



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1

לפני כב' השופט ה' קירש

א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד משה הר שמש

המערערת

נגד

מנהל מס ערך מוסף תל אביב 2
ע"י ב"כ עו"ד שירה ויזל-גלצור
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

המשיב

2

3

פסק דין

4

5

א. מבוא

6

7 1. המערערת, חברת א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ, נוסדה על ידי מר יצחק סגמן ועסקה
8 בבניית בניינים ובהם דירות מגורים, משרדים וחנויות. המערערת נרשמה אצל המשיב
9 בשנת 1998.

10

11 בשנת 2005 רכשה המערערת מחצית המניות בחברת פינת פלורנטין בע"מ ("פינת
12 פלורנטין"). כפי שיתואר בהמשך, ייעודה של פינת פלורנטין היה להוציא לפועל עסקת
13 קומבינציה ברחוב אברבנאל, בשכונת פלורנטין בתל אביב. כעבור כארבע שנים, ובטרם
14 ביצע הבנייה הדרושה לפי עסקת הקומבינציה, מכרה המערערת את מניותיה בפינת
15 פלורנטין לבעל המניות האחר, מר יוסף לפין ("לפין"; "מכירת המניות").

16

17 2. השאלה המתעוררת בערעור זה היא האם מכירת מחצית המניות בפינת פלורנטין מידי
18 המערערת לידי לפין חייבת במס ערך מוסף אם לאו. כפי שיפורט, בעת מכירת המניות פינת
19 פלורנטין הייתה בחזקת "איגוד מקרקעין", והצדדים חלוקים בעיקר באשר להשלכות
20 עובדה זו בנסיבות הקונקרטיות של המקרה הנדון.

21

22



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

ב. המסגרת החוקית ותמצית טענות הצדדים

- 1
- 2
- 3 .3. כידוע, בהתאם לסעיף 2 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 ("החוק"), מס ערך מוסף מוטל
- 4 בין השאר על "עסקה בישראל".
- 5
- 6 בהגדרת המונח "עסקה" אשר בסעיף 1 לחוק כלולות שלוש חלופות. החלופה הראשונה
- 7 היא "מכירת נכס או מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו, לרבות מכירת ציוד", ואילו
- 8 החלופה השלישית היא "עסקת אקראי".
- 9
- 10 .4. נמצא אפוא כי החלופה הראשונה להגדרת "עסקה" חובקת שלוש אפשרויות: מכירת נכס
- 11 בידי עוסק במהלך עסקו; מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו; וכן מכירת ציוד. "ציוד"
- 12 מוגדר בסעיף 1 לחוק כ"נכס ששימש, משמש או נועד לשמש, לעוסק בעסקיו, ואין מכירתו
- 13 מעיסוק העוסק".
- 14
- 15 .5. באשר לחלופה השלישית להגדרת "עסקה", גם המונח "עסקת אקראי" מורכב משלוש
- 16 חלופות שונות, כאשר הרלבנטית לענייננו, בעקבות טענות המשיב, היא "מכירת מקרקעין
- 17 לעוסק בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין...".
- 18
- 19 .6. החלופה הראשונה של המונח "עסקה", על שני חלקי המשנה שבה הנוגעים לענייננו ("מכירת
- 20 נכס...במהלך עסקו" וכן "מכירת ציוד"), נסובה סביב המושג "נכס". לפי סעיף 1 לחוק,
- 21 "נכס" משמעותו "טובין או מקרקעין".
- 22
- 23 כידוע, בשל תוכן הגדרת המונח "טובין" שבסעיף 1 לחוק, אין הוא כולל "זכות בתאגיד"
- 24 או "ניירות ערך". דהיינו, ככלל, מניות בחברה בערבון מוגבל אינן מהוות "טובין" לצורך
- 25 החוק, וכתוצאה מכך אין הן כלולות בעקיפין במושג "נכס".
- 26
- 27 .7. לעומת זאת, המונח "מקרקעין", המוגדר אף הוא בסעיף 1 לחוק, לוכד בין היתר "זכות
- 28 באיגוד מקרקעין כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963" (שמו הנוכחי של
- 29 החוק האמור הוא חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963). והנה היות וזכות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

- 1 באיגוד מקרקעין היא בבחינת "מקרקעין" לעניין חוק מע"מ, היא כלולה בעקיפין במושג
2 "נכס" באותו חוק.
3
- 4 8. עולה מן המקובץ, כי **בנסיבות המתאימות** מכירת זכות באיגוד מקרקעין בידי עוסק במהלך
5 עסקו עשוייה להיחשב "עסקה"; מכירת זכות באיגוד מקרקעין ששימשה לעוסק בעסקו
6 עשוייה להיחשב "מכירת ציוד" ולכן גם "עסקה"; ומכירת זכות באיגוד מקרקעין לעוסק
7 בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין עשוייה להיחשב "עסקת אקראי" ולכן גם
8 "עסקה".
9
- 10 9. אין מחלוקת בין הצדדים לערעור כי בעת מכירת המניות בפינת פלורנטין מידי המערערת
11 לידי לפין, פינת פלורנטין הייתה "איגוד מקרקעין" כמשמעות מונח זה בחוק מיסוי
12 מקרקעין (פרוטוקול הדיון, עמוד 16, שורה 17, וכן סעיף 4 לסיכומי המערערת). מכיוון שכך,
13 אין צורך להרחיב כאן לגבי תוכן הגדרת המונח "איגוד מקרקעין" אשר עיקרו הוא "**איגוד**
14 **שכל נכסיו... הם זכויות במקרקעין...**".
15
- 16 כפי שניווכח, הסכמה זו באשר למעמדה של פינת פלורנטין כאיגוד מקרקעין משליכה על
17 הניתוח המיסוי של המקרה לכל אורכו.
18
- 19 10. על פי עמדת המשיב, מכירת המניות אירעה "במהלך עסקה" של המערערת ועל כן מדובר
20 ב"עסקה" החייבת במס ערך מוסף לפי החלופה הראשונה להגדרת "עסקה" (להלן לשם
21 הקיצור – "**החלופה הראשונה**"). המשיב טען, בלשון רפה יותר, גם לתחולת החלופה של
22 "מכירת ציוד". המערערת משיבה כי היא לא נהגה למכור מניות כחלק מעסקיה ולכן
23 המכירה הנדונה איננה באה בגדר "עסקה" לפי החלופה הראשונה. כפי שיפורט בהמשך,
24 טוענת המערערת כי החזקת המניות בפינת פלורנטין הייתה מבחינתה השקעה גרידא,
25 במישור ההוני, ולא חלק מעיסוקה.
26
- 27 11. לחילופין גורס המשיב כי מדובר ב"עסקת אקראי" ("מכירת מקרקעין לעוסק בידי אדם
28 שאין עיסוקו במכירת מקרקעין"), כאשר לעניין זה "המקרקעין" הם מניות באיגוד
29 מקרקעין. עונה המערערת כי המשיב איננו רשאי לטעון דבר והיפוכו, דהיינו, לומר לעניין
30 החלופה הראשונה בהגדרת "עסקה" כי המכירה הייתה "בידי עוסק במהלך עסקו", ובנוסף



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 לומר לעניין החלופה השלישית (עסקת אקראי) כי המכירה הייתה "בידי אדם שאין עיסוקו
2 במכירת מקרקעין". דהיינו קיימות טענות **עובדתיות** סותרות והדבר אסור.

3
4 12. המערערת מוסיפה וטוענת כי אף אם אכן התקיימה "עסקה" החייבת לכאורה במס,
5 בנסיבות המקרה דנן (כמתואר בהמשך) יחול הפטור הקבוע בסעיף 31(4) לחוק, לפיו פטורה
6 עסקה שהיא "מכירת נכס שעל פי דין לא ניתן היה בעת הרכישה ... לנכות את מס
7 התשומות בשל רכישתו...".

8
9 נתאר עתה את הרקע העובדתי ביתר פירוט.

ג. על אודות המערערת

10
11
12
13 13. ראשית יובהר כי המערערת איננה חולקת על כך שעיסוקה היה בתחום המקרקעין:

14
15 "תחום העיסוק של המערערת הוא בתחום המקרקעין"

16 (סעיף 2 לסיכומי המערערת)

17
18 "המערערת איננה מתכחשת לכך שהיא ניהלה עסק בתחום המקרקעין...".

19 (מתוך סעיף 16 לסיכומי המערערת)

20
21 14. מר יצחק סגמן, בעל המניות במערערת ומנהלה, העיד כי הוא עסק בתחום הבנייה במשך
22 עשרות שנים, מאז שחרורו מהצבא בשנת 1977: "אני קבלן רשום מנהל עבודה
23 ופרוייקטים" (עמוד 10, שורות 13-14).

