



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

בפני ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין

אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד א' הדס ואח'

העוררת

נגד

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

המשיב

פסק דין

השופט רון סוקול

1. בשנת 2015 רכשה העוררת מכונס הנכסים של י' מושקוביץ חברה לבניין בע"מ, זכויות במקרקעין תמורת סך של 26,000,000 ₪. בסכום זה נכלל, כך לטענת העוררת, גם סכום שנועד לשפות את החברה המוכרת עבור הוצאות ששולמו על ידי לביצוע עבודות פיתוח, אף שטרם בוצעו בפועל.

2. בגדרו של הערר המונח להכרעתנו עולה השאלה האם ניתן לפצל את התמורה ששולמה על ידי העוררת בין התמורה עבור הזכויות במקרקעין לבין תשלום החזר הוצאות עבור עבודות הפיתוח שטרם בוצעו, ובהתאם האם על העוררת לשלם מס רכישה על מלוא התמורה ששולמה או שעליה לשלם מס רכישה רק על חלק מהמחיר ששולם השווה לתמורה בניכוי שווי עבודות הפיתוח שטרם בוצעו.

רקע

3. בשנת 1998 פרסם מינהל מקרקעי ישראל (כיום רשות מקרקעי ישראל) מכרז להחכרת מקרקעין לבנייה למגורים בשכונת מורדות תל-חנן שבנשר. י' מושקוביץ חברה לבניין בע"מ (להלן: מושקוביץ) זכתה במכרז וביום 25.03.1998 נחתם בין מושקוביץ למינהל חוזה פיתוח. חוזה הפיתוח התייחס ל-28 מגרשים המיועדים להקמת יחידות דיור (ראו נספחים להסכם המכר שצורפו לתצהיר ע/1). הזכויות שרכשה מושקוביץ היו מחולקות לשני מתחמים, מתחם עליון ומתחם תחתון.

4. בהתאם לתנאי המכרז ולדרישות המינהל, התקשרה מושקוביץ בהסכם עם "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: ערים) (הסכם מיום 25.03.1998 להלן: הסכם ערים). בהסכם ערים נקבע שערים תבצע את עבודות הפיתוח במקרקעין שנכללו בחוזה הפיתוח שבין מושקוביץ למינהל. תמורת עבודות הפיתוח התחייבה מושקוביץ לשלם לערים סך של 9,909,253 ₪ (סעיף 5א) להסכם ערים). מושקוביץ התחייבה לשלם לערים 40% מסכום הוצאות הפיתוח מיד עם החתימה ואת היתרה ב-24 תשלומים חודשיים שווים. עוד הובהר כי ככל שיהיו שינויים בתכניות ובעבודות הנדרשות, תישא מושקוביץ בתשלומים נוספים כפי שידרשו. לשם הבטחת מילוי התחייבויותיה, נדרשה מושקוביץ להפקיד בידי ערים ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ (סעיף 17 להסכם ערים).

1 מתוך 15



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

5. חברת מושקוביץ החלה בביצוע עבודות בנייה בפרויקט ובנתה במתחם התחתון שני מבני מגורים הכוללים 208 יחידות דיור. יחידות אלו הושכרו לעמידר כמקבץ דיור לשיכונם של עולים חדשים.

מושקוביץ החלה לבצע גם עבודות בנייה נוספות אולם נקלעה לקשיים כלכליים. לבקשת מושקוביץ ניתן צו להקפאת ההליכים נגדה ועו"ד משה סלומון מונה כנאמן לביצוע הסדר נושים. הנאמן מכר, בשם מושקוביץ, את מקבצי הדיור ל-י' פריצקר ושות' חברה לבניין חיפה בע"מ (ההסכם מיום 25.06.2001 צורף אף הוא כחלק מנספחי הסכם המכר שצורפו לתצהיר ע/1).

6. עוד נספר כי מושקוביץ שעבדה את זכויותיה במקרקעין מושא חוזה הפיתוח עם המינהל להבטחת התחייבויותיה לבנק הפועלים בע"מ. בשנת 2003 הגיש בנק הפועלים בקשה לאכיפת השעבודים ולמינוי כונס נכסים קבוע למימוש זכויות מושקוביץ במקרקעין. ביום 13.04.2003 מונה עו"ד י' בנקל ככונס הנכסים לזכויותיה של מושקוביץ (צו המינוי צורף כנספח 1 לע/2).

7. כבר כאן חשוב לציין כי עוד בטרם מונה כונס הנכסים לזכויות מושקוביץ, השלימה מושקוביץ את מלוא התשלומים לחברת ערים כנדרש לביצוע עבודות הפיתוח על פי הסכם ערים (סעיף 7 לתצהיר ע/2 ונספח 5 לתצהיר).

8. לאחר מינויו ככונס נכסים, החל עו"ד בנקל לפעול למכירת זכויותיה של מושקוביץ במגרשים. העוררת הייתה אחת החברות שהתעניינו ברכישה ובסופו של יום, לאחר שהצעתה נמצאה כגבוהה ביותר, נחתם בין העוררת לבין מושקוביץ, באמצעות כונס הנכסים, ביום 05.01.2015 הסכם רכישה (להלן: הסכם הרכישה). ההסכם אושר על ידי בית המשפט.

