

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

עריים לשנות המס 2016-2018

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

העוררת: חברת בן ציון טרבליסי עבודות עפר בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד איתן בראש ואח'
רח' יגאל אלון 94, תל אביב
טל': 03-6938266; פקס': 03-6938268

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, המועצה האזורית תמר

ע"י ב"כ עו"ד יפית גרין נהרי ואח'
רח' לינקולן 20, תל אביב 67134
טל': 03-6254666; פקס': 03-6254669

החלטה חלקית

עניינה של החלטה זו, בשומת הארנונה שיש להשית על המחצבה המוחזקת על ידי העוררת במישור רותם הידועה, כ- "מחצבת רותם (דקל דרום)" (להלן: "המחצבה" או "הנכס"), במהלך שנות המס 2016 עד 2018.

רקע עובדתי ודיוני

1. העוררת הינה בעלת רישיון חציבה במחצבה המצויה במישור רותם, המכונה "מחצבת רותם (דקל דרום)" (ראה: נספח 1 להשגת העוררת מה- 14.5.19, להלן: "השגת 2018").
2. עפ"י רישיון החציבה השטח המותר לכריה הוא 286 דונם.
3. על פי הראיות שהוצגו בפנינו, רישיון החציבה ניתן לעוררת (להלן: "העוררת" או "חב' טרבליסי") לאחר שזכתה במכרז בש/27/2016, שפורסם על ידי מינהל מקרקעי ישראל שמכוחו נחתם עימה הסכם הרשאה (ראה לדוגמא: הסכם הרשאה מה- 1.9.18 שצורף לתשובה לערר לשנת 2018, להלן: "הסכם ההרשאה").
4. ב- 27.7.17 חתם המשיב (להלן: "מנהל הארנונה") על הודעת שומה סופית לשנת 2016, שבה צויין, כי היא מבוססת על מדידה מיום 29.9.16, בהתאם לקובעי השומה הבאים:
 - 4.1 שטח המשמש לכריה וחציבה (תעריף של 23.95 ₪ למ"ר): 9,000 מ"ר.
 - 4.2 שטח המשמש לרזרבה (תעריף של 0.5636 ₪ למ"ר): 276,700 מ"ר.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 2 -

5. בתחילת שנת המס 2017 הוציא המשיב לחב' טרבלסי שומה בהתאם לקובעי המס הבאים:
- 5.1. שטח המשמש לכריה וחציבה (תעריף של 24.37 ₪ למ"ר): 50,000 מ"ר.
- 5.2. שטח תפוס המשמש לרזרבה (תעריף של 0.57 ₪ למ"ר): 235,700 מ"ר.
6. ב- 24.12.17 חתם מנהל הארנונה על הודעת חיוב מעודכנת לשנת 2017 המבוססת על מדידה מיום 11.11.17. בהודעת החיוב התווסף שטח בן 32,400 מ"ר תחת סיווג של שטח המשמש לכריה וחציבה ומנגד הופחת שטח זהה בסיווג שטח תפוס המשמש לרזרבה.
7. ב- 25.6.18 חתם מנהל הארנונה על הודעה לתוספת לשומת הארנונה לשנת 2017, במסגרתה התווסף חיוב של 196.70 מ"ר תחת סיווג משרדים.
8. חב' טרבלסי הגישה השגה לשנות המס 2016 ו- 2017. ההשגה נושאת תאריך 17.5.18 והיא חתומה על ידי עו"ד ליאב ברק.
9. מנהל הארנונה השיב להשגה ודחה אותה במסגרת תשובה להשגה, הנושאת תאריך 25.6.18. בתשובה להשגה העלה המשיב, בין היתר, טענת סף לפיה דין ההשגה לשנת 2016 להידחות על הסף, בשל הגשת ההשגה לאחר חלוף למעלה מ- 90 הימים, הקצובים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").
10. כפי שהוצג לוועדה, ב"כ הצדדים הגיעו לכדי הסכמה על הארכת מועד להגשת הערר עד ל- 2.10.18.
11. ב- 2.10.18 נשלח העתק מהערר לשנות המס 2016 ו- 2017 לב"כ מנהל הארנונה. הערר הומצא למזכירות ועדת הערר ב- 3.10.18. על הערר חתומים עוה"ד מאיר אברהם ויגל דוד.
12. מנהל הארנונה השיב לערר. כתב התשובה לערר חתום ע"י ב"כ מנהל הארנונה, עו"ד יפית גרין נהרי. בכתב התשובה חזר מנהל הארנונה על טענת הסף בדבר איחור בהגשת ההשגה לשנת 2016 וכן העלה טענת סף נוספת בדבר איחור בהגשת הערר לשנות המס 2016 ו- 2017.
13. במהלך שנת 2019 הוציא מנהל הארנונה תיקונים ועדכונים לשומות הארנונה לשנת המס 2018.
14. הצדדים זומנו ל- 16.1.19 לדיון בעררים לשנות המס 2016 ו- 2017. ב- 15.1.19 הגישה העוררת בקשה לדחיית מועד הדיון בשל חילופי ייצוג העוררת מעו"ד מאיר אברהם לעו"ד איתן בראש.
15. הבקשה התקבלה ונקבע, כי מזכירות ועדת הערר תתאם מועד נדחה לקיום הדיון בערר. כמו כן, הובהר כי אין מדובר בדיון מקדמי, וכן הוחלט שלאחר הדיון בעררים יתקיים

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 3 -

סיור בנכס, וכי קודם לדיון על העוררת להמציא מסמכים ודיווחים הנוגעים להיקפי הכרייה בפועל, שהעוררת דווחה לרשויות השונות.

16. ב- 26.3.19 התקבלה הודעת חב' טרבלסי שכללה העתק מרשיונות החציבה לשנים 2016-2018 והעתק של אישור בדבר תפוקות ותשלומים לרשות מקרקעי ישראל בשנים 2016-2017.

17. ב- 1.4.19 התקיים דיון בערר. במהלך הדיון בערר טענו הצדדים, בין היתר, כדלקמן:

17.1. ב"כ חב' טרבלסי טען, כי היתה הסכמה בנוגע לדחיית מועד הגשת ההשגה לשנת 2016 (עמ' 3-4 לפרוטוקול הדיון). מנגד, ב"כ מנהל הארנונה טענה, כי לא ניתנה כל ארכה, והראיות לכך, הן התשובות בכתב שניתנו על ידי מנהל הארנונה להשגה וכן תיעוד נוסף בכתב של חילופי דואר אלקטרוני, לפיו המשיב עמד על טענתו בדבר איחור בהגשת ההשגה והיות שומת הארנונה לשנת 2016 בגדר שומה חלוטה (עמ' 5 לפרוטוקול הדיון).

17.2. העוררת העלתה טענת סף, לפיה כתב התשובה ניתן בחוסר סמכות, בשל כך שנחתם על ידי ב"כ מנהל הארנונה ולא על ידי מנהל הארנונה, בניגוד לתקנה 7 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977 (להלן: "תקנות סדרי הדין") (עמ' 7 לפרוטוקול הדיון).

17.3. חב' טרבלסי פרסה את טענותיה, תוך התמקדות בטענות משפטיות הנוגעות לחיוב כשטח חציבה, חיוב כקרקע תפוסה ופטור מארנונה לאדמת בניין. בנוסף, העלתה טענה, אשר לא נטענה על ידה קודם לכן בכתבי הטענות, לפיה יש לראות את המחצבה כבניין, כך שיש לחייב בשלבים, באופן שאם נחצבה חלקת קרקע במשך חלק מהשנה, יש לחייבה בארנונה רק בגין החלק היחסי של השנה בתקופה זו. עוד צוין, כי הדיווח למינהל אינו תואם לשטח החציבה בפועל (עמ' 11 לפרוטוקול הדיון).

17.4. מנהל הארנונה התנגד לכל טענה המהווה הרחבת חזית, שהועלתה במהלך הדיון על ידי חב' טרבלסי.

