ערר 39/15

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה
רמת גן

בעניין: [redacted]

העוררת

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית רמת גן

המשיב

החלטה

בפתח דבר, ברצון הועדה להתנצל על הזמן שעבר מאז החלטתנו האחרונה הנוגעת לעניין, ואשר על פיה הועדה תיתן את החלטתה על פי החומר המצוי בתיק.

כללי

1 עניינו של תיק זה הוא שטחים שונים שהוחזקו על ידי העורר באזור קרית קריניצי (רחוב אהרון קציר. השטח ידוע בשמו "המשולש הגדול") ושימש בעיקר כמשתלה. כבר שנים רבות (ככל הנראה, ממחצית 2011) אין עוד משתלה במקום הואיל וייעוד השטח שונה לבניה.

2 במשך שנים, לפחות 30 שנים, כך על פי טענת המשיב, חמק העורר מתשלום ארנונה ורק כאשר הדבר אותר, הושתה עליו חובת תשלום ארנונה אך ורק לשנתיים שקדמו לדרישה הראשונה, רטרואקטיבית. בית המשפט העליון כינה את התנהלות המשיב כ"רשלנית" ואף הביע תמיהה מדוע ויתר על יתרת החוב, והסתפק בדרישת תשלום, שנתיים לאחור.

3 הצדדים התמודדו בעניין החשבון שנשלח לאחר 30 שנים (ובכלל זה, הטלת חבות ארנונה במפתיע לכאורה ובאופן רטרואקטיבי לשנתיים) בבתי משפט שונים עד אשר, כאמור, בית המשפט העליון שם קץ לסוגיה בפסק דין בתיק עעמ 89/13 מיום 24.2.2015 וקבע כי על העורר לשלם דמי ארנונה וזאת שנתיים לאחור, מיום קבלת דרישתו.

4 בית המשפט העליון עסק גם בשימוש שעשה העורר בשטח כשימוש מסחרי. כלשון בית המשפט העליון:

"בחלק נכבד מאותה תקופה הוא ניהל במקום עסק מסחרי".

5 או אז החל דיון בפני ועדת הערר באשר לשימוש בנכס וייעודו כאשר העורר טוען כי המדובר בשימוש חקלאי בעוד שהמשיב טוען, כפי שהוא טוען לגבי משתלות אחרות כי המדובר בשימוש מעורב חלקו עסקי וחלקו חקלאי או, אדמה תפוסה.

6 לא נעלם מעיני הועדה הכרעת השמאי המכריע לפי חוק התכנון והבניה, מר אמנון נזרי, מיום 5.7.2017 (פורסם בנבו), בנוגע לעורר ובני משפחתו, כאשר במסגרת ערר זה, טען העורר כי יש

לתת לשטחים שבמחלוקת ערך כלכלי גבוה יותר מקרקע חקלאית בשל העיסוק המסחרי בהם. על כך, בהמשך הדברים.

7 הנה כי כן, ולאחר כל הסבב במשפטי האמור, על הועדה לסווג את הנכס, ובעקבות סיווג זה, תהא חובת תשלום בהתאמה לסיווג.

<u>טענות העורר</u>

8 הקרקע היא קרקע חקלאית.

9 ביום 15.5.2011 הוא חדל מכל שימוש בקרקע לצורך ניצול הקרקע לטובת בניה עתידית, ופינה אותה בפועל.

10 כאשר המקום היה פעיל, הוא שימש כמשתלה ואולם, לא משתלה למכירת קמעונאית של שתילים וצמחים אלא, בית גידול חקלאי.

11 תכנית בנין העיר במקום, בתקופה הרלוונטית, ייעדה את הקרקע כקרקע חקלאית והדבר מעיד בעד עצמו.

12 אמנם נכון הדבר שהיה במקום שטח קטן (של כ- 6 מ״ר) לצרכיי מכירה קמעונאית ואולם, הדבר בטל בשישים.

13 הנובע מכל האמור הוא שהסיווג הנכון לקרקע הוא אדמה חקלאית, חממה ומשתלה.

<u>טענות המשיב</u>

14 השטח לחיוב הוא 1,693 מ״ר והוא כולל משתלה, מחסנים, בית מלאכה, מבנה מגורים ופאב, כל זאת על פי תשריט שצורף לתשובה.

15 בהשגות העורר, לא נטען דבר לגבי סיווג הכס.

16 העורר מודה כי נוהל מסחר בצמחים במקום.

17 שטח הפאב הנטען שנמצא במקום הוא 107 מ״ר.

18 המשתלה פרסמה את עצמה באינטרנט וכן הגישה בקשה לרישיון עסק, המעידה על כך שבמקום מנוהל בית עסק מסחרי.

<u>הדיונים בפני הועדה והמסמכים שהיו בפניה</u>

19 הועדה- בהרכבים שונים- לאור חלוף הזמן, ניהלה מספר דיונים בעניין עד אשר הצדדים הסכימו כאמור, וביום 1.6.2019, כי הועדה תיתן את החלטתה על בסיס כל המסמכים והראיות האחרות המצויות בתיק.

