

י"א שבט, תשע"ה
31 ינואר, 2015

עריים 2012 - 2014

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

בין: העוררת: מילגוד בע"מ

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

ל בין: המשיב: מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר

ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני ו/או אייל בוקבזה ו/או
תומר טבק ו/או קרן שורצברג ו/או איתמר ליפנר
מרח' החשמונאים 100, תל-אביב 61201
טל': 035629911 פקס: 03-5623535
דוא"ל: office@mach-law.co.il

החלטה

לפנינו עררים על שומות הארנונה לשנים 2012-2014, שנקבעו על מתחם בו מצויים נכסיה של העוררת בתחום מועצה אזורית מטה אשר (להלן "המועצה"). השומות נקבעו על בסיס תשריטי מדידה שנערכו על ידי המועצה ביום 2.2.2012 – מדידת נכסים וביום 19.3.2012 מדידת שטח כולל (להלן: "התשריטים"), על בסיס צוי מיסים – ארנונה מועצה אזורית מטה אשר לשנים 2012-2014 (להלן: "הצ"ר" או "הצויים") וכן על בסיס סיור של פח המועצה שנערך במקום ביום 16.5.2012 (להלן: "סיור הפקח").

רקע הישג

1. ביום 13.8.2012 נשלחה לעוררת שומה (להלן: "השומה") על ידי המשיב. השומה בהצמדות השנתיות, נשלחה גם עבור שנים 2013 ו-2014. על שומות אלו העררים שלפנינו. נביא את תמצית טענות העררים ותשובות המשיב על פי סדרם.

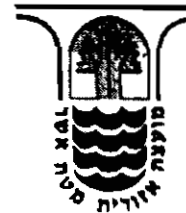
טענות העוררת

2. **שנת 2012 - נכס A10 - כימוטל** - בקשה לפטור על נכס ריק מכוח סעיפים 5,6,13 **תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג - 1993** (להלן "תקנות ההנחה"). נכס A17 **נגריה** - העוררת מתנגדת לחיוב של קומה שנייה של מבנה שלטענתה אינה קיימת. נכס A22 העוררת מבקשת סיווג מחסנים (930) של חלקי מבנה שהופרדו וסווגו שלא בהתאם לשימוש העיקרי הנטען. כמו כן נטען לחלופין שטחים ריקים ולא פעילים ויש לסווגם כמחסן בהתאם לשימוש העיקרי או השימוש הייעודי הנמוך האפשרי. **קרקע** - העוררת טוענת לסיווג קרקע לצרכי אחסון (סיווג 700 בצו) למעט שטחי מעבר.

שנת 2013 - חזרה העוררת על טיעוניה בעניין A17, A22, והקרקע בנוסף ביום 21.10.2013 נתקבל על ידי המשיב הודעת ערר שנייה בו הוסיפה על טענותיה לגבי מבנה A21 עבורו מבקשת העוררת פטור לנכס ריק מכוח **תקנות ההנחה**.

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזי
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השירה
סער
עברון
עין המפרץ
עזרא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקדה
רכבה
שבי ציון
שיח דנן
שמרת





שנת 2014 - חזרה העוררת על מהותם של טיעוניה בעניין A17, A21, A22, והקרקע.

טענות המשיב

3. **שנת 2012 - A10 בימוטל-המשיב** טוען שפטור מנכס ריק מכוח **תקנות ההנחה**, יש לבקש מועדת הנחות בארנונה ולא ממנהל הארנונה באמצעות השגה וערר. **A17** המשיב טוען לקיום הקומה השנייה ע"פ ממצאי מדידה ותשריטים שפורטו בכתב התשובה לערר 2012. **A22** המשיב טוען שהנכסים הופרדו בשל כך שאינם משמשים רק למחסנים. **הקרקע** המשיב נסמך על הממצאים בידיו מתוך **סיור הפקה** וטוען שהערר לא הביא ראיות לסתור.

שנת 2013 חזר המשיב על תשובתו לערר לעניין נכסים A17, A22, והקרקע.

שנת 2014 חזר המשיב על תשובתו לערר לעניין נכסים A17, A22, והקרקע. כמו כן המשיב השיב לגבי נכס **A21** שערוך הערר אינו הערוץ המתאים להגשת פטור מנכס ריק מכוח **תקנות ההנחה**.

דיון הצדדים בפני ועדת ערר

4. הדיון בפני ועדת ערר התנהל ביום 16.11.2014. העוררת התבקשה לבדוק בשנית את נושא קומה שנייה ובאם יש צורך, למשוך טענותיה בעניין זה. כמו כן העוררת התבקשה לפרט בשנים שטענו לכך לגבי שטח המעברים בקרקע.

