



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 19-05-4627 הדסים חברה לפתוח חקלאי בע"מ נ' מועצה מקומית ראש פינה

בפני כב' השופט זיאד הווארי, סגן נשיא

המערערת: הדסים חברה לפיתוח חקלאי בע"מ

נגד

המשיבה: מועצה מקומית ראש פינה

פסק דין

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
1. בפניי ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה של המועצה המקומית ראש פינה מיום 19/3/19, אשר דחתה את הערר שהגישה המערערת על החלטת מנהל הארנונה במועצה המקומית ראש פינה מיום 6/10/18, במסגרתו דחה את השגת המערערת מיום 6/9/18 על חיובה בארנונה לשנת 2018.
 2. המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים הייתה לעניין שטח הנכס בו חוייבה המערערת בארנונה בגין שטח של 9548 מ"ר, כאשר המערערת טענה כי יש לחייבה בגין שטח של 6704 מ"ר בלבד וזאת מכיוון שחלקים נרחבים מהשטח פטורים מתשלום ארנונה. בנוסף, המערערת אף חלקה על אופן סיווג הנכס ע"י המשיבה שחייבה את הנכס כקרקע תפוסה, כאשר לדידה הסיווג הנכון הינו "קרקע לתעשייה".
 3. בישיבה ביום 16/7/19 קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט לצמצם המחלוקת כך שהערעור יתמקד אך ורק בחיוב המערערת בארנונה בגין השטחים המסומנים בכתב הערעור המנהלי באותיות C1 ו-F1 (להלן: "השטחים במחלוקת"). על פי אותה הסכמה הגישו הצדדים השלמת טיעונים.
 4. רקע עובדתי:
 - א. המערערת הינה בעלת מפעל העוסק בתחום החקלאות אשר קיים בנכס הנ"ל. המפעל כולל מבנים וסככות וכן שטחים שונים אשר פורטו בתרשים המדידה החדש מטעם המשיבה (נספח 5 לערעור).
 - ב. ביום 1/6/18 שלחה המשיבה למערערת הודעת שומה על פי מדידה חדשה שביצעה בנכס (נספח א' לתשובה).



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 19-05-4627 הדסים חברה לפתוח חקלאי בע"מ נ' מועצה מקומית ראש פינה

- 1 ג. ביום 6/9/18 הגישה המערערת השגה על הודעת השומה (נספח ב' לתשובה),
2 בה טענה כי יש לחייבה בגין שטח של 6704.8 מ"ר וזאת מאחר וחלקים
3 נרחבים מהשטח הינם פטורים מתשלום ארנונה.
- 4 ד. ביום 6/10/18 שלחה המשיבה תשובה להשגת המערערת, בה דחתה את
5 ההשגה תוך קביעה כי המדובר בשטח אשר שייך למערערת במלואו וכי
6 מדידתו הייתה מדוייקת.
- 7 ה. המערערת הגישה ערר על תשובת מנהלת הארנונה (נספח ו' לתשובה).
8 ו. ביום 12/12/18 התקיים דיון בפני וועדת הערר וביום 18/3/19 נתנה ועדת
9 הערר את החלטתה בה דחתה את הערר (נספח ז' לתשובה) ומכאן הערעור
10 המנהלי שלפניי.
- 11
- 12 5. כאמור הצדדים הגיעו להסכמה אשר ייתרה חלק ניכר מהמחלוקות, ונתרו
13 כאמור שני שטחים אשר בעניינם אין כל הסכמה.
14 במסגרת פסק הדין אכריע במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים לעניין שטחים אלה.
15
- 16 6. **טענות המערערת בתמצית:**
17 לטענת המערערת שטח F1 בגודל של 694.1 מ"ר הינו שטח חקלאי שלא נעשה בו
18 כל שימוש, בבחינת עזובה מלאה עשבייה, ואילו שטח C1 בגודל 470.4 מ"ר הינו
19 מדרון שאינו ניתן לשימוש מפאת הטופוגרפיה ולא נעשה בו כל שימוש, על כן
20 שטחים אלו פטורים מתשלום ארנונה.
21 כן טענה, כי היות ושטח F1 הינו חקלאי ומצוי בלב ליבם של שטחים ל"תעשייה
22 ומלאכה" ולא באזור מגורים או באזור מסחרי, המדובר בקרקע חקלאית אשר
23 על פי סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) אינה חייבת במס, שכן אין היא
24 מהווה קרקע תפוסה.
25
- 26 7. **טענות המשיבה בתמצית:**
27 המשיבה טענה, כי בהתאם לבדיקה שביצעה, הוכח כי המערערת היא המחזיקה
28 בשטחים נשוא המחלוקת, הציוד שלה מצוי בשטחים אלה והם מגודרים
29 ותחומים. הוסיפה כי הקביעה לפיה המערערת מחזיקה בקרקע תפוסה מבוססת
30 על ממצאי ביקורת, ובדיקות המשיבה לימדו כי המערערת עושה שימוש בשטח
31 באופן יומיומי ורציף לצרכי פעילותה. השטחים המדוברים הינם שטחים



