



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רגורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט שמואל מנדלבום

התובעים עיזבון המנוחה נסרה טוקאן ז"ל ת.ז 035482603

באמצעות יורשיה עפ"י דין :

1. חליל טוקאן ת"ז 0501106798

2. אליאס טוקאן ת"ז 053692539

3. נבל טוקאן ת"ז 055151112

נגד

1. עזבון המנוחה חוא עיסא ג'רגורה עואד ז"ל (ת"ז) הנתבעים

020379147 (020379147) באמצעות יורשיו הנתבעים 2-19 :

2. עזבון המנוח עואד עודה עואד ז"ל (ת"ז 020413340)

באמצעות יורשיו עפ"י דין הנתבעים 6-3 :

3. עודה עואד ת"ז 055241400

4. נזיה עואד ת"ז 056896863

5. נביה עואד ת"ז 058208273

6. אליאס עואד ת"ז 023286230

7. עזבון המנוח מוסא עודה עואד ז"ל (ת"ז 020413365)

באמצעות יורשיו עפ"י דין הנתבעים 11-8 :

8. חנא עואד ת"ז 020413795

9. עיסאם עואד ת"ז 024784738

10. חוסאם עואד ת"ז 028231850

11. ויסאם עואד ת"ז 026460246

12. עיסא עואד ת"ז 035322429

13. באסם עודה עואד ת"ז 054395223

14. בסאם עודה עואד ת"ז 055794325

15. איבראהים עודה עואד ת"ז 056910664

16. יוסף עודה עואד ת"ז 057614711

17. אליאס עודה עואד ת"ז 024734709

18. עזבון המנוח ג'ריס עודה עואד ז"ל (ת"ז 020413357)

באמצעות יורשיו עפ"י דין הנתבע 19 :

19. רפיק עואד ת"ז 058921479

20. חוא חביב ת"ז 050918614

1
2
3



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רג'ורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

