



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 8

בפני כב' השופטת רות רונן

מיכאל ספרא
ע"י ב"כ עו"ד עדיני ושאשא

המבקש:

נגד

מאגרי בניה בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד קלגסבלד ולויטה

המשיבה:

החלטה

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
1. בקשה לגילוי מסמכים ולמתן פרטים נוספים.
 2. ביום 10.3.11, הגיש המבקש נגד המשיבים תביעה ובקשה לאישור התביעה כתביעה ייצוגית. התביעה מתייחסת להצעת רכש מחודש 12/2010, במסגרתה הציעה המשיבה (להלן: "החברה") לציבור לרכוש ממנו את מניותיו. המבקש, שהיה אחד מבעלי המניות בחברה, טען כי הוא לא נענה להצעת הרכש, וכי מניותיו נרכשו ממנו בכפייה. לטענתו, מחוות הדעת שצורפו לבקשתו: חוות דעת של מומחה כלכלי ושל שמאי מקרקעין, עולה כי ההצעה שהוצעה היא מקפחת ופוגעת בזכויות הציבור, משום שהמחיר שהוצע נופל מה"שווי ההוגן" של המניות.
 3. ביום 20.7.11, הגיש המבקש את הבקשה הנוכחית, בה הוא עתר כי בית המשפט יורה על גילוי של המסמכים הבאים –
 - מסמך זכויות המתייחס לשני נכסים של החברה שהם בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל;
 - חוזי שכירות ביחס לכול הנכסים של החברה;



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשיה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 • מסמכי הרכישה של נכסי החברה ;
- 2 • תוכניות בנייה של החברה הנמצאות בתכנון, שטרם הומצאו למוסדות התכנון ;
- 3 • דוחות כספיים של כל החברות שהחברה או חברת מאגרי בניה בע"מ (חברת בת שהחברה
- 4 מחזיקה ב-90% מהזכויות בה, להלן : "מאגרי בניה") מחזיקה בזכויות בה ליום 31.12.10,
- 5 ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.10 ;
- 6 • דוחות פחת של החברה ושל מאגרי בניה ;
- 7 • הסכמי העסקה של הבכירים בחברה ובמאגרי בניה ;
- 8 • הסכמי ניהול עליהם חתומות החברה ומאגרי בניה.
- 9
- 10 4. המבקש טען כי לאור ההלכה הפסוקה, כפי שהיא עוגנה בתקנות תובענות ייצוגיות התש"ע –
- 11 2010 (להלן : "תקנות תובענות ייצוגיות"), הוא עומד בכול התנאים לגילוי המסמכים. המבקש
- 12 טען כי הוא העמיד תשתית ראייתית ראשונית לקיומם תנאי הסף לאישור התובענה, בין היתר
- 13 משום שגיבה את הבקשה בחוות דעת מקצועיות. בהקשר זה – כך נטען – על בית המשפט להביא
- 14 בחשבון את פערי המידע המובנים בין המבקש לבין החברה. המסמכים המבוקשים הם
- 15 רלוונטים לשלב זה של ההליך, והם דרושים וחיוניים כדי לעמוד על היקף העוולה שבוצעה, ועל
- 16 ההיקף המשוער של הנזק. איתור המסמכים אינו מטיל כל מעמסה על המשיבה. אין מדובר
- 17 ב"דיג" אסור של ראיות, ואין כל שיהוי בהגשת הבקשה למסמכים, שהוגשה בסמוך לאחר הגשת
- 18 תשובה החברה. המבקש הפנה בהקשר זה גם לתכלית של התביעה הייצוגית, שכוללת הרתעה
- 19 של גופים גדולים מפני פגיעה בזכויות הציבור.
- 20
- 21 בנוסף, עתר המבקש כי בית המשפט יורה לחברה למסור לו פרטים שיסייעו לו בזיהוי ודאי של
- 22 שני נכסי מקרקעין של החברה.
- 23
- 24 5. החברה הגיבה לבקשה, והתנגדה לה. לטענתה, המומחים מטעם המבקש לא סברו בזמן אמת כי
- 25 לצורך השלמת השומות וחוות הדעת שלהם הם זקוקים לחוזי השכירות, לתוכנית העתידיות
- 26 שטרם הוגשו למוסדות התכנון ולמסמכי הרכישה. בכך יש כדי להטיל צל כבד על האמינות של
- 27 המומחים מטעם המבקש ושל חוות הדעת מטעמם.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשיה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

