

בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 24910-02-11 מקורות חברת מים בעמ נ' מ. מ. מסעדה

בפני כב' השופטת אסתר הלמן
 העותרת
 מקורות חברת מים בע"מ
 עו"ד ירון דייך ו/או עו"ד יעקב פינק
 נגד
 המשיבה
 מועצה מקומית מסעדה
 עו"ד רוסתם גדבאן

פסק דין

האם חייבת חברת מקורות, (להלן: "מקורות" או "העותרת"), בתשלום ארנונה עבור "ברכת רם", המצויה בתחומה המוניציפאלי של המועצה המקומית מסעדה, (להלן: "המשיבה" או "המועצה")? זוהי השאלה העומדת לדיון בעתירה שבפני.

רקע

1. בריכת רם (או "ברכת רם") היא מקור מים המצוי בצפון מזרח רמת הגולן. בשפת האגם מחזיקה העותרת מתקני שאיבה, הכוללים מבנה ושטח קרקע, בגינם היא משלמת ארנונה למועצה המקומית מסעדה, בהיותם מצויים בתחום השיפוט של המועצה.
2. בחודש מאי 2003 שלחה המשיבה, לראשונה, דרישת תשלום ארנונה לעותרת בגין שטח בריכת רם, על פי סיווג הנכס כ"קרקע תפוסה", עבור שטח של 500,000 מ"ר. הכוונה לכל שטח המקרקעין המכוסים במים.
3. המשיבה המשיכה ושלחה דרישת תשלום ארנונה גם עבור השנים 2004 ואילך. בתגובה הגישה העותרת השגות ועררים כנגד חיובים אלו.
4. בחודש נובמבר 2010 הגיעו הצדדים לידי הסכמה דיונית, אשר צורפה כנספח א' לעתירה ולכתב התשובה לעתירה, לפיה יביאו את שאלת חיוב העותרת בתשלום ארנונה בגין שטח בריכת רם, עבור השנים 2003 - 2011, בפני בית משפט זה, אשר יכריע בטענות המהותיות, תוך ויתור על כל הטענות הדיוניות והמקדמיות, מתוך מטרה שהשאלות המהותיות, כפי שנוסחו בהסכמה הדיונית, יוכרעו על ידי בית המשפט.

טענות הצדדים

5. טענתה העיקרית של העותרת הינה, כי היא איננה מחזיקה בשטח בריכת רם, שהינו מקור מים טבעי, המצוי בבעלות ובחזקת מדינת ישראל, לא הוקנתה לה מעולם כל זכות בבריכת רם והיא לא תפסה בה חזקה. מקורות פועלת, לפי טענתה, בהתאם להיתר שקיבלה בשנות ה - 70 מהממשל הצבאי ברמת הגולן, שהחליט על הקמת "מפעל המים בריכת רם" והעניק לה "היתרים לפעולות במים" (נספח ו' לעתירה).
6. העותרת צירפה לעתירה גם העתק התכתבות בינה ובין משרד המשפטים, בה הודיע לה הממונה על ענייני הקרקעות בפרקליטות מחוז חיפה, מר א. בר חוק, כי בעקבות חוק רמת הגולן, שטח הבריכה והמים שבה, הוא כדיון כל מקור מים אחר בשטח מדינת ישראל (נספח י' לעתירה וכן ראה נספח יא').
7. העותרת טענה בעתירתה, כי מעולם לא תפסה חזקה בשטח הבריכה, לא גידרה אותה ואיננה נוהגת בה מנהג בעלים. לטענתה, מאז חקיקת חוק רמת הגולן, הסמכות לאשר תוכנית מפעל מים לבריכת רם עברה לנציב המים ולוועדת התכנון, כקבוע בסעיף 133 [לחוק המים](#), כאשר תפיסת המקרקעין והשימוש בהם לצורך מפעל מים, מוסדרים בסעיפים 89-77 לחוק המים, תשכ"ט-1959 ([להלן: "חוק המים"](#)), וגופים אלה לא הנפיקו לעותרת כל אישור לתפוס או להחזיק את שפת הבריכה, כל שכן את שטח המים.
8. העותרת העלתה בעתירתה טענות חלופיות בנוגע לסיווג הנכס, לזכאותה להנחה בארנונה, בהתאם לסעיף 3(ב) [לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה](#) (פיטורין) ולגובה התעריף שנקבע על ידי המשיבה. בטענות אלה, לא נדרשתי להכריע, לאחר ששוכנעתי כי יש ממש בטענתה הראשונה של העותרת.
9. בתגובה לטענות העותרת, טענה המשיבה, כי אין המדובר במקור מים טבעי. לטענת המשיבה, בריכת רם הינה מאגר מים מלאכותי, אשר נוצר ע"י העותרת, לצורך מימוש תכלית מסחרית עסקית של שיווק ומכירת מים לקרקע ולאדמות חקלאיות לצורכי השקיה. עמדתה המשיבה היא, כי העותרת מחזיקה בנכס, במובן סעיף 1 [לפקודת העיריות](#), הבריכה מוחזקת על ידי מקורות באופן בלעדי, תוך כדי שליטה מלאה בבריכה ויכולת למנוע מכל צד אחר שימוש בבריכה. לטענתה, פעולות העותרת בנכס; השליטה בכמות המים ובמפלס המים בבריכה, העמקת והגבהת הבריכה, הצבת משאבות, רצפת בטון ועוד, מלמדת כי היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ועל כן חלה עליה החובה בתשלום הארנונה.

