



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים



בראשות: כב' השופט בדימוס עזרא קמא

חברים: שלמה מדהלה
אריאלה אקשטיין

העוררות: 1. וילנר מלונות ישראל בע"מ
2. דג הכסף שערי ירושלים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יעקב שרגאי

נגד

המשיב: מנהל מיסוי מקרקעין
ע"י עו"ד ניר סרי, פרקליטות מחוז ירושלים

החלטה

פתח דבר

1. מדובר בעסקת מכר של "מלון שערי ירושלים" (להלן: "המלון") ל-פי חוזה שנכרת בין העוררת 2 ("המוכרת") לבין העוררת 1 (להלן: "וילנר" או "הקונה").

2. בין המוכרת לבין הקונה, נחתמו שני חוזים: אחד למכירת המבנה והציוד של המלון, שלפיו נקבעה התמורה בעד המבנה לסכום של 11,428,571 דולר של ארה"ב, ולסכום של \$4,000,000 בעד הציוד. החוזה השני שנכרת בין הצדדים הוא למכירת מוניטין בסכום של \$4,000,000 שתקבל חברת האם של המוכרת, היא דג הכסף פיתוח והשקעות בע"מ.

3. המשיב דחה, כבר עם הגשת הצהרות הצדדים על העסקה, את ההצהרות וקבע כי יש לסווג את העסקה כעסקת מכר של מקרקעין או זכויות במקרקעין, שחייבת במס לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשנ"ג-1963 (להלן: "החוק" או "חוק מיסוי מקרקעין").

4. המשיב גם קבע, כי למעט מספר פריטים שפורטו בחוות הדעת השמאית של השמאי חזקיהו ניסן (בסעיף 4 לחוות הדעת), שהרי שמערכות הציוד הם חלק בלתי נפרד ממבנה המלון ומהמקרקעין, וכי יש להוסיף את שוויים לשווי המבנה על-פי החוק.



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלוונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1 5. בהתאם לכך קבע המשיב כי שווי הזכויות במבנה לצרכי מס הוא 81,057,969 ₪, ושווי
2 הציוד הועמד על 7,866,600 ₪ שהוכר כציוד שאינו חלק מהמקרקעין.
3 6. העניין היחיד שעומד להכרעת הוועדה הוא: מה הם הפריטים שיש לסווגם כמיטלטלין,
4 שאינם חלק בלתי נפרד מהמקרקעין, לפי החוק, לצורך קביעת שווי המקרקעין, נשוא עסקת
5 המכר. זאת, לאחר שבמהלך התפתחות הדיון בהליכי ההשגה והערר, צומצמה יריעת
6 המחלוקת באופן שעניין מכירת המוניטין הועבר לטיפולו ולהערכתו של פקיד השומה.
7
8 7. לעניין שווי הציוד שנמכר הגיעו הצדדים להסכמה שלפיה המשיב אינו חולק על השווי של
9 הציוד שנקבע במסגרת חוות הדעת השמאית והצורך להכריע בשאלת שווי הציוד התייטר
10 (ראו הצהרת הצדדים בעמוד 1 לפרוטוקול הדיונים של ועדה זו).

11
12 8. נדון, אפוא, בסוגיה היחידה שנותרה להכרעה בהליך זה, שהיא: הציוד שיש לראותו חלק
13 מהמקרקעין ושווי הוא חלק משווי המקרקעין לפי החוק.
14

עסקת המכר של המקרקעין והציוד

15
16 9. נקדים ונאמר כי בבחינת מהותה האמיתית והכלכלית של עסקת המכר, יש לראות את
17 מכירת המקרקעין של המלון ואת מכירת הציוד של המלון כעסקה אחת שאין להפריד
18 ביניהן. אכן, הצורה הפורמאלית או התיאור החיצוני שניתנו לעסקה אינם קובעים את
19 מהותה הכלכלית והאמיתית, כי אם יש לבחון לעניין המס את המהות הכלכלית-האמיתית
20 של העסקה, ולעניין זה יש להיעזר, בין היתר, בהסכמים שכתרו הצדדים.
21

