



בפני ההרכב (חסר):  
עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

העוררת:

יורופון 2000 תקשורת בע"מ

- נגד -

המשיב:

מנהל הארנונה, עיריית הוד השרון

## החלטה

ערר זה נסוב על חיוב הארנונה של נכס פיזי מס' 1210310100 בדרך רמתיים 57, הוד השרון (להלן - "הנכס") לתקופה שמיום 01.05.2013 ועד ליום 31.03.2015.

בהיעדרו של חבר הוועדה מר אופיר זוקובסקי, ולאחר קבלת הסכמת הצדדים, קיימה וועדת הערר את שני הדיונים האחרונים בערר שבכותרת, מתוך שלושה דיונים, במותב חסר (בהתאם להוראות תקנה 11ג בתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 (להלן - "תקנות הערר").

1. אין מחלוקת כי העוררת החזיקה בנכס במהלך התקופה שמ-1.5.2013 ועד 31.3.2015 וכי הנכס שמש אותה לעסקיה. אין גם מחלוקת כי המשיב חייב את העוררת בארנונה בגין הנכס סווג לצורך חיובו בארנונה כ"משרד". אין גם מחלוקת בין הצדדים בשאלת שטח החיוב של הנכס.
2. המחלוקת בין הצדדים נסובה על השאלה אם נכון היה לסווג את הנכס כ"משרד" או שמא היה על המשיב לסווגו כ"מחסן" לצורך חיוב בארנונה, כטענת העוררת.
3. חשוב לציין כי הצדדים לא ראו לנכון להציג בפנינו את דרישות התשלום של המשיב בגין הנכס אשר עליהן נסוב הערר, ולא פרטו בפנינו כיצד סווג הנכס בפועל על ידי המשיב.
4. הערר שבפנינו הוגש לוועדת הערר ביום 7 ביוני 2015, לאחר השתלשלות של דין ודברים, התכתבויות ופגישות של מנהלה של העוררת מר אבי קורצברג עם פקידים שונים בעיריית הוד השרון בנושא חיובו הנכון של הנכס בארנונה.
5. נציין כי במהלך שמיעת הערר העלתה העוררת טענות שונות לגבי התקשרות עסקית שלה עם עיריית הוד השרון, תביעות משפטיות שהיא מנהלת נגד הרשות המקומית ושיקולים זרים' לטענתה בהתייחסות העיריה כלפיה, טענות שאינן ממין העניינים שניתן להביאם בפני ועדת ערר לענייני ארנונה, ולא ראינו מקום לאפשר לעוררת להרחיב את הדיון בהם. מקומן של טענות אלה בהליכים משפטיים בבתי-המשפט, למשל בעתירה לבית-המשפט לעניינים מנהליים. בהקשר זה ראה את האמור בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן - "חוק הערר"); בעע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נבו, 5.9.2005) ובספרו של ה. רוסטוביץ ואח' "ארנונה עירונית- השגה ערר וערעור" (הוצאת אוריאן, התשע"ו-2016) עמ' 73.
6. העוררת ראתה לנכון להגיש במהלך הליכי שמיעת הערר שורה של בקשות, לרבות "דרישה להורות על הפסקת הליכי גביה", "בקשה לזימון עדים", "בקשה לקבלת קובצי הקלטות", "בקשה למתן החלטה בערר", "בקשה

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

למתן החלטה מבלי שהוגשו סיכומי המשיב" וכן מספר בקשות לדחיית מועדים. להלן הכרעותינו בבקשות האמורות:

- 5.1 דרישה להורות על הפסקת הליכי גביה מיום 15.6.2016 – בקשה זו אינה מצויה בסמכות הוועדה (נראה למשל את האמור סעיף 3 לחוק הערר ובעע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (נבו, 5.9.2005)). מכל מקום, המשיב הודיע ביום 4.7.2016 כי הליכי הגביה שנקטו והיו מושא בקשה זו בטעות יסודם והם בוטלו ולכן ממילא אין מקום לדון ולהכריע לבקשה.
  - 5.2 בקשה לזימון עדים מיום 7.7.2016 - התקבלה בפועל, מכוח סמכותנו לחקור עדים (תקנות 15, 19א(ב) לתקנות הערר) ומכוח כללי הצדק הטבעי וההיגיון הבריא כדי להגיע לשומת אמת.
  - 5.3 בקשה למתן החלטה בערר מיום 7.7.2016 - נדחתה, מהטעמים שיפורטו להלן בגוף החלטתנו.
  - 5.4 בקשה לקבלת קובצי הקלטות ישיבות הוועדה בערר זנן מיום 20.9.2016 - נדחתה. העוררת לא נתנה טעם לבקשה זו, והבקשה תמוהה נוכח העובדה שבמהלך כל דיון נכתב פרטיכל מפורט שהופץ לאחר מכן לצדדים. לו סברה העוררת שדבריה לא הובאו במלואם או לא נרשמו כיאות בפרטיכל הדיונים, היתה פתוחה בפניה האפשרות להגיש, בכל עת, בקשה לתיקון אותו פרטיכל, אך היא לא עשתה-כן.
  - 5.5 בקשה מיום 7.12.2016 למתן החלטה בערר בשל אי הגשת סיכומי המשיב במועד שנקבע - נדחתה. על פי החלטתנו היה על המשיב להגיש סיכומים מטעמו תוך 60 יום ממועד קבלת סיכומי העוררת. ביום 28.9.2016 ביקשה העוררת וקיבלה מאיתנו, בהסכמת המשיב, אורכה להגשת סיכומיה. ב"כ המשיב המציאה אסמכתא לכך שקיבלה לידיה את סיכומי העוררת ביום 9.10.2016. מכאן, שבמועד הגשת הבקשה עדין לא חלף המועד להגשת סיכומי המשיב. על-כן הבקשה נדחתה.
  - 5.6 העוררת הגישה לנו מספר בקשות שונות לדחיית מועדי דיון ולדחיית מועדים להגשת מסמכים, אשר בהן קבלה הועדה החלטות ואין צורך לפרטן כאן.
6. הקדשנו לשמיעת ערר זה שלוש ישיבות (ב-21 בדצמבר 2105, ב-18 ביולי 2016 וב-1 באוגוסט 2016), שמענו שלושה עדים (כולל עדותו של מר קורצברג) ואפשרנו לצדדים להגיש סיכומים בכתב.

### טענות העוררת

#### טענות מקדמיות בתמצית

7. בנוסף לפניו שנעשו בעל-פה מטעם העוררת לפקידים שונים בעיריה, העוררת הגישה לפי טענתה השגות (מסמכים שהם לשיטתה "השגות" מבחינה מהותית, גם אם לא הוכתרו ככאלה) לשנים 2013-2014. מסמכים אלה מהימים 8.8.2013, 11.11.2013 ו-3.8.2014 הוגשו וסומנו בידי העוררת ת/1, ת/2, ת/3 בהתאמה. "השגות" אלה לא נענו ולכן יש לראותן כ"השגות" שהתקבלו.
8. גם "השגה" מיום 26.4.15 שהעוררת הגישה לפי טענתה למשיב ב-29.4.15 (מסמך שהוגש לנו בדיון שהתקיים בפנינו ב-18.7.2016 וסומל "ע/1", והוא דומה לפנייתה של העוררת למנהל הארנונה אשר סומנה על-ידי ת/7 והיא נושאת אותו תאריך) לא נענתה בידי מנהל הארנונה בתוך 60 ימים, ועל כן יש לראות גם ב"השגה" זו השגה שהתקבלה בהתאם להוראת סעיף 4 לחוק הערר.
9. חותמות ה"נתקבל" של העירייה אינן משקפות את המועד האמיתי שבו השגות אלה התקבלו בפועל בעירייה. כך, למשל, בהשגה מיום 3.8.2014 (אשר סומנה בידי העוררת ת/3), יש חותמת "נתקבל" מיום 29.12.14 ונכתב

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

עליה בצד שמאל למעלה בכתב יד של מנהל מח' הגביה דאז, מר גל מור סמו: "להעביר לחגי ליינעוץ", אלא שמר גל מור סמו עזב את תפקידו בעירייה כבר באוקטובר 2014 (כמעט חודשיים לפני חותמת הינתקבלי).  
10. הגב' אולה אופיר סוקולוב (סגנית מנהלת מח' שומת הארנונה בעירייה) אינה "מנהל הארנונה" של העירייה ולכן תשובתה מיום 26.4.2015 (אשר סומנה בידי העוררת ת/6) אינה מהווה "תשובה" כמשמעותה בחוק הערר ל"השגה" של העוררת (ת/7 או 1/ע) הנושאות אותו תאריך).

