

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



טלפון – 04-6628204 פקס – 04-6769272
מייל – vadatrrgl@gmail.com

עררים - 2/13 + 3/13

בפני ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד מועצה אזורית הגליל התחתון

החברה לטיפול במי קולחין בע"מ
עו"ד ד"ר הנריק רוסטוביץ' ושות'
רח' יגאל אלון 92, תל אביב 67897
טל: 03-6954111 ; פקס: 03-6954112

העוררת

- נגד -

מנהל הארנונה - מועצה אזורית הגליל התחתון
ע"י ב"כ עוה"ד: אבי שמואלי ו/או אליהו שמואלי
ו/או שגיא רובינסקי ו/או אופירה אשל ו/או דותן לופט
מרח' שמריהו לוי 24, ת.ד. 4758, חיפה 31047
טל': 04-8674875 ; פקס: 04-8674450
דוא"ל: office@shmuely-law.co.il

המשיב

החלטה

1. בהחלטה זו נדרשת וועדה זו לעסוק בשאלת סוג הנכסים השונים המצויים בשטחה של העוררת – המט"ש- מכון לטיהור שפכים הנמצא בשטחי הישוב שדה אילן.
2. יודגש כי החלטה זו מתייחסת לעררים לשנת 2012-2013, בהתאם להסכמת הצדדים.
3. כזכור, בשאלת "המחזיק" – ניתנה החלטה לפיה העוררת היא זו המחזיקה בנכסים השונים, וכי היא זו שעליה לשאת בארנונה.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



4. המסמכים העומדים בפנינו הם העררים, התשובות לעררים, פרוטוקול הסיור באתר בו מנהלת העוררת את עסקה מיום 16/7/2014, צילומים של הנכסים השונים באתר שנשלחו ע"י ב"כ העוררת, תרשים [מפה] האתר וכן טבלה המסכמת את טענות הצדדים זה מול זה שהוגשו ע"י ב"כ המשיב, וסיכומי ב"כ העוררת באשר לסוגיה זו. ב"כ המשיב הודיע כי אין בכוונתו להגיש תגובה לסיכומי ב"כ העוררת וביקש כלשונו: "מאליו ברור כי אין בחוסר התגובה משום הסכמה לכל שינוי חזית שמצוי בסיכומי העוררת או לכל טיעון אחר שם" [ועל כך בהמשך החלטה זו].

5. בענין "הערה לסדר ותיקון פרוטוקול"

1. ב"כ העוררת מבקש בסיכומיו למחוק את הפסוק בפרוטוקול הדין [הסיור במט"ש] - מיום 16/7/14 - "בשל טעות, החיוב לשנת 2012 ו- 2013 יהיה כ- 81,000 מ"ר במקום 180,000 מ"ר". [מתייחס לקרקע תפוסה-ג.נ.].
2. אין בכוונתנו לתקן את הפרוטוקול בענין זה נוכח כך שאין באמירה זו מאומה כדי להשפיע על החלטה זו, שהרי אין בפנינו אלא שרואות עינינו.
3. החיוב של העוררת, ככל שיהיה, הנו על-פי האמור בשטחים שאינ לגביהם מחלוקת כלל וכלל- סה"כ השטחים שחויבו בשנים 2012-2013 הנם 223,755 מ"ר- לכל שנה.
4. שטחים אלו וסיווגם- הוא זה העומד על הפרק בהחלטה זו.

6. הנתונים לערר 2012 - טענות העוררת מול תשובת המשיב.

1. על-פי העוררת מדובר ב- 5 סוגים שונים של נכסים.
2. לנוכח היות ענין הנתונים במהותו מספרי - לנוחיות הצדדים הטבלה המתארת את המחלוקת שבין הצדדים- לפי טבלה שהוכנה על ידי העוררת:

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



מס'	שימוש	תעריף	שומה מתוקנת		שומה נכונה	
			שטח	סכום	שטח	סכום
א.	משרדים [400]	61.45	353	21,692		
	תעשייה [401]	34.16			353	12,058
ב.	מאגרים פתוחים [860]	0.02126	139,000	2,955		
	מאגרים פתוחים [860]	0.02126			139,000	2,955
ג.	מתקני מים וביוב [820]	60.68	2,926	177,550		
	מאגרים פתוחים [860]	0.02126			2,926	62
ד.	קרקע תפוסה [823]	8.83	4,860	42,914		
	קרקע תפוסה [700]	3.52			4,860	17,107
ה.	קרקע תפוסה [700]	3.52	76,616	269,688		
	מאגרים פתוחים [860]	0.02126			76,616	1,629
סה"כ-						
			223,755	514,799	223,755	33,811

