



ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

ערר מס' 8/13

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד מועצה אזורית הגליל התחתון

בעניין שבין:

בליל חברה לשיווק מזון לבקר וצאן בע"מ ח.פ. 511331209
ע"י ב"כ עוה"ד מרדכי כהן-ניסן ו/או זהר
נסים ו/או ג'וליאן חדאד ו/או אופיר רשף
ו/או סנדי טמיר ו/או אלעד דידי ו/או רוני
פפיסמדוב ואח' משד' המגינים 39-41,
ת.ד. 1000, חיפה – 31009 טל: 8512612-
04 פקס: 8512812-04

העוררת

נגד

מנהל הארנונה - מועצה אזורית גליל תחתון
ע"י ב"כ עוה"ד אבי שמואלי ואח'
מרח' שמריהו לוין 24, ת.ד. 4758, חיפה 31047
טל: 04-8674875 פקס: 04-8674450

המשיב

החלטה

ההליכים

1. חברת בליל – חברה לשיווק מזון לבקר וצאן בע"מ, ח.פ. 51-1331209 [להלן: **העוררת**] הגישה כנגד מנהל הארנונה של המועצה האזורית גליל תחתון [להלן: **המשיב**] ערר בגין חיובה בתשלום ארנונה למועדים שבין 1/7/2009 ועד 30/6/2011, לפי דרישת מנהל הארנונה מיום 14/6/11, על-סך של 1,014,316.20 ש"ח. [נספח א' לתצהיר **העוררת**].
2. בגין הודעת שומה זו הגישה העוררת השגה נושאת תאריך 31/8/2011, [נספח ב' לתצהיר **העוררת**].
3. המשיב השיב להשגה זו ביום 18/9/2011 [נספח ג' לתצהיר **העוררת**].
4. נוכח דחיית ההשגה הגישה העוררת ערר זה ביום 9/10/2011.
5. בערר זה התקיימו דיונים ביום 5/2/14 [דיון מקדמי] וביום 29/4/14 [דיון בו נחקרו מצהירים מטעם שני הצדדים].



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

6. הצדדים הגישו סיכומים בכתב ועתה הגיעה שעת ההכרעה.

הסכמות מקדמיות

7. כפי העולה מסיכומי העוררת- סעי' 3, 4, 5 – ואשר מפאת חשיבותם מצוטטים:

3. " כאן חשוב לציין כי במסגרת ת.א. 11-08-36011- תובענה אשר הוגשה על ידי המשיבה במקביל להליכי הערר שנוהלו בין הצדדים – הוסכם כי העוררת תחוייב בהתאם לסכומי הארנונה הנגזרים מהכרעת ועדת הערר, אגב עיכוב הליכי הגביה מטעם המשיבה עד להכרעה בהליך דנן, אשר יכתוב את היחסים המשפטיים בין הצדדים.

4. למען הסדר הטוב יצויין כי, מלבד הודעת שומה המתייחסת נכון לתאריך 30/6/11, העוררת לא קיבלה שום הודעת שומה מאוחרת.

5. אין מחלוקת בין הצדדים לגבי גודל השטחים המוחזקים על ידי העוררת של 22.781 דונם.

8. הסכמות אלה יעמדו כנגד עינינו בהמשך לצורך הכרעה בערר זה.

טענות העוררת

9. טענות העוררת הנן רבות ובעלות היקף רחב, הן במישור העובדתי והן במישור המשפטי, כמפורט להלן בתמצית:

1. יש לשנות את סווג הנכסים כפי שנקבע ע"י המשיב ["קרקע תפוסה" בשטח של 11,785 מ"ר- סווג 700] ו- "מבנה המשמש לתעשייה" בשטח של 10,996 מ"ר – סווג 401] - לפריט סווג מס' 880 – קרי – "מבנים חקלאיים".

2. יש לחייב את המערערת, אם בכלל החל משומת שנת 2011 ולא רטרואקטיבית כפי שדרש המשיב משנת 2009.

3. המסמכים שבקשה מהמשיב, ולטענתה עליהם בסס את השומה- לא נמסרו לידיה, חרף בקשתה ממנו- שכן אין ולא היו בידי המשיב מסמכים כלשהם הקבילים משפטית, כדי לבסס את השומה.

4. עדותה של המצהירה היחידה מטעם המשיב- גב' אושרית אדמוני- מנהלת מחלקת הגביה- לא היה בה כדי להרים את הנטל הנדרש מהמשיב כדי לבסס את השומה שהוצא למערערת.

5. העדרה של חוות דעת מומחה מטעם המשיב יש בה כדי לפעול כנגד המשיב, בניגוד להמצאת חוות דעת מומחה מטעמה למרות חקירתו בחקירה נגדית, ומשלא נסתרה עדותו יש לקבל את חוות דעתו, שמסקנתה הנה כי סווג נכסי העוררת אמור להיות 880, קרי "מבנים חקלאיים".



