



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת. נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

בפני כבוד השופט אבי גורמן, יו"ר הוועדה
גב' גבע בלטר, שמאית מקרקעין, חברת הוועדה
מר גידי גבאי, שמאי מקרקעין, חבר הוועדה

עוררת ע.מ.ס.ת. נהול והשקעות בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד דניאל דן-גור

נגד

משיב מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

ע"י ב"כ עוה"ד שירה קדרון – גוטליב
פרקליטות מחוז תל-אביב – אזורי

פסק דין

לפנינו ערר שהגישה חברת ע.מ.ס.ת. ניהול והשקעות בע"מ (להלן: "העוררת") בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין" או "החוק"), כנגד החלטת מנהל מיסוי מקרקעין רחובות (להלן: "המשיב") לדחות השגה שהגישה העוררת בעניין מס השבח החל במכירת מניות שהיו לעוררת בחברת שזר יעוץ פיננסי ותכנון אסטרטגי בע"מ (להלן: "שזר").

העוררת החזיקה ב-50% ממניות שזר, והיא מכרה מניות אלה לשותפתה - מי שהחזיקה בשאר 50% מהמניות – לחברת מל אל 1991 בע"מ (להלן: "חב' מל אל" או "הרוכשת").

העוררת היא חלק מקבוצת חברות בבעלותו ו/או בניהולו של מר יוסף מסיקה (להלן: "קבוצת מסיקה"), ואילו הרוכשת היא חלק מקבוצת חברות בבעלותה ו/או בניהולה של גב' מלכה וידר (להלן: "קבוצת וידר"). קבוצת מסיקה וקבוצת וידר פעלו בעבר בשותפות, ובמועד שנוי במחלוקת, בין השנים 2018 – 2021, החליטו להיפרד. העברת מניות שזר, הייתה חלק מהליך ההיפרדות בין הקבוצות.

בין הצדדים מספר מחלוקות עיקריות:



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- א. האם חב' שזר היא "איגוד מקרקעין", כמשמעות מונח זה בחוק מיסוי מקרקעין.
- ב. האם עסקת מכירת מניות שזר, הייתה "עסקת חליפין".
- ג. קביעת יום המכירה.
- ד. קביעת שווי המכירה של מניות שזר: המשיב העמיד שווי זה על סך 36,000,000 ₪ – בהתאם לשווי (המוסכם) של המקרקעין שלטענת המשיב התקבלו בעסקת החליפין, ואילו העוררת הצהירה על שווי בסך של 1,707,615 ₪ בלבד (ולחילופין טענה לסכומים אחרים, גבוהים יותר, אך נמוכים באופן ניכר מזה שקבע המשיב).

עיקרי העובדות והמחלוקות בין הצדדים:

1. העוררת היא חברה פרטית אשר הייתה מוחזקת על ידי מר יוסף מסיקה, המנהל את פעילותה העסקית, והיא חלק מקבוצת מסיקה.
2. הרוכשת, חברת מל אל, היא חלק מקבוצת חברות בבעלותה ו/או בניהולה של גב' מלכה וידר.
3. קבוצת מסיקה וקבוצת וידר ניהלו פעילות כלכלית משותפת. במסגרת פעילות זו החזיקו קבוצת מסיקה וקבוצת וידר, בחלקים שווים, בשני נכסים (להלן: "הנכסים"):
- א. מקבץ דיור ובו 168 יח"ד המשמשות לדיור מוגן, במקרקעין הידועים כגוש 4585 חלקה 31 והמצויים בעיר גדרה (להלן: "המקרקעין" ו/או "מקבץ הדיור בגדרה"). המקרקעין הוחזקו על ידי חברת שזר, אשר במניותיה החזיקו בחלקים שווים – העוררת וחברות השייכות לקבוצת וידר.
- ב. מרכז מסחרי בעיר פרדס חנה – אשר אף הוא הוחזק בחלקים שווים ע"י חברות השייכות לקבוצת מסיקה וקבוצת וידר (להלן: "המרכז המסחרי בפרדס חנה").
4. ביום 15.11.18 נחתם הסכם (להלן: "הסכם 2018") במסגרתו הוסדרו מחלוקות שהיו בין קבוצת וידר לקבוצת מסיקה. שני עניינים מרכזיים שנקבעו בהסכם היו תשלום חובות של קבוצת מסיקה לקבוצת וידר, בסך של 13,700,000 ₪, וקביעת מנגנון הפרדות עתידי – אם מי מבין שתי הקבוצות יחליט בעתיד להפעילו.
5. בסעיף 4 להסכם 2018 הובהר כי קבוצת מסיקה וקבוצת וידר ממשיכות להחזיק יחד בזכויות שוות בשני הנכסים: המרכז המסחרי בפרדס חנה, ומניות שזר – המחזיקה במקבץ הדיור בגדרה. בסעיף 4 אף נקבע המשך הניהול המשותף של הנכסים, אלא אם תתקבל הודעת הפרדות – במתכונת שנקבעה בסעיף 5 להסכם 2018.
6. בסעיף 5 להסכם 2018 נקבע מנגנון הפרדות, וכך, בין השאר, נקבע:

מוסכם כי ככל שיודיע אחד מהצדדים כי בכוונתו להיפרד כאמור, מנגנון ההפרדות יהיה שבתוך 30 ימים ממועד ההודעה (להלן: "מועד ההפרדות") קבוצת מסיקה תקבל את מלוא



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

האחזקות במרכז המסחרי בפרדס חנה, וקבוצת וידר תקבל את מלוא האחזקות במניות שז"ר (כך שמקבץ הדיור בגדרה יעבור כולו לידי קבוצת וידר).
במועד ההיפרדות תעביר קבוצת מסיקה לקבוצת וידר סך של 1,500,000 ₪ כתשלום איזון בין הנכסים, כאשר מעבר לכך אין ולא תהיה כל התחשבנות נוספת בין הצדדים, לרבות שלא החזרי הלוואה כלשהן מעבר לאמור בהסכם זה."

(ההדגשות, כאן ולהלן – אינן במקור)

ההיפרדות תתבצע אפוא בדרך של חלוקת הנכסים המשותפים, כך קבוצת מסיקה תקבל את מלוא האחזקות במרכז המסחרי בפרדס חנה, ואילו קבוצת וידר תקבל את מלוא האחזקות במניות שז"ר (כך שמקבץ הדיור בגדרה יעבור כולו לידיה). כמו כן, על קבוצת מסיקה יהיה לשלם 1.5 מיליון ₪ לקבוצת וידר, כאיזון בין הנכסים.

כמו כן נקבע שם כי במועד ההיפרדות ובכפוף לתשלום החובות של קבוצת מסיקה לקבוצת וידר שנזכרו קודם באותו הסכם (כאמור לעיל, בסך 13.7 מיליון ₪) – הקבוצות ייחשבו כמי שפרעו את חובותיהם זה לזה, הקבוצות לא יהיו זכאיות להחזר השקעותיהם במרכז המסחרי בפרדס חנה ובמקבץ הדיור בגדרה, הן יישאו באופן שווה בתשלום הלוואות לבנקים, וכן נקבע מנגנון חלוקת דמי השכירות במקרה של היפרדות, וכן בהמשך – בסעיף 7 להסכם, התייחסות להתחשבנות שיכול ותהיה ביחס להכנסות שיכול ויתקבלו בעתיד אצל שזר הכנסות וזאת לאחר תשלום חוב של שזר למר פנחס ולרשטיין.

7. במהלך שנת 2020 הודיעה קבוצת וידר על רצונה להיפרד מקבוצת מסיקה.
 לדברי העוררת, הודעת היפרדות נמסרה לה ביום 27.5.20 (העתק מההודעה לא הוגש לבית המשפט, ולדברי המשיב אף לא הועבר לו).

8. הודעת ההיפרדות הובילה, כך נראה, לשיח בין הצדדים, ובסופו של דבר התגבשה ההיפרדות בהסכם מיום 5.10.21 (להלן: "הסכם 2021").

כבר כעת אציין כי עיון בהסכם 2021 מותיר באופן ברור את הרושם כי קדמו לו התכתבויות ושיח בין הצדדים, ואלה לא הוצגו לבית המשפט. בצדק ציין המשיב בהקשר זה, כי אף מסיקה אישר בעדותו כי קודם להסכם 2021 התקיימה התחשבנות בין הצדדים, וזו לא הוצגה לבית המשפט.

9. בסעיפים 12 ו-13 לתצהיר מסיקה, נטען כי הדיווח למשיב נעשה ביום 4.11.21 (וראו אף בעמ' 52 לתצהירי העוררת, שם ניתן אכן לראות כי הוגש דיווח במועד זה). מועד זה הנו תוך 30 ימים ממועד הסכם 2021.

