



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט - ס. הנשיא אבי שליו

**התובעות:**  
1. מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ  
2. מ.ו. השקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד עו"ד יערית ברנן ועו"ד אייל בן שמחון

נגד

**הנתבעים:**  
1. בוטיק - שימור מבנים בע"מ  
2. דני בשן  
3. אייל גרוס  
ע"י ב"כ עוה"ד עו"ד אלרן שפירא בר-אור ועו"ד רינת דמרי פרי

### פסק דין

#### ההליכים המשפטיים בתיק זה

- 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5
  - 6
  - 7
  - 8
  - 9
  - 10
  - 11
  - 12
  - 13
  - 14
  - 15
  - 16
  - 17
  - 18
  - 19
1. לפני תביעה שבמסגרתה עתרו התובעות לחייב את הנתבעת 1 (להלן: "בוטיק") להמציא לכל אחת מהתובעות "חשבוניות מס מעודכנות אודות הפרש שווי שירותי בניה ממנו נגזר מע"מ בתוספת ריבית הסכמית בסך כולל של 1,274,928 ש"ח (637,464 ש"ח לכל אחת מהתובעות) וזאת כנגד התשלום ששילמו התובעות לנתבעת בגין רכיב המע"מ".
2. בקדם המשפט שהתקיים ביום 6.9.20 הוברר כי מדובר בחשבוניות שהוצאו בהתאם לסכומים שנישומו על ידי רשויות המס בעסקת קומבינציה שנכרתה בין הצדדים ביום 24.5.10.
3. הוצע לצדדים הסדר שפורט בפרוטוקול הדיון הנ"ל והוא נדחה. משכך, ביום 4.12.20 ניתנה החלטה בבקשת הנתבעים לסילוק התביעה על הסף, במסגרתה נקבע כי שווי התביעה כסכום הכולל של החשבוניות העולה על 2.5 מליון ₪ והיא הועברה לבית המשפט המחוזי מחוסר סמכות עניינית.
4. בבר"ע 9817-01-21 בוטלה ההחלטה ונקבע ששווי התביעה כשווי הטבת המע"מ בלבד, ועל כן הסמכות נתונה לבית משפט זה.
5. בהתאם לקביעה זו של בית המשפט המחוזי, נישומה מחדש אגרת בית המשפט ובדיון מיום 1.11.21 גיבשו ב"כ הצדדים רשימת פלוגתאות ומוסכמות כפי שתובא להלן.
6. חרף העובדה שרוב הפלוגתאות משפטיות, ביקשו ב"כ הצדדים להגיש ראיותיהם באמצעות תצהירים.
7. משכך, מטעם התובעות הוגש תצהירה של מנהלת התובעות, גב' נילי וינברג, ומטעם הנתבעים הוגש תצהירו של הנתבע 2, מר דני בשן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 6. בדיון מיום 20.3.22 הוצע לצדדים לוותר על חקירת המצהירים ולסכם טענותיהם. התובעות  
2 סרבו ועמדו על קביעת מועד לחקירת העדים.
- 3 7. בהחלטתי מיום 11.5.22 הותר לתובעות להציג באמצעות רו"ח פנחס אפל מכתב מיום 28.3.22  
4 במסגרתו הוא מאשר כי לא קוזזו תשומות מע"מ בגין החשבונות המקוריות שהופקו ע"י  
5 בוטיק. במקביל התרתי את השלמת גילוי המסמכים הכרוך בכך.
- 6 8. בהחלטתי מיום 18.9.22 הוריתי לתובעות לגלות לנתבעים מסמכים הקשורים בהליכים שנוהלו  
7 אל מול רשויות המס בנוגע לשומות המס הרלבנטיות. על החלטה זו הוגשה בר"ע (10-34849-  
8 22) שנדחתה.
- 9 9. בפתח ישיבת ההוכחות ביום 11.1.23 ונוכח מחלת המצהיר מטעם הנתבעים שלא יכול היה  
10 להתייצב לחקירה, הוצע לצדדים להסתפק בחקירת רו"ח אפל ולוותר על חקירת יתר  
11 המצהירים. התובעות סרבו ועמדו על חקירתו של מר בשן, באופן שחייב קביעת דיון נוסף.
- 12 10. משנשלמה חקירת העדים וב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם, ניתן פסק הדין.
- 13 **עיקרי המוסכמות והליכים נוספים שהתנהלו בין הצדדים**
- 14 11. ביום 24.5.10 התקשרו התובעות עם בוטיק בהסכם קומבינציה (להלן: "ההסכם", נספח 1  
15 לתצהיר התובעות) המתייחס לבניית בנין בדרך יפו וסמטת הבד בתל אביב.
- 16 על פי ההסכם, בוטיק תבצע את עבודות הבניה והשיפוץ בבנין הכולל 35 דירות, אשר 10 מתוכן  
17 יוותרו בבעלות התובעות.
- 18 בסעיף 38 להסכם, נקבע שהתובעות תשלמנה את תשלומי המע"מ בגין קבלת שירותי הבנייה  
19 מבוטיק, וזאת כנגד חשבונית מס ערוכה כחוק שתנפיק בוטיק.
- 20 12. הנתבעים 2-3 חתמו על ערבות אישית לכל התחייבויותיה של בוטיק על פי ההסכם בהתאם  
21 לסעיף 66.2 להסכם ונספח ח' לו (נספח 24 לתצהיר התובעות).
- 22 13. ביום 2.6.15 הנפיקה בוטיק לתובעות שתי חשבוניות מס (אחת לכל תובעת), לפיהן שווי שירותי  
23 הבניה עומד על סך כולל של 2,118,316 ₪ והמע"מ הנגזר מחשבוניות מס אלו עומד על סך כולל  
24 של 381,296 ₪ (בשיעור של 18%) (נספח 2 לתצהיר התובעות). נסיבות קביעת הסכום האמור  
25 שנויות במחלוקת בין הצדדים.
- 26 14. לאחר דיון שהתקיים במע"מ ביום 8.5.16, רשויות מע"מ דחו את האומדן והעריכו את שווי  
27 עבודות הבניה (לאחר ניכוי התמורה ששולמה במזומן) בסך של 8,600,623 ₪ (סיכום הדיון  
28 צורף כנספח 6 לתצהיר הנתבעים והשומה כנספח 9).
- 29 בהתאם, ביום 15.9.16 הונפקה בידי רשויות מע"מ שומת מע"מ סופית. בעמוד 2 לשומה נכתב  
30 כי מע"מ העסקאות הוא 1,101,992 ₪ וזאת על בסיס שיעור המע"מ שחל במועד הוצאת השומה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36838-12-19 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 (17%). יחד עם זאת, שובר התשלום עמד על סך 1,166,815 ₪, סכום שהנתבעים טענו שמשקף  
2 קרן מע"מ בשיעור 18% שהיה נהוג במועד החיוב המקורי ובתוספת הפרשי ריבית והצמדה.
- 3 15. בוטיק שילמה את המע"מ בגין שירותי הבניה וביום 23.2.17, הנפיקה לתובעות שתי חשבוניות  
4 מס (אחת לכל תובעת), בגין הפרש שווי שירותי הבנייה שעמד בסכום כולל של 6,482,307 ₪,  
5 ממנו נגזר מע"מ בסכום כולל של 1,166,815 ₪ (בשיעור של 18%) (נספח 14 לתצהיר הנתבעים).
- 6 16. התובעות סירבו לפרוע את החוב בגין החשבוניות הנ"ל.
- 7 17. ביום 7.12.17 הגישה בוטיק תביעה נגד התובעות בבית המשפט המחוזי בתל אביב (תא"ק- 9255-  
8 12-17), להחזר מע"מ בגין הפרש שווי שירותי הבניה, בסכום של 1,166,815 ₪ (בערכי קרן)  
9 בתוספת ריבית, הצמדה וקנסות.
- 10 ביום 19.2.18 ניתן פסק דין, מפי כב' השופט נפתלי שילה (נספח 11 לתצהיר התובעות),  
11 במסגרתו קבע, כי על התובעות לשלם לבוטיק את "סכום המע"מ ששולם ע"י התובעות (ללא  
12 רכיב הקנסות) ובתוספת ריבית והצמדה כחוק כפי שנקבע בסעיף 40 להסכם" (סעיף ד(2)  
13 לפסק הדין).
- 14 עוד נקבע, כי על התובעות לשלם לבוטיק את תשלומי היטל ההשבחה בתוספת ריבית והצמדה.
- 15 18. ביום 11.5.18 נחתמה פסיקתה, לפיה על התובעות לשלם את מלוא המע"מ שנקבע בשומה  
16 הסופית וסכום זה עומד על 1,101,992 ₪ בערכי קרן (17% מההפרש בין שווי שירותי הבנייה  
17 בסך של 8,600,623 ₪ לבין הדיווח המקורי בסך 2,118,316 ₪). בהמשך ההחלטה אושרה  
18 הפסיקתה בדבר חיוב הריבית וההצמדה בגין החזר המע"מ (נספח 13 לתצהיר התובעות).
- 19 ביום 13.5.18 נחתמה פסיקתה מתוקנת אשר נבעה מעדכון מועד חישוב הריבית וההצמדה  
20 (נספח 14 לתצהיר התובעות).
- 21 19. על רקע הליכי הוצל"פ שננקטו בנוגע לחוב האמור, ביום 12.9.18 שילמו התובעות לבוטיק את  
22 המע"מ בגין שירותי הבניה בסכום של 1,101,992 ₪ בערכי קרן ובתוספת ריבית והצמדה בסך  
23 של 1,274,928 ₪.
- 24 20. לאחר ששילמו התובעות לבוטיק את התשלום הנ"ל (וחיובים נוספים עפ"י תיק ההוצל"פ), פנו  
25 התובעות לבוטיק ביום 26.11.19 בבקשה לקבל חשבוניות מס בגין סכומים ששולמו (נספח 22  
26 לתצהיר התובעות).
- 27 21. בוטיק סירבה להנפיק לתובעות חשבוניות מס בהתאם לנימוקים שפורטו בנספח 22 הנ"ל,  
28 והפיקה קבלה בהתאם לאמור.
- 29 22. למען השלמת התמונה יובהר כי הליך נוסף התנהל בין הצדדים בבית המשפט המחוזי בתל  
30 אביב (אף הוא בפני כב' השופט שילה בת.א 68207-02-20, שהוגש וסומן נ/1). במסגרת ההליך  
31 עתרה בוטיק לחייב את התובעות דכאן (וד"ר משה וינברג) בהנפקת חשבונית מס עבור רכישת



