



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 2272-08-20 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1

ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
כב' השופטת ירדנה סרוסי, יו"ר הוועדה
רו"ח צבי פרידמן, חבר הוועדה
מר אבישי זיו – שמאי מקרקעין וכלכלן, חבר הוועדה

עוררות
1. אזורים בנין (1965) בע"מ
2. חברת פתוח ובנין בישראל בע"מ
3. אלה אמה יזמות בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אורית ליברטי וישעיהו עברי

נגד

משיב
מנהל מיסוי מקרקעין תל-אביב
ע"י ב"כ עו"ד שירה ויזל-גלצור
פמת"א (אזרחי)

2

3

פסק דין

4

5

יו"ר הוועדה, השופטת ירדנה סרוסי

6 בפנינו ערר בעניין שומות מס שבח ומס רכישה שנקבעו לעוררות. עניינו העיקרי של הערר
7 בשאלה, מהו שווי עסקת התמורות שנקשרה בין הצדדים וכיצד יש לחשבו.

8

רקע רלוונטי

9 1. העוררת 1 הייתה הבעלים של שטחי מקרקעין בשכונת כפר שלם בתל אביב, בחלקות
10 ובתתי חלקות בגוש 6129 ובגוש 7244 (להלן: "המקרקעין"). יצוין כי על המקרקעין
11 מצויים משך עשרות שנים כ-138 פולשים אשר מהווים מכשול נכבד בפני בנייה בהם.
12 2. ביום 18.2.2018 חתמו העוררות על הסכם מכר (להלן: "ההסכם") שבמסגרתו מכרה
13 העוררת 1 (להלן: "המוכרת") את זכויותיה במקרקעין לעוררות 2 ו-3 בעסקת תמורות
14 (להלן, בהתאמה: "הרוכשות" ו-"העסקה"). במסגרת העסקה, הרוכשות התחייבו
15 להקים על המקרקעין פרויקט מעורב של מגורים ומסחר ולהעביר למוכרת 30%
16 מתקבולי מכירות יחידות המגורים ו-38% מתקבולי מכירות יחידות המסחר (להלן:
17 "התמורות").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 .3 עוד נקבעו בהסכם התנאים הבאים, הרלוונטיים לענייננו: בהתאם לסעיפים 5.11.1 ו-
2 16.6 להסכם, מחצית מעלות הפינויים של הפולשים תופחת מן התמורות, כלומר,
3 המוכרת והרוכשות הסכימו לחצות ביניהן את עלות הפינויים; ובהתאם לסעיף 13.3
4 להסכם, תשלום היטל ההשבחה בגין כלל התוכניות הקיימות והעתידיות יחולק שווה
5 בשווה בין המוכרת לבין הרוכשות, כלומר, המוכרת והרוכשות הסכימו גם בעניין היטל
6 ההשבחה לחצות ביניהן את התשלום.
- 7 .4 בסעיפים 7.18 ו-9.4.1 להסכם, נקבע כי על הרוכשות להשלים את בניית הפרויקט בתוך
8 8 – 10 שנים מיום אישורה של תוכנית מפורטת לבניית הפרויקט, ובהתאם לשלם את
9 התמורות שעתידות להתקבל. יוער בהקשר זה כי אף כיום, למעלה מארבע שנים ממועד
10 ההסכם, עדיין צפויות שנים רבות עד להשלמת הפרויקט ולתשלום התמורות.
- 11 .5 בין העוררות ובין המשיב נפלה מחלוקת ביחס לשווי העסקה לצרכי מיסוי מקרקעין (מס
12 שבח ומס רכישה), ומכאן ערר זה.
- 13 .6 יצוין, כי במהלך הדיון העוררות והמשיב הגיעו להסכמה ביחס לשווי התמורות ממכירת
14 יחידות המגורים והמסחר, לפי ערכים שנכונים ליום חתימת ההסכם. בהתאם למוסכם
15 בין הצדדים, שווי התמורות למוכרת ללא מע"מ לפי ערכי יום 18.2.2018 הוא
16 506,157,517 ש"ח (להלן: "**שווי התמורות המוסכם**"). ויובהר, כי שווי התמורות
17 המוסכם לא חושב בהתאם לתקבולים שצפויים להתקבל בפועל במועד מכירת היחידות,
18 אלא בהתאם למחירי שוק הנדל"ן ביום חתימת ההסכם, כלומר, מתוך הנחה כי אילו
19 הפרויקט היה מוכן ביום חתימת ההסכם, אלו התמורות שהיו מתקבלות. כפי שיפורט
20 להלן, העוררות טוענות כי משווי התמורות המוסכם יש לבצע הפחתות מסוימות, לרבות
21 היוון הסכום. מנגד טוען המשיב, כי אין מקום לבצע את אותן ההפחתות, לרבות היוון
22 הסכום, וכי יש אף להוסיף סכומים על שווי התמורות המוסכם, בהתאם לעיקרון
23 "צירוף כל התמורות".
- 24 .7 עוד יצוין, כי הצדדים הגיעו להסכמה גם ביחס לשווי מרכיב הקרקע כזמינה במועד
25 העסקה בסכום של 756,825,559 ש"ח, ולאחר הפחתה מוסכמת של 15% בגין גודל
26 ומורכבות הפרויקט ועיכובים צפויים, הצדדים הסכימו על שווי של 643,301,725 ש"ח
27 (להלן: "**שווי הקרקע המוסכם**"). כפי שיפורט להלן, גם ביחס לשווי הקרקע המוסכם
28 טענו העוררות להפחתות מסוימות, אשר המשיב מתנגד להן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

טענות העוררות בתמצית

- 1
- 2 8. לטענת העוררות, המשיב קבע את שווי המכירה בהתעלם משיטת "שווי השוק" תוך
3 הסתמכות בלעדית על שיטת "שווי התמורה החוזית". כמו כן, שווי המכירה נקבע
4 בהתעלם מכללים שמאיים מקובלים, וחסרים בו מקדמי הפחתה ידועים. המשיב גם
5 הגדיל את השומות במהלך ההשגה ובערר ללא נימוקים סבירים כלשהם.
- 6 9. העוררות הוכיחו באמצעות חוות דעת שמאית מטעמן את שווי המכירה ליום המכירה.
7 חוות הדעת כוללת ניתוח שמאי מבוסס הן בשיטת שווי השוק של המקרקעין בגישת
8 ההשוואה הישירה ובגישת החילוץ והן בשיטת שווי התמורות העתידיות, הכול תוך
9 ביצוע הפחתות שמאיות ידועות. חוות הדעת השמאית מטעם העוררות לא נסתרה. חוות
10 הדעת תואמת את מרכיבי הדחייה לזמינות ושיעורי ההיוון המצויים בשומות מקבילות
11 בעניין היטלי השבחה.
- 12 10. יש לקבוע את שווי המכירה בעסקה בהתאם לשווי השוק בגישת ההשוואה הישירה.
13 בענייננו, היות וההסכם אינו קובע ערכים מספריים כוללים לתמורה אלא רק מנגנון
14 טכני לחלוקת הפדיון בעתיד הרחוק, יש לפנות למקור אחר, מתאים יותר. העוררות הפנו
15 לעסקאות דומות שנערכו במקרקעין סמוכים, ואילו המשיב התעלם מעסקאות אלו.
- 16 11. המשיב התעלם ממרכיב ההיוון על מנת לקבוע ערך נוכחי לעסקה, שבה צפויים
17 התקבולים להשתלם בעוד שנים רבות. נסיבות העסקה מלמדות על כך שקיים בה רכיב
18 מימוני, במיוחד לאור משך דחיית מועד תשלום התמורה על פני יותר מ-15 שנים
19 וסבירותה של דחייה זו ביחס לאופייה של העסקה. תשובת המשיב בהקשר זה מהווה
20 ספקולציה ביחס למחירי הנדל"ן בעתיד. ישנם כלכלנים שסוברים כי "בועת" הנדל"ן
21 בישראל עתידה להתפוצץ. מכל מקום, מדובר בטענות כלכליות שהעוררות נחשפו אליהן
22 לראשונה רק במסגרת תצהירי העדות הראשית של המשיב, ולא ניתנה להן הזדמנות
23 להשיב להן על ידי חוות דעת כלכלית שמפריכה את הנחות המשיב.
- 24 12. היות והמוכרת היא חברה המגישה דוחות מס לרשויות מס הכנסה, הרי שממילא כל
25 ההפרשים העתידיים בין שווי המכירה לבין התקבולים שישתלמו בפועל ימוסו כדין
26 כהכנסות מימון. נציגי המוכרת חזרו והודיעו למשיב כי כך ינהגו, באופן שישולם מס
27 אמת על מלוא התקבולים העתידיים.
- 28 13. המשיב שגה בהבנת וביישום עקרונות תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 (להלן:
29 "תא/5000"). לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תא/5000, עובדה המשפיעה באופן
30 ישיר על זמינות הקרקע לבנייה ועל מקדמי הפחתה שמאיים מקובלים. חוות הדעת
31 השמאית מטעם המשיב נעדרת הפחתה שמאית בגין רכיב הפיתוח במקרקעין, שאינם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו'ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 מפותחים כמעט בכלל. קביעת שווי המכירה על ידי המשיב חסרה גם הפחתה של חבות
2 עתידית פוטנציאלית בגין היטל השבחה, לכשתאושר התוכנית המפורטת.
3 14. שמאי המשיב כלל תוספת בסך של 85,000,000 ש"ח לצורך מס רכישה בגין התחייבות
4 הרוכשות בתשלום מחצית היטל השבחה, תוך חריגה מכללי שמאות מקובלים. לא
5 מדובר במקרה בו המוכרת המחתה את חבותה לתשלום היטל השבחה לרוכשות, שכן
6 המוכרת כלל אינה חבה בהיטל השבחה מכוח תא/5000. ביום 18.7.2018 פורסם תיקון
7 מס' 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "תיקון 126") אשר לפיו אישור
8 תוכנית כוללנית איננו מהווה אירוע מס. בעוד שטרם תיקון 126 זהות החייב בגין תוכנית
9 כוללנית היה המוכר, הרי שחבות זו בוטלה במסגרת הוראות סעיף 3(ב) לתיקון 126,
10 מבלי שנקבעה זהותו של הגורם החייב בתשלום.
11 15. יש לעשות שימוש זהיר בעיקרון צירוף כל התמורות. לאור פרשנות הוראות המעבר של
12 תיקון 126, לא מדובר במקרה ראוי להחלתו של עיקרון צירוף כל התמורות. לחלופין,
13 אפילו הייתה חובה חוקית על המוכרת לתשלום היטל השבחה, כי גם אז שגה המשיב
14 כאשר קבע את שיעור ההיטל, שכן שיעור זה איננו חלוט והוא שנוי במחלוקת. בניגוד
15 להחלטת ועדת הערר, שיעור היטל השבחה גם אינו מוסכם בין הצדדים.

