



ערר מס' 29/16
ערר מס' 11/19
ערר מס' 6/20

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית רמת השרון

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יבין רוכלי

חברה: עו"ד הגר בלייר

חבר: מאיר שנהב (שופט בדימוס)

דיסקברי רכב ציוד ואחזקות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד טל יצחק- עזרואל, יהונתן נוס ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית רמת השרון

ע"י ב"כ עו"ד עינב סילורה

החלטה

מבוא

1. העוררת שְׁכָרָה שטחי קרקע נרחבים במתחם "פי גלילות" מחברת 'פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ' (להלן: "פי גלילות"), בְּצֶעָה בהם עבודות הכשרה שונות, וְהִשְׁפִּיכָה אותם – בְּשִׁכְרוֹת מְשֻׁנָּה - לצדדים שלישיים העוסקים במסחר בכלי רכב (להלן: "שוכרי המשנה"). העוררת לא מסרה למשיב הודעות על חילופי מחזיקים עם כניסת שוכרי המשנה לפעילות במתחם, והמשיכה להיות רשומה בספרי העיריה כמי שמחזיקה בכל שטחי הקרקע (להלן: "הנכס").

2. לטענת העוררת, שניים משוכרי המשנה (החברות כלמוביל ולובינסקי) הפסיקו את פעילותם במתחם והחזירו לידיה את השטחים ששכרו (להלן: "השטחים שבמחלוקת"). בהתאמה, פסק השימוש שנעשה בשטחים שבמחלוקת, ועל כן – לטענתה- הם אינם בני חיוב בארנונה. יובהר, כבר כעת, כי קרקעות הנכס (ובתוכן השטחים שבמחלוקת) סוּגְּוּ על ידי המשיב בסיווג "קרקע תפוסה". על פי הדין, חיוב בארנונה בגין קרקע תפוסה יכול להיעשות רק אם מחזיקים בה **ומשתמשים** בה. לטענת העוררת, חדל השימוש בשטחים שבמחלוקת עם פינויים בידי שני שוכרי המשנה וממילא לא מתקיימים בהם היסודות המצדיקים סיווג קרקע תפוסה. לדידה של העוררת, קרקע השטחים שבמחלוקת צריכה להיות מסווגת "אֲדָמַת בְּנִיָּן", שאין לחייב בגינה בארנונה.

3. בנוסף טענה העוררת, כי חלק מן המתחם שבגינה היא מחוייבת בארנונה מהווה **דרך גישה** הפתוחה לציבור הרחב. לטענתה, היא אינה הנהנה העיקרי משטח זה, ועל כן מדובר ב"רחוב" שאינו בר חיוב בארנונה.

4. באשר למבנה בשטח 1,100 מ"ר המוחזק אף הוא בידי העוררת, טענה העוררת כי הוא **ריק ואינו ראוי לשימוש**, ועל כן פטור מארנונה. העוררת ביקשה לתקן את עררה כך שתיכלל בו טענה חלופית, לפיה יש לסווג את המבנה בהיותו ריק **בסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים**, ובענייננו – לפי העוררת - מדובר בסיווג מחסנים.
5. עוד טענה העוררת, כי במהלך שנת 2019 החזירה חלק מהמושכר לידי חברת "פי גלילות" כך שהיא כלל **אינה המחזיק** של אותו החלק.
6. להשלמת התמונה יצויין, כי העררים שלפנינו הם משנת 2016, 2019 ו-2020. בשנים 2017 ו-2018 לא הגישה העוררת עררים המתייחסים לנכס. אלא שהעוררת טענה, כי בשנת 2018 היא הגישה **השגה שלא נענתה על ידי המשיב**, ולפיכך דין ההשגה לשנת 2018 – להתקבל.
7. **המשיב**, מצדו, טען בפנינו כי העוררת עושה שימוש בקרקעות הנכס ועל כן סיווגן כ"קרקע תפוסה" נכון. עוד טען המשיב, כי דרך הגישה אינה "רחוב" משום שהעוררת היא הנהנית העיקרית ממנו. באשר ל**מְבָנָה**, דחה המשיב את הטענה כי הוא אינו ראוי לשימוש. המשיב התנגד לתיקון הערר כך שיכלול טענה באשר לסיווג המבנה על פי התעריף הזול האפשרי. המשיב אף דחה את הטענה שחלקים מן המתחם הוחזרו בשנת 2019 ל"פי גלילות", ולדידו השטח המוחזק בידי העוררת לא הצטמצם. בהתייחס לטענת העוררת בדבר אי-מענה להשגה לשנת 2018 גרס המשיב כי טענה זו אינה מצויה בסמכות ועדת הערר, וכי העוררת כלל לא הגישה באותה השנה השגה כדין, כך שלא ניתן להיעתר לדרישתה.
8. בטרם נדון ונכריע בטענות הצדדים נעיר, כי הערר לשנת 2016 נדון בפני הרכב קודם של ועדת הערר, אשר סיים את כהונתו בטרם הכרעה. לפיכך, איחדנו את הדיון בשלושת העררים ודנו בערר לשנת 2016 מראשיתו, בהתאם לתקנת משנה 11ד(ג) **לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז-1977**.

דיון והכרעה

א. השומה לשנת 2018

9. העוררת טוענת כי ביום 6.3.18 הגישה השגה שלא נענתה על ידי המשיב. לטענת העוררת, בהיעדר מענה מצד המשיב - השגתה לשנת 2018 התקבלה, זאת כאמור בסעיף 4(ב) **לחוק הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה כללית, תשל"ו – 1976** (להלן: "חוק הערר").
10. המשיב כפר בסמכותנו לדון בטענה זו, ואולם הגישה הרווחת בפסיקה היא שמדובר בטענה שבסמכותם **המקבילה** של בתי המשפט ושל ועדות הערר (ראו למשל: עת"מ 335/02 **דרבן השקעות בע"מ נ' מנהלת הארנונה של מועצה מקומית להבים**, פורסם בנבו, 20.1.2006). לפיכך, ומכיוון שמדובר בעניין עובדתי במהותו הרי שאנו מוסמכים לדון בו – וכך נעשה.

11. לגופו של עניין, המשיב מכחיש כי הוגשה לו השגה לשנת 2018. למשיב עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי, המטילה על הנישום את הנטל להוכיח כי הרשות המנהלית פעלה שלא כדין (ראו למשל: עע"מ 4072/11 עיריית בת-ים נ' לוי, פורסם בנבו, 06.11.2012). בתי המשפט עמדו בקפדנות יתירה על קיום חזקה זו בהקשרו של סעיף 4(ב) לחוק הערר, שכן הסנקציה הקבועה בסעיף זה המוטלת על המשיב (ולמעשה – על הציבור הרחב) היא סנקציה מרחיקת לכת. כלשונה של השופטת בן אור: "תוצאותיה של הסנקציה החריפה, אשר אין חולק כי היא פוגעת בקופה הציבורית, לא פעם באופן בלתי מוצדק לגופו של עניין, יחולו רק על אותם מקרים בהם קיימת ודאות שההשגה אכן הומצאה למנהל הארנונה...ויודגש, כי הנטל המוטל על המשיג על מנת לוודא המצאה אינו מכביד: **משלוח בדואר רשום עם אישור מסירה, או מסירה אישית** בכתובת שנועדה לכך" (עמ"נ (י-ם) 43544-08-14 **שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים**, פורסם בנבו, 7.6.2015, ההדגשה – לא במקור, וראו גם: עת"מ (חי') 4217/07 **האגם בטבע נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית פורסם בנבו** [21.10.07]; עת"מ (חי') **מורני אין נ' עיריית עכו** פורסם בנבו [30.6.13] עת"מ 15407-01-14 **הוט מובייל נ' מועצה מקומית ג'ת**, פורסם בנבו, 14.5.14).

12. העוררת לא הציגה לנו אישור מסירה של דואר רשום או אישור מסירה אישית של השגה לשנת 2018. תחת זאת, הציגה מסמך מיום 6.3.18 שכותרתו "**חיוב ארנונה במתחם פי גלילות – על שם דיסקברי – קרקע בשימוש חב' כלמוביל**", ולצדו שני פלטי יומן פקס' (Transmission logs) בהם מצויינים מספרי הפקס' שאליהם נשלח כביכול המסמך: האחד - במשרד עו"ד נתן מאיר, שאינו בעל תפקיד בעיריית רמת השרון, ולא ברור לנו מדוע כלל הוצג לנו פלט זה. העוררת לא הבהירה למי שייך המספר השני, אך ברי שהוא אינו מספר הפקס' של המשיב המפורסם ברבים. **בסיכומיו**, ציין המשיב כי לאחר בדיקה ממושכת נמצא שמדובר במספר הפקס' של הוטרינר העירוני. העוררת התקוממה בסיכומי תשובתה על המועד המאוחר שבו הבהיר המשיב כי מדובר במספרו של הוטרינר. אלא שאיש לא מנע מן העוררת עצמה לבדוק את מספרי הפקס' בעיריה, המפורסמים באתר העירוני, ולעמוד על כך שלא שלחה את הפקס' למנהל הארנונה כנדרש.

