



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

בפני ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בהרכב,  
רון סוקול, שופט, סגן נשיא  
עו"ד חיים שטרן, חבר ועדה  
עו"ד ד"ר נתן מולכו, חבר ועדה

אמרלד בנין ופיתוח בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד טלי יהושע ואח'

העוררת

נגד

מנהל מיסוי מקרקעין - חיפה  
ע"י עו"ד ד' ונדרוב מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

המשיב

### פסק דין

#### השופט רון סוקול – יו"ר הוועדה

1. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנת 2015 מכרז לרכישת זכויות חכירה בשני מתחמים בעיר עפולה. בגדרו של המכרז נדרש כל זוכה להתחייב לשלם עבור עבודות פיתוח שיבוצעו במתחמים. במכרז לאחד מהמתחמים זכתה חברת אבני דרך י.י. בע"מ. העוררת, אמרלד בנין ופיתוח בע"מ, רכשה חלק מזכויות אלו. העוררת התחייבה בהסכם הרכישה לשלם עבור הזכויות וכן חלק יחסי מהוצאות הפיתוח.
2. ההליך שבפנינו עוסק בחיובה של העוררת לשלם מס רכישה עבור רכישת הזכויות מחברת אבני דרך י.י. בע"מ, ובשאלה האם בשווי הרכישה יש לכלול את התשלומים שהתחייבה העוררת לשלם עבור הוצאות הפיתוח, אם לאו.
3. יצוין כי הערר נשמע בפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 בראשות השופט ר' סוקול וחברי הוועדה נציגי הציבור עורכי הדין ד' מרגליות וד' שמואלביץ. תוקף מינוים של נציגי הציבור בוועדה פקע עם סיום תקופת המינוי בחודש 8/2017, עוד בטרם הוגשו סיכומי הטענות בתיק זה. רק כעבור מספר חודשים הוחלט על הארכת תוקף המינוי לחברי הוועדה לצורך השלמת הטיפול בתיקים שנשמעו על ידם. לצערי, חברי הוועדה לא הסכימו לקבל את הטיפול המוגבל לסיום התיקים. לאחר מינוים של חברי ועדה חדשים, עו"ד חיים שטרן ועו"ד נתן מולכו, הושגה הסכמה של הצדדים ולפיה יוכרע הדיון על ידי הוועדה בהרכבה החדש, ללא צורך בשמיעה מחודשת של העדויות, ובעקבות הסכמה זו נפתח הפתח להכרעה בערר.

#### רקע

4. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בחודש פברואר 2015 מכרז להחכרת שני מתחמים לבניה בעיר עפולה (מכרז צפ/389/2014) (להלן: המכרז). מתחם א' כלל את מגרשים 101 - 110 בגוש 16773 חלקות



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

3 - 4, 9 ויועד לבניית 230 יחידות דיור (להלן: מתחם א'), ומתחם ב' כלל את מגרשים 208 - 221 בגוש 16773 חלקות 3 - 4, 9, ויועד לבניית 240 יחידות דיור (להלן: מתחם ב'). חברת אבני דרך י.י. בע"מ (להלן: אבני דרך) הגישה הצעה במכרז וביום 29/4/2015 הוכרזה כזוכה לחכירת הזכויות במתחם ב' (ראו מסמך אישור העסקה, נספח 2 לתצהיר הגב' פרבר).

5. במכרז השתתפה גם דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ (להלן: דונה) שהיא חברה קשורה לעוררת. חברת דונה זכתה אף היא במכרז והוכרזה כזוכה במתחם א' (אישור העסקה צורף כנספח 3 לתצהיר פרבר).