22 בעניין זה נקבעה ההלכה בע"א 2330/04 מנהל מס שבח אזור ירושלים נ' מלוונות צרפת
23 בע"מ (מיסים כ/3, 6/2006, ה-5 – להלן: "פסק דין מלוונות צרפת"), לאמור:

24
25 **"...התוכן הכלכלי והמהות האמיתית של העסקה הם**
26 **שעומדים בבסיס החיוב במס, ועל-פיהם עלינו לפרש את**
27 **המונח 'מכירת זכות במקרקעין' שבסעיף 1 לחוק" (זאת, כפי**
28 **שנקבע בע"א 614/82 מנהל מס שבח מקרקעין נ' חברת ש.א.פ.**
29 **בע"מ, מא (3), 755, 738).**

30
31 10. הנה כי כן, יש לקבוע בתחילת דברינו בהחלטה זו מה היא המהות הכלכלית-האמיתית
32 בעסקת המכר נשוא ערר זה.



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1
2 הצדדים לעסקה דנן, חתמו בעת ובעונה אחת על שני חוזים כאמור: אחד למכירת המבנה של
3 המלון וצידו, ושני למכירת מוניטין (ראו נספחים ב/1 ו- ב/2 לתצהירו של ישראל גלאובך
4 מטעם העוררת 2 – המוכרת).

5
6 11. אף אם נעשתה הפקדה בין מכירת המקרקעין של המלון ומכירת צידו ותמורות נפרדות
7 לכל אחד מהם, הרי שמדובר מבחינה כלכלית ומהותית במכירת מלון בנוי וגמור שהמבנה
8 והציד שלו הם רכיבים כרוכים ושלובים זה בזה.

9
10 12. מר גלאובך נחקר על תצהירו, אך המצהיר מטעם העוררת 1 – וילנר, מר דני גולדשטיין
11 לא הובא להיחקר על תצהירו, ותצהירו "הוצא" מתיקי הועדה.

12
13 13. עם זאת, ולאחר ששמענו את כל הראיות שבתיק הערר, ניתן לקבוע, באופן חד-משמעי,
14 כי המלון נמכר כיחידה אחת, הכוללת את כל רכיבי המבנה וצידו, וכי התמורה שנקבעה
15 היא תמורה כוללת, הגם שהצדדים ראו לעשות הפרדה בין מחיר המבנה לבין מחיר הציד.
16 אין זה כי אם מחיר כולל של העסקה השלובה של מבנה וציד שהצדדים ראו לקבוע אותו.

17
18 14. לאור האמור, איננו מקבלים את טענת העוררת, כי מדובר בשלוש עסקות נפרדות של
19 מכר מבנה, מכר ציד ומכירת מוניטין, הנפרדות זו מזו.

20
21 15. עניין לנו בעסקה אחת של מכירת מלון הכוללת את מבנה המלון, צידו, וכל המערכות
22 השונות המורכבות בו, והדרושות להפעלתו כמלון.

מיטלטלין לפי החוק

25 16. בהחלטתנו בעניין מלונות צרפת (וע 2010/01) התייחסנו לסוגיה של משמעות מיטלטלין
26 לפי החוק ונחזור בקצירת האומר על האומר שם לאמור:

27
28 א. חוק מיסוי מקרקעין מגדיר מה הם מקרקעין בהאי לשנה: "קרקע לרבות בתים, בניינים
29 ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע".
30 ב. מיטלטלין הוגדרו בחוק המיטלטלין, התשל"א-1971, כ"נכסים מוחשיים, חוץ
31 ממקרקעין".



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1 ג. אין קיימת בחוק מיסוי מקרקעין הגדרה של "חיבור של קבע", אולם על-פי הפסיקה יש
2 לפרש את הביטוי לפי הדין הכללי. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, שבהגדרת מקרקעין
3 נמצא את הביטוי, לאמור: "קרקע על כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה
4 חיבור של קבע, זולת מחוברים כניתנים להפרדה".
5 ד. מפקי הדין בפרשת שפלן נ' קאופר (ע"א 567/68, פ"ד יח' (2), 91 ומע"א 8817/04 עיריית
6 רמת גן נ' מנהל מס שבח, עולה בבירור כי סיווג מיטלטלין המחוברים למקרקעין שיש
7 לראותם מיטלטלין ולא מקרקעין צריכים לקיים שני נתונים אלה:

- 8
- 9 1. ניתן להסירם מין החיבור על-ידי הסרת ברגים, ואפשר
10 לנתקם בנקל.
- 11 2. הם שבים להיות ניידים אחרי הסרתם, מבלי לאבד את
12 זהותם ואופיים העצמאיים.
- 13
- 14 אמרנו בעניין מלונות צרפת כי אלה שני תנאים מצטברים. עוד אמרנו, כי מי שטוען כי פריט
15 מסוים מיטלטל במובן זה שאין לראות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין – עליו הנטל להוכיח
16 את שני התנאים האמורים.
- 17 ה. הוספנו בעניין "מלונות צרפת" הנ"ל שיש לשקול אם החפץ יהיה ראוי לשימוש חוזר אחרי
18 הסרתו ומה הייתה הכוונה בעת חיבורו למקרקעין. אם הוא ייחודי ובלעדי לשימוש
19 המקרקעין האמורים לפי המטרה שנקבעה למקרקעין ולשימוש בפריט או בחפץ.
- 20 ו. אין מדובר במבחן טכני גרידא לעניין חלק, פריט או מערכת שניתן לפרקם, אלא יש לבדוק
21 אם קיימת משמעות כלכלית לפירוק ובכל מקרה האם הוכח הערך שלהם לאחר פירוקם, אם
22 בעת הרכבתם וקיבועם למקרקעין – אם הייתה כוונה שיהיו חלק בלתי נפרד מהמקרקעין
23 לפי השימוש והמטרה שנקבעו להם.
- 24
- 25 17. מקובלת עלינו גם כאן העמדה שיש ליישם את המבחנים שנקבעו בפסיקה (וראו גם:
26 וע 8086/07 באוהאז בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ועמ"ה 949/70 קולנוע רינה בע"מ נ'
27 פקיד השומה, שהראנו בהחלטתנו בעניין "מלונות צרפת"), וגם יש ליישם את תכלית
28 החקיקה של מיסוי מקרקעין, לגבי כל אחד מן הפריטים החלקים והמערכות שהעוררת
29 מבקשת לקבוע כי הם מיטלטלין ולא מקרקעין.
- 30



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1 18. טענת העוררות בעניין דנן היא שיש לראות במרכיבים עיקריים משווי פריטים המסווגים
2 על ידיהן כמערכות מרכזיות במלון כמיטלטלין, ולפיכך אין לכלול אותם בחישובי המס
3 המוטל על מקרקעין, לפי חוק מיסוי מקרקעין.

4
5 19. העוררות גורסות כי מיטלטלין כאמור, אינם כוללים רהיטים, תמונות, מחשבים
6 וטלפונים וכל מיני "רכיבי-קצה" של מערכות בלבד, אלא לכלל המערכות במלון, כמו:
7 מערכות מיזוג אוויר, מעליות ומערכות תקשורת, כל אלה כמיטלטלין. לשון אחרת, לטענת
8 העוררות, מערכות אלה, בשלמותן, ניתנות לפירוק ולשימוש חוזר על-ידי קונה פוטנציאל,
9 במקום אחר, ומשום כך יש לראותם כמיטלטלין.

10
11 20. עמדת המשיב היא, כי על-פי תכלית חקיקת המיסוי ובכלל זה חוק מיסוי מקרקעין, ועל-
12 פי הפסיקה הנוגעת לענייננו, הבדיקה שיש לעשות לגבי כל פריט מרכיב או מערכת היא
13 בדיקה עובדתית ומשפטית, כדי לקבוע את הסיווג של כל פריט, רכיב או מערכת, אם הוא
14 מיטלטלין לפי המבחנים שנקבעו. לפי עמדה זו של המשיב, אין די בכך שהפריט או המערכת
15 ניתנים לפירוק מבחינה טכנית. בכך דוחה המשיב את טענת העוררות, כפי שעלתה בעדות
16 המומחה מטעמן, כי גם גג-רעפים, דלתות, מנעולים, בריחים וידידות של דלתות ניתנים
17 לפירוק ויש לראותם – מיטלטלין.