13. אגב, לפלט הפקס' שנשלח למשרד נתן מאיר צורף אישור נלווה לפקס', שבו נכתב כי נערך בירור טלפוני שאכן הודעת הפקס' התקבלה במשרדי הנמען ושמו של האדם שאישר זאת. לעומת זאת, לא צורף אישור נלווה לפלט הפקס' שנשלח (כביכול) אל הוטרינר העירוני, ואין ראייה לכך שנעשה בירור טלפוני באשר לקבלת הפקס'. העוררת לא טרחה אפוא לבדוק ולוודא, שאכן עלה בידיה לשגר את הפקס' ומי הגורם שקיבל אותו (אם בכלל). אין לעוררת להלין, בעניין זה, אלא על עצמה.

14. מכל מקום, אין אנו יודעים אם הוטרינר העירוני קיבל את המכתב ואם כן – מה עשה בו. גם אם הגיע המכתב לוטרינר העירוני (ואין הוכחה לכך), אין הדבר עונה על דרישת הדין למסור את ההשגה למנהל הארנונה. בעת"מ 4217/07 **האגם בטבע נ' מ.מ. פרדס חנה**, נקבע: "מסירת השגה לגורם אחר ברשות המקומית, גם אם גורם זה עוסק בגביית הארנונה, אינה בגדר של מסירת ההשגה למנהל הארנונה" (פורסם בנבו, 21.10.07).

15. אכן, לעיתים כאשר נישום מגיש בטעות השגה לגורם אחר ברשות המקומית, הרשות מושתקת מלטעון כי ההשגה לא הוגשה כדין, וזאת מכח חובת ההגינות המוטלת עליה. אלא שבית המשפט העליון קבע שתוצאה זו מתקיימת רק כאשר ברור שהפניה **אכן הוגשה למשרדי הרשות המקומית, ולידיו של גורם רלוונטי בעירייה**.

16. ביה"מ העליון (כב' השופט פוגלמן) חידד את הדברים: **"כל עוד הפניה הנחזית להיות השגה לא הופנתה למנהל הארנונה כמצוות סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות – אין היא בבחינת השגה כדין, ולכן אי-מענה לה לא ייחשב להחלטה לקבל את ההשגה כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הרשויות המקומיות... עם זאת, בנסיבות שעליהן נעמוד להלן – כאשר הפנייה נעשתה לגורם שיש לו זיקה לנושא – מן הראוי לקבוע כי מקום שבו הרשות המקומית לא העמידה את הפונה על טעותו, היא תהיה מושתקת מלטעון שהלה לא הגיש השגה במועד, ויהא עליה לדון בהשגה לגופו של עניין (בר"מ 2960/13 אלפא מסופים ומדפסות בע"מ נ' עיריית פתח תקוה, פורסם בנבו, 15.7.2013, ההדגשה – לא במקור).**

17. במקרה שלפנינו, העוררת לא הוכיחה כי המסמך הגיע לידי המשיב ואף לא לידי גורם כלשהו בעיריה, ודאי לא כזה שיש לו זיקה לנושא. נטל ההוכחה מוטל עליה – והיא לא עמדה בו.

18. לא יפלא, אפוא, שרק בשנת 2019 "נזכרה" העוררת להגיש ערר המתייחס לשנים 2018 ו-2019 גם יחד, ובו הטענה כי ההשגה לשנת 2018 התקבלה. ודוק, אילו אכן הוגשה השגה בחודש מרץ 2018 והשגה זו לא נענתה על ידי המשיב – מדוע לא הגישה העוררת באותה שנה ערר (או עתירה מנהלית) בטענה שהשגתה התקבלה, אלא המתינה לשנת 2019 כדי לעשות כן? לעוררת הפתרונים. מכל מקום, השגה כדין לשנת המס 2018 – אין כאן.

19. זאת ועוד – אחרת: גם תוכן המכתב מיום 6.3.18 מלמד כי הוא אינו מהווה השגה כלל ועיקר. בְּמִסְמָךְ (שאינו נושא כותרת של השגה) לא חלקה העוררת על השומה ולא טענה כנגדה דבר, אלא רק ביקשה לעדכן את מנהל הארנונה בדבר שינויים שעתידים לחול בנכס, כלשונו האופרטיבית של המכתב: **"נא רשמו לפניכם"**. העוררת עדכנה במכתבה, כי שטח בנוי של כ-1100 מ"ר "יהפוך בקרוב לשטח שאינו ראוי לשימוש". לעניין הקרקע, נכתב שם: "ביום 30.6.2018 תפנה חברת כלמוביל שטח של כ-15 דונם מן המתחם". בהמשך נאמר: "נא רשמו לפניכם הפחתת שטחים אלה מתשלום הארנונה בה מחוייבת מרשתי החל מיום 1.7.2018".

20. הנה כי כן, מדובר בהודעה על שינויים במצב הנכס ולא בתקיפה של השומה. הודעות מסוג זה נמסרות למנהל הארנונה מעשה שגרה, בעקבות שינויים בנכסים (כגון הודעה על נכס ריק, הודעה על שיפוצים בנכס או חילופי מחזיקים). הודעות אלה אינן מהוות השגה משום שהן אינן כופרות בשומה הקיימת, אלא רק מבקשות את מנהל הארנונה ליצור לנכס שומה עדכנית בהתאם לנסיבות החדשות שנוצרו. כך למשל, כאשר מתרחשים חילופי מחזיקים, הנישומים נדרשים להודיע על כך למנהל הארנונה, והודעתם אינה בבחינת השגה. אם וכאשר המשיב לא יפעל בהתאם להודעה שמסרו יוכלו אז להגיש השגה ולתקוף במסגרתה את החיוב.

21. יובהר בעניין זה, שהחוק אינו מגדיר מהי "השגה", אך המשמעות הלשונית שלה היא: "טענה לסתור או הפרכת עמדתו של אחר" (המילון העברי אבן שושן). סעיף 3 לחוק הערר אף קובע שהשגה תהיה "על יסוד אחת הטענות המנויות בו". מכאן שהשגה משקפת מחלוקת בין הנישום ומנהל הארנונה, ומחייבת הצגתה של טענה כלפי המשיב (ראו: ע"ש (חי) 5032/99 חברת שיקרצ'י תעשיות נ' מנהל הארנונה בעירית חדרה, פורסם בנבו, 23.10.2000).

22. דברים אלה יפים, מקל וחומר, כשהשינויים המתוארים בפניית הנישום טרם התרחשו – ממש כמו במקרה שלפנינו. מטבע הדברים מתברר לעיתים, בחלוף הזמן, כי השינויים שתוארו בפניה שכזו לא התרחשו כלל או שהם התרחשו באופן שונה מן הצפוי. לפיכך, כאשר נישום פונה למנהל הארנונה כדי להסב את תשומת לבו לשינויים עתידיים הצפויים להתקיים בנכס, ברי כי הוא אינו חולק על השומה, וממילא אין מדובר בהשגה.

23. התוצאה היא, שהעוררת לא הוכיחה כי הגישה השגה לשנת המס 2018. לפיכך, לא מתקיימים התנאים שבסעיף 4(ב) לחוק הערר, וממילא לא ניתן להפעיל את הסנקציה הקבועה בו.

ב. סיווג שטחי הקרקע

24. "קרקע תפוסה" מוגדרת בסעיף 269 לפקודת העיריות: "כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין". מכאן, שעל מנת שקרקע תיחשב "תפוסה", צריכים להתקיים ארבעה תנאים מצטברים: האחד – שהקרקע אינה "אדמה חקלאית"; השני – שהקרקע מוחזקת בידי פלוני; השלישי – שנעשה שימוש בקרקע, והרביעי – שההחזקה והשימוש בקרקע נעשים שלא יחד עם בנין (ראו ע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל ואח' נ. חברת החשמל ואח', פורסם בנבו, [1.12.2011]).

25. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת באחד מארבעת היסודות הללו – יסוד השימוש. לטענת העוררת, משעזבו שוכרי המשנה את השטחים שבמחלוקת, פסק השימוש שנעשה בהם.

26. חשוב לציין, כי השטחים שבמחלוקת אינם רשומים בספרי העיריה כנכס עצמאי, ולמעשה דרישת העוררת מחייבת לפצל מן הנכס ולסווגם בנפרד. לדידו של המשיב, מדובר בשטחים המהווים חלק אינטגרלי מהמתחם, וכך יש לחייבם (כעולה מסעיף 5 לתשובה להשגה לשנת 2016 וסעיף 14 לכתב התשובה לערר לשנת 2019). לפיכך, בטרם נכריע בשאלת סיווג השטחים שבמחלוקת שומה עלינו לבחון האם ניתן לפצל שטחים אלה כך שיהוו יחידת שומה נפרדת.

