



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

לפני כב' השופט ה' קירש

נכסי עמיגב בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אמנון סמרה

המערער

נגד

פקיד שומה תל אביב 4
ע"י ב"כ עו"ד יעל הרשמן
מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

המשיב

פסק דין

א. מבוא

1. המערער מדווחת על הכנסותיה על בסיס מצטבר. היא העניקה הלוואות לשתיה חברות שעסקו בתחום הנדל"ן. בשנות המס שבערעור, 2015 עד 2018, המערער נמנעה מרישום הכנסה בגין הריבית שנצברה על ההלוואות בדוחות הכספיים שלה. לטענתה, היא עשתה זאת מפני שהיה קיים, בעת הגשת דוחותיה לפקיד השומה, ספק רב לגבי אפשרות גביית הריבית בפועל מן הלוות. לימים, אותן חברות חייבות אכן הגיעו לחדלות פרעון. במוקד הערעור ניצבת השאלה האם המערער הייתה רשאית **כבר** בשנות המס הנדונות, עובר לחדלות הפרעון, להימנע מרישום הכנסות הריבית או שמא נוצרו חובות אבודים רק מאוחר יותר?
2. החברה המערער, בניהולו של מר בועז עדיני, עוסקת בין היתר בהשקעות בנדל"ן ומתן הלוואות להשקעות בנדל"ן. החל משנת 2012 מר עדיני וחברות בשליטתו החלו לממן מיזמי נדל"ן שהוקמו על ידי קבוצת אלדד פרי. כידוע, קבוצת אלדד פרי הגיעה בסופו של דבר לקריסה כלכלית ולחדלות פרעון, ומר פרי עצמו נרצח בשנת 2021.
3. ערעור זה דן כאמור בשתי הלוואות שניתנו על ידי המערער, חברת נכסי עמיגב בע"מ, שהמניות בה מוחזקות על ידי מר עדיני ורעייתו. ההלוואה הגדולה יותר ניתנה במספר מנות החל משנת 2013 לחברת פרי נדל"ן ברובע יזרעאל בע"מ, וזאת בקשר לפרויקט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

בניה בעפולה ("חברת רובע יזרעאל" ו-"הלוואת יזרעאל", בהתאמה). ההלוואה הקטנה יותר ניתנה בשנת 2018 לחברת אלדד פרי אסטרטגיות בע"מ ("חברת אסטרטגיות").

4. כמפורט בהמשך, המערערת דיווחה לפקיד השומה על הכנסות ריבית מהלוואת יזרעאל בשנות המס 2013 ו-2014, אך חדלה מדיווח על ריבית מהלוואה זו משנת המס 2015 ואילך. המערערת כלל לא דיווחה על הכנסת ריבית מההלוואה לחברת אסטרטגיות.

המערערת מסבירה את אי ההכרה בהכנסות ריבית על ההלוואות הנדונות בחששות הכבדים שהיו לה לגורלה של קבוצת פרי ובחוסר הוודאות אשר שרר לטענתה לגבי אפשרות פרעון הריבית בפועל. המשיב לעומת זאת סבור כי בזמן אמת, בשנות המס 2015 עד 2018 שהן מושא הערעור, טרם נוצרה הצדקה להימנעות מרישום הכנסות ריבית, וכי קריסת קבוצת פרי אירעה רק לאחר מכן, והביאה להליכי חדלות הפרעון אשר החלו בשנת 2020, זמן רב לאחר התקופה הנדונה.

ב. המסגרת הנורמטיבית והחשבונאית לדיווח על הכנסות הריבית

5. כאמור, המערערת מדווחת על הכנסותיה לפקיד השומה על בסיס צבירה, ואין מחלוקת בין הצדדים כי זו שיטת הדיווח המתאימה לפעילות המערערת.

כידוע, בהתאם לשיטה המצטברת, חובת הרישום והדיווח על הכנסה פלונית קמה עם התגבשות הזכות של הנישום לקבל את ההכנסה האמורה, ולא בעת קבלת ההכנסה בפועל בידיו.

6. עקרון נוסף שעליו אין חולק הוא כלל "העקיבה", לפיו מדידת ההכנסה לצורך יישום הוראות פקודת מס הכנסה נעשית, ככלל, לפי עקרונות ותקנים חשבונאיים – אלא אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בדיני המס, הסוטה מהכללים החשבונאיים בנושא מסוים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

7. כמו כן, אין מחלוקת במקרה דנן כי על הכנסות הריבית שמערערת קיוותה לקבל ממתן ההלוואות הנדונות חל תקן חשבונאות מספר 25 ("הכנסות") של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות¹.

לפי סעיף 1(ג) לתקן האמור, הוראותיו יחולו, בין השאר, על "הכנסות... הנובעות...[מ] שימוש שעושים אחרים בנכסי הישות, המניב ריבית...". בהתאם לסעיף 29 לתקן, "הכנסות ריבית, תמלוגים או דיבידנדים, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי הישות, יוכרו בהתאם להוראות סעיף 30 כאשר:

(א) צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לישות; וכן

(ב) סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן."

8. דומה כי הצדדים אף הסכימו כי משמעות ה"צפי" שנדרש לפי סעיף 29(א) לתקן מס' 25 על מנת להכיר בהכנסת ריבית, היא ש"סביר יותר מאשר לא" שההכנסה תתקבל בידי המלווה (more likely than not). כך העיד המומחה לחשבונאות מטעם המערערת, רו"ח אמיר סוראיה (ראו סעיף 2.9 לתמצית חוות דעתו). ואכן בתקן חשבונאות אחר, תקן מס' 10 בנושא "הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים", נמצא בסעיף (ב) (2) למבוא התקן ניסוח זה: "צפוי, דהיינו, יותר סביר מאשר לא (probable, i.e.,) **more likely than not**..."

כלומר, על מנת שתוכר הכנסה מריבית על בסיס צבירה לפי תקן החשבונאות, נדרשת הסתברות של יותר מחמישים אחוזים שאותה הכנסה אכן תתקבל בידי הפירמה בסופו של דבר.

9. בעניין עקרוני זה הייתה לכאורה תמימות דעים לאורך כל ההליכים. בהחלטה בהשגה מיום 23.2.2022 מוזכר תקן מס' 25 אגב תיאור טענותיה של המערערת ובהמשך לכך, כנימוק עיקרי לדחיית ההשגה, נכתב על ידי המפקח:

¹ יוער כי תקן מס' 25 הנ"ל הוחלף בשנת 2024 על ידי תקן מס' 43 ("ההכנסות מחוזים עם לקוחות"). בתקופה הנדונה בערעור זה חל תקן מס' 25.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

"לא נתקבלו בידי אסמכתאות מניחות דעת מ'זמן אמת', המאמות אופן שיקול הדעת לגבי החלטה שלא לרשום הכנסות ריבית כאמור, והמצדיקות להנחת דעתי את החלטה זו, בהתאם לכללי החשבונאות."
(סעיף 36 להחלטה בהשגה)

דברים דומים אף נכתבו בסעיף 38 להודעה המפרשת את נימוקי השומה שהוגשה על ידי המשיב במסגרת הערעור דנן.

יתרה מזאת, במהלך חקירתו הנגדית של רו"ח סוראיה, באת כוח המשיבה הבהירה כי:

"אנחנו סבורים שבודאי לצורך ההליך הזה המחלוקת פה היא לא על התקנים או על... התוכן שלהם. התוכן שלהם מדבר בעד עצמו. אלא רק על היישום, אנחנו חושבים שאנחנו רחוקים פה מ- 51% שאין צפי לקבלת הכנסות."
(עמוד 18, שורה 2 עד שורה 5)

10. והנה על אף האמור לעיל, **בסיכומי המשיב** – לראשונה – נעשה לכאורה נסיון "להעלות את הרף" ולטעון כי המערערת נדרשת לעמוד דווקא באמת המידה המתאימה להכרה בחוב אבוד, דהיינו, אפיסת סיכויי הגבייה:

"הימנעות מהכרה בהכנסה הינה מסלול מקביל, שמביא את הנישום, בסוף הדרך, למצב שבו הוא היה לו הכיר בהכנסה, פנה לפקיד השומה, הביא בפניו ראיות ועלה בידו לשכנע שאכן החוב אבוד."

...

הדעת נותנת, שבדיני המס – מקום שלא ניתן לדרוש חוב אבוד – גם לא ניתן להמנע מהכרה בהכנסה, שכן אי הכרה בהכנסה והכרה בחוב אבוד הם שני מנגנונים שנועדו לתת פתרון לאותו מצב, של הכנסות או חוב שלא ניתן יהיה לגבות, בסבירות גבוהה".
(מתוך סעיף 10 לסיכומי המשיב)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

ובמקום אחר בסיכומים מוסבר כי לשם ההכרה בחוב אבוד נדרשת "הוכחה שאפסו הסיכויים לגבות את החוב, לאחר שהנישום מיצה את האפשרויות לגבייתו" (סעיף 8).

בסיכומי התגובה מטעם המערערת (סעיפים 1 עד 8), היא מוחה על נסיון המשיב לשנות את חזית המחלוקת משאלה של עמידה בפועל במבחן הצפי הקבוע בתקן מס' 25 (המוכרע על פי מאזן ההסתברויות) לשאלה של אובדן (כמעט) מוחלט של סיכויי הגביה, וכל זאת בשלב הסיכומים. אני מסכים עם המערערת בנושא זה ועל כן יש לדון במחלוקת בין הצדדים כפי שהיא הובאה בפני בית המשפט, דהיינו, מחלוקת על אופן **יישום** מבחן הצפי **בנסיבות המקרה**.

כמו כן יוער כי המשיב נמנע מהבאת חוות דעת של מומחה לחשבונאות מטעמו כדי לסתור את המוסבר בחוות דעתו של רו"ח סוראיה.

11. כפי שכבר ניתן להיווכח, גם כאשר עקרון ה"עקיבה" מיושם ודיני המס הולכים בעקבות הטיפול החשבונאי המקובל, עלול להיווצר מתח ביניהם בשל **יסוד השמרנות** שבתפיסה החשבונאית – הנועד למנוע הפרזה בהצגת הכנסות הפירמה – לעומת שאיפת דיני המס למנוע דיווח חסר על התעשרותו של הנישום (וראו סעיף 4.1.1 לחוות דעת רו"ח סוראיה על "עקרון הזהירות").

12. למרבה הצער, כושר הפרעון של קבוצת אלדד פרי אכן הלך ונפגע עם השנים.

משמע, ככל שהיו חששות וספקות קודם לכן אשר לאיתנות הפיננסית של הקבוצה, אזי בדיעבד אלה אכן התממשו.

במובן זה המצב הנדון כאן שונה מאוד ממצב בו מלווה נמנע מרישום הכנסת ריבית בעת הצבירה אך בתקופה מאוחרת יותר מצליח לקבל את הריבית בפועל ומבקש להיות ממוסה על בסיס מזומן. כאן, כפי שיפורט, היה בסופו של דבר כשלון (חלקי לפחות) בפרעון החוב, והסוגיה נוגעת אך להצדקת אי ההכרה בהכנסה **עוד משנת המס 2015**. לפיכך, קיים צורך להפריד בין הידוע למערערת בזמן אמת ובין הידוע לכולי עלמא בשלב מאוחר יותר (למשל בשנת 2020).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

ג. היקף השומה

13. בשומה בצו לפי סעיף 152 לפקודה, המשיב הוסיף למערערת הכנסות ריבית על בסיס מצטבר כדלקמן (ובקירוב):

2015 :	1.434	מיליון ש"ח
2016 :	1.963	מיליון ש"ח
2017 :	1.982	מיליון ש"ח
2018 :	2.509	מיליון ש"ח

14. במובן מסוים, ניתן להביט על הערעור הנוכחי בעיקר כעניין של **עיתוי**: הרי עם קריסת קבוצת פרי, חובות בהיקף ניכר לקבוצתו של מר עדיני לא נפרעו (והם סולקו באופן חלקי ביותר במסגרת הליכי חדלות הפרעון) כך שאף לדעת המשיב בשלב **כלשהו** נוצרו כנראה **חובות אבודים** שיכלו להיתבע כהוצאה לצורכי מס הכנסה:

"ככל שהתמלאו התנאים לכך – יתכן שהמערערת רשאית להכיר בחובות אבודים במועד שבו התגבש הפסד. במובן זה, לא מן הנמנע שהערעור שבכותרת עניינו עיתוי ההכרה בהפסד, ולא דווקא עצם היווצרו."

(מתוך סעיף 5 לסיכומי המשיב)

עם זאת, בהעדר הפסדים מספיקים לקיזוז בשנים המוקדמות, ייחוס הכנסות הריבית לשנים אלה, כפי שנעשה בשומה, עשוי להשפיע גם על הגובה המוחלט של תוספת ההכנסה בשומה, מעבר להפרש העיתוי.