3. יוקדם המאוחר ויאמר כבר עתה כי גם בערר 2013 הטענות הן אותן טענות. [למעט השוני בתעריף הנובע מהעלאת סכומי הארנונה משנת 2012 לשנת 2013]. לשם ההבהרה, "שומה נכונה" מהווה עמדת העוררת ו "שומה מתוקנת" היא עמדת המשיב.

כן יודגש כי גודל השטחים המחויבים- אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים, בשני העררים.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



פירוט טענות הצדדים זה מול זה.

7. ביחס לנכס 2105967 - [מסומן א' בטבלה] מכונה משרדים/תעשייה.

1. העוררת טוענת שמדובר במבנה שיש לסווגו כ"תעשייה" [סווג 401] כאשר המשיב טוען שמדובר ב"משרדים" [סווג 400].
 2. אין מחלוקת בדבר גודל השטח - 353 מ"ר.
 3. מדובר במבנה בן 2 קומות המחולק לחדרים שונים, בחלקו הגדול של המבנה - בחללים השונים מתקיימת פעילות של מעבדה, חדר פיקוח, חדר חשמל ומחסן וב-2 חללים האיפיון הנו חדרים המשמשים כמשרד קטן וכן שירותים. [2 חדרים].
 4. 1. לטענת העוררת הודה המשיב בתשובה להשגה [סעי' 7] שמדובר "בפעילות של מבנה תעשייה" - כמדומני שמדובר בטעות קולמוס בה הושמטה המילה "לא" - לאמר - "במבנה זה לא מתקיימת פעילות של מפעל תעשייה".
 2. ניתן ללמוד על שגיאת קולמוס זו גם מתוך חישוב השומה, מתוך תשובת המשיב להשגה של 2012, מתוך תשובה לערר של 2012, המסמך שהוגש על-ידה ביום הסיום.
 5. על-פי צו הארנונה לשנת 2012 הגדרת סוג הנכס 400 - "מבנה המשמש למשרדים, שירותים ומסחר, תחנת אוטובוס, חנויות, רשתות שיווק ובתי מרקחת - לכל מ"ר של המבנה או חלק ממנו".
- וסווג נכס 401 מוגדר :
- "מבנה המשמש לתעשייה, לרבות מכלים עליים תת קרקעיים ו/או מתקנים מכל סוג לכל מ"ר של המבנה או חלק ממנו".

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



6. יש לבחון את השימוש האמיתי והנכון בנכס- וזאת כמצוות המחוקק-
סעי' 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה התשנ"ג- 1992, קובע:

" מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה, שאינם
אדמות בנין. הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש
ולמקומו ותשולם בידי המחזיק "בנכס".

ותקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה [ארנונה ברשויות
המקומיות] תשס"ז- 2007 קובעת:

"סווג נכס- קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו".

7. אם כן מהו "השימוש" שעושה העוררת במבנה זה- יש אפשרות לראות
במבנה כנכס "רב תכליתי" ו"בעל שימושים מגוונים", דהינו לראות
בדרך האלימינציה את כל המבנה כמבנה שאינו משרדים, למעט אותם
חדרים המשמשים כמשרדים בפועל, [2 חדרים] ויש אפשרות לראות
במבנה כולו כ"נכס הומוגני בעיקרו"- המקיים מהות אחת.

8. בפסק דין עמ"נ 233/06 תכפ סוכנויות 1993 בע"מ נגד מנהל הארנונה
בעירית ת"א, פסק דינה של ב"כ השופטת אחיטוב מיום 6/5/2007, נדון
ענין דומה, בו בקשה העיריה לראות במבנה אחד בו התקיימה פעילות
של שיפוץ כלים פנאומטיים [שטח של 203 מ"ר] ומחסן [שטח של 14
מ"ר]. במבנה רב תכליתי וכי יש לחשב כל יחידת שומה לצרכי סווג
הארנונה בנפרד. העוררת בקשה לראות בנכס כיחידה אחת ולסווגו
"מלאכה ותעשייה".

