

**בפני חברי ועדת הערר:** נמרוד לנגר, עו"ד  
ניצן בניטה, שמאי  
מקרקעין  
מיכאל קישון, כלכלן

יו"ר הוועדה  
חבר וועדה  
חבר וועדה

**בעניין:** **מילוח (1989) בע"מ**

ע"י ב"כ ע"י ב"כ עוה"ד ממשד פירט,  
וילנסקי, מזרחי, כנעני – עורכי דין.  
מרכז עזריאלי 1 תל אביב 67021  
טלפון: 03-6070819 פקס: 03-6070830

**העוררת**

- נגד -

#### **מועצה אזורית מטה אשר**

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גיט ואו בני ברזילי  
ואח'  
מרח' בן גוריון 13 בני ברק 5126016  
טלפון: 03-6081757 פקס: 03-6081758

**המשיבה**

## **החלטה**

לפנינו ערר על שומת הארנונה לשנים 2011-2016, שנקבעה על מפעל מילוח, נכס העוררת, מס' 9513100 בתחום השיפוט של מועצה אזורית מטה אשר (להלן **המועצה**).

עדכון השומה נשואת הערר נקבע על בסיס תשריטי מדידה שנערכו על ידי המועצה ביום 2.4.2009 ועודכנו ביום 27.8.2014 (להלן: **התשריט**) וכן ביקור פקח במקום.

הדגשים אינם במקור אלא אם צוין.

### **א. רקע-מפעל**

1. נכס העוררת, מפעל מילוח (להלן: "**המפעל**" או "**הנכס**"), הינו מפעל לייצור ועבוד מוצרי מזון מעגבניות. לאחר קבלת העגבניות ומיון, מכינים מהעגבניות רסק בסיסי, המוכנס לחביות ומשמש כחומר גלם למוצרי קצה כקטשופ, רסק עגבניות, מיצים וכיו"ב. המפעל מוכר מוצרי קצה ורסק בסיסי ליצרנים שלישיים.
2. המפעל עושה שימוש בנכסיו גם לעיבוד תפוחי עץ ופרי הדר אשר הינם מוצרי גלם משניים לעגבניות.

3. המפעל, מתוחם בגדר ושער כניסה הכולל שומר. הנכסים שנישמו כוללים- קרקע התחומה במפעל, אולמות ייצור, מחסנים, סככות ומתקנים שונים, החיצוניים לאולמות הייצור.
4. על פי מה שנמסר לוועדה על ידי נציגי העוררת - עונת קטיף העגבניות, נמשכת שלושה חודשים, ובה מוכפל מספר העובדים במפעל מכ-100 לכ-200. בתקופה זו נכנסים מתקני הקליטה והמיון - שבצדו הצפוני של המפעל - לעבודה.

## ב. רקע-שומות

5. ביום 4.2.2009 נחתם הסכם בין העוררת למועצה אשר הסדיר את חיובי הארנונה לשנים 2004-2008 (להלן: **הסכם 2009**), נספח 4 לכתב הערר של שנת 2016 (להלן: **"כתב הערר"**).
  6. בין הצדדים נחתם הסכם נוסף ביום 16.6.2010 (להלן: **ההסכם**) (נספח 6 לכתב הערר).
  7. לא ברור במדויק מה הביא להסכמי הפשרה. על פי דברי מנהל הארנונה מר שמעון אהרונסון ביום הדיון ההסכם נערך בעקבות ישיבה בין הצדדים:
 

**"במהלך השנים אחרי 2010 באופן אישי השתתפתי עם אושיק [בעלי המפעל] ויהודה [ראש המועצה לשעבר] והנושאים שנדונו היו השורה התחתונה כמה ארנונה החברה צריכה לשלם. היו הסכמות בע"פ עם יהודה ז"ל לגבי שורה תחתונה. לא דובר על סיווגים ולא על מבנים אלא על סכומים"**
  8. ביום 21.9.2014, השיתה המשיבה על העוררת שומה מעודכנת (להלן: **"שומת 2014"**). שומת 2014 כללה קביעת סיווגים ושטחים השונה מהקבוע בהסכם, והוחלה רטרואקטיבית מיום 1.1.2010.
 

