

בפני ועדת הערר עוה"ד אביטל שרוני- יו"ר הועדה
מר אודי עייאש- חבר הועדה
מר רועי קרליץ- חבר הועדה

- בעניין:
1. הכנס הלאומי הרוחני של הבהאים של ארה"ב סניף ישראל (העוררות)
 2. הכנס הלאומי רוחני של הבהאים של קנדה סניף ישראל
 3. הכנס הלאומי רוחני של הבהאים של ארה"ב וקנדה סניף ישראל
 4. המרכז הבהאי העולמי
- ע"י ב"כ עוה"ד ג. שרויאר ואח' מדרך אלנבי 22, חיפה
ו/או עוה"ד אורי דויטש ו/או ארז לבנה ממשרד פלג, כהן, דויטש
מרחוב מנחם בגין 52, תל אביב

נגד

(המשיב)

מנהל הארנונה בעיריית עכו

ע"י ב"כ עוה"ד יומי מיסטריאל ו/או שלומי ברקאי ואח'
ממשרד ברק-גיט-מיסטריאל-ליבוביץ

החלטה

רקע וטענות הצדדים

1. תיק זה התנהל בפני ועדה בראשותו של עו"ד ראמי חזאן אשר סיים כהונתו טרם מתן החלטה סופית. בהסכמת הצדדים הועבר התיק למתן החלטה על ידי מותב זה.
2. העוררות הן עמותות רשומות בישראל הפועלות בשם ולמען המרכז הבהאי העולמי, ובין היתר, הן המחזיקות של מתחם המוכר כמתחם הגנים הבהאים (להלן: "המתחם"). המתחם משמש כמרכז עליה לרגל עבור המאמינים הבהאים. המתחם כולל שטח נרחב של

גנים, מבנה הקבר של מייסד הדת הבהאית - בהא אללה, ומספר מבנים נוספים המשמשים את המבקרים ואת הצוות האחראי על תחזוקת המתחם.

3. עניינו של ערר מושא החלטה זו הוא בחיוב נכסים המהווים חלק מהמתחם המשתרע על פני שטח קרקע של כ- 500 דונם וידוע כחלקות שונות בגוש 18044, 18049 ו- 18050 (להלן יחד: **"הנכסים"**), אותן מחזיקות העוררות, המצויים בתחום שיפוטה המוניציפאלי של עיריית עכו (להלן: **"העירייה"**), תוך השתחררות מהסכם מיום 30.5.2004.

4. כעולה מטיעוני הצדדים, המסמכים והעדויות בתיק זה, על סמך הסכם ארנונה משנת 2004 (להלן: **"ההסכם"**) לא נשלחו לעוררות הודעות חיוב בארנונה עד שנת 2018.

5. בתאריך 30.11.18 ו- 5.3.19, ולאחר שלטענת העירייה מאז החתימה על ההסכם נוספו לנכסים שטחי קרקע ובניה משמעותיים אשר הנם ברי חיוב בארנונה, וזאת מבלי שהעוררות דיווחו על תוספת שטחי הבניה ו/או השימוש שנעשה בהם למשיב, ובנוסף בירור העלה כי הן אינן זכאיות לפטור בגין מרבית משטח הנכסים, הטילה העירייה על העוררות חיובי ארנונה, תוך השתחררות מההסכם, כפי שיפורט להלן:

- ביום 30/11/2018 נשלחה לעוררות הודעת חיוב בארנונה, בגין החזקתן במבנה הגנים בשטח של 2,399 מ"ר ובגין החזקה בקרקע תפוסה בשטח של 31,947 מ"ר, בגוש 18404 חלקה 19. החיוב לשנת 2018 עמד על סך 878,634 ₪. העירייה דרשה מהעוררות גם תשלום רטרואקטיבי החל מיום 1/1/2015, והחוב הכולל לתקופה שמיום 1/1/2015 ועד 31/12/2018 (להלן: **"הדרישה הראשונה"**).

- ביום 5.3.19 נשלחה לעוררות דרישת תשלום נוספת בגין החזקתן במתחם הגנים, הכולל מספר נכסים בגושים 18044, 18049 ו- 18050. הדרישה התייחסה רק לתקופה החל מיום 1/1/2018, וכללה חיוב בגין מבנים בסיווג עסקים ובגין קרקע תפוסה (להלן: **"הדרישה השנייה"**).

6. להשלמת התמונה נציין כי שטח המתחם שחויב בארנונה לא כלל את מבנה הקבר המצוי בתוך המתחם בהיקף של 1,700 מ"ר והקרקע הסובבת אותו בהיקף של 88,662 מ"ר (להלן: **"מתחם הקבר"**). את מתחם הקבר פטרה העירייה מחיוב בארנונה לאור סיווגו כבית תפילה/ בית קברות (ראו סעיפים 4-6 לסיכומים).

7. בעקבות החיוב בארנונה, ולאחר שהעירייה דחתה את ההשגה שהוגשה על הודעת החיוב, הגישו העוררות ביום 28.11.19, ערר לועדה זו. בין השאר, נטענו בערר טענות בדבר חיוב רטרואקטיבי פסול, תוקף ההסכם, זכאות לפטור מחיוב בארנונה ו/או העדר הנמקה.

8. בין לבין, הגישו העוררות גם עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עת"מ 25756-06-19 **הכנס הלאומי רוחני של הבהאים של ארה"ב סניף ישראל נ' עיריית עכו** (להלן: "**העתירה**"). בעתירה טענו העוררות טענות מטענות שונות אך, בסופו של יום, מיקדו טענותיהן בדרישת התשלום הרטרואקטיבית בגין תקופת החזקה שלפני 2019, וכן כנגד השתחררות המשיב מן ההסכם.
9. בתאריך 18.3.21 ניתן פסק הדין בעתירה ע"י סגן נשיא בית המשפט המחוזי בחיפה כב' השופט רון סוקול, שאישר את השתחררותה של העירייה מההסכם אך לא באופן רטרואקטיבי, קרי, משנת 2019 ואילך. כמו כן, אושר חלק מהחייב לשנים 2015-2018 המתייחס לשטחים הבנויים בחלקה 19, לאחר שנקבע כי העוררות פעלו בניגוד לסעיף 12 להסכם ולא הודיעו על השימושים הנעשים במבנה, ולא חויבו בתשלום הארנונה כפי שנקבע בהסכם, בשליש מהתעריף.

טענות הצדדים

10. לטענת העוררות, כפי שעולה מסעיפים 34-35 לסיכומיהן, יש לקבל את הערר ולהורות על ביטול דרישת החיוב מהטעמים הבאים:
- א. כלל שטח המתחם משמש כבית תפילה של העדה הבהאית ועל כן פטור מארנונה בהתאם לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938.
- ב. במתחם נמצא מקום קבורתו של הבהא-אללה, ועל כן המתחם חוסה תחת סעיף 2א הפטור מארנונה שטח בית קברות.
- ג. מתחם הגנים שחויב בארנונה מהווה רחוב/דרך/שטח ציבורי הפתוח לכל ופטור, לפי דין, מתשלום ארנונה.
- ד. היות שכלל הציבור עושה שימוש בשטחי הקרקע- אין לראות בשטחים אלו "קרקע תפוסה" ועל כן, אין לחייבם בארנונה.
- ה. לחילופין, ורק אם תידחה טענת הפטור המלא, יש לתקן את שומות הארנונה, כפי שיפורט להלן:

- בשלב הראשון יוענקו לעוררות הנחה בשיעור 2/3 הקבועה בסעיף 5 לפקודת הפטורין. לטענת העוררות הנכס הוכר ע"י שר האוצר כמגרש ציבורי ולפיכך, בהעדר החלטה אחרת, יש להעניק להן את הפטור הקבוע בסעיף 5(ד) לפקודה. לחילופי חילופין, יש לראות בעוררות כ"**מוסד מתנדב לטובת הציבור**"

כמפורט בסעיף 5(י) לפקודה ובאתר עצמו ככזה המהווה "מצבה היסטורית" כמפורט בסעיף 5 (א) לפקודה. העוררות מציינת כי בהתאם לפקודה, אף הוגשו בקשות נפרדות לקבלת פטור לעירייה והממונה על המחוז, בהתאם להוראות פקודת הפטורין. ביחס לשנת 2019 העירייה דחתה את הבקשה והעוררות מתכוונות להגיש ערר לממונה על המחוז. ביחס לשאר הבקשות, טרם התקבלה החלטה.

