



ב' ניסן, תשע"ה  
22 מרץ, 2015

**עררים 2013-2014**

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

**בין: העוררת: לה דיג בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד שמואל בורסי ו/או מיכל גולדהר ו/או  
בתיא שהינו עברי ו/או רונית כהן כספי ושות'  
מרחה קרליבך 15, תל אביב יפו 67132  
טל 03-6199688, פקס 03-6199030

**ל ב י נ: המשיב: מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר**

ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני ו/או אייל בוקובה ו/או  
תומר טבק ו/או קרן שוורצברג ו/או איתמר ליפנר  
מרחה החשמונאים 100, תל-אביב 61201  
טל: 03-5629911 פקס: 03-5623535  
דוא"ל [office@mach-law.co.il](mailto:office@mach-law.co.il)

**החלטה**

לפנינו עררים על שומות הארנונה לשנים 2013-2014 שנקבעו על מתחם תחנת דלק בו מצויים נכסים הרשומים על שם העוררת בתחום מועצה אזורית מטה אשר. השומות נקבעו על שלושה נכסים במתחם: נכס ששימש כתחנת הדלק שכלל: שטח תדלוק (תחת סככה), חנות וקרקע (להלן: "נכס 110" או "תחנת דלק"), מבנה ששימש כמסעדה (להלן: "נכס 111" או "מסעדה") ומבנה המשמש כפנצ'ריה (להלן: "נכס 112" או "פנצ'ריה"). השומה עבור הפנצ'ריה תוטלה בטעות על העוררת, ונכון להיום הועברה באופן רטרואקטיבי לצד ג' אשר הסדיר את תשלום השומה. החלטה זאת ניתנת לגבי העררים שהוגשו עבור נכסים 110 ו-111 בלבד (להלן: "הנכסים").

**רקע עובדתי**

1. ביום 21.4.2013 שלח המשיב לעוררת שומות שיחלו מיום החזקתו הצפויה את הנכסים ביום 1.5.2013 (להלן: "השומות"). השומות נשלחו גם בשנת 2014. ביום 10.9.2013 הגישה העוררת השגתה על השומות לשנת 2013. כתב תשובה להשגות נשלח ביום 11.11.2013 וכתב ערר נתקבל ביום 19.12.2013. כתב תשובה לכתב הערר נשלח ביום 9.1.2014.

בחודש דצמבר 2013, נשלחו על ידי העוררת כתבי טענות נוספים: הראשון כהשגה על תחנת הדלק-נכס 110 אשר נשלח ביום 22.12.2013 והשני כהשגה על המסעדה-נכס 111 אשר נשלח ביום 30.12.13 (להלן: "כתבי השגות שניים").

כתב טענות נוסף שכותרתו "כתב ערר" נתקבל אצל המשיב ביום 24.2.2014 ובו ערר שני על הנכסים לשנת 2013 (להלן: "כתב ערר שני"). בכתב הערר השני מספר שינויים ותוספות על כתב הערר הראשון, והמרכזי שבהם צירוף חוות דעת של מהנדס בניין, מר מרדכי בס מיום 10.2.2014 (להלן: "חוות דעת המהנדס"). שינויים נוספים בעמוד הראשון של כתב הערר וכן החלפה של נספח א-כתב התשובה לכתב ההשגה.

בטרם נכנס לדיון בטענות הצדדים, חשוב להבהיר כי אין הוועדה רואה לנכון לקבל את הנימוקים והראיות שנוספו בכתבי השגות השניים וכתב הערר השני. ניתן לעוררת יומה ולא השתכנענו שלא יכלה העוררת להמציא את הראיות והנימוקים שחפצה בהם במועדם. הוועדה לא תסטה מהמועדים הקבועים בחוק

אדמית

אחיהוד

אילן

אפק

אשרת

בוסתן הגליל

בית העמק

בן - עמי

בצת

געתן

גשר הזיו

חניתה

יחיעם

יסעור

כברי

כליל

כפר מסדיק

לוחמי הגטאות

לימן

מצובה

נס-עמים

נחבי חשירה

סער

עברון

עין המפרץ

עמקא

ערב-אל עדמשה

ראש הנקרה

רגבה

שבי ציון

שיח דגן

שמרת





**הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976** (להלן: "החוק") ולא תדרש לנימוקים חדשים בהתאם לסמכות הוועדה הקבועה בסעיפים 17-18 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז – 1977 (להלן: "התקנות"), אלא במקרים חריגים.