על פי הסכם הרכישה רכשה העוררת את זכויות מושקוביץ במקרקעין הידועים כחלק מגוש 11236, גוש 11208 וגוש 11237, הכל כמפורט בהסכם שצורף כנספח 2 לע/2).

9. בהסכם הרכישה התחייבה העוררת לשלם למושקוביץ סך של 26,00,000 ₪ עבור מלוא הזכויות הנרכשות. בהסכם, הצהירה העוררת כי היא יודעת שבין מושקוביץ לערים נכרת הסכם לביצוע עבודות הפיתוח במתחם (סעיף 3.4 להסכם הרכישה). כן הצהירה שידוע לה כי מושקוביץ שילמה את מלוא התשלומים לחברת ערים וכי חברת ערים "טרם השלימה את כל עבודות הפיתוח במקרקעין" (סעיף 3.5 להסכם הרכישה).

העוררת הסכימה כי מלוא הזכויות והחובות על פי ההסכם בין מושקוביץ לערים יוסבו (יומחו) אליה, וכי העוררת תמציא ערבות לערים במקומה של הערבות שהפקידה מושקוביץ.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

10. בהתאם למוסכם התקשרה העוררת עם ערים בהסכם להמחאת הזכויות והחובות על פי הסכם ערים. העוררת אף מסרה לערים את הערבות כנדרש.

ביום 30.03.2015 המציאה ערים למשרדו של כונס הנכסים מכתב, המאשר כי "נכון ליום 10.01.2013 [...] בוצע בפרויקט מורדות תל חנן פיתוח בשיעור 47.2% מהתקציב המתוכנן" (נספח 7 לע"פ).

השומה

11. העוררת הגישה למנהל מיסוי מקרקעין הצהרה על רכישת הזכות במקרקעין כנדרש לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963. בהצהרתה ציינה העוררת כי הזכויות במקרקעין נרכשו תמורת סך של 16,201,907 ₪ בלבד. את יתרת התמורה, בסך של 9,798,093 ₪, ייחסה העוררת לתשלום עבור עבודות הפיתוח שטרם בוצעו. את הסכומים חישבה העוררת כך:

סך הוצאות הפיתוח ששולמו על ידי מושקוביץ לערים היה 9,909,253 ₪. סכום זה משוערך למועד רכישת הזכויות ממושקוביץ (05.01.2015) היה 18,556,995 ₪. הואיל והעוררת טענה כי עד למועד העסקה ביצעה ערים רק 47.2% מעבודות הפיתוח חישבה ומצאה כי התמורה עבור עבודות פיתוח שטרם בוצעו הייתה 9,798,093 ₪ (52.8% * 18,556,995). על כן מצאה כי יתרת התמורה לאחר הפחתת התשלום לביצוע עבודות הפיתוח הנוספות, הייתה רק 16,201,907 ₪.

12. מנהל מיסוי מקרקעין לא קיבל את הצהרת העוררת וקבע כי מלוא התמורה המוסכמת בהסכם הרכישה משקפת את שווי הזכויות במקרקעין שנרכשו. העוררת נדרשה לשלם את יתרת מס הרכישה בסך של 601,064 ₪. השגה שהגישה העוררת על דרישה זו נדחתה ועל כן הוגש הערר המונח להכרעתנו.

13. המחלוקות בין הצדדים מצומצמות ביותר. לטענת העוררת, על פי ההלכה שנקבעה בבתי המשפט, אין לכלול בשווי המכירה סכומים ששילם רוכש לכיסוי הוצאות עבור עבודות פיתוח שטרם בוצעו. לטענתה, די בראיות שהוצגו כדי ללמד שהתמורה בסך של 26,000,000 ₪ ששילמה לכונס הנכסים של נכסי מושקוביץ שולמה הן עבור הזכויות במקרקעין והן עבור עבודות הפיתוח שטרם בוצעו. העותרת מדגישה כי על פי אישורה של ערים, בוצעו עבודות פיתוח רק בשיעור של 47.2% ועל כן חלק מהתמורה נועד להשבת תשלומים ששילמה מושקוביץ עבור עבודות פיתוח שלא בוצעו. סכום זה אינו חייב, כך לטענתה, במס רכישה.

14. המשיב טוען מנגד כי בתי המשפט פסקו שכל מקרה ייבחן על פי נסיבותיו וכי בכל מקרה יבחן בית המשפט את אומד דעת הצדדים ויברר האם התשלום נועד לשמש תמורה לזכויות הנרכשות או לביצוע עבודות נוספות. במקרה הנוכחי, כך נטען, נקבע תשלום תמורה כולל, עבור הזכויות. עוד מבהיר המשיב, כי מושקוביץ כבר שילמה עבור עבודות הפיתוח ועל-כן הזכויות שנמכרו הן הזכויות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

במקרקעין מפותחים, בין אם הושלמו עבודות הפיתוח ובין אם נותרו עבודות להשלמה. עוד נטען כי העוררת לא הוכיחה אילו עבודות פיתוח בוצעו ואילו נותרו וכי אישורה של חברת ערים מתייחס לכלל פרויקט הבנייה ולא דווקא למקרקעין מושא הסכם הרכישה.