- בשלב השני, יש להורות על תיקון סיווג שטח הקרקע מחיוב לפי "קרקע תפוסה" לחיוב לפי סיווג "קרקע חקלאית" ולחילופין, חיוב שטח הקרקע הבנוי לפי סיווג "מפעל עתיר שטח".

11. לטענת העירייה יש לדחות את הערר על כל חלקיו מהטעמים הבאים :

- א. הרחבת חזית אסורה, הסתמכות על ראיות שלא הוצגו והעלאת טענות שלא נזכרו- טענת העוררות כי כלל המתחם מהווה בית תפילה הפטור מארנונה (במובחן מהטענה לפי השטח המתחם מהווה מקום קדוש) לא נטענה בהשגה או בהודעת הערר ונטענת לראשונה בסיכומים ובכך מהווה הרחבת חזית. גם לגופה של טענה מדובר בטענה שגויה שנסתרת בראיות שהוצגו לוועדה.
- ב. אין לקבל כל ראייה שלא הוגשה לוועדה כנספח לכתב הערר או במסגרת תצהירי העוררות. בכך מתייחס המשיב לציטוטים לכאורה ממכתבים או ממסמכים אחרים אליהם הפנתה העוררת בסיכומיה.
- ג. העוררות אינן זכאיות לפטור מחיוב בארנונה בגין הנכסים לפי פקודת הפטורין, בין השאר, מכיוון שבדת הבהאית אין בתי תפילה והתפילה מתקיימת כתפילת יחיד שיכולה להתבצע בכל מקום בו נמצא בן הדת הבהאית.
- ד. העוררות אינן זכאיות לפטור לפי סעיף 5 (ד) לפקודת הפטורין בהיות הנכסים מגרש ציבורי שהוכר ככזה ע"י שר האוצר/או מבנה מצבה היסטורית כמפורט בסעיף 5(א) לפקודת הפטורין- טענות אלה נטענו בעלמא ללא כל פירוט או אסמכתא.
- ה. שטח הנכסים אינו מהווה רחוב/דרך/שטח ציבורי הפטור מארנונה- מדובר בשטח תחום, מגודר ומסודר שפועל על פי נהלים של העוררות ואשר הכניסה אליו אפשרית נוספים שקובעות העוררות בלבד. בנוסף, שטח הקרקע בנכסים נועד לשרת את העוררות והבאים בשעריהן, ולא את כלל הציבור. העוררות הן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה, ולכן אין לראות בשטח הקרקע בנכסים רחוב.

- ו. שטחי הקרקע בנכסים אינם עונים להגדרת אדמה חקלאית- שכן לא מדובר באדמה חקלאית כמשמעותה בסעיף 269 לפקודת העיריות. בנוסף לכך, כל שטח הקרקע בנכסים משרת את צרכיהן של העוררות שאינן עושות בנכסים שימוש חקלאי, אלא שימוש של גינת נוי לצרכי תיירות, או לצרכי השוהים במתחם אשר אינו בעל סיווג ספציפי ו/או משרת תכלית שיש לעודד בדרך של חיוב מופחת בארנונה. לכן, הסיווג המתאים לשימוש זה הנו סיווג של קרקע תפוסה.
- ז. שטחי הקרקע בנכסים אינם עונים להגדרת קרקע במפעל עתיר שטח- שכן העוררות אינן מנהלות מפעל כדרישת לשון הצו ומשכך אינן נכללות בגדרי הסעיף המקנה תעריף מופחת למפעלים המחזיקים בשטחי קרקע בהיקף נרחב.
12. בסיכומי תשובה מטעם העוררות נטען כי יש לדחות את טענות המשיב בסיכומיו מהטעמים הבאים:
- א. אין בסיס לטענת המשיב בדבר הרחב חזית- גדר המחלוקת, כפי שעלה מטענות העוררות, כמו גם מכתבי הטענות ודיון ההוכחות, הנו מהו היקף שטח בית התפילה (קרקע ובנוי) אשר יהיה פטור מארנונה- האם כטענת העוררות, כל שטח המתחם משמש כבית תפילה (וצריך להיות פטור) או רק חלק מצומצם כפי שטוען המשיב.
- ב. יש לדחות את הרחבת החזית הכפולה מצד המשיב- המשיב טען לראשונה בסיכומיו כי אף אחד מחלקי נכס העוררות אינו מהווה בית תפילה כמשמעותו בפקודת הפטורין. טענה זו מנוגדת לטענת המשיב לאורך ההליך כולו כי חלק משטח הנכס מהווה בית תפילה אך רק בשטח קטן יותר.
- ג. המשיב אינו יכול לשנות את הנימוק למתן הפטור בשלב הסיכומים- העוררות הגישו ערר זה על סמך תשובות העירייה לפיהן היקף שטח בית התפילה צריך להיות קטן יותר מזה שהיה עובר לתיקון השומה (פטור מלא).

דיון והכרעה

13. כעולה מקביעותיו העובדתיות של פסק הדין בעתירה, בשנת 1987 הכירה מדינת ישראל בבני האמונה הבהאית כעדה דתית המוכרת בישראל, והכירה בכך כי המקומות הקדושים לעדה הבהאית בישראל ייהנו מההגנות המוכרות בדין הישראלי למקומות פולחן המשמשים את העדות הדתיות. בהתאם לכך התנהלו מגעים בין העוררות לעיריית עכו, וביום 30/5/2004 נערך ונחתם בין המרכז הבהאי העולמי, באמצעות העוררות, לבין עיריית עכו, הסכם שנועד להסדיר את תשלומי המיסוי המוניציפאלי בשל ההחזקה בנכסים שונים

