



בפני ועדת הערר: עו"ד אלי סבן – יו"ר הועדה
מר יהודה אזולאי – חבר הועדה
מר יהודה עייש – חבר הועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין: עוטר מוחמד
ע"י ב"כ עו"ד מוחמד בכר

העורר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית עכו
ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

המשיב

החלטה

רקע כללי:

1. העורר הוא המחזיק בנכס אשר משמש בחלקו כסוכנות למכירת רכבים ובחלקו האחר משמש כיחידה לאחסון גופי תאורה (להלן: "החלק שבמחלוקת"). החלק שבמחלוקת מושכר על ידי העורר לחנות לממכר גופי תאורה אשר ממוקמת בבניין נפרד, מספר מאות מטרים מהנכס ומעבר לכביש (להלן: "החנות"). מאחר ובהתאם למוסכם בין בעלי החנות לעורר, העורר הוא הנושא בתשלומי הארנונה בגין החלק שבמחלוקת, הגיש העורר את ההשגה בגין החלק שבמחלוקת.

2. במהלך שנת המס 2015 הגיש העורר השגה וערר בגין הנכס (ערר 13/15), ובכלל זה בגין החלק שבמחלוקת, הן בטענה כי יש לחייב חלק מהנכס כגלריה והן בטענה כי יש לחייב את החלק שבמחלוקת בסיווג "מחסן" שבצו המסים לעיריית עכו (להלן: "צו המסים"), בהיותו משמש לאחסון גופי תאורה עבור החנות. במסגרת סיור שערכנו בנכס, הגיעו הצדדים להסכמות במסגרתן ויתר העורר על טענת הגלריה ואילו המשיב הודיע, באמצעות נציגה מטעמו שהשתתפה בסיור, כי הוא מסכים לסווג את החלק שבמחלוקת כמחסן. להסכמה זו ניתן תוקף החלטה.

3. בשנת המס 2016 הודיע המשיב לעורר כי הוא מחדש את חיוב החלק שבמחלוקת כמחסן, הואיל וחלה אי הבנה בעת מתן ההסכמה לחיוב החלק שבמחלוקת כמחסן. בעקבות זאת השיג העורר והעלה בהשגתו שתי טענות: האחת, כי יש לחייב את הנכס כמחסן, הן לאור היותו משמש לאחסון והן לאור מתן הסכמת המשיב לכך כבר בשנת 2015 והשניה, כי אין לשנות את שטח הנכס כפי שחויב בשנת 2015 – אשר עמד על 445.03 מ"ר.

4. לאחר שקיימנו דיון מקדמי בערר, הוחלט על עריכת סיור נוסף בנכס, מאחר והסיור במסגרת ערר 13/15 היה קצר ולא כלל ביקור בחנות או תיעודו בתמונות, עקב הגעת הצדדים להסכמות בתחילתו. סיור כאמור קיימנו ביום 25.8.16, במהלכו סיירו הן בחלק שבמחלוקת עצמו והן בחנות. פרוטוקול הסיור

ותמונות שצולמו במהלכו נמסרו לצדדים. בתום הסיור הודיעו הצדדים כי הם מוותרים על הגשת ראיות ומבקשים כי תינתן החלטה על בסיס ממצאי הסיור. בהתאם, נקבע הערר לסיכומים, תוך שצינו כי סיכומים יוגשו **"ככל שיעלה בידי הצדדים להגיע להבנות בסוגיית השטח שעלתה גם היא בערר"**.