טענות המשיב בתמצית

16
17 16. המשיב סבור כי דין הערר להידחות. לדידו, מדובר בעסקה שנעשתה בכתב, שהתמורה
18 בה נקבעה בתום לב ומבלי שמתקיימים יחסים מיוחדים בין המוכרת לרוכשות. על כן,
19 בהתאם להוראות הדין, השווי לצרכי מס הוא השווי החוזי עליו הוסכם. גם בשל
20 נסיבותיו המיוחדות של המקרה, יש להעדיף את התמורה החוזית, ולא סכום תיאורטי
21 שייקבע לפי שווי שוק שהוא מצומצם וקשה להתחקות אחריו. מקום בו יש קושי לבדוק
22 את התמורה החוזית, ניתן לעשות שימוש בשווי השוק כמסייע מבחינה פרשנית לבחון
23 מהי התמורה החוזית, אולם אין בכך כדי להחליף אותה. בענייננו, הצדדים הגיעו
24 להסכמה ביחס לשווי התקבולים הצפויים, ועל כן, ממילא אין קושי בבחינת התמורה
25 החוזית.
26 17. בהתאם לעיקרון צירוף כל התמורות, יש להוסיף מחצית מהיטל השבחה בגין תוכניות
27 שונות ובגין תא/5000. כלל התוכניות, לרבות תא/5000, נכנסו לתוקף קודם למכירת
28 הזכויות, ועל כן, על פי דין, חייבת המוכרת בתשלום היטלי השבחה בגין תוכניות אלו.
29 תיקון 126 אינו חל רטרואקטיבית, והוא מתייחס אך לתוכניות שפורסמו לאחר מועד
30 תוקף התיקון. במסגרת התיקון פורסמו גם הוראות מעבר לגבי מי שקמה לו חבות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 לתשלום לפי הדין הקודם, אך טרם שילם את חובותיו. הוראות המעבר אינן משנות את
2 זהות החייב בהיטל ההשבחה בשל מימוש שקדם לפרסום תיקון 126 או את עצם החיוב
3 בהיטל השבחה, אלא אך מאפשרות לחייב לבקש לדחות את מועד תשלום ההיטל.
- 4 18. במהלך דיון ההוכחות העוררות ביקשו לראשונה לחלוק על סכום החיוב ביחס
5 לתא/5000. לא ברור אם כן מדוע מלינות העוררות על השינויים אותם ערך המשיב
6 בשומתו. בכלל, הן העוררות והן המשיב שינו עמדתם במהלך הדיונים, ושני הצדדים
7 קיבלו את מלוא האפשרות לטעון את טענותיהם. מה גם, שמחובתו של המשיב להקשיב
8 לטענות העוררות ולבחון את עמדתו במטרה להגיע למס אמת. מורכבותו של הפרויקט
9 והשאלות המשפטיות שעולות ממנו הביאו את כל הצדדים לשוב ולבחון את עמדתם
10 וטוב שכך.
- 11 19. יש להוסיף לשווי התקבולים גם את מחצית מעלות פינוי הפולשים. לעניין גובה עלויות
12 הפינוי, הסתמך המשיב על התחשיבים אותם ערכו העוררות ואין עליהם מחלוקת.
- 13 20. לעמדת המשיב, אין להוון את שווי התמורות המוסכם. אין כל תיעוד כי מדובר בעסקת
14 משולבת הכוללת גם עסקת אשראי. בנוסף, על מנת להוון סכומים המשולמים בעתיד
15 יש צורך להעריך את ערכם העתידי של הסכומים. במקרה דנן לא ניתן לאמוד את גובה
16 התקבולים העתידיים שכן אלה תלויים בשינויים במחירי הנדל"ן.
- 17 21. המשיב מעריך כי מחירי הנדל"ן בישראל ימשיכו לעלות, ייתכן אף בשיעור העולה על
18 שיעור ריבית השוק. נטל ההוכחה לגבי מחיר הנדל"ן בעתיד, ממנו נגזרות התמורות
19 בהסכם, מוטל על העוררות, שלא הביאו כל ראיה להוכחת טענתן. העוררות גם לא
20 הוכיחו את שיעור ההיוון לשיטתן, שהוא גבוה מן המקובל וכולל בתוכו כפל הפחתה.
- 21 22. על אף האמור, בשל העובדה כי אומדן התקבולים הוערך ביחס לעסקאות השוואה של
22 פרויקטים בשלבי התקדמות שונים, הופחתו 15% משווי התקבולים בשל מאפייניה
23 הייחודיים של העסקה, המורכבות והסיכון הכרוכים בה. למען הזהירות, יש לראות
24 בהפחתה זו משום מענה לדרישתן של העוררות לערוך תיאום לתקבולים העתידיים.
- 25 23. בכל הנוגע להפחתות הנטענות ביחס לחלופת שווי השוק, ברור כי רכישת המקרקעין
26 נועדה לצורך בנייה בפועל, ועל כן פינוי הפולשים, פיתוח המקרקעין וכל יתר ההוצאות
27 הדרושות לבנייה – נלקחות בחשבון בביצוע העסקה.
- 28 24. העוררות לא הוכיחו את עלויות הפיתוח הנטענות ועל מי הן מוטלות. כמו כן, בהתאם
29 לפסיקה עלויות הפיתוח מוטלות על הרשות המקומית, ואם הן מושתות בפועל על היזם,
30 הן נכללות בהיטלי הפיתוח ואין להפחיתן משווי הקרקע.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

25. אין להפחית גם את עלויות הפינוי. בדומה לעלויות הפיתוח, גם כאן, מהותה הכלכלית
האמיתית של העסקה לוקחת בחשבון קרקע פנויה. התמורות שחושבו לקחו בחשבון
כבר את פינוי הקרקע, ואין מקום להוסיף סכומים אלו. אין גם להפחית את היטל
ההשבחה, שמוטל על המוכר, אשר מקבל את שווי השוק של הקרקע ללא קשר להיטל
שחל עליו. אין גם מקום להפחית 26% [צ"ל 36% - י"ס] בגין דחיה לאישור תכנית
מפורטת, שחלה בכל פרויקט גדול, ודי בהפחתה של 16%. תמחור הפרויקטים לקח
בחישוב הפחתת גודל בשיעור של 15% בתוכו, והפחתה נוספת מהווה כפל הפחתה.

8 **דין**

26. על מנת להכריע בערר זה, ראשית יש לבחון כיצד להעריך את שווי העסקה. האם בהתאם
לשווי התמורות החוזיות, כלומר, בהתאם לשווי התמורות שעתידות להתקבל תוך
התאמתן למועד חתימת העסקה, או שמא דווקא בהתאם לשווי הקרקע במועד העסקה?
בהתאם להכרעה בעניין זה, יהיה מקום לדון בשאלות משנה נוספות בדבר הפחתות או
הוספות של רכיבים וסכומים שונים לשווי העסקה הרלוונטי.

14 **הערכת שווי העסקה – שווי תמורות חוזיות או שווי קרקע?**

27. בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, נקבע כי "'שווי' של זכות
פלונית – הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון,
ובלבד שבמכירות – (1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות
במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים
מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין – התמורה כאמור".

28. העוררות טוענות כי יש להעריך את שווי העסקה בהתאם לשווי השוק של הקרקע במועד
העסקה בהתאם לכלל שנקבע בהגדרת המונח "שווי". מנגד טוען המשיב כי יש לתור
אחר שווי התמורות החוזיות המוסכמות בהתאם לחריג שנקבע בס"ק 1, שכן התמורה
נקבעה בתום לב ומבלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים.

29. ככלל, דעתי היא כדעת המשיב, וזוהי גם ההלכה המחייבת:

"מקום בו שוכנע מינהל מיסוי מקרקעין כי מתמלאים תנאיו המצטברים של החריג
הקבוע בהוראת ס"ק (1) להגדרת 'שווי' שבסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין, אין הוא
רשאי לקבוע את שווי המכירה על-בסיס שווי השוק של הזכות הנמכרת, והוא חייב
להתבסס בשומתו על התמורה החוזית המוסכמת".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 (ע"א 3534/07 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין
2 אזור תל אביב, פס' 8 (26.1.2010); כן ראו דנ"א 1047/10 פרידמן חכשורי חברה להנדסה
3 ולבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב, פס' 4 (15.9.2010); ו"ע (מינהליים
4 ת"א) 61648-02-17 חברת גב-ים לקרקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב,
5 פס' 93 (14.1.2020)).
- 6 30. עם זאת, אני סבורה כי המקרה דנן הוא מקרה חריג שבו ראוי לסטות מן הכלל, וזאת
7 מן הסיבה שהן המשיב והן העוררות כשלו מלספק את הנתון החשוב והבסיסי ביותר על
8 מנת לקבוע את שווי העסקה על פי החריג לכלל – את התמורות הצפויות על פי החוזה.
- 9 31. בענייננו, אומנם הצדדים הגיעו לשווי תמורות מוסכם, אולם לא מדובר בתמורות
10 צפויות מהעסקה, אלא בתמורות שנכונות לערכי שוק הנדל"ן ביום חתימת ההסכם.
11 אילו הרוכשות היו מוכרות את יחידות המגורים והמסחר ביום חתימת העסקה, הרי
12 ששווי התמורות המוסכם היה מהווה בסיס לשווי העסקה. אולם, למעשה, התמורות
13 עתידות להשתלם מתוך מכירות שיתפרסו לתקופה של עד 12 שנים ממועד החתימה על
14 ההסכם (סעיף 7 להסכם), והסכומים העתידיים להשתלם במקרה זה הם שונים בתכלית.
15 לפיכך, על מנת להבין מהן התמורות הצפויות, יש להוסיף רכיב הכרחי שהוא מקדם
16 הצופה את עליית או ירידת מחירי הנדל"ן בישראל, נכון למועד הצפוי לקבלת התמורות.
- 17 32. המשיב מבסס את טענתו לקביעת השווי לפי שיטת התמורות על כך שיש הסכמה בין
18 הצדדים ביחס לתמורות הצפויות (למשל, סעיפים 2, 8 ו-11 לסיכומי המשיב), אולם, לא
19 יכולה להיות מחלוקת כי לא מדובר בתמורות הצפויות, אלא בתמורות שהיו משתלמות
20 ביום החתימה על ההסכם, ולא שנים רבות לאחר מכן.
- 21 33. לא בכדי, המשיב מודה בסיכומיו כי הלכה למעשה לא ניתן לדעת מהו סך התמורות
22 שיתקבלו בעתיד: "על מנת להוון סכומים המשולמים בעתיד יש צורך להעריך את
23 ערכם העתידי של הסכומים. במקרה דנן לא ניתן לאמוד את גובה התקבולים
24 העתידיים שכן אלה תלויים בשינויים במחירי הנדל"ן ... אף על פי כן, ביצעו העוררות
25 עצמן את הערכת השווי מערכי מכירה של מקרקעין ומסחר בסמוך למועד המכירה,
26 תוך שהן מתעלמות, שכבר עתה, 3 שנים לאחר מכן, עלו המחירים בצורה משמעותית.
27 נטל ההוכחה לגבי מחירי הנדל"ן בעתיד, ממנו נגזר שווי התמורה בהסכם, מוטל על
28 העוררות ... כך או כך, נותרנו עם הערכות שווי אשר נתוני היסוד שלהן הן ערך
29 המקרקעין נכון למועד עריכת העסקה ושאינן לוקחות בחשבון את עליית המחירים
30 הצפויה. גם הסכום עליו הוסכם בין הצדדים כשווי התמורות ... מתבסס, כאמור, על
31 ערכי קרקע בסמוך למועד העסקה. באופן זה, למעשה, התמורה הכלולה בחוות הדעת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 ככל הנראה נמוכה מסכום התקבולים הצפוי בפועל..." (סעיפים 48 – 50 לסיכומי
2 המשיב. כל ההדגשות בפסק הדין הן שלי, אלא אם מצוין אחרת – י"ס).
- 3 34. כן ראו דברי השמאי מטעם המשיב בחקירתו:
4 "אתה עושה איזושהי אבחנה אם את תדעי מה, אם אני הייתי יודע מה הסכום, או
5 את היית יודעת מה הסכום, אז היינו עושים איזשהו מקדם דחייה או מקדם כזה
6 או אחר. אנחנו נמצאים בעסקת תמורות שאנחנו לא יודעים, אנחנו עושים את ה,
7 השווי נקבע ליום המכירה על פי העסקאות שידועות, ידועים, סליחה, ליום
8 המכירה" (עמ' 89, ש' 7 – 11 לפרוטוקול).
- 9 35. וכן דברי נציג המשיב:
10 "אנחנו מדברים על עסקת תמורות בהן נמדד השווי של המכירה נכון להיום. אנחנו
11 לא יודעים לאמוד את שווי המכירה ש[נ]תקבל בעתיד במכירת הדירות. אם היינו
12 יודעים את התמורה שתתקבל ממכירת הדירות, היינו יכולים אותה להוון להיום
13 ולהגיד ש, לתת את אותו מקדם להיום. היום אנחנו קובעים לפי שווי להיום, אנחנו
14 לא יודעים את התמורות העתידיות שוב פעם, ובגלל זה גם אין מקום להחיל
15 איזשהו מקדם על הדחייה של התשלומים, כי יכול להיות שהתשלומים יהיו לא
16 506 מיליון, אלא יהיו לצורך העניין 900 או מיליארד" (עמ' 112, ש' 4 – 11
17 לפרוטוקול).
- 18 36. בהינתן ההנחה הסבירה כי מחירי הנדל"ן לא יוותרו בשיעורם הנוכחי, בוודאי שלא
19 לאורך זמן, על מנת להגיע לשווי התמורות הצפויות ולערכן הנכון ליום החתימה על
20 החוזה, שמהווה את רצון וציפיית הצדדים, יש לבצע הערכה של התקבולים הצפויים
21 ביום מכירת היחידות, ואותם להוון לערכם ביום העסקה. בענייננו, חסר הרכיב המהותי
22 שצופה את שינוי מחירי הנדל"ן, ובהתאם חסר הנתון בדבר התקבולים הצפויים.
- 23 37. בהעדר הרכיב הזה, חסר בפני ועדת הערר נתון משמעותי נוסף, והוא שיעור ההיוון
24 הראוי לשווי התמורות הצפויות. אסביר להלן.
25 אומנם הצדדים הגיעו לשווי תמורות מוסכם, אולם עדיין, כאשר נחתם ההסכם,
26 בקביעת אחוזי התמורה ממכירות יחידות המגורים והמסחר, הצדדים יצאו מתוך
27 נקודת הנחה שהתשלום יתפרס לאורך תקופה של 12 שנים. כפי שנקבע ב-ע"א 6914/15
28 אהרוני נ' פקיד שומה כפר סבא (22.4.2018), כאשר התמורה מתקבלת בתשלומים
29 לאחר פרק זמן משמעותי ביותר, הנחת היסוד היא כי גלום בה רכיב מימוני – "כיצד יש
30 להעריך את שווי המכירה כאשר חלק מן התמורה תשולם בעתיד? התשובה המקובלת
31 היא כי ככלל, נהוג להשקיף על עסקת מכר בתשלומים כעל עסקה הכוללת שני רכיבים
32 שיש להפריד ביניהם: רכיב של מכירה ורכיב של אשראי" (שם, פס' 15). זאת לאור



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 ההנחה הבסיסית "כי סכום כסף המשולם בזמן אמת, שווה יותר מסכום זהה שישולם
2 בעתיד" (שם). עצם ההסכמה לדחיית התשלום טומנת בחובה דרישה למחיר גבוה יותר.
3 גם המשיב מודה בכך בסיכומיו:
- 4 "ברור כי בעל המקרקעין לא יסכים לקבל תמורה זהה לתמורה שהיה מקבל בעד
5 המקרקעין במכר 'רגיל', תוך שהוא נושא בסיכונים ובמורכבות של פרויקט
6 הבנייה, ודוחה את מועד קבלת התקבולים לתקופה לא מבוטלת. התמורה שנקבעה
7 בהסכם בהכרח צריכה לשקף את 'הפרמיה' אותה ביקש הבעלים לקבל מעל לשווי
8 המקרקעין בעד הסכמתו להיכנס לעסקה משותפת עם היזם בפרויקט על כל
9 הסיכון הנובע מכך.
10 ...
- 11 ברור לחלוטין כי המוכרת הייתה מוכנה לדחות את התקבולים שתקבל עד למכירת
12 הנכסים בפועל, בשל ציפייתה לקבלת תקבולים גבוהים יותר מאשר היתה מקבלת
13 במועד המכירה עצמו... לא יעלה על הדעת שהמוכרת הסכימה לקבלת תמורה זהה
14 תוך נטילת הסיכונים הכרוכים בהמתנה למימוש הבנייה ומכירת המקרקעין
15 בפועל" (סעיפים 10 ו-62 לסיכומי המשיב; כן ראו עמ' 57, ש' 13 – 17 לפרוטוקול).
- 16 38. בנסיבות ענייננו בהן התשלום נפרס לאורך 12 שנים ממועד החתימה על ההסכם, ונוכח
17 טענת רו"ח המוכרת, שלא נסתרה, כי היא הייתה מעדיפה למכור את המקרקעין במזומן
18 (עמ' 71 לפרוטוקול), יש מקום להוון את התשלומים שעתידיים להתקבל למועד הנוכחי.
19 גם שורת ההיגיון נותנת, כי לו יזם בעל "יכולות קסם" היה מציע לרכוש את המקרקעין
20 תוך יכולת לבנות את הפרויקט ולהעביר את התמורות בתוך שנה, הצדדים היו מסכימים
21 על אחוז תמורות נמוך יותר, למשל 29% חלף 30%. כך באופן דומה, ניתן להניח כי לו
22 הייתה עומדת בפני המוכרת הצעה מקבילה, לפיה ישולם לה באופן מיידי ובמזומן סכום
23 נמוך יותר משווי התמורות המוסכם, היא הייתה מקבלת אותו.
- 24 39. אף אם אצא מתוך הנחה שונה לחלוטין, לפיה המוכרת צפתה שמחיר הנדל"ן יעלה
25 באופן מטאורי, כך שלמעשה היא ראתה במקרקעין השקעה עתידית שצפויה להניב לה
26 פירות משמעותיים, כלומר, העסקה לא כללה רכיב של אשראי, אלא דווקא רכיב של
27 השקעה עתידית מצד המוכרת כשותפה בפרויקט – עדיין שווי התמורות המוסכם לא
28 משקף את ציפיית הצדדים מהעסקה, והוא דווקא נמוך יותר.
- 29 40. מילים אחרות, בהעדר הרכיב הקריטי הצופה את השינויים במחירי הנדל"ן, לא ניתן
30 לדעת מהו שווי התמורות הצפויות, האם יש לבצע היוון ובאיזה שיעור. בהתאם, אני
31 סבורה כי הוראות החריג בדבר שווי התמורות לא מתקיים בענייננו, ולו משום שלא ניתן
32 לקבוע את "התמורה" בחוזה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 2272-08-20 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 41. יוער, כי לשיטת המשיב עצמו, יש לפנות לבחון את שווי השוק כאשר קיים קושי לאמוד
2 את שווי התמורות (סעיפים 10 – 11 לסיכומיו). אומנם המשיב טוען זאת ביחס
3 לעסקאות קומבינציה, אולם בנסיבות המקרה דנן, דעתי היא כי העיקרון נכון גם
4 לענייננו.
- 5 42. המשיב טוען כי אין לבצע היוון מכיוון שמחירי הנדל"ן בישראל יעלו, ובכך תתקזז עליית
6 מחירי הנדל"ן עם עליית שיעור ריבית השוק. כלומר, לשיטת המשיב, אף אם היה ראוי
7 להוון את התקבולים העתידיים בשיעור של 6% לשנה, הרי שאין לעשות כן, משום
8 שמחירי שוק הנדל"ן יעלו בשיעור זהה של 6%. אולם, על מנת לקבל זאת, יש להניח כי
9 מחירי הנדל"ן יעלו בדיוק כפי עליית שיעור ריבית השוק וכל הכרוך בכך. מדובר בהנחה
10 עובדתית, שלא הוכחה ולו במעט ונציג המשיב אף הודה כי היא לא התקבלה לאחר
11 התייעצות עם גורם כלכלי (עמ' 117, ש' 5 לפרוטוקול). בהתאם, לא ניתן לבסס מסקנה
12 על יסוד הנחה זו.
- 13 43. על זאת יש להוסיף, כי ממילא על מנת להגיע לשווי התמורות הצפוי בענייננו, הצדדים
14 התבססו על נתונים שהתקבלו מהשוואה לעסקאות במקרקעין סמוכים (וראו למשל
15 סעיף 10 לשומת המשיב), כך שממילא בסיס הנתונים לשיטת שווי השוק ולשיטת שווי
16 התמורות החוזיות הוא זהה. אלא שעל מנת להגיע לשווי התמורות החוזיות, יש לבצע
17 שני חישובים ספקולטיביים נוספים – חישוב שווי התמורות הצפויות בהתאם לשינוי
18 במחירי הנדל"ן והיוון התמורות הצפויות על מנת להתאימן לערכים של יום העסקה.
19 נראה כי בנסיבות ענייננו, שווי השוק של המקרקעין בשיטת השוואה, שמהווה בסיס
20 כאמור לשתי השיטות, מהווה אומדן מדויק יותר לשווי העסקה.
- 21 44. ודוקו, אומנם הנטל בהליך מוטל על העוררות, ולכאורה מקום בו הן לא הוכיחו את שווי
22 התמורות הצפויות לשיטתן, היה ראוי לדחות את עררן וללכת לשיטתו של המשיב.
23 אולם, משעה שהמשיב לא סיפק הערכה משל עצמו לשווי התמורות הצפויות במועד
24 קבלת התקבולים והתאמתן למועד המכירה, לא ניתן לפסוק על פי חלופה זו, בוודאי
25 שלא פסיקה השואפת להגיע ל"מס אמת". זאת בייחוד כאשר לא יכולה להיות מחלוקת
26 כי שומתו של המשיב נסמכת על הנחה עובדתית חסרת בסיס שלא הוכחה – כי מחיר
27 הנדל"ן יעלה בדיוק בהתאם לשיעור ההיוון הראוי.
- 28 45. לפיכך, אני סבורה כי בהיעדר אומדן ראוי ומבוסס לשווי התקבולים שעתידים להתקבל,
29 יש לפנות לחלופת שווי השוק. כעת, ובהתאם למסקנתי זו, נותר לבחון האם יש לבצע
30 הפחתות שונות לשווי הקרקע המוסכם, בהתאם לטענות ושומות הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 הפחתות לשווי הקרקע המוסכם