לאחר ניתוח סוגיית "פיצול נכס לצרכי ארנונה" ובחינת ההלכות
המשפטיות המנחות [פרשת דשנים- בג"ץ 764/88, פרשת אחוזת
ראשונים- ע"א 7975/98]. ולאור המבחן העיקרי שהוא-

" אם מדובר במתקן רב תכליתי רחב מימדים בעל שימושים מגוונים ואשר ניתן
להפריד בין חלקיו השונים, יעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק
בנפרד". [פרשת מצפה ים סוף- ברמ' 5557/06].

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



במקרה שלפנינו פסקה השופטת אחיטוב כי מדובר במבנה שאינו רחב מימדים [292 מ"ר], ובאשר לדרישה של "רב תכליתי" ו"בעל שימושים מגוונים" – הרי שהנכס מצריך שונות תפקודית ותוכנית של השימושים – ומצאה כי הנכס הנו "הומוגני בעיקרו" "המקיים מהות אחת" – שפיצולו לצרכי ארנונה הנו מלאכותי בעליל. שכן "אפילו אם אין כל אחת משתי התכליות "הכרחית" לרעותה – הרי שקיימת ביניהן "זיקה" מובהקת והן "משולבות" זו מזו ומשלימות זו את זו במתן השרותים העסקיים של המערערת".

הוסיפה השופטת וקבעה:

" סווג יחידה זו בנפרד, מהווה חלוקת הנכס לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית" [הפניה לפרשת אחוזת ראשונים], שכן שימושים אלה הכרחיים לתפקודו של העסק".

9. ובחזרה לענייננו – המבנה – כפי שנחזה בסיווג אינו בנין משרדים. "משרדים" אינו השימוש העיקרי של המבנה. אין בהיותם של חדרים קטנים, בעלי איפיון של משרד, ואין הכותרת "משרד" בכניסה לכל חדר – כדי להפכו לבנין משרדים באמת.

משכך, יש לראות במבנה כיחידה אחת הומוגנית ולא כמבנה רב תכליתי שניתן לפצלו, ובוודאי שאין ההגדרה של סיווג "משרדים" מתאימה בנסיבות אלו.

10. יחד עם זאת נשארת השאלה לפי איזה סיווג יש לסווג את המבנה. האם בסיווג "תעשייה" כבקשת העוררת או בסיווג אחר.

11. כדי לקבוע סיווג "תעשייה" לנכס, נקבעו מבחנים, כפי שבאו לידי ביטוי בפסקי דין ובהם ע"א 1960/90 פרשת רעיונות בע"מ, ובר"מ 1711/13 פרשת תוצרת חקלאית מובחרת, ובקצירת האומר המבחנים הם:

1. יצירת יש מוחשי אחר מיש מוחשי אחר.

2. היקף הפעילות הייצורית.

3. המבחן הכלכלי המדגיש את השבחת המוצר.

4. מבחן מרכז פעילות.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



5. טיב תהליך הייצור.
12. עיינו הרואות אם כן שאין מדובר במבנה "משרדים", ומאידך העוררת לא הציגה בפנינו אף לא ראייה אחת שיהיה בה כדי לתמוך בסיווג המבנה בסיווג "תעשייה".
13. כזכור, עסקינן במט"ש- מתקן טיהור שפכים. הסיווג הקרוב ביותר למבנה הנ"ל הנו סיווג 820 הקובע, בצו לשנת 2012 ולשונו זהה גם בצו לשנת 2013:
- "מתקני מים וביוב, מכוני מים בארות, ברכות, מתקני שאיבה, וכל מבנה המשמש למתקנים הנ"ל- לכל מ"ר או חלק ממנו". [ההדגשה שלי ג.נ].
- לפרשנות וניתוח המונח "מבנה", ראה להלן בסעיף 9.10.6 .
14. המתקנים במבנה זה- המעבדה, חדר פיקוד ובקרה, השירותים, המחסן והמשרדים- כולם נועדו כדי לשמש את המתקן רחב הידיים – המט"ש.
15. לפיכך, לאור האמור לעיל, הרינו לקבוע כי סיווגו של נכס מס' 2105967 בשטח של 353 מ"ר יהיה לפי סיווג 820, הן לשנת 2012 והן לשנת 2013.
8. ביחס לנכס 2105964- מסומן ב' בטבלה- מכונה מאגרים פתוחים.
1. מדובר במאגרים פתוחים המסווגים בצווי הארנונה לשנת 2012-13 בקוד 860 בשטח של 139,000 מ"ר.
2. הצדדים אינם חלוקים ביניהם באשר לסיווג נכס זה, כמו גם לשטח נכס זה.
3. לפיכך יש להותיר את החיוב על-כנו לשנים 2012-13, קרי 860.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



