

**ועד הערר לקביעת הארנונה
מועצה אזורית באר טוביה**

העוררת: אקו- אנרגיה באר טוביה בע"מ ח.פ. 513623819

ע"י ב"כ עוה"ד שי לוי ו/או אפרת כץ
ו/או אלון יצחקי ו/או איתי טולידנו
ו/או גיא אהרון לוי ו/או אסנת אילוז
בית י.ה.ב, א.ת. לב השרון (תנובות)
ת.ד. 68 כפר יונה 40350
טל' 09-8987007, פקס' 09-8947448

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית באר טוביה

ע"י ב"כ עוה"ד דרור יוספי (מ.ר. 78141) ואח'
פריש שפרבר ריינהרץ ושות' - משרד עורכי דין
מרח' מוטה גור 9 ת.ד. 3363 פתח תקווה 49517
טל': 03-9239010, פקס: 03-9239015
דוא"ל: info@fsrlaw.co.il

החלטה

א. הנכס

1. הנכס נשוא הערר, שמספרו 23058800, ממוקם במושב תימורים שבתחום המועצה האזורית באר טוביה (גוש 2728, חלקה 3), ומשמש כמפעל לטיפול בפרש רפתות ובשפכים והפיכתם לדשן חקלאי. שטחו הכולל של הנכס, כפי שנקבע בהסכם הפשרה, עמד על 52,221 מ"ר: תעשייה (2,242 מ"ר), קרקע לאחסנה פתוחה (18,594 מ"ר), קרקע תפוסה (4,800 מ"ר) וקרקע חקלאית (26,585 מ"ר).

ב. רקע - ההסכם, השומה והשינוי

2. בעקבות ערר על שומת 2021 נוהל בין הצדדים משא ומתן ממושך, ובסופו נחתם ביום 16.1.2023 הסכם פשרה. ביום 14.2.2023 נתנה ועדת הערר להסכם תוקף של החלטה (להלן: "הסכם הפשרה"). נקבע כי השומה המוסכמת תחול מיום 1.7.2020 ועד ליום 31.12.2025, בכפוף לכך שלא יחולו שינויים משפטיים ו/או עובדתיים בנכס.

3. במהלך ספטמבר 2024 התקבלה במועצה מדידה עדכנית, ובעקבותיה הוצאה שומה מתוקנת לשנת 2024 שהגדילה את השטחים המחויבים: התעשייה מ-2,242 ל-3,522 מ"ר, הקרקע לאחסנה פתוחה מ-18,594 ל-19,421 מ"ר, והקרקע התפוסה מ-4,800 ל-8,530 מ"ר. השגת העוררת נדחתה בתשובת מנהלת הארנונה מיום 17.11.2024 - ומכאן הערר. בדיון מיום 29.4.2026 הורתה הוועדה על הגשת סיכומים בשאלת השטחים והשינויים מכוח סעיף 5 להסכם, ושני הצדדים הגישו סיכומיהם.

ג. הפלוגתאות

4. האם מוסמכת הוועדה לדון בערר, בשים לב לכך שהמשיבה תולה את הסטייה מהשומה המוסכמת בטענה עובדתית בדבר שינוי בגודל הקרקע.

5. האם הוכיחה המשיבה שינוי בגודל הקרקע ממועד חתימת ההסכם ועד היום, ועל מי מוטל הנטל.

ד. טענות העוררת

6. העוררת טוענת כי לא חל כל שינוי - משפטי או עובדתי - בנכס ממועד ההסכם; השטח הכולל זהה, והמועצה אך סיווגה חלק ממנו מחדש, מקרקע חקלאית לקרקע תפוסה. עוד טוענת העוררת כי לא הומצאה לה מדידה עדכנית, אלא דרישת החיוב בלבד, וכי החיוב נוגד את הסכם הפשרה שקיבל תוקף של החלטת הוועדה. לחלופין טוענת העוררת כי הסיווג הנכון הוא "אדמה חקלאית" ו"ביוב".

ה. טענות המשיבה

7. המשיבה טוענת, כטענה מקדמית, כי הטענות הנוגעות להסכם חורגות מסמכות הוועדה. לגופו של עניין טוענת המשיבה כי מדידה עדכנית העלתה שהשטח שבשימוש בפועל גדול מזה שחויב, וכי מכוח סעיף 5 להסכם ומכוח חובתה לתקן טעויות, הייתה רשאית לתקן את החיוב מ-1.1.2024. לחלופין נסמכת המשיבה על הלכת ההשתחררות. עוד טוענת המשיבה כי הנטל על הנישום וכי טענת הסיווג מהווה הרחבת חזית.

ו. דיון והכרעה

המסגרת המשפטית וסמכות הוועדה

8. ועדת הערר מוסמכת לדון בערר מכוח חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"). סמכותה מוגבלת לעילות שבסעיף 3(א) לחוק - עילות בעלות אופי עובדתי-טכני: זהות המחזיק, סיווג הנכס, גודל שטחו והשימוש הנעשה בו. סעיף 3(ב) מוציא מגדר סמכות זו את בירורן של טענות אי-חוקיות.