2 46. כאמור, שווי הקרקע המוסכם בין הצדדים הוא 643,301,725 ש"ח. משווי מוסכם זה,
3 הפחיתו העוררות 39,681,600 ש"ח בגין עלויות פיתוח; 45,234,103 ש"ח בגין עלויות
4 למפונים; 170,000,000 ש"ח בגין היטל השבחה בשל תא/5000; ו-36% נוספים מהסכום
5 שהתקבל בגין דחייה לאישור תכנית מפורטת. מנגד, בשומת המשיב, הופחתו
6 117,300,000 ש"ח בגין עלות בניית דירות המפונים; 21,390,000 ש"ח בגין עלויות
7 נוספות למפונים (שכ"ט ע"ד ודמי שכירות); וכך 16% נוספים מהסכום שהתקבל, בגין
8 הכנת תכנית ופינויים. אדון בהפחתות אלו להלן.

9 עלויות פיתוח

10 47. העוררות טוענות כי כל נתוני ההשוואה הם ממקרקעין מפותחים באופן מלא, ואילו
11 במקרקעין דגן, כלל לא קיימות תשתיות פיתוח. בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעמן
12 ובהתאם להנחיות רמ"י, סך ההפחתה בגין רכיב הפיתוח הוא 39,681,600 ש"ח.
13 48. מנגד טוען המשיב כי העוררות לא הוכיחו את טיב עבודות הפיתוח הנדרשות ועל מי
14 יחולו. כמו כן, אם עלויות הפיתוח מושתות על היזם חלף על הרשות המקומית, הן
15 נכללות בהיטלי הפיתוח ואין להפחיתן משווי הקרקע. כמו כן, המהות הכלכלית של
16 העסקה לוקחת בחשבון את פיתוח הקרקע ומטילה חובה בעניין זה על הרוכשות. רכישת
17 קרקע שאינה מפותחת, לוקחת בחשבון התחייבות לפתח את הקרקע.
18 49. אני סבורה כי יש להפחית את עלויות הפיתוח בהתאם לשומת העוררות.
19 **ראשית**, טענת שמאית העוררות כי יש להפחית את עלויות הפיתוח בהתאם לקווים
20 המנחים ועל פי עקרונות שמאיים ידועים ומקובלים לא נסתרה על ידי המשיב, ושמאית
21 העוררות כלל לא נשאלה על כך בחקירתה. מנגד, שמאי המשיב בשומתו פשוט התעלם
22 מרכיב זה ולא סיפק לכך כל הסבר, על אף שהודה בחקירתו כי "**הפיתוח הוא חלקי**"
23 (עמ' 75, ש' 21 לפרוטוקול). **שנית**, בענייננו נמכרים מקרקעין שלא פותחו, ולמצער,
24 פותחו באופן חלקי. מטבע הדברים, קרקע מפותחת שווה יותר מאשר קרקע שאינה
25 מפותחת, וקרקע שכבר הושקעו בה כספים לשם פיתוחה תהיה שווה יותר מאשר קרקע
26 שהוצאות הפיתוח בגינה טרם שולמו, בין אם במישרין על ידי היזם ובין אם באמצעות
27 תשלום היטל פיתוח. משאין מחלוקת כי שווי הקרקע המוסכם נגזר מהשוואה
28 למקרקעין מפותחים, הרי שיש להפחית את עלות הפיתוח על מנת להתאים בין הערכים.
29 יוזכר, כי שווי השוק של הקרקע מתיימר לאמוד את השווי האובייקטיבי של המקרקעין,
30 כאשר להסכמות הפרטניות בין הצדדים אין כל רלוונטיות לעניין זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 50. לפיכך יש להפחית 39,681,600 ש"ח משווי הקרקע המוסכם בגין עלויות הפיתוח.

2 היטל השבחה

3 51. העוררות טוענות כי נכון למועד העסקה, יום 18.2.2018, כלל לא קמה למוכרת חבות
4 חוקית לתשלום היטל השבחה בגין תא/5000, ובהתאם לכללים שמאיים מקובלים, יש
5 להפחית את היטל השבחה הצפוי משווי הקרקע הנובע מאותו פוטנציאל.

6 52. מנגד טוען המשיב כי ככלל, היטל השבחה מוטל על המוכר אשר צפוי לקבל שווי שוק
7 ללא קשר להיטל השבחה. אין מקום להפחית את היטל השבחה משווי השוק
8 המבוסס על עסקאות השוואה, שכולן לוקחות בחשבון מלכתחילה את העובדה כי
9 המוכר נושא בתשלום ההיטל.

10 53. בנקודה זו דעתי כדעת המשיב.

11 סעיפים 2 ו-3 לתיקון 126, סעיפי התחולה והוראות המעבר של התיקון, קובעים
12 כדלהלן:

13 "2. (א) ההגדרה "תכנית" בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק העיקרי והוראות
14 סעיף 4(5) לאותה תוספת, כנוסחן בחוק זה, יחולו לגבי תכנית כוללת
15 כמשמעותה בחוק העיקרי שאושרה ביום פרסומו של חוק זה ([יום 18.7.2018 -
16 י"ס] להלן - יום הפרסום) ואילך.