5. הגם שלא נתקבלה מאת הצדדים הודעה כי אכן הגיעו להסכמות באשר לסוגיית השטח, הגיש העורר סיכומים ואחריו הגיש המשיב סיכומיו. בסיכומיו העלה העורר טענה חדשה, לפיה על שטח הנכס לעמוד על 425 מ"ר, וזאת כנטען על בסיס אמירה של נציגת המשיב בדיון המקדמי שהתקיים בערר 13/15, נטען כי דבריה של נציגת המשיב הגב' דדי מתייחסים למדידה שצירף העורר לערר 13/15, שלפיה שטח הנכס הנו 425 מ"ר ונטען כי בדבריה היא קיבלה מדידה זו. המשיב בסיכומיו מתנגד לטענה זו בהיותה בגדר "הרחבת חזית" ולמעלה מן הצורך טוען כי אין בה ממש, התיקון אליו התייחסה הגב' דדי הנו התיקון במסגרתו הועמד שטח הנכס על 445 מ"ר ולא פחות מכך וממילא התשריט אשר צורף לערר 13/15, אינו תשריט מדידה של מודד מוסמך לתמיכה בטענתו לגבי שטח הנכס, אלא מדידה שאינה ארנואית בלבד.

דיון:

6. כאמור, העורר העלה שתי טענות בעררו. נדון בכל אחת מהטענות בנפרד.

א. דיון בטענת סיווג הנכס כמחסן:

7. כאמור, הצדדים חלוקים לגבי סיווג השטח שבמחלוקת ולמעשה העמידו להכרעתנו שני סיווגים מצו המסים: "מחסן" (לשיטת העורר) או "עסקים" (לשיטת המשיב).

מפאת חשיבותם יובאו להלן במלואם נוסחם של שני סיווגים אלה – שהנו זהה בכל צווי הארנונה בשנים הרלבנטיות לעררים שלפנינו:

"עסקים – פירוש חנויות מכל הסוגים, מסעדות, אולמות לשמחות, קיוסקים, דוכנים או כל עסק אחר שלא הזכיר כאן למעט משרדים או מפעלים".

"מחסן – מבנה המשמש את העסק לאחסון בלבד ולא נעשית בו כל פעילות מסחרית". (ההדגשה שלנו).

למקרא הסיווג "מחסן" עולה, כי סיווג זה מציב מס' תנאים, כדלקמן:

- א. כי המדובר במבנה.
- ב. המבנה משמש עסק.
- ג. השימוש הוא לאחסון בלבד.
- ד. לא נעשית בנכס כל פעילות מסחרית.

8. ככלל, סיווג של נכס כלשהו, לצרכי הטלת ארנונה מתבצע על פי השימוש שנעשה באותו נכס. כלל זה מעוגן בהוראת סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשמ"ג – 1992, הקובע:

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה, שאינם אדמות בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס".

מהוראת סעיף זה עולה, כי סיווג העסק לצורך קביעת שיעור הארנונה, יקבע על פי השימוש שנעשה בפועל בנכס – ראו לעניין זה אף בג"צ 345/78, 364, 461, 462 ירדניה חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' עירית ת"א-יפו, פ"ד לג(1), 113.

9. ההלכה הפסוקה הנהוגה כיום בשאלת פיצול נכס לצרכי סיווג ארנונה נסקרה על ידנו ארוכות ביותר מהחלטה אחת. נפנה לעניין זה למשל להחלטתנו בערר 23/13 גולף בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית עכו (להלן: "ההחלטה בערר גולף"). נפנה לעניין זה גם לסקירה שנערכה בהחלטתה של הוועדה בראשותו של יוה"ר עו"ד רמי חזאן בעררי מאי מרקט נ' מנהל הארנונה בעירית עכו (להלן: "ההחלטה בעררי מאי מרקט"). בקליפת האגוז נציין, כי במסגרת אותה הלכה פסוקה ענפה נקבע, כי ככלל, יש להימנע מפיצול סיווג של נכס, אך זאת פרט למצב בו קיים סיווג ספציפי בצו המסים, שכן במקרה כזה כוונת מתקין צו המסים היתה ליתן לסיווג מסוים התייחסות נפרדת ועל כן ובהתאם יש לסווג באופן נפרד ומובחן.

