

ועדת ערר לענייני ארנונה שליד המועצה האזורית דרום השרון

קרית המועצה ת.ד. 500 נווה ירק, מיקוד 49945
טל' 03-9000675 , 03-9005769

ערר 2/15

העוררת: בית עולם חורשים בע"מ ח.פ. 51-3431852

ע"י עוה"ד מנשה וחניש
מרח' בן גוריון 1, בני ברק
(מגדלי ב.ס.ר. 2 – קומה 23)

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של המועצה האזורית דרום שרון

ע"י עוה"ד דרור אפשטיין
מרח' העמל 11, פארק אפק, ראש העין
ת.ד. 11762 מיקוד 48092

ה ח ל ט ה

- (1) העוררת מנהלת בית עלמין שבקיבוץ חורשים.
- (2) אין חולק כי על פי פסק דין שניתן בבית המשפט בהליך אחר, החל משנת 2012 העוררת מנועה מלשווק חלקות קבר נוספות בבית העלמין.
- (3) נשוא הערר הינו שומות הארנונה שהוציא המשיב בגין השנים 2008 עד 2015. בטרם הגשת ערר זה, הגיעו הצדדים להסכמה דיונית ביניהם לפיה העוררת תהא זכאית להגיש ערר על החלטת המשיב מחודש ינואר 2009 בדבר דחיית השגתה על שומת הארנונה. עוד סוכם כי הערר יחול גם לגבי כל השנים בהן העוררת חויבה בארנונה וכי העוררת תהא זכאית להעלות במסגרת הערר כל טענה שהיא בסמכות הוועדה לדון בה.
- (4) המשיב העלה טענה מקדמית בדבר הרחבת חזית אסורה מצד העוררת, מאחר והטענות בערר חורגות מן הטענות שהועלו במסגרת ההשגה נשוא החלטת המשיב מחודש ינואר 2009. אנו דוחים טענה זו; ההסכמה הדיונית בין הצדדים, על פי לשונה, מאפשרת לעוררת להעלות במסגרת הערר כל טענה שאנו מוסמכים לדון בה.
- (5) בפי העוררת מספר טענות: העוררת טוענת כי היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה פי סעיף 5(ג) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938, מאחר והיא פועלת ללא מטרת רווח. לפי העוררת, היא גובה תמורת חלקות קבר אך ורק התעריף שגובה חברה קדישא, 5,100 ₪ לחלקת יחיד, וכי אין לה כל מטרת רווח. לטענת העוררת אין כל נפקות לצורת ההתאגדות כדי להעניק

לנישום את הפטור ואין צורך שהנישום יהא דווקא מלכ"ר לענייני מס. עוד טוענת העוררת כי מטרתיה הציבוריות הן להנחיל בארץ קבורה אזרחית.

(6) העוררת טוענת עוד כי היא איננה המחזיקה של בית העלמין. לטענתה, המחזיקים הינם הנפטרים או בני משפחותיהם וכי פעולותיה בתוך בית העלמין הן מתן שירותים בלבד, בדומה לגן או חברת ניקיון בבית משותף.

(7) לחילופין, העוררת טוענת שיש להחריג מן השטחים המחויבים בארנונה את מתחם בית קברות המיועד לקבורת חברי קיבוץ חורשים. לפי הערכת העוררת, המדובר בכ- 43% מכלל השטח של בית העלמין.

(8) טענה חילופית נוספת של העוררת גורסת כי חלקות תפוסות (שהן רב החלקות בבית העלמין) לא יכולות להיות חלק מעסק שפועל למטרות רווח, מאחר וכל הפעילות העסקית בהן כבר מוצתה, בדומה למחצבה שלפי הדין אין לחייב בארנונה שטחים שכבר נחצבו, בהיעדר של פוטנציאל עסקי לרווחים עתידיים.

(9) עוד טוענת העוררת שיש להוציא מן השטחים המחויבים בארנונה את השטחים הציבוריים כגון השבילים שבתוך בית העלמין, שטחים שלטענת העוררת מהווים כ- 40% מסה"כ שטח בית העלמין.

(10) לבסוף, טוענת העוררת שהמועצה האזורית לא מספקת לה שירותים כלשהם. כבר נעיר כי טענה זו איננה מצויה בתחום סמכותה של הוועדה ועל כן, לא נכריע בה.