לאחר דין ודברים וביקור בנכס של פקח מטעם המשיבה, נשלח ביום 20.1.2015 עדכון שומה נוסף אשר הוחל רטרואקטיבית מיום 1.1.2011 (להלן: **"השומה"**). השומה מעדכנת את שומת 2014 הן בתחולת השומה לשנת 2010 בלבד והן בהקשר לסיווגי הקרקע התפוסה.
  9. ביום 23.11.2015 התקיים דיון בפני הועדה (להלן: **"הדיון"**). באותו היום נערך על ידי הוועדה סיור במפעל בנוכחות שני הצדדים (להלן: **"סיור 1"**).
  10. בשל הנושא המורכב - הן משפטית והן עובדתית, ואשר היו שזורים בו נושאים של סמכותה העניינית של הוועדה, ולאחר הסכמת הצדדים כי הוועדה תדון בחוקיות החיובים הרטרואקטיביים - בקשה הוועדה לקיים דיון וסיור נוספים.
  11. בשלב זה חלתה מזכירת הוועדה במחלה קשה וקידום ההליכים נדחה. בשלהי שנת 2016 מונתה לוועדה מזכירה מחליפה.
  12. לאור סקירת הפסיקה המנחה - המעודכנת בעניין הסמכות העניינית - הוציאה הוועדה החלטה לגבי הסמכות העניינית וקבעה כי טענות העוררת בדבר חיוב רטרואקטיבי פסול, תחולת הסכם הפשרה, וטענות כנגד חריגה מדיני ההקפאה, אינן בסמכותה העניינית של הוועדה (להלן: **"החלטה סמכות עניינית"**).
- בהחלטה הוועדה תידרש איפוא לטענות הצדדים, אשר לגביהן נקבע על פי לשון **חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976** וההלכה הפסוקה, כי הן מצויות בסמכות העניינית של הוועדה.

13. ביום 2.2.2017 התבצע סיור נוסף במפעל (להלן: "סיור 2"). לאור ריבוי המתקנים נשואי המחלוקת נתנה הועדה החלטת ביניים לפיה יועבר על ידי העוררת דו"ח, אליו יצורפו העתק צילומי המתקנים, אשר לטענת העוררת חויבו כמבנה שלא כדין (להלן: "הדו"ח").

14. ביום 6.3.2017 נתקבל דו"ח שניתן על ידי העוררת. כותרתו: "הודעה מטעם מילוח בהתאם להחלטה מיום 23.2.2017" (להלן "ההודעה").

ההודעה כללה דוח ובו העתק צילום של המתקנים השונים, נשואי המחלוקת, ובנוסף טענות לגבי גודל השטחים (סעיף 1 להודעה), נכסים אשר אינם קיימים או שאינם בשימוש (סעיף 3 להודעה) (להלן: "הטענות בהודעה").

## ג. טענות העוררת

15. בעניינים אשר נקבע לגביהם כי הינם בסמכות הועדה טוענת העוררת את הטענות הבאות:
- 15.1. החיוב של קרקע תפוסה לכל מטרה שגוי ויש לסווג בהתאם לסיווג בעבר ובהתאם להסכם (כשלמעשה, מאז, לא חל שינוי בשימוש).
  - 15.2. סככות סווגו כמבנים באופן שגוי; בערר 2015 העוררת טענה כי את הנכסים 8, 10, 13 יש לסווג כסככות ולא כמבנה. בערר 2016, אשר הוגש לאחר שהתקיים סיור 1, לא חזרה העוררת על טענה זאת.
  - 15.3. אין לחייב את המתקנים במפעל כמבני תעשייה אלא כקרקע תפוסה לאחסון כפי שסווגו בהסכם הפשרה.
  - 15.4. העוררת טוענת כי סככה (מבנה 17 בתשריט) אינה קיימת, והמעבר המקורה (המסומן 27 בתשריט) הינו קרקע תפוסה.
  - 15.5. מספר מתקנים חויבו כממגורות ואינם ממגורות ויש להמשיך ולסווג שטחים אלו כקרקע תפוסה לאחסון.
  - 15.6. לאחר סיור 2 ביקשה העוררת את תיקון פרוטוקול הסיור וכן ביקשה כי יכתב בו שנכסים מסוימים אינם בשימוש ואחרים כלל אינם קיימים. על טענות אלו חזרה - כאמור - העוררת בטענות החדשות שבהודעה, ואף הוסיפה בהודעה טענות נוספות.