15. על רקע הדברים האלה, נפנה עתה לנסיבות המקרה, המתוארות בחלקים ד', ה', ו' ו-ז' להלן. בחלק ח' נציג את נימוקיה של המערערת לאי רישום הכנסת ריבית.

ד. הלוואת יזרעאל

16. כאמור, הלוואת יזרעאל היא הגדולה מבין שתי ההלוואות הנדונות. נשוב ונדון בהלוואת אסטרטגיות, הקטנה יותר, בסעיפים 34 ו-35 להלן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

קבוצת פרי הקימה תאגיד ייעודי – חברת רובע יזרעאל – לצורך רכישת קרקע בעיר עפולה והקמת פרויקט מגורים עליה. בפרויקט זה קבוצת פרי פעלה כזמית וכמשווקת דירות, ולא כמארגנת קבוצת הרכישה כפי שהיא עשתה בפרויקטים אחרים.

המערערת, בהובלת מר עדיני, הסכימה להלוות לחברת רובע יזרעאל את ההון העצמי הנדרש למיזם וזאת מתוך הבנה כי בהמשך יושג ליווי בנקאי, כמקובל בענף הבנייה. כאמור, זו לא הייתה העסקה הראשונה בין עדיני ובין פרי.

17. ביום התאגדותה של חברת רובע יזרעאל, 11.11.2013, נחתם בינה ובין המערערת **"מסמך הבנות"**. הוסכם שם כי המערערת **"תעמיד... את ההון העצמי הנדרש..."** (סעיף 2), אך לא נקבע סכום קרן ההלוואה. אשר לתשואה על ההלוואה נקבע בסעיף 3 למסמך הבנות כי:

"... כל סכום שתלווה נכסי עמיגב לפרי ברובע יזרעאל יושב אליה, באפשרות הראשונה ולא יאוחר מתום הליך הליווי הבנקאי של הפרויקט, וישא ריבית שנתית נומינאלית ללא הצמדה למדד, בשיעור 10% ובתוספת מע"מ. חישוב הריבית יהיה ריבית דריבית."

נמצא כי לא נקבעו תאריכים מדויקים להשבת ההלוואה או לתשלום הריבית עליה – אך נאמר כי הפרעון יתרחש "לא יאוחר" מתום הליווי הבנקאי.

18. בנוסף לכך, מסמך הבנות זיכה את המערערת בחלק מרווחי הפרויקט: **"לאחר השבת הכספים והריבית כאמור בסעיף 3 לעיל לנכסי עמיגב, יתחלקו הצדדים ברווחי הפרוייקט שווה בשווה. הפסד באם יהיה, ישאו בחלקים שווים אלדד פרי ונכסי עמיגב."** (סעיף 9)

19. כבטחונות בגין מימון ההון העצמי הנדרש למיזם, המערערת קיבלה מידי חברת רובע יזרעאל שני אלה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

(א) שטר העברת מניות, שיאפשר למערערת לקבל לידיה את כל המניות בחברת רובע יזרעאל מידי בעלת המניות בה, חברת אלדד פרי נדל"ן בע"מ (סעיף 7);
(ב) כתב הוראות בלתי חוזר "... המופנה לבנק לפיו לא ישולמו לה [לחברת רובע יזרעאל] כספים המגיעים לה מהפרויקט עד לקבלת אישור בכתב מנכסי עמיגב. נכסי עמיגב תשמור כתב הוראות זה בנאמנות בידיה ולא תעבירו לבנק אלא במקרה שבו יתקרב מועד הסיום של הפרויקט ויש לה חשש אמיתי וסביר לאי השבת הכספים על ידי פרי ברובע יזרעאל, כאמור." (סעיף 8)

20. על סמך מסמך ההבנות, עד לתחילת שנת 2015 המערערת העבירה לטובת מימון הפרויקט בעפולה, במועדים שונים, סכום כולל של 11.245 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2015 היא העבירה סכומים נוספים כך שסך קרן ההלוואה הגיע לכדי 17.583 מיליון ש"ח (סעיף 8 לתצהיר העדות הראשית של מר עדיני).

21. ביום 18.4.2016 (על פי תצהירו של מר עדיני, סעיף 11) נערך הסכם בין המערערת ובין חברת רובע יזרעאל, שתנאיו דומים מאוד לאלה שהופיעו קודם לכן במסמך ההבנות, אם כי בינתיים הושג הלייווי הבנקאי הנדרש לפרויקט ("הסכם ההלוואה").

בהסכם ההלוואה מאשרים הצדדים כי קרן ההלוואה מסתכמת בסך 17.583 מיליון ש"ח (סעיף 2). אשר לריבית, הוסף (מעבר לאמור במסמך ההבנות) כי "חישוב הריבית יתחיל בהתאם למועדים בהם הילוותה נכסי עמיגב לפרי ברובע יזרעאל את סכומי קרן ההלוואה, ויחושב על בסיס ריבית דריבית של בסיס שנתי, בהתאמה, עד החזרת כל חלק וחלק מההלוואה בהתאמה" (סעיף 3). בעניין כתב ההוראות הבלתי חוזר (המוזכר בסעיף 19 לעיל), חודד כי המערערת רשאית לעשות שימוש בו, בין היתר, אם יהיה לה "חשש אמיתי וסביר לאי פרעון ההלוואה והריבית או תשלום חלקה של עמיגב ברווחים על ידי פרי ברובע יזרעאל" (סעיף 8.2.1). ובעניין אפשרות הנשיאה בהפסדים בחלקים שווים, הורחבה ההוראה והוסף כי "ככל שיהיו הפסדים צפויים או בפועל בפרויקט, תהייה פרי ברובע יזרעאל רשאית, למרות כל האמור בהסכם זה, לעכב החזרי הלוואה וריבית לנכסי עמיגב כדי לכסות הפסדים אלו גם אם אחרת ניתן היה להעבירם לנכסי עמיגב" (סעיף 9).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

22. בהמשך לאמור, בחודש דצמבר 2016 נרשם בתיק חברת רובע יזרעאל אצל רשם החברות שעבוד לטובת המערערת לפיו משועבדות כל זכויותיה של חברת רובע יזרעאל לקבלת כספים מחשבון הליווי שנפתח בינתיים אצל בנק מזרחי טפחות בע"מ, וזאת בכפוף לזכותו של בנק מזרחי טפחות להיפרע קודם בגין האשראי שהוא מעמיד לפרויקט.

23. כאן המקום לציין אבני דרך מסוימות בחיי המיזם בעפולה, אשר כלל ארבעה בנייני מגורים ובהם 120 יחידות דיור:

(א) מסמך ההבנות נחתם כאמור בנובמבר 2013.

(ב) "דוח אפס" מקורי נערך במרץ 2015.

(ג) חוזה ביצוע לבניית הפרויקט נחתם עם חברת סולארא בע"מ, מקבוצת אלדד פרי, ביוני 2015.

(ד) היתר בניה ניתן ביולי 2015.

(ה) חוזה ליווי בנקאי נחתם עם בנק מזרחי טפחות בינואר 2016.

(ו) עד תחילת שנת 2016 נמכרו 108 דירות "על הנייר".

(ז) בנק מזרחי טפחות הסכים להפחתות בהון העצמי הנדרש, בשל התקדמות הפרויקט, בחודשים יוני, יולי ואוגוסט 2016.²

(ח) הביצוע בעין של הפרויקט הגיע ל- 50% בחודש נובמבר 2016 או בסמוך לו.

(ט) ניתן טופס 4 לשני הבניינים הראשונים מתוך הארבעה בדצמבר 2018.

(י) ניתן טופס 4 לשני הבניינים האחרונים באפריל 2019.

(יא) נמכרו 115 יחידות דיור עד לחודש יולי 2019.

(המידע הנ"ל נלקח ברובו מתוך דו"ח מעקב ביצוע מס' 43 – הדו"ח המסכם – מיום 1.7.2019 שהוכן על ידי משרד זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, עבור בנק מזרחי טפחות).

² על פי האמור בדו"ח המעקב המסכם המוזכר מיד להלן, "בהתאם להסכם המימון [בין בנק מזרחי טפחות ובין חברת רובע יזרעאל], לאחר שיעור ביצוע של 40% ומכירה מצטברת של 80 יח"ד, יוחזר ליזם הון עצמי בסך של 3.5 מיליון ש"ח" (סעיף 1.2.9 שם)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

24. אשר להחזרים על חשבון פרעון הלוואת יזרעאל, על פי כרטסת הנהלת החשבונות, **עד לתחילת שנת 2019** שולמו למערערת תשלומים שונים המסתכמים ב- 3.812 מיליון ש"ח בלבד. בהתאם לאמור בתביעת חוב שהוגשה על ידי המערערת במסגרת הליכי הפירוק של קבוצת אלדד פרי בחודש ספטמבר 2020, ההפרש בין התנועות בחובה בקשר להלוואת יזרעאל עד למועד זה (20.220 מיליון ש"ח) ובין התנועות בזכות (15.917 מיליון ש"ח) הסתכם בסך 4.303 מיליון ש"ח, וסכום אחרון זה הוגדר על ידי המערערת כיתרת **קרן** ההלוואה הבלתי מסולקת.

לפי נתוני תביעת החוב, יתרת הריבית הבלתי נפרעת (10% לשנה, בחישוב ריבית דריבית), הגיעה לכדי 12.118 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

במסגרת הליכי חדלות הפרעון המערערת קיבלה 3.5 מיליון ש"ח נוספים על חשבון הלוואת יזרעאל, ולדבריה על ידי כך הוקטנה **קרן** ההלוואה, כאשר לגישה הריבית לא נפרעה כלל.

ה. ההצגה בדוחות הכספיים

25. כמוסבר, סוגיית המס השנויה במחלוקת בערעור זה נובעת בראש ובראשונה מההצגה החשבונאית בדוחות הכספיים של המערערת.

26. אין חולק כי "**בדוחותיה לשנות המס 2013 ו-2014** [המערערת] **זקפה הכנסות ריבית בגין הלוואת יזרעאל**" (סעיף 9 לתצהיר מר נבון, שהעיד מטעם המשיב).

הדוחות הכספיים של המערערת לשנים 2015, 2016, 2017 ו-2018 צורפו לתצהירו של מר נבון. ואכן בביאור 2(ג) ("הכרה בהכנסות") נאמר מדי שנה: "**החברה מנהלת את ספריה ומדווחת לשלטונות מס הכנסה על בסיס מצטבר**".

27. הדוחות הכספיים **ליום 31.12.2015** אושרו ביום 19.10.2016. יש להבין כי הלוואת יזרעאל כלולה במאזן למועד זה, בצד הנכסים, תחת הסעיף "הלוואות לזמן ארוך", כאשר היתרה לסוף שנת 2015 עומדת על 16.895 מיליון ש"ח (אותו סכום מופיע בכרטסת הנהלת החשבונות לתאריך האמור).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

סעיף ה"הלוואות לזמן ארוך" בדוחות הכספיים לשנת 2015 לא זכה לביאור נפרד בחלק הביאורים.

בדו"ח הרווח וההפסד לשנת 2015, בשורת "הכנסות (הוצאות) מימון, נטו", מופיע סכום שלילי של 4 אלפי ש"ח, כאשר מספר ההשוואה לשנת 2014 הוא סכום חיובי של 876 אלפי ש"ח – דבר שמעיד על הפסקת זקיפת הכנסות ריבית בגין הלוואות יזרעאל, החל משנת 2015.

28. הדוחות הכספיים לתום שנת 2016 אושרו ביום 8.11.2017, והפעם הסעיף המאזני "הלוואות לזמן ארוך" לווה בביאור (מס' 5).

בביאור האמור הלוואות יזרעאל מזוהה לפי תנאיה: "ריבית דריבית שנתית נומינלית של 10%". לתיאור זה הוספה הערה זו: "(*) מאחר והריבית מותנית בכך שהפרוייקט יסתיים ברווח ומאחר והריבית לא התקבלה והפרוייקט טרם הסתיים, אין וודאות לקבלת הריבית או חלק ברווח".