27. ככלל, הולך הטפל אחר העיקר, ולא ניתן לפצל נכסים לסיווגים שונים. חריג לכלל זה מתקיים כאשר מדובר במתקן רב תכליתי, בעל שימושים מגוונים ואשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים (בג"ץ 88/764 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו (1) 793; בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף נ' מנהל הארנונה, פורסם בנבו, 2.1.2007).

28. לפיכך, על מנת להכריע בשאלת סיווגם של השטחים שבמחלוקת יש לבחון את טיבו ומהותו של הנכס בו הם מצויים ואת הזיקה שבין שטחים אלה לבין שאר הנכס.

העובדות הדרושות לקביעת יחידת השומה

29. הנכס נשוא העררים הוא מתחם קרקעי רחב ידיים, המשתרע על פני למעלה מ- 130,000 מ"ר, אותו שכרה העוררת. את נסיבות שכירת הנכס למדנו מפי מנהלה, מר יחיאל אילוז, אשר העיד בפנינו: **"שכרתי את הקרקע מפי גלילות כמקשה אחת"**. מר אילוז העיד, כי העוררת ביצעה בנכס עבודות הקשורה שונות והשפירה אותו בשכירות משנה, כלשונו של מנהל העוררת: **"מהות העסק שלי היא להכשיר את הקרקע, להביא שוכרי משנה מהמובילים במשק ולהשכיר להם לעיסוקים שלהם"**.

30. על פי הנאמר בסעיף 5.1 לחוזה השכירות שבין העוררת וחברת פי גלילות, מטרת השכירות היא **"אך ורק לצורך הפעלה של מתחם לאחסנה והחניית כלי רכב"**. העוררת קיימה הוראה חוזית זו, ושוכרי המשנה שבאו בנעליה אכן עוסקים בסחר בכלי רכב, והם השתמשו בחלקיהם במתחם הקרקעי לחניה ואחסנה של כלי רכב.

31. נוכח מימדיו העצומים של המתחם, חילקה אותו העוררת למספר **תאי שטח פנימיים**, והשכירה כל תא שטח לשוכר משנה אחר. מחומר הראיות עולה, כי תאי השטח הפנימיים מצויים ברצף גיאוגרפי אחד, והם דומים מבחינה פיסית (מגרשים פתוחים) ופונקציונלית (חניית כלי רכב). במילים אחרות: **מתחם הקרקעות הוא כעין מגרש חניה גדול המחולק לנתחים אחדים**.

32. זאת ועוד. מן הראיות שהוצגו לנו עולה, כי מתחם הקרקעות התאפיין ב**דנמיות** לא מבוטלת, שבאה לביטוי בכניסתם ויציאתם של שוכרי משנה, כמו גם בשינויים תדירים בגודל תאי השטח הפנימיים שהקצתה להם העוררת ובמיקום שלהם. כלשונו של מנהלה: **"אני מאשר בגדול כי מגיע שוכר ובהתאם לצרכים שלו אני מתאים לו את תא השטח שהוא ביקש"**. והוסיף מר אילוז: **"אני משנה את המיקומים ואת החלוקה לפי הצרכים של שוכרי המשנה"**.

33. גמישות זו שתיאר מנהל העוררת, הביאה לכך שתאי השטח הפנימיים במתחם הקרקעות אינם קבועים במימדיהם ואינם קשיחים בגבולותיהם. אכן, העוררת בנתה גדרות בין תאי השטח הפנימיים, ואולם מדובר בהפרדה גמישה ומשתנה, והגדרות פורקו באותה הקלות שבה הוקמו. העיד על כך מנהל העוררת: **"בהתחלה השכרתי לצדדים שלישיים לפי דרישתם וכך גידרתי ותחמתי וכך השכרתי. כשהיו שינויים שיניתי את הגדר. אך הארנונה לא השתנתה כי אני משלם את הכל"** (ההדגשה – לא במקור).

34. על השינויים בגודל תאי השטח הפנימיים למדנו גם מן העובדה, שהעוררת הציגה – מעת לעת – נתונים סותרים בעליל באשר לגודלם. כך למשל, בהשגה ובערר לשנת 2016 מציינת העוררת כי חברת לובינסקי פינתה שטח בגודל 50 דונם. לעומת זאת, בסעיף 12 לתצהיר העוררת נכתב כי השטח שפינתה לובינסקי הוא דווקא בגודל 60 דונם. באשר לשטח שפינתה כלמוביל, ציינה העוררת בהשגתה ובעררה לשנת 2016 כי מדובר בכ-18 דונם. במכתבה מיום 6.3.18 (שהמשיב טוען שלא נמסר לו) ציינה העוררת נתון אחר של כ-15 דונם. לעומת זאת, בהשגתה ובעררה לשנת 2019 זינק השטח ל-21,652 מ"ר, ואילו בתצהירה שב והצטמצם ל-16,822 מ"ר.

35. הנה כי כן, לא פחות מארבעה נתונים שונים סיפקה העוררת באשר לגודל תא השטח שתפסה כלמוביל ולא פחות משני נתונים שונים באשר לגודל תא השטח שתפסה לובינסקי, והכל בפרק זמן לא ארוך יחסית. אנו מניחים כי הנתונים הסותרים הללו אינם משקפים ניסיון של העוררת להטעות (חלילה) את המשיב או את ועדת הערר, אלא הם נובעים משינויים שחלו בממדיהם של תאי השטח הפנימיים. נראה, שהנתונים שמסרה העוררת היו **יפים לשעתם**.

36. מנהל העוררת העיד ברוח זו: **"לעניין סעיף 12 לתצהירי, הפער בין המספר 60,000 המצויין בסעיף לבין המספר 50,000 המצויין במכתב מיום 23.6.2016 נובע מכך שבינתיים נוספו שטחים בגודל של כ- 10,000"** מר אילוז חתם את תשובתו בצמד המילים: **"הכל דינמי"**.

37. בתנאים גמישים אלה, שבהם "הכל דינמי", כלשון מנהל העוררת, ושעה שהיקף השימוש בתאי השטח הפנימיים משתנה באופן תדיר, אין זה מעשי לראות בכל אחד מתאי השטח הפנימיים יחידה עצמאית העומדת בפני עצמה. **אמרו מעתה: מאגר קרקעות אחד - נכס אחד**.

38. לא למותר לציין, כי העוררת לא הציגה תשריט שיש בו כדי לאשר את טענתה בדבר גודלם של השטחים שבמחלוקת. העוררת הסתפקה בהגשת תצלום אוויר, שעליו צוירו סימונים צבעוניים הנחזים לשקף חלוקה פנימית של שטחי המתחם. העוררת לא הבהירה מתי נעשו הסימונים הללו, בידי מי ובאילו נסיבות, אך ברור שלא מדובר במדידה שנעשתה בידי מודד מוסמך. נעיר, כי סעיף 5 לפקודת המדידות קובע: **"שום מפה, תרשים או דיאגרמה של קרקע...לא יקובלו במשרד ספרי האחוזה ולא יקובלו כעדות בשום בית משפט, אלא אם כן הוכנו ונחתמו על ידי מודד או שהם העתק מאותה מפה, תרשים או דיאגרמה ואושרו על ידי מודד כהעתק נכון"**.

39. מכאן, שלא זו בלבד שתאי השטח הפנימיים השתנו מעת לעת, אלא שאין דרך לקבוע ממצאים ממשיים באשר לגודלם, דבר המקשה **עוד יותר** התייחסות אליהם כאל נכסים העומדים בזכות עצמם. כידוע, שטחו של נכס הוא אחד מיסודות השומה, כפי שקובע **חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג – 1992**, ובהיעדר ממצא ברור אודות גודלם של השטחים שבמחלוקת מתקשים אנו להתייחס אליהם כאל נכס עצמאי הראוי לסיווג נפרד.

40. העוררת טענה בסיכומי תשובתה, שהנתונים שסיפקה באשר לגודלם של השטחים שבמחלוקת לא נסתרו, וכי מדובר במתחם המוכר לעיריה. אלא שנטל ההוכחה מוטל על העוררת, והראיות הדלות שסיפקה אינן מספיקות כדי להוכיח טענותיה. היכרות העיריה את המתחם אינה רלבנטית כלל ועיקר, ואינה מעבירה את נטל ההוכחה לכתפי המשיב, מה גם שאנו בספק אם אכן היתה היכרות כזו מצד מנהל הארנונה (להבדיל ממחלקת רישוי העסקים). סעיף 318 לפקודת העיריות קובע: **"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו בלי כל ראיה אחרת – כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן"**.

41. אנו מתרשמים, אפוא, שהנכס הקרקעי – על חלקיו השונים – מהווה מכלול אחד מבחינה פיסית ומהותית, ולא ניתן כלל לפצלו. **לכך לא ייקרא נכס רב תכליתי**.

