



בפני ועדת הערר:

עו"ד ראמי חזאן – יו"ר הועדה

מר יהודה אזולאי – חבר הועדה

מר יהודה עייאש – חבר הועדה

בעניין שבין:

עכו העתיקה השקעות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אלי סעדון

העוררת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

המשיב

החלטה

רקע כללי:

1. העוררת היא ה"מחזיק" בנכס הממוקם בתחום שיפוטו של המשיב, בעיר העתיקה עכו ואשר סומן במרשמי העיריה כנכס מס' 1801330004 (להלן: "הנכס").
2. אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע למצבו הפיזי של הנכס ושני הצדדים מסכימים כי הנכס מצוי במצב שאינו ראוי לשימוש וכי הוא זכאי לפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש מכח ס' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה").
3. מתוך שלושת תקופות הפטור הקבועות בס' 330 לפקודה, הנכס זוכה בפטור בגין התקופה הראשונה, במסגרתה מוענק פטור מלא ואין חולק בין הצדדים כי תקופה זו מוצתה וכי הנכס מצוי כעת ב"תקופת הפטור השנייה", במסגרתה זכאי להקלת בצורת חיוב בתעריף המינימלי בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס. כאן מתעוררת המחלוקת בין הצדדים, בשאלה מה היה השימוש האחרון בנכס.
4. העוררת הגישה למשיב השגה בטענה, כי השימוש האחרון בנכס היה בית מלאכה ששימש כמתפרת וילונות ועל כן יש לסווגו בתעריף המינימלי שבתקנות ההסדרים "למלאכה". ההשגה נדחתה על ידי המשיב, מהנימוק שבמרשמי המשיב הנכס סווג וחויב בכל התקופה בטרם הפך לא ראוי לשימוש, כ"עסק" ולא הוגשה כל השגה כנגד חיובו בסיווג זה. על החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.
5. לאחר דיון מקדמי שהתקיים בהשתתפות הצדדים, נקבע הערר להגשת ראיות. העוררת מצדה הגישה תצהיר מיום 2.8.18 של מר תייסיר עבאס, בן 53 במועד הגשת התצהיר (להלן: "מר עבאס"), אשר הצהיר כי הועסק בעבר הרחוק בביצוע התקנות של הווילונות בבית הלקוחות, על ידי מי שניהל את העסק והיה המחזיק בנכס דאז, מר סמי סעדי (להלן: "המחזיק הקודם" / "מר סעדי"). עוד ציין מר עבאס בתצהירו, כי ההתקנות בוצעו בבית הלקוחות "לאחר שהווילונות נתפרו בעסק שפעל בנכס הנ"ל". עוד הצהיר מר עבאס, כי "מאז שהפעילות במתפרה הסתיימה, לא היתה כל פעילות בנכס". פרט לתצהיר לא הוגשו ראיות נוספות מטעם העורר.

6. מנגד, הגיש המשיב מטעמו תצהיר של הגב' פאני סמיטצקי, מנהלת אגף הגבייה בעיריית עכו, בו ציינה, כי הנכס זוכה בפטור מלא מחיוב מכח ס' 330 לפקודה, לשנים 2013-2015 ואלו החל משנת 2016 הוא מחויב בתעריף המזערי של "עסקים" שבתקנות ההסדרים. עוד הצהירה, כי מספרי העיריה עולה, כי השימוש האחרון שנעשה בנכס היה עסקי. לתצהירה צירפה תדפיס היסטוריית הנכס ממנו עולה, כי המחזיק בנכס עד לשנת המס 2009 היה מר סעדי סאמי, החל מיום 22.3.2011 עודכנה כמחזיקה "עמותת איילים" אך כבר באותו יום עודכנה העוררת כמחזיקה בנכס. בכל התקופה עד ליום 14.11.17 סיווג הנכס הופיע כ"חנות / מחסן" והחל מיום 14.11.17 עודכן סיווג הנכס ל"משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: **"תדפיס היסטוריית הנכס"**). כן הצהירה גב' סמיטצקי, כי למיטב ידיעתה התב"ע החלה על הנכס הנה ליעוד למסחר.

