



# מועצה אזורית מטה אשר • ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206

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

כ"ד אדר, תשע"ה  
15 מרץ, 2015

ערר 2013-2014

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

אדמית  
אחיהוד  
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 ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייה דגן  
שמרת

**בין: העוררת: בוסתן הגליל כפר שיתופי להתיישבות חקלאית (להלן: "העוררת")  
בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד כץ, גבע איסקוביץ KGI – משרד  
עורכי דין. עוה"ד א.כץ ו/או א.גבע ו/או מ.איסקוביץ  
(35322) ו/או ת.נץ ו/או ש.יעקובי ו/או נ.טקל ואח'  
רח' יוסף קארו, 19 בית KGI, ת.ד 7369 ת"א 61073  
טלפון: 03-6252525 • פקס: 03-6252526

**ל ב ין: המשיב: מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "המשיב")**

ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני ו/או אייל בוקובה ו/או  
תומר טבק ו/או קרן שוורצברג ו/או איתמר ליפנר  
מרח' החשמונאים 100, תל-אביב 61201  
טל': 035629911 • פקס: 03-5623535  
דוא"ל office@mach-law.co.il

## החלטה

לפנינו ערר על שומת ארנונה לשנים 2013 ו-2014 (להלן: "השומה") שהושתה על נכס 7002018, מתחם תחנת דלק (להלן: "הנכס"), אשר בחזקת העוררת ואשר נמצא בתחום מועצה אזורית מטה אשר.

### רקע עובדתי

1. הנכס כולל סככת תדלוק, שטחי קרקע ומיכלי דלק תת קרקעיים. הנכס נישום כולו בסיווג 311 המפורט בצו הארנונה מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "הצו")- 127 מ"ר. השומה נקבעה על סמך תשריט מדידה שנערך ביום 2.8.2011 (להלן: "התשריט").

### טענות העוררת

2. העוררת בכתבי הטענות טענה כי נפלו טעויות בגדלים ובסיווגים- מיכלי הדלק אינם בנין בר חיוב בארנונה ולכל היותר ניתנים לסיווג כקרקע תפוסה. העוררת טוענת כי ניתן לחייבה בגין מבנה תחנת דלק רק עבור שטח של 36 מ"ר המשמש את סככת התדלוק (להלן: "הסככה") וכי את שאר השטח ובכלל זה מיכלי הדלק התת קרקעיים (להלן: "המיכלים"), יש לסווג כקרקע תפוסה.

### טענות המשיב

3. המשיב טען בכתבי הטענות לכך שמגיש ההגשה, יונה אברך מפעילת תחנת הדלק (להלן: "המפעילה"), אינו הנישום אלא בוסתן הגליל כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ (להלן: "המושבי"). משכך הגשת הערר על ידי המפעילה נעשתה שלא בסמכות או בהרשאת המושב ואין לראות בערר, ככזה שחוגש כדין. כמו כן טען המשיב לכך שהמיכלים הינם מבנה ושהמתחם כולו הינו חלק מתחנת הדלק לכן נכון לשום את כולו בסיווג תחנת דלק.





הדיונים בפני ועדת ערר

- 4. בפני הוועדה התקיימו שלושה דיונים בתאריכים 15.7.2013, 16.9.2014, 11.1.2015. טעמים שמן הצדק הובילו את הוועדה למסקנה כי נכון יהיה לאפשר לבי"כ להבהיר האם הנישום הוא העורר ובהתאם לכך לשנות את כותרת כתבי הטענות על שם הנישום. וכן באם המושב אכן מיפה את בא כוחו כאמור בדיונים, בנוסף נדרש מהעוררת להמציא ראיות לטיעונים שעלו במסגרת הדיון לעניין סיווג ושטח הסככה.
- 5. ביום 25.11.2014 נתקבלה אצל הוועדה מהעוררת הודעת ערר מתוקנת ובה תוקנו הפגמים בעניין זהות העורר כנישום ויצוגו. המשיב לא התנגד לכך. ביום 18.1.2015 נתקבלה אצל הוועדה מהעוררת תשריט מדידה מיום 28.1.2013 על ידי המודד מר אלי מורדכי המצביע על גודל סככה של 36.6 מ"ר. ביום 16.2.2015 נתקבלה אצל הוועדה הודעה מטעם העוררת למשיכת טענותיה לעניין סיווג הסככה.

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל

דיון והחלטת הוועדה

- 6. לאחר שעיינה בכתבי הטענות ובראיות שלפניה החלטת הוועדה שדין הערר להתקבל בחלקו שהכרעתנו יפה הן לשנת 2013 והן לשנת 2014.

בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון

מיכלים

- 7. ראשית נראה כי המונח מיכלים בדיון שלפנינו מכוון לבורות אליהם הוכנסו מכלי הדלק ועניין זה עולה מתשריט המועצה שמציג את הבורות ולא את המיכלים עצמם. לשם הנוחות נשתמש במונח מיכלים.
- 8. המיכלים סווגו בשומה על פי צווי הארנונה לשנים 2013-2014 - סעיף 2 מבני משרדים, שרותים ומסחר תת סעיף 2.4 המשמשים כתחנות דלק.
- 9. ע"פ סעיף 1.1 לצווי הארנונה שהוציאה המועצה לשנים 2013 ו- 2014 "בנין...כמשמעותו בסעיף 269 לפקודת העיריית (נוסח חדש)...". על פי סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) "בנין- כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו,....".
- 10. בבג"ץ 162/69 מז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה, פ"ד כג(2) 444,446 (1969) (להלן: הלכת מז) כבוד השופט ויתקון הסתמך על ניתוח סעיף 274ב(א) וקבע על פיו הלכה שפורשה במאוחר על ידי בית המשפט כי מיכלים אינם בנין. עמ"נ (חיי) 254/05 סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית כרמיאל (פורסמו באתר נבו), ניתן ביום 28.3.2007.

גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה

- 1.1. מאז הלכת מז סעיף 274ב(א) בוטל ולאחרונה כתבה כבוד השופטת מיכל אגמון בעמ"נ 104/09 דלק חב' ואח' נ' עיריית תל-אביב (פורסם באתר נבו), ניתן ביום 14.6.2011. (להלן: פרשת דלק) כי הביטול ערער את קביעת הלכת מז:

"משבוטל סעיף 274ב(א) לפקודת העיריית מוטל בספק תוקפה של ההלכה שנפסקה בעניין מז והסתמכה בעיקר או לפחות בין השאר על פרשנות סעיף זה"  
...  
"ייהיה מי שישבור כי ניתן להכליל מיכלי דלק תת קרקעיים בהגדרה זאת [של מבנה- תוספת נ.ל]"

- 11. ניתן גם לחזור ולהביא את דברי כבוד השופט זוסמן שתמך בפסק הדין בעניין מז אך לא נסמך בהכרעתו על פרשנות סעיף 274ב(א) לפקודת העיריות שבוטל. לעניין המיכלים התת קרקעיים סבר כבוד השופט זוסמן כי ניתן לראותם כמבנה וזאת על פי המבחן הכלכלי ולא הפונקציונאלי:

"... המבנה משמש את המטרה שהועדה לו על ידי בעליו, ומכאן תבותו בתשלום המס. מאותו טעם הייתי גם גורס כי אסמ או מחסן אחר מבנה הוא, בין אם נבנה מעל הקרקע ובין מתחתיה, ואחת היא, אם הוא סגור ומסוגר מפני שבמצב זה הוא משרת את המחזיק, או אם ייעודו של המבנה מאפשר כניסת אדם. עילת החבות היא אמירות ההנאה שהמחזיק יכול להפיק מן המבנה, ולא כיצד הוא נהנה ממנו. אם אסס חייב בארנונה, גם אוגר נוזלים כך. אם מטור המתקן דנון הרי הוא מטור גם אם יעמוד מעל הקרקע. נהפך את המתקן על פיו ונעמידו על האדמה. האם יאמרו עליו שאין זה מבנה?"





12. הוועדה לא מצאה מבנה או נכס אחר בצו שיותר מתאים לסיווג מזה שהמשיב קבע. נציין את התלבטות הוועדה לעניין סיווג המיכלים על פי צו הארנונה סעיף 12.2 "נכסים אחרים המשמשים כמגורות". אך בשל העובדה כי נראה שסיווג זה נשלל **בפרשת דלק** וכן בשל כך שהפסיקה לא שוללת את הפרשנות המשפטית האפשרית של המיכלים כמבנה וכן בשל כך שהמשיב לא חייב הן את הקרקע והן את המיכלים הוועדה לא ראתה התאמה לסיווג ממגרות.

13. לסיכום נראה כי סיווג המכלים כמבנה תחנת הדלק מתיישב עם החוק, הדיון הרחב בפסיקה, הרציונל הכלכלי בהטלת ארנונה וצווי הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר.

**גודל הסככה**

14. ע"פ דרישת הוועדה העוררת המציאה תשריט המוכיח את גודל הסככה כ 36.6 מ"ר. המשיב לא חלק על כך וניתן לקבל את הראייה לאשורה.

**קרקע תפוסה**

15. בעניין טענת המשיב בסעיף 3 לכתב התשובה לערר מתוקן 2014 כי ישנה הרחבת חזית פסולה לגבי האמור בסעיפים 23-33 לכתב הערר המתוקן שעניינו אפשרות החיוב לגבי כל השטח הקרקע. "סבורה הוועדה כי אין הרחבת חזית שכן העוררת טענה למן הראשונה בסעיף 16 לכתב ההשגה 2013 וחזרה על כך כחוט השני בשאר כתבי הטענות כי "ניתן לחייבה בסיווג תחנת דלק רק עבור שטח של 36 מ"ר המשמש את סככת התדלוק וכי יתרת השטח הינה קרקע שיש לסווגה בסיווג "קרקע תמוסה".

