

**בפני ועדת ערר:**  
יו"ר יונתן דוד, עו"ד  
חבר: ליאור לוי  
חבר: בני גבאי, עו"ד

**העוררת:** **תעשיות לכיש בע"מ, ח.צ. 520033317 (להלן: "העוררת")**  
ע"י ב"כ עוה"ד יואב ביין ו/או ליאורה ביין-אלון  
ו/או חגי טל ו/או אליעד אברהם  
ו/או רפי אמסלם ו/או שירה בס-רוזן  
פרופ' ביין ושות' – משרד עו"ד  
מרחה מעלה השחרור 17 חיפה 33284  
טל': 04-8668990, פקס': 04-8668991

- נגד -

**המשיב:** **מנהל הארנונה בעיריית שדרות (להלן: "המשיב")**  
ע"י ב"כ עוה"ד צומן, רוקח, לנקרי פרידלר ושות'  
מרחוב פלאוט 10, קריית המדע, רחובות 76706  
טל': 08-9366699, פקס': 08-9366688

### החלטה - פסק דין

#### רקע

1. לפנינו ערר שהוגש בהתאם לסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית, תשליו-1976) (להלן: "החוק"), בגדרו, מבוקש לבטל את החלטת המשיב הדוחה את ההשגה שהגישה העוררת ביחס לשומת הארנונה שנפסקה עבורה בגין השנים 2012-2014.
2. עניינו של הערר שלפנינו נסוב על מסי סוגיות; העוררת טוענת כי הושת עליה חיוב רטרואקטיבי שיש לבטלו. עוד טוענת העוררת כי לא היה מקום לשיטתה, לסווג את מבני הסככות שבשטחה תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה", כי אם תחת הסיווג "סככה במפעלים".
3. בנוסף, טוענת העוררת כי אין לחייבה בגין "קרקע תפוסה" בגין "כל הקרקע התפוסה" (כך במקור - סעיף 50 לכתב הערר), וזאת מכח הסתמכותה של העוררת, לטענתה, על בסיס השומה שנערכה בגין סיווג זה עד לשנת 2012.
4. עוד מוסיפה העוררת וטוענת, כי אדניו של הערר מונחים אף בטענותיה, לפיהן, בהתנהלות העירייה נפלו פגמים ומחדלים המנוגדים לעקרונות תובת

תום הלב והשקיפות הנדרשים בהליך מנהלי ומשכך קמה לעוררת הזכות לטענות בדבר נזק ראייתי או לחילופין, פסילת חיובים רטרואקטיביים והשתת ריבית והצמדה בגינם.

5. בקשר לכל האמור טוענת העוררת בנוסף, כי הואיל והעירייה לא עמדה בהסכמים שאליהם הגיעה עם העוררת, הרי שדין הערר להתקבל אף מטעם זה.

6. המשיב טוען כי הערר נגוע בהרחבת חזית אסורה, כי טענת העוררת בדבר פטור מתשלום ארנונה בגין שטחים בנויים בהיקף של 388 מ"ר- אינה מבוססת וכי חיוב שטחי ה"קרקע התפוסה"- בדין יסודו.

7. עוד טוען המשיב, כי אין עסקינן בסוגיית חיוב רטרואקטיבי וכן, כי טענת העוררת באשר להפרת הסכם שנכרת במסגרת הליכי משא ומתן ומכח הבטחה שלטונית- אינן רלוונטיות באשר וועדת הערר אינה מוסמכת, עניינית, לדון בטענות אלה.

8. בטרם ניכנס לטרקלין, נציין, כי במסגרת החלטה דיונית שעיקריה התקבלו על ידי הצדדים, קבעה הוועדה, כי בהליך זנא לא יוגשו תצהירים ולא ינוהל הליך הוכחות ותחת זאת, יגישו הצדדים השלמות טיעון מטעמם.

9. דא עקא. לאחר הגשת השלמות הטיעון מטעם הצדדים, מצאה לנכון העוררת להגיש "בקשה להשיב להשלמת הטיעון מטעם המשיב". המשיב הגיש התנגדות לבקשה זו ואף על עניין זה נעמוד בהמשך דברינו.

### דיון והכרעה

10. כבר בפתח דברינו בפרק זה נקדים אחרית לראשית ונציין, כי לאחר שהפכנו בטענות הצדדים, מצאנו כי דין הערר להידחות ברובו. להלן נבאר דבר דבור על אופניו.