החלטה

- 1
2 .1 בתיק זה הוגשה תובענה על ידי יורשי המנוחה נסרה טוקאן ז"ל (להלן: "נסרה") ובה נטען
3 כי נסרה המנוחה רכשה מאת הנתבעת 1 – המנוחה חוא עיסא ג'רג'ורה עואד ז"ל (להלן:
4 "חוא"), 2500 מ"ר בחלקה 76 בגוש 12210 (להלן: "חלקה 76"), זאת על פי ייפוי כוח בלתי
5 חוזר מיום 16.4.87 עליו חתמה חוא לטובת נסרה (להלן: "ייפוי כוח חוא").
6
7 .2 עוד נטען בכתב התביעה כי העסקה האמורה, הייתה חלק מעסקת חליפין שנערכה ביום
8 18.2.86 בין נסרה ובין הנתבע 12 – עיסא עודה עואד (להלן: "עיסא") ובמסגרתה הוסכם
9 כי בתמורה לקבלת 2500 מ"ר בחלקה 76, נסרה תעביר לעיסא ולכמה מאחיו 1815 מ"ר
10 שהוחזקו ע"י נסרה ובעלה בגוש 12210 חלקה 31 (להלן: "חלקה 31").
11
12 .3 עוד נטען כי בהמשך, באותו תאריך שבו נחתם ייפוי כוח חוא, נחתם ע"י נסרה ייפוי כח
13 לטובת הנתבעים 12-17 (להלן "ייפוי כח נסרה") ועל פיו מכרה נסרה לנתבעים 12-17, 1815
14 מ"ר בחלקה 31 וכן 200 מ"ר בחלקה 27 בגוש 12209 (להלן: "חלקה 27"), באדמות אעבלין.
15
16 .4 אין מחלוקת על כך שהעברת זכויות נסרה לנתבעים 12-17 בחלקות 31 ו-27 בוצעה בפועל
17 על סמך ייפוי כח נסרה, זאת עוד בשנת 2003. לעומת זאת לא בוצעה בחלקה 76 העברת
18 הזכויות מחוא לנסרה, עפ"י יפוי כח חוא או בכל דרך אחרת.
19
20 .5 כפי שעלה מטיעוני התובעים לאורך שלבי ההליך הראשוניים, הם סברו כי העסקה
21 במסגרתה נחתם ייפוי כח חוא לא דווחה כלל למיסוי מקרקעין ולמותר לציין כי התובעים
22 לא צירפו לכתבי טענותיהם או לתצהיריהם, אסמכתא כלשהי להגשת דיווח למיסוי
23 מקרקעין על העסקה בין חוא לנסרה בחלקה 76.
24
25 .6 ביום 9.12.19, יום אחד לפני מועד ההוכחות בתיק, הוגשה בקשה מטעם התובעים לצרף
26 הודעת שומה/טופס פרטי עסקה של מיסוי מקרקעין ממנה עולה לכאורה כי ביום 19.6.87
27 הוגש דיווח למיסוי מקרקעין על עסקה שנערכה בין חוא כמוכרת ונסרה כקונה
28 בחלקה 76 ביום 16.4.87 בסכום של 8,000 ₪. יודגש כי בהודעה לא צוינו החלקים בחלקה
29 76 שלגביהם נערכה העסקה.
30
31 .7 עוד עלה מהאישור כי קיים ככל הנראה חוב מס שבח בגין העסקה בסך של 26,846 ₪ נכון
32 ליום 5.12.15.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רגורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 8. ביום 10.12.19 התרתי את הגשת המסמך האמור, ובמקביל התרתי לב"כ הנתבעים 12-17
- 3 לערוך בירור בנוגע לכל המסמכים שהוגשו לרשויות המס הן ביחד לעסקה הנטענת בין
- 4 נסרה לחוא והן ביחס לעסקה הנטענת בין נסרה לנתבעים 12-17.
- 5
- 6 9. ביום 3.11.20 הסתיימה שמיעת הראיות בתיק, ובסיום הדיון ובהסכמת הצדדים ניתן על
- 7 ידי צו אשר הופנה למיסוי מקרקעין ובו הוריתי להם למסור עד ליום 15.12.20 את מלוא
- 8 המידע והמסמכים המצויים אצלם והמתייחסים לשתי העסקאות שבוצעו ע"י נסרה
- 9 שהתובעים כאמור הם יורשיה, דהיינו העסקה בה רכשה נסרה חלקים מחלקה 76 מחוא
- 10 והעסקה בה מכרה נסרה חלקים מחלקות אחרות לנתבעים 12-17.
- 11
- 12 10. ביום 24.1.21 הוגשה תגובת מנהל מיסוי מקרקעין לצו שניתן על ידי ובה נטען כי אותרו
- 13 במיסוי מקרקעין מסמכים ביחס לשתי עסקאות כדלקמן:
- 14 **עסקה ראשונה** – שומה מס' 087033247 בה רכשה נסרה נכס מחוא (להלן: **"העסקה**
- 15 **הראשונה"**).
- 16 **עסקה שניה** – שומה מס' 0870335254 בה מכרה נסרה נכס לנתבע מס' 16 – עוואד יוסף
- 17 (להלן: **"העסקה השניה"**).
- 18