24
25 עולה מחומר הראיות כי מר סגמן היה מעורב בעשרות אחדות של פרויקטים במרוצת
26 השנים (עמוד 11, שורה 22) וכי הוא ביצע אותם או השתתף בהם במסגרות ומתכונות שונות
27 (כעצמאי ובאמצעות חברות ושותפויות) וכי המערערת היא אך אחת מהן.

28
29 15. המערערת התאגדה בשנות התשעים. מר סגמן לא נקב בעדותו במספר מדוייק של
30 פרויקטים אשר בוצעו במהלך השנים על ידי המערערת. במקום אחד נאמר כי "ב[חברת]





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

- 1 א. סגמן [המערערת] היו פחות מ-10 פרויקטים" (עמוד 11, שורה 24). ממקום אחר בעדות
2 משתמע כי בוצעו שלושה פרויקטים קודמים (לפני העסקה ברחוב אברבנאל מושא הדיון)
3 – ראו עמוד 8, שורות 8-9.
- 4
5 המערערת רכשה נכסי מקרקעין, לבדה או יחד עם אחרים, בנתה בניינים חדשים ומכרה
6 יחידות דיור ויחידות מסחריות לרוכשים שונים. הפרוייקטים היו בתל אביב ובחולון.
7
8 לתצהירו של מר אלעזר מטעם המשיב צורף תדפיס המראה עסקאות רכישה ומכירת
9 מקרקעין אשר דווחו לרשות המסים על ידי המערערת בין חודש אפריל 1999 לבין חודש
10 מרץ 2010 (נספח י"א).
- 11
12 16. בעת כניסת המערערת לחברת פינת פלורנטין היא עסקה יחד עם שותף בפרוייקט אחר
13 ברחוב פלורנטין, באותה שכונה, שם נבנה בניין בן שש קומות. בפרוייקט האחר הנ"ל נמכרו
14 על ידי המערערת כ-19 דירות (מחצית מהמספר הכולל) (עמוד 11, שורות 4-5; נספח י"א
15 לתצהיר מטעם המשיב).
- 16
17 17. היות ואין מחלוקת כי המערערת עסקה בבנייה ובמכירת נכסי מקרקעין אין חשיבות רבה
18 לקביעת המספר המדוייק של פרויקטים קודמים שבוצעו על ידיה או תכיפות מכירת
19 היחידות שנבנו.
- 20
21 18. מר סגמן העיד כי פרט למקרה של פינת פלורנטין, המערערת לא נהגה לרכוש או למכור
22 מניות בחברות אחרות. אמירה זו לא נסתרה.
- 23
24 19. בכל המועדים הנוגעים לערעור המערערת הייתה רשומה כ"עוסק מורשה" אצל המשיב.
25 במצב החשבון שצורף לתצהיר המשיב (נספח א'), הרישום של המערערת אצל המשיב הוא
26 בענף ראשי "קבלנות בניין" ותיאור פעילות העסק הוא "קבלנות בניין והשקעות".
27
- 28 **ד. על אודות פינת פלורנטין**
- 29
30 20. פינת פלורנטין נוסדה בשנת 2002 על ידי מר יוסף (ספי) לפין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1

2 21. מר לפין הוא מהנדס בניין. הוא עבד כשכיר בחברת בנייה ובמסגרת עבודה זו כמהנדס
3 נקרתה בדרכו הזדמנות לייזום פרויקט של הריסה ובנייה בנכס ישן ברחוב אברבנאל. לפי
4 דבריו:

5

6 **"זו העסקה היזמית היחידה שעשיתי באותה תקופה. באותה תקופה**
7 **עבדתי כשכיר. הייתי מהנדס בניין וכך אני בהשכלתי. נתתי שירותי**
8 **ייעוץ".**

9

(עמוד 13, שורות 13-14)

10

11 22. חברת פינת פלורנטין הוקמה באופן ייעודי לצורך הפרוייקט ברחוב אברבנאל (עמוד 13,
12 שורות 10-11). על המגרש עמדו שני מבנים ישנים. הנכס היה בבעלות בעלים רבים (על
13 הסכם הקומבינציה אשר נערך לימים חתמו ארבעה עשר מוכרים שונים); כמו כן היו
14 שוכרים רבים, חלקם דיירים מוגנים, והיו אף פולשים.

15

16 לפין נשאל:

17

18 **"ש: בין 2002 ל- 2005 עד התקופה בו סגמן הצטרף מה עשית?**

19

ת: הייתי במו"מ מול בעלי הקרקע להגיע להבנות על פינני והסכמות של

20

דיירים מוגנים, פולשים וכל צרה אפשרית."

21

(עמוד 13, שורה 17 עד שורה 19)

22 23. בתקופה בין מועד הקמתה בחודש אפריל 2002 לבין החתימה על עסקת הקומבינציה
23 בספטמבר 2005 כמפורט להלן, לא היו בידי פינת פלורנטין נכסים כלשהם.

24

25 24. אין חולק כי ממועד היווסדה ועד לאחר האירועים מושא ערעור זה, פינת פלורנטין לא
26 נרשמה כ"עוסק" לצורכי החוק.

27

28 25. אין גם מחלוקת כי הדוחות הכספיים הראשונים של פינת פלורנטין היו אלה שצורפו כנספח
29 ד' לתצהיר המשיב, אשר משקפים את המצב הכספי של החברה ליום 31.10.2010 ואשר
30 נחתמו ביום 29.5.2012 (למעלה מעשור לאחר התאגדות החברה).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 9930-10-15 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

ה. כניסתה של המערערת לחברת פינת פלורנטין

26. קודם לעריכת עסקת הקומבינציה עם בעלי הנכס, 50% ממניות פינת פלורנטין הועברו מלפין לידי המערערת. על פי מכתב רו"ח המערערת, מר מיכאל פלג, לידי המשיב מיום 25.3.2010 (נספח ח' לתצהיר המשיב), העברת המניות התרחשה ביום 15.9.2005. כך גם עולה מהצהרות ודיווחים שהוגשו למשיב בשנת 2009 בשם המערערת (נספח ה' לתצהיר המשיב).

מר לפין סיפר כי הוא הכיר את מר סגמן כאשר השניים היו מעורבים בפרוייקטים שונים שבוצעו בשכונת פלורנטין באותה תקופה – לפין כמהנדס שכיר בחברת בנייה וסגמן במסגרת עבודות הבנייה של המערערת, כמתואר לעיל (עמוד 14, שורה 11; שורה 18).

27. אין מחלוקת כי המערערת לא שילמה סכום כסף כלשהו עבור מחצית מניות פינת פלורנטין.

28. אין גם מחלוקת כי העברת מחצית מניות פינת פלורנטין לידי המערערת בשנת 2005 לא דווחה לשלטונות המע"מ, לא שולם מס עסקאות בגינה וממילא לא נוכה מס תשומות בקשר אליה.

29. כך מסביר מר לפין את כניסתה של המערערת לחברה שהוקמה על ידיו:

"באותה תקופה הרגשתי שהוא [הפרוייקט הנדון] מאד גדול עלי ... הוא [סגמן] בנה בניין ליד בסדר דומה זה מוכיח ידע. הוא היה קבלן ותיק"
(עמוד 14, שורה 16; שורה 18).

"המומחיות בעסקה כזו המימון השיווק זו מומחיות מרכזית שנאלצתי לקחת סגמן"
(עמוד 15, שורה 3)

ועל פי עדותו של מר סגמן:





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 "לא חושב ששילמנו פיזית [עבור מחצית מניות פינת פלורנטין] נכנסו
2 איתו [עם לפין] ונתנו גב להשיג כסף של 50 אחוז לא היה צריך לשלם".
3 (עמוד 5, שורות 17-18).

4 ובהמשך:

5
6 "באתי לעסקה ולא הייתי צריך להביא מיליונים להשקיע. הבאתי את
7 עצמי עם הידע והיכולות שלי."
8 (עמוד 6, שורות 11-12).

9
10 30. מצטיירת אפוא תמונה לפיה מר לפין הבין כי הוא לבדו, כמהנדס שכיר שעסק עד אז בייעוץ,
11 לא יוכל "להרים" את פרויקט הקומבינציה ומצא לנכון לערב חברה קבלנית בעלת נסיון
12 בענף שכבר הספיקה לבצע פרויקטים דומים. המערערת הייתה בבעלות אדם עם נסיון
13 מקצועי של שנים רבות, וככל הנראה גם בעל קשרים למקורות מימון. היות ובשלב המוקדם
14 האמור בניית הפרוייקט טרם התחילה לצאת לפועל, הבנת הצדדים הייתה כי חברת פינת
15 פלורנטין היא עדיין חסרת ערך ממשי ולכן מחצית המניות הועברה למערערת ללא תשלום
16 תמורה מיידית.

