



א' שבט, תשע"ה
21 ינואר, 2015

ערים 2013 - 2014

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד המועצה האזורית מטה אשר

בין: העוררת: יונה אברך בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד כץ, גבע איסצקוביץ KGI – משרד
עורכי דין. עוה"ד א.כץ ו/או א.גבע ו/או מ.איצקוביץ
(35322) ו/או ת.נץ ו/או ש.יעקובי ו/או נ.טקל ואח'
רח' יוסף קארן, 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

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

החלטה

לפנינו ערים על שומות הארנונה לשנים 2013-2014 שנקבעו על תחנת דלק נכס מס' 9000060. השומות נקבעו על
בסיס תשריט מדידה שנערך על ידי המשיב ביום 25.10.2011 (להלן: **התשריט**).

רקע עובדתי

1. ביום 29.4.2013 נשלחה לעוררת שומה מתקנת (להלן: **השומה**) על ידי המשיב בהסתמך על **התשריט**. השומה
עדינה שומת 2013 שיצאה ביום 11.12.2012 (להלן: **שומת עבר**). השומה נשלחה בשנית עבור שנת 2014 ועל
שומות אלו העררים שלפנינו. מבלי שיטען לכך, נציין כי נראה שישנה טעות לטובת העוררת בחישוב שורת
סח"כ בטבלאות **השומות ושומת העבר**.

טענות העוררת

2. בכתב ההשגה לשומת 2013 טוענת העוררת לביטול החיוב הרטרואקטיבי מתחילת שנת המס. כמו כן בכתבי
הטענות חזרה העוררת על הטענה כי לא חל כל שינוי בתחנת התדלוק ועל כן יש לחייבה לכל היותר כפי
שחויבה בעבר (להלן: **טענת החקטאה**).
3. לחלופין טוענת העוררת:

3.1. מיכלי הדלק התנת קרקעיים (להלן: **המיכלים**) אשר חויבו בשומה כחלק מהמבנה המשמש כתחנת דלק
(סיווג 310), אינם בגדר נכס ו/או בניין בר חיוב בארנונה ולכל היותר ניתנים לחיוב כקרקע תפוסה לכל
מטרה אחרת (סיווג 735). העוררת נסמכות על בג"ץ 162/69 **פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה**,
פ"ד כג(2) 444,446 (1969) (להלן: **הלכת פז**). ופסיקה שנסמכה על **הלכת פז** כאמור. וכן מביאה את
הקביעה שנקבעה לטענתה בעמ"נ 104/09 **דלק חב' ואח' נ' עיריית תל-אביב** (פורסם באתר נבו). (להלן:
פרשת דלק).

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





3.2. העוררת מצביעה על מבנה נפרד שנמדד בתשריט וחויב כחלק מהמבנה המשמש כתחנת דלק (סיווג 310) (להלן: **המבנה החדש**). העוררת טוענת שיש לחייב מבנה זה בהתאם לסיווג מחסנים (930) וזאת בהתאם לשימוש במבנה על פי טענתה.

3.3. העוררת מצביעה על מבנה המיועד לרחצת מכוניות (להלן: **מבנה הרחצה**) אשר סווג גם הוא כמבנה המשמש כתחנת דלק. העוררת המציאה צילומים המראים שהמבנה נועד לרחיצת מכוניות וטענה שיש לחייב את המבנה בהתאם לסיווג מבנה מלאכה (סיווג 405).

טענות המשיב

4. בכתב התשובה להשגה הסכים מנהל הארנונה לתקן את השומה של שנת 2013 כך שתחול מיום 29.4.2013. המשיב טען לכלליות **טענת התקפאה**. כמו כן המשיב הביא את ע"א 8838/02 **גולדהמר ואח' נ' עיריית חיפה** (פורסם באתר נבו) לתימוכין בטענה שהמדובר בנכס טפל אחרי עיקר-תחנת הדלק וכן הוסיף כי תחנות הדלק השונות הפזורות ברחבי המועצה נישומות בסיווג תחנת דלק ללא הפרדה בין החלקים השונים בתחנה.

5. המשיב טען לאיחור בהגשת כתב הערר לשנת 2014.