1
2 עוד נטען, כי חלק מהמסמכים שהמבקש עתר לקבל, הם מסמכים המאוחרים למועד של הצעת
3 הרכש. מסמכים המתייחסים למועד שהוא לאחר השלמת רכישת החברה והעברתה לידיים
4 פרטיות, אינם רלבנטיים, ולכן לא ניתן לדרוש את גילויים. מדובר למשל בתוכניות עתידיות של
5 החברה, כאשר החברה טוענת כי לכול היותר יכולה להיות רלוונטיות לתוכניות שהיו ידועות
6 לחברה עד למועד פרסום הצעת הרכש (יום 25.11.2010). החברה הוסיפה וטענה, כי המבקש
7 אינו חולק על כך כי בדוחות שהחברה פרסמה בהתאם לדרישות הרשות לניירות ערך, היא כבר
8 גילתה את כל המידע שהיה עליה לגלות על פי כל דין. המבקש דורש אם כן לגלות מידע שלא
9 ניתן לגלותו בחברה ציבורית, ולא כל שכן בחברה פרטית.
10
11 6. עוד טענה החברה, כי המבקש דרש לקבל גם מסמכים שהוא כלל אינו יודע אם הם דרושים לו.
12 הטענה מתייחסת למסמכי הזכויות שהמבקש עותר לקבל אותם "**למקרה שנכסים אלה הם**
13 **בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל**". החברה טוענת כי המבקש היה צריך לבדוק ענין זה. באשר
14 לטענה לגבי המחלוקת בין השמאים ביחס לפרטי הזיהוי של הנכסים, טענה החברה כי המבקש
15 חדל מחדל כאשר לא בירר את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.
16
17 החברה הוסיפה וטענה כי המבקש עותר לקבל מסמכים רגישים של צדדים שלישיים, שאף הם
18 מאוחרים להצעת הרכש ואינם נחוצים לצורך הערכת השווי במועד הרלבנטי. החברה מתייחסת
19 בהקשר זה לבקשת המבקש לגבי דוחות כספיים של כל החברות שהחברה מחזיקה בזכויות בהן.
20 לטענתה, מדובר במסמכים המאוחרים להצעת הרכש. בנוסף, מדובר בדוחות של גופים שאינם
21 צד להליך הנוכחי, ושהם גופים פרטיים, שהחשיפה עלולה לפגוע בהם. עוד נטען כי מדובר
22 בדרישה המנומקת בצורה סתמית. מדובר בדוחות שעד להשלמת הצעת הרכש, נבדקו על ידי
23 הרשות לניירות ערך, ואם עד אז היה בהם מידע שהיה יכול להשפיע על השלמת הצעת הרכש
24 על שווי החברה, היא היתה מגלה זאת לציבור. כאמור, המבקש אינו חולק על כך כי בדוחות
25 שהחברה פרסמה בהתאם לדרישות הרשות לניירות ערך, נכלל כל המידע שהחברה נדרשה
26 לגלותו.
27



