



ועדת ערר לענייני ארנונה  
שליד המועצה האזורית דרום השרון  
קרית המועצה ת.ד. 500 נווה ירק, מיקוד 49945  
טל' 03-9000547, פקס' 03-9000549

ערר 9/11  
ערר 5/12  
ערר 3/13

העורר:

בעצמו בעררים 5/12 ו- 3/13  
בערר 9/11 ע"י עוה"ד ברוך חייקין ואח'

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה – מועצה אזורית דרום השרון  
ע"י ב"כ עוה"ד דרור אפשטיין ואח'  
מרח' העמל 11, בית אשבד פארק אפק, ראש העין 48092  
טל: 03-9011199 פקס' 03-9033311

## החלטה

### השתלשלות העניינים

בפנינו ערערים לשנים 2011-2013 (כולל) שהגיש העורר בקשר לנכס הידוע כנכס פיזי 12608605 שבנווה ימין, המהווה מבנה המשמש כבית קירור לגידולים חקלאיים (להלן: "הנכס").

בחודש מרס 2012 התקיים בפנינו דיון בערר לשנת המס 2011 שבסיומו החלטנו כי על הצדדים להגיש תצהירים בנוגע למחלוקות העובדתיות, ביניהם.

העורר לא קיים החלטה זו למרות מספר אורכות שניתנו לו. במקביל, הוא הגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים (עתמ (מרכז) 12-03-1133, נ' מועצה אזורית דרום השרון) בה טען העורר כי הסיווג שהוטל על הנכס בידי המשיב לא היה חוקי, בהעדר מתן אישור כחוק של השרים הממונים.

בחודש אוגוסט 2013 נתנה כב' השופטת נגה אהד פסק דין בעתירה הנ"ל (להלן: "פסק הדין"). על פי פסק הדין, בוטלו שומות הארנונה שהוצאו לנכס לשנים 2011-2012 ובית המשפט קבע כי הסיווג שהוטל על הנכס – סיווג 911 – וכן הסיווג 661, לפי הנוסחים כפי שנקבעו בצווי הארנונה של המועצה האזורית החל משנת 2003, בטלים. בית המשפט קבע עוד כי המקום הנכון לדון ולהכריע

בשאלת סיווג הנכס, בהתאם למאפייניו, ייעדו והשימוש שנעשה בו – הינו בפנינו, במסגרת הדיונים התלויים והעומדים בערערים שהגיש העורר לשנים 2011-2012.

לאחר מתן פסק הדין הגיש המשיב הודעה ובקשה לחידוש הדיונים בערערים ובמסגרת ההודעה, ביקש המשיב לסווג מחדש את הנכס לפי סיווג 919.

בעקבות הודעת המשיב החלטנו כי על הצדדים להגיש תצהירים בשאלות העובדתיות השנויות במחלוקת. למרבה הצער, העורר לא קיים (שוב) את ההחלטה, ובהודעה שהגיש לנו טען טענות שונות שכללו רמיזה בדבר היות הועדה "כלי שרת" בידי המועצה.

למרות זאת, החלטנו להעניק לעורר הזדמנות נוספת ואחרונה להגיש תצהירים וכל מסמך נוסף שהוא חפץ להגיש, והוא אכן עשה זאת בחודש פברואר 2014. המשיב הגיש תצהירים מטעמו בחודש אפריל 2014.

ביום 24.8.2014 התקיים בפנינו דיון הוכחות בו נחקרו כל המצהירים. הדיון הוקלט וההקלטה תומללה. לאחר מכן הגישו הצדדים סיכומים בכתב.

## המחלוקות

### גודל הנכס

העורר טען כנגד קביעת המשיב בדבר גודל שטח הנכס אך הוא לא הגיש כל פירוט לביסוס טענותיו ולמעשה, בדיון שלפנינו, זנח טענה זו.

### מועד תחילת החיוב

לטענת העורר יש להתחיל לחייב את הנכס בארנונה בחודש אוקטובר 2011, שנה לאחר שניתן לנכס טופס 4 וזאת מכח פטור לשנה שניתן לנכס חדש.

