

ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד המועצה האזורית מטה יהודה

ערר מס' 23/2008
ערר מס' 3/2009
ערר מס' 4/2010
ערר מס' 5/2012
ערר מס' 6/2013
ערר מס' 3/2014

בעניין שבין:

העוררת:
אמגזית בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד גליה גרימברג ואח'

-נגד-

המשיב:

מנהל הארנונה במועצה האזורית מטה יהודה
ע"י מר רענן אהרונסון, מזכיר המועצה מ"א מטה יהודה

החלטה

1. הנכס בגינו הוגשו העררים שבפנינו הינו נכס המוחזק על ידי העוררת השוכן באזור התעשייה הר טוב, הנכלל בשטח מועצת מטה יהודה והידוע בספרי המועצה כנכס מס' 9503106 (להלן: "הנכס"/"שטח הנכס").
2. בשטח הנכס קיים מבנה שהינו בעל 2 קומות נפרדות (להלן: "המבנה"). הקומה הראשונה של המבנה הינה בשטח של 2,635 מ"ר (להלן: "הקומה הראשונה") והקומה השנייה של המבנה הינה בשטח של 254 מ"ר (להלן: "הקומה השנייה"). בנוסף קיימים שטחים נוספים חיצוניים למבנה בשטח של 2,529 מ"ר (להלן: "השטח החיצוני למבנה").

העררים ביחס למבנה:

3. בהתאם לכתבי הטענות בעררים מס' 23/2008, 3/2009, 4/2010 (להלן: "העררים לשנים 2008-2010") עולה כי בשנים אלה (2008-2010) המשיב פיצל את הסיווג במבנה כך שהקומה הראשונה סווגה כמבנה המשמש לתעשייה (סיווג 441 לצווי הארנונה הרלוונטיים) (להלן: "תעשייה") והקומה השנייה סווגה כנכס המשמש לצורך משרדים שירותים ומסחר (סיווג 350 לצווי הארנונה הרלוונטיים) (להלן: "מסחר").
4. טענתה העיקרית של העוררת בעררים לשנים 2008-2010 הינה כי פיצול הסיווג והחיוב, כאמור, נעשה שלא כדין ויש לחייב את כל המבנה בסיווג שניתן לקומה הראשונה, קרי, תעשייה וזאת בעיקר מאחר והמבנה כולו הינה יחידה אינטגרלית אחת אשר פעילותה העיקרית הינה תעשייתית/ייצורית.
5. מנגד, טען המשיב בשנים אלה כי בכל אחת מהקומות נעשים שימושים שונים לחלוטין ונפרדים לחלוטין ועל כן סווגו כל אחת מהקומות בהתאם לשימוש הנעשה בהן, לשיטתו.
6. בהתאם לכתבי הטענות בעררים מס' 5/12, 6/13, 3/2014 (להלן: "העררים לשנים 2012-2014") עולה כי בשנים אלה שינה המשיב את הסיווג במבנה וסיווג את המבנה כולו בסיווג של מסחר, טען כי קיבל חלקית את טענת העוררת בכך שקבע כי יש לסווג את