9. ביחס לנכס 21015965 מסומן ג' בטבלה- מכונה מתקני מים וביוב.

1. ביום הסיור נמסר לידינו תרשים- המתאר את הנכסים השונים הנמצאים במט"ש. התרשים הוגש ע"י ב"כ המשיב בהסכמת ב"כ העוררת. תרשים זה אשר צבוע ב- 3 צבעים מתאר את מיקום הנכסים כמפורט:

כתום- גבולות המט"ש.

כחול- נכס זה [5965]- מתקני מים וביוב.

צהוב- הנכס הקודם [5964]- מאגרים פתוחים.

[תרשים זה הנו חלק בלתי נפרד מהחלטה זו ומסומן א'].

הרינו להדגיש כי תרשים זה מעודכן ליום 18/3/2014, ואין ביכולתנו לדעת את מדידת השטחים לשנים 2012-2013- הן השנים נשוא ערר זה. הסתייגותנו ביחס לשטחים עצמם- בכל נכס- מופיעה בניתוח שיוחד לכל נכס ונכס. מכאן שהתרשים היה בחזקת מפה המבהירה את מיקום הנכסים במתחם כולו.

2. התרשים מתאר את מיקומם של הנכסים השונים ואת שטחם. [בכפוף להסתייגות הנ"ל]. הויכוח כאמור נותר באשר לסיווג הנכס לצרכי ארנונה.

3. העוררת מבקשת לראות בנכס זה- על כל חלקיו- "כמאגר פתוח"- סיווג 860.

המשיבה מבקשת לראות בנכס זה "מתקני מים וביוב"- סיווג 820 [בהסתייגויות כפי שיפורט להלן].
ההסכמה היחידה הנו כי שטחם הכולל של הנכסים הנו 2926 מ"ר.

4. באשר לטענת העוררת כי מנהל הארנונה הודה בהיות הנכסים הנ"ל חוסים תחת הסיווג 860 [סעי' 9 בהחלטה להשגה]-יש להשיב כי לצערינו, שוב מדובר בטעות קולמוס, שהרי על פניו- לאור האמור בתשובות לערר, בתרשים, בעמדת המשיב מיום הסיור- יש בהם להעיד כי אכן מדובר בסיווג 820 ולא 860. לפיכך דין טענה זו להידחות.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



5. 1. עפ"י האמור בסיכומי העוררת- עמ' 7 רישא, מקבלת היא את עמדת המשיבה כי יש לסווג את מתקן לטיהור מים מקורה עגול מוקף בקיר בטון- [צילום מס' 42]- לפי סיווג 820.
2. לפיכך על המשיבה לחשב את גודלו של מבנה זה ולחייבו לפי סיווג 820 לשנים 2012-2013.
6. על-פי התרשים הנ"ל מסומנים בצבע כחול, תחת קטגוריה זו- 6 נכסים:
- 3 מבנים עגולים שהוגדרו מיכל פתוח.
- 1 מבנה לא בשימוש.
- 1 מבנה מפוחים.
- 1 מבנה 1. [כך ההגדרה בתרשים]
7. 1. באשר למתקן המצולם בתמונה 43- מדובר במבנה מלבני מקורה. בתחילה בקשה העוררת לסווגו כמאגר פתוח [סיווג 860] [בעררים לשנת 13-2012], ובסיכומים מבקשת היא לסווגו כתעשייה- סיווג 401. [עמ' 7 רישא].
- המשיבה מאידך מבקשת לסווגו כפריט 820.
2. עפ"י התרשים מדובר "במבנה מפוחים" בשטח של כ- 192 מ"ר. [בהנחה שאכן שטחו של מבנה זה הנו כ-192 מ"ר].
3. העוררת לא הניחה בפנינו תשתית עובדתית כלשהי לפיהם יש לסווג מבנה זה בסיווג "תעשייה" דווקא, ולכן יש לסווגו תחת פריט סיווג 820- " ... מבנה המשמש למתקנים כנ"ל...".
8. מהתרשים עולה כי יש "מבנה לא בשימוש" בשטח של 190.96 מ"ר [ושוב-בהנחה שאכן זהו שטחו של מבנה זה], ואף הוא תחת נכס זה [5965].- אין בידינו לקבל את הסיווג הנ"ל [820] לגבי מבנה זה.
- המבנה אכן נמצא במתחם המט"ש, אך נוכח העדר כל אינפורמציה מצדה של המשיבה, אשר היא זו האמורה לבדוק ולקבוע את השימוש האמיתי והנכון במבנה- יש לקבוע כי נכס זה אינו חוסה תחת סיווג 820.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