#### עיקרי טענות העוררת לגופו של עניין - חלה טעות בסיווג הנכס

11. העוררת גורסת כי הנכס שימש בכל התקופות הרלוונטיות לערר זה כ"מחסן", ולא כ"משרד". להוכחת טענתה הציגה העוררת את הטענות והראיות הבאות:

- 11.1 בהסכם השכירות המקורי של הנכס אשר הוצג למשיב (הסכם מיום 1.7.2013 בין העוררת לבין חברת י. פריזט להשקעות ובנין בע"מ ואתרי חסון חברה לבנין בע"מ, לתקופה שבין יום 1.6.2014 ועד ליום 30.5.2015 (סומן מש/1) חלה טעות סופר ובמקום המילה "משרד" היה צריך להיכתב "מחסן". הסכם שכירות מתוקן הוצג לעירייה, אך היא התעלמה ממנו. משרדי העוררת עברו לאור יהודה;
- 11.2 דו"ח הפקח העירוני מר אליהו תפילין הכהן (סומן בידי העוררת ת/5) מעיד כי הנכס הוא "מחסן". גם עדותו של הפקח בפני הוועדה בדיון ביום 1.8.2016 איששה זאת;
- 11.3 עדותה של העדה גב' הדס בן-עמי, נציגת המשכירה, תומכת בגרסת העוררת כי מדובר ב"מחסן", כאשר לשאלת יו"ר הוועדה: "המקום לא היה בשימוש?" השיבה כדלקמן:

**"לא היה בשימוש של אנשים, שאנשים יצאו, נכנסו. הייתי שם הרבה פעמים כי באתי, עברתי, כל פעם שהייתי הולכת לבנקים כאלה הייתי נכנסת, מסתכלת, כדי לראות את הנכס. לא ראיתי אף פעם שהיה שם בן אדם גם לא את אבי. שאם רציתי לראות את הנכס הייתי צריכה להתקשר אליו או לתאם איתו או להסתכל על שעונים או דברים או, משהו כזה."**

- 11.4 הגב' סוקולוב, סגנית מנהל השומה בעירייה, ביקרה בנכס (ביום 26.3.2015 ולא ביום 24.3.2015) וצילמה את המקום בנוכחות הפקח העירוני ומנהלה של העוררת בטלפון הנייד שלה, ואילו היו מוצגים התצלומים לוועדה היה ניתן לראות כי מדובר ב"מחסן";
  - 11.5 העוררת הציגה לוועדה חשבונות מים המעידים לגרסתה על צריכת מים נמוכה, והיא מבקשת להוכיח באמצעותם כי הנכס שימש כ"מחסן";
  - 11.6 מנהל העוררת טען בפנינו כי תעודות משלוח והעתקי חשבוניות יוכלו להעיד כי הנכס שימש כ"מחסן" להוצאת ציוד ללקוחות, אך העוררת לא הציגה מסמכים אלה בפנינו;
  - 11.7 העוררת שללה את האפשרות שהנכס שימש כמה תכליות ועל-כן ראוי לסווג כ"מתקן רב תכליתי";
12. העוררת העלתה גם טענה, שכאמור אינה מצויה בסמכותנו, לפיה בעת קביעת סיווג הנכס הפעילה העירייה "שיקולים זרים" (הקשורים לפי הנתען לסכסוך מסחרי שיש לעוררת עם העירייה), וכי התנהלותה של העירייה בכל הנוגע לדו"ח הפקח העירוני (התנערות מהדו"ח, קיום שימוע לפקח העירוני טרם פיטורין והעברתו מתפקידו) מהווים "שיבוש מהלכי חקירה".

בפני ההרכב (חסר):  
עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

### טענות המשיב

#### טענות מקדמיות בתמצית

13. העוררת לא הגישה השגה לאף אחת מהשנים 2013, 2014 ו-2015, ולפיכך דין הערר להידחות על הסף:
- 13.1 חוק הערר קובע כי על העוררת היה להגיש השגה תוך 90 יום ממועד קבלת הודעת התשלום. ביחס לשנים 2013-2014 הרי שמדובר בשומות חלוטות אשר כלל לא ניתן להשיג עליהן עוד (בהקשר זה הפנה המשיב לאמור בע"א 714/68 יהודה זיס נ' עיריית אשדוד (פ"ד כג(2)) ובעמ"נ 241/08 רס חן חניוניס נגד מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב (נבו, 31.5.09) שנקבע בהסתמך על פסק דינו של ביהמ"ש העליון בבר"מ 9179/95 המקום של שמחה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).
- 13.2 מכתבי העוררת (שאינם נושאים כותרת "השגה", אינם מעלים טענות שניתן להעלות במסגרת השגה, ואינם ממוענים למנהל הארנונה) מיום 11.11.2013 ומיום 3.8.2014 התקבלו במח' הגבייה ביום 29.12.2014 ובמח' השומה ביום 8.3.2015, כלומר באיחור המחייב את דחייתם על הסף.
- 13.3 שומת ארנונה שלא הוגשה עליה השגה, מהווה שומה מוחלטת וסופית. על שומות הארנונה שהוטלו על העוררת בשנים עברו חל עקרון סופיות השומה, יש לדחותן על הסף, ולא ניתן לדון בהם במסגרת ערר.
- 13.4 ביחס לשנת 2015 לא ניתן לראות במכתב שנשלח למנהל הארנונה דאז (ת/7 או ע/1 הנושאים את אותו תאריך) כאל "השגה" כמשמעותה בחוק הערר. אפילו היה ניתן לראות בכך "השגה" (ולא ניתן), הרי שזו הוגשה באיחור, בחלוף 90 הימים הקבועים בחוק להגשתה, באופן המחייב דחייתה על הסף (בהקשר זה הפנה המשיב לעמ"נ 49078-12-13 רומי טוויג נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (נבו, 10.6.15)).
- 13.5 פנקסי העירייה מהווים לכאורה ראיה לנכונותם (סעיף 318 לפקודת העיריות).
- 13.6 לעירייה עומדת חזקת התקינות, הקובעת נקודת מוצא לפיה המינהל פועל באופן חוקי ותקיין. הנטל לסתור זאת מוטל על העוררת (בהקשר זה הפנה המשיב לאמור בע"א 6066/97 עיריית תל אביב יפו נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ (פ"ד נד(3) 749, בעמ' 754-755).
- 13.7 לאור עיקרון סופיות השומה היה על העוררת להגיש עתירה מינהלית אילו חפצה בכך. בהקשר זה הפנה המשיב לאמור בעמ"נ (ת"א) 220/04 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' אפרתי מזפיס נכסים (תק-מח 2006(1), 1725).
- 13.8 העירייה לוקחת בחשבון במסגרת תקציבה את הארנונה הצפויה ולפי הנחה זו מכלכלת את צעדיה, על-כן אין מקום לבחון שומות ארנונה זמן-רב לאחר שהוצאו, אחרת יהיה בכך כדי לפגוע בקופת הרשות ולסכן את יציבותה (בהקשר זה הפנה המשיב לאמור בה"פ (חיפה) 412/98 אדוארד חרס נ' עיריית קרית אתא (תק-מח 99(4), 1707).
- 13.9 הטענה לפיה לא ניתן להעלות טענות כנגד שומות עבר אף זכותה לתמיכת ביהמ"ש העליון (בהקשר זה הפנה המשיב לאמור ברע"א 1809/07, 1888/07 עיריית הרצליה נ' גיא לוי בע"מ (תק-על 2008(2) 2899).