- המבנה כולו בסיווג אחד, אולם קבע כי סיווג זה יהא כאמור של מסחר ולא כטענת העוררת בעררים לשנים 2008-2010 כתעשייה.
7. לטענת המשיב במסגרת העררים לשנים 2012-2014 מבדיקה שערך עלה כי השימוש המתבצע בנכס איננו שימוש תעשייתי, קרי לא מתקיימת פעילות ייצורית בנכס, כי אם המדובר בשטחים המשמשים לעסק.
8. מנגד, במסגרת העררים לשנים 2012-2014 חזרה העוררת על טענתה לפיה יש לסווג את כל המבנה כתעשייה והוסיפה וטענה כי שינוי הסיווג נעשה כדי להעניש את העוררת ו/או לנסות לאיים או להפחיד אותה.
9. יצוין, כי במהלך ההליך שהתנהל בפני הועדה הוסיפה העוררת טענה חלופית לפיה הנכס משמש כמחסן הפצה (מרלוג) ולפיכך לאור עמנ (י-ס) 21853-09-11 ברכת הארץ בע"מ נ' מועצה מקומית מטה יהודה (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד ברכת הארץ") יש לסווג את המבנה בסיווג השירי (סיווג 419 לצווי הארנונה הרלוונטיים) (להלן: "הסיווג השירי").
10. עוד יצוין, כי במסגרת העררים לשנים 2012-2014 טענה העוררת כי שינוי הסיווג מנוגד לדיני ההקפאה אולם עם התקדמות ההליך לא חזרה עוד על טענתה זו ונראה כי זנחה אותה כליל.
11. לאחר הגשת תצהירים נתקיימה, ביום 29.10.2014 ישיבת הוכחות (להלן: "ישיבת ההוכחות") ונשמעו סיכומים בעל פה. בהתאם לבקשת הצדדים, הוגשו אסמכתאות מטעם כל צד לתמיכה בטיעוניהם.
12. לאחר קריאת כתבי הטענות ולאחר שמיעת העדויות וטענות הצדדים בסיכומיהם מצאה הועדה לנכון לבצע ביקור בנכס על מנת לנסות ולעמוד על השימוש המבוצע בנכס. בהתאם, ביום 29.7.2015 ביצעה הועדה ביקור בנכס בליווי מנכ"ל העוררת, מר אבי אשכנזי, (להלן: "מנכ"ל העוררת"), באי כוחם המלומדים של הצדדים ונציג המשיב.
13. מהסיוור עלו הממצאים הבאים: בקומה השנייה קיימים משרדי העוררת. קומה זו מחולקת למספר משרדים המצויים בחלק אחד של הקומה-משרדי הנהלת חשבונות, חדר מחשב, משרד האחראי על הייבוא, משרד מכירות, שולחן מזכירה, שירותים, חדר המשמש כחדר אוכל, משרד מנהל וחדר ישיבות. בחלק השני של הקומה קיימת חנות (להלן: "החנות"). בחנות יש, בין השאר, קופה, דגמים של גרילים, תנורים, כלים לגריל, צידניות, תרמוסים ומוצרים נוספים. בכניסה לחנות קיים שלט ובו כתוב "חנות מפעל". בכניסה לקומה השנייה מבחוץ קיים שלט נוסף ובו רשום "חנות מכר".
14. לחברי הועדה הוצגו "קטלוג מוצרים לשנת 2015" של העוררת, פלייר עם חלק ממוצרי העוררת, חוברת "גרילי גז דגמי 2015" ו-"מחירון חלקי חילוף 1.2.2015" של העוררת (הנ"ל נשמרו ומצויים בתיקי הערר).
15. בקומה הראשונה קיימים, פינת מחסנאי, משרד מנהל מחסן, משרד פקידת מחסן ובו קופה, חדר מנהל תפעול, חלל קטן ובו שולחן עגול גדול, מתקנים רבים וגדולים ובהם מדפים בהם מצויים המוצרים הנמכרים על ידי העוררת.