6. בהתאם לתנאי המכרז שילמה אבני דרך לרשות מקרקעי ישראל סך של 945,180 ₪. כן התחייבה לשלם סך של 23,141,487.15 ₪ עבור הוצאות פיתוח למגרשים במתחם ב'. יצוין כי בהסכם החכירה לפיו חכרה אבני דרך את הזכויות מרשות מקרקעי ישראל נאמר בסעיף 13 כדלקמן:

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימה חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישה של המחכירה.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" – הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית – על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

עוד נציין, ועל כך אין מחלוקת, כי במועד רכישת זכויות החכירה על ידי אבני דרך טרם בוצעו כל עבודות פיתוח. יתרה מזו, עיריית עפולה אישרה לכל המשתתפים במכרז כי לא יגבו מהזוכים היטלי פיתוח (מכתב מיום 11/2/2015, צורף לנספח 1 לתצהיר פרבר).

7. בשים לב לאמור, שילמה אבני דרך מס רכישה, כנדרש לפי סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, רק בגין התמורה הישירה ששילמה לרשות מקרקעי ישראל, כלומר רק על הסך של 945,180 ₪ (סעיף 8 לתצהיר פרבר).

8. חברת דונה נדרשה לשלם לרשות מקרקעי ישראל תמורת הזכויות סך של 3,118,118 ₪. כמו אבני דרך גם חברת דונה נדרשה להתחייב לתשלום הוצאות הפיתוח. דונה התחייבה לתשלום סך של 22,166,428 ₪ עבור הוצאות פיתוח.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

כמו אבני דרך נדרשה דונה לשלם מס רכישה אך ורק עבור התמורה הישירה ששילמה לרשות מקרקעי ישראל עבור הזכויות, כלומר על סך הרכישה של 3,118,118 ₪. אבני דרך ודונה לא נדרשו לשלם מס רכישה בשל התחייבותן לשאת בהוצאות הפיתוח וסכום הוצאות הפיתוח לא צורף לשווי הרכישה של הזכויות על ידן.

9. ביום 21/6/2015 נערך ונחתם בין העוררת לבין אבני דרך הסכם אופציה (ברירה) ולפיו הוענקה לעוררת אופציה לרכוש את זכויותיה של אבני דרך, אותן רכשה במכרז, בחלק מהמקרקעין (מגרשים 208-212, ו-216) (להלן: הסכם האופציה). זכויות אלו יועדו לבניה של 134 יחידות דיור.

בהסכם האופציה נקבע כי לעוררת ניתנת הזכות לממש את האופציה ולרכוש את המקרקעין עד ליום 15/7/2015. כן נקבע כי מחיר הרכישה, אם תמומש האופציה, יעמוד על סך של 3,521,969 ₪. בהסכם האופציה נאמר כי סך זה "מורכב מצירוף סך של 447,225 ₪ (חלק יחסי מסכום הזכייה במנהל), בתוספת הצמדה על סכום זה מיום הזכייה (29/4/2015) ועד לתשלום למנהל של סכום זה ובתוספת של רווח בסך של 3,074,744 ₪, ללא הצמדה (הרווח בגין הממכר לפי 22,916 ₪ ליח"ד) והכל בתוספת מע"מ כחוק" (סעיף 2א) להסכם האופציה, צורף כנספח 6 לתצהיר פרבר).

עוד נקבע בהסכם האופציה כי בגין השתתפות בעלות פיתוח לפי תנאי המכרז, תשלם העוררת סך של 12,920,663 ₪ (סעיף 2ב) להסכם האופציה). גם סך זה חושב לפי חלק יחסי בהוצאות הפיתוח בהתאם ליחס שבין מספר יחידות הדיור שהזכויות שלהן נמכרו לעוררת (134) לבין סך כל יחידות הדיור במתחם (240).

10. בסעיף 3.1 להסכם האופציה נקבע כי תמורת האופציה תשלם העוררת סך של 175,098 ₪, וכן תשלם סך של 646,033 ₪ בגין השתתפות בעלויות פיתוח. התשלומים ישולמו, כך נאמר, ישירות לרשות מקרקעי ישראל.

