

-1-

ר"ע 1429/08ר"ע 1454/08ועדת ערר מיסוי מקרקעין (שבה ורכישה), התשכ"ג-1963שליח בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפוכפני: כבי השופט וסגן נשיא (בדימוס) ד. בר-אופיר - יו"ר

אלהו מוגד, ר"ח - חבר

דב הכהן, ר"ח - חבר

העורכים:

1. גינת גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד דורית בנימיני ואו ע"ד אופיר סעדון ממשרד מאיר מזרחי ושות', עורכי דין

(בערד 1429/09)

2. שמואל אולפיר

3. זוהר אולפיר ז"ל (גבי סלילח אולפיר)

ע"י ב"כ עו"ד ניר רבד ממשרד הרצוג פוקס נאמן ושות', ע"ד

(בערד 1454/08)

המשיב: מנהל משרד מיסוי מקרקעין רחובות ע"י פרקליטות מחוז ת"א אזרחיפסק דין

בפגתו שני עררים (שאוחדו) על החלטות המשיב בהשגה, מיום 24.6.2008, שלפיה עסקה שבה הקצתה מרכז רוטשילד - ראשון לציון בע"מ, ששמה חטכחי הוא גיאלאי מרכז רוטשילד בע"מ (להלן: "חברת הקניין"), לעוררד מס' 1, מניית המקנות לה 99.9% מכלל הזכויות בתברת חקניון - לאחר פעולת ההקצאה - הינה פעולה באיגוד מקרקעין.

-2-

כפועל יוצא מהחלטתו, חייב המשיב את עוררת מסי 1 במס רכישה (בסכום קרן של 9,129,820 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות), וחייב את עורר מסי 2 ואת עורר מסי 3, כל אחד מהם לחוד, במס מכירה (בסכום קרן של 2,282,455 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות).

להלן תאור העובדות:

1. ביום 30.6.2005 הקצתה חברת הקניון, לעוררת מסי 1, 199,800 מניות רגילות אי ו-1,998 מניות רגילות ב'.
2. לפני החקצאה, החזיקו העוררים מסי 2 ו-3 במלוא הזכויות בחברת הקניון.
3. לאחר החקצאה, החזיקה עוררת מסי 1 ב-99.9% מכלל הזכויות בחברת הקניון.
4. הונס המהותי של חברת הקניון, בתאריך הקצאת המניות, היה מרכז מסחרי פעיל ברחוב רוטשילד 45 בראשון לציון (להלן: "תקניון"), שהחל לפעול באוגוסט 1996.
5. הקניון נבנה על קרקע בשטח של 3,133 מ"ר, חידעה כחלקה 243 בגוש 3934, שחינה בבעלותה של חברת הקניון.
6. באותו מעמד, בו הוקצו לעוררת מסי 1 הזכויות בחברת הקניון, הוקצו לה גם זכויות, בשיעור זהה, בחברה בשם מרכז רוטשילד (ניהול ואחזקה) (1993) בע"מ, ששמה הנכחי הוא גיאל.א.י. - ניהול נכסים בע"מ (להלן: "חברת הניהול").
7. חברת הניהול, שהינה חברה אחת של חברת הקניון, עסקת בניהול הקניון (בעיקר בשירותי אחזקה, שמירה וניקיון), ובהפעלת החניון והדוכנים בקניון.
8. הדוחות הכספיים המבוקרים של חברת הקניון לקום 31.12.2004 כוללים נכסים (בעיקר רכוש קבוע, לרבות התצאות שהוטו), בסכום כולל של 129,572 אלפי ש"ח, התחייבויות שוטפות ולזמן ארוך לבנק דיסקונט, בסכום כולל של 216,197 אלפי ש"ח, התחייבויות אחרות בסכום כולל של 3,944 אלפי ש"ח, וגרעון בהון בסכום של 90,569 אלפי ש"ח.
9. תמורת הקצאת המניות ע"י חברת הקניון, שילמה עוררת מסי 1 את ערך הנקוב של המניות (בסכום כולל של כ-202 אלפי ש"ח), וכן העמידה חלואת בעלים לחברת הקניון, בסכום כולל של כ-182.5 מיליון ש"ח, אשר שימשה ברובה לפירעון מלוא התחייבויותיה של חברת הקניון לבנק דיסקונט, לאחר שמהל על סכום של כ-51 מיליון ש"ח (מחילת החוב דוחת כחכנסה, בזכות הכספיים המבוקרים של חברת הקניון ליום 31.12.2005).
10. ביום 30.6.2005 הגישו העוררים, ביחד עם חברת הקניון, למען הזמירות בלבד, הודעה למשיב על הקצאת מניות באיגוד, בהתאם להוראות סעיף 75(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה),