16. משלמדנו שגודל הסככה הינו 36.6 מ"ר ובאם נסתמך על תשריט המועצה נראה כי מלבד שטח קרקע של 39.37 מ"ר שנקבע כמבנה המיכלים ישנו שטח קרקע של 51.15=87.75-36.6 מ"ר של קרקע שסווג בשומה נשואת הערר תחת מבנה תחנת דלק (סיווג 311). טענת המשיב בסעיף 16 לכתב התשובה לערר 2013 כי תחנת דלק לא ייתכן שתכלול אך ורק את סככת התדלוק שהרי "לתחנת הדלק דרכי כניסה וציאה אשר אף הם נחשבים כחלק מהתחנה ומשרתים את הייעוד העיקרי של התחנה שהוא תדלוק רכבים". מטענה זאת של המשיב, לא ניתן להסיק שדרכי הכניסה וציאה וכיו"ב שטחי קרקע נוספים הינם מבנה.

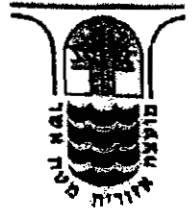
17. המשיב טוען במסגרת טענותיו לחיוב הקרקע כמבנה, בסעיף 26 לכתב התשובה לערר המתוקן 2014 "כי תחנות תדלק השונות הפזורות ברחבי המועצה, נישומות רובן ככולן בסיווג תחנת דלק, ללא הפרדה מלאכותית כזו או אחרת בין החלקים השונים בתחנה, ולכן אין כל סיבה להפלות את העוררת לטובה בעניין זה".

תבהיר הוועדה שאם ישנו מקום אחר במועצה שקרקע מחוייבת כמבנה ללא הסמכה מפורשת בצו יש כאן על פניו בעיית סיווג ובכך שהעוררת הביאה את הלכת כבוד השופט אליקים רובינשטיין בע"א 10977/03 דור אנרגיה 1988 בע"מ נ' עיריית בני ברק (פורסם בנבו), ניתן ביום 30.8.2006 אין בכך הרחבת חזית כאמור על ידי המשיב ומילא יש להניח שהלכת דור אנרגיה ידועה היטב למשיב. זאת ועוד מטענת המשיב ניתן להבין שמהכלל אל הפרט המשיב טוען לכך שבתחנות דלק אחרות קרקע שאין מעליה סככה או מבנה ואין תחתה מיכלים, נישומה כמבנה תחנת דלק. המצב העובדתי שונה ברחבי המועצה לפחות ע"פ הידוע לחברי הוועדה וראה לעניין זה (חלטות יונה אברך (בר לב) נ' מ.א מטה אשר לשנים 2014, גולד פאר נ' מטה אשר לשנים 2014 פורסמו באתר המועצה <http://www.matteasher.org.il/info/departments/armona/333.htm>

יתרת הקרקע במתחם לא כולל המיכלים והסככה בגודל של 51.15 מ"ר כאמור, תסווג כקרקע תפוסה לכל מטרה (סיווג 736 בצו).

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
חניתה  
יחיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר ססריק  
לוחמי הגטאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
עזב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שיח דגון  
שמרת





# מועצה אזורית אשך • ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 25206

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

## 18. סיכום

- דין הערר להתקבל בחלקו.
- הסככה והמיכלים ישומו על פי סיווג 311 מבנה תחנת דלק. שטח הסככה יקבע על 36.6 מ"ר יתרת השטח בגודל של 51.15 מ"ר תקבע כקרקע תפרסה לכל מטרה אחרת (סיווג 736).
- לאור האמור לעיל אין אנו עושים צו להוצאות.

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

עו"ד נמרוד לנגר  
יו"ר הוועדה

ניצן בניטה  
חבר וועדה

סדז זינגר  
חבר וועדה

**נמרוד לנגר, יו"ר**  
ועדת ערר לענייני ארנונה  
ישליח מ. א. מ. א. א. א. א. א.

- אדמית
- אחיהוד
- אילון
- אפק
- אשרת
- בוסטון הגליל
- בית העמק
- בן - עמי
- בצת
- געתון
- גשר הזיו
- חניתה
- יחיעם
- יסעור
- כברי
- כליל
- כפר מסריק
- לוחמי הגטאות
- לימן
- מצובה
- נס-עמימ
- נתיב השירה
- סער
- עברון
- עין המפרץ
- עמקא
- ערב-אל ערמשה
- ראש הנקרה
- רגבה
- שבז ציון
- שייה רנק
- יטמרת

