

אילום אירועים: שלומי יוסף



אילום אירועים. איזון בהגנה על האינטרסים של הצדדים

פסיקה | עו"ד רו"ח שי עינת דיווח של עו"ד על מכירת בית הסתיים בפלילים

עורך דין שדיווח לרשויות על מכירת נכס
בפסור ממס שבח הורשע במעשה מרמה

דיווח למשרדי מיסוי מקרקעין על עסקאות מכר או רכישה של דירת מגורים הוא מעשה שבשגרה בקרב עורכי הדין. אולם, מתברר כי גם דיווח לכאורה טכני עלול להידרדר להליך פלילי כנגד עורך הדין והלקוח.

■ **נסיבות המקרה:** הנאשם הוא עורך דין בעל ותק של למעלה מ-20 שנה ועיקר עיסוקו בתחום המסחרי ובתחום הנדל"ן. לאורך השנים טיפל הנאשם בענייניה המשפטיים של חמותו הגב' קופל, לרבות בשתי עסקאות מקרקעין. העסקה הראשונה נחתמה בתאריך 14.10.2010, אז מכרה דירת מגורים בחולון ב-1.83 מיליון שקל. עו"ד דן טיפל במכירת הדירה, מילא עבורה את הדיווח לרשויות המס והגיש בשמה בקשה לפטור ממס שבח. העסקה השנייה נחתמה כעבור שנה ושמונה חודשים, ובה מכרה הגב' קופל את בית מגוריה בסביון, תמורת 6.75 מיליון שקל. גם בעסקה דיווח בשמה על העסקה לרשויות המס.

הדיווח הראשוני על מכירת הבית בסביון, ב-17.06.2012, נעשה על גבי טופס מס שבח מס' 7000 שצבעו ורוד. טופס זה שימש להצהרה על דירת מגורים בפסור ממס שבח, מבלי שהנכס כולל זכויות בנייה בלתי מנוצלות. על הטופס חתמה הגב' קופל, והמערער אימת את חתימתה לאחר שהוודאה כי עליה להצטרף אמת. בדיווח התברר כי הטופס הכיל שתי אמרות כוזבות: האחת, שלא נמכרה דירת מגורים שכן טרם חלפו ארבע שנים ממועד מכירת השנים שקדמו למכירת הבית בסביון; והשנייה, שהנכס בסביון אינו כולל זכויות בנייה.

ביום 25.06.2012 הודיע משרד מיסוי מקרקעין כי יש להגיש את הדיווח למס שבח על גבי טופס 7002 שצבעו כחול, וכעבור חודש הגיש עורך הדין את הטופס הכחול שבו שוב דיווח על העסקה כפסורה ממס שבח. אלא שגב' קופל לא הייתה זכאית לפטור ממס שבח במכירת בית המגורים בסביון שכן טרם חלפו ארבע שנים ממועד מכירת הדירה בחולון, ולכן נגד עורך הדין הוגש כתב אישום.

■ **בית משפט השלום:** עורך הדין טען כי מדובר בטעות בתום לב וכי לא הייתה לו כוונה להתחמק מתשלום מס. לדבריו הוא שבח מן המכירה בחולון בשל לחץ נפשי. בית משפט השלום סבר כי אין מדובר בטעות בתום לב ולא האמין שעורך הדין לא זכר את מכירת הדירה בחולון בפסור. עוד התברר כי ילדיו של המערער קיבלו כספים מתוך המכירה וכי קיבל חוות הדעת שמאית למכירה לגבי זכויות הבנייה הנוספות. לפיכך הורשע עורך הדין בעבירה של מעשה מרמה במטרה להתחמק מתשלום מס בעבירה של עזרה לאחר להתחמק מתשלום מס ונגזרו עליו שישה חודשי מאסר לריצוי בעבודות שירות וקנס כספי.

■ **המחוזי:** המחוזי דחה לאחורונה את הערעור שהגיש עו"ד דן וציין כי מיליון הטפסים אינו אקט טכני בלבד וכי נתונים על אודות מכירת דירת מגורים מוכה בפסור והיעדר זכויות בנייה נוספות הם לב ליבו של הדיווח לרשויות המס. לפיכך, טעות בשני נתונים ובשני הטפסים אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם מעשיו ומחשבתו של עורך הדין, העוסק בתחום המקרקעין.

עוד ציין בית המשפט את חובת הנאמנות המוגברת החלה על עורך הדין מול רשות המס. אציין כי חובת נאמנות זו מושתת בין היתר על העובדה כי דיווח על מכירה של דירת מגורים ללא זכויות בנייה במקרים רבים אינה נבדקת על ידי מנהל מיסוי מקרקעין. לכן לנכונות ההצהרה ולאמות ההצהרה על ידי עורך הדין חשיבות עליונה. ●

ע"פ 8934-02-19

הכותב יוצא רשות המסים ובעל משרד העוסק בדיני מסים

ניתוח | עו"ד גדי ירום ועו"ד שירה בלוס-וולף

ביהמ"ש: שוכרי אולם אירועים ישלמו 60% משכ"ד בסגר

בעקבות החלטה קודמת שלפיה שוכרים של אולם אירועים ישלמו 50% בתקופת הסגר, נתן ביהמ"ש המחוזי החלטה ביניים שלפיה חלוקת הנטל תיטה עם הזמן יותר למשכירים

ספטמבר-אוקטובר 2020, 60% מרמי השכירות. עבור כל חודש נוסף, או חלק ממנו, ישלמו כמה שישלמו בחודש הקודם בתוספת 10% (66%, 72.6% וכן הלאה), עד תשלום רמי השכירות המלאים. בעתיד, ככל שתוכרז תקופת סגר נוספת, החידוש יימשך מהחודש האחרון שקדם לחידוש הפעילות (כלומר - אם בחודש האחרון של הסגר השני, עמדה חלקיות רמי השכירות על 66%, אזי בחודש הראשון של תקופת הסגר השלישית, תעמוד חלקיות רמי השכירות על 72.6%).

