

בפני חברי ועדת הערר: נמרוד לנגר, עו"ד  
סדי זינגר, כלכלן  
אהוד חיים, יועץ ביטוח

יו"ר הוועדה  
חבר וועדה  
חבר וועדה

בעניין:

קמח הגליל בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד ניר טקל אחי  
ת.ד. 23177 ירושלים 91231  
טל': 073-2-554466 פקס: 073-2-554455

העוררת

- נגד -

מועצה אזורית מטה אשר

ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני ואו אייל בוקובזה  
ואו תומר טבק ואו חנן העליון ואחי  
מרח' החשמונאים 100, תל-אביב 61201  
טל': 035629911 פקס: 03-5623535  
דוא"ל office@mach-law.co.il

המשיבה

## החלטה

לפנינו ערר על שומת הארנונה לשנת 2017, שנקבעה על נכס העוררת שמספרו בפנקסי המועצה 9000130 (להלן: "הנכס") בתחום השיפוט של מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "המועצה"). הנכס הינו מפעל לא פעיל שנבנה כמטחנות קמח והנמצא באזור התעשייה בר-לב. הנכס נישום על פי תשריטי מדידה מיום 21.6.2010 (להלן: התשריטים). הדגשים אינם במקור אלא אם צוין.

### **א. רקע**

1. נקדים ונציין כי בין הצדדים נתגלע סכסוך בעניין שומת הארנונה עוד לפני שנת המס 2017 וכי המחלוקת הובאה בפני ועדת הערר לענייני ארנונה (להלן: "הוועדה") הן לשומת 2014 והן לשומת שנת 2015:
  - 1.1. ביום 8.3.2015 נדחה הערר כנגד שומת 2014 וזאת בשל איחור בהגשת כתב ההשגה.
  - 1.2. לגבי הערר כנגד שומת 2015, נערכה שמיעה ביום 13.10.15 בו הציגו הצדדים את טענותיהם (להלן: "דיון ערר 2015") וכן ביום 30.12.2015 נערך סיור בנכס (להלן: "הסיור") וביום 16.3.2016 ניתנה על ידי הוועדה החלטה (להלן: "החלטת 2015").

בהחלטת 2015 נקבע גודל המבנה לחיוב וכן לענייניו נקבע שאין לחייב בגין הקרקע שכן לא מתקיים יסוד השימוש הנדרש בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה").

2. ביום 8.2.2017 הוגשה על ידי העוררת מכתב שכלל טענות כנגד אזור החיוב שטח המבנה לחיוב והחיוב החוזר של הקרקע כקרקע תפוסה. ביום 19.2.2017 שלח מנהל הארנונה של מטה אשר תשובה להשגה 2017. ביום 6.3.2017 התקבל אצל המשיבה כתב ערר ובו שמרה העוררת על טענות כנגד שטח המבנה לחיוב וחיוב הקרקע וביום 2.4.2017 נשלחה תשובה לערר 2017.

3. ביום 8.6.2017 נערכה שמיעה לגבי ערר 2017 (להלן: "הדיון"). בדיון נסוגה העוררת מטענותיה בגין שטח המבנה לחיוב וכך צומצם גודר המחלוקת לשאלת חיוב הקרקע בלבד. קרקע אשר נפרט כמשתרעת על שטח של 4,027 מ"ר וחיובה כקרקע תפוסה (סיווג 735 בצו).

## ב. טענות העוררת

4. בהעדר שימוש בקרקע אין לחייב בגינה כקרקע תפוסה.
5. טענת העדר שימוש לאי חיוב הקרקע התקבלה על ידי הוועדה בהחלטת 2015.
- המשיבה לא ערערה על החלטת 2015 ומכאן ובאין שינוי עובדתי עליה להותיר את השומה על פי קביעת הוועדה.