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשיה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 עוד טענה החברה, כי המבקש דורש לקבל מסמכים שיפגעו בפרטיות של צדדים שלישיים.
2 מדובר במידע שההמחוקק לא סבר שהוא רלבנטי לצורך הערכת שווי לקבל החלטות על ידי
3 ציבור המשקיעים – מידע ביחס להסכמי ניהול והעסקה של החברה ושל מאגרי בנייה. המבקש
4 אינו מסביר אילו נתונים נוספים דרושים לו, מעבר לאלה שפורסמו על ידי החברה בדוחות
5 השונים ביחס לתחזית של "הוצאות הנהלה וכלליות".
6
7 טענה נוספת של החברה, היא כי המבקש דרש לקבל מסמכים לצורך מטרה שניתן להגשים
8 אותה גם ללא המסמכים המבוקשים. החברה מתייחסת למסמכי הרכישה, ולבקשה לעיין בהם
9 כדי שהשמאי יוכל להוכיח אילו מבנים כלולים בהם. את המטרה הזו, כך נטען, אפשר להשיג
10 באמצעים אחרים.
11
12 8. לטענת החברה, יש לדחות את הבקשה גם משום שבשלב זה אין מקום להורות על גילוי
13 מסמכים, שכן לא ברור אם המבקש יעמוד על הבקשה לאחר שבית המשפט העליון יכריע בהרכב
14 מורחב בשאלת האם שיטת ה-DCF היא השיטה שיש לנקוט בה לצורך הערכת שווי מניית
15 במסגרת סעד הערכה, ובשאלה איך יש להגדיר את הקבוצה הייצוגית לצורך הגשת תביעה
16 ייצוגיות לפי ס' 338 לחוק החברות. כן טענה החברה כי יש לדחות את הבקשה למתן פרטים
17 נוספים.
18
19 9. המבקש השיב לתשובת החברה. הוא טען כי הוא מבקש כי חוות הדעת של המומחים מטעמו
20 יהיו מדויקות יותר, וכי לכן הוא מבקש לקבל לידיו את כל המסמכים הדרושים לצורך כך. לגופן
21 של טענות החברה, טען המבקש כי המסמכים בהם בקש לעיין – ובכלל זה חוזי השכירות,
22 מסמכי הרכישה ותוכניות הבנייה, הם רלוונטיים לביצוע הערכת השווי. לטענתו, כבר בבקשת
23 האישור ציינו המומחים כי הם יבקשו נתונים נוספים לצורך השלמת חוות הדעת שלהם. אמנם,
24 הם לא ציינו במפורש את המסמכים הנ"ל, אולם הם פעלו כך משום שהמבקש המתין לקבלת
25 תשובת החברה, כדי לראות אם היא תצרף ביוזמתה מסמכים.
26
27 10. באשר למסמכים שהחברה טענה כי הם מאוחרים להצעת הרכש, נטען כי תוכניות בניה שטרם
28 הומצאו למוסדות התכנון הם בעלי השפעה על הערכת שווי נכסי החברה. המבקש הבהיר כי כל



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 המסמכים המבוקשים הם מסמכים הנוגעים לתקופה עד למועד הצעת הרכש. באשר למסמכי
2 הזכויות, נטען כי הסתבר לשמאי כי קיים שוני בין זיהוי הנכסים על ידי השמאית מטעם
3 החברה, לבין דיווחי החברה באשר לנכסים אלה.
4
5 באשר לדוחות הכספיים, נטען כי אף שהם מתפרסמים לאחר הצעת הרכש, הרי הם מתייחסים
6 ברובם לתקופה הרלבנטית, קרי לפני הצעת הרכש. החברות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי
7 מאגרי בניה אינם צדדים שלישיים זרים גמורים, שכן הן מוחזקות באופן מלא או מהותי על ידי
8 החברה. לכן, יש להם השפעה ישירה על שווייה. אם מדובר במסמכים רגישים, ניתן להורות על
9 שמירת סודיות.
10
11 באשר להסכמי ההעסקה והניהול, נטען כי הגילוי שלהם לא יפגע בצדדים שלישיים, שכן נתונים
12 ביחס לתגמולי נושאי המשרה הבכירים בחברה, פורסמו בדוחות השונים של החברה. באשר
13 לטענה כי המידע מצוי אם כן בידי המבקש – נטען כי לאור התחזיות של המומחה מטעם
14 החברה, לפיהן הכנסות החברה בעתיד עשויות להצטמצם, יש לבחון אם במקביל צפוי צמצום
15 עתידי של עלויות ההעסקה.
16
17 11. המבקש הוסיף וטען כי נדרשים לו מסמכי הרכישה כדי לאפשר לו לזהות כל נכס במדויק, וכי
18 אין אפשרות לקבל את המידע באמצעות פניה לרשות המקומית.
19
20 המבקש טען כי יש להצדקה לגילוי כבר בשלב הנוכחי, שכן בית המשפט טרם החליט בית
21 המשפט לעכב את בירור התובענה עד לסיום הדיון בבית המשפט העליון. בסוגיית גילוי
22 המסמכים יש להכריע אף אם הדיון יעוכב, ויש לבצע את הגילוי במקביל להמתנה להחלטת בית
23 המשפט העליון. עוד צוין כי ביחס לחברה הנוכחית, שהיא חברת נדל"ן, חישוב שווייה לפי שיטת
24 ה-DCF אינו מביא לידי ביטוי את מלוא שווייה הכלכלי של החברה. זאת משום ששיטה זו
25 אינה מביאה לידי ביטוי את השווי הכלכלי של נכסים שעדיין אינם מניבים. על כל פנים,
26 המומחים מטעם שני הצדדים העריכו את שווי החברה לפי שתי שיטות, הן שיטת ה-DCF והן
27 לפי שיטת השווי הנכסי.
28