16. הסיור לווה בהסברים מצידו של מנכ"ל העוררת ביחס לחלק מהחלקים השונים במבנה ולתפקידים של העובדים במבנה, הסברים אשר תועדו בכתב (בתמצית) על ידי יו"ר ועדת הערר ולהלן ההסברים :
17. ההזמנות המבוצעות מן העוררת מבוצעות באמצעות סוכן שמקבל הזמנות ברחבי הארץ ומועברות על ידי הסוכן למשרדים המצויים בקומה השנייה. בהתאם להזמנות מגיעות לנכס משאיות, הסחורה המוזמנת נלקחת מן הקומה הראשונה ומועמסת על המשאיות לצורך חלוקתה ברחבי הארץ. בקומה הראשונה עובדים בין 6-8 עובדים אשר חלקם מרכיבים את המוצרים (לעניין ההרכבה פירט באריכות במסגרת עדותו בפני הועדה בישיבת ההוכחות, עמ' 3-1) וחלקם מכינים את ההזמנות.
18. אפשר לקנות את המוצרים בחנות ואת הסחורה הנקנית מביאים מהקומה הראשונה.
19. ביחס למשרד פקידת המחסן הנמצא בקומה הראשונה, הפקידה מקבלת הזמנות מהסוכן עצמו וכן מהחנויות השונות בארץ המוכרות את מוצרי העוררת. פקידת המחסן מקלידה את ההזמנה, מעבירה את ההזמנה לאנשי המחסן המלקטים את הסחורה המוזמנת ומביאים את הסחורה אליה. לפקידת המחסן יש קופה במשרדה. פקידת המחסן מקבלת תשלום במזומן או באשראי ומוציאה חשבונית מס. לפי רוב פקידת המחסן מקבלת תשלום/חיוב במקום.
20. בפנינת המחסנאי מתבצע הכנת ומיון ההזמנות.
21. ביחס לחדר מנהל התפעול המצוי בקומה הראשונה, מנהל התפעול אחראי על כל מה שקורה במחסן, כח אדם, נהגים, רכבים, בקרה על המלאי, ניהול של כניסות ויציאות, חומרי גלם, דיווחים, קשר עם מכון התקנים, בטיחות, מכבי אש וכו'.
22. בקומה הראשונה יש חלקים מורכבים המאוחסנים שם וכן חלקים אחרים להרכבה המאוחסנים שם הועדה הופנתה למדפים עליהם מצויים החלקים בנוסף למוצרים נוספים הנמכרים על ידי העוררת.
23. הוצג בפני הועדה משטח הרכבה המצוי בחלל קטן בקומה הראשונה. בחלל זה מצוי שולחן עגול המשמש להרכבות "קלות" של המוצרים.
24. הוסבר כי בהפסקה על מנת לאכול עולים העובדים מהקומה הראשונה לקומה השנייה שם יושבים הם בחדר המשמש כחדר אוכל.
25. בקומה הראשונה יוצאות חשבוניות ללקוח ה-"פשוט" ואילו בקומה השנייה יוצאות חשבוניות לרשתות. בכל מקרה, תעודות המשלוח יוצאות מהקומה הראשונה. בקומה השנייה יושב מנהל המכירות. בקומה השנייה פותחים תיקי לקוחות, מפקים חומר מכירתי שיווקי, קיים משרד שיווק לקוחות, הוצגו בפנינו חשבוניות מרוכזות.
26. נערכים סיורים ללקוחות בקומה השנייה. בחנות מבוצעות מכירות מהחנות עצמה בהיקף של כ-50,000 ש"ח בשנה. בקומה השנייה, עובדים בין 6-7 עובדים. סוכני המכירות מגיעים פעם בחודש לישיבה בקומה השנייה. הסוכנים מקבלים תשלום בשטח וקיימות 5 משאיות הנוסעות ברחבי הארץ בין החנויות המוכרות את מוצרי העוררת.

תחלטת הועדה ביחס למבנה

27. אנו מחליטים לדחות את הערר ביחס למבנה.
28. מהראיות שהוצגו בפני הועדה, שוכנעה הועדה כי השימוש העיקרי המבוצע במבנה הינו שימוש עסקי ומסחרי וכל השימושים האחרים המבוצעים במבנה הינם טפלים ונלווים לשימוש העיקרי שהוא מכירה והפצת המוצרים הנמכרים על ידי העוררת ברחבי הארץ.
29. אכן התלבטה הועדה האם לפצל את הסיווג במבנה כך שהקומה הראשונה תסווג כתעשייה ואילו הקומה השנייה כמסחר ובכך למעשה להגדיר את המבנה כמבנה רב תכליתי, אולם לאחר הסיור שבוצע בנכס והתרשמות הועדה מהשימוש המבוצע במבנה בסיור זה וכן נוכח מבחני הפסיקה אשר נסקרו בהרחבה גם בעמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד שערים") הגענו למסקנה כי יש לסווג את המבנה בסיווג אחד לפי השימוש העיקרי שנעשה בו שהינו מסחר. וכך נכתב בפס"ד שערים:

"ככלל, סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. על פי השימוש עיקרי זה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר ה"טפל הולך אחרי העיקר", קרי: "כאשר השימוש בחלק אחד של הנכס הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס, ולמימוש תכליתו, הולך הטפל אחרי העיקר ויסווג על פי השימוש העיקרי שנעשה בנכס כולו... זהו הכלל.

