

בפני ועדת הערר: עו"ד איהאב סח'ניני – יו"ר הועדה
מר משה תוסיה כהן – חבר הועדה
עו"ד רות שמש – חברת הועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין שבין: **הווארי סמיר**

העורר

ע"י ב"כ עוה"ד הווארי לואי

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה של עיריית נצרת עילית

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד אולגה גורדון ואח'

החלטה

רקע כללי וטענות הצדדים

1. הערר שבנדון נסוב על חיובו של נכס הממוקם באזור התעשייה בתחום שיפוטה של המשיבה ואשר סומן בפנקסיה של המשיבה כנכס מס' 46002000 (להלן: "הנכס").
2. העורר הנו המתזיק בנכס ומפעיל בו נגריה, הנכס מורכב מהנגריה עצמה המצויה בשטח הבנוי של הנכס ומשטח קרקע הממוקם בצמידות לשטח הבנוי (להלן: "שטח הקרקע").
3. שטח הקרקע חויב עד לשנת 2013 בהיקף של 93.33 מ"ר, בסיווג שסימולו 721 בצו המסים של עיריית נצרת עילית (להלן: "צו המסים"), שהנו "קרקע תפוסה לכל מטרה שאינה מפורטת להלן". בעקבות סיוור שביצעו עובדי המשיבה בנכס במהלך שנת 2013 וממצאיו, החליטה המשיבה ביום 1.9.13 לשנות את סיווג הקרקע, כך ש-73.33 מ"ר ממנו יסווג כפריט שסימולו בצו המסים 727 והנו "קרקע המשמשת לאחסון לרבות בתעשייה" ואלו 20 מ"ר ממנו יסווג כחלק מהשטח הבנוי, ויסווג בפריט 412 כ"תעשייה / מלאכה".
4. בגין שינוי זה השיג העורר, השגתו ומכאן עררו. טענת העורר הנה, כי מתוך סך שטח ה-99.33 מ"ר, רק 20 מ"ר משמש לאחסון ציוד, בעוד יתרת השטח הנה בגדר קרקע תפוסה רגילה. עוד הוסיף העורר טענה הנוגעת לחיוב בגין פינוי פסולת בסך 370 ש"ח.
5. לטענת המשיבה, שינוי הסיווג בוצע בעקבות ממצאי סיוור שערכו עובדיה במקום, במסגרתו נמצא, כי 26 מ"ר מסך שטח הקרקע הנו מקורה ובשל כך בהתאם להוראת צו המסים יש לראות בו חלק מהשטח הבנוי ואלו יתרת השטח משמשת לאחסון ציוד. לתמיכה צירפה לכתב תשובתה לערר

תמונות, בהן נצפה שטח קרקע מקורה ביריעות איסכורית ובתוכו מדפים, כן נצפה שטח קרקע צר וארוך המוביל לדלת, שלאורכו מונח ציוד שונה. לגבי פינוי הפסולת, טענה מנהלת הארנונה כי וועדה זו אינם מוסמכים לדון בסוגיות שאינן ארנונה ולכן דין הטענה להידחות.