3-

חתישכ"ג-1963 (להלן: "החוק"), תוך תבהרת עמדתם (לפיה חברת הקניון איננה איגוד מקרקעין, וגם אם הייתה כזו - הרי שמדובר ב"הקצאה", שאינה מהווה פעולה באיגוד מקרקעין).

11. בעקבות מסירת ההחלטה דרש המשיב לקבל הצהרות, לפי סעיפים 73 ו-96 לחוק, והודיע כי "הקצאה תוך דילול כמעט מלא הינה מטאכותרית ולמעשה מדובר במכירת מניות". כן הודיע המשיב, כי "החברות בהן נעשתה הפעולה הינן איגוד מקרקעין לפי המדרג איגוד מקרקעין בחוק" (נראה כי סוגת המשיב הייתה, בעיקר, לחברת הקניון ולא דווקא לחברת הניהול).
12. בסופו של דבר, ולאחר דיונים שהתקיימו במשרד המשיב, הוציא המשיב לעוררת מס' 1 שומת מס רכישה, לפי מיטב השפיעות, וכן הוציא המשיב לעוררים מס' 2 ו-3 שומות מס מכירה, לפי מיטב השפיעות.
13. דחשגות שתגישו העוררים, שלוו במסמכים נוספים ובחוות דעת שמאית, נדחו על ידי המשיב, בראותו את חברת הקניון כאיגוד מקרקעין ואת פעולת הקצאת המניות כפעולה באיגוד מקרקעין, וזה הרקע לעררים שבפנינו.

להלן תמצית נימוקי העוררים:

1. חברת הקניון איננה "איגוד מקרקעין", כתגרתו בחוק, משום שמדובר בחברה שבעלתה קניון פעיל, שמופעל באמצעות חברה אחת (הלא היא חברת הניהול).
2. מלבד זאת ובנוסף לכך, יש בדיקה של חברת הקניון נכסים נוספים, כגון מוניטין וציד, שאינם במד "זכויות במקרקעין", ודי בכך כדי להוציא את חברת הקניון מהמדרג "איגוד מקרקעין".
3. פעילותה העסקית של חברת הקניון, בהפעלתו וניהולו של מרכז מסחרי פעיל ומצליח, מעידה כי אין לראות בהקצאת המניות פעולה באיגוד מקרקעין.
4. הנרעון שנצבר במהלך השנים בחברת הקניון, עדי להקצאת המניות לעוררת מס' 1, הינו תולדה של עליונות המימון הכבדות, ואין בו כדי להעיד (כביכול) על היעדר מוניטין, בידי חברת הקניון.
5. קביעתו של המשיב, לפיה יש לראות בחברת הקניון איגוד מקרקעין לענין החוק, לא מתיישבת בכפיפה אחת עם החלטות מיסוי שנעשו בעבר (כגון החלטת מיסוי 5687/12 והחלטת מיסוי 4253/11).
6. כבר נקבע בבית המשפט העליון, יותר מפעם אחת, כי לעסק חי יסלים להיות מוניטין משלו (חלכת "מינסווי", ע"א 4975/09; חלכת "שרון", ע"א 6690/99).
7. חמשיב עצמו קבע בקובץ הפרשנות של מס ש"ב (החביק), בהוראה מס' 4 (עמ' 16), כך:

-4-

ייעקרוניות יתכן, כי המוכר יקבל תמורה עבר מוניטין, כאשר הוא מוכר עסק חי, והלוכש גם מתכוון להמשיך באותו סוג עסק".

