

**ועדת הערר לענייני ארנונה**  
**שליד המועצה האזורית "תמר"**

**עורים לשנות המס 2017-2018**

**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 סופית**

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 2017 עד 2018, וזאת לאחר החלטה חלקית, שניתנה על ידינו ב- 16.6.20 (להלן: "החלטה חלקית").

**רקע עובדתי ודיוני**

1. כאמור, ב- 16.6.20 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 וכו' 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").
- 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.

## ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 2 -

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 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.

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

## ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 3 -

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 בידו 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 מו"מ. הצהרנו, 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 ביום מתן ההחלטה ובמקביל היא נשלחה בדואר רשום לב"כ הצדדים (דואר רשום שמספרו RC079299133IL נשלח לב"כ העוררת ודואר רשום שמספרו RC079299354IL נשלח לב"כ המשיב).

5. למרות החלטת הביניים בה הבהרנו, כי לא יוארכו לוחות הזמנים, פנתה העוררת להארכת מועד להגשת תצהירי העוררת. המשיב התנגד לפניות תוך שהוא מציינ, בין היתר, כי נימוקי הארכת המועד אינם נכונים. פניות העוררת נדחו.

6. נכון למועד החלטתנו זו, ובחלוף התקופה הקצובה להגשת ראיותיה, העוררת לא הגישה תצהיריה.

## ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 4 -

7. לפיכך, בהתאם להחלטת הביניים עלינו להכריע במחלוקת 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 דוממה; 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 כראוי 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 שהיוו 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.

14. כך לדוגמא, רשיונות החציבה של העוררת אינם בגדר ראיה להיקף החציבה בפועל בכל שנת 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 כריה. יתרה מזאת, לאור הסבריה של ב"כ המלומדת של המשיב בעמ' 14-15 לפרוטוקול הדיון מה- 1.4.19 ובעמ' 7-8 בפרוטוקול הדיון

## ועדת הערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית "תמר"

- 5 -

מה- 4.9.19, שלא נסתרו על ידי העוררת, יש לכאורה בתשריט העוררת לשנת המס 2017 כדי לחזק את מדידות המשיב, ובוודאי שלא לפגוע בהם<sup>1</sup>.

גם לתשריט המדידה שצורף לערר לשנת 2018, איננו יכולים ליתן משקל רב. ודוק: לא ברור כלל כיצד בוצעה המדידה, מהם נתוני הבסיס לקביעת היקפי הכרייה בתשריט, מועדי הבדיקות וכיו.

16. טענתה העיקרית של העוררת כנגד נכונות תשריטי המדידה ושומות הארנונה, כפי שהועלתה בעיקר במהלך הדיון השני שהתקיים בפנינו, היתה כי שיטת הכרייה במחצבה דן, היא כזו שבה העוררת לא חוזרת על אותו תא שטח פעמיים. לטענת העוררת היא החלה את הכרייה בעומק הכרייה המירבי ומשם היא חוצבת בעומק הכרייה המירבי כשקירות החציבה הם אנכיים וההתקדמות בכרייה היא לאורך נקודת החציבה הנמוכה ביותר..

17. במהלך הסיור בנכס, התרשמנו כי בניגוד לטענת העוררת קירות המחצבה אינם אנכיים, אך מעבר לכך, ממצאי הסיור לא יכלו לתמוך או לשלול את טענת העוררת לפיה טכניקת הכרייה המיושמת במחצבה, היא כזו שהחפירה נעשית מתחתית המחצבה ולא העמקת החציבה וכי לא מבוצעת כרייה באותו תא שטח במועדים שונים.

18. אולם, טענתה העיקרית של העוררת בדבר אי ביצוע כרייה באותו תא שטח, לא עלתה בקנה אחד עם ממצאי המדידה מאת המשיב. ממצאי מדידה, המבוססים לטענתו, על אמצעים טכנולוגיים הבוחנים את עומק הקרקע וצורתה, כך שרק שינויים בקווי הגובה של תא שטח התואמים לכרייה חויבו על ידו תחת סיווג זה.

19. העוררת לא סיפקה ראיות נגדיות אשר יש בהן כדי לשמוט את הקרקע תחת נתוני הבסיס אשר שרתו את המשיב (שינויים בעומק הקרקע וצורת תכסית הקרקע), וכן לא נתנה כל הסבר אלטרנטיבי אשר יסביר כיצד עולה טענתם בדבר אי ביצוע כרייה באותו תא שטח במועדים שונים, עם נתוני המשיב, המצביעים על שינוי גובה במפלס הקרקע שניתן לשייכם לכרייה באותו תא שטח ולא סיבות אחרות.

20. בכל מקרה, העוררת, למרות שניתנה לה האפשרות לעשות כן מספר פעמים במהלך בירור הערר ואף במסגרת ההחלטה החלקית, החליטה, ממניעים השמורים עימה, שלא להציג ראיות או אסמכתאות אשר יסתרו את מדידת המשיב.

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

### יתרת שטחי הקרקע במחצבה

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

ועדת הערר לענייני ארנונה  
שליד המועצה האזורית "תמר"

- 6 -

22. 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' אן אם הם נופלים לגדר חריגים שהוכרו בפסיקה, כדוגמת חריג ה"מרווחים", כפי שנפסק בפס"ד תש"ן עליון.
23. 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.
24. 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.
25. 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 כרייה בפועל.

**סוף דבר**

26. לסיכום האמור לעיל, אנו דוחים את העררים לשנות המס 2017 ו- 2018.
27. העוררת תישא בהוצאות המשיב בגין דחיית העררים לשנות המס 2017 ו- 2018 בסך של 5,000 ₪. ההוצאות תשולמנה בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו, ולאחר מכן תישאנה הפרשי ריבית והצמדה כדין.
28. 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 22/09/2020