

**ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית מטה אשר**

בפני חברי ועדת הערר: נמרוד לנגר, עו"ד
סדי זינגר, כלכלן
אהוד חיים, יועץ ביטוח

יו"ר הוועדה
חבר וועדה
חבר וועדה

מילגד בע"מ

בעניין:

ע"י ב"כ עוה"ד כץ, גבע איסצקוביץ KGI –
משרד עורכי דין. עוה"ד א.כץ ו/או א.גבע ו/או
מ.איצקוביץ (35322) ו/או ת.נץ ו/או ש.יעקובי
ו/או נ.טקל ואח'
רח' יוסף קארו, 19 בית KGI, ת.ד 7369 ת"א
61073
טלפון: 03-6252525 פקס: 03-6252526

העוררת

- נגד -

מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר

ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני ו/או אייל
בוקובה ואח'
מרח' החשמונאים 100, תל-אביב 61201
טל': 035629911 פקס: 03-5623535

המשיב

החלטה

לפנינו ערר על שומת הארנונה לשנת 2015, שנקבעה על מתחם בו מצויים נכסיה של העוררת בתחום מועצה אזורית מטה אשר (להלן "המועצה"). השומה נקבעה על בסיס תשריטי מדידה שנערכו על ידי המועצה ביום 2.2.2012 – מדידת נכסים וביום 19.3.2012 מדידת שטח כולל (להלן: "התשריט"), על בסיס צוי מיסים – ארנונה מועצה אזורית מטה אשר לשנת 2015 וכן על בסיס סיור של פקח המועצה שנערך במקום ביום 16.5.2012 (להלן: "סיור הפקח"). וכן על בסיס הערות שנערכו במשותף בין המשיב לעוררת לבי היקף שטח הקרקע התפוסה לאחסון (סיור משותף בין נציגי המשיב והעוררת לפני מספר שנים)

א. רקע עובדתי

1. המדובר במתחם, במקור תעשייתי, אשר כולל נכסים רבים – מבנים ושטחי קרקע. העוררת הינה בעלת הנכסים ואינה מעבירה הודעת מחזיקים שוכרים למשיב. כך שהעוררת נישומה בגינם ישירות על ידי

המשיב.

2. בשנים 2012-2014 הוגשו עררים על ידי העוררת כנגד השומות שנקבעו במתחם. הדיון בעניין עררים אלו נערך ביום 16.11.2014, סיור במתחם על ידי הוועדה התקיים ביום 27.1.2015 והועדה נתנה החלטתה ביום 31.1.2015. (להלן: "החלטת ועדת ערר ראשונה" או "החלטת ועדת ערר 2014")
על פי דברי העוררת הוגש ערעור בבית המשפט לעניינים מינהלים בחיפה על החלטת ועדת ערר ראשונה.
3. השגה לשומת 2015, מושא הערר שלפנינו נשלחה ביום 25.3.2015 תשובה להשגה נשלחה על ידי מנהל הארנונה ביום 21.5.2015. ערר נתקבל על ידי מנהל הארנונה ביום 1.7.2015 ותשובה לערר נשלחה לעוררת ביום 23.7.2015.
- ביום 6.9.2015 נערך דיון בפני ועדת ערר לענייני ארנונה (להלן: "הדיון") וביום 30.12.2015 נערך סיור בנכס (להלן: "הסיור").
4. נביא את תמצית טענות העררים ותשובות המשיב על פי סדרם. מבנה A-21 נמחק מהערר במהלך הבנות שנתקבלו בדיון.

ב. טענות העוררת

5. המבנים טעות בסיווג:

- 5.1 מבנה A 22 יש לסווג כולו כמחסן.
- 5.2 מבנה A 10 יש לסווג כתעשייה עד 1.2.2015 ומה 1.2.2012 כנכס ריק ושאינו ראוי לשימוש.
6. הקרקע:
 - 6.1 המעברים ופריקה וטעינה של אחסון יש לחייב בתעריף המתאים לשימוש.
 - 6.2 כל שטח שלא בשימוש יש לפטור מארנונה כאדמת בניין ולחלופין לסווג באופן הזול ביותר- קרקע תפוסה לאחסון גם בשל העובדה שאין זה סיווג שיורי.
 - 6.3 שטחי המעברים הם בגדר רחוב הפטור מארנונה. בנוסף ישנם מעברים המשמשים צד ג' אשר אינו שוכר במתחם העוררת.

