

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

**בפני חברי ועדת הערר:** נמרוד לנגר, עו"ד  
סדי זינגר, כלכלן  
אהוד חיים, סוכן ביטוח  
יו"ר הוועדה  
חבר וועדה  
חבר וועדה

**בעניין:** **סולל בונה תשתיות בע"מ**  
ע"י ב"כ עוה"ד א. יאראק ואח'  
מ. פירון ושות'  
מרח' אבא הלל 16, רמת גן 52506  
טל': 03-7540113, פקס: 03-7540031  
**העוררת**

- נגד -

**מנהל הארנונה של מועצה אזורית מטה אשר**  
ע"י ב"כ עוה"ד איתן מימוני ו/או אייל  
בוקבזה ואח'  
מרח' החשמונאים 100, תל-אביב 61201  
טל': 035629911, פקס: 03-5623535  
**המשיב**

## החלטה

- א. רקע**
1. נכס העוררת הינו תחנת התארגנות לסלילת הרכבת בנתיב עכו – כרמיאל (להלן: **התחנה או הנכס**). התחנה כוללת קרקע ומבנים אשר נישומו בשנת 2015 (להלן: **השומה**) על פי צו הארנונה לשנת 2015.
    - שומת הקרקע בסיווג 735- "**קרקע תפוסה לכל מטרה אחרת**" בשטח של 7,500 מ"ר
    - שומת המבנים בסיווג 930- "**מחסנים שירותים ומסחר לכל מטרה אחרת**" בשטח של 234.24 מ"ר.
  2. השומה ניתנה ביום 1.1.2015. הועברו כתבי טענות: השגה, תשובה להשגה, ערר ותשובה לערר ונציין תצלום אויר מיום 3.7.2015 של הנכס שצורף כנספח 6 לכתב הערר (להלן: **התצ"א**). ביום 13.10.2015 התקיים דיון בפני ועדת הערר ובו חזרו הצדדים על טענותיהם. על מנת לרדת לעומק טענות הצדדים ביקשה הוועדה כי המשיב ימציא תשריט ו/או מדידה אשר בבסיס

השומה.

לאור הנחיית הוועדה, המשיב העביר דו"ח פקח ותמונות מיום 24.12.2014 (להלן: **דו"ח פקח**) וכן מדידה חדשה מיום 3.11.2015 המפרטת את שטחי הנכס כ- 6,957.36 מ"ר קרקע תפוסה, ו- 396.36 מ"ר מבנים קרוואנים (להלן: **המדידה החדשה**).  
ביום 30.12.2016 נערך סיור בנכס בנוכחות הצדדים (להלן: **הסיור**).

3. הדגשים בהחלטה להלן בציטוטי החוק ובפסיקה הוספו, אלא אם כן צוין אחרת.

## **ב. טענות העוררת**

4. העוררת טוענת כי הנכס הינו נקודת התארגנות לקראת תחילתן של עבודות התשתית ועל כן יש לסווגו כאדמת בניין.

לחלופין, לאדמת בניין יש לחייב את הנכס כקרקע תפוסה שזהו יעודו התכנוני של הקרקע בה נמצא הנכס וזאת משום השימוש הזמני והחלקי שעושה העוררת בנכס.

שטחים בנכס של כ- 4 דונם שבעתיד מיועדים לשמש את מסילה הברזל עצמה יש לסווגם כמסילת ברזל ולפטורם מארנונה ו/או לראותם כרחוב ולפטורם מארנונה.

העוררת בכתב הערר טוענת כי הנכס בבעלות המדינה ו/או מוחזק מטעם המדינה ועל כן טוענת העוררת לפטור או לחלופין הנחה בגינו.

## **ג. טענות המשיב**

5. המשיב טוען כי שטח התארגנות מקיים את תנאי השימוש. כך טוען המשיב שנטל הראיה לא הועבר לעניין הערר על השומה בכלל ובכלל זה הרחוב.

6. עוד טוען המשיב שטיעוני העוררת בהקשר לפטור נכס בבעלות המדינה לא נטענו בכתב ההשגה וישנה כאן הרחבת חזית לנטען בכתב ההשגה וממילא פטור זה גם הוא לא הוכח כראוי.

## **ד. דיון והחלטה**

7. דין הערר להדחות וזאת כמפורט כדלקמן:

8. המדובר באתר ההתארגנות, אשר על פי הראיות שהובאו בפני הוועדה והסיור שנערך במתחם, ניתן לקבוע כי במקרה שלפנינו נעשה שימוש בנכס. התצ"א מצביעה על שימוש בנכס בו נצפו בקרקע המתחם חונים כלי רכב וצמ"ה.

9. אכן יש לציין כי השימוש שנצפה בסיור בקרקע הוא מועט מאוד, אך על פי דברי נציגי העוררת היה שימוש רחב יותר במבנים וממילא בחניה עד חודש מאי, 2015 זאת כאשר ההשגה לשומה שנקבעה נכתבה ביום 21.4.2015 במועד בו היה שימוש נרחב בקרקע ובמבנים.