42. אגב, אם ניתן היה (בְּדוֹחֵק) לפצל בין השטחים שבמחלוקת לשאר הנכס היה זה **דווקא כאשר השטחים שבמחלוקת שימשו את שוכרי המשנה, ולא כאשר הללו הפסיקו להשתמש בהם**. אפשר, שקיומם של שוכרי המשנה השונים בתאי השטח הפנימיים קטע את הרצף וההומוגניות המשקפים את מתחם הקרקעות, שהרי כל אחד מהם הפעיל עסק עצמאי בתא השטח שהוקצה לו. אלא שהעוררת כלל לא מסרה למשיב הודעות על חילופי מחזיקים בכל פעם שנכנס שוכר משנה לנכס. מכאן, שגם לדידה של העוררת מדובר ביחידה אחת **לצרכי ארנונה** אפילו כאשר צדדים שלישיים פועלים בדי' אֲמוֹתֶיהָ. העוררת "נזכרה" ברצונה לפצל את הנכס רק כשנתרו בידה חלקי קרקע פנויים - עד השכרתם מחדש. כלשונו של מנהל העוררת, שהודה בכנות: **"אני שוכר שטחי קרקע ונכון להיום יש 100% תפוסה. בתקופות מסוימות שוכרים עזבו והקרקע היתה ריקה עד שמצאתי שוכרים חדשים. אבל לא כל הקרקע רק חלקים מהקרקע"**.

43. דרישת הפיצול מתייחסת, אפוא, לתקופות שלא משקפות את השימוש **הרגיל** בנכס, והיא הועלתה רק לשם הקטנת נטל המס **בתקופות ביניים**, בין יציאת שוכר משנה לכניסתו של חדש.

44. מכל מקום, העררים **אינם** עוסקים בתקופות שבהן נמצאו שוכרי משנה בשטחים שבמחלוקת, אלא דווקא לאחר שהללו פינו אותם. או אז, **מתאיין** הנימוק היחיד שהצדיק את הפיצול.

45. בנסיבות אלה, הוצאת השטחים שבמחלוקת מן הנכס לצורך סיווגם, בתקופת ביניים, היא מלאכותית בעליל. בית המשפט העליון (כב' השופטת נאור) קבע בכגון דא: **"לשיטתי הוצאת שטחים "ריקים" כביכול מתוך מכלול השטח היא מלאכותית, כמו שלא ניתן לומר ששבילי היער המפרידים בין עצי היער אינם חלק מהיער. אין מחלוקת שמדובר בשטח מגודר, דהיינו שטח שהשימוש בו נמנע מאחרים. הבחירה למעשה היא בין ראיית תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ כחייבת בארנונה לבין הטלת החיוב על הציבור"** (עע"ם 1860/06 תשתיות נפט ואנרגיה נ. המועצה המקומית קרית טבעון, פורסם בנבו, 16.9.2008, ההדגשה – לא במקור).

46. בעמ"נ (חי') 427/01 **אורבך נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה** דן בית המשפט המנהלי בחיפה בטענה של נישום שלפיו הוא עושה שימוש רק בחלק מהקרקע התפוסה, ועל כן אין לחייבו בארנונה בגין שאר השטח. בית המשפט המנהלי דחה את הטענה, בקבעו כי אין לבצע פיצול של הנכס ופסק: **"אינני סבור שיש מקום לקבל את הטענה, שכאשר נעשה שימוש בחלק משטח שהוא יחידה אחת לצרכי ארנונה, יש מקום לחייב רק בגין החלק היחסי. כפי שאין הנחה לדירת מגורים בה לא נעשה שימוש באחד החדרים, כך אין מקום לפצל יחידות לחלק שבשימוש ולחלק שאינו בשימוש. יחידת החיוב היא היחידה כולה"**. (ההדגשה – לא במקור, פורסם בנבו, 11.6.2002)

47. למסקנה דומה (אך ביחס לנכס שאינו קרקע) הגיע ביה"מ המנהלי בת"א (כב' השופט מודריק): **"הפיצול המלאכותי לצרכי ארנונה שהמערערת מבקשת לקיימו הוא בלתי מתקבל על הדעת בהיבט מעשי. משמעותו היא שחדשות לבקרים יצטרך מנהל הארנונה להגדיר מחדש את שטחי המשנה השונים כנכס (הנושא מספר נכס נפרד) בספרי הארנונה. זה מרשם לבוקה ומבולקה ולפתחת פתח לכך שחיובי הארנונה יפלו "בין הכיסאות" (עמ"נ 32765-01-12 מ.ל.ד השקעות בנדל"ן נ' עיריית תל אביב, פורסם בנבו, 6.11.12).**

48. יודגש, כי הגדרת יחידת שומה היא עניין המסור לשיקול דעתו של המשיב (עמ"נ 32765-01-12 הנ"ל). מכאן, שיש לתת משקל יתר לעמדתו בסוגיה זו. כפי שתואר לעיל, אנו סבורים שהחלטת המשיב לראות בכל מתחם הקרקעות נכס אחד היא החלטה סבירה בעליל.

49. מכיוון שאין עוררין על כך שבשאר קרקעות הנכס נעשה שימוש של חניה ואחסנה של כלי רכב, הרי שמתקיימים בקרקעות הנכס כל היסודות המצדיקים סיווג של "קרקע תפוסה".

50. מכל מקום, גם אילו סברנו שניתן לפצל את הנכס ולראות בשטחים שבמחלוקת יחידת שומה נפרדת הראויה לסיווג עצמאי, הרי שמן הראיות שהוצגו לנו עולה כי אכן נעשה שימוש בשטחים שבמחלוקת כך שראוי לסווגם בסיווג "קרקע תפוסה", לפחות בשנת המס 2016.

51. נבהיר, כי אין עוררין על כך שבמחצית הראשונה של 2016 היו השטחים שבמחלוקת מאוכלסים (לובינסקי השתמשה בכ-60 דונם עד 1.6.16 וכלמוביל השתמשה בכ-18 דונם עד 1.4.16). השימוש הנדרש לצורך חיובי ארנונה אינו חייב להיות רציף בכל שנת המס. הנשיא שמגר עמד על כך בקבעו: "התקופות בהן עומדים המחסנים ריקים אינן תקופות של אי-שימוש, שכן לא נעשה בנכס שימוש חדש בכל שנה. המדובר באותו שימוש, שלא הפסיק אף בתקופות שבין העונות" (ע"א 1130/90 מצות ישראל נ. עיריית פתח תקווה, פורסם בנבו, 21.9.92).

52. מכאן, שיש לבחון את השימוש בקונטקסט רחב ולאורך זמן, כך שלא כל הפוגה תיחשב לחדילה מוחלטת של השימוש. ברוח זו קבע בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט ביין) שגם שימוש בלתי רציף בקרקע מהווה שימוש, וזאת אפילו אם הוא היה שימוש קצר וחלקי: "כאשר מדברים על שימוש, אין לדעתי צורך שהשימוש יהיה יום יומי. גם החזקת קרקע לצורך עבודות אחזקה ואפילו אם עבודות אחזקה אלה מתבצעות רק מִפְּקִיָּדָה לְפִקִּיָּדָה, די בה כדי להוות שימוש" (ע"ש 127/95 תשתיות נפט נ. מועצה מקומית קרית טבעון, פורסם בנבו, 17.9.95).

53. זאת ועוד. על מנת שגביית הארנונה תהיה יעילה, רכיב השימוש צריך להימדד באופן פשוט ואובייקטיבי, כך שניתן יהיה לערוך בקרה על הנכסים. לא ניתן לעשות זאת על ידי בחינת נסיבותיו של רגע נתון אחד עליו מצביע הנישום, אלא על בסיס שנתי. כל גישה אחרת תחייב את המשיב לבחון - חדשות לבקרים - את הנכסים, בגין כל שינוי שיחול בהם מעת לעת, ולו ארעי, תטיל על הקופה הציבורית נטל כבד ותהיה בלתי אפשרית לביצוע (כדברי השופט מודריק בעמ"נ 32765-01-12 הנ"ל). הדברים מורכבים במיוחד בנכס דן, שעה שהעוררת עושה דין לעצמה ואינה מוסרת למשיב מידע על כניסתם של שוכרי משנה חדשים או על הגדלת תאי השטח הפנימיים של שוכרי משנה קיימים (אלא רק על עזיבתם או הקטנת חלקם).

54. בעניין דומה נקבע: "...לא ניתן לחשב ארנונה המוטלת על בסיס שנתי לפי שימוש יומי המשתנה על פני פרקי זמן בלתי קבועים המשתנים על פי שיקולים סובייקטיביים שאינם ניתנים למעקב ולמדידה אובייקטיביים..." "הרגע הנתון" אינו מוגדר כלל ועיקר, גודלו משתנה חדשות לבקרים ובדרך זו לא מביאים בחשבון את השטח הכולל של החציבה בו השתמשו במהלך השנה" (ה"פ (י-ם) 587/98 שפיר מחצבות 1991 בע"מ נ' המועצה האזורית מטה יהודה, פורסם בנבו, 25.8.02, ההדגשה - לא במקור).

