

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עיריית עראבה

ערר : 23/001

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

בפני :

ח'וטבא תאופיק, עו"ד – יו"ר הוועדה

עאסלה סאלח, עו"ד – חבר ועדה

(נעאמנה בילאל, עו"ד – חבר ועדה : נעדר מן הדיון : הדיון התקיים בהרכב חסר בהסכמת הצדדים, בהתאם לתקנה 11 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדר דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977).

העוררת

בין : חברת המים הלאומית מקורות בע"מ

- נגד -

המשיב

לבין : מנהל הארנונה בעיריית עראבה

החלטה

רשאית, בפתח הדברים, מבקשת ועדת ערר סליחת הצדדים על פרק הזמן הרב שחלף עד למועד מתן החלטה זו.

1. ההליך:

לפנינו ערר שהגישה העוררת על החלטת מנהל הארנונה בעיריית עראבה מיום 09.03.2023, אשר דחתה את השגת העוררת על שומות הארנונה לשנת 2023 ביחס לנכסים המוחזקים על ידה בתחומי העירייה.

הוועדה עיינה בכתב ההשגה; בתשובת המשיב להשגה; בכתב הערר ובנספחיו; בתשובת המשיב לערר ובנספחיה; בפרוטוקול הדיון המקדמי; בצו הארנונה של עיריית עראבה לשנת 2023; בפרוטוקול הדיון שנערך במעמד הצדדים ביום 20.01.2026; ובמוצגים שהוגשו לאחר הדיון, צילומים, תשרטי מדידה, חומר משפטי, לרבות התכתובת שהגיש המשיב בעניין הערות משרד המים ביחס לתעריף הסיווג הרלוונטי, וכן התמונות וכספי הדיון שהגישה העוררת.

הדיון התקיים ביום 20.01.2026 במותב חסר, לאחר שבעלי הדיון הסכימו לכך במפורש, בהתאם להוראות תקנה 11(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז-1977.

בפתח הדיון ביקשה העוררת לאחד את הדיון עם הליכים הנוגעים לשנים אחרות. בקשה זו נדחתה בהחלטה שניתנה לפרוטוקול, והדיון הוגבל לשנת המס 2023 בלבד. מכאן שגם החלטתנו זו עניינה בשומות לשנת 2023, ולא מעבר לכך.

2. גדר המחלוקת :

הערר מתייחס לנכסי העוררת המצויים בתחומי העירייה, כמפורט בשומות ובכתבי הטענות. מן החומר שלפנינו עולה כי שלושה נכסים חויבו כקרקע תפוסה בקוד 801, ושלושה נכסים נוספים סווגו כמתקני תשתית בקוד 215.

המחלוקת המעשית בין הצדדים מצטמצמת לשתי שאלות: האחת, האם סיווג המתקנים הבנויים של העוררת בקוד 215 – "מתקני תשתית" – נעשה כדיון; והשנייה, האם סיווג הקרקע התפוסה בקוד 801 נעשה כדיון.

אין מחלוקת של ממש באשר לשטחי הנכסים. ב"כ העוררת אישר בדיון כי טענותיה מופנות כלפי הסיווגים, ולא כלפי המדידה או היקף השטחים.

3. טענות הצדדים בתמצית :

העוררת טענה, בתמצית, כי העירייה העלתה את התעריף החל על המתקנים הבנויים מבלי שהוצג אישור שרים מתאים; כי סיווג 215 מצוי תחת הכותרת הראשית "משרדים, שירותים ומסחר" ואינו הולם מתקני שאיבה ואספקת מים; כי סיווג הקרקע התפוסה שונה בשנת 2023 מקוד 802 לקוד 801 מבלי שחל שינוי בשימוש; כי השומות אינן מפורטות דיון ואינן מלוות בתשריטי מדידה; כי קיימת התחייבות נטענת מכוח הסכם פשרה משנת 1993; וכי יש להורות על השבת החיוב לקודמים או לחלופין לסווג את המתקנים בסיווג אחר, לרבות סיווג חקלאי.