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36838-12-19 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

1 המקרקעין בעסקת הקומבינציה, וכן לחייב הנתבעים לשלם לה את הקנסות ששילמה למע"מ  
2 עקב איחור בתשלום המע"מ בגין העסקה.

3 נפסק כי על התובעות להנפיק לבוטיק חשבונית מס כדין בגין עסקת מכירת הקרקע וזאת  
4 בהתאם לשווי הקרקע שנקבע ע"י רשויות מע"מ. כמו כן, נקבע כי משהנתבעים לא שילמו את  
5 מלוא תשלום המע"מ, חלה עליהם החובה לשפות את בוטיק בכל נזק שנגרם כתוצאה מהאיחור  
6 בתשלום לרבות קנסות וריביות.

### הפלוגתאות

7  
8 23. ב"כ הצדדים הגדירו את הפלוגתאות כדלקמן:

9 א. האם בוטיק פעלה בהתאם לסעיף 38 להסכם הקומבינציה עת הפיקה לתובעות חשבוניות  
10 מס בגין הפרש שווי שירותי הבניה בחודש פברואר 2017 והאם סירובה להנפיק לתובעות  
11 חשבוניות מס בשנת 2019 עומד בניגוד לסעיף זה.

12 ב. האם הנפקת חשבוניות המס מחודש פברואר 2017 עולה בקנה אחד עם חובותיה של בוטיק  
13 מכוח סעיף 47 לחוק מס ערך מוסף, תש"ל-1975 או הוראה אחרת (ככל שאין בדבר  
14 הרחבת חזית) והאם הסירוב להנפיק חשבונית מס סותר את הוראות החוק.

15 ג. האם נעשה בזמנו שימוש לצורך כלשהו ו/או ניתן היה לעשות שימוש בחשבוניות המס  
16 מיום 23.2.17.

17 ד. ככל שיקבע שעל בוטיק להנפיק חשבוניות מס, האם עליה להנפיק שתי חשבוניות מס (אחת  
18 לכל תובעת), בגין הפרש שווי שירותי הבניה מהן נגזר מע"מ בסך כולל של 1,101,992 ₪  
19 בערכי קרן, או בסכום הנ"ל בתוספת ריבית והצמדה בסך כולל של 1,274,928 ₪.

20 ה. האם לאחר הנפקת חשבוניות המס על ידי בוטיק לתובעות, תיאלץ בוטיק לשלם מע"מ.

21 ו. האם על התובעות לשלם לבוטיק תוספת של 17% לאחר שהמע"מ כבר שולם על ידיה  
22 והוחזר לה על ידי התובעות בהתאם לפסק הדין בתא"ק 9255-12-17.

23 ז. ככל שימצא כי בוטיק צריכה להנפיק חשבונית מס, האם לנתבעים 2-3 אחריות אישית  
24 כלפי התובעות ביחס לכך.

25 ח. האם התובעות עושות שימוש לרעה נוכח הגשת תובענות סרק בחוסר תום לב.

### דיון והכרעה

26  
27 24. חרף העובדה שהפלוגתאות נערכו ע"י ב"כ הצדדים, הם בחרו שלא לערוך את סיכומיהם לפיהן.  
28 אדון בפלוגתאות כפי שהוגדרו ובשינויים המחויבים.

29 25. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, לא מצאתי כל בסיס בדין או בעובדה המזכה את התובעות  
30 לקבל חשבוניות מס מעודכנות חלף אלו שהופקו בחודש פברואר 2017. להלן הנמקתי.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 **האם בוטיק נהגה לפי הוראות ההסכם וקיימה אותו בתום לב**
- 2 26. המחלוקת בענין זה הוגדרה ע"י ב"כ הצדדים כדלקמן: האם בוטיק פעלה בהתאם לסעיף 38
- 3 להסכם הקומבינציה עת הפיקה לתובעות חשבוניות מס בגין הפרש שווי שירותי הבניה בחודש
- 4 פברואר 2017 והאם סירובה להנפיק לתובעות חשבוניות בשנת 2019 עומד בניגוד לסעיף זה.
- 5 27. סעיף 38 להסכם קבע: :
- 6 "הבעלים ישלמו וישאו בתשלומי המע"מ הבאים בגין התקשרותם עם הרוכש
- 7 בהסכם זה: (1) בגין קבלת התמורה במזומן... (2) בגין קבלת שירותי הבניה מהרוכש
- 8 (כנגד חשבונית מס ערוכה כחוק, בסכום המוסכם על הבעלים. הרוכש יעביר את
- 9 סכום המע"מ לרשויות מע"מ, כדיון). יובהר, כי עם תחילת ביצוע עבודות הבניה,
- 10 ינפיק הרוכש חשבונית מס לבעלים בתוספת מע"מ, על בסיס הערכת שווי שירותי
- 11 הבניה, כפי שיוסכם עם הבעלים. ככל ששלטונות מע"מ יעדכנו את שומת העסקאות
- 12 בגין שירותי הבניה, יותאם תשלום המע"מ לעדכון כאמור." (ההדגשות שלי - א.ש).
- 13 היינו, על בוטיק היה להקדים ולהמציא לתובעות חשבונית מס ע"מ שאלו ישלמו את חיוב
- 14 המע"מ. משכך ולאחר שרשויות המס דחו את הערכת שווי שירותי הבניה שעל פיה הופקו
- 15 החשבוניות המקוריות בשנת 2015, בוטיק פעלה בהתאם להוראות ההסכם כשהפיקה את
- 16 החשבוניות המעודכנות בחודש פברואר 2017 בהתאם לשומה המעודכנת שנקבעה ע"י רשויות
- 17 המס.
- 18 28. יצוין כי מהראיות שהובאו עולה שבניגוד למצג מצד התובעות כלפי בוטיק כי קיים הסדר ביניהן
- 19 לבין רשויות המס אודות שווי שירותי הבניה (ראו סעיף 3 למכתב ב"כ התובעות מיום 23.12.14,
- 20 נספח 4 לתצהיר הנתבעים), הרי שהסדר כזה לא היה והוביל למחלוקת שהתעוררה אל מול
- 21 רשויות המס ואילצה את בוטיק להתמודד עמה.
- 22 גב' וינברג נדרשה להתייחס לכך בחקירתה (בעמ' 8 לתמלול<sup>1</sup> הדיון מיום 11.1.23, שוי 17 ו-28),
- 23 והעידה כי לא היתה מעורבת ביישום ההסכם ומי שטיפל הם "עורכי הדין" בהתייחסה לבנה,
- 24 עו"ד גיא וינברג. לא ברור מדוע לא הובא לעדות מי שמעורב אישית באירועים אלא מי שיודע
- 25 את הדברים מפי השמועה. בנסיבות אלו, משקל עדותה של גב' וינברג שולי ורובו עדות מפי
- 26 השמועה שב"כ הנתבעים התנגדו לה.
- 27 מר בשן, התייחס לנושא בעדותו (בעמ' 26 לתמלול הדיון מיום 15.2.23, שוי 18-19, 25-26),
- 28 והבהיר כי עוד בשנת 2013 בוטיק שלחה לתובעות חשבונית מס שבמסגרתה נאמד שווי שירותי
- 29 הבניה ע"ס של 15 מליון ₪. התובעות התנגדו לחיוב ועל כן ובסמוך לכך, ביטלה בוטיק את
- 30 החשבונית.