17 ...
18 3. לגבי תכנית כוללת כמשמעותה בחוק העיקרי שאושרה לפני יום הפרסום
19 יחולו הוראות אלה:

20 (1) לא מומשו, עד יום הפרסום, הזכויות במקרקעין שעליהם חלה התכנית באופן
21 האמור בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית
22 לחוק העיקרי, יחולו הוראות אותה תוספת כנוסחן בחוק זה;

23 (2) מומשו הזכויות במקרקעין כאמור בפסקה (1) לפני יום הפרסום, יחולו הוראות
24 התוספת השלישית לחוק העיקרי, כנוסחן ערב יום הפרסום; ואולם אם לא שולם
25 היטל לפי שומה סופית שנערכה בשל מימוש זכויות כאמור, יחולו הוראות אלה:

26 (א) החייב בהיטל בשל אישורה של התכנית הכוללת, רשאי לבקש כי השומה
27 תיערך רק לאחר אישורה של תכנית נוספת החייבת בהיטל, אף אם הומצאה לו
28 כבר השומה או שננקטו לגביה הליכים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק
29 העיקרי לפני יום הפרסום;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 (ב) ביקש החייב בהיטל כי עריכת השומה תיערך במועד כאמור בפסקת משנה (א),
2 ישולם ההיטל לא יאוחר מהמועד שבו מומשו הזכויות במקרקעין לאחר אישורה
3 של תכנית נוספת החייבת בהיטל; לעניין זה, 'מימוש זכויות' – כהגדרתו בסעיף
4 1(א) לתוספת השלישית;
5 (ג) על אף האמור בסעיף 10(א) ו-1(ג) לתוספת השלישית לחוק העיקרי, לא יותנה
6 מימוש זכויות כהגדרתו בסעיף 1(א) לאותה תוספת, בתשלום היטל בשל אישורה
7 של תכנית כוללנית, אם מי שמבקש לממש את הזכויות אינו החייב בתשלום
8 ההיטל".
- 9 54. לשון הוראות המעבר של תיקון 126 היא ברורה, וממנה עולה כי מרגע שמומשו הזכויות
10 במקרקעין לפני יום הפרסום, כבענייננו, יחולו הוראות התוספת השלישית כנוסחן ערב
11 יום הפרסום. כלומר, ללא כל שינוי בזהות החייב בתשלום ההיטל, כאשר רק מועד
12 התשלום יכול להידחות לבקשת החייב. אילו העוררות היו צודקות בטענתך, הרי שלא
13 היה טעם בסעיף 3(2) ובתתי סעיפיו, ודי היה לקבוע בסעיף 3 כי הוראות התיקון יחולו
14 על מי שטרם שילם את היטל ההשבחה, ללא התחשבות בשאלה האם מומשו הזכויות
15 וללא כל חלוקה בין המצבים. כמו כן, הסיפא לסעיף 3(2)(ג) מתייחסת במפורש למקרים
16 בהם מי שמבקש לממש את הזכויות בעתיד הוא אינו זה שחייב בתשלום היטל ההשבחה
17 בגין התוכנית הכוללנית – משמע, הרוכש אינו חייב בתשלום היטל ההשבחה בגין
18 התוכנית הכוללנית והחייב נותר על המוכר. לפיכך, מהוראות המעבר עולה כי המוכרת
19 היא זו שחייבת בתשלום היטל ההשבחה בגין תא/5000.
- 20 55. משעה שממילא החייב חל על המוכרת, הרוכשות לא צפויות לשלם את ההיטל, ומשכך
21 אין להפחית אותו משווי הקרקע. מכיוון שלא מדובר בחייב עתידי שיחול על הרוכש שיש
22 בו להוריד מערך הקרקע, אין בו גם להשפיע על שווי השוק של העסקה, הלוקח בחשבון
23 מלכתחילה את העובדה כי המוכר הוא הנושא בתשלום ההיטל.
- 24 56. ביחס לשיעור ההיטל בגין תא/5000, העוררות מושתקות מלטעון כי סכום ההיטל אינו
25 עומד על 170,000,000 ש"ח, שעה שהשמאית מטעמן התייחסה לסכום זה בשומתה
26 כסכום ההיטל, תוך הפחתתו במלואו משווי השוק שקבעה. העוררות לא יכולות מצד
27 אחד לבקש בשומתן להפחית את הסכום האמור משווי השוק בגין תא/5000, ומצד שני
28 לטעון כי שיעור ההיטל נתון במחלוקת והוא נמוך יותר.
- 29 57. לסיכום עניין זה, אני סבורה כי אין להפחית משווי הקרקע המוסכם 170,000,000 ש"ח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 עלויות המפונים

2 58. העוררות הפחיתו 45,234,103 ש"ח בגין עלויות למפונים, ואילו המשיב הפחית
3 117,300,000 ש"ח בגין עלות בניית הדירות למפונים וכן 21,390,000 ש"ח שהם מחצית
4 מעלות הפינוי. כעיקרון, במקרים כגון אלו, אני סבורה כי יש להתייחס לחוות דעת אחת,
5 על מנת שתתקבל מתודה שלמה וקוהרנטית, מבלי לפגוע באיזונים הפנימיים שנערכו בה
6 ועל מנת שלא לעוות את מכלול המסקנות במעין Cherry Picking (והשוו גם לרע"א
7 779/06 קיטאל החזקות ופיתוח בינלאומי בע"מ נ' ממון, פס' 68 לפסק דינו של כב'
8 השופט דנציגר (28.8.2012)).

9 אולם, בנסיבות ענייננו המיוחדות, אני סבורה כי יש מקום לקבל את ההפחתה בגין
10 עלויות בניית הדירות למפונים לפי שומת המשיב ואת עלויות הפינוי לפי שומת העוררות.
11 בכל הנוגע לעלות בניית הדירות למפונים, מדובר בעלויות נכבדות שיש בהן להפחית את
12 שווי הקרקע, ולא בכדי שמאי המשיב סבר כי יש להפחית עלויות אלו.

13 בכל הנוגע לעלויות הפינוי, אני סבורה כי יש ללכת לשיטת העוררות ולהפחית את מלוא
14 עלויות הפינוי, ולא רק את מחציתן כשיטת שמאי המשיב. בדומה לעלויות הפיתוח,
15 בהסכם נקבע כי המקרקעין נמכרים כמות שהם ("As-is", לרבות הפולשים שמחזיקים
16 במקרקעין, סעיף 16 להסכם), והעובדה כי במקרקעין נמצאים פולשים שיש להביא
17 לפינויים, מפחיתה את שווי האובייקטיבי במלוא עלות הפינוי הנדרש, ולא רק
18 במחציתו.

19 59. לפיכך, אני סבורה כי יש להפחית 117,300,000 ש"ח בגין עלויות הבנייה למפונים וכן
20 45,234,103 ש"ח בגין עלויות למפונים.

21 דחייה להכנה ואישור של תכנית מפורטת

22 60. העוררות טוענות כי המשיב לא כלל הפחתה שמאית משמעותית, ידועה ומקובלת, בשל
23 העובדה כי ביום המכירה כלל לא ניתן היה להוציא היתרי בנייה ויש צורך באישור
24 תוכנית מפורטת. יש להביא בחשבון את גורם הזמן הנדרש עד לאישורה של תוכנית
25 מפורטת. שמאי המשיב כלל בשיטת שווי השוק מקדמי דחייה לא סבירים שאינם
26 משקפים את היותה של תא/5000 תוכנית כוללנית שלא ניתן להוציא היתרי בנייה
27 מכוחה.

28 61. מנגד, המשיב מסכים כי יש להפחית את השווי לצורך הכנת תוכנית ופינויים, אולם הוא
29 סבור כי די בהפחתה בשיעור של 16% וזאת מן הטעם שכל פרויקט גדול לוקח זמן לקדם,
30 ונדירים המקרים בהם הקרקע זמינה לבנייה באופן מיידי. שומת המשיב לקחה בחשבון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 הפחתה לגודל בשיעור של 15%, שבתוכו נבלע חלק גדול מן הדחייה המבוקשת לצרכי
 2 תכנון ופינוי. בנסיבות אלו, הפחתה בשיעור של 36% יהיה בה משום כפל הפחתה.
 3 62. בעניין זה אני סבורה כעקרון כי יש להפחית את השווי בהתאם לשיעור שהציגו העוררות
 4 בשומה מטעמן.
 5 בעוד שהשמאית מטעם העוררות הסבירה ונימקה את שיעור ההפחתה אותו החילה בכך
 6 שהוא בהתאם להכרעת השמאי המכריע אריה אריאל בקשר למקרקעין דנן (עמ' 23 ו-
 7 30 לשומה מטעם העוררות, אולם יוער כי מדובר בדחייה ביחס לתוכנית אחרת), השמאי
 8 מטעם המשיב לא הציג כל טעם או נימוק לשיעור ההפחתה בו נקב (סעיף 13.8 לשומה
 9 מטעם המשיב).
 10 63. עם זאת, אכן צודק המשיב בטענתו כי בשווי הקרקע המוסכם כבר הובאה בחשבון
 11 הפחתה בשיעור של 15% לגודל ומורכבות הפרויקט ועיכובים צפויים. לפיכך, במקרה
 12 הנדון, בהתחשב בריבית הבסיסית נכון למועד ההסכם ובסיכון אל מול הסיכוי אני
 13 סבורה כי שיעור היוון שבין 5% – 6% הוא סביר ומקובל, ולפיכך מצאתי לנכון להעמידו
 14 על 5.5% דחייה ב- 4 שנים עד לאישור תוכנית, כלומר, מקדם (בעיגול) של 0.81 (חלף
 15 מקדם של 0.64 כפי שנטען בשומת העוררות ושל 0.84 כפי שנטען בשומת המשיב).
 16 64. לסיכום עניין זה, אני סבורה כי יש להפחית 19% נוספים בגין דחייה להכנה ואישור של
 17 תכנית מפורטת.
 18 65. סיכומי של חלק זה, אני מקבלת את האמור בחוות דעתה של השמאית מטעם העוררות
 19 לעניין עלויות הפיתוח ועלויות המפונים, למעט הפחתת ההיטל בגין תא/5000. כן מצאתי
 20 להפחית את עלויות הבנייה למפונים בהתאם לשומת המשיב, תוך שינוי רכיב הדחייה
 21 לאישור תוכנית מפורטת ל-0.81. לפיכך, לדידי שווי הזכויות במקרקעין הוא
 22 357,279,678 ש"ח, וראו הטבלה להלן:

1	שווי מוסכם	756,825,559
2	שווי לאחר הפחתה ל"גודל מורכבות ועיכובים צפויים"	643,301,725
3	הפחתת עלויות פיתוח	39,681,600
4	הפחתת עלות פינוי	45,234,103
5	הפחתת עלות בניית דירות למפונים	117,300,000
6	שווי קרקע לפני דחייה (ס' 2 בניכוי ס' 3 – 5)	441,086,022
7	דחייה עד לאישור תכנית ב- 4 שנים לפי 5.5%, מקדם 0.81	357,279,678