אלא שהמשיב הראה כי דיווח קודם הוגש ע"י העוררת כבר ביום 31.12.20 (מוצג מש/1).
 אין מחלוקת כי בשני הדיווחים הללו, העסקה הוצגה ע"י העוררת כפעולה באיגוד מקרקעין.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- השאלה - מה אירע בפרק הזמן שמאז המועד שבו נטען כי נמסרה הודעת ההיפרדות, ועד למועד החתימה על הסכם 2021 (פרק זמן של כשנה וחצי), לא הובהרה על ידי העוררת באופן של ממש (וחוסר הבהירות שלה עצמה באשר למועד שבו היה עליה לדווח על העסקה והמועד שבו דיווחה בפועל, אף הוא נותר ללא הבהרה).
10. בסעיף 2.4.1 להסכם 2021 נקבע כי שווי המכירה של מחצית מהזכויות במרכז המסחרי בפרדס חנה, אשר הועברו במסגרת ההיפרדות - מקבוצת וידר אל קבוצת מסיקה, יעמוד לצורך חישוב מס השבח על סך של 36 מיליון ₪.
- סעיף 2.4.2 להסכם 2021 עסק בהסדרת תשלום מס השבח על מכירת מניות שזר (מקבוצת מסיקה לקבוצת וידר), אלא שבסעיף זה לא נקבע דבר ביחס לשווי המכירה (אלא רק ביחס לחובתה של קבוצת מסיקה להציג אישור על תשלום מס השבח).
11. העברת הזכויות במרכז המסחרי בפרדס חנה, דווחה למנהל מיסוי מקרקעין חדרה. תחילה קבע מנהל מיסוי מקרקעין חדרה את השווי על סך 50,656,935 ₪, אולם בסופו של יום הסכימו הצדדים לעסקה זו (היינו המוכרת - מקבוצת וידר, והרוכשת - מקבוצת מסיקה) ומנהל מיסוי מקרקעין חדרה, כי שווי המכירה של המרכז המסחרי בפרדס חנה יעמוד על 36 מיליון ₪. כאמור לעיל, שווי זה נזכר כבר באופן ברור בהסכם 2021.
12. כאמור לעיל, העוררת דיווחה למשיב על מכירת מניות שזר, כעל פעולה באיגוד מקרקעין. בהתאם לדיווח, יום המכירה היה ב- 31.12.20. שווי המכירה (של מחצית ממניות שזר) הועמד על 26 מיליון ₪, ומשווי זה נוכח התחייבויות בסך 24,292,385 ₪, מה שהותיר שבח בסך של 1,707,615 ₪.
13. המשיב לא קיבל את הסכומים שנקבעו בדיווח שהגישה העוררת, ובשומה שהוציא ביום 3.7.22 העמיד את השווי על סך 50,656,935 ₪. בשומה הובהר כי סכום זה לקוח משומה שהוצאה בשעתו על ידי מנהל מיסוי מקרקעין חדרה, במסגרת עסקת החליפין בין קבוצת מסיקה לקבוצת וידר, ביחס למחצית מהזכויות במרכז המסחרי בפרדס חנה.
- בראש השומה הובהר כי שומה זו הוצאה:
- לאחר שדרישת המסמכים (במסגרתה נדרשו מכתב הסבר לנתוני השומה העצמית, דו"ח שמאי עדכני, נסח רישום עדכני ודוחות כספיים של איגוד המקרקעין לשנת המס 2020) לא נענתה, נערכה שומה לפי מיטב השפיטה עפ"י הנתונים שבידינו.**
- יום המכירה נקבע בשומה ליום בו נחתם הסכם 2021 – 5.10.21.
14. ביום 2.8.22 הגישה העוררת השגה על שומת המשיב. במסגרת ההשגה טענה העוררת לראשונה כי אין היא איגוד מקרקעין. כמו כן, שבה העוררת וטענה כי גובה השבח צריך לעמוד על סך של 1,707,615 ₪. במסגרת ההשגה בחרה העוררת שלא להשיג על יום המכירה שקבע המשיב.
- בדיוני ההשגה הגישה העוררת את מאזן 2021, וכן דו"ח שמאי למקבץ הדיור בגדרה, שנערך בשנת 2016 לצורך קבלת הלוואה מהבנק, ובו נקבע השווי על סך 63 מיליון ₪ (להלן: "שומת 2016"). לצד



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ר"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- זה הגישה העוררת עמ' 1, המוכתר כ- טיוטה, שנשלחה במייל מיום 16.11.20 למר מסיקה ע"י "וולקן שמאות מקרקעין" (אשר ערכו את שומת 2016), ושבנו הועמד שווי מקרקעי הדיור המוגן בגדרה על סך של 52 מיליון ₪ (להלן: "טיוטת שומת 2020"). על מסמך זה הסתמכה העוררת כשהעמידה את שווי מחצית מהזכויות על סך של 26 מיליון ₪. מסך זה ניכתה העוררת התחייבויות אותן העמידה על סך של כ- 48.5 מיליון ₪ לכלל חב' שזר, ולמחצית מהזכויות – על מחצית מהסכום – כ- 24.3 מיליון ₪.
15. ביום 31.7.23 דחה המשיב את ההשגה. בין נימוקיו ציין המשיב כי על אף בקשתו, העוררת נמנעה מהצגת שמאות עדכנית. כן ציין המשיב כי גובה ההתחייבויות שהפחיתה העוררת, אינו עולה בקנה אחד עם נתוני המאזן לשנת 2021 שהגישה, שם ההתחייבויות נמוכות יותר באופן ניכר. בסופו של דבר קבע המשיב כי מדובר בעסקת חליפין, במסגרתה קיבלה העוררת את מחצית מהזכויות במרכז המסחרי בפרדס חנה, ומנגד העבירה מחצית ממניות שזר. כאשר מדובר בעסקת חליפין, חייבת להיות שקילות כלכלית בין שני צדי העסקה. בהינתן כי בכל הנוגע למרכז המסחרי בפרדס חנה נקבע כי שווי מחציתו הוא 36 מיליון, הרי שיש לקבוע שווי זה אף לגבי מחצית משווי מניות שזר. בהקשר זה הוסיף המשיב וציין כי בין קבוצת מסיקה לקבוצת וידר התקיימו יחסים מיוחדים, וזאת בשל מערכת היחסים העסקית הקודמת והענפה ביניהם, מה שמאשש את סמכות המשיב להתערב בשווי שדווח, ומקשה על קבלת עמדת העוררת באשר לפער הניכר בין השוויים של שני צדי עסקת החליפין.
- לאור האמור, נקבע שווי המכירה של מחצית מניות שזר, על סך 36 מיליון ₪. כנגד החלטה זו הוגש הערר שלפנינו.
16. מטעם העוררת העידו מר יוסף מסיקה, מנהל העוררת; רו"ח עמוס שטאוי, אשר ערך את חישובי השומה העצמית שהוגשה למשיב; רו"ח ישי יתום, אשר הגיש שתי חוות דעת מקצועיות קצרות, המציגות את גובה ההתחייבויות בדוחות חב' שזר בשנים 2017 – 2021 (נתוני שנת 2020 הוספו בכתב יד והוגשו במסמך שסומן ע/1), וכן המנתחות את הדוחות הכספיים של חברת שז"ר. מטעם המשיב העיד מר אבישר חדר, רכז אצל המשיב.

תמצית טענות הצדדים

טענות העוררת:

17. שזר אינה איגוד מקרקעין: העוררת טוענת כי חברת שז"ר אינה מהווה "איגוד מקרקעין" כהגדרתו בחוק, שכן נכסיה אינם מתמצים בזכויות במקרקעין אלא כוללים פעילות עסקית ענפה, אקטיבית ואינטנסיבית של ניהול בית אבות ודיור מוגן.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- לטענתה, החברה מעסיקה באופן ישיר עובדים רבים, לרבות מנהל מתחם, אנשי שמירה, עובדי ניקיון ואחזקה, ואחראית באופן מלא לתכולת הדירות – לרבות ארונות אחסון בכל יחידה, לביטוחים, לאספקת מכשירי חשמל ולתפעול השוטף של המתחם.
- העוררת מדגישה כי השירותים הניתנים לדיירים (המופנים ברובם על ידי חברת עמידר) חורגים בהרבה מהשכרה פסיבית, וכוללים ארגון פעילויות תרבות, ימי עיון, הרצאות והפעלת חדר אוכל משותף אשר מקנים לפעילות אופי מסחרי מובהק.
18. אין המדובר בעסקת חליפין, ולכן שוגה המשיב בטענתו לשקילות העסקאות: העוררת נימקה את טענתה בשני נימוקים:
- א. מדובר בשני נכסים שונים לחלוטין, אשר אינם ניתנים להשוואה. בעסקה שנדונה כאן – מדובר במכירת מניות (שזר), ואילו במרכז המסחרי בפרדס חנה – מדובר במכירה של זכות ישירה במקרקעין.
- ב. בשתי העסקאות, אין מדובר באותם צדדים. הרוכשת בעסקה בפרדס חנה היא חברת מסיקה חסון מסחר 2002 בע"מ, ואילו המוכרת כאן היא העוררת (חברת ע.מ.ס.ת ניהול והשקעות בע"מ). כמו כן, הרוכשת בעסקה כאן היא חב' מל – אל, ואילו המוכרת בעסקה בפרדס חנה היא חברת אדמו זהב שירותי ניהול וייזום בע"מ.
19. שווי המכירה שקבע המשיב אינו נכון, שכן הוא נמנע מהפחתה של ההתחייבויות של חב' שזר, וזאת בניגוד לאופן חישוב השבח בעת מכירת זכויות באיגוד מקרקעין – המחושב כפי שמחושב רווח הון בעת מכירת מניות, בדרך של חישוב "נכסים" בניכוי "התחייבויות". המשיב לא ביצע כל הפחתה שכזו.
20. העוררת הגישה למשיב את טיוטת השמאות משנת 2020. על אף שמדובר במסמך קצר, שכותרתו מציינת כי מדובר בטיוטה, ניתן ללמוד ממנו באופן ברור את השווי שסבר השמאי כי יש לקבוע למקרקעי מקבץ הדיור בגדרה – 52 מיליון ₪ (זהו שווי לכלל הזכויות, כאשר לענייננו יש לקחת בחשבון מחצית מהזכויות שנמכרו, היינו 26 מיליון ₪). חישוב זה מבוסס על היוון דמי השכירות שהיו צפויים באותה העת.
- העוררת מדגישה כי באותה העת הסכם השכירות עם חברת עמידר היה בתוקף עד לשנת 2023 בלבד, דבר שהטיל צל של ממש על ערך המקרקעין, שכן אם הסכם השכירות לא יחודש – הרי שערך המקרקעין יקטן באופן ניכר.
- לצד הטענה כי השווי הנכסי הוא כאמור 52 מיליון ₪, התייחסה העוררת בסיכומיה אף לשתי אפשרויות נוספות – קביעת שווי בסך 56 מיליון ₪ וקביעת שווי בסך 60 מיליון ₪. בהקשר זה ציינה העוררת כי המשיב עצמו בתצהירו ואף במסגרת שמיעת הראיות, התייחס באופן ברור לכך ששווי נכסי בסך של 60 מיליון ₪ – נראה בעיני המצהיר מטעם המשיב – כסביר.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

21. יום המכירה וגובה ההתחייבויות:

לצורך קביעת גובה ההתחייבויות שיש לקחת בחשבון, יש לקבוע את יום המכירה, ולעמוד על גובה ההתחייבויות נכון לאותו מועד.

העוררת דיווחה על התאריך 31.12.20 כיום המכירה.

לצד זאת, העוררת טוענת כי יום הרכישה הנכון צריך להיקבע לתום שנת 2017 או למועד חתימת הסכם 2018. את ההצדקה לקביעת יום המכירה לתום שנת 2017, רואה העוררת בכך שלדבריה הנתונים הכלכליים שראו הצדדים לנגד עיניהם היו נתוני הדוחות של שנת 2017 – ולכן זה המועד שצריך להיקבע.