6. לעניין הטענות הפרטניות התנגד המשיב:

6.1. המיכלים לטענת המשיב מוגדרים כדין כמבנה תחנת דלק לצורך סיווג והטלת שומה. המשיב הביא כסיקה (ובכלל זה **פרשת דלק**) המערערת את תוקפה של **הלכת פז** והמבססת את סיווג המכלים כמבנה.

6.2. המשיב טען כי נטען בעלמא שה**מבנה החדש** הוא מחסן ומעבר לכך הן **המבנה החדש** והן **מבנה הרחיצה** הינם מבנים טפלים לתחנת הדלק ועל כן סווגו כחלק ממבנה התחנה. לחלופין טען המשיב שסיווג מלאכה למבנה הרחיצה אינו מתאים ובאם יוחלט כמבנה נפרד, הסיווג המתאים על פי הצו הינו מבני שירותים... המשמשים לבית עסק (סעיף 2.1 לצו הארנונה).

הדיון הצדדים בפני ועדת ערר

7. הדיון בפני ועדת ערר התנהל ביום 9.12.2014. כשבמסגרתו העלתה העוררת טענה לכך שהמבנה החדש הוא מחסן בשימוש צד ג'. נימוק זה לא נמצא באף לא אחד מכתבי הטענות ואף בדיון נאמר בלשון רפה ללא סימוכין ראיתי. בעניין זה ובעוד רסיסי טיעונים שעלו בדיון ומתוך שיקולי יעילות וסופיות לדיון הוועדה לא מצאה טעם המצדיק להפעיל את החריג לסעיף 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר), תשל"ז – 1977 (להלן: "**התקנות**").

דיון והחלטת הוועדה

טענת סף מקדמית – איחור בחגשת כתב הערר 2014

8. הוועדה דוחה את טענת המשיב לאיחור. המשיב טוען כי חתשובה לחשגה נמסרה לעוררת ביום 23.4.2014 ונסמכת על נספח ב' לכתב הערר 2014. הוועדה לא מקבלת טענה זאת. התשובה להשגה יתכן ונשלחה ביום זה אך משלא המציא המשיב תאריך מסירה אין די בטענות המשיב לבסס טענת סף מקדמית של איחור, זאת כשהאיחור הנטען הוא לימים בודדים.

טענת התקפאה

9. העוררת טוענת בכתבי הערר כי לא חל כל שינוי בתחנת הדלק ועל כן יש לחייבה לכל היותר כפי שחויבה בעבר. עוד מציינת העוררת בסעיף 5 לכתבי הערר שהטענות מוגשת למען הזהירות בין היתר מאחר וסוגיית הסמכויות של ועדת הערר אינה בהירה דיה.

אכן ספק רב באם המקום לטענה מהסוג לעיל להידון בפני ועדת ערר. כך גם הטענה שנטענה כאמור נטענה בלשון רפה. ועל כן מטעמי זהירות נבקש לא להכריע בעניין זה. נציין אם זאת מספר נקודות עובדתיות שראוי שנאיר בפני העוררת:

9.1. בניגוד לטענת העוררת, נראה על פי התשריט מצד אחד ו**שומת עבר** מצד שני, כי חל שינוי במתחם תחנת דלק ובנכס נשוא השומה. עד שנת 2013 כלל הנכס: תחנת דלק, סככה, משרדים, מתקני חשמל וקרקע תפוסה. התשריט מציג עתה **מבנה חדש** כאמור ו**מבנה רחיצה**. נראה לוועדה על פי שהוצג לה שחל שינוי בנכס ומכאן סביר שהמשיב יערכן את השומה לצורך גביית ארנונה. נציין שאין המדובר בחיוב רטרואקטיבי מיום עריכת התשריט.

אדמית

אתיוד

אילון

אפק

אשרת

בוסחן הגליל

בית העמק

בן - עמי

בצת

געתון

גשר הזיו

חניתה

יחיעם

יסעור

כברי

כליל

כפר מסריק

לוחמי הגסאות

לימן

מצובה

נס-עמים

נתיב השיירה

סער

עברון

עין המפרץ

עמקא

ערב-אל ערמשה

ראש הנקרה

דגבה

שבי ציון

שייח דנון

שמרת





9.2. מבחינת המיכלים נראה שצודקת העוררת שלא חל שינוי בהם ופיזית הם היו בקרקע ושימשו את תחנת הדלק עוד לפני משלוח השומה המתוקנת בשנת 2013, אך חשוב להדגיש שכדי להיכנס בגדר הטענות ממשפחת דיני ההקפאה העוררת צריכה לאבחן ולהוכיח שינוי בסיווג וכך שלא מדובר על הטלת ארנונה לראשונה.

