



אפיק נלווי



אפיק ושות', עורך דין ונותר
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

גילון 35, 13 נובמבר, 2009

הgilion המקבוצי הדו שבועי של אפיק ושות', עורך דין ונותר
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03.3.609.5.609 פקס 03-609.5.609-03

תוכן עניינים

1. מאמר בנושא: **קבוצות רכישת נדל"ן לעומת עסקת קומבינציה – היבט המע"מ**

מאמר זה, אשר פורסם לפני שבוע על ידי עו"ד תאופיק טיבי ממשרדנו עוסק בנושא היבטי המיסוי של עסקאות קומבינציה לעומת רכישת נדל"ן רגילה. המאמר פורסם ב对照检查 "מכרזים" ובאתר האינטרנט של יפעת מכרזים, בו ניתן לראות גם מאמרים אחרים של משרדנו:
<http://www.iprojects.co.il/Tenders/new/expert.asp?Expertid=12>

מאמר זה פורסם על ידי עו"ד תאופיק טיבי, אשר הצטרף לאחרונה למשרדנו ועומד כעת בראש מחלקת המיסים והndl"ן של המשרד. עו"ד טיבי הימ בוגר תואר שני בהצטיינות מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב במסלול משפט ציבורי ובנוספּה הינו מוסך כחובנאי ויועץ מס מוסמך (A.C.T.A.) מאז שנת 1992. בין היתר שימש עו"ד טיבי כיעץ מס מוסמך ועד לאחרונה ובמשך כ-7 שנים כיהן כיו"ב ראש בית הדין לערכים – מס רכוש – איזור חדרה.

2. פרסום בעיתונות אודות תביעה בסך 2.5 מיליון ש"ח אשר הגיע למשרדנו השבוע

איש העסקים ברטי (בני) סינเกטי הגיע השבוע באמצעות משרדנו לבית המשפט המחוזי בתל אביב בתביעה נגזרת בסך 2.5 מיליון נגד לב לבייב, קבוצת לב ניהול פרויקטים ונושאי משרה בקבוצת לבייב. טרם התקבלה החלטה בנושא אישור התביעה כתביעה נגזרת, אולם ההליך זכה לשיקור עיתונאי. לנוחותכם מצ"ב אחת מהכתבות אשר פורסמו היום.

3. החלטות שיפוטיות מהתקופה الأخيرة

א. רשות ספקים כסוד מסחרי [עב (י-מ) 2410/06 מעדי סטאן בע"מ נ' אלבירה קונובלובה, [11.11.2009]

לאחרונה הכריע בית הדין בתובענה בה נטען, בין היתר, כלפי עובדת אשר עבדה בחברה, אשר עזבה אותה לטובת הקמת עסק מתחרה, כי עשתה שימוש בסודות מסחריים של החברה, לרבות ברישימת הספקים, שיטות תמחור ומידע על מחירים והספקים. בית הדין קבע, בין היתר, כי כדי שרשימת ספקים או כל מידע עסקי אחר יחשב כסוד מסחרי ראשי יש להוכיח כי מדובר במידע "שאינו נחלת הרבים" ושאינו ניתן לגילוי כדין, בנקל על ידי אחרים", כדרישות חוק הסודות המסחריים התשנ"ט-1999. לאור זאת, בית הדין קבע כי מאחר ובמקרה דן, חלק גדול מהספקים פורסמו באתר האינטרנט תוך פירוט מרכולתם, אין מתקיים התנאי בדבר "שאינו נחלת הרבים". מקרים בהם קיימ השש להפרות החוק לעולות מסחריות ולעוולה מסחרית מצד עובדים, מתחברים או כל גורם אחר מומלץ להיוועץ בגורם משפטי מקצועי.

במשרדנו, מחלוקת המתמacha בלתי תביעות הנוגעות לעולות מסחריות ולהלכות מסחר בלתי הוגנות בהתאם לחוק עולות מסחריות, התשנ"ט-1999 ומיצגת עצת במספר תיקים בתחום זה, לרבות בקבלת צוי מנעה למניעת תחרות בלתי הוגנת.