לטענתו, הנכס החל לפעול, באופן סדיר, במחצית השנייה של שנת 2011; ליתר דיוק, החל מחודש יולי באותה שנה.

לטענת המשיב, בניית הנכס הושלמה לכל המאוחר בתחילת שנת 2010. לפיכך, יש לחייב בארנונה החל מתחילת 2011 (בזכות הפטור הניתן לנכס חדש). המשיב גם העניק פטור חלקי בשיעור 33% בגין המחצית הראשונה של 2011.

המשיב מסתמך על תמונות של הנכס שצולמו בשנת 2009 כמו גם על פסק הבורר אהרון שפרבר, עו"ד, בבוררות שהתנהלה בין העורר ורעייתו חיה לבין ה"ה שנהב רחמים וכרמלה.

במסגרת פסק הבורר אשר צורף לתצהירו של המשיב קבע הבורר כי ה"ה שנהב התלונונו כבר בשנת 2009 על מטרד מרעש שנוצר עקב הפעלת בית הקירור.

המשיב הסתמך עוד על קביעת הבורר לפיה חשבונות חשמל שהופקו עבור הנכס משנת 2010 מצביעים על הפעלה של בית הקירור כבר בשנה זו.

העורר מכחיש טענות המשיב וטען שבשנת 2010 הנכס היה בהרצה בלבד וכי החל לפעול באופן סדיר רק במחצית השנייה של שנת 2011.

בעניין זה דעתנו כדעת המשיב. ראשית, טענת העורר כי יש לחייב את הנכס רק מתום שנה ממועד קבלת טופס 4 לנכס כלומר, החל מחודש אוקטובר 2011 – איננה מתיישבת עם האמור בתצהירו שלו עצמו לפיו, החל הנכס לפעול באופן סדיר כבר בחודש יולי 2011.

נוסיף לעניין זה כי קבלת טופס 4, כשלעצמה, הינה רק אחת האינדיקציות לכך שנכס הינו בר שימוש ובוודאי לא היחידה שבהן. מכאן שעלינו לשקול את מכלול הראיות בדבר המועד בו הפך הנכס לבר חיוב בארנונה.

נציין כי הצדדים מסכימים ביניהם כי בית הקירור פעיל רק במחצית השנייה של כל שנה וזאת עקב האופי העונתי של קירור התוצרת החקלאית המצויה בו.

העורר לא הביא בפנינו כל ראיה לתמוך בגרסתו כי הנכס לא היה כשיר להפעלה סדירה בחודשים שלפני יולי 2011 (המועד שלטענתו החלה ההפעלה הסדירה של בית הקירור); טענתו כי הנכס היה ב"הרצה" בשנת 2010 מתיישבת דווקא עם האפשרות – הסבירה בעינינו – כי הנכס היה מוכן להפעלה סדירה עוד לפני חודש יולי 2011, אף שממילא לא פעל במחצית הראשונה של שנה זו. קביעה זו מתעצמת לנוכח הראיות שהביא המשיב ובעיקר פסק הבורר (שעליו לא ערער העורר) הקובע כי הנכס פעל כבר בשנת 2010.

### **אופי הפעילות המתנהלת בנכס**

אין חולק כי הנכס משמש לקירור תוצרת חקלאית, בעיקר תפוחי אדמה. בנוסף, מאוחסנים בו ענפים ירוקים המגודלים במשק של העורר.

לגבי שאלת מקור תפוחי האדמה – האם שייכים למגדלים חיצוניים או באים מתוך המשק של העורר – לא הציג העורר גרסה ברורה. תחת זאת הוא בחר לתקוף את טענת המשיב לפיה גודל הנכס מצביע בבירור על כך שהוא נועד לקלוט סחורה ממגדלים אחרים.

לחזוק גרסתו, הזמין המשיב חקירה שבוצעה בידי שני חוקרים פרטיים שנתנו תצהירים ונחקרו בפנינו בידי העורר ובידי בא כוחו. על סמך עדויות החוקרים שלא נסתרו, כמו גם מתצהיר המשיב עצמו – ובהעדר כל ראיה סותרת מצד העורר – אנו קובעים כי הפעילות העיקרית המתבצעת בנכס נועדה לשרת מגדלים אחרים.