מאחר והנטל הנו על המשיבה- ואין בפנינו כאמור כל הוכחה לקיום פעילות כלשהי במבנה זה, הרי שעל הועדה לעשות זאת, ובנסיבות הענין יש לקבוע כי לגבי המבנה המסוים הזה יקבע סיווג 401 לשנים 2012-2013. כפי מבוקשה של העוררת.

9. 1. באשר ל"מבנה 1"- ששטחו לא מפורט, ואף הוא הוכנס לחישוב לפי פריט 820, אין בידינו לקבל את עמדת המשיבה, השימוש במבנה זה לא ידוע.

2. וכפי שנפסק לעיל יש לסווג מבנה זה [שאת שטחו מתבקשת המשיבה לחשב בנפרד] לפי סיווג 401- לשנים 2012-2013.

10. 1. באשר למאגרים החוסים תחת פריט זה [820], הרי שעל-פי התרשים מדובר ב-3 מיכלים הבנויים בטון, וצורתם עגולה.

2. ב"כ העוררת הסיר מהדיון- על-ידי הסכמתו שאת המאגר היחיד [המקורה]- יש לסווג כ- 820.

לגבי 2 המאגרים הנוספים מבקש הוא לסווגם "כמאגר פתוח" [סיווג 860].

3. ב"כ המשיב מבקש לעשות אבחנה בין מאגר פתוח, אשר כשמו כן הוא- ובמתחם המט"ש יש פריט בשטח של 139,000 מ"ר תחת סיווג זה- [תמונות 33, 34, 31, והרקע של 41].

4. הגדרת סוג נכס 860 ולפי צו הארנונה הוא :

"מאגרים פתוחים, לרבות אגני חמצון ותעלות מים פתוחות- מחיר למ"ר".

והגדרת סוג נכס 820 לפי צו הארנונה היא :

"מתקני מים וביוב, מכוני מים, בארות, בריכות, מתקני שאיבה, וכל מבנה המשמש למתקנים כנ"ל- לכל מ"ר או חלק ממנו".

5. תמונה 41 המתארת את 2 המבנים נשוא פריט זה הנם מבני בטון, עגולים, רחבים בהיקפם, ושטחם על-פי התרשים הנו כ- 3600 מ"ר כל אחד [בהנחה שהמתקן העגול המקורה הנו בשטח של כ- 2750 מ"ר ובהנחה ששטחם הנו אכן כמצוין], ובנויים מעל פני הקרקע.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



6. מתקנים אלה כאמור מבונים, והגם שאינם מקורים, הרי שהם נופלים להגדרה של סיווג 820- דהינו – מדובר במתקן של מים וביוב... [אין מחלוקת], המתקן נחזה- בכל עין שחוזר בו- כבריכה גדולה [שלא לשתיה ולשחייה] וחלק מטיהור מי השופכין מתבצע במתקן זה.

ואם תרצה הרי שהוא "מבנה"- ומבנה מהו- בענין 682/87 [פרשת טית בית] "נקבע כי ממגורות ומיכלים הם בגדר בנין" לצרכי ארנונה.

