



כ"ז שבט, תשע"ה  
15 פברואר, 2015

ערר 2014

**ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד המועצה האזורית מטה אשר**

**בין:** העוררת: החברה להגנת הטבע (ע.ר.).

ע"י ב"כ עוה"ד גליה גרימברג ואח'  
מרחה אליאב 5, ת.ד. 23177 ירושלים  
טל 0732-554466, פקס 0732-554455

**לבין:** המשיב: מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גיט ואח'  
מרחה בן גוריון 13 בני ברק 5126016  
טלפון: 03-60817575 פקס: 03-6081758

## החלטה

הובא לפנינו ערר של החברה להגנת הטבע (להלן: "העוררת") על שומת הארנונה לשנת 2014 אשר נקבעה על הנכסים: 9502030/1/2 הידועים בשם- בית ספר שדה אכזיב (להלן: "המתחם").

### רקע עובדתי

1. המתחם נמדד על ידי המשיב ביום 29.4.2012 ועל סמך תשריטי המדידה (להלן: "התשריט" או "התשריטים") וצילומים של חלקים במתחם, נערכה בשנת 2014 השומה נשואת הערר (להלן: "השומה").

### טענות העוררת בכתבי הטענות

- בכתב ההשגה טענה העוררת כי ועדת ערר כבר החליטה בעניינה ביום 17.11.2008 ויש לחייב את הנכס לפי השומה הקודמת שנקבעה. לחלופין טוענת העוררת בכתב ההשגה לטעויות בשומה למבנים שמספרם בתשריטים: 34,39,40,42,65,66,62,63. כמו כן העוררת טענה שהמתחם באזור ב' ולא באזור א' בצו הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר, 2014 (להלן: "הצו"). ושמבנים 48,51,54 עומדים ריקים ויש לכל היותר לסווגם כמגורים.
- עוד טוענת העוררת כי הסיווג המתאים למבני המתחם הוא חדרי אירוח ונופש סיווג 216 סעיף 5.2 בצו (אזור ב').
- בעניין הקרקע העוררת טוענת לביטול חיוב של 5,000 מ"ר - שטח קרקע המשמש את דירות המגורים ו 2,000 מ"ר - שטח קרקע שלא נעשה בו שימוש.

### טענות המשיב

המשיב טוען שהעוררת לא הרימה את נטל ההוכחה לעניין הקרקע, המבנים והאזור. המשיב הביא טיעונים לגבי שומת המבנים השונים.





לגבי סיווג המבוקש על ידי העוררת הוא מוגבל לשטח של עד 1,500 מ"ר, ולכן סיווג 210 סעיף 5.1 בצו הוא המתאים.

### דין הצדדים בפני וועדת ערר וסיוור במקום

5. הדיון בפני ועדת ערר התנהל ביום 25.11.2014 (להלן: "הדיון") ובו חזרו וחיידו הצדדים את טיעוניהם.
6. סיוור הוועדה נערך ביום 9.2.2015 בנוכחות הצדדים. פרוטוקול הסיוור נמסר לצדדים ונביא חלקים רלוונטיים ממנו להחלטה (להלן: "הסיוור").

### דין והחלטת הוועדה

7. לפני שנדון בטענות לגופן נרצה להתייחס לבקשת העוררת להגשת סיכומים. העוררת ביקשה זאת מהוועדה הן בשלב הדיון והן בסיוור. לא ראינו טעם לסיכומים במקרה זה ולאור החלטת הוועדה להלן.
8. **אדמת בור** - העוררת בכתב הערר הביאה צילום לשטח קרקע שכותרתו "אדמת בור" וטענה שבשל העדר שימוש אין לחייבה בארנונה על שטח קרקע זה הנטען ל 2,000 מ"ר. הצילום לכאורה מראה חוסר שימוש ולכאורה מוציא את הקרקע ממסגרת ההגדרה הקבועה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש]:

**"קרקע תפוסה - כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה (הדגשה שלי נ.ל) ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין"**

בנימוקיה הדלים העוררת העבירה את נטל ההוכחה לנוכחות השומה חזרה למשיב. משלא התייחס כלל לצילומים או לטיעוני העוררת, דין הערר בעניין זה להתקבל.

9. **מגורים וקרקע למגורים** - בכתב הערר מבקשת העוררת:

**"לבטל כליל את שטחי הקרקע המשמים את דירות המגורים כאשר מדובר על שטח 5,000 מ"ר מתוך שטח הקרקע".**

לעניין זה הוועדה מקבלת את הרישא ביטול שטחי הקרקע המשמשים את דירות המגורים אך קביעת העוררת כי מדובר ב 5,000 הוכחה על ידיה היא כשבסיוור נאמר מפורשות על ידי מנהל המתחם כי "כיום יש שני עובדים הגרים במקום: המנהל ומנהל אחזקה". הסיוור בשטח אישש את שטח המבנים למגורים שנקבע בשומה על 189 מ"ר. הקרקע למגורים תקבע באופן שרירותי על כ-100 מ"ר המבטאת את קרקע המבנים הצמודה למגורים שכן טיעון העוררת לקרקע למגורים פטורה לא הוכחש על ידי המשיב.