#### עיקרי טענות המשיב לגופו של עניין - אין כל טעות בסיווג הנכס

14. המשיב גורס כי הנכס שימש בכל התקופות הרלוונטיות לערר זה כ"משרד" ולא כ"מחסן". להוכחת טענתו הציג המשיב את הטענות והראיות הבאות:

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

- 14.1 העוררת פנתה אל מנהל מח' הגבייה בעירייה מס' פעמים, טענותיה נבדקו על-ידו ונדחו לגופן ;
- 14.2 סיווגו המקורי של הנכס הסתמך בין היתר על הסכם השכירות שהוצג לעירייה (מש/1) ובו נכתב כי מטרת השימוש בנכס היא "משרד". גם העדים מטעם העוררת טענו שזה מה שהיה כתוב בהסכם בין הצדדים ;
- 14.3 בביקור שנערך בנכס ביום 24.3.2015 על-ידי סגנית מנהלת השומה בעירייה, הגב' סוקולוב, עלה כי המקום משמש בעיקרו למשרדי העוררת וכולל עמדת מזכירות וכן שני חדרי עבודה בנוסף לצידו המשמש לעבודת העוררת. על כן נשלחה לעוררת תשובה ב-26.4.2015 כי סיווגו הנכון של הנכס הוא "משרד" (והעוררת קיבלה בעבר תשובות דומות ממנהל הגבייה בעיריה בעבר, גל מור-סמו) ;
- 14.4 העוררת סומכת את טענותיה על דו"ח ביקורת של הפקח מר תפילין (המסומן ת/5) מיום 8.3.2015 בו נכתב כי במועד כלשהו בין אוגוסט 2014 לדצמבר 2014 ביקר הלה בנכס, מבלי שנשלח לשם מטעם המשיב אלא כי הזדמן למקום במקרה ועל רקע הכרות אישית עם מר קורצברג. בדו"ח ציין הפקח כי המנהל של העוררת הסביר לו כי מדובר במחסן וכי הוא ראה כי "מדובר בנכס המשמש כמחסן, ציוד לעבודה היומיומית שלהם ברחבי האיזור, התקנת מרכזיות טלפון, הקמת תשתיות...". אלא שתפקידו של הפקח העירוני הוא לתאר את הנכס ולא לקבוע מה סיווג הנכס. בנוסף, אין לבנות מאומה מההגדרות שאותן נתן הפקח בדו"ח מטעמו, כי לשאלות יו"ר הוועדה השיב מר תפילין למשל כי דירה מרוהטת, אשר אין משתמשים בה תקופת-מה, ראויה לדעתו להחשב כ"מחסן" ;
- 14.5 העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה; היה על העוררת לצרף תצהיר המעיד על כך שעבודות הפקידות של העוררת לא בוצעו מהנכס, וכל הטיפול בהזמנות וניהול המשרד לא נעשה בנכס, אך העוררת לא עשתה זאת ;
- 14.6 יש לדחות את הערר גם לגופו של עניין, מאחר שהשימוש שהעוררת עשתה בנכס בתקופה הרלוונטית היה לניהול עסקיה, במקום היו משרדי העוררת וממנו היא פעלה, ולא היה מקום לסווג את הנכס כ"מחסן" ;
- 14.7 לפי המבחנים שנקבעו בפסיקה, הגדרת הנכס אינה עונה על הגדרת "מחסן" (בהקשר זה הפנה המשיב לאמור בעמ"נ 15-01-56514-911 אופנה בע"מ נ' מנהל הארנונה בת"א (נבו)).
15. טענת השיקולים הזרים שהעלתה העוררת בטיעונה לא הוצגה בערר ואינה מוכרת למשיב וכלל אינה מצויה בסמכות ועדת הערר. באשר לטענת העוררת ל"שיבוש מהלכי חקירה" בכל הנוגע לדו"ח הפקח העירוני העירייה חולקת על אמיתות הדוח וסבורה כי הוא אינו תקין, בין היתר מן הטעם שהפקח אינו מציין בו את המועד שבו ביקר בנכס, הפקח לא נשלח לשם על ידי העירייה, אלא הזדמן לשם במקרה, ונוכח היכרות מוקדמת עם מר קורצברג; מטעמים אלה הוחלט לשלוח את הגב' סוקולוב לביקור עצמאי בנכס. מכל מקום אין הועדה מוסמכת לדון שטענות ממין זה של "שיבוש הליכי חקירה".

## דיון

### בחינת הטענות המקדמיות

16. טענת העוררת לפיה הגישה השגות על חיוב הארנונה שלה לשנים 2013-2014 וכי השגות אלה לא נענו ולכן יש לראותן על-פי הוראות סעיף 4 לחוק הערר כהשגות שהתקבלו - נדחית.

