

## ועדת ערר לארנונה כללית שליד עיריית הרצליה

ערר 19/17

**העוררת:** עזריאל קרייטר חברה לייבוא וסחר עצים בע"מ  
ע"י עו"ד ישראל ארוגטי

- נ ג ד -

**המשיב:** מנהל הארנונה, עיריית הרצליה  
ע"י עו"ד יונתן הראל

### החלטה

#### רקע עובדתי, טענות הצדדים וראיותיהם

1. ערר זה עוסק בשאלת סיווגם הנכון של שני נכסים לצרכי ארנונה – מבנה בשטח של 1,215 מ"ר וקרקע בשטח של 2,387 מ"ר, הנמצאים ברח' הבריגדה היהודית, הרצליה (מס. נכסים 6664007000500 ו- 6664007000600 בהתאמה).
2. אין חולק כי הייעוד של המקרקעין בהתאם לחוקי התכנון והבניה הוא תקלאי. כמו כן אין חולק כי עד ליום 31.12.2016 הושכרו הנכסים לצד שלישי אשר עשה בו שימוש מסחרי – עסק של מסחר בעץ ובמוצרי עץ, וכי החל מיום 1.1.2017 הועברו הנכסים לחזקת העוררת והופסק השימוש המסחרי בהם. המחלוקת אשר הונחה לפתחנו היא, האם יש לסווג את הנכסים כמחסן וכקרקע של מבנה שאינו מגורים (סעי' 12.4 ו- 9.3 לצו הארנונה העירוני בהתאמה), כפי שקבע המשיב<sup>1</sup>, או האם יש לסווג אותם כמבנה חקלאי וכקרקע חקלאית (סעי' 7 ו- 8 לצו הארנונה העירוני בהתאמה), כטענת העוררת.
3. בכתב הערר טענה העוררת כי "המבנה והקרקע עומדים ריקים בשיממונם". לכתב הערר צורפו מספר תמונות. בהתייחס לתשובת המשיב להשגה בה נרשם שנותרו מיטלטלין בנכס, נטען שמדובר ב- "פסולת חסרת ערך אשר המחזיק הקודם בנכס זנח". יחד עם זאת נאמר שתישכר חברת נקיון לפנות את הפסולת וכי תימסר הודעה על כך למשיב. העוררת היפנתה לפסיקה ובראשה פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם 5045/02 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, פורסם ב**בנו** (להלן: "פסק דין סלומון").

<sup>1</sup> בתחילה היתה בעניין זה אי-בהירות: בסעי' 4 לתשובת המשיב להשגה נכתב שהסיווג הוא לפי סעי' 9.4 לצו; בסעי' 9 לכתב הערר נטען שהמשיב סיווג את הנכסים כ**תעשייה וכקרקע לתעשייה**. האמת תיאמר, לאורך סיכומי המשיב נכתב שהסיווג של הקרקע הוא לפי סעי' 9.3 לצו אך בכותרת של פרק ג.2. נכתב שהסיווג הוא לפי סעי' 9.4 לצו. מדובר בתעריפים קרובים. מכל מקום, המחלוקת הינה בין פרק 8 לבין פרק 9.