<sup>1</sup> מאחר ודיוני ההוכחות תועדו בפרויקט "תיעוד דיונים", אם לא נאמר אחרת, ההפניה בפסק הדין תהא לתמלול הדיון כפי המופיע ב"נט המשפט" ולא לעמודים בפרוטוקול המוקלד.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 מר בשן התייחס בעדותו (בעמ' 4 לתמלול הני"ל, שוי 24-35), אף לכך שאומדן שירותי הבניה על  
2 סך של כ- 2 מליון ₪ נעשה (בשנת 2015) לבקשת התובעות וחרף העובדה כי הוא התרשם שאין  
3 זה השווי הריאלי. ואולם, משנקבע בהסכם הקומבינציה כי החשבונית תונפק בהתאם לשווי  
4 מוסכם, הוא ניאות לקבל את הערכת התובעות (וזאת גם בהסתמך על הצהרתן שגיבשו הסכמה  
5 בנושא עם רשויות המס), וסבר שאם לא כך, הרי שבהתאם להסכם, התובעות התחייבו לשלם  
6 כל חיוב נוסף בהתאם לשומת המס.
- 7 אין בידי לקבל את טענת התובעות בסיכומיהן כי הנתבעים גילו אדישות מפני קביעות שומת  
8 המס הנגזרת מהערכת שווי שירותי הבניה ואף עודדו את הרשויות להעריך מחדש את שירותי  
9 הבניה.
- 10 מר בשן התייחס לכך בעדותו (בעמ' 6 לתמלול הדיון מיום 15.2.23, שוי 32-38; בעמ' 7, שוי 2-  
11 1) והבהיר כי מסר לעו"ד גיא וינברג הודעות בע"פ בנושא וכי עמד עמו בקשר קודם לקיום הדיון  
12 במע"מ ביום 8.5.16. מר בשן הבהיר כי ידע מראש שהדיון יעסוק בפרויקט מאחר וקודם לדיון  
13 ועוד בטרם הופקו החשבוניות המקוריות, רשות המס קיזזה לבוטיק את החזרי המס שהיתה  
14 זכאית להם (נוכח חשבוניות בגין הוצאות על הפרויקט). בנוסף, ובהינתן שבוטיק הוקמה לצורך  
15 הפרויקט הספציפי עם התובעות, ידע כי הקיזוז נובע מהערכת רשות המס אודות שווי שירותי  
16 הבניה (הערכה שככל הנראה נבעה גם מהיקפי ההוצאות המדווחות בפרויקט).
- 17 עדותו של מר בשן נמצאה מהימנה עליו והיא נתמכת במספר חיזוקים. ראשית, הופנית לדוא"ל  
18 ששלח מר בשן אל עו"ד גיא וינברג (ב"כ התובעות) מיום 8.5.16 (נספח 7 לתצהיר הנתבעים),  
19 ולפיהן הודע לו אודות תוצאות הדיון שהתקיים בין בוטיק לרשויות המס בו ביום. ראיה זו  
20 סותרת את טענת התובעות, כפי שהובאה בס' 11 לסיכומיהן, לפיה רק ביום 11.5.16 פנו  
21 הנתבעים לתובעות במכתב בו הודע להן דבר ממצאי הדיון במע"מ.
- 22 שנית, מר גיא וינברג לא הובא לעדות. כאמור, הובאה אמו, גב' וינברג, שלא הכירה את העובדות  
23 הרלוונטיות מאחר ולא טיפלה בנושא באופן ישיר. לא הובא כל הסבר מניח את הדעת מדוע  
24 התובעות נמנעו מהעדתו. הימנעות מהבאת ראיה רלוונטית ללא הצדק סביר מקימה חזקה כי  
25 אילו היתה מוצגת הראיה היא היתה תומכת בגרסת הצד שכנגד (וראו לדוג' ע"א 55/89 קופל  
26 (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595 (1990); ע"א 78/04 המגן חברה  
27 לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ, פ"ד סא(3) 18 (2006); ע"א 9656/05 שוורץ נ'  
28 רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (27.7.2008), וכן יעקב קדמי על הראיות חלק רביעי 1889  
29 (תש"ע-2009)). משכך, גרסת מר בשן בנדון לא נסתרה.
- 30 אין בידי לקבל את טענת התובעות כי מי שעודד את רשויות מע"מ להעריך מחדש את שווי  
31 שירותי הבניה היו הנתבעים (ס' 11 לסיכומי התובעות) וזאת לאחר שצוין בפרוטוקול הדיון  
32 במע"מ (נספח 6 לתצהיר הנתבעים) כי בוטיק אינה מתנגדת להערכה מחדש של שירותי הבניה.  
33 עמדה זו רק תואמת את הערכת המקורית של בוטיק כי הסכום שדווח בחשבונית המקורית



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 36838-12-19 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 לא שיקף את האומדן הריאלי ונעשה נוכח רצונן של התובעות כפי המשתקף בתכתובות נספח  
2 4 לתצהיר הנתבעים.
- 3 מחילופי התכתובות שצורפו כנספח 8 לתצהיר הנתבעים, ובפרט מכתב ב"כ התובעות מיום  
4 24.5.16, עולה כי דוקא התובעות גילו אדישות לקביעת רשויות המס בדבר הערכת שווי שירותי  
5 הבניה. כך ציינה ב"כ התובעות בסעיף 14 למכתב האמור:
- 6 **"ויובהר, התנהלות מרשתך מול רשויות המע"מ אינה מעניינת של מרשותינו**  
7 **והסדרים כאלה ואחרים בין מרשתך לבין רשויות המע"מ אינם מחייבים את**  
8 **מרשותינו וכלל לא ברור על סמך מה נקבע הסכום הנקוב על ידכם".**
- 9 אף אם יכול וקיום הדיון נודע לתובעות בדיעבד, הרי ששומת המס הוצאה רק ביום 15.10.16  
10 (נספח 9 לתצהיר הנתבעים). משכך, היתה לתובעות אפשרות לנסות ולהתערב בהליכי קביעת  
11 השומה הסופית הנגזרת משירותי הבניה ואין להחזין את תוצאות בחירתן שלא להתערב  
12 בהליכים, כלפי בוטיק.
- 13 כב' השופט שילה התייחס לדברים בפסק הדין שניתן בת.א 68207-02-20 (נ/1) וכדלהלן:
- 14 **"הקנסות והריביות נבעו רק עקב התנהלות הנתבעים שלא דיווחו על השווי האמיתי**  
15 **של שירותי הבנייה שהתובעת העניקה להם. אף לאחר שרשויות המס הנפיקו סיכום**  
16 **דיון שנשלח אליהם ע"י התובעת ביום 8.5.16, ... הנתבעים התכחשו לחובתם על פי**  
17 **ההסכם ואף לא פעלו להשיג על דרישת מע"מ. אכן, התובעת סברה שהשווי הנכון**  
18 **של שירותי הבנייה עומד על כ- 5.7 מיליון ₪ בלבד, פחות מקביעת מע"מ, כמפורט**  
19 **במכתב ב"כ לב"כ הנתבעים מיום 26.11.14. ברם, הנתבעים סירבו לשלם את**  
20 **המע"מ אפילו בגין הערכה זו ועמדו על תשלום לפי על הערכה נמוכה ביותר שעמדה**  
21 **על סך של כ- 2.1 מיליון ₪ בלבד כמפורט במכתבם מיום 23.12.14. לאור סעיף 38**  
22 **להסכם שחייב את התובעת לקבל את הערכת השווי 'כפי שיוסכם עם הבעלים', לא**  
23 **ניתן להטיל על התובעת אחריות כלשהי לתת הדיווח שנעשה אך ורק לאור עמדת**  
24 **הנתבעים שהתנגדו נחרצות לעמדת התובעת ... אני מאמץ את עדותו של מר בשן**  
25 **מטעם התובעת שטען שהוא סבר ש: 'אם אני אנפיק חשבונית בניגוד למה**  
26 **שהנתבעים הסכימו אתנו, הם ישר יקפצו על זה כהפרת הסכם מצדנו ויחגגו על זה'**  
27 **... לכן, אין בסיס לטענת הנתבעים שיש להטיל אשמה כלשהי על התובעת ולא ניתן**  
28 **לאמר שהיא לא פעלה להקטנת הנזק. אדרבא, הנתבעים יכלו לפנות ולהשיג על**  
29 **קביעת רשויות מע"מ והם בחרו לא לעשות דבר להקטנת השומה ואין להם להלין**  
30 **אלא על עצמם.**
- 31 לא הוכחה גם טענת הנתבעים שהתובעת 'התנדבה' לשלם את סכום המע"מ שנדרש  
32 ולא עשתה כל מאמץ להפחית את השומה. כפי שהעיד מר בשן מטעם התובעת 'לא  
33 היה מו"מ על השווי וזה מה שרשויות המס החליטו'..." (פס' 24-25 לפסק הדין).