10. ראו גם ההלכה הפסוקה אשר נסקרה ארוכות בהחלטות השונות וביניהן בהחלטה בערר גולף ובערר מאי מרקט, ואשר עסקה בסיווג באופן ספציפי של חלק אחורי של חנות, המשמש לאחסון המלאי שנמכר בחנות (למשל חנות נעליים המאחסנת בחלק זה את המידות השונות, סופרפארם המאחסן בחלק זה מלאי של המוצרים הנמכרים בחנות) וכן המשמש בנוסף לשימושים נלווים נוספים כגון פינת אוכל לעובדים. בשורה של פסקי דין נקבע, כי אין שימוש מעין זה בא בגדר "מחסן" וזאת מאחר וקיימת זיקה משמעותית בין השטח שבמחלוקת לחנות הצמודה לו, והיותו הכרחי למימוש תכלית הנכס העיקרי, הצמידות והנגישות שבניהם.

11. על בסיס פסיקה זו, במסגרת ההחלטה בערר גולף נדחתה הטענה כי יש לסווג את הנכס כמחסן, וזאת בשם לב לצמידות הפיזית, לקשר ההדוק והאינטנסיבי והתלות של החלק העיקרי בחלק זה – אשר הנו הכרחי לקיומו באופן שוטף.

ראו למשל בס' 34 להחלטה בערר סופרפארם ציטוט דבריה של נציגת העורר בערר סופרפארם לגבי החלקים האחוריים שהתבקש סיווגם כ"מחסן", לפיהם מילוי של מוצרים מחלקים אלה מתבצע מידי יום וכי אין במקום סחורה המוחזקת במשך שנים. על בסיס זה החליטה הוועדה, כי:

"בהיות הסחורה המאוחסנת בשטח שבמחלוקת מלאי המיועד להימכר בחנות ואשר באופן שוטף, דינאמי ואינטנסיבי מועברת לחנות לפי הצורך ברי כי פעילות זו מהווה חלק בלתי נפרד ואף הכרחי מפעילות המכירה המתבצעת בחנות ואין לראות באיחסונו בשטח שבמחלוקת כפעילות שאינה "פעילות מסחרית". על כן, רק בשל כך לא ניתן לומר כי השימוש בשטח שבמחלוקת בא בגדר הגדרת "מחסן" שבצו המסים". (ההדגשה במקור).

על בסיס זה החלטנו כי לא רק שהחלק האחורי אינו עומד במבחני הפסיקה לפיצול סיווג של נכס, אלא הוא אף אינו עומד במבחנים שבהגדרת "מחסן" שבצו המסים – מאחר שראינו בצמידות וזיקה זו כמבססת פעילות מסחרית בתוך המחסן.

וכל זאת בנוסף לשימושים שונים שאינם אחסון שנצפו על ידי הוועדה במהלך הסיווג בנכס ואשר צוינו בהחלטה (סליל מדבקות והדבקת התוויות, החזקת כספות וניירת, שירותים, מטבחון ועוד) – כל אלה היוו גם הם נימוק לקביעה כי אין בחלק האחורי לבוא בגדר "אחסון" מאחר ולא נעשה בו שימוש לאחסון בלבד כדרישת צו המסים.

12. לעומת זאת, בהחלטה בעררי מאי מרקט התקבלה הטענה בדבר סיווג כמחסן, תוך שהודגש כי המדובר בנסיבות שונות בתכלית מערר גולף. באותו המקרה דובר ביחידות אשר אמנם סמוכות לסופרמרקט אך אינן מצויות בצמידות פיזית אליו, בדומה לנסיבות שבערר גולף ולנסיבות שבפסיקה שצוטטה בו. כמו כן, אמנם היחידות שימשו לאחסון סחורה, אך לא סחורה המשמשת את הסופרמרקט באופן יומיומי, דינאמי ואינטנסיבי, שכן בסופרמרקט קיימת יחידה אחורית וצמודה שבה מאוחסנת סחורה למילוי

מיידי ויומיומי ואלו האחסון ביחידות נשוא הערר הנו לאורך טווח ובנוסף אף אינו משמש רק את הסופרמרקט הסמוך אליו גם סופרמרקט נוסף – הכל כמפורט בהחלטה בעררי מאי מרקט.