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

טענות המשיב

10. המשיב מאידך מצמצם את המחלוקת לכדי "סווג הנכסים" נשוא הערר בלבד, דהיינו האם יש לסווג את המבנים כפי שהחליט המשיב [כתעשייה] או כבקשת העוררת- "מבנים חקלאיים", כאשר "הקרקע התפוסה"- נותרת ללא שינוי.
11. לביסוס טענותיו מפרט המשיב את ההיסטוריה בכל הקשור לחיוב בארנונה את העוררת, לאמר- מאז יסודה של העוררת בשנת 1988, לא חויבה היא בארנונה עד לשנת 2011, [הגם שדרישת המשיב הנה מחודש 7/2009].
12. בעקבות השומה הראשונה מחודש 3/2011 חויבה המערערת בגין קרקע תפוסה [סווג 700] ובגין משרדים [סווג 400].
13. לפי השגה שהגישה המערערת בחודש 4/2011 [שלא באמצעות פרקליטה הנוכחי], שינה המשיב את סווג המשרדים, לסווג "מבנים המשמשים לתעשייה"... [פריט סווג 401] – שהנו בתעריף נמוך יותר ממשרדים.
14. לאחר מתן החלטה זו, הגישה המערערת השגה נוספת, באמצעות בא כוחה זה, ביום 31/8/2011, בה בקשה לבטל את הסווגים הנ"ל ולקבוע כי המבנים שסווגו "כתעשייה" יש לשנותם לסווג "מבנה חקלאי".
15. טרוניית המשיב הנה שהיה על העוררת להגיש ערר על ההחלטה הראשונה ולא השגה, משכך דין ההשגה השניה להידחות, כמו גם ערר זה- מן הנימוק הפורמלי של עקיפת סדרי הדין הנהוגים והקבועים בחוק.
16. מכל מקום המשיב אוחז בדעה, הגם שלא הגיש חוות דעת מטעמו, שכן לטעמו הפרשנות הנכונה של מצב הדברים כפי שהוצג בפני הועדה ולאחר חקירת המצהירים הנה כי מדובר "במבנה לתעשייה" לכל דבר וענין, ואין מדובר "במבנה חקלאי", ומשכך יש לדחות את הערר, לחילופין מבקש ב"כ המשיב לקבוע כי במידה ועמדתו תידחה, יש לקבל את עמדת העוררת דווקא, דהיינו שפעילותה הנה "מתן שירות לחקלאי". משכך- לטענת המשיב- יש לקבוע כי המבנים נשוא הערר יסווגו כ"מבנים המשמשים למשרדים, שירותים ומסחר"- פריט סיווג 400 לצו הארנונה.

דין:

17. יש לברך את המשיב כי לא עמד על טענתו המקדמית לדחיה על הסף של הערר, כפי שפורט בראשית החלטה זו. החלטה זו תתייחס לטענות העובדתיות והמשפטיות כפי שעלו מכתבי הטענות, המסמכים והדיון שהתקיים בפני הועדה.



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

18. א. מצאתי לנכון להתייחס כבר בראשית הדיון לטענות ב"כ העוררת – כפי המפורט בסעי' 22-24 לתשובת העוררת לסיכומי המשיבה.

ב. בסעיפים אלו מיחס ב"כ העוררת למשיב פעולות שנעשו **בחוסר סמכות** דהינו- "משלא התקבל אישור שרי הפנים והאוצר לשינוי סוג הנכס וקביעת סיווג באופן המשפיע באופן מהותי על סכומי הארנונה... – דין פעולה מנהלית שנעשתה בחוסר סמכות – להתבטל".

ג. להווה ידוע שהדין אינו מעניק לוועדת הערר את הסמכות לדון בטענות מסוג זה. הפורום הנכון הנו בית המשפט לעניינים מנהליים בלבד. לענין סמכות הוועדה ראה **סעי' 3 לחוק הרשויות המקומיות** [ערר על קביעת ארנונה כללית] תשל"ו – 1976.

ד. ויודגש-הטענות שניתן להעלות בפני מנהל הארנונה לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר הינו הן מצומצמות לעניינים טכניים ועובדתיים, ואין הסעיף עוסק בסוגיות משפטיות מובהקות כגון: חוקיות השומה ו/או חיוב רטרואקטיבי וכו'. לענין זה ראו **בגצ' 764/88-דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עירית קרית אתא מו' [1] 793**: "מכאן שסמכותו של מנהל הארנונה מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים ברורים בלבד. לשאלות עקרוניות יותר, כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכדומה, אין הוא רשאי להידרש. אם זה הדין בסמכותו של מנהל הארנונה, ממילא זהו גם הדין לגבי סמכותה של ועדת הערר והשופט המחוזי, שכן אלו מהוות ערכאות ערעור על החלטותיו של הנ"ל."

בית המשפט העליון קבע כי סמכות הוועדה מוגבלת לטענות המנויות בחוק הערר והיא אינה מוסמכת לדון, לדוגמא, בחריגה מדיני ההקפאה. במסגרת פסק הדין בעע"ם 4068/10 **עירית חולון נ' קר פרי בע"מ ואח'**. קבע בית המשפט כדלקמן:

"על פי חוק הערר סמכויות מנהל הארנונה וועדת הערר בעקבותיו תחומות למספר נושאים מצומצם ואין מחלוקת כי בחינת החלטות השרים בענייני ארנונה אינה נכללת בגדר אותם נושאים. בהתאם לכך אך מובן הוא שביט משפט לעניינים מנהליים בשבתו בערעור מנהלי על החלטות ועדת הערר גם כן אינו מוסמך לבחון החלטות אלו [ראו בר"ם 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה- עיריית תל אביב, פסקה 5 [טרם פורסם, 8.1.2007].

יודגש כי פרשנות זו של סעיף 3 [א] לחוק הערר משתלבת בסעיף 3 [ב] לחוק הערר על כך, כי מנהל הארנונה או ועדת הערר אינם מוסמכים:

"להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות [1] עד [3] של סעיף קטן [א]".

יוצא אפוא, כי חרף השאיפה לרכז את הסמכויות לדון בתקיפה ישירה של החלטות מנהליות בפני ערכאה אחת על ידי הרחבת סמכויות גופי הערר [על מנת למנוע פיצול הדיון בערכאות שונות],



ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

הרי שבתחום הארנונה המחוקק אמר דברו מפורשות והגביל את הטענות בפני מנהל הארנונה וועדת הערר לאלו המנויות בסעיף 3 לחוק הערר, כך שיתכן, כי החייב בארנונה המבקש לתקוף חיובו בטענות שונות בחלקן באות בגדרו של סעיף 3 [א] לחוק הערר, וחלקן מחוצה לו, ימצא עצמו נאלץ ללכת במסלולים שונים וראו לענין זה עניין מקורות, בסעיף 8; וכן עע"מ 3518/02 רג'יבי נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פ"ד נו [1] 214-215, 196.

ה. מאחר וטענה זו ["חוסר סמכות"] לא הועלתה כלל בערר המקורי שהוגש ע"י ב"כ העוררת [מיום 9/10/11] - הרי שאין לקבלה כלל-אף במישור זה.

ו. היות והערר אינו מבוסס על טענה זו של חוסר סמכות, אשר נטענה אך בשולי התגובה, אתיחס ליתר טענות העוררת- לגופו של ערר.