29. לגבי הערה זו בביאור 5 יש מקום לציין ארבע נקודות אלה:

(א) הן על פי מסמך ההבנות מנובמבר 2013 והן על פי הסכם ההלוואה מאפריל 2016, המועד להשבת קרן ההלוואה ולתשלום הריבית עליה לא חל אלא "לא יאוחר מתום הליך הליווי הבנקאי של הפרוייקט". דהיינו, במהלך בניית הפרוייקט כלל לא נדרש פרעון. על כן, הביטוי בביאור הנ"ל לפיו "הריבית לא התקבלה" הוא אולי נכון עובדתית, אבל בכך לא הייתה כרוכה כל הפרה מצד חברת רובע יזרעאל (הלווה);

(ב) לטעמי, המצג בביאור לפיו "הריבית מותנית בכך שהפרוייקט יסתיים ברווח" איננו מדויק. הן על פי סעיף 3 למסמך ההבנות והן על פי סעיף 3 להסכם ההלוואה, החיוב החוזי לשלם ריבית על ההלוואה הוא מוחלט ואיננו תלוי בהשגת רווח בתום המיזם (ראו סעיפים 17 ו-18 לעיל).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

אכן, בסעיף 9 למסמך ההבנות נקבע כי "הפסד באם יהיה, ישאו בחלקים שווים אלדד פרי ונכסי עמיגב". אולם הסדר זה לא נקשר לחיוב תשלום הריבית. רק בסעיף 9 להסכם ההלוואה נוצרה לכאורה זיקה בין הדברים כאשר נאמר: **"ככל שיהיו הפסדים צפויים או בפועל בפרוייקט, תהיה פרי ברובע יזרעאל רשאית, למרות כל האמור בהסכם זה, לעכב החזרי הלוואה וריבית לנכסי עמיגב כדי לכסות הפסדים אלו גם אם אחרת ניתן היה להעבירם לנכסי עמיגב."**

ניתן להבין הוראה זו כמעין סעיף קיזוז או עכבון, אך אין בה בהכרח כדי לגרוע מעצם החיוב החוזי להשיב את קרן ההלוואה ולשלם עליה ריבית.

מכיוון שכך, האמירה בביאור לדוחות הכספיים – הנערכים כאמור על בסיס צבירה – לפיה "הריבית מותנית בכך שהפרוייקט יסתיים ברווח" איננה משקפת, לדעתי, את התמונה המלאה.

בשולי נקודה זו יוער כי בעת כתיבת הביאור האמור (נובמבר 2017), נצפה לפרוייקט עודף של יותר מ- 8.9 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לדו"ח המעקב מס' 23, (ראו עמוד 28 לדו"ח מעקב מס' 43 שהוזכר בסעיף 23 לעיל)³. כלומר, לא הייתה סיבה מיוחדת באותה עת להיערך להיווצרות הפסד בפרוייקט זה, אף לפי התפיסה שקיום הפסד יפגע בזכאות לקבלת ריבית;

(ג) הביאור איננו מצדיק את אי ההכרה בריבית בשנת 2016 בנימוק של עיכוב בביצוע הפרוייקט ואין בו כל התייחסות לשלב ההתקדמות בבניה (בהתאם לנתוני דו"חות המעקב, נכון ליום המאזן של שנת 2016 אחוזי הביצוע ההנדסי עמדו על 54.7%, ואילו ביום אישור הדוחות הכספיים בחודש נובמבר 2017, אחוזי הביצוע כבר הגיעו לכדי 77.4%);

(ד) חשוב מכל אלה, הביאור איננו מתרץ את אי ההכרה בהכנסות ריבית בחשש ממשי לפרעון הנובע ממצבה הפיננסי הכללי של קבוצת אלדד פרי. נושא אחרון זה כלל איננו מוזכר. נשוב לעניין זה בהמשך, אך נקדים כאן ונציין כי רו"ח הורמן, אשר הכין עבור המערערת את הדוחות הכספיים והעיד במשפט זה, טען בחקירתו

³ יש להבין כי המונח "עודף צפוי ליזם" המופיע בדו"ח המעקב הוא לאחר ניכוי ההון העצמי שהושקע בפרוייקט (ואשר סופק במקרה זה על ידי המערערת).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

הנגדית כי "הניסוח [של הביאור הנדון] הוא לא 100% אין ספק... חסר העיקר... לא כתבנו ב- 100% את הנושא כי יש גבול מה אפשר במאזן לרשום" (פרוטוקול הדיון, עמוד 63, שורה 24; עמוד 66, שורה 33; עמוד 76, שורה 27).

30. הדוחות הכספיים לשנת 2017 אושרו ביום 23.10.2018. הפעם באור 6 נלווה לסעיף "הלוואות לזמן ארוך", ונוסח הביאור בעניין הלוואות יזרעאל הוא כפי שהיה בשנה הקודמת, אם כי הפעם נוספו המילים "על כן לא נלקחה ריבית". אולם כמו קודם לכן, לא הייתה כל התייחסות למצבה הכספי של קבוצת פרי. נוסף כי בעת אישור הדוחות הכספיים לשנת 2017, באוקטובר 2018, נצפה עודף לפרויקט של כמעט 9.3 מיליון ש"ח, ואחוזי הביצוע ההנדסי הגיעו ל- 94.7%.

31. הדוחות הכספיים לשנת 2018 אושרו ביום 17.11.2019. נוסח באור 7 בקשר להלוואות יזרעאל זהה לנוסח שהופיע בביאור 6 הנ"ל בשנה הקודמת.

הדוחות אושרו לאחר שניתן טופס 4 לכל אחד מארבעת בנייני הפרויקט. למרות שנוסח הביאור בנושא הלוואות יזרעאל לא השתנה, מופיע בדוחות אלה ביאור חדש אחר – ביאור 4 – בעניין "הלוואה לזמן קצר". לא מצוין בביאור עצמו לאיזה הלוואה הוא מתייחס, אולם מן העדויות עולה כי מדובר בהלוואה שניתנה על ידי המערערת לחברת אסטרטגיות בשנת 2018 (עמוד 68, שורה 12 ואילך).

בביאור נאמר 4 כי:

"ההלוואה נושאת ריבית חודשית נומינלית מצטברת חודשית בשיעור של 1%. אך לא חושבה ריבית מאחר שהחייב ביטל המחאות ואין וודאות לקבלת קרן וכל שכן ריבית."

כאן לראשונה מצויה בדוחות הכספיים של המערערת התייחסות מפורשת למצב הנזילות של קבוצת פרי (או למצער, חברה אחת הנמנית עליה). דוחות אלה אושרו כאמור בחודש נובמבר 2019.

32. תוכנם של הדוחות הכספיים הנ"ל הביא לכך כי גם לצורכי מס הכנסה הריבית הנצברת על הלוואות יזרעאל לא נכללה בהכנסה של המערערת החל משנת המס 2015.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

כמתואר לעיל, לשנת המס 2015 העדר הדיווח על הכנסת ריבית לא לווה בכל גילוי או הסבר שהוא, ואילו משנת המס 2016 ואילך הגילוי התמצה בביאורים שצוטטו לעיל.

ו. ההלוואות הנוספות שניתנו לפרי על ידי עדיני

33. טיעון עיקרי בפי המשיב, כנגד עמדת המערערת לפיה היא הייתה רשאית שלא להכיר בהכנסות ריבית נצברת החל משנת 2015, הוא המשך מתן הלוואות נוספות על ידי קבוצת עדיני לקבוצת פרי לאורך כל השנים הבאות. לדעת המשיב, התנהגות זו סותרת את המצג לפיו חשש ממשי מפני אי פרעון ריבית (וקרן) הספיק להתגבש כבר בשנים המוקדמות יותר.

לדעת המשיב, אין מקום להיעזר באירועים וגילויים מהשנים 2019 ו-2020 כדי להצדיק, בדיעבד, הימנעות מרישום הכנסות כנדרש ובהתאם לשיטת הדיווח המצטברת. לכל היותר, המערערת תוכל לנסות להוכיח, על פי אמות המידה המקובלות, קיומו של חוב אבוד בשנים מאוחרות יותר.

נפנה אפוא לתאר בקצרה את ההלוואות הנוספות.

34. בתצהירו של מר עדיני (וכך גם בחוות הדעת של רו"ח סוראיה) מוזכרות שלוש הלוואות אחרות לקבוצת פרי (מלבד הלוואת יזרעאל וההלוואה שניתנה על ידי חברת גלרן, הנמנית עם קבוצת עדיני, שתואר בסעיף 45(ג) להלן):

(א) הלוואה על סך 1 מיליון ש"ח מאוקטובר 2016 שהמערערת נתנה לחברת פרי טק בע"מ ("הלוואת פרי טק"). חברת פרי טק לא עסקה בנדל"ן אלא בהשקעות בתחום ההייטק. הלוואה זו ניתנה בריבית שנתית של 4%. המועד האחרון לפרעון ההלוואה היה 9.4.2018. הלוואת פרי טק נפרעה במלואה (קרן וריבית) בשנת 2018. לדברי רו"ח הורמן, המערערת דיווחה לפקיד השומה על הריבית המצטברת על הלוואה זו לשנות המס 2016 ו-2017 (עמוד 87, שורה 17 עד שורה 27).

(ב) הלוואה על סך 5 מיליון ש"ח מחודש דצמבר 2017 שהעמידה המערערת לחברת אסטרטגיות ("הלוואת אסטרטגיות הראשונה"). חברה אחרונה זו עסקה בקבלת אופציות לרכישת קרקעות. ההלוואה נשאה ריבית חודשית של 1% והייתה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

אמורה להיפרע עד ליום 12.2.2018. ואכן ההלוואה נפרעה במלואה "עד לתחילת מאי 2018" (סעיף 22 לתצהיר עדיני).

(ג) הלוואה נוספת על סך 4.5 מיליון ש"ח שניתנה בסוף חודש אפריל 2018 על ידי המערערת לחברת אסטרטגיות ("הלוואת אסטרטגיות השנייה"). זו ההלוואה המוזכרת בין השאר בסעיפים 3 ו-4 לעיל. היא ניתנה בריבית שנתית בשיעור של 12%. דומה כי הלוואה זו באה כדי לממן את פרעון הלוואת אסטרטגיות הראשונה. המועד האחרון לפרעון הלוואה זו נקבע ליום 29.5.2018. הלוואה זו לא נפרעה (פרט לקבלת סכום חלקי מאוד על חשבונה במסגרת הליכי חדלות הפרעון), והמערערת לא הכירה בהכנסת ריבית בגינה לשנת 2018.

35. נקדים ונציין כי המערערת הסבירה את התנהגותה – דהיינו, המשך הענקת הלוואות לקבוצת פרי אל תוך שנת 2018 - **בחוק הבטחונות** שהיא קיבלה לידיה כנגד העמדתן של אותן הלוואות נוספות. נסקור כאן בתמצית את מהות הבטוחות האמורות:

(א) כנגד הלוואת פרי טק – שעבוד מניות שפרי טק החזיקה (10%) בחברת טכנולוגיה בשם ראוטיר בע"מ (יוער כי במקביל למתן הלוואת פרי טק, פרי טק (הלוואה) מכרה 20% נוספים ממניות חברת ראוטיר לידי מר עדיני ורעייתו);

(ב) כנגד הלוואת אסטרטגיות הראשונה – התחייבות לרישום משכנתא על קרקע באשדוד השייכת לקבוצת פרי; התחייבות לרישום משכנתא שנייה על מקרקעי קבוצת פרי ברמת גן; ערבות אישית של מר אלדד פרי;

(ג) כנגד הלוואת אסטרטגיות השנייה – התחייבות למשכון דירת דופלקס בעיר רחובות; התחייבות לרישום משכנתא על דירת גן ברחובות; ערבות אישית של אלדד פרי.

36. במהלך חקירתו הנגדית התבקש מר עדיני להשתדל ולהיזכר אם בתקופה הנדונה ניתן על ידיו או על ידי צדדים הקשורים אליו מימון נוסף לקבוצת פרי, מעבר להלוואות הנ"ל אשר פורטו בתצהיר העדות הראשית. או אז נזכר מר עדיני על דוכן העדים בהלוואה נוספת. בהתאם לתשובותיו של מר עדיני בהמשך החקירה הנגדית, נמצא כי בחודש **מרץ 2018** מר עדיני ושלווה מילדיו הלוו יחד סכום של 15.5 מיליון ש"ח לחברת אסטרטגיות וזאת בקשר לפרויקט בנייה בעיר פתח תקווה. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של 12% וניתנה לתקופה של שנה. כנגד העמדת ההלוואה, חברת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

אסטרטגיות התחייבה לרשום משכנתא על זכויותיה בקרקע בפתח תקווה, לגביה היא עסקה בארגון קבוצת רכישה (מוצג מש/1). לדברי מר עדיני, הלוואה זו, לרבות הריבית עליה, נפרעה במלואה, וזאת בעקבות מכירת הקרקע ברווח על די הנאמנים במסגרת הליכי חדלות הפרעון (עמוד 115, שורה 12 עד שורה 24).

ז. חדלות הפרעון של קבוצת פרי

37. בחודש ספטמבר 2019 איש העסקים חיים חמו, באמצעות חברת גמי וחיים בע"מ הזרים לקבוצת פרי סכום של כ- 218 מיליון ש"ח בהון ובהלוואות, וזאת כנגד הקצאת 40% ממניות חברת קבוצת אלדד פרי בע"מ, חברת האם של הקבוצה.