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

17. העוררת אמנם טענה בכתב הערר כי הגישה "השגות" לשנים 2013 ו-2014 וכי אלו לא נענו, אולם לא טענה בכתב-הערר כי יש לראותן כאילו התקבלו מכוח סעיף 4 לחוק הערר. טענה זו העלתה העוררת רק בשלב מאוחר יותר, במסגרת בקשה למתן החלטה מיום 7.7.2016 ובמסגרת הדיון לפנינו מיום 18.7.2016. מדובר איפוא בהרחבת חזית שספק אם יש מקום להתיירה, אולם מכל מקום הטענה נדחית גם לגופה. נבהיר.
- המסמכים הרלוונטיים אשר הוצגו בפנינו בהקשר זה סומנו על ידי העוררת ת/1, ת/2 ו-ת/3.
18. **ת/1- מסמך מיום 8.8.2013** - על אף הידע המשפטי שהפגין בפנינו מר קורצברג, שהציג עצמו בפנינו כמי שסיים את לימודי התואר הראשון במשפטים, לוקה מסמך זה שמר קורצברג ערך, ואנו מתקשים לראות בו "השגה", כך למשל, העוררת מענה את המסמך זה אשר כותרתו "חיובי ארנונה בנכס מס' 1210310100" למנהל מחלקת הגבייה בעירייה, ולא למנהל הארנונה; המסמך אינו מתייחס להודעת תשלום כלשהי, שעה שלפי סעיף 3(א) לחוק הערר השגה יש להגיש למנהל הארנונה תוך 90 יום ממועד קבלת הודעת התשלום; ספק רב אם מבחינת תוכנו מהווה מסמך זה "השגה" כמשמעותה בחוק הערר (במסמך צוינה פגישה קודמת בין מר קורצברג למנהל מחלקת הגבייה בעירייה, ומנהל מח' הגבייה התבקש על ידי מנהלה של העוררת לעקוב אחר הנחיה שנתן כביכול לגבי זהבה לשינוי סיווג הנכס ככל הנדרש, ולערוך סיור בנכס); המסמך נושא אופי של התכתבות, בהמשך לשיחות קודמות ("לאחר שהבהרתי לך... אבקשך..."), ואיננו נוקב בעילות השגה (לפי הוראות סעיף 3(א) לחוק הערר). נציין כי העוררת לא הוכיחה בפנינו מהי אותה "ההוראה" שנתן לפי הכתוב שם מנהל הגבייה לגבי זהבה לשינוי סווגו של הנכס.
- אפילו היה מדובר ב"השגה" כהלכתה, הרי מכל מקום לא הוצגה בפנינו הודעת התשלום שקדמה לה, לא פורט מועד קבלת הודעת תשלום זו, לא הוצגה בפנינו כל ראייה בדבר עצם שליחתו של המסמך ת/1 בפועל ומועד קבלתו בעירייה בכלל ואצל מנהל הארנונה של העירייה באופן ספציפי.
19. **ת/2- מסמך מיום 11.11.2013** - גם מסמך זה אינו ממוען למנהל הארנונה ואינו מתייחס להודעת תשלום כלשהי. הוא אינו נושא כותרת "השגה" (הנדון של מסמך זה הוא "חיובי ארנונה בנכס מס' 1210310100"), וספק אם מבחינת תוכנו הוא מהווה "השגה" כמשמעותה בחוק הערר. המכתב מהווה מבחינת תוכנו וניסוחו חלק מהתכתבות שניהל מר קורצברג עם מנהל מחלקת הגבייה בעירייה ("בהמשך לפגישתנו ולאחר שהבהרתי לך... סוכם בינינו.... אבקשך..."). במכתב זה ביקש מר קורצברג ממר מור-סמו להקפיא את תשלום הארנונה עד תום בדיקת טענות העוררת ולשלוח בהקדם פקת עירוני לבדיקת הנכס. אפילו הינו מוכנים לראות במסמך זה "השגה", חרף העובדה שאין בו כל סממן המצביע על היותו "השגה", הרי מסמך זה מנובמבר 2013 ודאי הוגש מחוץ לתיחום המועדים הנקוב בחוק. לא הוצגה בפנינו כל הודעת תשלום כלשהי שקדמה למסמך זה, לא פורט בפנינו מועד קבלת הודעת תשלום זו, לא הובאה בפנינו כל ראייה בדבר עצם המשלוח של המסמך ת/2 למנהל הארנונה וגם לא ראייה על מסירתו או קבלתו של המסמך בעירייה. גבי' סוקולוב (סגנית מנהל שומת הארנונה בעירייה) ציינה בפני הוועדה בדיון ב-21.12.2015 (בעמ' 3 לפרטיכל הדיון) שקיבלה מכתב זה רק ביום 8.3.2015 (כארבעה חודשים לאחר המועד הנקוב בו). ב"כ המשיב ציינה בדיון ביום 18.7.2016 (בעמ' 12 לפרטיכל הדיון) כי מכתב זה התקבל במח' הגבייה ביום 29.12.2014 ובמח' שומה ביום 8.3.2015. לא עלה בידי העוררת לסתור נתונים אלה.
20. **ת/3- מסמך מיום 3.8.2014** - גם מסמך זה אינו ממוען למנהל הארנונה ואינו מתייחס להודעת תשלום כלשהי. הוא אינו מוכתר כ"השגה" (הנדון שהוא נושא הוא "חיובי ארנונה בנכס מס' 1210310100 ובהמשך למכתבי

**בפני ההרכב (חסר):**

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

מיום 11.11.2013 ("וספק אם מבחינת תוכנו הוא מהווה "השגה" כמשמעותה בחוק הערר. המכתב מהווה מבחינת תוכנו וניסוחו חלק מאותה התכתבות שניהל מר קורצברג עם מנהל מחלקת הגביה בעירייה ("בהמשך לפגישתנו מהיום ולבקשתך להלן התייחסותי הכתובה... ביום 11.11.2013 לאחר פגישתנו בה סוכס... אבקש לעדכןך.. כי טרם הגיע הנציג/פקח..."). במכתב זה ביקש מר קורצברג לעדכן את מנהל מח' הגביה בעירייה כי טרם הגיע פקח לביקור בנכס, וכי יש לדאוג שהביקור בנכס יתואם עימו מראש.

אפילו היינו מוכנים להניח כי מדובר "בהשגה", חרף העדר כל סממנים כאלה במסמך ת/3, נבצר מאיתנו לקבוע כי זו הוגשה במסגרת הזמן שקוצב החוק. לא הוצגה בפנינו כל הודעת תשלום כלשהי שקדמה למסמך זה, לא הוכח בפנינו מועד קבלת הודעת התשלום הקודמת בידי העוררת, לא הובאה ראיה לעניין משלוח ת/3 או לעניין מועד קבלת המסמך אצל המשיב. הגב' סוקולוב ציינה כאמור בפני הוועדה בדיון שהתקיים בפנינו ב-21.12.2015 (עמ' 3 לפרטיכל הדיון) שקיבלה מכתב זה רק ביום 8.3.2015. פקח העירייה, מר אליהו תפילין הכהן אישר גם הוא בעדותו (עמ' 9-6 ו-12 לפרטיכל הדיון מיום 1.8.2016) כי מכתב זה התקבל במח' גבייה רק ביום 29.12.2014 ואצלו ביום 8.3.2015. לא עלה בידי העוררת לסתור דברים אלה.

21. פועל יוצא של כל האמור לעיל הנו כי לא עלה בידי העוררת להוכיח כי הגישה למשיב השגות כדין בגין חיובה בארנונה על הנכס בשנים 2013 ו-2014, וכי השגותיה לא נענו. משחלפו המועדים להגשת השגות ארנונה לשנים 2013-2014 הפכו שומות הארנונה לשנים אלה לשומות חלוטות וסופיות, ולא ניתן לערער עליהן עוד. בהקשר זה ראו למשל את שנקבע בע"א 714/68 יהודה זיס נ' עיריית אשדוד, כג(2) 623 (1969) ובעמ"נ 241/08 רם חן חניונים נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 31.5.09), בקשת רשות ערעור על פסק דין זה נדחתה ביום 11.10.09 (בר"מ 6333/09). וראה גם את האמור בעמ' 44-45 לספרו של רוסטוביץ "ארנונה עירונית- השגה ערר וערעור" (הוצאת אוריאן, התשע"ו-2016) והאסמכתאות בהערות השוליים שם. בנוסף, מקובלות עלינו טענות המשיב לעיל בדבר עיקרון סופיות השומה והחשיבות שבשמירת יציבות הקופה הציבורית.

22. אנו ערים לכך שהעוררת חלקה על חיובה בארנונה בגין הנכס כיון שסברה שסווגו כ"מחסן" שגוי, ואנו אף מוכנים לקבל שהיא ניהלה שיג ושיח באמצעות מנהלה עם מנהל הגביה בעירייה באותה עת בנושא זה. אולם אלה בכל הכבוד אינן השאלות הניצבות לפתחנו. השאלה היחידה כאן היא אם אמנם הגישה העוררת השגות כדין, ועל כך אנו עונים בשלילה.

23. לא למותר יהיה להזכיר גם כי העוררת לא הגישה עררים על דחייתן הנטענת של "ההשגות" לשנים 2013 ו-2014, פשיטא שאף היא כנראה לא ראתה בהן במועדים הרלוונטיים "השגות" שנדחו.