17
18 31. מר לפין העיד כי היה הסכם כתוב בשנת 2005 בינו לבין מר סגמן בעניין רכישת מחצית
19 מניות פינת פלורנטין, וכך גם מר סגמן נזכר, אולם הסכם כאמור לא הוצג בפני בית המשפט
20 (עמוד 8, שורה 30; עמוד 15, שורות 18-19; שורות 24-25).

ו. עסקת הקומבינציה

21
22
23
24 32. בתאריך 26.9.2005, ימים ספורים לאחר רכישת מחצית מניותיה על ידי המערערת, חתמה
25 פינת פלורנטין (באמצעות מר לפין) על הסכם קומבינציה, לפיו בעלי הנכס ברחוב אברבנאל
26 (גוש 7051, חלקה 103) מוכרים חלק מזכויותיהם בו תמורת קבלת שירותי בנייה שיינתנו
27 על ידי פינת פלורנטין. לפי ההסכם, המבנים הקיימים על החלקה ייהרסו ותחתם ייבנה
28 בניין חדש והמוכרים יהיו זכאים ל-20 דירות חדשות ואילו פינת פלורנטין תהיה זכאית
29 לכל יתר הדירות שניתן יהיה לבנות במקום.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 33. יצויין כי בסעיף 4.6 להסכם הקומבינציה נכתב כי "היזם [דהיינו, פינת פלורנטין] **מצהיר**
2 **כי בדעתו להעביר 75% ממניות היזם לידי _____** [כך במקור]. יש לשער כי סעיף זה נכלל
3 בטיוטת ההסכם לפני שסוכמה כניסתה של המערערת לפינת פלורנטין (אמנם בהיקף של
4 50% מן המניות בלבד).
5

6 34. עוד יוער כי סעיף 23 להסכם הקומבינציה עוסק ב"מכירת דירות היזם" והותנה שם כי
7 "היזם יהיה רשאי, לאחר שקיבל היתר בנייה, המציא למוכר ערבות [בנקאית לביצוע]...
8 והמציא למוכר מכתב הבנק בקשר לליווי הפיננסי... למכור את דירות היזם...".
9

10 35. סעיף 25 להסכם הקומבינציה מפרט תנאים מתלים שונים ובין היתר בעניין פינוי דיירים
11 מוגנים, אישור תכנית בנייה ברת תוקף וקבלת היתר בנייה.
12

ז. הוצאת הוצאות וקבלת היתר בנייה

13
14
15 36. מחומר הראיות עולה כי בחודשים ובשנים לאחר חתימת עסקת הקומבינציה, פעלה פינת
16 פלורנטין בשני מישורים: פינוי דיירים מוגנים ופולשים מהמבנים הקיימים מצד אחד,
17 והכנת תכניות וקבלת ייעוץ מקצועי לקראת השגת היתר בנייה, מצד שני.
18

19 37. עוד עולה כי עיקר הכסף למימון ההוצאות בתקופה זו בא מן המערערת דווקא, ולא מצדו
20 של לפין, חרף ההחזקה הזוהה במניות (50% כל אחד).
21

22 38. לפי הרשום בדיווח שהוגש לרשות המסים בעת מכירת המניות מושא הערעור, המערערת
23 הוציאה על "עלויות פיתוח" כ-522 אלף ש"ח עד סוף שנת 2007 בקשר לפרוייקט (נספחים
24 ה' ו-ח' לתצהיר המשיב). כך גם לפי ביאור 7(ב) לדוחות הכספיים של המערערת בנושא
25 "הוצאות שהוצאו בגין הפרוייקט" (נספח י"ד לתצהיר המשיב).
26

27 39. בעניין זה מר סגמן העיד:

28
29 "אני חושב שהיה אדריכל וגם מהנדס. היו כל מיני הוצאות. אני זוכר
30 שהוצאתי כסף היו כל מיני יועצים לא זוכר מי".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 (עמוד 7, שורות 4-5)
2 וכן:

3 "ש. אתה זוכר כמה השקיעה א. סגמן בפרוייקט.
4 ת. חצי מיליון שקלים אם אינני טועה."
5 ...

6 ש. תוכל לפרט על מה שולם?
7 ת. אולי היו יועצים, מודדים. כל מיני דברים שהיו קשורים לפרוייקט."
8 (עמוד 7, שורות 28-29; עמוד 7, שורה 32 עד עמוד 8, שורה 1).

10 בעדותו סיפר מר לפין:

11
12 "ש: מה היה הסיכום בינך לסגמן.
13 ת: כל אחד מביא חמישים אחוז.
14 ש: הוחלט באיזה סדר משלמים לאדריכל מי משלם?
15 ת: היה הסכם עם סגמן שעד היתר הבניה משקיע כמאה אלף דולר
16 הוא השקיע הגיע למצב היתר בניה והיה צריך לשלם 2.5 מיליון שקל
17 כדי לקבל היתרים. באותה נקודת זמן אני הייתי צריך להביא חצי ומשם
18 התחיל המו"מ להתפרק."
19 (עמוד 15, שורה 12 עד שורה 15)

20
21 "סגמן התחייבה לשלם מאה אלף דולר הוצאות ... אני הבאתי כסף לא
22 באותו סדר נדמה לי עשרת אלפים או חמש עשרה אלף דולר ...".
23 (עמוד 17, שורה 6; שורות 11-12)

24
25 40. היתר בנייה לפרוייקט התקבל לבסוף ביום 26.4.2009. לפי ההיתר ניתן להרוס את המבנים
26 הקיימים על החלקה ולהקים בניין בן שמונה קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובו 71
27 דירות, חמש חנויות וכן מרתפי חנייה (סעיף 1.4 למוצג מש"1 שהוא כתב טענות בערעור מס
28 אחר אשר הוגש על ידי פינת פלורנטין).

29
30 41. לפי דבריו של לפין, קדמה למתן היתר הבנייה החלטת ועדת תכנון ובנייה הכוללת חיוב
31 בהיטל השבחה בהיקף של כ-2.5 מיליון ש"ח (עמוד 15, שורה 16; עמוד 17, שורה 21). הדבר





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 היה ככל הנראה בשנת 2008 וניתן לפינת פלורנטין פרק זמן מוגבל של שנה אחת לשלם את
2 היטל ההשבחה ולקבל לידיה את היתר הבנייה.

ח. הענקת אופציית רכש ומימושה

7 42. ביום 24.3.2009 נחתם בין המערערת, מר לפין, וחברת פינת פלורנטין "הסכם אופציה".
8 ההסכם מקנה למר לפין זכות לרכוש מידי המערערת את כל מניות פינת פלורנטין שהיו
9 בבעלותה (סעיף 1 להסכם האופציה). תקופת האופציה הייתה לשנים עשר חודשים "ולא
10 יאוחר מ-31/3/2010" (סעיף 3).

12 מחיר האופציה עצמה היה 400,000 ש"ח (סעיף 4). תוספת המימוש הנדרשת להשלמת
13 רכישת המניות הייתה 1,300,000 ש"ח בצירוף ריבית בשיעור של 5% לשנה (סעיף 8).
14 דהיינו, על פי ההסכם, אם תמומש האופציה ישלם לפין סכום כולל של 1.7 מיליון ש"ח (או
15 יותר) בגין המניות והוא שוב יחזיק ב-100% מחברת פלורנטין.

18 43. יוער כי בהתאם לסעיף 9 להסכם האופציה, "במידה ויחול מע"מ על רכישת המניות ישולם
19 ע"י ספי לפין כנגד חשבונית מס".

21 44. לפי תצהיריהם של ה"ה לפין וסגמן, האופציה מומשה ביום 15.12.2009.

23 לעומת זאת, על פי הדיווח לרשות המסים (נספח ה' לתצהיר המשיב) מכירת המניות מידי
24 המערערת לידי לפין התרחשה ביום 16.3.2010 (כנגד תשלום נוסף על סך 1,300,000 ש"ח
25 בתוספת ריבית בסכום 62,150 ש"ח).

27 ייתכן כי הודעה על כוונת מימוש אכן נמסרה בחודש דצמבר 2009 ואילו התמורה שולמה
28 רק כעבור כשלושה חודשים. לפער הזמן האמור אין חשיבות של ממש לענייננו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 45. העברת המניות (50%) בעקבות מימוש האופציה היא אירוע המס נשוא הערעור דנן וכאמור
2 המשיב גורס כי מכירה זו הייתה חייבת במס ערך מוסף. סכום המס השנוי במחלוקת
3 (במונחי קרן) הוא כ-280 אלף ש"ח (נספח א' לתצהיר מטעם המשיב).
4

5 46. סגמן ולפין נחקרו לגבי הנסיבות שהובילו להענקת אופציית הרכש וההיגיון המסחרי שעמד
6 מאחורי פיצול מכירת המניות לשני שלבים (אופציה ומימוש).
7

8 בבית המשפט מר סגמן הביע פליאה וההפתעה על כך שניתן היתר בנייה רק כחודש ימים
9 לאחר שהוא העניק את אופציית הרכש ללפין. סגמן העיד כי הוא לא ידע בעת מתן האופציה
10 כי עומד להתקבל היתר בנייה. הוא הסביר:
11

12 **"הבנתי שהכל תקוע. נשברתי מזה.**

13 ...