אדמית

אחיהוד

אילון

אפק

אשרת

בוסתן הגליל

בית העמק

בן - עמי

בצח

געתון

גשר הזיו

חניתה

יחיעם

יסעור

כברי

כליל

כפר מסריק

לוחמי הגטאות

לימן

מצובה

נס-עמים

נתיב השיירה

סער

עברון

עין המפרץ

עמקא

עד-אל ערמשה

ראש הנקרה

רננה

שבי ציון

שיח דגון

שמרת

### טענות העוררת

2. העוררת טוענת שהנכסים אינם ראויים לשימוש ועל כן יש לפטור אותם מארנונה או לחלופין לסווג את המבנה בתעריף הנמוך ביותר האפשרי. כך גם בקרקע לא נעשה שימוש וכאדמת בניין חלק נכס זה גם הוא לטענת העוררת פטור.

**בכתב הערר השני** לשנת 2013 צירפה העוררת את **חוות דעת המהנדס** שקבעה בצירוף צילומים כי לעניין הנכסים הם אינם ראויים לשימוש.

נציין כי בכתב ההשגה של שנת 2014 ציינה העוררת שינוי כתובת לרחוב לינקולן. לא ברור למה העוררת ממשיכה להשתמש בכתובת קרליבך בדף הפירמה של ב"כ העוררת. ייטב אם ב"כ העוררת תבהיר מה כתובתה ושתדבק בכתובתה במסמכיה השונים.

### טענות המשיב

2013-כטענה מקדמית בכתב התשובה להשגה המשיב טוען לאיחור בהשגה ובכתב התשובה לערר על הערר. לחלופין טוען המשיב כי על פי סעיף 74 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958 (להלן: "הצו") התנאים לפטור לא התקיימו וזאת הן בשל העובדה כי לא הביאה ראיות לנאמר בכתב ההשגה וחרער של שנת 2013 והן בשל העדר הודעה על העדר שימוש ויכולת לשימוש. כך הביא המשיב צילומים מספור שנערך ביום 4.11.2013 (להלן: "סיום פקח") המוכיחים לטענת המשיב שימוש חלקי בנכס. לעניין הקרקע טוען המשיב להרחבת חזית שכן לא נטען בכתב ההשגה.

2014- המשיב קיבל את טענות העוררת לעניין נכס 110. לעניין המסעדה –נכס 111 לא קיבל את טענות העוררת וחלק על חוות הדעת שהביאה בכתב הערר השני של שנת 2013.

### הדין הצדדים בפני ועדת ערר

3. הדין בפני ועדת ערר התנהל ביום 9.12.2014 ובו חזרו הצדדים על טענותיהם. עוד טענה העוררת שכתב הערר השני לשנת 2013 כלל תוספת של חוות דעת בלבד. לאחר בדיקת הוועדה נראה כי יש שינויים נוספים כאמור.

### הסיוור

4. סיוור נקבע ליום 27.1.2015 (להלן: "הסיוור"), פרוטוקול הסיוור נמסר לצדדים ונביא חלקים רלוונטיים ממנו להחלטה. בשל פרסום החלטות ועדת הערר לציבור באתר המועצה ראוי להציג עניין נלווה זה שהתגלה לוועדה בסיוור:

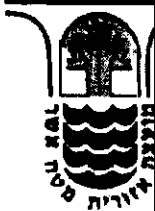
**"כחברי ועדה ותושבים מהמועצה מצאנו נכון לרשום לפרוטוקול ולהעיר בכתב וזאת לתשומת לב הצדדים ולהניע למעולה, כי שני המבנים הפרוצים השטח החיצוני ופתחי המכלים וכן תקרת האסבסט המתפוררת מהווה מה שנראה כמפגע בטיחותי. יש לציין זאת בפעם השנייה לאחר שצוין ביום 10.2.2014 בסעיפים 6.3-6.4 לחוות הדעת של מר מרדכי בס, מהנדס בניין, עד מומחה מטעם העוררת".**

### דין והחלטת הוועדה

5. 2013 טענת סף מקדמית ראשונה – איחור בהגשת כתב ההשגה 2013. הוועדה בחנה טענה זאת וסבורה כי בדין יסודה ודין הערר לשנת 2013 להידחות בשל האיחור בהגשת כתב ההשגה. הבאת הארועים כסדרם תסייע להבהיר החלטה זאת:

- ביום 21.4.2013 נשלחה על ידי המשיב שומה לנכסים.
- ביום 15.9.2013 הוגשה השגה על ידי העוררת.





