



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין:

... ת.ז. ...

... ת.ז. ...

ע"י ב"כ משרד עו"ד ...

מרר' ...

טל: ... פקס: ...

(להלן – "התובעים")

בעניין:

חקלאות ושירותי ש...

נחלה מס' ... , ...

(להלן – "העסק")

ובעניין:

תביעה בשל עסק לפי פרק ה' סימן ד' לחוק יישום תכנית

ההתנתקות, תשס"ה – 2005

(להלן – "החוק")

סוג התביעה: עסקים / פעיל ביום הקובע / שווי פיננסי

החלטה

1. בתיק זה ניתנה ביום 3.6.07 החלטה בעניין פיצוי סופי לעסק שירותי ... שהתובעים ניהלו בשטח המפונה (להלן – "ההחלטה הסופית"). ההחלטה הסופית ניתנה על ידי ועדת הזכאות בראשות עו"ד עמית פורת אשר פרש בינתיים מתפקידו בוועדות הזכאות ולפיכך הועבר הטיפול לוועדה זו.
2. הפיצוי שנקבע בהחלטה הסופית ניתן על בסיס תחשיב פיננסי לעסק, כאשר הרווח התפעולי ששימש בסיס לתחשיב הפיננסי, חושב מתוך דו"ח כספי נומינלי ורק סכום הרווח התפעולי הממוצע הוצמד מתום התקופה הקובעת כהגדרתה בחוק, ועד למועד הקובע, כהגדרתו בחוק.
3. ביום 8.12.08 ניתנה החלטת בית משפט המחוזי בירושלים בערעור אזרחי 2251/08 ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות נגד בן מייזלר ואחרים (להלן – "פסק הדין"). בפסק הדין נקבע, בין היתר, כי לצורך חישוב הרווח התפעולי הממוצע כהגדרתו בחוק, יש להצמיד את הרווח התפעולי הנומינלי בכל שנה בתקופה הקובעת, מתום השנה עד לתום התקופה הקובעת, כהגדרתה בחוק. וזאת בניגוד לשיטת החישוב שהייתה נהוגה בוועדות הזכאות כאמור לעיל.



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

4. לאור הנ"ל, הוועדה פנתה לעובדת המנהלה, רו"ח ... וביקשה כי היא תערוך תחשיב פיננסי מתוקן לעסק, בהתאם לשיטת ההצמדה שנקבעה בפסק הדין.
5. ביום 13.1.09 הגישה לנו רו"ח ... את התחשיב הפיננסי המתוקן ולפיו הפיצוי המגיע לעסק הינו בסך של 449,658 ₪, נכון ליום 18.2.05.
6. הואיל ובהחלטה הסופית נקבע לתובעים פיצוי בסך של 440,319 ₪, הרי שהתובעים זכאים לתוספת פיצוי בסך של 9,339 ₪.

לסיכום:

7. הוועדה קובעת כי התובעים זכאים לתוספת פיצוי בסך של 9,339 ₪.
8. תשלום הפיצוי יבוצע בידי המנהלה בהתאם להוראות החוק.
9. מזכירות הוועדה תשלח את החלטה לב"כ התובעת בדואר רשום.
10. החלטה זו ניתנת לערעור תוך 45 יום מיום שהחלטה נשלחה אל ב"כ התובעת.

ניתנה היום, ...

גד חסיד
נציג המנהלה

רונית מטלון-רידר, עו"ד
יו"ר הוועדה

רינה כהן, רו"ח
נציגת הציבור

יניב סויסה, רו"ח
נציג חשבות המנהלה



בעניין: ... ת.ז. ...
... ת.ז. ...

מישוב ... (להלן – "התובעים")

ע"י ב"כ משרד ...
מרח' ...
טל: ... פקס: ...
(להלן – "בא-הכוח")

ובעניין: **תביעה בשל שני עסקים** - לפי פרק ה' סימן א' לחוק יישום תכנית ההתנתקות, תשס"ה – 2005
(להלן – "החוק") **בישוב**

החלטה בעניין פיצוי סופי (עסק חקלאות ועסק לשירותי שיווק)

1. התובעים הגישו שתי תביעות לפיצוי על פי החוק בגין שני עסקים שניהלו ב.... תביעה לפיצוי אחת הוגשה, על ידי התובע 1, בגין עסק לגידולים חקלאיים השייך לשני התובעים. קיים בתיק תצהיר התובעת לפיו התובעת נוטלת חלק מלא בתביעת בעלה. תביעה נוספת לפיצוי בגין עסק למתן שירותי שיווק הוגשה גם כן ע"י התובע 1 בלבד. התובעת מסרה תצהיר לפיו נוטלת חלק מלא בתביעת בעלה. לאור הצהרת התובעת, הוועדה רואה בשני התובעים כתובעים לעניין שני העסקים. התביעות הוגשו למנהלת סל"ע (להלן-"המנהלה").

2. התובעים ביקשו לבצע את תחשיב הפיצוי בגין **עסק לגידולים חקלאיים על בסיס השווי הנכסי** בהתאם לחלק א' לתוספת השלישית לחוק. את תחשיב הפיצוי בגין עסק **למתן שירותי שיווק** ביקשו התובעים לבצע על בסיס **השווי הפיננסי**. רואי חשבון המנהלה ערכו את התחשיבים לשני העסקים בהתאם להוראות החוק. לאחר בחינת חלופת פיצוי בגין חממות לפי סעיף 5 לחלק א' לתוספת השלישית לחוק, לעומת פיצוי בגין חממות לפי סעיף 6 לתוספת השלישית לחוק, הגיעו רואי חשבון המנהלה למסקנה כי הפיצוי המיטבי לתובעים בגין העסק לגידולים חקלאיים הנו פיצוי נורמטיבי בהתאם לסעיף 6 לחוק. לעניין עסק למתן שירותי שיווק - רואי החשבון הגיעו למסקנה כי הפיצוי המיטבי לתובעים בגין עסק זה הנו פיצוי במסלול הפיננסי.