לגבי התאריך 15.11.18 – מועד חתימת הסכם 2018, העוררת מכנה הסכם זה "הסכם ההפרדות, שכן לדבריה בו נקבעה למעשה האופציה להפרדות, ולכן זה המועד שצריך להיקבע.

22. העוררת הציגה באמצעות רו"ח יתום, את גובה ההתחייבויות לכל אחת מהשנים הרלוונטיות. סכומים אלה מבוססים על הדוחות הכספיים, כאשר לצד זאת, טענה העוררת כי יש להתחשב בהתחייבויות נוספות, אשר לא מצאו את מקומן בדוחות הכספיים. לשם כך הגישה העוררת במסגרת תצהירה מסמכים שלא הוגשו עד אותה העת.

23. העוררת מדגישה כי השווי שקבע המשיב, 36 מיליון ₪, הוא שווי גבוה ובלתי סביר, אשר למעשה גם העד מטעם המשיב אישר כי יש מקום לקבוע סכום נמוך יותר באופן ניכר.

24. לראשונה במסגרת תצהירה רמזה על כך העוררת, ובמסגרת דיון שמיעת הראיות טענה כן בפה מלא, כי בפועל לא קיבלה מחצית מהזכויות במרכז המסחרי בפרדס חנה, זאת לאחר שהתברר כי חלק מהזכויות אלה הוחזק על ידי גורם שאינו חלק מקבוצת וידר. העוררת לא הציגה כל הסבר מדוע העלתה טענה זו בשלב כה מאוחר.

כמו כן נמסר לראשונה כי בין קבוצת וידר לקבוצת מסיקה מתבררת תביעה אזרחית, הכוללת טענות שונות (שלא הוצגו לבית המשפט) בכל הנוגע לעסקאות שביצעו במסגרת ההפרדות ביניהן.

טענות המשיב:

25. המשיב מלין על אופן התנהלות העוררת, אשר מחד – לא סיפקה תמונה מלאה ומהימנה אודות מה שאירע (וההתחשבויות המלאות שהיו בין הצדדים) ואודות שווי המניות (לגביהן הגישה את טיוטת השמאות משנת 2020, אף שהתבקשה שוב ושוב להציג שמאות מלאה ותקנית), ומאידך – מעלה חרשות לבקרים, טענות חדשות וסותרות שלא נזכרו בשלבים מוקדמים.

26. העוררת היא איגוד מקרקעין, כפי שדיווחה מיוזמתה מלכתחילה. דיווח זה יוצר השתק, אשר לא בנקל ניתן להשתחרר ממנו, ולא הוצגה שום הצדקה לכך. לגופו של עניין, באופן ברור ומובהק – הנכס העיקרי שבידי העוררת הוא נכס המקרקעין – מקבץ הדיור בגדרה, וממנו נובעות הכנסותיה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- (דמי שכירות פסיביים שהיא מקבלת, בעיקר מעמידר). העוררת לא הציגה כל נתונים של ממש לאישוש טענות בעלמא שהעלתה, ביחס לפעילות המוציאה אותה מגדר "איגוד מקרקעין", ובכל מקרה בהתאם לפסיקה – אין בפעילות טפלה לפעילות הנדל"נית העיקרית כדי להביא לתוצאה שכזו.
27. הטענות כי אין מדובר בעסקת חליפין, הן טענות סרק, המתעלמות באופן ברור מהוראות הסכם 2018. במסגרת ההסכם נקבע כי ההיפרדות תיעשה בדרך של עסקת חליפין בין קבוצת מסיקה לקבוצת וידר, ואין בפי העוררת כל טיעון של ממש המצדיק לקבוע אחרת.
28. בשים לב לכך שמדובר בעסקת חליפין, לא ניתן להתעלם מעקרון "השקילות הכלכלית" – בין הנכס שנמכר לנכס שהתקבל. לפיכך, שווי המניות של שזר נגזר משווי הנכס שנתקבל כנגדן – מחצית מהזכויות במקרקעין במרכז המסחרי בפרדס חנה. בהתאם לשווי המוסכם שנקבע בין הצדדים לבין מנהל מיסוי מקרקעין חדרה, שווי זה עומד על 36 מיליון ₪. לאור עקרון השקילות הכלכלית, זהו גם השווי שיש לקבוע במכירת מחצית ממניות שזר על ידי העוררת.
29. אף שהתבקשה כבר בראשית ההליך השומתי לעשות כן, העוררת נמנעה מלהגיש חוות דעת שמאית ביחס לשווי המקרקעין של מקבץ הדיור בגדרה וביחס לשווי המניות שמכרה. מדובר בנתונים מרכזיים, אשר לא ניתן להסתפק בעניינם בטיטוט שמאות 2020, אשר ניכר כי נערכה כטיטוט בלבד, ואף אינה כוללת בחינה שמאית נחוצה באשר לדרכים שונות לקביעת שווי המקרקעין. השמאות התקינה הקיימת היא שמאות 2016, ובה נקבע שווי של 63 מיליון ₪.
30. העוררת בחרה שלא להביא עדים נחוצים, כגון עדים מטעם חברת עמידר ומטעם קבוצת וידר, אשר יכלו לשפוך אור ולאשש (אולי) את טענותיה. אי הבאת עדים אלה צריכה לפעול לחובת העוררת, וטענות כאילו שאלת הארכת השכירות לא הייתה ידועה, או כי חלה פגיעה צפויה בשווי המקרקעין כתוצאה מכך – הן טענות בעלמא שלא הוכחו.
31. על אף שעמדת המשיב השתנתה במהלך הדיון בהקשר זה (שכן בשלב מסוים מסר בהודעה בכתב כי לא יעמוד על טענה זו וכי יסכים לקביעת שווי המניות בדרך של הפחתת ההתחייבויות), בסופו של דבר עמד המשיב על דעתו כי שווי המניות צריך להיקבע על סך של 36 מיליון ₪, וזאת בהתאם לעיקרון ההקבלה. עיקרון זה חושף את שווי התמורה, ולכן אין צורך להידרש לשווי הנכסי ולהפחית את ההתחייבויות.
32. לצד זאת, המשיב בחר להציג אף הוא חישובים הנוגעים לקביעת השווי הנכסי. במסגרת זו טען כי השווי צריך לעמוד על 63 מיליון ₪ – בהתאם לשומת 2016, וכי לחילופין ייתכן שניתן להסתפק בשווי בסך 60 מיליון ₪. כמו כן התייחס המשיב לגובה ההתחייבויות, וטען כי טענות העוררת בהקשר זה אינן מדויקות, בלשון עדינה (טענות המשיב התייחסו לכלל השנים, מלבד שנת 2021, שבה לא מצא לחלוק על גובה ההתחייבויות שהציגה העוררת).



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

בכל מקרה, המשיב מתנגד להרחבת חזית בנוגע לטענות בדבר התחייבות שזכרן לא בא בשלבים מוקדמים לתצהירים, וכן מתנגד הוא להתחשבות בהתחייבויות שאינן מעוגנות בדוחות הכספיים שהגישה שזר.

בהקשר זה – ובכלל, מציין המשיב כי העוררת נמנעה מלהציג תמונה מלאה בכל הנוגע להתחשבות שהיו בין קבוצת מסיקה לקבוצת וידר, וזאת על אף הזדמנויות רבות שהוצעו לה לשם כך. בנסיבות אלה, ודאי שאין להתחשב בהתחייבויות שלא באו לידי ביטוי בדוחות, ושלאמיתו של דבר, איננו יודעים מי נשא בהן אם בכלל.

33. המשיב הציג חלופות מצדו לקביעת גובה ההתחייבויות, והוא כאמור נצמד בהקשר זה לדוחות הכספיים שהוגשו.

בכל הנוגע לשווי מניות שזר, המשיב טען כי העוררת "העלימה" מהחישוב שלה נכסים נוספים של האיגוד שאינם המקרקעין עצמם, אשר שווים עמד על מיליוני שקלים לאורך השנים, ואינו מיוצג בשומה העצמית של העוררת – מבלי שטרחה להציג כל הסבר לכך.

34. טענות העוררת ביחס לכך שחלק מהזכויות במרכז בפרדס חנה התבררו ככאלו שאינן שייכות לקבוצת וידר, נטענו בשלב מאוד מאוד מאוחר, ללא כל הסבר של ממש, ואף ללא הצגת טיעון סדור המבסס את הדברים (הסותרים את ההסכמים שבין הצדדים) כמו כן, לא הובהר הטיעון שמבקשת העוררת להסיק מכך.

כך או אחרת, מדובר בהרחבת חזית שדינה להידחות.

35. אף טיעוני העוררת ביחס ליום המכירה הם הרחבת חזית, שכן במסגרת ההשגה כלל לא השיגה על קביעת המשיב בעניין זה. יום המכירה צריך להיות אפוא במועד החתימה על הסכם 2021 – אשר גיבש באופן סופי את ההפרדות והעברת הנכסים, ומעבר לטענת הרחבת החזית הרי שטענות העוררת בהקשר זה אף אינן נכונות לגופן.

דין והכרעה

36. אקדים אחרית לראשית ואומר כי המסקנה שהגעתי אליה היא שדין הערר להתקבל באופן חלקי בלבד. אציע לחבריי לקבוע כי חב' שזר היא איגוד מקרקעין, כי מדובר בעסקת חליפין, וכי יום המכירה הוא יום החתימה על הסכם 2021. בכל הנוגע לשווי המכירה, אציע לקבל את הערר באופן חלקי, כך ששווי המכירה יופחת באופן ניכר בהשוואה לשווי שקבע המשיב, אך להעמידו על סך הגבוה באופן ניכר מזה שעליו דיווחה העוררת. להלן אנמק באופן מפורט את המסקנות אליהן הגעתי.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

א. חב' שזר היא "איגוד מקרקעין"

37. בדיווחיה הראשונים, העוררת דיווחה על ביצוע פעולה באיגוד מקרקעין. כך, בדיווח שהוגש למשיב ביום 31.12.20 (מ/ש 1) נכתב בחלקו העליון: "הצהרת המוכר (שומה עצמית) – על פעולה באיגוד מקרקעין". כך גם במסמך שהוגש כמעט שנה לאחר מכן, ביום 18.11.21 (המצוי בעמ' 51-52 לתצהירי העוררת), הגישה העוררת למשיב – כפי שעולה מכותרת המסמך: "הצהרה על פעולה באיגוד לפי סעיף 73 לחוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963". הטענה כי אין מדובר באיגוד מקרקעין, עלתה לראשונה במסגרת ההשגה. מדובר בשינוי חזית, שלא בנקל יתקבל. אלא שמעבר לכך שמדובר בהרחבת חזית, שלא נעשה כל ניסיון להסבירה, הרי שלגופו של עניין – אני מוצא כי יש לקבוע שחב' שזר היא איגוד מקרקעין. כפי שיובהר בהמשך, קביעה זו נובעת מהעובדות שהוצגו, תוך דחיית טענות בעלמא שהעלתה העוררת, ואף שהנתונים העובדתיים בידיה, היא לא טרחה לבססם כל ביסוס של ממש.