המועדים לכתבי הטענות של נישום נקבעו בסעיפים 3 (א) ו-6 (א) לחוק:

3.3 (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה

....

6. (א) הדואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר."

• באם נניח כי השומה הגיע ליעדה בדואר רשום תוך שבועיים, דהיינו בתחילת מאי, כתב ההשגה התקבל באיחור של מעל שלושים יום.

האם דין האיחורים לדחות את כתבי הטענות במקרה זה?

אומנם הוקנתה לוועדת הערר סמכות להאריך הן את המועד להגשת כתב השגה והן את המועד בכתב ערר וראה לעניין זה דברי כבוד השופטת דפנה ברק ארז בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה, (פורסם בנבו), ניתן ביום 7.6.2014 (להלן "הלכת עבוד"):

**"הן למנהל הארנונה והן לוועדת הערר מוקנית סמכות להארכת מועד להגשת השגה"**

אך הפעלת סמכות של הוועדה לקבלת השגה שהוגשה תעשה כעניין חריג כפי שהדגישה כבוד השופטת בעניין עבוד

**"סמכותם של מנהל הארנונה ועדת הערר אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות. זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינאמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הומכת לסופית (ראו: ארנונה עירונית ב, בעמ' 1322)"**

במקרה זה לא נימקה העוררת מדוע אין איחור לטעמה ומדוע אם כתב ההשגה ניתן באיחור, על הוועדה לקבלו. לא למותר לציין את ההבדל במקרה זה מעניין עבוד שם בראש ובראשונה הדיון היה האם יש סמכות לוועדת ערר להאריך מועד לאחר שהמנהל הארנונה קיבל את ההשגה, ואילו כאן מנהל הארנונה טען לאיחור.

6. שנת 2014 נכס 111 (מסעדה)

הוועדה סיירה במקום וממצאה:

**"המקום פרוץ ופתוח. הוועדה סיירה בכל החדרים והתרשמה ממצב הנכס, נכון ליום הסיור. אין חיבור לחשמל ומים המבנה מזוהר ושברי זכוכית וגבס מפוזרים על הרצפה. הקירות נראים כיציבים ולא נצפתה רטיבות או סימנים לרטיבות במקום כלשהו. זאת למרות שגג גבס שבור. חשוב לציין שמאחור המבנה ומנותק ממנו ישנו מחסן ושירותים אחוריים עם גג אסבסט שבור ומתפורר."**

חוות דעת המומחה ראתה את עוצמת חדירת הגשמים והרוחות באופן רחב ממה שצפתה בו הוועדה:

**"מעטפת המבנה, כמי שפורט לעיל איננה אטומה באופן שמאפשר חדירת מי גשם אל פנים המבנה"**.

לעניין חדירת המים למבנה צוינו בחוות הדעת העדר מספר חלונות וכתמי רטיבות על התקרה.

נכס 111 סווג ע"פ סעיף 2.2 לצו הארנונה (סיווג 240) – מבנה משרדים, שירותים ומסחר המשמשים כקניין, מזנון, בית קפה, מסעדה. ע"פ דעת הוועדה סיווג זה אינו מתאים לנכס ולעניין זה ניתן לראות את חוות דעת המומחה וכן ואת פרוטוקול הסיור. נציין שוב כי המקום פרוץ בחלקו, נעדר ברזים, נטול חלון חימום וכן בעל תקרת אסבסט מתפוררת הצמודה למבנה עצמו.