- 19 11. מנהל מיסוי מקרקעין פירט בתגובתו את הוראות החוק בענין חובת הסודיות החלה על
- 20 מיסוי מקרקעין והוראת הביצוע הרלבנטית (מס' 7/2007 – להלן: **"הוראת הביצוע"**) שבה
- 21 נקבע בין היתר כי **"לאחר פטירתו של צד לעסקה רשאית הרשות להתיר עיון במסמכי**
- 22 **העסקה ליורשו, בכפוף להצגת צו ירושה או צו קיום צוואה ובלבד שהנכס לא נמכר טרם**
- 23 **מועד פטירת המוריש"** ובנוסף הפנה לפסיקה רלבנטית הדנה בחובת הסודיות.
- 24
- 25 12. כן נטען כנגד פניית הצדדים לבית המשפט בטרם נערכה פנייה מוקדמת למיסוי מקרקעין,
- 26 והועלו טענות לפיהן היה מקום לקבל את עמדת מיסוי מקרקעין בטרם ניתן הצו ע"י בית
- 27 המשפט.
- 28
- 29 13. לגופו של ענין טען מנהל מיסוי מקרקעין כי בעסקה הראשונה אותרו מסמכים אך הם אינם
- 30 נוגעים לנסרה אלא רק לחוא החתומה על המסמכים, ובהתאם להוראת הביצוע, לא ניתן
- 31 להתיר עיון במסמכים ואילו ביחס לעסקה השניה אותרו מסמכים החתומים על ידי הנתבע
- 32 16, לפיכך ככל שהלה יוותר על החיסיון בכתב ויתיר את העיון בהם, ניתן יהיה להעמיד
- 33 מסמכים אלה לעיון יורשיה של נסרה בכפוף להצגת צו ירושה המעיד על כך שהתובעים הם
- 34 אכן יורשיה של נסרה עפ"י דין.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רגורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בתגובה לעמדת מנהל מיסוי מקרקעין טענו התובעים כי מאחר ובשתי העסקאות הצדדים
2 הם יורשי נסרה וחוא והצדדים להליך הם גם בעלי הזכויות בנכסים נשוא השומות אין שום
3 מניעה להצגת המסמכים לעיון בפני בית המשפט. בכל מקרה נטען כי מתגובת מנהל מיסוי
4 מקרקעין עולה כי אכן נערכה בין נסרה לחוא בשנת 1987, העסקה הנטענת ע"י התובעים
5 אשר כפי שמתברר כעת, דווחה לרשויות המס וניתן לה מס' שומה כמפורט בהודעה.
6
- 7 לחילופין הוצע לאפשר פנייה למיסוי מקרקעין באמצעות שאלון שניתן יהיה להשיב עליו
8 ללא צורך בצירוף מסמכים והתשובות עליו יהיו מוסכמות על הצדדים ויהוו חלק בלתי
9 נפרד מחומר הראיות שאינו שנוי במחלוקת.
10
- 11 כנגד האמור הוגשה תשובה מטעם הנתבעים 12-17 ו-20 הטוענים כי מתגובת מיסוי
12 מקרקעין עולה כי בעסקה הראשונה אין כל מסמך החתום ע"י נסרה ובנסיבות אלו אין זה
13 צודק וראוי שבית המשפט יתייחס למסמכים הנוגעים לצד אחד בעסקה, כשאין בנמצא
14 מסמכים הנוגעים לצד האחר של אותה עסקה.
15
- 16 כמו כן נטען כי האמור בתגובת מיסוי מקרקעין אינו מתיישב עם טענות התובעים שטענו
17 לעסקת חליפין, ובכל מקרה לאור עמדת מיסוי מקרקעין אין כל ביסוס לטענות התובעים
18 לקיומה של עסקה בין נסרה לחוא.
19
- 20 עוד נטען כי בניגוד לאמור בתגובת מנהל מיסוי מקרקעין ביחס לעסקה השניה שלפיו
21 במסגרת עסקה זו הועבר נכס שהיה ברשות נסרה לנתבע 16, הרי שביחס לעסקה הראשונה
22 אין כל ציון איזה נכס נרכש בעסקה זו. כן צוין כי עפ"י בירור שנערך, העסקה השניה נערכה
23 עם הנתבעים 12-17 אך הדיווח בפועל נעשה רק על שם הנתבע 16.
24
- 25 לגופו של עניין נטען כי הצגה חלקית אך ורק של המסמכים הנוגעים לעסקה השניה עלולה
26 ליצור מצב שלפיו יוצג לביהמ"ש הנכבד מצג מטעה (ו/או תמונה חלקית בלבד שאין בה כדי
27 לשקף את מצב הדברים שהתרחש בפועל.
28
- 29 כמו כן נטען כי בנסיבות המיוחדות שנוצרו, היה על התובעים לפעול במסגרת האפשרויות
30 שנקבעו בחוק להשגת העתק המסמכים הנדרשים להם, ולא להמתין לסוף ההוכחות
31 ולהעמיד את הנתבעים ואת בית המשפט במצב הנוכחי שנגרם בשל מחדלי התובעים.
32
33
34