- של העדה הבהאית בעיר לרבות במתחם. בסעיף 4 להסכם נקבע כי כלל הנכסים יחולקו ל- 3 קבוצות. קבוצה A תכלול נכסים המוגדרים כמקום קדוש (Holy Place) ותהיה פטורה מתשלום ארנונה, קבוצה B תכלול מבני מנהלה ותחזוקה ותחויב ב-1/3 מתעריף הארנונה המלא, וקבוצה C תכלול את מגורי הצוות ותחויב גם כן ב-1/3 מהתעריף למגורים (פסקה 5 לפסק הדין בעתירה).
14. כעולה מפסקה 7 לפסק הדין בעתירה, בהתאם להסכם, המתחם מושא תיק זה, או לכל הפחות חלק ממנו, נכלל ברשימת הנכסים הפטורים מתשלום הארנונה, על פי הוראות הסכם, בהיותם מקום קדוש (קבוצה A בנספח להסכם).
15. בפועל, העירייה העניקה פטור מלא לנכסים במתחם עד לשנת 2018.
16. נוסף לכך, בשנת 2009 צורפו לשטח המתחם מקרקעין סמוכים למתחם אשר שימשו, עד אותה עת, כחלק מהבסיס הצבאי בן עמי (מקרקעין הידועים כגוש 1805, חלקה 4 - להלן: "שטח הבסיס"). בעקבות זאת, נשלחה לעוררות דרישה לתשלום הארנונה עבור שטח הבסיס, אך לאחר מגעים שנוהלו בין הצדדים, הודיעה העירייה כי חיובי הארנונה עבור שטח הבסיס בוטלו. משמעות הדבר הייתה, כך הובן, כי העירייה מכירה בכך ששטח הבסיס שנוסף למתחם נכלל אף הוא בקבוצת הנכסים הפטורה מחיוב (סעיף 8 לפסה"ד בעתירה).
17. כלומר, בהתאם להסכם משנת 2004 והתנהלות העירייה בפועל במהלך השנים, ניתן לומר כי העירייה הכירה בכל שטחי הגנים כחלק מאזורי הפולחן הפטורים מארנונה. כפי שהובהר לעיל, גם לאחר צירוף שטחי הבסיס לגנים לא נדרשו העוררות לשלם ארנונה עבורם (ראו סעיף 30 לפסק הדין).
18. מצב זה השתנה עת החליטה העירייה במהלך שנת 2018 לסווג את שטחי הקרקע והבניה במתחם הקבר, בלבד, כשטחים שאינם ברי חיוב לפי פקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פטורין) 1938 (להלן: "**פקודת הפטורין**") בהיותם בית תפילה/ בית קברות (סעיף 5 לסיכומי המשיב, סעיפים 9-4 לתצהירה של הגב' בן גוזי מיום 12.12.21).
19. העוררות שלא השלימו עם החלטה ולאחר שההשגה מטעמן נדחתה, הגישו ערר כנגד חיובן בארנונה בו שבו וטענו כי יש לפטור את המתחם כולו מתשלום ארנונה היות והמתחם על כל שטחו, הוא אתר קדוש (סעיף 12 לכתב הערר).
20. העוררות הוסיפו וטענו בסעיף 17.2 לכתב הערר כי יש להורות על ביטול חיובי הארנונה בהתאם לפקודת הפטורין, בשים לב שמדובר בשטח (קרקע ובנוי) המשמש לצרכי תפילה. לטענת העוררות, אין בפקודת הפטורין פטור אחר בשיעור 100% מלבד בית תפילה ועל כן ברור כי זוהי גדר המחלוקת (סעיף 7 לסיכומי התשובה).

21. עוד טענו העוררות כי המחלוקת בין הצדדים קיבלה ביטוי גם בתצהירי העוררות שם צוין במפורש, כי המתחם משמש לתפילה (סעיפים 4-2, 6 לתצהירו של מר קמראן יזדני, הממונה על האתרים הבהאים הקדושים בישראל (להלן: "מר קמראן")).
22. ביטוי נוסף לכך ניתן למצוא בתשובת העירייה לערר שם ציינה כי הפטור ניתן על חלק משטח הנכסים בלבד מאחר ולשיטתם השטחים משמשים כבית תפילה ו/או בית קברות (סעיף 5-6 לכתב התשובה לערר לשנים 2015-2018).
23. גם בתצהיר המשיב נאמר ע"י הגב' בן גוזי כי, הפטור שניתן לנכסים נקבע כבית תפילה או בית קברות וזאת, לטענת העירייה, על סמך פרשנות מקלה ומרחיבה, ככל הניתן, למונחים בית תפילה ובית קברות המזכים את העוררת בפטור מלא (סעיפים 7-9 לתצהירה של הגב' בן גוזי).
24. אשר על כן, מהמסמכים שהוצגו בהליך זה, כתבי טענות, תצהירים וכן מהעדויות שנשמעו, עולה כי גדר המחלוקת נוגע **להיקף שטח בית התפילה** הפטור באופן מלא מארנונה. איננו מקבלים את טענת העירייה כי הבקשה לפטור בסיווג של בית תפילה נטענה רק בשלב הסיכומים. קבלת הטענה מעקרת מתוכן את ההליך כולו ואינה עולה בקנה אחד עם כתבי הטענות, התצהירים והעדויות שנשמעו בפני הועדה.
25. בנוסף, מאחר שהעירייה טענה לאורך כל ההליך, לרבות בכתב התשובה לערר ובתצהיר מטעמה, כי חלק משטח הנכס מהווה בית תפילה אך בשטח קטן מהקיים בפועל- אין לקבל את הטענה, שהועלתה לראשונה בסיכומיה כי אין במתחם- בית תפילה, כמשמעותו בפקודת הפטורין, ככל שהטענה מתייחסת לפטור שכבר ניתן בעבר, בסיווג של בית תפילה.
26. משכך הסוגייה המרכזית בה תעסוק החלטה זו הנה **האם כל שטח המתחם משמש לתפילה או רק השטח המצומצם שנקבע בשומת הארנונה**.

פטור מחיוב בארנונה בגין הנכסים לפי פקודת הפטורין

27. אין חולק כי יש ביכולתה של העירייה להשתחרר מההסכם, ולבחון מחדש האם יש מקום להעניק פטור מארנונה לשטחי המתחם ולאזיה חלקים במתחם (סעיף 43 לפס"ד בעתירה).
28. על מנת לבחון שאלה זו אין רלוונטיות, מהבחינה המשפטית, לפטור הנרחב שהעניקה העירייה עד לשנת 2018, על כל המשתמע מכך, שכן הפטור ניתן במסגרת הסכם משנת 2004 מבלי לפרט את המקור החוקי להענקתו. כטיבם של הסדרים, חזקה על כל אחד מהצדדים כי הוא שקל את כלל האינטרסים הצריכים לעניין. מצידה של הרשות, להשגת הסדרים עם נישומים בענייני ארנונה ישנה חשיבות, שכן הסכמים שכאלו מקלים על הגבייה, מצמצמים

מחלוקות, מייעלים את הדיונים שבין הצדדים ומבטיחים קידום של אינטרסים ציבוריים חיוניים (סעיף 24 לפס"ד בעתירה).

29. לאור האמור לעיל, איננו מקבלים את טענת העוררות בסיכומיה, כי בטרם קביעת השומה החדשה היה על העירייה לצרף ראיות או להביא טיעונים עובדתיים, משפטיים ודתיים שיוכלו לשלול את טענת העוררות כי כל שטח האתר משמש כבית תפילה.

30. העירייה כמו כל רשות מנהלית אחרת נהנית מחזקת התקינות המנהלית ויש להניח לטובתה שנהגה כדין. החלטה זו תבחן, בין השאר, האם עלה בידי העוררות לסתור את חזקת תקינות המנהל, בראיות שהציגה בהליך זה.

פטור מלא מחיוב בארנונה לפי סעיף 55(ה) (1) לפקודת הפיטורין- בית תפילה:

31. מתצהיריהם של מר קמראן ופרופ' משה שרון, מומחה בחקר הדת הבהאית (להלן: "פרופ' שרון) וכפי שהדבר עלה גם מעדותם, המתחם מושא החלטה זו משמש כמקום תפילה ועליה לרגל למאמינים בני הדת הבהאית. בלב המתחם מצוי קברו של מייסד הדת, הבהא אללה, שאת קברו ואת מבנה האחוזה שבה גר מקיפים גנים רחבי היקף. המתחם מעוצב ומתוכנן בקפידה, בדגש רב על יופי, אסתטיקה ועיצוב נופי, הנחשבים לעקרון חשוב בדת הבהאית. המתחם משמש גם מוקד לביקור מאמינים ותיירים מכל רחבי העולם.