## בית משפט השלום בתל אביב -יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 מדובר בעצם בהשתק פלוגתא המחייב את התובעות גם בהליך זה.
- 2 31. בנוסף, לא מצאתי בסרוב בוטיק להנפיק חשבונות נוספות כדי להוות הפרה של חובת תום לב  
3 בקיום החוזה מכח סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. ב"כ הצדדים לא מצאו  
4 לנכון להגדיר כפלוגתא סוגיה זו בדבר החובה להנפיק חשבונות מכח חובת התום הלב (אלא רק  
5 מכח ההסכם או החוק), אך התובעות התייחסו לכך בסיכומיהן ומשהפלוגתא נובעת מאופן  
6 קיום ההסכם, אדון בה.
- 7 32. בע"א 1966/07 אריאל נ' קרן הגמלאות של חברי אגד בע"מ (9.8.2010) נאמרו הדברים הבאים  
8 היפים לענייננו:
- 9 "עקרון תום הלב מחיל את הדרישה לנהוג בתום לב על מילוי חובות וקיום חיובים  
10 הנובעים מחוזה ועל שימוש בזכויות הנובעות ממנו. דרישתו של סעיף 39 לחוק  
11 החוזים היא קוגנטית, ומדובר בדרישה מצטברת אשר מצטרפת לכל חיוב ולכל  
12 הוראה חוזית במשפט הישראלי [...]. עקרון זה מהווה ביטוי משפטי לעקרונות  
13 מוסריים ותמציתו מתבטאת בדרישה לנהוג כלפי הצד האחר לחוזה באנושיות, יושר  
14 והגינות. העקרון אינו מחייב לנהוג באלטרואיזם תוך הזנחת האינטרסים האישיים,  
15 אך הוא דורש להתחשב בזולת ובאינטרסים שלו, תוך שיתוף פעולה עמו לשם הגשמת  
16 מטרת החוזה [...]. לעקרון תום הלב ישנם מספר ביטויים קונקרטיים ביחסים  
17 החוזיים, אולם הרלוונטיים לענייננו הם האיסור לנהוג באופן שיפגע ברוח העסקה  
18 ובמטרתה [...]. כאשר צד לחוזה מתנהל באופן שפוגע בהגשמת החוזה ובמטרתו הרי  
19 שהוא חותר תחת אושיות החוזה ובכך הוא מכשיל את רצון הצדדים, ולכן יש לומר  
20 כי הוא מתנהג בחוסר תום לב. אחד מנגזרותיו של כלל זה היא החובה בדבר שיתוף  
21 פעולה לצורך הגשמת הצפיות הסבירות של הצד האחר לחוזה."
- 22 בפסיקת בית המשפט העליון נקבע כי מבחנו של עקרון תום-הלב הוא בעיקרו אובייקטיבי,  
23 במובן זה שעניינו בצורת התנהגות הנקבעת לפי אמות מידה כלליות, שעל פיהן מסיקים מהי  
24 ההתנהגות הראויה שיש לצפות לה מצד לחוזה (בג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים באר-  
25 שבע בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, לה(1) 828 (1980)). עם זאת, בפסיקה  
26 מאוחרת נקבע כי במסגרת מבחן זה מיושמים גם יסודות סובייקטיביים כגון טיב העסקה ואופי  
27 הצדדים (רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, נה(1) 199 (1999)). על כן זכה המבחן לכינוי "מעורב"  
28 הכולל בחובו הן יסודות אובייקטיביים והן יסודות סובייקטיביים (גבריאלה שלו ואפי צמת,  
29 דיני חוזים (מהדורה רביעית, 2019), עמ' 75-73).
- 30 33. חובת תום הלב בקיום החוזה, מחייבת לעיתים צד לבצע פעולה שעשויה לסייע לצד שכנגד ואין  
31 בה כדי לפגוע באותו צד, בבחינת זה נהנה וזה לא חסר. בנסיבות בהן יוכר שאי קיוזו המס  
32 הנטען ע"י התובעות אינו קשור אל הנתבעים ואינו באחריותן, די לנתבעים להצביע על אינטרס  
33 כלשהו שלהם העשוי להפגע, כדי לשלול חיובן לנקוט בפעולה אלטרואיסטית. במקרה שבפני,