23 **התיחסות לשווי התמורות המוסכם בהקשר לקביעת שיעור ההיוון**

24 66. במסקנתי לעיל יש כדי ללמד על שיעור ההיוון הראוי לשווי התמורות המוסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 67. ב-ע"א 914/14 מידטאון בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל-אביב, פס' 16
2 (31.5.2015), ציין כב' השופט דנציגר, כי "כדי לסווג עסקת מקרקעין ככזו הכוללת
3 מרכיב מימוני לצורך שאלת ההיוון במסגרת שומת מס רכישה ... יהיה מקום
4 להתחשב, בין היתר, באופן רישום ודיווח הכנסות מימון על ידי מוכר הנכס; במשך
5 דחיית מועד תשלום התמורה, וסבירותה של דחייה זו ביחס לטבעה של העסקה
6 ועסקאות דומות לה; וביחס בין שווי השוק של הנכס לבין סך התמורה הנומינאלית
7 המשולמת בעדו".
- 8 68. בהתאם, בענייננו, במהלך הפוך של הדברים, שווי השוק יכול ללמד על סך התמורה
9 הנומינאלית שמשולמת בעד המקרקעין.
- 10 69. שמאי המשיב קבע את אומדן שווי התמורות הצפויות ליום המכירה על סך של
11 505,148,017 ש"ח (לאחר התאמות לפי הסכמת הצדדים). סכום זה מורכב משווי
12 התמורות המוסכם, בתוספת התחייבויות של המוכרת בהן נושאות הרוכשות בגין היטלי
13 השבחה, ובניכוי 15% בגין "מקדם התאמה ביחס לעסקאות השוואה". לעומת זאת, שווי
14 הזכויות במקרקעין לשיטת שמאי המשיב ובהתאם להסכמות בין הצדדים הוא
15 423,873,849 ש"ח.
- 16 70. ההפרש הניכר בין שווי הקרקע, הן לפי הכרעתי והן לפי שיטת שמאי המשיב, ובין שווי
17 התמורות לפי שיטת שמאי המשיב, מלמד כי העסקה טומנת בחובה גם עסקת אשראי
18 ואף את הסיכון שבדחיית התשלום. על כן, אף אם הייתי צועדת בדרך המלך וקובעת כי
19 יש לקבוע את שווי העסקה בהתאם לתמורה המוסכמת, אני סבורה כי היה מקום להוון
20 את שווי התמורות המוסכם לפי שיעור היוון מסוים.
- 21 71. בהקשר זה אציין כי אני סבורה כי אכן צדק שמאי המשיב כאשר הוסיף את מחצית
22 מתשלום היטל השבחה לסך התמורות בהתאם לעקרון צירוף כל התמורות, שכן
23 כאמור לעיל ההתחייבות בתשלום ההיטל רובצת על המוכרת, וגלגול מחצית מן
24 התשלום לרוכשות כחלק מן העסקה מהווה תמורה נוספת למוכרת.
- 25 72. בהתאם אני גם סבורה כי שמאי המשיב צדק בכך שלא הוסיף את מחצית מעלויות
26 הפינוי לסך התמורות, שכן בניגוד לתשלום היטל השבחה, לא עולה מנסיבות המקרה
27 כי המוכרת הייתה חייבת בפינוי הפולשים ובתשלום פיצויים להם (וראו סעיף 16.1
28 להסכם). לפיכך, היא לא גלגלה את התחייבותה לרוכשות. בכך, שונות נסיבות ענייננו
29 מנסיבות ע"א 3534/07 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' מנהל מיסוי
30 מקרקעין אזור תל אביב (26.1.2010), בו חלה על המוכרת החובה לדאוג לפינוי הפולשים
31 (שם, סעיף 17). יפים לענייננו הדברים האמורים בפס' 10 לפסק הדין: "עוד ראוי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 2272-08-20 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 להבהיר, בהקשר זה, כי הן לפי השקפה זו, הן לפי ה"ב 19/96, הכללת הוצאות הפינוי
2 ב'שווי המכירה' מותנית בכך שעובר לכריתת הסכם המכר, הייתה קיימת התחייבות
3 של מוכר המקרקעין שלא להביא לפינויו של דייר המתגורר בנכס מבלי שפינוי זה
4 ילווה בדמי פינוי שישולמו לאותו דייר".
- 5 73. בענייננו, נמכרו המקרקעין כשהם תפוסים (וראו סעיפים 16.1 ו-16.2 להסכם), ועלות
6 פינוי הפולשים איננה שונה מעלות הכשרת ובניית הפרויקט עצמו, שחלה על הרוכשות.
7 אם אכן הייתי פוסקת לפי חלופה זו, לדידי היה מקום דווקא להפחית מחצית מעלות
8 הפינויים מסך התמורות, שכן המוכרת נטלה על עצמה התחייבות זו תוך הפחתה
9 מהתמורות המשתלמות לה.
- 10 74. לפני סיום, חשוב להבהיר שני עניינים.
- 11 75. הראשון, כי בהתאם לשאיפה להגיע למס אמת, אני סבורה כי הפתרון הטוב ביותר
12 לנסיבות המקרה היה קביעת שומה זמנית ושינוייה בהתאם לתקבולים בפועל, ברוח
13 מתווה הפרשה שהוצע בדיון (עמ' 30 – 39 לפרוטוקול). עם זאת, משעה שהצדדים לא
14 הגיעו להסכמות בעניין זה, לא נותר אלא לקבוע את שווי העסקה באופן מוחלט. עם
15 זאת, אין במסקנתי כדי להוות סוף פסוק ביחס למס החל על העסקה. כפי שהעוררות
16 התחייבו בסיכומים מטעמן (סעיפים 4.4 – יא.4 לג. לסיכומי העוררות) כאשר יתקבלו
17 התמורות בפועל, יהיה מקום להתאים אותן לשווי העסקה שנקבע ולחייב את ההפרשים
18 כהכנסות מימון.
- 19 76. השני הוא כי גם שווי העסקה שנקבע לצורך מיסוי מקרקעין כפוף להחלטתו של פקיד
20 השומה שלא לחייב את העסקה באופן פירותי.
- 21 77. לאחר שהגיעה לידי חוות דעתו של חברי, רו"ח פרידמן, אבקש להוסיף התייחסות קצרה
22 לדבריו, כדלקמן:
- 23 78. ככלל, במקרה שבו ניתן לקבוע את שווי העסקה לפי שיטת התמורות, יש ללכת רק לפי
24 שיטה זו, ואין מקום לערב ולערבב בין השיטות. הסיבה היחידה שנבחרה שיטת שווי
25 השוק במקרה דנן, היא מכיוון שלא ניתן להגיע לשווי התמורות הצפויות, אף לפי טענות
26 הצדדים. אולם, אם הייתי סבורה שניתן היה להגיע לשווי התמורות, אין כל טעם משפטי
27 למצע את התוצאה עם שיטת שווי השוק.
- 28 79. בקשר לטענה כי קביעה לפי שיטת שווי השוק מתעלמת מהרווח היזמי שהמוכרת
29 ביקשה לקבל ומהיות הצדדים "שותפים" – אם ההנחה היא שהמוכרת נכנסה לעניין
30 כהשקעה תוך העדפה להמתין לתמורה שתתקבל בפועל, הרי שאין גם מקום לבצע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 הפחתות מהתמורה בגין עיכובים וסיכונים. לפי אותה הנחה, המוכרת משתתפת בסיכון
2 כפי שהיא משתתפת בסיכוי.
- 3 80. בקשר לטענה ששיטת שווי השוק מסובכת לחישוב לא פחות משיטת התמורות – אומנם
4 גם לפי שיטת שווי השוק ישנן הפחתות מסוימות, אבל הן פחות ספקולטיביות מאשר
5 ההתאמות שצריך לבצע בשיטת התמורות, ובעיקר, כל הנתונים בקשר לכך הם
6 "גלויים". לא בכדי, אין הסכמה בדבר שיעור ההיוון הראוי והאם בכלל ראוי לבצע היוון.
- 7 81. בקשר לטענה כי אין כל אינדיקציה לכך שמדובר בעסקת אשראי – נציג המוכרת טען
8 טענה, שלא נסתרה והיא הגיונית על פניה, כי המוכרת הייתה מעדיפה לקבל תשלום
9 מופחת במזומן במעמד החתימה על ההסכם. כמו כן, ניתן להניח סיבות רבות ומגוונות
10 לשיטת התשלום שנבחרה – חלוקה ברווחים כאשר הם יתקבלו, חלף מימון נכבד ביותר
11 שהיה נדרש בזמן אמת. בשיטה זו, התשלום מתבצע למעשה מכיסם של רוכשי יחידות
12 הדיור והמסחר ולא מכיס הרוכשות. במצב עניינים זה, אין כל סיבה לתאם מנגנון
13 שיקדים את התשלום, מדובר בתשלומים שלא ניתן להקדימם מכיוון שהם תלויים
14 בגורמים שלישיים – רוכשי יחידות הדיור והמסחר.
- 15 82. סיכומם של דברים, הערר מתקבל בחלקו ונדחה בחלקו. לאור התנהלות הצדדים
16 ותוצאת פסק הדין, אין צו להוצאות.

