

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

עריים לשנות המס 2017-2018

- העוררות:**
1. **חברת אלגרנאוי מחמד בע"מ**
 2. **ע.ט. בית דוד בע"מ**

שתייהן 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 סופית

עניינה של החלטה זו, בשומת הארנונה שיש להשית על המחצבה המוחזקת על ידי העוררת במישור רותם הידועה כ- "חול רותם צפון מגרש ב"י" (להלן: "המחצבה" או "הנכס"), במהלך שנות המס 2017 עד 2018, וזאת לאחר החלטה חלקית, שניתנה על ידינו ב- 18.5.2020 (להלן: "החלטה חלקית").

רקע עובדתי ודיוני

1. כאמור, ב- 18.5.2020 קבלנו החלטה חלקית בערר. במסגרת ההחלטה החלקית, החלטנו, בין היתר, כדלקמן:

- 1.1. ההשגה לשנת המס 2016 הוגשה באיחור ולכן הערר לשנת 2016 נדחה.
- 1.2. בניגוד לטענת העוררת, דין שטחים שבהם בוצעה חציבה בפועל במהלך שנת מס פרטנית, להיות מחוייבים בארנונה תחת הסיווג של שטח המשמש לכריה וחציבה, וזאת במלוא התעריף השנתי הקבוע בצו הארנונה.
- 1.3. בניגוד לטענת המשיב, שטחי קרקע שלא בוצעה בהם כרייה הינם בני חיוב בארנונה רק אם נעשה בהם שימוש בפועל, יהא זה לצרכי בטחון, לצרכי אחסון, דרכים וכ"י או אם הם נופלים לגדר חריגים שהוכרו בפסיקה, כדוגמת חריג ה"מרווחים", כפי שנפסק בע"מ 1860/06 **תשתיות נפט ואנרגיה נ' מ.מ. טבעון** (להלן: "פס"ד תש"ן עליון").

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 2 -

1.4. 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.

על פניו, מתודת מדידות אלה, הינה נכונה ומדויקת, והיא נעשתה ברף העולה על רף המדידות שהתקבלו כתקפות וכקבילות על ידי בית המשפט בה"פ 587/98 שפיר מחצבות 1991 נ' המועצה האזורית מטה יהודה (להלן: "פס"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 בת"א 695/00 מועצה אזורית גליל עליון נ' מחצבות אלון (להלן: "פס"ד אלון") (ראה: סעיפים 14-19 לפס"ד מחצבות אלון).

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 וכו' במהלך השנים בתאי שטח ספיציפיים.

לכל השאלות הללו נתנו תשובות מקיפות וסדורות, שלא העלו חשד או ממצא, לכך שהנתונים עליהם התבסס המשיב שגויים או כי קיים פגם במתודת המדידות של המשיב.

1.5. העוררת, למרות שניתנו לה מספר הזדמנויות על ידי ועדת הערר, לא הגישה כל התייחסות, מדידה או אסמכתאות אשר יש בהן כדי לסתור חזיתית את נתוני הבסיס / העובדות עליהם הסתמכה שומת המשיב, שבעיקרם הם הפרשי גבהים שנוצרו במהלך השנים וכן צורתם ההנדסית של הפרשי הגבהים המלמדים על סוג השינוי שבוצע במחצבה (לדוגמא: כריה, מערום של חומרי כריה וכו').

2. למרות התנהלות העוררת, אשר לא המציאה במהלך הדיונים שקדמו להחלטה החלקית ראיות שיש בהן כדי לסתור את תקפות שיטת המדידה מטעם המשיב והנתונים עליהם התבסס, ולמרות נטל הראיה המונח על כתפיה של העוררת, החלטנו 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. לפיכך, הורינו לצדדים בנוגע לשנות המס 2017 ו-2018, כדלקמן:

2.1. העוררת תודיע בתוך 7 ימים מקבלת החלטה זו האם לא קבלה את קבצי המדידות ששימשו את המשיב בשומות הארנונה לשנים 2017 ו-2018 (בפורמט DWG ו-PDF).