במקרים מסוימים, יוצאים מהכלל, אשר מאפייניהם נקבעו בפסיקה, ניתן לחרוג מכלל זה ולסווג חלק מהנכס בשונה מהסיווג המתאים לשימוש העיקרי בנכס. חריגה כאמור תתאפשר רק במקרים בהם נמצא שהנכס הוא "מתקן רב תכליתי".

"מתקן רב תכליתי, כשמו כן הוא, הוא מתקן המשמש למספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן ובהתקיים תנאי זה, ניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווגם בנפרד, בהתאם לשימוש והתכלית של כל אחד מחלקי הנכס..."

30. וראו לעניין ההבחנה בין מתקן רב תכליתי לבין מתקן הומוגני גם את ע"א 7575/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד אחוזת ראשונים").

31. הועדה ערה לכך כי הצדדים אינם חלוקים בדבר שאלת סיווג ההומוגני של הנכס (לכל הפחות ביחס לעררים לשנים 2012-2014) כאשר זו (העוררת) אומרת כולה תעשייה וזה (המשיב) אומר כולה מסחר. יחד עם זאת מצאה הועדה מקום לעורר את שאלת ה-"מתקן הרב תכליתי" מיוזמתה, מאחר ולבטיה בהגעה להכרעה בתיק זה ובעניין זה היו נתונים בהתמודדות משפטית זו שבין סיווג המבנה כמסחר לבין סיווג במתקן רב תכליתי למסחר (קומה שנייה) ותעשייה (קומה שנייה). לעניין סמכותה של הועדה בעניין זה ראו עע"מ 146/04 דימנשטיין נ' ועד מקומי מושב משמר השבעה (פורסם בנבו).

32. כך או כך, וכאמור מצאה הועדה כי השימוש הדומיננטי במבנה הינו לצרכי מסחר, קרי מכירת המוצרים הנמכרים על ידי העוררת ברחבי הארץ.

33. וכך נפסק במסגרת עת"מ 1184/03 יאיר ש. שיווק בע"מ נ' עיריית חדרה ואח' (פורסם בנבו):

"לעמדת, השאלה היא מהו השימוש הדומיננטי במבנה, האם השימוש העיקרי במבנה הוא מסחרי או חקלאי. סעיף 9 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) קובע כי "...הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמיקומו...". ככל שיגדל חלקו של השימוש המסחרי בפעילות, יהיה בכך כדי להצביע שהבניין הוא מסחרי. ברוח זו, קבעה השופטת מ' רובינשטיין בעמ"נ 159/05 גדעון ביקל ואח' נ' מנהל הארנונה של המועצה האזורית דרום השרון (פורסם בנבו), כי מבנה במשק, ששימוש כבית אריזה, מבני עזר, מחסנים, מקררים לאכסון פרחים ושולחנות אריזה ועבודה, איננו מבנה חקלאי, וזאת כיוון השימוש העיקרי שנעשה בו הוא ברובו מסחרי: רכישת פרחים ומכירתם, בנוסף לפרחים שגידלו במקום".

34. נראה כי מנכ"ל העוררת, בהגינתו, לא ניסה להסתיר את הסימביוזה והדיפוזה הקיימת בין השימוש המבוצע בקומה הראשונה של המבנה לבין הקומה השנייה של המבנה. שימוש זה אינו נפרד ומצוי הוא בזיקה אחת ועיקרית לפעילותה המסחרית עסקית של העוררת והיא מכירת מוצריה ברחבי הארץ. כך, ההזמנות המבוצעות עוברות דרך כל קומות המבנה, החל בביצוע ההזמנה, בסידור וארגון הסחורה המוזמנת ובתשלום בגין הסחורה המוזמנת. פעולות אלה מבוצעות על ידי העובדים בשתי הקומות מתוך מטרה אחת והיא מכירת המוצרים ללקוחות השונים.

