



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 25800-02-13 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מרכז

תיק חיצוני: נ

מספר בקשה: 16

בפני כבוד השופט בנימין ארנון

מבקשים תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד דורון לוי ו/או רחלי גוז-לביא

נגד

משיבים

1. רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
2. רותם שני אחזקות בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אבישי מלכא
3. מנהל מיסוי מקרקעין, מרכז
ע"י ב"כ פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)

החלטה

1. מונחת לפניי בקשה שהוגשה לפי תקנה 4 לתקנות בתי המשפט ובתי הדין לעבודה (עיון בתיקים), תשס"ג-2003 (להלן: "**תקנות העיון**") לעיון בתיק בית המשפט בערר דנן (ו"ע 25800-02-13) על ידי חברת תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ (להלן: "**המבקשת**"). יצוין כי ביום 11.9.2014 ניתן פסק דין בערר שהוגש בתיק זה.

5

2. המבקשת מנהלת כיום ערר מס שבח (תיק ו"ע 14-07-40630) (להלן: "**הערר**") מול המשיב 3, מנהל מיסוי מקרקעין מרכז (להלן: "**המנהל**"). ערר זה תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו בפני כב' השופט הרי קירש.

9

א. טענות הצדדים

3. המבקשת טוענת כי המחלוקת שנתגלעה בינה לבין המנהל במסגרת הערר נסובה סביב השאלה מהי המשמעות המשפטית של "יום המכירה" בעסקאות פיננסי-בינאומי ותמ"א 38 לפי סעיפים 49 ו-149לכא בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי**");



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 25800-02-13 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מרכז

תיק חיצוני: נ

- 1 **מקרקעין**). המבקשת טוענת כי במסגרת הערר שנוהל בתיק זה העלה המנהל טיעונים משפטיים
- 2 הקשורים בשאלה זו והם שונים מאלו שהוצגו על ידו במסגרת הערר שהגישה.
- 3
- 4 לפיכך, המבקשת מבקשת לעיין בחלקים ספציפיים של כתבי בית הדין שהוגשו ע"י המנהל בהליך
- 5 דנן (דהיינו - בהודעה המפרשת את נימוקי השומה; ובסיכומים שהוגשו מטעם המנהל) אשר
- 6 בגדרם התייחס המנהל להוראות סעיפים 49כ ו-49לב1 בחוק מיסוי מקרקעין בלבד (להלן: "
- 7 **המידע המבוקש**"). לטענת המבקשת, העיון במידע המבוקש דרוש לה לצורך בחינת האפשרות
- 8 שתיטען על-ידה טענת השתק שיפוטי כנגד המשיב במסגרת הערר הדן בעניינה.
- 9
- 10 המשיבות 1-2, רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ורותם שני אחזקות בע"מ (להלן: "**העוררות**")
- 11 מתנגדות לבקשת העיון בשל חשש נטען לפגיעה בזכותן לחיסיון לפי סעיף 105 בחוק מיסוי
- 12 מקרקעין, ובשל פגיעה בפרטיותן. לשיטתן, מתן אפשרות לצד ג' לעיין בתיק בית משפט זה לצורך
- 13 שימוש במידע השייך למחלוקות שבינן לבין המנהל נוגד את תכליתו של סעיף החיסיון הנ"ל.
- 14 לגירסתן, סעיף 105 בחוק מיסוי מקרקעין נועד להגן על נישום מפני חשיפת מידע על הכנסותיו
- 15 או לגבי סודותיו המסחריים, וכן להגן על אינטרס הציבור לפיו יתאפשר לרשויות המדינה למצות
- 16 את חקר האמת ללא חשש בבואן לשום נישום.
- 17
- 18 המנהל מתנגד אף הוא לבקשת העיון. לשיטתו, המבקשת לא צולחת את "מבחן הרלוונטיות",
- 19 שהוא התנאי המקדמי הנדרש כדי להצדיק הסרת הסודיות הקבועה בסעיף 105 בחוק מיסוי
- 20 מקרקעין. המנהל טוען כי אף אם הביע עמדה בהליך דנן לעניין דחיית "יום המכירה" בפרויקטים
- 21 מסוג "פינוי בינוי" ו"תמ"א 38", הרי שעמדה זו התייחסה למקרים בהם לא כל בעלי הזכויות
- 22 במקרקעין חתמו על הסכם הפינוי-בינוי ותמ"א 38, ואילו בעניינה של המבקשת חתמו כל בעלי
- 23 הזכויות במקרקעין על הסכם זה, ולכן נשמט הבסיס לטענת המבקשת בדבר השתק שיפוטי.
- 24 המנהל מצטרף אף הוא לחשש שהביעו העוררות בדבר הפגיעה בפרטיותן ככל שבית המשפט
- 25 ייעתר לבקשת העיון.
- 26
- 27 בתגובתה לתשובות העוררות והמנהל הבהירה המבקשת כי אין לה כל עניין בעובדות החסויות
- 28 שנדונו בהליך דנן, וכל אשר מתבקש על ידה הוא לעיין בחלק ספציפי של הטיעונים המשפטיים
- 29 שנטענו על ידי המנהל, תוך שהיא מסכימה מראש להסתרתן של עובדות חסויות. המבקשת
- 30 הוסיפה כי בניגוד לטענת המנהל, גם בעניינה לא כל בעלי הזכויות במקרקעין חתמו על הסכם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 25800-02-13 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מרכז