17.5. מנהל הארנונה טען, כי פרשנות חב' טרבלסי את אופן חיוב המחצבות אינה נכונה.

17.6. בהמשך הסביר ופירט מר פנחס הרוש, מנהל מחלקת הפיקוח במועצה את שיטת מדידת השטחים המבוצעת על ידי המועצה לצורך קביעת השטחים בני החיוב בארנונה, אשר לגביה נרחיב בהמשך החלטה זו. במהלך הסבר זה, הוצגו בפנינו תצלומים והסברים על הפרשי הגבהים המשמשים לקביעת השימושים השונים בקרקע, כמפורט, בין היתר, בהמשך החלטה זו.

17.7. בתום הדיון הודיעו הצדדים, כי הם מבקשים שלא לקיים סיור במחצבה. בהמשך לבקשת הצדדים, הוחלט שלא לקיים סיור בנכס, למרות החלטתה הקודמת של הועדה.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 4 -

18. בתום הדיון ניתנה החלטה (להלן: "ההחלטה מה- 1.4.19"), כדלקמן:
- 18.1. המשיב יעביר לב"כ העוררת ואל חברי ועדת הערר, את המדידות, התצלומים, המסמכים שהוצגו במהלך הדיון בערר. הקבצים יועברו בפורמט המקורי (DWG) וב-PDF ככל שהדבר ניתן. הקבצים יועברו באמצעות דואר אלקטרוני לב"כ העוררת ולמזכירות ועדת הערר.
- 18.2. העוררת תתייחס למסמכים אשר הועברו על ידי המשיב בתוך 30 יום מקבלת המסמכים.
- 18.3. המשיב יגיב בתוך 30 יום להתייחסות העוררות.
- 18.4. טענות המשיב בדבר העברת המסמכים הנ"ל למוודד הקודם של העוררות, תילקחנה בחשבון במסגרת פסיקת הוצאות בסוף ההליך.
- 18.5. מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי להוות היתר להרחבת חזית.
19. הצדדים הודיעו כי הם מנהלים מו"מ לפשרה וביקשו הארכות מועד לפעולה בהתאם להחלטה מה- 1.4.19. בקשות הארכות המועד נענו.
20. ב- 24.6.19 מנהל הארנונה הודיע, כי הצדדים לא הגיעו לכדי פשרה וכי הוא יפעל בהתאם להחלטה מה- 1.4.19 בתוך 14 יום.
21. מחבי טרבלסי לא התקבלה כל התייחסות והיא לא מילאה אחר ההחלטה מה- 1.4.19, ולא הועברה על ידה כל התייחסות לנתונים, שהועברו לכאורה ידי מנהל הארנונה.
22. בין לבין, הגישה העוררת ערר על דחיית השגתה לשומת הארנונה לשנת המס 2018.
23. עם התפטרות חבר ועדת הערר, מר גיא קפלן הוצאה הודעה על כך לצדדים, והם התבקשו לעדכן האם הם מסכימים להמשך הדיון בערר במותב קטוע לגבי העררים לשנות המס 2016 ו- 2017. הוחלט, כי במקרה שלא תינתן הסכמת הצדדים לדיון במותב קטוע עליהם להיערך לקיום דיון חלופי ב- 4.9.19, אשר בו יידון גם הערר לשנת 2018. עוד צויין, כי על הצדדים לפעול בהתאם להחלטת הועדה מה- 1.4.19.
24. חב' טרבלסי הודיעה, כי היא מתנגדת להמשך הדיון בערר במותב קטוע.
25. ב- 4.9.19 התקיים דיון בעררים התלויים ועומדים לשנות המס 2016-2018, במהלכו, בין היתר:
- 25.1. אוחדו הדיונים בעררים 2016-2018.
- 25.2. הצדדים הפנו לטענות שלהם במסגרת פרוטוקול הדיון מה- 1.4.19.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 5 -

- 25.3. במסגרת הדיון התמקד ב"כ העוררות, בעיקר במחצבת טרבלסי וייחודיותה אופן החציבה שבה, לעומת מרבית סוגי המחצבות, לרבות מחצבת אלגרנאווי.
- 25.4. בתמצית, העוררת טענה, כי שיטת הכרייה במחצבת טרבלסי היא כזו שנקודת הגובה שבה מבוצעת הכרייה היא מלכתחילה נקודת הגובה הנמוכה ביותר בה מבוצעת הכרייה. במילים אחרות, בכל תא שטח מבוצעת כריית חול פעם אחת בלבד, שכן העוררת כורה את כל נפח החול המצוי בכל יחידת שטח. לפיכך, טענה העוררת, לא ייתכן שבשתי שנות מס (או יותר) היא תחויב בגין אותו תא קרקע בסיווג כרייה.
- 25.5. העוררת ביקשה, כי יתקיים סיור במחצבה, למרות שביקשה שלא לקיים סיור במחצבה בדיון הקודם.
- 25.6. המשיב עמד על כך שהוא העביר לעוררת את כל המדידות התומכות בשומה שהשית בעוד העוררת לא המציאה כל אסמכתאות סותרות (עמ' 7-10 לפרוטוקול הדיון), והעוררת הודתה, שאכן לא מסרה התייחסות לאסמכתאות אלה, אך ביקשה שהועדה תתעלם מכך ותכריע בעררים גם אם טענה בכך שלא התייחסה לאסמכתאות המשיב.
- 25.7. המשיב הציג את המדידות והתצלומים על בסיסם קבע את היקפי החיוב, והציג את האופן שבו הציב את מדידת העוררת על המדידה שבוצעה על ידו.
26. בהמשך לבקשת חב' טרבלסי יצאנו לסיור בו ביום בשעות אחר הצהריים, לאחר תום הדיונים והסיורים שנקבעו עוד קודם לכן בלוח הזמנים של ועדת הערר. הסיור התקיים בהשתתפות ב"כ העוררת, נציגי העוררת, ב"כ המשיב, נציגי המשיב, היועץ המשפטי לועדה וחברי ועדת הערר.
27. במהלך הסיור צולמו תמונות וסרטוני וידאו.
28. פרוטוקול הסיור נשלח אל הצדדים והם הוזמנו להגיע למזכירות הועדה עם התקן אחסון USB (דיסק און קי) לצורך העתקם ושמירתם.
29. ב- 30.10.19 הגישה העוררת הודעה (להלן: "הודעת העוררת").
30. בהודעת העוררת מה- 30.10.19 העלתה העוררת, בין היתר, את הטענות הבאות המתייחסות לשטחי החציבה:
- 30.1. בהתאם לחקיקת ההסדרים ניתן לחייב כשטח מחצבה רק שטחים שבהם נעשית חציבה בפועל (ראה: ה"פ 587/98 שפיר מחצבות 1991 נ' המועצה האזורית מטה יהודה, להלן: "פס"ד שפיר מחצבות").
- 30.2. שטחי חציבה עתידיים, שטחים שנחצבו בעבר ושטחים המשמשים לשימושים אחרים אינם בגדר שטחי חציבה.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 6 -