32. מנגד, העירייה טוענת בסיכומיה כי פטור של בית תפילה מוענק מעצם טיבו לבניין ולא לקרקע, ובענייננו, העוררות מבקשות פטור לשטחי קרקע תפוסה בהיקף של מאות אלפי מ"ר (סעיף 25 ואילך לסיכומים).

33. אולם עיון בתשובת העירייה לערר וכן בתצהיר שהוגש לוועדה (סעיפים 5 ו-6 לתשובה וכן 6, 8, 9 לסיכומים) מלמדים כי הסיווג החדש למתחם נעשה בהתאם לשימוש פועל של חלק מהמתחם כבית תפילה / בית קברות, כפי שיפורט להלן:

"5. ... מהבדיקה שערך המשיב עלה, כי העוררות אינן זכאיות לפטור מארנונה בגין מרבית שטח הנכסים, שכן, מרבית שטח הנכסים אינו משמש לשימוש החוסה תחת זכאות לפטור מארנונה בגין היותו בית תפילה ו/או בית קברות.

6. יצוין, כי המשיב פטר חלק משטח הנכסים מחיוב בארנונה בגין היות השימוש בשטחים אלה בית תפילה ו/או בית קברות."

34. לאור זאת, אין הוועדה נדרשת לדון בשאלת קיומו או העדרו של בית תפילה וממילא גם לא בשאלה האם פטור של בית תפילה מוקנה מעצם טיבו לבניין ולא לקרקע. נקודת המוצא היא שהמתחם משמש כבית תפילה ו/או בית קברות.

35. למעלה מן הדרוש נדגיש כי גם לגופו של עניין הטענה כי הפטור מוקנה רק לשטח בנוי, סותרת את פרשנות העירייה בזמן אמת וכן את לשון סעיף 5ג(ה) לפקודת הפטורין, המקנה פטור לבית תפילה. בסעיף נקבע כי לא תוטל ארנונה כללית על שטח "נכס" המשמש לבתי תפילה. בהתאם לפק העיריות (נוסח חדש), נכס מוגדר כשטח של בניין וקרקע בתחום העירייה (למעט רחוב).

36. כמו כן, מקובלת עלינו טענת העוררות כי סעיף 5ג(ה)1) לפקודת הפטורין קבע פטור לבית תפילה אחר, בנוסף לפטור הקבוע לבתי כנסת, כנסיות ומסגדים, ללמדך כי יש הבדל מהותי בין הדתות המרכזיות לבין בתי תפילה אחרים ולמרות זאת ביקש המחוקק לכלול גם בתי תפילה דתיים אחרים בגדרו של הפטור.

37. ביחס לדת הבהאית הדברים אף נאמרו באופן מפורש בדיון שנערך בוועדת הכספים של הכנסת מיום 10.11.22 בנוגע להצעת חוק ההסדר במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2023), התשס"ג-2002 (סעיף 85-86 לסיכומי התשובה). מאחר שמדובר בפרוטוקול גלוי המפורסם לציבור באתר הכנסת, שביכולתו לסייע לוועדה לבחון את לשון החוק ותכליתו, הרי שלא מדובר בראיה חדשה ואין כל מניעה להציגו.

קביעת שטח בית התפילה

38. בסעיף 7 לתצהירה פרטה הגב' בן גוזי כי השטח הנוסף שבגינו ניתן לעוררות פטור מחיוב בארנונה, מלבד שטח מבנה הקבר והמבנה הצמוד אליו, הוא: **"...שטח רצועת קרקע המקיפה את מתחם הקבר בשטח של 88,662 מ"ר לפי מדידה גרפית (אשר ייעודה התכנוני הנו איזור קדוש)."** לצורך קביעת שטח בית התפילה הסתמכה העירייה על התב"ע שם הוגדר חלק מהמתחם כמקום קדוש כפי שניתן ללמוד גם מתוך מערכת GIS.

39. לשיטת העירייה שאר השטח במתחם שאינו משמש כבית קברות ו/או בית תפילה הוא שטח קרקע בהיקף של 385,926.08 מ"ר שסווג כ"קרקע תפוסה", שטח בנוי בהיקף של 2,550.2 מ"ר המשמש כמבנה מנהלה/ משרדים שסווג "כמשרדים" ושטח בנוי בהיקף של 3,737 מ"ר שסווג כ"נכסים שאינם למגורים" (סעיף 9 לתצהיר).

40. העוררות חולקות על כך וטוענות כי כל שטח המתחם משמש כבית תפילה ו/או בית קברות על אף שהמתחם כולל נטיעות, פרחים, מטעי זיתים, חורשות אקליפטוסים וזאת בשטח רחב ממדים (סעיף 19 לסיכומים). לשיטת העוררות, העובדה שיש במתחם שטחי גינון (פורמאליים ובלתי פורמאליים) אינה משנה מאופיו של הנכס, המשמש כבית תפילה עבור

המאמינים הבהאים. יתרה מזאת, שטחי הגינון, העצים וכיו"ב, נועדו לצורך בית התפילה, כחלק בלתי נפרד מהדת הבהאית, שהאסתטיקה היא גורם מרכזי בה (בין השאר, סעיף 44 לסיכומי התשובה מטעם העוררת וכן סעיף 4 לתצהירו של מר יזדני).

41. בנוסף לכך, על פי חוות דעתו של פרופ' שרון, התפילה מתבצעת בכל שטח האתר בשים לב לייחודיות המקום ולכך שמניפוטציה אלוהית התהלכה במקום קדוש זה (סעיף 48 לסיכומי התשובה מטעם העוררות).

42. העוררות מנמקת כי בהאי המגיע למתחם, רשאי להתפלל בכל נקודה במתחם ואין בו מקום מועדף לתפילה. כלומר, המאמינים מתפללים בכל שטחי המתחם, ללא אבחנה ולכן הניסיון להבחין בין החלקים השונים של המתחם לא יכול להתקיים (סעיף 63 לסיכומים).

43. בעדותו הדגיש פרופ' שרון כי קדושת המקום ומקומות הפולחן, נקבעים ע"י העדה הבהאית, באמצעות בית הצדק העולמי, אשר קבע כי המתחם הוא מקום קדוש המשמש לעליה לרגל ולפולחן.

44. גם בתצהירו של מר קמראן צוין כי בית הצדק העולמי, הגוף העליון של הדת הבהאית, הכריז כי מקדש בה אללה, אחוזת בהא-אללה, הגנים הסובבים אותם ושאר הנכסים בבהגי הם אתר קדוש, המשמש לתפילה, לאירוח עולי רגל ותחזוקת האתר. מר קמראן חזר על הדברים גם בחקירתו הנגדית.

45. לאור זאת, טוענות העוררות כי קביעת היקף שטח התפילה באתר הקדוש ביותר לדת הבהאית, אופן הפולחן וכיוצ"ב, נשאבים מתפיסת העדה הדתית שהאתר משמש לתפילה על כל חלקיו, ואין המדובר בעניין הנתון לפרשנות העירייה. אין מקום או הצדקה להרהר אחר עמדת ראשי הדת הבהאית-בית הצדק העולמי לעניין זה (סעיף 64 לסיכומים).