ב. מועצה מקומית רשאית לגבות היטל בגין סילילת מדרכות מכוח סמכותה הכללית בדיני המועצות המקומיות [עת"מ 09-02-8645 גולן ואח' נגד מ. ד. פרדס חנה כרכור, 25.10.2009]

לאחרונה, הכריע בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה בעטירה אשר הגישו מספר תושבי המועצה המקומית פרדס חנה כרכור כנגד סמכות המועצה לחייב בגין סילילת מדרכות הגובלות בחלוקת המגררים שלהם. בין היתר נטען, כי דרישת המועצה נעדרת בסיס חוקי מאחר ומדובר במועצה מקומית ולא עירייה, ואשר על כן פקודת העיריות אינה חלה עליהם.

בית המשפט דחה את העטירה תוך שיקבע, כי לא ניתן לשלול מרשות מקומית את יכולת לגבות כספים בגין בניית המדרוכה רק משום שאופן הביצוע לא פורט בהרחבבה בצו הרשויות המקומיות בדומה לפקודת העיריות. עוד ציין בית המשפט, כי יש להסתפק בהוראות הכספיות המופיעות בצו המועצות המקומיות המעניקות למועצה סמכות נרחבת לפעול בעניינים הנוגעים לציבור ובכלל זה גם לדאג לפיתוח תחום המועצה.

המחלקה המנהלית של משרדנו, המנוהלת על ידי עו"ד רנה לפידות, בעלי קרוב ל-20 שנות ניסיון בתחום (ואשר שימושה עד לפני השנה כמנכ"ל המועצה האזורית חבל מודיעין וכיום משרדנו מלאה מועצה אזורית זו), מתמחה בין היתר בתחום הרשויות המקומיות (בין באשר מדובר בייעוץ לרשותות ובין בייעוץ כנגד רשותות) ובתחום המכירות.

ג. המחתת זכויות ספציפית על דרך מכיר פטורה מרישום, אך כפופה לשבוד קודם שנרשם. [פ"ר 09/419 בש"א (נצ') 1764/09AMIL ק. מתכוות (2001) בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי. 28.10.2009]

בית המשפט קבע, כי המחתת זכויות נוצרת בהסכם וכי החוק אינו מתנה בדרישות פורמליות כלשהןDOI בקיומה של המחתת זכויות בדרך של הודה שנשלחה לממבה. בית המשפט הבחן בין המחתת זכויות בדרך של מכיר, בה מועבר לנמה מقلול זכויותיו, (התמורה הכספית), של הממבה ותוך נטילת סיכון לשוי הזכות הנוכחית; בין המחתת זכויות בדרך של משכן, בה נשאה מבוטח אינו זכאי למלאה התמורה הכספית המתאפשרת מהמבה כתוצאה ממימוש המשכן היהות ומשכן טפל לחיב העיקרי שהוא מבטיח ופירעון חובו של הנמה מביא לפקיעת הממבה והזכות לتبוע את הממבה. בית המשפט דחה התביעה תוך שיקבע כי במקרה זה הזכויות החזויות אשר הומרו סותרות את התניה המגבילה באגרת חוב אשר נרשמה קודם לכן לטובה הבנק ולפייכר, אין תקפות ואין להעביר את התמורה הכספית שהתקבלה מהמבה זו לנמה אלה יש להעירים לכונס הנכסים.

ד. נחתנה בקשרו של חייב להארכת מועד להגשת תביעה חוב כנגד מספר חברות [פ"ר 07/4217; בש"א 8260/09 בועז יונה נ' יצחק מלכו, עו"ד 8.11.2009]

החייב, בועז יונה, ביקש להאריך המועד להגשת תביעה חוב כנגד חברות חיפוי אשר לטענתו חייבות לו כספים הן מכוח היותו משקיע והן מכוח היותו עובד החברה. לדידו, המנהל המיום מצוי בניגוד אינטרסים שכן הינו המנהל היחיד הנסי בפשיטת הרגל של החייב והן בפירוק חברות חיפוי וכן לא יגיש תביעה חוב בשמו תביעה חוב.

