

ועדת ערר לענייני ארנונה עיריית טבריה

העוררת: שירותי בריאות כללית מחוז צפון

ע"י ב"כ עוה"ד כהן את כהן

ערר 18/23, 37/20, 38/20, 69/20, 33/20, 36/20, 21/19

-נגד-

המשיבה: מנהלת הארנונה

בעיריית טבריה

החלטה:

1. העוררת הגישה מספר עררים בגין חיובי ארנונה עבור מספר נכסים בתחומי העיר טבריה. החל בשנת 2019 וכלה בשנת 2023, בהתאם למספרי העררים שבכותרת להחלטה זו. לאלה התווסף ערר שהוגש בגין שנת 2024, והוא אוחד במהלך הדיונים עם שאר העררים. העוררת הודיעה לועדת הערר כי מקובל עליה שההחלטות בעררים כולם, כוחם יהא יפה גם לגבי הערר לשנת 2024. זאת על פי הודעת ב"כ העוררת מיום 10.4.24, עוד הודיע כי אין יותר צורך בקיום דיונים נוספים בפני הועדה, וכן נתן הסכמה כי ההחלטה בעררים אלה תהא תקפה כאמור לעיל גם בנוגע לערר לשנת 2024. כמו כן נציין כי קודם לכן, העוררת הודיעה כי אין לה ענין להוסיף סיכומים נוספים אותם אפשרנו לצדדים להוסיף, מעבר לאלה שכבר הוגשו על ידם, זאת לאחר שערכנו דיון נוסף על מנת ללבן את המחלוקות בין הצדדים.

2. לאחר שהעוררת מסרה הודעתה זו, הגישה המשיבה סיכומים נוספים מטעמה.

3. כאן המקום לציין כי ביום 11.7.23 הודיע ב"כ העוררת כי אין להם טענה לגבי הנכס המצוי ברחוב אלחדיף ואשר שימש כמרפאה לבריאות הנפש, ואשר נכלל בין כל העררים שאוחדו. לפיכך הערר בענין נכס זה נמתק!

כאן המקום לציין כי אפשרנו לצדדים לנהל ביניהם מו"מ לפשרה, ולאחר חלוף זמן רב, הודיעו הצדדים רק לאחרונה כי לא הצליחו להגיע לעמק השווה, ובעקבות הודעה בנדון מטעמם, מגיעה החלטה זו. בנוסף הודיעו הצדדים כי גם הנכס מצוי במתחם ביג טבריה, יהא זכאי להנחה על פי פקודת הפיטורין.

4. העררים דלעיל מתייחסים למספר נכסים שהעוררת מחזיקה בהם כפי שיפורט להלן:

(1) מצפה רקתי- נכס מספר 1806.

(2) אוהל יעקב- נכס מספר 1806.

3) מרפאת העמקים- נכסים מספר 20700800104, 207036800101.

4) מרפאת ביג פוריה- נכסים 6300902300, 6300912301.

5. מכאן לפירוט טענות העוררת שנטענו לגבי כלל הנכסים, וכן טענות נוספות שנטענו באופן פרטני לגבי חלק מהנכסים, הכל כפי שיפורט להלן בקצרה:

1) העוררת הינה מוסד ללא כוונת רווח. הינה אגודה במובן החוק העותומני. לטענת העוררת, סעיף 5 לפקודת הפיטורין קובע כי:

"כל רכוש השייך לאגודה או למוסד שיתופי שמטרתם העיקרית לספק שלא על מנת לקבל פרס, עזרה רפואית ולהחזיק בתי חולים, בתי הבראה, מרפאות או קליניקות, בתנאי שרכוש זה משמש אך ורק לאחת מאותן המטרות או ליותר מאחת, ובתנאי שאותה אגודה או מוסד שיתופי אושרו מטעם שר הפנים לצרכי פטורים על פי סעיף זה."

העוררת אושרה בשעתו על ידי הנציב הבריטי העליון, בהתאם לפקודת הפיטורין, וב-10.6.04 אישר שר הפנים את הפטור לעוררת, כך שהתוצאה שהיא אמורה לשלם ארנונה מופחתת כמלכ"ר בהתאם לשיעור הפטור הקבוע בפקודת הפיטורין, לגבי כל הנכסים המשמשים לפעילותה, ובהמשך לפי חק ביטוח בריאות ממלכתי לאחר חקיקתו.

כאן המקום לציין כי בענין זה, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים, וכי ככל שהעוררת עומדת בתנאי החק היינו מתן שרותי רפואה שלא על מנת להשיג רווח עיסקי כלכלי, הינה זכאית לפטור כמבוקש על ידה.

2) נדבך עיקרי בטיעוני העוררת הינו הסכם שנעשה בינה ולבין המשיבה. הסכם שנחתם בשנת 2010, וקיבל אז תוקף של החלטה מצד ועדת הערר (להלן: "ההסכם"). העוררת טענה שהסכם זה מגביל ומחייב את המשיבה לגבות ממנה גם לעתיד, את חיובי הארנונה לגבי כלל נכסיה, רק בהתאם לכתוב ולמפורט בהסכם, ולעיניינו גביית ארנונה בסיווג קוד נכס-300 החל על "בתי הבראה בתי החלמה". בנוסף תומכת העוררת יתדותיה בהסכם נוסף שנעשה בינה ולבין המשיבה, בשנת 2015 והוא מאמץ את ההסכם משנת 2010, לכן מטעם זה, טוענת העוררת כי יש לבטל את דרישות התשלום שנשלחו אליה מטעם המשיבה, ובהם קביעת קוד סיווג שונה מזה שכתוב בהסכם. והיא דורשת להתאים את חיובי הארנונה על הנכסים נשוא העררים כך שיעשה רק בהתאם להסכם. לטענת העוררת ההסכם כובל את ידי המשיבה, ומחייב אותה לנהוג בהתאם להסכם זה וכוחו יהא יפה גם לעתיד. לגבי כלל הנכסים של העוררת בעיר טבריה, יהיו אלה אשר יהיו.

3) העוררת טוענת ומביאה מספר פסקי דין, מהם היא מבקשת ללמוד כי לא יעלה על הדעת לנסות ולסווג את נכסיה בסיווג של "עסקים". שירותי הרפואה של כללית אינם יכולים לדעתה להיכלל תחת הכותרת- "עסקים", שהרי מתן שירותי רפואה שמספקת העוררת לחבריה, אינו אמור ואינו יכול להיכלל בהגדרת עסקים. מלכ"ר מסוגה אינו יכול להיות דומה ומסווג לצרכי ארנונה כמו נותני שרותים הניתנים על ידי בעלי מקצועות חופשיים, הפועלים כלכלית להשגת רווח כספי, ולכן הסיווג לפיו חייבה המשיבה את נכסי כללית, אינו מתאים לסוג הפעילות של העוררת שעוסקת במתן שירותי רפואה, להבדיל מעסקים בכלל ו/או עסקים של בעלי מקצועות חופשיים.