וכפי שצוין בגוף ההחלטה:

"לכל הדעות התרשמו, כי לא קיימת אותה זיקה הנדרשת בפסיקה בין יחידות האחסון לסופרמרקט, הן אינן הכרחיות לשימוש תכליתי ולכל הדעות לא התרשמו כי קיימת פעילות מסחרית המבוצעת בתוך יחידות האחסון – היחידות נפרדות פיזית ומהותית מהסופרמרקט, לא מתקיים בניהן קשר דינאמי ואינטנסיבי אלא קשר שולי בלבד – ובוודאי לא כזה ההופך את יחידות האחסון לכאלה שמבוצעת בהן פעילות מסחרית – השוללת סיווג כמחסן. כל זאת להבדיל מהחלק האחורי של הסופרמרקט – שכן עומד בתנאים אלו".

13. במסגרת ההחלטה בעררי מאי מרקט אף התייחסה הוועדה לאופן בו מפרש המשיב את הסיווג "מחסן" שבצו המסים, וקבעה כי פרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם לשונו של המונח בצו המסים ונעדרת כל אחיזה לשונית בו, כדלקמן:

"על פי פרשנותה, כל נכס בו מאוחסנת סחורה אשר עתידה בסופו של תהליך להימכר, ולא משנה מה פרק הזמן בו מאוחסנת הסחורה בנכס ו/או תדירות כניסתה ויציאתה מהנכס, בכל מקרה כזה אין לראות בנכס כ"מחסן" אלא בנכס שבו מתבצעת פעילות מסחרית. לשיטתה, הסיווג "אחסון" מכוון אך ורק לנכסים בהם נעשה שימוש לאחסון ציוד בו העסק עושה שימוש כגון טרקטורים.

אין בידינו לקבל טענה זו. לטעמנו, פרשנות זו אינה עולה בקנה אחד עם לשונה של ההגדרה ואף עם תכליתה. מקובלת עלינו טענת ב"כ העורר, כי פרשנות זו נעדרת כל אחיזה לשונית בלשון ההגדרה – אשר לכל הדעות אינה כוללת הוראה מפורשת האוסרת על אחסון סחורות ו/או הוראה מפורשת הקובעת כי רק ציוד המשרת את העסק יבוא בגדר "מחסן". כל שנאמר הוא כי לא תיעשה בו פעילות מסחרית וכי ישמש את הנכס "לאחסון בלבד". לא נאמר למשל "משמש את העסק לאחסון ציוד בלבד".

כך גם לשון ההגדרה אשר כוללת את המילה "בו" לטעמנו מכוונת לכך שלא תיעשה פעילות מסחרית בתוך הנכס – כגון קיומה של קופה רושמת בתוך הנכס, קבלת קהל לקוחות בתוך הנכס וכיו"ב – מה שלא מתקיים במקרה זה לגבי יחידות האחסון.

על כן, לטעמנו, בהחלט יש טעם רב בקביעה כי יחידה המצויה בצמידות פיזית ממש לעסק ואשר משרתת אותו באופן כה שוטף, דינמי ואינטנסיבי עד כדי כך שיש לראות בו חלק בלתי נפרד מפעילות המכירה בנכס העיקרי – ובכך אכן הוא אינו עומד בתנאי ההגדרה לכך ש"לא נעשית בו כל פעילות מסחרית" – אך מכאן ועד קביעה כי כל נכס בו מאוחסנת סחורה שמיועדת למכירה אינו אחסון ורק אחסון ציוד הוא אחסון – המרחק רב. כמרחק מזרח ממערב, ולטעמנו, מדובר בקביעה גורפת ומרחיקת לכת מדיי אשר אינה מתיישבת עם לשון ההגדרה כלל ועיקר". (ההדגשה במקור).

