

## ועדת הערר לארנונה שליד מועצה אזורית משגב

חברי הועדה :  
עו"ד סאלח סוואעד  
עו"ד עמית לוי  
עו"ד אורן סלעי, יו"ר

### בעניין:

העוררים : אביבה ודן ברזילי – מחלבת הנוקד גילון

### נגד

המשיב : מועצה אזורית משגב  
ע"י מנהלת הארנונה

## החלטה

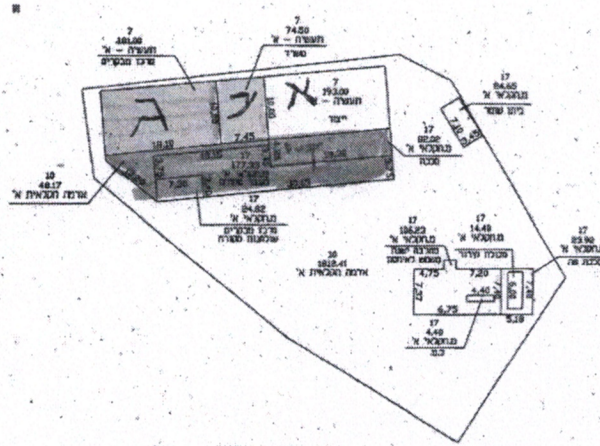
בפנינו ערר של אביבה ודן ברזילי בעלי הנכס המצוי ביישוב גילון ומספרו במועצה 13110/1 והמכונה "מחלבת הנוקד" (להלן: "הנכס").

1. העוררים מפעילים בנכס את עסקם בשם "מחלבת הנוקד" בו מייצרים העוררים גבינות, מגדלים פרות ומחזיקים במרכז מבקרים בו הוצגה פעילות המחלבה (להלן: "המחלבה").
2. ביום 9.7.18, נשלחה אל העוררים הודעה על עדכון נתוני החיוב בארנונה לפיה, שונו חלק מהסיווגים בנכס כך שכ- 206 מ"ר סווגו לפי פרט 4 לצו הארנונה הכללית משגב (להלן: "צו הארנונה") מסחר ושירותים ושטח של כ- 710 מ"ר סווג כתעשייה. יתרת שטח הנכס סווגה כקרקע תפוסה.
3. ביום 6.10.18 הגישו העוררים השגה בפני המשיב לפיה טוענים האחרונים כי יש לסווג את הנכס כולו, בסיווג של מבנה חקלאי ולא מבנה תעשייה.
4. ביום 2.1.19, נמסרה לעוררים החלטת המשיב, במסגרתה קיבל המשיב את ההשגה בחלקה ובעקבות זאת, שונה הסיווג כך שכ- 448 מ"ר סווגו כתעשייה, כ- 1860 מ"ר סווגו כאדמה חקלאית וכ 458 מ"ר סווגו כמבנה חקלאי.
5. על החלטת המשיב הוגש הערר דנן.