בית המשפט דחה את התביעה לגופה. בהחלטתו נימק כי הסמכות להגיש תביעה חוב בשם פשוט רgal, נתונה לנאמן על פשיטת הרגל אלא אם קיים מצב של ניגוד עניינים כאשר המנהל המיום פועל בשני כובעים, מנהל מיוחד בפירוק החברות והנאמן בפשיטת הרגל ברם, בית המשפט קבע כי ההסדר בין המנהלים המיוחדים לפי הטיפול בתביעות הדדיות מחולק בין שני נאמנים ממשרד מנהל את ניגוד העניינים.

אחד התחומים בהם עוסקת משרדנו הינו פשיטות רgal ופירוקים ומיצג בתחום זה מספר לקוחות.

מג'ר ההזדמנויות העסקיות של ישראל

מכרזים פומביים / הזדמנויות עסקיות בישראל ובעולם / מידע עסקי בלבעד / תוצאות מכרזים

קבוצות רכישת נדל"ן לעומת עסקת קומבינציה – היבט המע"מ

רכישת קרקע באמצעות קבוצות רכישה של נדל"ן הפכה להיות דגם נפוץ בשוק הנדל"ן בארץ ובחול"ל וקבוצות רכישה מסווג זה הן אחד התחומים בהם מטפלת מחלקת הנדל"ן והמשמעות של מושרנו. לדגש זה קיימים הביטים משפטים שונים בנוסך להיבטים הכלכליים והמסחריים. אחד ההיבטים החשובים הינו הביט המע"מ, העשי להוות שיקול חשוב בקבלת החלטות.

היבטי המע"מ בעסקת קומבינציה במרקען – עסקת קומבינציה מורכבת משתי עסקאות נפרדות. האחת היא מכירת חלק מהמרקען מבית הקרקע לקבן והשנייה מתן שירות בגין על ידי הקובלן לבעל הקרקע. מכירת הקרקע לקבן מחייבת במע"מ לוי את שתית הלוות עיקריות: (1) מכירת "נכ"ס" במילר עסקי של העוסק – למי שעיסוקו הוא עסקאות נפרדות; או (2) הנפק יותר לפרקטיקה: מכירת מקרקעין כ"עסקת אקראי" בידי מי שאין עיסוקו מכירת מקרקעין. במקורה של אדם פרטי (Seller לזרוגם) הקובלן מחייב להוציא חשבונות עצמאיות ולדוח על העוסקה בדו"ח התקופתי הרגלי. אותו קובלן זכאי לקבל את מס התשלומות בגין הרכישה בדו"ח, אך שהשכעת המע"מ לא בגין הינה אפסית. מועד החיבור במעטם הינו המקדם בין מועד העמדת המקרקעין לרשות הקובלן או לשימושו לבני מועד רישום מקרקעין על שם הקובלן בטאבן. באופן מעשי המוקדם הינו בד"כ מועד העמדת המקרקעין לרשות הקובלן ולכל המאוחר, עם התחלת הבניה. בהתאם להילכת נין המחריף לפיו יחויב המע"מ הינו בד"כ שווי השוק בין מוכר מרצן לבין קונה מרצן של חלק הקרקע שנמכר.

גם מתן שירות בגיןידי הקובלן מחייב במע"מ. בד"כ החיבור במע"מ הינו הקובלן אולם ניתן לגלל את המס על בעל הקרקע בהתאם למוסכם בגיןיהם וע"פ עדות המיקוח במ"מ. מועד החיבור הינו בד"כ מועד השלמת עבודות הבניה בהיותו המועד המוקדם יותר לחיבור. המחיר הינו בד"כ עלות שירות הבניה על החלק שנותר בידי בעל הקרקע בתוספת רווח קובלני (ולחילופין שווי השוק של הקרקע שהקובן רכש).

רכישת קרקע באמצעות קבוצות רכישה – המדובר בהתרוגנות של קבוצת אנשים פרטיזם לרכישת קרקע והקמת פרויקט בגין של דירות מגורים ללא תלות בקובן או במיזם. רכישת קרקע אדם פרטי לאדם פרטי אינה נחשבת לע"ס"ה בחוק מע"מ. רכישה זאת אינה נחשבת לאירוע מכיוון שהחוכש אינו עסוק או מלכ"ר או מוסף כספי. בהשוואה לעסקת הקומבינציה התואנה מבחינת המע"מ הייתה זהה שכן בעסקת קומבינציה מהסוג של עסקת אקראי תוצאה המס של הוצאה חשבונית עצמאית הינה אפס.