4) העוררת חוזרת וטוענת כי ההסכם שנעשה בינה ולבין המשיבה (הכוונה לנושאי התפקיד שקדמו למנהלת הארנונה הנוכחית), הינו הסכם גורף, כללי, וכי הסכם בעניני ארנונה אינו שונה מכל הסכם אחר המחייב את הצדדים שחתמו עליו ואין לסטות ממנו. לפיכך, טוענת שיש לכלול כל נכס שלה בהתאם לסיווג ובהתאם לתעריף שנקבע בשעתו, בהסכם. העוררת טוענת בתוקף כי תוצאת ההסכם משמעותה, כי יש לחייב אותה בתשלומי הארנונה, בגין כל נכס בטבריה כולל כל נכס שנוסף לאחר חתימת ההסכם, בקוד סיווג 300 ובכל מקרה לא בסיווג של משרדים, ובעלי מקצועות חופשיים.

5) באותו ענין ובדומה לאמור לעיל, טענה העוררת כי ההסכם שחתמה עם נציגי עיריית טבריה המוסמכים, הינו הסכם מחייב וסופי, וכי המשיבה מנועה ומושתקת מלשנות או לקבוע סיווג אחר ושונה כולל גם לנכסים חדשים שהתווספו לכללית לאחר חתימת ההסכמים הללו. לטענת העוררת אין לפצל את חיובי המס בין נכסיה השונים באופן שנכסים מסוימים שלה יסווגו בהתאם לסיווג שהוסכם, ואילו נכסים אחרים שלה שהתווספו לאחר חתימת ההסכם יסווגו באופן שונה. שהרי מדובר באותה פעילות של רפואה ציבורית. לפיכך אין זה אפשרי ליצור שוני בין הנכסים של העוררת שמשמשים לאותן פעולות רפואיות ממש.

6) העוררת טוענת כי לו חפצה המשיבה לקבוע כטענתה שההסכם עליו נסמכים הצדדים, חל ויחול רק על אותם הנכסים המוזכרים בהסכם, ולא יחול על נכסים עתידיים שישמשו את העוררת, היא צריכה היתה לציין זאת במפורש בהסכם, ואין ספק כי התנייה שכזו אינה כתובה בהסכם ולכן מן הדין להמשיך להחיל אותו גם על הנכסים נשוא העררים.

7) העוררת טוענת כי הוספת סיווג נוסף של "מרפאות ציבוריות" בצו הארנונה, שלא היה קיים מלכתחילה, בצו הארנונה של עיריית טבריה (סעיף 9 לצו, קוד סיווג 408-מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים), נעשה שלא כדין, בלא אישור כדין, כפי שפורט בהרחבה בכתבי הערר ובסיכומי העוררת, ואין צורך לחזור ולפרט בנדון. אגב, אין מחלוקת בין הצדדים כי לא ניתן אישור להוספת קוד סיווג נכס 408, על ידי השרים הממונים, שר הפנים ושר האוצר, כנדרש בהתאם לצווי ההקפאה. לפיכך, טוענת העוררת כי ועדת הערר אינה רשאית לאשר סיווג נכס בסיווג שלא אושר על ידי שרי הפנים והאוצר, וכי למרות שהסיווג של מרפאות ציבוריות נרשם, נכתב ומצוי בצווי הארנונה של עיריית טבריה, הינו חסר נפקות משפטית.

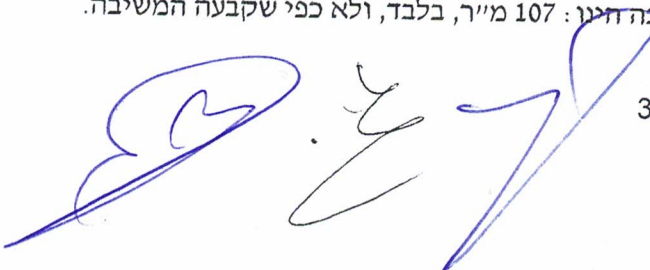
8) העוררת טוענת בניגוד גמור לטענת המשיבה, כי ועדת הערר מוסמכת לדון בענין קביעת הסיווג הראוי לנכס, גם כאשר קיימת טענה נגד חוקיותו של צו הארנונה והינו נושא שועדת הערר דוקא כן מוסמכת לדון בו (ראה בהרחבה האמור בנדון בסעיף 14.2 לסיכומי העוררת).

9) מעבר לטענות האמורות לעיל העלתה העוררת טענה כי גודל השטחים שיוחסו לנכסים נשוא העררים על ידי המשיבה, שגוי וגדול יותר מכפי שהם במציאות, וכפי שציינה כמפורט להלן:

מרפאת רקתי-לטענת כללית גודל הנכס, כפי שציינה העוררת, השטח הנכון לחיוב הינו-3,860 מ"ר, בעוד אשר החיוב שקבעה המשיבה הינו-4,046 מ"ר.

מרפאת אוהל יעקב- שטח המרפאה המשמש אותה הינו: 107 מ"ר, בלבד, ולא כפי שקבעה המשיבה.

3



מרפאת ביג פוריה- שטח המרפאה המשמש אותה הינו: 165 מ"ר, וללא הסבר הוסיפה לו המשיבה 11 מ"ר.

10. חיוב ארנונה בתקופת שיפוץ:

(1) לטענת העוררת, המשיבה חייבת היתה להעניק לה פטור מתשלום ארנונה לתקופת שיפוץ מרפאת ביג פוריה והתאמתה לצרכיה, בהתאם לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. לטענת העוררת היא החלה להפעיל את המרפאה רק החל מיום 1.12.20, בעוד שהעוררת לא התחשבה כלל בתקופה בה היה הנכס מצוי בהליך שיפוץ.

(2) מרפאת העמקים- לטענת העוררת בשנת 2019, לא העניקה המשיבה פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות לתקופת השיפוץ שנעשה בנכס והתאמתו לצורך שימוש כמרפאה. לטענת העוררת תחילת השימוש כמרפאה החלה רק ביום 31.3.20 ולא חודשיים קודם לכן.

ולסיכום כל טענות העוררת, דורשת העוררת כי יוחל על כלל נכסיה הפטור שבפקודת הפיטורין, וכי סיווג כלל המרפאות ייעשה על פי סיווג- קוד נכס- 300 שבצו הארנונה, כולל מרפאת ביג פוריה, דבר שהוסכם לבסוף ע"י הצדדים.

עד כאן על קצה המזלג, תמצית טענות העוררת.

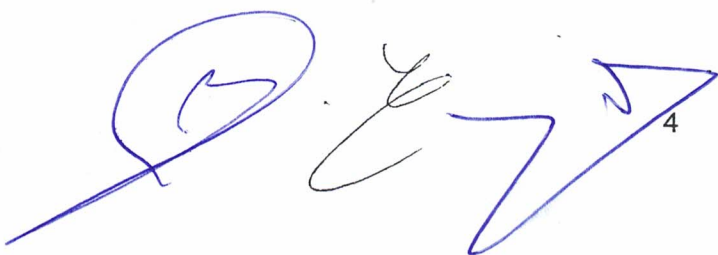
11. להלן טיעוני המשיבה:

(1) לוועדת הערר אין סמכות לדון ולהכריע בטענות המועלות על ידי העוררת, בנוגע לחוקיות צו הארנונה או סעיף מסעיפיו, שכן סמכות ועדת הערר מצומצמת לעניינים טכניים ועובדתיים בלבד, להבדיל מדיון בעניינים וסוגיות משפטיות. ובנוסף ובמודגש, ועדת הערר אינה מוסמכת להחליט בטענה שמעשה הרשות המקומית, נגוע באי חוקיות החיוב או היותו חסר סבירות.