(11) המשיב סבור כי דין הערר להידחות. לפי המשיב, העוררת לא זכאית לפטור מארנונה מאחר והיא איננה גוף הפועל ללא כוונת רווח. כן סבור המשיב כי העוררת היא המחזיקה בנכס בו היא נוהגת מנהג בעלים וכי אין כל עילה משפטית לחייב את הנפטרים או קרובי הנפטרים, בארנונה. המשיב דוחה את הטענה שיש להחריג את השטחים הציבוריים מן השטחים המחויבים בארנונה. לשיטת המשיב, משהוכח שהעוררת מחזיקה בכלל שטח בית הקברות, אין כל טעם או אפשרות להחריג שטח זה או אחר מן השטחים המחויבים בארנונה.

(12) הצדדים הגישו תצהירים ובפנינו התנהל דיון הוכחות, ביום 13.9.16. מר שלומי כהן, מנהל העוררת, היה המצהיר מטעמה. מטעם המשיב העידו שני חוקרים פרטיים, ה"ה צפריר צחי וישעיהו דוד. הצדדים הגיעו ביניהם להסכמה דיונית על הגשת תמלילי השיחות שערכו החוקרים מטעם המשיב עם מספר אנשים שקרוביהם קבורים בבית העלמין. בדיון שהתנהל בפנינו טען ב"כ העוררת כי דין תצהירי החוקרים הפרטים, להיפסל, בהיותם עדות שמיעה; אולם מסיכומי העוררת עולה כי העוררת איננה עומדת עוד על טענה זו.

דין

(13) המחלוקת העובדתית העיקרית בין הצדדים נסבה על גובה התשלום שגבתה העוררת מן האנשים שרכשו חלקות קבר בבית העלמין.

(14) מחלוקת זו חודדה בדיון שהתנהל בפנינו. מנהל העוררת, מר שלומי כהן, חזר וטען כי חברתו גובה אך ורק את הסכום המותר לפי התעריף של חברה קדישא; וכי כל שאר התשלומים משלמים מי שמזמינים שירותי קבורה (כגון אמבולנס, גינון, מצבה, וכיוצ"ב) – אינם משלמים לעוררת אלא לצדדי ג'.

15) מתמלילי השיחות שערכו החוקרים מטעם המשיב עולה כי המזמינים שילמו לכאורה סכומים הגבוהים בהרבה מתעריף חברה קדישא: בשלושת המקרים המתומללים, טענו האנשים שעמם דברו החוקרים הפרטיים כי המחירים לקבורה כפולה נעים בין "קצת יותר מ-60 אלף ₪" ל-110 אלף ₪. מנהל העוררת, שלומי כהן, לא חלק על סכומים אלה אך טען כי כל סכום מעבר לתעריף חברה קדישא משולם לצדדי ג'. החוקר הפרטי מטעם המשיב, ישעיהו דוד, אישר בחקירתו כי המדובר בעלות כוללת וכי בשאלותיו הוא לא הבחין בין תשלומים לעוררת לתשלומים אחרים.

16) לאחר ששקלנו את הטענות המשפטיות והראיות שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח את זכאותה לפטור מארנונה מחמת היותה גוף ללא מטרת רווח.

17) הוכח בפנינו כי העוררת מציעה ללקוחות פוטנציאלים סל שירותים כולל וכי בבואה לשווק חלקות קבר, היא עצמה איננה עורכת הבחנה ברורה בין השירותים הבסיסיים (אלה שניתנים על ידי חברות קדישא) לבין שירותים נוספים. הדבר עולה בבירור, הן מהשיחות שערכו החוקרים הפרטיים מטעם המשיבה והן מעדותו של מר שלומי כהן עצמו. כך, למשל, הודה מר כהן כי העוררת מקיימת אתר אינטרנט שלדברי מר כהן קיים "על מנת לשכנע אותם כן לקחת מקום בבית עולם חורשים וכמובן אני מציע להם הצעות. יש הרבה חברות אני מקשר אותם לחברות שנותנות שירותים" (ראה בעמוד 13 לפרוטוקול הדיון מיום 13.9.16).

18) זאת ועוד: מן התדפיס שהציג ב"כ המשיב בפני מנהל העוררת במהלך חקירתו בפנינו – בה אישר מר כהן כי התדפיס הופק מאתר האינטרנט של העוררת – עולה בבירור כי העוררת מציעה ללקוחות פוטנציאליים מכלול שלם של שירותים ("אנו נוטלים על עצמנו לטפל בכל (הדגשה במקור) להפקת ההלוויה..."), וזאת ללא כל אבחנה בין השירותים הבסיסיים לבין שירותים נוספים שלטענתה היא לא מפיקה מהם כל רווח כספי.