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 מצאתי שהנתבעים הצביעו על חשש ממשי מפני חיוב מס כפול ולכל היותר חיוב שיגרור  
2 התדיינות משפטית אל מול רשויות המס, וזאת אין לכפות עליהן לעשות. ארחיב.
- 3 בהתייחס לאופי הצדדים, הובא כי ההתנהלות בין הצדדים היתה לאורך השנים חשדנית .34  
4 ולוותר בעימות קשה המתבטא בחילופי דברים קשים בין עורכי הדין, ובהליכים המשפטיים  
5 הרבים שננקטו (ראו לדוג' את התכתובות שצורפו כנספחים 6,4 ו-8 לתצהיר הנתבעים). מר בשן  
6 התייחס בעדותו למערכת היחסים החשדנית (עמ' 28 לתמלול הדיון מיום 15.2.23, שו' 38-39 ;  
7 עמ' 29, שו' 6 ; 8-13). לא מצאתי ממש בהפניה בסיכומי התובעות לאמור בעדותו (בעמ' 27  
8 לתמלול הנ"ל, שו' 7-10 ; 18-22), שבה הגדיר את היחסים בין הצדדים כיחסי אויבים, וזאת  
9 נוכח ריבוי ההליכים המשפטיים שיזמו התובעות וההוצאות הכבדות שבטיק נאלצה לשאת  
10 בגין כך. אין להכביר במילים על כך שבסופם של הליכים רבים אלו נדחתה עמדת התובעות והן  
11 חויבו בתשלומים ובהוצאות. על כל פנים, נסיבות סובייקטיביות אלו, יקשו על הטלת חובה על  
12 הנתבעים לבצע פעולה שאינה מתחייבת מההסכם.
- 13 גם בחינת נסיבות היווצרות האירוע אינן תומכות במתן הסעד. הוכח שהאירוע נבע מהתנהלות .35  
14 התובעות שלא הסכימו לקחת חלק בהידברות אל מול רשות המס בנוגע לשווי שירותי הבניה  
15 וסרבו לקבל את הכרעת הרשויות ולפרוע את החוב הנגזר מכך בהתאם להתחייבותן בהסכם.  
16 כפי שיובא להלן, הוכח כי סרובן לשלם ולקזז את מס התשומות נבע מכך שהתובעות לא רצו  
17 שהתשלום לבוטיק יוכר כהודאה בחבות במאבקן אל מול הרשויות, ואין לבוטיק כל קשר אליו.  
18 בנסיבות אלו, ומשנקבע במספר ערכאות כי התובעות הפרו את ההסכם כשלא שילמו את  
19 המע"מ בזמן, ומשבחירתן שלא לעשות שימוש בחשבונות נובעת מסיבותיהן שלהן, הרי שאין  
20 להן להלין אלא על עצמן בכל הנוגע לנזק שנגרם להן כתוצאה מכך וכמפורט בסיכומיהן.
- 21 לא מצאתי כל ממש בטענות התובעות בסיכומיהן אודות העובדה שלא רצו לנכות מס  
22 מחשבוניות שהוצאו שלא כדין (כסכום שאינו משקף את מחיר העסקה לשיטתן דאז), כאמור  
23 בסעיף 38 (א) לחוק מע"מ. מדובר בחשבוניות שהוצאו לאחר הכרעת מע"מ אודות שווי העסקה  
24 ועל כן לא מצאתי להידרש לנטען בסעיפים 45-54 לסיכומיהן.
- 25 במסגרת בקשת התובעות לתיקון שומת המס מיום 7.10.18 (נ/5), מודות התובעות כי מדובר .36  
26 בהוצאה שלא קוזזה נוכח המחלוקת עם בוטיק ועד למתן פסק הדין הסופי במחלוקת זו. היינו,  
27 אי קיזוז ההוצאה נבע מבחירתן של התובעות שלא לשלם את המע"מ ולא לעשות שימוש  
28 בחשבונית עד להכרעה בתביעה שהוגשה כנגדן. אין לבוטיק כל קשר לבחירה זו, והדבר מקבל  
29 משנה תוקף עת בדיעבד נקבע שהדין עם בוטיק.
- 30 מסקנה זו עולה אף בקנה אחד עם הנטען בסיכומי התובעות כפי שהוגשו בהליך ערר -50568  
31 03-19 (נספח 23 לתצהיר הנתבעים, סעיף 86 לסיכומי התובעות שם), כדלקמן :
- 32 **"...מדובר בהוצאה שנולדה רק בחלוף ארבע השנים מקביעת השומה. לא ניתן היה**  
33 **לקזזה קודם, עקב המחלוקת סביב קביעת שומת המע"מ, עד לקביעתה של השומה**



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים  
בע"מ ואח'

- 1 הסופית בפסק הדין בתביעת בוטיק והתשלום מיום 12.9.18. היות שמחלוקת זו  
2 נותרה פתוחה, עד להכרעתה בפסק דינו של בית המשפט הנכבד בתביעת בוטיק,  
3 ממילא לא ניתן לטעון כי ניתן היה להסתמך על השומות, באופן הגובר על האינטרס  
4 של העוררות (התובעות דכאן - א.ש) בהארכת המועד לתיקון השומות, לצורך גביית  
5 מס אמת".
- 6 והעיקר, טענת התובעות בסיכומיהן כי חששה של בוטיק שעם הנפקת חשבוניות מס חדשות, 37  
7 רשות המס תחייבנה במע"מ, הוא חשש ערטילאי ורשות המסים לא תנצל תיקון טכני כזה  
8 לחיוב בכפל מס, סותרת את עמדתן המפורטת של התובעות כפי שהוגשה ביום 12.10.20  
9 בבקשה 15 עת דחו את הצעת בית המשפט כי בוטיק תנפיק חשבוניות חדשות אך התובעות  
10 ישאו בחיוב במס ויפעלו עצמאית מול רשות המס לקבל החזר. התובעות התייחסו להסדר  
11 שהוצע בסעיף 6 לסיכומיהן ודווקא אי רצונן של התובעות לקחת אחריות על פעולה זו, מלמדת  
12 כי החשש הוא ממשי.
- 13 אילו בידי התובעות טענות כבדות משקל לכך שרשויות המס לא יכולות לחייב במע"מ עם הפקת  
14 החשבוניות החדשות (כפי שטענו בהרחבה בפרק 3 לסיכומים), היו מתכבדות ליטול עליהן את  
15 האחריות לטיפול מול רשויות המס, כפי שהוצע בהסדר.
- 16 בנסיבות שקבעתי שאין כל חובה להנפיק חשבוניות חדשות מכח ההסכם או מכח החוק, די  
17 בחשש זה כדי לשלול כל חובה כזו מכח החובה לנהוג בתום לב. בוטיק הצביעה על אינטרס  
18 ממשי שלה שעלול להיפגע כתוצאה מפעולה אלטרואיסטית כזו למען התובעות, שעוולו כלפיה  
19 ולא שילמו את החיוב במועד וגררו אותה להליכים משפטיים מפרכים.
- 20 לסיכום, מצאתי שבוטיק פעלה בהתאם להסכם כשהפיקה חשבוניות בחודש פברואר 2017. לא  
21 מצאתי כל הצדקה שיש בה כדי לחייב את בוטיק להפיק חשבוניות חוזרות בגין תשלום ששולם  
22 באיחור וליטול על עצמה סיכון לחיוב כפול אל מול רשויות המסים השונות, ואף לאלצה  
23 להתמודד משפטית עם חיוב זה. משהתובעות עוולו כלפי בוטיק, אין מקום לחייבה, מכח חובת  
24 תום לב, לבצע פעולה המעמידה אותה בסיכון. הדברים מקבלים משנה תוקף עת נבחנת מערכת  
25 היחסים בין הצדדים והוצגה התנהלות חריגה מצד התובעות כלפי בוטיק.
- 26 **האם בוטיק נהגה לפי הוראות החוק והדין**
- 27 39. ב"כ הצדדים הגדירו את הפלוגתא כדלהלן: האם הנפקת חשבוניות המס מחודש פברואר 2017  
28 עולה בקנה אחד עם חובותיה של בוטיק מכוח סעיף 47 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או  
29 הוראה אחרת, והאם הסירוב להנפיק חשבונית מס סותר את הוראות החוק.
- 30 40. הלכה היא כי בעסקת קומבינציה יש להפיק חשבוניות בגין שירותי הבניה עם התחלת העבודות  
31 על הקרקע (ע"א 108/82 ניכר חברה לבניין ולהשקעות בע"מ נ' המנהל לעניין חוק מס ערך  
32 מוסף, פ"ד לט(1) 772 (1985). זהו המועד הראשון להתחלת אספקת השירות. שווי שירותי