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רגורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

דין והכרעה

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
21. לאחר שעיינתי בכל טיעוני הצדדים אני סבור כי יש מקום לקבל חלקית את טיעוני מיסוי מקרקעין ויש להורות על צמצום הצו שניתן על ידי באופן שיעלה בקנה אחד עם הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק").
22. יוקדם ויודגש כי אני מקבל את עמדת מנהל מיסוי מקרקעין לפיה אין בכוחו של צו בית משפט לגבור על חובת הסודיות שנקבעה בסעיף 105 לחוק. כפי שנקבע לא אחת, סמכותו של בית המשפט ליתן צו המורה למיסוי מקרקעין לגלות מידע או מסמכים שהגיעו אליו מתוקף תפקידו, מוגבלת אך ורק למקרים המצויינים בסעיף 105 (א) לחוק הקובע כי: "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 ואוצר המדינה או בקשר עם תביעה פלילית על עבירה על חוק זה, או על ידי מי ששר האוצר התיר לגלותה לו...".
- וראו בענין זה פר"ק (מחוזי ת"א) 13-01-19314 אביטבול נ' חברת בית פרישמן 38 ו-40 בע"מ ואח' (28.11.18) פסקה 4.2 וכן בש"ז (ת"א) 19-12-42203 אנה בורנשטיין נ' מנהל מיסוי המקרקעין תל אביב (16.6.20) פסקה 14 (להלן: "עניין בורנשטיין").
23. בהתאם נקבע גם כי בעל דין אינו רשאי לפנות לרשויות המס, ולבקש לקבל מסמכים עליהם חלה חובת הסודיות והחיסיון הקבועים בסעיף 105 לחוק, זאת גם אם מדובר במסמכים רלבנטיים שיש בהם כדי לסייע לבית המשפט להגיע לחקר האמת, כמו במקרה שלפנינו, ובית המשפט אינו רשאי להורות על מסירת אותם מסמכים אלא אם כן הם בגדר החריגים לחובת הסודיות הקבועים בסעיף 105 לחוק ("עניין בורנשטיין" שם, וראה סקירת הפסיקה המופיעה בהחלטה).
24. לפיכך, אין בסמכותי להורות למיסוי מקרקעין להמציא מסמכים המתייחסים לעסקאות נשוא תיק זה, ככל שהוראתי מנוגדת לחובת הסודיות הקבועה בחוק, ויודגש כי בתיק שלפנינו הצדדים ביקשו את מתן הצו לצורך בירור האמת בתביעה אזרחית המתבררת בפני, ולא בשל מחלוקת הקיימת עם רשויות המס, כך שעל פניו המידע והמסמכים לא נדרשו "לצורך ביצוע" החוק או כל חוק מס אחר או בשל עבירה פלילית הקשורה בעבירה על החוק.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רגורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