תיק חיצוני: ן

1 הפינוי-בינוי ותמ"א 38. בנוסף, המבקשת טענה כי ככל שעניין זה רלוונטי להחלטה בבקשה דנן,
2 הרי שיש לאפשר לה להגיש תצהיר מטעמה בעניין זה.
3

ב. דיון והכרעה

4
5 8. לאחר שעיינתי בבקשה, בתגובות ובתשובה, באתי לכלל החלטה כי דין הבקשה להתקבל, בתנאים
6 שיפורטו להלן. אפרט להלן עיקר נימוקי להחלטתי זו:
7

8 9. תקנה 4 לתקנות העיון מתווה, למעשה, מסלול תלת שלבי לבחינת בקשה לעיון בתיקי בית
9 משפט:

10 "ניתן לסכם את המתווה הנורמטיבי העולה מן התקנות, באופן הבא: כי
11 תוגש בקשת עיון, יש לבחון אם אין איסור בדין על העיון. זהו שלב
12 הבחינה הראשון. בשלב השני, ובהנחה ואין איסור בדין לעיון, יבחן בית
13 המשפט אם העיון מוצדק הוא. בהקשר זה נקודת המוצא תהא כי יש
14 לאפשר את העיון, והנטל על הטוען למניעת העיון. ההכרעה בהקשר זה
15 מבוססת על איזון בין האינטרסים והזכויות המעורבות בעיון עצמו ובין
16 האינטרסים והזכויות הקשורים במניעת העיון. בשלב השלישי, בהנחה
17 ויש הצדקה לאפשר את העיון – יש לבחון אם ניתן להגשים את מטרת
18 העיון תוך פגיעה מידתית ככל האפשר בזכויות והאינטרסים של בעלי
19 הדין שהתנגדו לעיון, בשים לב בין היתר לסבירות הקצאת המשאבים
20 של בית המשפט" (נע"א 8849/01 סבוב נ' פז-גז חברה לשיווק בע"מ, פ"ד
21 נט (5) 385 (2005), פסקה 10 בהחלטתו של כב' השופט י' מרזל).

22 10. לפיכך, אבחן להלן את הבקשה דנן בהתאם למסלול התלת שלבי שפורט לעיל:
23

שלב ראשון - האם חל איסור שבדין על העיון בתיק?