11. נתייחס תחילה לטענת המשיב בדבר הרחבת החזית. המשיב טוען כי הערר לוקה בהרחבת חזית אסורה, היות שטענות העוררת כפי שהועלה במכתב ההשגה שהגישו למשיב מתייחסות אך לסיווג חלק מהסככות שבשטח העוררת וכן להיקפי הקרקע התפוסה.

12. טענות העוררת בכתב הערר, הנוגעות לעניין חיוב הארנונה בגין שנת 2012, כמו גם הטענה בדבר אי חיוב בארנונה בגין שטחים בנויים מסויימים וכן טענות הרשלנות מצד המשיב, הועלו לראשונה בכתב הערר. לפיכך, ומכח הוראות החוק, טוען המשיב, כי דין טענות אלה להימחק מכתב הערר בהיותן מהוות הרחבת חזית אסורה.

13. איננו מקבלים טענה זו של המשיב. עיון בכתב ההשגה שהוגש מטעם העוררת (נספח א' לכתב הערר), מגלה, כי ההשגה התייחסה לכלל הסוגיות המועלות בכתב הערר.

14. וזו לשון כתב ההשגה: "בהמשך להודעתכם על הגדלת חיוב הארנונה בגין שנת 2013 והגדלת חיוב הארנונה באופן רטרואקטיבי בגין שנת 2012... כי החברה משיגה על השומה, בין היתר, מהטעמים הבאים:

1. סיווג שגוי של חלק מהסככות בשטח מפעל החברה

2. מדידה שגויה של גודל השטח המחויב כקרקע תפוסה

אין באמור כדי להודות בטענותיכם או כדי לגרוע מכל זכות ו/או

טענה שלנו".

15. עינינו הרואות. העוררת ציינה בכתב ההשגה כי היא מתייחסת אף לחיוב הרטרואקטיבי הנטען בגין שנת 2012, כן צוין כי ההשגה מתייחסת לסיווג שגוי של חלק מהסככות בשטח מפעל העוררת - כך שיש בכך כדי לעסוק אף בשטחים המצויים בשטח המפעל.

16. מעל לצורך ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, נוסף ונדגיש, כי העובדה שהעוררת טרחה וציינה את הביטוי "בין היתר", תורמת למסקנה שהובאה לעיל ותומכת במתן המנעד הרחב לטעינת טענותיה של העוררת.

17. זאת ועוד. העוררת דאגה לשמר עבודה את הזכות לטעון טענות נוספות במסגרת האמור בסיפא של כתב ההשגה מטעמה. לא מצינו שהמשיב התנגד לטענות אלה של העוררת.

18. מכאן - כי בפני העוררת סלולה אף הדרך להוספת הטענות בדבר מתדליו של המשיב, אלא שספק בליבנו אם טענות אלה חוסות תחת סמכותה העניינית של וועדת הערר וביטוי לסוגיה זו יינתן בהמשך דברינו.

19. בקשר אמיץ לכל האמור לעיל, ובהתייחס לדין ה"בקשה להשיב להשלמת הטיעון מטעם המשיב" וההתנגדות לבקשה זו שהוגשה מטעם המשיב, הרי שדין ההתנגדות להידחות.

20. נציין תחילה. על הצדדים לנהוג בהתאם להחלטות הוועדה. הוועדה אכן הורתה על הגשת השלמות טיעון מטעם הצדדים והעוררת פעלה שלא בהתאם להחלטת הוועדה בעצם הגשתה את הבקשה להשיב להשלמת טיעון.

21. יחד עם זאת, וועדת הערר אינה כפופה לסדרי הדין וככזו, ראתה לנכון הוועדה לבחון אף את הבקשה הנוספת שהוגשה מטעם העוררת וכמובן, אף את ההתנגדות לבקשה זו שהוגשה מטעם המשיב.
22. נקדים ונדגיש, כי חרף בחינת כתבי הטענות הנוספים כאמור, לא מצאה הוועדה לשנות ממסקנותיה כפי שיובהר לקמן. כתבי הטענות הנוספים מתייחסים להסכם שנכרת בין הצדדים ולכאורה, עשוי להשפיע על הוראת החיוב הרטרואקטיבי, כמו גם לטענות בדבר הרחבת חזית בסוגיית סיווג הגגונים ומכתבי המשיב שנשלחו לעוררת בתחילת כל שנה.
23. באשר לחיוב הרטרואקטיבי נציין, כי לא מצאנו לפנינו חיוב מעין זה ועל כן הטענות בעניין זה מתייתרות. באשר לסיווג הגגונים ולמכתבי העירייה, הרי שבהמשך דברינו מבוארות היטב מסקנותינו בעניינים אלו ולא היה בכתבי הטענות הנוספים כדי לשנות מהן.