24. העוררת טוענת גם כי הגישה "השגה" לשנת 2015 וכי זו לא נענתה, ולכן טוענת העוררת, יש לראותה כ"השגה" שהתקבלה מכוח הוראות סעיף 4 לחוק הערר. גם טענה זו אנו נאלצים לדחות.

25. בכתב הערר גרסה העוררת כי "ההשגה" שהגישה לשנת 2015 היא זו שצרפה לכתב הערר וסומנה שם "ת/7". זהו מסמך בן עמוד אחד, הממוען למנהל הארנונה, נושא תאריך 26.4.2015. "ההשגה" זכתה להתייחסות

**בפני ההרכב (חסר):**

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

שאינה מהווה תשובה להשגה בהודעת דוא"ל לאקונית מאת מנהל הארנונה (מיום 29.4.2015, סומן בידי העוררת ת/8).

26. בשלב ההוכחות בערר (בדין שנערך בפני ועדה ב-18.7.2016) הגישה העוררת מסמך אחר וטענה כי זו הייתה שהגישה לשנת 2015. זהו מסמך בן שני עמודים, הממוען למח' הגבייה בעירייה, נושא תאריך זהה (26.4.2015), וכותרתו "השגה בדבר ארנונה לנכס 1210310100 יורופון 2000 תקשורת בע"מ". למסמך זה צורפו שני אישורי משלוח בפקס האחד מיום 28.4.15 המעיד על משלוח דף אחד, והשני מיום 29.4.15 המעיד על שיגור של שני דפים (קובץ המסמכים הזה סומן על ידינו ע/1). במסגרת בקשה מיום 7.7.2016 ובמסגרת הדין לפנינו ב-18.7.2016 כאמור ביקשה העוררת להוסיף ולטעון כי "השגה" זו נמסרה למנהל הארנונה אולם לא נענתה בתוך 60 ימים ממועד קבלתה, ולכן יש לראותה כהשגה שהתקבלה מכוח סעיף 4 לחוק הערר. מדובר בהרחבת חזית שספק אם יש להתירה, אולם מכל מקום יובהר כי את טענת העוררת יש גם לדחות לגופה. המסמכים הרלוונטיים אשר הוצגו בפנינו בהקשר זה מסומנים ת/6, ת/7, ת/8 ו-ע/1.

27. **ת/7 מיום 26.4.2015** - אמנם אינו מוכתר כ"השגה" (הנדון של המסמך הוא "יורופון 2000 תקשורת בע"מ נכס 1210310100"), אולם הוא מופנה לגזבר ששימש באותה עת גם כמנהל הארנונה, וניתן להבין מתוכנו שהעוררת חולקת על סיווג הנכס, כלומר ניתן לראותו כהשגה כמשמעותה בחוק הערר. המשיב אשר בדואר אלקטרוני כאמור ב-29.4.2015 את קבלת המסמך (סומן בידי העוררת ת/8); אולם אפילו היה מדובר ב"השגה", הרי זו הוגשה ככל הנראה באיחור. לא הוצגה בפנינו כל הודעת תשלום כלשהי שקדמה למסמך זה ולא הוכח בפנינו מתי התקבלה דרישת התשלום אשר בגינה הוגשה "ההשגה". העוררת לא הגישה תצהיר מטעמה בדבר מועד קבלת שומת הארנונה לשנה זו ולא התייחסה למועד קבלתה בכל דרך. בנוסף נעיר, כי בניגוד לטענת העוררת, היא נענתה בפועל לגופה במכתבה של הגבי' אולה סוקולוב סגנית מנהל שומת הארנונה (ת/6 מיום 26.4.2015), כאשר ממכתב זה עולה כי העוררת אף קיבלה מענה לגופו גם בעבר ממנהל מחלקת הגבייה בעירייה מר מור-סמו.

28. **ע/1 מיום 26.4.2015** - כאמור מסמך זה הוגש לנו רק במסגרת שמיעת הראיות בערר זה, ללא כל הסבר לשוני בין ת/7 לבינו וללא הבאת כל צידוק על ידי העוררת. הוא אמנם מוכתר כ"השגה", אולם ממוען אל מח' הגבייה. הוא דומה מאוד בתוכנו למסמך המסומן ת/7 מיום 26.4.2015. נכתב עליו כי הוא נשלח בדואר רשום, אולם לא הוצגו לנו אישור משלוח ואו אישור מסירה מדואר ישראל לאימות הדבר. לא הוצגה לנו חותמת "התקבל" על גביו משום גורם שהוא בעירייה. למסמך זה צורפו שני אישורי פקס, ללא תרשומת שיחה המאמת את דבר קבלתם, ואין ודאות כי אישורים אלה מעידים על המצאת מסמך ע/1 דווקא או כל מסמך אחר. הסבריו של מנהל העוררת (בעמ' 10 לפרטיכל הדין מיום 18.7.2016) לפיהם מסמך זה נשלח בעקבות תשובת מנהל הארנונה בדוא"ל מיום 29.4.2015 (ת/8 מיום 29.4.2015) ביחס לפנייתה המקורית של העוררת מיום 26.4.2015 (ת/7 שצורף לכתב הערר) הם אמנם אפשריים מבחינה טכנית, אך התקשנו לתת אמון בגרסתו של מר קורצברג, במיוחד משום שלא הובהר לנו מדוע לא הוגש מסמך זה יחד עם הערר, אלא העוררת בחרה לצרף לערר את ת/7 בלבד ולא הזכירה כלל בעררה את ע/1 או את עצם קיומו. נוסיף גם כי ע/1 זה אינו נושא חותמת "נתקבל" של מי מגורמי העירייה. יתרה מכך, ב"כ המשיב טענה בפנינו שמסמך ע/1 מעולם לא התקבל אצל המשיב (בעמ' 14-15 לפרטיכל הדין מיום 18.7.2016) והעוררת לא סתרה זאת. לאור האמור, אפילו היה

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

- מדובר ב"השגה" לשנת 2015, הרי שלא עלה בידי העוררת להוכיח כי השגה זו (1/ע) נמסרה והתקבלה בפועל אצל מנהל הארנונה ומכל מקום ודאי לא התקבלה במועד החוקי.
29. פועל יוצא של כל האמור לעיל כי ת/7 איננו "השגה" לשנת 2015, ואף העוררת לא ראתה בו "השגה", שהרי לפי גישתה שלה – הגם שמדובר בגרסא מאוחרת, שהועלתה רק בעת שמיעת הראיות בערר – היה צורך בהגשת "השגה" נוספת 1/ע. לא הוכח בפנינו כמפורט לעיל כי המסמך 1/ע אמנם הוגש כדיון, ובמכל מקום גם ת/7 וגם 1/ע חרגו ככל הנראה מכל מסגרת המועדים המרביים הקבועים בחוק להגשת השגה.
30. אפילו היינו רואים ב-1/ע "השגה" ואפילו היינו מתעלמים מהגשתה המאוחרת, העוררת קיבלה תשובה לגופו של עניין (ת/6) ביום 26.4.2015, אך הערר שבפנינו הוגש לועדה רק ביום 7.6.2015, שעה שסעיף 6 בחוק הערר משמיענו כי "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת הערר". מכאן – שבמועד הגשת הערר שבפנינו לועדה חלף זה מכבר המועד החוקי להגשתו.

כללו של דבר - אנו דוחים את הערר מנימוקי הסף.

למעלה מהנדרש נבחר כי אנו סבורים כי דין הערר להדחות גם לגופו של עניין. נבחר עמדתנו.