לא למותר לציין שאין בקביעת הוועדה לעניין המגורים ו/או הקרקע למגורים ו/או אדמת הבור קביעה עובדתית הכובלת מעבר לשנת 2014 נשואת הערר.

**נכס 34** - אכן נראה כי המבנה משמש גם כבית כנסת ועל פי הסיוור:

**"המקום מסודר כבית-כנסת ונראה פעיל. ספר תורה בארון. סידורים וטליות בארון צדדי. על פי דברי מנהל המקום, מר דוד מזרחי, המקום משמש כבית כנסת בעיקר בסופי שבוע אך לא רק ובאופן ארעי גם להתכנסויות שלא בעלות אופי של בית-כנסת."**

בקשה לפטור תוגש לגזברות המועצה וזאת בהתאם לסעיף 5 לצו הארנונה ולא כהשגה וערר.

לא למותר לציין כי עולה מלשון החוק והפסיקה כי השימושים במקום מוציאים את המקום מגדר הפטור וראה לעניין זה האמור בסעיף 25 (ה) (א1) לפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938

**"בית כנסת, לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, ככל שישנם, הם ללימוד תורה או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימוד התורה, ושאינו בו פעילות עסקית (הדגשה שלי נ.ל)."**

ואף בפסיקה הדגישה כבוד השופטת נאווה בן אור עמ"נ 54012-10-13 אור האמת ירושלים נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים ([פורסם בבנו], ניתן ביום 4.2.2014).





**"התיקון למקדמה משנת 2010 נועד להבהיר כי גם אם מתבצעות בבית כנסת פעילויות הכרוכות באופי המקום (הדגשה שלי נ.ל), כגון מתן שיעורי תורה בסמוך למועדי התפילות, אין עובדה זו משנה את עובדת ייעודו העיקרי כבית כנסת".**

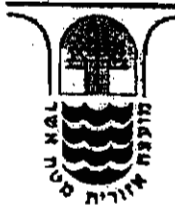
10. **נכס 39** הינו מרפסת גג מרוצפת בעלת מעקה ללא תקרה. המשיב נימק את השומה בנינו שכן הינו "חלק מהמבנה עצמו". הוועדה סבורה שלא די בנימוק זה, להצדיק שומת גג מבנה כמבנה, מה עוד, כשאין לכך סימוכין בצו. דין הערר לעניין זה להתקבל.
11. **נכס 40** אינו גרם מדרגות או שטח משותף כפי שכתוב בכתבי הטענות של העוררת והמשיב בהתאמה, אלא שטח מרוצף הנמצא בקצה העליון של גרם המדרגות. דין הערר לעניין זה להידחות.
12. **מבנים 42, 62, 63** באם מדובר במחזיק צד ג (רשות הטבע והגנים, חברת החשמל) כפי שטוענת העוררת, עליה לפעול בהתאם להנחיות המועצה להעברת מחזיק לעניין העברת השומה לצד ג'. בעניין מבנים 62 ו-63 לא הוכח שהעוררת אינה מחזיקה בהם. לעניין מבנה 42 ההשגה יכולה להיחשב כמתן ההודעה למשיב אך צריכים היו להתלוות לה מספר מסמכים נוספים שפורטו עוד בסעיף 7 לכתב התשובה להשגה מיום 22.6.2014. חצי שנה עברה. דין הערר לעניין מבנים 42, 62, 63 להידחות.
13. **מבנים 65 ו-66** מקלטים שעל פי סיור הוועדה נעשה בהם שימוש עסקי על ידי העוררת. דין הערר להידחות.
14. **מבנים 48, 51, 54** אומנם היו ריקים מאדם בזמן הסיור, אך כלל לא היו ריקים שכן המבנים כוללים מיטות קומה אחת וקומותיים ומזרונים, מקררים פעילים ומחזירים לחשמל. חשמל ומים פעילים וכיורים ושירותים ווילונות למקלחות וארונות. למרות שהעוררת מבקשת בגינם סיווג מגורים נראה על פניו שדווקא השימוש האחרון שנעשה בהם והשימוש שבעתיד הקרוב גם יעשה בהם הוא אירוח תיירות. החדר נקי מאובזר מוכן ומזומן.
- בע"מ 8804/10 **חלקה 6 נ' עיריית תל אביב** (פורסם בנבו), ניתן ביום 4.9.2012 קבעה כבוד השופטת עדנה ארבל את הכלים שניתן להעזר בהם על מנת לסווג נכס ריק לצורך ארנונה. לעניינו נראה כי לא צריך להרחיק במבחנים שכן:  
**"המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הוא מבחן השימוש בפועל שנעשה בו".**  
דין הערר לעניין זה להידחות.
15. **הטלת השומה על המבנים** - המתחם כולל מבנים בסך כולל של 2,599 מ"ר שנישומו על ידי המשיב בחלוקה של 2,410 מ"ר בתי מלון (210) 1890 מ"ר מגורים (120). העוררת טוענת שאופן החיוב מוטעה שלא בהתאם למוחלט על ידי וועדת הערר הקודמת שאף סיירה במקום. כדאי למען הבהירות לפצל טיעון זה לשניים:  
ראשית לעניין גודל החיוב במ"ר וגודל המגורים מתוכו. נחזור על כך שהן לאור התשריט והן לאור דברי מנהל המקום כי רק הוא ומנהל התחזוקה גרים במקום, ניתן לקבל את השומה ודין הערר לעניין שטח המגורים והשטח הכולל ככל שנטענו להידחות.  
שנית, לעניין סיווג המבנים שנותרו. כאן חל שינוי סיווג בשומה מסעיף 5.2 לסעיף 5.1 בצו. נביא הסעיפים כלשונם:  
**"סיווג 5 בתי מלון, לרבות בתי הארחה, אכסניות נוער ויחידות נופש לכל מ"ר"**  
**5.1 בתי מלון בתי הארחה ואכסניות נוער.**  
**5.2 חדרי אירוח ונופש, לרבות צימרים וכן בתי הארחה עד 1,500 מ"ר".**  
השומה על מבני התיירות עד שנת 2013 נרשמה כחדרי אירוח ונופש על כך אין חולק. ניתן גם ללמוד על תפיסת המתחם ככוללת מבני נופש מהחלטת ו' ערר מיום 17.11.2008 שם קבעה בין היתר הוועדה כי **"אין קו הפרדה ברור בין אזור המגורים לאזור הנופש (הדגשה שלי נ.ל)".** המשיב נימק בכתב התשובה להשגה את השינוי "לאור העובדה כי הסיווג המבוקש על ידי המשיגה כולל בתוכו תנאי לפיו שטח נכסים אלו לחיוב יהא עד 1,500 מ"ר, בעוד ששטחה של המשיגה בשימוש מתאים לזו הינו 2,410 מ"ר - כך שאינו יכול לבוא בגדר הסיווג המבוקש".