לעניין זה נציין כי העורר לא חלק, עניינית, על קביעת המשיב כי נכס שגודלו מעל 2,000 מ"ר הינו נכס שנועד לשרת לקוחות חיצוניים. ניסיונות העורר בחקירתו הנגדית של המשיב לערער קביעה זו, בטענה כי המשיב אינו "מומחה" בעניינים חקלאיים לא יכולים לפגוע, לדעתנו, בסבירות גרסת המשיב, כאשר העורר לא הביא בפנינו כל ראיות סותרות.

גם הודאת העורר כי הוא פועל באמצעות חברה שבבעלותו - הודאה שניתנה בחקירתו הנגדית - תומכת בסבירות הגרסה כי בפעילות מסחרית עסקינה.

### **סיווג הנכס**

הפלוגתא העיקרית שעלינו להכריע בה הינה בשאלת סיווג הנכס. כזכור, המשיב סיווג את הנכס, מלכתחילה, לפי סיווג 911 בנוסח שנקבע בצווי הארנונה החל משנת 2003 - נוסח אשר בוטל בפסק הדין; וזו לשונו:

**"בית אריזה וכן מבנה חקלאי שאינו עונה על הגדרת הנכסים בסעיפים 661, 662"**

ואילו לשון סיווג 661 בנוסח שנקבע בצווי הארנונה החל משנת 2003 ואשר בוטל בפסק הדין, הינה:

**"מבנה חקלאי באזורים א'; ב' המשמש את הגידולים באותו משק, לרבות אלו שגודלו על ידי החקלאי בעל הזכויות מחוץ למשקו"**

נוסח סיווג 911 עד לשנת 2002 - אשר הוחזר על כנו לפי פסק הדין - הינו:

**"בית אריזה ומשתלה"**

ואילו נוסח סיווג 661 עד לשנת 2002, אשר הוחזר גם הוא על כנו לפי פסק הדין, הינו:

**"מבנה חקלאי באזורים א'; ב' ובגביה מרוכזת מאגודה חקלאית או מועד מקומי"**

לפי פסק הדין, עלינו להכריע בשאלת הסיווג "בהתאם לסיווגים התקפים שלא בוטלו במסגרת עתירה זו, בבחינת הנתונים העובדתיים של הייעוד והשימוש בנכס, ובהתחשב בכלל האפשרויות הפרשניות לכל אחד מהסיווגים מצו הארנונה" (ראה סעיף 11 לפסק הדין).

אין ספק בעינינו כי המשיב ראה בנכס, מלכתחילה, "מבנה חקלאי". שכן, הוא החליט לסווגו כמבנה חקלאי שאינו עונה על הגדרת נכסים 661, 662 ( סיווג 911 שבוטל); משמע, מבנה חקלאי שאינו משמש את משק העורר (בלבד או בעיקר).

מכאן, שבעיני המשיב – עד למתן פסק הדין – המבחן היה פשוט: האם הנכס שהוא במהותו "מבנה חקלאי" – משמש את הגידולים של משק העותר, אם לאו. ומאחר והוא קבע, על סמך הראיות שהובאו בפניו – ראיות שכאמור הינן מקובלות גם עלינו – שהנכס משמש בעיקר גידולים חוץ משקיים, הוא החליט שיש לסווגו לפי סיווג 911.

סביר להניח שאם סיווג 911, לפי הנוסח שנקבע החל משנת 2003, היה עומד על כנו, היינו מאשרים את עמדת המשיב בעניין זה; אלא שפסק הדין ביטל את הנוסח הזה והחזיר את הנוסח הישן של סיווג 911 וגם של סיווג 661, על כנם.

לאחר מתן פסק הדין שינה המשיב את עמדתו וטען (ועודנו טוען) כי הנכס אינו "מבנה חקלאי" כלל וכלל, זאת מאחר והפעילות המתבצעת בו הינה פעילות בעלת אופי מסחרי.

לפיכך, החליט המשיב כי מן הראוי לסווג את הנכס לפי סיווג 919: "מחסנים, סככות ומבני עזר המשמשים את הנכסים שבתחום המועצה **בסיווג ראשי 900**" (ההדגשה במקור).