האם הנכס אכן שימש בתקופה הרלוונטית "מחסן"?

31. עיון בצו המיסים של עיריית הוד השרון לשנים הרלוונטיות מגלה כי אין בצו הגדרה של "מחסן" ואין גם סיווג נפרד עבור נכס המשמש "מחסן" בבניין שאינו משמש למגורים (כמו בענייננו).
32. מצאנו בצו המיסים של העירייה סיווג של - "בניינים המשמשים למשרדים לכל מ"ר" (סעיף 5 א' לצו, קוד נכס 201 או 202, בהתאם לאזור), וכן יש בצו סיווג שיורי של "בניינים המשמשים לחנויות, בתי עסק, מסעדות, בתי קפה וכל מבנה שאינו משמש למגורים ולא פורט בסעיף אחר בצו זה" (סעיף 3 בצו, בקוד סיווג 320 או 321, או אחרים בהתאם לגודל הנכס והאזור שבו הוא נמצא).
33. בהגדרת "שטח מבנה שאינו למגורים" (סעיף ההגדרות 2 ב' לצו) מצאנו כי "שטח מבנה שאינו למגורים – כולל כל השטח הבנוי של המבנה (על פי מדידת חוץ של המבנה) בכל הקומות, לרבות מעברים, מסדרונות, מחסנים, סככות, מרפסות, יציעים, גלריות, חדרי שירותים, למעט משרדים, וכל מבנה עזר המשמש אותו מחזיק..." שמע מיניה, כי נכס דוגמת הנכס בענייננו, אשר אינו משמש למגורים ניתן לסווג כ"משרדים" או כ"שטח מבנה שאינו למגורים". אפילו היה הנכס משמש כ"מחסן" לא היה בכך כדי לשנות את סווגו לפי אחת משתי החלופות הללו, ומכל מקום לא היה בכך כדי להקטין את גובה חיובו בארנונה, בהתאם לצו.
34. בסעיף 25 של צו המיסים של עיריית הוד השרון אשר כותרתו "מלאכה: בניינים המשמשים לבתי מלאכה, מחסנים סגורים (למעט סככות)" ניתן היה למצוא אולי פתרון לבעית הסווג של הנכס, אלא שסעיף זה מוגבל מבחינת אזורי העיר שבהם הוא ישים – ס"ק א' שם מתייחס ל"אזור מגורים", וס"ק ב' ל"אזור התעשייה נוה-נאמן ומגדיאל". ספק אם מיקום הנכס - בדרך רמתיים - מאפשר סיווגו לאיזה מהאזורים הללו. מכל מקום הצדדים לא טענו בפנינו בעניין זה מאומה.
35. כפי שציינו לעיל, הצדדים לא הציגו לנו שומות ארנונה כלשהן שהוצאו לנכס בשנים הרלוונטיות (2015-2013), ואין לנו ידיעה כיצד סווג הנכס על ידי העירייה בפועל.

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

36. יתרה מכל האמור, לאחר שקראנו את כתבי הטענות, עיינו בחומר הראיות, ושמענו את העדים מטעם הצדדים (לרבות את מר קורצברג, המנהל והרוח-החיה בעוררת), הגענו לכלל מסקנה כי יש גם לדחות את טענת העוררת לפיה הנכס אמנם שמש כ"מחסן".  
נבאר את הטעמים להחלטתנו.
37. העוררת היא חברה פרטית העוסקת בייצור, התקנה ואספקה של תשתיות תקשורת (למשל מרכזיות רב קוויות, תקשורת מחשבים וכולי). על פי מה שהוצג בפנינו הנכס שמש את העוררת לקבלת סחורה, כנקודת מפגש של עובדי העוררת בתחילת יום העבודה, כנקודת ריכוז של הציוד של העוררת ששמש את עובדי החברה בעבודתם, וכן גם כנקודת שיגור של ציוד שסופק ללקוחות העוררת על פי הזמנותיהם (פרטיכל הדיון מיום 21.12.2015 דברי מר קורצברג בעמ' 2-3).
38. העוררת לא הציגה בפנינו מהי ההגדרה המשפטית לטענתה למונח "מחסן". בהקשר זה יוער, כי פסק-הדין אליו הפנה המשיב בסיכומיו בהקשר זה (עמ"נ 911 56514-01-15 אופנה בע"מ נ' מנהל הארנונה בת"א (נבו)) עוסק בהגדרה ספציפית ל"מחסנים" על דרך פירוש ההגדרה שבצו המיסים של עיריית תל אביב, כך שלא ניתן לדעתנו ללמוד ממנו באופן ישיר לענייננו. מאידך גיסא, העוררת עצמה כלל לא הטריחה עצמה לציין בפנינו באיזה סיווג מבין הסיווגים המנויים בצו המיסים של עיריית הוד השרון יש לסווג את הנכס לצורך חיובו בארנונה, שהרי כפי שהסברנו לעיל, אין בצו המיסים של עיריית הוד השרון סווג נפרד ל"מחסן". נציין עוד כי ממילא לא ראינו נפקות כלכלית כלשהי בסיווג הנכס כ"מחסן", והעוררת לא ראתה לנכון להאיר עינינו ולהצביע על כל נפקות כזו.
39. העוררת טענה כי בהסכם השכירות המקורי של הנכס, שאין מחלוקת כי הוצג בפני העירייה עובר לחיובה של העוררת בארנונה (ההסכם מש/1 מיום 1.7.13, המתייחס לתקופת השכירות שבין 1.6.2014 ל-30.5.2015 - עניין מוזר כשלעצמו, שכן לאחר חתימת ההסכם החלה העוררת להחזיק בנכס לכאורה עוד טרם שהתחילה "תקופת השכירות" כהגדרתה בהסכם זה...) חלה "טעות סופר" ביחס למושכר, ובמקום המילה "משרד" היתה צריכה להיכתב המילה "מחסן".  
לשונו של הסכם השכירות מש/1 היא - "המשכיר מצהיר כי הינו אחד הבעלים, המחזיק הבלעדי ובעל הזכויות להשכיר משרד בן כ-2 חדרים הנמצא בקומת הקרקע בבית אשר נמצא ברחוב דרך רמתיים 57 בהוד השרון והידוע כחלקה.... וכן מקומות חניה הסמוכים לחזית המזרחית של המשרד (להלן: "המושכר")" (פסקת ההואיל הראשונה בהסכם מש/1).
40. לטענת העוררת הוצג בפני העירייה במועד מאוחר יותר הסכם שכירות "מתוקן" שבו הוחלפה המלה "משרד", בפסקה שצוטטה לעיל, במילה "מחסן". להוכחת טענתה זו הציגה בפנינו העוררת במסגרת "תיק מוצגים" שני עמודים מתוך חוזה שכירות הנושא תאריך 1.7.14, ומתייחס לתקופת שכירות בין 1.5.2014 ל-30.4.15 (המסמך החלקי סומן על ידי העוררת כ-ח/1), אולם לטענת העוררת העירייה התעלמה ממנו.  
העוררת לא תמכה טענותיה אלה בתצהיר מטעמה, ולא הועד בפנינו מי מטעם המשכיר או מי שערך בפועל לפי הנטען את ההסכמים (המקורי והמתוקן). לא הוצג בפנינו הסכם שכירות המתייחס לתקופה שקדמה למאי 2014. עדותה של הגב' הדס בן עמי בפנינו בדיון ב-18.7.2016 לא תרמה לביסוס טענותיה של העוררת לגבי הסכמי השכירות, שכן הגב' בן עמי הודתה בחקירתה הנגדית כי היתה אחראית בזמן הרלוונטי לגביית תשלומים בלבד אצל המשכיר, ולא עסקה בעריכת ההסכמים (עמ' 3 ו-8 לפרטיכל הדיון). את עדותו של מר

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

קורצברג, המנהל של העוררת, שהוא בעל השכלה משפטית ועל כן מוחזק על ידינו כאדם מבין עניין לפיה הוא לא טרח לקרוא את הסכם השכירות המקורי (עמ' 14 לפרטיכל הדיון מיום 1.8.2016), התקשנו לקבל.