"... כדי להבהיר אומר שאם בנין הוא " building " הרי שמבנה הוא " structure " ... מבנה הוא מושג רחב יותר מאשר בנין... כל מתקן בנוי הוא בכלל מבנה...".

ואף עו"ד רוסטוביץ [ב"כ העוררים בתיק זה] בספרו ארנונה עירונית- סובר כי:

" ראוי לדעתנו להיעזר גם במבחן הכלכלי להגדרת בנין ובהתאם לכך, ניתן לאמר כי בנין הוא כל מבנה אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק...".

ללמדנו- מבנים אלו- כמתואר בתמונה 41 נחזים כברי סיווג לפי 820. סיווג 860 אינו מתאים למבנים אלו, שכן סיווג זה מתאים למאגרים פתוחים ולאגני חמצון החפורים בקרקע [כדוגמת נכס 5964 שנדון לעיל].

7. לפיכך את 2 המתקנים הללו יש לסווג בסיווג 820- לשנים 2012-13.

8. לסיכום החלוקה של נכס זה [5965] הנה אם כן:

1. מתקן לטיהור מים מקורה עגול מוקף בקיר בטון- סיווג 820.

2. 2 מאגרים- סיווג 820.

3. מבנה מלבני מקורה- [מבנה מפוחים]-סווג 820

4. מבנה לא בשימוש- סיווג 401.

5. מבנה 1- סיווג 401.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



10. ביחס לנכס 5968, מסומן ד' בטבלה - מכונה "קרקע תפוסה בסמוך למתקני מים וביוב".

1. הקרקע בשטח 4,860 מ"ר חויבה ע"י המשיב לפי סיווג 823, שהגדרתו:
"קרקע תפוסה בסמוך למבנים ומגודר בסעיף 2.1 לעיל לכל מ"ר או חלק ממנו"
סעי' 2.1 אליו מפנה ההגדרה הוא סיווג 820 - מתקני מים ביוב וכו'...
2. המערער מאידך מבקש לראות בקרקע זו כקרקע תפוסה לפי סיווג 700, שהגדרתו - "קרקע תפוסה כולל כבישים, שבילים ומגרשי חניה בסמוך למבנים שרשומים לעיל בסעיפים... 2.5 [סיווג 400 - משרדים] 2.5 א' [סיווג 401 - תעשייה...]" (השמטתי את יתר סעיפי המשנה שאינם רלבנטיים לענין - ג.נ.).
3. קביעת הסיווג לגבי הקרקע התפוסה לפי סוג נכס זה נגזרת מהקביעה לגבי הסיווג של הנכס הקודם [מתקני מים וביוב].
4. משהחלטנו כי למעשה החלוקה בתוך הנכס היא כפי שפורט לעיל, הרי שיש לקבוע כי הקרקע התפוסה תמוסה כדלקמן:
1. כל הקרקע התפוסה בסמוך ל- מתקן לטיהור מים מקורה עגול מוקף קיר בטון, וכן 2 המאגרים, וכן "מבנה מלבני מקורה", - ואשר סווגו לפי פריט סיווג 820 - ימוסו לפי סיווג 823.
2. הקרקע התפוסה בסמוך ל"מבנה לא בשימוש" ו- "מבנה 1" תמוסה לפי סיווג 700.
5. יודגש כי סך כל הקרקע בגין נכס זה הנה כפי המוגדר והמוסכם - 4860 מ"ר. יש לבצע את המדידות ביחס לכל מבנה ולחייב בהתאם לסיווג שנקבע לעיל.

11. ביחס לנכס 5965 - מכונה "קרקע תפוסה" [מסומן ה' בטבלה].

1. הקרקע בשטח 76,616 מ"ר חויבה על-ידי המשיב בסיווג 700 = דהינו "קרקע תפוסה".
2. העוררת מבקשת לסווג קרקע זו בסיווג 860 - "מאגרים פתוחים".