4. בתשובה לכתב הערר טען המשיב שבהתאם לממצאי ביקורת מיום 8.3.17 מדובר ב- "מבנה עתיר שטח, שאינו משמש לצרכים חקלאים, שאיננו ריק כטענת העוררת, ויש בו ציוד וריהוט מגוון, הכולל, בין היתר, כסאות, שולחנות ועוד. עוד עלה מבידיקת נציג המשיב כי הקרקע איננה משמשת לצרכים חקלאיים" (הדגשה במקור). לפיכך, לטעמו של המשיב, לא עסקינן בסוגיה כיצד לסווג נכס ריק. המשיב ציין שככל שהמצב העובדתי ישתנה – הוא יבחן את עמדתו מחדש.
5. ביום 22.6.2017 הודיעה עוררת כי למען הסר ספק פונתה גם הפסולת אשר היתה במבנה, וכי החל מיום 12.6.2017 הוא "נקי מכל חפץ ואדם".
6. ביום 13.9.2017 נערך דיון מקדמי בו ביקשו הצדדים לנהל הליך הוכחות בתיק.
7. מטעם העוררת הוגש תצהיר של מר עזריאל קרייטר בו חזר המצהיר על האמור בכתב הערר ובהודעה מיוני 2017. בין השאר, לתצהיר צורפו תמונות לאחר עבודת חברת הנקיון בשטח.
8. המשיב הגיש תצהיר עצמי בו חזר על האמור בתשובתו לערר. לגבי ממצאי הביקורת מיום 8.3.2017 פירט כי נמצאו במבנה "מחדסי מזגנים, ארונות מסוגים שונים, פינת אוכל, מקררים, דלפקים ומזנונים, שולחנות משרדיים ועוד". כמו כן הוסיף וציין כי "שטחי הקרקע מצופים אספלט וכי לא מתבצע כל עיבוד חקלאי בשטחי הקרקע". לבסוף ציין המשיב כי בעקבות הודעת העוררת מיום 22.6.2017 נערכה ביקורת נוספת בשטח ביום 29.6.2017, וכי בהתאם לממצאי ביקורת זו "עדיין מצויים מיטלטלין מסוגים שונים, למשל מקררים ושולחנות".
9. ביום 25.4.2018 נערך דיון הוכחות בתיק.
10. תחילה נחקר מר קרייטר על תצהירו. הובהר כי המצהיר היה שותף חלקי בחברה אשר שכרה את הנכסים עד לשנת 2012 וכי בעבר הוגשה בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג לאחסנה ולמכירת עצים ורעפים. העד הודה כי לא בוצע שימוש חקלאי בנכסים. לגבי מה שנותר בשטח זה הוא אמר כי "גרוטאות, שברים ולכלוך זה שום דבר. כנ"ל שולחן פה ושם", לרבות מזגנים ומקררים אשר לטענתו לא עבדו. בחקירתו החוזרת ציין שהמבנה פרוץ.
11. לאחר מכן נחקר המשיב על תצהירו. הוא הודה כי "המבנה" מורכב ממבנה סגור ומסככה, אך לא ידע לומר את התפלגות סך השטח ביניהם (1,215 מ"ר). הוא טען כי בתמונות ניתן לראות מיטלטלין הן במבנה הסגור והן בסככה, לרבות מדפים לאחסנה "שאינם חלק קונסטרוקטיבי". הוא חידד כי בשל כך שלא מדובר בעסק פעיל, הסיווג הנכון לטעמו היה אחסנה.
12. ביום 30.4.2018 הגיש המשיב תשריט מפורט עם התפלגות של השטחים המבונים ושטחי הקרקע.
13. לאחר מכן הגישו הצדדים סיכומיהם בכתב.