35. כך, הימצאותה של קופה בקומה הראשונה ועובדת גביית התשלום מבוצעת גם בקומה זו מראה בבירור שהפעילות המבוצעת בקומה הראשונה איננה תעשייתית/מרלוג, כפי טענת העוררת. בתוך הקומה הראשונה מתרחשת פעילות אשר לטעמה של הועדה לא ניתן לנתקה מפעילותה המסחרית של העוררת ודאי שאינה הדומיננטית בנסיבות העניין.

36. אכן, הועדה ערה לכך כי הרכבת המוצרים המתבצעת בחלל קטן בתוך הקומה הראשונה מהווה פעילות שיכולה לענות על חלק מן המבחינים שנקבעו בפסיקה לגבי "פעילות ייצורית" (לדוגמא "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", דהיינו "הפיכת חומר גלם למוצרים", "מבחן כלכלי", מבחן השבחתם של נכסים", לעניין זה ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 208, 200 (1992), אולם יחד עם זאת, הועדה לא שוכנעה כי פעילות זו הינה פעילות עיקריות ודומיננטית או נפרדת מהשימוש העיקרי בנכס שהינו מסחר.

37. נהפוך הוא, הועדה שוכנעה כי למעשה נוכח אופן ביצוע המכירות כפי שתואר על ידי מנכ"ל העוררת, פעולות ייצוריות אלה הינן חיוניות והכרחיות לצורך ביצוע המכירה המתבצעת מהמבנה כך שכלל לא ניתן לנתקן מהמכירה בפועל אשר לב ליבה של הפעילות העסקית/מסחרית.

38. לנוכת הדברים שנשמעו והוצגו לפני הועדה הן בהליך ההוכחות והן בסיור התרשמה הועדה שהמבנה כולו עובד כעסק חי כאשר המחלקות השונות בקומות המבנה מפעילות את העסק למטרה אחת שהיא מטרת המכירה. כך קבלת ההזמנות מהקומות השונות, כך ארגון ההזמנות מתוך הקומה הראשונה, כך קבלת התשלום בקומות השונות וכך הגעת המשאיות לקבלת הסחורה מהקומה הראשונה. הכל נעשה במקום אחד המרכז את פעילותה של העוררת במטרה אחת והיא מכירת מוצריה.

39. ככל שהיינו מדמים את פעילות העוררת לגוף חי הרי שהקומה השנייה מהווה את המוח ואילו בקומה הראשונה פועל הגוף בהתאם להנחיות שניתנות לו מן המוח והכל למטרה אחת, במקרה של הגוף לביצוע פעולות הקשורות בחיים ובמקרה של העוררת לטובת מטרה עסקית מכירתית להשאת רווחיה.

40. דברים אלה יפים גם בנוגע לטיעון העוררת לפיה מדובר ב"אחסון לתעשייה". אכן מאוחסנים בקומה הראשונה מוצרים וחלקי מוצרים, יחד עם זאת אחסנת המוצרים אינה עיקר הפעילות במבנה כי אם הפעילות העסקית מסחרית של שיווק, הפצה ומכירה שהאחסנה הינה רק סממן המתלווה להן. יתרה מכך שימת לב העוררת מופנה לכך שבסיווג מסחר נכון לשנים 2012-2014 קיימת התייחסות ספציפית למחסנים בתוך סיווג המסחר (350 לצווי הארנונה).

41. ואותם הדברים חלים גם על טענתה החילופית של העוררת בדבר פס"ד ברכת הארץ. בעניינו משנקבע כי השימוש העיקרי בנכס הינו מסחרי, כי קיימות קופות רושמות בשתי הקומות במבנה וכי מתנהלת משם פעילות מסחרית בדמות מכירות, הזמנות, הפעלת חנות המפעל, סיורים שמבוצעים לטובת המכירות וההזמנות ועוד כמפורט לעיל, הרי שוודאי שלא ניתן להגדיר את המבנה כולו כמחסן הפצה/מרלוג. בפועל המבנה משמש לפעילות עסקית ומסחרית ולפיכך הקביעות שנפסקו בפס"ד ברכת הארץ כלל לא חלות בעניינו.