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



3. העוררת מבקשת לראות בקרקע זאת כדופן של המאגרים הפתוחים, לרבות שטח סוללות העפר של מאגר המים הגדול ושל 3 מאגרי המים הקטנים.
 4. ההגדרות הרלבנטיות בצווי הארנונה לסיווגים השונים צוטטו בסעיפים קודמים של החלטה זו. [סיווג 700, 860, 823].
 5. נשאלת השאלה מהם הגבולות הפנימיים ומהם הגבולות החיצוניים של המאגר, שהרי מדובר בנכס בעל דפנות רחבות- סוללות עפר שיהיה בהן להחזיק היטב את כמות המים הנמצאת בו.
 6. צילומים 31-35 שצולמו כאמור ביום הסיור- יש בהם כדי לראות היטב את גדר המחלוקת.
 7. ב"כ העוררת מפנה בסיכומיו לסעיף 1.1 לצו הארנונה הקובע:
"יחידת השומה- השטח לצורך חישוב הארנונה נמדד כשטח ברוטו, הינו כולל שטח רצפה קירות פנים וחוף...".
 8. אין בידינו נתונים טכניים הקובעים את שיעור "הברוטו" לצורך חישוב הארנונה של המאגרים הפתוחים. כאשר מדובר במבנה מגורים- החישוב נחזה כפשוט, שכן החלק החיצוני של קיר הבית- הוא הנמדד- מקצה לקצה.
- בעניינינו- מדובר במאגרים פתוחים של מים [המהווים חוליה בשרשרת של טיהור מי השופכין] המוקפים בסוללות עפר גבוהות ובעלות רוחב ניכר, עם שיפועים אלכסוניים, עד הגעתם לקרקע שמסביב לסוללות אלו.**
- מכוח ההגדרה והשכל הישר עולה אם כן המסקנה ש"הברוטו" לצורך שטחם של "מאגרים פתוחים" הנו- מהנקודה בה משיקה הסוללה לקרקע- בכל ההיקף של המאגר- וכך לגבי כל המאגרים הפתוחים הנמצאים במתחם נשוא ערר זה עבור כל יחידת קרקע שכזו [הסיווג אם כן יהיה 860 למאגרים הפתוחים בכל היקפם זה].**

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



9. המסקנה המסתברת אם כן היא שקרקע תפוסה היא **כל יתרת** הקרקע במתחם, שלא קבלה סיווג אחר בהחלטה זו, **קרקע תפוסה זו תסווג לפי סיווג 700.**

10. 1. בקשתו של ב"כ העוררת לראות בכל יתרת השטח "כאדמת בנין" [סעי' 20 לסיכומיו] אינה מתקבלת. טענה זו לא נשמעה ולא נטענה בעררים ובהשגות- וזהו שינוי חזית משמעותי ומהותי, ולא ניתן לקבל שינוי שכזה. [ראה סעי' 17 לתקנות סדרי דין בועדת ערר].

2. כמו כן המבחנים ל"קרקע תפוסה" לצרכי ארנונה הם "השימוש" ו"החזקה". כזכור מתחם המט"ש הנו מגודר היטב, אין יוצא ואין בא אלא אם מדובר בעובדי המט"ש. האתר אינו פתוח לקהל הרחב והשימוש היחידי שנעשה בשטחו של המט"ש הנו על-ידי העוררת ועובדיה. מכאן נובע יסוד "החזקה" במקרקעין- החזקה הפיזית ממש- שהרי עובדי המט"ש הם המחזיקים את מתקני המט"ש תוך עשיית שימוש בכל הקרקע במתחם המט"ש. [גם העולה מהצילום]. לגבי **החזקה המשפטית**- כזכור נתנה החלטה מפורטת ומנומקת בדבר היות העוררת "המחזיקה" לצרכי תשלום ארנונה.

וכן ראה בעניין קרקע תפוסה-מחזיק-שימוש :

סעי' 1 ו-269 לפקודת העיריות
סעי' 8 א' לחוק ההסדרים.
בג"ץ 764/88- פרשת דשנים.
עמני' [חיפה] 406/04- פרשת קלאב מרקט.
עמני' 4551/08- פרשת חב' חשמל.

11. באשר לאמור בסעיפים 21-22 בסיכומי ב"כ העוררת – איננו מוצאים מקום להתייחס אליהן באופן ספציפי מאחר ושאלת סיווג הנכסים הוכרעה לעיל.

