזה, ובראשם - התחום, יט  
 3 מהותנותה הגדודים נו אומד דעתם לא כל רוחהו בשל ושלמותם מוגחותים. לפחות, אני מזמין  
 4 למתארות אליה וגיאן חיליר חולחה הכבב.  
 5  
 6  
 7  
 8 אל מותך. רוחית - טב  
 9  
 10 אמי מסכים עם תבורי מטעמיהם כי זו להרשות השדר.

11  
 12 סוף דבר  
 13  
 14 העור על כל תלכין מיהו.  
 15  
 16 החורזון תשלם למישיב והוציאות מושבע, זולביס עוזיד בערך 50,000 ₪.  
 17  
 18 מזבירות בית המשפט תקבע את פסק דין נסוי מזבירות  
 19 נition הוות, יט טבת, מילוי, 11 דצמבר, 2013, באנדר מוגדים.  
 20  
 21  
 22

*אל מותך*

טב אלטובייה, טב

אל מותך, רוחית - טב

ץ מרכזיתן עוזיד אנטיגן מקליקאיין - טב

14 מתוכן 14