



בבית המשפט העליון

רע"א 3540/18

לפני: כבוד השופטת י' וילנר

המבקשת: אלומות הכרמל בע"מ

נ ג ד

המשיבים:

1. Hurstcort Estates Limited
2. אס.בי.אס. אנטיליס אנ.וי בע"מ
3. שלום וסרטייל
4. מדינת ישראל – משרד האוצר/ רשות המיסים

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי מרכז-
לוד (כב' השופטת ה' עובדיה) בת"א 18569-05-15 מיום
27.3.2018

בשם המבקשת: עו"ד גל מנשה; עו"ד גולן לייכטמן

בשם המשיבה 1: עו"ד דרור סברנסקי; מעיין אביטבול

בשם המשיב 2-3: עו"ד אופיר צברי; עו"ד נתי לב; עו"ד נועם מהגר

בשם המשיבה 4: עו"ד חן אבידוב

החלטה

1. בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (כב' השופטת ה' עובדיה) בת"א 18569-05-15 מיום 27.3.2018, בגדרה נדחתה בקשת המבקשת, חברת אלומות הכרמל בע"מ (להלן: אלומות), לעיין בהסכמי פשרה שנחתמו בין יתר בעלי הדין בהליך.

רקע והליכים קודמים

2. ביום 4.4.2006 נחתם הסכם בין המשיבה 2, חברת אס.בי.אס. אנטיליס אנ.וי. בע"מ (להלן: אס.בי.אס.) לבין אלומות, למכירת מקרקעין בזכרון יעקב, בגוש 11321

חלקה 28 (להלן: המקרקעין), ונרשמה הערת אזהרה לטובת אלומות בלשכת רישום המקרקעין. בהמשך לכך, ביום 20.11.2006, נחתם הסכם בין אלומות לבין המשיבה 1, חברת Horstcourt Estates Ltd. (להלן: הורסטקורט) בנוגע למכירת המקרקעין. אחר הדברים האלה התגלעו מחלוקות בין הצדדים בשאלת השלמת התמורה בעסקאות האמורות, בין השאר בשל אי-תשלום המס הנדרש עבור השלמתן.

3. ביום 14.5.2015 הגישה הורסטקורט לבית המשפט המחוזי תובענה שעניינה אכיפת הסכם המכר שבינה לבין אלומות, במסגרתה ביקשה סעד הצהרתי לפיו זכאית היא להירשם כבעלת הזכויות במקרקעין. עוד ביקשה הוראות אופרטיביות על-מנת לאפשר את העברת הזכויות, כגון מחיקת השעבודים, העיקולים והערות האזהרה הרשומים על שמם של הצדדים האחרים להליך. אס.בי.אס. טענה בכתב הגנתה כי היא הייתה ועודנה בעלת הזכויות במקרקעין, בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין, וכי העסקאות שבינה לבין אלומות, כמו גם, בין אלומות לבין הורסטקורט לא הושלמו. אלומות טענה כי העסקאות האמורות הושלמו, כי קיבלה את מלוא התמורה עבור המקרקעין מהורסטקורט, ולא הביעה התנגדות לרישום הזכויות במקרקעין על שם הורסטקורט. המשיבה 4, רשות המיסים (להלן: רשות המיסים), טענה כי מכיוון שהצדדים לא שילמו את המיסים הנדרשים עבור העסקאות, אין להעביר את הרישום על שמה של הורסטקורט, ואין להורות על הסרת השעבודים על המקרקעין לטובת רשות המיסים.

4. בדיון שהתקיים בבית המשפט המחוזי ביום 20.9.2015 הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור, ובדיון מיום 27.11.2016 עדכנו המשיבים בדבר הסכמי פשרה המתגבשים ביניהם, על פיהם אס.בי.אס. והורסטקורט ימכרו את המקרקעין לצד ג' (להלן: הסכמי הפשרה). במהלך הדיון ביקשה אלומות כי במידה שהסכמי הפשרה כוללים סעד כלפיה יש לאפשר לה לעיין בהסכמים, אחרת, יש להורות על מחיקתה מהתביעה. בהחלטה מיום 27.11.2016, קבע בית המשפט המחוזי כי המשיבים יחשפו את הסכמי הפשרה בפני אלומות ככל שהם כוללים סעד ביחס אליה. בהמשך לכך, בהודעה מיום 2.2.2018 עדכנו המשיבים כי הסכמי הפשרה נחתמו.