## בית משפט השלום בתל אביב -יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 הקרקע כמוהו כערך המקרקעין הנמסרים לקבלן, ובהתאם נגזר שווי המע"מ. כך נעשה במקרה  
2 זה.
- 3 41. על פי הדין והוראות רשות המס, חשבוניות העסקה מונפקות במועד ביצוע העסקה (הוא כאמור  
4 מועד העליה על הקרקע) וגם במצב של מחלוקת עת מקבל השירות לא משלם לנותן השירות  
5 (העוסק), על העוסק להעביר לרשויות המס את המע"מ הנגזר בגין העסקה ולנקוט בהליכים  
6 כנגד לקוחו. הפקת החשבונית נעשית במועד העסקה המקורי ומשופק השירות, אין מקום  
7 לבטלה חרף אי פרעון החוב מצד הלקוח. אין בפרעון החוב בהמשך (לאחר ההליך המשפטי  
8 ונקיטת הליכי הוצל"פ) כדי לשנות מהתנהלות זו. בנסיבות אלו, אין לי אלא לדחות את דברי  
9 גבי וינברג בעדותה בנושא (בעמ' 17 לתמלול הדיון מיום 11.1.23, שוי 31 ועד עמ' 18, שוי 32).  
10 משכך, ובהתאם לדין, אין מקום לבטל את החשבונית כשהחוב לא נפרע ואין צורך להפיק  
11 חשבונית נוספת עם שלבי הפרעון כפי שהציעה.
- 12 הוראות מס הכנסה מאפשרות ביטול החשבונית מחמת אי פרעון רק כשמדובר בחוב שהוכר  
13 כחוב אבוד (וראה לענין זה תקנה 24 לתקנות מס ערך מוסף, תשל"ו-1976). כפי שיובא להלן,  
14 סעיף 23 להוראות מס הכנסה (ניהול פנקסי חשבוניות), תשל"ג-1973, מאפשר ביטול  
15 החשבונית באמצעות זיכוי/חיוב נוגד רק אם בוטלה העסקה או נפלה טעות אחרת, אך לא  
16 במקרה של מחלוקת על הפרעון שבעטיה לא נפרע החיוב.
- 17 42. אשר להפקת החשבוניות לאחר שגובשה שומה ע"י רשויות המס, מדובר בקיום הוראות הרשות  
18 האחראית ואין לפקפק בכך. החשבוניות הופקו בהתאם לשובר החיוב שנשלח לבוטיק ע"י  
19 רשויות מע"מ (נספח 9 לתצהיר הנתבעים), והיה על התובעות לשלם את רכיב המע"מ הנגזר  
20 ממנו, בהתאם להתחייבותן בסייפא לסעיף 38 להסכם ("ככל ששלטונות מע"מ יעדכנו את  
21 שומת העסקאות בגין שירותי הבניה, יותאם תשלום המע"מ לעדכון כאמור"). משהתובעות  
22 מיאנו לשלם את הפרש המע"מ, לא נותרה בפני בוטיק ברירה, אלא לשאת בעצמה בתשלום  
23 ולהנפיק את חשבוניות המס. לאחר מכן, עדכנה את התובעות אודות חיובים נוספים הנובעים  
24 מהאיחור בפרעון (ראו התכתובות נספח 11 לתצהיר הנתבעים וסרוב התובעות לפרוע החיוב  
25 במכתב נספח 12 לתצהיר).
- 26 43. לא מצאתי כל ממש במחלוקת שניסו התובעות לעורר בסיכומיהן בדבר הפער בסכומי החיובים  
27 בחשבוניות (1,166,814 ₪) לבין הסכום הפסוק (1,101,992 ₪), בוטיק טענה כי הפער נובע  
28 משינוי שיעור המע"מ במשך השנים מ- 18% (במועד המקורי של החיוב) ל- 17% (במועד שומת  
29 מע"מ, כפי הנראה בנספח 10 לתצהיר הנתבעים), וההפרש אף חויב ברכיב ההוצאות הנוספות  
30 שנכללו בפסק הדין שנתן כב' השופט שילה בת.א 68207-02-20.
- 31 בהתאם לכך, בגוף שובר התשלום צוין כי תקופת החיוב היא 2013 (15.9.2013 אז שיעור המע"מ  
32 עמד על 18%) ועל כן החיוב בפועל עמד בסכום הקרן על 1,166,815 ₪ (ראו עמ' 3 לנספח 9  
33 לתצהיר הנתבעים) ובהתאם לכך נפרע בפועל (ראה התדפיס נספח 13 לתצהיר הנתבעים).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 יוער כי אף אם היה הפרש השנוי במחלוקת עניינית בין הצדדים (כתוצאה מחיוב מע"מ או  
2 הפרשי הצמדה ככל שנכללו בחיוב המקורי), הרי שניתן היה להוציא חשבונית זיכוי/תיקון בגין  
3 ההפרש בלבד ואין בהפרש כדי להצדיק הפקת חשבוניות חדשות חלף המקוריות.
- 4 בסיכומי התשובה, מפנות התובעות לראשונה לסעיף 23 להוראות מס הכנסה (ניהול פנקסי  
5 חשבוניות), תשל"ג-1973 המתייחסות למצב בו נתגלתה טעות בחשבונית (כגון בסכום החיוב כפי  
6 הנטען ע"י התובעות שאירע במקרה דנן). ההוראה מאפשרת ביטול החשבונית רק אם טרם יצא  
7 מקור החשבונית מרשות הנישום. במקרה שלפני, מדובר בחשבוניות שיצאו מרשותה של  
8 בוטיק. משכך ובהתאם להוראה, ניתן יהיה לבצע תיקון ע"י משלוח חשבונית חיוב או זיכוי  
9 בהתאם לתיקון הנדרש.
- 10 דווקא הוראה זו שומטת את הקרקע תחת שלל טענות התובעות אודות אי התאמת הסכום  
11 שצוין בחשבוניות שהופקו בחודש פברואר 2017 לסכום הנכון לשיטתן, וברי כי אין בהוראה  
12 כדי להוות הצדקה לביטול החשבוניות כולן (והנפקת חשבוניות חדשות כפי הנתבע) ואין באי  
13 ההתאמה האמורה כדי להוות הסיבה שבעטיה לא עשו שימוש בחשבוניות המקוריות.
- 14 44. אשר לטענת התובעות כי הנתבעים פעלו בניגוד לדין עת עמדו על סירובם לבטל את החשבוניות,  
15 כפי שעשו בעבר בנוגע לחשבוניות שהונפקו בשנת 2013, סבורני כי אף אם נעשה בעבר תיקון  
16 של חיוב באופן שאינו תואם את הוראות רשויות המס, אין בכך כדי להצדיק חזרה על כך.  
17 בנוסף, סמיכות הזמנים אז בין החיוב המקורי לחיוב המתקן אפשרה מתן הסבר נאות לרשויות  
18 המס באופן שיכשיר את הפעולה (וככל הנראה מקור החשבונית חזר לרשות בוטיק). פער  
19 הזמנים כיום (שנבע כאמור מהתעקשותן של התובעות שלא לשלם), עלול ליצור קשיים  
20 משמעותיים אל מול רשויות המס, ולא מצאתי שקיימת כל הצדקה להשית את הסיכון לכך על  
21 בוטיק.
- 22 46. ב"כ הצדדים אף הגדירו כפלוגתא את השאלה שככל שיקבע שעל בוטיק להנפיק חשבוניות מס,  
23 האם עליה להנפיק לתובעות, חשבוניות בגין הפרש שווי שירותי הבניה מהן נגזר מע"מ בערכי  
24 קרן או בתוספת ריבית והצמדה שהתובעות נאלצו לשלם בהיקף נוסף של כ- 172,936 ₪.
- 25 כפי שהפנו הנתבעים בסיכומיהם, כב' השופט שילה בת"א 20-02-68207 דן בסוגיה הנ"ל וקבע  
26 בפסקה 21 ו-27 לפסק דינו כי הסכומים שהתובעות חויבו לשלם לבוטיק הם בגדר פיצוי וריבית  
27 ועל כן אינם באים בגדר מחיר העסקה המחויב במע"מ, ובהתאם, אינם מחויבים בהוצאת  
28 חשבונית.
- 29 אין לי אלא להסכים עם הדברים, אין כל זכות בדין לקבלת חשבוניות המתייחסות אף לרכיבי  
30 שיערוך החוב שהוא בגדר פיצוי על האיחור ואינו משקף כל עסקה (וראו גם: ת"א (מחוזי י-ם)  
31 13-06-7364 א. ארנסון בע"מ נ' טהוליאן (27.7.2014)). על כן, דרישתן של התובעות להפקת  
32 חשבוניות מס הכוללות את הריבית שנצברה על החוב מהמועד המקורי ועד מועד התשלום  
33 בפועל, משוללת כל בסיס משפטי.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 משכך, מצאתי כי בוטיק פעלה בהתאם להוראות חוק מע"מ והוראות מס הכנסה כשהנפיקה  
2 את החשבוניות בשנת 2017. הוראות אלו אף תואמות את ההסכם בין הצדדים. עוד הובהר כי  
3 אין לתובעות כל זכות לקבל חשבוניות מס על הפיצוי ששילמו לבוטיק בגין שיערוך הסכומים.  
4 בנסיבות אלו, הנפקה מחדש של החשבוניות תוך ביטול החיוב המקורי, אינה תואמת את  
5 דרישות החוק.
- 6 **האם נעשה בזמנו שימוש לצורך כלשהו ו/או ניתן היה לעשות שימוש בחשבוניות המס**  
7 **שהונפקו בחודש פברואר 2017**
- 8 בעצם זו היתה המחלוקת העובדתית היחידה בתיק. משקבעתי שבוטיק הנפיקה חשבוניות מס  
9 במועד הקבוע בחוק ובהתאם להסכם בין הצדדים, ואין בסרובה להפקה חוזרת משום חוסר  
10 תום לב, הרי שהתייתרה הכרעה בענין זה. ואולם, ע"מ שלא להשאיר את הדף חסר, אתייחס  
11 לענין זה בקצרה.
- 12 קבעתי לעיל כי הסיבה שהתובעות לא עשו שימוש בחשבוניות הללו היא רצוןן של התובעות  
13 לכפור בחיוב המע"מ. רצון שהתבדה לאחר שהערכאות המוסמכות קבעו בשורה של פסקי דין  
14 שהיה על התובעות לשלם את חיוב המע"מ. ואולם, מהראיות שהובאו בפני עולה כי בניגוד  
15 להצהרת גבי וינברג בסעיף 41 לתצהירה, התובעות עשו שימוש מסוים בחשבוניות, אף אם אין  
16 מדובר בניכוי מס התשומות כאמור בסעיף 38 לחוק מע"מ.
- 17 ראשית וכפי שצינתי לעיל, אעיר כי גבי וינברג הבהירה בעדותה כי אינה מעורבת בהליכי המס  
18 וכל הדברים ידועים לרו"ח של החברות (עדותה בעמ' 25 לתמלול הדיון מיום 11.1.23, שוי 5).  
19 בנסיבות אלו, תמוה מדוע התובעות לא העידו מיוזמתן את רו"ח, ועדותו הובאה רק לאחר  
20 שהתרתי לבקשתן הגשת מכתבו מיום 28.3.22 במסגרתו אישר שלא נתבע מס תשומות בגין  
21 החשבוניות.
- 22 משכך, רו"ח אפל נחקר על המסמך שהוגש באמצעותו, ואז נתברר כי הוא לא מודע להשגה  
23 שהגישו התובעות לרשויות מע"מ ביום 25.1.17 (ג/2), ממנה עולה לכאורה כי התובעות טוענות  
24 שכנגד התשומות בעסקת מכירת הקרקע עומדות התשומות בעסקת מתן שירותי הבניה (ראו  
25 עדותו בעמ' 1 לתמלול מיום 11.1.23, שוי 33; עמ' 2, שוי 18; עמ' 3, שוי 31 ו-33).
- 26 בנוסף, רו"ח אפל (שבניגוד לנטען בס' 70 לסיכומי התובעות וסעיף 35 לסיכומי התשובה שלהן,  
27 לא הגיש תצהיר, אלא נחקר ע"י ב"כ התובעות בחקירה ראשית), לא נשאל ולא התייחס  
28 לשימוש הנוסף שניתן לעשות בחשבוניות כניכוי ההוצאה בהתחשבות מול רשויות מיסוי  
29 מקרקעין, וכפי שיובא להלן.
- 30 בנסיבות הללו, גם משקל עדותו של רו"ח אפל נמוך ולא ניתן לייחס ערך ראייתי ממשי למכתבו.
- 31 אני מקבל את הסברה של גבי וינברג כי בהינתן מועד ההשגה מיום 25.1.17 ניתן להיווכח  
32 שההשגה הני"ל התייחסה למע"מ של החשבוניות המקוריות שהופקו (בשנת 2015) בטרם הוצאו