7. ביום 11.12.18 התקיים בפנינו דיון הוכחות במסגרתו נחקרו מצהירי הצדדים.

במהלך חקירתו של מר עבאס עלה, כי גרסתו הנה כי הוא שימש כעוזר של מר סעדי בהתקנת וילונות בבתי הלקוחות וכי הדבר כלל גם עבודה בתוך הנכס בטרם יציאה לבית הלקוחות, כגון בסידור הווילונות בשקים, לאחר שנתפרו בנכס והעמסת סחורה. העבודה לגרסתו נעשתה ללא שנמסרו תלושי שכר. כן התברר, כי מר עבאס הועסק על ידי מר עמדי בשנות 70 עד לקראת שנות ה-80 לכל המאוחר וכשהיה בן 11 או 12 בעת עבודתו זו ואישר, כי משנות ה-80 אינו יודע דבר על העבודה בנכס.

ואלו הגב' סמיטצקי העידה כי היא עצמה לא ביקרה בנכס אלא נציגים מטעמה, וזאת מאז שהעוררת החלה להחזיק בנכס. גב' סמיטצקי גם הסבירה מדוע בתדפיס היסטורית הנכס מופיעים סוגי סיווג שונים והסבירה, כי השימוש בנכס היה מאז ומתמיד עסקי, סיווג הנכס שונה ל"משרדים שירותים ומסחר" רק מהמועד בו החל להיות מחויב בתעריף המינימלי שבתקנות ההסדרים, במסגרת תקופת הפטור השניה. כן העידה כי במשך כל השנים לא הוגשה השגה על סיווג הנכס ולכן מעולם לא נדרשו לבדוק את הסיווג בנכס בפועל. כן עלה בחקירתה כי רישום עמותת איילים כמחזיקה נעשה בטעות, אשר תוקנה באותו יום וכי עמותה זו מעולם לא החזיקה בנכס.

8. לאחר דיון ההוכחות הגישו הצדדים סיכומיהם. העוררת בסיכומיה טענה, כי בעדות המצהיר מטעמו עלה בידה לסתור את האמור במרשמי המשיב, העוררת גם הצביעה על שגיאה שקיימת מרשמים בדבר רישום עמותת איילים כמחזיקה, דבר המלמד על כך שקיימות שגיאות במרשמי המשיב והפוגע גם הוא בחזקת התקינות, כך שהמרשם ההיסטורי חסר ערך ראיתי. לעניין זה גם מפנה העוררת לשינוי הסיווג משנת 2017 למרות שלא היה שינוי בשימוש. העוררת גם מפנה לכך שבתקופה הרלבנטית מעולם לא ביקרו נציגי המשיב בנכס ומעולם לא התרשמו באופן ישיר כי אכן אין במקום בית מלאכה.

ואלו המשיב בסיכומיו הצביע על חולשת עדותו של מר עבאס, עד כדי היותה לא קבילה, בשים לב לכך שהתקופה לגביה העיד שעבד בעוררת הייתה כאשר היה קטין בן 11-12, עבודתו כלל לא הייתה בתוך הנכס ואם לא די בכך, עבודתו הסתיימה כמה עשורים לפני המועד האחרון שבו החזיק המחזיק הקודם אצלו עבד כנטען, בנכס. המשיב גם מצביע על כך שהעוררת נמנעה מלהעיד את המחזיק הקודם עצמו ו/או להמציא כל אסמכתא נוספת פרט לעדות של קטין, הגם שנטל ההוכחה מונח על שכמה. המשיב מפנה לכך שהגב' סמיטצקי השיבה לכל השאלות לגבי השגיאות ברישום ונתנה הסבריו לכך. לבסוף טען המשיב כי ממילא הסיווג "מלאכה" אינו מבין הסיווגים המותרים בנכס והציג בסיכומיו צילום מסך לגבי סיווג החוקי של הנכס (שלא הופיע במסגרת התצהיר מטעמו), בו צוין כי ייעוד הנכס הנו "אזור מסחרי ומגורים". על בסיס זה טוען המשיב כי ממילא לא ניתן לחייב נכס בסיווג מינימלי מסוג מלאכה מסיווג שאינו חוקי ואינו מותר לשימוש בנכס והפנה לפסיקה בנושא זה.