## ג. טענות המשיבה

6. יסוד החזקה הינו משמעותי ואף כי אין יסוד שימוש משמעותי אך יש שימוש ולו פאסיבי המשיבה הפעילה מבחן משולב של חזקה ושימוש שהביאה למסקנה כי יש לחייב את הקרקע כקרקע תפוסה.
7. בדיון נטען על ידי העוררת כי החלטת 2015 לא נומקה באופן מספק.

## ד. דיון והחלטה

8. נקדים ונאמר כי דין הערר בעניין הנותר במחלוקת - הטענה לאי חיוב הקרקע, להתקבל במלואה.
9. בסעיף 15 להחלטת 2015 נקבע על ידי הוועדה כדלקמן:

15. קרקע

סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע:

**"קרקע תפוסה - כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין" (הדגשה לא במקור)**

בסיוור שערכנו אכן נראה כי ישנה חזקה בקרקע (המפעל הריק מגודר) אך אין שימוש ומכאן אין לסווג את הקרקע כקרקע תפוסה.

10. נכון עשתה המשיבה שהביאה את הלכת בית המשפט העליון שנקבעה מפי כבוד השופט אליעזר ריבלין עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו, 01.12.2011) (להלן: "הלכת גבעת שמואל") בה נקבע כי:

"על כן, הן שסאמור מדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי-לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש להגיע לאחר שקלול של שני היסודות יחדיו. זהו מבחן משולב. כמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה" (על עקרון "מקבילית הכוחות" בהקשרים אחרים, ראו: ע"מ 8573/96 מרקדו נ' מדינת ישראל, פ"ד (5) 481, 549 (1997); ע"א 145/80 ועקנין נ' המועצה המקומית, בית שמש, פ"ד (1) 113, 132-131 (1982); ע"מ 2638/10 מלוני נ' מדינת ישראל, פס' 1 לפסק דינו של השופט א' גרוניס ([פורסם בנבו], 24.3.2011); ע"א 7002/11 צמרות המושבה יזום והשקעות בע"מ נ' לב, פס' 6 ([פורסם בנבו], 11.10.2011)). כך למשל, בעניין רפאל שלעיל, רמת ה"החזקה" בקרקע הייתה כה מהותית וכה מובהקת, עד כי די היה בשימוש פאסיבי כדי לקיים את יסוד ה"שימוש"."

כבוד השופט עוזי פוגלמן חזר לאחרונה על הלכת גבעת שמואל בעע"מ 1319/15 עיריית יבנה נ' אמישראלגז החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ (פורסם בנבו, 24.02.2016).

הלכת גבעת שמואל קבעה כי היסודות של השימוש והחזקה הקבועים כיסודות מצטברים בסעיף 269 לפקודה הינם יסודות שיש לבחון בנפרד באופן עובדתי בנכס עצמו ולאחר הבחינה יש לשקלל את שני היסודות יחדיו "מקבילית הכוחות". בבר"מ 2969/13 מנהלת הארנונה של עיריית יבנה נ' מקורות חב' המים בע"מ (פורסם בנבו, 08.08.2013) הודגשה החשיבות לבחינת העובדות בכל מקרה ומקרה:

"אכן, העירייה הצביעה על פסיקות שהובילו לתוצאות שונות בעניינם של "שטחי ביטחון" סאלו ואחרים. אולם, בנסיבות העניין, אין בכך כדי להועיל לה. בדוגמאות שעליהן הצביעה העירייה התוצאות השונות נובעות משוני עובדתי בין המקרים, בכל הנוגע להיבטים חשובים כדוגמת אופי השימוש בקרקע, מידת השליטה בה וכו'."

הפסיקה המנחה מחייבת אותנו לבחון לעומק את המצב העובדתי וככל שטענה העוררת לאי שימוש ולמען הסר ספק נבחן את יסוד החזקה במשולב.