משמעות האמור היא כי לא נוכל לקבל את טענת העוררת בדבר "טעות סופר" בהסכם השכירות של הנכס מש'1. משרט הסכם השכירות ותאר את הנכס כ"משרד", נהג המשיב באופן סביר כשהחליט לסווג את הנכס כ"מחסן" בהתאם להסכם השכירות שהעוררת הציגה בפניו.

41. העוררת לא המציאה ראיות כלשהן, גם לא ראיות מצולמות מטעמה אשר יעידו כי בתקופה הרלוונטית הנכס שימש לאחסנה בלבד, זאת על אף שמנהלה של העוררת מסר לנו בדיון (21.12.2015) כי במקום היו מצלמות (ראה עמ' 2 לפרטיכל הדיון).

42. מר קורצברג אמנם ציין בלשון רפה למדי ולאקונית בתצהירו כי "הנכס המושכר ברח' דרך רמתיים 57 בהוד השרון שימש את חב' יורופון 2000 תקשורת בע"מ כמחסן בין התאריכים 01.05.2013 עד 31.03.2015", אולם הוא לא טרח לפרט מעבר לכך או להביא ראיות או תימוכין להצהרה זו של עצמו כבעל עניין, ואף לא תאר את הנכס מבחינה פיזית בתצהירו או בעדותו.

43. דו"ח הפקח אליהו תפילין הכהן מיום 8.3.15 (סומן ת/5) נראה לנו בעייתי מבחינת נסיבות עריכתו, נסיבות הזדמנותו של הפקח במקום, מועד כתיבתו, גניזתו במגירה למשך חודשים רבים וכולי. התכשורת העירייה לאמיתות הדוח של הפקח שלה כמובן לא הקלה עלינו.

מכל מקום אין הדוח כשלעצמו מלמד, לדעתנו, כי הנכס שימש לאחסון בלבד. כל שנכתב בו הוא: "ראיתי שמדובר בנכס המשמש כמחסן, ציוד לעבודה היומיומית שלהם ברחבי האיזור, התקנת מרכזיות טלפון, הקמת תשתיות כבילה מערכות טלוויזיה במעגל סגור ועוד." אלא, שכפי שציין המשיב בצדק, תפקיד הפקח הוא לשמש "עניינים" לעירייה (ולוועדה), ולתאר את מה שהוא רואה בנכס (כפי שגם ציין הפקח עצמו בעדותו, ראה עמ' 9 לפרטיכל הדיון מיום 1.8.2016). בענייננו, נראה כי בדו"ח הפקח כתובה רק מסקנתו של הפקח וכן תיאור עיסוקה של העוררת, מבלי שהפקח הנכבד טרח לפרט איזה ציוד בדיוק ראה במקום, איפה ראה אותו, מה עוד ראה בנכס, האם היו במקום פרטי ריהוט המעידים על אחסנה (למשל מדפים המתאימים לאחסנה), או האם היו במקום חפצים שיכולים להעיד למשל על שימוש משרדי. נצביע גם על סתירה מסוימת בדוח כי מיד אחרי דברי הפקח בדוח כי הנכס משמש "מחסן" הוא גם מזכיר כי יש בו "ציוד לעבודה היומיומית שלהם ברחבי האיזור" – ומוזה נמצאנו למדים כי הפקח התרשם כי מדי יום מגיעים עובדי החברה לנכס ונוטלים משם ציוד הדרוש להם לעבודת יומם. האם לכך יקרא "מחסן"? ספק. לא ברור אם במחסן של סתורות עסקנין או באחסנת לילה של ציוד עבודה. העניין לא הוברר לנו במסגרת ערר זה כולו.

נזכיר כאן כי אמנם מר קורצברג ציין בטיעונו כי הנכס שמש גם ציוד שהוזמן ע"י לקוחות העוררת וממנו יצאו יחד עם פריטי הציוד גם תעודות משלוח וכי יש בידיו "רשימות מלאי תזומות בידי רואה-חשבון" וכן ציין כי "אני גם יכול להראות את תעודות המשלוח ולהראות שהציוד מגיע לדרך רמתיים 57" (פרטיכל הדיון ב-21.12.2015 עמ' 2), אולם העוררת לא תמכה אמירות אלה בכל ראיה שהיא והמסמכים הנזכרים לעיל, אשר היו עשויים לדעת העוררת לתמוך בגרסתה, לא הוצגו בפנינו.

ניתן על-כן לומר כי דו"ח הפקח הנ"ל העלה תמיהות יותר משנתן מענה לסוגיית השימוש בנכס. לדאבונו גם לא נלוו לדוח הפקח ראיות מצולמות כלשהן. מעדותו של הפקח בפני הוועדה בדיון מיום 1.8.2016 (בעמ' 11-13 לפרטיכל הדיון) עלה כי (א) בנכס היה חדרון עם שולחן, כיסא וטלפון; (ב) בכניסה מצד שמאל ניצב שולחן עם "דברים ליופי" (וכי למה צריך "דברים ליופי" במחסן?!); (ג) בניגוד לטענת העוררת (בעמ' 2 לפרטיכל הדיון מיום 21.12.2015), הפקח לא זכר שהיו בנכס מדפים (פריט שאופייני למחסנים); (ד) היה אבק וציוד על הרצפה

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בן-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

וכבלים (אך אלה בהחלט יכולים להימצא גם בנכסים שאינם משמשים לאחסנה גרידא). הפקח גם ציין שראה קלסרים אך לא בדק את תוכנם.

בנוסף לכך נדגיש, גם אם אין לדבר בהכרח השלכה ישירה על ענייננו, כי יש מקום לקבל את טענת המשיב כי הפקח שוגה בתפיסת המונח "מחסן"; הדברים עלו מחקירת הפקח על תצהירו שעה שטען בפנינו (עמ' 11 לפרטיכל הדיון מיום 1.8.2016) כי גם דירת מגורים שהמחזיק בה לחו"ל לתקופה ומותיר בה חפצים, דינה כדין "מחסן", ולא כדין "דירת מגורים". גישה זו אינה מקובלת עלינו.