12. באשר ל"גרסה העובדתית" בדבר שטחה של העוררת [180,000 מ"ר במקום 76,616 מ"ר המוסכמים]- כפי שנאמר לעיל הוחלט **שלא** להתייחס ל"עובדה חדשה" זו כלל, והחלטה זו מתבססת כאמור, וכפי

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



שנאמר מספר פעמים, אך ורק על ההסכמות והמחלוקות כפי שבאו לידי ביטוי בהשגות, והעררים והתשובות להן.

כללי:

12. 1. אין בידי ועדה זו את הכלים כדי לקבוע את השטח המדויק של כל יחידת סיווג [מאגרים פתוחים, קרקע תפוסה וכו'].

2. **על המשיב להמציא תרשים/מפה של מודד מוסמך ביחס לחלוקת השטחים לפי סיווגם כפי שנקבע בהחלטה זו.**

3. ועדה זו התמקדה במחלוקת שבין הצדדים בכל הקשור לסיווגים של הנכסים השונים במתחם של המט"ש, בהתאם לאמור בעררים, בהשגות ובתשובות להן וכן בצילומים ומהתרשמות מהסיור במט"ש. כמובן שההסכמות היחידות שהיו בין הצדדים והן- השטח הכללי של המט"ש- 223,755 מ"ר, והשטח של כל יחידת סיווג [כמפורט בטבלה בראשית החלטה זו] וכן ההסכמה באשר לשטח המאגרים הפתוחים וסיווגם ככאלה.

4. 1. אין בידי הועדה לקבל את עמדת ב"כ המשיב לפיה בהעדר תגובה מצדו לסיכומי העוררת, על הועדה לעשות את מלאכתו.

2. כך אין בידי הועדה לקבל את האיום "הלא מרומז" שנוקט בו ב"כ העוררת לפיו:

"... אם ועדת הערר הנכבדה תחליט כעמדת מנהל הארנונה, תוגש נגדו תביעת נזיקין אישית בגין הנזק שנגרם לעוררת כתוצאה מאי המצאת תשריט המדידה משנת 2010, וזאת בניגוד לחובתו על-פי דין". [סעי' 23 סיפא, עמ' 15 לסיכומיו].

3. מדומה שב"כ העוררת חרג מכל נורמה מקובלת באשר לאיום זה, וראוי היה שלא יעלהו על הכתב. אין זה הולם להלך אימים על עובד ציבור שעושה מלאכתו נאמנה- ובוודאי שלא בכתבי בית-דין.

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון



4. יודגש כי ועדה זו אינה עושה דברו של ב"כ העוררת כמו-גם שאינה עושה דברו של המשיב או ב"כ. הועדה סוברנית להחליט על-פי הראיות שבפניה בלי משוא פנים וללא חשש.
5. לא יעלה על הדעת שעתידו של מנהל הארנונה יהא תלוי בהחלטות ועדה זו, והכל כדי לרצות את ב"כ העוררת.
6. יוצא אם כן שב"כ העוררת מבקש שוועדה זו תהיה המוציאה לפועל של החלטות שתהיינה לטובת מרשתו- ולכך אין להסכים.
7. איום שכזה אין לו מקום בשיח המשפטי המקובל, והתלבטנו רבות כיצד לנהוג באיום זה ולפיתחה של איזו רשות מרשויות המדינה, לרבות לשכת עורכי הדין- להביאו לעיון, דיון והחלטה. לבסוף החלטנו שהתבטאות זו תישאר בגדרי החלטה זו, והערוותינו יהו תמרור אזהרה. לבטח מודע ב"כ העוררת לפסיקה הענפה בתחום הדין המשמעתי באשר להתבטאויות כגון אלה.

13. לסיכום.

1. על הצדדים לשתף פעולה ביניהם כדי לקדם את כל הדרוש, על-פי החלטה זו, ובהתייחס לכל נכס ונכס במתחם המט"ש- כפי שפורט לעיל.
2. נוכח התנהלות הצדדים יישא כל צד בהוצאותיו.
3. המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים ותוודא קבלתה.
4. יודגש כי החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת, תוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

(-)	(-)	(-)
מר זאב אלמן	עו"ד גד נחום	גב' ברכה נודלר
חבר ועדה	יו"ר ועדה	חברת ועדה

ועדת ערר לארנונה הכללית מועצה אזורית הגליל התחתון