- 30.3. השומות שהוצאו התבססו על בסיס תשתית עובדתית חסרה. על פי ת"א 695/00 מועצה אזורית גליל עליון נ' מחצבות אלון (להלן: "פס"ד אלון") על הרשות המקומית לפרט בשומת הארנונה את השימושים השונים הנעשים במחצבה.
- 30.4. מודדי מנהל הארנונה ביססו את החלטתם על מדידה פוטו-גרמטרית אשר בדקה שינויי גובה בלבד, מבלי שהפרידו בין סיבות שונות לשינויי הגובה.
- 30.5. המשיב לא צירף את הקבצים ששימשו אותו בקביעת שומת הארנונה, ולכן לא ניתן לבחון את טענותיו.
- 30.6. העוררת קיבלה את המחצבה "כאשר היא חפורה, בחלקה, עד לגובה תחתית הסלע . . . כאשר הכרייה בפועל מתבצעת באמצעות כלים הנדסיים רק בשטח קו המתאר התחתון, כלומר, מגובה תחתית הסלע ולאורך קיר החציבה".
- 30.7. על פי המדידה שערכה העוררת עומד השטח המשמש לחציבה בפועל על 121 דונם עד לשנת 2018 (כולל). בנוסף, סך שטח הקרקע התפוסה הכולל שטח דרכים תפעוליות וערימות על שטח הינו 62.7 דונם.
- 30.8. לצורך חיוב כקרקע תפוסה צריכים להתקיים ארבעה תנאים:
- 30.8.1. הקרקע אינה אדמה חקלאית.
- 30.8.2. שימוש בקרקע.
- 30.8.3. חזקה בקרקע.
- 30.8.4. שימוש והחזקה בקרקע אינם יחד עם בניין.
- 30.9. לא ניתן לחייב את הקרקע רק בשל כך שקיימת מניעת שימוש מצדדים שלישיים. מנהל הארנונה לא הוכיח שנעשה שימוש בשטח שחוייב כשטח המשמש כרזרבה.
31. ב- 27.11.19 הגיש מנהל הארנונה התייחסות להודעת העוררת (להלן: "ההתייחסות להודעה") אליה צורף תצהירו של מר פנחס הרוש.
32. בהתייחסות להודעה, מנהל הארנונה העלה, בין היתר, את הטענות הבאות:
- 32.1. המשיב עומד על טענות הסף בדבר איחור מהמועדים הקצובים בחוק הערר לשנות המס 2016 ו- 2017 (איחור בהגשת ההשגה לשנת 2016 ואיחור בהגשת הערר לשנים 2016 ו- 2017).
- 32.2. המועצה ביססה את השומות על בסיס תשריטי השטח הבתולי שהתקבלו מרמ"י, כאשר בתום כל שנת מס מבוצע ניתוח השוואתי בין המדידות אלה לבין מדידות השנה הקודמת לה.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 7 -

- 32.3. הודעות השומה התבססו על תשריטים משולבים בין תשריטי המועצה לתשריטי העוררת.
- 32.4. טענות העוררת אינן כוללות התייחסות עניינית לתשריטי המועצה, אינן "סודקות את אמיתות תשריטי המועצה" ואינן עומדות בנטל הראיה המונח לפתחה של העוררת.
- 32.5. במסגרת טענות העוררת לשנים 2016 ו- 2017 אין התייחסות לתשריטי המודד מטעמן (המודד עמי אוחיון).
- 32.6. התעלמות העוררת ממדידות המודד מטעמן כמו גם ממדידות מנהל הארנונה והמדידות המשולבות בין התשריטים מטעמה לבין מדידות המשיב, מעידה על "אפסות" טענותיה.
- 32.7. מדידות המועצה נעשו בצורה מקצועית ביותר, בשיטת מיפוי פוטוגרמטריה-אורתופוטו הכוללות גם תצלומי אוויר אלכסוניים, מדידות ובדיקות פיזיות. אופן ביצוע המדידות הינו מעבר לרף שנדרש בפס"ד שפיר מחצבות, בה הסתפק בית המשפט בביצוע מדידות פוטוגרמטריות.
- 32.8. השומה מבוססת על הפרדה בין השימושים השונים הנעשים בשטח, בהתאם למאפיינים הטיפוסיים לכל שימוש בשטח, כך שיש אבחנה בין מקומות בהם בוצעה כרייה לעומת שטחים בהם בוצע מילוי ושימושים אחרים. גם בדיקה רנדומלית שהתקיימה במהלך הדיון אימתה את נכונות המדידות.
- 32.9. בפס"ד שפיר מחצבות נפסק, כי נכסים מסוג מחצבה לא ניתן לבצע מדידה "רגעית" ביחס לתאריך נתון במהלך השנה, וכי שימוש יומי, שבועי או חודשי אינו פוטר את המחזיק במחצבה מתשלום ארנונה שנתית בגין מלוא השטח שנחצב.
- 32.10. המקרה שנדון בפס"ד אלון אינו דומה למקרה דנן.
- 32.11. על פי תשריטי המועצה לשנות הכספים 2016 ו- 2017, שטחי הכרייה עומדים על 91,400 מ"ר. התשריטים שצורפו לעררים אינם סותרים את תשריטי המועצה.
- 32.12. טענות טרבליסי לפיהן שטחי דדרת, שבילים וכו' חויבו כשטחי כרייה אינן נכונות. בשטחים שחויבו ככרייה קיימת חפירה לעומקים שבין 15 מטר ל- 20 מטר ותוואי השטח מעיד, כי בשטחים אלה בוצעה כרייה.
- 32.13. טענות העוררת כנגד תשריטים אלה חסרות כל בסיס והדבר אף עלה במסגרת הפגישות בין מודדי הצדדים.
- 32.14. בקשר לשנת המס 2018 התשריט מטעם העוררת הוכן כחודשיים לאחר הגשת ההשגה ואין בתשריט מחודש יולי 2019 כדי להעיד על המצב העובדתי במחצבה בשנת 2018.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 8 -

הסיוור

33. כאמור, ב- 4.9.19 התקיים סיוור במחצבת טרבלסי, שבמהלכו צולמו תמונות וסרטונים. מספרי הקובץ של התמונות והסרטונים הרלוונטיים כתובים בסוגריים.
34. נציין, כי לאחר סיוור במחצבת טרבלסי סיירנו במחצבת אלגרנאוי / בית דוד.
35. עלינו אל נקודת תצפית שבסביבותיה מבנים הבנויים ממכולות (תמונות 414, 425).
36. לטענת מר טרבלסי (סרטון 415) הם קבלו את המחצבה כשחלקה חפורה כבר עד גובה תחתית הסלע, וזאת החל מהאזור הסמוך להיכן שהחנינו את המכוניות בכניסה למחצבה (תמונות 416, 422).
- מר טרבלסי ציין, שהערמות הגבוהות בתחום השטח החפור הן ערימות שטח טפל (תמונות 417-419, 423, 424).
- מנקודת התצפית ראינו כלים הנדסיים העוסקים בחפירה ובמיון חומרי הכריה (תמונות 418, 419).
37. מנקודת התצפית ראינו, שהשיפוע בין חלקה התחתי של המחצבה לבין צלע ההר / קירות המחצבה משתנה מאזור לאזור, אך בשום מקרה הוא אינו בזווית ישרה (זווית של 90 מעלות) (תמונות 417-422), וכשהדחפורים חופרים בצלע ההר / קירות המחצבה החול והסלעים גולשים במורד המדרון (סרטון 427).
38. בסמוך לכניסה למחצבה מתחת לנקודת התצפית, מצויים מאזני גשר לשקילת המשאיות (תמונה 421).
39. בסמוך לנקודת התצפית חנו מספר כלים הנדסיים (תמונה 428).
40. ירדנו מעמדת התצפית ונסענו אל מקום שבו התבצעה פעילות של כריה / חפירה והעברת החומר הגרוס לניפוי באמצעות מנפה (תמונות 430-433).
41. מר הרוש, מטעם המשיב, הסביר את אופן ביצוע מדידת השטח החצוב לצרכי ארנונה על רקע עבודות החפירה / כריה (סרטון 429). בהמשך מר טרבלסי הסביר לנו על פעילות המנפה המקבלת את חומרי הכרייה, מבצעת ניפוי של החומר כך שהיא מפרידה את החומר הגולמי לארבעה סוגי חומרים. שלושה חומרים טפלים הנשארים בשטח המחצבה וחומר אחד המהווה את החומר בעל הערך הכלכלי המכונה "סטוק"¹.
42. הצדדים הפנו אותנו לערמה סמוכה שהיא ערמה של חומר "סטוק" (תמונה 434). מדובר על ערמה בגובה של כחמישה מטר, כאשר מר הרוש ציין בפנינו כי ערמות סטוק מאופיינות בכך שהן שטוחות בחלקן העליון (צורת עוגה) ואינן נראות כגבעה (סרטון 435).