המשיב טען, בתמצית, כי חלק ניכר מטענות העוררת חורג מסמכות הוועדה לפי סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976; כי לאורך שנים נפלה טעות שבגינה חויבה העוררת בתעריפים נמוכים מן המתחייב לפי צו הארנונה ותעריפי המינימום; כי סיווג 215 הוא הסיווג הספציפי והמתאים ביותר למתקני תשתית בנושאי מים; כי סיווג 801 הוא הסיווג הקרוב והמתאים ביותר לקרקע התפוסה המשרתת את המתקנים; וכי העבר, לרבות חיובים קודמים או הסכמות עבר, אינו מקנה לעוררת זכות להמשך חיוב שגוי.

4. דיון והכרעה:

4.1 סמכות הוועדה :

ועדת הערר מוסמכת לדון בטענות המנויות בסעיף 3 לחוק הערר, היינו בטענות הנוגעות לאזור, לסוג הנכס, לגודלו, לשימוש בו או לזהות המחזיק. הוועדה אינה מוסמכת להכריע בטענות עקרוניות שעניינן אי-חוקיות כללית של החיוב, סבירות התעריף, הפרת הסכם, שינוי מדיניות חיוב או שאלות הנוגעות להליכי גבייה ואכיפה. הלכה זו הובהרה בפסיקה לא אחת, ובכלל זה בבג"ץ 88/764 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא; ברע"א 02/10643 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה; ובעע"מ 04/5640 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש.

משכך, הטענות הנוגעות לצורך באישור שרים לשינוי תעריף; לתוקפו של הסכם הפשרה משנת 1993; לסבירות הכללית של התעריפים; ולהשלכות הערר על הליכי הגבייה – חורגות מסמכותה העניינית של ועדה זו. יחד עם זאת, ככל שטענות אלה משליכות על שאלת הסיווג ועל השימוש בנכסים בפועל, נתנו להן את מלוא תשומת הלב במסגרת גדר הסמכות המוקנית לנו.

4.2 טענת הפגמים בהודעות השומה והעדר מדידה :

לא מצאנו לקבל את טענת העוררת כי השומות לשנת 2023 בטלות מחמת העדר פירוט מספק או מחמת אי-צירוף מדידות. מן החומר שבפנינו עולה כי הודעות השומה מפרטות את מספרי הנכסים, הסיווגים, התעריפים והשטחים הרלוונטיים. בנוסף, בכתבי הטענות ובדיון הבחירה העוררת עצמה כי המחלוקת אינה נוגעת לשטחי הנכסים, אלא לסיווגם בלבד.

משכך, ובהיעדר מחלוקת מדידה קונקרטית, אין באי-צירוף מדידה חדשה כדי להביא לבטלות השומות. הטענה הועלתה בכלליות, מבלי שהוצבע על חסר ממשי שנגרם בגינו עיוות דין, ואין בה כדי לשנות מן התוצאה.

4.3 סיווג המתקנים הבנויים – קוד 215 :

צו הארנונה של עיריית עראבה לשנת 2023 כולל תת-סיווג מפורש, קוד 215, שכותרתו "מתקני תשתית", ואשר הוגדר כך: "לכל מתקן המשמש לצרכי אספקה ותחזוקה בנושאי מים, ביוב, חשמל, בזק, תקשורת רדיו, טלוויזיה וכבלים". לשון הסיווג ברורה, מפורשת וספציפית, והיא חלה, על פני הדברים, בדיוק על סוג המתקנים שבהם מחזיקה העוררת – מתקני שאיבה, הולכה, אספקה ותחזוקת מים.