דיון:

9. כאמור, המחלוקת הנה בנוגע לסיווג הנכס בתקופת הפטור השניה, בהתאם להוראות ס' 330 לפקודה. לשונו העדכנית של ס' 330 לפקודה, לאחר התיקון שבוצע באמצעות ס' 21(2) לחוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 131) התשע"ב-2012 (להלן: "התיקון"), הנו כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –
(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

3* חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופת- בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 9 ו-10: לחוק הסדרים במשק המדינה *תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב- התשנ"ג. 3: 2- חקבוע לסוג הנכס המתאים לבנין על פי השימוש האחרון שנעשה בבנין *בסעיף זה – תקופת התשלום;

(3) חלפה תקופת התשלום והבנין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה" (ההדגשות אינן במקור).

10. עיינו הרואות, כי בעקבות התיקון, הוגבלה תקופת הפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש לתקופה ראשונית של 3 שנים בלבד (להלן: "תקופת הפטור הראשונה"), ולאחר מכן יחויב על פי התעריף המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים, בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס (להלן: "תקופת הפטור השניה").

11. בס' 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב), התשנ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), נקבע כי:

"א' מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית- על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין, הארנונה תיחשב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס לשימוש ולמקומו- ותשלום בידי המחזיק בנכס#
ובס' 8(ב) נקבע כי:

"ב' השרים ייקבעו בתקנות את סוגי הנכס וכן כללים בדבר אופן חישוב שטחו של נכס- קביעת שימוש- מקומו וסיווג לענין חטלת ארנונה כללית#

ובס' 9 לחוק ההסדרים נקבע כי:

"א' השרים ייקבעו בתקנות- סכומים מזעריים וסכומים מירביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים- וכן רשאים הם לקבוע יחס בין הסכומים אשר יוטלו על כל אחד מסוגי הנכסים, הסכומים המירביים והמזעריים יעדכו לכל שנת כספים- בהתאם לכללים שייקבעו בתקנות#

12. בס' 6 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז – 2007 נקבע הסכום המזערי לארנונה הכללית אשר תטיל רשות מקומית לפי סיווג נכסים.
פריט (2) לתקנה 6 הנ"ל הנו "משדר, שירותים ומסחר" לפיו חויב הנכס.

13. כאמור בין הצדדים קיימת מחלוקת בשאלה מה היה "השימוש האחרון שנעשה בבנין".

14. נקודת המוצא לבחינת הראיות שהוצגו בהליך זה הנה, כי נטל ההוכחה מונח על שכמי העוררת, בהיותה הפותחת בהליך זה ובהיותה תוקפת את העולה ממרשמי המשיב, אשר לטובתם עומדת חזקת התקינות.

ראשית נפנה בהקשר זה להוראת ס' 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש] – לפיה יהיו פנקסי המשיבה ראיה לכאורה לאמיתות תכנם – כדלקמן:

#פנקסים הנחזים כמללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו – בלי כל ראייה – כראייה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקן # עוד נזכיר את "חזקת תקינות המנהל" לפיה 'חמעשה המנהלי נהנה # מחוזקת כשרות# ולפיה כל פעולה מנהלית מוחזקת ככזו שנעשתה על פי חזקת המנהל לשם טוב – עליו הנטל להוכיח" (השוו: עת"מ 318/04 שאול עטיה ואח' נ' עירית באר שבע – פורסם בנבו). ראו לעניין זה אף פסק דינו של כב' הש' ביין בע"ש 230/00 שירותי בריאות כללית נ' וועדת ערר ארנונה שבי ציון (פורסם בנבו), שם נקבע כי נטל ההוכחה לטענות שהעלה העורר בפני וועדת הערר מוטל על שכמו וזאת מכח חזקת תקינות המנהל העומדת לטובת מנהל הארנונה. ועוד נפנה בהקשר זה לפסיקת בתי המשפט – לפיה על הנישום המבקש לתקוף את חיובו במס מוטל נטל ההוכחה לשכנע כי חויב שלא כדין – וראו לעניין זה למשל רע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מע"מ (פורסם באתר נבו).