דיון והכרעה

15. כפי שיפורט להלן, אציע לחברי לדחות את הערר על כל חלקיו, הן מחמת שהסכם הרכישה אינו מלמד על פיצול התמורה והן מחמת שהעוררת נכשלה להוכיח אילו עבודות פיתוח בוצעו ואילו עבודות פיתוח נותרו לביצוע.

את הדיון אפתח במספר הערות על חישוב מס הרכישה שעל רוכש לשלם בעת רכישת זכויות במקרקעין ועל קביעת שווי הרכישה בעסקאות הכוללות התחייבות לכיסוי הוצאות עבור עבודות פיתוח.

מס רכישה

16. סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין, מטיל על רוכש זכות במקרקעין חובה לשלם מס רכישה. מס הרכישה הינו מס עקיף המוטל על צריכת המקרקעין על ידי הרוכש (ראו אהרן נמדר, מס שבח מקרקעין כרך א- בסיס המס 91 (מהדורה שביעית, 2012); יצחק הדרי, מיסוי מקרקעין כרך ד – מס רכישה ומס מכירה 30 (מהדורה שנייה, 2008)).

סעיף 9 לחוק מורה כי "מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע [...] הכל כפי שיקבע שר האוצר [...]". בהתאם לסמכותו זו התקין שר האוצר את תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974, בהן נקבע כי המס ברכישת זכות במקרקעין שאינם מהווים דירת מגורים, ישולם בשיעור קבוע "משווי הזכות הנמכרת" (תקנה 2).

17. המפתח לחישוב סכום הרכישה הוא לפיכך קביעת שווי הזכות הנמכרת. סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין מגדיר "שווייה של זכות" כדלקמן:

"שווייה של זכות פלוניית - 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;
- (2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת - השווי כפי שנקבע בחוק זה.

רואים אנו כי נקודת המוצא של המחוקק היא כי שווייה של זכות יקבע על פי מבחן אובייקטיבי, המתעלם מהתמורה המוסכמת ומרצון הצדדים לעסקה (ראו דני"א 22/71 דנקנר נ' מנהל



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

מס שבח מקרקעין, אזור תל-אביב, פ"ד כח(1) 105 (1973); י"ה דרי לעיל כרך א – חלק ראשון 408 (מהדורה שלישית, 2012)). קביעת שווי השוק, דהיינו המחיר שהיה מתקבל מקונה מרצון למוכר מרצון, היא עניין לשומה.

חריג לכלל זה מצוי בסיפא לסעיף, ולפיו ניתן לסטות מהמבחן האובייקטיבי ולאמץ את התמורה החוזית המוסכמת רק בהתקיימם של התנאים הקבועים בו; תום לב, והעדרם של יחסים מיוחדים (ראו ע"א 664/80 מנהל מס שבח מקרקעין, אזור המרכז נ' ברכת חביב בע"מ, פ"ד לו(3) 449 (1983); ע"א 4005/03 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' קבוצת עונאללה לייזום והשקעות בע"מ (05.06.2005); י"ה דרי לעיל בעמ' 409).

18. הואיל והכלל הוא קביעת שווי לפי מבחן אובייקטיבי והחריג הוא השווי המוסכם, נקבע בפסיקה כי הנטל להחלת החריג מוטל על כתפי הטוען זאת, בין אם מדובר בצד לעסקה ובין אם מדובר במנהל מיסוי מקרקעין (ע"א 3433/00 ליטנפלד נ' מנהל מס שבח מקרקעין חיפה, פ"ד נו(5) 241, 245 (2002); ע"א 218/78 ליננברג נ' מנהל מס שבח, תל-אביב, פ"ד לג(2) 423, 425 (1979); י"ה דרי הנ"ל, בעמ' 417).

19. בהלכה נקבע גם כי אימוץ התמורה שנקבעה בהסכם יעשה על פי עקרון צירוף כל התמורות, דהיינו שווי המכירה יכלול את כל התמורות שמקבל המוכר מהרוכש בגין הזכויות במקרקעין, בין אם ניתנו בכסף ובין אם בשווה כסף (ראו: ע"א 3534/07 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב (26.1.2010) והחלטה הדוחה בקשה לדיון נוסף, דנ"א 1047/10 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנייה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב (15.9.2010); ע"א 6340/08 וילאר נכסים (1985) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (10.6.2010); אהרן נמדר הנ"ל, כרך ב - חישוב המס ותשלומו, פסקה 303 עמ' 94 (מהדורה שביעית, 2012); י"ה דרי הנ"ל, כרך ב – חלק ראשון 174 (מהדורה שנייה, 2003)).