8. הפדיון הגבוה (יחסית) למייר בחטיבות הקניון (שהוכח ע"י העוררים), הוא כשלעצמו מהווה הוכחה לקיום חמתניטין, בידי חברת הקניון.
9. לחילופין, ולמען הזהירות, מוסימים העוררים לטעון כי גם אם יקבע (בניגוד לעמדתם) כי חברת הקניון הינה איגוד מקרקעין, הרי שפעולת הקצאת המניות איננה מהווה אירוע מס.
10. העוררים 2 ו-3 לא קיבלו כל תמורה, בין במישרין ובין בעקיפין, ואין עוררין כי המניות שהוקצו לעוררת מס' 1 לא נרכשו (ע"י חברת הקניון) קודם לכן.
11. בחוראת ביצוע מסווי מקרקעין 9/2003, חוברת, כי פיתחן חלואות בעלים, או הקטנת ערבות בעלים, במהלך אחד עם הקצאת מניות - לא ייחשבו, בתנאים מסוימים, לפעולה באיגוד.
12. הקצאת המניות לעוררת מס' 1 והלואות הבעלים, שנתנה עוררת מס' 1 לחברת הקניון, תכליתן לשפר את מצבה הפיננסי של חברת הקניון (ולא כדי להעביר תמורה, בעקיפין, לעוררים 2 ו-3) ולא ניתן לראות בכך פעולה מלאכותית, שהמשיב רשאי להתגלם ממנה.
13. בכל מקרה, ולמען הזהירות, טוענים העוררים כי אין מקום להטיל עליהם קנסות, בסכומי העניין.

להלן תמצית נימוקי המשיב:

1. טענות דומות לטענותיהם של העוררים נדחו כבר ע"י בית המשפט העליון (הלכת 'אספני', ע"א 924/12, הלכת 'מלונות צרמתי', ע"א 2330/04; הלכת 'יולארי', ע"א 6340/08).
2. בדותות חכסיים המאוחדים של חברת מית גלוב בע"מ (חברה אם של עוררת מס' 1), שגורבו לאחר הקצאת המניות בחברת הקניון, לא ניתן כלל ביטוי למוניטין, שכביכול נרכש ע"י עוררת מס' 1, וכל עדיף עלות הרכישה יוחס לעניף מקרקעין בלבד.
3. חמוניטין, שלכאורה היו בידי חברת הקניון, הם התחכמות לאחר מעשה, וכל תכליתם הינה למנות הטלת מס רכישה על עוררת מס' 1, ולמנות הטלת מס מכירה על עוררים 2 ו-3.
4. לא הוצג כל מסמך, שהחליטו הצדדים ביניהם לפני הקצאת המניות, האומר כי בכוונתם להעביר מוניטין מיד לחי; לא הוצג מסמך, מחתקופה בת טחל מרימ ונערבו בדיקות כדאיות, הודן במוניטין ובשוים; לא הוצגו הסכמים, פרטוקולים ואו החלטות, המאשרים מכירת/רכישת מוניטין.
5. גם אם היו לחברת הקניון נכסים מספים שאינם זכויות במקרקעין (דבר שלא הוכח), הרי שאותם נכסים טפלים למטרות העיקריות של חברת הקניון, שלא היא עצמה עסקה בניהול הקניון ובאחזקתו.

-5-

6. במסגרת הקצאת המניות, הוקנו לעוררת מסי 1 99.967% מזכויות השליטה והניהול בחברת הקניון, וניטלה (למעשה) מעוררים 2 ו-3 כל יכולת לפעול או להשפיע.