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

3. ראשית, על הוועדה לקבוע האם מדובר בשתי פעילויות עסקיות המהוות שני עסקים או שמא מדובר בשתי פעילויות עסקיות המהוות שני עסקים נפרדים המזכים את התובעים בקבלת פיצוי בגין כל עסק בנפרד. הקושי הנו כי ביצועי שתי הפעילויות העסקיות דווחו על ידי התובעים לפקיד השומה לפני היום הקובע במסגרת אותה יישות משפטית.

4. בהתאם לחוות דעת משפטית של עו"ד איתי אהרונסון היועץ המשפטי, מנהלת סל"ע, מיום 25 יולי 2006, רשאית ועדת הזכאות לקבוע כי פעילות עסקית מסוימת תחת יישות משפטית המקיימת מספר פעילויות עסקיות מהווה "עסק" כהגדרתו בחוק בשים לב למכלול שיקולים המפורטים בחוות הדעת.

5. רואי החשבון מטעם המנהלה ממליצים לוועדה לקבוע כי שתי הפעילויות העסקיות בענייננו מהווים שני עסקים בגינם יש לתת פיצוי נפרד לכל עסק. נימוקי רואי החשבון בתמצית הנם כי נעשתה הפרדה בדוחות הכספיים של העסק בהכנסות כל אחד מהעסקים, לקוחות כל אחד מהעסקים היו שונים, מהות העסק היתה שונה. אמנם ב"זמן אמת", לפני היום הקובע, לא נעשתה הפרדה בהוצאות כל אחד מהעסקים ואולם אין בכך, לדעת רואי החשבון לשנות את המלצתם לראות בכל אחת מהפעילויות העסקיות כעסק נפרד הזכאי לפיצוי נפרד על פי החוק (מתוך הנחה שכל עסק מקיים את "מבחני הזכאות" לפיצוי בגין עסק הקבועים בסעיף 62 לחוק). לאחר דיון שנתקיים בוועדה, מחליטה הוועדה לקבל את נימוקי רואי החשבון והוועדה קובעת כי יש לראות בשתי הפעילויות העסקיות כשני עסקים נפרדים.

6. לצורך קביעת זכאות לפיצוי בגין כל עסק בנפרד על הוועדה לבחון האם כל עסק עומד בקריטריונים הקבועים בסעיף 62 לחוק שהם הקריטריונים לפיהם נקבעת זכאות העסק לפיצוי על פי החוק.

7. הוועדה מקבלת החלטה סופית בתיק זה בין היתר על בסיס המסמכים הבאים:

- א. חוות דעת מאת עורכי דין מטעם המנהלה לעניין עסק למתן שירותי שיווק מיום 11/02/07.
- ב. סקירת ממצאים לעסק מאת רואי החשבון מטעם המנהלה לעניין עסק למתן שירותי שיווק מיום 22/03/07 ותחשיב פיצוי סופי לתובעים מאת רואי חשבון מטעם המנהלה לעניין עסק למכירת ... מיום 22/03/07 ותחשיב פיצוי סופי מתוקן מיום 30/05/07, סקירת ממצאים לעסק מאת רואי החשבון מטעם המנהלה לעניין עסק החקלאות מיום 25/03/07 ותחשיב פיצוי סופי מתוקן



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

מאת רואי החשבון מטעם המנהלה לעניין עסק החקלאות מיום 27/03/07 ותחשיב מתוקן מיום 30/05/07.

ג. סקירת נכסים מאת "חבקיין שמאים" מיום 23/01/07.

ד. עיקרי טיעון מטעם התובעים מיום 27/05/07.

8. התובעים הוזמנו יחד עם באי כחם לשימוע בפני הוועדה. לשימוע שהתקיים ביום 29/05/07 הופיעו מטעם התובעים עו"ד אמיר שפיצר, עו"ד שי שטרן, גב' רוני לוי מתמחה והתובע. לאחר ששמענו את טיעוני התובעים ועל בסיס החומר המצוי בתיק הוועדה ולאחר דיון שנתקיים בוועדה מחליטה הוועדה כדלקמן:

בגין עסק החקלאות הוועדה קובעת פיצוי לתובעים לפי שווי הנכסים בסך 714,253 ₪. הפיצוי המתואם **בגין עסק החקלאות** לפי המדד הידוע ליום 18/2/05 הינו 714,549 ₪.

בגין עסק השיווק-למכירת ... הוועדה קובעת פיצוי לתובעים לפי השווי הפיננסי בסך 438,555 ₪. הפיצוי המתואם לפי המדד הידוע ליום 18/2/05 הינו 440,319 ₪.

מהפיצוי ינוכה המס המיוחד לפי סעיף 72(ב) לחוק **וסכום המקדמה ששולמה לתובעים**.

דיון - בחינת זכאות התובעים לפיצוי בגין "עסק למכירת חומרי דשן" לפי החוק וסיווג הפיצוי

9. נקודת המוצא לקביעת הזכאות ולסיווג הפיצוי המגיע בגינה על פי החוק מצויה בפרמטרים הקבועים בסעיף 62 לחוק. פרמטרים אלה מבוססים על בחינה של דרישות מצטברות. הוועדה בחנה את ההגדרות השונות על בסיס סעיף זה, לפי הסדר הבא:

1. האם פעילות התובעים עונה על הגדרת "עסק"?
2. האם פעילות התובעים עונה על הגדרת "עסק בשטח מפונה"?
3. האם פעילות התובעים עונה על הגדרת "עסק שהיה פעיל ביום הקובע"?