דמיית  
נחיהוד  
גילון  
צפ  
גשרת  
וסתן הגליל  
ית העמק  
ן - עמי  
צת  
עתון  
טר הזי  
ניתה  
חיעם  
סעור  
ברי  
ליל  
פר מסריק  
וחמי הגטאות  
ימן  
לצובה  
ס-עמים  
תיב השיירה  
שער  
גברון  
צין המפרץ  
גמקא  
גב-אל ערמשה  
אש הנקרה  
גבה  
שבי ציון  
שייה דגן  
שמרת



# מוצגה אלוכית מטה אשר • ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 25206

ועדת ערר לענייני ארנונה • טלפון ישיר: 04-9879606 • פקס 04-9879702



העוררת טוענת במובלע בכתבי הטענות ובמפורש בדיון שמגבלת 1,500 מ"ר בסיווג 5.2 חלה רק על בתי הארחה.

נראה שהמשיב לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש לפרשנות שעל פיה אין כאן שינוי סיווג אלא שינוי בגודל הנכס שכן ניתן למצוא סימוכין מוצקים דווקא לפרשנות סעיף 5.2 בדרכה של המערערת במקרה זה. בסעיף 5.2 אין הפרדה במסוק בין "בתי הארחה" לבין "יעד 1,500 מ"ר". כך גם ההכפלה של המונח "בתי הארחה" בסעיף 5.2.11 מצדיקה אבחון של גודל רק לגבי בתי הארחה. באם המשיב לא הרים את נטל ההוכחה ש1,500 מטר מגבלה חלה על כל המונחים בסעיף 5.2 לצו וכן על פי העובדה שבעבר המתחם הוגדר כחדרי נופש ולא בית הארחה, דין הערר לעניין הסיווג להתקבל.

16. **אזור**- העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה לסיווג על פי אזור א'. טענתה נטענה בעלמא ואף במהלך הדיון שיטתה טיעוניה וטענה שהמתחם לא בגשר הזיו כפי שטענה בכתבי הטענות אלא במושב לימן. דין הערר לעניין האזור להידחות.

17. **סיכום ערר 2014**

הוועדה מקבלת את הערר באופן חלקי:

- קרקע- הקרקע הצמודה למגורים על סך 100 מ"ר והקרקע שנטענה כאדמת בור בשטח של 2,000 מ"ר ינוכו משומת הקרקע על שטח 19,583 מ"ר.
- 39 מרפסת גג- הערר מתקבל.
- סיווג המבנים בשטח של 2,410 מ"ר בניכוי 39 (246.67 מ"ר) יסווג תחת סעיף 5.2 בצו (215).
- שאר חלקי הערר נדחים.

18. **לאור החחלטה איננו עושים צו להוצאות.**

19: **החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבחיפה, בתוך 45 ימים ממועד המצאת החחלטה לצדדים.**

עו"ד נמרוד לנר  
יו"ר הועדה

מר ניצן בניטה  
חבר וועדה

מר מיכאל קישון  
חבר וועדה

**נמרוד לנר, יו"ר**  
ועדת ערר לענייני ארנונה  
שליד מ.א. מטה אשר

אדמית  
אחיזה  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל עדמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
טייה דנון  
שמרת