על ההשקעה של מר חמו, בין היתר, העיד ר', המשנה למנכ"ל והיועץ המשפטי של קבוצת פרי. העד ר', אשר הובא למתן עדות על ידי המערערת, אף פירט בפני בית המשפט הלוואות בסכומים ממשיים ביותר שגויסו על ידי קבוצת פרי מקרנות מימון שונות בשנים 2017-2018 (עמודים 43 ו-44) – כלומר, לאחר שהמערערת דגן כבר אמרה נואש.

38. למרות גיוס הכספים הגדול במחצית השנייה של שנת 2019, דומה כי בעת הזו החלה התדרדרות מהירה במצבה של קבוצת פרי. מר עדיני תיאר את ההתרחשות מנקודת מבטו:

"התדרדרות הקבוצה הגיעה לשיא חדש במהלך 2019 אז חוללו שיקים שמסרה קבוצת פרי למערערת ולגלרן. החל מאוגוסט 2019 שיקים שנמסרו למערערת החלו לחזור והחל מספטמבר 2019 גם שיקים דחויים שמסרה בזמנו פרי אסטרטגיות לטובת גלרן חוללו ובוטלו.

...

כבר בשנת 2019 שיקים שנמסרו למערערת ולגלרן ונמשכו על שם פרי אסטרטגיות חוללו כך שלא היה עוד ספק כי הקבוצה עומדת בפני קריסה וחדלות פרעון. אומנם, הקריסה הגיעה רק בשנת 2020 עת הוגשה הבקשה למינוי נאמן לקבוצת פרי אך כמי שעמד בקשר עם קבוצת פרי, הכיר את אלדד מקרוב ועמד איתו בקשר לאורך השנים, היה לי ברור עוד הרבה קודם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

לקריסה הסופית של הקבוצה, כי לא נוכל לגבות את הריבית נושא
הערעור".

(מתוך סעיפים 27 ו-47 לתצהיר עדיני)

39. בספטמבר 2020 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בקשה לפתיחת הליכי חדלות פרעון של קבוצת פרי וצווי בית משפט בעניין ניתנו באותו חודש (בתיק חדל"ת 20-09-35061).

בחודש נובמבר 2020 המערערת הגישה לנאמנים שמונו על ידי בית המשפט לחדלות פרעון תביעת חוב בגין החוב של חברת רובע יזרעאל כלפיה. יתרת החוב הועמדה שם על 18.481 מיליון ש"ח – המורכבת מיתרת קרן על סך 4.303 מיליון ש"ח ויתרת ריבית (כולל מע"מ) בסך 14.178 מיליון ש"ח.

הכרעת החוב בקשר לתביעתה של המערערת ניתנה על ידי הנאמנים בחודש יולי 2021. במסגרת הכרעת החוב נפסק לטובת המערערת סכום של 3.5 מיליון ש"ח.

40. עוד בחודש יולי 2021 הוסמכו הנאמנים על ידי בית המשפט לחדלות פרעון לבצע "חקירה הנוגעת לנסיבות קריסת קבוצת פרי" (סעיף 70 לתסקיר הביניים של הנאמנים).

בחודש אוקטובר 2023, כלומר כשנה וחצי לאחר הגשת ערעור המס דנן, הוגש לבית המשפט לחדלות פרעון תסקיר ביניים מטעם הנאמנים.

41. מסקנת הנאמנים הייתה כי בשל מתכונת פעילותה, עסקי קבוצת פרי נדונו לכשלון מראש:

"...לקבוצת אלדד פרי, מראשית הקמתה, לא הייתה כל היתכנות כלכלית, וסופה המר היה בלתי נמנע. על מנת לפתות לקוחות, הדירות נמכרו במחירים נמוכים באופן לא ריאלי, ובמקביל – העסקאות בוצעו באופן ממונף ויקר, באמצעות גורמי מימון חוץ בנקאים, ותוך הפרה שיטתית של הוראות חוק המכר להבטחת השקעות של רוכשי דירות. התוצאה הבלתי נמנעת הייתה, שהפרויקטים נועדו לכישלון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

ההפסדים בפרויקטים גולגלו מאחד לשני, כמו בהונאת פירמידה, עד הקריסה הצפויה מראש.

...

... קריסתה הכלכלית של קבוצת פרי הייתה בבחינת תרחיש ידוע מראש (או למצער בעל הסתברות גבוהה מאוד להתממש) – תרחיש שכל נושא משרה ובעל תפקיד זהיר וסביר יכול וצריך היה לצפות.

...

נטילת ההלוואות על ידי החברות בקבוצת פרי נערכה כאמור ללא תכנית הבראה או התייעלות מסודרת, ללא תזרים חזוי, ומבלי שנושאי המשרה ובעלי התפקיד בדקו את יכולת החברות בקבוצת פרי לפרוע את ההלוואות במועדים שנקבעו. למעשה, תכנית 'גלגול ההלוואות' העמיקה באופן משמעותי את חדלות הפירעון של הקבוצה. יצוין, כי בחלק ניכר מהסכמי ההלוואה ניתנה ערבות אישית של מר אלדד פרי על מנת לחזק את אמון המלווים, שיהיה מקור לפרוע את ההלוואות בריביות הפנטסטיות."

(מתוך המבוא וסעיפים 20 ו-34 לתסקיר הביניים)

42. לבסוף, יסופר כי בחודש ינואר 2022 המערערת הגישה תביעה אזרחית בבית משפט זה כנגד בנק מזרחי טפחות (ת"א 10447-01-22; ההליך תלוי ועומד). הבנק נתבע על כך ששחרר כספים מחשבון הליווי לידי חברת רובע יזרעאל, וזאת, על פי הנטען, בניגוד לתנאי השעבוד וההוראה הבלתי חוזרת שנרשמו לטובת המערערת.

בכתב התביעה נאמר, בין היתר, כי "הפרויקט הניב עודפים" (סעיף 8). בתצהיר עדות ראשית עליו חתם מר עדיני במסגרת התביעה נגד הבנק (מוצג מש/5 בערעור דנן) נכתב:

"מתוך טיוטת דו"ח השמאי, למדתי כי הפרויקט הושלם וכי העודף הצפוי בחשבון הליווי של הפרויקט... מסתכם בכ- 9,000,000 ש"ח."

(התצהיר האמור הוגש בתביעה נגד הבנק לאחר הגשת ערעור המס הנדון.)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

ח. עמדת המערערת לגבי הצפי לקבלת הריבית

43. לטענת המערערת, כבר בעת אישור הדוחות הכספיים לשנת 2015 – דהיינו, ביום 19.10.2016 – ההסתברות הייתה (ברמת more likely than not) כי הריבית הנצברת על הלוואת יזרעאל לא תתקבל בידיה. המערערת תולה תחזית זו בקשיים הכלכליים של קבוצת פרי, אשר הלכו והחריפו. לטענתה, אין היא נעזרת בהקשר זה בחוכמה לאחר מעשה או בעובדת הגעת קבוצת פרי לחדלות פרעון בשנת 2020. לגרסת המערערת, היא הבחינה (באמצעות מר עדיני) כבר בשנים המוקדמות יותר בסימנים מדאיגים ומחשידים אשר הצדיקו, בזמן אמת, הימנעות מרישום הכנסות ריבית בקשר להלוואת יזרעאל, הן במישור החשבונאי והן במישור המיסוי.

44. ודוק: לעמדת המערערת, הערכת הצפי לגבי שנת 2015 יכול הייתה להיות מושפעת מכל מידע שהתקבל בידיה עד לאישור הדוחות הכספיים של 2015 בחודש אוקטובר 2016 כאמור. גישה זו מתבססת על תוכנו של תקן חשבונאות מס' 7 (ראו סעיף 61(א) להלן).

45. מה היו אותן נורות אדומות שהביאו את המערערת, לדבריה, לסבור כבר באוקטובר 2016 שהיא לא תגבה את הריבית המתווספת להלוואת יזרעאל? בעניין מרכזי זה המערערת מספקת חמישה הסברים עיקריים (שיוצגו להלן שלא לפי סדר מסוים):

(א) ראשית, ובאופן כללי, מדגיש מר עדיני שהוא עמד בקשר שוטף עם מר אלדד פרי ז"ל והוא (עדיני) היה מודע להתפתחויות בקבוצת פרי (וראו בן היתר סעיפים 10, 16, 40, 41 ו-44 לתצהיר עדיני):

"אני, כמי שעמד בקשר אישי עם אלדד, וכמי שריכז את הקשר בין קבוצות עמיגב לקבוצת פרי, הייתי עד וער לקשיים אליהם נקלעה קבוצת פרי הרבה קודם לציבור הרוכשים.

...

כמי שעמד בקשר לאורך השנים עם אלדד וריכז את ההתנהלות של חברות עמיגב מול קבוצת פרי, ראיתי וחוויתי לאורך השנים את העליה ואת ההתדרדרות (עד להתרסקות) של קבוצת פרי."

(מתוך סעיפים 16 ו-40 לתצהיר)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

(ב) שנית, לטענת המערערת, פרויקט יזרעאל בעפולה סבל מעיכובים רבים ומשמעותיים, ולדבריה "התעורר חשש ממשי לתביעות דיירים בשל איחורים במסירת הדירות" (סעיף 10 לתצהיר עדיני). יתרה מזו, "אף עלה חשש כי במקרה של קריסת הקבוצה, יוגשו כנגדנו תביעות מצד הדיירים להשלמת הפרויקט או לתשלום פיצויים, כיוון שהמערערת העמידה את ההון הדרוש לרכישת המקרקעין ועתידה היתה להיות שותפה ברווחים שייווצרו בפרויקט, כך שהיה חשש מפני תביעות ישירות כנגדה" (סעיף 10, שם).

(ג) שלישית, בחודש אוגוסט 2015 חברה אחרת בקבוצת עדיני, גלרן השקעות ופיתוח בע"מ ("גלרן") העמידה הלוואה בסכום של 8.5 מיליון ש"ח לגורמים שונים בקבוצת פרי, לרבות חברת סולארא בע"מ, שהיא הייתה זרוע ביצוע הבנייה של קבוצת פרי. ההלוואה ניתנה כמימון לפרויקט "ניצני פרי" בעיר רחובות.

במסגרת התקשרות זו, בחודש מרץ 2016 סולארא מסרה לגלרן סדרה של תשעה שיקים חודשיים דחויים, כל אחד על סך 1 מיליון ש"ח. השיק הראשון בסדרה נפרע, אך בהמשך סולארא ביקשה מגלרן שלא להציג את יתר השיקים לפרעון ואף ביקשה לקבלם חזרה לידיה (סעיף 15 לתצהיר מר עדיני; בחקירתו הנגדית, מר עדיני העיד כי שניים מהשיקים כן הוצגו לפרעון אך לבקשת סולארא הם הוחזרו – עמוד 96, שורה 34 ואילך). לאחר מכן, יתרת ההלוואה שנתנה גלרן לסולארא לא נפרעה. המערערת טוענת כי פרשת השיקים שהוחזרו לסולארא, שהתחילה במחצית הראשונה של שנת 2016, הייתה סימן ל"קשיים בקבוצת פרי", שרק העמיקו:

"פניות מקבוצת פרי לדחות מועדי פירעון של הלוואות, לעכב הצגת שיקים לפירעון, למשוך מהבנק שיקים דחויים שהופקדו למשמורת ולדחות תשלומים, אשר החלו בשנת 2016 בהלוואת גלרן... הפכו תכופות יותר ויותר, וחזרו על עצמן גם ביתר ההלוואות."
(מתוך סעיף 16 לתצהיר עדיני)

(ד) רביעית, וגם בקשר לפרויקט ניצני פרי הנ"ל ברחובות, בשנת 2016 לקוחות קבוצת פרי (שהיו חברי קבוצת רכישה) דרשו רישום שעבוד הקרקע על שמם כבטוחה לכספם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

עניין דרישת הרוכשים בפרויקט ניצני פרי ורישום השעבוד לטובתם (על רקע פרשת ענבל אור שהתרחשה באותה תקופה), אף זכה לפרסום בתקשורת והמערערת צירפה כתבה שהופיעה בנושא בגלובס מיום 4.5.2016. לדברי מר עדיני, סביב נושא זה "נוצר רעש ציבורי עצום שאיים בצורה מוחשת ביותר על הקיום של פרי" (עמוד 98, שורות 8-9).

על מנת לאפשר לקבוצת פרי להיענות לדרישת הרוכשים, גלרן (שהלוותה כסף למימון פרויקט זה, כאמור) "נאלצה... לוותר על השעבוד שנרשם לטובתה על הקרקע..." (סעיף 12 לתצהיר עדיני). חלף משכון על הקרקע, בחודש מאי 2016 גלרן קיבלה כבטוחה מסולארא שטרי העברת מניות בחברות אחרות בקבוצת פרי, וכן ההתחייבות של אותן חברות לפרוע את ההלוואה לגלרן (סעיפים 13 ו-14, שם).

לדברי המערערת, גם פגיעה זו במהלך שנת 2016 באיכות הבטחונות שניתנו לגלרן (שהיא חברה נכדה של המערערת) בישרה על הקשיים הפיננסיים המתהווים בקבוצת פרי.