11. עוד בטרם הודיעה על מימוש האופציה, העבירה העוררת לעו"ד שטרן, כנאמן של הצדדים, את מלוא סכום הרכישה של הזכויות ואת מלוא הסכום הצפוי לתשלום עבור הוצאות הפיתוח, ובסך הכל שולם סך של 13,441,868.81 ₪ (קבלה על התשלום צורפה כנספח 7 לתצהיר פרבר). עו"ד שטרן העביר את התשלומים לרשות מקרקעי ישראל, ואלו כללו את חלקה של אבני דרך בהוצאות הפיתוח ואת חלקה של העוררת בהוצאות הפיתוח בסך של 12,951,814 ₪ (סעיף 13 לתצהיר פרבר).

12. ביום 28/6/2015, כלומר ימים ספורים לאחר התשלום לרשות מקרקעי ישראל, הודיעה העוררת על מימוש האופציה והצדדים חתמו על הסכם המכר (נספח 10 לתצהיר פרבר). לאחר חתימת ההסכם העבירה העוררת לאבני דרך את הסך של 3,074,444 ₪ שנועד לכיסוי הרווח של אבני דרך בעסקה וכפי שפורט בסעיף 2א) להסכם האופציה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

### השומות

13. העוררת הגישה למנהל מיסוי מקרקעין הצהרות על הסכם האופציה ועל הסכם המכר. בהצהרותיה ציינה העוררת כי מחיר הרכישה של הזכויות היה 3,521,969 ₪, כלומר רק הסכום ששולם עבור רכישת הזכויות ועבור הרווח של אבני דרך (סעיף 20 לתצהיר פרבר, נספח 16 לתצהיר). העוררת לא כללה בשווי הרכישה את חלקה בהוצאות הפיתוח ששולמו לרשות מקרקעי ישראל.

14. המשיב לא קיבל את הצהרתה של העוררת וקבע כי שווי הרכישה של המקרקעין כולל גם את חלקה של העוררת בהוצאות הפיתוח. בהתאם הוציא המשיב לעוררת שומת מס רכישה על הסך הכולל, בגדרה קבע את שווי הרכישה בסך של 16,889,857 ₪. בהתאם נדרשה העוררת לשלם מס רכישה בסך של 1,025,978 ₪ (כולל הצמדה) ולאחר הפחתת הסכום ששולם על ידה נדרשה לשלם יתרה בסך של 814,659 ₪ (נספח 17 לתצהיר פרבר). על שומה זאת הוגש הערר המונח להכרעתנו.

### תמצית המחלוקות

15. המחלוקות בין הצדדים מצומצמות ביותר. העוררת טוענת כי על פי הדין ועל פי פסיקת בתי המשפט אין לכלול את הוצאות הפיתוח שלא בוצעו עד מועד הסכם המכר, בשווי הרכישה. הואיל ולטענתה לא בוצעו כלל עבודות פיתוח במקרקעין עובר לעסקת המכר, יש לקבוע את שווי הרכישה כהצהרתה, רק על הסכום ששולם על הזכויות ואין לכלול בו את עלות הוצאות הפיתוח. העוררת מבקשת לסמוך גם על שומת המס שהוצאו לאבני דרך ולדונה. העוררת מבקשת לבטל את שומת המשיב ולהורות כי שילמה את מלוא מס הרכישה בו היא חייבת.

16. המשיב לעומתה טוען כי יש לבחון את מהותה האמיתית של העסקה. במבחן זה, כך לטענתו, יש לראות במלוא הסכום ששילמה העוררת, לרבות תשלומי השתתפות בהוצאות הפיתוח, כחלק ממחיר הרכישה. המשיב מפנה לכלל בדבר "צירוף כל התמורות" ומבקש לקבוע כי תשלום הוצאות הפיתוח מהווה חלק מהתמורה שהתחייבה העוררת לתת לאבני דרך תמורת הזכויות. על כן מבקש המשיב לדחות את הערר.

### דיון והכרעה

17. כפי שיפורט להלן אציע לחברי לקבל את הערר ולקבוע כי העוררת אינה חייבת במס רכישה על התשלומים ששילמה לכיסוי הוצאות פיתוח שטרם בוצעו במועד חתימת הסכם המכר.