19. המחלוקת האמיתית והעיקרית שבין הצדדים הנה כאמור סיווגו של העסק בו מנהלת העוררת את עסקיה בשטח של 22,781 מ"ר. האם כבקשת העוררת [סעי' 7 לסיכומיה] יש לסווג את הנכסים כולם כמבנה חקלאי [סווג מס' 880] או שמא כבקשת המשיב, יש לבצע חלוקה של הנכסים לפי שני סיווגים-
11,785 מ"ר - קרקע תפוסה - סיווג מס' 700.
10,996 מ"ר - תעשייה - סיווג מס' 401.

20. מעיון במסמכים הרבים שהונחו בפני עולה כי טיעוני העוררת ביחס למבנים הנה כמפורט:

1. בהשגה על הודעת השומה מיום 31/8/11 בקשה העוררת לשנות את סיווג המבנים שסווגו בקוד 401, לסווג חקלאי [880], לפי צו הארנונה של 2011. [סעי' 6 להשגה].

2. גם בערר מיום 9/10/11, בסעי' 16 נאמר: "בזיקה לאמור עולה כי הנכס נשוא עניינינו תואם את הגדרת הנכס בסיווג בקוד 880, ולא כזה שמסווג בקוד 401 שעניינו נכס המשמש כמבנה תעשייתי".
ובסעיף 17-

"... הרי לגישת מרשתי, ההחלטה בסיווג נכסיה כנכס 401, מחוסרת כל יסוד עובדתי ומשפטי כאחד".



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

21.1. לפיכך- נוכח האמור בסעי' 17 לתקנות הרשויות המקומיות] ערר על קביעת ארנונה כללית] [סדרי דין בועדת ערר] תשל"ז – 1977 הקובע:

"בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה..." –

הרינו לקבוע כי הויכוח והמחלוקת שבין הצדדים מתמקדת אך ורק לגבי המבנים שסווגו ע"י המשיבה בקוד 401 [תעשייה] בשטח של 10,996 מ"ר, כאשר יתרת השטח בגודל 11,785 מ"ר מסווגת כ"קרקע תפוסה" לפי סיווג 700- ועל כך אין מחלוקת.

2. גבולות המגרש בדיון בערר נקבעים כאמור בטענות המפורטות בהשגה ובערר. "סיכומים" אינם הזירה המשפטית לטענות חדשות שלא נטענו קודם, משכך כאמור הדיון יתמקד כאמור במבנים שסווגו כתעשייה בלבד [קוד 401].

מבנה חקלאי או מבנה תעשייתי

22. מלאכה זו של סיווג נכסים אינה קלה כלל וכלל, במיוחד כאשר הנכסים פנים רבים להם.

23. הפסיקה בענין סיווג הנכסים נתנה כלים ומבחנים לשם קביעת סיווג נכסים בהם מתבצעת פעילות כלכלית.

24. המתווה הנורמטיבי מחייב ראשית בדיקה לשונית, שכן צו הארנונה לשנת 2011 קובע:

סוג נכס 401: מבנה המשמש לתעשייה, לרבות מיכלים עיליים ו/או תת קרקעיים ו/או מתקנים מכל סוג לכל מ"ר של המבנה או חלק ממנו. [התשלום הנו 35.69 ש"ח/מ"ר לשנה].

סוג נכס 880: מבנה חקלאי לכל מ"ר- כל מבנה המשמש לחקלאות, ולרבות מבנה המשמש לגידול תוצרת חקלאית מכל סוג שהוא, או לאחסנת ציוד חקלאי או תוצרת חקלאית, או המשמש לבעלי חיים, כגון צאן, בקר ועופות, והכל בלבד שהמדובר במבנה בעל שלוש קירות לפחות. [התשלום הנו 0.31 ש"ח למ"ר לשנה].

25. להוכחת טענתם הגישו המערערים חוות דעת מטעם האגרונום מר אייל שפירא שאף העיד בישיבת יום 29/4/14, ונחקר נגדית ע"י ב"כ המשיב [בנוסף לעדותו של המנכ"ל, מר וקסברגר].



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

26. ראשית יש לאמר כי הבליל הנו מאכל לבעלי חיים, ואשר מורכב מחומרים שונים כמו: תירס, חיטה, שעורה, תחמיץ ושאר אבות מזון. כל מנת בליל שונה בהרכבה בהתאם לדרישות הלקוח, למשל – לפרה חולבת, לפרה לפיטום, לכבשים וכד'.
הבליל אשר מוציאה תחת ידה העוררת, ואשר כאמור משתנה בערך התזונתי בכל מנה שלו, מתבצע כאשר לתוך המערבלת מכניסים את המרכיבים השונים [לפי בקשת הלקוח ובהתאם לאופי בעל החיים] – לרבות מרכיב הנקרא תחמיץ.

כאן יש לאמר שהתחמיץ הנו התוצאה הסופית של תהליך בו – "קוצרים את חומר הגלם [חיטה או תירס] בשלב שהם עדיין לחים ומכניסים לבורות אחסון המכונים בורות תחמיץ. מפזרים מעל מלח ומכסים ביריעות פוליאאתילן כדי למנוע חדירת מי גשם, על היריעות מונחים צמיגים להכבדה מפני הרוח... שיטה זו מקבילה לשמירה באופן של ייבוש חומר הפיכתו לחציר ואחסונו תחת סככה נגד הגשם."

"מסכים שיש לבדוק האם יש פטריות אנארוביות ואאירוביות. מסכים כי לשם כך יש לדחוס ולהבטיח את חומר הגלם".

"כדי שהתחמיץ לא יתעפש אני עושה תהליכים שימנעו התעפשותו".

[עמ' 2-3 לפרוטוקול יום 29/4/14 - עדותו של מר שפירא].

27. ללמדנו - הבליל אותו מייצרת העוררת, הנו מנת מזון לבעלי חיים המורכבת מחומרי גלם [מרכיבים כמו חיטה, תירס] ומתחמיץ יחדיו - הכל כדי ליתן לבעלי החיים את המזון המיטבי עבורם - כל בהמה כאמור לפי צרכיה ודרישותיה.

