



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 9133-09-17 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

בפני: ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
התשכ"ד-1963

בראשות כב' השופט ה' קירש – יו"ר

רו"ח צבי פרידמן, חבר

רו"ח יהושע בליצקי, חבר

העוררים 1. אופק-בובליל בע"מ

2. נסים בובליל

3. אברהם בובליל

נגד

המשיב מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

החלטה

1. זאת החלטה בבקשת העוררים "לתיקון כתב הערר ולחידוש ההליכים".

2. ברקע להליך עומדת עסקת קומבינציה שנחתמה בחודש מרץ 2014 בין בעלי הזכויות במקרקעין (קרקע) בתל אביב לבין חברת אופק-בובליל בע"מ ("החברה") לפיה רכשה החברה 51% מן המקרקעין. החברה מסרה למנהל מיסוי מקרקעין הודעת נאמנות על פיה 3.9% מן המקרקעין נרכשו בנאמנות עבור בעל השליטה בחברה, מר נסים בובליל, ואילו 9.4% מן המקרקעין נרכשו עבור בעל השליטה האחר, מר אברהם בובליל. לפי הטענה חלקים אלה היוו את הקרקע הנדרשת עבור שתי דירות - אחת בגודל של כ-105 מ"ר עבור נסים והשנייה, בגודל של כ-280 מ"ר, עבור אברהם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 17-09-9133 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

3. בערר דנן טענו העוררים, בין השאר, כי:

(א) נוצרה נאמנות מהותית בין החברה (כנאמנה) לבין נסים ואברהם בובליל (כנהנים). מכיוון שכך, במסגרת מכירת המקרקעין על ידי הבעלים המקוריים בהתאם לעסקת הקומבינציה במרץ 2014, רכשו נסים ואברהם עצמם ("היחידים"), חלק מן המקרקעין מידי הבעלים.

(ב) לחילופין, אף אם ייקבע שלא נוצרה נאמנות כאמור, הרי החברה מכרה לידי היחידים חלק מן הקרקע שהיא רכשה מן הבעלים המקוריים, ולא דירות מוגמרות, כטענת המשיב בשומות מושא הערר (ראו למשל סעיפים 4.3, 5.1 ו-5.14 להודעת הערר, וכן סעיפים 4 ו-5 להודעת ההסבר מטעם העוררים שהוגשה ביום 22.11.2017).

4. בפסק דין ועדת הערר (במותב אחר) בו"ע 15-12-68463 מיום 25.3.2018 ("הערר הראשון") נדחתה טענת הנאמנות ונקבע כי החברה התקשרה בעסקת הקומבינציה עבור עצמה. ועדת הערר המשיכה והוסיפה (בסעיף 33 לפסק דינו של רו"ח צבי פרידמן) כי:

כמו כן, גם אם היינו רואים בנאמנות דנן נאמנות מהותית כדת וכדין, הרי לאור הלכת בית המשפט העליון בעניין בני ויינר ובניו (כמו גם הלכות דומות אחרות), הרי שבחינת ההסכמים במקרה דנן, מצביעה על קשר בין ההסכמים המגבשים יחד עסקה משולבת אחת של רכישת קרקע ע"י העוררת ומכירת דירות מגורים לעוררים 2 ו-3. המקרה שנידון בפס"ד בני ויינר דומה במהותו למקרה דנן."

5. ביום 15.7.2018 הוגש ערעור לבית המשפט העליון על פסק דינה של ועדת הערר בערר הראשון (ע"א 5382/18).

בכתב הערעור בפני ביתה משפט העליון, ביקשו העוררים (המערערים שם) "לקבוע כי בין [החברה] לבין [היחידים] התקיימה נאמנות מהותית". כמו כן טוענים המערערים שם כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 17-09-9133 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

**"שגתה ועדת הערר הנכבדה ביישמה את הלכת וינר על ענייננו בקובעה
כי מהותם הכלכלית של הסכמי הנאמנות ושירותי הבנייה הינה מכירת
דירות כביכול ע"י הנאמן לנהנים."
(סעיף 2.2.1 לכתב הערעור)**

עם זאת, לגישת המערערים כל הדיון בשאלת מהות הממכר (קרקע לעומת דירות מוגמרות) היה בבחינת הרחבת חזית אסורה במסגרת הערר הראשון (סעיף 2.3 לכתב הערעור).