## ד. טענות המשיבה

16. חיוב בגין הנכס נעשה בהתאם לעובדות ובמפורט:
- 16.1. חיוב קרקע לאחסון וקרקע לכל מטרה אחרת נעשה על פי העובדות בשטח.
  - 16.2. המתקנים הם מבנה לעניין חיוב ארנונה וזאת על פי דין ופסיקה.
  - 16.3. לגבי נכסים 8, 10, 13 אין המדובר בסככות, כנטען, אלא במבנה.
  - 16.4. אי-קיומו של נכס 17 לא הוכח על ידי העוררת, ובסיור 2 הצביע מודד מטעם המועצה על הנכס.
  - 16.5. מעבר מקורה נכס 27 הינו מבנה.
  - 16.6. המתקנים שסווגו כממגורות סווגו כדין, ובכל מקרה כסיווג הקרוב ביותר האפשרי על פי צו

הארנונה של מטה אשר (להלן: "הצו").

16.7. בתגובה להודעה טענה המשיבה כי טענות העולות בהודעה לא הופיעו בכתבי הערר ועל כן ישנה כאן הרחבת חזית פסולה.

## ה. דיון והחלטה

### (א) הרחבת החזית

17. כאמור בסעיף 14, לאחר הסיור, ועם הגשת הדוח המפרט את המתקנים השונים נשואי המחלוקת, הביאה העוררת טענות חדשות.

18. הוועדה אינה מקבלת את טענתה הגורפת של המשיבה כי רק בשל העובדה שטענות אלו - של העוררת - לא הופיעו בכתבי הערר, דינן להידחות על הסף. סמכות הוועדה רחבה מזו שנטענה על ידי המשיבה, ועל פי תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977:

**בשמיעת הערר לא תיזקק הועדה לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה, אלא אם היא משוכנעת שהנימוק נשמט שלא באשמת בעל הדין המבקש להיעזר בו, או ששמיעת הנימוק חדשה למען הצדק.**

כב' השופט רון סוקול עמד לאחרונה על סמכותה הרחבה של הוועדה בעניין זה בפרשת עמ"נ (מינהליים ח"י) 52655-10-15 רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית מטה אשר (פורסם בנבו, 22.09.2016):

**"התקנות אינן מסייגות את נימוקי הערר רק לטענות שהועלו בהשגה ואפילו מתירות לוועדה לדון בנימוק שלא נטען בכתבי הטענות מטעמי צדק. אמנם סמכות זו של ועדת הערר לדון גם בטענות שלא נטענו בהשגה הינה סמכות שבשיקול דעת וברי כי ועדות הערר ימנעו מלפתוח פתח רחב שמשמעו עקיפתם של הליכי ההשגה, אולם בנסיבות מתאימות ראוי שוועדת הערר תעשה שימוש בסמכותה ותדון גם בטענות שלא נטענו בהשגה ובלבד כי הטענה הועלתה בפניה וניתנה למנהל הארנונה הזדמנות להגיב."**

19. אלא שבנסיבות שלפנינו ולאחר שבחנה את הטענות החדשות בהודעה, לא שוכנעה הוועדה שהנימוק שהעוררת מבקשת להיעזר בו דרוש מטעמי צדק.

דווקא בסיור 2 נצפו נכסים חדשים אשר נעשה בהם שימוש, ואשר לכאורה יש בהם להשפיע על הגדלת השומה שנקבעה וראה סעיף 8 לפרוטוקול סיור 2 בו נקבע:

**"ישנם מספר מבנים אשר כפי התרשמותנו אינם מופיעים בתשריט ויש לעדכןם בהתאם למצב העובדתי בשטח. כך מבנה רחב היקף יחסית בצדו הצפוני [דרומי- טעות סופר נ.ל.] של המפעל, הקום לדברי נציגי העוררת בחודשים האחרונים."**

20. עוד יש לציין כי העובדה שגם בערר 2016 שהוגש אף לאחר סיור 1, לא טענה העוררת טענות חדשות אלו גם היא עומדת כנגד קבלתן של הטענות לבחינה בשלב זה של ההליך.