בשאלה העומדת להכרעה בפנינו, האם יש לכלול את התשלום עבור הוצאות הפיתוח במחיר הרכישה של נכס מקרקעין, ניתן למצוא פסיקה ענפה ואין צורך לחזור על כל ההלכות. בפסק דיננו





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

בו"ע 16-06-67093 שניתן ביום 17/10/2018, סקרנו בהרחבה את הסוגיה, והמעוניין יוכל לקרוא שם את הדברים.

18. כפי שפירטנו באותו עניין, ההלכה כפי שהתגבשה בבית המשפט שמה את הדגש על מהותה האמיתית של העסקה, דהיינו האם העסקה היא לרכישת מקרקעין בלתי מפותחים שבצדה עסקה נפרדת לפיתוח המגרש, או שמא עסקה אחת הכוללת בחובה תמורה עבור הזכויות המפותחות. בע"א 2960/95 מנהל מס שבח מקרקעין נ. שרביט ייזום פרדיקטים ובניה (1991) בע"מ (2/11/1998) אומר בית המשפט (פסקה 7):

בכל מקרה ומקרה מתחייבת בדיקת נסיבותיו של העניין הנדון, על מנת לקבוע אם מדובר ברכישת זכויות במגרש מפותח או אם העסקה היא לרכישת זכויות במגרש בלתי מפותח תוך התקשרות נפרדת לפיתוח המגרש. המבחן לעריכת בדיקה זו הוא מבחן משולב, שנקודת המוצא לו היא, כוונת הצדדים כפי שהיא מוצאת את ביטויה בהסכם, תוך נתינת הדעת לנסיבות ההתקשרות למציאות בשטח ולעבודות הפיתוח שכבר בוצעו בעת הרכישה.

19. בסופו של דבר נקבע כי כאשר בוצעו עבודות פיתוח לפני מועד הרכישה, יש להניח כי עבודות אלה העלו את שווי הזכויות במקרקעין ולכן יש לצרף את עלות עבודות הפיתוח שבוצעו לשווי המכירה. לעומת זאת, כאשר עבודות הפיתוח טרם בוצעו במלואן או בחלקן, אין לכלול את עלויות עבודות הפיתוח שטרם בוצעו בשווי המכירה. וכך מציינ בית המשפט (שם, פסקה 9):

לסיכום, כאשר נערך הסכם לרכישת מגרש בלתי מפותח ולצידו מתחייב הקונה לשלם הוצאות פיתוח וכאשר במועד הרכישה טרם בוצעו עבודות הפיתוח, אין לכלול את "הוצאות הפיתוח" ב"שווי המכירה" ואילו כאשר כבר בוצעו עבודות הפיתוח בעת הרכישה, באופן מלא או חלקי, יש לכלול את "הוצאות הפיתוח" באופן מלא או חלקי, ב"שווי המכירה".

20. אף שלכאורה מדובר במבחן פשוט, המבחין בין עלות עבודות הפיתוח שבוצעו עד יום העסקה לבין עלות העבודות שטרם בוצעו, הרי שהמבחן שנקבע אינו כה חד וברור שכן בית המשפט הדגיש כי השאלה העיקרית היא מהותה של העסקה שנכרתה בין הצדדים.

21. עיתוי ביצוע עבודות הפיתוח, טרם עסקת הרכישה או אחריה מהווה אחד המבחנים, ואולי מבחן חשוב, כדי לברר האם בפנינו עסקה אחת או עסקאות נפרדות. עם זאת, לא מדובר במבחן קונקלוסיבי אלא באחד ממבחני העזר. ההכרעה תעשה בכל מקרה על פי מכלול הנסיבות ומתוך התבוננות על כל פרטי העסקה.