6. לאחר השגת הערעור הני"ל לבית המשפט העליון, ביקשו העוררים לתקן את כתב הערר בערר דנן כך שהוא יכלול טענה חדשה. על פי הטענה החדשה, ביום 21.6.2018 העבירה החברה את הזכויות בדירות לידי היחידים בהתאם לשני הסכמי העברה שנחתמו באותו יום. נטען כי העברת הדירות כאמור קיימה את כל התנאים הדרושים לפי סעיף 96(ב)(3) לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, כך שהעברת הדירות פטורה הן ממס שבח והן ממס רכישה.

בבקשה הנדונה כאן (סעיף 10), מבהירים העוררים כי:

**"בעקבות פסק הדין, אשר קבע כי הזכויות נרכשו על ידי העוררת 1 בלבד,
התקבלה ביום 21.6.2018 החלטה על העברת הדירות לידי בעלי המניות
בעוררת 1 – הם העוררים 2 ו-3."**

7. יוסבר כי הוראות סעיף 96(ב)(3) הני"ל נכנסו לתוקף ביום 1.1.2017 והן חלות אך ורק על העברת דירה (בכפוף למילוי יתר התנאים המנויים שם) שהתבצעה עד ליום 31.12.2018.

8. יש לציין כי הדיווח למשיב על אודות ההעברות חודש יוני 2018 נעשה על ידי העוררים בדרך של "בקשה לתיקון שומה" לפי סעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו בקשה לתיקון השומות שהן מושא הערר דנן. המשיב שלל דרך זו של דיווח ועמד על הגשת הצהרות חדשות לגבי העברות חודש יוני 2018.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 17-09-9133 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

9. הדיון בערר דנן עוכב בזמנו בהסכמת שני הצדדים וזאת בהמתנה לפסיקת ועדת הערר (במותב האחר) בעניין הערר הראשון. בהחלטת הוועדה מיום 28.12.2017 נאמר:

"1. בהסכמת שני הצדדים, ולמען יעילות הדיון, חסכון במשאבים ומניעת פסיקה סותרת, הדיון בערר דנן יעוכב עד למתן פסק דין [בערר הראשון].
2. הצדדים מסכימים כי קביעת ועדת הערר הנכבדה בהליך הקודם [הערר הראשון] בסוגיית קיום או אי קיום נאמנות תחייב אותם גם לעניין הערר דנן, וזאת בכפוף לזכות הצדדים לערער לבית המשפט העליון על פסיקת ועדת הערר בהליך הקודם."

10. חרף החלטת ועדת הערר מיום 28.12.2017, העוררים מבקשים כעת לא רק לתקן את כתב הערר כמוסבר, אלא גם לחדש את ההליכים בערר דנן (וזאת "לאור הנסיבות החדשות", כלשון סעיף 3 לבקשה הנדונה). אף צויין בסעיף 27 לבקשה כי:

"...היה ותתקבלנה טענותיהן של העוררים במסגרת הערר המתוקן, הדבר יביא לייתורו של ההליך המשפטי אשר תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון במסגרת ע"א 5382/18."

11. לגישתנו, ובכפוף לאמור להלן, אין מקום להיעתר לבקשת העוררים.

מונח כיום לפני בית המשפט העליון ערעור מטעם העוררים בו הם טוענים כי היחידים רכשו חלק מהקרקע מן הבעלים המקוריים (באמצעות החברה כנאמנה בלבד) עוד בחודש מרץ 2014. למותר לציין כי גרסה זו איננה יכולה לדור בכפיפה אחת עם המצג לפיו החברה מכרה ליחידים – בחודש יוני 2018 - דירות הבנויות על אותה קרקע.