#### חיוב רטרואקטיבי

24. לעמדת העוררת, דין חיוב הארנונה בגין שנת 2012 בסך 80,000 ₪ - בטלות, היות שמדובר בחיוב רטרואקטיבי.
25. את טענתה זו סומכת העוררת על העובדה כי השומה המתייחסת לשנה זו נתקבלה בידי העוררת אך בתחילת שנת 2013.
26. המשיב טוען, כי לעוררת נשלחה שומה שנתקבלה אצל העוררת בחתימה על אישור מסירה.
27. לעמדת העוררת אין המדובר בשומה אלא במסמך הנחזה להיות כשומה והוא אינו כך בפועל.
28. מבלי להידרש לטענות העוררת בדבר אופיו של החיוב הרטרואקטיבי ודין השימוש בו בהתאם לפסיקה, כמו גם סמכות הוועדה לדון בחיוב רטרואקטיבי, נבאר, כי לטעמנו אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי כלל.
29. מתגובת המשיב עולה, כי לעוררת נשלחה שומה בצירוף אישור מסירה חתום כבר בחודש ינואר 2012 (רי' נספח 2 ונספח 3 לתגובת המשיב).
30. השומה שנשלחה לעוררת נושאת את הכותרת "שומת ארנונה לשנת 2012 בגין נכס המוחזק על ידכם, בשדרות", נושאת את התאריך 01.01.12 ומציגה את סיווג הפירוט לתשלום בארנונה ואת דרך ההשגה על נכונות השומה.
31. הגם שמסמך זה שנשלח לעוררת בתחילת שנת 2012 אינו זהה לשוברים הנשלחים לעוררת לתשלום, הרי שיש בו כדי למלא, לכל הפחות, את הודעת

- המשיב בגין שומת הארנונה במועדה ובכך לאיין את טענת העוררת בדבר היות השומה שומה רטרואקטיבית.
32. לשם בהירות הדברים נציין, כי העוררת לא הגישה השגה בגין שומה זו ובכך מתחזקת מסקנתנו, כי אין המדובר בשומה רטרואקטיבית.
33. יתר על כן. תמוה בעינינו כיצד מבקשת העוררת לטעון כי החיוב בגין שנת 2012 הינו חיוב רטרואקטיבי, בעוד שהיא עצמה יזמה פניה למשיב, בגדרה בקשה לקבל לידיה את שומות הארנונה המתוקנות ביחס לשנים 2012-2013 (ר' נספח י"ב לכתב הערר).
34. מכתבה זה של העוררת מלמד, כי העוררת אינה גורעת מטענותיה באשר לנכונות השומה, אך עצם דרישת השומה לשנת 2012 מגלה, כי העוררת מסכימה למתן תשלום זה.
35. מכאן, שלא עסקינן בחיוב רטרואקטיבי כי בחיוב ארנונה שהפך חלוט.
36. בהינתן זאת, הרי שדרכה של העוררת לערר פתוחה אך לגבי נכונות השומה גופה ולא ביחס לחיוב רטרואקטיבי כלשהו.
37. יחד עם זאת, מצאנו להורות, בהתאם למכתבה זה של העוררת, כי החיוב בגין שנת 2012, כמו ליתר השנים האחרות, ישולם על בסיס השומה המתוקנת שהופקה על ידי המשיב בשנת 2014.