ג. טענות המשיב

7. המבנים:

- 7.1 מבנה A 22 – המבנה מפוצל בין מספר מחזיקים ושימושים ובהתאם להחלטת ועדת ערר 2014 והסכמת המנכל ניר סלע בזמן הסיור הראשון, נערך בשומת 2015 שינוי בסיווג ליחידת המשרדים בשטח של 44 מ"ר הצמודה לעסק המחסנים וזאת מסיווג משרדים לסיווג מחסנים. יחידות המשרדים הנוספות במבנה A 22 הכוללות מעבדת מחשבים בשטח 18 מ"ר ומסגריה בשטח 37 מ"ר נותרו בסיווגם כמשרדים.
- 7.2 מבנה A 10 יש להותיר פיצול על פי שימוש חלק לתעשייה חלק למחסנים. בקשת פטור לנכס ריק אינה במסגרת הליך הערר.

8. הקרקע:

- 8.1 נקבע בהחלטת ועדת ערר 2014 לאור סיורה במקום כי ישנם שימושים נוספים מעבר לאחסון כך גם נקבע על ידי הוועדה כי המעברים כולם אינם בגדר רחוב הפטור מארנונה.

8.2. העוררת לא הביאה תמונות או אסמכתאות או פירטה על אלו שטחים טוענת לשינוי סיווג והאם מסתמכת על שינוי בנסיבות.

ד. דיון והחלטה

9. דין הערר להתקבל בחלקו לעניין מבנה 10 בלבד. שאר הערר נדחה וזאת כמנומק כדלקמן:

קרקע

10. לעניין הקרקע חזקת התקינות המנהלית לעניין שומת הקרקע כלל לא נתערערה על ידי העוררת ועניין זה מחייב לבדו את דחיית הערר בעניין זה.

העוררת נדרשת בעררה על השומה בגין הקרקע לסדוק את חזקת התקינות המנהלית במעשה השומה קל וחומר כשההשגה לשומה מוגשת מספר חודשים ספורים לאחר שנערך סיור בנכס בנוכחות הצדדים וניתנה החלטה בעקבות ערר העוררת על השנה שקדמה לה.

טענות העוררת בעניין הקרקע ולמעט טענת הרחוב, כלליות ולא ברורות כלל ואף אם נקבלן לא ברור מה הקשר בין לבין השומה שנקבעה לעוררת.

כאמור העוררת טוענת בסעיפים 21-22 לכתב הערר כי שטח קרקע בשימוש של אחסנה יש לחייבו בתעריף המתאים. וכן כל שטח בו לא מקיים שימוש מהווה אדמת בנין שאינה ברת חיוב. שתי אמירות סתומות אלו העומדות בבסיס טענות העוררת לעניין הקרקע (להוציא את טענות הרחוב) אינן במחלוקת.

בסיור נאמר על ידי העוררת והמשיב כי היקף השטח של הקרקע לאחסון נקבע על בסיס סיור משותף שנערך במקום לפני שנים מספר. אם כוונתה של העוררת הוא לטעון בערר 2015 שהשטח לאחסון השתנה ו/או שישנם שטחי קרקע אשר אינם בשימוש כלל ו/או שכל שטח הקרקע התפוסה היא לאחסון, עליה להצביע ולהישען על ראשית ראיה התומכת בטענותיה כגון צילומים המצביעים על אדמת בניין או מדידה/תשריט המצביעים על שטח רחב משנקבע לה לאחסון ו/או הסכמים המצביעים על צד ג' כלשהו הנהנה מזיקת הנאה במעבר, סדקים אלו בשומתה עליה להציג בכתבי טענותיה.

לניתוח חזקת התקינות המינהלית באנו בהישען על דבריה של כבוד השופטת דפנה ברק ארז בע"מ 4072/11 עיריית בת ים נ' ירדנה לוי (פורסם בבנו, ניתן ביום 6.11.2012) (פסקאות 30-32):

חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין.

...

על האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" בהנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק זמיר "ראיות בבית- המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295 (1993)).

במהלך השנים גובשו אמות מידה, הנובעות אף הן מניסיון החיים, באשר לאופן הפעלתה

של החזקה והדרכים לסתירתה. אחת מאמות מידה אלה, שיש לה רלוונטיות למקרה שבפנינו נסבה על התחזקות היחסית של החזקה, ובהתאמה על העוצמה הנדרשת של הראיות המשמשות לסתירתה, עם חלוף הזמן. כפי שהסביר השופט י' זמיר בבג"ץ 4146/95 עיזבון המנוחה לילי דנקנר ז"ל נ' מנהל רשות העתיקות, פ"ד נב(4) 774, 793 (1998): "חזקת החוקיות עשויה להוסיף משקל עם הזמן. לאחר שנים רבות יהיה לה משקל רב". ראו גם: עניין אבן אור, בעמ' 756.

על יסוד הגיון הדברים ניתן להוסיף עוד, כי "ראשית הראייה" שעל האזרח להביא כדי לסתור את חזקת התקינות צריכה להיות בהלימה לעניין העומד על הפרק. כפי שנקבע עוד בעניין מחמוד (רע"פ 1088/86 מחמוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי, פ"ד מד(2) 417, 419 (1990):

"על מי שמבקש לסתור מוטל הנטל לטעון ולהוכיח, כי במקרה הנדון החזקה נסתרת על-ידי עובדות" (שם, עמ' 419; ההדגשה במקור).