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 19-05-4627 הדסים חברה לפתוח חקלאי בע"מ נ' מועצה מקומית ראש פינה

1 צמודים לשטח של המערערת ונעשה בהם שימוש על ידי המערערת ו/או מי
2 מטעמה, אשר הינה בעלת הזיקה לפעילות המערערת בשטחי הקרקע התפוסה.

3
4 המשיבה טענה עוד, כי אין כל מקום לפצל את סיווג הנכס הנדון לאור העובדה
5 כי הפעילות המתקיימת בו היא פעילות נלוות לעסק המערערת.

6
7 המשיבה שללה את טענת המערערת כי סיווגו של השטח F1 הינו חקלאי מאחר
8 והשטח אינו עומד בהגדרה של סעיף 1 לצו המועצות המקומיות וכן במבחן
9 השימוש הפועל כקרקע חקלאית.

8. דיון והכרעה:

10
11
12 סעיף 1 לצו המועצות המקומיות תשי"א מגדיר אדמה חקלאית וקובע:

13
14 **"אדמה חקלאית" כל קרקע בתחום המועצה שאינה בנין, המשמש למטע,**
15 **למשתלה, למשך בעלי חיים, לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים,**
16 **אולם אם היא נמצאת באזור מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על**
17 **חמישה דונמים, זכאית המועצה לראותה שלא כאדמה חקלאית בשים לב**
18 **לדרגת התפתחותו של אותו אזור".**

19
20 כאמור, המערערת טוענת כי השטח F1 מצוי בלב ליבם של שטחים לתעשייה
21 ומלאכה ולא באזור מגורים או באזור מסחרי, לפיכך אינו יכול להיות מוחרג
22 מהגדרת "אדמה חקלאית". המערערת מוסיפה טענות כי מאחר ושטח F1 הינו
23 חקלאי ומצוי בלב ליבם של שטחים לתעשייה ומלאכה, הרי בפנינו קרקע
24 חקלאית אשר בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודת
25 העיריות), אינו חייב במס שכן אין היא קרקע תפוסה.

26
27 טענות אלה דינן להידחות. הפסיקה קבעה לא פעם, כי לצורך חיוב בארנונה אין
28 כל חשיבות לייעודה התכנוני של הקרקע, אלא החשיבות תהא לעניין השימוש



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 19-05-4627 הדסים חברה לפתוח חקלאי בע"מ נ' מועצה מקומית ראש פינה

1 בפועל. משמעות הדבר כי קיימת מחד אפשרות שקרקע מסויימת שייעודה
2 התכנוני הינו חקלאי תיחשב לצורך חיובה בארנונה כאדמה לא חקלאית,
3 ומאידך קרקע שייעודה התכנוני אינו חקלאי יכולה לצורך ארנונה להיחשב
4 כאדמה חקלאית (ראה בעניין זה עמ"נ 323/03 חברת מטע בע"מ נ' מנהל
5 הארנונה מועצה מקומית זכרון יעקב (פורסם בנבו), ע"ש 127/95 תשתיות נפט
6 ואנרגיה בע"מ לשעבר שרותי נפט בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון (פורסם
7 בנבו), עת"מ 161/01 מקורות חב' למים בע"מ נ' מועצה אזורית מגידו).

8

9 השאלה העולה כעת, האם השטח הנדון F1 עומד בכל התנאים להגדרת קרקע
10 תפוסה החייבת בארנונה או שמדובר בקרקע שאינה בשימוש בפועל הפטורה
11 מארנונה?

12

13 כאמור, המערערת טוענת כי המדובר בשטח שאין בו כל שימוש והוא מלא
14 עשבייה. לתמיכה בטענותיה צירפה צילומים, אשר לטענתה מעידים על כך.
15 הוסיפה וטענה כי גידור השטח נעשה לצורך מניעת שימוש מאחר. גם טענה זו
16 דינה להידחות.