(ה) חמישית, המערערת מעלה היום הסבר נוסף, הנעוץ בפרשת "פרי ריזורט", המתוארת בדו"ח הנאמנים (להזכיר: דו"ח הנאמנים נחתם בחודש אוקטובר 2023 והגיע לידי המערערת לאחר הגשת תצהירי העדות הראשית מטעמה בהליך דנן). בסעיפים 49 עד 59 לדוח הנאמנים מגולל סיפור אומלל של רכישת קרקע באשדוד בה נאלצה קבוצת פרי לשלם כמעט פי שלושה ממחיר השוק של המגרש המדובר. הנאמנים מביאים את הפרשה האמורה כהוכחה נוספת ל"התנהלות הרשלנית ומופקרת" של קבוצת פרי (סעיף 59 שם). אין טעם להרחיב כאן בעניין אותה פרשה, אשר אירעה בשנים 2015 ו-2016, ומבין נסיבותיה נציין רק מסירה כפולה של שיקים על חשבון התמורה והפחתה דרמטית במחיר המגרש משהתחוויר ייעודו התכנוני האמיתי. המומחה מטעם המערערת, רו"ח סוראיה, הדגיש את חשיבות פרשת פרי ריזורט בסעיפים 50 עד 54 לחוות דעתו, תוך אמירה כי אירוע זה "הכניס את קבוצת פרי לסחרור שלא ניתן היה להתגבר עליו, והעמיד את הקבוצה כולה על כרעי תרנגולת" (סעיף 54, שם).

ועוד לדעת רו"ח סוראיה, "עצם הידיעה (או נכון יותר העדר הידיעה) של המערערת באשר להיקף ההסתבכות בפרי ריזורט בזמן אמת איננה מעלה או



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

מורידה" (סעיף 53); לגבי אי הידיעה מצד קבוצת עדיני בעת ההתרחשות באשדוד, ראו גם בעמוד 173, שורה 12).

46. על כן, לפי עמדת המערערת, לנוכח מכלול ההתפתחויות שפורטו לעיל, במחצית השנייה של שנת 2016 היו כבר מספיק אינדיקציות למצב פיננסי בלתי יציב אצל קבוצת פרי כדי להצדיק אי הכרה בהכנסות ריבית על הלוואת יזרעאל (לרבות במסגרת הדיווח לשנה הקודמת, שנת 2015). בהקשר זה יוער כי מר עדיני, כדובר מטעם המערערת, ראה בכל קבוצת החברות בשליטתו כמקשה כלכלית אחת, וכך גם לגבי כל תאגידי קבוצת אלדד פרי (עמוד 97, שורה 10). מכיוון שכך, על פי תפיסה זו, המערערת (נכסי עמיגב) הייתה רשאית להסיק מסקנות בקשר לגורל הלוואתה לחברת רובע יזרעאל מאירועים שהתרחשו, למשל, בין גלרון מצד אחד וסולארא מצד שני.

ט. האם המערערת הרימה את נטל השכנוע בנושא העדר הצפי לקבלת

הכנסות ריבית?

47. לאחר שקילת כלל טענות המערערת ובחינת דברי העדים השונים, הגעתי למסקנה כי המערערת לא הצליחה להרים את הנטל המוטל עליה ולשכנע כי בעת הגשת דוחותיה לשנים 2015, 2016 ו-2017 מוצדק היה – באותם מועדים – להימנע מרישום הכנסות ריבית על בסיס צבירה. כפי שיפורט בהמשך, הגעתי למסקנה אחרת לגבי שנת המס 2018.

48. אשוב ואדגיש כי לא די בעובדת קריסתה של קבוצת פרי וכניסתה להליכי חדלות פרעון בשנת 2020 כדי להכשיר, מניה וביה, אי הכרה בהכנסות הריבית מלכתחילה.

מעיון בראיות נוצר הרושם כי החששות לגורל כספי המערערת עליהם הצביע מר עדיני, הם במידה רבה חכמה לאחר מעשה. אמנם מר עדיני העיד באופן נחרץ בנושא וסיפר כי כבר במחצית השנייה של 2016 "שוחחתי עם רוח"ח הורמן על ההלוואה שהעמידה המערערת לטובת פרי יזרעאל, והסברתי כי מרבית הסיכויים שלא נוכל לקבל את הריבית על הלוואה זו, וכי ספק רב אם בכלל נוכל לגבות את קרן ההלוואה בחזרה. כמנהל המערערת, סברתי שאן הגיון בדיווח ותשלום מס על ריבית שעה שברור כי אין עוד סיכוי שהריבית תשולם למערערת" (מתוך סעיף 39 לתצהיר עדיני).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

עם זאת, לדעתי התנהלותה של קבוצת עדיני כלפי קבוצת פרי בשנים האלה איננה תומכת במסקנה כי **באותם זמנים** קבלת הכנסת ריבית כבר הייתה בלתי צפויה. אנמק את הדברים להלן. עוד יצוין כי בתקופה הנדונה מר עדיני כלל לא נחשף לתוכן הדוחות הכספיים של קבוצת פרי ולא יכול היה לבסס את חששותיו (ככל שהיו) על מידע פיננסי מוצק (עמוד 149, שורה 22). כמו כן, לא הוצג בפני בית המשפט תיעוד כלשהו (התכתבויות, למשל) מאותה תקופה המלמד על היווצרות הספקות אצל קבוצת עדיני אשר לגורל ההלוואות לקבוצת פרי.

49. יש להזכיר כי בין השנים 2017-2019 הצליחה קבוצת פרי, למרות הכל, לגייס מימון ממקורות שונים, ואף בסכומים גדולים (ראו סעיף 37 לעיל). בחקירתו הנגדית מר עדיני נשאל **"בכל מקרה כניסה של משקיע בסדר גודל כזה גם חמו וגם המשקיעים האחרים מן הסתם מגבירה את הסיכוי שגם נכסי עמיגב תקבל חלק גדול יותר מהלוואתה"** והשיב **"נכון"** (עמוד 135, שורה 20 עד שורה 23).

50. אפנה כעת לנסיבות השונות אשר בעטיין הגעתי למסקנה הנ"ל. מובהר כי אין באמור כדי להשפיע על האפשרות, ככל שהיא תהיה מוצדקת, לתבוע בניכוי חובות אבודים לגבי תקופה מאוחרת יותר.

הנכונות להעניק הלוואות נוספות

51. ראשית, **המשך הענקת אשראי** לקבוצת פרי בשנים 2016, 2017 ו-2018 איננו מתיישב לכאורה עם הטיעון המרכזי של המערערת בנושא הצפי הנמוך לקבלת הכנסות. אם כבר בחודש אוקטובר 2016 מר עדיני סבר כי המערערת לא תקבל את הריבית המגיעה לה על הלוואת יזרעאל וכי אפילו קרן ההלוואה עלולה לרדת לטמיון, אזי מתן הלוואות נוספות לאחר מכן נראה תמוה.

מצד אחד ההלוואות הנוספות היו בסכומים ממשיים (10.5 מיליון ש"ח, בגין הלוואות פרי טק, הלוואות אסטרטגיות הראשונה והלוואות אסטרטגיות השנייה, יחד) ומצד שני שיעורי הריבית עליהן (12% לשנה במקרה של הלוואות אסטרטגיה) לא שיקפו סיכון גבוה בהרבה ביחס לשיעור הריבית שנקבע עוד בשנת 2013 להלוואת יזרעאל (10% לשנה; יוער בהקשר זה כי על פי האמור בתסקיר הביניים של הנאמנים, קבוצת פרי נהגה ללוות כספים בשיעורי ריבית **"שנעו בין 12% - 30%"** לשנה – סעיף 33 שם).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

52. הדברים נכונים ביתר שאת לגבי הלוואת פתח תקווה הנ"ל שניתנה על ידי **בני משפחת עדיני**, בחודש מרץ 2018. דומה כי העמדת הון משפחתי בהיקף של 15.5 מיליוני שקלים, בתמורה לריבית בשיעור של 12%, איננה מתיישבת עם זיהוי סיכון פיננסי קונקרטי ומיידי, בשל מצבה של קבוצת פרי, כשנה וחצי **קודם לכן**, בעת הגשת הדו"ח לשנת 2015.

כאמור, משום מה הלוואת פתח תקווה לא הוזכרה בהודעה המפרשת את נימוקי הערעור או בתצהיריהם של ה"ה עדיני, הורמן וסוראיה.

53. בפי המערערת שני הסברים להמשך הענקת המימון לקבוצת פרי לאחר שקבוצת עדיני כבר לא צפתה לקבל הכנסות ריבית על כספיה. הסבר אחד נעוץ, כאמור לעיל, בבטחונות שהתקבלו כנגד מתן הלוואות הנוספות, ואילו ההסבר השני, עליו חזר מר עדיני פעמים רבות, הוא שהמימון הנוסף ניתן כדי "להנשים" את קבוצת פרי ולמנוע את קריסתה, ומתוך נסיון להציל את כספי הלוואה שכבר ניתנו בקשר לפרויקט יזרעאל.

54. אשר לבטחונות שהתקבלו במסגרת הלוואות הנוספות, אכן ביניהם נמצאו התחייבויות לרישום משכנתאות על זכויות במקרקעין שהן לכאורה בטוחות "חזקות" (בפועל חלק מהשעבודים נרשמו, חלק לא).

עם זאת, היו גם ערבויות אישיות של מר אלדד פרי (ראו פירוט הבטוחות השונות בסעיף 35 לעיל) – דבר שלכאורה מצביע על כך שגם בשנים 2017 ו-2018 מר עדיני המשיך לייחס משקל כלשהו להתחייבויותיו של מר פרי.

והנה אם בחודש אוקטובר 2016 מר עדיני באמת סבר כי "אין עוד סיכוי שהריבית תשולם למערערת" [בקשר להלוואת יזרעאל] וכי הוא היה עד ל"מצוקה המחריפה של קבוצת פרי" (סעיף 44 לתצהירו), אזי קשה להלום כי באפריל 2018 די היה בקבלת בטוחה כגון התחייבות לרישום משכנתא על דירת גן בפרויקט פרי פקאן ברחובות "לכשיתאפשר הדבר" (סעיף 6.3 להסכם הלוואת אסטרטגיות השנייה) כדי להפיס את דעתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

יצוין כי חלק הארי של הלוואת אסטרטגיות השנייה, חרף הבטחונות הטובים כביכול שניתנו כנגדה, לא נפרע עד היום.

לכך נוסף הקושי הידוע, הן במישור המשפטי והן במישור המעשי, לאכוף ביעילות בטוחה כגון "התחייבות לרשום משכנתא" אם החייב איננו משתף פעולה או נקלע לקשיים.

העדר נסיון לחזק את הבטוחות להלוואת יזרעאל

55. יתרה מזו, על פני הדברים נראה כי לא הייתה מניעה בשנת 2016 או אף לאחר מכן לדרוש חיזוק הבטחונות שניתנו בקשר להלוואת יזרעאל (בכפוף לזכויותיו העדיפות של הבנק המלווה) – אם המערערת סברה שהם אינם מספיקים לנוכח סיכון האשראי הגובר. הרי מר עדיני ראה בקבוצת פרי כמקשה עסקית אחת ותאגידים בקבוצת פרי לוו כספים בזכות בטוחות שניתנו על ידי תאגידים אחרים בקבוצה (למשל, כדי לקבל את הלוואתה הראשונה מהמערערת, פרי אסטרטגיות הבטיחה בין היתר רישום משכנתא על קרקע באשדוד השייכת לחברת פרי ריזורט בע"מ – התחייבות שלא בוצעה).

לא הוכח כי העמדת ההון העצמי הדרוש לפרויקט רובע יזרעאל הייתה חייבת להיות מובטחת בבטחונות הקשורים לאותו פרויקט בלבד (כל עוד הבכורה בנשייה נותרת בידי הבנק המלווה). אם נוצר חשש כי בטחונות אלה לא היו מספיקים, לכאורה המערערת יכלה לדרוש בטחונות נוספים לפני שהיא ניאותה לתת הלוואות **נוספות** לקבוצת פרי. ואם לעומת זאת סברה המערערת כי לא נדרש כל חיזוק לבטוחות שניתנו בקשר לפרויקט יזרעאל מפני שהוא פרויקט "סגור" בליווי בנקאי (ונצפה עודף למועד סיומו, כאמור לעיל), אזי מאותה סיבה לא הייתה הצדקה להימנע מרישום הכנסות הריבית המצטברות בגינו.