21. ככל שיש לעוררת הנמצאת במקום יום ולמשיבה אשר לוותה את הוועדה בשני סיוריה טענות עובדתיות חדשות יש להביאן לעניין שומת 2017 ואילך.

### **ב) קרקע תפוסה לכל מטרה**

22. בעניין החיוב בגין הקרקע התפוסה דין הערר להידחות וזאת מהטעמים כדלקמן:  
ראשית עומדת למשיבה חזקת התקינות המנהלית אשר לטעמינו לא נסתרה עובדתית על ידי העוררת ולא נסדקה על ידי העוררת כנדרש על ידי כב' השופטת דפנה ברק ארז בעמ' 4072/11 עיריית בת-ים נ' ירדנה לוי (פורסם בנבו, 06.11.2012).  
המשיבה הביאה מודד אשר מדד את שטח הקרקע וכן פקח אשר להבנת הוועדה התרשם מהשימושים השונים בקרקע.  
מעבר לכך נוסף את שצפינו בו בסיור 1 (ובסיור 2):

**הקרקע** - שטח המפעל מוקף גדר והכניסה למפעל היא דרך שער כניסה הכולל ש.ג. השימושים שנצפו בשטח הינם: מבנים, מתקנים שונים, החזקת מלאי של חביות רסק עגבניות בסיסי, משטחי עץ במערום, פריקה וטעינה ומעברים וכן שטחי הטענה של משאיות ומקום לחנייתן בעת ההטענה.

שימוש הקרקע לאחסנה שנצפה כולל שטח של כ- 1,500 מ"ר של חביות רסק עגבניות בסיסי במערב המפעל ובדרום וכן דרגשי עץ במערומים במזרח המפעל.

שטחים נרחבים בצפון מערב המפעל משמשים לפריקה והטענת העגבניות על מתקנים בתקופת קבלת העגבניות למפעל (שלושה חודשים בשנה). ביום הסיור השטחים היו ללא שימוש.

בקרקע המוחזקת נצפה שימוש למעברים, פריקה וטעינה, וחניית משאיות, אשר הסיור המתאים להם בצו הארנונה של מטה אשר הוא קרקע תפוסה לכל מטרה, ולא קרקע לאחסון.

בשולי הדברים נציין, כי הוועדה התרשמה בסיוריה כי בשטחי קרקע נרחבים השימוש הוא דל, אך החזקה נצפתה כמוחלטת. שימוש במקבילית כוחות - במקרה זה של שימוש וחזקה - מצדיק חיוב בגין קרקע תפוסה וראה דברי כבוד השופט אליעזר ריבלין בעמ' 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו, 01.12.2011) הדין במבחן וביחסים המצטברים הנדרשים בשימוש וחזקה:

**זהו מבחן משולב. כמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש"...**

מכך, שלעוררים יש חזקה מוחלטת בקרקע שמחוץ לאולמות היצור, הן משפטית והן פיזית, אזי, גם ניתן להסתפק ברמה נמוכה של שימוש.

### **סיכום קרקע תפוסה**

טענות העוררת לעניין שומת הקרקע התפוסה אחסון ולכל מטרה נדחות.

### **ג) הטענות לסככות**

23. על פי מה שראינו בסיור, ולא כפי שנטען על ידי העוררת בערר 2015, נכסים 8, 10 ו-13 אינם סככות אלא מחסנים, ויש לסווגם אפוא בהתאם לסעיף 4.1 לצו הארנונה "מבנים המשמשים לתעשייה, לרבות מחסנים ולמעט סככות".

נציין בהקשר זה שהתרשמותנו היא שלא חל שינוי במבנים, ואם חויבו בעבר כסככות בהתאם להסכם פשרה, החיוב לעניין נכסים אלו היה שגוי.

24. לאור הנצפה בסיור 2 יש לחייב את נכסים 17 ו-167 כסככה.

#### סיכום סככות

נכסים 8, 10 ו-13 הינם מבני תעשייה. נכסים 17 ו-167 הינם סככות.

