



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"מ 12-10-4268 סיטי ג'וניור בע"מ נ' מדינת ישראל

בפני כב' הנשיא יוסף אלון

מערערת **סיטי ג'וניור בע"מ**
על ידי ב"כ עו"ד מאורי עמפלי ועו"ד סנדרה ארנולדיס

נגד

משיבים **מדינת ישראל**
על ידי ב"כ עו"ד ירון פנש – פמד"א

פסק דין

- 1
2
3
4 1. המערערת הפעילה, עד סוף ינואר 2008, שתי חנויות למכירה קמעונית של מוצרי הלבשה
5 והנעלה באילת. חנות אחת בקניון "מול היס" והחנות השנייה במתחם מלון רויאל ביץ'
6 בחוף הצפוני.
7 ביום 10.1.2008 נחתם הסכם בין המערערת לבין חברת אינטר ג'ינס בע"מ בו מכרה
8 המערערת לאינטר ג'ינס את מלוא זכויותיה בשתי החנויות לרבות מלאי הסחורות.
9 הזכויות הנמכרות היו זכויות שכירות חוזיות בשתי החנויות והמלאי.
10 התמורה להעברת זכויות השכירות, פינוי החנויות ומסירת החזקה בהן לאינטר ג'ינס נקבעה
11 לסכום שוו"ע ל- \$ 1,100,000. אשר לתמורה עבור המלאי נקבע בהסכם כי שלושה ימים
12 לאחר מסירת החזקה בשתי החנויות (דהיינו 1.2.08) תיערך ספירת מלאי, "ערך המלאי
13 יחושב ע"י הכפלת מספר היחידות מכל פריט במחיר ששולם ע"י המערערת עבור אותו
14 פריט והתמורה בגין המלאי תשולם למערערת בשלושה תשלומים, 10.2.08, 10.3.08 ו-
15 10.4.08".
16 שתי החנויות נמסרו על ידי המערערת לאינטר ג'ינס במועד האמור – 1.2.08 ותמורת המלאי
17 שולמה כאמור לעיל.
18
19 2. המערערת דיווחה למשיב על רווח ההון מהעסקה האמורה – וזאת כרווח הון שנוצר עפ"י
20 ההסכם מיום 10.1.2008. באותה שנה (2008) היו ל"זכות" המערערת הפסדים ניכרים ולכן
21 התקזזו רווחי ההון מהעסקה דן כנגד אותם הפסדים.
22 המשיב, לאחר בדיקות שערך, הגיע למסקנה כי על אף שהסכם המכירה הכתוב נחתם אמנם
23 ב- 10.1.2008 – יש לראות את עסקת המכירה ככזו שהושלמה עוד במהלך 2007.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"מ 12-10-4268 סיטי ג'וניור בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 בבסיס עמדתו זו של המשיב עמדה העובדה כי 70% מסכום התמורה שנקבעה בהסכם (ללא
2 המלאי) שולמה על ידי אינטר גינס למערערת עוד בשנת 2007 (420,000 ₪ ב- 4.7.07,
3 1350,000 ₪ ב- 31.1.07 ו- 1,350,000 ₪ ב- 31.12.07).
- 4 המשיב לא קיבל את הסברי המערערת כי תשלומים אלה היו "דמי רצינות" ששולמו על ידי
5 הרוכשת (אינטר גינס) במהלך המו"מ – עוד בטרם נכרת ההסכם המחייב ב- 10.1.08.
6 לעמדתו (ר' עמ' 27-28 לסיכומי המשיב): **"קרוב לוודאי שנכרת בין הצדדים חוזה מחייב
7 בעל פה כבר במהלך שנת 2007 אשר בגינו ועל פיו שילמה חברת אינטר גינס למערערת
8 סכום של למעלה משלושה מיליון ₪, כ- 70% מהתמורה הסופית, כחלק מפרטי העסקה
9 שסוכמה ביניהם. בלתי סביר שקונה ישלם 70% משווי עסקה ויעבירם ישירות לידי
10 המוכר מבלי שיש הסכם כלשהו שיתגבש בין הצדדים, המכיל בתוכו גמירות דעת
11 ומסוימות לגבי הנכס, הזכות או השכירות אותו הוא יקבל ביחוד כאשר מדובר בעסקה
12 ששוויה כ- 4,470,000 ₪ (= \$ 1,100,000) כפי המקרה דנן".**
- 13
- 14 3. לאור זאת קבע המשיב בצו שומה (לשנת 2007) כי עסקת המכירה בוצעה עוד בשנת 2007, כי
15 רווחי ההון ממכירה זו הינם הכנסות חייבות של המערערת בשנת 2007 וסכום המס הנובע
16 מכך (לשנת 2007) הינו 797,000 ₪.
- 17 המערערת טענה וטוענת כנגדו כי המדובר במכירה וברווחי הון לשנת 2008, הרווחים כולם