18
19 21. ככלל מקובלת עלינו עמדת המשיב, כפי שקבענו בהחלטתנו בעניין מלונות צרפת. עמדה
20 זו מבחינה את פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 412/86 מוריס ג'השאן נ' מנהל כס
21 ומע"מ, פ"ד מג(3), 43, לעניין מס קנייה המוטל על פריטים ומערכות כמו מערכות הסקה
22 מרכזית, מעליות ורהיטים. החקיקה הנוגעת למס-קניה היא ייחודית למס זה, ואין ללמוד
23 ממנה לעניין חקיקת מיסוי מקרקעין, ואמנם בית המשפט העליון אומר בפסק דין ג'השאן
24 הנ"ל (בפסקה 4), כדלקמן:

25
26 "יתר על כן, בחינתנו איננה בחינה לשונית גרידא. ענייננו
27 הוא בפירושו של חוק המטיל מס. לא די לנו אפוא, בגיבוש
28 מסקנה, לחיוב או לשלילה בדבר האפשרות הלשונית לסווג
29 את בנוי כ"רהיט", אלא עלינו לבדוק ולהיווכח, כי הפירוש
30 אליו הגענו מגשים את תכליתו של החוק..."

31



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1 22. הנה כי כן, אין זה עניין של לשון החוק גרידא, מבחינה טכנית, ואין להיזקק לפרשנות
2 חוק מס קניה כדי לפרש את חוק מיסוי מקרקעין. עניין לנו בחקיקה מיוחדת שיש לפרשה
3 לפי התכלית הכלכלית של מיסוי מקרקעין. רכיבים ומערכות כמו: מיזוג אוויר, מעליות,
4 מערכות כיבוי אש וספרינקלרים הנוגעים לענייננו אינם בהכרח מיטלטלין, אם הם הורכבו
5 במיוחד לצרכי המלון הספציפי הזה, והם ייחודיים לו. פירוקם בדרך זו או אחרת, מבחינה
6 טכנית אינו הופך אותם למיטלטלין לצורך חוק מיסוי מקרקעין, כפי שנפרט לגבי כל אחת
7 ממערכות אלה להלן.

8
9 23. נוסף עוד, כי מקובלת עלינו עמדת המשיב שלפיה לצורך מיסוי מקרקעין, יש לאמץ את
10 המבחן שנקבע בפסק הדין בפרשת "קולנוע רינה" ובפרשת "עיריית רמת גן" שהזכרנו לעיל,
11 ואין להיזקק לפסיקה בעניין ג'השאן הנ"ל, שהתייחס לעניין מיוחד הנוגע למס-קניה. עמדה
12 זו מבוססת על פסיקה ברורה שנקבעה בפרשת "עיריית רמת גן", בעניין "באוהאוז בע"מ"
13 ובפרי "קולנוע רינה".

14
15 24. לסיכום עמדתנו הכללית נאמר, כי בכל מקרה יש לבחון, כאמור, את הכוונה המקורית
16 בעת חיבור הרכיב, המערכת והפריט למבנה – אם יהיו חלק בלתי נפרד מן המבנה. בעניין
17 "מלונות צרפת" גם אמרנו, ואנו חוזרים על כך גם כאן: יישום המבחנים שנקבעו בפסיקה
18 ובחינת תכלית החקיקה הפיסיקלית של מיסוי מקרקעין צריכים לקבוע אם הפריט, הרכיב
19 או המערכת שומרים את זהותם ואופיים העצמאיים או את ערכם – לאחר הסרתם. בין
20 השאר יש גם לבדוק שכל פריט כאמור נעשה לצורך המקום שבו הורכב וכי הוא מהווה חלק
21 בלתי נפרד מהנכס.

22
23 25. ומן הכלל אל הפרט, לגבי כל אחת מן המערכות שהעוררות מבקשות לראותן מיטלטלין
24 לצורך מיסוי מקרקעין, הניתנות להסרה.

