



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 13-01-19314 אביטבול נ' חברת בית פרישמן 38 ו-40 בעמ ביום 28.12.08 הופסק  
מר ואח'

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

מספר בקשה: 20:

<u>בעניין:</u>	חוק החברות, התשנ"ט-1999 פקודת החברות (נוסח חדש), תשמ"ג – 1983
<u>ובעניין:</u>	חברת בית פרישמן 38 ו-40 בע"מ (בפירוק)
<u>ובעניין:</u>	<u>החברה</u> עו"ד מיכל ליבן – קובי
<u>ובעניין:</u>	<u>המנהלת המיוחדת</u> חברת יוסי פאר פרוייקטים (1987) בע"מ
<u>ובעניין:</u>	<u>חברת פאר</u> משרד מיסוי מקרקעין – תלאביב
<u>ובעניין:</u>	<u>רשות המיסים</u> כונס הנכסים הרשמי – מחוז תל-אביב והמרכז
<u>ובעניין:</u>	<u>הכנ"ר</u>

### החלטה

#### 1. כללי

לפני בקשת עו"ד מיכל ליבן-קובי, המנהלת המיוחדת (להלן: "המנהלת המיוחדת") של חברת בית פרישמן 38 ו-40 בע"מ (בפירוק) (להלן: "החברה") להורות לרשות מיסוי מקרקעין במחוז ת"א וכן לעיריית תל אביב - מחלקת הנדסה והאכיפה להמציא לידיה מסמכים בקשר עם זכויותיה של חברת "יוסי פאר פרוייקטים (1987) בע"מ" במקרקעין שבבעלות החברה, הכל כמפורט בבקשה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 13-01-19314 אביטבול נ' חברת בית פרישמן 38 ו-40 בעמ ביום 28.12.08 הופסק  
מר ואח'

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

מספר בקשה: 20:

### 2. רקע

החברה הינה הבעלים הרשומים של מקרקעין הנמצאים בגוש 7091 חלקות 29 ו-30 שעליהן בנוי בית משותף הכולל מרתף משותף, קומת עמודים שבנוי בה על שתי חלקות ומעליה שני בניינים שעליהם יחידות מגורים (להלן: "הנכס"). הנכס מצוי בחזקת בעלים שונים וביניהם חברת "יוסי פאר פרוייקטים (1987) בע"מ" (להלן: "פאר")

ביום 4.3.13 מינה בית המשפט מנהלת מיוחדת במסגרת בקשת הפירוק שנועדה, בין היתר, לאתר את בעלי הזכויות ובהמשך לאפשר את פירוק החברה ולרשום את הבניינים כבית משותף. בהתאם לכך, פעלה המנהלת המיוחדת לאיתור בעלי זכויות לרבות יורשיהם של מייסדי החברה.

המנהלת המיוחדת הגישה בקשה למתן הוראות, כיצד לנהוג בקשר למחלוקת שעלתה בין בעלי היחידות בבית המשותף לבין פאר, אשר מתנגדת שיוקצו לה שתי יחידות דיור ודורשת כי יוקצו לה ארבע יחידות דיור. בעלי הדירות האחרות, התנגדו מהנימוק שאלו נבנו על ידי פאר לאחר שרכש את המקרקעין ולא היו חלק מהבית המקורי. ביום 25.6.18 ניתנה החלטה כי המחלוקת חורגות מגדר סמכותו של בית המשפט להכריע בהן וכי על הצדדים לפנות לאכסניה המתאימה.

ביום 30.7.18 הגישה המנהלת המיוחדת את הבקשה שלפני, תוך שהיא מציינת כי המסמכים המפורטים בבקשה דרושים לצורך הגשת המרצת פתיחה בנוגע לסכסוך בין בעלי הדירות לגבי מספר יחידות הדירות שיש לייחד לפאר.

ביום 29.8.18 נעתרתי לבקשה בכפוף לכך שלא תוגשנה הסתייגויות על ידי המשיבות תוך 30 יום (להלן: "ההחלטה").

ביום 2.10.18 הגישה פאר את הסתייגותה וטענה, כי אין למעשה צורך במסמכים המבוקשים שכן קיים פסק-דין חלוט שניתן בעפ"א 58899-02-15 (להלן: "פסק הדין") המאשר כי לפאר 4 דירות בנכס.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 13-01-19314 אביטבול נ' חברת בית פרישמן 38 ו-40 בעמ ביום 28.12.08 הופסק  
מר ואח'

### לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

#### מספר בקשה: 20:

המנהלת המיוחדת הגישה תגובה להסתייגות בה נטען שאין כל הכרעה במחלוקות ופסק הדין עליו מסתמכת פאר אינו חל על מלוא שטחה של היחידה אלא רק על כמחציתה. בתגובה זו אף ציינה המנהלת המיוחדת כי קיבלה גישה לתיק בעירייה ממנו צילמה מסמכים שונים וכי גורמים נוספים בעיריית תל אביב עדיין עומלים על מתן מענה.