19) בעוד העוררת טוענת שהיא פועלת ללא למטרת רווח וכי מבחינה חוקית אין צורך שהיא תהא מלכ"ר כדי להינות מן הפטור מארנונה – טענה שאין לנו צורך להכריע בה – היא לא מצאה לנכון להציג בפנינו את הדו"חות הכספיים שלה או כל אסמכתא כגון חשבוניות מס שהונפקו ללקוחותיה, או להסביר לנו מדוע היא לא קיבלה מעמד של מלכ"ר, דבר שבוודאי היה בו כדי לסייע בידה במידה ובאמת היא פועלת ללא כוונת רווח.

19) אנו גם לא מתעלמים מן ההפרשים העצומים בין תעריף הקבורה הבסיסי שהחברה גובה, לטענתה, לבין הסכומים שנגבו מלקוחות החברה, על פי תמלילי השיחות שערך החוקר מטעם המשיבה עם אנשים שרכשו חלקות קבר בבית העלמין. לכל הפחות, היה על העוררת לגבות את טענותיה באסמכתאות חשבונאיות המראות כי פרוטה מן ההפרשים הללו לא מגיעה לכיסה של העוררת, אולם כאמור העוררת בחרה שלא להציג בפנינו אסמכתאות כאלה.

20) לביסוס טענותיה, הציגה העוררת נוסח מקובל של הסכם שהיא חתמה עם לקוחותיה. כעולה מן ההסכם, החברה אכן גובה מלקוחותיה סך 5,100 ₪ עבור חלקת קבר, כפי שהיא טוענת. אולם ההסכם, כשלעצמו, אין בו די כדי שנוכל לקבל את טענת העוררת כי אלה כל הסכומים שהיא מקבלת. אין בהסכם כדי

להוכיח שהעוררת לא משתתפת בכספים המשולמים לצדד' ג'; ולנוכח ההפרשים הגדולים בין הסכומים שנשמעו מפי העוררת לבין אלו שנאמרו מפי לקוחות העוררת בשיחות עם החוקרים הפרטיים מטעם המשיב, היה על העוררת להציג בפנינו דו"חותיה כספיים. זאת ועוד: בהסכם עצמו, מצאנו רמזים לסכומים נוספים שייתכן שמגיעים, בעקיפין, לידי העוררת: ההסכם מחייב את המזמין לקיים מפגש (בתום ה"שבעה") עם נציג העוררת ו"קבלן המצבות" כדי להחליט על המצבה. אמנם ההסכם קובע כי התמורה בגין המצבה תשולם ישירות לקבלן המצבות אך הוא לא מפרט מיהו אותו קבלן מצבות והאם למזמין חופש בחירה בעניין זה; כמו כן, ההסכם מחייב את המזמין להתקשר עם "גוף משפטי רשום, שיוכיח להנחת דעת החברה, כי יש לו היכולת ואמצעים לביצוע התחזוקה של יחידת הקבר במשך 20 שנה ממועד הקבורה לפחות" (סעיף 9.2 להסכם). זאת, מבלי שמפורט בהסכם מיהו אותו "גוף משפטי רשום" ומה הקשר בינו לבין העוררת, ולמרות שההסכם קובע שחלק מן התמורה בסך 5,100 ₪ יועבר לרו"ח שינהל קרן שכספיה ישמשו אך ורק לאבטחת אחזקת בית העלמין. אנו התרשמנו כי בכל הנושא הכספי רב הנסתר על הגלוי, דבר שעומד בבירור לחובתה של העוררת.

(21) נוסף כי העובדה שמשנת 2012 נמנעה מן העוררת האפשרות להתקשר עם אנשים נוספים לגבי חלקות הקבר הנותרות – עובדה שבוודאי מכבידה על כיסה של העוררת – אין בה כדי להעניק לה כל זכות לפטור מארנונה. ראה לעניין זה פסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בתיק 48048-11-15 **קיבוץ עינת נ' המועצה האזורית דרום השרון**, שם בית המשפט דחה ערעור על החלטת וועדה זו שהגיש קיבוץ עינת, המצוי במצב דומה לזה של העוררת: שניהם מנועים מלמכור חלקות קבר נוספות (ראה ציטוט מפסק הדין בסעיף 20 לסיכומי המשיב).

(22) אנו קובעים כי העוררת היא המחזיקה של בית העלמין ובתור שכזה, מחויבת בתשלום הארנונה בגין בית העלמין. אנו מסכימים עם טענת המשיב כי אין כל אפשרות לחייב את הנפטרים (שאינם בבחינת אישיות משפטיות) או את קרוביהם (גם "קרובים" אינם בבחינת אישיות משפטיות). למסקנה זו הגיע גם בית המשפט לעניינים מינהליים בפסק הדין בעניין קיבוץ עינת הנזכר לעיל.