איננו מקבלים את טענת העוררת כי עצם מיקומו של תת-הסיווג 215 תחת הכותרת הראשית "משרדים, שירותים ומסחר" שולל את תחולתו. בפרשנות צו ארנונה יש ליתן משקל ממשי ללשון הסיווג הספציפי. כאשר המחוקק המשני הרשתי בחר לכלול בצו הארנונה תת-סיווג מפורש למתקני תשתית בתחום המים – אין הצדקה לעקוף הוראה מפורשת זו באמצעות היקשים לסיווגים כלליים או שוריים.

החלופות שהציעה העוררת אינן טובות יותר. קוד 401 עניינו מבני תעשייה, ואילו השימוש שתיארה העוררת עצמה אינו ייצור תעשייתי. אף פסק הדין בבר"ם 15/1676 ברודקאסט, שעליו ביקשה העוררת להסתמך, דן בהבחנה בין ייצור לבין שירותים בהקשר עובדתי וצו ארנונה שונים, ואין בו כדי לדחות מפניו סיווג ספציפי ומפורש הקיים בצו הארנונה של עיריית עראבה.

גם בקשת העוררת לשייך את המתקנים לסיווג חקלאי אינה יכולה להתקבל. מתקני מקורות נשוא הערר אינם מבנים חקלאיים, ואינם נופלים בגדר הגדרות הסיווגים החקלאיים שבצו. אין מדובר ברפת, דיר, אורווה, חממה, בית מיון, משתלה או מבנה כיוצא באלה, אלא במתקני תשתית מים.

אשר לפסק הדין בעת"מ 5045-11-18 מי בקעת הנדיב נ' עיריית חדרה: אף בפסק דין זה אין כדי להועיל לעוררת. אותה פרשה נסבה על צו ארנונה אחר, על מסכת עובדתית שונה, ועל מתקן להשבת מי קולחין בהקשר חקלאי. בענייננו, לעומת זאת, עומד לפנינו סיווג ספציפי ומפורש בצו הארנונה של עיריית עראבה, המזכיר במפורש מתקני תשתית בנושאי מים. מכאן שאין ללמוד מאותה פרשה גזירה שווה לענייננו.

נוסיף, כי גם אם בעבר נעשה שימוש בסיווג אחר או בתעריף נמוך יותר, אין בכך כדי ליצור לעוררת זכות מוקנית להמשך חיוב שגוי. מן התכתובת שהגיש המשיב לאחר הדיון עולה כי כבר בשנת 2022 הועלתה מצד משרד הפנים הערה שלפיה התעריף שנקבע בעבר לקוד 215 בצווי הארנונה של העירייה היה נמוך מתעריף המינימום החל על סיווג זה. איננו נדרשים לקבוע כאן מסמרות בשאלת חוקיות התעריף, החורגת מסמכותנו; אולם די במסמך זה כדי לחזק את טענת המשיב שלפיה החיוב ההיסטורי הנמוך אינו יכול לשמש עוגן נורמטיבי להמשך השגיאה.

על כן אנו קובעים כי סיווג המתקנים הבנויים של העוררת בקוד 215 לשנת 2023 הוא הסיווג המתאים, הספציפי והקרוב ביותר מבין הסיווגים הקיימים בצו הארנונה.

4.4 סיווג הקרקע התפוסה – קוד 801 :

אף לעניין הקרקע התפוסה לא מצאנו ממש בטענות העוררת. אין מחלוקת כי הקרקע נשוא הערר אינה קרקע חקלאית, אינה משמשת לעריכת אירועים או להפעלת אולמות אירועים, ואינה באה בגדר מפעל עתיר שטח מעל 40 דונם. ממילא, לא הוכח כי הסיווגים 802 או 803 הם הסיווגים המתאימים לנכסים נשוא הערר.