¹ נמסר לנו ש"הסטוק" הוא החומר היחיד הנמכר מהמחצבה לצדדים שלישיים.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 9 -

43. ב"כ העוררת שב וטען בקשר לצורת הכריה במחצבה זו, לפיה הכלים ההנדסיים מצויים כל הזמן בתחתית המחצבה ונוגסים בצלע ההר. קרי, לא חוצבים באופן שהם מעמיקים את גובה התחתית.
- עוד הובהר, על ידי עו"ד בראש ומר טרבלסי כי חומר "הסטוק" שלא מועמס ישירות מהנפה למשאיות מוערם בערמות. מערמות אלה הוא מועמס למשאיות ונמכר בהתאם לביקוש ולהיצע (סרטון 440).
44. המשכנו בנסיעה בדרך הסמוכה לערמות חומר טפל בצורת גבעות (תמונות 441, 442, 448-444).
45. בהמשך עצרנו והצדדים שבו והסבירו את טיעוניהם, לרבות הסבר של מר הרוש על האופן שבו הוא מבצע את מדידות וחישוב השטחים המחוייבים על רקע הנתונים משנים קודמות (סרטון 449).

טענת סף – איחור בהגשת ההשגה לשנת 2016

46. אין חולק, כי ההשגה לשנת המס 2016 הנושאת תאריך 17.5.18 הוגשה למעלה מ- 9 חודשים לאחר הוצאת שומת הארנונה הסופית לשנת המס 2016 הנושאת תאריך 27.7.17.
47. אין חולק, כי ההשגה הוגשה בחלוף 90 הימים הקצובים לכך בחוק הערר.
48. מנהל הארנונה טען, כי ההשגה לשנת 2016 הוגשה באיחור ולפיכך יש לדחותה על הסף.
49. חב' טרבלסי השיבה לטענה זו, כי: (1) קיימת הסכמה בין ב"כ מנהל הארנונה לבין ב"כ הקודם של העוררת, עו"ד מאיר אברהם, להארכת מועד ו- (2) קיימת חשיבות להכרעה במחלוקת לגופה ואין מקום להיזקק לטענות "פרוצדורליות".

הסכמה להארכת מועד

50. כאמור, העוררת טענה, כי קיימת הסכמה להארכת מועד להגשת ההשגה לשנת 2016. יצוין, כי טענה זו נטענה בלשון רפה, ובלשון ב"כ העוררת: "על פי הנמסר לי הייתה הסכמה בין בא כח העוררת הקודם לבין באי כוח המשיב", מבלי שהובאה כל אסמכתא לכך ומבלי שהובאו אף פרטים על הסכמה זו.
51. מנגד, ב"כ מנהלת הארנונה טענה בתקיפות, כי לא ניתנה כל הסכמה כאמור, אלא טענה בדיוק ההיפך: כי מנהל הארנונה עמד לכל אורך המו"מ בין הצדדים על טענת הסף לפיה החיוב לשנת המס 2016 הינו חיוב חלוט. ב"כ מנהלת הארנונה תמכה טענתה זו במסמכים בכתב, לרבות התשובה להשגה, התשובה לערר וכן חילופי דואר אלקטרוני בין ב"כ הצדדים (ראה לדוגמא: תכתובת דוא"ל בין עו"ד גרין נהרי לבין עו"ד ליאב ברק מה- 21.2.18).

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 10 -

52. בנסיבות אלה, אנו קובעים כי אין ממש בטענת העוררת לכך שניתנה הסכמה להארכת מועד להגשת ההשגה לשנת 2016, קל וחומר שהעוררת לא עמדה בנטל הראיה להוכחת טענתה, כי ניתנה הארכת מועד על ידי ב"כ המשיב (לעניין נטל הראיה בהקשר זה, ראה גם: עמ"נ 32429-12-12 כלוף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

נפקות האיחור בהגשת ההשגה

53. העוררת טענה, כי אין באיחור הפרוצדורלי בהגשת ההשגה כדי למנוע הכרעה לגופן של טענותיה לשנת 2016.

54. איננו מקבלים את טענת העוררת.

55. הלכה פסוקה היא, כי ההלכה השלטת היא, כי עת מנהל הארנונה עומד על טענת האיחור בהגשת השגה אין ועדת הערר מוסמכת לדון בערר (ראה: בר"ס 9179/05 המקום של ש. שמחה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; עמ"נ 241/08 רם חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב; ע"ש 1644/95 שקד סוכנות לביטוח נ' מנהל הארנונה, עיריית ת"א; ע"ש 547/95 חברת יצרני הבננות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב; ע"ש 548/95 חברת ציון לאון בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

56. יחד עם זאת, בית המשפט העליון הכיר בסמכותה הטבועה של ועדת הערר להאריך את מועד הגשת ההשגה במקרים חריגים ובנסיבות חריגות בבר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ' עיריית חיפה ואח' (להלן: "פס"ד עבוד").

57. בפס"ד עבוד הפנה בית המשפט העליון לרע"א 1015/01 בן ארצי נ' ועדת הזכאות (להלן: "פס"ד בן ארצי") לעניין הנסיבות שבהן תינתן הארכת מועד להגשת הערר.

58. בפס"ד בן ארצי נפסק, כי:

"אשר לשיקולים הספציפיים לצורך הארכת מועד – יש לתת מצד אחד משקל נכבד למועדים סטטוטוריים שבסדרי דין לא רק בערכאות שיפוט, אלא גם בגופים מעין-שיפוטיים. חשיבות השמירה על מסגרת הזמנים נועדה להבטיח את תקינות וסדירות פעולתן של המערכות המופקדות על מתן הכרעות שיפוטיות ומעין-שיפוטיות; הן נועדו להגן על הזכויות הדיוניות של בעלי הדין שיוכלו לכלכל את צעדיהם במידה סבירה של ודאות ויציבות. חריגה מהמועדים הקבועים עלולה לפגוע לא רק בנוחות וביעילות הדיונית, אלא גם בזכויות מאטריאליות של בעלי הדין, ואף לגרום נזק לציבור הרחב (רע"א 1643/00 פנינת טל השקעות בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים, פ"ד נה(4) 198 (2000)). עם זאת, שיקולים אלה אינם בעלי אופי מוחלט, ולעולם קיים פתח לסטות ממועד שנקבע אם ישנה עילה מוצדקת לכך. ביסודו של דבר, ועל דרך ההכללה, ניתן לומר כי הארכת מועד תינתן כאשר סירוב להעניקה עלול לכרוך פגיעה משמעותית בכללי הצדק ולגרום לעיוות דין."

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 11 -

59. אנו סבורים, כי נסיבותיו של מקרה זה, כפי שהובאו בפנינו, אינן נסיבות חריגות שבהן לא ידחה הערר בשל איחור במועד הגשת ההשגה, בוודאי עת עסקינן באיחור משמעותי, כדוגמת האיחור דנן.
60. לפיכך, אנו קובעים, כי דין הערר לשנת המס 2016 להידחות על הסף בשל איחור בהגשת ההשגה.