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשיה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

1 המבקש טען כי יש צורך להיעתר גם לבקשתו למתן פרטים נוספים, בשל השוני בין הדיווחים של
2 החברה עצמה ובין הנתונים בשומות של השמאית מטעמה.

דיון

5 12. לאחר עיון בבקשה ובתגובות, אני סבורה כי יש מקום להיעתר לבקשה בחלקה, כפי שיפורט
6 להלן.

8 תקנה 4 לתקנות תובענות ייצוגיות קובעת :

9 "ל**בית המשפט בדונו בבקשה תהיה הסמכות למתן צו לגילוי במסמכים, ובלד שנתקיימו**
10 **תנאים אלה :**

11 (1) **המסמכים שגילויים נדרש נוגעים לשאלות הרלוונטיות לאישור התובענה**
12 **כתובענה ייצוגית;**

13 (2) **המבקש העמיד תשתית ראייתית ראשונית לגבי קיומם של התנאים הקבועים**
14 **בס' 8(א) לחוק".**

16 בכך אימץ מחוקק המשנה את ההלכה הפסוקה בהקשר זה כפי שהיא נקבעה בפסק הדין
17 בענין **יפעת ואח' נ. דלק מוטורס** (רע"א 10052/002, פ"ד נז(4) 513, להלן : **"פסק דין דלק**
18 **מוטורס"**). לכן, לצורך דיון בבקשה יש לבחון קודם כל האם המבקש עמד בנטל להוכיח
19 **"תשתית ראייתית ראשונית"** לגבי התנאים לאישורה של התביעה שהוא הגיש כתביעה
20 ייצוגית. בהנחה שהתשובה לשאלה זו תהיה בחיוב, יהיה מקום להורות על גילוי כל
21 המסמכים שהם מסמכים הנדרשים לצורך בירור השאלות הרלוונטיות במסגרת הדיון
22 בתביעה.

23 האם הוכחה תשתית ראייתית ראשונית?

24 13. אני סבורה כי המבקש עמד בנטל הראשוני של הוכחת תשתית ראייתית לאישור בקשתו.
25 מובן כי הנטל הנדרש ממבקש בשלב זה של הדיון, אינו הנטל בו יהיה עליו לעמוד בתום
26 הדיון בבקשה לאישור התביעה שלו כתביעה ייצוגית. בשלב זה, מדובר בנטל ראשוני בלבד,
27



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשיה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

1 שכלשונו של בית המשפט בפסק הדין **דלק מוטורס הנ"ל**, נועד "**כדי למנוע בקשות סרק**
2 **שכול מטרתן פגיעה בנתבע**"

3
4 במקרה דנן, המבקש הגיש בקשה לאישור תביעה ייצוגית ביחס להצעת רכש לרכישת מניות
5 החברה מידי. המבקש התנגד להצעת הרכש, משום שהוא סבר שהיא אינה משקפת את
6 השווי האמיתי של המניות. המבקש צירף לחוות הדעת שלו שתי חוות דעת מומחים.
7 בהתאם לחוות הדעת, שווי המניה (לפי שתי שיטות חישוב שונות) הוא 154 ₪, לעומת שווי
8 של 60 ₪ בלבד בהצעת הרכש.