סיווג 802 הוא סיווג כללי ושיווי לקרקע תפוסה, וכפי שעולה גם מנוסחו בצו 2023 הוא מזוהה, בין היתר, עם אולמות אירועים, שמחות ובידור, וכן עם כל עסק שאינו קרקע תפוסה לחקלאות. אין הוא נותן מענה קונקרטי ומדויק לקרקע תפוסה המשרתת מתקני תשתית מים. סיווג 803, מנגד, עוסק במפעל עתיר שטח מעל 40 דונם, והמשיב ממילא לא ביקש להחיל אותו במסגרת ההכרעה בערר זה.

בהיעדר תת-סיווג ייעודי לקרקע תפוסה המשרתת מתקני תשתית מים, היה על מנהל הארנונה לבחור מבין הסיווגים הקיימים בצו את הסיווג הקרוב והמתאים ביותר. בנסיבות העניין, מצאנו כי סיווג 801 – קרקע תפוסה למסחר, למלאכה, לתעשייה ולייצור – הוא הסיווג הקרוב יותר לשימוש המבוצע בפועל מן הסיווגים 802 ו-803, והוא חולש יותר את הקרקע התפוסה הצמודה והמשמשת את מתקני התשתית של העוררת.

העובדה שהעירייה חייבה את הקרקע במשך שנים לפי סיווג 802 אינה כובלת את ידי המשיב להמשיך ולחייב לפי סיווג שאינו מתאים. כל שנת מס עומדת בפני עצמה. רשות מקומית רשאית, ואף חייבת, לתקן טעות בסיווג נכס כדי להתאים את החיוב

לשימוש בפועל ולצו הארנונה התקף. חקיקת ההקפאה לא נועדה להנציח טעויות, אלא למנוע שינויי מדיניות רוחביים שלא כדין.

אשר לאי-הבהירות שנפלה בתשובת המשיב להשגה בנוגע לאזכור קוד 803: אין באותה אי-בהירות כדי לשנות מן המסקנה המהותית. השומה נשוא הערר לשנת 2023 מחייבת את הקרקע לפי קוד 801, זהו הסיווג שנבחן לפנינו, וזהו הסיווג שאנו מוצאים כנכון ומתאים מבין חלופות הצו.

4.5 ההסכם משנת 1993, הטענות בדבר אי-חוקיות החיוב והליכי הגבייה :

כאמור, טענות אלה חורגות מסמכות הוועדה. למעלה מן הדרוש נוסף כי גם לו נדרשנו להן, לא היה בהסכם הנטען משנת 1993 כדי לגבור על צו ארנונה תקף או כדי לחייב את הרשות להמשיך ולגבות ארנונה בתעריף או בסיווג שאינם תואמים את הדין או את צו הארנונה השנתי. הוא הדין בטענות שעניינן הליכי גבייה ועיכובם – מסלול הדין בהן אינו במסגרת ערר זה.

5. סוף דבר :

הערר נדחה במלואו.

שומות הארנונה לשנת 2023, כפי שנקבעו על ידי מנהל הארנונה בעיריית עראבה, יעמדו בעינם.

נוכח היקף ההליך, קיום הדיון, הצורך בהגשת מסמכים משלימים לאחר הדיון, והיעדר יסוד לקבלת הערר – אנו מחייבים את העוררת לשלם למשיב הוצאות הליך בסך 30,000 ש"ח.


הסכום ישולם בתוך 30 ימים ממועד המצאת החלטה זו. אם לא ישולם במועד, יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

על החלטה זו ניתן להגיש ערעור מינהלי לבית המשפט לעניינים מינהליים המוסמך בתוך 45 ימים מיום המצאתה.

החלטה זו תפורסם בהתאם לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, החלטות ועדות ערר ארנונה מפורסמות באתרי האינטרנט של הרשויות המקומיות (העירייה).

רכות או מזכירות הוועדה תשלח החלטה זו לצדדים .

ניתנה היום, ח' בניסן תשפ"ו, 06.04.2026.


עו"ד עאסלה סאלח
חבר הוועדה


עו"ד חו"טבא תאופיק
חבר הוועדה