5. ביום 13.2.2018 הגישה אלומות בקשה לעיון בהסכמי הפשרה. במסגרת הבקשה טענה אלומות כי מכירת המקרקעין על-ידי אס.בי.אס. והורסטקורט לצד ג', משמעה ביטול עסקאות המכר שבין אלומות לבין אס.בי.אס. ולבין הורסטקורט, ולכך משמעויות מיסוייות וחשבונאיות עבור אלומות. עוד טענה אלומות כי ההסכם של אס.בי.אס. והורסטקורט מול רשות המיסים, פוגע בעקרון השוויון בין נישומים באותה

העסקה. המשיבים התנגדו לבקשה בטענה כי הסכמי הפשרה אינם כוללים את ביטול העסקה עם אלומות, וכי אלומות, סרבנית מס מזה שנים רבות, מנסה להטיב את מצבה מול רשות המיסים באמצעות "התערבות" בהסכמי הפשרה שבין הצדדים. ביום 21.3.2018, לאחר שהודיעו מראש על כוונתם, עדכנו המשיבים כי הערת האזהרה הרשומה לטובת אלומות נמחקה.

החלטת בית המשפט המחוזי

6. בהחלטה מיום 27.3.2018 דחה בית המשפט המחוזי את הבקשה וקבע כי ככל שאין בהסכמי הפשרה כדי לחייב את אלומות בחובות לרשות המיסוי מעבר לחובות שצברה עד כה, וככל שבכוונת הורסטקורט למחוק את התביעה נגד אלומות, הרי שאין לאמור בהסכמי הפשרה רלוונטיות עבור אלומות. על כן, נקבע, כאמור, כי אין מקום להורות על חשיפת הסכמי הפשרה בפניה.

הבקשה שלפנינו נסבה על החלטתו זו של בית המשפט המחוזי.

הבקשה דנן

7. בבקשה שבה אלומות על טענותיה בבית המשפט המחוזי, וטוענת כי יש לה עניין בחשיפת הסכמי הפשרה, הנוגעים, כך נטען, לביטול הסכמי המכר שבין אם.בי.אס. לבין אלומות ובין אלומות לבין הורסטקורט, וכי יש לכך השפעה ישירה ומהותית על זכויותיה של אלומות. לטענתה, ככל הנראה הצדדים עשו שימוש בייפוי הכוח שניתנו להם על-מנת לחתום בשמה על ביטול העסקאות. נטען כי יש להתיר לה לעיין בהסכמים, המהווים חלק מחומר הראיות המצוי בתיק בית המשפט, בשל עקרון פומביות הדיון, ובייחוד מכיוון שבעלי הדין האחרים לא הציגו כל אינטרס שלא לחשוף את ההסכמים. עוד טענה אלומות כי אי-חשיפת ההסכם שבין רשות המיסים לבין אם.בי.אס. והורסטקורט בפניה, מפר את עיקרון השוויון בו מחויבת רשות המיסים כלפי נישומים באותן העסקאות. לאור האמור, מבקשת אלומות כי בית משפט זה יורה על חשיפת הסכמי הפשרה בפניה, וכן כי יורה למשיבים לחשוף בפניה את השימוש שנעשה בייפוי הכוח מטעמה.

8. המשיבים בתגובתם סומכים ידיהם על החלטת בית המשפט המחוזי וטוענים כי יש לדחות את בקשתה של אלומות. בראש ובראשונה טוענים המשיבים כי אין לבקשת אלומות לעיין בהסכמי הפשרה כל בסיס נורמטיבי, שכן אלו אינם מהווים חלק מתיק

בית המשפט. עוד טוענים המשיבים כי הסכמי הפשרה נועדו על-מנת לסיים את ההליכים המשפטיים שבין א.מ.בי.אס. לבין הורסטקורט, מבלי להכריע משפטית בשאלת זכויות הבעלות במקרקעין. לטענתם, העסקאות שבין אלומות לבין א.מ.בי.אס. והורסטקורט לא בוטלו; המיסוי הנדרש בגינן, שטרם שולם על-ידי אלומות, לא בוטל; ולא נדרש כל סעד מאלומות במסגרת הסכם הפשרה. רשות המיסים הוסיפה וטענה בתגובתה כי על אף שלטעמה יש לדחות את הבקשה מהטעמים האמורים, היא אינה מתנגדת לחשיפת ההסכמים בפני אלומות, ככל שהמשיבים האחרים יסכימו לכך. לטענתה, היא אינה רשאית לחשוף את הסכמי הפשרה בפני אלומות, בשל האיסור אשר מוטל עליה בסעיף 105 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963. עוד טענה כי בקשתה של אלומות מוקדמת, מכיוון שההסכמים טרם מומשו, וכי ככל שרשות המיסים תמצא לנכון להשקיף על ההסכמים, כפי שיבוצעו, כביטול העסקאות בין אלומות לבין הורסטקורט וא.מ.בי.אס., ייתכן שיהיה ראוי לבחון את הבקשה.