14. הוועדה אף הוסיפה וקבעה, כי פרשנות מעין זו אינה מתיישבת עם תכליתו של סיווג זה:

"לטעמנו תכליתו של הסיווג – בשים לב לכותרתו – אחסון – הנה ליתן תעריף חיוב מופחת לנכס אשר משמש אך ורק לאחסון ואינו כולל שטח מכירה" אינו מקבל לקוחות, אין בו קופה רושמת, אלא מהווה יחידה עורפית המסייעת לעסק – ובלבד שאינו חלק בלתי נפרד מהמכירה שבעסק. קיים טעם בחיוב שימוש מעין זה בתעריף מופחת. פרשנות לפיה יוענק סיווג מופחת זה רק לאחסון ציוד יוציא מגדרו כמעט את כל סוגי הנכסים בהם מתבצע אחסון, שכן מעטים הם העסקים המחזיקים ציוד כגון טרקטורים המצריך אחסון ביחידה נפרדת בפני עצמה. פרשנות מעין זו אף אינה מסוג הפרשנות אשר מבוססת על החזקה כי אין מטרת חקיקת המס לפגוע בקניין הנישום – שהיא הפרשנות הנהוגה כיום בדיני המס (ראו למשל ע"מ 4105/09 עיריית חיפה ואח' נ' עמותת העדה היהודית הספרדית בחיפה ואח' (פורסם בנבו)". (ההדגשה במקור).

15. נציין, כי מסקנות אלו של הוועדה הנכבדה בהחלטה בעררי מאי מרקט מקובלות עלינו וגם אנו רואים כי אין לקבל את אופן הפרשנות המצמצם שמציע המשיב, השולל קטגוריית כל אחסון של סחורה בכל נסיבות שהן.

16. וביישום לענייננו, נאמר כבר כעת כי לאחר שעיינו היטב בסיכומי הצדדים ובממצאי הסיור בו השתתפנו, הן בנכס והן בחנות ולאחר שהתרשמנו באופן בלתי אמצעי מהשימוש שנעשה הן בנכס והן בחנות, מסקנתנו החד משמעית הנה, כי בנסיבות הייחודיות של מקרה זה עונה הנכס על המבחנים שבסיווג "מחסן בצו המסים".

17. מסקנתנו זו נשענת על מספר נדבכים העולים מסיוורנו בנכס ובחנות ואשר מבדילים מקרה זה מנסיבות ערר גולף, ולעומת זאת מציבים אותו במקום דומה לנסיבות ערר מאי מרקט.

ראשית נפנה לכך שהפעילות המסחרית אשר אליה קשור הנכס לא צמודה ואף לא סמוכה לנכס. החנות אותה הוא משרת נמצאת מאות מטרים מהנכס וביניהם מפריד כביש סואן. נדרשת הליכה על פני כל מרחק זה וחציית הכביש כדי להגיע לחנות מהנכס. נסיבות אלה לכל הדעות שונות בתכלית מיחידה הצמודה פיזית לחנות והמהווה חלק אינטגרלי ממנה ממש ואשר כניסה ויציאה אליה לצורך שימוש בסחורה נעשה באופן רציף ואינטנסיבי. בכך שונה באופן מובהק הנכס מכל אלה אשר נבחנו בפסקי הדין שניתנו בסוגיה זו ואשר הובאו בהחלטות שצוינו לעיל, כגון פסקי הדין בעניין סופרפארם, בריל ועוד.

שנית, לא ניתן אף להתעלם מכך שמביקורנו בחנות עלה כי קיימת יחידה לאחסון סחורה בתוך החנות עצמה. יחידה זו הנה בשטח לא מבוטל וכוללת דגמים רבים של גופי תאורה, בניהם גם גופי תאורה גדולים. לכל הדעות יחידה זו אינה יכולה להיות מסווגת כמחסן, והיא זו שממלאה אחר מבחני הפסיקה אשר צוטטה בהחלטות שצוינו לעיל, שכן היא אכן צמודה ואינטגרלית מהחנות והיא משמשת למילוי המלאי באופן אינטנסיבי. בכך, בצירוף למיקום הפיזי של החלק שבמחלוקת, יש לשכנע כי השימוש בחלק שבמחלוקת אינו אינטנסיבי יומיומי עד כדי כך שניתן לומר שנעשית גם בו פעילות מסחרית.