טענת סף – איחור בהגשת הערר לשנים 2016 ו- 2017

61. אין חולק, כי מנהל הארנונה הגיע להסכמה דיונית עם העוררת להגשת העררים לשנות המס 2016 ו- 2017 עד ל- 2.10.18 (מועד המאוחר מ- 30 הימים הקצובים להגשת ערר ממועד קבלת התשובה להשגה).
62. אין חולק, כי ב- 2.10.18 נשלח העתק מהערר לשנות המס 2016 ו- 2017 לב"כ מנהל הארנונה, כאשר הערר הומצא למזכירות ועדת הערר ביום המחרת (3.10.18).
63. מנהל הארנונה טען, כי בנסיבות אלה חל איחור בהגשת הערר ולכן יש לדחותו.
64. לכאורה, יש ממש בטענת מנהל הארנונה. ודוק: תקנה 3 לתקנות סדרי הדין קובעת, כי הערר יוגש לוועדת הערר במענה של ועדת הערר, ומכאן שמועד המסירה בהתאם לתקנה 3 הוא מועד ההמצאה למעון ועדת הערר.
65. יחד עם זאת, נראה לנו כי במקרה דנן – שבו העוררת המציאה העתק מכתב הערר לב"כ העוררת ב- 2.10.18, קרי בתחום המועדים המוסכם, באופן שהמשיב היה מודע הן לכוונת העוררת להגשת הערר והן לטענות העוררת – לא יהא זה נכון לדחות את הערר על הסף, אך ורק בשל כך שהעותק הפיסי של העררים הגיע לוועדת הערר ביום המחרת.
66. לפיכך, בנסיבותיו הפרטניות של מקרה זה, ובין היתר, מכוח סמכותנו הטבועה כפי שנפסק בפס"ד **עבוד**, אנו סבורים, כי בנסיבות אלה שבהן הערר הגיע לידי המשיב במועד, אין לדחות את הערר בשל כך שהוא הגיע אל מזכירות ועדת הערר ביום המחרת למועד שהוסכם בין הצדדים.

טענת סף – כתב הערר נחתם שלא כדין

67. העוררת טענה במהלך הדיונים שהתקיימו בפנינו, כי כתב התשובה לערר נחתם על ידי ב"כ מנהל הארנונה בעוד תקנה 7 לתקנות סדרי הדין קובעת, כי התשובה תיחתם על ידי המשיב. העוררת טענה, כי הדבר פסול בשל כך שיש בו משום העברת סמכותו של מנהל הארנונה לצד שלישי.
68. נציין, כי העוררת לא הבהירה מהו הסעד האופרטיבי כתוצאה מקבלת טענתה: מחיקת כתב התשובה, קבלת הערר וכו' (לעניין העדר סעד החלטי במקרה של איחור במתן תשובה לערר, ראה: בר"ם 1114/14 עו"ד יוסף נ' עיריית באר שבע, להלן: "פס"ד יוסף"); עש 109/00 יאיר ש. שיווק נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה, להלן: "פס"ד ש. שיווק").

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 12 -

69. מנהל הארנונה התנגד לטענה זו. מנהל הארנונה טען, כי לבא כוחו הסמכות לפעול ולחתום בשמו, וכן הפנה לעניין זה לעמ"נ 24194-12-13 ד.א.י נ' עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד י.א.י").
70. בפס"ד י.א.י נדחתה טענת הנישום, לפיה יש לקבל את ההשגה בשל כך שהתשובה להשגה – לא תשובה לערר כבענייננו – לא נחתמה על ידי מנהל הארנונה אלא על ידי גורם אחר בעירייה. זאת בשעה, שחוק הערר קובע סנקציה חמורה לאי מתן תשובה להשגה במועד: קבלת ההשגה. יחד עם זאת, יש לציין, כי אין זה בטוח שאף בית המשפט בפס"ד י.א.י התכוון לקבוע במקרה זה הלכה גורפת, אלא שהחלטה זו, באה על רקע מהות הטענות שבהשגה ותקופת ההשגה, שחרגה בהרבה מהתקופה הקצובה בחוק הערר (ראה: פיסקה לפני אחרונה לסעיף 12.7 לפס"ד י.א.י).
71. בכל מקרה, תהא תחולתו של פס"ד י.א.י אשר תהא, אנו סבורים כי אין בעובדה שהערר נחתם על ידי ב"כ מנהל הארנונה, ולא על ידי מנהל הארנונה עצמו, כדי להביא לכלל סעד אופרטיבי לטובת העוררת.
72. נבהיר עמדתנו זו.
73. אכן, כפי שטוענת העוררת, תקנה 7 לתקנות סדרי הדין, קובעת כי כתב התשובה לערר יהא חתום על ידי מנהל הארנונה.
74. עם זאת, בדומה לסוגיית אי מתן כתב תשובה בתוך 30 יום, תקנה 7 אינה קובעת סנקציה במקרה שכתב התשובה אינו חתום על ידי מנהל הארנונה (ראה: פס"ד יוסף).
- מכאן, שהשיקולים אשר עמדו בפני בתי המשפט בקובעם, כי אי מתן תשובה להשגה בתוך 30 יום אינו מוביל לקבלת הערר על הסף, יפים גם לסוגייה דנן (להרחבה, ראה: פס"ד ש. שיווק).
75. לפיכך, אפילו היינו דנים בטענת המשיב – כי בא כוחו רשאי לחתום על כתב התשובה – ודוחים אותה (ולא עשינו זאת), לא היה בכך כדי ליתן לעוררת את הסעד המבוקש על ידה, וזאת, בין היתר, בשל השיקולים שציין בית המשפט בפס"ד ש. שיווק בטענה הנוגעת לאיחור במתן התשובה לערר, כדלקמן:
- 75.1. מן הבחינה הלשונית, סעיף 4 לחוק הערר קובע, בלשון שאינה משתמעת לשני פנים, כי אי מתן תשובה במועד הקבוע בחוק ייחשב כקבלת ההשגה. הוראה דומה אינה מצויה בהוראות הדין הנוגעות להגשת תשובה לערר.
- 75.2. לעוררת ידועה גרסת מנהל הארנונה לפיה אין לקבל את טענות העוררת וזאת מכוח התשובה להשגה. בנסיבות שבהן ידועה לנישום עמדת מנהל הארנונה, אין הוא נמצא במצב של חוסר ידיעה לגבי שומת הארנונה העלול להפריע לו, לכלכל את צעדיו. במילים אחרות: במקרה שבו לא הוגשה תשובה להשגה לא יודע הנישום מהי עמדת מנהל הארנונה לטענותיו ויכולתו לצפות את שומת המס

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 13 -

הסופית שתוטל עליו נפגעת. חוסר ידיעה זו אינו מתקיים עת מונחת בפני הנישום עמדת מנהל הארנונה, כפי שבאה לידי ביטוי במסגרת התשובה להשגה.

76. יתרה מזאת, אין אנו מקבלים את הטענה לפיה בחתימת ב"כ המשיב על כתב התשובה, יש כדי להאציל את שיקול הדעת המינהלי לפרקליט פרטי.

ודוק: קודם להגשת הערר הוגשה השגה. ההשגה נדחתה על ידי מנהל הארנונה ונחתמה על ידו, והערר הוגש כנגד החלטתו של מנהל הארנונה.

77. מאחר שהערר כמו גם כתב התשובה לערר מבוססים על ההשגה ועל התשובה להשגה, ואף מוגבלים בעיקרי הטענות המצויות בהשגה ובתשובה להשגה, ברי, כי אין עסקינן בהעברת הסמכות לידי פרקליט פרטי, שכן מנהל הארנונה כבר הביע את עמדתו בתשובה להשגה.

שטחי כרייה

78. דומה שאין חולק בין הצדדים, כי יש לחייב שטחי כרייה רק בגין שטחים שבהם נעשתה כרייה בפועל, וזאת בהתאם לנוסחה העדכני של חקיקת ההסדרים (לעניין חיוב מחצבות קודם לעדכון חקיקת ההסדרים, ראה: ע"א 1666/04 הנסון מוצרי מחצבה נ' מועצה אזורית משגב).

79. העוררת טענה בהרחבה במהלך הדיונים שהתקיימו בפנינו, כי בנוסף יש לחייב את שטח הכרייה רק בהתאם לחלק היחסי של השנה שבה בוצעה כרייה זו בפועל, תוך המשלה לכך, שעם תום הכרייה כבר אין עסקינן "במבנה".

80. אין חולק, כי טענתה זו של העוררת לא נטענה במסגרת כתבי הערר לשנים 2016 ו- 2017. טענה זו גם לא נטענה, למיטב הבנתנו, במפורש בערר לשנת 2018.