17

18 פסק הדין המנחה בסוגייה זו הינו ברם 6239/04 רפאל – רשות לפיתוח אמצעי
19 לחימה בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים (פורסם בנבו) (להלן:
20 "הלכת רפאל"). בית המשפט העליון דחה שם את בקשת רשות ערעור שהוגשה
21 על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה תוך קביעה כי: **"בית המשפט**
22 **לעניינים מינהליים קבע כממצא עובדתי, כי רפאל עושה בשטח שימוש לשם**
23 **שמירה על בטחון המפעל ובטיחות הסביבה. לצורך כך רפאל אף גידרה את**
24 **השטח ומנעה כניסה לתוכו. יודגש שאין מדובר בגידור שנועד לשמש רק לצורך**
25 **תפיסת חזקה והפרדת השטח משטחם אחרים, אלא בגידור שמטרתו יחד עם**
26 **השטח התחום בתוך התחום המוגדר, לספק את דרישות הביטחון והבטיחות**
27 **של המפעל עצמו. בנסיבות אלה, ברור שרפאל מנצלת את השטח לצורך**
28 **מפעלה, ניצול שיש לו ביטוי מוחשי – חיצוני. לפיכך, מקובלת עלינו מסקנתו**



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 19-05-4627 הדסים חברה לפתוח חקלאי בע"מ נ' מועצה מקומית ראש פינה

1 של בית המשפט לעניינים מנהליים שמתקיים בקרקע זו יסוד השימוש
2 הנדרש על פי סעיף 269 לפקודת העירויות ויש לראותה כקרקע תפוסה".

3
4 בענייננו ועל פי הביקורים שערכה המשיבה בשטח (ראה נספח 6 לתשובת
5 המשיבה) עולה, כי המערערת מחזיקה בשטח תחום ומגודר והציוד שלה מצוי
6 בו. השטח המדובר צמוד לשטח של המערערת ונעשה בו שימוש על ידי המערערת
7 או מי מטעמה שהינה בעלת הזיקה בשטח זה. בנוסף השטחים C1 + F1 הינם
8 שטחים אשר אינם פתוחים לציבור הרחב אלא מצויים בכותלי המתחם המגודר
9 ומשמשים את הציבור הפוקד את המתחם בזיקה ישירה לעסקי המערערת.
10 בהקשר זה אני מקבל את טענת המשיבה כי אין לפצל את סיווג הנכס נוכח
11 העובדה שכל הפעילות המתקיימת בשטחים אלה הינה פעילות נלוות לעסקי
12 המערערת. אוסיף עוד, כי במהלך הדיון בערר בפני ועדת הערר נשאל ב"כ
13 המערערת באם ברשותם הסכם שכירות עם בעלי השטח, והוא השיב כי
14 המערערת אינה שוכרת את השטח. תשובה זו אינה מתיישבת עם גרסת
15 המערערת אשר טענה כי שטח F1 משמש כאדמה "חקלאית מושכרת" המהווה
16 אזור חייץ למניעת מטרדים.

17
18 המערערת מפנה לפסק הדין שניתן בעמ"נ 12-09-36801 סקום נ' עיריית עכו
19 (פורסם בנבו) (להלן: "פסק דין סקום"), אשר קבע כי גידור קרקע כשלעצמו אינו
20 מהווה שימוש בקרקע.

21
22 לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי גם בהקשר זה לקבל את עמדת
23 המשיבה. עובדות המקרה שלפנינו שונות לחלוטין מהעובדות אשר בפסק דין
24 סקום. שם דובר על מבנה נטוש ששימש מרכז נופש על יד חוף הים בעיר עכו,
25 כאשר החיוב הוצא לבעלי הנכס הרשום כקרקע תפוסה בגין מבנים לא ראויים
26 לשימוש, ושם הוקמה גדר סביב השטח בכדי למנוע כניסת פולשים ולצורך
27 מניעת שימוש או פגיעה של עוברי אורח. זאת להבדיל מענייננו בו אין אנו
28 עוסקים במבנים ריקים או נטושים, אלא במצב בו המערערת מנהלת את עסקה,



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 19-05-4627 הדסים חברה לפתוח חקלאי בע"מ נ' מועצה מקומית ראש פינה

1 משתמשת בשטח וגידורו מהווה שימוש המביא תועלת כלכלית למערערת.
2 יתירה מזו, בענייננו, להבדיל מהמקרה של סקום, השימוש שעושה המערערת
3 בשטח הוא מעבר לגבולות המגרש, כאשר המערערת הודתה כי בנתה את הגדר
4 מעבר לשטחים שבבעלותה, ועל כן הטענה כי גידור השטח מהווה אמצעי למניעת
5 שימוש אינה יכולה לעמוד למערערת. המערערת מחזיקה בשטח, גידרה אותו,
6 תופסת בו חזקה בלעדית ואף הפרידה אותו משטחים אחרים, דבר המלמד כי
7 למערערת קיימת תועלת כלכלית מהחזקתו.