(2) המשיבה טוענת כי העוררת דורשת ממנה שהיא תפעל בניגוד להחלטת שרי הממשלה, הכוונה לסיווג נכסים והוספת או שינוי בצו הארנונה שלא אושר חוקית על ידי שר הפנים ושר האוצר, שהם השרים הממונים לאשר שינוי בצו הארנונה. והם לא אישרו את הוספת הסיווג המופיע בצו הארנונה: "מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים" (קוד סיווג 408).

(3) העוררת מציינת כי בצו הארנונה נכלל סעיף סל שירי, שעל פיו אפשר לחייב נכסים שאין להם סיווג מסויים ולהתאים סיווג זה לאותו סוג נכס, כאשר באותו סעיף סל נקבע מה יהא גובה חיוב הארנונה.

מכיון שבצו הארנונה לא נמצא סיווג מסויים המתאים לשימוש שעושה העוררת בנכסים נשוא הערר, נאלצה המשיבה לעשות שימוש בסיווג השירי שבצו הארנונה, סעיף 12 לצו הארנונה"-מבנה או חלק ממנו שאיננו משמש למגורים ושאינו לגביו סעיף מפורט בצו הארנונה, ישלם עפ"י סעיף-9.2 לצו הארנונה-בתי עסק, מעדניות, בתי מסחר, ו/או חנויות אחרות. "עסקים אלה מאוגדים תחת הסיווג הראשי " :שרותים ומסחר."



4

4) המשיבה מפנה לתעריפים שמצויים בו וקובעת כי סעיף הסל שבצו הארנונה, קובע מתחם תעריפים סביר ומוצע, יחסית לתעריפים האחרים שבצו הארנונה.

5) חוזרת ומפרטת המשיבה את טיעוניה בנוגע לסמכויות ועדת הערר, וטוענת כי ועדת הערר אינה מוסמכת להתערב בהחלטה של מועצת העיר ולכפות סיווג מתוך צו הארנונה שלא אושר חוקית על ידי השרים הממונים.

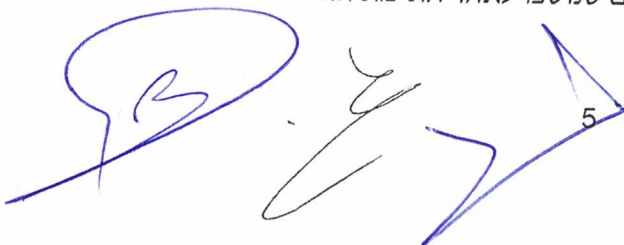
ממשיכה המשיבה וטוענת כי ועדת הערר אינה בעלת סמכות להורות למועצת העיר לקבוע בצו הארנונה סיווג ל"מ-מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים". בניגוד לחוקי ההקפאה שקבעו את סמכויות הרשויות המקומיות כיצד ובאילו תנאים ניתן לבצע שינויים ותוספות בצו הארנונה.

6) לסיכום טיעון זה מסקנת המשיבה היא שעל ועדת הערר לקבוע כי חיוב נכסי העוררת בהתאם לסיווג השיורי שבצו הארנונה, נעשה ע"י המשיבה כדין ובסבירות הראויה.

7) כאן המקום להעיר הערת ביניים בנוגע לטיעון שמעלה המשיבה בענין זה. מצד אחד מבקשת המשיבה מהועדה לקבוע כאמור לעיל, דהיינו, שועדת הערר היא שתקבע כי חיוב נכסי העוררת בהתאם לסיווג השיורי הקבוע בצו הארנונה של העירייה נעשה בצורה תקינה. ומכאן למסקנה שהמשיבה סבורה שועדת הערר כן מוסמכת לקבוע כי החיוב נעשה כדין (ראה סעיף 16 לסיכומי המשיבה), ומצד שני טיעון זה סותר לכאורה את טיעוניה המופיעים באותו מסמך, בו היא טוענת כי ועדת הערר (כך גם) מנהל הארנונה "אינם מוסמכים להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי חוקיות. ואולם: מרגע שמתבקשת ועדת הערר לקבוע כי קביעת המשיבה היתה כדת וכדין, ממילא נפתחת גם הדרך ההופכית בפני ועדת הערר לקבוע כי אותה קביעה נעשתה או לחילופין לא נעשתה בהתאם לחק. טיעונים אלה פועלים באופן מנוגד לעמדת המשיבה הטוענת כי לוועדת הערר אין סמכות להחליט בענין חוקיותו של החיוב /או צו הארנונה. המשיבה מביאה את האמור בפסק דין "מקורות" (ראה סעיף 6 לסיכומי העוררת), לפיו ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בדבר חוקיות או אי חוקיות החיוב או סבירותו או חוסר סבירותו של החיוב. למען הסר ספק נבהיר, כי ועדת הערר אינה מתכוונת לדון בחוקיות או אי חוקיות הצו, זאת משום שאין צורך בכך כפי שנראה בהמשך החלטה זו.

8) העוררת טענה כי לאור הסכמי עבר בינה ולבין המשיבה, הכפיפה עצמה המשיבה לקבוע את שיעור חיובי הארנונה על כלל נכסיה, הן אלה שהיו בשנת 2010 ולאחר מכן בשנת 2015, ומאותו הסכם ואילך זכאית העוררת לכאורה לשלם את חיובי הארנונה, רק בכפוף להסכם שאליו הגיעה עם קודמיה של המשיבה.

על טענה זו עונה המשיבה כי לא זה ההסכם אליו הגיעו הצדדים בשנת 2010 ואחר כך בשנת 2015. לטענתה ההסכם משנת 2015 נחתם לצורך סיום כלל המחלוקת בנוגע לחיובי הארנונה אך ורק לנכסים הספציפיים המפורטים באותו הסכם בלבד. וגם זאת עד שנת 2015 בלבד. ההסכם זה אינו כולל נכסים או שטחים חדשים שנוספו לאחר חתימת ההסכם.



5

משלא נכתב בהסכם כי הוא יחייב את הצדדים לעתיד גם לגבי כלל נכסי העוררת, אין לטענות העוררת בסיס. ברור כי בהסכם יש רק את מה שיש בו, ולא ניתן להוסיף לו נכסים נוספים. מה גם, שפירוט הנכסים הנכללים בהסכם נכתב בכוונת מכוון ובמפורש, ולא בכדי.