■ **המשמעות:** מהחלטה ניתן להבין שביית המשפט כן מצא לנכון להטיל חלק מהסיכון הכרוך בסגירת העסקים על המשכירים. עם זאת, מכך שביית המשפט העלה את שיעור רמי השכירות שעל השוכרים לשלם למשכירים בתקופת ההגבלות השנייה ל-60% ומעלה (ביחס לפסיקתו הקודמת שנגעה לתקופת ההגבלות הראשונה, או הורה על 50% בלבד), ניתן ללמוד על נטייה נוספת הם לב ליבו של הדיווח לרשויות המס. לפיכך, טעות בשני נתונים ובשני הטפסים אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם מעשיו ומחשבתו של עורך הדין, העוסק בתחום המקרקעין.

עוד ציין בית המשפט את חובת הנאמנות המוגברת החלה על עורך הדין מול רשות המס. אציין כי חובת נאמנות זו מושתת בין היתר על העובדה כי דיווח על מכירה של דירת מגורים ללא זכויות בנייה במקרים רבים אינה נבדקת על ידי מנהל מיסוי מקרקעין. לכן לנכונות ההצהרה ולאמות ההצהרה על ידי עורך הדין חשיבות עליונה. ●

ע"א 59100-07-20, ת.י.א.

שורתפיות וא' נ' מ.ג. יצחקי נכסים

גדי ירום עורכי דין; עו"ד שירה

בלום וולף ממשרד בן אדוויה-וולף

הוגש כאמור ערעור לבית המשפט המחוזי, ויחד איתו בקשה לצו ארעי לעיכוב ביצוע - שהתקבלה בשל השלכות הרחוב של העניין (ההחלטה מיום 12.8.20). לשם איזון ההגנה על האינטרסים של הצדדים, בית המשפט החליט שבזמן שהפינוי מועכב, השוכרים (המערערים) ישלמו למשכירה מחצית מרמי השכירות עבור אפריל, מאי ויוני וכי מיולי ואילך - רמי השכירות ישולמו כסדרם.

המשק הגישו השוכרים (המערערים) בקשה לעיון מחדש בהחלטה שמחייבת אותם לשלם את רמי השכירות כסדרם מיולי ואילך.

ביהמ"ש מצא שאותו היגיון שהוביל אותו לחייב רק מחצית מדמי השכירות עבור התקופה הראשונה שבה אולם האירועים היה מושבת עקב הקורונה, תקף גם לתקופה השנייה

בית המשפט מצא שאותו היגיון שהוביל אותו לחייב רק מחצית מדמי השכירות עבור התקופה הראשונה שבה אולם האירועים היה מושבת עקב הקורונה, תקף גם לתקופה השנייה. הורה הדין:

כל עוד לא ניתן לחדש את הפעילות באולמות האירועים בגלל תקנות הקורונה, ישלמו השוכרים עבור חצי

לשאלת תשלום רמי השכירות על ידי עסקים בתקופת סגרי הקורונה, יש שני פנים מרכזיים: אחד, האם אי תשלום רמי פינוי; השני, האם אי התשלום בתקופת סגר מקים עילת תביעה כספית למלוא רמי השכירות.

בתי המשפט (וכמוכן גם המחוקק) לא נתנו מענה ברור לשתי השאלות אלה וכך גם הוועדה שהוקמה על ידי משרד המשפטים, בראשות המשנה ליועמ"ש עו"ד ארו קמיניץ.

לאחרונה ניתנה החלטה ביניים של המחוזי בת"א (השופט יונה אטרג'י). אשר אף שהוא מבחיר שהחלטתו אינה תקדימית, וגם אין בה מענה ברור לשאלות אלה - יש בה כדי להצביע על הלך הרוח של בית המשפט.

■ **הרקע:** במאי 2020 הגישה בעלת נכס תביעה לפינוי מושכר כנגד שוכרים של אולם אירועים בחולון (תא"ח 20'05'449), בטענה שהם לא ישלמו רמי שכירות מאפריל 2020 ואילך (בסך 65 אלף שקל לחודש, בתוספת מע"מ).

בעלי אולם האירועים התנגדו מפני התביעה בשלום טענות מרכזיות: האחת, שנמצע מהם השימוש במושכר, ובהתאם לסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה, חל בעניינם סיכול דיני שכירות. השנייה, חל בעניינם סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות), שעניינו סיכול כללי של חוזים. השלישית, חוסר תום לב של המשכירה. בית המשפט השלום בתל אביב (השופט עמית יריב) דחה בפסק דין מנומק את כל הטענות. ■ **הערעור:** על פסק הדין של השלום