#### ד) המעבר המקורה

25. על פי הסיור, נכס 27 הינו בעל תקרה וקירות סוגרים משלושת צדדיו (כניסת העמסה לאולמות). המעבר הינו חלק מהמבנים אותם הוא משרת ויש לחייבו כמבנה.

#### ה) חיוב כממגורות

26. לעניין הסילויים והמכלים הנמצאים מחוץ לאולמות היצור, המועצה חייבה את העוררת, על בסיס הסיווג שנקבע בסעיף 12.2 לצו הקובע "נכסים אחרים המשמשת כממגורות".

הצו אינו קובע האם ממגורה כמפורט בסעיף 12.2, הינה תחת הגדרת בניין או תחת הגדרת קרקע תפוסה, ולכן פסיקה מנחה שדנה בסיווג מכלים כבניין, אינה מתאימה לניתוח מקדמי הנדרש במקרה זה (ראה עמנ (ת"א) 2338-12-09 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 14.6.2011) (להלן: "פרשת דלק"). וכן בג"ץ 162/69 פז חברת נפט בע"מ נגד עירייה הרצליה (פורסם בנבו, 8.12.69), (להלן: "ענין פז").

לעומת זאת, נשים לב, כי בצו מחויב מבנה תעשייה במחיר הנמוך בחצי מהחיוב של סיווג הממגורה (49.87 לעומת 108.94 שו למטר, וזאת מתוך צו 2017 בהתאמה), ואין הגיון בפרשנות הצו שמציעה המשביה ואשר על פיה כל סילו קטן יחויב במחיר הכפול מאולמות היצור אותם הסילו הקטן משרת.

עוד נוסיף נדבך פרשני מהדיון הנרחב בפסיקה גם לענייננו. כב' השופטת מיכל אגמון-גונן בפרשת דלק קבעה באמרת אגב כי:

"ממגורה" הינה מבנה גדול או מקבץ מבנים המשמש לאחסון גרעיני תבואה. בישראל, מרבית הגרעינים מיוצאים דרך "ממגורות דגון" הידועות, הממוקמות בכניסה לנמל חיפה. אגנם, בתקופות קדומות נהוג היה לאחסן תבואה בבורות שנחפרו מתחת לאדמה ודפנותיהם צומו בסיד למניעת הלחול מים ורטיבות. ואולם, כיום השימוש במונח "ממגורה", בכלל, ובישראל בפרט בהקשר ל"ממגורות דגון" בחיפה, מתייחס למבנים גדולים מאוד הבנויים לגובה מעל פני האדמה.

במקרה שלפנינו המדובר במכלים אשר מחוברים למבנה התעשייה, וכולם מעל הקרקע. המכלים הינם בגדלים שונים.

בשים לב לפסיקה המנחה, השמה דגש על גודלו של המיכל/סילו (ולכך נוסיף, שככל שהמיכל יותר גדול כך הפגיעה גדולה יותר באינטרס הציבור לנוף פתוח, במיוחד בקרבת חוף הים), קובעת הוועדה אמות

מידה למשיבה לחיוב המיכל בסיווג כממגורה ולו כסיווג הקרוב ביותר לנכס, וזאת במפעל מילוז.

#### סיכום ביניים - סיווג ממגורה

27. ככל ובמפעל מילוז היה רדיוס הסילויים/מכלים גדול משני מטר, וגובהם עולה על 7 מטר, יחויב שטחם כממגורה.

לעניין חיוב הסילויים הקטנים (אשר אינם עומדים באמות המידה לעיל) וחיוב הסילויים הקטנים כמבנה תעשייה או שמא קרקע תפוסה מובא הדיון להלן:

#### 1) המתקנים והסילויים/מכלים הקטנים-מבנה או קרקע תפוסה

##### חלק ממבנה

28. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין - כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו..."