17

18

חבר הוועדה, רו"ח צבי פרידמן

- 19 קראתי בעיון רב את חוות דעתה המלומדת של חברתי כב' יו"ר הוועדה, השופטת ירדנה
20 סרוסי, ואינני תמים דעה עימה בחלק מקביעותיה. אפרט ואנמק (בקצרה - בקליפת האגוז):
- 21 1. ראשית, אני מסכים עם המשיב שהשיטה הראויה יותר לקביעת השווי ל"יום
22 המכירה" (2/2018) הינה שיטת התמורה החוזית (בכפוף להתאמות מסוימות)
23 מהנימוקים הבאים:
- 24 (א) אין מחלוקת כי המדובר בעסקה שנעשתה בכתב אשר התמורה בעד הזכות
25 במקרקעין נקבעה בתום לב ובהעדר יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה.
26 משכך, בהתאם להגדרת "שווי של זכות" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין יש
27 לקבוע את שווי המכירה בהתאם לתמורה החוזית הנקובה בהסכם ולא בהתאם
28 לשווי השוק של המקרקעין.
- 29 (ב) במקרה דנן, המדובר בעסקת תמורות, במסגרתה מבקשת המוכרת (עוררת מס'
30 1) להיות שותפה גם בסיכוי לרווחים העתידיים של הפרויקט (או במילים
31 אחרות: ליהנות גם מהרווח היזמי של הפרויקט שנאמד בד"כ בשיעור של 20%-



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 30% מהתקבולים הצפויים (מעלויות הקרקע והבניה). קביעת השווי לפי שווי
2 הקרקע בלבד בהתאם לעסקאות השוואה חוטא למטרה, במקרה דנן, היות
3 והוא "מפספס" את השווי הנובע בגין ההשתתפות ברווחי היזם שבו תיהנה
4 המוכרת במסגרת קבלת התמורות (30% מגורים ו-38% שטחי מסחר). יודגש,
5 לא כל העסקאות נעשות לפי מחיר השוק של הקרקע. ישנם מצבים שהמוכר
6 "לחוץ" למכור את הנכס עקב קשיי נזילות ולכן ימכור את הנכס מתחת למחיר
7 השוק שלו, ומאידך יתכן רוכש שנפשו חשקה מאוד בנכס מסוים והוא יהיה
8 מוכן לשלם עבורו מחיר העולה על מחיר השוק. לפיכך, יש חשיבות לקבוע את
9 השווי בהתאם לתמורה החוזית כל עוד התמורה נקבעה בתום לב מבלי
10 שהושפעה מקיומם של יחסים מיוחדים.
11 (ג) חברתי טוענת (סעיף 40 לחוות דעתה) כי בהעדר הרכיב הקריטי הצופה את
12 השינויים במחירי הנדל"ן, לא ניתן לדעת מהו שווי התמורות הצפויים, האם יש
13 לבצע היוון ובאיזה שיעור. לפיכך, סבורה חברתי כי קביעת החריג בדבר שווי
14 התמורות לא מתקיים בעניינינו, ולו משום שלא ניתן לקבוע את ה"תמורה"
15 בחוזה.
16 לדעתי, החישוב לפי שיטת שווי הקרקע מורכב לא פחות מהחישוב לפי שיטת
17 התמורות, שכן גם לפי שיטת שווי הקרקע מסתמכים על שווי הקרקע המוסכם
18 לפי עסקאות השוואה של קרקע פנויה – תוך התאמות לקרקע לא פנויה במקרה
19 דנן, התאמות בגין דחייה באישור התוכנית וכיוצ"ב.
20 באשר לחישוב לפי שיטת התמורות: אין כל צורך לצפות מה יהיו מחירי הנדל"ן (ד)
21 בעתיד (שהרי: "מיום שחרב בית המקדש ניטלה הנבואה מן הנביאים וניתנה
22 לשוטים ולתינוקות" – בבא בתרא יב, ב) ולהוון תקבולים נומינליים עתידיים
23 אלו ל"יום המכירה" (2/2018) (להלן: "היוון פיננסי").
24 גם בעניין שיטת התמורות הגיעו הצדדים לשווי מוסכם של התמורות הצפויות
25 ליום ההסכם וניתן להשתמש בנתון זה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לרבות
26 הפחתה בגין מורכבות הפרויקט וגודלו, עיכובים צפויים, סיכונים וסיכויים
27 הקיימים בפרויקט ארוך טווח זה-מימד הזמן ועוד, כפי שנראה בהמשך.
28 לשם הדגמה, נניח הסכם למכירת קרקע בתשלומים עתידיים צמודים לשער
29 הדולר בלבד, כאשר קיימים תנודות בשער הדולר מול השקל. האם גם במקרה
30 כאמור ננטוש את התמורה החוזית וניישם את החלופה של שווי הקרקע לפי
31 עסקאות השוואה מהנימוק שאין בידינו הכלים לצפות את שער הדולר העתידי?
32 האם גם במקרה זה לא נחשב את השווי ליום המכירה לפי שער הדולר ביום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 2272-08-20 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 המכירה? נדמה שהתשובה ברורה (וראה בעניין זה וע' 1132\07 בעניין דג הכסף
2 וכן וע' 1303\07 בעניין ישראל פרופרטי).
3 יפים לענייננו דבריהם של המלומדים ד"ר אבי גורמן ושי אהרונוביץ בספרם
4 מיסוי מקרקעין-פרשנות, הלכה ומעשה, בפרק הדן בשווי המכירה והרכישה
5 בעמ' 316 ו-317: " כאשר מחיר הזכות במקרקעין ננקב במטבע חוץ, ייקבע שוו
6 המכירה בהתאם לשער החליפין של המטבע הזר לעומת השקל החדש ביום
7 המכירה. כאשר התמורה משולמת לשיעורין והיא צמודה למטבע חוץ, השינוי
8 בשער השקל החדש לא יבוא לידי ביטוי בשומות מס השבח ומס הרכישה,
9 ששווי המכירה לגביהן הוא השווי החוזי נכון ליום המכירה, כאשר הוא מומר
10 לשקל החדש. תנודות בשער המטבע לאחר יום המכירה, הם הכנסה מהפרשי
11 שער... "(ההדגשות לא במקור).
12 באנלוגיה לסוגיה שבפנינו: עסקת התמורות כאשר יש הסכמה בין הצדדים
13 לשווי התמורות ליום ההסכם, הרי ששווי זה אמור להיות השווי ל"יום
14 המכירה" לעניין שומת מס הרכישה ומס השבח (בכפוף להתאמות כפי שנראה
15 בהמשך לעניין עקרון "צירוף כל התמורות" ולעניין הפחתה בגין מורכבות
16 הפרויקט והסיכונים הטמונים בו), היות ומבחינה כלכלית המדובר במרכיב של
17 "קרן" הצמודה למדד מחירי הנדל"ן, ולפיכך הפרשי ההצמדה הם הכנסה
18 מהפרשי הצמדה.
19 וממשיכים וקובעים המלומדים ד"ר אבי גורמן ושי אהרונוביץ בעמ' 316
20 (בתחילת העמוד): "...יש לציין כי קיים הבדל מהותי בנקודה זאת (הכוונה
21 לרכיב המימוני-צ"פ) בין המקרה "הקלסי", שבו התמורה החוזית נקבעת
22 בערכי קרן ולצד זה נקבע בחוזה מנגנון של הצמדת התשלומים למדד מסוים,
23 שאז "שווי המכירה" לעניין שומת מיסוי מקרקעין יהא תואם את התמורה
24 בערכי "קרן" ולא יכלול את רכיב ההצמדה העתידי, לבין המקרה שבו
25 התמורה שנקבעה בחוזה כוללת, לכאורה, גם רכיב המימון והחוזה כולל מנגנון
26 הקובע, שאם יוקדמו התשלומים תפחת התמורה בהתאם....."
27 המלומד ד"ר שמואל בורנשטיין בספרו " חוק מיסוי מקרקעין" כותב, בין היתר, (ה)
28 בעניין הגדרת שווי שבסעיף 1 לחוק לגבי תמורה שנקבעה בתום לב מבלי
29 שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים (עמ' 22) כדלקמן: "...כלומר, יחסים
30 מיוחדים לכשעצמם אין בהם כדי לפגוע בתחולתו של הריג. אך כאשר קיים
31 פער ניכר בין שווי השוק לשווי ההסכמים נדרש הנישום ביתר שאת להוכיח