הרקע והמניע לחתימת הסכמי העברת הדירות ביוני 2018 נהירים – אולם נקודת המוצא העובדתית לעריכת ההסכמים האמורים הייתה שהזכויות בקרקע מצויות בידי החברה מאז שנת 2014 – עובדה שמתנגשת חזיתית עם גרסת העוררים בבית המשפט העליון.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 17-09-9133 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

12. לדעתנו דוקטרינת ההשתק השיפוטי איננה מתירה יצירת מצב כגון זה:

"הטענה בדבר השתק שיפוטי יכולה להתעורר מקום שבו אחד מבעלי-הדין מעלה טענות עובדתיות או משפטיות סותרות באותו הליך עצמו או בשני הליכים שונים (ניתן לראות באיסור על העלאת טענות עובדתיות חלופיות כנגד אותו בעל-דין בכתב-טענות אחד משום דוגמה של השתק שיפוטי; האיסור קבוע בתקנה 72(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984). התכלית שמאחורי ההשתק השיפוטי היא למנוע פגיעה בטוהר ההליך השיפוטי ובאמון הציבור במערכת המשפט וכן להניא מפני ניצולם לרעה של בתי-המשפט... הרי הדגש בהשתק השיפוטי הינו על היחס בין בעל-דין לבית בית-המשפט."

(רע"א 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ, ניתן ביום 8.3.2005, מפי כבוד השופט גרוניס, כתוארו אז).

ובעניין תכלית הכלל של השתק שיפוטי הוסיף כבוד המשנה לנשיא ריבלין בע"א 6181/08 שמואל וניוקור נ' ממונה מס ערך מוסף עכו (ניתן ביום 28.2.2012) כי:

"לתכלית זו שני היבטים: בהיבט המוסרי, הנגזר מעיקרון תום הלב, מבקש הנכלל למנוע ניצול לרעה של בתי המשפט; בהיבט המעשי, נועד הכלל כדי למנוע קבלת החלטות סותרות בידי טריבונלים שונים..."

אין העוררים דן יכולים לאחוז את החבל בשני קצותיו כל עוד בית המשפט העליון עשוי להסכים עמם ולקבוע כי היחידים אכן רכשו את הקרקע במרץ 2014.

13. יתרה מזאת, הן בערעור בפני בית המשפט העליון והן (ובעיקר) בערר דן טוענים העוררים לחלופין כי אם רכשו דבר מן החברה, אזי רכשו קרקע (לאחר שזו נרכשה על ידי החברה מידי הבעלים המקוריים). לטענתם לא רכשו (אז) דירות מוגמרות מידי החברה. גם סוגייה זו עשויה להיות מוכרעת על ידי בית המשפט העליון (אם הוא לא יראה בנושא הרחבת חזית אסורה מצד המשיב), וגם ועדת הערר בערר דן עשויה לקבוע (כטענת העוררים עצמם) כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 17-09-9133 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

הם רכשו קרקע מידי החברה בשנת 2014. שתי תוצאות אלו מוציאות מבחינה עובדתית את האפשרות כי היחידים רכשו **דירות** מהחברה **בשנת 2018** (ולמותר לציין כי אין אנו מביעים כל דעה לגופו של עניין בהחלטה זו).

14. הכיצד ועדת הערר הדנה בערר יכולה לחדש את הדיון בו במצב ההליכים שנוצר, ולדון בין היתר בתוקף ההעברות בחודש יוני 2018 (והפטורים הנלווים להן, לפי הטענה). כל הבסיס העובדתי לדיון כאמור עלול להיות מושמט בהתאם לתוצאות הערעור התלוי ועומד בפני בית המשפט העליון. ובניגוד מוחלט לאמור בסעיף 27 לבקשת התיקון, מיצוי הדיון בבית המשפט העליון עשוי לייתר את המשך הדיון בערר דגן ולא להיפך.