25
26 **מערכת המעליות**
27 26. בהחלטתנו בעניין "מלונות צרפת" התייחסנו למעליות. הגדרנו מעליות כמתקנים להסעה
28 ולהובלה, והבחנו בין מעלית בבית מגורים בן מספר קטן של קומות לבין מעלית בבית מלון
29 רב-קומתי אמרנו, כי מערכת הפיקוד והבקרה של מעלית בבית מלון רב-קומות, מותאמת
30 בדרך כלל לצרכי המלון המסוים שבו נבנה פיר המעלית והותקנו תאי ההסעה וההובלה וכל
31 המערכות הדרושות לצורך כך.



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלוונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1 עוד אמרנו, כי גם אם ניתן לפרק חלקים מסוימים של מעלית כדי שישמשו חלקי חילוף או
2 חומר גלם לבניית מעלית בבית מלון אחר, או בבניין אחר, הרי שלא ניתן לפרקם ע"י פתיחת
3 ברגים את כל חלקי המעלית. כך לגבי דלתות וכך לגבי מערכת הפיקוד, החיווט והכבלים
4 החשמליים. במיוחד אמורים הדברים אחרי שימוש של שנים. אולם, גם אם לא נעשה בהם
5 שימוש, הרי שפירוקם מן המקום הייחודי שהורכבו בהם, מביא לכך שהם יאבדו את ערכם
6 וספק אם יהיה קונה פוטנציאלי שיעז לעשות בהם שימוש במקום אחר, אף אם ניתן
7 להתאים חלקים מסוימים מן המערכת לצורך בניין או מלון אחר.

8
9 27. ועוד זאת, אנו סבורים, כפי שקבענו בעניין "מלוונות צרפת" כי מערכות אלה מהוות
10 תשתית בלתי נפרדת מבניין המלון הספציפי, והמלון שנמכר כיחידה אחת לצורך השימוש בו
11 כמלון, כעולה מהסכמי המכירה – לא יהיה מלון שלם הראוי לשימוש – אם יוסרו ממנו
12 מערכות אלה, כולן או חלקן. בכל מקרה, לא הוכח לנו במקרה זה, כי מערכות המעליות
13 ניתנות לשימוש חוזר.

14
15 28. לאור האמור, אנו קובעים כי מערכות המעליות במלון, הם חלק בלתי נפרד מן
16 המקרקעין של המלון ואין לראותן כמיטלטלין.

17
18 29. העוררות ביקשו בערר זה להכיר בכל מערכות המעליות כאחת כמיטלטלין. העוררות אינן
19 מפרידות בין רכיבי המערכות של המעליות. בהתאם לכך אנו קובעים כי אין להכיר במערכת
20 המעליות במלון כמיטלטלין, ואין להכיר בכל פריט או רכיב בהן, בנפרד, כמיטלטלין.
21 מערכות אלה נעשו במיוחד לצורך המלון הזה, כחלק בלתי נפרד ממנו.

22
23 30. אין מקובלת עלינו דעתו של המומחה מטעם העוררות בעדות בפנינו, לעניין השימוש
24 שניתן לעשות במעליות או בכל רכיב מרכיביהן.

25
26 **מערכת מיזוג אוויר**

27 31. גם לעניין זה התייחסנו בהחלטתנו בעניין "מלוונות צרפת". אמרנו שם שיש להבחין בין
28 מכשיר ביתי למיזוג אוויר, שאינו פועל על בסיס "מיזוג מרכזי", והניתן לפירוק ולשימוש
29 חוזר, לבין מערכת מיזוג מרכזית. ועוד זאת, ניתן לפרק רדיאטורים לחימום ולעשות בהם
30 שימוש חוזר, ואפשר במקום אחר, מזה שהורכבו בהם, וניתן לראותם מיטלטלין, להוציא
31 את הצנרת של המערכת.



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1 32. יחידות מיזוג אוויר המורכבות בבניין ובמיוחד בבית מלון, כגון: תעלות, מפוחים, מכונות
2 ומנועים – יש לראותם חלק בלתי נפרד מהמבנה. וגם זאת, מכונות ומנועים שמפעילים את
3 מערכת המיזוג, אף אם ניתן לפרקם, הרי שלא הוכח שניתן לעשות בהם שימוש חוזר בבית
4 מלון אחר או בבנייני תעשייה או מגורים אחרים. מערכות אלה נבנו, הורכבו והותאמו לצורך
5 המלון הזה והן ייחודיות לו בלבד. לפיכך, אפילו ניתן לפרק רכיב זה או אחר ממערכת
6 המיזוג, ספק אם ניתן לעשות בו שימוש חוזר בבית מלון או במבנה אחר. בכל מקרה לא
7 הוכחה אפשרות זו בענייננו.