#### אופן סיווג הסככות

38. העוררת טוענת כי אין מקום לסווג את הסככות שבשטח מפעל העוררת כ"תעשייה ומלאכה" ויש לסווגן תחת הקטגוריה "סככה במפעלים".
39. טענתה זו מכוונת לפוליגונים המצוינים בסעיף 36 לכתב הערר והעוררת נסמכת בטענתה זו על פרשנות מטעמה, לפיה, אין לסווג את הסככות כ"סככת הצללה", כי אם כ"סככה במפעלים" בלבד.
40. לשיטת העוררת, אשר נלמדת מהגדרת הביטוי "סככת הצללה" כפי שמופיעה בצו הארנונה לעיריית שדרות- "...שטח קרקע מקודה בגג מכל סוג שהוא הנתמך על עמודים ויש לו לכל היותר דופן אחד בנוי מכל סוג שהוא", אינה עולה בקנה אחד עם ההגדרה הראויה להינתן עבור הפוליגונים בסעיף 36 לכתב הערר. כך מסיקה העוררת, כי אין לחייב פוליגונים אלה כמבנים אלא כ"סככות במפעלים".
41. עוד טוענת העוררת בלשון רפה, כי סככת הצללה, כשמה כן היא- תפקידה להטיל צל, בשונה מסככה במפעלים, שתפקידה לאחסון, לחסות על גרטרור

- או מיכל סולר וכדו' ולפיכך, גם בהיבט זה אין מקום להגדיר את הפוליגונים האמורים כמבנים ואף לא כ"סככת הצללה", שכן, לעמדתה כאמור, סככה במפעלים כוללת בהגדרתה "גם סככות עם יותר מדופן אחד בנוי", לשון העוררת בסעיף 40 לכתב הערר.
42. המשיב טוען כנגד, כי סיווג המבנים כ"תעשייה ומלאכה" בדין יסודו, שכן חזות המבנים והיותם בעלי קירות תקרה ורצפה, מלמדות על העובדה, כי מדובר במבנה ולא בסככה.
43. נציין תחילה, כי דומה שאף לשיטת העוררת, הנכון הוא להגדיר את הסככות שבשטח מפעלה תחת הסיווג הרחב של "תעשייה ומלאכה", אם כי לא כ"מבנים" תחת אותה קטגוריה. מכאן, שהסוגיה שבפנינו עוסקת בהגדרת המושג מבנה או בניין בהתאם לפקודת העיריות {נוסח חדש}.
44. פקודת העיריות קובעת, בסעיף 269 שבה את המונח "בנין". "בנין- כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".
45. עוד נציין על דרך ההקש, כי סעיף 1 לחוק המקרקעין מגדיר מהם מקרקעין. "מקרקעין- קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה".
46. הנה כי כן. בחוק המקרקעין טרח המחוקק להדגיש בהגדרת המושג, כי יש צורך ב"חיבור של קבע". בפקודת העיריות לעומת זאת, נקט המחוקק בלשון "כל מבנה", ללמדך, כי אין כל צורך במבחן ה"חיבור של קבע", ככל שאנו מתייחסים לחיוב מבנה כלשהו בתשלום ארנונה.
47. מסקנה דומה עולה אף למקרא הגדרת המושג "בנין" בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965, אשר אף לפיו, אין כל צורך בדרישת חיבור הקבע על מנת להגדיר בניין.
48. לדידנו, הדברים מלמדים קל וחומר ביחס לסוגיה שבפנינו, אשר עוסקת במבנה ועדיין לאו דווקא בבניין. הקשים אלו מלמדים, כי דין טענת המשיב להתקבל בעניין זה.
49. אך בכך לא סגי. על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בנין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות (ר' ע"פ 223/66 בנימין תיק ג' היוה"מ, פ"ד כ(2) 558).