2.2. לא תודיע העוררת על חסרים תוך 7 ימים מקבלת החלטה זו, יראו אותה כמי שקבלה את כל המסמכים.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 3 -

- 2.3. תודיע העוררת, כי חסרים לה מסמכים יעביר המשיב את המסמכים החסרים בדואר אלקטרוני או באמצעות מדיה מגנטית בתוך 21 יום מקבלת המסמכים.
- 2.4. 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 סטטוטוריים 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.
- 2.5. 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 סטטוטוריים ככל שישנם, כדוגמת כאלה המחוייבים בהוראות תוכנית מתאר ובתקנות), מעברים, מערומים, אחסנה, מבנים וכו'.
- 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.
3. בתום החלטת הביניים הדגשנו, כי על הצדדים להיערך בהתאם ולעמוד בלוחות הזמנים הנ"ל, שכן לוחות הזמנים הללו לא יוארכו גם אם הצדדים ינהלו ביניהם מ"מ. הבהרנו, כי **אי עמידה בלוחות הזמנים עשויה להוביל להכרעה סופית בעררים על בסיס הנתונים שיהיו בפני ועדת הערר** (ההדגשה אינה במקור).
4. ההחלטה נשלחה באמצעות דואר אלקטרוני לב"כ הצדדים ב- 18.5.2020 ונשלחה בדואר רשום לב"כ הצדדים, שבהתאם לאישור רשות הדואר התקבלה אצל שניהם ב- 24.5.2020 (דואר רשום שמספרו rc079299147il נשלח לב"כ העוררת ודואר רשום שמספרו rc079299204il נשלח לב"כ המשיב).

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 4 -

5. למרות החלטת הביניים בה הבהרנו, כי לא יוארכו לוחות הזמנים פנתה העוררת להארכת מועד להגשת תצהירי העוררת. המשיב התנגד לפניית תוך שהוא מצייין, בין היתר, כי נימוקי הארכת המועד אינם נכונים. פניות העוררת נדחו.
6. נכון למועד החלטתנו זו, ובחלוף התקופה הקצובה להגשת ראיותיה, העוררת לא הגישה תצהירה.
7. לפיכך, בהתאם להחלטת הביניים עלינו להכריע במחלוקות בהתאם לנתונים שבפנינו ולראיות שהוצגו לנו.

נטלי הראיה - כללי

8. כפי שצינו בהחלטה החלקית, ההלכה הפסוקה היא, כי, למעט חריגים, נטל הראיה מונח לפתחו של הנישום להוכחת טענותיו, וזאת לנוכח חזקת התקינות העומדת לרשות (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).
9. לא מצאנו, כי התקיימו במקרה דנן הנסיבות החריגות אשר יש בהן כדי להפוך את נטל הראיה ולהטילו על כתפי מנהל הארנונה.

שטחי כריה

10. תשריטי המדידה מטעם המשיב כללו פירוט של שטחי הכרייה שבפועל במהלך כל שנת מס, וככאלה הם תאמו את גישתנו לפיה שטחים שבהם בוצעה חציבה בפועל במהלך שנת מס פרטנית, יחוייבו בארנונה תחת הסיווג של שטח המשמש לכריה וחציבה, וזאת במלוא התעריף השנתי הקבוע בצו הארנונה.
11. כמפורט ביתר הרחבה בהחלטה החלקית לא מצאנו כל ראיה או אסמכתא אשר יש בה כדי לפגוע בחזקת התקינות של המדידה שבוצעה על ידי המשיב. ודוק: לכל שאלה הן של נציגי העוררת והן של חברי הועדה, לרבות שאלות מדגמיות בקשר לפרשנות הפרשי גבהים בקואורדינטות פרטניות במחצבה, ניתנה תשובה המניחה את הדעת לפיה המדידה בוצעה כיאות והפרשי הגבהים "תורגמו" נכונה לשימושים שהתקיימו בקואורדינטה זו במהלך השנה.
12. כאמור, העוררת למרות שאפשרנו לה לעשות כן, במסגרת ההחלטה החלקית, לא המציאה, משיקוליה שלה, ראיות אשר יש בהן כדי לסתור הנתונים שהיוויו בסיס למדידות המשיב או ש"פרשנות" המשיב את הנתונים הינה שגויה.
13. לא זאת אף זאת, גם הראיות שהוצגו על ידי העוררת קודם להחלטה החלקית אין בהן כדי לסדוק מחזקת התקינות של מדידות המשיב.

ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 5 -

14. כך לדוגמא, רשיונות החציבה של העוררת אינם בגדר ראייה להיקף החציבה בפועל בכל נשת מס ופשיטא שאין בהם כדי לסתור את טענות המשיב.
15. תשריטי מדידה ואסמכתאות אחרות מטעם העוררת שצורפו לערר לשנת 2017, אינם סותרים את היקפי השטחים שבהם בוצעה כרייה. יתרה מזאת, לאור הסבריה של ב"כ המלומדת של המשיב בעמ' 14-15 לפרוטוקול הדיון מה- 1.4.19 ובעמ' 7-8 בפרוטוקול הדיון מה- 4.9.19, שלא נסתרו על ידי העוררת, יש לכאורה בתשריט העוררת לשנת המס 2017 כדי לחזק את מדידות המשיב, ובוודאי שלא לפגוע בהם¹.
16. גם באסמכתאות שצורפו מטעם העוררת בנוגע לשנת המס 2018, שהעוררת טענה לגביה, כי לא בוצעה על ידה כרייה בנכס בכלל, אין כדי להסביר את הפרשי הגבהים המצביעים על כך שנעשה בפועל שימוש לכרייה במחצבה בשנת 2018, ואין בטענה זו, כדי להוות כל הסבר חלופי אשר יסתור את ביצוע הכרייה בפועל ושימוש בפועל במחצבה, לנוכח השינויים בקווי הגובה².
- בהקשר לכך נציין, כי איננו נותנים משקל רב לנספח 4 לערר לשנת 2018, המתיימר להיות מדידה בה נכתב ש"השוואת משטחי קרקע שנוצרו ממיפויים פוטוגרמטרים של חברת תגל בין התאריכים המצויינים מהם נגזר שטח חציבה חדשה וכן נפח חציבה . . . לא זוהתה חציבה חדשה", כמפורט להלן:
- 16.1. דומה שנספח 4 לא חתום ולא ברור מי איש המקצוע העומד מאחוריו.
- 16.2. אותו גורם לא הגיש תצהיר במסגרת ההחלטה החלקית ואף לא הגיע לדיון בפנינו, כדי להסביר את מסקנתו הסותרת את ממצאי המשיב, אשר כאמור לעיל, התרשמנו שנעשו באופן מקצועי תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים, כאשר שאלות בנוגע למדידות המשיב נענו באופן מלא ומבלי שעלה חשש כי חלה בהם טעות.
- 16.3. לא הובהרה שיטת המדידה התומכת במסקנה זו, לפיה לא זוהתה חציבה חדשה.
- 16.4. לכאורה, המלל שכתוב בנספח 4 לפיה יש נפח חציבה כתוצאה מירידה במפלס בהיקף של 49,941.6 מ"ק ונפח מילוי עליה במפלס בנפח 13,398.3 מ"ק סותרת, לכאורה ובהעדר הסבר אחר, את המסקנה לפיה לא זוהתה חציבה חדשה.

¹ במאמר מוסגר, נציין, כי המודדים מטעם העוררת לא התייצב לדיון בעררים, ופשיטא שלא זכינו לקבלת הבהרות, הסברים או השלמות בנוגע לתשריטיהם.