על השאלה האם מתקן (כולל הסילויים והמכלים) החיצוני לאולם הייצור הינו חלק מהמבנה, עמד כבוד השופט אברהם אליקים בפרשת יונה אברך עמ"נ (מינהליים חי) 31230-03-15 יונה אברך בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר (פורסם בבנו, 05.11.2015):

"עושה זהה מדון על ידי בית המשפט העליון כבר בשנת 1969, ראו בג"ץ 162/69 פז חברת נפט בע"מ נגד עירייה הרצליה (פ"ד כג (2) 445), (להלן-ענין פז). באותו מקרה ראתה עיריית הרצליה במיכלי דלק ותת קרקעיים כבנין ולכן דרשה ארנונה בהתאם, כב' השופט ויתקון בדעת רוב דחה את עמדת העירייה וקבע כך: "מיכל שכל מטרתו לשמש כלי קיבול להחסנת חומרים... קשה לראות בו בנין או מבנה במשמעות הפקודה... מדובר כאן במתקן שאין אדם עושה להיכנס או להימנע בו, אלא במתקן שכולו בחינת אביזר למתקנים אחרים- משאבות הדלק- שכשלעצמם אינם מהווים "בנין"."

הגם שבאותו זמן [מרשת פז] ביטסה העירייה את דרישתה על סעיף 274 לפקודת העיריות, סעיף שבוטל, איני סבור כי הרציונל שבבסיס ההחלטה השתנה. העיקר אינו מיקומו של המיכל מעל לקרקע או מתחתיה כפי שציינן כב' השופט זוסמן בדעת המיעוט באותו הליך. מבנה ותת קרקעי יכול לשמש מנהרה, אסם וגם להיות ריק מאדם שבגינו ניתן לחייב בארנונה.

...

ההכרעה בשאלה המרכזית לטעמי היא בהתאם למהותו של מיכל הדלק. במקרה זה מבחינה עובדתית מדובר במתקן ולא במבנה, ומהותו אביזר בתחנת דלק. האינטרס הציבורי לרבות באשר לצדק חלוקתי מצדיק חיוב הקרקע שמתחתיה הוטמן המיכל כקרקע תפוסה ולא מעבר לכך, ואוסיף כי לא במקרה כינה המשיב את המיכלים בתשריט (נספח ע/1 לעיקרי הטיעון) כמתקן ותת קרקעי ולא כמבנה ותת קרקעי. (הדגשות אינן במקור)

בעניין יונה אברך שם כב' השופט אברהם אליקים חשיבות למספר עובדות: למה המתקן מחובר (מבנה

או אביו (אחר), האם ניתן להיכנס למתקן, כך שבאופן עצמאי יכול להיחשב כמבנה, וכיצד מכנה המשיבה עצמה את הנכס?

עוד קבע כבוד השופט בפרשת יונה אברך, שמידת הצמידות של המתקן למבנה המרכזי גם היא מצביעה על מהות המתקן, והביא מקרים אחרים בפסיקה

**בשני המקרים דובר על צוברי גז שהוטמנו בקרקע צמודה לבית משותף, נתון עובדתי מהותי ששונה מהמקרה שלפניי (הדגשות אינן במקור).**

את האבחנה של המונח "חלק ממבנה" ניתן ללמוד גם מקביעתה של כב' השופטת אסתר חיות בר"מ 8562/15 עיריית נשר נ' מוסד התאומים בע"מ (פורסם בנבו, 15.03.2016), אשר עמדה על השאלה האם גלריה הפנימית למבנה היא בבחינת מדף או מרחיבה את שטח המבנה:

**"אין מקום לקבל את הפרשנות שמייחסת העירייה לצווי הארנונה ולפיה ניתן לגבות מכוחם ארנונה בגין כל קונסטרוקציה או מתקן המחוברים חיבור של קבע למבנה או שהמחזיק מפיק מהם תועלת כלכלית. כפי שקבע בית המשפט קמא, צווי הארנונה שהוציאה מועצת העיר מתירים לעירייה לחייב מחזיקי נכסים עסקיים בארנונה רק בגין "השטח הבנוי" של הנכסים המוחזקים על ידם, ומקובלת עלי המסקנה אליה הגיע בית המשפט לפיה לא כל דבר המחובר חיבור של קבע לנכס או שמחזיק הנכס מפיק ממנו תועלת כלכלית, ייחשב בהכרח לחלק משטחו הבנוי של הנכס אם הדבר לא נקבע מפורשות בצווי הארנונה. מנגד, תשלא כבית המשפט קמא, אינני סבורה שיש מקום להשקיף על כל גלריה או יציע כעל סוג של מדף וכי לא ניתן להתייחס אליהם במקרים מסוימים כעל חלק מהשטח הבנוי של הנכס שבו הוקמו."**

....