האם התובעים ניהלו "עסק"

10. הגדרת "עסק" בסעיף 62-



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

"עסק" – לרבות עיסוק בעל צביון מסחרי, למעט עסק של מוסד ציבור כהגדרתו בסעיף 79, ולמעט עסק של אגודה שיתופית הפועל במבנה שנועד לשמש לצורכי ציבור;
בענייננו, התובעים רשומים במסגרת איחוד עוסקים ... ודווחו על שני העסקים במסגרת ה"איחוד עוסקים".

בעסק למכירת חומרי דשן - התובעים הציגו כרטסות הכנסות של העסק ממערכת הנהלת חשבונות של ... לשנים 2000-2003. כמו כן הציגו התובעים נייר עבודה לקביעת הרווח התפעולי של העסק שביצע רו"ח של העסק. כאמור בטופס התביעה, מתן שירותי שיווק כללו "מתן שירותי מכירת ... ובכלל זאת קידום מכירות ... קבלת הזמנות, ליווי הנהג של חברת טיב כימיקלים באספקת הסחורה וגביית תשלומים". הוועדה קובעת כי פעילות התובעת הנה "עסק" כהגדרת החוק.

סיווג הפעילות העסקית כ- "עסק בשטח מפונה"

11. הגדרת "עסק בשטח מפונה" בסעיף 62 הנה כדלקמן:

"עסק בשטח מפונה" – עסק שעיקר פעילותו, במועד כלשהו לפני היום הקובע, היה בשטח מפונה, ושכיום הקובע התקיימו לגביו שני אלה:

- (1) בעל העסק היה ישראלי;
- (2) לעסק, לבעל העסק או לתאגיד בשליטת מי מהם הייתה זכות במקרקעין בשטח מפונה, ששימשו לצורכי העסק;

הוועדה דנה ברכיבים הכלולים בהגדרה זו לפי סדרם.

"עיקר פעילות"

התובעים מבקשים פיצוי בגין עסק שיווק שמהותו, מכירת חומרי ... של חברת התובע הסביר בשימוע כי עבודתו התבצעה כך שהיה מגיע ללקוחות ..., להם היה מוכר את תוצרת ... ובנוסף, היה משמש כיועץ לאותם לקוחות בעניינים שונים הקשורים בשימוש ב.... הלקוחות היו של ..., התשלום בגין התוצרת שסופקה והשירותים שהתקבלו מהתובע היו מבוצעים על ידי הלקוחות ישירות ל.... התובע היה מקבל תשלום ... בגין "שירותי שיווק" ובגין התשלום הוציא ל...חשבונית מס. בעת השימוע הצהיר התובע כי עיקר לקוחותיו ופעילותו היו ב.... התובע הצהיר כי לעיתים



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

רחוקות, אף לא על בסיס קבוע, היה מגיע ללקוחות ... לבקשת ... שהיו מחוץ ל...ואולם כאמור, היה מדובר ב"ביקורים" שלא על בסיס קבוע, באופן אקראי, משנתבקש לעשות כן על ידי "...". לבקשת הוועדה העבירו התובעים רשימת לקוחות עמם עבד התובע ב...וכן העביר לעיון הוועדה דוגמת חשבונית מס שהוציא ל....

בדיקות רואי החשבון העלו כי ניתן לקבל את טענת העסק כי מרכז פעילותו הייתה בשטח מפונה. לא נתגלו ממצאים בבדיקת רואי החשבון הסותרים את טענת העסק כי עיקר פעילותו היתה ב... לאור ממצאי רואי החשבון ולאור הצהרות התובע בכתב התביעה ובפני הוועדה בעת השימוע, מחליטה הוועדה כי עיקר פעילות עסק התובעים היה ב...ומכאן, התקיים תנאי, "עיקר פעילות" שהנו אחד מתנאי הזכאות לקבלת הפיצוי על פי החוק.

"בעל העסק היה ישראלי"

זיהוי בעל העסק

12. לפי סעיף 62 לחוק:

"בעל עסק", לגבי תאגיד – בעל שליטה בתאגיד, ולגבי עסק שאינו תאגיד – מי שהוא בעל הזכויות במחצית לפחות מנכסי העסק, ואולם, אם בעלים של אותו עסק הם בני זוג, למעט בני זוג שדרך קבע מתגוררים בנפרד, ייחשבו בני הזוג כאמור כבעל עסק אחד; היו בעסק שאינו תאגיד מספר בעלי זכות בנכסי העסק בשיעור קטן ממחצית – יראו כבעל העסק את מי שהוא בעל שיעור הזכויות הגבוה מביניהם;

"ישראלי"

13. ישראלי מוגדר בסעיף 2 לחוק:

"ישראלי" – אדם הרשום במרשם האוכלוסין לפי חוק מרשם האוכלוסין, התשכ"ה-1965;

על סמך הצהרת התובעים בטופס התביעה וצרופותיו והאמור בחוות דעת עוה"ד, לרבות צילום תעודת הזהות של התובעים והחלטת ועדת זכאות למגורים שבדקה גם כן את אזרחות התובעים שהנם בעלי העסק, מחליטה הוועדה כי התובעים הנם ישראליים. נציין כי התובעים המציאו אישור רו"ח לפיו בעלי העסק ב...במועד הקובע היו התובעים בחלקים שווים.