28. לצרכי הכנת בליל זה נדרשת העוררת לשטח קרקע גדול - 22,781 מ"ר, ובשטח זה ישנם מבנים [structure] שונים, ועל-פי התשריט מטעם המשיב שנערך ע"י קלימי-אורן בע"מ, והמהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו, עולה כי נמצאים: סככות מתבן, מתבן, בורות תחמיץ, סככות תחמיץ, סככות תערובת ומספר נוסף של מבנים קטנים בשטחים.

29. עולה אם כן שהבליל - עד יציאתו משער העוררת עובר תהליך, מחומר גלם למנת מזון.

30. 1. חומרי הגלם שהנם כאמור סוגים שונים של מזון [תירס - חיטה - שעורה - זבל עופות - קליפות פרי הדר וכד'] מעורבלים ביחד עם התחמיץ [שהנו שם גם לתוצר וגם לתהליך] - כדי שבסופו של יום תתקבל אותה מנת מזון - הבליל.

2. מר שפירא בחוות דעתו סכם את התהליך ב- 2 שורות – עמ' 3 - "במרכז המזון אמצעי שינוע מתאימים לקבלת חומרי הגלם, לאחסנתם, לערבולם ל"בליל" ולמסירת הבליל, כלומר לחלוקתו לאיבוס ברפת או לפריקתו לעגלה פורקת או למשאית".



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

3. תהליך זה אשר נצפה ע"י גב' אושרת אדמוני מקבל נפח גדול יותר בתצהירה מיום 6/1/14 שהוגש לוועדה ועליו אף נחקרה. בסעי' 7.3 מתארת היא את שראתה:

"מבלי לגרוע ובנוסף לאמור, ביום 29/12/13 הח"מ יחד עם פקח המועצה, שניר אלמליח, ביקרנו בשטח. בביקור זה ראינו סככה ענקית המחולקת למספר תאים. בתאים אלה הונחו חומרי גלם מסוגים שונים. אין לי הכשרה מתאימה לזהות חומרי גלם אלה, אולם אפשר ללמוד על טיבם, בין היתר, מהאמור בחוות דעת האגרונום מטעם העוררת. בתא האחרון הוצב מיכל תערובת ענק. כפי שהבנו, וכפי שגם מפורט בחוות הדעת של מומחה העוררת, חלק מאותם חומרי גלם עוברים תהליכים כימיים שונים, כגון החמצה. ראינו כיצד טרקטור עם כף גדולה עובר בין התאים, אוסף את חומרי גלם מסוגים שונים ומעביר אותם או למיכל תערובת או למערבלות ניידות הנגררות אחרי טרקטורים. בתוך כלי קיבול אלה, כך הבנו, מתבצע תהליך הערבוב של חומרי הגלם וייצור התערובת הסופית, לפי הזמנת הלקוח. התערובת שמיוצרת באופן הנ"ל מועברת לידי המזמינים באמצעות משאיות גדולות. ואכן, במהלך הביקור ראינו בשטח וצילמנו משאית".

31. 1. עינינו הרואות אם כן שבשטחה של העוררת מתבצעת פעילות החורגת מההגדרה הכוללת של "מבנה חקלאי" בצו הארנונה [סווג 880]- המבנים אינם משמשים לגידול תוצרת חקלאית, ואינם משמשים לבעלי חיים.

2. לענין "אחסנת ציוד חקלאי או תוצרת חקלאית"- שהנו חלק מהגדרת "מבנה חקלאי" בצו הארנונה- הרי שאחסנתם של חומרי הגלם המגיעים לעוררת- כמו "מבנים לשיירי מספוא" "רטובים טריים" [סעי' 3.5.2 לחוות הדעת] או "מבנים לאחסנת חומרי מספוא יבשים לזמן קצר" [סעי' 3.5.3 לחוות הדעת] או "מבנים רב שימושיים לאחסנת חומרי מספוא יבשים לזמן ארוך" [סעי' 3.5.4 לחוות הדעת], "מבנים לשחת ולקש" [סעי' 3.5.5 לחוות הדעת]- אחסנה זו הנה אחסנה קצרת מועד ומהווה רק **חוליה בשרשרת** של הכנת הבליל- שהנו התוצר המוגמר של אותם חומרי גלם ["תוצרת חקלאית"] לאחר ערבולם במערבלים השונים- בין הניידים ובין הנייחים הנמצאים בשטחה של העוררת. [סעי' 3.5.7 ו- 3.5.8 לחוות הדעת].

32. בדקתי את הערך "**תחמיץ**" בויקיפדיה שהוגדר-

תחמיץ הינו **מזון למעלי גירה** שהוכן תוך **החמצה**, שיטת שימור שנועדה לאפשר שמירת מזון לתקופות ארוכות.

התחמיץ הנפוץ בישראל הוא תחמיץ **חיטה** ותחמיץ **תירס**. המיועדים להזנת **בקר לחלב**. ברפת החלב הישראלית משמש בדרך כלל תחמיץ החיטה כרכיב המזון **הגם** המרכזי במנת המזון של הפרות החולבות וכיוון שהוא מיוצר פעם אחת בלבד בשנה, נודעת חשיבות מרכזית לאופן ולאיקות הכנתו.



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

ייצור התחמיץ מתבצע במספר שלבים:

- הקציר בשדה - החיטה **נקצרת** ונאספת על ידי **קומביין** אל תוך **משאיות**. עיתוי הקציר הוא בעל השפעה מכרעת על איכות החומר. מקובל לקצור את החיטה לפני שהגרעינים מתמלאים ומתיבשים, בעת שהגרעין נמצא במצב שבין הבשלת חלב להבשלת דונג. הקדמת הקציר תביא לשיפור איכות ה**חלבון** ולעלייה ברמת הנעכלות של התחמיץ, אך תפגע בכמות היבול שתיקצר מהשדה.
- אחסון - השלב השני הוא הבאת החומר לבורות גדולים שם נפרק החומר. הירק הקצוץ נפרק בבור, ומהודק על ידי **שופלים** למניעת היווצרות **כיסי אוויר**, לעתים בתוספת חומרים מונעי חימצון או משפרי תסיסה. לאחר ההידוק מכסים את החומר ביריעות **פלסטיות**. המטרה של תהליך זה הוא למנוע נוכחות אוויר, שתאפשר פעולת **חיידקים** מחמצנים שגורמים לקלוקל החומר.