55. עוד נציין, כי אנו מוצאים שנעשה שימוש בשטחים שבמחלוקת – בכל שנות המס שלפנינו – לנוכח הגידור אותו הקימה העוררת בשטחים אלה. ערים אנו לפסק הדין בעניין סקום, שעל פיו אין בגידור – כשלעצמו – כדי להצביע בהכרח על שימוש בקרקע, וזאת כשמדובר בגידור שנועד לשמור על קניין המחזיק (עמ"נ 36801-09-12 סקום (ישראל) בע"מ נ' עירית עכו, פורסם בנבו, 27.10.13). אך הגידור שעשתה העוררת בשטחים שבמחלוקת לא נעשה לצורך הגנה על קניינה, אלא נועד לגזור תאי שטח קטנים בתוך מתחם הקרקעות רחב הידיים. בכך מקל הגידור על סְחירות הקרקע ומשפר את היכולת לנצלה באופן גמיש ואפקטיבי. מדובר, אפוא, באלמנט שיש לו השפעה מועילה (גם אם מזערית) לעסקיה של העוררת.

56. גידור זה הוא חלק מ**מפעולות הכשרה** שונות שביצעה העוררת בשטח שבמחלוקת, כלשונו של מנהל העוררת: **"מהות העסק שלי היא להכשיר את הקרקע, להביא שוכרי משנה מהמובילים במשק ולהשכיר להם לעיסוקים שלהם"**. אין אנו יודעים מה בדיוק כללה מלאכת הכשרת הקרקע (מלבד הגידור), אך ברי כי מדובר בהכשרה משמעותית ויסודית, שכן מנהל העוררת העיד בפנינו כי העוררת השקיעה בה יותר מ- 35 מיליון ₪. בהקשר זה נציין, כי המשיב טען בפנינו כי מדובר בקרקע **מרוצפת** (ראו: סעיף 18 לתשובה לערר משנת 2019), ובשומת השבחה מיום 3.10.15 שערך שמאי המקרקעין עמיר סיוון (ע'3 בחומר הראיות) מתוארת הקרקע במתחם כדלקמן: **"בביקור נמצא כי חטיבת הקרקע האמורה מפותחת וכוללת מבנים יבילים, גידור, תאורה ותשתיות חשמל, ניקוז ומים"**.

57. לדידנו יש בגידור ובשאר תשתיות אלה כדי להוות שימוש, שכן הם מועילים ומשפרים את יכולת הניצול הכלכלי של הקרקע. הלכה למעשה, התשתיות והגידור המצויים בשטחים במחלוקת הופכים אותם **למגרשי עתודה** מפותחים, המוכנים ומזומנים בכל עת לכניסתו של שוכר משנה חדש או לשימוש של שוכר משנה קיים המבקש להגדיל את היקף פעילותו.

58. בכך, מעניקים השטחים שבמחלוקת תועלת לעסק של העוררת, בבחינת **רזרבה קרקעית זמינה לשימוש**. הדעת נותנת, כי רזרבה זו מועילה לעסק שמנהלת העוררת, המהווה מאגר מודולרי של קרקעות להשכרה, והמתאפיין – כפי שלמדנו מן הראיות שהוצגו לנו – בגמישות ודינמיות, בכל הקשור לכניסתם של שוכרי משנה חדשים ומתן מענה לצרכי שוכרי המשנה הקיימים.

59. נדגיש, כי מאפייני השטחים שבמחלוקת שונים בעליל מאלה של הקרקע שבה עוסק פסק הדין בעניין **סקום**. בפרשת סקום מדובר היה בשטחים **נטושים** ובהם מבנים מסוכנים, אשר עמדו ריקים וללא שימוש **כאבן שאין לה הופכין** שנים רבות. שטחי סקום גודרו אך ורק לשם הרחקת פולשים ומניעת פגיעה בעוברי אורח, והגידור עצמו לא תרם מאומה לערכם.

60. לעומת זאת, בעררים שלפנינו מדובר בקרקע המצויה **במתחם קרקעות פעיל, דינמי ומניב**. הקרקע הוכשרה והושבחה, והיא שימשה, עד לא מכבר, לחניה של כלי רכב לצרכי מסחר. היא מפותחת וראויה לשימוש, ואין כל מניעה שתחזור להיות חניה מסחרית בכל עת. **בניגוד לשטחים שבפרשת סקום - השטחים שבמחלוקת אינם אבן שאין לה הופכין. הם אבן שְהִפְכוּ וישוּבו לְהוֹפְכָה - בהזדמנות הראשונה האפשרית.**

61. נסיבות העניין שלפנינו דומות יותר לנסיבות פסק הדין בעניין **רפא"ל**, שם מדובר היה בקרקע שגודרה כדי ליצור "רצועת בטחון" למפעל. בית המשפט המחוזי קבע כי הגידור מבטא שימוש, שכן הוא הופך את הקרקע לבעלת ערך עבור המחזיק, כלשונו של כב' השופט דר: "אני סבור שניתן למצוא תמיכה לתפיסה כי השימוש בשטח כפי שהוא נעשה כאן לצורך בטחון ובטיחות, יכול להיות מוגדר "שימוש", הן מצד הלשון, **שכן המלה "שימוש" מבטאת גם מילוי תפקיד מועיל או מסייע והן מצד הפרשנות התכליתית**". (עמ"נ 210/02 רפא"ל - רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ. מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים, פורסם בנבו, 2.6.2004, ההדגשה – לא במקור). ביה"מ העליון דחה את בקשת רשות הערעור של רפא"ל (בר"ם 6239/04 רפאל – רשות לפיתוח אמצעי לחימה נ. מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים, פורסם בנבו, 21.4.2005).

62. כמו בפרשת רפא"ל, גם הקרקע שלפנינו מעניקה ערך לעוררת – ולפיכך יש בכך משום שימוש.

63. בעניין זה ראוי להפנות גם לעמ"נ 4627-05-19 הדסים חברה לפיתוח חקלאי נ. מועצה מקומית ראש פנה, שם איבחן ביה"מ את נסיבות המקרה מנסיבותיו של פסק הדין סקום בקבעו, כי כאשר גידור נעשה למטרות המועילות לעסקו של המחזיק (ולא רק לשם הגנה על קניינו כבמקרה סקום) הדבר ייחשב לשימוש לצורך סיווג קרקע תפוסה (פורסם בנבו, 10.10.19).

64. במקרה אחר, אישר בית המשפט העליון קביעה של ועדת הערר באילת, שלפיה פיתוחה של קרקע מהווה אינדיקציה לכך שמדובר בקרקע תפוסה. ביה"מ העליון קבע: "הוועדה מצאה לנכון להבחין בין חלקים שונים של הקרקע התפוסה בנכס בהתאם לשימוש בשטח אשר "עבר פיתוח" - לאמור: גינון, בטון וכו', לעומת השימוש בשטח שלא עבר פיתוח... מדובר ביישום עובדתי של קריטריון השימוש שבית המשפט קמא אישר אותו. לא מצאתי מקום להתערב באופן שבו יישמו הוועדה ובית המשפט קמא את קריטריון השימוש" (בר"ם 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת, פורסם בנבו, 2.1.07).

65. אכן, הגידור, הפיתוח והתשתיות שבשטחים שבמחלוקת, מבטאים פעולה חיצונית מינימלית. אלא שלפי ההלכה שנקבעה על ידי ביה"מ העליון, סוגיית השימוש אינה עומדת בפני עצמה אלא יש לשקללה עם סוגיית החזקה במבחן משולב של "מקבילית כוחות": ככל שמידת החזקה בקרקע גבוהה יותר ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של שימוש ולהפך (ראו: עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ. חברת החשמל ואח', פורסם בנבו, 1.12.2011).

66. סיכומם של דברים: השטחים שבמחלוקת הם חלק בלתי נפרד מהנכס ואין לסווגם באופן עצמאי. בקרקעות הנכס נעשה שימוש ולכן אין מניעה לסווגם כ"קרקע תפוסה". אך גם אם נתייחס בנפרד לשטחים שבמחלוקת, הרי שנעשה בהם שימוש בכל שנות העררים, ועל כן מתקיימים בהם התנאים המצדיקים את סיווגם בסיווג "קרקע תפוסה".