"לעסק, לבעל העסק או לתאגיד בשליטת מי מהם הייתה זכות במקרקעין שבהם פעל העסק"



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

14. "זכות במקרקעין" מוגדרת בסעיף 62 לחוק "זכות חכירה, הרשאה או שכירות, לגבי מקרקעין, שהוקנתה לפני היום הקובע מאת הממונה או מכוח הקניה מאת הממונה"

"הממונה" מוגדר בסעיף 2 לחוק: "הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור...".

ועדת זכאות לענייני מגורים קבעה במסגרת החלטה מיום 04/01/06 כי לתובעים הייתה זכות בבית המגורים מס' ... ב.... להוכחת טענתם, הגישו התובעים אישור זכויות מיום 28/06/05 מאת ההסתדרות הציונית העולמית, לפיו התובעים בעלי זכויות בר רשות במגרש ... בשוב... מיום 20/08/79.

במכתב מאת ב"כ התובעים מיום 04/01/07 שנמסר לעורכי הדין מטעם המנהלה נאמר כי פעילות העסק התנהלה בכל רחבי ..., כשבסיס הפעילות היה ביתם של בני הזוג ..., התובעים. כך לדוגמא צוין כי פעילות התיאום מול הלקוחות וספקי העסק בוצעה מביתם. בשימוע בפנינו הצהיר התובע כי פעל מביתו לצורך העסק והסביר כיצד עשה שימוש בביתו לצרכי העסק. לאור האמור, נחה דעתה של הוועדה כי הבית לגביו קיימת "זכות במקרקעין" כהגדרת החוק שמש לצרכי העסק ובכך התקיים תנאי הזכאות.

בחינה האם העסק הוא עסק "פעיל ביום הקובע"

15. לפי סעיף 62 לחוק:

"עסק שהיה פעיל ביום הקובע" – עסק בשטח מפונה שהתקיימו לגביו כל אלה:

(1) הוא העסיק כדין עובדים או שבעליו פעל בו כעצמאי, בשטח מפונה, בתקופה של 6 חודשים לפחות מתוך 12 החודשים שבתכוף לפני היום הקובע;

(2) היה העסק חייב בהגשת דוחות תקופתיים לפי חוק מע"מ – הוא הגיש דוחות תקופתיים לתקופה כאמור בפסקה (1);

לעניין ס"ק (1) – התובעים פעלו בעסק כעצמאי ובכך נתקיים תנאי הזכאות.



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

לעניין ס"ק (2) – רואי החשבון מציינים בסקירת הממצאים כי התובעים דיווחו למע"מ במסגרת "איחוד עוסקים" ... וכי הוצגו להם כרטסות מע"מ של התובע מספרי איחוד העוסקים ... לפיהם העסק דיווח למע"מ בתקופה של ששה מתוך שנים עשר החודשים שבתכוף לפני היום הקובע.

סיכום ביניים

16. על רקע הדיון לעיל קובעת הועדה כי התובעים הפעילו בשטח המפונה עסק למתן שירותי שיווק אשר היה פעיל ביום הקובע ולפיכך הינם זכאים לפיצוי לפי סעיף 64 (א) לחוק.

תחשיב הפיצוי לעסק למתן שירותי שיווק (תחשיב פיננסי)

התובעים ביקשו בטופס הבקשה לקבלת פיצוי, שהמנהלה תערוך את חישוב הפיצוי לעסק עבור כל אחת מחלופות הפיצוי לפי השווי הפיננסי. בחינה אינדיקטיבית שערכו רואי חשבון המנהלה של תחשיב הפיצוי לעסק, לפי חלופת שווי הנכסים העלתה כי הפיצוי לעסק בחלופה זו נחות בהשוואה לפיצוי המתקבל מחלופת הפיצוי לפי השווי הפיננסי.

17. חלופת הפיצוי המיטבית לעסק, בהתאם לבדיקת רואי חשבון המנהלה הינה כאמור החלופה לפי השווי הפיננסי הכוללת את השנים 2000-2003 ב"תקופה הקובעת".

18. בהתאם לסעיף 11 (א) (2) לתוספת השלישית לחוק, "לא הוגש לפני היום הקובע דו"ח לשנת 2003, רשאי התובע לצרף לתביעתו דו"ח שהוגש לפקיד השומה אחרי היום הקובע לגבי השנה האמורה, כשהוא מבוקר בידי ר"ח. דו"ח מבוקר שהוגש למנהלה לפי פסקה זו ייבחן על ידי רואה חשבון מטעם המנהלה, והוא ימליץ לוועדת זכאות אם לקבלו לצורך קביעת השווי הפיננסי, לדחותו או לערוך בו שינויים".

19. כפי שצינו רואי חשבון מטעם המנהלה בסעיף 2 לתחשיב הפיצוי הסופי, הדוחות הכספיים לשנת 2003 נחתמו על ידי ר"ח של העסק והוגשו למס הכנסה בחודש מאי 2005 – לאחר היום הקובע. רואי החשבון מציינים כי סקרו את דוחות העסק לשנת 2003 וביצעו בדיקות סבירות ביחס לשנים קודמות והם ממליצים לקבל את הדו"ח של העסק לשנת 2003 ללא שינויים. הוועדה מאמצת את המלצת רואי החשבון.