14 **...הבנתי שהכל תקוע ויש בעיות נקלעתי למצב שאני צריך כסף...**

15 **ש: למה היה צריך מנגנון אופציה**

16 **ת: [לפין אמר] שאולי לא יצליח לגייס כסף"**

17 (עמוד 9, שורה 6; שורה 8; שורות 14-15)

18
19 באותו נושא העיד מר לפין כי לאחר קבלת דרישת תשלום היטל ההשבחה כתנאי לקבלת
20 היתר בנייה, התגלה קושי לגייס את הסכום הדרוש:
21

22 **"... וזאת היתה הנקודה שבאתי לסגמן תביא חצי חצי והבנתי שיש בעיה**

23 **עם סגמן.**

24 ...

25 **ש: נכון ויש לך שנה לגייס כסף. אתה פונה לסגמן שאומר מצטער אין לי**

26 **לשלם את הנדרש ואני צריך לצאת.**

27 **ת:כן.**

28 **ש: למה נדרשת אופציה בשלב זה אתה יודע שלא ישלם ויש שנה או שיש**

29 **או שאין.**

30 **ת: כי גם אני צריך לגייס כסף ולא ידעתי אם אוכל. ברור כשמשלמים יש**

31 **היתר. לא ידעתי באותה תקופה אם אגייס ..."**

32 (עמוד 17, שורות 22-23; שורה 26 עד שורה 31).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 47. יש להוסיף כי ביום 24.2.2010, כחודשיים לאחר רכישת יתרת המניות על ידי לפין, פינת
2 פלורנטין מכרה את מרבית זכויותיה בנכס לידי צד שלישי בתמורה לשירותי בנייה אשר
3 יינתנו על ידי אותו צד שלישי (הן לפינת פלורנטין והן למוכרים המקוריים) וכן תמורת
4 תשלום במזומן. כתוצאה מכך נותרה פינת פלורנטין זכאית למספר קטן של דירות מגורים
5 בבניין החדש (4.38 יחידות) וכן לחנות אחת.

6

7 48. נשוב עתה למחלוקת העיקרית הניטשת בין הצדדים לערעור: האם נמכרו המניות בפינת
8 פלורנטין "במהלך העסק" של המערערת אם לאו? אם התשובה לשאלה זו תהיה חיובית,
9 אזי לפנינו "עסקה" החייבת במס ערך מוסף.

10

11 ט. על מכירת מניות באיגוד מקרקעין כחלק ממהלך העסקים

12

13 49. כזכור, בשל ההגדרה המצומצמת של המונח "טובין" שבחוק (ראו סעיף 6 לעיל), כאשר
14 מדובר במכירת מניות בחברה רגילה (שאיננה בחזקת איגוד מקרקעין) אין צורך להתלבט
15 אם המכירה נעשתה במהלך עסקיו של בעל המניות אם לאו. מניות כאלו אינן בבחינת
16 "טובין", ומכיוון שכך הן אינן בבחינת "נכס", ומסיבה זו החלופה הראשונה של הגדרת
17 "עסקה" ממילא לא יכולה להתקיים ("מכירת נכס... בידי עוסק במהלך עסקו..."). באותו
18 אופן לא תחול לגבי מניות בחברה רגילה החלופה של "מכירת ציוד" (הרי "ציוד" הוא
19 "נכס"), וגם לא החלופה הראשונה של הגדרת "עסקת אקראי" (החלה על "מכירת טובין או
20 מתן שירות") (דיון בהוראות סעיף 19(ב) לחוק, הדין ב"עוסק שעסקו מכירת ניירות ערך",
21 הוא מעבר לנדרש כאן).

22

23 50. במקרה דנן המצב שונה. אין מחלוקת כי בעת מכירתן המניות בפינת פלורנטין היו "זכויות
24 באיגוד מקרקעין" ולפיכך נחשבו "מקרקעין" לפי סעיף 1 לחוק, ובתור "מקרקעין" היו גם
25 בבחינת "נכס".

26

27 51. מנגד, וכפי שכבר צויין, המערערת לא נהגה לסחור במניותיהם של תאגידים אחרים כחלק
28 מעיסוקיה.

29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

52. עיקר טיעונה של המערערת הוא כי לצורכי חוק מס ערך מוסף, מנייה באיגוד מקרקעין איננה "שקופה" לכל דבר ועניין, ואם בעל המניות איננו סוחר ברגיל במניות כחלק מעיסוקיו, אזי מכירת מניות באיגוד מקרקעין לא תיחשב כעסקה הנערכת "במהלך עסקו":

"... המערערת אינה עוסקת במכירה של מניות מכל סוג שהוא, ובמניות

באיגודי מקרקעין בפרט".

(מתוך סעיף 34 לכתב הערעור)

"לטענת המערערת, יש לאבחן בין מכירת מקרקעין שה[ם] מלאי עסקי, הנמכרים באופן שוטף במהלך העסק ושהכנסה מה[ם] היא הכנסה מעסק לפי סעיף 12(1) לפקודה, לבין מימוש השקעה הונית של מניות שנעשתה שלא במהלך העסק".

(סעיף 18 לסיכומי המערערת)

"נזכיר, כי לא תמיד קיימת התאמה והקבלה בין אופן החזקת מניות באיגוד פלוני לבין אופן החזקת המקרקעין על-ידי אותו איגוד. ייתכן איגוד המחזיק במקרקעין כרכוש קבוע אך מניותיו מוחזקות על ידי סוחר בבורסה, אשר המניות מסווגות אצלו כמלאי עסקי. לעומת זאת, במקרים אחרים, ייתכן וישנה חברה קבלנית המחזיקה בקרקע כמלאי עסקי ואילו המניות מוחזקות על ידי בעל המניות כהשקעה או רכוש קבוע. משכך, ניסיונות של נישומים לטעון ל'שקיפות' מלאה נדחו על ידי בית המשפט שוב ושוב".

(מתוך סעיף 30 לסיכומי המערערת)

53. לאחר שקילת עמדות הצדדים, אינני יכול להסכים עם טענת המערערת לפיה העובדה שבמקרה דנן מדובר במכירת מניות באיגוד מקרקעין ולא במכירת נכסי מקרקעין אחרים אמורה להביא לתוצאה שונה.

לצורך חוק מס ערך מוסף המחוקק הבדיל בין מניות בחברה "רגילה" לבין מניות באיגוד מקרקעין וכאמור ההבדל הוא מובהק ורב משמעות. זכות באיגוד מקרקעין היא חלק מן המושג הרחב והכללי "מקרקעין", אף אם תכונת השקיפות של איגוד המקרקעין איננה גורפת (והשווה ע"מ 1036/04 מוסדן בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף גבעתיים, ניתן ביום 8.2.2010, העוסק בעניין אופן קביעת המחיר במכירת מניות איגוד מקרקעין).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