7. העוררים 2 ו-3 העמידו נכסים כבטחונות לאשראי שנטלה חברת הקניון מבנק דיסקונט. חובותיה של חברת הקניון לבנק תפחו, ונסקו לסכום הגבוה בק-50 מיליון ש"ח משווי נכסיה. במצב שכזה, הפטור שניתן (בפעל) לעוררים 2 ו-3 ממימוש ערבותיהם והנכסים שמשכנו, על חשבון התחייבותיה של חברת הקניון לבנק, עולה כדי תמורה.

דין ומסקנות:

1. בפתחו הונחו סוגיות מס לא פשוטות, וספק אם החלכות השונות שנקבעו עד כה בבית המשפט העליון (מהן מסיקים העוררים וחמשיב מסקנות שונות בתכלית), מתאימות, בחברת, לשמש נר לרגלינו.

2. כשלעצמי, אינני משוכנע כלל, כפי שמשוכנע חמשיב, בחקבלה המתבקשת (כביכול) בין המקרה שבפנינו, לבין החלטה שנתקבלה בבית המשפט העליון בעניין "אספן" (נ"א 924/12), שהתייחסה למקרה בו שותפת, שבבעלותה מקבץ דיר, השכירה אותו כחטיבה אחת (ללא ניהול).

3. מאידך גיטא, אינני סבור כי ראוי לאמץ עמדה מרחיקת לכת ונורפת, שמכוחה יוחרג - אפרווי - כל חבר בני אדם, שבבעלותו מקבץ נכסי מקרקעין מניכים, הסמוכים זה לזה, מכלל חיותו "איגוד מקרקעין", אף אם הנכסים חשונים הושכרו לדירים שונים.

4. אשר על כן דומני, כי במקרה שבפנינו עלינו לבחון, מראש ובראשונה, אם אכן מדובר ב"הקצאה", כמשמעותה בחוק, ואם לא כן היא אזי עלינו לבחון האם באיגוד מקרקעין עסקינו.

האם במינו "הקצאה"?

1. במסגרת תיקון מסי 50 לחוק, שחל לעניין זה על עסקאות שנעשו ביום 7.12.2001 ולאחריו, קבע המחוקק (בסעיף 1 לחוק), שיש להחריג "הקצאה", מכלל "פעולה באיגוד".

2. החרגה זו, משמעותה אי הטלת מס שבה ואי הטלת מס מכירה על עושה הפעולה, וכך אי הטלת מס רכישה על הפעולה (הפטור ממס הרכישה בוטל מאוחר יותר, ביום 1.8.2013, אך היה בתוקף כשהוקצו המניות, בחברת הקניון, לעוררת מסי 1).

3. וכך הגדיר המחוקק, בסעיף 1 לחוק, את החריג: "הקצאה" - הנמקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, מלה או חלקה, לא שולמה למי מגעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין.