18 מתקזזים כנגד הפסדיה אותה שנה ועל כן התוצאה המיסויית של עסקת המכירה הינה
19 אפס.
- 20 השגת המערערת על צו השומה נדחתה – וכנגד כך הוגש ערעור זה שבפני.
21 השאלה האחת הטעונה הכרעה בערעור זה הינה אפוא – מהו המועד שבו התרחשה המכירה
22 ונוצר רווח ההון.
- 23 האם מועד ההסכם הכתוב 10.1.2008, כטענת המערערת, או שמא מועד כלשהו במהלך שנת
24 2007 אשר בו נכרת ונתגבש לטענת המשיב הסכם בעל פה לעניין אותה המכירה.
25 המערערת העידה מטעמה (בתצהירי עדות ראשית) את מנהלה, מר חיים סבן, ואת רואה
26 החשבון מר זוהר מילר. בנוסף, העיד מטעם המערערת מר יעקב פרץ ממנהלי ובעלי חברת
27 אינטר גינס (הרוכשת).
- 28 המשיב העיד מטעמו (בתצהיר עדות ראשית) את מר ארז טביב, מפקח מס במשרד המשיב
29 אשר דן בהשגת המערערת ואשר החלטתו בהשגה היא נושא ערעור זה.
- 30
- 31 4. לאחר שמיעת הראיות כולן מתברר כי רוב רובן של העובדות אינן שנויות במחלוקת – ואלה
32 הם עיקריהן:
- 33 א. בין המערערת לאינטר גינס התקיימו קשרי עסקים ומסחר ענפים שנים רבות עובר
34 לעסקת המכירה.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"מ 12-10-4268 סיטי ג'וניור בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 המשיבה הינה יבואנית ומשווקת של מוצרי ביגוד והנעלה – בעיקר של מותגי יוקרה
2 שונים – והייתה אחת הספקיות של המערערת לחנויותיה באילת (בהיקפים שנתיים
3 של 2-3 מיליון ₪. ר' עדות פרץ עמ' 4 לפרוטי).
4
- 5 ב. במהלך שנת 2007 התנהלו שיחות ומגעים רבים בין המערערת (באמצעות מנהלה
6 מר סבן) לבין אינטר ג'ינס ובהם גילתה אינטר ג'ינס עניין רב ברכישת זכויות
7 המערערת בשתי החנויות באילת. עפ"י עדותו של י. פרץ, אינטר ג'ינס הייתה
8 מעוניינת מאוד ברכישת זכויות המערערת בחנויות הואיל "והמדובר בשתי
9 חנויות שהיו החנויות באילת באותן השנים למוצרים שאנו עוסקים בהם
10 והמחזורים בחנויות האלה, בעיקר החנות הגדולה ברויאל ביץ' היו גדולים מאוד,
11 כ- 20 מיליון ₪ בשנה".
12 לדבריו, היו "מתמודדים נוספים בענף שגילו עניין בחנויות אלה" (ר' פרו' 15.6.13
13 עמ' 3-4).
14
- 15 ג. במהלך 2007 שילמה אינטר ג'ינס למערערת שלושה תשלומים בסכום כולל של
16 3,120,000 ₪ בקשר לאותו מו"מ. 1,350,000 ₪ מסכום זה ביום 31.11.07 ו-
17 1,350,000 ₪ ב- 31.12.07.
18 י. פרץ שניהל המו"מ מטעם הרוכשת אינטר ג'ינס, העיד כי תשלומים אלה היו "דמי
19 רצינות" להוכחת רצינות כוונותיה להשלמת העסקה, וכי אם מסיבה כלשהי המו"מ
20 לא היה מתגבש בסופו של דבר לכלל הסכם מחייב – הייתה אינטר ג'ינס דורשת את
21 השבת הסכומים הנ"ל כאילו היו הלוואה.
22 המשיב, והעד מטעמו, רואים הסבר זה כבלתי סביר ובמיוחד בהעדר הסכם הלוואה
23 כתוב או ערובות להבטחת אותם סכומי הלוואה.
24
- 25 ד. ביום 10.1.08 נחתם הסכם כתוב ומפורט בין המערערת לאינטר ג'ינס. בסעיף
26 התמורה נקבע כי שלושת הסכומים הנ"ל ייחשבו כשלושת התשלומים הראשונים
27 ע"ח התמורה וכי סכום נוסף של 1,350,000 ₪ ישולם למערערת ביום 31.1.08.
28
- 29 ה. החזקה בשתי החנויות נמסרה על ידי המערערת לאינטר ג'ינס ביום 1.2.08, כקבוע
30 בסעיף 2 להסכם.
31 ספירת המלאי שבחנויות נערכה סמוך לאחר מכן – ואינטר ג'ינס שילמה למערערת
32 סכום נוסף של 2,139,007 ₪ תמורת המלאי – זאת במספר תשלומים החל מ-
33 10.2.08 (ר' 33 לתצהיר סבן).
34