50. עיון פשוט בתצלומי הפוליגונים נשוא טענה זו מלמד, כי לא עסקינן בסככות, כי אם במבנים. כאמור לעיל, העובדה כי פקודת העיריות נקטה בלשון "כל מבנה" דווקא וכן, היות הסככות בעלות רצפה וקירות ומקורות, תורמות באופן משמעותי להבנת השכל הישר, כי במבנים עסקינן ולא בסככות. אין חולק, כי הגדרת המונח "מבנה" רחבה מהמונח "בנין" (ע"ש 2531/96 חניוני נחום (1994) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב).
51. ככל שישאל השואל, מדוע מיוחסת הגדרת "מבנה" למבנים ארעיים וזמניים לכאורה, הרי שאין בזמניותם של המבנים ובארעיותם, כדי להפכם לבלתי נראים ולבלתי קיימים (בעניין זה ר' עוד ע"א 276/98 ב.ס.ט תברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין).
52. יתר על כן. לבחינת סיווג מבנים תחת קטגוריית התעשייה, קבע בית המשפט מס' מבחנים וביניהם, מצוי המבחן הכלכלי, דהיינו מבנה שמופקת ממנו תועלת כלכלית או שבמצבו ניתן להפיק ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק (ר' בעניין זה ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונית בע"מ, פ"ד צח(1) 200).
53. בשים לב לטענות העוררת בכתב הערר, לפיהן משמשות הסככות שבשטח מפעלה כמחסנים, כמבנה לגנרטור, כמבנה למשאבות וכמבנה לאחסנת סרנים, הרי שגם אליבא דשיטתה, על בסיס המבחן הכלכלי-ראוי היה לסווג סככות אלה כמבנים.
54. לסיכום פרק זה נציין, כי לנוכח כל האמור לעיל ובהתבסס על המבחנים שנקבעו לשם כך בפסיקה, לא מצאנו להגדיר את מבני הסככות תחת הקטגוריה של "סככות במפעלים" ומשכך לא נדרשנו לסוגייה המועלית בדברי העוררת ביחס להבדל הפרשני שבין סככות לבין סככות הצללה.
55. עוד נציין, כי לא מצאנו להידרש למחלוקת המילולית המועלית בכתבי הטענות ואשר מתייחסת להגדרה הלשונית, בהתבסס על מילון זה או אתר, ביחס לביטוי "סככה" והמונחים "צל" ו"הצללה", שכן נראה בעינינו להיצמד להגדרות שניתנו במסגרת פסיקת בתי המשפט לנוכח לשון החוק.
56. לבר מזאת ומעל לצורך, נבהיר, כי אף אם נחפוץ לילך בדרכה של העוררת, הרי שמקובלים עלינו טענות המשיב, לפיהן, ההגדרה הקרובה ביותר למושג "סככה" והמצויה בצו המיסים של עיריית שדרות, הינה "סככת הצללה" ולא סככות במפעלים, וודאי ככל שפרשנות העוררת מתייחסת באופן ספציפי ל"סככות", כלשונה, המצויות בשטח מפעלה.

57. בקשר אמיץ לכל האמור ובשים לב לטענות העוררת כפי שהובאו בסעיפים 30-33 להשלמת הטיעון מטעמה, כי יש לבחור בפרשנות המיטיבה עם הנישום, נביא מדברי הנשיא ברק במסגרת ע"א קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט (2) 70, בעמ' 75 (פסק הדין שצוטט על ידי העוררת עצמה): "כמו כל חוק אחר, גם לעניין חוק מס נקודת המוצא היא לשון החוק, והשאלה היא, אם לאפשרויות השונות יש עיגון, ולו מינימאלי, בלשון ההוראה. מבין האפשרויות הלשוניות השונות יש לבחור אותה אפשרות המגשימה את מטרתה של חקיקת המס. לעיתים מטרת החקיקה היא הטלת מס, ולעיתים מטרתה היא פטור ממס. בזו כבזו על הפרשן ליתן אותו פירוש, המביא להגשמת תכלית החקיקה. אין עליו לפרש את החוק לטובת הנישום, כשם שאין עליו לפרשו לרעתו".

(ר' עוד: ע"א 39/61 המשביר בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה לפיצוי נזקי מלחמה, פ"ד טו' 1765).

58. דומה, אם כן, כי הפרשנות שסקרנו לעיל ואשר תומכת בעמדת המשיב היא הפרשנות המגשימה את מטרתה של חקיקת המס. אין לפנינו, כפי שמבקשת לטעון העוררת, שתי אפשרויות לפרשנות התכליתית של סיווג הסככות (סעיף 33 להשלמת הטיעון מטעם העוררת).

### סיווג שטח הגגונים

59. העוררת טוענת, כי אין לחייבה כלל בתשלום ארנונה בגין הגגונים הצמודים למבנים שבשטח מפעלה של העוררת. באחרית דבריה בפרק זה במסגרת השלמת הטיעון מטעמה, שינתה העוררת ממסקנתה במקצת והבהירה, כי לשיטתה וככל שהיה מקום לחייבה בגין גגונים אלו באופן שהוא, הרי שהסיווג הנכון לכך הוא קרקע תפוסה ולא סככה במפעלים.