8
9 33. לאור האמור, אנו דוחים את טענות העוררות גם בעניין מערכות מיזוג האוויר ורכיביהן.

10

11

ספינקלרים ומערכות כיבוי אש

12 34. העוררות טוענות שיש להכיר במערכת הספינקלרים המותקנת בכל מבנה המלון, לרבות
13 מערכת הבקרה והצנרת המיועדת להתראה מפני אש ולכיבוי אש, כמיטלטלין לצורך חוק
14 מיסוי מקרקעין. העוררות רואות מערכת זו כיחידה אחת. לפי עדות מר גלאובך (המצהיר
15 מטעם עוררת 2, עמ' 2 לפרוטוקול), המערכת הזו הותקנה בשנת 1996 עד 1998. לפי עדות
16 המומחה מטעם העוררות, ניתן לפרק את המערכת ולעשות בה שימוש חוזר, הגם שחלק
17 ממרכיבי המערכת לא יתפקדו (עמ' 12 לפרוטוקול).

18

19 35. עמדתנו היא שמערכת הספינקלרים, לרבות הצנרת שהותקנה לאורכו ולרוחבו של בית
20 המלון, ומערכת ההתראה, הם חלק בלתי נפרד ממבנה המלון והם הותקנו והורכבו במיוחד
21 לצרכי המלון הזה. פירוקם ומכירתם לחלקים או כחומר גלם מביא לאיבוד ערכם באופן
22 משמעותי. בכל מקרה לא הוכח לנו ערכם לאחר פירוקם ואם אכן ניתן לעשות שימוש חוזר
23 באיזה חלק מהם.

24

25 36. לפיכך, טענות העוררות לעניין זה – נדחות.

26

27

מתקן מים חמים

28 37. העוררות מבקשות לקבוע, כי המערכת של חמישה מתקנים למים חמים, כאמור בחוות
29 דעתו של המומחה אינג' אברהם (עמ' 32-35 לחוות הדעת) הן ציוד נייד, ובתור שכזה יש
30 לראותה מיטלטלין. מערכת זו כוללת חמישה מתקנים לחימום מים, צנרת, מכלים, לוחות
31 בקרה ומערכת עזר.



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

1 38. בעניין זה אנו סבורים כי מערכת זו הותקנה והורכבה במיוחד לצרכי המלון הזה.
2 מערכות הבקרה ומערכות העזר הן מיוחדות ופירוקן אחרי הרכבתן, אף בהנחה שניתן לפרקן
3 על נקליה, מועלה ספק רב לעניין הערך הכלכלי שלהם לצורך שימוש חוזר במקום אחר. כך גם
4 לגבי הצנרת של המערכת. לפיכך, יש לראותן חלק בלתי נפרד מן המקרקעין. אפשר
5 שהמכלים והדודים ניתנים לפירוק ושימוש חוזר. אולם, עולה ספק לעניין ערכם הכלכלי
6 אחרי פירוקם.
7
8 גם לאחר שענינו היטב בחוות דעתו של אינג' אברהם, הסובר לגבי כל המערכות בלי הבחנה,
9 שהן ניתנות לפירוק ושימוש חוזר, ועמדתנו היא שגם מערכות מים חמים, אינן שונות
10 ממערכת הספינקלרים לכיבוי אש.