ג. חיוב מבנה אולם התצוגה ("מיכל המים")

67. מדובר במבנה ששימש בריכה לאגירת מים, ולימים שופץ והוסב לשימוש של אולם תצוגה ומסחר במכוניות בגודל של כ-1,100 מ"ר (להלן: "המבנה"). העוררת טענה כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש ועל כן יש לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
68. אלא שעל מנת לעמוד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, יש להראות כי מדובר בבניין שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו (ראו: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב - יפו, פורסם בנבו, (30.12.09)). העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הציגה לנו ראיות כלשהן התומכות בטענתה, כדוגמת חוות דעת הנדסית או תמונות המראות את מצבו של הנכס (למעט תמונות לא רלבנטיות המתארות את המבנה כשהיה פעיל).
69. גם תצהיר העוררת אינו מתייחס לכך שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש: מנהל העוררת התייחס בתצהירו למבנה רק במשפט אחד: "יצויין כי באשר למיכל המים, הרי שהוא עומד ריק, נטוש, ללא שימוש כלשהו וכאבן שאין לה הופכין ולמרות זאת מחייבת אותו העיריה לפי הסיווג היקר של עסקים". הא ותו לא.
70. בסיכומיה העלתה העוררת טענה חדשה, ולפיה הפטור נדרש עקב "מניעה תכנונית". אלא שטענה זו לא נטענה בהשגות ולכן אין לנו סמכות לדון ולהכריע בה. ועדת הערר יושבת כערכאת ערעור ואין היא מוסמכת לדון בטענות שלא נטענו בפני הערכאה הראשונה (ראו למשל: עמ"נ 182/05-קאופ ת"א דן השרון נ' עיריית הרצליה, פרסם בנבו [2.12.07]; עמ"נ 34083-11-09 מרכז לוינסקי בע"מ נ. עיריית תל אביב, פורסם בנבו [31.5.11]).
71. כמו כן, הטענה בדבר "מניעה תכנונית" כלל לא נטענה בעררים והיא מהווה הרחבת חזית אסורה. תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בועדת הערר), תשל"ז – 1977 (להלן: "תקנות סדרי הדין") קובעת: "בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא צוין בכתב הערר או בתשובה אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק". לא השתכנענו כי הנימוק נשמט שלא באשמתה של העוררת או ששמיעת הנימוק דרושה למען הצדק.
72. אם לא די בכך, העוררת לא טרחה להציג ראיות מהן ניתן ללמוד על קיומה של "מניעה תכנונית", כביכול. לפיכך, אין לנו יודעים דבר וחצי דבר באשר למצבו התכנוני של המבנה. אפילו בתצהיר העוררת לא הוזכרה מניעה תכנונית, ולו ברמז. אגב, לא נהיר לנו מדוע שכרה העוררת את המבנה מאת פי גלילות, אם אכן קיימת מניעה תכנונית להשמישו. אפשר שיש לכך הסבר מניח את הדעת, אך העוררת לא סיפקה אותו.

73. כך או כך, מניעה תכנונית אינה עילה לפטור מארנונה (ראו למשל: ע"א 96/110 **עיריית נתניה נ' ניר בניה והשקעות בע"מ** (לא פורסם); עת"מ 34060-11-03 **אגבר נ' עיריית חולון**, פורסם בנבו, 1.5.12; עת"מ 21623-02-11 **זילברמן נ' המועצה האזורית מטה יהודה**, פורסם בנבו, 30.7.12).

74. העוררת העלתה בפנינו **טענה חלופית**, לפיה יש לסווג את הנכס, בהיותו ריק, בסיווג הזול ביותר האפשרי על פי הדין. המדובר בטענה כבדת משקל, אלא שגם היא לא נטענה כלל בהשגות ובעררים. הפעם, הגישה העוררת **בקשה לתיקון העררים**, על מנת לאפשר העלתה של טענה חדשה זו בפנינו. בבקשתה, ציינה העוררת כי מדובר בטענה משפטית, אשר העובדות המבססות אותה פורטו בהשגה ובערר, כך שניתן להעלותה בכל עת. דין בקשת העוררת להידחות. כאמור, ועדת הערר יושבת כערכאת ערעור ואין היא מוסמכת לדון בטענות שלא נטענו בפני הערכאה הראשונה (עמ"נ 182/05 ועמ"נ 34083-11-09 שהוזכרו לעיל).

75. נעיר עוד, שבניגוד לעמדת העוררת, טענתה בדבר סיווגו של המבנה, אינה טענה משפטית גרידא הנסמכת על עובדות שהוצגו או שאינן שנויות במחלוקת. טענה זו היא **עילה חדשה לחלוטין**, אשר על מנת להוכיחה יש להציג מסכת עובדתית באשר לשימושים האפשריים והמותרים בנכס ובאשר למצבו ויעודו התכנוני. כל שטענה העוררת בהשגותיה ובערריה הוא שהמבנה ריק ולא ראוי לשימוש, אך לא טענה דבר וחצי דבר באשר לסיווגו, ולא התייחסה כלל ליעודו התכנוני ולשימושים המותרים והאפשריים בהתאם ליעוד התכנוני.

76. מכיוון שטיעונים מהותיים אלה (משפטיים ועובדתיים כאחד) כלל לא הוצגו בפני מנהל הארנונה במסגרת ההשגה, ממילא אין להם התייחסות בהחלטתו בהשגה, שאותה מוסמכים אנו להעמיד בשבט ביקורתנו. הכיצד זה יכולים אנו לקבוע שהמשיב טעה בהחלטתו בעניין סיווג המבנה, כאשר הוא כלל לא נדרש לעניין זה בהשגה?

77. העוררת הוסיפה וטענה בבקשתה לתיקון הערר, כי מוסמכים אנו להחליט בטענה שלא היה לה זכר בהשגות נוכח סמכותנו הכללית לפי סעיף 18 **לחוק הפרשנות, תשמ"א – 1981**, הקובע: **"הסמכה לדון ולהכריע בערר או בהשגה אחרת על החלטה של רשות - משמעה גם הסמכה לאשר את ההחלטה בשינויים או בלא שינוי, לבטלה ולהחליט החלטה אחרת במקומה או להחזיר את הענין עם הוראות לרשות שהחליטה"**.

78. אין אנו מוצאים בסעיף 18 לחוק הפרשנות את שמוצאת בו העוררת. אכן, מוסמכים אנו לקבל החלטה אחרת במקום ההחלטה שקיבל המשיב, אולם אין בכך כדי לפרוץ את גדר סמכויותינו שנקבעו בחוק הערר. נעיר עוד, כי חוק הערר הינו חוק ספציפי אשר גובר על ההוראה הכללית שבסעיף 18 לחוק הפרשנות (ראו: אהרון ברק, **"פרשנות במשפט – תורת הפרשנות הכללית"** בעמ' 551). מכל מקום, סעיף 1 לחוק הפרשנות קובע במפורש: **"חוק זה יחול לגבי כל חיקוק והוראת מינהל אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם חוק זה"** (ההדגשה – לא במקור). סעיף 6 לחוק הערר אכן קובע הסדר אחר בעניין זה, כך שטענת העוררת אינה יכולה לעמוד.

79. לא זו – אף זו. מדובר בטענה שלא נטענה כלל בעררים ומהווה הרחבת חזית אסורה. לא השתכנענו כי מתקיימות כאן הנסיבות המאפשרות לנו דיון בטענה שלא נטענה בכתב הטענות כמפורט בתקנה 17 לתקנות סדרי הדין. נדגיש, כי האיסור "להרחיב חזית" מונע מבעל דין לחרוג מגדר המחלוקת שנקבעה בכתבי הטענות. לפי הפסיקה, איסור זה חל על טענות עובדתיות או טיעונים משפטיים שיש בהם שינוי מהותי של חזית הדיון (ראו למשל: עמ"נ(ת"א) 12244-07-11 **אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו**, פורסם בנבו, 2.12.12).

80. במקרה שלפנינו מדובר בטענות שיש בהן כדי לשנות את חזית הדיון באופן מובהק ולהסיט את הדיון מעיסוק בהיות הנכס לא ראוי לשימוש לדיון בסוגיית סיווג נכס ריק בהתאם לייעודו החוקי המקורי.

81. אך גם אם נניח שמוסמכים היינו לדון בטענת העוררת לעניין סיווג המבנה בהיותו ריק, וגם אילו סברנו כי אין מדובר בהרחבת חזית, הרי שהעוררת כלל לא עמדה בנטל הראיה ובנטל ההוכחה המוטלים עליה, ולא הציגה ראיות התומכות בטענתה, הכל כמפורט להלן.

82. על פי ההלכה, יש לסווג נכס ריק בהתאם לשימוש הזול ביותר מבין השימושים המותרים בו על פי היתר הבניה (בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ, פורסם בנבו [5.8.18]).

83. בסעיף 6 לבקשתה לתיקון הערר ציינה העוררת: "יש להחיל על המבנה את הסיווג בעל התעריף הזול ביותר מבין השימושים המותרים בהיתר ובענייננו סיווג מחסנים" (ההדגשה לא במקור). מכאן, שהעוררת סמכה את טענתה על האמור בהיתר. אלא שהעוררת לא הציגה את היתר הבניה עליו היא נסמכת. הימנעותו של בעל דין להביא ראיה רלוונטית מקימה חזקה שאילו הוצגה הראיה היא היתה פועלת כנגדו (י. קדמי, על הראיות, חלק רביעי (2009), בעמ' 1889).

84. העוררת אף לא סיפקה אסמכתאות אחרות כלשהן שמהן ניתן ללמוד מהו היעוד התכנוני של המבנה, והאם שימוש של מחסנים הוא שימוש חוקי ואפשרי. בנוסף, לא ברור כיצד מתיישבת טענתה כי מותר לעשות ב**מבנה** שימוש של "מחסנים" עם האמור בסיכומיה, לפיו קיימת "מניעה תכנונית" לעשות שימוש כלשהו בנכס.