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"מ 12-10-4268 סיטי ג'וניור בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 ביום חתימת ההסכם הכתוב (10.1.08) הוציאה המערערת לאינטר ג'ינס חשבונית
2 מס בסכום כולל של 4,469,200 ₪ בגין מלוא סכום רכישת הזכויות החוזיות בשתי
3 החנויות.
4 ביום 15.2.08 הוציאה המערערת לאינטר ג'ינס חשבונית מס בסכום של 2,139,007
5 ₪ בגין רכישת המלאי.
6
7 5. לאחר בחינת הדברים מסקנתי הינה כי הדין עם המערערת וכי היא עמדה בנטל הנדרש
8 להוכחת טענתה כי הסכם המכירה דן אכן נכרת ביום 10.1.2008 – בד בבד עם חתימת
9 ההסכם הכתוב.
10 הנחתו של המשיב כי הסכם המכירה נכרת עוד קודם לכן בגדרו של הסכם בעל פה שאליו
11 הגיעו הצדדים במועד כלשהו במהלך שנת 2007, אינה עומדת לדעתי במבחן העובדות
12 ובבחינה המשפטית הנדרשת לכך.
13 המשיב, כמפורט לעיל, אינו חולק על כך כי אמנם ביום 10.1.2008 נחתם ההסכם הכתוב
14 והמפורט.
15 הוא גם אינו חולק על כך שמסירת החזקה בשתי החנויות, נשוא ההסכם, התבצעה ב-
16 1.2.2008, וכי ספירת המלאי בשתי החנויות ותשלום מלוא התמורה בגינו נעשו החל
17 מתחילת פברואר 2008 ואילך.
18 אין גם חולק כי במהלך שנת 2007, ובעיקר לקראת סוף שנה זו נוהל מו"מ אינטנסיבי בין
19 המערערת לאינטר ג'ינס לביצוע עסקת מכירת ה"זכויות החוזיות" בחנויות ומלאי
20 הסחורות.
21 האם די בעובדה כי ב- 31.11.07 שולם למערערת 1,350,000 ₪ וב- 31.12.07 שולם לה סכום
22 נוסף של 1,350,000 ₪ - כדי לקבוע כי המו"מ השתכלל והתגבש ונכרת לכלל "הסכם" בעל
23 פה במועד בלתי ידוע הקודם ל- 1.1.2008? ומתי היה אותו המועד, ב- 31.11.07 או אולי ב-
24 31.12.107?
25 ודוק. המשיב אינו טוען כי ההסכם הכתוב מיום 10.1.2008 נושא תאריך שאינו נכון.
26 טענתו הינה, כאמור, כי במועד מוקדם יותר כבר נכרת הסכם סופי ומלא בעל פה בין
27 הצדדים וכי ההסכם הכתוב מיום 10.1.2008 איננו אלא ביטוי כתוב ומאוחר להסכם שכבר
28 נכרת על פה קודם לכן.
29 בבוחני את מכלול נסיבות המו"מ ועיסקת המכירה דן – אינני מקבל מסקנתו זו של המשיב
30 – ולהלן נימוקי לכך.
31
32 6. המשיב אינו חולק כאמור כי ביום 10.1.2008 חתמו הצדדים על ההסכם וכי חלק נכבד
33 מאינדיקציות הביצוע של הסכם זה הן מאוחרות לאותו המועד (ובעיקר מסירת החזקה
34 וזכויות השכירות בחנויות וספירת המלאי ומכירתו תמורת 2,140,000 ₪ נוספים).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"מ 12-10-4268 סיטי ג'וניור בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 גם התשלום האחרון ע"ח הזכויות החוזיות, עפ"י ההסכם (1,350,000 ₪) שולם ביום
2 31.1.2008.
- 3 אני מקבל כמהימנה את עמדתו של מנהל אינטר ג'ינס מר י. פרץ – כי בין המערערת לבין
4 אינטר ג'ינס התנהלה מערכת עסקית משמעותית – תוך אמון הדדי רב – במהלך שנים רבות
5 שקדמו למכירה.
- 6 לא מצאתי סיבה או נימוק שלא לקבל את עדות י. פרץ בדבר רצונה העז של אינטר ג'ינס
7 לנסות ולבסס את סיכוייה לרכישת הזכויות בשתי החנויות שהיוו עפ"י עדותו מרכזי
8 מכירות בולטים באילת בתחום עסקיה של אינטר ג'ינס.
- 9 שילוב נתונים אלה של רצונה העז של אינטר ג'ינס להבטיח לעצמה את העסקה העתידית
10 ויחסי האמון והעסקים המשותפים – משך שנים רבות – בין המערערת ומנהלה (ח. סבן)
11 לאינטר ג'ינס ומנהלה (י. פרץ) אינם שומטים את ההסתברות כי אכן בשלבים מתקדמים,
12 ולמעשה מתקדמים ביותר, של המו"מ הקדימה אינטר ג'ינס והעמידה לרשות המערערת
13 מקדמות עתידיות נכבדות על חשבון התמורה שתסוכם בהסכם העתידי אשר ציפתה כי
14 ייחתם ביניהם.
- 15 ודוק, המדובר בתשלום אחד של 1,350,000 ₪ ב- 31.11.07 ובתשלום של סכום זהה ב-
16 31.12.07. לאמור, האחד 30 יום והשני יום אחד לפני תחילת שנת 2008.
- 17 ברור כי אילו הייתה אינטר ג'ינס ממתינה בהעברת סכומים אלה עד ליום 1.1.2008 – לא
18 היה המשיב מעורר טענה או ספק כלשהם לעניין מעוד כריתת ההסכם.
- 19 אין גם חולק כי בנוהג שבעולם המסחר והעסקים – הדרך המקובלת לסמן את נקודת תום
20 שלב המו"מ והמעבר לשלב החוזי המחייב – הינה בחתימת הסכם שבכתב.
- 21 אכן, אין מניעה נורמטיבית לכריתת הסכם, מסוג ההסכם דנן, בעל פה. ברם, משבחרו
22 הצדדים, בדרך הרגילה והמקובלת, לערוך ביניהם הסכם מפורט בכתב – נדרשת ראייה
23 משמעותית להוכחת טענה כי ההסכם הכתוב איננו אלא ביטוי משני ומאוחר להסכם מחייב
24 שכבר נכרת בעל פה בין הצדדים, במועד בלתי ידוע ומתוך הסתמכות על סברה כזו או
25 אחרת.
- 26
- 27 7. עיון מדוקדק בטענות המשיב – החל בנימוקי השומה וכלה בסיכומיו – מעלה כי הפירכה
28 היחידה אותה הוא תולה בנכונות מועד ההסכם שבכתב (10.1.08) כמועד כריתת ההסכם –
29 נעוצה בשתי המקדמות האמורות מיום 31.11.07 ומיום 31.12.07.
- 30 ודוק. המשיב איננו מייחס למערערת (או לאינטר ג'ינס) מרמה או בדיה, אלא סברתו הינה
31 כי, "נסיון החיים" מקשה על קבלת מצבו בו סוחר אחד משלם למשנהו "דמי רצינות"
32 משמעותיים – בטרם כריתת ההסכם.
- 33 מאחר ומצאתי כמהימנה את עדות י. פרץ מאינטר ג'ינס התואמת את גרסת מנהל המערערת
34 (סבן) בתצהיר עדותו הראשית – לעניין מערכת היחסים מרובת השנים שביניהם, והאמון