9) יצויין כי המשיבה אינה חולקת על כך כי על נכסי העוררת, המשמשים את העוררת במסגרת פעילותה כמלכ"ר, להבדיל ממקרה בו נכס משמש אותה לפעילות שלא נכללת בסל הבראות, ולכן לגבי מרפאת ביג פוריה, לא הכירה המשיבה בתחילה כפעילות שמזכה את העוררת בתשלום ארנונה מופחתת. ונחזור לענייננו, מוסכם על המשיבה להחיל את הוראת סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין, לפיו, יש להטיל ארנונה חלקית בשל ההנחה החוקית המגיעה לעוררת. בהמשך להוראה זו שבסעיף 5 לפקודת הפיטורין, סעיף קטן (א). ולכן כאשר לא קיים בצו הארנונה סיווג מתאים או דומה לשימוש שנעשה בנכס נשוא השומה, מוטל חיוב ארנונה בהתאם לתעריף הארנונה הנמוך ביותר ברשות המקומית החלים על בנין או קרקע.

לטענת המשיבה, היא פעלה כדת וכדין בכך שסיווגה את מרפאות העוררת בסיווג "נכסים אחרים-בנין שלא הוגדר בהיטל." בהתאם לסעיף 9.2 לצו הארנונה החל על-

"בתי עסק, מעדניות, בתי מסחר, ו/או חנויות אחרות." וכך חייבה את כל אחת מהמרפאות של העוררת לפי האזור בו מצויה כל מרפאה, שכן, קיימת בצו חלוקה לפי אזורים. ועל מלוא החיוב ביצעה הפחתה-הנחה של 66 אחוז כקבוע בפקודת הפיטורין. סיווג זה נעשה לאור העובדה שבצו הארנונה של עיריית טבריה לא נמצא סיווג ספציפי המתאים בדיוק לתיאור השימוש הנעשה בנכסי העוררת, לפיכך סווגו נכסי העוררת בסיווג סל-שיורי, הקיים בצו הארנונה של העירייה-נכסים אחרים-בנין שלא הוגדר בהיטל, על פי סעיף 12 לצו הארנונה וכלשון סעיף זה שכותרתו: "נכסים אחרים-בנין שלא הוגדר בהיטל:

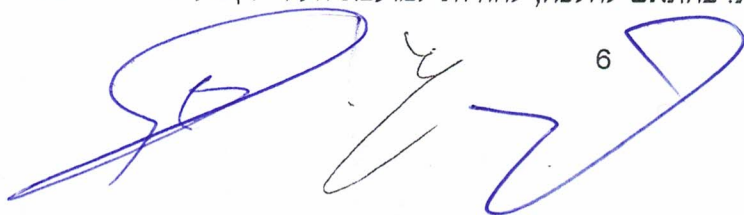
מבנה או חלק ממנו שאיננו משמש למגורים ושאינו לגבי סעיף מפורט בצו הארנונה, ישלם עפ"י סעיף-9.2 לצו הארנונה".

10) לגבי מרפאת ביג פוריה, טענה העוררת כי נכס זה אינו זכאי ליהנות מהפטור שניתן לעוררת, הואיל ונכס זה משמש לתחום הרפואה המשלימה, תחום שאינו נכלל בגדר סל שרותי הבראות ולא נכלל בגדר השרותים על פי חוק הבראות, אולם לאחר בדיקה נוספת, הסכימה לכך שגם נכס זה יהא זכאי ליהנות מפטור.

12. בטרם נעבור לניתוח טענות הצדדים, לצורך הכרעה בעררים, לא ניתן להתעלם מהאמור בסיכומי המשיבה ומהמשמעות שלהם. כוונתנו לפרק שכותרתו: "שינוי/הוספה של סווג לצו הארנונה". החל בסעיף 15 וכלה בסעיף 20. להלן נביא את האמור מסעיף 18 ועד לסעיף 20 לסיכומים וכדלקמן:
"אשר על כן, אל לוועדת הערר הנכבדה להתערב בהחלטה הסבירה של מועצת העיר ולכפות עליה בחוסר סמכות סיווג שלא אושר חוקית ע"י השרים..".

ובהמשך בסעיף 19 לסיכומי המשיבה: "19 יתר על כן, גם אילו היתה מועצת העיר צד להליך בערר לוועדת הערר הנכבדה אין כל סמכות. בהתאם להלכה, להורות למועצת העיר לקבוע סיווג למרפאות

6



ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים בצו הארנונה, של העירייה בניגוד לחוקי ההקפאה ובניגוד להחלטת השרים שלא לאשר את הסיווג האמור בצו הארנונה של עיריית טבריה, ובהמשך, בסעיף 20. בהיעדר סיווג למרפאות ציבוריות מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים על ועדת הערר הנכבדה לקבוע כי חיוב נכסי העוררת בהתאם לסיווג השיורי הקבוע בצו הארנונה של העירייה..."

עד כאן מסיכומי המשיבה העוסקים בנושא מהותי זה.

13. מקריאת טיעוני וסיכומי הצדדים נראה כי קיימת תמימות דעים בין העוררת למשיבה, לפיה לא ניתן לקבוע לנכסי העוררת- קוד סיווג (408)-מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים, הואיל ולא נתקבלו אישורי שר הפנים ושר האוצר להוספת סיווג זה לצו הארנונה של העיר טבריה.

אלא מאי, עיון בכתב התשובה לערר לשנת 2020 בענין מרפאת מצפה רקתי נכס מספר 1806, מלמד כי המשיבה טוענת את היפוכו של דבר, והמשיבה סבורה כי בהחלט ניתן לעשות שימוש בסיווג קוד נכס 408 (מרפאות ציבוריות...), ובשל חשיבות דברים אלה והעובדה שהם עומדים בסתירה מוחלטת לסיכומי המשיבה שהבאנו לעיל, נביאם כלשונם:

"כבר עתה תטען המשיבה כי סיווג הנכס נשוא הערר הינו בהתאם לסיווג הספציפי הקיים בצו הארנונה של העירייה המתאים לתיאור השימוש בנכסה של העוררת סיווג(408)-מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים" (מסעיף 12).

לפיכך לא ברור למשיבה מדוע חוזרת העוררת על הטענה במסגרת כתבי הערר בדבר הדרישה לסווג את נכסיה בסיווג 300-בתי הבראה, בתי החלמה וכו', בזמן שקיים בצו הארנונה סיווג ספציפי המתאים לתיאור השימוש אותו עושה העוררת בנכסיה סיווג 408-מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים וכפי שגם מודה היא בסעיף 2 לכתב הערר כי, העוררת מחזיקה בתחום השיפוט של העירייה מרפאות ונכסים המשמשים אותה למתן שרותים רפואיים ציבוריים למינם...תיאור המתאים בדיוק לסיווג בו סווג נכסה של העוררת ע"י העירייה". (מסעיף 13) עד כאן מילה במילה מתוך תשובת המשיבה לערר.

14. עיינו הרואות, אין עקביות בעמדת המשיבה, דבר והיפוכו.

מצד אחד ברוב העררים ובסיכומים לכלל העררים טוענת המשיבה כי אין סמכות לעשות שימוש בסיווג קוד 408, מרפאות ציבוריות....