9. בהודעתה המעדכנת של אלומות, שהוגשה בהתאם להחלטתי מיום 5.6.2018, שבה היא על טענותיה, והדגישה את מידת ההשפעה שתהיה לביטול העסקאות שבינה לבין א.מ.בי.אס. והורסטקורט עליה.

דיון והכרעה

10. לאחר העיון בבקשה ובתשובות המשיבים, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות.

זכות העיון בתיקי בית המשפט נגזרת בעיקרה מעקרון פומביות הדיון, אשר נועד להבטיח כי המידע בדבר ההתרחשויות באולם בית המשפט ובדבר פעולותיה של הרשות השופטת יהיה גלוי לציבור באופן שיאפשר פתיחות, שקיפות, וביקורת ציבורית (ראו: בג"ץ 5917/97 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' שר המשפטים, פסקאות 17 ו-21 (08.10.2009) והאסמכתאות המובאות שם). זכות זו מוסדרת בתקנות בתי המשפט ובתי הדין לעבודה (עיון בתיקים), התשס"ג-2003 (להלן: התקנות). תקנה 1 לתקנות מגדירה 'תיק בית משפט' כך: "תיק בית משפט, לרבות כל המסמכים והמוצגים שבו, הנמצא בבית המשפט שבו מתבקש העיון או בארכיבו".

11. בענייננו, הסכמי הפשרה התגבשו בין המשיבים מחוץ למסגרת ההליך שהתקיים בבית המשפט המחוזי, והם כלל לא הוגשו לבית המשפט כראיה או כמוצג בתיק. משכך, הם אינם חלק מ'תיק בית המשפט' – מסמכיו ומוצגיו, כהגדרת מונח זה

בסעיף 1 לתקנות. בהתאם לאמור, הם אף אינם חלק מ"הדיון" בבית המשפט המחוזי. על כן, זכות העיון בהם אינה באה בגדר הקריטריונים שנקבעו לכך בתקנות, עקרון פומביות הדיון אינו חל בעניינם, ואין זה מסמכותו של בית המשפט להורות על גילויים במסגרת הליך זה.

12. אדגיש בנוסף כי ההליך המתנהל בבית המשפט המחוזי, עניינו בסכסוך שבין חברת אס.בי.אס לבין חברת הורסטקורט בדבר זכויות הבעלות במקרקעין, זכויות שאין מחלוקת שאינן נוגעות לאלומות – כפי שהיא עצמה טענה בכתב הגנתה (ראו סעיפים 1, 4 ו-7 לכתב ההגנה, שם ציינה כי העסקאות עמה הושלמו וכי היא קיבלה את מלוא התמורה עבור המקרקעין מהורסטקורט, וכן לא הביעה כל התנגדות לרישום הזכויות במקרקעין על שם הורסטקורט). בהתאם לכך, ביקשה היא בהמשך כי תימחק מהתובענה. במצב דברים זה, ובשים לב להצהרת המשיבים כי הסכמי הפשרה אינם נוגעים כלל לאלומות ואינם כוללים את ביטול העסקאות עמה – הצהרה המתחייבת ממילא מעצם העובדה שאלומות אינה צד להסכמים אלה – הרי שגם מן הטעם הזה אין מקום לחשוף את ההסכמים בפני אלומות. אציין עוד כי שאלת החבות או היעדר החבות של אלומות כלפי רשות המיסים אינה רלוונטית להליך, וכי אין מקום לבררה במסגרתו. ככל שתרצה בכך, תוכל אלומות לברר סוגיה זו במסגרת המתאימה.

13. סוף דבר: הבקשה נדחת. אלומות תישא בהוצאות הורסטקורט ואס.בי.אס. בסך של 3,000 ש"ח לכל אחת מהן.

ניתנה היום, י"ג בתמוז התשע"ח (26.6.2018).

ש ו פ ט ת