6. ביום 27.1.15 קיימנו דיון בערר בנוכחות באי כח הצדדים. במסגרת הדיון שטחו הצדדים טענותיהם ביתר פירוט. בדיון חזר העורר על טענתו כי 20 מ"ר מתוך סך שטח הקרקע משמשים לאחסון ציוד וטען כי היתרה אינה משמשת לאחסון ואינה מהווה שטח בנוי. ב"כ העורר התייחס לתמונות שהציגה המשיבה, והסביר כי בתמונות נצפים בשטח הקרקע מייבש המכוסה בפח, עגלה, יחידת מדפים לאחסון ופריטים ניידים נוספים (ראו עמ' 3-2 לפרוטוקול הדיון). כן הערנו לב"כ העוררת בכל הנוגע לטענה בדבר שטח הקרקע, כי עליו לתמוך טענה זו במדידה נגדית למדידת המשיבה, והוא רשאי לעשות כן. בתום הדיון קבענו מועד בו ייערך סיור בנכס בהשתתפות נציגי הצדדים.
7. ביום 5.2.15 קיימנו סיור בנכס בהשתתפות נציגי הצדדים. בפרוטוקול הסיור אשר נמסר לצדדים פירטנו את ממצאי הסיור וכן צורפו תמונות שנמסרו לצדדים ואשר צולמו במהלך הסיור.
בסיור זה נוכחנו, כי המדובר בנגריה בעלת שתי כניסות, כניסה ראשית וכניסה נוספת דרך חצר צדדית הצמודה לנגריה, וסך הכל חצר של 99.33 מ"ר אשר כונתה "החצר". מצאנו, כי בצד החצר קיים שטח מקורה המשמש לאחסון, אשר לפי מדידת המשיבה הנו 26 מ"ר ואלו לטענת העורר הנו 20 מ"ר. יתרת השטח של החצר אינה מקורה, ונכיר כי נעשה בה ניקיון לאתרונה וכי אין בה דברים כלשהם מלבד מיכל קומפרסור ומייבש אוויר עם חתיכות פח מעליו.
8. בעקבות הסיור נתנו ביום 13.3.2015 החלטתנו, לפיה נדרשו הצדדים להודיע האם הם מסכימים שההחלטה תינתן על סמך החומר שבתיק וממצאי הסיור ולאחר הגשת סיכומים ללא צורך בשמיעת עדים. הצדדים מסרו הודעתם כי הם מסכימים לאמור, ובהתאם הגישו סיכומיהם.
9. העורר בסיכומיו חזר על טענותיו כפי שהועלו בערר ובדיון. לסיכומיו לא צורפה כל מדידה נגדית ביחס לטענה בדבר היות שטח הקרקע 20 מ"ר ולא 26 מ"ר. בסיכומיו זנח העורר את טענתו ביחס לטענת פינוי הפסולת. המשיבה מצדה חזרה על טענותיה בסיכומיה וציינה, כי הגם שבמהלך הסיור נצפה שטח הקרקע ריק ופנוי, לא זה היה המצב במועד בו ביצעו עובדי המשיבה ביקורת בנכס, אשר ממצאיו משתקפים בתמונות שצורפו לכתב תשובתה לערר.

דיון והכרעה

10. כאמור, מחלוקת הצדדים בערר זה נסובה על חיובו של שטח הקרקע. אין מחלוקת כי אכן נעשה שימוש בשטח הקרקע וכי יש לחייבו, המחלוקת נסובה על שטחו, סיווגו והאם חלק ממנו יש לסווג כחלק מהשטח הבנוי.
11. מאז חקיקתו של חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") בשנת 1993, מוסדרים ההוראות לעניין הטלת ארנונה בחוק ההסדרים.

12. סעיף 7, הוא סעיף ההגדרות של חוק ההסדרים, קובע כי "קרקע תפוסה" הנה כמשמעותה בס' 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").

13. סעיף 269 בפקודת העיריות עומד בראש פרק 14 לפקודה, שעניינו ארנונה. "קרקע תפוסה" הוגדרה בסעיף זה כ:

"כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין"; (ההדגשה שלנו).

14. גם בצווי המסים של עיריית נצרת עילית לשנים 2010-2013 (להלן: "צווי המסים"), בס' 6(א), קיימת הגדרה ל"קרקע תפוסה" שהנה למעשה אימוץ ההגדרה שבפקודת העיריות - כדלקמן:

"קרקע תפוסה – שטח קרקע, שאינו אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין". (ההדגשה שלנו).

15. סעיף 269 לפקודת העיריות אף מגדיר מהם "נכסים" החייבים בארנונה - כדלקמן:

"בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב". (ההדגשה שלנו).

16. בבג"צ 129/84, פרופיל חן נ' המועצה המקומית יבנה, פ"ד לח(4), 413 (להלן: "פס"ד פרופיל חן"), העמיק בית המשפט העליון ובחן את היסודות אשר בהתקיימם ניתן לראות בשטח קרקע כ"קרקע תפוסה", ועמד על קיומם של ארבעה תנאים מצטברים לצורך חיוב כקרקע תפוסה, שהנם כדלקמן:

- כי אין המדובר בקרקע חקלאית,

- כי קיימת חזקה בקרקע

- כי קיים שימוש בקרקע

- כי הקרקע היא לא יחד עם בנין.

כאמור, במקרה שלפנינו, לגבי מרבית שטח הקרקע אין מחלוקת כי הוא בא בגדר "קרקע תפוסה" אלא יש מחלוקת אך לגבי אופן סיווגו.

17. כאמור, 77.33 מ"ר משטח הקרקע שבנכס חויב במסגרת התיקון שביצעה המשיבה בסיווג 727 שבצו המסים שהנו:

"קרקע המשמשת לאחסון לרבות בתעשייה ולרבות מבנים ארעיים המשמשים לאחסון באתרי בניה".