כך למשל בע"א 3534/07 פרידמן חכשוורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ נ. מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל-אביב (26/1/2010), אומר השופט פוגלמן (פסקה 12):



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

[...] בבואנו לקבוע את "שווי המכירה" על-בסיס התמורה החוזית שעליה הסכימו הצדדים, יש להביא בחשבון את כלל התמורות הישירות והעקיפות שהתחייב רוכש הזכות במקרקעין להעביר למוכר הזכות, או למי מטעמו, במסגרת העסקה שנכרתה ביניהם, כפועל יוצא מ"עקרון צירוף כל התמורות" עליו עמדנו. בענייננו, סבור אני כי יש לראות את הוצאות הפינוי שבהן התחייבו המערערות לשאת כחלק מן התמורה החוזית המוסכמת. להשקפתי, בחינת העיסקה בה עסקינן מלמדת כי התחייבות המערערות להביא לפינוים של התושבים המתגוררים במקרקעין אינה ניתנת להפרדה מהתחייבות המינהל להעביר למערערות את זכויות החכירה במקרקעין.

ומבהיר את ההלכה השופט י' דנציגר בע"מ 914/14 מידטאון בע"מ נ. מנהל מיסוי מקרקעין  
אזור תל-אביב (31/5/2015) (פסקה 23):

מן המקובץ עולה כי הפסיקה החדשה התרחקה באופן הדרגתי מן הרציונאליים שעמדו בבסיסה של הפסיקה שקדמה לה. הפסיקה החדשה איננה עוסקת בשאלת הסיווג של ההוצאות, שכן סיווג של הוצאות כ"הוצאות פיתוח" לא יוביל למסקנה האוטומטית כי הוצאות אלה לא יכללו בסך שווי המכירה. במקום זאת, מתמקדת הפסיקה בשאלה האם מבחינת מהותה הכלכלית של העסקה העלויות הנוספות מהוות התקשרות נפרדת, או שמא מדובר בחלק אינטגרלי משוויה של הזכות במקרקעין. ודוק – כפי שניתן ללמוד מעניין *אודלי* ומעניין *פרידמן חכשורי*, הזכות במקרקעין מושא עסקה פלונית איננה מוגבלת בהקשר הזה לעצם הבעלות בקרקע כפי שהיא. לעתים, כמו בעניין *אודלי*, הרוכש מעוניין לרכוש קרקע הכוללת היתר בנייה, וכדי לזכות במבוקשו עליו לשלם הן עבור הקרקע והן עבור ההיתר. פעמים אחרות, כמו בעניין *פרידמן חכשורי*, הרוכש מעוניין לרכוש קרקע כשהיא פנויה מדיירים על מנת להוציא לפועל פרויקט של פינוי-בינוי, וכדי לזכות במבוקשו עליו לשלם הן עבור הקרקע והן עבור פינוי הדיירים. בשני המקרים, העובדה שמדובר בשתי התחייבות נפרדות אינה שוללת את המסקנה כי שתיהן מהוות חלק מעסקת רכישה כוללת אחת. למותר לציין כי אין מדובר בהבחנה פשוטה כלל ועיקר, אלא בשאלה הנגזרת מנסיבותיו של המקרה הקונקרטי (השוו: יצחק הדרי מיסוי מקרקעין כרך א 194-210 (מהדורה שלישית, 2012); אהרן נמדר מס שבח מקרקעין כרך ב 101-104 (מהדורה שביעית, 2012)). במידה ונמצא כי מבחינה מהותית אכן מדובר בעסקה כוללת אחת, או אז עלינו להפעיל את "עקרון צירוף על התמורות" כדי להגיע לשווי רכישת הזכות במקרקעין כהגדרתה בחוק (השוו: עניין *פרידמן חכשורי* לעיל).