אישוש לשימוש וחזקה בשטח התקבל מהסיור כאמור:

שטחי הקרקע בתשריט משמשים בעיקר כחניה אשר ביום הסיור נצפו מכוניות בודדות בלבד במקום, שטחי פריקה והעמסה, ומועברים. המבנים נמצאו ריקים אך מרוהטים חלקית ונראה כי שימשו עד לא מזמן כמשרדים. על פי גדי מוסקוביץ האתר הוקם בספטמבר 2014 והמבנים בו פונו בחודש מאי 2015 מכאן גם החניה הכמעט ריקה כאמור."

10. לעניין חיוב שטחי התארגנות להקמת מסילת רכבת ראוי לציין כי כבוד השופט רון סוקול אישר השתת ארנונה על שטחי התארגנות להקמת מסילת רכבת בעת"מ (חי') 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ נ' מועצה מקומית מג'ד אל כרום (פורסם בנבו, 08.10.2013) (להלן: עניין סיבוס) אשר קבע בסעיף 12 להחלטתו כי:

השטחים המשמשים כאתרי התארגנות, בין כמחסנים, בין כמשרדים, בין כמגורים ובין כחניונים, אינם נכסים הנכללים בהגדרה האמורה של מסילת ברזל, שהרי אינם בבחינת נכסים המשמשים או שנבנים על מנת לשמש לצורך הפעלתה של מסילת הברזל, אלא נכסים המשמשים לצורך עבודות הבנייה בלבד...

העובדה כי הנכס שייבנה עשוי להיות פטור מתשלום אינה מהווה פטור לנכסים המשמשים כאזורי התארגנות לבנייתו. על כן דין הטענה לפטור לאתר ההתארגנות ולמבנים שייבנו לצורך כך, כולל החניונים, דינה להידחות.

ובסעיף 21 בעניין סיבוס קבע כבוד השופט:

בשים לב לכל האמור, הנני דוחה את העתירה בכל הנוגע לחיובי הארנונה שהוטלו על העותרות או מי מהן בגין החזקתה באתרי ההתארגנות כמפורט בפסקה 12 לעיל.

אתרי התארגנות כוללים אם כן אפשרות לשום מבנים וקרקע תפוסה וזאת על פי המצב העובדתי בשטח והשימוש בפועל. וכך על פי התצ"א דו"ח הפקח והסיור הוכחה בפנינו שימוש ואף יתכן קרקע תפוסה בשטח רחב מהשטח שנישום. ומפרוטוקול הסיור:

"הקרקע במתחם והמופיעה בתשריט קטנה יותר מהקרקע התפוסה הנצמית בתצ"א בעיקר נעדר מהתשריט השטח המערבי שבו נצפה שימוש באחסון ערימות מסילות רכבת וכי"ב וכמצופה משטח התארגנות".

11. טענת הרחוב הפטור מהארנונה נדחת אף היא. הבהיר וסייע להגדרת המונח רחוב הפטור מארנונה כבוד השופט יצחק עמית בשבתו כשופט בבית המשפט המחוזי בחיפה תא (חי') 813/04 מילגד בע"מ נ' מועצה אזורית מטה אשר, (פורסם בנבו, ניתן ביום 28.4.2008):

"רחוב לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 למקודת הארנונה הוא נכס שהנהגה העיקרי מהשירותים הניתנים לו על ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב"

שלושת התנאים, של שימוש בהווה של הציבור הרחב כנהגה העיקרי, לא הוכחו בכתיבי הטענות, ולא נצפו בסיור. בסיור נצפתה תחנת התארגנות, שכיום אין לציבור הרחב קשר למתחם הנישום ואינו נהנה ממנו.

12. ראוי להוסיף כי על פי שנאמר לועדת הערר בסיור, המבנים ריקים מחודש מאי 2015. העוררת הונחתה הן בדיון והן בסיור להגיש בקשת פני"ר (פטור נכס ריק) והופנתה לערוץ הישיר לעניין זה כאמור בסעיף 5 לצו הארנונה.

בעניין טענות הפטור וההנחה העולים בסעיף 44-36 לכתב הערר ובלי לקבוע מסמרות בעניין סמכות הוועדה לדון בטענות אלו ובלי לרדת למהות הטענות, נראה כי יש כאן הרחבת חזית פסולה לעומת הנטען בהשגה ובכך חריגה מסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו 1976 שלשוננו:

**הרואה עצמו מקומח בתשובת מנהל הארנונה על השטח רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר.**

לא מצאנו צורך להידרש לנימוקים בעניין זה ואשר מופיעים לראשונה בכתב הערר עצמו, קל וחומר לאור הפסיקה בעניין סיבוס הכוללת קביעה כי שטחי התארגנות דומים הינם כנכסים אשר ניתן להשית עליהם ארנונה.

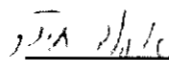
**ה. סיכום**

- 13. הערר נדחה.
- 14. אין צו להוצאות.
- 15. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים שבחיפה, בתוך 45 ימים ממועד חמצאת ההחלטה לצדדים.

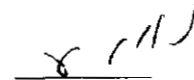
**ניתן היום כ"ב שבט תשע"ו (1 בפברואר, 2016) וישלח לצדדים**



עו"ד נמרוד לנר, יו"ר וועדה  
נמרוד לנר, יו"ר  
ועדת ערר לעניני ארנונה  
שילד ס א טיח אפר



אהוד חיים, חבר וועדה



סדי זינגר, חבר וועדה