20 העורר הגיש תצהיר בודד מטעמו. המשיב הגיש שלושה תצהירים : הגב. טובה דואני, מר עופר שובע ומר יחזקאל פולק.

21 לתצהיר העורר צורף סרטון. סרטון זה נעשה, כך על פי העורר, לא לצרכיי ארנונה אלא, משום מחלוקת שהייתה לעורר עם בני משפחתו. הועדה צפתה בסרטון, אם כי קשה היה להתרשם מהסרטון לכאן או לכאן.

22 בעיקרון, העורר המשיך וטען את אותן טענות שטען בעבר והוסיף והבהיר כי אין מדובר במשתלה טיפוסית (כפי שקיימות כאלה בכפר אז״ר) אלא, המדובר בבית גידול. על מנת לאשש את הטענות, צירף העורר, לדבריו, מסמך מטעם משרד החקלאות (נספח ו׳ לתצהיר) אלא, שנספח ו׳ לתצהיר העורר, הינו מסמך של העורר עצמו ולא של משרד החקלאות (Self Serving Statement). גם הבקשה להקצאת מים (נספח ז׳ לתצהיר) הינה בקשה של העורר.

23 עוד טען העורר ואף צירף מסמכים וחוזים, כי חלקים מהשטח (2300 מ״ר) הושכרו לאחרים. לא התבהר האם המשיב טוען ששטחים מסוימים חופפים את השטחים הנישומים על ידי המשיב ובוודאי שלא הוצג תשריט שיבהיר את הטענה בצורה מבוססת ותאפשר דיון ממשי בטענה זו.

24 תצהיר הגב. דואני שהוא התצהיר המרכזי מטעם המשיב קובע כי השטח לחיוב הוא 1,693 מ״ר על פי הפירוט וחלוקה לסיווגים הכול כמופיע בסעיף 9 לתצהירה.

25 עם זאת, לבד מהרקע הנדרש לתיק זה, ותיאור המחלוקות, הגב. דואני עצמה אינה יודעת דבר מידיעה אישית אלא, מתוקף תפקידה. הועדה נתנה לתצהיר האמור ומגבלותיו את הדעת וכמובן, משקל מופחת.

26 מכל מקום, הואיל, וכך על פי הגב. דואני, בצו הארנונה אין סיווג הנוגע למשתלות מסחריות הרי, חלק מהשטח סווג כבית עסק ומסחר, חלק אחר כקרקע תפוסה וכמפורט בסעיף 9 האמור לתצהירה.

27 תצהיר נוסף הינו של פקח בניה עופר שובע המפרט כי פירוט השטחים- על פי החשבון שהוגש לעורר לתשלום- נעשה אך ורק בגין שטחים שבחזקת העורר. העד מפרט באריכות את הביקורים שערך במקום תוך הסתמכות על חקירה שניהל עם העורר ובנו, תצלומי אויר, צילומי קרקע וכיוצ״ב. המדובר בתצהיר אמין הנתמך היטב במסמכים מתאימים.

28 התצהיר השלישי הוא של מר יחזקאל פולק שהוא עובד חברת מדידות ואשר ערך מדידה בשטח בנוכחות העורר. העד מפלח את השטחים על פי ייעודים שונים. אף מצהיר זה, מצהיר מידיעה אישית.

<u>הכרעה</u>

29 לטעם הועדה, הצדק הוא עם המשיב אשר הביא ראיות למכביר באשר לנעשה במקום.

30 ואולם, בטרם תחל הועדה בהנמקתה, הרי הועדה תאמר את דעתה באשר לאופי משתלות מסחריות:

30.1 הועדה הביעה את דעתה בעבר כי משתלות הן עסק מסחרי לכל דבר ועניין.

30.2 ככאלו, הרי לעסק מסוג זה, שני חלקים בלבד (ולא תתי חלקים וחלוקה לרסיסי חלקים, בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון בנושאי ארנונה, כפי שפעל המשיב, ולא רק בתיק זה):

30.2.1 השטח המסחרי הכולל את אזור המכירה, בצורתו הנרחבת, כולל כל האזורים הנלווים של תצוגת צמחים ופרחים וכן, מוצרי לוואי אחרים (כגון, עציצים, כלי נוי, כלי גינון וכדומה).

30.2.2 מחסן עסק- אותו אזור בו מאוכסנים הצמחים והשתילים. בפילוח זה, אכן יש ייחוד לעסק מסוג של משתלות:- מחסן העסק של משתלות, הוא רחב וגדול משמעותית מזה של עסק כדוגמת עסק למכירת בגדים. על כן, יש מקום כי המשיב יגלה גמישות והתחשבות באשר למחסן העסק וגודלו, שכן, צמחים, מטבעם, תופסים מקום רב. <u>ואולם</u>, היה ויתברר כי הלקוחות רשאים להסתובב באזור המחסן, כחלק מהליך המכירה, כי אז גם שטח זה הוא אזור מכירה לכל דבר ועניין.

30.3 המשיב, משיקולים שלא הובהרו עד תומם, הולך לקראת המשתלות ומסווג את השטחים בסיווגים שונים ומקילים כגון, קרקע תפוסה, מלאכה וכדומה.