44. מעדותה של הגב' סוקולוב לא ניתן לקבוע בוודאות האם מדובר ב"מחסן" או ב"משרד". הגב' סוקולוב ציינה בפנינו (עמ' 3-4 לדיון ב-21.12.2015 ועמ' 13 לדיון ב-1.8.2016) שביקורה בנכס במרץ 2015 התבצע ביום שבו פינתה העוררת את הנכס, ולכן התקשתה הגב' סוקולוב לזהות מהו השימוש שנעשה בנכס לפני הגעתה אליו. על כן, ספק גם אם בתמונות שצלמה בטלפון הנייד שלה היה כדי לסייע לעוררת להוכיח את טענותיה בהקשר זה. הגב' סוקולוב ציינה בפנינו שביקורה בנכס מצאה במקום ארגזי קרטון עם קלסרים בלבד, אך לא בדקה את תוכנם. יחד עם זאת, היא אישרה כי בנכס היתה חלוקה לחדרים ושולחנות, אך לא היו בנכס מדפים, זאת בניגוד למחסנים אחרים המצויים בתחום העירייה, ולמה שניתן היה לצפות שיהיה במחסן של ציוד אלקטרוני. בנקודה זו נעיר כי גם מר קורצברג אישר בפנינו כי הנכס לא היה ממוזף ("הכבלים שאיתם אנו מייצרים לא ממדפים אותם, הם מונחים אחד על השני" ... פרטיכל מיום 21.12.2015 עמ' 4)

45. העוררת צירפה לכתב הערר שני חשבונות מים וביוב תקופתיים, אשר סומנו על ידה מ/1 ו-מ/2. מסמך מ/1 הנו חשבון מים וביוב תקופתי לחודשים מרץ-אפריל 2013 (טרם החזקתה של העוררת בנכס) ולכן אינו רלוונטי. מסמך מ/2 הנו חשבון תקופתי לחודשים יולי-אוגוסט 2013 והוא אכן מעיד על צריכה שנראית לנו נמוכה, אך אין בכך כדי להעיד על השימוש שנעשה בנכס, מה גם שבחשבון זה ב-"גרף התפלגות צריכת המים במ"ק" ניכר שבחודשים מאי-יוני 2013 (כשהעוררת החלה להחזיק בנכס החל ממאי 2013) היתה דווקא עליה בצריכה ביחס לתקופות קודמות.

46. העוררת ציינה במכתב הנלווה מיום 7.7.2016 ל"תיק המוצגים" שהגישה מטעמה כי לכאורה צירפה אליו "תעודות משלוח לדוגמא", כדי להוכיח כי הנכס שמש מחסן וכי ממנו שגרה העוררת סחורות, אולם העוררת לא צרפה מסמכים אלה ולא הציגה אותם לוועדה. מכל מקום, ספק אם היה במסמכים אלה כדי לסייע לעוררת, בהעדר תצהיר מטעמה המעיד כי ניהול המשרד של העוררת לא התבצע בנכס, אלא במקום אחר.

47. לא הומצאו לוועדה כל ראיות לתמיכת הטענה כי העוררת העתיקה את משרדיה ברחוב אפק 4 בהוד השרון לאור יהודה, כטענת העוררת. בהסכמי השכירות אמנם הוצגה כתובת באור יהודה, אך גם נכתב בסעיף 20 להסכם השכירות המקורי (מ/ש1) כי "כתובות הצדדים הם כמפורט בראש הסכם זה או כפי שיודיעו הצדדים בכתב האחד למשנהו מפעם לפעם". בכתבי הטענות והמוצגים מטעם העוררת מופיעות כתובות אחרות של משרדי העוררת שאינן באור יהודה, למשל רחוב אפק 4 בהוד השרון (ת/1-ת/3) ורח' עקיבא 50 בהרצליה (כתב הערר עצמו, ע/1, ת/7). מר קורצברג הסביר לנו כי מטעמי ייעול וחסכון חדלה העוררת למעשה להחזיק משרדים וכי הוא ניהל את עסקיה "מהרכב", תוך שהעוררת עושה שימוש בנכס כ"מחסן" בלבד (פרטיכל 21.12.2015 עמ' 5).

48. מטעם העוררת העידה בפנינו כאמור גב' הדס בן עמי, עובדת לשעבר אצל המשכיר, אשר ציידה את העוררת במכתב מיום 13.7.2016 אשר צורף משום-מה כ"ראיה" לתיק המוצגים מטעם העוררת. מכתב זה מתיימר להיות "תצהיר" אך אין הוא עונה על הכללים הקבועים בחוק ולא ניתן להגדירו כ"תצהיר" אלא כ"מכתב" בלבד. היינו סבורים כי מנהל העוררת, שבוחר לייצג את החברה שבניהולו בהליך זה, ישכיל להבין את ההבדל

בפני ההרכב (חסר):

עו"ד עפר בר-און (יו"ר), עו"ד שמואל יצחק

- בין השניים. גם עדותה של גבי' בן עמי בדיון ב-18.7.2016 לא סייעה לעוררת להוכחת טענותיה. מעדותה עלה כי העדה לא היתה קשורה בכל דרך לעריכת ההסכמים בין המשכירה לעוררת, וכי אין היא בקיאה בתקופת ההחזקה של העוררת במושכר (עמ' 6-7 בפרטיכל). על כן לא יכלה העדה לשפוך אור על נסיבות ההסכם או על כוונת הצדדים להסכם. במסגרת עדותה ציינה העדה כי ביקרה בנכס "לפחות 4 פעמים", אך ביקוריה נועדו לראות את הנכס ולבדוק קריאות מים וחשמל בלבד; העדה ציינה אמנם בפנינו כי ראתה בנכס ארגזים וציוד שולחן באמצע וכיור (עמ' 5, 7 ו-9 לפרטיכל הדיון), אולם אין בדברים אלה כדי להעיד שהנכס שימש למחסן בלבד. העובדה שציוד נמצא בנכס בעת ביקורה של העדה בנכס, איננה הופכת את הנכס בהכרח ל"מחסן", שהרי בנכסים עסקיים רבים יש גם אלמנט מסוים של אחסנה, שטת אחסון מסוים, וגם מוצרים ואביזרים המשמשים את הטכנאים בעבודתם מצוים במקום, כל אלה אינם הופכים את הגדרתו של הנכס בהכרח ל"מחסן". מכאן, כי לא עלה בידי העוררת להוכיח באמצעות עדות זו כי מדובר בנכס ששימש לאחסנה בלבד.
49. לא נותר לנו אלא לקבוע כי העוררת גם לא עמדה בנטל הראייה המוטל עליה לסתור את נתוני העירייה בדבר השימוש שנעשה בנכס בתקופה תרלוונטית. לא השתכנענו שבמהלך התקופה הרלוונטית שימש הנכס כ"מחסן" בלבד. ראה בהקשר זה, כדוגמאות בלבד, את האמור בבג"צ 6055/95 צמח נ' שר הביטחון, פ"ד (5) 241, בעמ' 267; בבג"צ 7351/95 מוניר נבואני נ' השר לענייני דתות, פ"ד (4) 89; וכן באופן ספציפי ביחס לארנונה בעמ"נ (ת"א) 143/02 יעז פרזול בע"מ נ' עיריית תל-אביב (נבו, 17.6.2003) ובעמ' 1419 בספרו של רוטבוץ ואחרים, ארנונה עירונית (ספר ראשון, המכון לחקר המיסוי המוניציפאלי, התשס"א-2001).
50. אפילו היינו משתכנעים כי הנכס שימש את העוררת בין היתר לאחסנה, לה היה בכך כדי לסייע לעוררת, שכן לא הוכח בפנינו כי זה היה השימוש היחיד של הנכס או שימוש העיקרי.

סיכומם של דברים הוא כי הערר נדחה.

בנסיבות העניין, תשלם העוררת הוצאות המשיב בסך 3,000 ₪.

בהתאם לסעיף 25(2) בחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התש"ס-2000; פריט 7 בתוספת השנייה לחוק זה; תקנה 23 בתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 ולסעיף 6(ב) לחוק הערר, על התלטה זו רשאים הצדדים להגיש ערעור מנהלי לבית משפט לעניינים מנהליים תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הערר תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העירייה.

מזכירות הועדה תמציא העתק מהחלטה זו לצדדים בגקסימיליה ובדואר רשום.

ניתן היום 19 ינואר 2017, בהיעדר הצדדים

  
עו"ד שמואל יצחק  
חבר הוועדה

  
עו"ד עפר בר-און  
יו"ר הוועדה