לשיטת העורר, פרט ל-20 מ"ר מתוך ה-93.33 מ"ר, ביתרת שטח הקרקע נטען כי לא נעשה בו כל אחסון ולכן יש לסווג לפי סיווג 721 לצו המסים שהנו:

"קרקע תפוסה לכל מטרה שאינה מפורטת להלן".

18. על פי החקיקה וההלכה הפסוקה, כיוזם ההליך -נטל ההוכחה מוטל על שכמו של העורר. ראשית נפנה בהקשר זה להוראת ס' 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש] -לפיה יהוו פנקסי המשיבה ראיה לכאורה לאמיתות תכנם -כדלקמן:

"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו – בלי כל ראייה – כראייה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן".

עוד נזכיר את "חזקת תקינות המנהל" לפיה "המעשה המנהלי נהנה "מחזקת כשרות" ולפיה כל פעולה מנהלית מוחזקת ככזו שנעשתה על פי הדין והמבקש לסתור זאת, 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 כדן – וראו לעניין זה למשל רע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מע"מ (פורסם באתר נבו).

19. ואלו במקרה הנדון, לא עלה בידי העורר להרים את הנטל המוטל על שכמו ולסתור את החלטת המשיבה בדבר תיקון אופן החיוב והקביעה כי בכל שטח הקרקע נעשה שימוש לצורכי אחסון. את החלטת המשיבה ביססה היא על ממצאי סיור שנערך בנכס על ידי עובדיה והממצאים שמצאו. ממצאים אלה אף תועדו במסגרת התמונות שצורפו לכתב הערר. מתמונות אלה עולה, כי בחלק ניכר משטח הקרקע ולכל אורכו מאוחסן ציוד שונה בו עושה העורר שימוש לצורכי עבודתו. העורר במהלך הדיון אף אישר כי אכן נעשה שימוש בציוד זה.

מכאן, שבשום שלב לא הציג העורר כל ראייה לסתור את ממצאי המשיבה שעל בסיסם בוצע התיקון.

20. ב"כ העורר אמנם טען בדיון, כי אחסון הציוד לא נעשה בכל שטח הקרקע שכן נחוץ מרחב לצורך תפעול המכונות המאוחסנות במקום ולצורך הגעה למדפי האחסון במקום. ואולם, אין לטעמנו בטענה זו לסייע לעורר. המדובר בהפרדה מלאכותית, וברי כי אין בידי המשיבה להתייחס באופן נפרד לכל סנטימטר וסנטימטר משטח הקרקע. ברור שישנם נקודות מסוימות בשטח הקרקע שלא מונח עליהן ציוד, הדבר הכרחי לצורכי מעבר והגעה לכל אזורי הציוד, אך אין בכך להצדיק חיוב שונה לכל חלק וחלק. הדבר גם לא ישים מעשית ובוודאי שלא זו היתה מטרת פריט זה בצו המסים.

יפה לעניין זה פסיקתה של כב' הש' נאור (כתוארה אז), בע"מ 1860/06 תשתיות נפט ואנרגיה נ' מועצה מקומית קרית טבעון (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד תשתיות נפט") – שם נדחתה טענה מסוג זו של העוררת, תוך שהושם דגש על כך שאין ליתן התייחסות שונה לחלקים מסוימים משטח קרקע שלא נעשה בהם שימוש, המהווים מרווחים בין מיכלי דלק – נקבע שהדבר מהווה "הפרדה מלאכותית", ראו ס' 16 לפסה"ד:

"גם בהנחה כי ישנם בין המיכלים ולפני הגדרות "שטחים ריקים" יש לראות את כל השטח כשטח בהחזקה ושימוש של תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ. לשיטתי הוצאת שטחים "ריקים" כביכול מתוך מכלול השטח היא מלאכותית, כמו שלא ניתן לומר ששבילי היער המפרידים בין עצי היער אינם חלק מהיער". (ההדגשות שלנו).

הדברים נאמרו ביחס לפטור המבוקש לגבי חלקי קרקע מסוימים בעוד במקרה שבנדון לא מבוקש פטור אך מבוקש סיווג בתעריף מופחת. לטעמנו, ניתן להקיש מהדברים והם רלבנטיים גם לענייננו שכן בשני המקרים המדובר בהפרדה מלאכותית ולא מעשית.