81. לפיכך, דומה שטענה שלא נטענה בהשגות ובעררים, מהווה הרחבת חזית ודי בכך כדי לדחות טענה זו, שכן הכלל הוא, כי לא תישמע בערר טענה שלא נטענה במסגרת ההשגה, בהיותה הרחבת חזית אסורה, קל וחומר טענות שאף לא נטענו במסגרת הערר (לעניין איסור העלאת טענות בפני ועדת הערר, שלא נטענו בהשגה בהיותן הרחבת חזית אסורה, ראה: עמנ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה נ' עיריית חיפה; עמנ 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה; המ' 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' שוורץ; ע"ש 1814/97 אחים עופר נכסים נ' עיריית הרצליה ואח').

82. יתרה מזאת, כפי שטען המשיב, טענה דומה נדונה ונדחתה בפס"ד שפיר מחצבות בהתבסס על ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל נ' עיריית פתח תקוה, כדלקמן:

"לאור כל האמור לעיל, יש לחשב את שטח החציבה לצורך החיוב בארנונה על בסיס מדידה המביאה בחשבון את כל שטח החציבה בפועל בו השתמשה המבקשת במהלך שנת המס בתוך שטח המחצבה בו היא מחזיקה."

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 14 -

83. לא זאת אף זאת, אפילו היינו מקבלים את התיזה המשפטית של העוררת, בדבר אפשרות של חיוב רגעי של שטחי הכרייה הכולל חיוב בגין חלק מהשנה בלבד, בשל כך שעם השלמת החציבה "נהרס הבניין" והוא פטור מארנונה, אזי עדיין היה על העוררת, בהתאם להראות סעיף 74 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958 (להלן: "צו המועצות האזוריות") להודיע על מועד "הריסת הבניין" כתנאי מקדמי למתן הפטור, כשתקופת הפטור היא רק ממועד קבלת ההודעה ואילך. אין חולק, כי העוררת לא הודיעה למשיב על כך.

לפיכך, בשים לב להלכה הפסוקה לפיה הודעה לעניין הריסתו של מבנה הינה מהותית ולא ראייתית, ברי כי גם מסיבה זו דין טענת העוררת להידחות (ראה: ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 168/02 ר.י.ו מהנדסים בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון; עת"מ 63024-06-16 בן חמו נ' עיריית חיפה).

84. כאמור, העוררת טענה גם בהרחבה במהלך הדיון שהתקיים ב- 4.9.19 ובסיוור שהתקיים בפנינו, כי שיטת הכרייה במחצבה המוחזקת על ידה אינה כזו, בה ניתן לכרות באותו תא שטח בשתי תקופות שונות, וכפועל יוצא מכך לא ניתן לחייב ביותר משנת מס אחת את אותו תא שטח תחת סיווג כרייה.

85. למרות הסברי העוררת, טענות העוררת לא נתמכו באסמכתאות וגם הסיוור שערכנו במחצבה לא תומך באופן חד משמעי בנכונות טענות העוררת או מאיין את נכונות המדידות שבוצעו על ידי המשיב.

86. לסיכום פרק זה, אנו מחליטים, כי:

86.1. דין השטחים שבהם בוצעה חציבה בפועל במהלך שנת מס פרטנית, להיות מחוייבים בארנונה תחת הסיווג של שטח המשמש לכרייה וחציבה, וזאת במלוא התעריף השנתי הקבוע בצו הארנונה.

86.2. היקף שטחי הכרייה בשנות המס 2017 ו- 2018 יקבע לאחר קבלת תצהירי ואסמכתאות הצדדים, כמפורט בהמשך החלטה זו.

יתרת שטחי הקרקע במחצבה

87. כעת נבחן את חיובם בארנונה של שטחי הקרקע במחצבה שלא בוצעה בהם פעולת כרייה במהלך שנת המס.

88. לדידו של מנהל הארנונה יש לחייב את כל שטחי הקרקע של המתחבה לפי סיווג של קרקע תפוסה, פרט לשטחי הכרייה בפועל אשר אותם יש לשום כשטח המשמש לכרייה וחציבה (ראה לדוגמא: סעיף 35 לתשובה לערר לשנת 2018).

89. קרקע תפוסה מוגדרת, כדלקמן:

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 15 -

"קרקע תפוסה" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין;

90. כפי שנפסק בשורה של פסקי דין, ובדומה לנטען על ידי העוררת, לשם חיוב של קרקע תפוסה צריכים להתקיים שני מרכיבים "חיוביים" וצריך להיעדר מרכיב "שלילי", כמפורט להלן:

90.1. **מרכיב החזקה**: כדי שיחול חיוב בארנונה בגין קרקע תפוסה צריך להתקיים מרכיב החזקה ואין די בשימוש בקרקע (ראה: בג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא**).

במקרה דנן, אנו סבורים, כי העוררת מחזיקה בכל שטח המתצבה, בהיותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

90.2. **מרכיב השימוש**: ככלל נקבע, שכדי שקרקע תחויב כקרקע תפוסה אין די בכך שהיא מוחזקת על ידי גורם כלשהו, ולשם חיוב הקרקע יש צורך בקיום אלמנט אקטיבי של שימוש בקרקע (ראה: בג"צ 129/84 **פרופיל חן בע"מ נ' המועצה המקומית יבנה ואח' (להלן: "בג"צ פרופיל חן")**).

90.3. **שאינה אדמה חקלאית ושלא מחזיקים אותה יחד עם בנין**: אין מחלוקת שהנכס אינו אדמה חקלאית ואין מחלוקת שלא מחזיקים בנכס יחד עם בנין.

91. מן האמור לעיל עולה, כי לא ניתן לחייב קרקע כקרקע תפוסה בהעדר שימוש, אפילו מתקיים בה מרכיב החזקה.

האם מניעת שימוש מצד ג' מהווה שימוש

92. מנהל הארנונה טוען, כי לא ניתן לעשות שימוש במחצבה על ידי צדדים שלישיים, ולפיכך מתקיים מרכיב השימוש בכל שטח המחצבה, המצדיק את חיוב כל שטח המחצבה.

93. השאלה המתבקשת מטענה זו היא, האם אכן די במניעת שימוש זה, כדי לחייב את העוררת בארנונה בכל שטח המחצבה.

94. בבר"מ 6239/04 **רפאל – רשות לפיתוח אמצעי לחימה נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים (להלן: "פס"ד רפאל")**, נדון חיוב של קרקע בתחומה של עיריית קרית ים, אשר נקבע כממצא עובדתי, כי:

"ברור שמחמת אופיו של המפעל של רפאל, הוא אינו יכול לפעול ללא השטח שסביבו. הגדר אינה רק משמשת לתיחום השטח ולמניעת הסגת גבול מקרית, כפי שכל בעל מקרקעין רשאי לעשות בקניינו. בענייננו הגדר משמשת את צרכיו של המפעל. בלעדי הגדר, ליתר דיוק, בלעדי האיסור המוחלט של הכניסה הבלתי

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 16 -

מורשית לשטח, לא הייתה רפאל יכולה להפיק את התועלת הכלכלית שהיא מפיקה מהשטח הבנוי ושטח אחר שהיא עושה בו שימוש בפועל".