למותר לציין כי מעבר להבהרות לעיל, הוועדה, ככלל, לא נזקקת לנימוקים חדשים בזמן הדיון אלא ביוצא מן הכלל וכאן לא מצאה הוועדה טעם המצדיק להפעיל את החרג לסעיף 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז - 1977. נימוקים חדשים לנטענים בכתבי הטענות ככל שישנם יטענו מכאן והלאה באופן מפורט ובשילוב נימוקים מלאים בכתבי הטענות.

נציין כי במהלך הישיבה הציג ב"כ המשיב פסיקה בעניין מילגד של כבוד השופט יצחק עמית בשבתו כשופט בבית המשפט המחוזי בחיפה תא (חי) 813/04 מילגד בע"מ נ' **מועצה אזורית מטה אשר**, (פורסם בנבו), ניתן ביום 28.4.2008 (להלן: "**פסיקת מילגד**"). הוועדה מבקשת מהצדדים לציין פסיקה רלוונטית בכתבי הטענות וזאת לאפשר התמודדות, אבחון, וטיעון של הצד שכנגד וכן העמקה של הוועדה עצמה ולהיטיב בדרכה לחקר הראוי להיפסק.

הודעת העוררת

5. בהודעה מטעם העוררת (להלן: "**ההודעה**") אשר ניתנה בעקבות ההבהרות שנדרשה אליהן על ידי הוועדה, העוררת שבה על טענותיה בעניין A17 ואי קיום קומה שניה. כמו כן טענה למעברים ציבוריים בגודל של 6,330 מ"ר המשמשים צדדים שלישיים למעבר וכן שטחים בגודל של 4,834 מ"ר המשמשים "כמעבר אל הצד המזרחי של המתחם בו מצויים בריכות מתקני טיהור שפכים של המועצה ועוד".

הסיוע בפני ועדת ערר

ביום 27.1.2015 נערך סיוע במקום (להלן: "**הסיוע**"). הסיוע נערך בליווי הצדדים ובאי כוחם. ונקבעו בו מחיקות של חלקי ערר וביסוס עובדתי לנטען. נביא כאן חלקים רלוונטיים להחלטה מפרוטוקול הסיוע:

"...**נגריה (A17)** - לא נתגלתה קומה שניה במקום ... ישנה גלריה, אין קומה שניה ואין סימנים לכך שהיתה. **A22** - מבנה מפוצל- משרדים משמשים מבנה-אחסון. המשרדים בעל שלושה חדרים שנראה כי משמשים את המבנה-אחסון בענייני לוגיסטיקה וניהול עסקים של המחסן עצמו. מר ניר סלע, מנכ"ל ירד מטענותיו האחרות לעניין איחוד הנכס כולו (מבנה תעשייה, מתקני חשמל, מתקני מים) למחסנים... (המחיקה אינה כוללת את המשרדים שנותרו במחלוקת כאמור). **כימוטל (A10)** הסככה פעילה - מר ניר סלע, מנכ"ל ירד מטענותיו ככל שהיו לעניין נכס זה. לדבריו קיבל חצי שנה פטור מנכס ריק. עו"ד סלמה, אישרה את בקשת המחיקה כאמור.... **קרקע** - מר ניר סלע, הציג את הקרקע התפוסה תוך ציון

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הזיו
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
דגבה
שבי ציון
שייח דנן
שמרת





מועצה אזורית מטה אשר • ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206

ועדת ערר לענייני ארנונה • טלפון ישיר: 04-9879606 • פקס 04-9879702

המעבר היומיומי הכבד בכביש המערבי לבעלי זיקת הנאה. מר סלע טען שהמתחם פתוח לציבור. התרשמות הוועדה שהמקום סגור ומגודר ואנו אף נשאלנו בשער שאלות רבות ונרשמנו בטרם הורשינו להיכנס. היה בולט הן מהסיוור שערכנו והן מההתייחסות לביקורינו בשער שהציבור הרחב אינו נכנס למתחם וגם אין לו טעם לכך. הציבור, על פי מה שראינו, אינו לקוח של אף אחד מהשוכרים.