ולעניין זה ניתן להביא את דברי כבוד השופטת עדנה ארבל בע"מ 11641/04 סלע ואח' נ' מועצה אזורית גדרות(פרסם באתר נבו):

"אם החליטה הרשות המקומית שלא להטיל ארנונה כללית על סוג נכס מסוים במהלך השנים, או שהעדר החיוב בארנונה נבע מטעות בשיקול דעתה של הרשות המקומית, אין לבעלי נכסים אלו, במקרה הרגיל, זכות מוקנית שנכסיהם לא ימוסו בארנונה לעולם. כמו כן, בניגוד לשינוי סיווג אשר עלול להשפיע על סוגי נכסים במספר שנים בהתאם להחלטות הרשות המקומית בצווי הארנונה, הטלת הארנונה לראשונה תשנה את חיוב הנכס פעם אחת ויחידה- באותה שנה בה הוחלט לחייבו לראשונה בארנונה".

אומנם בפרשת דלק קבעה כבוד השופטת דר' מיכל אגמון-גונן כי מיכלי הדלק התת קרקעיים שסווגו לראשונה כממגרות בשנת 2007

"יתכן ואף ניתן לראות בחיוב זה שינוי סיווג מבחינה מהותית"

אך צריך לשים לב שבשונה מהמקרה שלפנינו- ראשית, בפרשת דלק, עיריית תל-אביב עשתה שינוי סיווגים נרחב שנים מעטות לפני שחייבה עבור המיכלים כמבנה-השינוי בסיווגים הנרחב שנעשה בסמיכות להגדרת המיכלים כמבנה הקשה על עיריית תל אביב לטעון שזהו חיוב לראשונה. שנית, העירייה ביצעה חיוב כפול של קרקע ושל מיכלים המצביע כי מדובר בשינוי מדיניות ושינוי סיווג ולא בטעות בלבד או ארנונה לראשונה.

מיכלי הדלק התת קרקעיים

10. ראשית נראה כי המונח מיכלים בדיון שלפנינו מכוון לבורות אליהם הוכנסו המיכלים ועניין זה עולה מתשריט המועצה שמדדה את הבורות ולא את המיכלים עצמם. לשם הנוחות נשתמש במונח מיכלים.

11. המיכלים סווגו בשומה על פי צווי הארנונה לשנים 2013-2014 - סעיף 2 מבני משוורים, שרותים ומסחר תת סעיף 2.4 המשמשים כתחנת דלק. נראה לוועדה כי השומה והסיווג ניתנו כדן. ובמה דברים אמורים:

12. 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 העיריית (נוסח חדש) "בנין- כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו,..."

13. בהלכת פז כבוד השופט ויתקון הסתמך על ניתוח סעיף 274ב(א) וקבע על פיו הלכה שפורשה במאוחר על ידי בית המשפט כי מיכלים אינם בנין. (ה"פ (ת"א) 1325/00 חברת החשמל נ' עיריית יבנה, עמ"נ (ח"י) 254/05 סומרגז חברה ישראלית להמצאת גז בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית כרמיאל (פורסמו באתר נבו))

אך שכפי שטענה כבוד השופטת מיכל אגמון בפרשת דלק הלכת פז התערעה:

"משבוטל סעיף 274ב(א) לפקודת העיריות מוטל בספק תוקפה של החלכה שנפסקה בעניין פז והסתמכה בעיקר או לפחות בין השאר על פרשנות סעיף זה"

"... יהיה מי שסיבור כי ניתן להכליל מיכלי דלק תת קרקעיים בהגדרה זאת [של מבנה- תוספת נ.ל]"

14. ניתן גם לחזור ולהביא את דברי כבוד השופט זוסמן שתמך בפסק הדין בעניין פז אך לא נסמך 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 חבותו בתשלום המס. מאותו טעם הייתי גם גורס כי אסם 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 אפשרות ההנאה שהמחזיק יכול להפיק מן המבנה, ולא כיצד הוא נהנה ממנו. אם אסם חייב בארנונה, גם אוגר נוזלים כך. אם פטור המתקן דגן הרי הוא פטור גם אם יעמוד מעל