שירותי הבניה שנוטן הקובלן המבצע נחשבים מטבע הדברים עסקה חי"ב במע"מ. אולם בהשוואה לעסקת קומבינציה ההבדל הוא ב"מחיר" כהגדרתו בחוק מע"מ. יצא כי בדגם של קבוצות רכישה נחסר תשלום מע"מ על הרווח היומי במכירת הדירות והו היתרונו הבולט מבחןת הביטי מע"מ בדגם של רכישת קרקע באמצעות קבוצות רכישה.

יעור כי רשותות מע"מ שאינן רואות בעין יפה את הדגם של רכישה באמצעות קבוצות רכישה בוחנות אפשרות של סיווג קבוצות הרכישה **כملכ"ר** ובדרך זאת לחייב את המלכ"ר לשלם את המס אלא כל אפשרות של הוואת חשבונית עצמאית. דרך זאת בבחנת ע"י רשותות מע"מ על מנת ל"פצוז" על "הפסוד" המע"מ בגין הרווח הקובלני ממכירת הדירות! בהקשר לכך יש לנו ר' פרשנות זאת של רשותות מע"מ הינה בעיתוי ואינה נקיה מספקות שכן יש לעבור את המשוכזה של "חבר בני אדם" ואת המשוכזה של הגדרת "מלכ"ר" כפי שמופיעה בחוק מע"מ. נראה כי פרשנות זאת הינה מאולצת ודוחקה ואינה תואמת את כוונת המחוקק. למייטב ידיעתנו טרם נזכרנו גושא זה בהפסודה.

חשוב לציין כי נושא המיסוי בעסקאות מסווג אלה המתוארות במאמר זה הינו נושא מורכב וחשוב להוות מלאה מתחילה התהילה בעורף דין התממהה בנדל"ן והן במיסוי על מנת למןעו תאונות מוס.

*מאת: עוז ד' טופיק טיב'

* הכותב – הוא עורך דין המתמחה במיסוי, נדל"ן ומשפט ציבורי ומשמש כראש מחלקת מיסוי וndl"ן במשרד עורכי דין אפיק תורגנן. הכותב מתייחס בთואר שני בצעדים רבים ומשמש כראש מחלקת מיסוי וndl"ן באוניברסיטת ת"א, חשבונאי מוסך ויועץ מס מוסמך ושימש עד לאחרונה י"ו"ו ועדת למשפטים באוניברסיטה ת"א. אין בסקירה כללית זו שום עיון משפטי כלשהו וממלץ להיעזר בעורך מס ראש ד"ר דוד דרדרה. אין בסקירה כללית כל החלטה בנושאים המתווראים בסקירה זו.

* ניתן להנחות שאלות בתחום באמצעות פניהטל 03-5635061. השירות ניתן ללא תשלום לכלוקות ייעת מקרים בלבד.

**גלאון מס' 4060
12/11/2009**

מה בגלאון?

מידע בלבעד

מכרזים

מה憂ום

תוצאות מכרזים

עורך: אילת אלוני-כהן 03-5635069

מחלקה שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקה מכירות: 03-5635000

العنوان: דרך פתח תקווה 96-98 תל אביב 67138

טלפון: 03-5635075



[סגור חלון](#)

עוד מכה: איש עסקים טובע 2.5 מיליאר ש' מלבד לביב בטענה שהשתلت על עסקיו והביא אותו לפשיטת רגל

על"י כתוב התביעה הנגזרת שהוגשה לביהם" ש המחו"ז בת"א, בני סינגטני שקיבלו זיכיון לכרית זהב בקיירגיסטן, צירף את לביב לעסקיו כדי לגייס כספים לפרויקט - וזה השתלט על החברה ונישל אותו ■ דברו ■ של לביב: "מדובר בפונטיזיה", "סינגטני מטריד את מערכת המשפט ועשה בה שימוש ציני"

אתור חדשות ערוץ 2 ושירות גLOBס 12/11/2009

עוד צחות למיליארדר לב לביב: לב בית המשפט המחו"ז בתל אביב הוגשה הפעם נגזרת נגד איש העסקים, נגד קבוצת לביב ניהול פרויקטים נגד 11 אנשים וחברות נוספות על סך 2.5 מיליארד שקלים. מי שהגיש את התביעה נגד העומד בראש חברת APERKA ישראל הוא איש עסקים בני סינגטני וחברת SHG. על פי כתוב התביעה, סינגטני שקיבלו זיכיון לכרית זהב בקיירגיסטן, צירף את לביב לעסקיו כדי לגייס כספים לפרויקט.