42. העובדה שהעוררת בחרה לרכז את כלל תפקודי עסקה במקום אחד אינה אמורה לשמש נימוק להתחמקות מתשלום מס אמת. בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה יש לבחון ביחס למבנה את השימוש הדומיננטי במבנה, שהוא כאמור, כפי שהתרשמה הועדה, מסחרי.

43. ונחדד, התלבטות הועדה ביחס לסיווג הקומה הראשונה בסיווג שונה מהקומה השנייה וסקירת מבחני הפסיקה בעניין זה חיזקה את עמדת הועדה לפיה לא ניתן להפריד בין חלקי השונים של המבנה מאחר ומתקיימת זיקה בין תכליתה של הקומה הראשונה לבין תכליתה של הקומה השנייה, כמוסבר. בפועל השימוש בקומה הראשונה הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו שהינה תכלית מסחרית ועסקית.

44. לטעמה של הועדה קיימת זיקה מובהקת בין התכליות שבין הקומות והן משולבות זו בזו ומשלימות זו את זו בכל הנוגע למתן השירותים העסקיים של העוררת. מדובר בנכס הומוגני בעיקרו המקיים מהות אחת (וראו לעניין זה עמ"נ 233/06 (ת"א) תכפ סוכניות 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו)).

45. בנסיבות אלה סבורה הועדה כי יש להפעיל את הכלל לפיו הטפל הולך אחרי העיקר ולסווג את השטח לפי הסיווג העיקרי במבנה, שהינו מסחר.

46. אשר על כן ביחס לסיווג המבנה ובכל הנוגע לעררים לשנים 2008-2010 דוחה הועדה את העררים אולם קובעת כי המשיב לא יוכל לגבות מעבר למה שדרש מן העוררת בשנים אלה. כמו כן בכל הנוגע לעררים לשנים 2012-2014 הרי שעררים אלה נדחים ביחס לטענות העוררת בדבר סיווג הנכס.

העררים ביחס לשטח החיצוני למבנה:

47. בהתאם לכתבי הטענות בכל העררים עולה, כי בשנים הרלוונטיות לעררים המשיב סיווג את השטח החיצוני למבנה כך ש-2,149 מ"ר מהשטח החיצוני למבנה סווג כ-חניון ללא תשלום (סיווג 780 לצווי הארנונה הרלוונטיים) (להלן: "חניות") ו-380 מ"ר מהשטח החיצוני למבנה סווג כשטחים אחרים (סיווג 705 לצווי הארנונה הרלוונטיים) (להלן: "שטחים אחרים").

48. במסגרת העררים טענה העוררת כי אין לחייבה כלל בגין השטח החיצוני למבנה היות ולא מתקיימים התנאים המתחייבים לצורך הגדרת הקרקע כתפוסה. העוררת טענה כי הזכות להשתמש בשטח החיצוני למבנה אינה מהווה שימוש בפועל בשטח זה וכן כי העובדה שהשטח מגודר אינה בהכרח מעידה על שימוש. לחלופין טענה העוררת כי ככל שלא תתקבל טענתה ביחס להיות הקרקע קרקע שאינה תפוסה, יש לסווג את השטח בגודל של 380 מ"ר המשמש לפריקה וטעינה בסיווג "חניות" היות והשימוש בשטח זה הינו טפל ושולי לשימוש העיקרי הנעשה בקרקע שהינו חניות.

49. מנגד טען המשיב כי הסיווג שביצע ביחס לשטח החיצוני למבנה הינו כדין וכי בהמשך לסיווג שערך במקום נמצא כי שטח הקרקע מתוחם, כאשר חלק מהקרקע משמש לחניית עובדים ולקוחות, חלק לפריקה וטעינה של סחורות וחלק לאחסנה פתוחה.

50. בסיווג שנערך ראתה הועדה את השטח החיצוני למבנה אולם מנכ"ל העוררת כלל לא התייחס ולא פירט את טענותיו בעניין זה אלא התרכז בעיקר בטענות הקשורות למבנה, כפי שפורטו בהחלטה זו.

החלטת הועדה ביחס לשטח החיצוני למבנה

51. אנו מחליטים לדחות את העררים ביחס לשטח החיצוני למבנה.