**"ישנם גלריות ויציעים המגדילים במובהק את השטח הבנוי של הנכס בו הוקמו ומהווים חלק מהמבנה ועל כן, ניתן לחייב בגינם בארנונה גם על פי צו הארנונה של העירייה בנוסחו הנוכחי. ..."**

29. על פי הפסיקה המנחה, נראה כי הגדרת המתקן נקבעת בראש ובראשונה לאור לשון הצו. במקרה של מועצה אזורית מטה אשר, אין התייחסות מפורשת למתקני תעשייה, כך שניתן להקיש ביתר שאת מקביעותיה של כב' השופטת אסתר חיות בפרשת עיריית נשר.

30. ובעניין זה נציין כי לא מצאנו נכסים שהם במובהק חלק מהמבנה, הדורשים חיוב ארנונה כמבנה. אומנם ישנם מספר מתקנים אשר לגביהם מצטברים התנאים לחיוב חלק מהמבנה: קבועים, גדולים, וצמודים למבנה, אך גם מתקנים אלו לא ניתן לקבוע במובהק כי הם חלק מהמבנה, קל וחומר שגם אותם כינתה המשיבה בתשריט כ"מתקן" ולא כ"אזור תפעולי" או "יצור" אשר הינם במובהק מבני תעשייה.

31. העובדה כי המתקנים אינם מבנה, אינם מצדיקה חיוב כנדרש על ידי העוררת כקרקע תפוסה לאחסון (סיווג 700), שכן אין המדובר באחסון מתקנים, אלא בשימוש בקרקע לצורך הצבת המתקנים הפעילים. על כן: הסיווג הנכון של הקרקע התפוסה על פי הצו הינו קרקע תפוסה לכל מטרה (סיווג 735).



### סיכום מתקנים/מיכלים וסילויים קטנים

32. השומה הראויה לשטח המתקנים במפעל מילוז הינה קרקע תפוסה לכל מטרה (סיווג 735).

33. יישום ההחלטה יעשה תוך תשומת לב לנקודות הבאות:

33.1. שטח המתקנים יוסר מחיוב מבנים, אך ככל ששטח המתקנים בשומה הוסר מהשטח הכולל של הקרקע התפוסה או שטח סככה, יצורף שטחם לסך הקרקע התפוסה, או הסככה, בהתאם לנסיבות.

ונבהיר- ככל שמתקן חויב כמבנה, הוא יחויב כקרקע תפוסה, וככל שהמתקן יושב תחת סככה, יחויב כסככה ולא כקרקע תפוסה.

33.2. למרות האמור לעיל, מתקנים כגון מתקני מיזוג - הצמודים לגג האולם או בקומת גלריה - אינם קרקע תפוסה לטעמנו. ובמפורט, יש להסיר מהשומה חיוב עבור המתקנים : 145-147, 162-165, 220-223, אשר אינם בבחינת חלק ממבנה ו/או קרקע תפוסה.

ככל שמתקנים אלו תחת סככה, תחויב הסככה בהתאם לשטחה.

### 1. סיכום

34. העררים מתקבלים בחלקם, ותיקונים בשומות השנתיות יערכו על ידי המשיבה בהתאם לסיכומי הביניים, וזאת תוך 21 יום מהיום.

35. לאור ההחלטה, אין צו להוצאות.

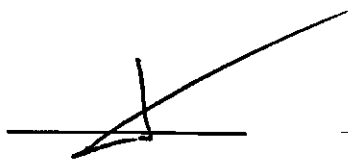
36. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית חמשפט לעניינים מנהליים שבחיפה בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ניתן חיום כ"ז ניסן תשע"ז (23 אפריל, 2017) וישלח לצדדים




עו"ד נמרוד לנגר  
מספר רשיון 23089

עו"ד נמרוד לנגר, יו"ר וועדה



מיכאל קישון, חבר וועדה



ניצן בניטה, חבר וועדה