14. העוררת בסיכומיה חזרה על עיקרי טענותיה. בנוסף טענה, לראשונה, שהמבנים נהרסו בסמוך למועד בו נערך דיון ההוכחות, באפריל 2018<sup>2</sup>. בנוגע לטענת המשיב בתשובה לערר לפיה הנכסים לא היו שוממים, טענה העוררת ש- "עולה רושם ברור" שכוונת המשיב היתה למבנה הסגור בלבד ולא לסככה. בהמשך לקו טיעון זה, ולאור התשריט אשר הוגש על ידי המשיב לאחר דיון ההוכחות, טענה העוררת שהוכח שהסככה – אשר שטחה הוא 992 מ"ר ולפיכך היא מהווה חלק הארי של השטח המבונה במקרקעין – היתה אכן ריקה מכל אדם וחפץ. במשתמע הודתה העוררת כי המבנה הסגור (אשר שטחו הנטען 166 מ"ר) שימש לאחסנה עד ליוני 2017<sup>3</sup>.
15. העוררת סיכמה את המסקנות מן המסד העובדתי כך: לאחר יום 15.6.2017 יש לחייב את הנכסים כמבנה חקלאי וכקרקע חקלאית (הדגשה לא במקור); מיום 24.4.2018 יש לחייב את שני הנכסים כקרקע חקלאית – לאחר הריסת המבנים. יחד עם זאת טענה פעם נוספת לאחר מכן בסיכומיה כי "עולה בבירור כי הנכס שבנדון עומד בשימונו מיום 1.1.17".
16. בסוף סיכומיה טענה העוררת שהוסכם בין הצדדים כי תוצאות הערר יחולו גם על שנת 2018. כמו כן טענה העוררת, לחלופין, כי לכל היותר ניתן לסווג את המבנה הסגור כאחסנה וגם זאת רק עד ליום 5.6.2017.
17. המשיב בסיכומיו חזר על עיקרי טענותיו. הוא הדגיש כי לכל אורך ההליך הנכסים לא היו ריקים וכי בפועל שימשו לאחסנת מיטלטלין. המשיב טען כי טענת העוררת לפיה המבנה פרוץ הועלתה רק בחקירה החוזרת ומהווה הרחבת חזית אסורה, ובכל מקרה טענה זו לא הוכחה. גם לגבי טענה נוספת של העוררת בדבר פיצול בין המבנה הסגור לבין הסככה נטען שמדובר בהרחבת חזית אסורה, ובכל מקרה בהתאם להוראות צו הארנונה שטח מבנה שאינו משמש למגורים כולל גם סככות. לחלופין הטעים המשיב שמבחינה עובדתית גם במבנה הסגור וגם בסככה נמצאו מיטלטלין.
18. בנוסף טען המשיב בסיכומיו כי "מאפייני הנכסים שוללים את האפשרות לשימוש חקלאי ככלל, ובאופן שנקבע בתכנית בפרט". לעניין המבנים – בשל גודלם, אשר חורג מן המותר לפי תכניות המיתאר הרלוונטיות, ובגלל צורתם – אולמות תצוגה, משרדים וכיו"ב. לעניין הקרקע – בגלל שהיא מצופה אספלט. בנסיבות אלו, בהתאם לפסיקת בתי המשפט, לא ניתן לסווג את הנכסים כמבנה וכקרקע חקלאיים.
19. בסוף סיכומיו התייחס המשיב לטענת העוררת בסיכומיה בדבר הריסת המבנים בשנת 2018, וטען כי הושגה הסכמה דיונית בין הצדדים בדבר תחולת הערר על שנת המס 2018 בכפוף לסטטוס קוו עובדתי בשטח. לפיכך, לדידו של המשיב, הערר עוסק רק בשנת המס 2017.
20. לאחר הגשת סיכומי הצדדים הגישה העוררת ביום 24.7.2018 הודעה בדבר הריסת המבנה. בהודעה נרשם כי הודעה כזו נמסרה בדיון ההוכחות וכי "הדיון לשנים 2017 ו-

<sup>2</sup> בסע' 3(ד) לסיכומים נטען שהודעה על הריסת המבנים "הוצגה בפני הועדה". בתיק הערר אין סימוכין לכך שהודעה כזו הוצגה בפני ועדת הערר בדיון ההוכחות. הודעה מטעם העוררת בעניין זה הוגשה רק ביום 24.7.2018. התייחסות לכך תינתן בהמשך ההחלטה.

<sup>3</sup> כלשון העוררת בסע' 12 לסיכומיה: "אף אם היה ממש בטענת המשיב כי המבנה משמש בתחילת שנת 2017 לאחסנת ריהוט משרדי וגו'".

2018 אוחד בו"4. המשיב הגיש תגובה להודעה זו וציין כי חיובי הארנונה בגין הנכסים בוטלו החל מיום 6.5.2018, וחזר על האמור בסיכומיו בנוגע להסכמה הדיונית בין הצדדים.

## דיון והכרעה

21. בפתח הדיון המהותי, יש להזכיר כי בהתאם לפסיקה, נטל ההוכחה להוכיח טעות בסיווג אשר נקבע על ידי מנהל הארנונה, מוטל על העוררת. לעניין זה ניתן להפנות, בין היתר, לעמ"נ 29761-02-10 וב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב-יפו, סע' 9 לפסק הדין; עת"מ 59283-07-15 אברהם בן שואף נ' מנהל ארנונה עיריית תל אביב יפו, סע' 22 לפסק הדין; עמ"נ 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, סע' 11 לפסק הדין. (כל פסקי הדין פורסמו ב**נבו**).

22. כמו כן נציין כי הלכה מושרשת היא לפיה "המבחן האמיתי לסווג ולקביעת הארנונה המתחייבת, יעשו על סמך השימוש בפועל הנעשה בנכס" (עמ"נ 14-08-44487 טי.אמ.סי.אס תקשורת בע"מ נ' עיריית פתח תקווה, פורסם ב**נבו**; הדגשה במקור).