38. חוק מיסוי מקרקעין מגדיר מהו "איגוד מקרקעין":

"איגוד מקרקעין" – איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה ולמעט קרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 2א64 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 3א64(א)(2) לפקודה, ובלבד שמנייתיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף; ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד – מזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית.

סיווג תאגיד כאיגוד מקרקעין נעשה באמצעות המבחן הנכסי, ואינו נגזר ממידת האקטיביות של פעילותו [ראו: ע"א 74/15 מנהל מיסוי מקרקעין רחובות נ' גזית גלובל ישראל (פיתוח) בע"מ (14.12.17) (להלן: "עניין גזית גלובל"); ע"א 470/24 נצבא החזקות 1995 בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין (10.6.26) (להלן: "עניין נצבא")].

[ה]מבחן שהתווה המחוקק בהגדרתו של "איגוד מקרקעין", הוא המבחן הנכסי. עלינו תמיד לבחון אם קיימים נכסים נפרדים שאינם זכויות במקרקעין, תוך נקיטת פרשנות תכליתית למונח זכות במקרקעין שלפיה יכללו בה אותם נכסים או פעילויות שהם חלק בלתי נפרד ממנה.

(עניין גזית גלובל, פס' 51 לפסק הדין של כבוד הנשיאה (בדימ') השופטת מ' נאור).

בחינת נכסי הארגון נעשית באמצעות מבחן דו-שלבי: תחילה, יש לבחון האם קיים נכס עצמאי ונפרד מהזכות במקרקעין. לאחר מכן, אם נמצא נכס עצמאי שאינו זכות במקרקעין, יש לבחון:



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

האם מדובר באחד מאותם נכסים המצויים בה, והאם הם אינם משמשים לייצור הכנסה, או שמשמשים לייצור הכנסה אך הם טפלים למטרותיו העיקריות של האיגוד. (עניין נצבא, פס' 28 לפסק הדין של כבוד השופט ח' כבוב).

בחינת תמונת הדברים, ביחס לכל איגוד, צריכה להעשות בהתאם לנסיבות – שהן בבחינת עובדות שיש להוכיח.

39. בענייננו, מן הנתונים העובדתיים הנחזים בדוחות הכספיים עולה כי מקור ההכנסה המובהק של חברת שזר, הוא מדמי שכירות המשולמים על ידי עמידר והדיירים (נמסר כי 2/3 ע"י עמידר ו-1/3 ע"י הדיירים). כפי שנכתב מפורשות בביאור 1 למאזנים:

החברה עוסקת בהשכרת יחידות דיור למשרד הקליטה באמצעות חברת עמידר חברה לשיכון בע"מ.

אין מחלוקת כי בידי שזר נכס מקרקעין – מקבץ דיור בגדרה הכולל 168 יח"ד. זהו נכס מקרקעין, וממנו נובעות הכנסותיה.

העוררת טענה כי שזר מספקת שירותים נלווים, ההופכים את מקבץ הדירות לבית אבות, אשר בשל מגוון השירותים הנלווים הניתנים ע"י שזר – יש לראות בו כבית אבות, הדומה במהותו לבית מלון, ולכן אין לסווג את שזר כאיגוד מקרקעין.

אלא שמדובר בטענות בעלמא, שלא גובו בכל ראייה של ממש.

ראשית אציין כי אפילו ההסכם מול עמידר לא הוצג לבית המשפט, כך שלא ניתן לדעת מה באמת מחויבת העוררת לספק (אם בכלל) – מעבר להשכרת יחידות הדיור. כמו כן, העוררת לא טרחה להביא כל עד מטעם חברת עמידר, אשר יכול היה אולי לשפוך אור על הדברים [על החזקה הנוצרת מאי הבאת עד רלוונטי, ראו רע"א 25-10-27655 דדון נ' עמידר, פס' 9 (24.2.26); ע"א 7300/21 אסרף נ' בובליל, פס' 36 לפסק הדין של כבוד השופט ע' גרוסקופף (12.3.24)]. יתרה מזו, העוררת לא גיבתה את טענותיה בשום ראייה של ממש, ממצא שיכול ללמד על היקף השירותים הנלווים שהיא מספקת ועל אופיים של שירותים אלה.

בצדק ציין המשיב כי עיון בהוצאות הנזכרות בדוחות הכספיים, אינו מלמד על כל הוצאה בהיקף משמעותי, אשר יכלה לעגן פעילות משמעותית וממשית שאינה טפלה להשכרה פסיבית של מקבץ הדירות. מדובר בנתונים המצויים בידי העוררת, והעובדה שעל אף טענות המשיב, היא לא טרחה להציג ראיות של ממש, מדברת בעד עצמה.

כמו כן ובהיעדר נתונים המלמדים אחרת, אופי השירותים הנלווים שנטען (אך כלל לא הוכח) כי שזר נותנת לדיירי מקבץ הדיור, נחזה כשולי וטפל לפעילות העיקרית – שהיא השכרת מקבץ הדיור כפי שצוין בביאור 1 לדוחות – למשרד הקליטה באמצעות עמידר.

40. מסקנת הדברים היא שלא עלה בידי העוררת להראות כי יש הצדקה לסטות מדיווחיה המקוריים, בהם הצהירה כי שזר היא איגוד מקרקעין. חברת שזר היא "איגוד מקרקעין" כהגדרתו בחוק, שכן



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

כל נכסיה הם זכויות במקרקעין והנכסים הנוספים הנטענים – טפלים למטרתו העיקרית של האיגוד, שהיא השכרת יחידות הדיור.

ב. דחיית הטענה כי אין מדובר בעסקת חליפין

41. טענות העוררת כי אין מדובר בעסקת חליפין, מתעלמות מנוסחו של הסכם 2018 – אשר קבע את מתווה ההפרדות. כמו כן, הטענות לגופן שהעלתה העוררת, דינן להידחות.

42. סעיף 5 להסכם 2018 (אשר צוטט כבר לעיל, אך לנוחות הקריאה יצוטט שוב) קבע כי במקרה שבו יוחלט (בעתיד) על הפרדות, תתבצע חלוקת הנכסים הבאה:

"מוסכם כי ככל שיודיע אחד מהצדדים כי בכוונתו להיפרד כאמור, מנגנון ההפרדות יהיה שבתוך 30 ימים ממועד ההודעה (להלן: "מועד ההפרדות") קבוצת מסיקה תקבל את מלוא האחזקות במרכז המסחרי בפרדס חנה, וקבוצת וידר תקבל את מלוא האחזקות במניית שז"ר (כך שמקבץ הדיור בגדרה יעבור כולו לידי קבוצת וידר).

במועד ההפרדות תעביר קבוצת מסיקה לקבוצת וידר סך של 1,500,000 ₪ כתשלום איזון בין הנכסים, כאשר מעבר לכך אין ולא תהיה כל התחשבנות נוספת בין הצדדים, לרבות שלא החזרי הלוואה כלשהן מעבר לאמור בהסכם זה."

לשונו הברורה של הסעיף מלמדת על החלפת נכסים זה תמורת זה, תוך קביעת תשלומי איזון בין הנכסים. באופן פשוט, כך מתוארת עסקת חליפין: העברת נכס תמורת נכס, תוך קביעת תשלומי איזון שהצדדים סברו כי הם נחוצים.

43. ער אני לכך כי בשים לב לכך שמדובר בשתי קבוצות שניהלו פעילות כלכלית משותפת, מבחינה עקרונית, בהחלט ייתכן כי חלוקת הנכסים כוללת בתוכה אף תשלומי איזון הנעוצים בהתחשבנות הנוגעת לפעילות זו, כך שאין מדובר בעסקת חליפין גרידא. אלא שבהקשר זה אציין שני דברים:

א. לשונו של הסכם 2018, אינה מציגה כך את הדברים (אף שאכן התחשבנויות עתידיות מסוימות נזכרות בהסכם).

ב. מדובר בטענה שעל העוררת – אשר הנתונים לאשורם ידועים לה היטב – להוכיח. אכן, ב"כ

הקודם של העוררת טען באופן ברור בדיון קדם המשפט שנערך ביום 7.1.24:

"לשאלת ביהמ"ש האם אנו טוענים כי הערך הכלכלי של המקרקעין בפרדס חנה הוא כמיליון וחצי ₪ (כמו השווי שטענו למכירת המניות כאן), אני משיב כי הנכס בפרדס חנה והנכס בגדרה הם שני נכסים מתוך מארג של התחשבנויות, תביעות, קיזוזים, ויתורים ותשלומים ולכן אנחנו לא טוענים שבהכרח הנכס בפרדס חנה שווה מיליון וחצי ₪. זו לא הטענה. ההפרדות שעוגנה בהסכם לקחה בחשבון גם ויתורים. לשאלת ביהמ"ש בהודעת הערר אכן לא הוצג תחשיב המציג את הדברים."



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

אלא שעל אף שניתנו לעוררת ההזדמנויות להציג התחשבנויות אלו, היא נמנעה מכך (ובהמשך עוד אשוב לעניין זה). נותרנו אפוא עם טענה בעלמא, שלא הוכחה (ואשר בהמשך ההליך, כאשר הוחלף ב"כ העוררת, דומה היה שהעוררת אינה שבה עליה).