בעניין חזקת התקינות שעל העוררת לסתור ראה גם עת"מ (חי') 11-08-16369 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' עירית חדרה (פורסם בנבו, 13.08.2013).

גם במקרה זה נחזור על החלטת ועדת הערר הראשונה סעיף 4 עת לא מצאנו טעם להפעיל במקרה דנן את סעיף 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה) (סדרי דין בוועדת ערר), תשלז-1977 (להלן התקנות): "נימוקים חדשים לנטענים בכתבי הטענות ככל שישנם יטענו מכאן והלאה באופן מפורט ובשילוב נימוקים מלאים בכתבי הטענות". בשנת 2014 לא מצאנו טעם להפעיל את סמכויותינו מכוח סעיף 17 וכך גם בשנת 2015.

למרות שדי לטעמנו בכך שהעוררת לא עמדה בנטל ההוכחה הנדרש לסדוק את חזקת התקינות בכדי לדחות את הערר ככל שהמדובר בקרקע התפוסה, נביא התייחסותנו לטענות העוררת לאור העובדות שנתגלו לנו בסיורים:

- בסיור נצפו שטחי מעברים ופריקה וטעינה משמעותיים שאינם של אחסון אך בשימוש העוררת.
- לא נצפה שטח המהווה אדמת בנין שאינו בשימוש ואף לא נטען בזמן הסיור על שטח כזה.
- לא נצפו רחובות הפטורים מארנונה וכמנומק בהרחבה בהחלטת הוועדה 2014. לכך יש להוסיף את הנצפה בסיור ששני מעברים המערבי והצפוני נראים כמחוץ לשטח הנישום על פי התשריט שהגישה העוררת עצמה בזמן הסיור. כך גם אותו מעבר הדרומי הנמצא בשטח העוררת לא נצפה כמעבר כלל הנתון לשימוש של הציבור הרחב ו/או ציבור בלתי מסוים.

מבנים

11. מבנה 22- מבנה זה נצפה ונקבע בהחלטת ועדת הערר 2014 כמחולק לשלושה שימושים מרכזיים: מחסנים, מתקני חשמל ומעבדת מחשבים.

בהחלטת ועדת הערר 2014 נקבע שמשרדי המחסנים יסווגו כמחסנים שאר הטענות לסיווגים במבנה זה נמחקו לבקשת מנכ"ל העוררת במהלך הסיור.

בטעות נקבע בהחלטת ועדה הערר הראשונה גודל משרדים הצמודים לעסק המחסנים כ-99 מ"ר (השטח נרשם בטעות ככולל גם את שטח המשרדים הצמודים למתקן החשמל וגם את שטח מעבדת המתשבים). המשיב תיקן את הטעות בשומה אך יש להביא לתשומת ליבו כי ראוי כי כל טעות בהחלטות הועדה ברורה ככל שתהיה תתוקן על ידי הוועדה עצמה.

12. מבנה 10 – שיווק חלפון לשעבר. נמצא כראוי לשימוש ויש לציין גם שאף אם נראה את סמכות הוועדה לעניין פטור מנכס דיק ושאינו ראוי לשימוש ההודעה על כך כביכול בכתב ההשגה נתנה ביום 22.5.2015 ולאחר שהנכס למעשה היה בשימוש על ידי שוכר אחר אשר לדברי העוררת נכנס ביום 1.5.2015. לאור החלטת הועדה הראשונה בה נקבע כי "הסיווג היותר מתאים לנכס שיווק חלפון הינו- תעשייה" הנכס יסווג כתעשייה סיווג הכולל מחסנים. הסיווג יותאם לטיב הפעילות של השוכר החדש במבנה וככל שהמדובר בסיווג השונה מתעשייה יערך שינוי בשומה. ביום הסיווג בשל רגישות עסקית לא הורשינו לבחון את טיב השימוש בנכס.

ה. סיכום

13. מבנה 10 – שיווק חלפון לשעבר, יסווג כתעשייה (סיווג 400) וזאת עד אשר המשיב יקבע על בסיס דו"ח פקח סיווג בהתאם לשימוש השוכר החדש וזאת אם סבור המשיב שהסיווג השתנה. שאר הטענות נדחות.

14. אין צו להוצאות.

15. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבחיפה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ניתן היום ב' שבט תשע"ו (12 ינואר, 2016) וישלח לצדדים

נמרוד לנגר, יו"ר
ועדת ערר לענייני מינהל
שלד"מ א' ט"ח אשד

עו"ד נמרוד לנגר, יו"ר ועדה

אהוד חיים, חבר ועדה

סדי זינגר, חבר ועדה