לאחר הכיסוי הירק עובר תהליך **תסיסה אנאירובית** ולאחר שבועיים החומר מוכן לשימוש. במהלך השימוש בחומר חושפים כל פעם מעט חומר כדי לא לקלקל את החומר בבור. התחמיץ יכול להישמר בתנאי איחסון אופטימליים למשך שנים.

בהפניה לערך **החמצה** - מפאת אורכו של הערך, להלן ציטוט הרישא:

" **החמצה** היא תהליך הכנה ו**שימור מזון**, תוך שימוש במים בתוספת **חומץ** או **מלח**, שמטרתו העיקרית לשמר את מרבית הרכיבים המזינים, תוך כדי הפיכתו לאכיל לאורך זמן רב מהרגיל. התהליך מלווה גם בשינויי **טעם וריח** אופייניים. החמצה נעשית בעיקר בתהליך **תסיסה** שאותו מבצעים **מיקרואורגניזמים**.

.....גם **חיזת** משק, או ליתר דיוק - **החקלאים** שמגדלים אותן, נהנים מהאפשרות של הכנת כמות גדולה של מזון בהמות בתהליך החמצה, ועל ידי כך ישנה אפשרות של הזנה טובה לאורך כל השנה ללא תלות בכמות היבולים החודשית ובאיכותם. לפיכך, החמצת **מספוא לבהמות** במגדלי ובבורות **תחמיץ** (סיילו) היא מראה שכיח במשקים חקלאיים רבים.

ובהפניה לערך **תסיסה הקובע**:

תסיסה (בלועזית: **פרמנטציה**, Fermentation) היא תהליך כימי המשמש להפקת **אנרגיה** בחלק מהיצורים החיים.

תסיסה מתרחשת בהיעדר חמצן ומטרתה היא לגרום ל-NADH למסור את האלקטרונים שלו, להפוך ל-NAD⁺ ולקלוט אלקטרונים מחדש בגליקוליזה.

תהליך התסיסה מוכר ל**אדם** מזה אלפי שנים, זאת הודות לתוצרים הסופיים של מספר תהליכי תסיסה במיקרואורגניזמים, תוצרים המשמשים את האדם רבות בתעשיית המזון



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

לאור האמור והמפורט לעיל המסקנה המתבקשת היא אם כן שתהליך ההחמצה- או הכנת התחמיץ- **הנו תהליך כימי לכל דבר וענין**- וכך אף העיד מר שפירא- [עמ' 2 לפרוטוקול], ובורות התחמיץ – [סעי' 3.5.1 לחוות הדעת] אינם מקומות איחסון תוצרת חקלאית- אלא שטחים המהווים מקור לפעילות כימית [החמצה- תסיסה]- המפיקים מזון לכל דבר וענין.

33. ובחזרה לאמור בסעיף 22 דלעיל-מבדיקת המבחנים בענין סיווג נכסים עולה כי הסיווג אמור להיות פרטני לכל נכס החייב בארנונה. [ראה בר"מ 1711/13- מנהלת הארנונה בעירית חולון נגד תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ, כדברי השופטת ברק- ארז בפס"ד מיום 12/5/13]-
"והנטועה במאפינו של כל נכס".
וכפי שיפורט להלן.

34. השוואה ואנלוגיה- גזירה שווה

1. בפס"ד זה [בר"מ 1711/13] נבדקה שאלת "חדרי קירור" לצרכי ארנונה.

2. בעלת חדרי הקירור בקשה לראות "בחדרי הקירור" "תעשייה" מאחר שפעולת הקירור מהווה השבחה של המוצרים ומיועדת להארכת חיי המדף שלהם ולא לאחסונם בלבד. בסיס לעמדתה זו בקשה החברה למצוא בפס"ד רעיונות [עא' 1960/90] בו אופיינה פעילות תעשייתית במבחנים כמו: "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" "היקף הפעילות היצורית". "המבחן הכלכלי המדגיש את השבחת המוצר".

3. מאידך- העיריה בקשה לראות בחדרים- "משרדים שרותים ומסחר, מחסן עצמאי", תוך התבססות על פס"ד שטראוס [עמ"נ- מחוזי חיפה 347/06] בו נקבע כי קירור המשמש לצרכי אחסנה אינו עולה כדי פעולה יצורית= דהינו ביקשה לבצע גזרה שווה לעניינה, שכן במוצרים המאוחסנים לא מתבצע כל תהליך של יצור ו/או שינוי של טיב המוצר, וכי יעודו הבלעדי של הנכס נשוא המחלוקת הוא אחסנה בקירור של מוצרים מוגמרים תמורת תשלום.

4. ועדת הערר קיבלה את עמדת בעלת חדרי הקירור וקבעה כי הסיווג המתאים הנו "תעשייה".

5. ערעור מינהלי שהוגש ע"י העירייה לביהמ"ש המחוזי- נדחה. ביהמ"ש המחוזי קבע כי אחסון בקירור עמוק משביחים את התוצרת החקלאית, ולכן החלטת ועדת הערר לפיה פעולת "השימור" מהווה תהליך של ייצור היא החלטה סבירה. כן קבע כי פעולת הקירור נעשית בתהליך תעשייתי המצריך



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

העסקת עובדים, [הסתמך על פס"ד קר-פרי 1799/07], וכן שהפעלת מיכון קירור מיוחד מהווה תהליך תעשייתי ההופך מוצר טרי למוצר קפוא [הסתמך על ע"א 403/66- החברה לקירור]. בית המשפט הבהיר כי יש להבחין בין מקום אליו מגיעים מוצרים מוגמרים וארוזים לתקופת מעבר לא ארוכה ויוצאים ממנה באותה צורה, שאותו יש לסווג כמקור "מסחר", לבין מקום שיש בו מוצרים מושבחים ומשך חייהם מוארך, תוך שימוש בצידוד תעשייתי מיוחד, שאותו יש לסווג "כתעשייה".