22. ההבחנה בין עסקה הכוללת בחובה התחייבויות נלוות, לבין התקשרות הכוללת שתי עסקאות נפרדות, אינה פשוטה ונלמדת מנסיבותיו של כל מקרה. בתי המשפט לא קבעו אמות מידה ברורות להבחנה בין סוגי ההתקשרות השונים והותירו זאת לבחינה פרטנית. גם במקרה הנוכחי לא ניתן לסכם ולקבוע רשימה מוגדרת של אמות מידה להבחנה. בע"מ 16-06-67093 הנ"ל הצעתי מספר שאלות משנה שיכולות לסייע בהכרעה באותם מצבים בהם בצד רכישת זכויות במקרקעין מתחייב הרוכש לשאת גם בתשלומי הוצאות פיתוח (בפסקה 30):



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

- האם קיימת התניה בין ההתחייבויות השונות, דהיינו האם המוכר התנה את מכירת הזכויות בהמחאת החובות לתשלום עבור עבודות הפיתוח.
- האם השלמת עבודת הפיתוח מהווה תנאי למימוש עסקת המקרקעין. כך, אם ברור שללא ביצוע עבודות הפיתוח לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות במקרקעין, תהא נטייה לראות בהתחייבות לשאת בהוצאות הפיתוח כחלק מהתמורה עבור המקרקעין.
- האם הצדדים במהלך המשא ומתן, הבחינו בין החלקים השונים לעסקה, והעריכו את שוויו של כל חלק. כך למשל יש לברר האם הוכנה שומה נפרדת למקרקעין, האם נערכו הערכות לקביעת שוויין של עבודות הפיתוח שבוצעו ושוויין/עלותן של העבודות שטרם בוצעו וכדומה.
- ניתן לערוך השוואה בין התמורה עליה הוסכם בעסקה מושא המחלוקת לבין התמורה בעסקאות אחרות בהן כבר הושלמו עבודות הפיתוח או עסקאות בהן לא בוצעו כלל עבודות פיתוח.
- האם המוכר שילם את מלוא התשלום עבור עבודות הפיתוח שטרם בוצעו. תשלום מוקדם אשר מקנה למוכר זכות לכפות על צד ג' להשלים את העבודות, עשוי לחזק את ההנחה כי התמורה שולמה עבור מקרקעין מפותחים.
- היקף עבודות הפיתוח שבוצעו לעומת היקף עבודות הפיתוח שטרם בוצעו. ככל שנותרו עבודות נרחבות יותר ניתן להניח כי הן אינן כלולות בשווי המכירה ולהיפך. ודוקו, לא מדובר במבחן יחיד ומחייב אלא רק באחד ממבחני העזר לשם הבחנה בין סוגי העסקאות השונות.

23. כאשר בוחנים את המקרה הנוכחי ניתן להצביע על כמה סממנים שיסייעו לנו בהכרעה ולכן ראוי לפרטם:

24. בעסקאות שבין אבני דרך ודונה לבין רשות מקרקעי ישראל קיבל המשיב את הטענה כי מדובר בעסקאות נפרדות וכי על הרוכשות, אבני דרך ודונה, לשלם מס רכישה רק על רכיב הזכויות ולא על רכיב הוצאות הפיתוח. העוררת רכשה את הזכויות מאבני דרך מבלי שבפועל נעשה שינוי כלשהו בזכויות ובחובות. ראינו כי התשלומים ששילמה העוררת הועברו, באמצעות עו"ד שטרן, ישירות לרשות מקרקעי ישראל. רק הרכיב של הרווח אותו ביקשה אבני דרך, שולם לה. העוררת "נכנסה לנעלי" אבני דרך בכל הנוגע לזכויות שנרכשו ממנה, וביצעה את התשלומים שהוטלו בעסקה המקורית על אבני דרך. על-כן אין למעשה כל שוני בין העסקה שבה רכשה אבני דרך את הזכויות, עסקה שבה המשיב קיבל את הטענה שניתן להפריד בין חלקיה, לבין העסקה של רכישת אותן זכויות על ידי העוררת. למעשה, בהסכם האופציה ובהסכם המכר המחתה אבני דרך לעוררת את התחייבותה לשלם לרשות מקרקעי ישראל את הוצאות הפיתוח בשל החלק היחסי מהזכויות אותו רכשה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

25. כפי שהובהר לעיל אבני דרך לא שילמה לפני הסכם המכר עבור עבודות הפיתוח. העוררת לא השיבה לאבני דרך את התשלומים ששילמה אלא שילמה ישירות, באמצעות עו"ד שטרן, את ההוצאות לרשות מקרקעי ישראל.