15. בהקשר זה עוד יוער כי בהתאם לסעיף 7 להסכמי ההעברה מחודש יוני 2018 הותנה כי:

"למען הסר כל ספק, היה ומסיבה כלשהיא לא תאושר העברת הזכויות כאמור בסעיף 96(ב)(3) לחוק ההתייעלות הכלכלית... תהא העברה זו בטלה מעיקרה. כמו כן, העברה זו כפופה להחלטת ביהמ"ש העליון בערעור שיגישו החברה, בעל המניות ובעל מניות מהותי נוסף בחברה, על פסה"ד שניתן ע"י ועדת הערר ב-ו"ע 15-12-68462."

והנה מבקשים העוררים מאתנו לדון כבר עכשיו, בין היתר, בנפקות ההעברות בחודש יוני 2018 כאשר תוקף ההעברות מותנה בקבלת תוצאה מסויימת בבית המשפט העליון (ויש להבין את המילה "**כפופה**" המופיעה בסעיף 7 הנ"ל כמורה על כך שאם הערעור בבית המשפט העליון **יתקבל**, אזי ההעברות יתבטלו מעצמן כבלתי נחוצות).

16. נוסף ונציין כי בטיוטת כתב הערר המתוקן אשר צורפה לבקשה הנדונה, נטען כי אי הכרה בנאמנות המהותית (בהתאם לתוצאה שבפסק הדין בערר הראשון) משמעותה **העדר רכישת זכויות** על ידי היחידים בשנת 2014. לפי הטיעון, לא נערך באותה עת כל הסכם אחר לפיו נמכרות זכויות על ידי החברה לידי היחידים (ונכרת אז רק הסכם להזמנת שירותי בנייה): ראו, בין השאר, סעיפים 5.16, 5.18, 5.25 ו-5.27 לטיוטת כתב הערר המתוקן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 17-09-9133 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

קשה ליישב טיעון חדש זה עם האמור בסעיף 5.1 לכתב הערר המקורי (שממשיך להופיע בטיוטת כתב הערר המתוקן כסעיף 6.1). שם, כאמור נטען כי "מדובר בעסקה למכירת מקרקעי הנהנים בלבד, ולא דירות". דומה כי לא נטען להעדר מכירת קרקע על ידי החברה ליחידים בשל העדר הסכם.

17. לאור כל האמור לעיל, אנו מחליטים לעשות שימוש בסמכותנו לפי תקנה 152 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ולדחות את המשך הדיון בערר זה עד לסיום הערעור הנ"ל בבית המשפט העליון. אין דרך נאותה אחרת לפעול במצב שנוצר וממילא חידוש הדיון כעת עלול להיות כרוך בהשחתת זמן ומשאבים.

כתב הערר לא יתוקן בשלב זה כי הרי התיקון המבוקש ייצור מניה וביה השתק שיפוטי פסול. איננו מביעים עמדה לגבי האפשרות של תיקון כתב הערר לאחר סיום הערעור בבית המשפט העליון או לגבי השאלה האם יהיה בכך די על מנת להכשיר דיון בעסקה הנטענת מחודש יוני 2018. נציין, ללא צורך להידרש לנושא כאן, כי המשיב כבר גילה את עמדתו לפיה ההעברות בחודש יוני 2018 טעונות הליכי דיווח ושומה נפרדים מאלה שהתייחסו לאירועי שנת 2014 (ראו מכתב המשיב מיום 12.7.2018).

18. ב"כ העוררים ישובו ויעדכנו את ועדת הערר תוך 14 ימים מיום סיום הערעור הנ"ל בבית המשפט העליון.

19. למעקב פנימי ביום 30.6.2019.

20. לאחר שקילת העניין ומכלול נסיבות המקרה, אנו מוצאים לנכון להשית על העוררים (יחד) הוצאות משפט בגין הבקשה הנדונה בסך 10,000 ש"ח לטובת המשיב, לתשלום תוך 30 ימים.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

24 דצמבר 2018

ו"ע 9133-09-17 אופק-בובליל בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל

21. מזכירות ועדת הערר תמציא החלטה זו לידי ב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ט"ז טבת תשע"ט, 24 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

רו"ח יהושע בליצקי

חבר

רו"ח צבי פרידמן

חבר

הרי קירש, שופט

יו"ר