6. גם בקשת רשות הערעור-בר"מ 1711/13 הנ"ל- שהוגשה ע"י העירייה לבית המשפט העליון- נדחתה- תוך אימוץ עמדת בית המשפט המחוזי והשארית הסיווג כתעשייה.

35. 1. כן הריני להפנות לעת"מ 1184/03- בימ"ש מינהלי חיפה, השופטת שטמר- יאיר שיווק בע"מ נ' עיריית חדרה ואחרים. פס"ד מיום 8/3/2007.

2. בפס"ד זה נידונה השאלה כיצד לסווג בית מיון ואריזה לביצים, הסככות והשטח הצמוד לו- לטענת העירייה- יש לסווגו "כמבנה מסחרי", לטענת העותרת- "מבנה חקלאי".

3. הפעילות בבית האריזה כוללת קבלת ביצים מן החקלאים, העברתן במכונות המיון והאריזה, מיון הכולל הוצאת ביצים פסולות, שיקוף, החתמה, מיון על-פי גודל, והכנסה למארזי קרטון, לאחר מכן מועברות הביצים לשווקים באמצעות מפיצים. פעילות העותרת אינה כוללת תהליך עיבוד, ולו חלקי של המוצר.

4. ועדת ערר קבעה כי מדובר בנכס "מסחרי".

5. בפס"ד זה המהווה ערעור על החלטת הועדה סוקרת כבי השופטת שטמר את המצב המשפטי דאז בעיריית חדרה, את טענות הצדדים וקובעת כי הנכס הנו מסחרי ולא חקלאי, וכדבריה-

בנידונו, העותרת אינה מגדלת את העופות ואינה אוספת את הביצים. היא אמנם לא מסרה פרטים על אופן ההתקשרות עם הלולנים וכיצד היא מקבלת תמורה, אולם נראה כי אין מחלוקת שהיא רוכשת מהם את הביצים, ועיסוקה הוא מיון הביצים במכונות המיון הגדולות שבעסקה, אריזתן ומסירתן למשווקים, שאינם עובדים שלה.

בנסיבות אלה, אין העותרת עוסקת בעיסוק חקלאי. "הפן החקלאי" הסתיים עם מכירת הביצים לה על ידי הלולנים. מכאן ואילך מתחיל העיסוק של העותרת, הנבדל ונפרד מעיסוק החקלאים. אין הפעילות של העותרת שונה מעיסוקם של כל אלה הקונים תוצרת חקלאית מאחרים ומשווקים אותה לאחר מיון ואריזה. לא ניתן לומר כי כל אותם הסיטונאים המחזיקים בערים או בסמוך להן מחסנים או בתי מסחר לתוצרת חקלאית לפני שיווקה לצרכנים, הם חקלאים והמבנה הוא חקלאי.

אם החקלאי עוסק בלולים ובביצי מאכל, והוא עצמו ממין את הביצים ומשווק, הרי גידול העופות הוא העיסוק העיקרי, ואילו הפן המסחרי הוא התוצאה של העיסוק. בנידונו חסר השלב העיקרי של



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

הפעילות החקלאית. כל העיסוק הוא מסחרי. בית האריזה נפתח לצרכים מסחריים ולא לצרכים של עזרה לחקלאות ועידודה. לפיכך לעמדת, הפרשנות הנכונה היא שבסוג כזה של עסקים, כאשר הפן השולט היחיד או העיקרי הוא הפן העסקי, המבנה המשמש לפעילות המסחרית הזו, הוא מבנה מסחרי.

משכך, אין מקום לשינוי סיווגה של העותרת כעסק "מסחרי". אומנם אין מחלוקת כי עסקינן במצרך בעל "אופי חקלאי" אך בחינת פעולתו של בית האריזה מובילה למסקנה כי מדובר בעסק מסחרי מובהק, בעל מחזור מכירות נרחב ומניב רווחים, המשרת לקוחות רבים, לרבות סטיונאים וקמעונאים.

הואיל ולעמדת בית האריזה אינו חוסה תחת הגדרת "מבנה חקלאי", אזי, אין גם להתערב בסיווג של יתר נכסי העותרת, קרי, הסככות והקרקע עליהם ניצב בית האריזה, הואיל ומטרתם לשרת את בית האריזה ולפיכך, הם מהווים חלק בלתי נפרד מבית האריזה (יש לציין בהקשר זה כי כך אף עולה מעמדת העותרת)

36. 1. כן הריני להפנות לעמ"נ 726/09- בימ"ש מינהלי ירושלים, כב' השופט מרזל- עופר ל. אלומיניום בע"מ נ' עיריית ירושלים- [מנהל הארנונה].

2. בפס"ד זה נידונה השאלה כיצד לסווג עסק שעניינו ביצוע עבודות אלומיניום- ייצור חלונות ודלתות מאלומיניום וזכוכית. האם מדובר בסיווג "מלאכה" או "תעשייה".

3. ועדת הערר פסקה כי מדובר "במלאכה", לפי מבחנים המפורטים בהחלטתה.

4. העוררת ערערה על החלטה זו ובקשה להכיר בעסק כסיווג "תעשייה" [בו התעריף הנו נמוך "ממלאכה"] אלא שבית המשפט, בנסיבותיו של מקרה זה דחה את הערעור, תוך שהוא מציין שהמבחנים הידועים והמוכרים ל"תעשייה" אינם חלים כאן- ולדוגמא- גודל השטח בו מקיים העסק את פעילותו, אופי הייצור, יצירת "יש" אחד מ"יש" אחר, ופעילות המשביחה את חומר הגלם.

מהכלל לפרט

37. 1. ענינו הרואות כי פסקי הדין, שפורטו לעיל ובאריכות, הקובעים את המבחנים לצרכי סיווג נכסים, מעידים כי מלאכת הסיווג אינה פשוטה כלל וכלל, והמבחנים שנקבעו יש בהם לסייע.