46. לא זו אף זו, העוררות תוקפות את הסתמכות העירייה על פרשנות התב"ע לצורך קביעת סיווג הארנונה של המתחם, וטוענות כי החלטה זו שגויה בתכלית. לשיטתן, התב"ע עוסקת בהיבטים תכנוניים ואין בה התייחסות לשימושים שיעשו בפועל בנכס, מבחינת חיוב בארנונה (סעיף 79 לסיכומים).

47. בתצהיר מטעם העירייה ונספחיו, וגם בעדותה בפני הועדה העידה הגב' בן גוזי כי לאחר סיור שערכה במתחם יחד עם מנהל הגבייה ואחראי השומה בעירייה נמצא במתחם אזור פנימי מגודר המשמש כבית תפילה/מתחם הקבר. בשאר השטחים במקום נעשה כגינות נוי, מגרשי חניה, שבילים מגוננים, שירותים ציבוריים למבקרים ועוד (נספחים 13-4 לתצהיר). הממצאים אלה, שהיו ידועים לעירייה בשנת 2018, תמכו וחיזקו את מסקנתה בדבר סיווג שטחי המתחם :

”גב שגית: ...עשינו סיור ראינו שהמתחם הוא מתחם שמגודר גם נעשתה בדיקה של מסמכים באתר של הבהאים שבו ראינו בעצם מה הם ההנחיות לכל מי שנכנס החלק שמגודר שאותו פטרנו הוא הורשה רק לבהאים לכניסה, עשינו סיור אני, מנהל הגביה ואחראית השומה.

עו”ד דויטש: התייעצתם עם מישהו מהדת הבהאית על כל העניין הזה ?

גב שגית: לא

עו”ד חזאן: כשאת אומרת שטח מגודר למה הכוונה ?

גב שגית: ” יש בכל המתחם שטח בפנים שהוא מגודר שהוא בית התפילה יש גם שלט אסור להיכנס זה מתחם של הקבר (מראה להם את המבנה המגודר) כל החלק של העיגול קבר ושטח סביבו.

עו”ד דויטש: אני רוצה לציין שלמיטב ידיעתי גם לפי מה שנאמר מאנשי שידועים יותר טוב ממני אין גדר אין את העיגול הזה.

גב שגית: גדר ממתכת יפה יש צילום, ואחד השומרים בגדר אמר לנו שלא כל אחד יכול להיכנס לשם כי רצינו להיכנס.

עו”ד דויטש: מבקש שתראה לו את הגדר המגודרת.

גב שגית: מראה להם את גדר השער, יש את השער של הגדר הגדול. זה השער למתחם הקבר אפה שיש את הקבר יש פטור גדר מתחם הפנימי (מסומן)...”

48. מעיון בתמונה הכלולה בנספח 3 ואשר סומנה על ידי יו”ר הועדה דאז, עו”ד ראמי חאזן, ניתן לראות בבירור את גדר המתחם הפנימי, כמו גם את השימושים הנוספים המתקיימים במתחם, כטענת העירייה (נספח 4).

49. ההפרדה בין אזור הקבר לשאר האזורים במתחם קיבלה ביטוי גם מעדותו של מר קמראן בפני הועדה:

”עו”ד שלומי: האם זה נכון שהציבור לא יכול ללכת לבקר בכל חלק של הקאונד טאון רק לחקים (כך במקור- א.ש) ממנו ?

מר קמראן: כן

עו”ד שלומי: מה הסיבה לכך למה הם לא יכולים לטייל בכל מקום ?

מר קמראן: כעיקרון הוא מקום תפילה ומדיטציה אנחנו מגיעים למטרת תפילה הציבור מגיע כתייר והעניין שלהם לראות גנים רישמיים...”

50. גם השימושים הנוספים של המתחם עלו מעדותו של מר קמראן:

”עו”ד שלומי: האם זה נכון שחלק גדול של קאונד טאון הוא שימוש כגן ?

מר קמראן: כל האיזור הוא שימוש כגן זה מחולק גן רישמי וגן לא רישמי שני הגנים האלה לא בנפרד הם הולכים יד ביד.

עו"ד שלומי: האם זה נכון שהקאונדטאון משמש כחניה ?

מר קמראן: כן

עו"ד שלומי: האם זנה (כך במקור - א.ש) נכון שחלק מהקאונד טאון הוא לשימוש עם

חיות ?

מר קמראן: כן

עו"ד שלומי: האם יש חדרי שירותים ?

מר קמראן: כן"

51. בעניין זה אנו דוחים את טענות העוררות בסעיפים 86-91 לסיכומיהן כי במתחם אין גדר פנימית וזאת בהתבסס על התצלום המופיע בסעיף 86 לסיכומים. התצלום, לכאורה, נלקח ממערכת ה- GIS של העירייה אולם, הוא לא הוגש כמוצג לועדה ולעירייה לא ניתנה האפשרות לחקור חקירה נגדית אודותיו. אשר על כן קבילות התצלום מוטלת בספק והוא אינו יכולה לשמש כראיה.

52. לאורך הליך לא חלקו העוררות על כך שהמתחם כולל גם השטחים כגון גנים, מטעי עצים ושטחים ציבורים, אך לשיטתם שטחים אלה מהווים חלק מהאתר הקדוש ומשמשים לתפילה/ בית תפילה. טענה זו נשענת על עמדת המצהירים מטעם העוררות כי בהאי המגיע למתחם, רשאי להתפלל בכל נקודה במתחם האתר מתוך הבנה כי בהאא אללה היה שם. פרופ' שרון התייחס לכך בעדותו: "... בהאא אללה היה בכל מקום בו. ישנה קדושה של הקבר, שזה שיא השיאים. אבל ישנה קדושה של כל המתחם כולו..." (סעיף 56 לסיכומים).

53. בתצהירו של האדריכל דני רז וגם בעדותו אישר העד כי לפי תוכנית בניין עיר 1537 יש אזור שסומן כמרכז מקום קדוש והוא כולל את קברו של בהאא אללה וסביבו קיימים מבנים נוספים. העד הדגיש כי הקביעה של אזור מסויים כמקום קדוש אין משמעה ששאר האתר אינו קדוש ולא נועדה לצמצם את קדושת האתר.

54. כפי שפורט לעיל, סיווג העירייה את שטח בית התפילה/ בית הקברות התקבל על סמך תוכנית מס' ג/ 15737 - באהג'י מקום קדוש בהאי וסביבתו. עיון בתוכנית מלמד כי המתחם מחולק, בין השאר, לאזור בן 90 דונם המהווה את מרכזו של האזור הקדוש- בתחום זה נמצא קברו של בהא- אולה, וסביבו נמצאים מבנים נוספים. שאר השטחים מיועדים, בין

השאר, לציבור הרחב, לעולי רגל בהאים, לתיירים ואחרים וכוללים, בין השאר, מבנה גנים, מרכזי מבקרים, משרדים, מטעים, טיילת להולכי רגל, חניה ועוד (פרק 3 לתוכנית).

55. כאמור בפתיח של ההחלטה, העובדה שהמתחם נחשב לאתר קדוש לדת הבהאית אינה שנויה במחלוקת. גם העובדה כי לפחות חלק מהמתחם משמש כבית תפילה/בית קברות הוכרה ע"י הועדה בהחלטה זו. מכיוון שהמונח "מקום קדוש" אינו מזכה בפטור על פי פקודת הפטורין, השאלה הנשאלת היא מהו היקף בית התפילה. האם כטענת העירייה, כפי שסיווגה את השטחים או כטענת העוררות- המתחם כולו.