ביום 17.10.18 ניתנה החלטה לפיה יש טעם בעריכת בירור המחלוקות בין הצדדים באשר למספר הדירות שיש לרשום על שם פאר במסגרת רישום הנכס כבית המשותף ומשכך אין מקום לשנות, לעת הזו, את ההחלטה.

### 3. עמדת רשות המיסים

3.1 ביום 29.10.18 הגישה רשות המיסים – משרד מיסוי מקרקעין (להלן: "רשות המיסים") בקשה לעיון חוזר בהחלטה (להלן: "הבקשה לעיון חוזר"), משני נימוקים עיקריים: האחד, כי ההחלטה ניתנה מבלי שנתבקשה תגובת מיסוי מקרקעין. השני, בקיום ההחלטה תפר רשות המיסים את חובת הסודיות הסטטוטורית המוטלת עליה, בשים לב כי פאר הינה חברה צד שלישי ולא החברה שבפירוק.

3.2 המנהלת המיוחדת התייחסה לעמדה זו וטענה, כי פאר, הנישומה, לא התנגדה להמצאת הנתונים ומשניתנה הסכמתה למבוקש, הרי שאין מקום לחיסיון. גם אילו הייתה התנגדות מצד הנישום, עדיין נתונה לבית המשפט הסמכות להסיר את החיסיון, תוך שהיא מפנה להחלטה אחרת שניתנה על ידי בית המשפט לאחרונה בפר"ק 2396/09 ארנזי ואח' נ' פנמה פסיפיק בע"מ (להלן: "עניין פנמה פסיפיק") עוד מוסיפה המנהלת המיוחדת כי ככל שתצליח להביא לסיומה של המחלוקת הנוכחית, היא מתכוונת בשלב הבא לרשום את הבית כבית משותף, תוך ייחוד הדירות על שם הבעלים והעברת הזכויות הבעלות במקרקעין מהחברה בפירוק לחוכרים, בהתאמה. מהלך קנייני זה מלווה בחובת דיווח כדן לרשויות המס והגשת בקשות לפטור ממס שבח וממס רכישה בהתאם להוראת ס' 71 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963 וכי גם לצורך כך, נדרשים המסמכים. קרי, יש צורך לדעת האם פאר עומדת בתנאי סעיף 71 (א)(3) לחוק מיסוי מקרקעין, לפיו הזכויות במקרקעין אשר ירשמו בבעלותה של פאר זהות לזכויות החכירה שהיו לה באיגוד המתפרק.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 13-01-19314 אביטבול נ' חברת בית פרישמן 38 ו-40 בעמ ביום 28.12.08 הופסק  
מר ואח'

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

מספר בקשה: 20:

- 3.3 נוכח עמדת המנהלת התבקשה רשות המיסים להבהיר האם היא עומדת על הסתייגותה ובמידה וכן, כי תואיל לנמקה כדבעי.
- 3.4 פאר הגישה עמדתה בה ציינה במפורש שהינה מתנגדת להמצאת הנתונים מהטעמים שפורטו על ידי רשות המיסים בתגובתה ובהינתן שהסוגיה הוכרעה בפסק הדין החלוט. לגישתה, בקשת המנהלת המיוחדת תגרום לבזבוז משאבים וזמן יקר.
- 3.5 רשות המיסים הגישה אף היא עמדתה וציינה כי די בכך שהנישום הבהיר כאמור בעמדתו שאינו מסכים למסירת המידע, כדי לדחות את בקשת המנהלת המיוחדת. כמו כן, ביקשה רשות המיסים לאבחן את המקרה שנדון לפני בעניין פנמה פסיפיק מהמקרה דנן הן לעניין אופי המידע המבוקש והן לעניין טעמי היעילות שעמדו לנגד עיני בית המשפט באשרו את הבקשה בעניין פנמה פסיפיק. רשות המיסים מבקשת להדגיש, כי ככל ועל המנהלת המיוחדת יהיה לדווח בהתאם לזכויות שיועברו אגב פירוק, הרי שיהא זה על פי המידע שיהיה בידיה עת תרשום את הבית כבית משותף ותייחד את הדירות על שם הבעלים. המחלוקת בינה לבין פאר ממילא צריכה להתברר בנפרד כאשר רשות המיסים איננה צד למחלוקת זו וכאשר אין להשתמש בה כלשכה למסירת מידע. משכך, שבה ועותרת רשות המיסים לביטול ההחלטה.

#### 4. דיון והכרעה:

בנסיבות המפורטות לעיל, תתייחס ההחלטה לצו המופנה כלפי רשות המיסים בלבד אשר הגישה, כאמור, את הבקשה לעיון חוזר.