20. נקודת המוצא לחישוב הפיצוי מצויה בסעיף 9 לתוספת השלישית לחוק הקובע כדלקמן:



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

נוסחת 9. הפיצוי לפי השווי הפיננסי יחושב על ידי הכפלת ממוצע הרווח התפעולי של הפיצוי לפי העסק בתקופה הקובעת (בסעיף זה – הרווח התפעולי הממוצע), לאחר השווי הפיננסי הפחתה של 30 אחוזים ממנו, במכפיל לעסק; נוסחת חישוב הפיצוי היא כלהלן:

$$\text{שווי העסק} = \text{הרווח התפעולי הממוצע} * 0.7 * \text{המכפיל לעסק}$$

רווח תפעולי

21. סעיף 11 לחוק קובע את דרך חישוב הרווח התפעולי לכל אחת מהשנים בתקופה הקובעת.
22. על פי תחשיב רואי החשבון, בהתבסס על ספרי התובעת, בשנת 2000 הרווח התפעולי היה 135,406 ₪, בשנת 2001 הרווח התפעולי היה 138,193 ₪, בשנת 2002 הרווח התפעולי היה 139,154 ₪, ובשנת 2003 הרווח התפעולי היה 142,121 ₪. הרווח התפעולי הממוצע בהתאם לספרי התובעת לשנים 2000 – 2003 הנו 138,719 ש"ח. עפ"י הוראות סעיף 11(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק יש לתקן את הרווח התפעולי של העסק על ידי הוספת עלות השכר שניתן לבעל העסק בשנת הדו"ח, כמפורט בעמוד 7 לתחשיב הפיצוי. מאחר והעסק הוא של עצמאי והבעלים בעסק שכזה לא מושך שכר, כל הרווח התפעולי מהווה את שכר הבעלים (למעט שנת 2002 לגביה קבל התובע תגמולי מילואים המהווים "שכר בעלים").
23. על פי הוראות סעיף 11 (ב)(2) לתוספת השלישית לחוק יש להפחית מהרווח התפעולי של העסק את עלות השכר הנורמטיבית בגין בעל העסק לכל שנה בשנים הרלוונטיות.
24. בהתאם לאמור בטבלה בע' 7 לתחשיב פיצוי הסופי מאת רו"ח המנהלה עלות השכר הנורמטיבית להפחתה מהרווח התפעולי בכל אחת מהשנים הרלוונטיות הנה כדלקמן:
- | |
|-----------------------|
| בשנת 2000 - 67,703 ₪. |
| בשנת 2001 - 69,097 ₪. |
| בשנת 2002 - 70,588 ₪. |
| בשנת 2003 - 71,061 ₪. |
25. על בסיס האמור בתחשיב, והתיקונים שביצעו רואי החשבון על בסיס הוראות החוק, קובעת הועדה כי הרווח התפעולי המתוקן הממוצע לצורך התחשיב הוא 69,612 ₪.



מכפיל הרווח התפעולי

26. לפי סעיף 12 לחוק:

מכפיל הרווח התפעולי 12. **מכפיל הרווח התפעולי לעסק יחושב לפי נוסחה זו:**
המכפיל לעסק = (מקדם צמיחה + 1) * (מקדם מינוף + 1) * מכפיל ענפי לעניין זה –

(1) **המכפיל הענפי לכל ענף יהיה כדלקמן:**

לענף התעשייה – מכפיל 7;

לענף החקלאות – מכפיל 7;

לענף המסחר – מכפיל 8;

לענף השירותים – מכפיל 9;

העסק הנו עסק בתחום השירותים ובהתאם לכך סווג העסק על ידי

רו"ח המנהלה כפועל בענף השירותים והמכפיל הענפי הינו 9.

במסמך עיקרי טיעון מטעם התובעים, טוען ב"כ התובעים כי עסק שירותי השיווק של התובע זכאי למכפיל 9, בהתאם להוראות החוק, ולא למכפיל 8, כפי שקבעו רוה"ח מטעם המנהלה. ב"כ התובעים טוען כי התובע עסק במתן שירותי שיווק מובהקים לחברה ולא עסק בפעילות מסחר מכל סוג שהוא. בגין שירותים אלו קיבל התובע עמלת שיווק מ.... עוד טוען ב"כ התובעים כי התובע לא רכש מוצרים מ..., לא החזיק במלאי משל עצמו, לא קבע את מחירי המוצרים ולא ביצע כל פעולה ההופכת את פעילותו בעסק "שירותי השיווק" לכדי פעילות מסחר מכל סוג שהוא.

בעת השימוע הסביר התובע כיצד העסק פעל. העסק לא החזיק מלאי, המלאי היה שייך ל... והתובע ספק ללקוחות ... שירותי שיווק בגינם קבל תשלום מ.... הוועדה הגיעה למסקנה כי מהות העסק אכן היתה אספקת שירותי שיווק ולא מדובר במסחר, אין המדובר בקניה ומכירה של תוצרת, על כן המכפיל המתאים לעסק כאמור הנו מכפיל 9. הוועדה ביקשה מרואי החשבון לתקן את התחשיב כך שהחישוב יתבסס על מכפיל 9. רואי החשבון תקנו את התחשיב בתחשיב המתוקן מיום 30/05/07.

מקדם צמיחה



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

27. רואי החשבון מטעם המנהלה חישבו את מקדם הצמיחה של העסק על פי הנוסחה הקבועה בסעיף 12(2) ו-3) לתוספת השלישית לחוק. שיעור הצמיחה מחושב בהתבסס על שני מרכיבים האומדים את צמיחת העסק, כדלקמן:
1. אומדן המתבסס על פוטנציאל הצמיחה השנתי הממוצע בתקופה הרלוונטית הנגזר ממכירות שנתיות ממוצעות ומשינוי שיעור המדד.
 2. אומדן המתבסס על פוטנציאל הצמיחה הנגזר מהיחס שבין השקעות העסק ברכש ציוד להוצאות הפחת השוטפות שלו (להלן - יחס השקעות לפחת).
28. רואי החשבון קבעו שמקדם הצמיחה לתקופה הקובעת על פי החוק הוא 0 והועדה מאמצת את קביעתם (ראה ע' 9 לתחשיב פיצוי העסק).