56. נראה כי תשובה לשאלה זו ניתן למצוא באופן שאינו משתמע לשתי פנים בעדותו של מר קמראן, כפי שחלקים ממנה צוטטו לעיל. מהעדות עולה כי המתחם משמש כמקום תפילה עבור הבהאים ומתחם תיירותי עבור כלל הציבור. בהתאם להערכתו של מר קמראן, בנכסים מבקרים מדי שנה כ- 300,000 מבקרים מהציבור הרחב, שאינם בני הדת הבהאית. על פי העדות, בעוד שהמתחם משמש כמקום תפילה ומקום תיירותי הרי שיש חלקים מסוימים במתחם שאינם פתוחים לציבור הרחב ומשמשים את בני הדת הבהית כמקום תפילה.

57. לצורך הכרעה בסוגיית היקף שטח בית התפילה/ואו בית הקברות, הזכאי לפטור, נזכיר מס' מושכלות יסוד לגביי ארנונה כללית מתוך פסק הדין בעתירה :

"... ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס שנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות ומהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולתה. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה על כן מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפאלי (ראו גם בג"צ 6741/99 יקותיאלי נ' שר הפנים, פ"ד נה(3) 685, 673 (2001); בג"צ 4725/07 מרכז משען בע"מ נ' שר הפנים (7/8/2008); בג"צ 26/99 עיריית רחובות נ' שר הפנים, פ"ד נז(3) 97, 122 (2003); ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ, פ"ד נד(2) 433 (2000); עע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר פרי בע"מ (20/12/201)...) בע"א 1842/97 עיריית רמת גן נ' מנחמי מגדלי דוד רמת-גן בע"מ, פ"ד נד(5) 15, 47 (2000) נאמר : רשות מקומית מהווה מעין משק סגור להוצאות ולהכנסות, בוודאי כך במיזמים מיוחדים, שלעניינם נקבע במיוחד שהזרע בדמעה הוא אף שיקצור ברינה, שהנהנה הוא אף שיהא המממן. במשק סגור נקפיד ביתר על שוויון ועל צדק בהטלת חיובים ובהענקת זכויות, ולו משום שהקלה בחיוב המוטל על ראובן משמיעה מעצמה הכבדה - או הכבדה יחסית - של החיוב המוטל על שמעון, והענקת זכות-יתר ללוי שקולה כנגד גריעה - או גריעה יחסית - מזכותו של יהודה.

ויתור על חוב, מתן הנחה או פטור למחזיק בנכס כלשהו משמעו הכבדת נטל המס על שאר המחזיקים בנכסים בשטחי הרשות. על כן, חזרו בתי המשפט וצינו כי כל ויתור, מתן הנחה או פטור מתשלום ארנונה חייבים להיות מעוגנים בדין ולהיעשות בזהירות רבה תוך איזון בין האינטרסים השונים (בג"צ 4140/95 סופרפארם (ישראל) בע"מ נ' מנהל המכס ומע"מ, פ"ד נד(1) 49(1999)). כך למשל בבג"צ 6741/99 הנ"ל אומר בית המשפט:

מתוך שתושבי הרשות המקומית כולם נהנים משירותיה של העירייה, הדעת נותנת כי הכול יחויבו אף בתשלום ארנונה על-פי אמות-מידה מסוימות שתיקבענה. אכן, פטור או הנחה כי יינתנו לתושב או לתושבים, יחייבו אותם פטור והנחה - על דרך העיקרון - אחת משתי אלה: הכבדת עולה של הארנונה על התושבים האחרים; קיצוץ בשירותים הניתנים לתושבים, גם לאלה הנושאים בעול הארנונה במלואה או יצירת גירעון כרוני בתקציבי העירייה.

(ראו גם בג"צ 4725/07 הנ"ל ובג"צ 26/99 הנ"ל עמ' 122).

58. כפי שצוטט לעיל, בהתאם להלכה הפסוקה מתן הנחה או פטור מתשלום ארנונה חייבים להיות מעוגנים בחוק, ולהיעשות בזהירות רבה, תוך איזון בין האינטרסים השונים. לאחר שבחנו את כלל העדויות, המסמכים והראיות שהובאו בפנינו אנו קובעים כי אין לקבל את טענת העוררות כי המתחם כולו מהווה בית תפילה ועל כן פטור באופן מלא מתשלום ארנונה.

59. סיווגה של העירייה את המקום החוסה תחת פטור מלא כבית תפילה/בית קברות נעשה בהתאם לפקודת הפטורין, תוך מתן פרשנות מרחיבה ככל שניתן, ומבלי לפגוע באינטרסים השונים העומדים בבסיס תשלום הארנונה. העובדות שהיוו בסיס להחלטת העירייה לא נסתרו בראיות העוררות שבעולה מהן, המתחם משמש כבית תפילה עבור בני הדת הבהאית ואתר תיירותי עבור כלל הציבור.

60. העובדה שעל פי הדת הבהאית התפילה יכולה להתבצע בכל מקום בו נמצא בן הדת הבהאית, ובענייננו, בכל שטח המתחם אינה הופכת את כלל שטח המתחם לבית תפילה. פרשנות זו, אשר תוביל בהכרח לפטור מחיוב בארנונה בהיקף של מאות דונמים, עומדת בניגוד לתכלית תשלום הארנונה, שמהווה את מקור ההכנסה העיקרי של הרשות ומשמשת למימון השירותים הניתנים לתושבי הרשות.

61. מדובר בטענה בלתי סבירה בפרט כאשר לשיטת העוררת השטח הפטור מתשלום יכול לגדול באופן בלתי מוגבל וכל שטח נוסף שיצטרף אליו יהיה פטור אף הוא.