סינגטני וחברת LTD H.G. GOLDEN & SILVER שבה הוא מחזיק במניות טוונאים כי לביב השתלט על החברה לאחר השכטרף ליזומה, ונישל אותו ממוקומו. עוד הוא מוסיף כי בעקבות המהלך החברה רוקנה מנכסיה ואחת החברות בה אף הגיעו לפשיטת רגל. לטענתו לאחר המקרא ממשלת קירגיסטן אף הלאימה את אותם מקרים.

כתב התביעה הנגזרת

עותק כתוב התביעה הנגזרת שהגיע לידי "globes" מפרט כי עניינה הוא מעשייהם ומחדריהם של לביב והנתבעים האחרים, כל אחד לפי חלקו:

"המשיבים אשר הינם נושאי משרה בחברה וב בעלי תפקידים בה, ניצלן, תחת ניגוד עניינים חריף ביותר, לטובת לביב או חברות בשליטתו אשר חלקן אף נתבעות בתובענה זו את מעמדם כנושאי משרה ומבעלי החלטות בחברה. יובהר, כי הנتابעת השנייה, "קבוצת לביב", מינתה את מרבית חברי הדירקטוריון ואלו פעלו להגשמה רצוניתה של בעלת השליטה על מנת לפעול לגזילת החברה ונכסיה עד כדי מצב החברה כים ריקה מתוקן.

כך, בעוד ששווי החברה טרם נקבעם של הנתבעים לתפקידם, הוערך, אוטה עת ולא מzeitig הפוטנציאלי האגום בחברה, על פי חוות דעת אשר ניתן אז על ידי חברות בינלאומיות מובילות בכטלייד דולרים, אמרו המשיבים, במשמעותם או על דרך המחדל, תוך הפרת כל חובת אמון או נורמה כמו גם בהתנהלות בלתי סבירה ואסורה, תוך שנתיים, לכך שהחברה הפכה חסרת ערך וחסרת נכסים וזכויות.

כימ, על פי חוות דעת אלו, בערכים נכונים ובהתעלם מפוטנציאל החברה, אמרו היהשווי החברה (אלולא פועלות הנתבעים), בשל עליית ערך הזהב לעמוד על כ 2,500,000,000 דולר אמרה"ב וכאיilo לא די, נכסיו בחברה השווים מיליארדי דולרים, אשר היו בבעלות החברה וברשותו ערבות נקבעם של הנתבעים לתפקידם, נזלו מן החברה ומוציאים כימם בידיה של חברה זרה אחרת מביל שידוע מה היי נסיבות העברת הדיליניות אשר היי בבעלות החברה או האם נתנה ממורה כלשהי, האם עשויו עסקאות אלו ואם כן, הין וכך, לתובעים אין כל מידע אודות העברת נכסים לנתבעות 10, 11 (חברת RESERVES GEO ו-GEO RESOURCES) אשר נשלוות על ידי לביב או מי מטעמו או עבورو. וכי להוציא על כך, לא ידוע גם, מיהם בעלי המניות בחברה המחזיקה בנכסים כימ.

הנתבעים, למרות עובדת היותם נושאי משרה בחברה או בקבוצת לביב על אשכול החברות בה, פעלו למעשה בשירותה של בעלות השליתה לשם השגת מטרותיה אשר כללן, חיסול הערך של החברה והנתנערות מנכסיה. בהתאם, מן היום בו העביר התובע את ניהול החברה לידי הנtabיעם, החלה בחברה הידידות מסטורית, מהירה ובלתי סבירה.