בהתאם לעיקרון זה, ייכלל בשווי המכירה גם כל סכום ששילם הקונה לסילוק חובותיו של המוכר בגין תשלומים לפינוי דייר, תשלום הוצאות פיתוח וכדומה (ראו גם ע"א 914/14 מידטאון בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל-אביב (31.5.2015); ע"א 4140/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ (7.7.2016)).

20. במקרה הנוכחי אין חולק כי התמורה שנקבעה בהסכם הרכישה שבין העוררת למושקוביץ נקבעה בתום לב וללא כל השפעה של יחסים מיוחדים ועל כן מבקשים שני הצדדים לבסס את קביעת שווי המכירה על התמורה המוסכמת. שני הצדדים מודעים לעקרון צירוף כל התמורות. עם זאת המחלוקת בין הצדדים נטושה בשאלה האם אותו חלק מהתמורה שנועד להשיב למושקוביץ את התשלומים ששילמה לערים עבור הוצאות הפיתוח נכלל בתמורות אותן יש לצרף. דהיינו, האם ניתן



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

לפצל את התמורה שנקבעה בהסכם ולקבוע כי חלק ממנה אינו מהווה תמורה לרכישת הזכויות במקרקעין אלא תשלום נפרד ועצמאי לכיסוי הוצאות הפיתוח עבור העבודות שטרם בוצעו.

תשלום עבור הוצאות פיתוח

21. עקרון צירוף כל התמורות מחייב קביעה אילו מהתמורות שמשלם הרוכש ניתן ליחס לעסקת רכישת הזכויות במקרקעין ואילו תמורות משולמות בגין רכישת זכויות אחרות. השאלה עשויה להתעורר בנסיבות שונות, כאשר בצד התמורה עבור המקרקעין עצמם מתבקש הרוכש לשלם תשלומים נוספים עבור פעולות הנלוות לרכישת הזכויות כגון תשלומים עבור טיפול בקבלת היתרי בנייה (ע"א 5025/03 מנהל מיסוי מקרקעין איזור תל אביב נ' אורלי חברה לבנין ופיתוח בע"מ (16.08.2006)), תשלום עבור ביצוע פעולות לפינוי המקרקעין (ע"א 3534/07 הנ"ל) ועוד.

מחלוקות רבות התעוררו באותם מקרים בהם בצד התשלום עבור רכישת הזכויות במקרקעין התחייב הרוכש לשלם עבור ביצוע עבודות פיתוח. בדרך כלל התעוררו מחלוקות אלו כאשר הזכויות במקרקעין נרכשו מרשות מקרקעי ישראל שכן במכרזים רבים שמפרסמת הרשות נדרש הרוכש לשלם, פרט לתשלום עבור הזכויות, גם תשלומים לצד שלישי שמבצע את עבודת הפיתוח. לדרישה זו הנכללת בהסכמים שכורתת רשות מקרקעי ישראל מספר טעמים; הבטחת ביצוע כל עבודות התשתית בסביבת המקרקעין שכן ללא התחייבות של הרוכש לממן עבודות אלו עשויות הרשויות המקומיות להתקשות בביצוע עבודות התשתית המוטלות עליהן (ראו: ע"א 276/09 טאבא נ' מנהל מקרקעי ישראל (2.01.2011); ע"א 974/13 רמת נילי בע"מ נ' מועצה מקומית זכרון יעקב, פסקה 8 (2.4.2015); ע"א 4708/14 י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ נ' המועצה המקומית גן יבנה (24.8.2015)); רצון להבטיח אחידות בעבודות התשתית והפיתוח בשכונת המגורים; רצון להבטיח כי הדיירים לא יאלצו להיכנס ולהתגורר בדירות בטרם יושלמו העבודות וכדומה.

22. בדרך כלל, יום אשר זוכה במכרז להקצאת קרקע לבנייה שמפרסמת רשות מקרקעי ישראל, חותם בנפרד גם על הסכם לביצוע עבודות פיתוח בעצמו או לתשלום לצד השלישי שהתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בהסכם לביצוע עבודות הפיתוח במקרקעין ובסביבתם.

23. במקרים אלו מתעוררת השאלה האם יש לצרף גם את התמורה שצפוי הרוכש לשלם לצורך ביצוע עבודת הפיתוח לתמורה עבור רכישת הזכויות במקרקעין. שאלה מורכבת יותר מתעוררת כאשר היזם אשר זכה במכרז, מוכר את זכויותיו לרוכש. במקרים אלה עשויות להתעורר שאלות נוספות שכן לעיתים המוכר טרם שילם את התשלום עבור עבודות הפיתוח ולעיתים המוכר כבר סיים לשלם את מלוא התשלומים לאותו צד שלישי. יש כמובן גם הבדלים בין אותם מקרים בהן בוצעו העבודות במלואן או בחלקן עד מועד הרכישה ובין המקרים שהעבודות טרם בוצעו ונותרו עבודות להשלמה.