44. טענות העוררת, כפי שעלו בתצהיר ובסיכומים – מדוע אין לראות בעסקה עסקת חליפין, אינן משכנעות:

- א. הטענה כי מדובר בנכסים בעלי אופי שונה – האחד מניות של חברה בע"מ (שזר) והשני זכויות ישירות במקרקעין (בפרדס חנה), אינה יכולה ללמד כי אין מדובר בעסקת חליפין. ניתן להחליף נכס א' בנכס ב', גם אם נכסים אלה שונים באופיים.
- ב. הטענה כי מדובר בצדדים שונים לעסקה, מתעלמת מהאופן בו בחרו הצדדים להתבונן בדברים במסגרת ההסכמית שיצרו. בהתאם להסכם 2018, הוצבו קבוצת מסיקה מזה וקבוצת וידר מזה, כאשר לחלוקה הפנימית בתוך הקבוצה (היינו האחזקה באמצעות חב' כזו או אחרת) לא ניתן משקל. מבחינה מהותית, ההשתייכות הקבוצתית היא שקבעה, ואין אפוא ממש בטענה (המנוגדת כאמור להסכם 2018) כי אין מדובר בעסקת חליפין בין קבוצות מוגדרות וברורות – הניצבות זו מול זו בשתי העסקאות.
45. לאור האמור, נדחית טענת העוררת כי אין המדובר בעסקת חליפין.

ג. קביעת יום המכירה:

46. המשיב קבע את יום המכירה ליום 5.10.21 – המועד בו נחתם הסכם 2021. העוררת בחרה שלא להגיש השגה בעניין זה. איני מקבל טענות שהעלה ב"כ העוררת, כי העובדה שבדיעבד התברר כי במסגרת ההשגה צוינו נתונים הנוגעים להתחייבויות משנת 2017 (מבלי שהדבר צוין באופן ברור) – היא בבחינת השגה על יום המכירה שקבע המשיב. לא כך מוגשת השגה, ואין לקבל התנהלות בדרך זו. מי שמבקש להשיג – צריך לטעון זאת במפורש, כפי שהעלתה העוררת טענות אחרות ברורות ומפורשות בהשגתה, והוא לא יוכל להיבנות על טיעונים מפולפלים מסוג זה, העולים בדיעבד ושאינם להם זכר בהשגה עצמה.
- די באמור עד כה, כדי לאמץ את יום המכירה שקבע המשיב.
- למעלה מהנדרש, אסביר בקצרה להלן, מדוע אף לגופו של עניין, אין לקבל את הטענות שהעלתה לפתע העוררת בעניין זה בשלב מאוחר.
47. בדיווח שהגישה טענה העוררת כי יום המכירה הוא 31.12.20. כפי שעלה מעדותו של רו"ח שטאוי (מטעם העוררת), תאריך זה נקבע על ידו באופן מלאכותי לצורך עריכת החישובים, והוא לא ביקש לעמוד על נכונותו של מועד זה.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

48. העוררת, בתצהירו של מר מסיקה ובעדותו, טענה כי המועד הנכון צריך להיקבע ליום 31.12.17 או ליום 15.11.18 – מועד החתימה על הסכם 2018. התאריך 31.12.17 הוצע, בשל כך שנתוני שנת 2017 הם שעמדו לנגד עיני הצדדים כאשר גיבשו את מודל ההיפרדות שנקבע בהסכם 2018. התאריך 15.11.18 הוצע, בשל כך שלטענת מסיקה, זהו המועד שבו נקבעה ההיפרדות.

אני סבור כי יש לדחות טענות אלו. הסכם 2018 קבע את מתווה ההיפרדות, אולם הוא בשום פנים ואופן לא קבע היפרדות. להיפך, באופן ברור ומפורש – וכפי שאירע אף בפועל, הסכם 2018 קבע כי הצדדים יוסיפו להחזיק ולנהל במשותף את הנכסים, עד אשר תימסר על ידי מי מהצדדים – אם תימסר, הודעת היפרדות.

אירוע המכירה התרחש רק בשלב מאוחר יותר ולא בשנת 2018, כאשר ההיפרדות קרמה באופן סופי עור וגידים [טענת העוררת שביקשה להשוות את המקרה כאן למקרה של הקצאת אופציה, אינה מסייעת בידה, שכן גם במקרה של אופציה, מועד המכירה של המקרקעין עצמו הוא מועד מימוש האופציה ולא מועד ההקצאה. על כך ראו: ע"א 2670/19 מנהל מיסוי מקרקעין חדרה ואח' נ' אי.אס.אל אשל נדלן בע"מ ואח' (26.8.20)].

49. אכן, לפי המתווה שנקבע בהסכם 2018 (ושצוטט לעיל), ניתן היה אולי לקבוע את יום המכירה למועד שבו חלפו 30 ימים ממועד מסירת הודעת ההיפרדות (היינו במהלך שנת 2020). אלא שמעבר לכך שהעוררת לא העלתה טענה זו, הרי שהקושי המהותי יותר נעוץ בכך שהודעת ההיפרדות לא הוגשה, וחשוב עוד יותר – לא נשפך כל אור על השאלה מה אירע בפרק הזמן הארוך, שמאז מועד מסירת הודעת ההיפרדות (אשר נטען כי נמסרה ביום 27.5.20) ועד למועד החתימה על הסכם 2021 – ביום 5.10.21.

בשולי הדברים אציין כי כפי שיוזכר עוד בהמשך, מר מסיקה עצמו העיד שבתקופה זו נערכה (בין השאר) התחשבנות בין הצדדים – עניין שהיה ראוי כי יוצג באופן רחב יותר. בכל מקרה – מדובר בפרק זמן ארוך אשר בהעדר נתונים, מצדיק את קביעת המועד למועד שקבע המשיב – 5.10.21, זהו מועד החתימה על הסכם 2021, אשר אין מחלוקת כי הביא את ההיפרדות לכדי גמר [בדומה למועד יום המכירה שנקבע בעסקה במקרקעי המרכז המסחרי בפרדס חנה שנקבע למועד זה (ראו תגובת המשיב מיום 2.6.24 ס' 12)].

50. לאור האמור, הן מהטעם שהעוררת בחרה שלא להשיג על קביעה זו והן מהטעם שלגופו של עניין ובהינתן הנתונים שהוצגו, זהו המועד שבו גובשה באופן סופי ההיפרדות, מתקבלת עמדת המשיב כי יש לקבוע את יום המכירה ליום 5.10.21.

ד. קביעת שווי המכירה:



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

51. המשיב טען כי בעסקת חליפין, מתקיים עיקרון השקילות. בהתאם לעיקרון זה, כאשר מוחלפים נכס א' בנכס ב' – שווי המכירה של כל אחד מהנכסים הוא למעשה ערכו של הנכס האחר המתקבל תמורתו (בכפוף להתחשבות בדמי איזון שנקבעו).
- אכן, קביעת שווי יכולה להיעשות גם על סמך אומדן הנכס הנמכר עצמו (כפי שנעשה ככל הנראה ביחס למרכז המסחרי בפרדס חנה, אשר שוויו לא נקבע מתוך הערכת שווי מניות שזר). לצד זאת, אין ספק כי יש ממש בטענת המשיב, וכי בכל מקרה, הדעת אינה סובלת מצב שבו שוויו של נכס א' ייקבע לסך גבוה ושוויו של נכס ב' ייקבע לסך נמוך באופן ניכר – מבלי שיוצע לפער זה הסבר המניח את הדעת.
52. אזכיר כי כפי שצוטט לעיל, ב"כ הקודם של העוררת, טען בקדם המשפט כי ההסבר לפער בשווי מקרקעי המרכז המסחרי בפרדס חנה לעומת שווי מניות שזר (כפי שנטען ע"י העוררת) – נעוץ ב: **"... מארג של התחשבויות, תביעות, קיזוזים, ויתורים ותשלומים."**
- על אף שאין לכך עיגון ברור בלשון ההסכם, מדובר באפשרות שהיא כמובן הגיונית (לאור הנסיבות של היפרדות שותפים) – וודאי שלכאורה לא ניתן בנקל להתעלם מהדברים הברורים של ב"כ הקודם של העוררת בהקשר זה. אלא שעל אף שניתנה לכך הזדמנות, העוררת בחרה שלא להבהיר את הדברים שנאמרו מפי ב"כ כמו גם את סוגיית השקילות הכלכלית (וחזקה כי ידעה מדוע) – ובהמשך עוד אשוב לדברים אלו.
53. לאור עיקרון השקילות, קבע המשיב כי משנקבע שווי מחצית ממקרקעי המרכז המסחרי בפרדס חנה על 36 מיליון ₪ – זהו שווי המכירה שיש לקבוע במכירת מחצית ממניות שזר על ידי העוררת.
54. אני סבור כי תמונת הדברים מורכבת יותר מזו שהציג המשיב:
- מחד – אין ספק שיש ממש בטענת השקילות הכלכלית. המשיב ודאי צודק כי בהעדר הסבר ממשי ומשכנע, יש לצאת מנקודת הנחה ששווי שתי הזכויות שהוחלפו (בכפוף לתיקון קל שהוסדר במסגרת תשלומי האיזון) הוא שקול ובקירוב זהה. מדובר בצדדים לעסקה המצויים בסכסוך, וגם בלאו הכי, אין זה סביר שצדדים לעסקה כלכלית יחליפו נכסים מבלי שיהיה לכך היגיון כלכלי (אשר בהעדר הסבר אחר, מחייב שוויון בשווי הנכסים).
- אך מאידך – דומה כי המשיב נקלע לכלל טעות, שכן השקילות צריכה להיות בשווי הערך הכלכלי של הנכסים, ולא שווי נומינאלי גרידא, המתעלם משיטות החישוב השונות של השבח בעת מכירת מניות והשבח בעת מכירת זכות במקרקעין.
55. אין בין הצדדים מחלוקת, כי בכל הנוגע למחצית מהזכויות במקרקעי המרכז המסחרי בפרדס חנה – מדובר במכירה ישירה של זכות במקרקעין ולא בפעולה באיגוד מקרקעין. בניגוד לכך, בעסקה הנדונה בערר כאן, מדובר במכירה של מניות שזר, המהווה כאמור פעולה באיגוד מקרקעין (הבדל



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

זה באופי הזכויות שנמכרו, מצא את ביטוי שוב ושוב באופן שבו תוארו הנכסים בדבריהם של שני הצדדים).