התנהלותם של הנתבעים הינה חמורה במינו לאור העובדה כי את השליטה בחברה קיבלה קבוצה לביב לאחר שורה של תחבות זהה בהן נקטה כמו גם התנהלות תחבולותית אשר הוגה הינו הנתבעים והם גם שהוציאו תכנית זו לפועל. כך, ביחסו הנtabיעים לייצור מוצרים של בחינות מחודשות ובחינות נוספת. בחינות אשר גבו ככל הhabitualים מעמדה מזימת העל להלא היא הגשמה רצונם של לביב וקבוצת לביב לאחוז בחברה כולה או לפחות, בכלל נכסיה.

כך, תמכיו הנתבעים בעמדת קבוצת לביב ואף הציגו עמדה זהה, לפיה לא ניתן להבהיר את סכומי ההשקעה עליהם הוסכם בין הצדדים כמפורט בכתב התביעה זה לאור חשים בקשר עם עתידה של החברה. אך מנגד, חיקקו וביצרו את שליטת קבוצת לביב בחברה תוך ביצוע מעשיים ותיק הורות ובוטה של כל חובות אמון והנתנערות הנדרשת מנושא משרה, ועודי כך כאשר מדובר בנושא משרה בתפקידים שככל. למעשה, רמסו הנתבעים כל אמת התנהלות עת כיוונו עצם ומשיחם להגשמה מטריה אחת השתלטת המוחלטת של קבוצת לביב על החברה או ריקון החברה מנכסיה והעבירתם לחברה אחרת.

התנהלות זו לוותה בכך שהדיקטורים אשר מונו על ידי קבוצת לביב מנעו מן הדיקטורים מטעם בעלי מניות המיעוט, ומבעלי מניות המיעוט מידע עסקי ומידע אודות החברה ומנוו שימוש במידע, שימוש אשר היה בידו כדי לשנות את גורלה של החברה.

חלק מתכנייהם של הנتابעים היה יצירת מציגים לפייהם מצב החברה מתדרדר שכן, החברה, כך הסבירו: סובלת מכך ש"גורמים שלעולם" מתנכלים לחברה. כל זאת, כאשר הבסיס לכינוסה של בעלייה השליטה לחברה היה אמונה הבלתי מסווג בחברה, בערכה, בהצלחתה ובדוחות אשר לימדו על ערכיה אשר נAMD במיליארדים Dolars ארה"ב. בהתאם, דוחות גיאולוגים בישרו על מצבו זהוב גודלים באתר הכספי בהם פעה החברה על פי כתבי זיכיון אשר היו בידה.

בין אם מדובר בתכנית סדורה ובין אם מדובר ברשלנות גרידא, נשאלת השאלה כיצד זה, נמנעו המשיבים מלקיים התcheinויות כספיות צעריות של החברה אשר אין עלות, במצטבר, על 20,000 דולר ארה"ב, מחדלים אשר תוצאות המהירה היתה מינימלית נכסים ומנהלים מיוחדים לחברה ולאחר מכן, אבדן זיכיונות להפקת זהב ומתקות יקרות אחרות בשווי מיליארדי דולרים.

כן, נשאלת השאלה כיצד התנהלה החברה, תחת ידם של הנتابעים, באופן בו הופרו הסכמי הזיכיון היקרים אשר היו לחברה עד כדי שלילתם מן החברה. רשותות זו, גמara לכך שהחברה הינה כiom, חסרת ערך וכל נסיכה נשלחו למושה, מטרותיה וכוננותיה שונות והיא לא יכולה לפעול בהעדרם של נכסייה העיקריים הזיכיונות לכריית הזהב ומתקות יקרות".

התביעה הוגשה לבית המשפט המחוזי ע"י משרד עו"ד אפיק תורגמן.

"האשומות חסרות כל יסוד"

מצדו של לביב נמסר בתגובה כי התביעה מופרcta לחלוtin. "מדובר בפנטזיה, חסרת כל יסוד. כל מטרתה היא ללא ספק ניסיון להסתיר את תשומת הלב מטהhir בוראות שמתנהל בימים אלה בבריטניה", מוסרים דובריו של איש העסקים.

"אנו מצטערים על כך שסיגבטי מטריד את מערכת המשפט ועושה בה שימוש ציני כדי להשיכח את ההליך שמתקיים באנגליה", הוסיף.