24. הסוגיות השונות הכרוכות בשאלה מתי יש לכלול את התמורה עבור עבודות הפיתוח בשווי המכירה של המקרקעין נדונו במספר רב של מקרים בפסיקה. אין צורך לסקור את כל פסקי הדין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

שניתנו ודי אם נזכיר כי בעבר נהגו בתי המשפט לערוך הבחנה פשוטה המתבססת על הצהרות הצדדים וקבעו כי תשלום עבור הוצאות פיתוח אינו נכלל בשווי המכירה, ותשלום עבור הזכויות במקרקעין נכלל בשווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה (ראו: ע"א 610/78 מנהל מס שבח מקרקעין נ' מלמוד, פ"ד ל"ג (2) 193 (1979); ע"א 225/84 מנהל מס שבח מקרקעין נ' הכט, פ"ד מ(1) 190 (1986); ע"א 293/89 מנהל מס שבח מקרקעין נ' גרינבלט, פ"ד מו (4) 456 (1992)).

25. שינוי מסוים בפסיקה ניתן למצוא בע"א 2960/95 מנהל מס שבח מקרקעין נ' שרביט ייזום פרודיקטים ובניה (1991) בע"מ (11.02.1998) שם הדגיש בית המשפט כי כל מקרה יבחן על פי נסיבותיו תוך ניסיון לאתר את מהותה הכלכלית האמיתית של העסקה. בית המשפט מציין שם (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 ביטוייה בהסכם, תוך נתינת הדעת לנסיבות ההתקשרות למציאות בשטח ולעבודות הפיתוח שכבר בוצעו בעת הרכישה.

26. 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 מציין בית המשפט (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".

27. 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. החלוקה בין עבודות שבוצעו לעבודות שטרם בוצעו שימש רק כמבחן לקביעת מהותה של העסקה באותו מקרה ולא כמבחן יחיד לפיצול התמורה.

28. בפסיקה מאוחרת יותר שבו בתי המשפט והדגישו כי יש להתחקות אחר מהותה הכלכלית האמתית של העסקה ולברר האם הוסכם על שתי עסקאות נפרדות או שמא על עסקה אחת למכירת זכויות במקרקעין (ראו: ע"א 5025/03 ה"ל; ע"א 3534/07 ה"ל; ע"א 914/14 ה"ל).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

29. בע"א 3534/07 הנ"ל שם בית המשפט את הדגש על השאלה האם ניתן להפריד בין ההתחייבויות והאם ההסכם בין הצדדים כלל למעשה הסכמה על ביצוע כלל ההתחייבויות, כולל ההתחייבויות הנלוות (באותו מקרה מדובר היה על פינוי המקרקעין), וכך מציין השופט ע' פוגלמן (פסקה 12):

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 בחלק מן התמורה החוזית המוסכמת. להשקפתי, בחינת העסקה בה עסקינן מלמדת כי התחייבות המערערות להביא לפינויים של התושבים המתגוררים במקרקעין אינה ניתנת להפרדה מהתחייבות המינהל להעביר למערערות את זכויות החכירה במקרקעין.

סיכום את ההלכה השופט דנציגר בע"א 914/14 הנ"ל כשקבע (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 אורלי ומעניין פרידמן חכשורי, הזכות במקרקעין מושא עסקה פלונית איננה מוגבלת בהקשר הזה לעצם הבעלות בקרקע כפי שהיא. לעתים, כמו בעניין אורלי, 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.

30. 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 ולכן אציע רק מספר שאלות משנה שיכולות לסייע



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

בהכרעה באותם מצבים בהם בצד רכישת זכויות במקרקעין מתחייב הרוכש לשאת גם בתשלומי הוצאות פיתוח.

- האם קיימת התניה בין ההתחייבויות השונות, דהיינו האם המוכר התנה את מכירת הזכויות בהמחאת החובות לתשלום עבור עבודות הפיתוח.

- האם השלמת עבודות 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 שנתרו 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.

אלו הם כאמור חלק ממבחני העזר להבחנה בין העסקאות השונות וכמובן שבכל מקרה יש לבחון את הנסיבות המיוחדות לכל מקרה ומקרה.

לאחר שפירטנו את העקרונות נפנה לבחון את המקרה המונח להכרעה בפנינו.

האם הוכחה הפרדה בין העסקאות?

31. כפי שצינתי לעיל הגעתי למסקנה כי העוררת לא הצליחה לשכנע כי העסקה שבינה לבין מושקוביץ מורכבת משתי עסקאות נפרדות - האחת לרכישת הזכויות והאחרת לתשלום עבור עבודות הפיתוח שטרם בוצעו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

מהעדויות שנשמעו בפנינו מתברר כי במשא ומתן לא דובר כלל על הפרדה שכזו. עו"ד יי בנקל, כונס הנכסים של נכסי מושקוביץ, העיד כי מכירת הזכויות נעשתה בדרך של פרסום הזמנה לקבלת הצעות והתמחרות בין המציעים (עמ' 13). בטרם פרסום ההזמנה נערכה עבור כונס הנכסים חוות דעת שמאית וכפי שניתן להבין שווי העסקה הוערך ב-21 מיליון ₪ (עמ' 14, 18). הבחירה בעוררת כזוהה התבססה על סכום ההצעה הכוללת בלבד.