נציין כי בכך דומה מאוד מקרה העוררת למקרה מאי מרקט, אשר גם בו היתה קיימת יחידת אחסון צמודה לסופרמרקט אשר היא שימשה למילוי מצרכים באופן אינטנסיבי כגון ביצים וחלב, ולא החלקים שהיו במחלוקת שם.

לכך גם מתווסף טיב הסחורה המאוחסנת בנכס. בסיור למדנו כי חלק מהסחורה בחלק שבמחלוקת הנם פריטים ישנים שכבר אינם נמכרים בחנות. מידע זה נמסר מאת עובדי החנות בסיור ולא נסתר. לכל הדעות סוג של סחורה אינו מהווה חלק מ"פעילות מסחרית" אשר מתבצעת בנכס. לכל זאת מתווספת היעדרה של קופה רושמת או קבלת לקוחות בנכס. הנכס סגור בדלת הרמה מברזל, מבנהו צר ואורך, הוא עמוס עד לעיפה בסחורה ואינו בנוי לקבלת לקוחות.

18. אשר על כן, לאור כל אלה השתכנענו כי הנכס עונה על מבחני הסיווג "אחסון" שבצו המסים. איננו מקבלים את פרשנות המשיב למונח זה ולטעמנו, כאשר המדובר בנכס המנותק פיזית מהנכס שבו מתבצעת פעילות מסחרית ואינו לוקח חלק אינטנסיבי ושוטף בפעילות המסחרית והוא משמש לאחסון בלבד ואין בו קופה רושמת או קבלת לקוחות ובפרט כאשר הוא כולל גם סחורה ישנה אשר כבר אינה נמכרת בחנות, ברי כי הוא עונה על סיווג "אחסון" שבצו המסים.

19. בטרם סיום נתייחס לטענות העורר ביחס להסכמה אשר הושגה במסגרת הערר לשנת 2015. בקליפת האגוז נאמר, כי אין לקבל את טענות העורר בהקשר זה. זוהי זכותו המלאה של המשיב לשנות את עמדתו כאשר נסתיימה שנת המס, בדיוק כפי שנישום זכאי להגיש השגה חדשה מדי שנת מס. ככל שהמשיב סבור שנציג מטעמו שגה בעמדתו, לכל הדעות אין לכבול את המשיב בעמדה זו ויש לאפשר לו

להעמידה למבחן בשנת המס העוקבת. עוד נפנה בהקשר זה את תשומת הלב לכך שעיון באותו פרוטוקול מהסיוור שנערך בשנת 2015 מעלה, כי דובר בהסכמה דיונית הדדית שהושגה בין הצדדים, במסגרתה מחד ויתר המשיב על טענתו כי אין המדובר במחסן ומנגד ויתר העורר על טענתו כי קיימת בנכס גלריה. כך שהוויתור על טענת המחסן נעשה כמעין "עסקת חבילה" באותן נסיבות ספציפיות. מכל מקום, לא נפל לטעמנו כל פגם בהעלאת הטענה מחדש בשנת 2015, אלא שלאחר שבחנו לעומק את נסיבות המקרה, לא מצאנו כי דין הטענה לגופה להתקבל. על כן, מתקבלת טענת העורר לגבי סיווג "מחסן".

ב. דיון בטענת העורר לגבי שטח הנכס:

20. כאמור, לעורר טענה נוספת, לפיה נפל משגה בשטח הנכס. בשלב ראשון נטען כי שטח הנכס הנכון הנו 445 מ"ר ואלו בסיכומי העוררת נטען לראשונה כי שטח הנכס צריך להיות 425 מ"ר. המשיב העלה טענה כי דין טענה זו להידחות מחמת היותה בגדר הרחבת חזית.

21. הוראת ס' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובעת כי:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני וועדת הערר".