מצד שני בתשובה לערר מצפה רקתי, מצדיקה ומאשרת את השימוש שהיא עשתה על פי קוד סיווג 408, ולחיזוק ענין מהותי זה, טוענת המשיבה שהיתה ערה לטענת העוררת לפיה סיווג זה אינו חוקי, והשיבה בין היתר כך(סעיף 26 לכתב התשובה לערר מצפה רקתי):

"תעריף החיוב בסיווג 408 נמצא בטווח התעריפים (מינימום-מקסימום לרשות שאינה עצמאית) שנקבעו לסיווג ראשי "שרותים ומסחר" תחתיו נמנים תת סיווג 408 וגם תת סיווג 300 לפיו מבקשת העוררת בניגוד לדין לסווג את נכסיה."

עוד טענה להצדקת חוקיות החיוב לפי קוד סיווג 408, המשיבה טוענת כי הסיווג חוקי בשל כך שהוא מהווה "הטלה לראשונה, והטלה שכזו אינה מחייבת אישור שרי הפנים והאוצר. לחיזוק טיעון זה

7



מביאה המשיבה שלל פסקי דין הקובעים כי בהטלת ארנונה לראשונה, ההלכה היא שבנסיבות כאלה, אין צורך באישור השרים.

כיצד מסתדרת עמדה זו של המשיבה, המנוגדת לכל הטיעונים המנוגדים שלה לעמדה זו, כפי שהובאו בתשובות לעררים האחרים?! שאלה זו נותרת ללא מענה.

15. הכרעה בעררים וסיכום:

נתייחס לכל האמור לעיל וכן לטענות נוספות שלא הופיעו בסיכומי הצדדים, אך הועלו הן בהשגות וכתבי הערר וכן בתשובות להשגות ובכתבי התשובות לערר, הכל כפי שיפורט להלן:

א. מעמדו של ההסכם בהתייחס לנכסים נשוא העררים:

השאלה העומדת להכרעה היא האם ההסכם כוחו יהא יפה לגבי כלל נכסי העוררת, גם אלה שיהיו בחזקתה בעתיד. האם ההסכם צפה גם פני עתיד, והאם היתה כוונה כי על כלל נכסי הכללית, יהיו אשר יהיו, מיום חתימת ההסכם ואילך יחול אותו הסכם.

יצוין מראש כי עצם ניסוח השאלה דלעיל כפי שנוסחה על ידינו עתה, מרמז לכאורה על כך שהננו סבורים לאחר קריאת ההסכם, שטענה זו על פניה, אין לה היגיון חוזי או משפטי, ועם כל הכבוד לטיעוני העוררת, ערר הנוגע לחיובי ארנונה, דן דרך כלל, נכס מסויים או בסוגי נכסים מסויימים, בהתאם לשימוש שנעשה בהם, בהתאם לזהות המשתמש(במידה והוא זכאי לפטור ממס כזה או אחר), והאם קיימת התאמה לסיווג על פיו נערך חיוב הארנונה.

חיובי ארנונה שטרם באו לעולם, בנוגע לנכסים שיהיו בעתיד בהחזקת נישום כלשהוא, אינם אמורים דרך כלל להיות כלולים בהסכם שדן בחיובי עבר בנוגע לנכסים נשוא אותו הסכם. אלא אם כן, נאמר בהסכם במפורש שהוא יחול גם על נכסים עתידיים ובשנות מס עתידיות, אך יש צורך לכתוב זאת במפורש, עובדה בסיסית ויוצאת דופן שכזו בהסכם אמורה להיכתב במפורש.

למרות האמור לעיל, אין חולק כי צדדים לחוזה רשאים להגיע להסכמות כאלה ואחרות, כולל חיובי ארנונה צופי עתיד, גם לגבי נכסים ושימושים שטרם באו לעולם, גם ייתכנו הסכמות לגבי נכסים שיש להם פטור או דין מיוחד, כמו במקרה שלפנינו שבו אנו דנים במוסד בעל ייחוד-מלכ"ר, והמחוקק קבע לגביו תנאים מיוחדים והוראות ספציפיות כיצד להחיל עליו את חיובי הארנונה.

יתר על כן, ברור שהסכם שנעשה בין צדדים, אינו אמור לגבור על חקיקה עתידית שבודאי יכולה לקבוע הוראות שיגברו על ההסכמה המוקדמת שנעשתה בין צדדים.

לאחר ששקלנו את מכלול העובדות והטענות, וכן בחינה מדוקדקת של ההסכם, הגענו למסקנה, כי אין בידינו לקבל את הטענה לפיה מנהל הארנונה היה רשאי או התכוון או הסכים א-פריורי, לקבוע מסמרות גם לגבי נכסים שלא היו קיימים בזמן חתימת ההסכם, ולא הגיוני לקבוע כי מראש ניתן פטור או הסכמה גורפת לגבי כל נכס שעוד לא בא לעולם אצל הצד המתקשר בהסכם. שוב, ואנו מדגישים נקודה זו, האמור לעיל יכול להיות נכון כאשר מוסכם בין הצדדים כי על נכס מסויים יחול חיוב כזה או אחר, כמובן בהתאם להוראות צו הארנונה. לענייננו, אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת מתוקף הגדרתה החוקית, זכאית לפטור המיוחד שבהוראת חק הפיטורין, והמשיבה לא כפרה בעובדה זו.

לעומת זאת, השאלה האם נכס מסויים שלטענת המשיבה בכלל לא נכלל ברשימת הנכסים המנויים בהסכם, אמור לחסות בצילו של הפטור, או חוסה תחת ההסכמים שנחתמו, הינה השאלה אותה יש לשקול לענייננו, וכן האם ההסכמים שנחתמו, אמורים לחול גם על נכסים עתידיים, נכסים שלא היו בחזקת העוררת בעת כריתת ההסכמים.

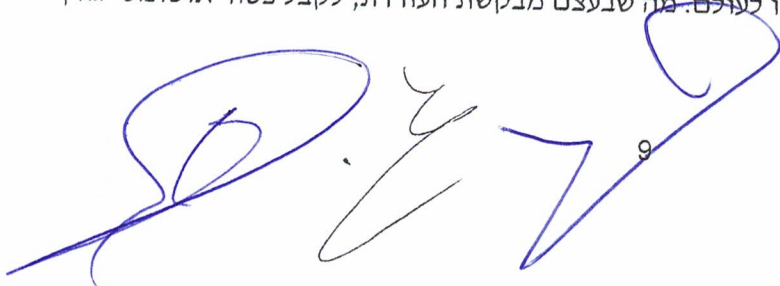
ב. חיזוק למסקנה זו כי כוחו של ההסכם יפה רק לאותם נכסים שהוזכרו במפורש בהסכם, נלמדת מהעובדה שהמשיבה פירטה במפורש את זהות הנכסים הכלולים בהסכם, על מנת שיהיה ברור כי לא מדובר בהסכם ללא גבולות.

לענין זה טוענת העוררת כי אם חפצה המשיבה לקבוע כי הסכם זה חל רק על הנכסים הרשומים בהסכם, שומה היה עליה לרשום כי הסכם זה חל רק על הנכסים הנזכרים בהסכם.