דין השטחים שאינו חוסה תחת הפטור

62. בסעיפים 4 ו- 73,74 לסיכומיהן טוענות העוררות כי יש לפטור מתשלום ארנונה גם את השטח הנוסף ככל שיקבע לגביו שאינו משמש כבית תפילה, בהתאם להלכה לפיה הטפל הולך אחר העיקר, שכן הוא משמש לצורך תחזוקת בית התפילה. **טענה זו דינה להידחות.**
63. ראשית, על פי ההלכה הפסוקה בעוד שלצורך חיוב בארנונה חל העיקרון של הטפל ההולך אחרי העיקר, לצורך פטור מארנונה ניתן להפריד בין חלקי הנכס (עמ"נ (ת"א) - 25360-01-16 **עמותת ממעל ממש נ מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו.**
64. שנית, שימוש נלווה לפעילות של תפילה אינו שימוש המזכה בפטור מחיוב בארנונה, שכן בהעדר שימוש עיקרי לתפילה בשטח, כל שימוש אחר אינו עומד בתנאי הפטור. ראה עניין ממעל ממש לעיל.
65. בענייננו, כפי שעלה הן מראיות העוררות והן מראיות המשיב במתחם מתקיימים מספר שימושים: תפילה, טהרה, מקום עליה לרגל למאמיני הדת, וכן כאתר תיירות וכי נעשה בהם שימוש של גינות, מגרשי חניה, שבילים להולכי רגל ושירותים ציבוריים למבקרים (סעיף 17.2 לערר, חקירתו הנגדית של מר קמראן בעמ' 51, 57, 62, סעיף 14 לתצהירה של הגב בן גוזי). משכך, לא ניתן לומר כי השימוש העיקרי בשטחים הוא שימוש של תפילה- ולכן אינו עומד בתנאי הפטור.
66. בסעיפים 53-57 לסיכומי התשובה, טענו העוררות שגם על פי הטענה החלופית של העירייה, ככל שהפטור ניתן בסיווג של "בית קברות" הרי שיש לפטור את כל שטח הנכס מתשלום ארנונה בהיותו, מתחילתו ועד סופו, מקום קבורתו של מייסד הדת הבהאית ולכן כל השטח הוא חלק מבית הקברות. **דין טענה זאת להידחות.**
67. סעיף 5(ג)(ה)(א2) לפקודה קובע: **"על אף הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ג) לא תוטל ארנונה כללית או אגרה על שטח נכס המשמש לאחד מאלה: ... כל בית-קברות או חלק מבית-קברות שאינו משמש למטרות רווח".**
68. לטענת העירייה לאורך ההליך, יש לפרש סעיפי פטור בצמצום בהתאם להלכה הפסוקה. אכן, כפי שכבר קבענו בהחלטתנו לעיל, ההלכה הפסוקה קבעה כי **"הכלל הוא כי מועצה רשאית להטיל מדי שנה ארנונה על הנכסים שבתחום שיפוטה. מתן הפטור מארנונה הוא בגדר חריג לכך"** (ר' בג"ץ 26/99 עיריית רחובות נ. שר הפנים, חוות דעתו של כב' השופט ריבלין). באותו פסק דין ציין בית המשפט את הנימוק לכך – הנובע מהעובדה כי **"הקלה מתמשכת בארנונה על פלוני, פירושה, על דרך העיקרון, הכבדה על פלמוני."**

69. בפסק-הדין שניתן בעת"מ (ת"א) 2075/06 בית המשפט המחוזי בתל אביב (כב' השופט ורדי) בענין חברה קדישא הרצליה נ. עיריית הרצליה, הפנה בית המשפט לדברי ההסבר להצעת החוק שקיבלה תוקף של החלטת ממשלה. שם נאמר כי **"הפטור לבתי עלמין נראה מאוד טבעי שכן את מי ועל מה לחייב בארנונה, האם שייך לחייב ארנונה על שטחים המוחזקים על ידי הנפטרים?"**

70. דברים אלו, מספקים הסבר אפשרי למתן הפטור לבתי-קברות. הטעם לפטור הוא משום שעיקר שטח הקרקע בתוך בתי-הקברות מוחזק בפועל על ידי נפטרים. מובן כי מהם לא ניתן לגבות ארנונה (ראה התייחסות לכך בפס"ד הרבנות הראשית והמועצה הדתית נ' עיריית ת"א יפו). בענייננו, טעם זה אינו חל ואינו תקף ככל שהדבר נוגע לשאר הנכסים במתחם המוחזקים כולם על-ידי העוררות עצמן.

71. העובדה כי בסעיף 71 לסיכומיה התייחסה העירייה לכך ש: **"השטח הפתוח בא לתת נוי ופאר לקבר המצוי ובכך לשרת אותו ואת המבנים האחרים במתחם"**, לא תומכת בפרשנות העוררות כי מדובר בחלק בלתי נפרד משטח הקבר (סעיף 55 לסכומי התשובה). כפי שניתן לראות בפס"ד חברת קדישא לעיל, בתי המשפט פרשו את סעיף הפטור על בתי קברות כסעיף פטור שהוא תלוי מיקום, ולא תלוי תכלית שימוש. לכן טענת השימוש של שאר השטח, לצורכי סעיף הפטור, אינה יכולה לסייע לעוררות בהוכחת טענתה.

72. טענה נוספת של העוררות, בסעיף 56 לסיכומי התשובה היא: **"... טול את בית הקברות (מקום קבורתו של בהאא אללאה נביא הדת ומייסדה) והרי שאין למקום זכות קיום ועל כן ברור כי השטח כולו הינו חלק מבית הקברות"**. איננו מקבלים את הטענה. העוררות חזרו והדגישו לאורך כל ההליך כי **"ישנה קדושה של הקבר, שזה שיא השיאים. אבל ישנה קדושה של כל המתחם עצמו"** (ראה, בין השאר, עדותו של פרופ' שרון). לכן, טיעון זה כשלעצמו אין בו כדי להביא למסקנה שונה בדבר משמעותו של הביטוי "בית קברות" בסעיף הפטור הערעור הנוכחי.

פטור חלקי לפי סעיפים 5(ד)- מגרש ציבורי, 5(י)- "מוסד מתנדב לטובת הציבור",

5(א)- "מצבה היסטורית" לפי פקודת הפטורין

73. טענות העוררות כי הן זכאיות לפטור חלקי בהתאם לפקודת הפטורין- **דינן להידחות**. הטענות נטענו בסעיף 35 לסיכומים, ללא כל אסמכתא או פירוט ומבלי שנתמכו בראיות.

74. ס"ק (ד) מתייחס ל"מגרש ציבורי, מקום פתוח, מגרש משחקים או קרקע שאסור להקים

עליהן בנין, ואשר באישורו של שר האוצר, יעזוב לשימוש הציבור". סעיף זה מדגיש את

השימוש שלו נועד המגרש – שימוש ציבורי.

בענייננו, הנכסים אינם מהווים מגרש ציבורי אשר לא ניתן לבנות עליו והוכר ככזה על ידי

משרד האוצר. בצדק מפנה ב"כ העירייה לתוכנית בניין עיר מס 15737 המאפשרת בניה בהם

(כפי שעלה מהפרוטוקול בעמ' 41 ש' 18-24 ומוצג וע' 1- תקנון תכנית בנין העיר החלה על

נכסים) מעבר לבניה הקיימת בפועל כפי שעולה מהחוב הכולל שטחים בנויים (סעיף 62

לסיכומי העירייה).

75. ס"ק (א) בסעיף 5 קובע פטור ל"כל מקום שהוא מצבה היסטורית או מקום היסטורי ע"פ

פקודת העתיקות ואשר, לדעת הממונה על המחוז, חלות עליו ההגבלות המוטלות ע"פ

אותה פקודה על השימוש בו למטרות רווח". טענה זו, נטענה ללא כל אסמכתא וממילא

מוכחשת ע"י ב"כ המשיב.

76. ס"ק (י) בסעיף 5 קובע פטור ל"כל רכוש שמוסד- מתנדב לשירות הציבור משתמש בו אך

ורק לשירות הציבור, בתנאי שאותו מוסד קיבל את אישור מועצת הרשות המקומית...".

ההכרעה בשאלת זכאות העוררות לפטור לפי סעיף 5(י) לפקודת הפטורין, המוקנה למוסד

מתנדב לטובת הציבור, תלויה ועומדת בפני הממונה על המחוז (סעיף 64 לסיכומי העירייה,

סעיף 35.א.2 לסיכומי העוררות).

הטענה כי שטח הנכסים מהווה רחוב/דרך/שטח ציבורי הפטור מארנונה

77. הגדרת רחוב, אשר בשונה מנכס, פטור מתשלום מארנונה, נדונה רבות בפסיקה. פסק הדין

המרכזי בעניין זה הוא פסק הדין בע"א 9368/96 מלירסון בע"מ נ עיריית קרית ביאליק,

שם נקבע כי "רחוב" לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת העיריות הוא נכס שהנהנה

העיקרי מהשירותים הניתנים לו ע"י הרשות המקומית הוא הציבור הרחב (ראה גם פסקי

דין נוספים המוזכרים בסעיף 80 לסיכומי המשיב).