-6-

4. הרציונל להחרגה הינו בכך שהקצאת זכויות על ידי תאגיד קיים, בתמורה שאינה מגיעה למי מבעלי הזכויות באיגוד (במישרין או בעקיפין), אינה אמורה לחשפיע על מצבם הכלכלי של בעלי הזכויות הללו.
5. נניח שבדי תאגיד מסוים, ונטול התחייבויות, יש זכויות במקרקעין, בשווי של מיליון ש"ח. אם יוקצו באחוז תאגיד מניות המקנות 50% מכלל הזכויות בתאגיד (לאחר החקצאה), כנגד תמורה במזומנים של מיליון ש"ח, שתהדרם במלואה לקופת התאגיד, לא יחול שינוי בשווי אחזקתם של בעלי המניות המקוריים בתאגיד. לפני החקצאה, הם החזיקו (בעקיפין) במלוא הזכויות בנכס אחד (ששווי מיליון ש"ח); לאחר החקצאה, הם מחזיקים (בעקיפין) במחצית הזכויות בשני נכסים (ששוויים הכולל שני מיליון ש"ח).
6. רשות המסים בישראל פרסמה הוראת ביצוע 9/2003 בנושא איגודי מקרקעין (להלן: "הוראת הביצוע"), ובה קבעה - בין היתר - כי יש לתת פרשנות רחבה למונח "תמורה" (לעניין החרגת "חקצאה"), אך עם זאת קבעה כי פירעון (ניחסי) של הלוואות הבעלים, או הקטנה (ניחסי) בערבויות הבעלים, עם הקצאת המניות באיגוד, לא יחשבו בהכרח "תמורה" לבעלי הזכויות הקיימים.
7. העוררים מבקשים להסתמך על הוראת הביצוע וטוענים, כי הדילול שמעשה בזכויותיהם של בעלי הזכויות המקוריים בתברת הקניון ובתברת הניהול, עומד בקריטריונים שנקבעו, ואין לתת משקל מיוחד לעובדה שחל דילול, בשטח קיצוני (99.9%), בזכויות שהיו לעוררים מסי 2 ו-3 בתברת הקניון ובתברת הניהול.
8. אין כדי לקבל בעניין זה את עמדת העוררים, בהתחשב בנסיבות המקרה שבפנינו.
9. אין בליבי ספק, במקרה זה, כי העוררים מסי 2 ו-3 (שהיו בעלי המניות המקורים בתברת הקניון ובתברת הניהול, שהיו כמובן שותפים מלאים לכל המחלק, הסתלקו - הלכה למעשה - מכל זכויותיהם בתברת הקניון ובתברת הניהול, תמורה שתהדרם מהערבויות האישיות, שנתנו לבנק דיסקונט, להתחייבותיהן של התברות הללו.
10. אילו היו מותירים בידם בעלי המניות המקוריים זכויות, בשטח של ממש, בתברת הקניון ובתברת הניהול, תוך הקטנת חלקם הניחסי בערכות לבנק דיסקונט בגין התחייבותיהן של התברות הללו, היה מקום לשקול את הטיעונים שהעלו באי כוחם של העוררים. בנסיבות המקרה הקיצוניות אני מוצא לכך הצדקה, מה גם שחוראות הביצוע של רשות המסים בישראל אינן נחשבות, כדוע, למרשנות מחייבת של חוראות החוק ואף אם יש בהן, במקרים מסוימים, כדי ליצור עילה לסענת "השתקף".
11. יתרה מכך, גם אליבא דחוראות המצטת, יש להוועץ עם מחלקת שומת מקרקעין, בגיבות מס הכנסה, אם תוצאת החקצאה הינה דילול מלא של בעלי המניות הקיימים (כמו במקרה שבפנינו).
12. מסקנתי מכל אלה הינה, שאין מדובר, במקרה זה, ב"חקצאה" כמשמעותה בחוק, ולכן לא תחול ההחרגה, שנקבעה בסעיף 1 לחוק, לעניין "פעולה באיגוד".