ובכן לענין זה, היינו, טענת העוררת שההסכם כוחו יפה לכלל נכסי העוררת, הינה טענה שאינה יכולה לעמוד. עיון קל בהסכם מלמד, כי כוונת הצדדים כפי שמובאת בהסכם, היתה שההסכם חל דוקא על הנכסים נשוא ההסכם. ניתן ללמוד זאת מעיון בסעיפי ההסכם, ולדוגמא:

- 1) פרטי הנכסים (שמונה נכסים), נרשמו במפורש בהסכם, והם הוגדרו במילה "נכסים".
- 2) בפתוח להסכם נאמר מפורשות כי ההסכם מסדיר את כלל המחלוקות בקשר לתשלומי הארנונה בגין הנכסים, היינו אותם נכסים שהוגדרו בהסכם.
- 3) סעיף 2 להסכם, מתייחס במפורש לנכסים שמצויים בהסכם.
- 4) בסעיף 3 להסכם נכתב מפורשות כי הוא מסדיר את כלל המחלוקות בגין הנכסים המפורטים בהסכם זה.
- 5) תשולם הסך שבסעיף 4 להסכם, מאשרת העירייה כי לא תהא לה דרישה כספית בנוגע לנכסים, היינו: הנכסים שהוגדרו בהסכם.

ג. די באמור לעיל כדי להשתכנע ולקבוע, כי כוונת הצדדים כפי שהובאה בכתב בהסכם, עוסקת בנכסים מאוד מסויימים. נכסים שפרטיהם נכתבו בהסכם והם גם הוגדרו בהסכם כ-"נכסים", כלומר: בכל מקום בהסכם בו היתה התייחסות שהצריכה לאזכר את הנכסים עליהם חל הסכם זה, היה ברור על אילו נכסים דן ההסכם. ענין זה מתיישב גם ההיגיון המשפטי הצרוף. לפיו, אין אפשרות ללמוד מקריאת סעיפי ההסכם, שכוונתו היתה לחול גם על נכסים שלא באו לעולם ושלא נרשמו בו. אין לאיש סמכות לקבוע מה יהא חיוב המס בעתיד, מבלי לדעת מה יהא השימוש של אותם נכסים שעדיין לא באו לעולם, מה יהא החיוב שיחול על נכס עתידי ומה ייקבע בעתיד בצו הארנונה. לא נוכל לקבל את עמדת העוררת ולקבוע כי לעוררת זכות קנויה מכח ההסכם לכל הנכסים שנוספו לה לאחר מועד חתימת ההסכם. האמור לעיל, לא רק בשל ניסוחו המפורט והמפורש של ההסכם הנוקב במפורט על אילו נכסים הינו חל, הן בשל כך, שאין אפשרות להתחייב מלכתחילה, שהסכם מסויים יחול על נכסים שזיכרם טרם בא ואין איש יודע מה השימוש שייעשה בנכסים אלה, ויודגש המבחנים לקביעת הסיווג נעשים בעיקר על פי מבחן השימוש בנכס. ולענייננו, הפטור הניתן לעוררת מכח פעילותה, אינו בלתי מוגבל לכל שימוש ופעולה, אלא, רק לפעילות אותו מלכ"ר כפי שהוגדר בחק, ואין לשום גורם יכולת לקבוע מסמרות שלא יאפשרו בעתיד לשנות, לתקן, להקפיא חיובי ארנונה שטרם באו לעולם. מה שבעצם מבקשת העוררת, לקבל פטור אוטומטי גורף



לכלל נכסיה, יהא אשר יהא השימוש בהם, גם אם אינם נכללים במסגרת הפעילות הפטורה מחיובי ארנונה.

לא זו לשון ההסכם, לא זו כוונת המחוקק בפקודת הפיטורין, ולאחר מכן, חק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב).

16. הסיווג הראוי לעוררת:

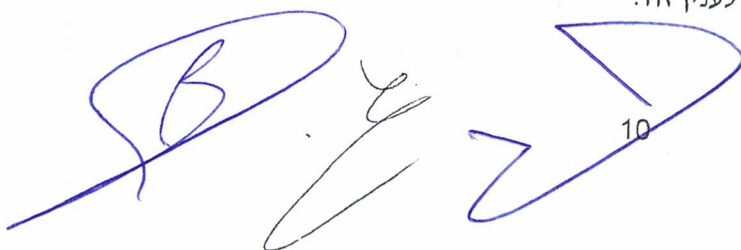
סיימנו לדון בשאלה האם יש הסכם שמחייב את המשיבה לפעול דוקא בהתאם להסכם, גם לנכסים שלא נכללו בו. ונדון בשאלה מה הסיווג הראוי לנכסים נשוא הערר.

1) טוענת העוררת כי לועדת הערר אין סמכות לדון בעררים שבפנינו, הואיל ובהתאם לפסיקת בתי המשפט עליה מבקשת המשיבה להסתמך, אינה מצויה במסגרת הטענות המנויות בסעיף 3א לחק הערר שרק בהם מוסמכת ועדת הערר לדון. יצויין מראש, הסתמכות המשיבה על פסק דין "מקורות" ואשר אוזכר בסיכומי המשיבה, ניתן הרבה לפני שחוק הערר בנוגע לדרישות הנדרשות מיו"ר ועדת הערר, השתנה ותוקן, ואם בנימוקי פסק דין "מקורות", מופיע הנימוק לצימצום סמכויות ועדת הערר, בשל דלות הכישורים הנדרשים מחברי ועדת הערר, פסק הדין ניתן טרם השינוי בחוק הקובע כי יו"ר ועדת הערר יהיה בעל השכלה וכישורים להתמנות לשופט שלום, כך הפך פסק הדין לפחות רלוונטי לאור השינוי שנעשה בנדון. וכבר הערנו על אי רלוונטיות טענה זו הנטענת דרך שיגרה על ידי המשיבה, ואין לנו ענין להאריך בנקודה זו. מכל מקום, אנו לא נדון ולא נצטרך להחליט בענין חוקיות צו הארנונה. לענייננו, משמופיעה בצו הארנונה הוראה הקובעת סיווג של נכס מסוג כלשהוא, אין אנו נכנסים לבדיקת חוקיותו של מה שנכתב בצו הארנונה. אין לנו אלא מה שרואות עינינו. אם צד לערר סבור כי קיים פגם בצו הארנונה, פתוחה בפניו הדרך לפעול בהתאם לפי החק, וגם אז בלא שיהוי, באמצעות הגשת עתירה לבית המשפט המוסמך.

בהמשך לענין זה נציין את הלכת השיהוי המינהלי כפי שנקבע בפסק הדין של בית המשפט העליון- עיריית תל אביב נגד אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ ואח', ע"מ 867/11 869/11. בפסק דין זה קבע בית המשפט העליון את דוקטרינת השיהוי המינהלי. לפיה, קיימת חזקה שעתירה מינהלית כנגד פגם שנפל בצו ארנונה, והעתירה מוגשת בחלוף 7 שנים ממועד בו נעשה הצו, עתירה שכזו לוקה בשיהוי שיביא לדחיית העתירה. כמובן שכל מקרה לגופו. מכל מקום, משנתקן צו ארנונה ונפל בו פגם, כגון שלא ניתן לו תוקף על ידי השרים הממונים, והצו ממשיך להופיע שנה אחרי שנה, שיהוי של למעלה משבע שנים, יביא ככל הנראה, לדחיית עתירה מינהלית בנימוק שנפל בשעתו פגם בהתקנת הצו. שאם לא יעשה כן, יגרום הדבר לבילבול ואנדרלמוסיה, בגביית המס וחשש לאי עמידה ביעדים של הרשות, ופגיעה כלכלית בכלל התושבים, במידה והצו יבוטל בשל אי חוקיותו.