78. עוד נקבע בפסיקה כי מתחם שבו שטחי מעבר ודרכים בתחום מתחם מגודר, המשמשים

בעיקר את באי המתחם ונועדו לשירותם ולא לשירות הציבור, אין לראותם כ"רחוב"

הפטור מחיובי ארנונה.

79. בענייננו, מדובר במתחם מגודר ומסודר המתחזק ע"י העוררות. כפי שעלה לאורך כל

ההלך, מועדי הכניסה למתחם, אופן הכניסה ואופן ההתנהגות בתוך המתחם, נקבעים ע"י

העוררות. הכניסה למתחם אפשרית דרך שערים מפוקחים בלבד והעוררות הן האחראיות

על המתחם ולא הציבור. בתוך המתחם ישנם שטחים הסגורים לציבור. טענות המשיב לגבי השימוש שעושות העוררות בנכסים נתמכו בתצהירה של הגב' בן גוזי (סעיפים 11-13), וכן בחקירתו הנגדית של מר קמראן (עמ' 55, 56 ו- 57).

80. בנסיבות אלה, ניתן לקבוע כי העוררות הן הנהנה העיקרי מהשירותים שניתנים ע"י העירייה ולא הציבור הרחב ולכן אין לראות במתחם, כולו או חלקו כרחוב.

הטענה כי שטחי הקרקע בנכסים עונים להגדרת קרקע במפעל עתיר שטח

81. בסעיפים 125-131 לסיכומיה, טוענות העוררות כי שטח הקרקע בנכסים מהווה קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח שיש לחייב בארנונה בסיווג בעל תעריף מופחת- **דין הטענה להידחות.**

סעיף 4.ד לצו הארנונה קובע כי : **"קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח- כל קרקע המוחזקת**

בידי מפעל שתחום עיסוקו אינו ביצור חשמל, מים ביוב או בזק"

82. הגדרת לשון הצו ברורה ומתייחסת לקרקע המוחזקת בידי מפעל. העוררות אינן מפעל, ובהעדר נכס שיש לחייבו בסיווג "מפעל" אין קרקע שניתן לחייב בסיווג "קרקע במפעל עתיר שטח".

83. הפניית העוררות לתקנות ההסדרים ולחוק עזר עכו (פתיחת בתי עסק וסגירתם), התשנ"ז-1997, אינם רלוונטיים לענייננו ומשכך אינם יכולים לסייע לעוררות.

הטענה כי שטחי הקרקע הם אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה

84. סעיף 4.ג לצו הארנונה של העירייה מגדיר אדמה חקלאית כך : **"כל קרקע שבתחום העירייה**

שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים..."

85. לטענת העוררות הוכח לאורך ההליך, הן בעדותו של מר קמראן שדיבר על הגינות הפורמאליות והבלתי פורמאליות והצביע על איזור מספר 37 כחלק ממטע זיתים, והן בנספח 12 לערר, כי בשטח הקרקע מתקיים גידול פרחים ועצים בהיקף נרחב, ובכלל זה יער האקליפטוסים ועצי זית בני עשרות שנים המקיפים את האתר.

86. מנגד טוענת העירייה בסעיפים 87-90 כי יש ליצוק פרשנות מצמצמת לסעיף המקנה זכאות לחיוב בתעריף מופחת, רק כאשר מדובר בקרקע המשמשת לחקלאות- קרי, עיבוד האדמה לצורך הפקת תועלת כלכלית. שכן לשיטתה, לסיווג של קרקע חקלאית נקבעו תעריפים

- נמוכים מהתעריפים של קרקע תפוסה, לצורך עידוד פעילות חקלאית המתאפיינת בניצול האדמה לצורך הפקת משאבים כלכליים מהחי או מהצומח, דבר שאינו מתקיים בענייננו.
87. לשיטת העוררות פרשנות העירייה אינה מבוססת על לשון החוק ונטענה באופן סתמי, מבלי שצורפו דברי הסבר ואף לא פסיקה התומכת בעמדתה (סעיפים 75-71 לסיכומי התשובה).
88. דעתנו אינה כדעת העוררות. לאורך סיכומיה, טענה העירייה כי בהתאם להלכה הפסוקה יש לפרש הוראות הנותנות פטור מחיוב בארנונה בצמצום. אף הועדה התייחסה לכך בסעיף 57 לעיל, שם הובא ציטוט מתוך פסק הדין בעתירה המתייחס למתן פטור והנחה מתשלום ארנונה, ע"י הרשות, בזהירות רבה.
89. מהראיות שהוצגו בפנינו ניתן ללמוד כי השימוש שעושות העוררות בנכסים אינו שימוש חקלאי, אלא שימוש של גינת נוי הן לצרכי תיירות והן לצרכי השוהים במתחם. לפי תדפיס מאתר האינטרנט של העוררות (נספח 2 לתצהירה של הגב' בן גוזי), הגנים נועדו לספק גישה הולמת ומסגרת למקדשים בהם תמונים מייסדי הדת הבהאית.
90. כפי נקבע בפסיקה בעניין בר"מ 4021/09 **מנהל הארנונה בעירית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ**, בעת סיווגו של תא שטח, יש לבחור את הסיווג הספציפי הקרוב והמתאים ביותר לשימוש שנעשה בנכס בהתחשב במאפייניו הייחודיים, בגדרי צו הארנונה. הלכה זו אושררה לאחרונה גם בבר"מ 3058/16 **מנהל הארנונה במועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום**.
91. על פי הפסיקה, לצורך חיוב שטח קרקע כקרקע תפוסה, יש להראות כי התקיימו שני תנאים מצטברים: חזקה בקרקע ושימוש בה. בענייננו, העוררות הן הבעלים של הנכסים ובנוסף הן המחזיקות בנכסים בפועל ומשתמשות בהן לצרכיהן, כפי שעלה במסגרת ההליך.
92. בנוסף, הקרקע בנכסים מתוחמת ומגודרת ונעשה בה שימוש אשר נועד להפריד את מבנה הקבר המצוי במרכזם מהסביבה החיצונית, וכן לספק גישה הולמת ומסגרת למקדשים, וליצור אווירה שקטה ורגועה המאפשרת למבקרים ליהנות מסביבתם השלווה של האתרים (סעיף 98 לסיכומי העירייה).
93. לאור המפורט לעיל, באנו לכלל מסקנה כי הסיווג המתאים לשטח הקרקע בנכסים הוא בסיווג של "קרקע תפוסה", כפי שקבעה העירייה במקור.

סוף דבר

94. אשר על כן, באנו לכלל מסקנה כי דין הערר, על כל חלקיו, להידחות ודרישות החיוב כפי שנקבעו ע"י העירייה, יוותרו על כנן.
95. בנסיבות העניין, לא ינתן צו להוצאות.
96. בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בפני ועדת ערר), התשל"ז 1977, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה, תוך 45 ימים ממועד מסירת החלטה זו.
97. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז - 1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו וזאת תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 מיום מקבלת ההחלטה ובהתאם לכך, תינתן החלטה.

אביטל שרוני, עו"ד
מ"ר 34109

מר רועי קרליץ
חבר ועדה

מר אודי עייאש
חבר ועדה

אביטל שרוני, עו"ד
יו"ר ועדת ערר

ניתן בהעדר הצדדים, א' בסיון התשפ"ג
20 במאי 2023