9. אכן, מקובל על הוועדה כי לו נסבו טענות הערר על פרשנות בדבר הפרת הסכם הפשרה או על חוקיותו של ההסכם - לא הייתה לחברי הוועדה סמכות כלל וכלל לדון בהן, ומקומן של טענות אלה בעתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים. כך עולה מן ההלכה הפסוקה, ובכללה ע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש (5.9.2005); בר"ם 8312/07 הסוכנות היהודית נ' עיריית טבריה (21.5.2009); ובר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (30.12.2009), שם נפסק כי אף הסכם שקיבל תוקף של פסק דין מצוי מחוץ לנושאים שבסמכות ועדת הערר.

10. ואולם, בענייננו אין המשיבה תולה את הסטייה מן השומה המוסכמת בטענה משפטית בדבר תוקף ההסכם, כי אם בטענה עובדתית מובהקת - כי גודל הקרקע שונה מן הגודל שהיה במועד החתימה על ההסכם. גודל הקרקע הוא נתון המצוי בליבת סמכותה של הוועדה לפי סעיף 3(א) לחוק הערר. אילו נמנעה הוועדה מלדון בכך, היה נוצר מצב אבסורדי, שבו מי שמוסמך להכריע בגודל הקרקע הוא הוועדה, ואילו בשאלות בדבר ההסכם הינו בית המשפט. מקום שכלל אין בפנינו שאלה של חוקיות ההסכם, אלא שאלה עובדתיות צרה בלבד: האם חל שינוי בגודל הקרקע ממועד חתימת ההסכם ועד למועד מתן החלטה זו.

11. בשאלה זו, המצויה אמנם בתחום האפור אך במהותה היא שאלה עובדתית - מסוג השאלות המקצועיות שהוועדה מופקדת על בירורן, ולא שאלה משפטיות מורכבת - סבורה הוועדה כי

נתונה לה הסמכות, והיא מוסמכת להכריע בה. יובהר, כי אין הוועדה מכריעה, ואף אינה מוסמכת להכריע, בתוקף ההסכם או בזכות הרשות להשתחרר ממנו; היא מכריעה אך ורק בשאלה העובדתית שבסמכותה - האם הוכח שינוי בגודל הקרקע.

מן הכלל אל הפרט

12. משבאנו לכלל מסקנה כי השאלה שבמחלוקת היא עובדתית - האם השתנה גודל הקרקע ממועד חתימת ההסכם - הרי שהנטל להוכיח שינוי כאמור מוטל על המשיבה, בהיותה הצד המבקש לסטות מגודל השטחים שהיה בתוקף ואשר קיבל תוקף של החלטת הוועדה.

13. בכל הכבוד למשיבה, ואף שהתחייבה בדיון לצרף לסיכומיה את תשריט המדידה שעליו היא נסמכת, לא עשתה כן. משכך, ולדאבון הלב, אין בפני הוועדה כל ראיה - לא מדידה, לא תשריט ולא תצלום - שממנה ניתן ללמוד מה היה גודל הקרקע במועד חתימת ההסכם ומה הוא כיום. הטענה בדבר שינוי בגודל הקרקע נותרה אפוא טענה בעלמא, שלא הונח לה בסיס ראיתי. יתרה מזו, המשיבה עצמה ציינה בסיכומיה כי גודל השטחים במועד החתימה ובמועד תיקון השומה זהה - ובכך אף היא מלמדת כי לא הוכח שינוי כנדרש.

14. משלא עמדה המשיבה בנטל המוטל עליה להוכיח שינוי בגודל הקרקע, אין אלא לקבל את הערר. משהתקבל הערר מטעם זה, מתייתר הצורך לדון בטענת הסיווג החלופי שהעלתה העוררת.

ז. החלטה

15. הוועדה מוסמכת לדון בשאלה העובדתית הצרה שבמחלוקת - האם חל שינוי בגודל הקרקע ממועד חתימת ההסכם. אין היא מוסמכת לדון בתוקף ההסכם או בזכות ההשתחררות ממנו, ואף אין צורך בכך.

16. הערר מתקבל. המשיבה לא הוכיחה שינוי בגודל הקרקע, ומשכך שומת הארנונה לשנת 2024 תעמוד על הסיווגים והשטחים שנקבעו בהסכם הפשרה: תעשייה 2,242 מ"ר, קרקע לאחסנה פתוחה 18,594 מ"ר, קרקע תפוסה 4,800 מ"ר, וקרקע חקלאית 26,585 מ"ר.

17. לאור מסקנת הוועדה ולאור קבלת הערר המשיבה תחוייב בהוצאות לטובת העוררת בסך של 3,500 ש"ח.

18. זכות ערעור: על החלטה זו ניתן לערער לבית המשפט המחוזי בבאר שבע בתוך 45 יום מיום קבלתה. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של המועצה האזורית באר טוביה.

19. החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של המועצה האזורית באר טוביה, בהתאם לדין.

ניתן היום 11.8.26


אלון גולדנר
חבר הוועדה

שני בן דוד, עו"ד
חברת ועדה


רותם גליקסברג, עו"ד
יו"ר הוועדה

Signature:

Email:

Signature: 
שניב דוד (Aug 12, 2026 16:25:45 GMT+7)

Email: shanib.d@gmail.com