17. בחלק נכבד מכתבי הטענות ובסיכומים שהוגשו טוענת העוררת וגם המשיבה כי בהתאם להוראות הדין שינוי או הוספת סיווג, שינוי בשיעור ארנונה, טעונים אישור חריג על ידי שרי הפנים והאוצר. לטענתה למרות שבצו הארנונה מופיע סיווג ל-מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים..., לא ניתן אישור מצד השרים הממונים, לסעיף הקיים בצו הארנונה ומאזכר מרפאות ציבוריות כאמור לעיל, זו אגב, גם עמדת העוררת, וביתר פירוט לענין זה:

צו הארנונה לשנת 2020



10

סעיף 9 "שירותים ומסחר".

כותרת משנה –

9.1 בתי עסק, תעריף אחיד – בכל רחבי העיר.

סעיף מספר "9 מרפאות ציבוריות, מרכזים רפואיים ובתי חולים סיעודיים".

קוד נכס – 408

כך גם מופיע בכל צווי הארנונה בשנים הבאות, קוד נכס 408, חוזר על עצמו בכל השנים: 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025.

אין הסבר כיצד ייתכן מצב בו משך השנים מופיע בצו הארנונה, סעיף שנטען עליו כי לא קיבל את האישור הנדרש מאת השרים הממונים, והוא ממשיך להופיע בצו הארנונה שנה אחר שנה, גם בשנים שקדמו לשנת 2019, וממאי נפשך, אם הסעיף הרלוונטי בצו נכתב בלא אישור השרים הממונים שנה אחר שנה, אזי, מדוע ממשיך סעיף זה להופיע בצו הארנונה!! מבלי לקבל אישור מראש להוספת לצו. עוד בטרם חקיקתו!! ומהצד השני, אם עדיין ממשיך סעיף זה להופיע בצו הארנונה, כיצד ניתן להתעלם ממנו?

ובכן, נסיר דאגה מליבנו, ועדת הערר מסכימה ומקבלת את הטענה לפיה היא אינה אמורה לדון בעצם חוקיותו של צו הארנונה או סעיפיו השונים. אין זה מסמכותה, אין ולועדה בענין זה, אלא מה שרואות עיניה, ועיניה אכן רואות סיווג כתוב שחור על גבי לבן, הכולל מרפאות ציבוריות.

נראה שהדיון בנושא זה הגיע לכדי מיצוי רק נציין כי גם המשיבה בכתבי טענותיה מקבלת את קיומו של סיווג המרפאות הציבוריות ופועלת לפיו, מה גם שהיא טוענת בנדון טענה נוספת לפיה, הטלה של ארנונה, שנעשית לראשונה, אינה מזיקה את קבלת אישור השרים. ולטענתה הסעיף בצו הארנונה הודן במרפאות ציבוריות, הוטל על ידה לראשונה ומאז נשאר בצווי הארנונה והותקן מדי שנה בשנה, ומאז לא הועלתה טענה כנגד הוראת סעיף זה. לכן ובסיכומו של פרק זה, הננו דוחים את הטענה לפיה, יש להתעלם מקיומו של הסיווג המצוי בפרק 9 לצווי הארנונה של עיריית טבריה.

18. נתייחס עתה לטענות שהועלו על ידי העוררת בנוגע לגודל שטחי הנכסים נשוא העררים, ואין לנו אלא, לדחות טענות אלה שנטענו בעלמא. ולמה כוונתנו? הדרך להתנגד לקביעת גודלו של שטח הנכס נשוא הערר, חייבת להיעשות באופן מקצועי, ומה כוונת הדברים:

העוררת הגישה השגה בנוגע לשטחי הנכסים וטענה לטעויות בקביעת גודל הנכסים, פירטנו זאת לעיל בפירוט.

מכאן נסקור את כתבי הטענות של הצדדים שנה אחר שנה, ביתר פירוט, שנוגעות לנכסים ספציפיים, שכן לא כל הטענות שוות ולא כל הנכסים זהים, לפיכך נתייחס בקצרה לטיעוני הצדדים לגבי טענות פרטניות בנוגע לנכסים ספציפיים:

(1) ערר 21/19 לשנת 2019:

נכס ברחוב העמקים 8-דרושה ליתן פטור ארנונה לתקופה שבין 21.1.19 ועד 31.3.19, זאת בשל תקופת שיפוץ והתאמת המושכר למטרת מרפאה.

- (2) נכס ברחוב אוהל יעקב- טענה בדבר חיוב בשטח גדול מגודלו האמיתי של הנכס.
- (3) מרפאת ביג פוריה אי מתן פטור בתקופת שיפוץ חיוב בשטח גדול מגודלו של הנכס. לענין גודל הנכס נטען, כי לשטח העוררת נוסף שטח משותף שיוחס למבנה ואשר אינו חלק מהנכס שבהחזקתה בפועל.
- (4) העוררת גם העלתה טענה לפיה בשל אי מתן מענה להשגה לשנת 2020 במועד, דין ההשגה להתקבל. העוררת טענה כי ההשגה התקבלה אצל המשיבה ביום 30.9.20, ולפיכך היה עליה להשיב על ההשגה עד ליום 30.11.20. לטענת העוררת חל איחור בן 30 ימים במתן מענה כחוק. תשובת המשיבה לאמור לעיל הינה כדלקמן:
- (5) היא לא איחרה במשלוח תשובה להשגה, והיא נשלחה אל העוררת ימים מספר לאחר קבלת ההשגה. לאור העובדה שהעוררת לא צירפה שום ראיה המוכיחה את טענתה זו, ואין חולק כי בערעורי מס נטל הראיה וההוכחה מוטל על הנישום, הרי בהיעדר ראיה כלשהיא מעבר להעלאת טענה בעלמא בלא כל ראיה, יש לדחות הטענה.
- (6) כל הטענות דלעיל נדחו על ידי המשיבה, הן בתשובה להשגות, הן בתשובה לעררים. כדי לקעקע קביעה של גודל נכס, שומה היה על העוררת לצרף לפחות תשריט שיערך בהתאם לשיטת המדידה כמפורט בצווי הארנונה בפרק ההגדרות והוראות כלליות. הכוונה לשיטת מדידה המחייבת בדיני ארנונה, מדידת "ברוטו", משום מה ולמרות שהעוררת הגישה מספר השגות במשך מספר שנים, כך שהיא היתה אמורה לדעת מה עמדת המשיבה בנוגע לטענה בדבר גודל השטח הנטען על ידה, אך היא לא עשתה כן שנה אחר שנה, כמובן שגם ללא האמור לעיל ומכל מקום, הלכה פסוקה היא כפי שגם המשיבה כותבת, כי בערעורי מס, המוציא מחברו עליו הראיה, על מגיש ההשגה והערר רובץ הנטל להוכיח את טענתו, ואין די בהעלאת טענה גרידא, ללא צירוף אסמכתא, כי אכן נפלה טעות בגודל הנכס. המשיבה מציינת גם את סעיף 318 לפקודת העיריות העוסקת בתקפותם של נתוני שומת ארנונה, בהתייחס לחזקת התקינות שמיוחסת למעשי הרשות.