11. העובדות- הובהר בדיון כי לא חל שינוי עובדתי בנכס מיום הסיור והחלטת 2015. בסיור אפוא תואר המצב העובדתי בנכס כדלקמן:

### פרוטוקול סיוור ועדת ערר מיום 30.12.2015

#### קמח הגליל בע"מ ערר לשנת 2015

**השתתפו:** ע"ד נמרוד לנגר  
סדי זינגר, כלכלן  
אהוד חיים, סוכן ביטוח  
איריס דזנמא

– יו"ר הוועדה  
– חבר ועדה  
– חבר ועדה  
– רשמת ועדה

#### מייגי העוררת - סולל בונה

מר חמד אבו יונס  
ע"ד ניר טקר

- רז"ח העוררת  
- בי"כ העוררת

#### מייגי המשיב - פנתל הארנונה מ.א. מטה אשר

גבי סיון מלכה  
ע"ד חג העליון

– מנהלת מוד גביה ומיסים  
– בי"כ המשיב

1. ביום 30.12.2015 נערך על ידי ועדת ערר שליד המועצה אזורית מטה אשר סיוור בנכס העוררת הנמצא באזור התעשייה בר-לב חשייך לשטח מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "המתחם"). תשריט הוגש על ידי המשיב בתשובה לערר מיום 18.6.2015 (להלן: "התשריט"). שטח המתחם שבחוקת העוררת הינו מפעל לא בשימוש וריק במצב טוב – יעד-מטחנות קמח.

• רצי"ב דף ראשון תשריט לפרוטוקול הסיוור לצרכי התמצאות.

2. **קרקע-המפעל מגודר אך לא נצפה שימוש בקרקע.**

3. **מבנים -**

• בוטקה בכניסה ובו מיטח. על פי דברי נציג העוררת כבר אין שומר שבעבר לן במקום.

12. **החזקה** – החזקה של העוררת בקרקע הינה באמצעות הזכות הקניינית עליה וגידור/חומה של הקרקע. החזקה עולה עת המפעל נמצא באזור התעשייה בר-לב, אשר לכשעצמו הינו מתחם אשר קיימת בו שמירה וגוף מארגן המסדיר את הזכויות הקנייניות של הנכסים הנמצאים בו ומקיימים פיקוח והסדרה.

אך יש לציין לעניין החזקה של הנכס עצמו כי הגידור של הנכס אינו חשמלי, אין בנכס שומר לא ביום ולא בלילה (עובדה שהובהרה בסיוור ובכתבי הטענות), מותר לצלם ובטח שאין מסלול היקפי של טשטוש.

יש לשער שרק עם החזרה לשימוש במפעל תעלה רמת החזקה והפיקוח על הכניסה אליו. במקרה שלפנינו עת הנכס יושב ריק ומושבת ואף בחלקים ממנו לא גמור כגון הפירים במעליות גם האינטרס לעוצמת החזקה פוחת.

החזקה שצפינו בה אינה חזקה גבוהה.

**לשם הנוחות הוועדה תדרג את החזקה בסרגל של 0 - 10 . בהתבסס על העובדות אשר למניה וניסיונה של הוועדה בסיווריה במפעלים אחרים הוועדה קובעת דירוג חזקה בנכס של 6-7.**

13. **השימוש** - כאמור בסיוור לא צפינו בשימוש בקרקע וכפי הנאמר בדיון המצב העובדתי לא השתנה מבחינה זאת שגם היום אם היינו באים למפעל הריק לא היינו רואים שימוש בקרקע.

המשיבה טוענת לשימוש פאסיבי אך גם אם נקבל טענתה, במקרה של הנכס אשר לפנינו השימוש

הפאסיבי נמוך בהרבה מהקיים במפעלים ליצור נשק שלגביהם נקבע כי קיים בהם שימוש פאסיבי. בעניין זה ראה דברי כבוד השופט יהונתן עדיאל בבר"ם 6239/04 רפאל נ' עיריית קריית-ים (פורסם בנבו), ניתן ביום 21.4.2005):

" מבחינת השימוש בשטח, עלה מפסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים, כי לשטח זה תפקיד במערך השמירה והבטחון שמקיימת רפאל סביב מפעלה. בעניין זה נקבע, כממנא עובדתי, כי:

" ברור שמחמת אופיו של המפעל של רפאל, הוא אינו יכול לפעול ללא השטח שסביבו. הגדר אינה רק משמשת לתיחום השטח ולמניעת הסגת גבול מקרית, כפי שכל בעל מקרקעין רשאי לעשות בקניינו. בענייננו הגדר משמשת את צרכיו של המפעל. בלעדי הגדר, ליתר דיוק, בלעדי האיסור המוחלט של הכניסה הבלתי מודרשית לשטח, לא הייתה רפאל יכולה להפיק את התועלת הכלכלית שהיא מפיקה מהשטח הבנוי ושטח אחר שהיא עושה בו שימוש בפועל."

על יסוד כך נקבע בפסק הדין, שאשר אי השימוש כולל מניעת שימוש מאחרים מחמת הצורך בהפרדה, כי אז מדובר, למעשה, בשימוש.

...

בית המשפט לעניינים מינהליים קבע, כממנא עובדתי, כי רפאל עושה בשטח שימוש לשם שמירה על בטחון המפעל ובטיחות הסביבה. לצורך כך רפאל אף גידרה את השטח ומנעה כניסה לתוכו. יודגש, שאין מדובר בגידור שנועד לשמש רק לצורך תפיסת חזקה והפרדת השטח משטחים אחרים. אלא בגידור שמטרתו, יחד עם השטח התחום בתוך התחום המגודר, לספק את דרישות הביטחון והבטיחות של המפעל עצמו. בניסבות אלה, ברור שרפאל מנצלת את השטח לצורך מפעלה, ניצל שיש לו אף ביטוי מוחשי-חיצוני. לפיכך, מקובלת עלינו מסקנתו של בית המשפט לעניינים מינהליים, שמתקיים בקרקע זו יסוד השימוש הנדרש על-פי סעיף 269 לפקודת העיריות, ויש לראותה כקרקע תפוסה."

בשים לב לפסיקה והכרות הוועדה עם מפעלים אחרים, אף אם נקבל את טענת המשיבה לשימוש פאסיבי כלשהו, השימוש הפאסיבי נמוך מאוד.

שימוש זה בדירוג השימושים מ 0-10 לא יעלה על רמה של 1.

#### 14. שקלול היסודות

בשקלול היסודות של שימוש וחזקה תוך הנחה של שימוש בקצהו העליון, דהיינו 1, לא מצאנו כי יש מקום לחייב כיום את קרקע הנכס כקרקע תפוסה. מכאן אין אנו נדרשים לשאלה האם קיים בנכס שימוש פאסיבי אם לאו.

#### ה. סיכום

15. הקרקע אינה קרקע תפוסה והשומה בגינה תבוטל.

16. לאור כך שבחלטת 2015 לא נמסקו חוצאות ולאור העובדה כי האימוק בגין אי חיוב הקרקע לא פורט באופן מלא בחלטת 2015 כפי שמעשה בחלטת דן ולאור העובדה כי העוררת עצמת מיעטה לנמק את טענותיה ונסוגה מחלקן בחלק, אין צו לחוצאות.

יאמר אם זאת, כי לא בנקל החלטנו שלא לפסוק חוצאות כנגד המשיבה. ככל שחמשיבה סבורה כי החלטת 2015 אינה מנומקת דיה ואו שגויה, מכירה המשיבה את הדרך הראויה, לחביא טענותיה בפני הוועדה או לפני בית המשפט לעניינים מנהליים.

17. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבחיפה בתוך 45 ימים ממועד המצאת החלטתה לצדדים.

ניתן היום כ"ז סיון תשע"ז (21 יוני, 2017) וישלח לצדדים

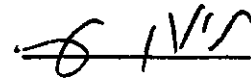


נמרוד לנגר, יו"ר  
ועדת ערר לענייני ארנונה  
ע"מ א-מטה אשד

ע"ד נמרוד לנגר, יו"ר וועדה



אהוד חיים, חבר וועדה



סדי זינגר, חבר וועדה