56. בהמשך לאמור, יוער כי חיזוק בטוחות דווקא אירע בכיוון ההפוך: בחודש מאי 2016 נחתם מסמך בין קבוצת עדיני וקבוצת פרי (מוצג **מש/4**) לפיו כבטוחה נוספת להבטחת הפרעון של ההלוואה **שגלרן נתנה לסולארא**, חברת רובע יזרעאל נדרשה להתחייב כי הרווחים או העודפים שלה מהפרויקט **בעפולה** ישמשו **תחילה** להחזרת החוב של סולארא, וחברת רובע יזרעאל הסכימה לשמש ערבה להלוואה האמורה ולהעביר את העודפים בראש ובראשונה לגלרן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

"הנשמת" קבוצת פרי

57. אשר להסבר ה"הנשמה", מר עדיני הצהיר כי:

"על מנת לאפשר את השלמת הפרויקט [בעפולה], ולנסות להיפרע לפחות את קרן ההלוואה שהעמידה החברה לפרי יזרעאל, החלטנו לתמוך בקבוצת פרי, מתוך כוונה 'להנשים' את הקבוצה ולמנוע את קריסתה דווקא ערב קבלת התקבולים הצפויים לכיסוי קרן ההלוואה לפרי יזרעאל."
(סעיף 20 לתצהיר; דברים דומים בעניין הנסיון "להנשים" את קבוצת פרי ו-"לדחות את הקץ" מופיעים בין היתר בסעיפים 42 ו-43 לתצהירו, של מר עדיני).

מר עדיני הוסיף כי:

"... אלדד שב ופנה אלי בהזדמנויות חוזרות ונשנות בבקשה שאסייע לו ואעמיד לו הלוואות כדי למנוע את קריסתו."
(סעיף 44, שם).

58. אני מוצא קושי בהסבר ה"הנשמה". ראשית, ההגיון הכלכלי הטמון ב"זריקת כסף טוב אחרי כסף רע" – על פני שנתיים תמימות – איננו נהיר⁴. שנית, כלל לא הוכח כיצד ההלוואות הנוספות המוזכרות בתצהירו של עדיני – בהיקף כולל של כ-6 מיליון שקלים⁵ יכלו למנוע את קריסתה של קבוצת פרי, אשר "הותירה שובל חובות עצום לנושיה (תביעות חוב בסך של למעלה ממיליארדים ש"ח)" – סעיף 9 לתסקיר הביניים של הנאמנים. הרי עדיני העיד על עצמו כמי שהיה "ער וחשוף" לקשיים אליהם נקלעה קבוצת פרי (סעיף 10 לתצהירו). האם מר עדיני האמין כי המימון הנוסף שהוא מוכן להושיט אכן "ינשים" את קבוצת פרי, או שמא הוא הבחין בהזדמנות מסחרית נוספת להשיא תשואה נאה מידיו של לווה במצוקה, לפני שגלגול

⁴ ראו ספרם של דניאל כהנמן ועמוס טברסקי, לחשוב מהר, לחשוב לאט, בנושא ה-sunk-cost fallacy (עלות אבודה). מר עדיני אישר כי "היה כבר ברור שמצבנו גרוע ולצערי כמו שקורה לא מעט פעמים זרקנו כסף טוב אחרי כסף רע" (עמוד 109, שורות 1-2).

⁵ אם הלוואות אסטרטגיות הראשונה והשנייה, שאחת החליפה את השנייה, ייספרו כהלוואה אחת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

המימון ייעצר (ובלשון תסקיר הנאמנים, "נטילת הלוואות ו'גלגולן' היו מהלך מתוכנן ושיטתי" – סעיף 32 שם).

59. לגבי הצהרתו של מר עדיני כי אלדד פרי שב וביקש ממנו הלוואות על מנת "למנוע את קריסתו [של פרי]" (סעיף 44 לתצהיר), אף אם היו פניות מצד פרי לעדיני לקבלת מימון, הרי מעבר לעדותו של עדיני, אין ראיה נוספת לכך שפרי עצמו נימק את הבקשות בקריסתו הקרבה דווקא (ולא, למשל, בהזדמנות העסקית הטמונה בריבית הגבוהה שפרי היה מוכן לשלם).

ההצגה בדוחות הכספיים של המערער

60. כאמור, הביאור שהופיע לראשונה בדוחות הכספיים של המערער לשנת 2016 (שאושרו בנובמבר 2017) נימק את אי רישום הכנסת הריבית בכך שפרויקט רובע יזרעאל טרם הסתיים ושאינן ודאות שהפרויקט יסתיים ברווח (ראו דיון בסעיפים 28 ו-29 לעיל).

לרשום בדוחות הכספיים של פירמה נודעת חשיבות והוא אמור לשקף נאמנה את מצבה הפיננסי ואת מיטב הבנתם של מנהליה.

בביאור הנ"ל אין כל רמז לכך שההימנעות מהכרה בהכנסת ריבית נובעת מחשש מפני קריסת קבוצת פרי. העדר רווח בפרויקט בנייה יכול לקרות מסיבות שונות, גם אצל יזם או קבלן איתן ויציב. **תוכן הביאור** איננו תומך בטיעונה של המערער כי כבר בעת אישור דוחות 2016 היא צפתה אי פרעון הריבית על הלוואת יזרעאל בשל קשיים שאליהם נקלעה קבוצת פרי. אילו זאת הייתה הסיבה האמיתית שבגינה לא נרשמה הכנסת ריבית (כפי שהצהיר מר עדיני בסעיפים 39 ו-45 לתצהירו), אזי היה מקום לרשום סיבה זו באופן מפורש וברור ולא לתלות את הדבר בתנאי הלוואה, אשר נקבעו כבר במסמך ההבנות מחודש נובמבר 2013.

61. עוד בנושא החשבונאות, מן הראוי לציין ארבע נקודות אלה:

(א) בהתאם לתקן חשבונאות מס' 7 ("אירועים לאחר תאריך המאזן"), אליו הפנה ר"ח סוראיה בחוות דעתו, על תאגיד "להתאים את הדוחות הכספיים כדי לתת ביטוי לאירועים חייבי התאמה לאחר תאריך המאזן" (סעיף 7 שם). "אירועים חייבי התאמה" הם "אירועים המהווים ראיה לתנאים ששררו בתאריך המאזן"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

(סעיף 2(א)).⁶ "אירוע" בהקשר זה יכול לכלול גם "קבלת מידע" (וראו סעיף 8(ב)).
אולם: סעיף 7 הנ"ל חל רק לגבי "אירועים לאחר תאריך המאזן" ומונח זה מוגדר בסעיף 2 לתקן כ"אירועים בעלי משמעות חיובית או שלילית המתרחשים בתקופה שבין תאריך המאזן לבין התאריך בו אושרו הדוחות הכספיים לפרסום" [קו ההדגשה איננו במקור]. בשל כך, סעיף 17 לתקן מוסיף וקובע כי "קיימת חשיבות למשתמשים לדעת מתי הדוחות הכספיים אושרו לפרסום, מאחר והדוחות הכספיים אינם משקפים אירועים לאחר תאריך זה".

בענייננו, הדוחות הכספיים לשנת 2015 – השנה הראשונה בה לא הוכרה הכנסת ריבית בגין הלוואת יזרעאל – אושרו ביום 19.10.2016. מכיוון שכך, **לכל היותר** המערערת הייתה רשאית להביא בחשבון לגבי דוחות אלה מידע שהתקבל או אירועים נוספים שהתרחשו **עד לתאריך האמור**. כל התפתחות נוספת שאירעה בקבוצת פרי לאחר מכן והמוכרת לנו היום בדיעבד, איננה רלבנטית לשאלת "צפי" קבלת הכנסת הריבית לשנת 2015 (בהתאם לתקן מס' 25). וכך הלאה לגבי כל שנה נוספת.

(ב) תקן מס' 25, עליו הסתמך רו"ח סוראיה מטעם המערערת, מבהיר בסעיף 34 כדלקמן:

"הכנסות מוכרות רק כאשר צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לישות. עם זאת, כאשר נוצרת אי-וודאות באשר ליכולת הגבייה של סכום, שנכלל כבר בהכנסות, הסכום שאינו ניתן לגבייה או הסכום שהשבתו חדלה להיות צפויה מוכר כהוצאה ולא כהתאמה של סכום ההכנסות המקוריות שהוזכרו."

דהיינו, התפתחות מאוחרת (שאיננה בבחינת "אירוע לאחר תאריך המאזן" במובן המוגדר בתקן מס' 7), אשר הופכת את גביית ההכנסה לבלתי צפויה – אמורה להביא לרישום הוצאה בתקופה המאוחרת בה התפתחות זו מתרחשת.

(ג) תקן חשבונאות מס' 15 דן ב"ירידת ערך הנכסים". על פי תקן זה:

⁶ ודוק: על פי האמור בתקן מס' 7, אירועים שמצביעים על תנאים שהתעוררו לאחר תאריך המאזן, הם "אירועים שאינם חייבי התאמה", ולכל היותר הם מחייבים גילוי אך לא עריכת התאמת הדוחות – ראו סעיפים 2, 20 ו-21 לתקן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

"ירידת ערך של נכס חלה כאשר ערכו בספרים עולה על הסכום בר-
ההשבה שלו.

...

ישות תבחן בכל תאריך מאזן אם קיימים סימנים, המצביעים על ירידת
ערך של נכס.

...

יש להפחית את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו אם, ורק
אם, הסכום בר-ההשבה של הנכס נמוך מערכו בספרים. הפחתה זו
מהווה הפסד מירידת ערך.

הפסד מירידת ערך יוכר מיידית בדוח רווח והפסד..."

(מתוך סעיפים 8, 9, 59 ו-60 לתקן מס' 15; בעדותו רו"ח סוראיה אישר
כי כאשר "... יש ירידת ערך של נכס, ירידת הערך צריכה להיות מוכרת.
כאשר קיים חשש לגבי החזר קרן ההלוואה... צריך לרשום ירידת ערך
בגין ההלוואה" (עמוד 12, שורה 27 עד שורה 29)).

והנה במקרה דנן הדגיש מר עדיני כי מבחינתו היה חשש כל העת גם לגבי קרן
ההלוואה לחברת פרי יזרעאל, ולא רק לגבי פרעון הריבית המצטברת: סעיפים
20, 39 ו-42 לתצהירו. אולם בשום שלב לא הופחת ערכו של נכס ההלוואה במאזן
המערערת ולא הוכר הפסד כלשהו בדוח רווח והפסד בשל ירידת ערך הנכס (עדות
רו"ח סוראיה, עמוד 18, שורה 33); אדרבה, רו"ח הורמן הגן על ההחלטה שלא
להפחית את ערך הנכס בציינו כי מדובר בפרויקט בליווי בנקאי: עמוד 82, שורה
21, ועמוד 88, שורה 11). דומה כי התנהלות זו איננה מתיישבת עם טיעוני
המערערת אשר לחששות הכבדים שנוצרו לדבריה עוד בשנת 2016.

(ד) להשלמת התמונה נציין כי רו"ח סוראיה הסביר בפני בית המשפט כי הכרה
בהכנסה בהתאם לתקן מס' 25 יכולה להיות חלקית – אם צפוי שחלק מסכום
הכנסה המגיע לישות אכן ייגבה:

"אם לדוגמה מגיע לי הכנסה... של 100 שקלים שמכרתי סחורה ואני חושב
שמתוך ה- 100 שקלים האלה יש הסתברות של מעל 50% שנגבה 30 מתוך ה-
100 בסדר? אני ארשום [הכנסה] על [סך] 30 ז"א זה לא חייב [להיות] את הכל או



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

כלום. על החלק המסוים שאני חושב שאני אגבה מעל 50% אני כן יכול להכיר בו.

(עמוד 21, שורה 17 עד שורה 21)

כמפורט לעיל, המערערת לא פעלה לפי אפשרות זו במקרה דנן (ככל שהאפשרות הייתה רלבנטית) והיא נמנעה כליל מרישום הכנסות ריבית החל משנת 2015.

62. יש לומר כי רוי"ח סוראיה, בהגינותו, שב והבהיר כי הוא נתן חוות דעת כללית ועקרונית בנושא התקינה החשבונאית (ובפרט בנושא התנאים הנדרשים לאי הכרה בהכנסה מצטברת), וכי הוא עצמו איננו מכיר ולא בדק את המצב הפיננסי של קבוצת פרי ולא יכול לתת חוות דעת פרטנית/קונקרטיה בעניין הצפי לפרעון הריבית ששרר בתקופה הנדונה (ראו בין היתר עדותו בעמוד 15, שורה 16; עמוד 25, שורות 27-28). בחוות הדעת עצמה הובהרה (בעמוד 19):

"אין בידי החברה נתונים כמותיים בדבר מצבו הכספי של הלווה. כפועל יוצא, נושא זה בחוות הדעת אינו בגדר חוות דעת מומחה והתייחסותנו לנושא הינה בהתבסס על מידע שנמסר לנו מהחברה והתצהירים שהוגשו לבית המשפט."