סעיף זה יוצר את גדר המחלוקת העולה בפני מנהל הארנונה בהשגה שמוגשת, וכפועל יוצא מכך – גם את המסגרת הדיונית העולה בשלב שני בפני וועדה זו וזאת מאחר וסעיף זה מאפשר לנישום ומורה לנישום כבר בשלב ההשגה להעלות בפני מנהל הארנונה את כל השגותיו כנגד חיובו בהשגתו.

22. כן נפנה בעניין זה להוראת תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, המורה כי:

"בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק".

הוראה זו של התקנות אמנם מתייחסת לנימוק שלא צוין בכתב הערר או בתשובה, ואולם בתי המשפט התייחסו לסעיף זה כמתייחס אף לנימוק שלא צוין בהשגה או בתשובה להשגה – ההיגיון בכך הוא ברור ומקל וחומר. וכך, הוראה זו יושמה לא אחת בפסיקותיהם של בתי המשפט המחוזיים השונים, ביושם כערכאת ערעור על החלטות וועדות ערר, ותוך מתיחת ביקורת על וועדת הערר שדנה בנושאים כאמור על אף שלא נטענו בהשגה. כך למשל נפסק כי:

"הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה, ונושא שהועלה תחילה בהשגה והמשיג אינו מרוצה מההחלטה בהשגה רשאי הוא לערור לוועדת ערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה. מכאן, שיש לבטל את החלטת וועדת הערר בנידון זה". (ההדגשה שלנו)

ראו לעניין זה: המר' 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' אליעזר שוורץ ואח' (פורסם בנבו).

23. סוגיה זו נדונה גם בפני בית המשפט העליון, במסגרת בר"ם 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה (פורסם בנבו), שם נקבעה קביעה מחמירה יותר – כי אין לדון בטענה שהוזכרה בכלליות בהשגה – במסגרת סעיף סל – ואשר התבקש להעלותה בשלב מאוחר יותר במסגרת ערר, תוך

שבית המשפט העליון הדגיש את העובדה כי המדובר בטענה שלא נידונה על ידי מנהל הארנונה בהשגה שהוגשה ומכאן שוועדת הערר לא היתה מוסמכת לדון בה במסגרת הערר שהוגש לה.

24. ואלו במקרה הנדון, העורר אמנם טען בהשגתו ובעררו טענה כלפי שטח הנכס, אך טען כי השטח הנכון הנו 445 מ"ר ובשום שלב לא טען לשטח 425 מ"ר. העורר מבסס טענתו החדשה על אמירה של הגב' דדי במסגרת דיון שהתקיים בערר 13/15 ולא בערר זה, כאשר אמירה זו אינה מפנה באופן מפורש לתשריט המדידה עליו מבקש העורר להסתמך אלא העורר מסיק כי באמירתה התכוונה הגב' דדי לתשריט אותו צירף העורר לערר 13/15.

25. עם כל הכבוד, משטענה זו מועלית לראשונה בשלב הסיכומים, טענה שהנה עובדתית במובהק, אין בידינו את הכלים לבחון את הטענה ולהכריע בה. טענה מסוג זה צריכה להיתמך בתצהיר ובראיות, תוך מתן האפשרות לב"כ המשיב לחקור את מצהירי העורר.

26. זאת ועוד, העורר מבקש לראשונה בסיכומיו להסתמך על תשריט מדידה שהיא הגיש בערר 13/15 ולא בערר הנוכחי. לכל הדעות אין בידינו לאפשר לעורר להסתמך כעת לראשונה בשלב הסיכומים על תשריט שכלל לא הוגש או הוצג בער זה, אלא בערר 13/15 שהנו ערר אחר שהדיון בו כבר הסתיים.

27. בנסיבות אלה, לטעמנו להלכות שהובאו לעיל בדבר הרחבת חזית רלבנטיות מקל וחומר, ועל כן דין הטענה להידחות רק מפאת השלב בו הועלתה. נזכיר, כי הפרוטוקול בערר 13/15 עליו מבקש העורר להסתמך עמד בפני העורר עוד בטרם הגשת הערר הנוכחי ואין המדובר במסמך חדש שהובא לידיעתו רק בשלב הסיכומים. על כן, לא קיימת כל הצדקה להרחבת חזית מעין זו.