- 1
2 נפקות טענת המערערת היא שיש לבחון בנפרד את התנהגות העוסק לגבי נכסי מקרקעין
3 **במובן הצר** (קרקעות ומבנים) מחד, ולגבי נכסי מקרקעין במובן הרחב יותר (לרבות זכויות
4 באיגוד מקרקעין) מאידך. על פי גישה זו, למשל, עוסק הסוחר במגרשים בתדירות גבוהה
5 ובהיקף כספי ניכר אך לא הזדמן בעבר לרכוש ולמכור מניות באיגודי מקרקעין, לא ייחשב
6 כעושה "עסקה" לפי החלופה הראשונה הנ"ל אם באופן חד-פעמי הוא יסחר במגרש מסויים
7 לא במישרין אלא בדרך של רכישה ומכירה של מניות באיגוד מקרקעין שנכסו היחיד הוא
8 מגרש. לטעמי אין זו תוצאה ראוייה ואין היא מגשימה את כוונת המחוקק באומרו כי דין
9 זכות באיגוד מקרקעין כדין מקרקעין לעניין החוק.
- 10
- 11 54. כידוע התכלית המקורית לקביעת דין זכות באיגוד מקרקעין כדין המקרקעין עצמם הייתה
12 למנוע התחמקויות מתשלום מסים באמצעות הקמת חברות שכל ייעודן החזקת קרקע או
13 מבנים. פתרון חקיקתי זה אומץ קודם במסגרת חוק מיסוי מקרקעין ("מחוקק מיסוי
14 **מקרקעין חפץ ... לחייב במס גם מי שמכר מקרקעין בעקיפין, אף-על-פי שהחזיק בהם**
15 **באמצעות חברה...**", הדרי, מיסוי מקרקעין, כרך ב – חלק ראשון, מהדורה שנייה, עמוד
16 318). עם חקיקת חוק מס ערך מוסף הוחלט כי גם במסגרתו מן הראוי להתייחס לזכויות
17 באיגוד מקרקעין כאל המקרקעין עצמם, וזאת חרף ההקשר החקיקתי השונה. כבר בנוסחו
18 המקורי של החוק (ס"ח 791, עמוד 52) הוזכר איגוד המקרקעין הן בהגדרת "מקרקעין" והן
19 בהגדרת "מכר" (מושג שכולל "פעולה באיגוד מקרקעין" לעניין החוק). בדרך זו נוצר,
20 כאמור, הבדל מהותי לצורכי חוק מס ערך מוסף בין חברה "רגילה" לבין איגוד מקרקעין.
- 21
- 22 55. למותר לומר כי אם העוסק נוהג למכור מניות באיגודי מקרקעין באופן תכוף ושוטף כחלק
23 מעיסוקיו, אזי מכירה כזו – שהיא למעשה מכירה של מלאי – תהווה "עסקה" על פי החלופה
24 הראשונה.
- 25
- 26 אולם גם במקרים אחרים, מכירת מניות באיגוד מקרקעין – **שאינן כשלעצמן בחזקת**
27 **"מלאי" במובן הנ"ל** - עשוייה להיחשב "עסקה" לאור מהות יתר עיסוקיו ועסקאותיו של
28 המוכר. "עשוייה" – ולא בהכרח, והכל תלוי בנסיבות המקרה המסויים. דהיינו, כשם
29 שעוסק הסוחר ברגיל בנכסי מקרקעין כמלאי עשוי להחזיק נכס מסויים (קרקע או מבנה)
30 כהשקעה (הונית) ולא לשימוש בעסק, כך הוא עשוי להחזיק מניות באיגוד מקרקעין מסויים
31 כהשקעה, ולא כחלק מעסקיו השוטפים.
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

- 1 במקרה כגון זה, בין אם מדובר בנכס פיזי (קרקע או מבנה) ובין אם מדובר בזכויות באיגוד
2 מקרקעין, המכירה לא תיחשב "עסקה" לפי החלופה הראשונה (וגם לא "מכירת ציוד",
3 בהעדר שימוש בעסק).
4
- 5 אם כן, השאלה מתחדדת: האם המניות באיגוד המקרקעין הוחזקו כהשקעה פסיבית גרידא
6 או שמא, בהתאם לנסיבות המקרה, המניות ייצגו מקרקעין שנרכשו ונמכרו (אמנם בעקיפין)
7 כחלק מעסקו השוטף של בעל המניות? על פי גישה זו, **צורת ההחזקה** במקרקעין – במישרין
8 כנכס פיזי או בעקיפין באמצעות איגוד – איננה מעלה או מורידה בהקשר זה, וזאת לטעמי
9 הייתה כוונת המחוקק בייבוא המושג "איגוד מקרקעין" אל תוך חוק מס ערך מוסף מחוק
10 מיסוי מקרקעין. (כאן יש להעיר כי בניגוד לאמור בסעיף 20 לסיכומי המערערת, העד מטעם
11 המשיב, מר אלעזר, לא הסכים לכך בעדותו כי המניות לא נמכרו במהלך עסקיה של
12 המערערת, אלא הסכים כי **אם** המניות לא נמכרו במהלך עסקיה אזי המכירה לא תהיה
13 חייבת במס (עמוד 22, שורה 3)).
14
- 15 56. לדעתי, מכלול נסיבות המקרה הנדון מוביל למסקנה כי מכירת המניות בפינת פלורנטין אכן
16 בוצעה במהלך עסקיה של המערערת. אנמק.
17
- 18 ראשית, יוזכר כי המערערת מסכימה כי היא ניהלה עסק של בנייה ומכירת נכסי מקרקעין
19 (ראו סעיף 13 לעיל). דהיינו לכל הדעות אם הפרוייקט ברחוב אברבנאל היה מתנהל ללא
20 הקמת תאגיד ייעודי לשם כך, למשל באמצעות שותפות בין המערערת מצד אחד לבין לפין
21 (או תאגיד בשליטתו של לפין) מצד שני, מכירת מחצית הזכויות בפרוייקט חזרה ללפין בשנת
22 2009 הייתה מתחייבת במס כחלק ממהלך העסקים של המערערת (ולמצער, כמכירת
23 "ציוד").
24
- 25 57. שנית, נזכיר כי המערערת כלל לא שילמה עבור מחצית מניות פינת פלורנטין בשנת 2005
26 אלא קיבלה אותן ללא תמורה מידי לפין.
27
- 28 אין אפוא בפנינו מצב של השקעת כספים פנויים בתאגיד אחר כדרך להשאת תשואה עליהם
29 בטווח הבינוני או הארוך. ודוקו, "השקעה" כזו לא חייבת ללבוש צורה של הזרמת הון עצמי
30 דווקא והיא עשויה לבוא לידי ביטוי בהעמדת הלוואת בעלים לחברת היעד או בתשלום
31 לבעל מניות קיים כנגד רכישת מניותיו. אולם במקרה דנן לא שולם דבר עבור מחצית חברת
32 פינת פלורנטין. אמנם בנסיבות מתאימות העדר השקעה כספית מיידית עשוי להתיישב עם





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 ממצא לפיו אכן הייתה כוונה להחזקה פסיבית, המנותקת מן העסקים השוטפים של מקבל
2 המניות, אולם כאן העובדה האמורה מצטרפת לשאר הנסיבות כדי להוביל למסקנה הפוכה.
3
4 58. שלישית, נמצא כי המערערת הובאה לפרוייקט על ידי לפין בשל יכולותיה המוכחות בביצוע,
5 ניהול ושיווק פרוייקטים דומים ובגיוס מקורות מימון. דהיינו לפין לא חיפש משקיע פסיבי
6 בלבד עבור פינת פלורנטין, אלא חברה קבלנית בעלת נסיון שיכולה להשלים את חסרונותיו
7 כמי שלא ביצע פרוייקט מסוג זה בעבר. הייתה אפוא **ציפייה** מראש כי המערערת תיטול
8 חלק פעיל במיזם.

9
10 59. רביעית, דומה כי **בפועל** המערערת אכן הייתה מעורבת בנסיון לקדם את הפרוייקט לאחר
11 כניסתה לחברת פינת פלורנטין.

12
13 בנושא זה, יש לומר, קיים פער של ממש בין הגרסאות של מר סגמן ומר לפין; סגמן ניסה
14 להמעיט בהיקף העשייה של המערערת בקשר לפרוייקט ולהצניע את חלקה בו, ואילו לפין
15 תיאר מצב של השתתפות פעילה הרבה יותר.

16
17 יוזכר כי בתקופה בין רכישת מחצית מניות פינת פלורנטין על ידי המערערת בשנת 2005 ועד
18 להענקת האופציה לטובת לפין בשנת 2009, היה צורך לקדם את הפרוייקט בשתי חזיתות:
19 האחת, פינוי דיירים מוגנים ופולשים כך שהנכס יעמוד ריק ומוכן להריסת המבנים
20 הקיימים והקמת הבניין החדש, והשנייה, התנהלות מול העירייה ורשויות התכנון לקראת
21 קבלת היתר בנייה, דבר שחייב העסקת יועצים ומומחים למיניהם. עוד יוזכר כי היתר בנייה
22 התקבל באפריל 2009, כחודש לאחר הענקת האופציה.

23
24 60. כך העיד מר סגמן:

25
26 **"... הוא [לפין] הזיז את כל העסקה..."**

27 (עמוד 4, שורה 13)

28
29 **"רוב הזמן הייתי בשטח אבל כל המו"מ עם הדיירים ספי עשה. באופן**
30 **כללי זה ספי. לא הייתי מעורה. ראיתי שמתקדם היה מעדכן זה חתם זה**
31 **לא."**

32 (עמוד 5, שורה 11 עד שורה 13)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 9930-10-15 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 "כל העניין של פינת פלורנטין אמנם הייתי שם אבל לא הייתי מעורה מול
2 דיירים וחתימות לא הייתי שותף לעניין."
3 (עמוד 6, שורות 6-7)

4
5 "ספי אמר שהוא פונה לאדריכל ומהנדס בתל אביב לראות מה אפשר
6 לבנות. לא זוכר. ספי בגדול עשה הכל."
7 (עמוד 7, שורות 1-2)

8
9 "אמרתי בקידום העסקה לפין עשה לבד ישב עם דיירים היה לנו ליווי
10 רו"ח."
11 (עמוד 7, שורה 13)

12
13 "א.סגמן היתה יכולה לסדר בעבר ליווי בנקאי אם הייתי צריך לעשות את
14 זה. לא הייתי בעסקה. אולי חבל שלא הייתי בעסקה."
15 (עמוד 9, שורות 1-2)

16 61. לעומת זאת, מר לפין הציג תמונה לפיה הוא טיפל בעניין פינוי דיירי הבניינים ואילו דווקא
17 המערערת הובילה את קידום התוכניות לקראת קבלת היתר בנייה, ביחוד באמצעות עובד
18 המערערת בשם הרצל. מר סגמן נשאל לגבי צוות העובדים במערערת והשיב:

19
20 "בגדול לא היו לי הרבה עובדים. אלא אם בניתי. ... העסקתי לרוב קבלני
21 משנה. היו עובדים שעבדו ישירות. באופן כללי הרצל היה הרבה שנים
22 אצלי, ועוד שניים שלושה ארבעה לפעמים שישה.
23 העובדים היו בתפקידים מנהלי עבודה בשטח, פקידות, פיקוח."
24 (עמוד 10, שורה 24 עד שורה 27);

25
26 הרצל תואר על ידי סגמן כ"נציג מטעמו" בפרוייקט ברחוב אברבנאל:

27
28 "ת: ... הנציג מטעמי כשלא הייתי הרצל ח[ת]ס.