לאור האמור לעיל, ומכיון שהעוררת לא עשתה דבר כדי לנסות להראות ולהוכיח את צידקת הטענות שנטענו על ידה בנוגע לקביעת שטחי הנכסים דלעיל, ללא צירוף אסמכתא או ראיה כלהיא להוכחת הטענות שלא עמד מאחריהן כל מסמך תומך, מאת מודד מוסמך או כל ראיה אחרת שתוכיח כי קביעת המשיבה, בטעות יסודה, אין מנוס מדחיית הטענות הללו.

19. תשובת המשיבה לענין תקופת השיפוץ הינה כדלקמן:

פטור בתקופת שיפוץ מרפאות ביג פוריה ואהל יעקב:

כדי לתת פטור לצורך שיפוץ, יש להודיע למשיבה טרם ביצוע השיפוץ, אין מדובר במתן פטור אוטומטי, אלא, מחובת המשיבה לבדוק את המציאות ואת מצב המבנה, כדי לוודא זכאות לפטור המבוקש. העוררת משום מה הודיעה על ביצוע עבודת השיפוץ בקשר לנכס – אהל יעקב לאחר שהשיפוץ נסתיים או בסמוך לכך, גם ההודעה שנמסרת אינה עומדת בדרישות סעיף 330 לפקודת העיריות, ובכל הכבוד, מדובר ב- 4 תנאים מצטברים שכלל לא הוכחו. אין מנוס מדחיית טענות אלה, שכן, העוררת לא עמדה בתנאי המנויים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

20. טענות העוררת נדחו על ידי המשיבה, הן בתשובה להשגות, הן בתשובה לעררים. נציין ונדגיש כי כדי

לקעקע קביעה של גודל נכס, שומה היה על העוררת לצרף לפחות תשריט שיערך בהתאם לשיטת המדידה כמפורט בצווי הארנונה בפרק ההגדרות והוראות כלליות. הכוונה לשיטת מדידה המחייבת

בדיני ארנונה, מדידת "ברוטו".

ומכל מקום, הלכה פסוקה היא כפי שגם המשיבה כותבת, כי בעירעורי מס, המוציא מחברו עליו הראיה, על מגיש ההשגה והערר, רובץ הנטל להוכיח את טענתו, ואין די בהעלאת טענה גרידא מבלי לצרף אסמכתא המוכיחה כי אכן נפלה טעות בגודל הנכס. המשיבה מציינת גם את סעיף 318 לפקודת העיריות העוסקת בתקפותם של נתוני שומת ארנונה, בהתייחס ל"חזקת התקינות" שמיוחסת למעשי הרשות.

לאור האמור לעיל, ומכיון שהעוררת לא עשתה דבר כדי לנסות להראות ולהוכיח את צידקת הטענות שנטענו על ידה בנוגע לקביעת שטחי הנכסים דלעיל, ללא צירוף אסמכתא או ראיה כלשהיא להוכחת הטענות שלא עמד מאחריהן כל מסמך תומך, מאת מודד מוסמך או כל ראיה אחרת שתוכיח כי קביעת המשיבה, בטעות יסודה, כך גם לא פעלה העוררת בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות הקובע 4 תנאים מצטברים כדי שנכס יוכר כלא ראוי לשימוש או שהוא נכס שניזוק. העוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי היא זכאית לפטור כמבוקש על ידה.

לאור זאת ואת הננו דוחים גם טענות אלה, הן בנוגע לטענות בנוגע לגודל הנכסים, הן בנוגע לתקופת השיפוץ וכן לענין איחור במתן מענה להשגה.

21. טרם סיום נתייחס לסעיף א.2, סיפא לסיכומי העוררת וכדלקמן: "אחר כן, מבלי לקיים דיון במעמד הצדדים או בדיקה וסיור בנכס כפי שהוצע ע"י הועדה בישיבתה ה-נ"ל ניתנה החלטת הועדה נשוא ערעור זה", כלומר: ב"כ העוררת אמר כאילו לא נתקיים דיון כאילו לא נבדקו הדברים וכאילו ניתנה החלטה מיידית למתן סיכומים. לא היה ולא נברא: מהאמור לעיל ניתן לכאורה להבין כאילו לא נתאפשר לקיים דיון במעמד הצדדים, ולא היא!
הצדדים הוזמנו למספר ישיבות בפני הועדה:

- 1) ביום 05/07/21 הודיע ב"כ העוררת בהודעה מוסכמת ומשותפת, כי לאחר הדיון שהתקיים בפני ועדת הערר, מנסיים הצדדים לכלול את מרפאת ביג פוריה תהא גם כן זכאית להנחה הקבועה בפקודת הפיטורין! מה שמנע את הצורך לקיים בירור עובדתי.
- 2) ביום 28/02/21 נערך דיון ארוך וממצה ובסיומו בנוכחות הצדדים הוחלט בין היתר כי הנקודה שנותרה לדון בסיכומים היא כיצד לסווג את מרפאות העוררת.
- 3) ביום 14/02/22 החליטה הועדה לאחר קיום דיון בנוכחות הצדדים, כי כל שנותר לעשות הוא: להורות על הגשת סיכומים כיון שמדובר בשאלה משפטית, זאת גם בעקבות דברי ב"כ העוררת כמופיע בפרטיכל הדיון.
"נעשה סיכומים מהו הסיווג המתאים או לחילופין הנימוק המתאים".
- 4) בתאריך 10/04/24 ביקש ב"כ העוררת לבטל דיון שנקבע ליום 05/05/24, בנימוק שכבר נכתבו סיכומים, וכן כי הצדדים חזרו על טענותיהם, וכן הוסיפו טיעון משלים, כמו כן, הודיע כי אין צורך בהגשת סיכומים נוספים.
- 5) בתאריך 04/02/25 ביקשנו בדיון שהתקיים לשמוע בשנית את עמדת הצדדים.
- 6) מאז וגם לפני כן ניהלו הצדדים מו"מ ממושך לפשרה שלא צלח.



לסיכום:

הננו דוחים את העררים ככתוב בהחלטה הזו. לצורך הפירוט נציין כי מרפאת ביג פוריה תהא זכאית להנחה לפי פקודת הפיטורין. המשיבה תחייב את העוררת בגין נכסיה בהתאם לקוד סיווג 408 לצו הארנונה. הננו מחייבים את העוררת לשלם הוצאות ההליך סך של 5,000 ₪ שישולמו בתוך 30 ימים מהיום. זכות ערעור לבית המשפט המוסמך בנצרת במועדים הקבועים בחוק.



משה דהאן

חבר ועדת ערר



אשר קלמי

חבר ועדת ערר



עו"ד חיים גרינוולד

יו"ר ועדת ערר

תאריך: 23/10/25