9
10 14. אכן, מטעם החברה הוגשו במסגרת התשובה חוות דעת שהמסקנה העולה מהן היא שונה,
11 אולם משהוגשו חוות הדעת מטעם המבקש, אין מקום לקבוע כי תביעתו היא תביעת סרק
12 שכול מטרתה היא לפגוע בחברה.

13
14 לכן, קיומן של שתי חוות הדעת מטעם המבקש והמסקנה העולה מהן, די בו בשלב ראשוני
15 זה של הדיון, כדי להצדיק את המסקנה כי יש מקום להליך גילוי מסמכים, במסגרתו יגולו
16 למבקש המסמכים הרלבנטיים הדרושים לצורך הכרעה בבקשה לאישור התביעה כתביעה
17 ייצוגית. מסמכים אלה עשויים להביא לשינוי חוות הדעת מטעם המבקש – ואולי גם
18 להפחתת השווי המוערך של המניות לגישת המומחים מטעמו.

19
20 מהו היקף המסמכים שיש לגלות במסגרת הליך גילוי המסמכים?

21 15. בבחינת השאלה ביחס להיקף המסמכים הרלוונטיים הדרושים לצורך בירור הבקשה, יש
22 להביא בחשבון בין היתר את פערי המידע הקיימים בין המבקש – מן הצד האחד, לבין
23 החברה, מהצד השני, ביחס לנתונים הנדרשים לקביעת שווי החברה. לכן, ככול שאין מניעה
24 לגילוי נתונים אלה מטעמים אחרים, יהיה מקום, ככלל, להורות על גילוי הנתונים הנדרשים
25 להערכת השווי, במסגרת הליך גילוי המסמכים. כאמור, המסמכים המבוקשים ככול שהם
26 רלבנטיים, עשויים לאפשר למבקש לתמוך את בקשתו בהערכות שווי מדויקות יותר, דבר
27 שייעל את הדיון, ויאפשר לצדדים ולבית המשפט להתמודד עם השאלות האמיתיות
28 השנויות במחלוקת, תוך שכול המידע הרלבנטי חשוף וגלוי באופן שווה בפני שני הצדדים.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

1
2 עוד יש לציין כי במסגרת הבחינה של בית המשפט את השאלה האם הצעת הרכש היתה
3 במחיר הוגן, נדרש בית המשפט לבחון בין היתר את הפרוצדורה של הצעת הרכש. כך, על
4 בית המשפט לבחון האם הניצעים קבלו את מלוא המידע שהיה עליהם לקבל, והאם המידע
5 שהתקבל היה נכון ומדויק. במסגרת זו, יש אם כן מקום לבחון, בין היתר, את המידע
6 הרלוונטי שהיה בידיה של החברה ערב הצעת הרכש, שיש בו כדי להשליך על מחיר המניה
7 במסגרת הצעת הרכש. לכן, אינני מקבלת את הגישה לפיה רק המידע הציבורי שהיה גלוי
8 למקבלי הצעת הרכש, הוא המידע הרלבנטי שיש לבחון אותו. כדי לבחון את השאלה האם
9 המחיר בהצעת הרכש היה מחיר הוגן, יתכן כי יהיה מקום לברר את מלוא הנתונים שהיו
10 בפני החברה בעת שהציעה את הצעת הרכש.

11
12 לאור האמור לעיל, נבחן להלן את המסמכים השונים שהמבקש עתר כי החברה תעביר
13 לעיונו.

המסמכים שהמבקש בקש במסגרת הליך הגילוי

14
15
16 מסמך זכויות ביחס לשני נכסים - הטענה היחידה של החברה ביחס למסמך זה, היתה כי
17 המבקש אינו יודע אם המסמך דרוש לו. אני סבורה כי המסמך עשוי להועיל למבקש, ולכן
18 ומאחר שאין כל הכבדה בגילוי - אני נעתרת לבקשה. מטעם דומה אני נעתרת גם לבקשה
19 לפרטים נוספים, המתייחסת אף היא לשני הנכסים הללו (לכתובותיהם ולנתוני ה"גוש
20 חלקה" שלהם). גם בהקשר זה אין כל הכבדה בבקשת המבקש, ואף לו היו עומדות בפניו
21 אפשרויות אחרות לקבל את הפרטים הללו, אין מניעה כי הוא יקבל אותם מהחברה.