15. זוהי אם כן נקודת המוצא. לאחר ששמענו את עדי הצדדים והתרשמנו מהם באופן בלתי אמצעי, מסקנתנו הנה כי לא עלה בידי העוררת לסתור את חזקת התקינות ולסתור את העולה ממרשמי המשיב לגבי השימוש שנעשה בנכס.

16. כאמור כל שהציגה העוררת לתמיכה בעמדתה היה תצהירו של מר עבאס. מר עבאס הצהיר שעבד אצל המחזיק הקודם בנכס מר סעדי. אלא, שלפי גרסתו וגם את שתקבל במלואה, הוא הועסק אצל מר סעדי לפני שנים רבות מאוד, כמה עשורים לפני שהפך הנכס לא ראוי לשימוש, עד לקראת שנות השמונים והוא העיד שאין לו מידע מה היה השימוש בנכס לאחר תקופה זו! כלומר, לגבי כל העשורים שקדמו להפיכת הנכס לא ראוי, לא הובאה כל ראייה מה היה השימוש בו.

17. כך גם התברר מעדותו, שהיה קטין בן 11-12 בעת עבודתו ואפילו לא כשיר לעבודה בהתאם להוראות הדין. לכך מצטרפת העובדה שרוב עבודתו כלל לא נעשתה בנכס אלא התקנות בבתי הלקוחות. קשה להיבנות מזיכרון כה רחוק של ילד שמטבע הדברים אינו בעל ההבנה בגיל זה של המשמעות של הדברים אותם הוא רואה, קל וחומר דברים אותה הוא רואה בחטף ולזמנים קצרים, עת כלל לא הועסק בנכס עצמו אלא רק ביקר בו לביקורים קצרים, לפי גרסתו.

18. לכל זאת מצטרפת העובדה שלא הוצגה ולו ראשית ראייה נוספת לאותו תצהיר וכל גרסת העוררת בנויה רק על גבו. בפרט לא נוכל להתעלם מכך שלא הוגש תצהיר מטעם המחזיק הקודם עצמו, מר סעדי, שהוא הוא מי שהפעיל את העסק שהיה במקום, לגרסת עד העוררת. גם לא הועלתה כל טענה או גרסה בדבר ניסיון לאתר את אותו מר סעדי, האם היתה בעיה או מניעה כל שהיא להגיש תצהיר מטעמו – אין בפנינו שום התייחסות לכך, לא בתצהיר של מנהל העוררת (שגם לא הוגש) ולא בכל מסגרת אחרת, כך שאיננו יכולים לצאת מנקודת הנחה שאי הגשת תצהיר מטען מר סעדי עצמו נבעה ממניעה כלשהיא.

19. הלכה פסוקה היא, כי הימנעות מהעדת עד רלבנטי יש לזקוף לחובת הצד שנמנע מהעדתו ולכלל הפחות להפחית ממשקל עדיו האחרים – ראו לעניין זה למשל האמור בעניין 22476/05 שם טוב מזרחי נ' דליה אור בבימ"ש השלום בת"א יפו – בו נקבע כי:

#הכלל המשפטי קובע- כי הימנעות מזימון של עד נחוץ- יש בה כדי להביא למסקנה ולפיה- לו הובאה עדות זו היה בה כדי לפעול לרעתו של מי שנמנע מלהציגה- על ההימנעות מחבאת ראייה כיוצרת חזקה ראייתית עיין ב. תא"י 8 (ס. 26660 הכנסיה האתיופית נ' שמחה גרפמן וע"א 659089 נועה שרון נ' יוסף לוי

20. תמוה ביותר גם מדוע לא הוגש כלל תצהיר מטעם מנהל העוררת עצמו או נציג אחר מטעמה, כמי שקיבלה את החזקה בנכס מהמחזיק הקודם, בוודאי יש בידיו מידע כל שהוא שיכול לשפוך אור על השימוש

האחרון בה, אך גם תצהיר כאמור לא נמסר, כך שכל כובד המשקל הונח על עדות של עד שהיה בן 11-12 בעת הרלבנטיות לעדותו ולא יודע מה אירע בנכס מאז תחילת שנות ה-80.