חישוב השבח בעת ביצוע פעולה באיגוד מקרקעין (היינו, במקרה כאן – מכירת מניות שזר) מתבצע מאז תיקון 50 לחוק מיסוי מקרקעין, בדרך דומה לזו בה מתבצע חישוב רווח ההון בהתאם לחלק ה' ו-ה'2 לפקודת מס הכנסה – היינו בדרך של קביעת שווי המניות שנמכרו [על כך ראו סעיף 7א לחוק מיסוי מקרקעין, וכן בע"א 4005/03 מנהל מס שבח מקרקעין חיפה נ' קבוצת עתאללה לייזום והשקעות בע"מ (5.6.05)]. גם אם יתכנו דרכי חישוב הנסמכות על הנחות שמאיות שונות, אין מחלוקת כי בעת חישוב שווי מניות (ובכלל זה זכויות באיגוד מקרקעין), יש לקחת בחשבון התחייבויות החלות על החברה שמניותיה נמכרות.

בניגוד לכך, בעת חישוב מס שבח במכירת זכות במקרקעין, השווי נקבע בהתאם לשווי המקרקעין ללא התחשבות בהתחייבויות הקיימות.

בפני המשיב הוצב עניין זה בדיוני קדם המשפט, ובשלב מסוים הוא אף מסר כי לאור הדברים, הוא מצא לכאורה לשוב בו מהשומה שקבע והסכים לעריכת אומדן של שווי מניות שזר בהתאם לעריכת חישוב השווי הנכסי של המניות – בניכוי ההתחייבויות. כך, ראו דברי ב"כ המשיב בפרוטוקול הדיון מיום 9.6.24 ש' 14-15 :

"אנחנו לא עומדים על עמדתנו המקורית ולמעשה וכפי שאמרנו גם בקדם המשפט הקודם וכפי שעולה מהמסמך המבהיר שהגשנו אף אנו סבורים כי יש להתחשב ברכיב ההתחייבויות."

אכן, בהמשך הדברים שב המשיב על טענתו כי יש לעמוד על השקילות הכלכלית, והוא הבהיר בהודעה בכתב שהגיש שהוא עומד על השווי שקבע – תוך שציין כי שווי זה נקבע בהינתן שיתוף פעולה חלקי ומוגבל מאוד מטעם העוררת, אשר לא טרחה להגיש מסמכים שיבהירו את ההיגיון מאחורי השווי לו טענה וכיצד זה מתיישב עם שווי העסקה בפרדס חנה.

אלא שבעמידה על שווי זה – בסך 36 מיליון ₪, קיים קושי של ממש.

56. העוררת טענה באופן ברור ומפורש, כי בעת קביעת שווי המכירה בעסקה בפרדס חנה, מנהל מיסוי מקרקעין חדרה (ולאור הנ"ל, בצדק), לא לקח בחשבון את ההתחייבויות הרובצות על המרכז המסחרי בפרדס חנה. כך לדוגמה כתבה העוררת בסעיף 18 למסמך מבהיר שהגישה (בהתאם להסכמת הצדדים) ביום 7.4.24 :

"כפי שאפשר לראות במסמך זה, ודאי שערך מחצית מניות שז"ר אינו 36,000,000 ₪ משום שערך זה הוא השווי ברוטו שנקבע כשווי הנכס בפרדס חנה לשנת 2021 ...".

המשיב הגיש ביום 2.6.24 מסמך תגובה מטעמו. במסמך זה, המשיב כלל לא חלק על כך ששווי המכירה שנקבע בפרדס חנה, הוא "שווי ברוטו" – ללא ניכוי התחייבויות. כל שטען בהקשר זה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

המשיב הוא כי חישוב ההתחייבויות (ביחס למקרקעין בפרדס חנה) שערכה העוררת אינו נכון, וכפי שנכתב שם בסעיף 13 לאותה תגובה, בהתאם לחישוב נכון לדעת המשיב:

השווי המתקבל לאחר הפחתת אותן התחייבויות הוא סך של 12,659,608 ₪ שאינו רחוק

ממנעד השווי המוערך ע"י המשיב.

במילים האחרונות של המשפט הנ"ל, מתייחס המשיב לחישובים שהוא ערך באותו מסמך ובדיוני ההשגה, בהתאם לאפשרות הערכת שווי מניות שזר, תוך ניכוי ההתחייבויות. כך או אחרת – וכפי שעלה מהתגובה שהגיש המשיב, אין כאמור מחלוקת כי בקביעת שווי המכירה בעסקת מקרקעי המרכז המסחרי בפרדס חנה, לא נלקחו בחשבון התחייבויות – שלא הוכחו ע"י המשיב כי אכן קיימות שם (עובדה זו עולה גם מכך שהעוררת הגישה במסגרת תצהיריה חוות דעת קצרה שערך רו"ח יתום, ובה פירוט ההתחייבויות ביחס למרכז המסחרי בפרדס חנה לשנים 2017-2018, והמשיב כלל לא העלה את הטענה כי התחייבויות אלו או אחרות נלקחו שם כבר בחשבון בעת קביעת השווי).

57. בשים לב לכך שבקביעת השווי בעסקת מקרקעי פרדס חנה – לא נלקחו בחשבון ההתחייבויות הקיימות (ובצדק, בהתאם לדין החל על חישוב שבח בעת מכירת זכות במקרקעין), אין כל משמעות למספר 36 מיליון – כאשר אנו חפצים להשוות מספר זה לצורך קביעת שווי המכירה בעת מכירת מניות שזר.

58. קביעת המשיב כי יש לקבוע אף את שווי מניות שזר לסך 36 מיליון ₪, מתעלמת מדרך החישוב השונה של השבח – בשני המקרים. בצדק טוען המשיב כי חייבת להיות שקילות בין שני צדי עסקת החליפין, אולם השקילות היא של הערך הכלכלי ולא של המספר הטכני שנקבע. לשם הדוגמה, אם שווי מחצית מהזכויות במקרקעי המרכז המסחרי בפרדס חנה הוא 36 מיליון ₪, ואם מנגד יש שם הלוואה מהבנק בסך 30 מיליון ₪, הרי שלצורך חישוב מס השבח (וגם מס הרכישה) – השווי הרלוונטי הוא 36 מיליון ₪, אולם ערכו הכלכלי של הנכס הוא כמובן כ- 6 מיליון ₪ בלבד. לצורך השקילות הכלכלית בין צדי עסקת החליפין, הערך הכלכלי של המניות שהתקבלו בתמורה למרכז המסחרי, צריך לעמוד בדוגמה הנ"ל על 6 מיליון ₪ ולא על 36 מיליון ₪.

59. ושוב, המשיב צודק כי הדיווח של העוררת – חסר היגיון וכי לא עלה בידה להסביר בדרך כלשהיא, את הפער הניכר בין הסכום עליו דיווחה – כ-1.7 מיליון כשווי (כלכלי) של מניות שזר שמכרה, אל מול השווי הכלכלי של הנכס שקיבלה, שהוא החלק במרכז המסחרי בפרדס חנה לפי כל חישוב שהוצג – ערכו הכלכלי הרבה יותר גבוה. העוררת לא הציגה שום הסבר מניח את הדעת לפער כלכלי זה, ולכן קשה לתת אמון בטענותיה.

אלא שכאמור ומנגד, עדיין אין בכך כדי להצדיק קביעת שווי חסר בסיס למניות שזר. קביעת שווי למניות (– אשר בהתאם לחוק צריכה להיעשות בהתאם לערך הכלכלי של המניות), באופן זה



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

- מספרית לשווי שנקבע למקרקעין (– אשר בהתאם לחוק נעשית בהתעלם מהתחייבויות הקיימות) – אין לה, עם כל הכבוד, כל בסיס.
60. תוצאת האמור עד כה היא שאציע לחבריי לא לקבל את השווי שקבע המשיב – שכן זה מבוסס על נתון שאינו מספק אמת מידה רלוונטית. אך לצד זאת – אציע אף לא לאמץ את השווי הנמוך שהוצהר על ידי העוררת, החורג כאמור באופן ניכר מהשווי הכלכלי של מחצית המרכז המסחרי בפרדס חנה, חריגה שלא הוצע לה כל הסבר.
61. בכל הנוגע לשווי הכלכלי של הזכויות בפרדס חנה, אציין כי במסמך שהגישה העוררת ביום 7.4.24 היא טענה שהשווי (נכון לשנת 2017) עמד על 11 מיליון ₪. המשיב מנגד טען, כאמור לעיל, כי השווי הוא לכל הפחות כ- 12.7 מיליון ₪ וכי גם הערכה זו אינה לוקחת בחשבון כראוי את שווי המקרקעין (כפי שהוסכם ע"י הצדדים).
- כדי להמחיש את הדברים אציין כי בהתאם לחוות הדעת הקצרה שהגיש כאמור מטעם העוררת רו"ח יתום, שווי ההתחייבות בנכס בפרדס חנה, על כל הנכס, עמד בשנת 2017 על 35,961,282 ₪, ובשנת 2018 על 34,907,494 ₪. אם לצורך החישוב ניקח את השווי הנכסי עליו הסכימו הצדדים שם, כך ששווי מחצית מהזכויות במקרקעין עומד על 36 מיליון – הרי ששווי הנכס כולו הוא 72 מיליון ₪. אם נפחית מסכום זה את גובה התחייבויות שציינו רו"ח יתום, ונחלק סכום זה בשניים (שהרי נמכרו מחצית מהזכויות) – נגיע לסך של כ- 18 מיליון ₪ בשנת 2017 וכ- 18.5 מיליון ₪ בשנת 2018. מסכומים אלו יש להפחית את דמי האיזון בסך 1.5 מיליון ₪.
- כאמור, כך או אחרת לפי הנתונים שהוצגו (וחישובים אלו לוקים בחסר, בין השאר משום שהם לוקחים בחשבון נתון שנקבע ביחס לשנת 2021 ומשקללים עמו התחייבויות לשנים מוקדמות יותר) – מדובר בסכומים גבוהים פי כמה משווי המניות עליו דיווחה העוררת (בסך של כ- 1.7 מיליון ₪).
- חוסר ההיגיון בדיווח זה, במובן זה שאינו משקף כל שקילות כלכלית בעסקת החליפין, הוצג לעוררת הן ע"י המשיב בדיוני השומה והן ע"י בית המשפט. העוררת התבקשה להציג לכך הסברים, אלא שהיא בחרה שלא לעשות כן ולא להציג למעשה שום הסבר שיכול להניח את הדעת להיעדר השקילות הכלכלית.
62. כפי שהוזכר כבר לעיל, כבר בהחלטה הראשונה של השומה לפי מיטב השפיטה, התבקשה העוררת להציג הסברים, וכן התבקשה היא להציג דו"ח שמאי עדכני באשר לשווי המקרקעין בגדרה. דבר זה לא נעשה.
63. מעבר לכך שלבעיית העדר השקילות הכלכלית – לא הציגה העוררת כל הסבר, הרי שמה שבחרה להציג ביחס לעסקה שערכה הכלכלי ניכר – הוא את טיוטת שומת 2020. מדובר במסמך בן עמ' 1, המוכתר בכותרת טיוטה (באנגלית), הכולל טבלה, הבוחנת הערכת שווי על בסיס דמי השכירות בלבד. בשים לב לכך שמדובר בטיוטה, ואף לכך שלמעשה לא הוצגו לפנינו נתונים המאששים את



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

שנטען שם, בהינתן שעורך המסמך לא הובא להעיד, וכי כאמור – המסמך הוכתר בכותרת ע"י עורכו כטייטה – קשה לתת משקל של ממש למסמך זה. זוהי בחירה של העוררת, ואין לה בהקשר זה להלין אלא על עצמה. בהינתן חוסר השקילות הכלכלית הזועק, לא ניתן להסתפק במסמך מסוג זה.