25. אלא שכל האמור לעיל, אינו מוביל בהכרח לביטול הצו שניתן על ידי, וכך ביחס לעסקה השניה, כעולה מתגובת מנהל מיסוי מקרקעין, אין כל מניעה לקבל לעיון את מסמכי בכפוף לחתימת הנתבע 16 הרשום כקונה עפ"י העסקה (למרות שאין חולק שבפועל "הקונים" הינם הנתבעים 12-17) על ויתור סודיות ובכפוף להצגת צו ירושה מתאים ע"י התובעים אשר יאמת את מעמדם כיורשיה של נסרה שהינה המוכרת בעסקה זו.
26. בעניין זה אינני מקבל את טיעוני ב"כ הנתבעים 12-17 ו-20 הטוענים כי קיים חשש להצגת תמונה חלקית בפני בית המשפט באם יותר העיון רק בעסקה השניה. ראשית, וכפי שיפורט להלן, בכוונתי להורות גם על גילוי מידע מסוים גם ביחס לעסקה הראשונה. בכל מקרה, קיומה של העסקה השנייה אינו שנוי במחלוקת, וכל המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלה האם עסקה זו עומדת בפני עצמה, או שמא היא מהווה חלק מעסקת חליפין וכנגד עסקה זו נערכה העסקה הראשונה במסגרתה העבירה הוא 2500 מ"ר לנסרה.
27. בנסיבות אלו, קיימת חשיבות מרובה במסגרת גילוי האמת בתיק לבחינת מסמכי העסקה השניה, בין היתר לצורך בחינת השאלה האם במסמכים אלו נמצא קישור או אזכור לעסקה הראשונה, והצורך בבחינת מסמכים אלו אינו מותנה או תלוי בעיון במסמכי העסקה הראשונה, ולא למותר לציין כי הנתבעים 12-17 הם שביקשו תחילה לעיין במסמכי העסקה השניה, ונתנו כאמור הסכמתם למתן הצו המופנה למיסוי מקרקעין ביחס לעסקה זו.
28. למען הסר ספק יודגש, כי אין בהחלטתי לעיל, כדי לחסום את דרכם של מי מהנתבעים לטעון כי המידע שימצא במסמכי העסקה השניה הוא חלקי או כל טענה דומה.
29. אזכיר בעניין זה כי בהחלטתי מיום 10.12.19 קבעתי כי **"עם קבלת המסמכים יהיה רשאי ב"כ הנתבעים להגיש כל בקשה כפי שימצא לנכון, ובאם יעלה צורך בחקירה חוזרת של מי מהעדים עקב קבלת המסמכים, כאשר בקשה לחקירה כאמור"**, ואני מורה כי הוראתי הנ"ל עומדת בתוקפה גם כעת וב"כ הנתבעים יהיו רשאים להגיש כל בקשה כפי שימצאו לנכון לאור המידע שיתקבל ביחס לעסקה השניה.
30. באשר לעסקה הראשונה, אני מקבל כאמור את סירוב מיסוי מקרקעין להעמיד לעיון הצדדים מסמכים החתומים רק בידי הוא, זאת מאחר וליורשי נסרה אין זכות לבקש עיון בהם, ואף הסכמת יורשי הוא לא תועיל במקרה זה, מאחר ועל פי טענת התובעים עצמם, במועד פטירת הוא (18.1.1989), הנכס נשוא העסקה הראשונה, כבר נמכר על ידה. (ראו סעיף 5.1.2 להוראת הביצוע).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רג'ורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 31. ואולם, מתגובת מנהל מיסוי מקרקעין וכן מהודעת השומה שהוגשה כאמור לעיל לתיק,
2 עולה כי כאמור ביום 19.6.18 הוגש למיסוי מקרקעין דיווח על עסקה במסגרתה דווחה
3 נסרה כקונה שרכשה זכויות של חוא בחלקה 76.
4
- 5 32. בנסיבות אלו, קיימת ליורשי נסרה הטוענים כי זכויות אלו קיימות גם כיום, והם מבקשים