לחילופין, ציין המשיב בסיכומיו שניתן לסווג את הנכס לפי סיווג 914 ("בנין המשמש למטרות שאינן מנויות בסעיפים אחרים בהיטל זה") או לפי סיווג 911 בנוסח שבתוקף לאחר מתן פסק הדין (בית האריזה).

המשיב הביא בפנינו, הן בסיכומיו והן בהודעה שמסר לאחר מתן פסק הדין, פסיקה התומכת בעמדתו השוללת את טענת העורר כי המדובר במבנה חקלאי וזאת לאור הפעילות המסחרית המתבצעת בנכס.

עם זאת, אין ספק שגם המשיב הינו ער, כמונו, לכך שמלכתחילה הוא ראה בנכס מבנה חקלאי. לכן, ככל הנראה, לאחר מתן פסק הדין הוא לא ביקש לסווג את הנכס תחת סיווג של מבנים מסחריים, הוא סיווג ראשי 300 ("משרדים, שירותים, מסחרי"), כי אם העדיף להישאר בסיווג ראשי 900 ("נכסים אחרים").

זאת, בניגוד לעמדתו בעניין **ביקל נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית דרום השרון** (עמנ 159/05, מחוזי, תל אביב) אליו מפנה ב"כ המשיב בסיכומיו. שם, סיווג המשיב את הנכס תחת סיווג 319 ("מחסנים, סככות ומבני עזר באזורים א', ב' ו/או מחסנים, סככות ומבני עזר באזורים אלה המשמשים את הנכסים **בסיווג ראשי 300**" – ההדגשה במקור).

בעניין **ביקל** החליטה הועדה, וגם בית המשפט שדן בערעור שהגישו העוררים על החלטת הועדה, כי לאור הפעילות המסחרית המתבצעת בנכס צדק המשיב בסיווג שקבע, תוך דחיית טענת העוררים כי יש לסווג הנכס לפי סיווג 661.

לטעמנו, השוני העיקרי בין הערערים שבפנינו לבין מקרה **ביקל** הינו **ביחס המשיב עצמו כלפי סיווג הנכסים בשני המקרים** כאשר במקרה **ביקל** החליט המשיב כי בנכס מסחרי מדובר בעוד שבמקרה שלפנינו החליט, תחילה, שבמבנה חקלאי מדובר וגם לאחר מתן פסק הדין הוא נשאר בסיווג ראשי 900.

חיזוק לכך שהמשיב ראה בנכס מבנה חקלאי ניתן למצוא בהתייחסות הפקח מטעם המשיב, ויקטור פרג'ון, אשר הגיש תצהיר במסגרת תצהירי המשיב. הוא רשם, עקב ביקורו הראשון בנכס בשנת 2010 כי "המבנה משמש כמבנה חקלאי". על סמך ביקור הפקח הוציאה פקידה מטעם המשיב, הגב' ליאת לוי, מכתב לעורר המאשר כי הנכס הינו מבנה חקלאי ויחויב לפי סיווג 661.

איננו מקבלים טענת העורר לפיה המשיב לא היה צריך לשנות האמור במכתב הפקידה הנ"ל; נהפוך הוא, המשיב הינו בהחלט בר סמכא להפעיל שיקול דעת ולשנות סיווג, במידת הצורך. עם זאת, יש בדיווח של הפקח פרג'ון; ויותר מכך, בעצם שינוי הסיווג ל-911 (בגרסה שבוטלה) כדי להעיד על כך שהמשיב ראה בנכס מבנה חקלאי.

זה מביא אותנו לדיון בשאלה שהיא המכרעת בעינינו: האם, בעקבות פסק הדין ותוצאותיו, עלינו להתעלם מן ההליכים שקדמו לפסק הדין ולדון בשאלת הסיווג באופן שהודעת המשיב שהוגשה בעקבות פסק הדין – לפיה, יש לסווג את הנכס לפי סיווג 919 – עומדת בפני עצמה; או שמא, עלינו לקחת בחשבון כל אשר אירע לפני כן תוך התייחסות לסיווגים כפי שנקבע בפסק הדין?