64. אוסיף כי מדברי מסיקה בעדותו עלה שנערכה התחשבנות בין קבוצת מסיקה לבין קבוצת וידר במהלך השנים 2020-2021, וכך בלשונו (עמ' 36 לפרוטוקול ש' 8):

חישוב נוסף נעשה, חישוב נוסף נעשה נדמה לי במאי שהם הגישו את מכתב ההיפרדות... .

התחשבנות זו לא הוצגה לבית המשפט, ופישרה אינו ידוע. כפי שצוין כבר לעיל, אף עיון פשוט בהסכם 2021 מלמד שמדובר בהסכם הבא על רקע קודם, אשר הרושם הוא שלא הוצג. קשה להתעלם מכך שגם ב"כ הקודם של העוררת טען כאמור לעיל – באופן ברור וחד משמעי, לקיומן של התחשבנויות שונות בין הצדדים – והן המסבירות לדעתו את סוגיית השקילות הכלכלית. אלא שעל אף שניתנה לו האפשרות לכך, הוא כאמור בחר שלא להציג את הדברים. תמונת הדברים והרושם שלי הם שלא הוצגה בפנינו מלוא התמונה הכלכלית, שלה ללא ספק העוררת מודעת היטב. זוהי בחירה של העוררת, אך היא חוברת לאמור לעיל ביחס לטייטת שמאות 2020 ולקושי בהעדר הסבר ביחס לשקילות הכלכלית של עסקת החליפין, והיא מחזקת את הקושי לקבל את טענותיה.

65. בנסיבות אלו, איני סבור כי ניתן לבסס את ההחלטה על טיטת חוות הדעת משנת 2020, אשר העריכה את שווי המקרקעין על סך של 52 מיליון ₪. בצדק לא קיבל המשיב את הנטען על סמך מסמך זה, בהעדר הסברים רחבים ביחס להעדר השקילות הכלכלית – הסברים שהתבקשו ולא נמסרו, ובהינתן מעמדו מעורר הספקות של אותו מסמך שכותרתו "טייטה".

66. אלא שכאמור וכמפורט לעיל, אף את קביעת המשיב, אשר העמיד את גובה שווי המכירה על סך 36 מיליון ₪ – אני סבור כי אין לקבל.

67. לחילופין טען המשיב כי יש להסתמך על שמאות 2016. מדובר בשמאות מלאה – ערוכה כדבעי, אשר בחנה מספר חלופות ואשר הוגשה לבנק, לצורך ליווי בנקאי. שמאות זו קבעה את שווי מקבץ הדיור בגדרה, נכון לשנת 2016 – בסכום של 63 מיליון ₪. המשיב ציין בהקשר זה כי כידוע ערך המקרקעין בישראל עלה בין השנים 2016 – 2021, אך למרות זאת הוסיף שהוא מוכן לקבל את הנתון שנקבע שם – באופן חלופי (לטענתו העיקרית, אשר העמידה כאמור את השווי על סך 36 מיליון ₪).

68. בחקירתו (עמ' 77 לפרוטוקול) טען העד מטעם המשיב, מר חדר, כי פנה אל מחלקת השמאות בהנהלת רשות המיסים, וכי שוחח עם גורם שם – אודות השווי שראוי לקבוע למניות שזר. חוות דעת שכזו, ככל הנראה לא הוכנה בפועל, ובוודאי שלא הוגשה לבית המשפט.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

כאמור לעיל, לצד הביקורת על העוררת, אני סבור כי אף המשיב שגה. קביעת השווי על סך 36 מיליון ש"ח, אינה נכונה, ובמהלך הדיון היה הרושם כי אף נציג המשיב ער לכך, שכן שוב ושוב הועלו הצעות לקביעת שווי נמוך יותר באופן ניכר.

גם אם התנהלות העוררת אינה מניחה את הדעת (שעה שאינה מספקת תשובות של ממש לספקות נכונים המוצבים בפניה, ואף אינה מגישה חוות דעת שמאית – כפי שהתבקשה וכפי שניתן היה לצפות שייעשה במחלוקת מסוג זה), אני סבור כי היה על המשיב לפעול בדרך מתאימה יותר. מבלי לקבוע מסמרות בדבר, דומני כי נכון היה שהמשיב מיוזמתו יערוך חוות דעת כלכלית, כדי לוודא כי השווי שהוא קובע – נכון וראוי.

69. בנסיבות אלו, שקלתי אם יש מקום להורות על השבת התיק לשלב דיוני השומה, כדי שקביעת השווי תיבחן שוב, בהתאם להנחיות שיינתנו. אלא שבסופו של יום, אני סבור כי דרך זו אינה נכונה. אין לתת בידי מי מהצדדים פרס, על הדרך שבה בחר לנהוג. כמו כן, המשיב טען ואני סבור כי הדין עמו, כי לעוררת הוסבר שוב ושוב החסר הראיתי הקיים בתיק. מדובר בעניינים הידועים לעוררת היטב (זה שנים), והיא בחרה שלא לספק תשובות של ממש, על אף שאלו התבקשו שוב ושוב. יתרה מזו, העוררת נקטה בדרך התנהלות מכבידה, כאשר שוב ושוב, לאורך ההליך – מראשיתו ועד סופו, העלתה טענות חדשות והציגה מסמכים חדשים – באופן שהדעת אינה מקבלת. קשה להשתחרר מהרושם כי מדובר בשיטת התנהלות, ואני סבור שיש הצדקה בסירוב שהביע המשיב כתוצאה מכך במהלך ההליך, לשוב לשלב הדיון בהשגה. הרושם הוא שדרך התנהלות זו תשוב על עצמה, גם אם ההליך יימשך במסגרת דיון חוזר בהשגה.

כפי שנקבע בפסיקה, לצד "עקרון מס אמת" ויש אומרים שאף כחלק ממנו, ניצבים מגוון ערכים, ובכלל זה כאלה מעגנים שיקולים דיוניים [בהקשר זה, ראו: ע"א 10071/16 מנהל מס ערך מוסף ת"א 3 נ' טי.גי.די הובלות בע"מ (9.5.18) סוף פסק דינה של כבוד הש' ברק ארז; ע"א 4603/22 הפועל ניר רמת השרון נ' פקיד שומה כפר סבא (28.6.23) פס' 16; דנ"א 2308/15 פקיד שומה רחובות נ' אילנה דמארי ואח' (12.9.17) פס' 47]. מי שבוחר להתנהל כפי שנהגה העוררת – אין לו להליך אלא על עצמו. לצד זאת, לא אחד כי אני סבור שגם התנהלות המשיב לקתה בחסר, וכי אף לו, אין מקום לאפשר כעת להכין חוות דעת שמאית. השבת הדיון לשלב ההשגה, כעת, תתחיל למעשה את הדיון בסוגיית השווי מראשיתו, ואני סבור שגם מבחינה ציבורית – יש לכך מקום.

70. לכל אלו אוסיף – ולעניין זה כמובן משקל של ממש, כי אני סבור שממכלול התמונה שהוצגה, יש בידי הוועדה לקבוע שווי למחצית מניות שזר, נכון ליום המכירה שנקבע. קביעת שווי זו תיעשה בשים לב לאילוצים שנוצרו, לאור הממצאים הראייתיים שהוצגו – יתרונותיהם וחסרונותיהם. אציין כי תוצאת הדברים קרובה לדברים שעלו הן בסיכומי העוררת והן בדברי העד מטעם המשיב בדיון –



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

ומבחינה זו אני מוצא כי מדובר בתוצאה מאוזנת, אשר בנסיבות העניין נותנת מענה ראוי (גם אם לא מושלם) – כפי שיוסבר.

71. את השווי הנכסי של (כלל) מניות שזר, אני מציע להעמיד על 60 מיליון ₪. סכום זה מתבסס על מספר עוגנים:

השמאות התקנית שהוצגה, היא שמאות 2016, שבה נקבע השווי על סך 63 מיליון ₪. העמדת השווי מבחינה זו, נכון לשנת 2021 על סך 60 מיליון ₪, היא מעט מקלה (שכן קשה להניח כי ערך המקרקעין ירד במרוצת השנים), אולם היא עולה בקנה אחד עם שווי שהעד מטעם המשיב, מר חדר, ציין שהוא שווי סביר בעיניו – גם אם לצורך פשרה (ראו סעיף 17 לתצהיר חדר – שם נקב בשווי זה; וכן ראו עמ' 67 לפרוטוקול ש' 9, ועמ' 89 ש' 11-5).