# מועצה אזורית אמה אפר . ד.נ. גליל מערבי . מיקוד 25206

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

7. פטור מנכס ריק מוגדר בסעיף 74 לצו:

**"בנין שחלות עליו ארנונות לפי צו זה שנהרס או ניזוק במידה שאינו ראוי לשימוש, ואין משתמשים בו, ונמסרה למועצה הודעה בכתב על כך, לא יהיו הבעל והמחזיק אחראים לתשלום כל שיעור משיעורי הארנונות על הבנין שפרעונו חל אחרי מסירת התודעה".**

ניתוח מקיף לסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המהווה מקבילה חקיקתית לסעיף 74 לצו, הביאה כבוד השופטת מרים נאור בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו), ניתן ביום 30.12.2009 (להלן: "פרשת המגרש המוצלח") כבוד השופטת קבעה:

**"כדי להיכנס בגדרי הפטור של סעיף 330 הבניין צריך להיות ניזוק במידה "שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין (הדגשה שלי.נ.ל)"**

הוועדה קובעת שניתן לעשות בנכס 111 שימוש ואף לפי השילוט בחוץ נראה כי הנכס פתוח להשכרה. מבט בצו הארנונה מגלה מספר סיווגים שיתכן ורלוונטיים ובכלל זה שימוש כמחסן.

בעע"מ 8804/10 חלקה 6 נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו), ניתן ביום 4.9.2012 (להלן: "חלקה 6") קבעה כבוד השופטת עדנה ארבל את הכלים שניתן להעזר בהם על מנת לסווג נכס ריק לצורך ארנונה:

**"כאשר הנכס עומד ריק, מבחן השימוש בטמפל אינו יכול להועיל. במצבים אלה ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והן מייעודו התכנוני"**

בעניין חלקה 6, כבוד השופטת תמכה בגישת הפסיקה שקבעה שהסיווג לנכס ריק יעשה על פי הסיווג הזול ביותר:

**"כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין אלו".**

גישה זאת במקרה שלפנינו ולאור קביעתנו שהנכס אינו מתאים לשימוש האחרון כמסעדה אכן מוצדקת.

סיווג 111 לנכס יקבע על פי ממצאי המשיב לגבי הסיווג הזול ביותר למבנה המותר על פי דין ובכלל זה היעוד התכנוני וצו הארנונה.

8. שנת 2014 נכס 110 (נכס משולב: שטח משאבות (סככת תדלוק), חנות, קרקע)

שטח המשאבות (הסככה) - בכתב התשובה לערר 2014 המשיב קיבל את הערר לעניין נכס 110 בכותבו

**"בכל הנוגע לנכס מס' 9508110, מודיע המשיב כי אור לחוות דעתו של מר מוטי בס, ואור לביקור אשר ערך מפקח מטעם המשיב בנכס, לא יתנגד לקבלת הערר"**

בסיוור עלה לדיון נושא קבלת הערר לנכס 110 והמשיב טען שכוונתו בכתב התשובה לערר 2014, הייתה לקבל את הערר, רק עבור שטח המשאבות, אך לא עבור החנות והקרקע.

המשיב נתבקש לשוב ולהסביר את כוונתו בכתב וביום 17.2.2015 הבהיר המשיב שקבלת הערר

**"התייחסה אך ורק לאותו שטח אשר אכן איננו ראוי לשימוש, קרי - שטח המשאבות בתחנת הדלק"**

בהחלטת הוועדה לבקש הבהרה מאת המשיב ועל מנת לתת לעוררת את יומה ניתן לעוררת זכות תגובה של 14 יום מיום שנתקבלה אצלה תשובת המשיב כאמור. העוררת מצידה בחרה שלא להגיב להבהרת המשיב ו/או לנצל את זכותה לשטוח את טענותיה בעניין זה של הבהרת המשיב למרות שהזדמנות נתנה לה.

מטעמים אלו נראה כי נכון לקבל את הבהרת המשיב וערר על נכס 110 יתקבל עבור שטח המשאבות בלבד.