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"מ 12-10-4268 סיטי ג'וניור בע"מ נ' מדינת ישראל

- 1 שרחשו זה לזה עובר למו"מ הממושך ולחתימת ההסכם בעקבותיו – לא מצאתי די בספקות
2 אלה שנתעוררו בלב המשיב כדי לאיין משמעותית את מועד ההסכם שבכתב כמועד כריתת
3 ההסכם, לאמור 10.1.2008.
4 זאת – גם אם הייתי בוחן הדברים באספקלריה שבה נטל הראיה להוכחה הינו על
5 המערערת. אולם, בהינתן סוג הטענה הנ"ל שביסוד השומה דן, נטל הראייה להוכחה הינו
6 דווקא על המשיב – ונטל זה לא הורם על ידו.
7
8 .8 אשר על כן, אני מקבל את הערעור, מבטל את השומה נשוא ערעור זה ומוסיף ומבהיר כי
9 מועד כריתת ההסכם בין המערערת לבין אינטר ג'ינס הינו מועד חתימת ההסכם הכתוב
10 שביניהן – דהיינו 10.1.2008.
11 לאור תוצאה זו אני מחייב את המשיב לשלם למערערת הוצאות ערעור זה, ובכללן שכ"ט
12 עו"ד, הכל בסכום כולל של 15,000 ₪.
13 המזכירות תשלח פסק דין זה לב"כ הצדדים.
14
15
16 ניתן היום, כ"א שבט תשע"ד, 22 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.
17

יוסף אלון, נשיא

- 18
19
20
21