ענין גלרן-סולארא

63. הסבר מרכזי נוסף בפי המערערת להימנעות מרישום הכנסת ריבית מבוסס על נסיבות הקשורות לפרויקט האחר שבמסגרתו חברת גלרן נתנה הלוואה לחברת סולארא בחודש אוגוסט 2015 (ראו סעיף 45(ג) לעיל).

כזכור, על פי טענות המערערת, שתי נסיבות הנוגעות למימון האמור ערערו במיוחד את בטחונה של קבוצת עדיני ביכולת הפרעון של קבוצת פרי:

(א) הדרישה מצד הרוכשים בפרויקט "ניצני פרי", דהיינו, לקוחותיה של קבוצת פרי, שיירשם שעבוד על הקרקע ברחובות לטובתם וזאת בהעדר בטוחות אחרות מצד פרי לכספיהם. בשל דרישה זו במהלך שנת 2016 והלחץ שהופעל מצד הרוכשים, נאלצה גלרן לוותר על שעבוד הקרקע שנרשם לטובתה כנגד העמדת ההלוואה לסולארא.

לטענת המערערת, עניין השעבוד של גלרן העלה אצלה חשש כפול: פגיעה באיכות הבטחונות שקבוצת פרי מסוגלת להעמיד כנגד המימון שקבוצת עדיני מספקת לה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

וכן האפשרות של יצירת "כדור שלג" של פרסום שלילי על אודות קבוצת פרי ואובדן אמון הציבור, והלקוחות הרוכשים בפרט, ביציבותה של קבוצת פרי.
(ב) בקשתה של סולארא לקבל חזרה לידיה שמונה שיקים, כל אחד על סך מיליון ש"ח, שהיא מסרה קודם לכן לגלרון לשם פרעון ההלוואה. כמפורט לעיל, גלרון אכן החזירה את השיקים ובהמשך ההלוואה, ברובה, לא נפרעה.

64. לא שוכנעתי כי בשנת 2016 עניין גלרון-סולארא, לבדו או יחד עם נסיבות נוספות, יכול היה להצדיק אי הכרה בהכנסת ריבית בפרויקט רובע יזרעאל. הפרויקט בעפולה בוצע בליווי בנקאי ואמור היה להתנהל כ"משק סגור". דרישת הרוכשים ברחובות, בפרויקט ניצני פרי, לקבל שעבוד קרקע כנגד השקעת כספם לא נראית יוצאת דופן. למערערת עצמה לא היה קשר למיזם זה. אשר לחשש בפני "כדור שלג" (שהמערערת ניסתה להוכיח באמצעות הגשת כתבה בגלובס – ראו סעיף 45(ד) לעיל), המשיב הגיש אסופה של שש כתבות אחרות (רובן מאתר העיתון מעריב ומאתר ynet), שפורסמו החל מחודש ינואר 2018 וכלה בחודש מרץ 2020, המציגות את ביצועיה של קבוצת פרי דווקא באור חיובי. כמו כן, עניין גלרון-סולארא לא הוזכר בדוחות הכספיים של המערערת כגורם המביא לאי הכרה בהכנסת ריבית מצטברת על ההלוואה שניתנה לחברת רובע יזרעאל. באותה עת, באמצע שנת 2016, כאשר סולארא ביקשה מגלרון לא להציג לפרעון את השיקים שלה, החוב של חברת רובע יזרעאל כלפי המערערת דווקא קטן (לפי כרטסת הנהלת החשבונות, בתחילת שנת 2016 יתרת החוב עמדה על 18.395 מיליון ש"ח ובסוף השנה היא הייתה 15.183 מיליון ש"ח).

65. עוד נמצא כי גלרון רשמה הכנסות ריבית על בסיס צבירה בגין ההלוואה לחברת סולארא הן בשנת 2015 והן בשנת 2016 (עמוד 42 לנספחי תצהיר עדיני), וייתכן שגלרון המשיכה לעשות כן לשנים 2017 ו-2018, אם כי הדבר לא הוברר עד תום (עדות רו"ח הורמן, עמוד 74, שורות 11-12). לעומת זאת, בדוחות הכספיים של גלרון לשנת 2019 (שאושרו בחודש נובמבר 2020), יתרת החוב של "אלדד פרי אסטרטגיות" כלפי גלרון סווגה כ"חוב מסופק" (נספח ח' לתצהיר נבון). כאשר נשאל רו"ח הורמן על ההבדל בין גלרון ובין המערערת – שחדלה מרישום הכנסות ריבית **כבר משנת 2015** – הוא ציין כי לגלרון יש "**הפסדי הון**". כאשר רו"ח הורמן נשאל אם ההבדל בין השתיים הוא "**מפני שלגלרון יש ממילא הפסדים, מה שאין אצל עמיגב**?", הוא השיב "**נכון**" (עמוד 73, שורה 11).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

חשש מפני תביעות רוכשים בעפולה

66. הצדקה נוספת בפי המערערת היא החשש מפני תביעות רוכשים בפרויקט רובע יזרעאל בשל עיכובים בהקמתו – ראו סעיף 45(ב) לעיל.

67. ראשית, יש לומר כי על פני הדברים, ההתקדמות בביצוע הפרויקט בעפולה לא הייתה איטית באופן יוצא דופן. הקרקע נרכשה בשלהי שנת 2013 וממועד מתן היתר הבנייה בחודש יולי 2015 ועד לחודש אוקטובר 2016 (מועד אישור הדוחות הכספיים של המערערת לשנת 2015) הביצוע בפועל הגיע לכדי 51%. תוך שנתיים נוספות היקף הביצוע הגיע לכמעט 96%.

68. לא הוכח כי המערערת – כמי שמימנה את ההון העצמי הנדרש לפרויקט בתור מלווה, אך לא הייתה צד לחוזי מכר הדירות שנכרתו עם הרוכשים – הייתה באמת חשופה מבחינה משפטית לתביעות אפשריות מצד רוכשים בגין עיכוב בביצוע הפרויקט, ככל שהיה עיכוב כזה. לא הוכח כי המערערת, בזמן אמת, פעלה לקבל חוות דעת משפטית או ייעוץ אחר בנושא. ולא נטען כי הלכה למעשה הוגשה תביעה כאמור, לא נגד המערערת ואף לא נגד חברת רובע יזרעאל עצמה (מעבר לפניות לתשלום "פיצויי שכירות" כמוסבר מיד בהמשך).

69. ממכתב מחודש ינואר 2018 מאת קבוצת פרי נדל"ן למשרד השמאים זרניצקי (שהכין את דוחות המעקב עבור בנק מזרחי טפחות בקשר לפרויקט רובע יזרעאל) עולות נקודות אלה (עמוד 177 לנספחי תצהיר המשיב):

(א) הרוכשים היו זכאים ל"פיצויי שכירות" אם הדירות לא יימסרו לידיהם במועד המובטח;

(ב) המועד שהובטח בחוזי הרכישה למסירת הדירות חל בחודש יולי 2017 (כלומר, חודשים רבים לאחר אישור הדוחות הכספיים של המערערת בהם לא הוכרה הכנסת ריבית לראשונה);

(ג) חברת רובע יזרעאל סברה כי בשל נסיבות מסוימות (פגעי מזג אוויר, סגר, וכן שינויים שהרוכשים עצמם ביקשו לבצע בדירותיהם), המועד המחייב למסירה חל רק בחודש נובמבר 2017 (או אז הביצוע ההנדסי עמד על כ- 77%);

(ד) נכון לינואר 2018, "רק כ- 15 רוכשים מתוך כלל הרוכשים פנו לחברה [רובע יזרעאל] לתשלום פיצויי השכירות" (סעיף 4 למכתב הנ"ל);



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

(ה) מסקנת המכתב הייתה כי "החברה [רובע יזרעאל] צופה כי סך דמי השכירות שישולמו בפרויקט יעמדו על כ- 1,500,000 ש"ח לכל היותר" (סעיף 6 למכתב).

התמונה המצטיירת ממכתב זה איננה תומכת בטענת המערערת כי כבר בשנת 2016 היא צפתה, או הייתה יכולה לצפות, כי היא תיתבע על ידי רוכשים בפרויקט רובע יזרעאל בשל עיכובים בהקמת הבניינים או שהיא תידרש לשלם פיצויים בסכומים ממשיים בשל כך.

פרשת "פרי ריזורט" באשדוד

70. רשאית, אין זה ברור כלל כי המערערת, שלא הייתה מודעת לפרטי פרשה זו בעת התרחשותה, רשאית לגייסה בדיעבד כדי לתמוך באי ההכרה בהכנסת ריבית מפרויקט יזרעאל בעת אישור הדוחות באוקטובר 2016 (ראו סעיף 45(ה) לעיל; ר"ח סוראיה סבור שכן מפני שהקובע הוא **מצבה האובייקטיבי** של קבוצת פרי באותו מועד ולא ידיעתה של המערערת באותה עת).

אולם מעבר להיבט זה, לא שוכנעתי כי עניין אשדוד אכן יכול היה להצדיק אי רישום הכנסות ריבית בקשר לפרויקט בעפולה שהתנהל בליווי בנקאי, ואשר לפי דו"ח המעקב המסכם, אף הסתיים בעודף. עוד יוער כי בפרשת פרי ריזורט, קבוצת פרי אכן הצליחה לעמוד בתשלום הסכומים המופרזים והכפולים (שהגיעו לכמעט 63 מיליון ש"ח) מבלי לקרוס כלל.

71. מכלל הסיבות שנמנו לעיל, אינני סבור כי המערערת הרימה את נטל השכנוע והראתה כי בחלקה הראשון של התקופה הנדונה לא היה צפי לקבלת הכנסת ריבית על ההלוואה שניתנה לחברת רובע יזרעאל. אף לא מצאתי בעדותו של ר', המשנה למנכ"ל קבוצת פרי, סיוע של ממש לעמדת המערערת. הוא אמנם תיאר "מבפנים" את תחלואי קבוצת פרי, אולם אין בתיאוריו הצדקה של ממש להימנעות מהכרה בהכנסות ריבית מצד המערערת בשנים המקודמות.

72. בשולי הדברים האלה אוסיף הערה כללית. אמנם נמצא כי, בנסיבות המתאימות, נישום שצופה שהכנסות ריבית המגיעות לו על פי חיוב חוזי לא "יזרמו לידיו" (כלשון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

תקן מס' 25 הני"ל), לא יכיר באותן הכנסות בדוחות הכספיים שלו, וממילא אף לא בדו"ח השנתי המוגש לפקיד השומה. אולם קיום מוסכמה חשבונאית זו איננו מקנה חופש פעולה או שיקול דעת בלתי מוגבל לנישום להחליט האם ומתי להכיר בהכנסה. יש להישמר מפני מצב בו נישומים יעדיפו, כדרך לדחיית תשלום מס, להעריך בחסר את הצפי לגביית ההכנסה בעתיד ולהימנע מרישום ההכנסה בהווה, בייחוד אם הדבר ייעשה ללא גילוי מפורש בדוחות הכספיים.

דומה כי הדברים נכונים ביתר שאת כאשר מדובר בהלוואות בריבית גבוהה, המוענקות **מלכתחילה** על ידי המלווים מתוך מודעות לסיכון הממשי הכרוך בהן.

לעניין זה השלכה מיוחדת לנוכח האיסור בדיון על קיזוז הפסדים "לאחור": אם ההכנסה תוכר בהווה אך לא תיגבה בעתיד, אמנם ייווצר הפסד בעתיד אך יחולו על ניצולו מגבלות ממגבלות שונות. זה תמריץ נוסף לדחיית ההכרה בהכנסה, בייחוד אם בהווה אין די הפסדים לקיזוז. בהקשר זה יש לזכור שני אלה: (1) עקרון הזהירות והשמרנות **בתורת החשבונאות** עשוי להביא לאי הכרה בהכנסה במקרה גבולי, ואילו הערכים שעומדים בבסיס **שיטת המיסוי** עשויים לחייב דיווח על ההכנסה כבר בעת היווצרות הזכאות לה, אף אם עשוי להידרש "תיקון" (כלומר, ניכוי חוב רע) בעתיד; (2) במקרים מסוימים סיכויי הגבייה בעתיד ניתנים להשפעתו של הנישום הנושה עצמו (למשל, בהתאם לעוצמת מאמצי האכיפה שהוא ינקוט), כך שה"צפי" הנדון איננו תמיד תוצאה של חיזוי אירוע חיזוני בלבד.

י. שינוי נסיבות במהלך שנת 2019

73. על סמך חומר הראיות, ניתן לדעתי לאתר שינויי נסיבות בשנת 2019 אשר מצדיקים, ממועד זה ואילך, אי הכרה בריבית צבורה על הלוואת יזרעאל. כוונתי היא בעיקר לארבע נסיבות אלה:

(א) חילול שיקים של קבוצת פרי, לרבות שיקים שנמסרו למערערת עצמה: ראו סעיף 27 לתצהיר מר עדיני, המצוטט בסעיף 38 לעיל.