## 6. העוררים טוענים שתי טענות עיקריות:

- א. טעה המשיב עת סיווג את המחלבה בסיווג תעשייה, שכן מדובר בפעילות חקלאית ועל כן יש לסווגה כמבנה חקלאי.
- ב. טעה המשיב עת סיווג את מרכז המבקרים תחת סיווג של תעשייה במקום סיווג חקלאי/תיירותי שכן סיווג זה נותן תוקף לא חוקי לפעילות מרכז המבקרים.
7. עוד טוענים העוררים כי משרד החקלאות יזם את הקמת מרכז המבקרים ואף השקיע 40 אחוזים מההשקעה שנדרשה להקמתו. לטענת העוררים מרכז המבקרים הוקם בהחלטה של ועדה משותפת של משרד החקלאות, משרד התיירות ורשות מקרקעי ישראל.
8. המשיב טען בתשובתו לערר כי חלק מההשגה של העורר התקבלה באופן שבו חלקים בנכס אשר יועדו באופן ברור לחקלאות, סווגו ככאלה ולגבי השטחים בהם מתבצע ייצור הגבינות, בהיעדר הגדרה של מחלבה בצו הארנונה, נבחר הסיווג הקרוב והמתאים ביותר לפעילות במחלבה - הוא תעשייה.
9. המשיב נימק החלטתו בין היתר תוך הסתמכות על פסקי הדין אשר ניתנו בעמ"נ (נצי') 116/09 בעניין "דלתון" וכן בת.א. (ת"א) 6121-03-10 בעניין "בן חיים", בנושאים אלו קבע בית המשפט כי יש להפריד בין ההליך החקלאי, לבין הליך הייצור.
10. בהתאמה לעניינו, יש להבדיל בין השלב בו מסתיימת פעולת החליבה הוא השלב "החקלאי" לבין שלב ייצור הגבינה, הוא השלב "התעשייתי".
11. עוד טען המשיב ביחס למרכז המבקרים, כי בהתאם לביקור אשר נערך במקום וקבלת הסברים מהעוררים, יש לראות במרכז המבקרים כפעילות הנערכת בזיקה לפעילות הייצור במחלבה ועל כן סווג מרכז המבקרים אף הוא כתעשייה.
12. ביום 24.7.19 התקיים בפנינו דיון, בו חזר העורר על טענותיו והבהיר כי המחלבה כולה נבנתה בעידוד ותמיכה של משרד החקלאות ומשרד התיירות ועל כן יש להגדיר את המחלבה כולה, כמבנה חקלאי תיירותי. המשיב חזר אף הוא על טענותיו לפיהן המועצה עשתה כל שביכולתה להכיר, ולו בדוחק, בכל חלק שיש לו זיקה לחקלאות ככזה ורק חלקים הקשורים לייצור הגבינות, נותרו בסיווג תעשייה.
13. ביום 3.9.19, ערכה הועדה ביקור בשטח הנכס, הסיור תועד בפרוטוקול מאותו יום אשר נשלח לצדדים.

14. לאחר הסיור הובהר כי המחלוקת בין הצדדים, צומצמה לכך שהעורר טוען כי יש לסווג את החלקים המסומנים א'-ג' בפרוטוקול הסיור, כמבנה חקלאי ומאידך המשיב חזר על עמדתו שיש להותיר את הסיווג כתעשייה. לשם הנוחות נביא כאן את התשריט אליו נפנה בהחלטתנו זו:



15. לאחר ששמענו את הצדדים אשר טענו בהרחבה הן בערר ובתשובה, הן בדיון אשר התקיים בפנינו והן במסגרת הסיור אשר נערך במקום, החלטנו כדלקמן:

א. ביחס לחלק המסומן א' – אזור ייצור הגבינות ולחלק המסומן ב' – אזור הכניסה, המשרד והשירותים, יש להותיר את קביעת המשיב על כנה – להמשיך ולסווג אזורים אלו בסיווג תעשייה.

בהיעדר סיווג בצו הארנונה למחלבה, על המשיב לקבוע מה הסווג הקרוב ביותר שיש בצו, המתאים לסוג ואופי הפעילות המתבצעת בפועל בנכס.

אזור הייצור במחלבה – חלק א' – פועל בדרך של קבלת החלב לאזור הייצור, ובאמצעי ייצור שונים, כפי שגם ניתן להתרשם מהתמונות אשר צורפו לפרוטוקול הסיור, הופכים העוררים את החלב לגבינה המשווקת לצרכן.

לדעתנו, אין הדבר שונה ממפעל רהיטים אשר הופך עץ שנכרת ביער לרהיט, יקב הלוקח ענבים אשר נבצרו בכרם והופכו ליין, או מפעל שימורים הלוקח תוצרת חקלאית והופך אותה למוצר משומר. כל אלו מבצעים פעולה הגורמת לשינוי במצב התוצרת החקלאית, ובעניינו חלב, ובתהליך ייצור הופך את התוצרת החקלאית למוצר אחר.

כך גם מקובלת עלינו עמדת המשיב לפיה חלק ב' – אזור הכניסה, המשרד והשירותים, משרת בעיקר את חלק א' – אזור ייצור הגבינות.

למסקנה זו הגענו הן בשל הצמידות הפיזית בין שני החלקים, הכניסה אל **חלק א'** מתבצעת דרך **חלק ב'** כך שלא ניתן לבצע פעולות ייצור שלא באמצעות השימוש **בחלק ב'** התומך בין היתר גם בפעילות המכירה והשיווק של ייצור הגבינות והן על בסיס טענת העוררים, לפיה מאז חודש יולי 2018, מרכז המבקרים סגור ועדיין נעשה שימוש **בחלק ב'**, כחלק מפעילות הייצור והשיווק של המחלבה.