אדמית
אחיהוד
אילון
אפק
אשרח
בוסתן הגליל
בית העמק
בן - עמי
בצת
געתון
גשר הדז
חניתה
יחיעם
יסעור
כברי
כליל
כפר מסריק
לוחמי הגסאוח
לימן
מצובה
נס-עמים
נתיב השיירה
סער
עברון
עין המפרץ
עמקא
ערב-אל עדמשה
ראש הנקרה
רגבה
שבי ציון
שיח דגון
שמרה



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

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



הקרקע. נהפוך את המתקן על פיו ונעמידו על האדמה. האם יאמרו עליו שאין זה מבנה?"

15. 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 כממגורות". 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.

16. 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.

המבנה החדש

17. לא מצאנו די סימוכין בכתבי הטענות לא של שנת 2013 ולא של שנת 2014 לכך שהמבנה החדש הינו מחסן ושאינו טפל לעיקר-תחנת הדלק, וכן שעל פי צו הארנונה ראוי להיות נישום בסיווג מחסנים. ראוי שהעוררת תביא נימוקים לכך שאין בטפל אחר עיקר המדובר ומבחנים נקבעו בפסיקה לסייע לטוען לכך (ע"א 7975/98 **אחות ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון**, ע"א 8838/02 **אבי גולדהמו ואח' נ' עיריית חיפה ואח'** (פורסמו באתר נבו)).

העוררת, להוביח טענתה העובדתית, לא יכולה להסתפק בהזמנת המשיב לבקר במבנה החדש וזאת לאחר שנישומה כדי להוכיח כי המדובר במבנה נפרד המצדיק סיווג שונה מתחנת הדלק בהתאם לפסיקה בבג"ץ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא** (פורסם באתר נבו).

18. יצוין שלמרות המדידה שנערכה בשנת 2011 והימצאותו של המבנה החדש כבר מספר שנים, לא חויב המבנה עד להמצאת השומה המתוקנת בשנת 2013. דין טענת העוררת בעניין המבנה החדש להידחות.

מבנה הרחיצה

19. לעניין מבנה הרחיצה סבורה הוועדה על פי שהוצג לה שאכן השימוש נפרד והלכת טפל אחר עיקר אינה מתאימה. המדובר במבנים בעלי תכליות שונות ובלתי תלויות. המבנה רחיצה נפרד מתחנת הדלק וכל עוד שלא הוכנס שימוש זה בצו להגדרת תחנת דלק (נראה לעניין זה סעיף 3ה צו ארנונה עכו- 2014 פורסם באתר העירייה) לא נכון לסווגו באופן זהה רק משום שהמדובר באותו מתחם ששימושו העיקרי תחנת דלק.

אלא שנמשיך מכאן ונזכור שהעוררת כלל לא נמקה בכתבי הטענות מדוע הסיווג הנדרש הינו מלאכה. כך במקרה זה ולאור נימוקי המשיב נראה לוועדה כי הסיווג המתאים הינו 2.1 (300) לצו הארנונה:

2" - מבנה משרדים שירותים ומסחר. 2.1 המשמשים כחנות או בית עסק..."- 175.35 (מ"ר) בשנת 2014. סיווג זה גבוה ב 1.58 שם מסיווג מבנה תחנת דלק ובשל המשקל של איחוד נכסים הנמצאים באותו מתחם שנקבע בפסי"ד אחוזה ראשונים. הוועדה דוחה ותו לא את בקשת העוררת לשנות את הסיווג למבנה מלאכה.

סיכום

20. הוועדה דוחה את הערר לשנים 2013 ו 2014. המשיב יבחן את חישובי סכום השומה ושומת העבר לשנים 2013-2014. באם ישנה טעות ראוי שיתקנה בחישוביו מכאן ואילך.

21. לאור האמור לעיל, אין צו להוצאות.

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

נמרוד לנגר, עו"ד

מס' רישיון 1383
קיבוץ גשר הזיו
גליל מערבי 22815

עו"ד נמרוד לנגר
יו"ר הוועדה

אהוד חיים
חבר וועדה

סדי זינגר
חבר וועדה