85. **כל** שיודעים אנו על המבנה, הוא שנבנה על מנת לשמש **מיכל מים**, ולימים שופץ והוסב לשמש אולם תצוגה למכירת כלי רכב. הא ותו לא. העוררת לא הציגה לנו את היתר הבניה שמכוחו נבנה מיכל המים ואף לא את ההיתר שמכוחו נעשתה בניית אולם התצוגה (לרבות היתר לשימוש חורג, ככל שניתן). כמו כן, העוררת לא הציגה לנו תכניות החלות על המבנה, ולמעשה לא סיפקה אסמכתאות כלשהן באשר לשימושים המותרים במבנה על פי דין.

86. בסיכומי תשובתה(!) התייחסה העוררת לתכנית רש/800/א/1, שלפי הטענה מתירה שימוש של אחסון. אלא שלא היתה כל התייחסות לתכנית זו בעררים (ובבקשת העוררת לתיקונם) והיא אף לא הוזכרה בתצהיר העוררת. מסמכי התכנית הזו לא הוצגו לנו מעולם, כך שאין אנו יודעים האם היא אכן חלה על המבנה ומהם השימושים המותרים מכוחה.

87. ברי, כי על מנת לסמוך טענתה על תכנית רש/800/א/1 שומה היה על העוררת – לכל הפחות – להציגה בפנינו, אך היא לא עשתה כן. בית המשפט העליון קבע בהקשרו של נטל ההוכחה לעניין תכניות: "בנסיבות אלו, הבנת המצב התכנוני לאשורו בהתייחס לחלקת מקרקעין נתונה עשויה לחייב הצגת מכלול של תכניות והוראות רלוונטיות. לפיכך, ולהבדיל מחיקוקים רשמיים, אין מקום להניח כי תחולה של תכנית או תכניות על חלקת מקרקעין פלונית, כמו גם הוראות אותה תכנית או תכניות, מצויות בידיעתו השיפוטית של בית המשפט וכי שאלות הקשורות בתחולת התכנית (או התכניות) אינן טעונות הוכחה. מכאן כי על המבקש לטעון לתחולה של תכנית על חלקה פלונית להציגה לבית המשפט, תוך שהוא מבאר אילו מהוראות התכנית או התכניות תומכות בטיעונו (ע"א 7920/13 כרמל נ' טלמון, פורסם בנבו, 29.2.16).

88. כך או כך, על פי ההלכה, הייעוד התכנוני הרלבנטי הוא זה הקבוע בהיתר הבניה ולא בתכנית. תמוהה בעינינו העובדה שהעוררת בחרה להפנות לתכנית מבלי להתייחס להיתר בניה כלשהו. תמיהתנו מתחזקת, כשמביאים בחשבון שמדובר במבנה ייחודי ויוצא דופן, שנבנה במקורו לצרכי תשתיות והוסב לשימוש מסחרי, ומן הסתם יש לו היסטוריה תכנונית רלבנטית ומשמעותית. בחירת העוררת להציג לנו תמונה כה חלקית ועמומה של הייעוד התכנוני אומרת דרשני.

89. בנסיבות אלה, מגששים אנו באפילה ראייתית, ואין אנו יכולים לקבוע מהו ייעודו התכנוני של המבנה ואילו שימושים אפשריים ומתאימים לו. בהיעדר ראיות, מבקשת אותנו העוררת - הלכה למעשה - כי נקבל הכרעה **תיאורטית במהותה**, ולכך אין להסכים. כפי שקבע ביה"מ העליון: "המבקשת מבקשת לקרוא בפסק הדין בבר"ם סלומון ובפסקי הדין של בתי המשפט לעניינים מנהליים שניתנו בעקבותיו הלכה גורפת לפיה יש לחייב נכסים ריקים בתעריפים הנמוכים ביותר הקיימים, אף ללא קשר לשאלות של יעוד או שימוש קודם. בית המשפט לעניינים מנהליים דחה פרשנות זו וקביעתו מקובלת עליי" (בר"ם 10360/06 **תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב**, פורסם בנבו, 1.4.2007).

90. מכל מקום, הבחירה בסיווג שלפיו יסווג נכס ריק אינה יכולה להיות שרירותית, והיא צריכה להתאים למאפייני הנכס. בעניין דומה, קבע בית המשפט המינהלי בת"א-יפו (כב' השופטת ארנה לוי): "המערערת אינה יכולה לבקש לחפש בתוך צו הארנונה סיווגים ספציפיים זולים יותר לשימוש "מסחר" שאינם קשורים כלל לנכס... באשר לסיווג הנכס כמחסן, ייאמר בנוסף, כי המערערת כלל לא טענה ולא הוכיחה כי מתקיימים התנאים הקבועים בצו הארנונה לסווג הנכס כמחסן, ועל פני הדברים תנאים אלו, כמו הדרישה כי המחסן לא יהיה בקומת החנות, אינם מתקיימים" (**עמ"נ (ת"א) 15149-02-18 מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו**, פורסם בנבו, 27.8.18).

91. התוצאה היא שהעוררת לא הוכיחה כי שימוש של "מחסנים" הוא שימוש מותר לפי הייעוד התכנוני של המבנה. מכאן, שגם אילו היינו מוסמכים לדון בטענה זו (שלא הוזכרה בהשגות ובעררים ומהווה הרחבת חזית) אין בידינו לקבלה.

ד. שטח דרך הגישה

92. העוררת טוענת כי אין לחייב שטח של 2 דונם מן הנכס, בהיותו "רחוב" המשרת את הציבור הרחב. אלא שגם טענה זו לא נטענה בהשגותיה של העוררת ואין לנו סמכות לדון ולהכריע בה (ראו לעניין זה את האסמכתאות שהובאו לעיל). כמו כן, העוררת לא טענה זאת בערריה לשנים 2016 ו-2019, אלא רק בערר לשנת 2020, ולפיכך מדובר בהרחבת חזית אסורה בעררים לשנים 2016 ו-2019. מכאן שדין הטענה להידחות על הסף.

93. העוררת אף לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הציגה ראיות המוכיחות את טענתה. העוררת הסתפקה בהצהרה כללית של מנהלה, לפיה שטחי דרך הגישה משמשים "עובדים, ספקים, לקוחות ולמעשה את כלל הציבור הרחב", אך לא הביאה ראיות התומכות בכך. כך למשל, העוררת לא הביאה ראיה כלשהי באשר לגודלו של השטח שתופסת דרך הגישה ולא הציגה תשריט מדידה כלשהו. צילום האוויר של המתחם שהציגה העוררת אינו תשריט מדידה ערוך כדיון, אין אנו יודעים מי סימן את הסימונים שעל גביו ומתי. מצילום האוויר לא ניתן להבין כלל כי גודל שטח דרך הגישה הוא 2 דונם, כטענת העוררת. כמו כן, אין אנו יודעים את רוחבה ואורכה של הדרך, אין אנו יודעים אם היא סלולה, אין אנו יודעים מה הזיקה בינה ובין שאר הדרכים בנכס וכיו"ב נתונים חיוניים לצורך הכרעה.

94. לפיכך, אין אנו יכולים לקבוע כי הציבור הרחב הוא הנהנה העיקרי מהדרך. אדרבא, הרושם המתקבל לכאורה הוא הפוך בעליל, שכן אפילו לדברי העוררת המשתמשים בדרך הם **לקוחות, ספקים ועובדים** של שוכרי המשנה הפועלים במתחם.

95. מן הראיות שהוצגו עולה, כי מדובר במתחם **מגודר** שבכניסה אליו מצויה עמדת שמירה, המצוי הרחק מהאזורים המאוכלסים של העיר. מכאן, שאין מדובר במקום נגיש לכל, והנכנסים לתוכו עושים זאת במטרה ברורה - להגיע לאחד מהעסקים הפועלים במקום.

96. מכאן, שהעוררת ושוכרי המשנה שלה מפיקים תועלת כלכלית מובהקת מדרך הגישה, והם **הנהנים העיקריים** ממנה. על פי הלכת מליסרון, כאשר קיים נהנה עיקרי משטח אין מדובר עוד ב"רחוב" ע"א 9368/96 **מליסרון בע"מ נ' עיריית קריית ביאליק** [פורסם בנבו].

97. העוררת ביקשה, בסיכומי תשובתה, לאבחן את עניין מליסרון מענייננו, בכך שהעוררת אינה בעלת המתחם, אלא רק שוכרת אותו ומשכירה לאחרים בשכירות משנה. אלא שהסוגיה הקניינית אינה מעלה ואינה מורידה. העוררת מפיקה תועלת כלכלית מן השטח, באופן מובהק שאין להשוותו לתועלתו של הציבור הרחב (ככל שקיימת). אכן, העוררת אינה הנהנית היחידה מן השטח, וברי כי שוכרי המשנה נהנים ממנו אף הם. אולם מדובר על מספר מצומצם ומסויים מאוד של נהנים עיקריים, והדבר שומט את הקרקע מהטענה כי מדובר ברחוב.