8

9 כל האמור מוביל למסקנה כי מתקיים בשטח יסוד השימוש הנדרש גם אם אין
10 המדובר בשימוש יומיומי לפי סעיף 269 לפקודת העיריות, על כן יש לראות את
11 הקרקע כתפוסה ומחוייבת בארנונה. אוסיף עוד, כי החזקת המערערת בקרקע
12 והשימוש בה אינם אלמנטים נפרדים. המדובר במבחן משולב. הפסיקה קבעה
13 כי במקרים כגון דא יש ליישם את "מקבילית הכוחות", דהיינו ככל שמידת
14 ההחזקה חזקה יותר ניתן להסתפק ברמה נמוכה של שימוש (ראה עע"מ
15 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו)).
16 בענייננו מרגע שהמערערת גדרה את השטח לצורכי בטחון עסקיה ועובדיה, הרי
17 שהיא מנצלת אותו לצורכי עסקיה, ניצול אשר יש לו ביטוי מוחשי וחיצוני. יצוין
18 בהקשר זה, כי המערערת לא רק גידרה את השטח למניעת כניסת בלתי מורשים
19 או חיות בר, אלא בנתה גדר אלקטרונית שכוללת אמצעי אבטחה משוכללים
20 כולל מצלמות מעקב, על כן מתקיים היסוד הנדרש לפי סעיף 1 לצו המועצות
21 המקומיות.

22

23 אף טענתה החילופית של המערערת כי יש לסווג את הקרקע כתפוסה "לצורכי
24 בטחון" דינה להידחות. סיווג שטח כקרקע תפוסה "לצורכי בטחון" הינו סיווג
25 המיועד אך ורק למחזיקים שהשימוש העיקרי שלהם הינו בטחון וזאת בכפוף
26 לסעיף 274 ב1 לפק' העיריות. המערערת בענייננו עוסקת כאמור בפיתוח חקלאי
27 ואינה מהווה מפעל בטחוני.

28



בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 19-05-4627 הדסים חברה לפתוח חקלאי בע"מ נ' מועצה מקומית ראש פינה

1 באשר לשטח C1, כאמור טענה המערערת כי המדובר בשטח בגודל 470.4 מ"ר
2 של מדרון שאינו ניתן לשימוש מפאת הטופוגרפיה ולא נעשה בו כל שימוש. גם
3 טענה זו דינה להידחות. מהביקור של המפקחים מטעם המשיבה עלה כי מדובר
4 בשטח שהינו מוגדר, אינו פתוח לציבור הרחב וקיימת לו זיקה ישירה אל עסקי
5 המערערת, על כן יש לראותו כשטח תפוס בהתאם לתנאים שפירטתי לעיל לעניין
6 השטח F1. עניין זה ניתן ללמוד מפרוט' הדיון בפני ועדת הערר (עמ' 8) ממנו עולה
7 כי המדובר בקרקע אשר נעשה בה שימוש ע"י המערערת. כאמור גם אם אין
8 עסקינן בשימוש יומיומי, די בכך כדי להוות שימוש כפי שפירטתי באשר לשטח
9 F1.

10

11 באשר לטענת המערערת כי נפלו פגמים בתמליל פרוטוקול ועדת הערר. הרי
12 שלטעמי המדובר בפגמים טכניים שאין בהם כדי לגרוע מהחלטת ועדת הערר.
13 מכל מקום, המערערת לא הצביעה בהשלמת הטיעונים על פגם מהותי שנפל
14 בפרוט' ועדת הערר בכל הנוגע לשטחים C1, F1 שיש בו כדי להשפיע מהותית על
15 גורל הערעור עסקינן.

16

17 המסקנה העולה מכל האמור לעיל, כי החיוב שערכה המשיבה למערערת לעניין
18 שני השטחים C1, F1 היה תקין ובהתאם להוראות החוק והפסיקה.

19

20 9. בהינתן כל האמור לעיל, הנני מורה על דחיית הערעור ומחייב את המערערת
21 בהוצאות ושכ"ט עו"ד בסך של 10,000 ₪ נכון להיום.

22

23 ניתן היום, י"א תשרי תש"פ, 10 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.

24

25

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

26 זיאד הווארי, סגן נשיא