האם באיגוד מקרקעין עסקיני 1

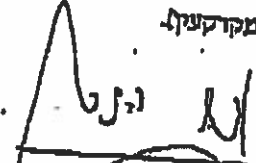
1. מכוחה של ההגדרה, שנקבעה בסעיף 1 לחוק, רק איגוד שכל נכסיו, במישורין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין (למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה, כחברתה בפקודת מס הכנסה), ייחשב לאיגוד מקרקעין.
2. בה בשעה, כדי למנוע מקלטי מס בלתי מוצדקים, קבע המחוקק, באותה הגדרה עצמה, רשימת של נכסים, שלא יראו אותם לעניין זה כנכסיו של האיגוד (להלן: "הנכסים הניטרליים"), אם אינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו, אולם, לועת המנחל הם טפלים למטרותיו העיקריות של האיגוד המבצעות למעשה ולא בדרך ארעית.
3. וזו רשימת הנכסים הניטרליים, כפי שנכללה בחוק, בהגדרת "איגוד מקרקעין":
"מזומנים, מניות, איגרות חוב אחרות, ניירות ערך אחרים ומיטלטליק".
4. זו הגדרת "מיטלטליק", הרלוונטית לענייננו, בפקודת הפרשנות (נוסח חדש):
"נכסים מוחשיים, חוץ ממקרקעין".
5. עלה מכך, לפי לשון החוק, כי מקום שיש בידי האיגוד נכסים בלתי מוחשיים, טפלים ככל שיהיו בחשואה לזכויותיו במקרקעין, הרי שזי בכך (לסאורה) כדי שלא ייחשב כאיגוד מקרקעין, לצרכי החוק.
6. בעניין זה קיימת מחלוקת מלומדים בין פרופ' א. נמדר (עמ' 603 - 604), שלפי דעתו יש לכלול גם נכסים בלתי מוחשיים בין הנכסים הניטרליים, לבין פרופ' י. חדדי (עמ' 323), שלפי דעתו אין לשון החוק מאפשרת זאת, והתרופה היחידה שבידי המנהל הינה לעשות שימוש בסמכותו, לפי הוראות סעיף 84 לחוק (המאפשר לו, בין היתר, להתעלם מכל עסקה או פעולה, אם אחת ממטרותיה היא חיממת בלתי נאותה מחמס).
7. למחלוקת זו ניתן לאחורנה ביטוי (בעקיפין) בבית המשפט העליון, בני"א 942/12 (מס שבח תיפה נגד אספן בניה ומיתוח בע"מ) (להלן: "אספן").
8. בעניין אספן נקבע, לגופו של מקרה, כי המדובר באיגוד מקרקעין (לאחר שנמצא כי הבעלות על המקרקעין מקפלת בתוכה גם את הזכויות לפי ההסכם עם משרד השיכון והגמיון, ובהערת אגב חתייחס כבי השופט רובינשטיין (בלא לטעת מסמרות, כדבריו) למחלוקת שבין המלומדים נמדר והדדי, וציון כי הוא נוטה להגדרה הרחבה יותר.
9. כבי השופט דנציגר הסכים לפסק הדין, בעניין אספן, אך תבהיר כי החכרעה בסוגיה העקרונית "אינה חכררית במקרה דנן, וניתן לחותירה בצריך עיון עד שיגיע המקרה המתאים לדון בה".