98. בעניין דומה קבע בית המשפט המחוזי בתל אביב (כב' השופטת אגמון-גונן): "משקבעה ועדת הערר כי מרביתם המכריע אם לא כל המשתמשים בכבישי הגישה לחניון, הם מבאי הקניון, ברור שהקניון הוא הנהנה העיקרי מאותן דרכי גישה. על כן על-פי המבחנים שנקבעו בעניין מליסרון וכפי שנקבע בעניין תשתיות נפט, כי את הפטור יש לפרש בצמצום, אני מקבלת את ערעור העירייה בעניין זה, וקובעת כי הקניון חייב בתשלום ארנונה לגבי כבישי הגישה (הכניסות והיציאות) לחניון" (עמ"נ (ת"א) 28859-12-13 **עיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב בע"מ**, פורסם בנבו, 13.12.15). וראו גם: עמ"נ (חי') 42505-01-16 **ארזים - טק (ד.י.א.א.) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית עכו**, פורסם בנבו, 30.8.16)

ה. טענת "איני מחזיק"

99. העוררת היא בעלת "הזיקה הקרובה ביותר" לנכס, לנוכח הסכם השכירות בינה ובין פי גלילות, אשר הקנה לה את הזכות להשתמש בנכס (ר"ע 422/85 **חברת בתי גן להשכרה נ' עיריית ת"א** פ"ד (ט)341). אין עוררין על כך שהעוררת ביקשה לשנות את הסכם השכירות, כך ששטח המושכר יקטן, והעוררת תפסיק להיות המחזיק בחלק מן המושכר (להלן: "**שטח המריבה**").

100. העוררת הציגה לנו מספר ראיות ובקשה שנסיק מהן, כי המו"מ להשבת שטח המריבה לבעליו הבשיל לכדי הסכמה כבר בראשית 2019. כך, הוצג לנו מכתב מאת ב"כ העוררת מיום 12.2.19, המופנה אל עו"ד דן בן-נר, ב"כ חברת פי גלילות, ובו תיאור הסכמות שהושגו, כביכול. בשולי מכתבה, ציינה ב"כ העוררת: "למען הסדר הטוב, נא אישורך מטה בשם מרשתך להסכמות אלה". המכתב כולל מקום מפורש לחתימתו של עו"ד בן נר, מצדה של פי גלילות, אך חתימה שכזו – אֵין, ולמעשה נראה שפי גלילות לא אישרה את הנוסח המוצע.

101. לתצהיר העוררת אף צורפה הודעת דוא"ל מאת עו"ד בן נר המופנית לב"כ העוררת, ובה נכתב "ביקשתי לשלוח אלי בנוסח word לשם תיקונים. לאחר מחשבה חוזרת אני רוצה להכין תוספת להסכם מסודרת". מכיוון שלא הוצגה לנו תוספת להסכם, אנו מניחים כי בסופו של יום לא נעשתה כזו. מכל מקום, הצורך בעריכת תיקונים במסמך ו"המחשבה החוזרת" המוזכרים בהודעתו של עו"ד בן נר מלמדים, שההסכמות שתוארו במכתב ב"כ העוררת מיום 12.2.19 אינן ממצות את המו"מ ואינן מעידות על גמירות דעת לתקן את הסכם השכירות.

102. אפילו מנהל העוררת ציין בסעיף 6 לתצהירו כי "פי גלילות" התנערה מהסיכום שהושג וזאת בשל "חילופי תפקידים בפי גלילות", אך היא נאותה לקבל חזקה בשטחים החל מיום 1.1.20. ללמדך – **כי הסיכום לא הפך להסכם** בשנת 2019 ולא הושגה כל הסכמה מחייבת לעניין שטח המריבה, כך שלא השתנתה זיקתה הקרובה ביותר של העוררת לשטח זה.

103. עוד הציגה לנו העוררת מסמך מאת מנכ"ל פי גלילות, מיום 21.2.19, הכולל טבלת שטחים שהופנתה לשמאי העירייה (ע1). בטבלה זו מופיע שטח המיוחס לחברת כלמוביל ולצדו המילה "פנוי". אלא שגם ממסמך זה אין אנו למדים שהעוררת חדלה משכירת שטח המריבה, אלא רק ששוכרת המשנה פינתה אותו. ברי, כי סיומה של שכירות המשנה אינו מוכיח את סיומה של השכירות הראשית.

104. מסקנתנו לא השתנתה גם לאחר שעיינו בקטע קצר מפרוטוקול דיון בתביעה שהגישה פי גלילות כנגד העוררת (ת"א 47375-11-19), אשר הציגה העוררת. מנהל פי גלילות העיד שם שניהל מגעים להשכרת שטח המריבה החל מחודש נובמבר 2019. העוררת לא הציגה לנו את פרוטוקול הדיון המלא, ומכל מקום העובדה שבעל נכס בוחן אפשרות להשכיר חלק ממנו לשוכר חלופי אינה מוכיחה כי אותו חלק חדל להיות מושכר. נראה כי בין פי גלילות והעוררת התגלע סכסוך עמוק שאף הגיע לערכאות משפטיות, ואין זה מפליא שפי גלילות בחנה אפשרות להתקשר עם גורם אחר באשר לנכס. הוכחה לחדילת שכירות העוררת – אין כאן.

105. העוררת מוסיפה וטוענת, כי נודע לה שהמגעים שקיים מנכ"ל פי גלילות נשאו פרי, ולבסוף אכן שכר פלוני את שטח המריבה, כראיה לכך ששטח המריבה הוחזר לפי גלילות. אלא שלדברי העוררת, השוכר החדש החל לשכור את השטח רק ביום 1.6.20, כך שאין בכך כדי להראות שהעוררת הפסיקה להחזיק בשטח קודם לכן, ודאי שאין בכך כדי ללמד שהשטח הוחזר לפי גלילות כבר בחודש פברואר 2019 (שנה וחצי קודם לכן), כטענת העוררת.

106. העוררת טענה בסיכומיה (לראשונה) כי המשיב חייב היה לקבל את הודעתה על חילופי מחזיקים, ולא היה מוסמך לבחון אותה לגופה ולפקפק בה. לצורך כך היא נסמכת על הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות הקובע: **"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים** (ההדגשות לא במקור).

107. אנו דוחים טענה זו בהיותה הרחבת חזית אסורה (ראו את האסמכתאות בעניין זה לעיל).

108. מכל מקום, סעיף 325 לפקודת העיריות עוסק במצב בו **חדל** אדם מהחזקה, ואין בו כדי לחייב את המשיב לקבל הודעת חדילה שאינה משקפת את המציאות.

109. אכן, הפסיקה קובעת שאין מוטלת על מנהל הארנונה **החובה** לבדוק את ההודעות על חילופי מחזיקים **בצורה אקטיבית**, וזאת על מנת שלא להטיל עליו נטל כבד (ראו למשל: ע"א 739/89 מיכקשווילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769, 755 (1991)).

110. לכן, רשאי מנהל הארנונה, ככלל, שלא לבדוק תקפותן של הודעות חדילה שקיבל, ולקבל אותן כלשונן. אך כאשר חושש מנהל הארנונה כי קיים ספק באשר לאמיתות ההודעה, לא רק שהוא רשאי לבדוק את מהימנותה, אלא **חובתו** לעשות כן, שאחרת יפר את חובת ההגינות כלפי אותו גורם שיירשם כמחזיק כתוצאה מקבלת ההודעה ויחוייב – שלא בטובתו – בתשלומי הארנונה (על חובת ההגינות ראו למשל: בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה, 1988, פורסם בנבו [17.4.08]; בר"מ 8462/111 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' פלקון, פורסם בנבו, [12.8.2014]).

111. בית המשפט המנהלי בת"א (כב' השופטת נחליאל-חיאט) קבע בעניין זה: "גם אם אינה חייבת לעשות כן, הרי שבמקרה שבו מתעוררות שאלות ואי התאמות ראוי ונכון לשאול את השאלות המתאימות, לבקש מסמכים לביסוס הטענות, ובוודאי לא להתעלם מחובת הרשות המנהלית לקבל נתונים רלבנטיים מקום בו מתעורר הספק (עת"מ (ת"א) 40678-01-19 אלון סמואל נ' עיריית תל-אביב-יפו פורסם בנבו [15.7.19] ההדגשות – לא במקור).

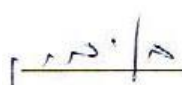
112. התוצאה היא, שהמשיב פעל כהלכה כאשר קבע שהעוררת היא מחזיקה של שטח המריבה.

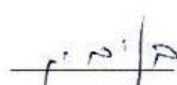
113. נוכח כל האמור לעיל – אנו דוחים את העררים.

114. בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס – 2000, לצדדים עומדת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

115. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת הערר), התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של העיריה.

116. ניתן והודע בהיעדר הצדדים, היום 20.10.20.


מאיר שנהב
(שופט בדימוס)
חבר הועדה


עו"ד הגר בלייר
חברת הועדה


עו"ד יבין רוכלי
יו"ר הועדה