(23) גם ההסכם שנחתם בין העוררת לבין קיבוץ חורשים שהעוררת הציגה בפנינו תומך בבירור בכך שהעוררת היא המחזיקה של בית העלמין. ראה סעיף 3.1 להסכם הקובע כי "הקיבוץ יעמיד את המקרקעין, כהגדרתם לעיל, במצבם as is, ביום חתימת הסכם זה, לשימוש החברה למטרת השימוש..."; כאשר מטרת השימוש הוגדרה בסעיף 2.3 להסכם: "הפעלה, ניהול, שיווק ואחזקת בית עלמין לקבורה בסטנדרטים גבוהים, שיכלול דרכי גישה, נוי, חדרי לוויות ואזכרות וכיו"ב שירותים נלווים הכרוכים בקבורת נפטרים".

(24) אנו דוחים טענת העוררת כי יש להחריג כ-43% משטח בית העלמין מן השטח המחויב בארנונה, בהיותם שטח המיועד לקבורת תושבי קיבוץ חורשים. טענה זו לא נתמכה בשום ראיה התומכת בגודל השטח הנטען או בכך שהוא מופרד משאר בית העלמין. גם ההסכם בין הקיבוץ לבין העוררת שהוצג בפנינו לא מייחד כל חלק מבית הקברות למען קבורת חברי או תושבי הקיבוץ.

(25) אנו דוחים טענת העוררת כי חלקות תפוסות כבר אינן יכולות לשמש למטרות רווח וכי הדבר מקנה זכות לפטור בגין אותן חלקות. הדוגמא של מחצבות שכבר נחצבו הזכאיות לפטור מארנונה, המובאת בסיכומי העוררת – הינה החריג

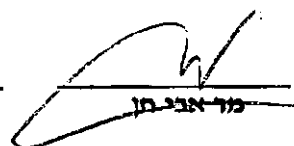
שמוכיח את הכלל, לפיו כל עוד מתקיימת פעילות מסחרית במתחם המוחזק בידי הנישום, מתחם זה כולו מחויב בארנונה; ראו לעניין זה פסק הדין בעניין קיבוץ עינת הנזכר לעיל וגם פסק הדין בתיק **1041-05-13 מכללת מר אליאס אעבלין כי המועצה המקומית אעבלין** (המובא בסעיף 21 לסיכומי המשיב).

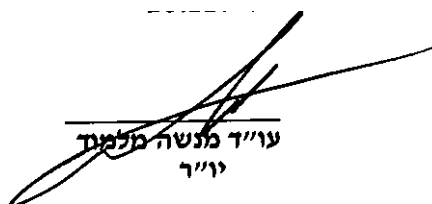
(26) אנו דוחים טענת העוררת כי יש להוציא מכלל השטחים המחויבים בארנונה את השטחים הציבוריים כגון שבילים, המהווים לטענתה כ- 40% משטח בית העלמין. ראשית, העוררת לא הביאה כל אסמכתא התומכת בטענה העובדתית שהשטחים הציבוריים מהווים כ- 40% משטח בית העלמין. זאת ועוד: ההסכם בין הקיבוץ לבין העוררת מראה בבירור כי העוררת מחזיקה בכל השטח, כולל השבילים וכיוצ"ב וגם קובע כחלק מהגדרת מטרת השימוש (סעיף 2.1 להסכם) כי השטח המוחזק על ידי העוררת יכלול דרכי גישה ושטחים ציבוריים נוספים.

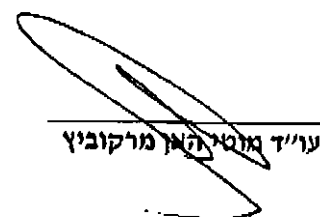
(27) אשר על כן אנו דוחים את ערר העוררת. בנסיבות העניין ובעיקר הצורך בשמיעת הוכחות והבאת עדים מטעם המשיב, אנו מחייבים את העוררת בהוצאות המשיב בסך 10,000 ₪ בצירוף מע"מ.

(28) לעוררת זכות ערעור כחוק לבית המשפט לעניינים מינהליים תוך 45 יום.

היום: 13.6.2017


מר אבני חן


עו"ד מנשה מלמד
יו"ר


עו"ד מנשה מלמד
יו"ר