מבחינת האחסון בקרקע לא נתגלה שימוש מלא או קרוב למלא בקרקע התפוסה וראינו שימוש בקרקע גם לצורך מעברים פנימיים של השוכרים השונים וכן הרחבות אפשרויות של המבנים או הצבת מתקנים הקשורים אליהם. כשנשאל אמר מר סלע שלא היה שינוי מהותי בשנים האחרונות הן מבחינת הבאים וההולכים והן מבחינת שימוש בקרקע לאחסון אם כי לדברי מר סלע הקרקע הפנויה (למעט המעברים) משמשת להרחבת אפשרויות אחסון לשוכרים השונים."

דין והחלטת הוועדה

6. A10 כימוטל - נמחק בהסכמה במהלך הסיור.
7. לעניין A17 הנגריה אין ולא היתה קומה שניה ודין הערר להתקבל.
8. חדר חשמל לא פעיל (A21) - מתקבלת עמדת המשיב. כתב השגה או ערר אינם הדרך להגשת בקשת פטור לנכס ריק מכוח תקנות ההנחה.
- למותר לציין כי ערוץ הפניה לוועדת הנחות לעניין פטור מנכס ריק מכוח תקנות ההנחה אינו מובהר היטב באתר המועצה ופניה לערוצים לא נכונים יוצרת העמסה מיותרת וחוסר יעילות בטיפול בפניות הציבור.
9. מבנה מפוצל - A22 - במהלך הסיור נמחק דרישת האיחוד הכוללת למעט המשרדים. בעניין המשרדים אכן יש לסווגם יחד עם המחסנים שכן הם חלק מעסק האחסון. ולצורך הבהרה המשרדים נישמו בגודל כולל של 99 מ"ר ואשר יסווגו מעתה בסיווג מחסנים (930).
10. קרקע בעניין הקרקע בכתבי הטענות יש שני טיעונים המובאים בלשון רפה:
 1. אין לחייב עבור מעברים
 2. שאר הקרקע התפוסה משמשת לאחסון
 אלו הטענות שעלו בכתבי הטענות ללא כל נימוקים בצדם תוך שהעוררת לא מנסה בכל השנים להפריך את שומת המשיב המבוססת על סיוור הפקח וצילומים שהביא. די בכך כדי לדחות את הטענות ונחזור על דברי השופט עמית בפרשת מילגד

"הכלל" המוציא מחברו עליו הראיה" ועל פי העיקרון לפיו על בעל דין הנטל להוכיח עובדה המקדמת את עניינו. התובעת לא צירפה כל ראיה לכך שלא נעשה שימוש בקרקע במהלך השנים, למרות שניתן היה לצרף תצלומי אוויר לשנים הרלוונטיות"

גם עצם העובדה כי הוועדה בקשה מהעוררת "לפרט בשנים שטענו לכך לגבי שטח המעברים בקרקע" לא תרמה לביסוס טענותיה עד כדי עמידה בחובת ההוכחה לטענותיה. העוררת בהודעה טענה "כי אין לחייבה כלל בגין שטחי ה"מעברים", אשר למעשה הינם שטחי הכבישים והשבילים במתחם" אך לא פרטה מדוע גם בבקשה החלופית "כי לכל היותר [לחייבה-תוספת שלי נ.ל] על פי הסיווג המתאים ל"קרקע תפוסה לאחסון" אין הסבר. יתרה מזאת בסיור נצפו הן חזקה מלאה והן שימוש אקטיבי.

בעניין המעברים אין אנו יכולים לקבל את בקשת העוררת להוציא את המעברים מגדר חיוב הארנונה. אף אם נוסיף את נימוקיה בהודעה עדיין אין בהם כדי להעלות את המעברים לרמת רחוב הפטור מארנונה על פי סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (ושוב למרות שלא טענה לכך באופן ברור). כתב כבוד השופט יצחק עמית בפרשת מילגד:

"רחוב לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת הארנונה הוא נכס שהנהנה העיקרי מהשירותים הניתנים לו על ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב [הדגשה שלי נ.ל]"

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרת
בוסתן הגליל
ביח העמק
בן - עמי
בצת
געחין
גשר הזיו
חניתה
יהיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגטאות
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל ערמשה
ראש הנקרה
רננה
שבי ציון
שייח דגון
שמרת





מועצה אזורית מטה אשר • ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 25206

ועדת ערר לענייני ארנונה • טלפון ישיר: 04-9879606 • פקס 04-9879702

שני התנאים, של שימוש הציבור הרחב קל וחומר כנהנה העיקרי, לא הוכחו בכתבי הטענות, בהודעה ובסיור. בסיור התמונה היתה הפוכה לגמרי שאין לציבור הרחב קשר ולו כזית למעברים. נציין כי שלושת חברי הוועדה המכירים את מרחבי המועצה היטב, דרכו במקום לראשונה ביום הסיור.