24
25 11. סעיף 105 בחוק מיסוי מקרקעין קובע כדלקמן: "לא יגלה אדם כל ידיעה שהגיעה אליו בתוקף
26 תפקידו לפי חוק זה אלא אם נדרש לגלותה על ידי בית המשפט, לצורך ביצוע חוק זה או לצורך
27 ביצועו של חוק מס אחר המשתלם לאוצר המדינה או בקשר עם תביעה פלילית על עבירה על
28 חוק זה, או על ידי מי ששר האוצר התיר לגלותה לו" (ההדגשות אינן במקור – ב.א.).
29



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 13-02-25800 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מרכז

תיק חיצוני: נ

12. לשון הסעיף אמנם מטילה חובת סודיות על המנהל, אך החלטה בבקשה דן אין בה כדי לגרום למנהל להפר חובתו זו, שכן בית המשפט, ולא המנהל, הוא הנדרש לאפשר למבקש לעיין בתיק זה של בית המשפט. יתירה מזו: ערר המוגש בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין מנוהל ב"דלתיים פתוחות", וזאת - בנבדל מערעורי מס אחרים המתנהלים בדלתיים סגורות (ראו למשל – סעיף 83(ג) בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 וסעיף 154(ג) בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר אין להם הוראת חוק מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין). בנסיבות אלה, הרי שאין מניעה בדין לאפשר עיון במסמכים שנתבקשו בבקשה (ר' ע"א 1651/08 עינת נ' ממונה מע"מ גוש דן (פורסם בנבו, 27.7.2008) בסעיף 6).

לא למותר לציין כי העיון המבוקש על ידי המבקשת נועד לאפשר לה לבחון טענה משפטית אשר ברצותה להעלות לצורך ביצועו של חוק מיסוי מקרקעין עצמו. משכך, מתקיימת "תכלית הגילוי" הקבועה במפורש בסעיף 105 שבחוק זה.

שלב שני - האם העיון המבוקש מוצדק?

13. ביחס לשלב זה של הבדיקה לצורך יישומה של זכות העיון נפסק במסגרת בג"ץ 10003/08 לוי נ' מדינת ישראל – משרד החקלאות ופיתוח הכפר (פורסם בנבו, 5.4.2012), בפס' 6:

"...בשלב זה נקודת המוצא היא שיש לאפשר את העיון לאור זכות העיון הנתונה לכל אדם, אשר נגזרת מעיקרון פומביות הדיון (ראו בג"ץ 1447/03 פנים להתחדשות יהודית לישראל נ' שרת החינוך (פורסם בנבו, 1.11.2004)). לפיכך, בעל דין המתנגד לעיון נדרש לעמוד בנטל לשכנע כי אין להתירו. "הכלל הוא אפוא שיש לאפשר עיון במסמכים המצויים בתיקי בית-המשפט, ואף את פרסומם, אלא אם קיימים הוראה תחקיתית או טעם כבד-משקל הנגזר ממנה המצדיקים, באיזון כולל, את מניעת העיון או הפרסום" (ע"א 4825/97 גהל נ' פקיד השומה למפעלים גדולים, פ"ד נה(2) 433, 437 (2000)). "מעקרון פומביות הדיון וחופש המידע נובע שבהיעדר טעם מיוחד המונע זאת רשאי כל אדם לעיין בתיקי בית-המשפט" (בג"ץ 9474/00 גל נ' ראש עיריית חיפה, עמרם מצנע, פ"ד נט(3) 714, 718 (2004))" (ההדגשות אינן במקור – ב.א.).

14. במקרה הנוכחי, המבקשת מבקשת לעיין בטיעונים משפטיים ספציפיים שהוגשו על ידי המנהל בתיק זה לצורך בירור האפשרות להעלות טענת השתק שיפוטי כנגד המנהל במסגרת הערר הדן



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 25800-02-13 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מרכז