התחבטנו לא מעט בשאלה כיצד ליישם ההנחיה של בית המשפט לפיה עלינו לדון בסוגיית סיווג הנכס בהתאם לסיווגים התקפים שלא בוטלו לפי פסק הדין, בבחינת הנתונים העובדתיים של היעוד והשימוש בנכס, ובהתחשב בכלל האפשרויות הפרשניות לכל אחד מן הסיווגים בצו הארנונה. בתוך כך נשאלת השאלה האם יש לנו שקול דעת רחב לקבוע כל סיווג הכלול בצו הארנונה או, שמא, עלינו להכריע בין הסיווגים שעמדו לדיון בפני בית המשפט, עליהם ניטשה המחלוקת בין הצדדים בהליכים שהתנהלו עד למתן פסק הדין; קרי, הסיווגים 661 ו-911?

לאחר שנתנו את הדעת על מכלול האפשרויות הפרשניות העומדות בפנינו לקביעת סיווג הנכס, בהתאם לפסק הדין ובהתאם לסמכויות המוקנות בחוק לועדת ערר, הגענו לכלל מסקנה שיש להחיל על הנכס בגין שנות השומה 2011 עד 2013 (כולל) את הסיווג 661. להלן הנימוקים:

1. אנו דוחים את ניסיון המשיב ליצור שומה חדשה ולסווג את הנכס לפי סיווג 919. בית המשפט לא הסמיך אותו לכך. מהלך כזה מצד המשיב מחייב הוצאת שומות חדשות מצדו, על כל הכרוך בכך. אין לנו ספק שבית המשפט לא התכוון לכך בפסק הדין.

2. בית המשפט קבע שעלינו לבצע את בדיקתנו בהתאם לסיווגים התקפים שלא בוטלו במסגרת פסק הדין. לעניין זה איננו בטוחים שניתן לנו, במסגרת פסק הדין, מנדט רחב דיו לבחון מכלול הסיווגים על פי צו הארנונה ולא רק הסיווגים 661 ו-911 (בנוסח שתקף בעקבות פסק הדין). לעניין זה יש לזכור כי סמכויות הועדה הינן אך ורק פיקוח ובחינת אופן הפעלת סמכויות השומה בידי המשיב והועדה לא תעמיד את עצמה כרשות מיסוי במקום המשיב.

3. אולם גם אם נניח כי אנו רשאים לבחון את מכלול הסיווגים לפי צו הארנונה ולא רק הסיווגים 661 ו-911, אנו סבורים כי אל לנו להתעלם מן ההליכים שקדמו לפסק הדין. פסק הדין יצר מצב משפטי חדש אך העובדות נשארו כפי שהיו לרבות העובדה שהמשיב עצמו ראה בנכס מבנה חקלאי. התעלמות מצדנו מעובדה זו הייתה הופכת אותנו לרשות שומה עצמאית במנותק מהמשיב, דבר העומד בניגוד לתפקידנו כפי שהוגדר בחוק. אין לנו ספק שלא לכך התכוון בית המשפט בפסק הדין.

4. כפועל יוצא מכך, עלינו לצאת מתוך הנחה שבמבנה חקלאי עסקינן. מכאן שאנו דוחים טענת המשיב, כפי שנטען לראשונה לאחר מתן פסק הדין, שהנכס איננו מבנה חקלאי מאחר ובתוכו מתנהלת פעילות בעלת אופי מסחרי. לעניין זה יפים דברי כב' השופטת דפנה ברק ארז בבר"מ 1711/12 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ לפיהם אין לקבוע הלכה כללית בשאלה כיצד יש לסווג "מתקני קירור", אלא יש לעשות שימוש במבחנים הכלליים שנקבעו בפסיקה, הבוחנים כל נכס מבחינה עובדתית קונקרטי (מובא בסעיף 11 לפסק הדין בעניינינו).

5. מכאן שאנו דוחים הסיווג המוצע על ידי המשיב, 919, כמו גם הסיווגים החלופיים, 914 ו-911. כלל הסיווגים החוסים תחת סיווג ראשי 900 מתייחסים ל"נכסים אחרים", מעין סעיף סל, בעוד צו הארנונה מציע סיווג ספציפי של מבנה חקלאי תחת סיווג ראשי 650.