(ב) מימוש לראשונה של בטוחה הקשורה לפרויקט רובע יזרעאל: כזכור, על פי סעיף 8.1 להסכם ההלוואה מאפריל 2016, המערערת קיבלה מחברת רובע יזרעאל "כתב הוראות בלתי חוזר", המופנה לבנק מזרחי טפחות, לפיו לא ישולמו לחברת רובע יזרעאל כספים מהפרויקט "עד לקבלת אישור בכתב מנכסי עמיגב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

[המערערת]. לפי סעיף 8.2 להסכם ההלוואה, המערערת הייתה חייבת לשמור את כתב ההוראות בידיה ולא להעבירו לבנק אלא בקרות אחד האירועים המנויים שם. כאמור, עילה אחת שתצדיק הצגת ההוראות לבנק – מעשה שיעצור ביצוע תשלומים נוספים מהבנק לחברת רובע יזרעאל – היא ש"לנכסי עמיגב יהיה חשש אמיתי וסביר לאי פרעון ההלוואה והריבית או תשלום חלקה של עמיגב ברווחים על ידי פרי ברובע יזרעאל, כאמור".

בחודש דצמבר 2016 המערערת דאגה לרשום שעבוד בתיק חברת רובע יזרעאל ברשם החברות, וזאת על סמך הבטוחות המעוגנות בהסכם ההלוואה (עמוד 154 לנספחי תצהיר המשיב).

והנה רק "בסוף חודש אוגוסט או בתחילת חודש ספטמבר 2019" (כלשון סעיף 27 לתצהיר המשיב) מצאה המערערת לנכון להעביר את כתב ההוראות לידי הבנק. במועד זה המערערת מימשה בטוחה שהייתה בידיה כל העת, בשל חשש לאי פרעון ההלוואה או הריבית עליה. מן העיתוי האמור ניתן להסיק כי קודם לכן החשש עדיין לא התגבש במידה מספקת ל"סביר ואמיתי" (כלשון ההסכם) – דבר שמשליך אף על נושא ההכרה או אי ההכרה בהכנסות ריבית צבורות עד לאותה עת.

(ג) הביאור הנוסף שהוכנס לדוחות הכספיים של המערערת לשנת 2018, שאושרו ביום 17.11.2019: בביאור 4 לדוחות אלה, המופיע בקשר להלוואת אסטרטגיות השנייה (שסווגה במאזן כ"הלוואה לזמן קצר" בסך 4.5 מיליון ש"ח) – נאמר כי "לא חושבה ריבית מאחר שהחייב ביטל המחאות ואין וודאות לקבלת קרן וכל שכן הריבית". כזכור, ניסוח דומה לזה לא הופיע בדוחות הכספיים לשנים הקודמות.

(ד) הלווה, חברת רובע יזרעאל, תבעה הוצאות מימון על בסיס מצטבר – ללא תשלום הריבית בפועל לידי המערערת – בדו"ח השנתי שלה לשנת 2017, אשר הוגש לפקיד שומה רחובות ביום 2.6.2019. עם זאת, בדוחות הכספיים של חברת רובע יזרעאל לשנת 2019 (אשר נערכו ככל הנראה בשנת 2020) צוין (בביאור 5) כי "לא שולמו הוצאות הריבית שהופרשו בשנת 2017, הדוח תוקן בשנת 2019", ואילו בביאור



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

8 שם נאמר כי "בהתאם להסכם בוטלו הוצאות מימון" (ולא הובהר באיזה "הסכם" מדובר).

74. כאמור, כשנה לאחר מכן, בספטמבר 2020, נפתחו הליכי חדלות הפרעון כנגד אלדד פרי ותאגידי קבוצתו.

75. לאור המפורט לעיל, דומה כי נכון יהיה לומר כי במהלך שנת 2019 חלה תפנית באירועים, המשפיעה בין היתר על "צפייות" קבלת הכנסות הריבית לגבי שתי ההלוואות הנדונות.

ניתן למצוא תימוכין למסקנה זו אף בדברי העדים מטעם המערערת: בין היתר, רו"ח סוראיה אמר בהגינותו כי "יש פה טווח של זמן מסויים שהוא מ- 2016 עד 2019 זה טווח הזמן פה אני חושב שב- 2019 זה די ברור" (עמוד 25, שורות 25-26).

76. לפיכך, לדעתי יהיה זה נכון וצודק בנסיבות המקרה שלא לחייב את המערערת במס בגין ריבית צבורה על הלוואת יזרעאל ועל הלוואת אסטרטגיות השנייה בקשר לשנת המס 2018 וזאת לנוכח הדברים שקרו לפני אישור הדוחות הכספיים לשנה זו בחודש נובמבר 2019. מובהר כי שנות מס מאוחרות יותר אינן נדונות בערעור זה. דהיינו, השומות לשנים 2015, 2016 ו- 2017 יעמדו בעינן, ואילו השומה לשנת 2018 בנושא הנדון תתוקן ויבוטל החיוב במס לשנה זו בגין הכנסות ריבית על ההלוואות הנדונות.

אוסוף שאני מודע לכך כי לקראת סוף שנת 2019 אכן נגבו מידי חברת אסטרטגיות סכומים בסך כ- 622 אלף שקלים על חשבון ההלוואה השנייה שסכומה המקורי היה 4.5 מיליון ש"ח. בכל זאת, לטעמי יש להצביע על שנת 2019 כשנת התפנית, כאמור לעיל.

יא. הטיעון החלופי בפי המשיב – פרעון חלקי של סכומי ריבית

77. טענה חלופית שהועלתה על ידי המשיב בערעור זה נוגעת למהות אותם תשלומים שכן התקבלו בפועל בידי המערערת על חשבון הלוואת יזרעאל והלוואת אסטרטגיות השנייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

לגישת המשיב, אף אם הכנסות ריבית יוכרו בידי המערערת על בסיס מזומן, ולא על בסיס מצטבר (כך שאין כל חשיבות למידת "הצפי" לקבלתן), הרי סכומי ריבית מסוימים אכן התקבלו במרוצת השנים והמערערת הייתה אמורה לדווח עליהם ולשלם את המס המגיע.

78. יצויין כי בכרטסות הנהלת החשבונות של המערערת, אותם סכומים שכן נפרעו כאמור לא זוהו כהחזרי קרן הלוואה או לחלופין כתשלומי ריבית.

79. לגישת המשיב, הדעת נותנת כי לווה יפרע קודם את הריבית המצטברת על החוב, לפני שיפנה להשבת סכום הקרן. ניתן למצוא תימוכין לעמדה זו של המשיב בסעיף 49 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, הדין בנושא "זקיפת תשלומים בחיוב אחד". הסעיף מורה כי:

"סכום שניתן לסילוקו של חיוב אחד, ייזקף תחילה לחשבון ההוצאות שנתחייב בהן החייב בשל אותו חיוב, לאחר מכן לחשבון הריבית ולבסוף לחשבון החיוב עצמו."

80. כאן נזכיר כי הסכם הלוואה מחודש אפריל 2016 שותק בנושא סדר הפרעון. לפי סעיף 3 להסכם, סכום הלוואה יושב למערערת "באפשרות הראשונה ולא יאוחר מתום הליך הליווי הבנקאי", וחישוב הריבית, על בסיס ריבית דריבית, ייעשה מדי שנה "עד החזרת כל חלק וחלק מהלוואה, בהתאמה" (כמוסבר לעיל, קרן הלוואה ניתנה לחברת רובע יזרעאל במספר מנות, ומכאן כנראה הלשון "כל חלק וחלק").

אשר להסכם הלוואת אסטרטגיות השנייה מחודש אפריל 2018, בסעיף 4.1 שם נקבע כי הריבית השנתית "… תשולם בכל חודש על חלקה הבלתי מסולק של הלוואה בגין אותו החודש". עם זאת, סעיף 5.1 לאותו הסכם קובע כי "הלווה מתחייבת לפרוע למלווה את קרן הלוואה, הריבית והמע"מ בגין הריבית… בפעילות… עד ולא יאוחר מיום 29.5.2018" – כלומר, גם כאן אין הפרדה לכאורה בין קרן וריבית לעניין מהות ההחזרים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

81. משהתקבלה עמדת המשיב בסוגיה העיקרית לגבי שנות המס 2015, 2016 ו- 2017 כמוסבר לעיל – ולפיכך הריבית המצטברת באותן שנים אמורה להיכלל בהכנסתה של המערערת על בסיס צבירה – נפקות הטיעון החלופי מצטמצמת, והיא יכולה להשליך רק לגבי סכומים שהתקבלו בידי המערערת במהלך שנת המס 2018, לאור הקביעה שבסעיף 76 לעיל לגבי שנה זו.

והנה, בכרטסות הנהלת החשבונות לא מצאתי תשלומים כלשהם שבוצעו על חשבון שתי ההלוואות הנדונות במהלך שנת 2018. דהיינו, לאור מסקנותיי הנ"ל, הצורך לדון בטענה החלופית של המשיב מתייתר.

82. אוסיף אך בשולי הדברים, ובבחינת למעלה מן הנדרש, כי אני מוצא טעם מסוים לכאורה בדבריו של מר עדיני, שנאמרו במהלך חקירתו הנגדית בנושא זקיפת תשלומי פרעון (עמוד 144, שורה 11 עד עמוד 148, שורה 8).

לתפיסתו, מן ההיבט הכלכלי, הצדדים להלוואה פלונית שניתנה בתנאי ריבית דריבית, אדישים ל"צביעה" של כל תשלום החזר, כי ממילא כל סכום של ריבית בלתי נפרעת (המצטברת בתקופה פלונית) הופך למעשה מאותו מועד לחלק בלתי נפרד מן הקרן - בשל תנאי הריבית דריבית. מכיוון שכך, מן ההיבט הכלכלי האמור, אין חשיבות לכך אם תשלום החזר, המקטין את היתרה הקיימת, ייקרא "קרן" או "ריבית" או שילוב כלשהו של השניים (וכל זאת בניגוד להלוואה בה התשואה התקופתית איננה מחושבת על בסיס ריבית דריבית).

דא עקא, אף אם גישתו של מר עדיני מוצדקת במישור הכלכלי, בתחום דיני המס, נותרת השאלה כיצד להתייחס לכל החזר והחזר – כי הרי קיים הבדל בסיסי בטיפול המיסוי בין קרן ובין ריבית, הן בצד המלווה והן בצד הלווה. האם המלווה אכן רשאי לכנות כל החזר כהחזר על חשבון קרן, עד להשבת סכום ההלוואה המקורי, כתפיסתו של מר עדיני, או שמא סעיף 49 הנ"ל לחוק החוזים יביא לתוצאה שונה?

כאמור, לנוכח המסקנות אליהן הגעתי ונתוני המקרה הנדון, אינני חייב להכריע בסוגיה זו והיא תישאר אפוא בצריך עיון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 22-03-21237 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

י.ב. הטלת קנס גרעון

83. כחלק מהשומות הנדונות, המשיב חייב את המערערת בקנס גרעין לפי סעיף 191 לפקודת מס הכנסה. בתקופה הנדונה הסעיף האמור קבע כי:

"(א) בסעיף זה, 'גרעון' – הסכום שבו עודף המס שנישום חייב בו על המס שהוא חייב על פי הדוח שלו לפי סעיף 131 ...
(ב) נישום שלגביו נקבע גרעון העולה על 50% מהמס שהוא חייב בו ולא הוכיח להנחת דעתו של פקיד השומה שלא התרשל בעריכת הדו"ח שמסר או באי מסירת דו"ח, יהא חייב בקנס בשיעור של 15% מסכום הגרעון..."

לטעמי, לנוכח התוצאה המעורבת אליה הגעתי, ולנוכח העובדה שבסופו של דבר קבוצת פרי אכן קרסה וסכומים נכבדים לא הושבו למערערת (בין אם מהותם ריבית ובין אם מהותם קרן), יש מקום בנסיבות המיוחדות של מקרה זה לקבוע כי המערערת לא 'התרשלה' בעריכת דוחותיה, ובהתאם לכך לבטל את קנס הגרעין.

י.ג. לסיום

84. מן הנימוקים שפורטו, הערעור ברובו נדחה, אך זאת בכפוף לאמור בסעיף 76 לעיל לגבי שנת המס 2018.

85. לנוכח התוצאה המעורבת, ובהתחשב במכלול נסיבות הפרשה, החלטתי לפסוק לטובת המשיב הוצאות משפט בסכום מתון. המערערת תשלם אפוא למשיב הוצאות משפט בסך כולל של 18,000 ש"ח, וזאת תוך 30 ימים.

86. מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לבאי כוח הצדדים. ניתן לפרסם את פסק הדין ברבים.

ניתן היום, י"א אדר תשפ"ה, 11 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.

חתימה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

11 מרץ 2025

ע"מ 21237-03-22 נכסי עמיגב בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 4

ה' קירש, שופט