חוות הדעת לא הוגשה לעיוננו, אף שניתנה לצדדים אפשרות להגשתה, ועל-כן לא ניתן לדעת האם בחוות הדעת הוערכו הזכויות במקרקעין בנפרד מעלות עבודות הפיתוח.

32. עו"ד בנקל הדגיש בחקירתו כי עלות עבודות הפיתוח שטרם בוצעו כלל לא נדונה במהלך המשא ומתן ואיש מהמציעים לא ביקש הבהרות בעניין זה (עמ' 19-18). בעדותו ציין כי אינו זוכר מתי נערכה פנייה לחברת "ערים" לשם בירור היקף עבודות הפיתוח (עמ' 15). העד הפנה רק למסמך מיום 30.3.2015 (נספח 7 לתצהירו ע/2) שם מצוין היקף התקציב שנוצל. עם זאת, ברור שהמסמך נערך לאחר מועד חתימת ההסכם, וכנראה גם לאחר מועד אישור ההסכם על ידי בית המשפט, שכן תאריך ההתקשרות המופיע בהסכם הרכישה הוא 5.1.2015.

33. מעדותו של עו"ד בנקל עולה גם כי לא היו מצויים בידיו נתונים לגבי עבודות הפיתוח שבוצעו בעבר וכיצד התחלקו העבודות בין המתחמים השונים בפרויקט (עמ' 16). ודוק, ענייננו רק במתחם שהוגדר כמתחם עליון. עם זאת, עו"ד בנקל הבהיר כי ראה בחלק מהתמורה כהחזר עבור התשלומים ששילמה מושקוביץ עבור עבודות הפיתוח (עמ' 16). מכל מקום כאשר נשאל עו"ד בנקל על מה שולמה התמורה השיב "שילמו לי על הממכר כפי הגדרתו בהסכם" (עמ' 18). משמע, המוכר לא ערך הבחנה בין חלקי התמורה השונים.

34. עיון בהסכם הרכישה מגלה שגם בו אין הפרדה בין חלקי התמורה והערכות השווי. בהסכם הרכישה מופיע פרק מפורש שכותרתו "הסכם ערים" בו מצהירה העוררת כי ידוע לה שמושקוביץ התקשרה בהסכם פיתוח עם ערים, ידוע לה שמושקוביץ שילמה את מלוא התמורה לערים- למעט לגבי תוספות ושינויים, וידוע לה כי ערים לא סיימה את כל עבודות הפיתוח(סעיף 3.5). אין כל הגדרה של אותן עבודות פיתוח שטרם בוצעו.

35. גם מר מרצקי, מי ששימש כמנהל כללי של העוררת, הבהיר כי המשא ומתן עם כונס הנכסים התייחס רק למחיר הכולל (עמ' 12). כל תנאי העסקה הוכתבו על ידי הכונס. מר מרצקי הבהיר כי קודם לרכישה לא הוכנו עבור העוררת חוות דעת שמאיות לעניין שווי הזכויות במקרקעין (שם). הערכות השווי התבססו על בדיקה פנימית שהביאה בחשבון את הכוונה של העוררת לרכוש את המתחם שהיה צמוד למקרקעין אחרים שבהם בנתה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

רק לאחר הרכישה, כך העיד, נערכה חוות דעת של שמאי לצורך ההתקשרות עם בנק מלווה (עמ' 12 שורה 20). חוות הדעת, כך טען, מאשרת את סכום העסקה הכולל. גם חוות דעת זו לא הוצגה לעיוננו ולא ברור האם שווי הזכויות במקרקעין הוערך בנפרד מעלות עבודות הפיתוח שטרם בוצעו. גם מר מרצקי אישר כי בעת שנוהל המשא ומתן לרכישת הזכויות ממושקוביץ לא נערך כל בירור לעניין עלות עבודות הפיתוח שטרם בוצעו (עמ' 13 שורה 14). כל שידע היה כי חלק מהעבודות טרם הסתיימו.

36. ניתן לסכם ולקבוע כי הצדדים ראו בעסקת הרכישה כעסקה כוללת, ולא הבחינו בין תשלום עבור הזכויות במקרקעין לבין תשלום החזר ההוצאות עבור עבודות פיתוח שלא בוצעו. גם המוכרת וגם הרוכשת ביקשו לכרות הסכם ביחס לזכויות במקרקעין מתוך ידיעה כי ככל שטרם הושלמו עבודות הפיתוח, הרי שקיימת התחייבות של ערים להשלימן וכי הרוכשת תוכל לאכוף על ערים את השלמת החסר. לשם כך הוסכם על המחאת כל הזכויות וכל ההתחייבויות על פי ההסכם עם ערים לעוררת. שווי הזכויות אותן רכשה העוררת כולל בחובו את התחייבות ערים להשלמת העבודות, מבלי שהצדדים סברו שהיקף העבודות שנתרו לביצוע רלוונטי לעסקה או לקביעת התמורה. מכאן שמהותה הכלכלית האמתית של העסקה הייתה רכישת זכויות במקרקעין מפותחים, מתוך ידיעה, הבנה והסכמה שהשלמת הפיתוח, ככל שתידרש, כלולה בזכויות הנמכרות.