29 ש: הוא עבד בחברה.

30 ת: כן. הוא היה בא בודק אם יש עניינים מעדכן אותי."

31 (עמוד 5, שורה 9 עד שורה 11)

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 9930-10-15 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 יוער כי אותו אדם בשם הרצל לא הובא כדי להעיד בערעור דנן.

2 62. מר לפין העיד כדלקמן:

3
4 "ש: תסביר בזמן שסגמן היתה שותפה בין 2005 ל-2009 איזה פעולות
5 עשיתם לקידום הפרוייקט.

6 ת: התקשרות עם יועצים תביעות משפטיות עם דיירים פולשים סרבנים,
7 השלמת הסכם המכר.

8 ש: תפרט. איזה יועצים העסקתם.

9 ת: כל היועצים שדורשת עיריית תל אביב, תברואה, חשמל קונסטרוקציה,
10 תיאום מול רשויות, פיקוד העורף כיבוי אש.

11 ש: לקחת את סגמן כדי שיעזור לך בזה והם לא מומחיותך.

12 ת: נכון.

13 ש: ניתן היה להבין מעדות מר סגמן כי מר ספי לפין עשה הכל לבד ומר
14 סגמן לא היה מעורב.

15 ת: היתה התעסקות שדורשת זמן. התעסקות מול הדיירים אני. מול
16 הרשויות והתכנון סגמן. אדם מטעמו. אדם בשם הרצל. היה עובד של סגמן
17 והוא ניהל את הפרוייקט ליד היה לו נסיון והכרות עם המתכננים יועצים
18 למיניהם.

19 ש: אם מניית רשימת תברואה, חשמל... וכו' זה הרצל שהתרוצץ?

20 ת: כן. לא אני.

21 ש: הרצל קישר אותך ליועצים. ישב בפגישות עם היועצים.

22 ת: הרצל היה שכיר. ואני מנהל בעל מניות הרגשתי לנכון להיות מעורב
23 והייתי וכשהרגשתי לסמוך עליו סמכתי. לאשר חשבון ליועץ אני הייתי
24 מעורב.

25 ש: א. סגמן לא חייבה את פינת פלורנטין בגין השרותים של הרצל.

26 ת: לא יודע להגיד. סגמן התחייבה לשלם מאה אלף דולר הוצאות."

27 (עמוד 16, שורה 21 עד עמוד 17, שורה 6)

28 63. יש לשער כי האמת נמצאת בתווך בין גרסאותיהם של סגמן ולפין, וקשה להלום כי סגמן

29 והמערערת נשאר אדישים להתקדמות (או לחוסר ההתקדמות) בפרוייקט במהלך תקופה

30 של שלוש וחצי שנים. לסגמן לא היו עסקאות מקבילות כה רבות שהפרוייקט הנדון כלל לא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 היה מושך את תשומת לבו, ובחלק מן התקופה המערערת אף ביצעה פרויקט אחר בקרבת
2 מקום ממש, דבר שהיה מאפשר ומעודד מעקב על הנעשה ברחוב אברבנאל.

3
4 64. חמישית, המערערת ערכה והגישה מסמכים מהם משתקפת תפיסתה כי המניות בפירת
5 פלורנטין מייצגות למעשה זכות השתתפות בפרוייקט עצמו:

6
7 (א) בדיווחים לרשות המסים בעקבות הענקת האופציה ומימושה (נספח ה' לתצהיר מטעם
8 המשיב), נכתב בין השאר על ידי רואה החשבון של המערערת, מר פלג, כי מהות
9 הפעולה באיגוד היא "מכירת המניות וכל הזכויות הקשורות בהסכם הקומבינציה",
10 ובמקום בטופס הדיווח שנועד לציון "פרטי הזכות הנמכרת", נרשם "הסכם
11 קומבינציה".

12
13 (ב) במכתב למשיב מאת רו"ח פלג מיום 28.7.2009, שנשלח בעקבות הענקת האופציה,
14 הודגש כי המערערת הינה "קבלנית בניין ויזמית", ואילו פינת פלורנטין מתוארת שם
15 כ"קבלנית יזמית". מסקנת המכתב הינה כי היות והמערערת היא "קבלנית בנין
16 ונישומה על הכנסותיה לפי פקודת מס הכנסה" אזי "מכירת האופציה אינה קשורה
17 למס שבח".

18
19 כאן יוער כי בסופו של דבר, לעניין המיסוי הישיר, הענקת האופציה ומכירת המניות
20 בעקבות מימושה מוסו בידי המערערת כאירועי רווח הון לפי חלק ה לפקודת מס
21 הכנסה (ולא לפי חוק מיסוי מקרקעין או לפי חלק ב לפקודה). אולם שני הצדדים
22 לערעור מסכימים כי עובדה זו איננה כובלת את ידיו של המשיב לעניין אופן המיסוי
23 העקיף של אותם אירועים לפי חוק מס ערך מוסף, ורשאי המשיב לנסות ולטעון,
24 למשל, כי מדובר במכירת נכס במהלך העסקים (וראו סעיף 7 לסיכומי התגובה מטעם
25 המערערת).

26
27 (ג) בביאור 1 לדוחות הכספיים של המערערת ליום 31.12.2009 (אשר נחתמו ביום
28 7.11.2010) נאמר:

29
30 **"בשנת 2009 המשיכה החברה בפעילותה לאיתור מיזמי בניה והחברה**
31 **'מכרה' אופציה לשותף בפרוייקט חברת הבת 'פינת פלורנטין בע"מ'**
32 **לרכישת מניותיה שבידי א. סגמן תמורת 400,000 ש"ח."**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

- 1
2 כאמור, באותם דוחות כספיים (ביאור 7(ב)) הסכומים שהוצאו על ידי המערערת
3 מתוארים כ"הוצאות שהוצאו בגין הפרוייקט".
4
5 ביאור 7 קשור לסעיף המאזני "חברות בנות"; אותן הוצאות לא הגדילו את סעיף
6 ה"חייבים ויתרות חובה" שבמאזן, דהיינו המערערת לא חייבה את פינת פלורנטין
7 עבור ההוצאות.
8
9 65. מכל האמור לעיל, מתבקשת לדעתי המסקנה כי כניסתה של המערערת לפרוייקט
10 אברבנאל יחד עם לפין, היה **במהלך עסקיה** ובאותה מידה גם יציאתה ממנו, בדרך של
11 מכירת המניות בפינת פלורנטין לידי לפין, אירעה "במהלך עסקה". לא שוכנעתי כי
12 ההחזקה בפינת פלורנטין הייתה "השקעה פסיבית" מבחינת המערערת, המנותקת ממעגל
13 עסקיה הרגיל (כאן ניתן להפנות, בהיקש כללי, להגיון הפיסקאלי העומד בבסיס דעת
14 הרוב בבית המשפט העליון בע"א 2895/08 **פשמ"ג נ' מודול בטון השקעות בתעשייה**
15 **בע"מ**, ניתן ביום 21.2.2010, בנושא קיזוז הפסד עסקי כנגד רווח הון ממכירת מניות חברת
16 בת בנסיבות שנדונו שם). תחום העיסוק של פינת פלורנטין היה זהה לזה של המערערת
17 ואף מיקום המיזם (שכונת פלורנטין) היה באזור המוכר היטב למערערת. יוער כי חרף
18 המהלכים שבוצעו בשמה במרוצת השנים לקידום עסקת הקומבינציה, פינת פלורנטין
19 בחרה לרשום בדוחות הכספיים שלה (נספח ו' לתצהיר המשיב) כי היא "**החלה בפעילותה**
20 **בחודש ינואר 2010**" (ביאור 1(א)); אם כן, מי פעל עד לאותו מועד?
21
22 66. אמנם משמעות המסקנה היא מעין הרמת מסך או שיקוף האישיות המשפטית הנפרדת של
23 פינת פלורנטין, אולם זהו פועל יוצא של מצוות המחוקק אשר קבע כי לעניין החוק זכות
24 באיגוד מקרקעין תיחשב "מקרקעין". מכוח כלל זה עיסוקה של המערערת בתחום
25 המקרקעין (עובדה שאיננה שנוייה במחלוקת) יכול היה להקיף גם פעילות הנעשית
26 באמצעות איגוד מקרקעין. ומסיבה זו, אין לייחס חשיבות לכך כי המערערת לא נהגה קודם
27 לכן לרכוש ולמכור **מניות** בתאגידים אחרים (ראו סעיף 18 לעיל). במקרה הנוכחי העובדות
28 מצביעות על כך שהמניות בפינת פלורנטין נרכשו, הוחזקו, ונמכרו מתוך תפיסה והבנה כי
29 המערערת ומנהלה אמורים ליטול חלק פעיל בפרוייקט.
30
31 67. אני ער לכך כי **אם** המערערת הייתה ממשיכה להחזיק במניות פינת פלורנטין **ואם** פינת
32 פלורנטין הייתה ממשיכה לבצע את הפרוייקט בכוחות עצמה, יכול היה להיווצר מצב שבו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 פינת פלורנטין לימים תחדל להיחשב איגוד מקרקעין ותהפוך לחברה "רגילה" (השוו הוראת
2 ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 8/2003 "מעמדו של איגוד שבבעלותו זכויות במקרקעין שהנן
3 מלאי עסקי", מחודש יולי 2003). או אז, מכירת המניות בה בשלב מאוחר יותר לא הייתה
4 באה בגדר "עסקה" לפי החלופה הראשונה, כי הרי מניות בחברה רגילה אינן בבחינת "נכס"
5 (ראו סעיף 49 לעיל) ומנגד הפעילות העסקית של החברה הייתה מצמיחה ערך מוסף החייב
6 במס בידיה לפי החוק.