26. מעיון בהסכם האופציה ובהסכם המכר ניתן לראות כי הצדדים הפרידו באופן ברור בין התשלומים לאבני דרך עבור הזכויות במקרקעין לבין התשלומים לרשות מקרקעי ישראל עבור עבודות הפיתוח. לא מדובר בהפרדה שרירותית אלא בחישוב מדויק של הסכומים השונים בכל רכיב, חישוב המלמד כי כוונתם האמיתית של הצדדים הייתה להפריד בין חלקי התשלום.

27. חשוב להדגיש כי על פי מכתב מעיריית עפולה (מכתב מיום 11/2/2015, צורף לנספח 1 לתצהיר פרבר), אישרה עיריית עפולה כי לא תגבה היטלי פיתוח כלשהם מהזוכים במכרז. משמע, הוצאות הפיתוח כוללות בחובן גם תשלום חלף היטלי פיתוח שאותם רשאת הייתה העירייה לגבות. אין בפנינו ראיות או מידע אילו תשלומי פיתוח רשאת הייתה העירייה לגבות ובאיזה מועד. עם זאת, ברי כי ככל שמדובר בהיטלי פיתוח שמועד החיוב בהם מאוחר להסכם המכר, כגון היטלים אותם יש לשלם כתנאי לקבלת היתרי הבניה וכדומה, הרי שמי שהייתה נושאת בהם היא העוררת עצמה. ברי אם כך כי תשלום חלף היטלי פיתוח אלו, אינו יכול להיחשב כתמורה לאבני דרך.

28. לבסוף נזכיר כי עריכת השוואה בין העסקה הנוכחית לעסקה של דונה מחייבת את המסקנה כי אין הבדל ביניהן, וכי המחיר שנקבע כמחיר הזכויות אינו חורג ממחיר סביר לאבני דרך, מחיר הכולל את הסכום שהוצע במכרז בצירוף רווח.

29. אין להתעלם מהטענה כי העוררת ביקשה לשעבד את הזכויות להבטחת הסכום הכולל (13,367,888 ₪), כלומר גם להבטחת התשלום עבור הוצאות הפיתוח. בכך אין די כדי לשכנע כי מדובר בתמורה כוללת שאינה ניתנת להפרדה שהרי אין כל מניעה כי העוררת תבקש לשעבד את המקרקעין גם להבטחת המימון לתשלום הוצאות הפיתוח.

גם הטענה כי בהסכם המכר נקבע בסעיף 8.1 כי הפיצוי המוסכם במקרה של הפרה (10%) יחושב מ"התמורה הכוללת" אינו משנה את המסקנה האמורה. הטלת סנקציה בגין הפרת ההתחייבות לשלם למינהל, כלומר הפרת החיוב שהוסב/הומחה לעוררת, אינו מחייב את המסקנה כי מדובר בחיובים שאינם ניתנים להפרדה.

### סוף דבר

30. לאור כל האמור, אציע לחבריי לקבל את הערר, להורות על ביטול השומה, ולחייב את המשיב לשלם לעוררת הוצאות בסך 10,000 ₪.







## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

רון סוקול, שופט  
יו"ר הוועדה

עו"ד חיים שטרן, חבר הוועדה

אני מסכים.

חיים שטרן, עו"ד  
חבר הוועדה

עו"ד ד"ר נתן מולכו, חבר הוועדה

אני מסכים

ד"ר נתן מולכו, עו"ד  
חבר הוועדה

אשר על כן הוחלט לקבל את הערר ולחייב בהוצאות כאמור בפסקה לפסק דינו של השופט רון סוקול.

ניתן היום, ז' סיוון תשע"ט, 10 יוני 2019, בהעדר הצדדים.





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-07-44686 אמרלד בנין ופיתוח בע"מ

חיים שטרן, עו"ד  
חבר הוועדה

נתן מולכו, עו"ד  
חבר הוועדה

ר. סוקול, שופט  
יו"ר הוועדה