21. בכל הנוגע לממצאי הסיור שערכנו בנכס – כאמור, במסגרת סיור זה נמצא, כי כל שטח הקרקע "נוקה" ולא קיים בו כל אחסון. נזכיר בהקשר זה, כי עסקינן בערר לשנת 2014. הסיור נערך בשנת 2015, ולכן, לממצאיו לכל היותר רלבנטיות לשנת המס 2015, אך לא לערר זה. כך גם, לא יכול להיות חולק כי ממצאי סיור זה אינם משקפים את המצב שהיה קיים בנכס בזמנים הרלבנטיים לערר, שכן מהתמונות שצורפו לכתב התשובה עולה תמונה אחרת, בה קיים ציוד בשטח הקרקע והעורר אף אישר זאת בדיון, ואף ציין כי יינקה את השטח לקראת הסיור. כך גם בכתב הערר ובסיכומים צוין כי נעשה שימוש בחלק מהקרקע. על כן, אין רלבנטיות לעובדה שהשטח פונה במסגרת ההכרעה, לערב זה.

22. על כן, טענה זו נדחית. יחד עם זאת, לאור ניקוי השטח בו נוכחנו בסיורנו, ובמידה והדבר נותר על כנו, נמליץ למשיבה לתקן החיוב בהתאם בכל הנוגע לשנת 2015.

23. כך גם לגבי הטענה בדבר היות שטח הקרקע שבו נעשה שימוש 20 מ"ר ולא 26 מ"ר – טענה זו נטענה בעלמא וללא תשריט מדידה נגדי לתשריט המדידה של המשיבה, שבו נתמכה מדידתה. שוב נזכיר כי בהליך זה נטל ההוכחה מוטל על שכמי העורר.

24. טענתו הנוספת של העורר נוגעת לחיוב 26 מ"ר משטח הקרקע כשטח בנוי, תחת סיווג "מלאכה ותעשייה". המשיבה טוענת כי חיוב זה נעשה בהתאם להוראות צו המסים ומאחר ונמצא כי שטח זה הנו מקורה.

25. בס' 5 לצו המסים נקבעה שיטת המדידה בעיר נצרת עילית.

ס' 5(ב) קובע כדלקמן:

"לעניין חיוב בארנונה - יחשב כבר-חיוב כל מבנה, לרבות בנין הבנוי ממוצרי מלט, אבן או לבנים, בניה טרומית, צריפונים, בלוקים, פחונים, בניה מעץ ומוצריו וכל חומר אחר". (ההדגשה שלנו).

ואלו ס' 5(ד) קובע כי:

"שטח המבנה הינו עפ"י מידות החוץ שלו כולל השטח מתחת לקירות החיצוניים והפנימיים לרבות מעברים, הול, חדרי שירותים, מדרגות, מרפסות מקורות, קומת עמודים לא סגורה, מבני עזר, סככות¹, גלריות², מחסנים (למעט מחסנים של דירות מגורים בגובה עד 1.50 מטר), ממ"דים, מקלטים³ וכן כל מבנה /או שטח מקורה הצמוד לנכס, בין אם אלה מהווים מבנה אחד או מספר מבנים" (ההדגשה שלנו).

26. מהמקובץ לעיל עולה, כי כל שטח מקורה המצוי בצמידות לנכס יהווה חלק מהמבנה, גם אם הוא עשוי איסכורית או כל חומר אחר. מכאן, שדי בהיות חלק הנכס בשטח 26 מ"ר מקורה, וצמידותו הפיזית לנגריה, כדי לחייבו כחלק מהמבנה. העורר בשום שלב לא חלק על עובדה פיזית זו, וברי כי בהתאם להוראות צו המסים, כדין חויב על ידי המשיבה כחלק מהמבנה וסווגה באותו הסיווג בו מסווג המבנה. על כן, דין טענה זו להידחות.

27. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, קביעתנו הנה כי כדין חויב שטח הקרקע על ידי המשיבה וכי דין טענתו זו של העורר להידחות. אנו ממליצים למשיבה לתקן החיוב בשנת המס 2015, בשים לב לכך שבסיור שערכנו נכחנו כי השטח נוקה וכי לא נעשה בו עוד שימוש לאחסון והכל במידה ולא היה שינוי לאחר הסיור.


28. אשר על כן, לאור האמור לעיל, נדחה הערר.

29. בנסיבות העניין, אנו מחייבים את העורר בהוצאות המשיבה בסך של 1500 ש"ח, אשר ישולמו לה תוך 30 יום מהיום, כי אחרת הן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

30. בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

31. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נצרת עילית, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת החלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום החלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת החלטה ותינתן החלטה בהתאם.

היום: 30.07.2015


עו"ד רוה"ד שמיש
חברת הוועדה


מר משה תוסיה כהן
חבר הוועדה


עו"ד איהאב ש'ניני
יו"ר הוועדה