60. לשיטת המשיב מדובר ב"חלק ממבנה", כפי שהוא מוגדר בפקודת העיריות ומשכך, והואיל ולא הצביעה העוררת על מקור חוקי שיפטור אותה מתשלום ארנונה בגין גגונים אלו, הרי שדין טענת העוררת בעניין זה להידחות.

61. סעיף 269 לפקודת העיריות קובע כי "בנין" הוא "כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם,



- כולו או בחלקו"; במקרה זה סבורים אנו כי מדובר בחלק ממבנה שעיקר שימושו עם המבנה והוא נגרר אחרי השימוש במבנה.
62. התבוננות בתצלומי הגגונים שצורפו לכתב הערר (נספח ו'), מצביעות, כי הגגונים מהווים המשך למבנה קיים וכי הם משמשים למניעת חזירת מים, לקירווי בעבור לקוחות המפעל וכן, כפי שמעידה אף העוררת בעצמה-להצללה.
63. בהתבסס על כל דברינו בפרק הקודם לעיל ולפי המבחן הכלכלי להגדרת בניין, בניין הוא כל מבנה, אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית או שבמצבו הפיזי ניתן להפיק ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק.
- (ראה: הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין, נורית לב, ארנונה עירונית, ספר ראשון (מהדורה חמישית, 2001), בעמ' 322).
64. הגגונים במקרה זה נועדו לרווחתם של לקוחות ועובדי מפעל העוררת ולכן מופקת ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק. המדובר בחלק ממבנים במפעל שעיקר שימושם עם המבנה לכל צורך של המבנה עצמו. הגגון גם עונה על הגדרת "בניין" על פי צו הארנונה של עיריית שדרות מאתר שמדובר ב"מבנה או חלק ממנו".
65. משהגענו למסקנה כי חיוב העוררת בתשלום ארנונה בגין הגגונים- בדין הוא, הרי נותר לנו לקבוע את סיווג הגגונים בהתאם לצו המיסים של עיריית שדרות.
66. בעניין זה, דווקא טענתה של העוררת כי הגגונים משמשים גם להצללה, יש בה כדי לקבוע, כי חיוב העוררת בתשלום ארנונה בגין הגגונים יעשה לפי סיווג של סככה במפעלים המוביל להגדרה הנקובה בצו המיסים ל"סככת הצללה".

#### קרקע תפוסה

67. העוררת טוענת, כי אין לחייבה בתשלום ארנונה בגין כל הקרקע התפוסה שבשטחה.
68. טעות העוררת בעניין זה נשענות על משא ומתן נטען שנערך בינה לבין המשיב ואשר הואיל ולא בא זה על סיומו "נותנה העוררת במצב של אי וודאות, לאחר הסתמכות ארוכה, שגם בשלו אין מקום לחייב במלוא הקרקע התפוסה", לשון סעיף 55 לכתב הערר.