#### 4.1 המסגרת הנורמטיבית

סעיף 105(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") קובע:

" (א) לא יגלה אדם כל ידיעה שהגיעה אליו בתוקף תפקידו לפי חוק זה אלא אם נדרש לגלותה על ידי בית המשפט, לצורך ביצוע חוק זה או לצורך ביצועו של חוק-מס אחר המשתלם לאוצר המדינה, או בקשר עם תביעה פלילית על עבירה על חוק זה, או על ידי מי ששר האוצר התיר לגלותה לו.

(ב) העובר על הוראות סעיף-קטן (א), דינו - מאסר שנה."





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 13-01-19314 אביטבול נ' חברת בית פרישמן 38 ו-40 בעמ ביום 28.12.08 הופסק  
מר ואח'

### לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

#### מספר בקשה: 20:

הוראת החוק קובעת כעבירה פלילית מסירת ידיעה שהגיעה לאדם בתוקף תפקידו לפי חוק מיסוי מקרקעין, אלא אם כן הדבר הותר לו על ידי בית המשפט, כפוף לסייגים המנויים בסעיף או אם ניתן היתר על ידי שר האוצר.

הוראות חוק דומות נקבעו בחוקי מס נוספים, כגון: סעיפים 231 (א) ו-234 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; סעיף 142 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

4.2 מיישום האמור על ענייננו עולה שאין מקום לחייב את רשות המסים במסירת הפרטים וזאת מהנימוקים שלהלן;

שעה שפאר מתנגדת לחשיפת מסמכים, אזי אין מקום לחייב את רשות המסים למסור מידע בקשר למסמכים של פאר והדבר יידון בהליך נפרד בין בעלי הדירות לבין פאר; קרי, אין מקום שבית משפט זה יורה לרשות המסים לחשוף מסמכים שעה שהנישום מתנגד לחשיפתם והמחלוקת תונח לפתחו של בית משפט אחר בו ידון הסכסוך לגופו.

תפקידה של המנהלת המיוחדת אינו להכריע במחלוקת בין בעלי היחידות אלא לרשום את הבית המשותף בהתאם לזכויות של בעלי היחידות וכמות שיקבע בהכרעה בהליך שיוגש כאמור. משכך, המידע האמור אינו דרוש לה לצורך מילוי תפקידה, לעת הזו.

התרת החיסיון על ידי בית המשפט כפופה, כאמור, לסייגים המנויים בסעיף 105(א) לחוק מיסוי מקרקעין ואלה לא חלים בענייננו. ודוק: המסמכים הנדרשים לא נועדו לצורך ביצוע חוק מיסוי מקרקעין או לצורך ביצוע חוק מס אחר המשתלם לאוצר המדינה, אלא כדי לנסות לשפוך אור על המחלוקת בקשר למספר יחידות הדירות שצריכות להירשם על שם פאר, כאמור לעיל. המנהלת המיוחדת אף הדגישה בבקשתה, כי בכוונתה להגיש המרצת פתיחה בעניין ולצורך כך היא נדרשת לכלול את כל הראיות והמסמכים שיש בידה. ענייני הרואות, כי המידע המבוקש מרשות המסים אינו לצורך ביצוע חוקי המס אלא לצורך איסוף חומר להגשת תביעה נגד פאר באכסניה המתאימה.

המנהלת המיוחדת הוסיפה, כאמור, בתגובתה לבקשה שהיא נדרשת למילוי אחר הוראות סעיף 71 לחוק מיסוי מקרקעין, להגיש דיווח מתאים לצורך בקשת הפטור ממס. לשם כך, היא צריכה לדעת כיצד נוצרו ארבע הדירות שלהן טוענת פאר וכיצד הן דווחו לרשויות המס בעת היווצרותן. אלא שבכך אין די וברי, כי הכוונה היא





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 13-01-19314 אביטבול נ' חברת בית פרישמן 38 ו-40 בעמ ביום 28.12.08 הופסק  
מר ואח'

לפני כב' הנשיא איתן אורנשטיין

מספר בקשה: 20

לדיווח בהתאם לזכויות שיועברו אגב פירוק על פי מידע שיהיה בידה בעת רישום הנכס כבית משותף כאשר ממילא רשות המיסים יכולה לאמת דיווח זה בהתאם למידע שברשותה בו היא בוודאי רשאית לעשות שימוש. משכך, גם בנימוק זה אין כדי להותיר את הצו על כנו.

בנסיבות האמורות, דין עמדת רשות המסים להתקבל ואין עליה לחשוף את המסמכים.

5. אין באמור כדי למנוע מהמנהלת המיוחדת לנקוט, כאמור, בהליך עצמאי נגד פאר ובמסגרתו לבקש לחייבה להמציא את המסמכים נשוא הבקשה וזאת מבלי שיהיה בהחלטה זו כדי לקבוע ממצאים לגוף הטענה.

ניתנה היום, כ' כסלו תשע"ט, 28 נובמבר 2018, בהעדר הצדדים.  
המזכירות תשלח העתק מההחלטה לצדדים.

איתן אורנשטיין, נשיא