-8-

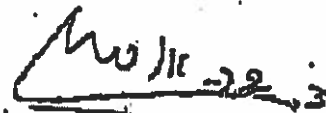
10. כבי השופטות ד. כרק-ארזי הצטרפה אף היא לפסק הדין, בעניין אסמן נוגם להנחיתו של השופט רובינשטיין בעניין התועלת שעשויה לצמוח מתיקון החוק, בכל הנוגע לערכאות הערער על פסקי הדין של ועדות חגרה, לפי החוק, ולא התייחסה לסוגיה העקרונית.
11. בהיעדר תקדים מובהק, ובהיעדר אמירה מפורשת של בית המשפט העליון, דומני כי הערר שבפנינו הוא המקרה המתאים, אליו כוזנו דבריו של כבי השופט דנציגר, כי אין בלבי ספק שהיו בקרי חברת הקניון נכסים בלתי מוחשיים (בנוסף להסכמי השכירות עם הדיירים), בעת שבוצעה הקצאת המניות לעוררת מספר 1.
12. מסקנה זו מקבלת חיזוקים (בעקיפין) גם בעדותה של המומחה מטעמו של המשיב (נבי מירב בן דוד, שמאית מקרקעין המועסקת במחלקת שמאות מקרקעין ברשות המסים), שהבהירה בחקירתה כי במקרה שבפנינו המדובר בקניון פעיל, וכי יש חבול של ממש בין מקבץ הנויות אחד, שאינו נמצא תחת הנחלה אחת, לבין מקבץ הנויות אחר, וזוהה לראשון בכל דבר וענין שנמצא תחת ההנהלה אחת (ורק השני ייחשב לקניון פעיל).
13. בנוסף לכך, ובנסיבות המקרה, כשבידי חברת הקניון היה הפסד מס מוכר הניתן לקיזוז, בסכום העולה על סכום החכנסה ממוחילת החוב שמומשה בחסדר עם חבנק (כפי שעולה מסיכומי המשיב), לא יהיה זה מרחיק לכת לקבוע, כי היה בבעלותה של חברת הקניון "נכסי" נוסף (לענין זה ראה את החלטת בית המשפט העליון, מיום 3.3.2014, בתיק 7800/10; ע"ד רונן מסרי נד אלמנור אלקון האחרים וכן את החלטת בית המשפט העליון, מיום 22.9.2014, בתיק ע"א 9060/11; בנק לאומי לישראל בע"מ נד חסאמן על נכסי החייב אברהם וייס).
14. המשיב טען (בין היתר), כי יש לראות בחברת הקניון "איגוד מקרקעין", בשל העובדה שתחברה זאם של עוררת מסי 1 (הלא היא מית - גלוב בע"מ, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב וגם בארה"ב ובקנדה) לא ייחסה, בדוחות הכספיים המאוחדים, את ערך עלות הרכישה (כגון מניות "חברת הקניון") למוניטין, או לנכסים בלתי מוחשיים אחרים, אלא למקרקעין בלבד.
15. אין בידי לקבל טענה זו, עם כל חריפותה, מחסיבות שאפרט להלן:
- מחוות דעתו של פרופי חיים אסייג, רו"ח המומחה מטעם עוררת מסי 1 (להלן: "אסייגי") עולה, כי כללי התשבוטאות (כפי שהיו בתוקף בישראל בשנת 2005) לא היו חד-משמעיים בנושא זה, ולא חייבו את החברה האם (בלשון חמעה) לבצע הפרדה, בדוחות הכספיים שערכה, בין המקרקעין לבין הנכסים הבלתי מוחשיים, שהיו גלומים בשווי החוגן של חברת הקניון-המומחה מטעם המשיב (רו"ח שלומי שוג), מצידו, לא הצליח להפריך את תווה דעתו של אסייג.
 - גם אלמלא הונחה בפנינו חוות דעתו של אסייג, ספק אם שיקוליה של החברה האם, בבואה לייחס את ערך עלות הרכישה לנכס כזה או אחר (בדוחות הכספיים המאוחדים שלה ליום 31.12.2015, אמורים היו לחרוץ את דינה של עוררת מסי 1, שלה חוקצו המניות בחברת הקניון.

16. מסקנת מכל האמור לעיל הינה, שלא ניתן לראות בשנת 2005 את חברת הלטיק כאיגוד מקרקעין, כמשמעותו בחוק, משום שהחייקה בבסיס קסמים, מלבד זכויותיה במקרקעין, בטת שהוקצו המניות לטווח מס' 1, ויש לקבל מסעם זה את הערדים.

סיכום: אני מציע לחברי לקבל את העוד ולהצטרף מלחטיל החצאתה מבין ששנתם של המסע התקבלת בושא מתוהי אחד (מעולה באיגוד) ומהתה בושא מהותי אחר לאיגוד מקרקעין.

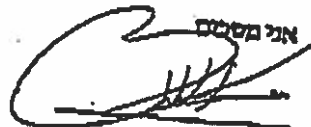

 מ.ב. הכהן, רח"ת,
 חבר הועדה

אני מסכים



דוד בן-אופיר, שותף וסג"מ
 בדירקטור, ק"ר הועדה

אני מסכים

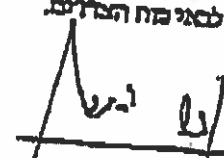


אלקוז מנה, רח"ת
 חבר הועדה

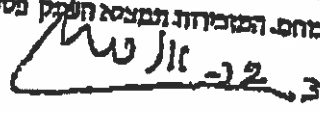
עיקר חובתי: העוד מתקבל בה. כל צד יוצא בחוצאתה. ניתן היום 20.10.14 בהעדר הצדדים ובאי מוחם המזכירות תמצא העסק מסק דין זה לכאן מה הצדדים.



אלקוז מנה, רח"ת, חבר
 הועדה



מ.ב. הכהן, רח"ת, חבר
 הועדה



דוד בן-אופיר, שותף וסג"מ (בדימוס)
 ק"ר הועדה