מקדם המינוף

29. עפ"י החוק, מידת המינוף מחושבת לפי הנוסחה: מידת המינוף = התחייבויות כספיות בניכוי נכסים כספיים חלקי סך המאזן.
30. עוסק מורשה אינו חייב בהגשת מאזנים. בדוחות העסק רשומות הוצאות מימון בסכומים נמוכים מאוד. רואי החשבון הסיקו מכך שלעסק אין התחייבויות כספיות מהותיות ולכן, ניתן להניח כי מקדם המינוף עבורו יהיה 0.

מכפיל מתוקנן

31. על בסיס האמור לעיל, המכפיל המתוקנן של עסק התובעת הינו 9 על בסיס החישוב כדלקמן:

$$\text{המכפיל לעסק} = (\text{מקדם צמיחה} + 1) * (\text{מקדם מינוף} + 1) * \text{מכפיל ענפי}$$
$$9 = 9 * (+1 0) * (+1 0)$$

חישוב סכום הפיצוי

32. על בסיס האמור לעיל, ועל בסיס תחשיב רואי החשבון, הועדה קובעת כי הפיצוי לפי סעיף 9 לתוספת השלישית הינו כדלקמן:

שווי העסק = הרווח התפעולי הממוצע * 0.7 * המכפיל לעסק

$$438,555 \text{ ₪} = 9 * 0.7 * 69,612$$



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

33. העלות המתואמת של סך פריטי הרכוש הקבוע היא פחות ממיליון ₪, ולכן לא חלה הוראת סעיף 10 לתוספת השלישית.

סיכום

עפ"י הסמכויות המוקנות לוועדה בסעיפים 11 (1) ו- 11 (2) לחוק, קובעת הועדה, מהנימוקים שפורטו לעיל ולפי החוק, פיצויים לתובעת 2 בגין עסק ל בסך 438,555 ₪, כאשר הפיצוי המתואם לתאריך 18/02/05 ₪, יום קבלת החוק, הינו 440,319 ₪. מסכום זה יש לנכות את המס המיוחד על פי סעיף 72(ב) לחוק.

34. תשלום הפיצוי יבוצע בידי המנהלה. על תשלום הפיצוי יחולו הוראות פרקים ה' ו- ו' לחוק.

דיון - בחינת זכאות התובעים לפיצוי בגין "עסק לגידולים חקלאיים" לפי החוק

סיווג הפיצוי

בהחלטת הועדה על תשלום מקדמה מיום 28.11.06 קבעה הועדה את זכאות העסק לפיצוי בהתבסס על עמידת העסק בפרמטרים הקבועים בס' 62 לחוק המהווים רשימה על בסיסה נקבעת זכאות עסק לפיצוי על פי החוק. כמו כן הוחלט באותה החלטה על תשלום מקדמה לתובעים בסך של 366,300 ₪. משנקבעה זכאות העסק לפיצוי נותר לנו כעת לקבוע את סכום הפיצוי לעסק על פי החוק. המדובר בעסק ל.....

תחשיב הפיצוי לעסק חקלאות (תחשיב נכסי)

35. סעיף 2 לתוספת השלישית לחוק קובע כדלקמן (ההדגשות אינן במקור, ההדגשות שלי ע.פ.):

רכיבי 2. (א) הפיצוי לפי שווי הנכסים יכלול רכיבים אלה בלבד, שהיו בשטח מפונה:



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

- (1) הפיצוי
לפי
שווי
הנכסים
- קרקע** שהוחזקה כדין ושלעסק או לבעל העסק הייתה לגביה זכות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 62 לחוק זה למעט שכירות שאינה חכירה, ולמעט קרקע חקלאית שהוחזקה על פי חוזה שתקופתו אינה עולה על שלוש שנים;
- (2) **מבנה** שנבנה על פי תכנית התכנון התקפה בקרקע שלגביה הייתה לעסק או לבעל העסק זכות כאמור בפסקה (1);
- (3) **פריטי הרכוש הקבוע**;
- (4) **מלאי**.
- (ב) בחישוב הפיצוי לא יובאו בחשבון נכסים בלתי מוחשיים, לרבות מוניטין.

סעיף 6 לתוספת השלישית לחוק דן בחלופת פיצוי נורמטיבית בגין חממות. בסעיף מוגדרות חממות מדגם א', דגם ב' ודגם ג'. סעיף 6(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק דן בפיצוי בגין כל אחד מסוגי החממות הנ"ל.

36. להלן רכיבי החישוב:

36.1. החישוב עבור הקרקע

עפ"י התחשיב המוצע ע"י רואי החשבון של המנהלה ובהתאם לאמור בס' 3(א)(3) לתוספת השלישית לחוק בשל **קרקע שהיא נחלה** ביישוב שתוכנן כיישוב חקלאי הפיצוי הנו בסך של 135,000 ₪. ועדת זכאות למגורים בתיק מס' 1519/2005 קבעה כי בית המגורים של התובעים הנו בית מגורים בנחלה ביישוב שתוכנן כיישוב חקלאי.

על בסיס האמור לעיל, הועדה קובעת כי התובעים זכאים על פי החוק לפיצוי בגין קרקע שהיא נחלה ביישוב שתוכנן כיישוב חקלאי בסכום של 135,000 ₪.