האם הוכח היקף העבודות שטרם בוצעו?

37. גם אם הייתי מניח כי ניתן להפחית מהתמורה עבור רכישת הזכויות במקרקעין את עלות עבודות הפיתוח שטרם בוצעו, הרי שהעוררת לא הוכיחה מהן העבודות שטרם בוצעו ומהי עלות השלמתן.

38. העוררת סומכת טענתה ולפיה עלות עבודות הפיתוח שטרם בוצעו הייתה 9,798,093 ₪. על אישורו של רו"ח מ' רז מחברת ערים שנשלח ביום 30.3.2015 למשרדו של כונס הנכסים (נספח 7 לעמ' 2), בו נאמר כי "בוצע בפרויקט מורדות תל חנן פיתוח בשיעור 47.2% מהתקציב המתוכנן".

רו"ח מ' רז המשמש כסמנכ"ל כספים של חברת ערים, הסביר בעדותו כי מדובר במכתב כללי שבו צוין אחוז הוצאת הפיתוח בפרויקט (עמ' 20 שורה 7). בהמשך הבהיר כי מדובר באחוז ההוצאות מתוך התקציב לפרויקט שכונת מורדות תל חנן כולו, ולא דווקא למגרש או למגרשים שרכשה העוררת (שם שורה 30). לדבריו ישנם מספר מגרשים בפרויקט ולכן אינו יכול להשיב מהו אחוז העבודות שבוצעו במגרש מושא הסכם הרכישה (עמ' 21).

39. מדברים אלו ברור שאין בנתון זה ללמד מהן עבודות הפיתוח שטרם בוצעו על ידי ערים בהתאם להסכם בין מושקוביץ לערים. יתכן שהיקף העבודות במגרשים שנרכשו על ידי העוררת ובסביבתם היה שונה מאחוז ניצול התקציב הכולל לשכונה. זאת ועוד, המכתב מתייחס לניצול התקציב שאושר לפרויקט כולו. אין כל מידע מהו אותו תקציב, לאילו עבודות יועד ומה היחס בין ניצול התקציב להיקף העבודות שבוצעו. ודוקו, בהסכם שבין מושקוביץ לערים (צורף כנספח להסכם



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

הרכישה) מצוין כי ערים מתחייבת לבצע עבודות כמפורט ברשימה שצורפה להסכם (ראו סעיף 3 להסכם ערים). הרשימה לא צורפה לעיונו ולא ידוע מה מתוך רשימת העבודות בוצע ומה נותר לביצוע.

40. עוד נציין כי מהסכם ערים עולה כי חלק מהעבודות אותן התחייבה ערים לבצע, הן עבודות שאמורות להתבצע במקומה של הרשות המקומית. יתרה מזו, נקבע כי לערים זכות לבחור בין ביצוע העבודות לבין תשלום היטלי פיתוח לרשות המקומית על מנת שזו תבצע את העבודות בעצמה (סעיף 3 להסכם ערים). ככל שמדובר בתשלום היטלי פיתוח במקומה של מושקוביץ, ברי שבתמורה המשולמת עבור הזכויות בקרקע יש לכלול גם את כל תשלומי המס וההיטלים ששילמה המוכרת והם ייחשבו כחלק מהתמורה עבור המקרקעין. שווי המכירה כולל גם את כל המיסים והאגרות הכלולים במחיר (ראו ע"א 766/78 החברה המרכזית לשיכון ולבניין בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין תל-אביב, פ"ד לד(2) 683 (1980); ו"ע (ת"א) 1369/07 ניסים נ' מנהל מס שבח מקרקעין' אזור רחובות (7.05.2009); ע"ש (ת"א) 1345/93 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' מנהל מס רכוש - מרכז (2.4.1995); רע"א 6182/97 רוני לאופר נכסים בע"מ נ' מנהל מס רכוש חיפה (15.03.1998); אהרן נמדר "האם יש לראות במע"מ כחלק מהשווי לעניין חוקי המס השונים?" , מיסים יד/ה-13 (2000)).

41. מכל האמור מתחייבת המסקנה כי העוררת לא הוכיחה מהן עבודות הפיתוח שטרם בוצעו ואשר על פי הסכם ערים עדיין יש לבצען, ולא הוכיחה את עלות עבודות אלו. על כן, אפילו היה מקום לקבל את הטענה כי ניתן לפצל את התמורה בין שווי הזכויות במקרקעין לעלות ההוצאות הנוספות, הרי שהעוררת נכשלה בהוכחת סכום ההוצאות עבור עבודות הפיתוח.