22
23 חוזי שכירות - טענות החברה ביחס למסמכים אלה היו כי המומחים מטעם המבקש לא
24 סברו כי הם רלבנטיים במועד הכנת חוות הדעת מטעמם. אולם, עיון בחוות הדעת של
25 המומחים מטעם המבקש, מעלה כי המומחים ציינו כי בהן כי מדובר בחוות דעת ראשוניות,
26 שיעודכנו לאחר שיימסרו להם נתונים נוספים. גם אם מלכתחילה לא בקשו המומחים
27 באופן ספציפי את חוזי השכירות, ואף אם הצורך בבחינתם עלה רק לאחר הכנת חוות
28 הדעת, אין בענין זה כשלעצמו כדי לשלול מהמומחים את האפשרות לעיין במסמכים - שהם



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 רלוונטיים ועשויים להשפיע על הערכת שווי נכסי החברה, ולכן על הערכת שווי החברה
2 עצמה. אינני מתייחסת בשלב זה לטענה לפיה התנהלות המומחים מטעם המבקש מעידה על
3 אמינותם. טענה זו תתברר על פי הצורך בשלבים הבאים של הדיון.
4
- 5 18. מסמכי הרכישה של הנכסים – ביחס למסמכים אלה נטען כי המומחים לא סברו
6 מלכתחילה כי הם רלבנטיים. לאור האמור לעיל, אני סבורה כי יש להורות לחברה להעביר
7 למבקש גם את המסמכים האלה, שתיאור הנכסים בהם עשוי להשליך על האפשרות של
8 הערכת שוויים.
9
- 10 19. תוכניות בנייה של החברה שטרם הומצאו למוסדות התכנון – דומה כי אין מחלוקת כי
11 תוכניות שהיו לחברה ביחס לנכסיה, ושטרם הובאו למוסדות התכנון במועד הצעת הרכש,
12 עשויות להיות רלוונטיות ביחס להערכת שוויים של נכסי החברה – ולכן להערכת שווי
13 החברה עצמה. יחד עם זאת, יש לקבוע כי התוכניות שיועברו הן רק תוכניות שהיו לחברה
14 במועד הקובע – קרי ביום 25.11.10. גם המבקש אינו עותר לקבל תוכניות שהיו לחברה
15 לאחר מועד זה.
16
- 17 20. דוחות כספיים ודוחות פחת, ודוח דירקטוריון החברה ליום 31.12.2010 – מאחר שהצעת
18 הרכש פורסמה ביום 25.11.10, ישנה רלבנטיות לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2010,
19 המתייחסים לפחות בחלקם למצב החברה במועד פרסום הצעת הרכש. לכן, אני מורה
20 לחברה לגלות למבקש את הדוחות הללו, ואת דוח דירקטוריון החברה ליום 31.12.2010.
21
- 22 באשר לדוחות של החברות המוחזקות על ידי החברה, מקובלת עלי טענת המבקש כי אין
23 מדובר בצדדים שלישיים שהם זרים לחברות. הדוחות הכספיים של חברות אלה היו
24 רלבנטיים בעת הכנת דוחות החברה ופרסומם, כאשר החברה היתה חברה ציבורית.
25 לחברות המוחזקות יש השפעה ישירה ביחס להערכת שווי החברה. אופן עריכת הדוחות (לפי
26 העלות ההיסטורית של הנכסים), עשוי להיות רלבנטי לצורך הערכת שווי החברות
27 המוחזקות, ולכן – גם על הערכת שווי החברה.
28



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשיה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

1 מכאן, שיש מקום לגלות גם את הדוחות של החברות המוחזקות ליום 31.12.2010, וזאת –
2 בכפוף להתחייבות המבקש ובא כוחו כי הנתונים בהם יישמרו בסודיות, וכי לא ייעשה בהם
3 כל שימוש אלא לצורכי התובענה הנוכחית.