החנות - מבנה החנות סווג כמבנה המשמש כחנות או בית עסק (סיווג 300 בצו). ע"פ סעיף 74 לצו האם יש מקום לפטור לנכס ריק והשאלה העולה היא האם הנכס ראוי לשימוש:

בפרשת המגרש המוצלח (ס' 22-23) נקבעו הנחיות לעניין קביעה זאת:

**"מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן מיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר."**

אדמית  
אחיהוד  
אילון  
אפק  
אשרת  
בוסתן הגליל  
בית העמק  
בן - עמי  
בצת  
געתון  
גשר הזיו  
הניתה  
יהיעם  
יסעור  
כברי  
כליל  
כפר מסריק  
לוחמי הגסאות  
לימן  
מצובה  
נס-עמים  
נתיב השיירה  
סער  
עברון  
עין המפרץ  
עמקא  
ערב-אל ערמשה  
ראש הנקרה  
רגבה  
שבי ציון  
שייה דנון  
שמרת



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

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



....

אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי."

הוועדה סירה במקום וממצאיה:

"החנות נמצאה במצב יחסית טוב למסעדה שנבדקה. אין שברים בחלונות והדלת עדיין שמישה. אם כי המקום היה פתוח לכל זחפין. יש אסלות שירותים אך אין כיור וברזים. אין חשמל ומים. הקירות במצב טוב יחסית על פי מה שראינו ולא זוהתה חדירה של רטיבות ממקום כלשהו."

לדעת הוועדה המבנה ראוי לשימוש החלונות יציבים, אין חדירה של רטיבות ואין על פניו בעיות במבנה. כך ניתן להשוות את הסיכומים בחוות דעת עצמה לראות מערים במצב הנכסים (החנות 110 והמסעדה 111). הנכס ראוי לשימוש ולא נופל תחת הפטור הקבוע בסעיף 74 לצו כאמור.

בעניין הסיווג נראה לוועדה כי אומנם יתכן ובעתיד השימוש גם הוא יהיה כפי שהיה בעבר למטרת חנות או בית עסק. שלט גדול להשכרה עומד בחזית המבנה, המבנה בעל חזית לכביש ויש לכך יתרונות עסקיים ברורים לבית עסק, אך ספקות כבדים עלו בפני הוועדה. בהלפת חלקה 6 נקבע כי במסגרת החלת היעד יש להשית על נכס ריק את השומה שנוצרת מהשימוש הזול ביותר וזאת בהתחשב בכך שבאם:

"יש אינדקציות אחרות לשימוש שעתידי בעל הנכס לעשות בו ניתן יהיה לחייב בהתאם לשימוש זה, גם אם מדובר בסיווג יקר יותר".  
(חלקה 6, סעיף 17)

לאחר ששקלנו את הדברים, ולא מצאנו אנדקציות מספיקות לכך שהנכס ישמש כחנות, החלטתנו היא שהמבנה (ששימש בעברו כחנות) יסווג בסיווג הזול ביותר האפשרי על פי דין.

הקרקע - ע"פ ממצאי הוועדה נעשה שימוש בקרקע הן כמעבר בלעדי לפנצ'ריה הסמוכה אשר גם היא נכס אשר בבעלות העוררת והן כמעבר לחניית מכוניות תחת הסככה שביום הסיווג נחמה הוועדה שהסככה משמשת את מפעיל הפנצ'ריה או מי מלקוחותיו לחניית מכוניות. (נבהיר כי הסככה והקרקע אשר מתחתה, קיבלו פטור מלא מארנונה מעת המשיב).

דין הערר בעניין הקרקע להידחות.

9. סיכום

2013 - הוועדה דוחה את הערר לשנת 2013 בשל איחור העוררת בהגשת כתב ההשגה.

2014 - הוועדה מקבלת את הערר לגבי נכס 110 שטח המשאבות (הסככה) על פי הסכמת המשיב.

הוועדה דוחה את הערר לגבי הקרקע התמוסה.

ילגבי נכס 111 - מסעדה ונכס 110 החנות - הסיווג למבנים יקבע על פי השימוש הזול ביותר מבין השימושים הניתנים למבנים אלו על פי דין (היעוד התכנוני וצו הארנונה).

לאור האמור לעיל, אין צו להוצאות.

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

עו"ד נמרוד לנגר

מועצה אזורית מטה אשר  
ועדת ערר לענייני ארנונה  
שליד מ.א. מטה אשר

אהוד חיים  
חבר וועדה

סדי זינגר  
חבר וועדה