36.2. החישוב עבור חממות –



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

36.2.1 סעיף 6(א) לתוספת השלישית לחוק מפרט את נתוני הבסיס לחישוב הפיצויים לחממה. הסעיף מגדיר שלושה סוגי חממות לצרכי פיצוי על פי החוק: חממה מדגם א', חממה מדגם ב' וחממה מדגם ג'. סעיף 6(ב) לתוספת השלישית לחוק נוקב בסכום הפיצוי המגיע בגין חממה שעובדה ביום הקובע בהתאם לסוגי החממות. פיצוי בגין חממה מדגם א' - 8,000 ₪ לדונם חממה, פיצוי בגין חממה מדגם ב' - 40,000 ₪ לדונם חממה, פיצוי בגין חממה מדגם ג' - 76,000 ₪ לדונם חממה. לצורך קבלת נתונים על שטחי החממות והפריטים שהיו בהן עובר לפינוי ... ולצורך המלצה בדבר דגם החממות נעזרת המנהלה בשירותיהם של "חבקיין שמאים" המספקים למנהלה "סקירת נכסים" אודות החממות. "חבקיין שמאים" ערכו את "סקירת הנכסים" בהתבסס על מקורות המידע הנזכרים בע' 4 לסקירת הממצאים מאת "חבקיין שמאים" מיום 23/01/07.

36.2.2 בהתאם לסקירת נכסים מאת חבקיין שמאים, המתייחסת לחממות התובעים, לתובעים זכויות בחממות המסומנות בתצ"א במס' ... ובמס'

חממה מס' ... – שטח החממה הנו 5.48 דונם. מתוך כלל שטח החממה, 4.41 דונם הינם חממה מדגם ג' שכן בשטח זה היה תנור חימום. לפי סקירת הממצאים החלק הנוסף של החממה, שטח של 1.07 הינו מדגם ב'. במסגרת מסמך "עיקרי טיעון" לא טען התובע דבר לגבי אבחנה, כאמור, בין שטחי אותה חממה. אולם בעת השימוע, ביקש ב"כ התובע לשנות את טיעונו וטען כי החממה כולה הייתה מדגם ג' וכי אין לפצל חממה לשני דגמים. התובע בסס את טיעונו על כך שהתנור שהיה בחממה מתאים להעלאת טמפרטורה לשטח של 6 דונם. התובע תמך טענתו במסמך מאת "..." נושא תאריך 20/05/07 ובמסמך מאת יומיק שמר, שמאי מקרקעין. התובע טען בעת השימוע, כי בחלק מהחממה הוא גדל גידולים שלא היה צורך בחימום לגביהם ולכן מתוך חיסכון באנרגיה תחס את החממה באופן כאמור.

לאור האמור, הוועדה מקבלת את טיעונו של התובע וקובעת כי החממה כולה בשטח של 5.48 דונם הייתה מדגם ג'.

הפיצוי בגין חממה זו הינו **416,480** ₪ בהתאם לפירוט הבא:

$$5.48 \text{ דונם} * 76,000 \text{ ₪ (פיצוי עבור דונם חממה מדגם ג')} = 416,480 \text{ ₪}$$

חממה מס' ... – שטח החממה היה 2.23 דונם. בהתאם לסקירת הנכסים, חממה זו הינה מדגם ב'. אשר על כן, הפיצוי בגין חממה זו הינו **89,200** ₪ בהתאם לפירוט הבא:



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

2.23 דונם * 40,000 ₪ (פיצוי עבור דונם חממה מדגם ב') = 89,200 ₪.

סה"כ הפיצוי לתובעים בגין חממות מס' 678 ו-679 הנו 505,680 ₪

מצאנו לנכון לציין בשולי הדברים כי לפי מדידה שבוצעה על גבי תצ"א על ידי חבקיך שמאים, שטחם הכולל של חממות התובעים היה 7.71 דונם, בעוד שלשיטת התובע שטח החממות היה 7.707 דונם. כלומר מדידת חבקיך שמאים על גבי התצ"א מיטיבה עם התובעים והוועדה מאמצת את קביעה זו למרות שהתובע טוען לשטח קטן יותר של החממה.

37. **פיצוי בגין מבנים** – עפ"י תחשיב סופי מאת רואי חשבון המנהלה מיום 30/05/07, הפיצוי בגין מבנים, בהתאם לטופס י"א של העסק מסתכם בסך של 39,885 ₪ (נומינלי נכון ל- 31/12/03) הפיצוי הסופי בשקלי 18/02/05 הינו 40,045 ₪.

38. **פיצוי בגין פריטי רכוש קבוע** – עפ"י תחשיב סופי מאת רואי חשבון המנהלה מיום 30/05/07, הפיצוי בגין פריטי רכוש קבוע שאינם חלק מחממה מסתכם בסך של 17,226 ₪ (בשקלי 31/12/03). הפיצוי הסופי בשקלי 18/02/05 הנו 17,295 ₪.

התובעים טוענים במסמך "עיקרי הטיעון" כי יש להוסיף לתחשיב הפיצוי סך של 441 ₪ בגין מכשיר פקס שנרכש ביום 31/01/04 בעלות של 550 ₪. לאחר בירור שנערך בוועדה, החליט התובע לוותר על טענה זו.

39. **פיצוי בגין מלאי** – עפ"י תחשיב סופי מאת רואי חשבון המנהלה מיום 30/05/07 הפיצוי בגין מלאי מסתכם בסך של 16,462 ₪ (בשקלי 31/12/03). הפיצוי הסופי בשקלי 18/02/05 הינו 16,528 ₪.

מנגנוני התשלום

40. תשלום הפיצוי כפוף לתשלום המס על פי סעיף 72(ב) לחוק **וניכוי המקדמה ששולמה לתובעים.**

41. תשלום הפיצוי יבוצע בידי המנהלה. על תשלום הפיצוי יחולו הוראות פרקים ה' ו - ו' לחוק.

סיכום

42. עפ"י סמכויות הועדה בסעיף 11 (1) ו - 11 (2) לחוק, קובעת הועדה לתובעים, מהנימוקים שפורטו לעיל את הפיצוי הבא:



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בגין עסק החקלאות הוועדה קובעת פיצוי לתובעים לפי שווי הנכסים בסך 714,253 ₪. הפיצוי המתואם בגין עסק החקלאות לפי המדד הידוע ליום 18/2/05 הינו 714,549 ₪.