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 החשבונות המשלימות נשוא התובענה זו (מחודש פברואר 2017). ואולם, בהשגה הובעה עמדה  
 2 עקרונית שלפיה כל מע"מ ששולם במסגרת קבלת שירותי הבניה מתקזז עם המע"מ הכרוך  
 3 במכירת הקרקע. בעקבות השגה זו, שהתקבלה בהסכמה, הופחתה שומת המס של התובעות  
 4 באופן משמעותי (ראו נ/ו- 3/4). הנתבעים טענו בסיכומיהם כי בעקבות הליך זה, שילמו  
 5 התובעות לרשויות מע"מ סכום זניח בגין העסקה, באופן המעלה תמיהה. התובעות לא הראו  
 6 שלא עשו שימוש בעמדה עקרונית זו של רשות המסים כדי לקזז חבות נוספת (שהרי שינוי שווי  
 7 שירותי הבניה גורר שינוי הערכת שווי המקרקעין שנמכרו כנגדם). התובעות התייחסו לענין  
 8 בסעיף 81 לסיכומיהן, ונוכח הספק בענין, אינני זוקף את הדבר כנגד התובעות.
- 9 52. ודוק בניגוד לטענת התובעות בסיכומיהן, הנטל להבאת ראיות בנוגע לטענה זו מוטל על  
 10 התובעות, וזאת מאחר ומדובר בראיות המצויות בחזקתן הבלעדית. יוזכר כי התובעות סרבו  
 11 לגלות לנתבעים את המסמכים הקשורים בהליכים שניהלו אל מול רשויות המס ונדרשתי לתת  
 12 החלטה בנושא (עליה הוגשה בר"ע שנדחתה).
- 13 בהסתמך על אותו גילוי, הנתבעים הציגו ראיות המראות כי נעשה שימוש כלשהו בחיובי  
 14 המע"מ נשוא החשבונות שהופקו, והתובעות לא סתרו טענות אלו באופן שהיה מצופה ממי  
 15 שמחזיק את המידע בנושא.
- 16 53. במסגרת זו הופניתי לראיות בהתייחס לשימוש שנעשה בחיוב המע"מ לצורך התחשבות עם  
 17 מיסוי מקרקעין. כך הופניתי לבקשה לתיקון שומת מס שבח מיום 7.10.18 (נ/5), שבמסגרתה  
 18 ביקשו התובעות שתוכר להן הוצאה בסך של 1,453,922 ₪ ששולמה לבוטיק לצורך ניכוי ממס  
 19 השבח (סעיף 17 לבקשה). כך שבניגוד למוצהר נעשה לכל הפחות נסיון לשימוש בחיוב המע"מ  
 20 נשוא החשבונות.
- 21 54. עוד הופניתי לפסי' 10 לפסק הדין שניתן ע"י בית המשפט המחוזי בו"ע 19-03-50568 בשבתו  
 22 כועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963 (נספח 24 לתצהיר  
 23 הנתבעים), שם נקבע כי התובעות מכרו 4 דירות מתוך ה- 10 שקיבלו במסגרת ההסכם, והותר  
 24 להם ניכוי יחסי של חיוב המע"מ ששילמו לבוטיק.
- 25 לא ירדתי לסוף דעת התובעות בסיכומיהן (לרבות בסיכומי התשובה) כי לפי חוק מיסוי  
 26 מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, לכל היותר הותר ניכוי של 23% מסכום המע"מ ולא  
 27 מעבר לכך (שכן הוא לוקח בחשבון את שיעור המס השולי הרלוונטי לחברה), ודי בהכרה חלקית  
 28 זו כדי לזכות את התובעות בקבלת חשבונות הניתנות לניכוי מלא.
- 29 הופניתי לכך שככל שנעשה שימוש בחשבונות לניכוי המע"מ ששולם מהחיוב בשבח, לא ניתן  
 30 להזכות על מס התשומות (ראו דברי ב"כ התובעות בעמ' 15 לפרוטוקול הדיון מיום 18.9.22,  
 31 שו' 21 והאמור בפסי' 48 לפסק הדין שניתן בו"ע 19-03-50568 הני"ל). כך שאין להוציא מכלל  
 32 אפשרות שמאחר וחיוב המע"מ הוכר כניכוי ממס השבח, אין כל תכלית להפקת חשבונות  
 33 חדשות לצורך קיזוז מס תשומות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