42. בשולי הדברים אציין, כי לא נעלמו מעינינו פסקי הדין אשר ניתנו על-ידי ועדת הערר למיסוי מקרקעין (שליד בית משפט זה) בראשותה של כב' השופטת אורית וינשטיין. הראשון, בפרשת "אאורה" (ו"ע (חי) 16-09-20861 אאורה השקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (03.07.2018)), והשני, בפרשת "שיכון ובינוי" (ו"ע (חי) 17-10-43281 שיכון ובינוי נדלן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (05.07.2018)).

שני פסקי הדין הללו ניתנו זה לא מכבר, בחודש יולי שנה זו, וגם בהם, כענייננו כאן, מדובר בסוגיות ממטריה דומה. בשני פסקי דין אלו קיבלה ועדת הערר את עמדת העוררות, והורתה למשיב לתקן את שומותיו ולנכות משווי המכירה, אשר נקבע על ידו בעסקאות הנידונות שם, את שווי עבודות הפיתוח, אשר טרם בוצעו במועד עשיית הסכם המכר.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

43. גם בפסק הדין בפרשת אאורה, כמו בפסק דינו זה, מאוזכרת ומנותחת בהרחבה פסיקת בית המשפט העליון הנוגעת לשאלת הכללתן או אי הכללתן של הוצאות הפיתוח לעניין קביעת שווי עסקה לצרכי שומת מס רכישה. ואולם, האבחנה בין העניין דנן, על נסיבותיו העובדתיות ומשמעויותיו המשפטיות, לבין פרשיות אאורה ושיכון ובינוי, הנה פשוטה, ברורה וחד משמעית.

בעוד אשר בפרשיות אאורה ושיכון ובינוי נקבע כממצא עובדתי, ברור ושאינו שנוי במחלוקת, כי במועד הרלבנטי לשומת מס הרכישה על-ידי המשיב, טרם בוצעו עבודות פיתוח כלל, או שטרם בוצעו עבודות פיתוח בשיעור מוגדר ומסוים (אשר אינו שנוי במחלוקת), הרי שלענייננו, וכפי שפירטנו בהרחבה לעיל, העוררת, אשר נטל ההוכחה מוטל עליה, לא הוכיחה כלל שעבודות הפיתוח המתייחסות למקרקעין אותם רכשה, טרם בוצעו.

44. יתכן, כי עבודות הפיתוח במקרה דנן, ככל שמתייחסות למקרקעין שנרכשו, בוצעו כבר במלואן, או למצער, בוצעו באופן ניכר או משמעותי. הייתה זו חובתה של העוררת להוכיח בפנינו את שיעורן והיקפן של עבודות הפיתוח אשר טרם בוצעו, על מנת שיהיה בידינו לשקול את האפשרות להורות על אי הכללתן בשווי העסקה. העוררת לא עשתה כן ולפיכך, אין לה להלין אלא על עצמה, ולא על המשיב.

כאמור, בפרשת אאורה נקבע כממצא עובדתי, חד וברור שאיננו שנוי במחלוקת, כי במועד הרלבנטי לביצוע העסקה אשר נידונה בשומה שבמחלוקת, **טרם בוצעו עבודות פיתוח כלל** (ראה סעיף 3 בעמ' 4 וסעיף 15 בעמ' 5 לפסק הדין בפרשת אאורה). כמו כן, בעניין פרשת שיכון ובינוי נקבע כממצא עובדתי, שאיננו שנוי במחלוקת, כי במועד הרלבנטי לביצוע עסקת המכר נשוא שומת מס הרכישה, בוצעו עבודות פיתוח בשיעור מוגדר ומסוים של 21.67% בלבד (ראה סעיף 13 בעמ' 4 לפסק דין בפרשת שיכון ובינוי).

האבחנה, אם כן, בין נסיבות ותוצאות פסקי הדין בפרשיות אאורה ושיכון ובינוי מחד, לבין העניין דנן מאידך, הינה, אפוא, ברורה ומתבקשת, ומכאן שאין בה כדי להשפיע על תוצאות פסק דינו זה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 16-06-67093 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

סוף דבר :

45. בשים לב לכל האמור אציע לחברי לדחות את הערר. כן אציע לחייב את העוררת לשלם למשיב הוצאות משפט ושכר טרחה בסך של 10,000 ₪.

ר. סוקול, שופט
יו"ר הוועדה

עו"ד נתן מולכו- חבר ועדה

אני מסכים.

נתן מולכו, עו"ד
חבר הוועדה

עו"ד חיים שטרן- חבר ועדה

אני מסכים.

חיים שטרן, עו"ד
חבר הוועדה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ו"ע 67093-06-16 אלמוג ב. ז. בניה והשקעות בע"מ נ' מנהל מס שבח חיפה

אשר על כן הוחלט לדחות את הערר כמפורט בפסק דינו של השופט ר' סוקול.

העוררת תשלם למשיב הוצאות ההליך ושכר טרחה בסך כולל של 10,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ח' חשוון תשע"ט, 17 אוקטובר 2018, בהעדר הצדדים.

חיים שטרן, עו"ד
חבר הוועדה

נתן מולכו, עו"ד
חבר הוועדה

ר. סוקול, שופט
יו"ר הוועדה