שווי זה גבוה יותר מהשווי הנטען בטיטת חוות הדעת משנת 2020, אולם בהינתן הקשיים שיש בקבלת חוות דעת זו, ובהינתן שהעוררת בחרה שלא להביא עד מטעם חברת עמידר (או מטעם וידר) שיכול היה להסביר על ההשפעה הנטענת ביחס למועד תום הסכם השכירות עם חברת עמידר – והשאלה כיצד והאם עניין זה השפיע על שווי המקרקעין. כמו כן, כפי שציין המשיב, העוררת התעלמה מכך שבמאזן ישנם מעט נכסים נוספים לצד המקרקעין, המעלים אף הם את ערך המניות. בשים לב לבחירת העוררת שלא להגיש שומה תקנית כפי שהתבקשה, ושהדעת נותנת כי היה עליה כנהוג לעשות, ניתן היה לנקוט בגישה מחמירה יותר ולאמץ במלואה את שומת 2016, אלא שאני סבור כי תוצאה זו שהצעתי, בנסיבות העניין, נכונה יותר.

72. את גובה ההתחייבויות, נכון לשנת 2021, אני מוצא לקחת מהדוחות הכספיים – ומנתון שלא היה שנוי במחלוקת, לפיו גובה ההתחייבויות לשנה זו עמד על סך 33,135,152 ₪ (ראו עמ' 3 לתצהיר העוררת, וכן אציין כי המשיב חלק על כל סכומי ההתחייבויות שהוצגו לשנים אחרות, מלבד זה הנוגע לשנת 2021).

בניגוד לעמדת העוררת, אני מוצא לקחת בחשבון כל התחייבות שאינה מצויה בדוחות הכספיים ושלא הסכימו לה הצדדים. הטעם לדבר, מעבר לטענות מוצדקות של הרחבת חזית שהעלה המשיב בהקשר זה, נעוץ בכך שהרושם שלי הוא כי למרות שהדבר התבקש על ידי בית המשפט, ולמרות שב"כ הקודם של העוררת (כפי שצוטטו דבריו לעיל) טען באופן ברור כי היו התחשבנויות שונות, שלדבריו – לא הוצגו לבית המשפט ושעמדו בבסיס העסקאות, הוא בחר שלא לנצל הזדמנות שניתנה לו לשם כך ולא הציג נתונים אלה בפני בית המשפט. בנסיבות אלו ואף בשים לב לעניינים נוספים שהוזכרו לעיל, הרושם שלי הוא שתמונת ההתחשבנויות בין קבוצת מסיקה לקבוצת וידר, והאופן בו כל אחת מהן נשאה בהתחייבויות השונות, לא הוצגה באופן מלא בפני המשיב ואף לא בפני בית המשפט – לפיכך אני מוצא כי די בגישה המקלה הלוקחת בחשבון את ההתחייבויות הנזכרות במאזן, ואין כל מקום להרחבתה להתחייבויות שלא הוצגה בעניינן תמונה מלאה ורחבה כמצופה.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

73. לאור שני נתונים אלה – שווי נכסי 60 מיליון ₪ והתחייבויות בסך 33,135,152 ₪, שווי המניות המתקבל הוא 26,864,848 ₪, ושווי מחצית המניות – 13,432,424 ₪.

74. זהו השווי למניות שזר שמכרה העוררת, שאציע לחבריי לקבוע.

75. אציין כי איני סבור שיש מקום לנכות משווי זה סך של 1.5 מיליון ₪, אשר נקבע כי ישולמו כתשלומי איזון. הטעם לקביעה זו נעוץ בעובדה שהשווי, כפי שנקבע לעיל, נובע מחישוב נתונים הנוגעים לשזר, ולא מנתוני המרכז במסחרי בפרדס חנה. כאשר נקבעים תשלומי איזון, פירושו של דבר הוא שהצדדים סברו כי ערכו של הנכס בפרדס חנה שקיבלה קבוצת מסיקה, גבוה ב- 1.5 מיליון ₪ מערכן של מניות שזר שהעבירה לקבוצת וידר, ולכן על מסיקה להוסיף תשלומי איזון. אולם כאשר החישוב נערך תוך התמקדות בשזר עצמה, אין לתשלומי איזון אלו כל נפקות, ולכן אין מקום להפחיתם או להוסיפם.

76. בשולי הדברים אציין כי השווי אותו הצעתי לחבריי לקבוע, הוא נמוך יותר משווי שייתכן שאליו ניתן היה להגיע, אם היינו עורכים חישוב של שווי הכלכלי של נכס התמורה שקיבלה קבוצת מסיקה – הנכס בפרדס חנה.

כפי שהוצג לעיל, אם ניקח את נתוני ההתחייבויות הגבוהים ביותר (שבחירה העוררת להציג, וחזקה כמובן כי ידעה מדוע) – בעמ' 33 לתצהירה, ונעגל סכום זה מעט כלפי מעלה, הרי שסך ההתחייבויות הגבוה יותר עומד על כ-36 מיליון ₪ (לכל הנכס). מנגד, הצדדים לעסקת פרדס חנה הסכימו לשווי נכסי של מחצית מהמקרקעין על סך 36 מיליון ₪, מה שמביא לשווי נכסי של הנכס כולו בסך 72 מיליון ₪. ניכוי ההתחייבויות מהשווי הנכסי, מביא לסך של 36 מיליון ₪, כאשר מחצית מהנכס עומדת על סך של 18 מיליון ₪. אם ננכה מסכום זה את דמי האיזון בסך 1.5 מיליון ₪, נגיע לסך של 16.5 מיליון ₪.

אני ער לכך שהנתונים הנ"ל אינם חפים מקשיים (מה גם שלא הוצגו התחייבויות למועד הנדרש, בשנת 2021, אלא שכאמור – זה מה שבחירה העוררת להציג, ואף המשיב בחר שלא להציג נתונים בעניין).

ניתן היה אפוא לשקול לאמץ גישה מחמירה יותר מזו שהצעתי, כלפי העוררת. אלא שבהצעה שגיבשתי לקחתי בחשבון גם ליקויים שנפלו בדרך התנהלות המשיב (כמפורט לעיל), ואת העובדה שהרושם היה שגם המשיב מודע לכך שהחישובים היו על הצד הגבוה – ולכן הצעתי כאמור להסתפק בהעמדת שווי המכירה על סך 13,432,424 ₪ (כמפורט לעיל).

77. בסופם של דברים אני מוצא להתייחס לטענה שהעלתה לפתע העוררת, בחצי פה בתצהירה ובאופן ברור רק במועד שמיעת הראיות כי לא קיבלה לידיה את מלוא הזכויות במקרקעי המרכז המסחרי בפרדס חנה. העוררת לא הבהירה עד תום מה היא מבקשת להסיק מטענה זו, אלא שמעבר לכך,



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו"ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

בצדק טען המשיב כי מדובר בהרחבת חזית תמוהה שלא הוצג לה שום הסבר מניח את הדעת. טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם ההסכמים שהוצגו למשיב, והיא לא נבחנה על ידי (בכל הנוגע לזהותם המדויקת של בעלי המניות ומי עומד מאחוריהם, שכן בצדק הסתמך המשיב על המצג הברור שהוצג לו, ביחס לחלוקתם הקבוצתית). טענה זו היא המשך ישיר של דרך התנהלות העוררת, אשר שוב ושוב מעלה טענות חדשות ללא הסבר מניח את הדעת – מדוע הוצגו רק בשלב זה. דרך התנהלות זו צריכה בצדק להיזקף לחובת העוררת, ולא היה בה כדי לתרום לבירור העובדות לאשורן.

סוף דבר:

78. אציע לחבריי לקבוע כדלקמן:

א. שזר היא איגוד מקרקעין (והעסקאות שבוצעו מהוות עסקת חליפין).

ב. יום המכירה הוא 5.10.21.

ג. שווי המכירה ייקבע לסך של 13,432,424 ₪.

79. העוררת, אשר דרך התנהלותה הכבידה על בירור ההליך ואשר חלק ניכר מטענותיה נדחו, תישא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ₪. סכום זה נקבע על הצד המקל, בשים לב לכך שחלק מטענות העוררת התקבלו.

חבר הוועדה, מר גידי גבאי, שמאי מקרקעין:

אני מצטרף לתוצאה שאליה הגיע יו"ר הוועדה, כב' השופט גורמן, וכן לנימוקים העומדים בבסיסה. בכלל זה, אני מצטרף לקביעות שלפיהן חברת שזר היא איגוד מקרקעין, כי העסקאות שבוצעו מהוות עסקת חליפין, וכי יום המכירה הוא 5.10.21.

בכל הנוגע לשווי מניות שזר, אני סבור כי הקושי המרכזי בקביעת השווי נובע מהתשתית הראייתית החסרה שהעמידה העוררת. העוררת, אשר המידע והמסמכים הרלוונטיים היו מצויים בידיה, לא הציגה הערכת שווי מלאה ועדכנית למועד המכירה, ואף לא הציגה את מלוא ההתחשבנויות והנתונים שלטענתה עמדו בבסיס עסקת ההיפרדות.

במצב דברים זה, נדרשה הוועדה לבחון את השווי על בסיס הנתונים שהוצגו בפניה, ובהיעדר הערכת שווי עדכנית ומסמכים נוספים הנוגעים להתחשבנויות בין הצדדים, להסתמך, בין היתר, על הערכות שווי שנערכו בעבר ועל הנתונים העולים מהדוחות הכספיים. בנסיבות אלה, אני סבור כי שווי בסך 13,432,424 ₪ למחצית ממניות שזר משקף תוצאה ראויה בנסיבות העניין.

אשר להוצאות, אני מצטרף לקביעה בדבר חיוב העוררת בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ₪.



ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין - בית המשפט המחוזי מרכז לוד

ו'ע 70763-08-23 ע.מ.ס.ת נהול והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין רחובות

חברת הוועדה גב' גבע בלטר – שמאית מקרקעין

אני מצטרפת למסקנות אליהן הגיע יו"ר הוועדה כב' השופט גורמן.
בנסיבות העניין ובשים לב לאופן התנהלות העוררת ולחסר הראייתי - הניצב לפתחה, אני מוצאת כי החישוב שנערך מהווה מענה נכון ומשקף לאור הנתונים שהוצגו, שווי סביר שנכון בנסיבות העניין לקבוע.
כמו כן, אני מצטרפת לפסיקת ההוצאות.

הוחלט כאמור בחוות דעתו של השופט אבי גורמן, יו"ר הוועדה.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים

מר גידי גבאי, חבר הוועדה

אבי גורמן, שופט, יו"ר הוועדה

גב' גבע בלטר, חברת הוועדה

ניתן היום, י"א תשרי תשפ"ז, 22 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

אבי גורמן, שופט