בית המשפט העליון פסק, בשים לב לממצא עובדתי זה, כי יש לראות בקרקע כקרקע תפוסה בת חיוב בארנונה, שכן:

" בית המשפט לעניינים מינהליים קבע, כממצא עובדתי, כי רפאל עושה בשטח שימוש לשם שמירה על בטחון המפעל ובטיחות הסביבה. לצורך כך רפאל אף גידרה את השטח ומנעה כניסה לתוכו. יודגש, שאין מדובר בגידור שנועד לשמש רק לצורך תפיסת חזקה והפרדת השטח משטחים אחרים, אלא בגידור שמטרתו, יחד עם השטח התחום בתוך התחום המגודר, לספק את דרישות הביטחון והבטיחות של המפעל עצמו. בנסיבות אלה, ברור שרפאל מנצלת את השטח לצורך מפעלה, ניצול שיש לו אף ביטוי מוחשי-חיצוני. לפיכך, מקובלת עלינו מסקנתו של בית המשפט לעניינים מינהליים, שמתקיים בקרקע זו יסוד השימוש הנדרש על-פי סעיף 269 לפקודת העיריות, ויש לראותה כקרקע תפוסה." (ההדגשות אינן במקור)

95. בעת"מ 1109/03 תשתיות נפט ואנרגיה נ' מועצה מקומית קרית טבעון (להלן: "פס"ד תש"ן 2") נדון חיובן בארנונה של רצועות קרקע הסמוכות לפרוודור צנרת הנפט שבבעלות העוררת ושל חלקי קרקע בחוות מיכלים, שנטען שלא נעשה בהם שימוש. בית המשפט קבע, כי בהתבסס על ממצאים עובדתיים שנקבעו בע"ש 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה נ' מועצה מקומית טבעון (להלן: "פס"ד תש"ן 1") יש לדחות את הטענה.

עיון בפס"ד תש"ן 1 מעלה, כי גם במקרה זה מצא בית המשפט, כי נעשה שימוש בקרקע. כך לדוגמא, נקבע, כי יתרת שטח רצועות הקרקע מעבר לפרוודור הצנרת, משמש את מחזיקת הנכס כמרווח בטחון וכן לאחזקה ולשירותים בזמן חירום.

96. בעת"מ 161/01 מקורות חברה למים נ' מועצה אזורית מגידו (להלן: "פס"ד מגידו") נקבע כי קרקע תחויב כקרקע תפוסה, בשל מניעת שימוש מאחרים. אולם, גם במקרה זה מניעת השימוש מאחרים, בדומה למקרה שנדון בפס"ד תש"ן 1, נובעת מהצורך להגן על תשתית הובלת המים. במילים אחרות, נעשה שימוש ברצועת הקרקע לצורך הגנה והקרקע נוצלה לשם כך.

97. מכאן, שבמשך השנים, מאז נקבעה ההלכה המנחה לחיובה של קרקע תפוסה בבג"צ פרופיל חן, חל כרסום בפסיקה, בקשר להיקף השימוש הנדרש, לצורך הכרה בקרקע כקרקע תפוסה ברת חיוב בארנונה.

אולם, למרות "הכרסום ברכיב השימוש" הנדרש לצורך חיוב קרקע תפוסה בארנונה, עדיין כפי שפסק בית המשפט העליון בע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל ואח' נ' חברת

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 17 -

החשמל (להלן: "פס"ד חברת החשמל"), אין די במניעת שימוש בלבד כדי לחייב קרקע תפוסה, ונדרש כי התקיים איזה שהיא תועלת בניצול הקרקע, כדלקמן:

"ליסוד השימוש: לעניין זה, יש להקדים ולומר כי טענת העיריות בדבר מניעת שימוש מאחרים אינה רלוונטית, באופן ישיר, לבחינת יסוד זה, שכן מניעת שימוש מאחרים אינה עולה, כשלעצמה, כדי 'ניצולי' של הקרקע. עם זאת, כפי שראינו לעיל, מניעת שימוש מאחרים מעידה על שליטה מסוימת בקרקע, ומשכך הטענה בדבר מניעת שימוש מאחרים עשויה, עקרונית, להיות רלוונטית לבחינת יסוד ה'החזקה'. (ראה: סעיף 31 לפס"ד חברת חשמל)

98. יחד עם זאת, כאן המקום לציין, כי בית המשפט העליון הכיר בע"מ 1860/06 תשתיות נפט ואנרגיה נ' מ.מ. טבעון (להלן: "פס"ד תש"ן עליון"), בנסיבות שבהן שטחים שלא נעשה בהם שימוש יחויבו כקרקע תפוסה במקרה שהם מהווים מרווחים בין שימושים, כדלקמן:

"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. אין מחלוקת שמדובר בשטח מגודר, דהיינו שטח שהשימוש בו נמנע מאחרים. הבחירה למעשה היא בין ראיית תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ כחייבת בארנונה לבין הטלת החיוב על הציבור. על כן חל הגיונם של דברים שציטטתי מפי השופט לוי בעניין תשתיות נפט ואנרגיה, בנושא הצינורות. לא אחווה דעה כאן בשאלה מה ייקבע אם תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ תסיר את הגידור ו/או תצופף את המיכלים, אך כשבין המכלים יש רווחים או שיש רווחים עד הגדרות, גם הקטעים אותם מכנה תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ שטחים שלא ב'שימוש' הם 'בשימוש' לצורך דיני הארנונה."

99. לסיכום פרק זה, אנו סבורים, כי שטחי קרקע שלא בוצעה בהם כרייה הינם בני חיוב בארנונה רק אם נעשה בהם שימוש בפועל, יהא זה לצרכי בטחון, לצרכי אחסון, דרכים וכו' או אם הם נופלים לגדר חריגים שהוזכרו בפסיקה, כדוגמת חריג ה"מרווחים", כפי שנפסק בפס"ד תש"ן עליון.

נתונים עובדתיים ונטלי הראיה

100. ההלכה הפסוקה היא, כי, ככלל, נטל הראיה מונח לפתחו של הנישום להוכחת טענותיו (ראה לדוגמא: ע"א 6066/97 עיריית תל אביב נ' אבן אור פסגת רוממה; עמ"נ 269/04 אלי, רוני ואבי יוזמה נ' מנהל הארנונה של עיריית ראשון לציון; ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

נווה זוהר, ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000, טל: 6688823 – 08 פקס: 6688923 – 08

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 18 -

101. כפי שעלה מהדיונים שהתקיימו בפנינו, מנהל הארנונה ביסס את שומות הארנונה על ביצוע מדידות מורכבות אשר כללו, בין היתר, תצלומי אוויר, מדידת גבהים מן האוויר וביצוע השוואה למדידות קודמות וביקורות פיסיות שונות.
102. כפי שטוען מנהל הארנונה, ובניגוד לטענת העוררת, על פניו, מתודת מדידות אלה, הינה נכונה ומדויקת, והיא נעשתה ברף העולה על רף המדידות שהתקבלו כתקפות על ידי בית המשפט בפס"ד שפיר מחצבות (ראה: סעיפים 28 ו-29 לפס"ד שפיר מחצבות) והשווה מנגד לשומת ארנונה המסתמכת על תצלום אוויר בלבד, שלא התקבלה כתקפה על ידי בית המשפט בפס"ד מחצבות אלון (ראה: סעיפים 14-19 לפס"ד מחצבות אלון).
103. במהלך הדיונים שהתקיימו בפנינו נשאלו אנשי המקצוע מטעם המשיב שאלות שונות בנוגע למדידות שבוצעו, הן על ידי נציגי העוררת והן על ידי ועדת הערר. שאלות אלה נגעו לאופן ביצוע המדידות ובהן שאלות מדגמיות בנוגע לשינויים בגבהי הקרקע כתוצאה מהחציבה, מערומים וכיו במהלך השנים.
104. לכל השאלות הללו נתנו תשובות מקיפות וסדורות, שלא העלו חשד או ממצא ברור, לכך שהנתונים עליהם התבסס המשיב שגויים.
105. כמפורט לעיל, אנו הורינו למשיב להעביר את הקבצים והנתונים שהיוו את הבסיס לעוררת, כדי שזו תגיש את התייחסותה למדידות אלה. נציין, כי הורינו למשיב לעשות זאת, למרות שהמשיב התנגד לכך, לאור טענתו שהדבר כבר בוצע על ידו, כאשר נתונים אלה הועברו לידי ב"כ הקודם של העוררת ואל המודד מטעמה של העוררת.
106. למיטב הבנתנו, המשיב מילא אחר הוראות ועדת הערר והעביר לעוררת את קבצי המדידות לגבי כל שנה ושנה (מהשנים 2016 עד 2018).
107. דא עקא, שהעוררת, למרות שניתנו לה מספר הזדמנויות על ידי ועדת הערר לעשות כן, לא הגישה כל התייחסות, מדידה או אסמכתאות אשר יש בהם כדי לסתור חזיתית את נתוני הבסיס / העובדות עליהם הסתמכה שומת המשיב – קרי שינויי הגבהים ותואי פני הקרקע.
- ודוק: הודעת העוררת כללה טענות משפטיות, פרוטוקול ישיבת ועדת הכספים שדנה בתיקון בתקנות ההסדרים במשק המדינה החל על מחצבות, ואת רשיון החציבה של העוררת מה- 30.3.18 שתוקפו מה- 1.4.18 ועד ל- 31.3.19 (נספח 5 להודעה).
- אולם**, לא היה בהודעת העוררת ולצורך העניין גם תשריטי המדידה מטעם העוררת, כל הסבר או נימוק או ראיה אחרת שיש בהם כדי להצביע על טעויות בנתוני הבסיס ששימשו את המשיב בקביעת שומתו (לדוגמא: נתוני גובה שגויים או תואי קרקע שפרשנותו שונה מהפרשנות שנתן המשיב), טעות שבוצעה בשיטת מדידות המשיב או במתודת העבודה של המשיב (למעט הטענה הגורפת בדבר שגיאה בשל כך שמבוצעת חציבה בתא שטח רק בשנת מס אחת, ולכן חיוב ביותר משנת מס אחת הוא שגוי).