4
5 21. הטענה של החברה לפיה מדובר בדוחות שנבדקו על ידי הרשות לניירות ערך עד למועד
6 השלמת הצעת הרכש, וכי המבקש אינו טוען כי החברה לא עמדה בדרישות הפרסום של
7 הרשות לניירות ערך, אין בה כדי לשנות את מסקנתי כלעיל. זאת, משום שמדובר כאמור
8 במידע רלבנטי, שעשוי להשליך על הערכת שווי החברה, מידע שהנזק האפשרי בגילוי שלו
9 אינו עולה על התועלת במתן אפשרות למבקש לבחון ביתר דיוק את הערכת השווי שבוצעה
10 על ידי המומחים מטעמו.

11
12 22. הסכמי העסקה והסכמי ניהול – המבקש טען כי הוא זקוק למסמכים אלה כדי לבחון את
13 ההוצאות של החברה במסגרת "הוצאות הנהלה וכלליות". החברה טענה כי נתונים בדבר
14 הוצאות החברה ביחס לתחזית הוצאות הנהלה וכלליות, פורסמו על ידי החברה באופן
15 שוטף במסגרת הדוחות של החברה. בתשובתו לתגובה – לא חלק המבקש על טענה זו, אך
16 העלה טענה חדשה, לפיה המידע דרוש לו כדי לבחון את תחזית המומחה מטעם החברה.
17 לגישתו, המומחה מטעם החברה חזה כי הכנסות החברה בעתיד עשויות להצטמצם,
18 והמבקש טען כי יש לבחון אם במקביל צפוי גם צמצום עתידי של עלויות העסקה בחברה.

19
20 אינני מקבלת את הטענה. ככול שהמבקש עותר לקבל מידע לגבי הצפי של הוצאות ההנהלה
21 בעתיד, לאחר הצעת הרכש, אינני סבורה כי מידע זה הוא רלבנטי, על כל פנים לא בשלב זה
22 של הדיון, לצורך הערכת שווי החברה למועד בו פורסמה הצעת הרכש. אם הבקשה
23 מתייחסת להוצאות ההנהלה בטרם פורסמה הצעת הרכש, הרי שכאמור הוצאות אלה
24 פורסמו על ידי החברה במסגרת הדיווחים שלה. אין מחלוקת על כך. לכן, אין צורך בגילוי
25 הסכמי העסקה או הסכמי הניהול לצורך עדכון חוות הדעת מטעם המבקש, ואינני נעתרת
26 לבקשתו בהקשר זה.

27
28 ההחלטה הצפויה של בית המשפט העליון בערעורים



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 20457-03-11 ספרא נ' מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ

ת"צ 27481-04-11 ספרא נ' מאגרי בניה בע"מ

תיק חיצוני :

1 כעולה מתשובת החברה, כמו גם מפרוטוקול הדיון בבקשה מיום 18.9.2011, שאלת שיטת
2 חישוב שווייה של חברה לצורך הערכת שווי, תלויה ועומדת בפני בית המשפט העליון. כעולה
3 מתשובת החברה, הדיון בבית המשפט העליון נקבע ליום 27.11.11, קרי בעוד שבוע.
4
5 אני סבורה כי בטרם יינתן צו אופרטיבי לגילוי מסמכים, יש מקום להמתין לדיון בפני בית
6 המשפט העליון, שאחריו עשויים יהיו להיות בפני בית משפט זה לוחות זמנים ביחס
7 להחלטה הצפויה של בית המשפט העליון בערעורים שבפניו. לכן, בשלב זה אינני עושה עדיין
8 צו אופרטיבי לגילוי המסמכים שנזכרו בהחלטה שלעיל.

9

10

התיק יובא לתזכורת פנימית בפניי ביום 1.12.11.

11

עד מועד זה יודיעו הצדדים מה הוחלט בבית המשפט העליון במסגרת הערעורים, ובהתאם
12 ייקבע המשך ההליכים בבקשה הנוכחית.

13

14

ניתנה היום, כ"ג חשון תשע"ב, 20 נובמבר 2011, בהעדר הצדדים.

15

16

רות רונן, שופטת

17