69. המשיב טוען, כי מדברי העוררת עולה שזו אינה חולקת באופן ענייני על מהות החיוב ואף לא על השטח שבגיננו חוייבה בגין קרקע תפוסה, הלכך יש לדחות את טענת העוררת.
70. בטרם ניכנס לדון בטענות הצדדים נבחר, כי טענת העוררת כאילו הסתמכה על המשא ומתן שנוהל בינה לבין המשיב ולפיכך אין לחייבה במלוא הקרקע התפוסה- נדחית, היות שאין זה מעניינה של הוועדה לדון ובטח לא לפסוק בהתבסס על הליכי משא ומתן כאלה ואחרים שדרכם לא צלחה.
71. ככל שהיו הליכים מעין אלה, הרי שהוועדה אינה נוקטת עמדה לגביהם ואין הם נלקחים בפניה כשיקול כלל ביחס להכרעה בסוגיה שבפנינו.
72. בצו המיסים של עיריית שדרות מוגדר המושג קרקע תפוסה: "קרקע תפוסה- כל קרקע בתחום העירייה, שאינה אדמה חקלאית ואינה אדמת בנין, שמחזיקים ומשתמשים בה שלא ביחד עם הבניין".
73. סמכותה של הרשות המקומית לגביית ארנונה בגין קרקע תפוסה, מקורה בחוק ההסדרה ובסעיף 269 לפקודת העיריות: "קרקע תפוסה" - כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין;
74. לאמור- שלושה אלמנטים נדרשים בעת בחינת חובת תשלום ארנונה כלפי נישום בגין קרקע תפוסה: קרקע תפוסה שאינה משמשת עם הבניין, הקרקע אינה אדמה חקלאית והקרקע תפוסה בפועל על ידי שימוש.
- (ראה: ע"א 1666/04 הנסון מוצרי מחצבה (ישראל) בע"מ נ' מועצה אזורית משגב [פורסם בכבו])
75. מכאן- כי עלינו לבחון את מבחן ההחזקה ומבחן השליטה הפיזית במקרקעין כמו גם מבחן התועלת הכלכלית, כפי שיפורט לקמן.
76. אין חולק בעניינינו, למצער בהתאם לכתבי הטענות שבפנינו, כי שטח הקרקע המסווג כקרקע תפוסה אינו אדמה חקלאית וכי אינו משמש עם הבניין. הכרעתינו בסוגיה זו אם כן, נוגעת לשאלה האם נעשה על ידי העוררת שימוש בקרקע התפוסה.
77. בפסיקה נקבע, כי שימוש בקרקע חייב להתבטא בפעולה, המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים. כן נקבע, כי הזכות להשתמש בקרקע אינה שימוש, כך שקרקע שאין משתמשים בה בפועל אינה קרקע תפוסה.

(ראה: בג"צ 129/84 פרופיל חן נ' המועצה המקומית יבנה, פ"ד לח (4) 413)

78. בהמשך לפסיקה זו נקבע, כי דרישת השימוש אינה טעונה שימוש יומיומי או שימוש מוגדר אחר, כי אם מספקת למילוי דרישת השימוש "גם החזקת קרקע לצורך עבודת החזקה, ואפילו אם עבודות אחזקה אלה מתבצעות רק מפקידה לפקידה, די בה כדי להוות שימוש. שימוש כזה עונה הדרישה של "פעולה חיצונית המעידה על שימוש" (ע"ש 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קריית טבעון)

79. נציין עוד, כי נכון ציין ב"כ העוררת המלומד את פסק הדין בעניין רפא"ל, בגדרו קבע בית המשפט, כי יש צורך בביטוי חיצוני לשימוש המחזיק בקרקע התפוסה. בהקשר לכך נעיר, כי אף הפסיקה קובעת, כי אין בעצם גידורה של הקרקע כדי להקים חובה בתשלום ארנונה בגין קרקע תפוסה ולשם כך נוצרו המבנים שצוינו לעיל (ראה עוד בעניין זה: בר"ם 6239/04 רפא"ל- הרשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' מנתל הארנונה קרים ים).

80. נקדים ונציין, במסד העובדות, כי העוררת אינה חולקת על הקביעה, כי היא מחזיקה בפועל בשטחים המשמשים כקרקע תפוסה, יחד עם זאת, לסברתה- אין לחייבה בתשלום בגין כך ביחס לכל הקרקע התפוסה. ללמדך- העוררת סבורה כי יש מקום לחייבה בתשלום בגין קרקע תפוסה אך לא בגין כל הקרקע התפוסה.

81. אולם, אין העוררת מציינת בכל כתבי הטענות מטעמה את היקף הקרקע שבגינה ראוי, לשיטתה, לחייבה בגין קרקע תפוסה. מאידך, אף טענות המשיב אינן מזוקקות דיין על מנת שיהא בהיר בעינינו להבחין או לדעת מהו היקף הקרקע התפוסה שראוי לחייב את העוררת בגינו וככל שסבור המשיב כי יש לחייב את העוררת בגין כל היקף השטח- או אז שומה על המשיב להתמודד מול טענות העוררת ולהצביע על השימוש שעושה העוררת בקרקע התפוסה.

82. היוצא מדברינו הוא, כי לדינו, וכך גם עולה מדברי העוררת, אכן ראוי לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין הקרקע התפוסה שהיא מחזיקה בה, אולם, משהצדדים חלוקים באשר להיקף הקרקע שבגינה יש לחייב את העוררת בתשלום הארנונה, אין בידינו, במצב דברים זה- מקום בו לא הוצגו בפנינו על ידי מי מהצדדים תימוכין עובדתיים באשר להיקף הקרקע שראוי שתחוייב, כדי להכריע באופן צודק ונכון בעניין זה.