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 19 -

108. שקלנו, האם בנסיבות אלה, אנו יכולים להכריע במחלוקת שבין הצדדים, ללא קיום הליך נוסף בהתבסס, בין היתר, על נטלי הראיה והאסמכתאות השונות שהובאו לפתחנו.
109. לאחר ששקלנו בדבר ארוכות, ובין היתר לנוכח שלילת טענתו העקרונית של מנהל הארנונה לפיה רואים את כל שטח המחצבה ככזה שנעשה בו שימוש בשל מניעת שימוש וכן לאור טענת העוררת, כי בהתאם לשיטת הכרייה במחצבה היא אינה כורה באותו תא שטח ביותר משנת מס אחת, החלטנו בסופו של דבר, כי יהא זה נכון לעשות שימוש בסמכותנו מכוח תקנות 14 ו-18 לתקנות סדרי הדין, כדי שהמחלוקת העובדתית בין הצדדים (ככל שקיימת ואינה מהווה הרחבת חזית אסורה), תוצג בפנינו בצורה סדורה ומלאה, ולכן הנו מורים לצדדים בנוגע לשנות המס 2017 ו-2018, כדלקמן:
- 109.1. העוררת תודיע בתוך 7 ימים מקבלת החלטה זו האם לא קבלה את קבצי המדידות ששימשו את המשיב בשומות הארנונה לשנים 2017 ו-2018 (בפורמט PDF-DWG).
- 109.2. לא תודיע העוררת על חסרים תוך 7 ימים מקבלת החלטה זו, יראו אותה כמי שקבלה את כל המסמכים.
- 109.3. תודיע העוררת, כי חסרים לה מסמכים יעביר המשיב את המסמכים החסרים בדואר אלקטרוני או באמצעות מדיה מגנטית בתוך 21 יום מקבלת המסמכים.
- 109.4. העוררת תגיש תצהירים מטעמה, אליהם תצרף את כל האסמכתאות עליהן היא מבקשת להסתמך, אשר יש בהן, בין היתר, כדי לסתור את ממצאי המדידה שבוצעו על ידי המשיב. במסגרת התצהירים והמדידות מטעמה תינתן התייחסות לשטחים שבהם בוצעה כרייה בכל שנת מס וכן השימושים השונים שנעשו בפועל בשטחי המחצבה, כדוגמת שטחי בטחון (לרבות שטחי בטחון סטוטוריים ככל שישנם, כדוגמת כאלה המחוייבים בהוראות תוכנית מתאר ובתקנות), מעברים, מערומים, אחסנה, מבנים וכו'.
- תצהירי העוררת יוגשו בתוך 45 יום ממועד קבלת החלטה זו או במקרה שאין בידי העוררת את כל קבצי מדידות המשיב, בתוך 45 יום ממועד קבלת קבצי מדידות המשיב.
- תצהירי העוררת יועברו ישירות אל ב"כ המשיב עם העתק למזכירות ועדת הערר, כאשר בנוסף קבצי תשריטי מדידה מטעם העוררת יועברו בדוא"ל או במדיה מגנטית אל ב"כ המשיב ומזכירות ועדת הערר בפורמט DWG ו-PDF.
- 109.5. מנהל הארנונה יגיש תצהירים מטעמו אליהם יצרף את כל האסמכתאות עליהן הוא מבקש להסתמך. במסגרת התצהירים והמדידות מטעמו תינתן התייחסות לשטחים שבהם בוצעה כרייה בכל שנת מס וכן השימושים השונים שנעשו בפועל בשטחי המחצבה, כדוגמת שטחי בטחון (לרבות שטחי בטחון סטוטוריים ככל שישנם, כדוגמת כאלה המחוייבים בהוראות תוכנית מתאר ובתקנות), מעברים, מערומים, אחסנה, מבנים וכו'.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 20 -

תצהירי המנהל הארנונה יוגשו בתוך 45 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

תצהירי המשיב יועברו ישירות אל ב"כ העוררת עם העתק למזכירות ועדת הערר, כאשר בנוסף קבצי תשריטי מדידה מטעם המשיב יועברו בדוא"ל או במדיה מגנטית אל ב"כ העוררת ומזכירות ועדת הערר בפורמט DWG ו-PDF.

109.6. על הצדדים להיערך בהתאם ולעמוד בלוחות הזמנים הנ"ל, שכן לוחות הזמנים הללו לא יוארכו גם אם הצדדים ינהלו ביניהם מו"מ. אי עמידה בלוחות הזמנים עשויה להוביל להכרעה סופית בעררים על בסיס הנתונים שהיו בפני ועדת הערר.

סוף דבר

110. לסיכום האמור לעיל, אנו קובעים, כדלקמן:

110.1. הערר לשנת המס 2016 נדחה בשל איחור בהגשת ההשגה. העוררת תישא בהוצאות המשיב בגין דחיית הערר לשנת 2016 בסך של 3,000 ש"ח. ההוצאות תשולמנה בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו, ולאחר מכן תישאנה הפרשי ריבית והצמדה כדין.

110.2. טענת הסף לשנת המס 2017 בדבר איחור בהגשת הערר - נדחית.


110.3. טענות הסף של העוררת הנוגעות לחוסר חוקיות ו/או השלכות חתימת ב"כ המשיב על כתבי התשובה לעררים במקום מנהל הארנונה באופן אישי – נדחות.


110.4. הצדדים יגישו תצהירים כאמור בסעיף 109 לעיל. לאחר, קבלת התצהירים, תבחן ועדת הערר, האם הם אכן מעלים מחלוקת עובדתית המצריכה הליך הוכחות לצורך הכרעה סופית בעררים או שהעררים בשלים להחלטה.

111. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, אנו תקווה כי לאחר החלטה חלקית זו, יעלה בידי הצדדים להגיע להסכמות אשר ייתרו את המשך הדיון. עם זאת נבהיר, כי, כאמור, המועדים אותם קצבנו להגשת תצהירי הצדדים הם קשיחים ולא ידחו אפילו ינהלו ביניהם הצדדים מו"מ.

112. ההחלטה לדחיית הערר לשנת 2016, כאמור בסעיף 110.1 לעיל, נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.


דוד שיין
חבר הועדה


נעמה ורמוט
חברת הועדה


עו"ד יהושע פקס
יו"ר הועדה

ניתן היום: 16/06/2020