21. נא גם ראו במהלך חקירתו הנגדית של מר עבאס, נשאל הוא על ידנו שאלות שונות לגבי הנכס. הרושם המתקבל מתשובותיו הנו, כי הוא אינו מפגין היכרות של ממש עם הנכס באופן משכנע וחד משמעי.

22. בנסיבות אלה לא נוכל לומר כי העוררת עשתה כל שאל ידה על מנת להרים את הנטל המונח על שכמה ולהוכיח שבניגוד למעודכן בפנקסי המשיב, השימוש האחרון בנכס היה "מלאכה".

23. למעלה מן הצורך, ממילא גם אין לקבל את טענת העוררת כי מרשמי המשיב הם "חסרי ערך ראייתי". לטעמנו, יש לייחס משקל משמעותי גם לעובדה שבמשך שנים כה רבות חויב הנכס בסיווג עסקי ובאף שנת מס לא הוגשה השגה על חיובו. חזקה כי לו היה בו שימוש של מלאכה, היה המחזיק בו פועל להשיג על החיוב בתעריף גבוה יותר.

24. איננו סבורים שהטעות שנעשתה ברישום עמותת איילים – טעות שתוקנה באותו יום, יש בה כדי לפגוע בצורה כה חמורה באמינות המסמך, עד להפרכתו ל"חסר ערך ראייתי" או עד כדי פגיעה בחזקת התקינות. כך גם לגבי שינוי הסיווג בשנת 2017 – הגב' סמיטצקי הסבירה את הסיבה לכך והסברה מקובלת עלינו ואף עולה בקנה אחד עם הוראת ס' 330 לפקודה.

25. על כן, מסקנתנו הנה כי לא הוכח כי השימוש האחרון בנכס היה "מלאכה" ולא נסתרה טענת המשיב.

26. הגם שלאור התוצאה אליה הגענו לעיל מתייתר הצורך לדון בטענת המשיב לגבי היות סיווג "מלאכה" סיווג לא חוקי, נציין במאמר מוסגר, כי טענה זו ממילא לא הוכחה ברמה הנדרשת. גב' סמיטצקי טענה בכלליות בתצהירה כי "למיטב ידיעתה" השימוש המותר בנכס הנו למסחר. לא צורפה כל ראיה לתמיכה, הגם שאין למשיב כל מניעה לספק מסמכים לתמיכה ממרשמי שלו. רק בסיכומים צורף לראשונה מה שנטען שהנו צילום מסך של השימושים המותרים בנכס, אך זאת לאחר שלב הראיות ומבלי שניתנה לעוררת ההזדמנות לחקור בנקודה זו. למעלה מן הצורך נוסיף, כי איננו בטוחים ששימוש "למסחר" אינו כולל גם שימוש למלאכה וספק אם שימוש כזה באזור המיועד למסחר היה מוביל להגשת כתב אישום על שימוש חורג. אך כל זאת כאמור במאמר מוסגר בלבד ואיננו נדרשים להכריע בסוגיה זו.

סיכום ומסקנות:

27. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, נדחית טענת העוררת לגבי סיווג הנכס והערר נדחה בזאת.

28. בנסיבות העניין, הננו מחייבים את העוררת בתשלום הוצאות של 2,000 ₪ לטובת המשיב.

29. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני וועדת הערר), התשל"ז - 1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

30. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז - 1977, החלטה זו על נספחיה תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו, וזאת

תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.


מר יהודה עייאש
חבר הוועדה


מר יהודה אזולאי
חבר הוועדה

ר/א/י חל/י
ראמי חזאן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר

ניתן היום, 18/4/2021.