6. סיווג 661 (בנוסחו התקף לפי פסק הדין) מדבר על מבנה חקלאי באזורים א' ב' ובכך נבדל הבדל ברור ומכריע – כך גם לפי פסק הדין – מהגדרת הסיווג 661 משנת 2003 ואילך, אשר בוטלה על פי פסק הדין; שם, נוספה סיפא המייחדת את הסיווג למבנה חקלאי "המשמש את אותו משק בלבד". מנגד, סיווג 911 בגרסה התקפה לפי פסק הדין מדבר על "בית אריזה ומשתלה", בעוד שבגרסה של סיווג 911 שבוטלה לפי פסק הדין קיימת הרחבה משמעותית בדמות מבנה חקלאי "שאינו עונה על הגדרת הנכסים בסעיפים 661,662"; משמע, מבנה חקלאי שאינו "משמש את אותו משק בלבד". מכאן אנו קובעים כי הסיווג 661 שבתוקף בעקבות מתן פסק הדין הינו המתאים ביותר לעניינינו.

לבסוף, מצאנו לנכון להעיר כי, במובן מסוים, דעתנו אינה נוחה מן התוצאה אליה הגענו בהחלטה זו. זאת, מאחר וכוונת המשיב להטיל מיסוי משמעותי יותר על נכס שבו מתנהלת פעילות מסחרית נועדה, לדעתנו, להשיג תכלית ראויה.

כמו כן, וכפי שציין בית המשפט בפסק הדין, המצב המשפטי שנוצר בעקבות פסק הדין, אשר החזיר על כנם הסיוגים שהיו בתוקף עד לשנת 2002, מעורר קושי רב בכך שאינו יוצר וודאות שמאפשרת לאזרח הנישום להסיק מראש תחת איזה סיווג עשוי הנכס שברשותו להיות מסווג, כדי שיוכל לכלכל את צעדיו.

יחד עם זאת, המצב המשפטי הנוכחי לא הותיר לנו ברירה זולת קבלת החלטה זו. באם חפץ המשיב לשנות מצב זה הדרך פתוחה בפניו, כפי שציין גם בית המשפט בפסק הדין.

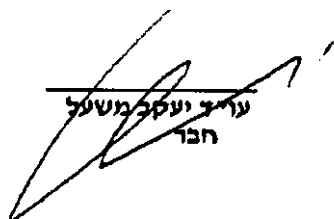
## סוף דבר

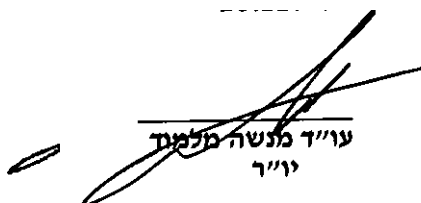
יש להשית על העורר שומה לשנים 2011 עד 2013 לפי סיווג 661 כאשר תחילת החיוב בינואר 2011, תוך מתן פטור חלקי למחצית הראשונה של שנת 2011 בשיעור שנקבע בשומה המקורית.

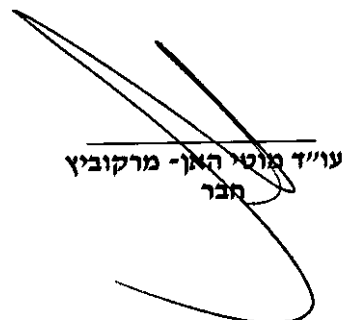
תיק זה התנהל בפנינו באופן מלא כולל ניהול הוכחות, כאשר בנקודה העיקרית שבמחלוקת, פסקנו לטובת העורר. שקלנו, לפיכך, לפסוק הוצאות לטובתו אלא שדעתנו איננה נוחה מאופן התנהלותו במהלך ההליכים בתיק זה. מכאן שאין צו להוצאות.

לצדדים זכות ערעור כחוק.

**היום: 30.4.15**

  
עו"ד יעקב משעל  
חבר

  
עו"ד מנשה מלמד  
יו"ר

  
עו"ד מנשה מלמד - מרקוביץ  
חבר