30.4 הועדה מפנה, פעם נוספת, את המשיב לעמדתה זו, על מנת שתיושם. ייתכן כי תיק זה שייך לתקופה הקודמת להחלטות הועדה ולכן, הדברים לא יושמו כראוי.

31 ובהתייחס למקרה שלנו :- העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו על מנת לשכנע כי אין מדובר במשתלה מסחרית אלא, כבית גידול לצמחים כך שיוכל לתת תוקף לטענתו כי המדובר בקרקע חקלאית.

32 היה מצופה מהעורר כי הוא יביא חשבוניות המשקפות מכירה סיטונאית, או, אפילו רשימה שמית מסודרת של הסוחרים שרכשו ממנו סחורה, או, לדוגמא, עדות של מוביל סחורה כי הוא מוביל סחורה רבה מחוץ לשטח המשתלה למשתלות אחרות או, מקומות ממכר אחרים, עדות של עובדים שעבדו במקום (וההתרשמות הייתה כי עבדו במקום בני משפחה לא מועטים, וניתן היה להביאם לעדות או להחתימם על תצהיר, ללא כל קושי) על אופי העסק, הסבר מספק ומניח את הדעת לעניין הפאב הנטען, עדות אגרונום או מומחה חקלאי אחר, בדבר הגידולים במקום והטיפולים בהם וכדומה. קיימות עשרות רבות של דוגמאות של עדויות וראיות שניתן היה לקבץ ללא כל קושי, והעורר לא הביאם בפני הועדה.

33 על כן, למרות הזמן שחלף מאז סגירת המקום, היה מקום לעשות מאמץ- שאגב, לא נראה סבוך מדי או קשה יתר על המידה- להביא ראיות משכנעות. נטל זה המוטל על העורר, מקבל משנה תוקף משום שהעורר ידע יפה כי הליך משפטי עומד בפניו וכי עליו להיערך על מנת לשכנע בצדקת טענותיו.

34 נראה כי העורר הניח, שלא בצדק, כי אם יאמר כי המדובר בבית גידול לצמחים, ללא תימוכין לגרסתו, הרי הועדה תקבל את דבריו, ובכך טעה.

35 את מה שהעורר החסיר, מילא המשיב בעדויות רבות התומכות בגרסתו (של המשיב כמובן) :

35.1 שלושה עדים שלפחות שניים מהם היו במקום עצמו וביצעו סקירה מקיפה של המקום.

35.2 תשריט מסודר של המקום, תוך חלוקה פנימית של האזורים.

35.3 פרסומים באינטרנט על הנעשה בעסק.

35.4 בקשה לרישיון עסק (שגם אם לא התקבלה, מהווה הודאה כי המדובר בבית עסק לכל דבר וענין).

35.5 חוות דעת של מר אריה קמיל מטעם העורר.

35.6 צילומי אויר מפורטים ביותר תוך ביאור שטחים.

35.7 פרוטוקולים של חקירות העורר ובנו.

35.8 צילומים שונים.

35.9 דוחות פיקוח.

36 מדובר בראיות כה רבות וחד משמעיות שלא ניתן להגיע למסקנה אחרת.

37 זו וגם זו : כפי שכבר ציטטנו מעלה, הרי בית המשפט העליון קבע כי המדובר בעסק מסחרי לכל דבר וענין. גם אם הדברים נאמרו אגב אורחא, הרי הועדה תלך אחר פסיקת בתי המשפט העליון.

38 ועוד- חוות הדעת המכריעה כפי שהובאה בראשית החלטה זו, מביאה את דברי העורר עצמו כי המקום משמש כמקום מסחרי.

39 חשוב לציין כי את האינטרס של המשיב באמירה זו : ככל ששווי הקרקע ("היוצאת") יותר גבוה, הרי ההפרש שיוטל בגין ההשבחת הקרקע כתוצאה מתוכנית בנין עיר חדשה, וחבות היטל ההשבחה, תהא יותר נמוכה. היינו, המשיב השתדל ביותר להבהיר כי המדובר בשטח

מסחרי, גם אם עסק מסחרי סיטונאי כדבריו הלא מדויקים שם, על מנת להקטין את היטל ההשבחה שיוטל עליו.

40 אמירה סותרת זו של המשיב, כאשר הוא טען בפני השמאי המכריע, מר אמנון נזרי, דבר אחד ובפני הועדה דבר אחר, עומדת כנגד גרסתו ולכן, במשקל בחינת סבירות גרסת העורר כאן, מעדיפה הועדה לקבל את גרסת המשיב.

41 מכל הנימוקים הללו, הועדה מוצאת לנכון לדחות את הערר ולקבל את גרסת המשיב. על העורר לשלם למשיב את חשבונות הארנונה כפי שהוצאו על ידי המשיב.

42 זכות ערעור כחוק.

ניתן היום: 14.5.2020

גדיאל בלושטיין, עו"ד
יו"ר הועדה

אסף ורשה, עו"ד
חבר הועדה

אבי סבן, עו"ד
חבר הועדה