7
8 אולם כאמור במקרה דנן מסכימים הצדדים כי בתקופה הנדונה לא היה בפעילות העסקית
9 ובהרכב הנכסים של פינת פלורנטין כדי להוציאה מגדר איגוד מקרקעין. על כן, בעיני החוק,
10 מכירת מניות בה עשוייה להיתפס, בהיבטים מסויימים, כמכירת נכס המקרקעין עצמו.

י. טיעוניו הנוספים של המשיב

11
12
13
14 68. מסקנתי כי המניות בפינת פלורנטין נמכרו במהלך עסקה של המערערת מייתרת למעשה
15 את הצורך לדון בשתי טענות חלופיות שהועלו על ידי המשיב – הראשונה, כי נמכר "ציוד",
16 והשנייה כי נערכה "עסקת אקראי".

17
18 אתייחס אפוא בקיצור נמרץ לסוגיות נוספות אלו.

19
20 69. נזכיר כי לפי החלופה הראשונה להגדרת "עסקה", גם מכירת ציוד, כהגדרתו בסעיף 1,
21 חייבת במס. על פי הגדרתו, "ציוד" הוא נכס שמשמש את העוסק בעסקיו אך אין מכירתו
22 מעיסוק העוסק.

23
24 דוגמה פשוטה ל"ציוד" בתחום המקרקעין היא בניין בו שוכנים משרדיה או מפעלה של
25 חברה יצרנית: החברה לא עוסקת במכירת קרקעות או מבנים, אולם היות והבניין האמור
26 משמש לה בעסקיה, מכירתו תיחשב "מכירת ציוד" ולפיכך גם "עסקה".

27
28 במקרה דנן גורס המשיב כי "... ניתן לראות במניות אותן החזיקה המערערת משום כלי
29 לצורך החזקת המקרקעין בהן כן עוסקת המערערת" (סעיף 11 לסיכומי המשיב). טענה זו
30 מוקשית: אם נשקיף על מניות פינת פלורנטין כניירות ערך (שיכולים להצמיח דיבידנדים,
31 למשל) הרי הן לא שימשו את המערערת כ"רכוש קבוע" בכל עסק, ואם נשקיף על המניות





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

- 1 כמהוות זכויות במקרקעין (בשל היותה של פינת פלורנטין איגוד מקרקעין), הרי ניתן
2 להסיק מחומר הראיות כי כוונת המערערת הייתה להשתמש בזכויות אלו לא כנכסים
3 קבועים אלא למוכרן – לאחר הריסת המבנים הקיימים ובנייתו של בניין חדש ובו יחידות
4 לשיווק. אמנם הדוחות הכספיים של המערערת (נספח י"ב לתצהיר מטעם המשיב) מראים
5 כי היא הפיקה מדי שנה הכנסה מסויימת מדמי שכירות (כ-40 אלף ש"ח בשנת 2009) ומר
6 סגמן העיד כי דמי השכירות הופקו מהשכרת יחידות בודדות שנותרו בידי המערערת
7 מפרוייקטים גמורים (לרבות בית עסק ברחוב פלורנטין) (עמוד 10, שורה 17 עד שורה 22).
8 אולם לפי התמונה המצטיירת, המערערת נכנסה למיזם ברחוב אברבנאל מתוך כוונה **למכור**
9 את היחידות הרבות שייבנו שם (כזכור, בסופו של דבר ניתן היתר לבניית 71 דירות מגורים
10 במקום, ולפי דברי מר סגמן **"אנו חברת בניה שמוכרת"** (עמוד 11, שורה 15)).
11
12 במצב זה אף הזכויות במקרקעין עצמן לא היו בבחינת "ציוד" כמשמעותו בחוק, ולא כל
13 שכן ניירות הערך בתאגיד (פינת פלורנטין) אשר החזיק את הזכויות המקרקעין.
14
15 70. באשר לטענת המשיב בדבר **"עסקת אקראי"**, נזכיר כי החלופה השנייה להגדרת מונח זה
16 בסעיף 1 לחוק היא **"מכירת מקרקעין לעוסק בידי אדם שאין עיסוקו במכירת**
17 **מקרקעין..."**. כאן, המניות (שהן כאמור בבחינת "מקרקעין" בהקשר זה) נמכרו לידי מר
18 לפין שהוא אכן "עוסק".
19
20 אולם לפי עמדת המערערת, המשיב כלל איננו רשאי להעלות טיעון חלופי זה: משהוסכם על
21 כולם כי המערערת באופן כללי עוסקת "במכירת מקרקעין" (ראו סעיף 13 לעיל), מנוע
22 המשיב מלטעון כי מכירת המניות בוצעה "בידי אדם שאין עיסוקו במכירת מקרקעין".
23 לדברי המערערת **"אין כאן טענה משפטית חלופית, אלא טענה עובדתית סותרת... אין**
24 **להעלות טענות מסוג זה"** (סעיף 49 לכתב הערר).
25
26 71. כאמור אינני צריך להכריע בסוגייה זו לנוכח מסקנתי בדבר מכירת נכס במהלך העסק
27 ואסתפק בהערה אחת: על פני הדברים, עמדת המערערת בנושא זה נתמכת בלשון החוק.
28 הרי לכאורה מכירת מקרקעין בידי אדם **שעיסוקו במכירת מקרקעין** כלל איננה נכנסת
29 לחלופה (2) להגדרת "עסקת אקראי".
30
31 אולם פרשנות מילולית זו מותירה אותנו עם מצב משונה: הרי עסקת אקראי במובן זה
32 יכולה להיעשות על ידי אדם פרטי שאיננו רשום כעוסק (ומי שרכוש ממנו יהיה חייב במס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 מכוח הוראות תקנה 66 לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976). באותה מידה עסקה כזו
 2 יכולה להיעשות בידי עוסק מורשה שאין פעילותו העסקית או המקצועית בתחום הנדל"ן
 3 (עורך דין, למשל, וגם אז תחול תקנה 66, בהתאם לאמור בתקנת משנה (ג) שבה). אולם אם
 4 נסבור כי עסקת אקראי מסוג זה איננה יכולה להיעשות בידי עוסק שכן פועל בתחום מכירת
 5 נדל"ן, גם כאשר המכירה הנבחנת המסויימת לא נערכה במהלך עסקו ואף לא נכנסה לגדר
 6 מכירת ציוד, אזי דווקא מכירה זו "תיפול בין הכסאות" ולא תחוייב במס, לא אצל המוכר
 7 ולא אצל הרוכש. התוצאה מוזרה והיא עלולה להביא אותנו לפירוש אחר של התיבה "אדם
 8 שאין עיסוקו במכירת מקרקעין" (וראו בהקשר זה נמדר, מס ערך מוסף, חלק ראשון,
 9 מהדורה חמישית, בעמוד 83: "... יהיה קשה שלא לחייב מכירה של מקרקעין על ידי עוסק
 10 בטענה שאין המכירה המבוצעת על ידו מהווה עסקה רגילה או לפחות עיסוק אקראי
 11 במקרקעין..."). אולם כאמור דיון נרחב יותר בסוגייה זו איננו נדרש כאן.