11
12 39. לאור האמור, אנו דוחים את טענות העוררות גם לעניין זה.
13

טלפוניה

14
15 40. העוררות מבקשות להכיר במערכת הטלפונים של כ- 300 שלוחות, לרבות מערכות עזר,
16 לוחות חשמל וגיבויים כמיטלטלין (סעיף 7 לחוות דעתו של המומחה מטעם העוררות).
17

18 41. בשלב ההשגה הכיר המשיב בסכום של 200,000 ₪ כשווי שלוחות טלפוניות כמיטלטלין
19 וזאת על דרך האומדנה.
20

21 42. לאחר עיון בחוות דעת המומחה ונוכח טענות הצדדים, איננו רואים מקום להתערב
22 בשיקול דעתו של המשיב לעניין ההכרה על דרך האומדן בשווי השלוחות. לעניין הציוד
23 האחר של הטלפוניה, אנו דוחים את טענות העוררות. פירוק מערכת החשמל והחיווט של
24 מערכת הטלפוניה, כחומר גלם, עשה את השימוש החוזר בהם לכמעט בלתי אפשרי. ועוד
25 זאת, גם מערכת זו הותאמה לבית מלון זה ולצרכיו. כפי שאמרנו בהחלטתנו בעניין "מלונות
26 צרפת", מפסקים ושקעים למיניהם, חיווט וכבלים של מערכות חשמל וטלפוניה, אפילו הם
27 ניתנים לפירוק, שהרי שערכם של חלקים אלה לשימוש חוזר, הוא כערכם בעתם פירוקם
28 ולפי מצבם לאחר הפירוק. משום כך, האומדן של המשיב עניין זה אינו בלתי סביר.
29
30
31
32



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבח ירושלים

דיזל גנרטור ותאורת חירום

1
2 43. לפי חוות דעתו של אינג' אברהם (עמוד 30 לחוות הדעת) מדובר בציווד נייד.
3 44. גנרטור הוא מכשיר לייצור חשמל שניתן לפרקו ולעשות בו שימוש חוזר, אף במנותק
4 מהמבנה שבו הורכב בתחילה. מכשיר כזה ובמיוחד אם הוא נייד ואף זה שניתן על נקלה
5 לפרקו ולמכרו אם כיחידה אחת או לחלקים. לפיכך, יש שלראות את הגנרטור דיזל האמור
6 כמיטלטלין.
7 45. בהתאם לכך, הערר בעניין זה מתקבל באופן שהגנרטור ייחשב למיטלטלין ושוויו יהיה
8 כשווי שקבע השמאי, כאשר שווי זה לא נסתר.

עניינים נוספים

9
10 46. המומחה מטעם העוררות (בסעיף 13.6 לחוות הדעת) מבקש להוסיף עוד סכום של כ-
11 700,000 ₪ לסכומים שבחוות הדעת השמאית, שערך מר ניסן, בגין רכיבים, שלכאורה לא
12 נכללו בחוות הדעת השמאית.

13
14 47. אנו דוחים את טענות העוררת והמומחה מטעמה בעניין זה, גם נוכח ההסכמה הדיונית
15 של הצדדים, אשר לפיה מוסכמת על הצדדים חוות הדעת השמאית לעניין שווי הפריטים
16 וסיווגם.

סיכום

17
18 48. העולה מן המקובץ, שאנו דוחים את טענות העוררות בכל הנוגע לקביעת המערכות
19 השונות המורכבות במלון כמיטלטלין, כמפורט בכתב הערר ובסיכומי העוררות ובתגובתן
20 לסיכומי המשיב.

21
22
23 49. לפיכך, הערר נדחה, על כל רכיביו, למעט האמור בסעיפים 43-45 בכל הנוגע לגנרטור.

24
25 50. בנסיבות העניין, אנו קובעים שכל צד יישא בהוצאותיו.

26
27 המזכירות תשלח עותר מהחלטה זו לבי"כ הצדדים.

28
29 ניתנה היום, י"ב כסלו תשע"ג, 26 נובמבר 2012, בהעדר הצדדים.

30

מש
56
ירושלים
המשפט
המחוזי



בית המשפט המחוזי בירושלים

26 נובמבר 2012

ו"ע 144/07 דג הכסף שערי ירושלים בע"מ נ' מנהל מס שבת ירושלים
ו"ע 145/07 וילנר מלונות בישראל בע"מ נ' מנהל מס שבת ירושלים



בית המשפט המחוזי בירושלים
אני מאשר
שהעסק זה נכון ומתאים למקור
מזכיר ראשי 40 24/12/12

- 1
- 2
- 3