52. למעשה מעיון בתצהירי העדות הראשית מטעם העוררת וכן בתצהירו של מנכ"ל העוררת עולה בבירור כי העוררת כלל לא נכבדה ופירטה כדבעי את טענותיה בעניין זה. למעשה, בכל הנוגע לטענותיה ביחס לשטח החיצוני למבנה העוררת הסתפקה בטענות כלליות שלא נתמכו בכל מסמך, כנדרש, והתרכזה במסגרת טיעוניה בטענות הקשורות למבנה.

53. בנוסף, לטעמה של הועדה העובדה הנטענת במסגרת טענתה החלופית של העוררת לפיה בשטח של 380 מ"ר מהשטח החיצוני למבנה מתבצע שימוש ל-"פריקה וטעינה" סותרת את טענתה העיקרית של העותרת לפיה מדובר בקרקע לא תפוסה וכי מדובר בשטח פתוח אשר כל המעוניין רשאי להשתמש בו, כלומר שהעוררת אינה משתמשת ומחזיקה בשטח החיצוני למבנה.

54. יתרה מכך, במסגרת טענתה החלופית, מבקשת העוררת כי הסיווג בשטח של 380 מ"ר חנייל אמור להיות של תמורת, בהתאם לסיווג העיקרי בשטח החיצוני למבנה ובכך למעשה, מקומלת טענה עובדתית סותרת נוספת ולפיה מרבית השטח החיצוני למבנה משמש לתמורת בניגוד לטען בטענתה העובדתית העיקרית והראשונה של העוררת ולפיה אין כל שימוש והחזקה בקרקע.

55. תתכבד התבחר העוררת-או שהשימוש בשטח החיצוני למבנה הינו לצרכי תמורת או שלא מתבצע כל שימוש בשטח זה. או שלא מתבצע שימוש בשטח חיצוני למבנה או שיש שימוש של פריקה ותענה בחלק משטח זה. לא ניתן בעניין זה לאחוז במקל בשתי קצותיו. טיעונים סותרים אלה יוצרים את הרושם כי העוררת, בטענתיה, מססה לתמוך מנתלים מס אמנת ולחסידי מן הועדה את השימוש המבוצע בפועל בשטח החיצוני למבנה.

56. במסיבות אלה, נראה כי היה על העוררת בטרם העלתה טענותיה בפני הועדה בעניין זה, לתחליט בדיוק מתי טענותיה העובדתיות ולעלותן בפני הועדה באופן מסודר ונתמך בראיות. זאת לא עשתה!

57. בכל מקרה, כדוע, למשיב עומדת חזקת התקינות אשר המשיב (העוררת) יכול לסותרת באמצעות ראיות. נטל הראיה מוטל על המשיב, באשר חוקה על הרשות, כי היא פועלת כדין (רע"א 1436/90 מורא ארד חברת לניהול השקעות ושירותים בע"מ נ' מנהל מע"מ, פד"י מו (5) 101, 107 ב"ר 1153/07 י.ר.א.ב שירותי נוי 1985 בע"מ נ' מנהל תאגידות עירונית חדשה (מורסס נבו)).

58. כאמור, בתוך כל ראיות שהוצגו בפניו לעניין טענות העוררת ביחס לשטח החיצוני למבנה איננו מוצאים כל מקום לקבל את טענות העוררת כנגד סיווג המשיב את השטח החיצוני למבנה וזאת לאור חזקת התקינות הקיימת בעניין זה, כאמור.

59. מובן, כי אין באמור בכדי למנוע מן העוררת לעלות טענותיה בפירוט ובדרש לענין זה בעתיד, בהתאם להוראות כל דין.

סוף דבר:

60. הוחלט לדחות את העררים, כמפורט בהחלטה זו.

61. אין צו להוצאות.

62. החלטה זו נתונה לעיון לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבאזור שיפוטו מצוי מקום מושבה של הועדה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לכודדים.



 דן זלינגר ארז פזיקס, ע"ד אוריאל בוגלי, ע"ד

 חבר הועדה נ"ר הועדה חבר הועדה