28. בטרם סיום נוסף ונזכיר, כי במסגרת הסיוור שקיימנו בנכס בערר הנוכחי ולאחר שהצדדים ביקשו לקבוע את הערר להגשת סיכומים, ציינו בפני הצדדים כי סיכומים יוגשו רק במידה ותושג הסכמה לגבי טענת השטח. העורר הוא זה שמצא לנכון להגיש סיכומיו למרות שלמקרא סיכומיו עולה כי לא הושגה הסכמה לגבי טענת השטח. בנסיבות אלה, בכך שהגיש את סיכומיו ויתר העורר על זכאותו להגשת ראיות ובחר להעלות את טענתו בעלמא ללא ראיות, הגם שנטל ההוכחה בהליך זה מוטל על שכמו (ראו לעניין זה למשל ע"ש 230/00 שירותי בריאות כללית נ' וועדת ערר ארנונה שבי ציון (פורסם בנבו). גם בשל היעדר כל ראיות לתמיכה בטענה בערר זה, דין הטענה להידחות.

סיכום ומסקנות:

29. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר מתקבל בחלקו, כמפורט להלן:

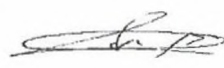
טענת העורר לגבי שטח הנכס – נדחתה.

טענת העורר לגבי סיווג החלק שבמחלוקת מתקבלת. החלק שבמחלוקת יסווג בסיווג "מחסן" שבצו המסים.

30. בנסיבות העניין, ובשים לב לקבלת הערר באופן חלקי, לא ניתן צו להוצאות.

31. 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.

32. 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 אולאי חבר הועדה	 _____ עו"ד אלי סבן יו"ר ועדת הערר
--	---	--

ניתן היום, 29/10/17, ט' בחשוון תשע"ח.

יהודית דיאמנט

מאת: [eilon@erezcollege.org.il] אילון ליבנה מכללת ארז
נשלח: יום ראשון 29 אוקטובר 2017 12:05
אל: יהודית דיאמנט
עוֹתֵק: אוהד שטרן
נושא: "מכללת ארז - הצעה ליום הדרכה בנושא "בטיחות בעבודה" Re:

שלום רב,

בעקבות בקשתכם להוזיל את עלות יום ההדרכה,
ח"ש 1,800: הצעתנו המתוקנת.
ר"מ כיוון שמכללת ארז הינה מלכ"א אין צורך בתוספת מע

במידה וההצעה מאושרת, נא שלחו הזמנת רכש בהקדם.

בברכה,

אילון ליבנה
מנהל פיתוח עסקי

ארז - מכללה מקצועית לתעשייה מוכשרת
נייד: 054-2099009
משרד: 04-9808191
פקס: 04-9809213
קרית חינוך, ת.ד. 115, שלומי
www.erezcollege.org.il

כתב <eilon@erezcollege.org.il> "אילון ליבנה מכללת ארז" בתאריך 26 באוק' 2017 12:58,

יהודית שלום,

בהמשך לשיחתנו להלן הצעה ליום הדרכה בנושא "בטיחות בעבודה" שיתקיים בעיריית עכו.
התכנים מפורטים בהצעת המחיר.
ניתן לקיים מבדק בסיום יום ההדרכה, אם תרצו בכך.
למשתתפים תוענק תעודת השתתפות מטעם המכללה.

נא אשרי קבלת המייל.
אשמח לעמוד לרשותך לכל שאלה.
בברכה,

אילון ליבנה
מנהל פיתוח עסקי

ארז - מכללה מקצועית לתעשייה מוכשרת
קרית חינוך, ת.ד. 115, שלומי
נייד: 054-2099009, משרד: 04-9808191
www.erezcollege.org.il