83. אשר על כן, ולנוכח הצהרות העוררת בעניין זה (סעיף 52 לכתב הערר), בדבר הסכמה עקרונית מטעמה לצמצום הקרקע התפוסה, מצאנו לנכון להורות לצדדים לקיים פגישה סדורה בעניין זה בלבד, בגדרה ינסו להגיע להסכמה

- בדבר היקף הקרקע התפוסה ושנעשה בה שימוש על ידי העוררת, על מנת לפלח את היקף הקרקע התפוסה הראוי לחיוב בתשלום ארנונה בגינו.
84. ככל שיגיעו הצדדים להסכמה בעניין זה- יגישו את הסכמתם לוועדה למתן תוקף של החלטה לגביה. במידה שלא יגיעו הצדדים להסכמות, מורה הוועדה לעוררת להגיש עמדה מטעמה, נתמכת בתצהיר, ביחס להיקף הקרקע התפוסה שבגינה, לעמדתה, ראוי לחייבה בתשלום ארנונה. בהתאם להודעתה זו, תחליט הוועדה על המשך ההליכים.
85. יודגש ויובהר, כי אין בהחלטת וועדת הערר לחייב/לא לחייב בתשלום ארנונה בגין היקף הקרקע התפוסה" בכדי לקבוע מסמרות באשר לאופן החוקי בו מוחזק הקרקע ע"י העוררת וככל ויש למשיב טענות באשר לתפיסת הקרקע ע"י העוררת, יפעל בדרך ובזמן הנראים לו.

#### ההבנות שאליהן הגיעו הצדדים והבטחה שלטונית

86. מבלי להיכנס לגופן של טענות בעניין זה, נקבע, כי הוועדה אינה נוקטת כל עמדה והתייחסות ביחס להליכי משא ומתן שהתקיימו בין הצדדים ועל כן טענות אלה נמחקות מכתב הערר.
87. הוא הדין אף לטענות המועלות בדבר הבטחה שלטונית, באשר סוגיה זו אינה כלולה בסמכותה העניינית של הוועדה, כפי שזו קבועה בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

#### סיכום

88. לנוכח כל האמור לעיל, מורה הוועדה כדלקמן:
- הוועדה לא מצאה, כי החיוב הריטרואקטיבי הנטען על ידי העוררת הוא אכן חיוב רטרואקטיבי.
  - משכך תשלם העוררת למשיב את תשלומי הארנונה בגין כל השנים שבין 2012-2014 (כולל).
  - תשלום ארנונה זה (גם של 2012) ייעשה על פי הודעת השומה המתוקנת שהוציא המשיב בשנת 2014. הודעת שומה זו, כאמור, תתייחס אף לשנים שקדמו לשנת 2014, דהיינו 2012-2014.
  - טענות העוררת בדבר סיווג הסככות במפעלה נדחות. הסיווג שניתן לסככות אלה יותר על כנו, דהיינו, מבנים.

- טענות העוררת בדבר ביטול החיוב לגגונים נדחות. הסיווג שניתן לגגונים אלה כ"סככה במפעלים" יוותר על כנו.
- באשר לטענות העוררת בדבר הקרקע התפוסה, מורה הוועדה לצדדים לפעול בהתאם לאמור בסעיפים 82-83 להחלטה זו. הודעה בעניין זה תוגש לוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת פסק דין זה לצדדים.

89. בנסיבות העניין, איננו עושים צו להוצאות.

90. בהתאם לתקנה 3 (ב) לתקנות בתי משפט לענייני מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים נתונה זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 ימים ממועד המצאת החלטה לצדדים.

91. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדר דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיבה.

ניתנה היום, כ"ז בטבת התשע"ז, 25 בינואר 2017, בהעדר הצדדים.

ליאור לוי  
חבר ועדת ערר לארנונה

ליאור לוי  
חבר הועדה

יונתן חוד, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר לארנונה

יונתן חוד, עו"ד  
יו"ר הועדה

בני גבאי, עו"ד  
חבר ועדת ערר לארנונה

בני גבאי, עו"ד  
חבר הועדה