תיק חיצוני: נ

1 בעניינה. לגרסתה, הערר שהגישה דן בסוגיה משפטית שנידונה גם במסגרת ההליך דנן. לפיכך,
2 טוענת המבקשת שמדובר בטיעון בעל משקל המלמד כי היא בעלת אינטרס ממשי לעיין במידע
3 המבוקש. באשר להתנגדות שהעלו העוררות לבקשת העיון טוענת המבקשת כי המידע המבוקש
4 נוגע לטיעונים משפטיים ספציפיים שהעלה המנהל, וכי אין המידע המבוקש נוגע כלל לטיענות
5 או לעובדות שהועלו עם או בקשר לעוררות עצמן. לפיכך, אני סבור כי לא קיים חשש ממשי שמא
6 העיון במידע המבוקש יפגע בפרטיות או בזכויותיהן של העוררות. בהתייחס להתנגדות של
7 המנהל לבקשה אציין בקצרה כי אני סבור שעלי להידרש לטיענות שהעלו הצדדים בקשר לסיכויי
8 ההצלחה של טענת המבקשת לגבי קיומו האפשרי של השתק שיפוטי, ככל שתועלה על ידה בערר
9 שהגישה. ההכרעה בעניין זה, לרבות במחלוקת העובדתית העולה מטיענות הצדדים בקשר לזהות
10 החותמים על הסכם הפינוי בינוי ותמ"א 38, מקומה במסגרת הדיון בערר עצמו, ולא במסגרת
11 ההליך דנן. בכל מקרה, אין במחלוקת עובדתית זו כדי להצדיק דחיית הבקשה נוכח העיקרון
12 הקובע כי באופן הרגיל יש לאפשר עיון בתיק בית המשפט. בהתחשב באמור לעיל, אני קובע בזאת
13 כי העוררות ומנהל מיסוי מקרקעין לא עמדו בנטל השכנוע הנדרש מהם על מנת למנוע מהמבקשת
14 עיון במידע המבוקש.

15
16 **שלב שלישי - הגשמת מטרת העיון תוך פגיעה מידתית ככל האפשר בזכויות ובאינטרסים של בעלי**
17 **הדין שהתנגדו לעיון:**

18 15. בהתחשב בעובדה שהמידע המבוקש מתייחס לטיעונים משפטיים ספציפיים אשר הועלו רק ע"י
19 המנהל במסגרת ההליך דנן, הרי שלצורך הגנה על זכויות העוררות מן הראוי יהיה לאפשר
20 למבקשת עיון במידע המבוקש תוך השחרת כל פרט שאינו נוגע לסוגיה המשפטית שתוארה לעיל,
21 וכאשר לצורך זה יושחר גם כל פרט עובדתי או משפטי הנוגע באופן ספציפי לעוררות.

22
23 **ג. סוף דבר**

24 16. לאור כל האמור לעיל הנני קובע כי דין הבקשה להתקבל והיא תבוצע באופן ובתנאים הבאים:
25 i. מנהל מיסוי מקרקעין יעביר תוך 10 ימים לעוררות את המידע המבוקש וישחרר כל פרט
26 שאינו נוגע לסוגיה המשפטית שתוארה לעיל, וכן כל פרט העלול לפגוע בפרטיותן של
27 העוררות.
28 ii. העוררות יעבירו למבקשת תוך 10 ימים אשר ימנו ממועד קבלת המסמך המושחר מאת
29 המנהל את המידע המבוקש לאחר שתוודאנה כי הושחר כל המידע העובדתי או המשפטי
30 הנוגע להן באופן ספציפי. ככל שידרש לגרסת העוררות להשחרר קטע או קטעים נוספים
31 במסמך שהועבר אליהן ע"י המנהל - תבוצע השחרה כזו בתאום עם ב"כ המנהל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

ו"ע 25800-02-13 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין, מרכז

תיק חיצוני: ן

1

2 17. נוכח הנימוקים שעמדו בבסיס התנגדותן של העוררות והתנגדותו של מנהל מיסוי מקרקעין – לא
3 מצאתי לעשות צו להוצאות.

4

5

6

7

ניתנה היום, ט"ז שבט תשע"ח, 01 פברואר 2018, בהעדר הצדדים.

8

ב. אינג

בנימין ארנון, שופט

9
10