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 2272-08-20 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 כי פער זה אינו נובע מקיומם של יחסים מיוחדים או מהעדר תום לב. לגישת
2 רשויות המס פער העולה על 30% הינו פער ניכר...".
- 3 רוצה לומר, רק במקרים קיצוניים של פער ניכר (30% ומעלה), יהיה על הנישום
4 להוכיח תום לב וכי אין המדובר בקיומה של תמורה סמויה שלא במסגרת
5 ההסכמים. אין לי ספק שזה לא המקרה דנן.
- 6 2. שנית, קובעת חברתי כי "במסקנתי לעיל יש גם ללמד על שיעור ההיוון הראוי לשווי
7 התמורות המוסכם... בהתאם, בעניינינו במהלך היפוך של הדברים, שווי השוק יכול
8 ללמד על סך התמורה הנומינאלית שמשולמת בעד המקרקעין... הפרש הניכר בין
9 שווי הקרקע ובין שווי התמורות מלמד כי העסקה טומנת בחובה גם עסקת
10 אשראי..." (ההדגשה-לא במקור).
- 11 3. דעתי שונה בעניין זה. אין כאן עסקה הטומנת בחובה גם עסקת אשראי. עסקת
12 התמורות דנן, במהותה הכלכלית, היא גם "שותפות" של המוכרת ברווחים
13 העתידיים של הפרויקט (רווחי היזמות), לטוב ולרע (סיכוי וסיכון). אין לי ספק שאין
14 המדובר כאן בעסקה הטומנת בחובה גם עסקת אשראי, לא במפורש ולא במשתמע.
15 חלק מהמבחנים לבחינת קיומה של עסקת אשראי השלובה בעסקת המכר זה "אומד
16 הצדדים לקיומה של עסקת אשראי" והאם יש לרוכש אפשרות (ולו תיאורטית)
17 להפחית את התמורה הנומינלית באמצעות הקדמת התשלומים בעסקה. במקרה דנן,
18 לא מתקיימים כלל מבחנים אלו. אומד הצדדים לעסקה, בין במפורש ובין במשתמע,
19 לא מצביע על מרכיב מימוני לעסקה. וראה בעניין זה את הפסיקה העניפה בנושא:
20 המכון הגיאופיסי, מידטאון, אברהם חכים, מנחם שוורץ, דה וינצ'י, אהרוני ועוד. גם
21 הרציו של הפסיקה האמורה לא תומכת, לדעתי, שהמדובר כאן בעסקה הכוללת רכיב
22 מימוני.
- 23 באמרת אגב אוסיף ואומר: "היוון פיננסי" משמש כלי להמרת תזרימי מזומנים
24 עתידיים לערך נוכחי למועד מסוים. אם המדובר בתזרימי מזומנים עתידיים בשקלים
25 נומינליים – אזי שיעור הריבית להיוון צ"ל שיעור הריבית השקלית הנומינלית
26 המקובלת לעסקה, ואם המדובר בתמורה עתידית במטבע חוץ (או הצמודה למטבע
27 חוץ) ללא ריבית – שיעור ההיוון צ"ל, לדעתי, לפי שיעור הריבית במט"ח, ואילו אם
28 המדובר בתמורה שקלית עתידית הצמודה למדד מסוים - שיעור ההיוון צריך להיות,
29 לדעתי, בהתאם לריבית הריאלית השקלית לגבי אותו מדד (אם ניתן לקבוע זאת).
30 במקרה דנן, המדובר, במהות הכלכלית, בתמורות עתידיות הצמודות למחירי הנדל"ן
31 (מגורים ומסחר) בעיר תל אביב באזור בו מצוי הפרויקט. מכיוון שאין לנו תחזית לגבי
32 מחירי הנדל"ן העתידיים, ייתכן שיעלו בשיעורים ניכרים מעבר לשיעורי הריבית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 השקליים המקובלים, או שמא יישארו ללא שינוי או אפילו יירדו, משכך, אין אפשרות
2 לקבוע מהי הריבית הריאלית להיוון התמורות העתידיות ויתכן אף ששיעור ההיוון
3 צריך להיות בתחום השלילי. ההנחה שהריבית הריאלית אמורה להיות סביב נקודת
4 האפס סבירה בהחלט (ובוודאי לאור ההיסטוריה רבת השנים וארוכת הטווח של
5 התנהגות מחירי הנדל"ן בישראל). רוצה לומר, יש 2 וקטורים הפועלים בעינינו
6 בכיוונים נוגדים: האחד - שיעור הריבית השקלית הנומינאלית והשני - שיעור עליית
7 מחירי הנדל"ן באיזור מסוים (כפר שלם).
8 במקרה דנן, הגיעו הצדדים להסכמה בדבר אומדן התקבולים הצפוי, בהתבסס על
9 מכירות של נכסים דומים בסמוך ליום מכירה (2/2018). סכום זה, הינו לדעתי, הערך
10 הנוכחי ("קרן") של תקבולי התמורה הצפויים וזאת בהעדר יכולת לקבוע מהי הריבית
11 הריאלית להיוון, שיתכן אף שתהיה שלילית.
12 ראינו לעיל, בסעיף 1(ד), את דעת המלומדים בענין תשלומים עתידיים צמודי מדד
13 מסוים אשר מרכיב ה"קרן" הינו ה"שווי" ל"יום המכירה" לענין חוק מיסוי מקרקעין
14 ואילו הפרשי ההצמדה הינם הכנסה מהפרשי הצמדה.
15 יחד עם זאת, בפרויקטים מורכבים וארוכי טווח מקובל, בשמאות מקרקעין, לבצע
16 הפחתה בשיעור המשקף את הסיכונים השונים שבפרויקטים מורכבים וארוכי מועד.
17 שיעור ההפחתה הינו פונקציה גם של מימד הזמן. ככל שהמדובר בתקופה ארוכה יותר
18 גדלים הסיכונים ואיתם גם גובה שיעור ההפחתה.
19 המוכרת, במקרה דנן, לקחה על עצמה סיכון משמעותי הכרוך בהיבטים עסקיים
20 בפרויקט, ביכולת הרוכשים להעביר תוכנית המאשרת מספר מסוים של יחידות
21 למכירה, ביכולת הרוכשות לבצע את השינויים במלואם בפרק זמן סביר ובעלויות
22 שאינן גובלות בסחטנות, ביכולת הרוכשות לשווק את הפרויקט במלואו במחירים
23 שלא יגרמו להפסד, במשך הזמן שהרוכשות תוכלנה לספוג עד למכירת מלוא הפרויקט
24 מבלי להיאלץ להוריד מחירים, במצב שוק הדיור, בגובה הריבית במשק, בהשפעת
25 מדיניות הריבית במשק ובהשפעתה על נוטלי המשכנתאות, בהשפעת מדיניות הריבית
26 על מחירי הדירות, וכיוצ"ב (ואוסיף ואומר גם לענין הריבית הריאלית לגבי מדד
27 מחירי הנדל"ן).
28 מקדם הדחייה האמור מטרתו לשקף את הסיכונים והסיכויים שבפרויקט מורכב
29 וארוך טווח, לרבות ענין סיכונים הריבית הריאלית כאמור לעיל. יודגש, שווי התמורה
30 החוזית נקבע על פי מחירי דירות מוגמרות ושטחי מסחר בעסקאות שנעשו בסמוך
31 ליום ההסכם ("יום המכירה"). שווי זה אינו משקף כלל וכלל את הסיכונים שיש
32 בפרויקט זה לאור מורכבותו, גודלו ומימד הזמן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 2272-08-20 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

- 1 יצוין, אין המדובר ב"היוון פיננסי" של תזרימי מזומנים לערך נוכחי, אלא בהפחתה
 2 של הכנסות עתידיות הצפויות מפרויקט נדלן המשקף את הסיכונים והסיכויים
 3 השונים שבפרויקט מורכב וארוך טווח.
 4 .5. בהתאם לשיטה/למתודה שהציגה חברתי כב' יו"ר הוועדה בסעיף 65 לחוות דעתה,
 5 מקדם ההפחתה בשל הדחייה לפי שיטת התמורות, בהתחשב בדחייה של אישור
 6 תוכנית הבניה בכ- 4 שנים ובדחייה של הבניה עצמה בכ- 4.5 שנים בממוצע – שיעור
 7 ההפחתה הינו בסדר גודל של כ- 34%. את משך הפרויקט לצורך קביעת מימד הזמן
 8 לענין גובה ההפחתה, יש לבחון כפי שהצדדים העריכו זאת במועד ההסכם.
 9 .6. לאור האמור לעיל, ובהתחשב בביצוע התאמות בשל "עקרון צירוף כל התמורות" (כפי
 10 שציינה חברתי בחוות דעתה המלומדת והמפורטת) להלן חישוב ה"שווי" בגישת
 11 התמורה החוזית:
 12

במיליוני

ש"ח

506.2	שווי מוסכם של יחידות הדיור והמסחר נכון ליום המכירה (2/2018).
(-) 172.1	הפחתה בשל סיכונים/סיכויי הפרויקט ומורכבותו-34%(זאת לעומת 15% שקבע המשיב).
(+) 85.0	תוספת היטל השבחה לתוכנית 5000 (מחצית).
(+) 3.1	תוספת היטל השבחה לתוכניות עד למכר (מחצית).
(-) 22.6	בניכוי השתתפות בפינויים (מחצית) (ראה סעיף 73 לחוות הדעת של היו"ר).

398.7

- 13
 14 .7. עינינו הרואות שהשווי לפי שיטת התמורות הינו כ- 398.7 מיליון ש"ח ואילו השווי
 15 לפי שיטת שווי השוק של הקרקע הינו 357.3 מיליון ש"ח (פער של כ-11.5%). ההנחה
 16 שלי היא שהפער נובע כתוצאה מכך שהתמורה המוסכמת על פי ההסכם עולה על שווי
 17 הקרקע והיא כנראה נובעת, בין היתר, ממרכיב הרווח היזמי הכלול במרכיב
 18 התמורות.
 19 לכאורה, יתכן ויש מקום להיעצר בנקודה זו ולקבוע את השווי לפי הסכום העולה
 20 מהחישוב הנ"ל לפי שיטת התמורות. אמרתי "לכאורה" היות ואין להתעלם מכך שכל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

1 אחד מהשיטות (שיטת שווי הקרקע ושיטת התמורות) יתרונותיה וחסרונותיה בצדס.
 2 הצדדים חלוקים ביניהם לגבי השיטה המועדפת וגם חברתי כב' יו"ר הוועדה (שאת
 3 דעתה אני מוקיר ומעריך מאוד) סבורה שהשיטה הראויה במקרה הנדון היא שיטת
 4 שווי הקרקע. למיטב ידיעתי, כלל נקוט בידי שמאי מקרקעין (וגם שמאות בכלל)
 5 שבמידה ישנם 2 שיטות מקובלות להעריך נכס מסוים (כגון: נכס מניב- ניתן להעריכו
 6 לפי עסקאות השוואה וניתן להעריכו לפי שיטת היוון ההכנסות בהתאם לשיעור
 7 התשוואה) ויש פער בין 2 השיטות, מקובל לבצע "מיצוע" של 2 השיטות.
 8 לפיכך, הייתי מציע לחברי לקבוע את ה"שווי" לפי הממוצע שבין 2 הגישות, קרי:
 9

$$\frac{398.7 + 357.3}{2} \quad \text{378 מיליון ש"ח} =$$

10 8. ולסיום, אני מסכים לחלוטין עם חברתי, לפיה מן הראוי והנכון הוא כי בנסיבות
 11 המקרה דנן, הפתרון הטוב היה לתקן את שומת השווי האמורה לעיל ולמסות את
 12 העסקה בהתאם לתמורות שיתקבלו בפועל ובהתאם להיטלי ההשבחה והוצאות
 13 הפיננסיים שיהיו בפועל והכל כשהן מהוונות לפי שיעור ריבית שוק ל"יום המכירה"
 14 (כפי שהוצע במהלך דיון ההוכחות כמתווה של פשרה).
 15 9. לגבי ההוצאות המשפטיות: גם אני מסכים, לאור העובדה שהערר מתקבל בחלקו
 16 ונדחה בחלקו ולאור תוצאות פסק הדין, שלא להשית הוצאות על הצדדים וכל צד
 17 יישא בהוצאותיו הוא.
 18
 19

חבר הוועדה, מר אבישי זיו

22 אני מסכים עם חוות דעתה של יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה סרוסי.

25 **לפיכך, הוחלט כאמור בחוות דעתה של יו"ר הוועדה, כב' השופטת ירדנה**
 26 **סרוסי.**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

08 מאי 2022

ו"ע 20-08-2272 אזורים בנין (1965) בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

אבישי זיו, שמאי מקרקעין
וכלכלן
חבר הוועדה

צבי פרידמן, רו"ח
חבר הוועדה

ירדנה סרוסי, שופטת
יו"ר הוועדה

1

2

3

4

ניתן היום, ז' אייר תשפ"ב, 08 מאי 2022, בהעדר הצדדים.

5

ירדנה סרוסי, שופטת

6

7

8

9

10

11

12