23. מן המסד העובדתי אשר הונח בפנינו עולה כי השטח המבונה – הן המבנה הסגור והן הסככה – לא היו ריקים, לא בתחילת ההליך ואף לא לאחר עבודתה של חברת הנקיון ביוני 2017. לצד התמונות הרבות אשר צורפו לתצהירו של המשיב, איננו יכולים לקבל את תשובותיו הלקוניות של המצהיר מטעם העוררת לאורך חקירתו הנגדית<sup>5</sup> לפיה כל המיטלטלין אשר נמצאו בשטח מהווים גרוטאות – ריהוט, כלי חשמל, ארונות ועוד. למיצער יש לומר שהעוררת כשלה בהרמת הנטל להוכיח שהמבנים היו ריקים.

24. במצב דברים זה, צודק המשיב שאין מקום להפנות לפסק דין סלומון, העוסק בתרחיש בו המבנים עמדו בשימונם<sup>6</sup>.

25. לגבי הנכס של הקרקע, הרי שמדובר בקרקע מצופה אספלט אשר לא שימשה ואינה יכולה לשמש לחקלאות.

26. המשיב היפנה בסיכומיו לאסופת פסקי דין בהם נקבע כי יש לשקול לא רק את מהו השימוש החוקי בנכס לפי דיני התכנון והבניה, אלא יש לקחת בחשבון גם את מצב הנכס ואת מאפייניו. פסקי דין אלה עוסקים כולם בתרחיש של נכס ריק. כפי שקבענו לעיל, עסקינן בנסיבות אחרות. לפיכך, על פני הדברים, פסיקה זו אינה רלוונטית או למיצער אינה הכרחית. יחד עם זאת, כטענה חלופית, אנו מסכימים למסקנה של המשיב שגם לו ניתן היה לראות בנכסים (או בחלקם) במועדים נשוא הערר (או בחלקם) נכסים ריקים – ההגיון אינו מאפשר לסווג אותם כמבנים חקלאיים וכקרקע חקלאית (בהתאמה), בשל צורתם, מאפייניהם והסטוריית השימוש בהם, כמפורט לעיל.

<sup>4</sup> בתיק הערר אין סימוכין לכך שניתנה החלטה בדבר החלת הערר על שנת המס 2018, בין בהסכמת הצדדים ובין לבקשת העוררת, כפי שיצוין בהמשך ההחלטה.

<sup>5</sup> ראו עמ' 3-4 לפרוטוקול הדיון.

<sup>6</sup> ראו סע' 2 לפסק הדין.

27. השורה הסופית היא שאנו מקבלים את עמדת המשיב שהסיווגים המתאים ביותר לנכסים היו מחסן וקרקע של מבנה שאינו מגורים (בהתאמה), וזאת לכל שנת 2017. אדרבא, בהתאם למסד העובדתי אשר הוצג בפנינו, לא היתה זו עמדה מופרכת לטעון לגבי המבנים שלא מדובר באחסנה במובנה האמיתי, אלא עדיין מדובר בנכס מסחרי בשל צורתו, מאפייניו והריהוט אשר נותר בו, הגם שהעסק כבר לא היה פעיל. בהגיונותו, קבע המשיב סיווגים זולים יותר, ודי לעוררת בסיווגים אלו.

28. לאור המסקנה הנ"ל, אין הכרח להכריע בטענת העוררת לגבי חלק משנת המס 2018, לפני יום 6.5.2018 (המועד בו בוטלו חיובי הארנונה לפי הודעת המשיב). יחד עם זאת, ולו למען הסדר הטוב, יצוין ויודגש כי לא נמצאו בתיק הערר סימוכין לכך שהעוררת הודיעה לוועדת הערר על הריסת המבנים עובר להודעתה בכתב מיום 24.7.2018 או לכך שהושגה הסכמה דיונית בין הצדדים בדבר החלת החלטתנו זו על שנת המס 2018. כמצוין לעיל, הצדדים חלוקים על תנאי ההסכמה הדיונית, ואין מקום שאנו נידרש למחלוקת זו (ככל שהיא רלוונטית).


## סוף דבר

29. אנו דוחים את הערר.

30. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 3,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת ההחלטה לעוררת. לא ישולם הסכום במועד – יתווספו הפרשי הצמדה וריבית.

31. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של העיריה.

32. זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב תוך 45 ימים ממועד המצאתה.

  
יו"ר: עו"ד אריה אגולסקי

  
חבר: מיכאל בירן

  
חבר: עו"ד יוסף בן ארויה

ניתן שלא בנוכחות הצדדים ביום 01/01/2020.