6 להשלים את רישומן בלשכת רישום המקרקעין, הזכות לקבל ממיסוי מקרקעין לכל הפחות
7 את המידע (ולא מסמכים) הנוגעים למהות זכויותיה המדווחות של נסרה כקונה בעסקה
8 הראשונה.
9
- 10 33. יותר מכך, מתגובת מנהל מיסוי מקרקעין לפיה בכל הנוגע לעסקה הראשונה, הוגשו רק
11 מסמכים חתומים בידי חוא, ומטופס הנתונים שהוגש שמתייחס על פי תוכנו רק לחיוב מס
12 שבת, נראה לכאורה כי לא הוגש דיווח בעסקה הראשונה מטעם הקונה- נסרה, ולא שולם
13 מס רכישה, שאחרת היו בידי מיסוי מקרקעין מסמכים גם בחתימת נסרה, או מסמכים
14 המתייחסים לחיוב מס רכישה.
15 בנסיבות אלו, נראה כי גם אם תתקבלנה טענות התובעים, לפיהן זכויות של חוא בחלקה
16 76 בהיקף של 2,500 מ"ר הועברו לנסרה, עדיין לצורך קבלת הסעד של רישום זכויות אלו
17 בלשכת רישום המקרקעין על שם נסרה, התובעים- יורשי נסרה יידרשו להסדיר את נושא
18 חיוב מס הרכישה.
19
- 20 34. בהתאם ניתן לראות במידע המבוקש על ידם כמידע הנדרש "לצורך ביצועו" של חוק מיסוי
21 מקרקעין, בדרך של הסדרת מס הרכישה שנדרש לשלם בגין עסקה אחת, וגם מטעם זה יש
22 מקום למתן הצו האמור.
23
- 24 35. סיכומו של דבר לאור כל האמור, אני מורה על תיקון הצו שניתן על ידי ביום 3.11.20 וניתן
25 בזאת צו מתוקן המורה למיסוי מקרקעין למסור עד ליום 15.5.21 בהודעה לבית המשפט
26 את המידע ו/או מסמכים כדלקמן:
- 27 35.1 ביחס לשומה 087033247-א. מהו החלק מתוך חלקה 76 בגוש 12210 שנמכר למנוחה
28 נסרה טוקאן – שנשאה בחייה ת"ז 035482603 ע"י המנוחה חוא עיסא ג'רג'ורה עואד אשר
29 נשאה בחייה ת"ז 02039714, בעסקה מיום 16.4.87.
30 ב. על מה התבססה העסקה נשוא השומה הנ"ל: הסכם / יפוי כח / מסמך אחר?
31 ג. האם הוגש דיווח על העסקה ידי הקונה- נסרה טוקאן?
32 ד. האם שולם מס רכישה? האם קיים חוב מס רכישה ואם כן מהו שיעורו?
33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 27102-10-17 טוקאן ואח' נ' עיסא ג'רגורה עואד ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המידע הנדרש יוגש לבית המשפט בכפוף להמצאת צו ירושה המאשר כי התובעים הם
2 יורשיה של נסרה.
3
4 35.2 ביחס לשומה מס' 0870335254 – אני מורה למיסוי מקרקעין למסור לידי ב"כ התובעים או
5 הנתבעים 12-17 ו-20 עד ליום 15.5.21 את כל המידע והמסמכים הנוגעים לעסקה נשוא
6 שומה זו, זאת כנגד המצאת כתב ויתור סודיות חתום בידי הנתבע 16, וצו ירושה כאמור
7 בסעיף 35.1 לעיל.
8
9 35.3 לצורך ביצוע האמור לעיל, אני מורה לב"כ התובעים וב"כ הנתבעים 12-17 להגיש עד ליום
10 28.4.21 אישור משותף ולפיו נמסרה החלטתי זו למיסוי מקרקעין בצירוף כתב ויתור
11 סודיות של הנתבע 16 וצו ירושה של יורשי נסרה.
12
13 36. בשלב זה אין צו להוצאות.
14
15 ניתנה היום, יי אייר תשפ"א, 22 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.
16

שמואל מנדלבוים, שופט

17
18