2. בענין שלפנינו- השטח בו מנהלת העוררת את עסקה הנו למעלה מ- 22 דונם- שטח גדול ורחב- לכל הדעות.

3. מחזור עסקיה של העוררת הנו כ- 40 מיליון ₪ לשנה- לפי עדותו של מנכ"ל[ה] היקף מחזור שאף הוא גדול ביותר].

4. מ"תרשים הזרימה" כפי שתואר בהחלטה זו, וכפי שהעידו מר שפירא [המומחה], מר וקסברגר [המנכ"ל] וגב' אדמוני [מטעם המשיב] עולה כי אכן נוצר "יש" אחד מ"יש" אחר.



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

מעורבותה של העוררת בעניינינו היא: השבחה של חומרי הגלם הנכנסים בשעריה, דהינו: נכנסים חיטה / תירס / שעורה וכו' - העוררת מייצרת **בליל** המהווה מזון לבעלי חיים, ומנות המזון יוצאות משעריה אל לקוחותיה - שהם כדברי המומחה: **"אין קשר בין החקלאים המספקים את מרכיבי הבליל לעוררת, לבין הרוכשים שיכולים להיות כל קונה פוטנציאלי"** [עמ' 2 רישא] - ובדברי המנכ"ל - **"כל אחד רשאי לקנות בליל"** [עמ' 5 סיפא].

מדובר בתהליך ההופך מוצר אחד [חומרי הגלם של הבליל] למוצר אחר - מנת מזון לכל דבר לענין הכולל בתוכו הן את חומרי הגלם והן את התחמיץ, ואשר כבר הוחלט לגביו שהנו מוצר מזון שמתקבל לאחר תהליך כימי בבורות תחמיץ.

יתרה מזו - חומרי הגלם המגיעים לעסקיה של העוררת כמו שהם [חומרי גלם] והם יוצאים ממנה כשהם מושבחים, ואורך חייהם מוארך - וכשהם מוכנים לאכילה - כל בהמה לפי צרכיה ודרישותיה.

כן יודגש כי חומרי הגלם - כשם כן הם - אין הם מוצר מוגמר הנכנס למקררים ונמכר כמו שהוא תמורת תשלום [פס"ד **תוצרת חקלאית**], אלא הם מצרכים בסיסיים המהווים חומר ביד היוצר [העוררת] להכנת מזון משובח להאכלת בעלי חיים, וכאמור - כל בעל חיים לפי צרכיו ודרישותיו.

5. כך אף מניתוח פסק הדין בענין **יאיר שיווק** [בית מיון באריזה לביצים] - שם מצאה השופטת שטמר שהסיווג הנכון הוא "מסחר" ולא "מבנה חקלאי" - שכן "השלב החקלאי" מסתיים עם מכירת הביצים לעותרת [שם] על ידי הלולנים. ובענייננו - הפן החקלאי מסתיים עם מכירת חומרי הגלם לעוררת [הלא הם החיטה/ השעורה/ התירס/ קליפות הדר ושאר מיני אבות מזון]. מכאן ואילך מתחיל העיסוק של העותרת הנבדל והנפרד מעיסוק החקלאים. הריני שב ומפנה לציטוט מפסק הדין של השופטת שטמר, אשר מתאים והולם לענין זה שלפנינו. [יודגש כי ערעורה של העותרת שם - [יאיר שיווק] התקבל מנימוקים אחרים לחלוטין שאינם רלבנטיים לענייננו].

6. גם לפי המבחנים בפס"ד **עופר אלומיניום**, ניתן לקבוע כי אכן מדובר במבני תעשייה ולא במבנה חקלאי.



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

7. תהליך שעוברים חומרי הגלם מרגע כניסתם לשטחה של העוררת – הכל כפי שבואר והוסבר לעיל, ובקצרה:

קליטה - מיון ושינוע חומרי הגלם לאיחסון לפי מין - תהליך הכנת התחמיץ - הכנת נוסחת הבליל המסוים לפי נוסחה שקובע טכנולוג מזון לכל בעל חיים - הכנת הבליל באמצעות עירבולם של חומרי הגלם במערבלות ניידות ונייחות - הכנת מנות לפי דרישת הצרכן - הפצת המנות לצרכן הסופי על ידי משאית העוררת.
[כזכור-הצרכן הסופי הוא כל רוכש פוטנציאלי ולא דווקא החקלאים המוכרים את חומרי הגלם לעוררת].

תהליך זה המבוצע במבנים - איננו חקלאי כלל וכלל. זהו תהליך יצורי לכל דבר ועניין.

8. לפי עדותו של המנכ"ל -מחיר המנה הנמכרת של הבליל הנו גבוה מסך המחיר של רכישת כל חומרי הגלם, שהרי **נוכח מעורבות פעילות העוררת**, מקבל החקלאי, בעלים של הבהמות, מזון שניתן לאחסנו לאורך זמן, להבדיל מחומר הגלם אשר לכשעצמו אינו בעל חיי מדף ארוכים, והוא לבדו אינו יכול לשמש כמזון בריא ומזין לבהמות.

9. לכן, ולאור המבחנים שפורטו ונבדקו מול עסקה של העוררת- הרי יש לאמר בפה מלא שאכן מדובר בסיווג מס' 401- קרי "תעשייה".

עניינים נוספים

38. 1. עיינתי ב"הסכם הפשרה" שנחתם בין מ.א. גליל תחתון לבין העוררת, מיום 24.1.11 בענין היטל הביוב.

2. יש לציין שהסכם זה הנו ספציפי לענין היטל הביוב, ואין להקיש ממנו לענין המבנים המחויבים בארנונה- הכל כמפורט בהחלטה זו.

39. 1. **רישיון העסק** שהוגש מטעם הצדדים בהסכמה ונושא תאריך 23/2/2004, לא נחקר עד תום על-ידי הצדדים. מעיון ברישיון העסק עולה כי הוא ניתן לשדה אילן- אגודה שיתופית, שת.ז. שלה הנו- 57-0003970, ואשר שונה ממס' הזיהוי [ח.פ.] של העוררת [511331209]. לפיכך אני מניח שרישיון העסק מיום זה שהוצא לטובת האגו"ש "שדה אילן" מתייחס לעוררת- [שהרי לפי תצהיר גב' אדמוני העוררת מנהלת את עסקיה באתר מאז שנת 1988, והמנכ"ל העיד שהוא בתפקידו משנת 2002].



