

בין דמי תיווך, עמלת גיוס ומס יזמות - עיון בפסק דין על שותפות נדל"ן בחו"ל

הכותב: עו"ד עדו שפרלינג*

כידוע, בקרות סכסוך שותפים נחשפים שלל התרגילים היצירתיים החשבונאיים, שנעוצים בשיטות השונות להערכת שווי העסקה נשוא השותפות. אלו מובילים להבדל שמים וארץ בשווי אותו עסק בדיוק.

פסק דין שניתן בשנה האחרונה מהווה דוגמא למחלוקת בדבר שווי העסקה, לצורך חישוב דמי ייזום או "עמלת גיוס" של השותף הכללי (ת.א. 35901-09-22 רביד ו-24 אח' נ' MHR ניהול והשקעות בע"מ המחלקה הכלכלית מחוזי תל-אביב, מיום 22.1.2025, כב' השופטת סיגל יעקבי). פסק הדין עסק בבקשה לפירוק שותפות מוגבלת שהשקיעה בנדל"ן מסחרי בגרמניה ובעילות לפירוק שותפות.

25 שותפים מוגבלים השקיעו סכום כולל של כ-5.18 מיליון אירו, לצורך השקעה בפעילות נדל"ן בגרמניה ומתוך ציפייה לשקיפות וסדר. בפועל, נוצרו פערים מהותיים בין הכספים שגויסו לבין הכספים שהועברו להשקעה - רק 4 מיליון אירו.

השאלה החשבונאית הבווערת: לאן נעלמו 1.18 מיליון אירו? נוכח האמור טענו השותפים - משקיעים "מוגבלים" לאובדן אמון ותבעו את פירוק השותפות.

הנתבעת השותף "הכללי" המנהל, טענה ל"הוצאות נלוות", אך לא הציגה תיעוד מספק. ההוצאות כללו, לדבריה, מס רכישה, שכר טרחת עו"ד, ודמי הצלחה. כמו כן, הועבדה שהיו בבעלותה 25% מהפרויקט אינה מעניינם של שאר השותפים, שכן זה לא בא על חשבון חלקם של אותם שותפים מוגבלים וכל אלו לא מצדיקים את הסעד הדרסטי של פירוק השותפות.

אבל כאן החלה הבעיה. לאורך ההליך, הוצג לדוגמא סכום מסוים בכינויים שונים: פעם "דמי תיווך", פעם "מס יזמות", "פעם עמלת תיווך" ופעם "דמי הצלחה".

השינוי התדיר בסיווג הכספי, ללא הסבר מהותי, מהווה כשל חשבונאי של ממש. מדובר בפעולה של נטילת כספים מתוך כספי המשקיעים, ללא מנגנון גילוי, ללא הסכמים ומסמכים תומכים כאשר הסיווג של תשלומים אלו משמש בערבוביה - פעם כך ופעם אחרת.

בית המשפט קבע, כי החברה, השותף המנהל, הפרה את חובות האמון שלה כלפי שאר השותפים בכך שנטלה כספים בצורה חד-צדדית, הסתירה מידע מהמשקיעים וניצלה את כוחה מבלי לנהוג באחריות ובשקיפות. לפיכך ניתן סעד של פירוק שותפות ובית המשפט הורה על מינויו של רואה חשבון שישמש ככונס נכסים לנכסי השותפות.

המשמעות החשבונאית:

הקפדה על סיווג מדויק של תשלומים כגון דמי הצלחה, דמי ניהול או עמלת תיווך - חיונית.

יש צורך בתיעוד מספק לכל הוצאה, גם כאשר מדובר בפעולה בתוך שותפות סגורה.

פער של מיליון אירו ללא אסמכתאות אינו רק בעיה עסקית - זו גם בעיה חשבונאית מהותית.

* עו"ד עדו שפרלינג - מתמחה בסכסוכי שותפים, פירוק שותפות עסקית, מאבקי שליטה ובעלי מניות.

ליצירת קשר: idospr@gmail.com