- 1 על כל פנים, ברור כיום כי לא ניתן לומר שהתובעות לא עשו כל שימוש בחשבוניות נשוא  
2 התובענה, וגם עמדה זו של התובעות נסתרה.
- 3 55. משהוכח כי נעשה שימוש חלקי בהוצאות המע"מ שבחשבוניות שהופקו, לכל הפחות בניכוי  
4 חלק יחסי מרכיב המע"מ במסגרת ההתחשבות עם רשויות מיסוי מקרקעין, הרי שהפקת  
5 חשבוניות מתוקנות, עשויה להיות חסרת תועלת או לחילופין להעשיר את התובעות מעבר לדין.  
6 על כל פנים וכאמור, מסקנה זו מובאת מעבר לנדרש לאחר שמצאתי כי הנתבעים פעלו בהתאם  
7 להסכם ולחוק ואין כל מקום לחייבם להנפיק חשבוניות חדשות.
- 8 **יריבות הנתבעים 2-3**
- 9 56. משדחיתי את הסעד כלפי בוטיק, לכאורה אין צורך להכריע בדבר, ואולם, ברי כי צו העשה  
10 הנתבע להפקת חשבונית מופנה כלפי בוטיק שהיא העוסק במע"מ. מעמדם של הנתבעים 2-3  
11 הוא כאורגנים בבוטיק, ואין צו העשה מופנה כלפיהם באופן אישי המצדיק צירופם כנתבעים.
- 12 57. אין צורך להכריע בשאלה האם ניתן היה לצרפם לסעד של צו עשה המכוון לבוטיק מכח  
13 ערבותם. ספק רב בדבר שהרי עסקינן בצו עשה ולא ניתן היה לחייבם מכח ערבות לבצע פעולה  
14 ככל שאינם שולטים בבוטיק ואין ביכולתם לעשות זאת. אסתפק בהערה כי אין להוציא מכלל  
15 אפשרות שצירופם באופן אישי הוא חלק ממסע האימים שמנהלות התובעות כלפי הנתבעים  
16 וכפי המשתמע ממסכת ההליכים הרבה שהוצגה בפני.
- 17 **האם התובעות עושות שימוש לרעה בהגשת תובענות סרק ומתנהלות בחוסר תום לב בהליך**
- 18 58. אודה, כי לא סברתי שמדובר בפלוגתא שיש להעמיד למבחן, ואולם ב"כ הצדדים עמדו על  
19 הגדרת הפלוגתא האמורה, ואכן עם תום ההליך, הובן פשר ההתעקשות.
- 20 59. ראשית, אתייחס לריבוי ההליכים שעסקו באותה פרשה ופסקי הדין שניתנו, לרבות פסק הדין  
21 שניתן בת.א 68207-02-20 (נ/1), ממנו עולה כי התובעות לא הנפיקו לבוטיק חשבונית מס עבור  
22 רכישת המקרקעין נשוא העסקה, ונתן ביטוי להתנהלותן בפסיקת הוצאות חריגה. כל השתקי  
23 הפלוגתא שנעשו בנושא, לא הניאו את התובעות מההליך ויש לתת לכך ביטוי מוחשי בפסיקת  
24 הוצאות המשפט.
- 25 היד קצרה מלפרט את ההליכים שליוו את העסקה דנן, לרבות הליכים מול רשויות המס ואל  
26 מול בוטיק. כך גם הליכים שליוו את התובענה דנן, לרבות ברע"א 34849-10-22 בכל הנוגע  
27 לגילוי המסמכים. כתוצאה מגילוי המסמכים לאחר דחיית הבר"ע, הובררה התעקשות  
28 התובעות שלא לחשוף את המסמכים. דובר על מסמכים שפורטו בפסק דין זה ואשר העידו על  
29 השימוש שנעשה בחשבוניות שהונפקו לצורכי הפחתות מסים באופן ששומט את קרקע  
30 התביעה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

60. כך עמדו התובעות בסירובן לכל הסדר דיוני או אחר שהיה בו כדי לנסות ולפשט את ההליכים. גם ההסדר שהועלה בדיון מיום 6.9.20 (ומפורט בסעיף 3 להחלטה) – ונדחה, מלמד שבניגוד לנטען, הפקת החשבוניות בשנית עלולה להחיל על בוטיק חבות כפולה במס ולגרור מאבק אל מול רשויות המס. והראיה שהתובעות (שנדרשו להעמיד מימון ביניים לחיוב במע"מ תוך הרשאה לנקוט בהליך מול רשות המס) לא הסכימו לשאת בסיכון.
- משכך, התביעה עלולה להסב לבוטיק חסרון כיס ולגרור אותה לניהול הליכים משפטיים לשיפוי וזאת בגין אירוע שאין לה כל אחריות לו.
- ככלל, אין בהסכמה או סרוב להסדר כדי לתמוך בגרסה זו או אחרת, אלא שבמקרה דנן, משבבסיס התביעה עמדה טענת התובעות כי סירובה של בוטיק להנפקה חוזרת של החשבוניות הוא שרירותי, עצם הסירוב להסדר, לימד על מופרכות הטענה.
61. כך גם הוצע מספר פעמים לייתר תקירת מצהירים ולהסתפק בהצהרות רו"ח של החברות ולשום הסדר אחר שהוצע ע"י בית המשפט במטרה להחיש את ההליכים. הרושם שנוצר הוא שלא היה כל רצון לסיים את ההליך, אלא לגרור אותו תוך גרימת נזק והוצאות לנתבעים.
62. בתקנה 4 לתקנות תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 נקבע כי **"לא יעשה בעל דין או בא כוחו שימוש לרעה בהליכי משפט ובכלל זאת פעולה בהליך שמטרתה או תוצאתה לשבשו, להשהותו או להטריד בעל דין, לרבות פעולה בלתי מידתית לאופי הדיון, לעלותו או למורכבותו"**. ואמנם לא זוקפים לחובת בעל דין את סירובו להסדר, אך יש בעקביות מצד התובעות, שלכאורה חזקה עליהן שירצו לקדם את ההליך שיזמו, כדי ללמד על כוונות אחרות.
63. ולבסוף, עתירת התובעות להיתר לפיצול סעדים שהועלתה לראשונה בסעיף 88 לסיכומיהן, בבחינת **"התובעות אינן יודעות לאמוד את מלוא הנזקים שנגרמו להן, ו/או ייגרמו להן בעתיד כתוצאה מהתנהלותם הקלוקלת של הנתבעים"**, ממחישה ביתר שאת את כוונת התובעות לגרור את הנתבעים להליכים משפטיים מיותרים, כפי שאירע בהליך דנן. למותר לציין כי עתירה זו נדחת.
64. כפי שניתן להתרשם, התנהלות התובעות עוררה אי נוחות ולא בכדי. כפי שכבר צוין בעבר, אם בכפות המאזניים עומדת מצד אחד זכותן של התובעות לפעול בערוצים המעוגנים בחוק כדי להביא לשינוי בהכרעות שניתנו בעניינן, הרי שמהעבר השני עומדת החובה לנהוג בתום לב ולא לעשות שימוש לרעה בהליכי בית משפט. עניינן של התובעות נדון עד דק, בכמה וכמה ערכאות, אך התובעות המשיכו בדרכן ונקטו בהליכים משפטיים רבים שלחלקם הסתבר לא היה כל אופק ממשי. התנהלות זו גררה את הנתבעים, על לא עוול בכפם, להתדיינות רבות ואף הובילה לבזבוז זמן שיפוטי יקר, וחבל.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-36838 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

1 אף ערכאות אחרות שדנו בעניין העסקה מושא התביעה דן הביעו מורת רוח מהתנהלות  
2 התובעות. כך לדוגמא ציין כב' השופט אביים ברקאי בפסק דינו בתיק ת"א 18-11-42547 מיום  
3 1.4.19 (נספח 18 לתצהיר הנתבעים) את הדברים הבאים היפים גם לענייננו:

4 "התביעה שבפני היא תביעה שפוגעת במערכת המשפט בדרך שבה מגישים פעם  
5 אחר פעם טענות לערכאות שונות לרבות גם לרשות האכיפה והגביה שאכן אינה  
6 ערכאה שיפוטית. מדובר בהליך שבו התובעות 'הפסידו' במשפט כבר בחודש פברואר  
7 2018 וחויבו בתשלום ... ובמילים פשוטות, לא די בכך שהתובעות התחמקו מתשלום  
8 אלא כעת הן עוד מלינות על הנתבעות שעמדו על כך שפסק דינו של בית המשפט  
9 יקיים".

10 .65 נוכח כל האמור לעיל, מצאתי כי התובעות עשו להן מטרה להרבות בהליכים אל מול הנתבעים  
11 ויש לתת לכך ביטוי בפסיקת הוצאות הולמת.

### סוף דבר

12  
13 .66 אשר על כן, התביעה נדחית.

14 .67 התובעות תישאנה בהוצאות הנתבעים ובשכר טרחת עו"ד בסך של 40,000 ₪, בצירוף הפרשי  
15 הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

פסק הדין ניתן בימים שאינם כתיקונם, בצילה של מלחמה. אחתום אותו באיחולי בשורות טובות לצדדים ולבאי כוחם.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים

21

22

23

24

ניתן היום, י"ג כסלו תשפ"ד, 26 נובמבר 2023, בהעדר הצדדים.

25

אבי שליו, שופט - ס. הנשיא

26

27