יא. פטור לפי סעיף 31(4) לחוק

12
 13
 14
 15 72. המערערת טוענת לחלופין כי אף אם מכירת מניות פינת פלורנטין היא בבחינת "עסקה",
 16 אזי על עסקה זו יחול הפטור הקבוע בסעיף 31(4) לחוק, החולש על "מכירת נכס שעל פי
 17 דין לא ניתן היה בעת הרכישה... לנכות את מס התשומות בשל רכישתו...".

18
 19 כידוע הוראת פטור זו נגזרת מעקרון ההקבלה שאומץ בחוק, וכמוסבר על ידי נמדר (שם,
 20 עמוד 551) "הצד השני של עקרון זה קובע כי אם העוסק לא היה יכול לנכות מס תשומות
 21 בגין רכישת הנכס כי אזי הוא יהיה פטור מן המס בעת המכירה".

22
 23 אולם דווקא משום כך, הפטור יחול במקרה בו בשלב הרכישה אכן הייתה חבות במס
 24 עסקאות אצל הבעלים המקוריים ולמרות זאת, בשל מגבלות החוק, הרוכש המקורי (המוכר
 25 בעסקה הנבחנת) לא היה זכאי לנכות את המס כמס תשומות. כלומר החוק מניח כי בעסקה
 26 המקורית מרכיב המס "גולגל" על הרוכש המקורי אך הוא לא יכול היה להשיב לעצמו את
 27 המרכיב האמור באמצעות ניכוי מס תשומות.

28
 29 במקרה הנוכחי, אין חולק כי מכירת המניות בפינת פלורנטין לידי המערערת בשנת 2005
 30 לא חוייבה בפועל במס ערך מוסף ולא דווחה לשלטונות המס. יתכן שהעדר המיסוי בשלב
 31 זה היה כדיון, חרף מעמדו של לפין כעוסק, מפני שהקניית המניות בפינת פלורנטין לידי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 המערערת (ביום 15.9.2005) אירעה לפני שהיו בידי פינת פלורנטין נכסים כלשהם (כי טרם
2 נחתם הסכם הקומבינציה) ולכן גם לפני שפינת פלורנטין החלה להיחשב איגוד מקרקעין.
3
4 מכל מקום, במצב הנתון של העדר מיסוי בשלב הרכישה, אין תחולה להוראות הפטור
5 שבסעיף 4)31 לחוק, לא במישור המילולי ("את מס התשומות בשל רכישתו") ולא במישור
6 התכליתי, כמוסבר.

8 יב. התרת קיזוז מס התשומות בשל מכירת המניות מושא השומה

9
10 73. כזכור, המניות בפינת פלורנטין שהיו בידי המערערת נרכשו בסוף 2009 או בתחילת 2010
11 על ידי מר לפין, שחזר להחזיק בכל מניות החברה. עוד נזכיר כי בהמשך חברת פינת
12 פלורנטין התקשרה עם צד שלישי ומכרה לו את מרבית זכויותיה בפרויקט אברבנאל;
13 עסקת המשך זו לא השפיעה על החזקתו של לפין במלוא מניות פינת פלורנטין, החזקה
14 שנותרה על כנה.

15
16 74. והנה בערעורה מתייחסת המערערת לאפשרות קיזוז מס תשומות אצל לפין בגין רכישת
17 המניות מידי המערערת:

18
19 "הקונה, לפין, לא קיזז את מע"מ התשומות בעת רכישת המניות וזאת
20 לאור העובדה כי מניות אלו אינם מלאי עסקי אצלו, וכי הן לא תשמש אותו
21 לעיסוקו [כך במקור].

22 לפיכך, לאור סעיף 41 לחוק, אסור לקזז את מע"מ התשומות ברכישה זו.
23 באם נקבל את טענת המשיב, כי כל החזקה של מניות באיגוד מקרקעין על
24 ידי עוסק, (ועל ידי עוסק במקרקעין בפרט), מהווה 'נכס' או 'ציוד' לעניין
25 מע"מ, הרי שמן ההגינות והצדק הכלכלי לאפשר ללפין לנכות מס זה.
26 אין כל הבדל בין כוונת המערערת להחזיק במניות עד לפירוק החברה, לבין
27 כוונת הרוכש, לפין להחזיק במניות באופן דומה...

28 ...
29 מכאן שעל המשיב לגלות עקביות, וככל שהוא מתעקש לחייב את
30 המערערת במע"מ בגין העסקה, עליו לאפשר את קיזוז אצל הרוכש."
31 (מתוך סעיפים 59, 60, 61, 62 ו-66 לכתב הערעור).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 9930-10-15 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

- 1
- 2 75. נזכיר כאן נתון נוסף: בהתאם לסעיף 9 להסכם האופציה מיום 24.3.2009 בין המערערת
- 3 לבין לפין, הותנה כי "במידה ויחול מע"מ על רכישת המניות [בעקבות מימוש האופציה]
- 4 **ישולם ע"י ספי לפין כנגד חשבונית מס**". דהיינו תוצאת פסק דין זה עשויה להקים
- 5 לכאורה עילה להפעלתו של סעיף 9 להסכם האופציה.
- 6
- 7 76. אכן לעתים קרובות אין השלכת מע"מ מעשית ומידית לעסקאות שנערכות **בין עוסקים**
- 8 **מורשים** - מס העסקאות מגולגל על שכמי הרוכש והוא מקזז את הסכום כמס תשומות
- 9 ואוצר המדינה איננו מועשר בשלב זה. אבל לא תמיד הדבר הוא כך וייתכנו כמובן מקרים
- 10 בהם המוכר (או נותן השירות) אמנם חייב במס עסקאות אולם הרוכש (או מקבל השירות)
- 11 איננו רשאי לנכות מס תשומות, ולא חייבת להיות סימטריה בעניין (אם כי, העדר זכות
- 12 לנכות מס תשומות אצל הרוכש עשוי להקים **אצלו** זכות לפטור ממס עסקאות **בעתיד** מכוח
- 13 סעיף 31(4) לחוק – ראו סעיף 72 לעיל).
- 14
- 15 במילים אחרות, עצם חיוב המוכר במס עסקאות איננו משחרר את הרוכש מן הצורך לעמוד
- 16 במבחן המרובע הניצב בדרכו לניכוי מס תשומות: הגדרת "מס תשומות" שבסעיף 1 לחוק
- 17 ("הכל לצרכי עסקו או לשימוש בעסקו"); סעיף 38 לחוק ("הכלול בחשבונית מס שהוצאה
- 18 לו כדיון"); סעיף 41 לחוק ("לשימוש בעסקה החייבת במס"); ותקנה 18 לתקנות הנ"ל
- 19 (שכותרתה "תשומות לעסק ולצרכים אחרים").
- 20
- 21 77. אם ירדתי לסוף דעתה של המערערת, במקרה הנוכחי, בשל מהות טענתו של המשיב (כפי
- 22 שזו הובנה על ידי המערערת), חיוב המערערת במס עסקאות אמור להוביל **באופן אוטומטי**
- 23 להתרת ניכוי מס תשומות אצל הרוכש, מר לפין – אחרת המשיב "יאיחז] **במקל בשני**
- 24 **צדדיו**" (סעיף 64 לכתב הערעור).
- 25
- 26 אינני נוטה לקבל את עמדת המערערת בנקודה זו אולם לטעמי יש להשאיר את כל נושא
- 27 ניכוי מס התשומות מחוץ לדיון בערעור הנוכחי: מר לפין לא היה צד להליך דנן (אלא הופיע
- 28 כעד מטעם המערערת); בפועל מרכיב מע"מ לא הוסף למחיר המניות הנמכרות בשנת 2009;
- 29 ממילא מר לפין לא נדרש לשאת במרכיב נוסף כאמור; וממילא הוא לא ביקש לנכות מס
- 30 תשומות. אינני מוסמך אפוא לדון בעניינו של מר לפין, ולדעתי בדיון כאמור, ככל שהוא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

30 נובמבר 2017

ע"מ 15-10-9930 א. סגמן ייזום והשקעות בע"מ נ' רשות המיסים

1 יתקיים, מר לפין יצטרך להראות כי הוא זכאי לניכוי מס תשומות לפי מבחני החוק. אין זו
2 המחלוקת המונחת לפני.

3

4

י.ג. סיום

5

6

78. לאור כל האמור לעיל, הערעור נדחה.

7

8

79. המערערת תשלם הוצאות משפט למשיב בסכום כולל של 18,000 ש"ח.

9

10

מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

11

12

ניתן היום, י"ב כסלו תשע"ח, 30 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

13

14

חתימה

15

16

17

18

19