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

2. בהתחשב בעובדה זו- שרישיון העסק אינו של העוררת- הרי נמצאנו למדים שהעוררת פועלת ללא רישיון עסק על- שמה. כלום לכך כוונה העוררת?
- [וראה את הסכם השכירות שצורף לסיכומי העוררת ובמיוחד סעי' 5 א', "המשכיר [שדה אילן- מושב עובדים] אינו אחראי כלפי השוכר [בליל –העוררת] לקבלת רישיון מאת הרשות המוסמכת הדרוש לניהול העסק במושכר ועל השוכר בלבד להשיג הרישיון הנ"ל..."]
3. המונחים ברישיון העסק אינם משקפים את הפעילות האמיתית והנכונה המתנהלת בשטחה של העוררת- הכל כפי הדברים שנאמרו ע"י המומחה, המנכ"ל וגב' אדמוני- וכפי שנפסק לעיל- ראה במיוחד האנלוגיה לפס"ד תוצרת חקלאית"ו-י" יאיר שווק".
40. העוררת הסיטה את הדיון בסיכומיה מהמהות של העניין – עיסוקה האמיתי של העוררת, קרי מהות השימוש בנכס, שהרי על פי השימוש נגזר הסווג לצרכי ארנונה, לעניין הפרוצדורה הדיונית והתייחסות לכשלים בניהול עמדתו של המשיב, לרבות העדרה של חוות דעת מטעמו ואי העדת עדים מהותיים לדעתה- כך שיש לזקוף זאת לחובתו של המשיב, ומשום כך לקבל את הערר.
- לטעמי יש לדחות טענות אלה. עובדי המועצה אינם אמורים להיות בעלי הכשרה מקצועית בסוגי הנכסים הנמצאים בתחומי הרשות. הדין מעניק את זכות ההשגה על השומה. ההשגה מתבררת בפני מנהל הארנונה והוא מחליט האם לקבל או לדחות את ההשגה. בפני הנישום עומדת זכות בדין להגיש ערר לוועדת ערר שהיא טריבוטל שהוקם לטובת הליך זה בלבד, כאשר אין דרישה לקיום הליכים פרוצדוראליים נוקשים, [לדוגמא-סעיף 9 א לתקנות סדרי הדין בוועדת ערר]. ב"כ המשיב אף הצהיר כי הקביעות העובדתיות של המומחה ושל המנכ"ל מקובלות עליו- אך המסקנות הנובעות מהן שנויות במחלוקת. אין בכך כל פסול.
- בפני ועדת הערר נמצאים מסמכים ועדויות מספיקות כדי ליתן את ההחלטה, ואין לראות במחדלים הנטענים כדי לפגוע בטענות המשיב –בנסיבותיו המיוחדות של הליך זה.
41. לא מצאתי לנכון להיעתר לעררה זה של העוררת, נוכח העדרם של צידוקים עובדתיים ומשפטיים לשנות את הסיווג מ"תעשייה" ל"מבנה חקלאי".
42. כל הראיות- כפי שהוצגו על-ידי העוררת וכן ע"י המשיב מלמדים שאכן המבנים שסווגו כ"תעשייה"- כדין ובדין סווגו כך.



ועדת ערר לארנונה הכללית

מועצה אזורית הגליל התחתון

43. על הרשות לדאוג שהעסקים בתחומה ישלמו את הארנונה הנכונה, על-פי השימוש האמיתי שמתבצע במבנים הנמצאים בשימוש של "המחזיק". העוררת היא המחזיקה במבנים הללו- וחובה עליה לשלם ארנונה בגין שימוש זה במבנים אלו.

אין זה הוגן ואין זה ראוי שמחזיק בעסק לא ישא בהוצאות ארנונה, שעה שתושבים אחרים כן משלמים, עם כל ההכבדה הכלכלית הכרוכה בכך. הארנונה המשולמת על ידי תושבי הרשות נועדה לרווחת התושבים כולם. אי תשלום ארנונה יהא בו כדי לפגוע בשירותים הניתנים לתושבים, ובמקרה זה העוררת רק נהנתה לאורך שנים אך לא שילמה מאומה. יוצא אם כן שהנפסדים היו תושבי הרשות אשר למעשה מימנו את שירותי הרשות שניתנו לעוררת מבלי שהיא שילמה עבור שירותים אלו.

בנקודה זו, מן הראוי היה שהעוררת לא תשמיע טענתה על פגיעה כלכלית בגין השתת חיובי ארנונה על עסקה גדול המימדים [במ"ר] ובעל היקף כספי גדול מאוד [בעשרות מיליוני ₪]. העוררת היא זו שאמורה לתמחר את מחיר מנות המזון אשר מוכרת היא לצרכנים הסופיים, כפי שכל סוחר מתמחר את מרכולתו וכולל בתוכו את ההוצאות/תקורות הכרוכות ביצור-שיווק-מכירה.

44. את העדר חיובה בארנונה למשך שנים רבות [מאז שנת 1988] ועד ביצוע סקר הנכסים בשנת 2009 - יש לזקוף לחובת הרשות בשל טעות. על הרשות לתקן טעות זו שאחרת תימצא כמי שמועלת בתפקידה-ולכך לא ניתן להסכים כלל וכלל.

45. לפיכך דין הערר להידחות.

על העוררת לשלם את שנקבע על-ידי המשיב הן בעבור הקרקע התפוסה [11,785 מ"ר] והן בעבור תעשייה [10,996 מ"ר]. ביחס לתקופות – כפי שהוסכם עליהן בין הצדדים.

נוכח ייחודיות הערר, אופיו וראשוניותו- כל צד יישא בהוצאותיו.

46. זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת תוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

גד נחום עו"ד
יו"ר הועדה

אני מסכימה- ברכה נודלר, חברת ועדה

אני מסכים – זאב אלמן, חבר ועדה