11. יתכן וכי קיימים לעוררת מחויקים משותפים במעברים אך לכך לא טענה העוררת ולא הודיעה על כך למשיב.
 12. מסקנתו היא שהמעברים אינם משמשים את הציבור הרחב כך גם ששטר הקרקע שנקבע לאחסון הוא שטח סביר בהחלט ובעניין זה ראתה הוועדה שימוש משמעותי בקרקע גם מעבר לאחסנה וזאת לצורך מעברים מנימיים של השוכרים השונים וכן שימוש להרחבות אפשריות של המבנים או הצבת מתקנים הקשורים אליהם.
 13. קצה נימוק שיתכן ויש לבחון לעומקו וזאת מכאן ואילך באם יטען באופן יסודי ומקיף על ידי העוררת היא הטענה **בהודעה** כי ישנו "מעבר אל הצד המזרחי של המתחם בו מצויים בריכות מתקני טיהור שפכים של **המועצה** [הדגשה שלי נל]". נימוק זה וביסוסו בראיות במועד הראוי יאפשר למשיב להתייחס ויתנהל דיון מסודר סביבו.
 14. **A10 שיווק חלפון** - מבנה שפוצל למחסנים (סיווג 930 בצו) 294 מ"ר, ומלאכה (סיווג 405 בצו) 294 מ"ר בכתבי ההשגה לשנים 2012-2013 מבקשת העוררת שיווג כתעשייה (סיווג 400 בצו). הטיעונים לא חזרו בעררים ועל כן ניתן לקבל את התשובות להשגות שניתנו. למותר לציין כי הוועדה בטעותה. סיירה במסוים למרות שלא נדרשה לכך. בסיור נצפו כעשרה עובדים שעבדו סביב פסי יצור קטנים ומכונות סיפול וחיתוך קרטונים לצד הפעילות היצרנית מחסן רחב ממדים המכיל על פניו את תוצרי הקרטון לשיווק.
- נראה לחברי הוועדה לאור הסיור ולאור הטיעונים שבכתב ההשגה והתשובה לו, כי הסיווג היותר מתאים לנוכח **שיווק חלפון** הינו תעשייה. מדובר במפעל בעל פסי יצור של מוצרי קרטון הכולל עובדי קו יצור וכא בבית מלאכה הכולל עובדי מלאכה. ניתן להביא את הפסיקה המקיפה והמסייעת המגדירה מלאכה כמקום שלעיתים גם יצרני ואולי מכאן הבלכול, אך המשמש לאומנותו של אדם העוסק בעבודת יד או במומחיות במקצוע מסוים עת"מ 1330/09 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו), ניתן ביום 5.2.2013 (להלן: "פרשת זהר"), ב"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חגרת מישל מרסייה בע"מ (פורסם בנבו) ניתן ביום 20.12.2010. ואילו בסיווג לתעשייה הפוסקים נטמכים על קשר לתחום הייצור, יצירת מוצרים חדשים או פעילות משלימה המקדמת את המוצר לקהל אליו מיועד (פרשת זהר).

אדמיט
 תעודת
 אילנה
 אבנ
 אשה
 ביטחון הנוסח
 בית העסק
 כו - נכ"י
 ג.ת
 יעקב
 ח.ת.ת.
 ח.ת.ת.
 יח.ת.ת.
 יעקב
 נבדו
 מליל
 כפר מסריה
 לחברי הוועדה
 ליצן
 מועצה
 נח-עמים
 נתיב השיירה
 סעד
 עברון
 ע"י המרפץ
 עמסא
 עירי-אל עדמשה
 י"ש הנקרה
 הנכח
 שבי ציין
 טייה דנק
 טפרת

סיכום

15. הוועדה מקבלת את העררים לשנים 2013 ו-2014 באופן חלקי - A17 הערר מתקבל - תנוכה קומה שניה לא קיימת מחישוב השומה, A22 המשרדים יסווגו כחלק מהמחסנים, שאר חלקי הערר נדחים.
16. לגבי **A10 שיווק חלפון** ישקול המשיב שינוי שומה לשנת 2015 לאור ממצאי הסיור כאמור ומסקנות הוועדה.
17. לאור האמור לעיל, אין צו להוצאות.
18. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבחיפה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

נמרוד לנגר, יו"ר
ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד מטה אשר

עו"ד נמרוד לנגר
יו"ר הוועדה

ניצן בניטה
חבר ועדה

סדי זינגר
חבר ועדה