בגין עסק למתן שירותי שיווק הוועדה קובעת פיצוי לתובעים לפי השווי הפיננסי בסך 438,555 ₪. הפיצוי המתואם בגין עסק למתן שירותי שיווק לפי המדד הידוע ליום 18/2/05 הינו 440,319 ₪.

43. מזכירות הוועדה תשלח את החלטה לב"כ התובעים בדואר רשום.

44. החלטה זו ניתנת לערעור תוך 45 יום מיום שהחלטה נשלחה אל התובעים.

ניתנה היום,

גד חסיד
נציג המנהלה

עמית פורת, עו"ד
יו"ר הוועדה

יעקב ביר, שמאי מקרקעין
נציג הציבור

סופיה פרכטמן
נציגת חשבות המנהלה



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

בעניין: ... ת.ז. ...
... ת.ז. ...

מ...נחלה מס' ... (להלן – "התובעים")

ע"י ב"כ משרד עו"ד ...

(להלן – "בא-כוח")

ובעניין: תביעה בשל עסק-חממות לפי פרק ה' סימן א' לחוק יישום תכנית ההתנתקות, תשס"ה – 2005 (להלן – החוק), לגבי חממה במשק מס' ... ב... (להלן - החממה) ותביעה בגין עסק לשירותי שיווק.

החלטה על תשלום מקדמה

(לפי סעיף 11(3) לחוק)

כללי – מקדמה בתביעה בשל חממה

סעיף 11(3) לחוק קובע, כי ועדת זכאות מוסמכת לאשר תשלום מקדמות לתובע הזכאי לפיצויים לפי החוק עוד טרם קביעת סכומי הפיצויים המלאים המגיעים לו, וזאת מטעמים שיירשמו.

בתיקי תביעות לפיצוי בשל עסק חקלאות ובכלל זה חממות וקרקע נבדקת על-כן האפשרות למתן מקדמה, עוד טרם השלמת הטיפול בתביעה המלאה.

המקדמה בתביעה בשל חממה וקרקע מבוססת על הוכחת הזכאות הבסיסית הנדרשת לצורך מתן פיצוי בשל חממה וקרקע, דהיינו – זכאות לפי פרמטרים מצטברים הקבועים בסעיף 62 לחוק.

הוצגו בפני הוועדה תצלום טופס התביעה שהגישו התובעים ותצלום החלטת ועדת זכאות הנוגעת לבית המגורים של התובעים ממנה עולה כי התובעים הינם בעלי זכויות בנחלה חקלאית בישוב ...



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

משק ... , לרבות ביום הקובע. בנוסף לכך הוצג בפני הוועדה דו"ח שיוך חממות בגוש קטיף שהוכן ע"י נציג מנהלת סל"ע.

מנתוני המנהלה עולה כי החממות היו מעובדות ביום הקובע על ידי התובעים.

בידי הוועדה דו"ח תנועות מע"מ לגבי התקופה הנדרשת עפ"י סעיף 62 לחוק. אין בשלב זה נתונים באשר להעסקת עובדים בעסק התובע ואולם לכל הפחות פעלו התובעים בעסק כ"עצמאיי" לכן התקיימו כל תנאי הזכאות לפיצוי בגין עסק החקלאות והוועדה מחליטה כי עסק החקלאות הנו עסק "פעיל ביום הקובע".

בהתאם לנתוני המנהלה הנמצאים בידי הוועדה בשלב זה התובעים החזיקו ב- 7.71 דונם חממות

תשלום המקדמה נעשה על מנת לאפשר לתובעים חזרה מהירה לפעילות יצרנית.

סכום המקדמה נקבע לסך של 135,000 ₪ בשל קרקע שהיא נחלה ביישוב שתוכנן כיישוב חקלאי עפ"י סעיף 3(א)(3) לתוספת השלישית לחוק.

כמו כן, הוועדה קובעת לתובעים מקדמה בגין חממות לפי החישוב הבא :

7.71 דונם חממות לפי דגם ב" * 40,000 ₪ לדונם * 0.75 (מקדם בטחון בתשלום

מקדמות) = 231,300 ₪.

הוועדה קובעת תשלום מקדמה לתובעים בסך כולל של 366,300 ₪ שיבוצע ע"י המנהלה, בכפוף לביצוע התשלום עפ"י הוראות החוק ובכפוף לניכוי המס המיוחד לפי סעיף 72(ב) לחוק.

התיק ייקבע לדיון סופי מיד לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים ע"י עורכי הדין ורואי החשבון של המנהלה.

נציין כי התובע 2 הגיש תביעה נוספת לפיצוי. התובע טוען כי היה לו עסק נוסף למתן שירותי אין בשלב מקדמי זה בידי הוועדה נתונים כלשהם לצורך הקביעה האם אכן מדובר "עסק" הזכאי לפיצוי על פי החוק ואם התשובה לכך חיובית, אין די נתונים בשלב זה בידי הוועדה לקבוע



תיק מס' 4945/2006

ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות

מקדמה. הוועדה תמתין בעניין זה לקבלת סקירת ממצאים וחוות דעת מאת עורכי הדין ורואי חשבון מטעם המנהלה.

ניתנה היום, ...

שירלי גונן, עו"ד
נציגת המנהלה

עמית פורת, עו"ד
יו"ר הוועדה

יעקב ביר, שמאי מקרקעין
נציג הציבור

סופיה פרכטמן, רו"ח
נציגת חשבות המנהלה