² בהקשר לכך נציין, כי אף אם החזקה במחצבה הועברה לצד ג' אשר ביצע את הכרייה (ולא הוצגה בפנינו כל ראייה התומכת בכך), הרי שבהעדר הודעה בדבר מסירת החזקה לידי צד ג', העוררת היא זו החבה בארנונה בגין המחצבה, גם אם צד ג' כרה בה בפועל (ראה: תקנה 73(ב) לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958. זאת ועוד, העוררת גם לא הצביעה, לא טענה ולא הביאה ראיות, שהתקיימו במקרה דנן נסיבות קיצוניות בהן שומת הארנונה תושט על מחזיק בפועל גם אם לא נמסרה הודעה לרשות בדבר מסירת החזקה בנכס (ראה דעת הרוב בבר"ס 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה).

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית "תמר"

- 6 -

17. לנוכח האמור לעיל, טענות העוררת בדבר שטחי הכריה בפועל בשנות המס 2017 ו- 2018 נדחות, שכן העוררת לא עמדה בנטל הראיה המונח לפתחה, קל וחומר לנוכח תקינותן הלכאורית של מדידות המשיב, שלא נסדקו במהלך הדיונים שהתקיימו בפנינו.

יתרת שטחי הקרקע במחצבה

18. כאמור, במסגרת ההחלטה החלקית לא קבלנו את גישת המשיב לפיה יש לראות בכל השטח המוחזק על ידי העוררת כשטח בר חיוב בארנונה, והחלטנו ששטחי קרקע שלא בוצעה בהם כרייה הם בני חיוב בארנונה רק אם נעשה בהם שימוש בפועל, יהא זה לצרכי בטחון, לצרכי אחסון, דרכים וכו' או אם הם נופלים לגדר חריגים שהוכרו בפסיקה, כדוגמת חריג ה"מרווחים", כפי שנפסק בפס"ד תש"ן עליון.

19. דומה שאין חולק, כי תשריטי המדידה מטעם המשיב כללו את כל שטח המחצבה, כאשר שטח זה כולל דרכי גישה, שטחי מערומים, טווחי בטחון וכו', וייתכן שגם שטחי "מרווחים" בני חיוב בארנונה בהתאם לפס"ד תש"ן עליון, אך ייתכן שגם מדידה זו כללה שטחים, שאינם בני חיוב בארנונה בהתאם להחלטה החלקית.

20. מנגד, העוררת לא המציאה תשריטי מדידה מטעמה שבהם הצביעה מהם אותם שטחים שאינם בני חיוב בארנונה, שהינם שטחים שלא נעשה בהם כל שימוש או שאינם בגדר שטחי "מרווחים". כל זאת, למרות שהיא התבקשה לעשות כן במסגרת ההחלטה החלקית.

21. מכאן, שבנסיבות שבהן העוררת לא המציאה כל אסמכתא בדבר עצם קיומם של שטחים שאין בהם שימוש, קל וחומר שלא המציאה אסמכתאות לגבי מיקומם ושטחם של שטחים אלה, הרי שהיא לא עמדה בנטל הראיה המונח לפתחה, ולא נותרה לנו כל ברירה אלא לדחות את טענותיה כנגד שומת הארנונה, גם בגין מרכיב הקרקע התפוסה, שלא חל על שטחי כריה בפועל.

סוף דבר

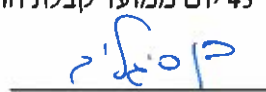
22. לסיכום האמור לעיל, אנו דוחים את העררים לשנות המס 2017 ו- 2018.

23. העוררת תישא בהוצאות המשיב בגין דחיית העררים לשנות המס 2017 ו- 2018 בסך של 5,000 ש. הוצאות תשולמנה בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו, ולאחר מכן תישאנה הפרשי ריבית והצמדה כדין.

24. ההחלטה לדחיית העררים לשנות המס 2017 ו- 2018 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: 28/09/2020