ב. לא כך הם פני הדברים ביחס **לחלק ג'** - **מרכז המבקרים** – לאחר שבחנו את טענות העורר בדבר השימוש בחלק ג' וביקרנו במקום, הגענו למסקנה כי יש לסווג את מרכז המבקרים בסיווג של מבנה חקלאי א', בדומה **לחלק ד'**, אשר סווג ככזה ע"י המשיב.

העורר טען בפנינו כי מרכז המבקרים מיועד לתיירות חקלאית ואף עמד על רצונו שההגדרה של השטח תהיה תיירותית מאחר ורק בדרך זו תתאפשר המשך הפעלת מרכז המבקרים (ראה לעניין זה פרק "מרכז המבקרים" בערר ועמ' 2 לפרוטוקול הדיון ש' 19).

אף שהעורר טען בפנינו בדיון כי הוא מבקש שהסיווג של **חלק ג'**, יהיה תיירותי ולא תעשייה (תעריף דומה עד זחה ביניהם) בהמשך הדיון ובסיווג שנערך, הבהיר העורר כי כוונתו הייתה כי הסיווג יהיה חקלאי, שכן מרכז המבקרים תומך בפעילות החקלאית תיירותית ולא בפעילות המחלבה ומהווה חלק מהפעילות החקלאית ולא חלק מהפעילות הייצור של הגבינות.

חיווק למסקנה זו אליה הגענו, ניתן למצוא דווקא בהפסקת פעילות מרכז המבקרים מאז יולי 2018, בשל שינוי הסיווג. על אף סגירת מרכז המבקרים פעילות הייצור של המחלבה לא נפגעה, העורר אף ציין בפנינו כי המחלבה זכתה להכרה בינלאומית בטיב הגבינות. הפגיעה היחידה במחלבה היא עצירת ביקורים של הציבור וגם של תיירים, אשר נהגו להגיע למחלבה להתרשם מהפעילות ולטעום את הגבינות. אנו סבורים כי אופי הפעילות במרכז המבקרים קשור יותר בחוויה של ביקור בחווה החקלאית ופחות בביקור לשם קניית גבינות. לאור האמור, ראינו לסווג את מרכז המבקרים כחלק מהפעילות החקלאית ולא חלק מהפעילות היצרנית במקום.

עוד נוסיף כי טענת המשיב לפיה המסמכים שהציג העורר בעניין אישורים שקיבל להקמת המקום, אינם רלוונטיים לצרכי סיווג ארנונה וכי השימוש בפועל אינו תואם את המלצת הועדה החקלאית – אינה מקובלת עלינו.

עיון במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים אשר פורסם ביום 9.1.13 (מפורסם באתר משרד החקלאות):  
[https://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/reshut\\_technun/technun\\_kafri/publication/2013/Documents/Mismach\\_Mediniyut\\_Hanhayot\\_krit\\_er\\_Letichnun\\_Mivnim.pdf](https://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/reshut_technun/technun_kafri/publication/2013/Documents/Mismach_Mediniyut_Hanhayot_krit_er_Letichnun_Mivnim.pdf)  
 בעמ' 120-121, מוגדרת מחלבה ובין השימושים הנוספים המותרים במסגרת המחלבה הוגדר גם מרכז מבקרים.

גם האישור אותו צירף העורר לערר, מסמך מיום 7.9.2016 בה אושרה מחלבת הנוקד ע"י משרד התיירות ככזו העומדת בתוכנית, לרבות מרכז המבקרים תומך בעמדה לפיה מרכז המבקרים הוא חלק מהפעילות החקלאית. אמנם אין במסמכי משרד החקלאות כשלעצמם, כדי לחייב את המשיב ו/או לקבוע מהו הסיווג הנכון בארנונה, אך יש בהם כדי לחזק את הזיקה בין מרכז המבקרים לפעילות החקלאית אשר כבר סווגה ככזו על ידי המשיב, בחלק מהנכס.

16. סיכומו של דבר – אנו מקבלים את הערר באופן חלקי ביחס לחלק ג' - מרכז המבקרים וקובעים כי יש לסווג שטח זה בסיווג מבנה חקלאי א'.

#### בנסיבות כאמור, אין צו הוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס"א-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בועדת ערר התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן ביום 18.12.19.



חבר: עו"ד סאלח סואעד  
 חבר: עו"ד עמית לוי  
 יו"ר: עו"ד אורן סלעי