דין

10. העותרת איננה חולקת על חיובה בתשלום ארנונה עבור שטח הקרקע המוחזק על ידה על שפת בריכת רם, עליו ממוקמת תחנת השאיבה. המחלוקת שבפני נסובה אך ורק סביב שטח מקור המים, ממנו שואבת מקורות את המים.
11. אין חולק כי מדינת ישראל היא הבעלים של מקורות המים שמצויים בתחומה, כפי שנקבע ב**חוק המים**, תשכ"ט - 1959.
12. מקורות המים הוגדרו ב**חוק המים** באופן הבא:
- "מקורות המים לענין חוק זה הם המעינות, הנחלים, הנהרות, האגמים ושאר זרמים ומקווים של מים, בין עיליים ובין תחתיים, בין טבעיים ובין מוסדרים או מותקנים, בין שהמים נובעים או זורמים או עומדים בהם תמיד או לפרקים, לרבות מי ניקוז ומי שופכין".**
13. פעולת העותרת בבריכת רם מתאפשרת מכוח היתרים שקיבלה בשנות ה - 70 מאת הממשל הצבאי ברמת הגולן, וכיום מכוח סעיף 77 ל**חוק המים**.
14. סעיף 8(א) ל**חוק ההסדרים במשק המדינה** (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג- 1992 (להלן: "**חוק ההסדרים**"), מעגן כיום את סמכות הרשויות המקומיות להטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים בתחומה שאינם אדמת בנין.
15. סעיף 7 לחוק ההסדרים קובע כי יראו מחזיק, לענין זה, כהגדרתו בסעיף 269 **פקודת העיריות**. נוכח ההגדרה הלקונית למונח "מחזיק" בסעיף 269 **לפקודת העיריות**, נפסק לא אחת כי יש לפנות להגדרת המונח "מחזיק" בסעיף 1 לפקודת העיריות הקובע: "**מחזיק-אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון**".
16. פסיקת בתי המשפט פירשה את המונח מחזיק כמי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס, קרי מי שעושה שימוש בפועל בנכס (וראו לענין זה ספרו של רוטוביץ, "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית, ספר ראשון עמ' 255).
17. בתי המשפט אף הלכו צעד אחד קדימה וקבעו כי גם מניעת גישה ושימוש בקרקע מאחרים עולה כדי חזקה ושימוש (ראו לענין זה **עמ"נ (חיפה) 210/02 רפא"ל - רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' שושנה וירון מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים, אשר אושר ב בר"מ 6239/04 רפאל - רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' שושנה וירון, מנהלת הארנונה של**

עיריית קריית ים, וכן ראה [עת"מ \(נצרת\) 161/01](#) מקורות חברה למים בע"מ נ' מועצה אזורית מגידו, [עמ"נ \(מחוזי חי'\) 438/07](#) מנהלת הארנונה של עיריית חדרה נ' החברה לטיפול והשבחת מי ביוב).

18. טענה זו מעלה המשיבה בתשובתה לעתירה דנן. לטענתה היות והעותרת מונעת מכל צד אחר לשאוב מים מבריכת רם, ואף מונעת כניסה לבריכה באמצעות הצבת חומת אבנים סביב הבריכה ושער המונע את הירידה למים, יש לראות את פעולתה בנכס כדי חזקה ושימוש במקרקעין ומשום כך היא עונה על הגדרת המושג "מחזיק" ומחויבת בתשלום ארנונה. אלא שבמהלך הדיון בעתירה, הודה ב"כ המשיבה, לאחר בירור ובדיקה עם מנהל הארנונה, כי העותרת לא מונעת את הגישה למים וכי ישנה גישה חופשית למי בריכת רם. **העותרת גידרה רק את מתקניה, וכל המבקש יכול להיכנס למים, לעשות שימוש בשטח הבריכה, ואף לשאוב מהבריכה מים, במידה וברשותו רישיון לכך.**
19. משכך, ומשחזרה בה המשיבה מטענתה בדבר חזקתה הבלעדית של העותרת בשטח ומניעת השימוש מאחרים ומשלא העלתה כל נימוק אחר להוכחת טענתה בדבר חזקה בכל שטח בריכת רם, הרי שאין בעובדה כי העותרת היא בעלת הרישיון לשאיבת המים מהבריכה כדי לראותה כמחזיקה בכל שטח הבריכה, בגודל של כ 500,000 מ"ר.
20. העובדה שמקורות שולטת במידה מסוימת על כמות המים במקור המים, גם בהנחה שהיא מווסתת את כמות המים הנכנסת לברכת רם או הנשאבים ממנה, איננה הופכת אותה למחזיקה במקור המים.
21. ב"כ המשיבה טען, כי ההבדל בין ברכת רם לבין הכנרת, הוא בכך שלמקורות יש בלעדיות בשימוש ובשליטה על ברכת רם. בהמשך, כאמור, חזר בו מטיעון זה, כשהוברר כי בדומה למצב בכנרת, השטח היחיד המגודר והנשלט על ידי העותרת, הוא שטח מתקן השאיבה.
22. ב"כ המשיבה אף אישר, כי למיטב הבנתו, אם יבקש גורם כלשהו לקיים פעילות עסקית בתוך ברכת רם, הגורם שיאשר לו לקיים את הפעילות לא תהא מקורות, כל זאת בניגוד לרושם שניסתה המשיבה ליצור בתשובתה לעתירה.
23. יש לציין כי מקורות איננה חולקת על היותה "מחזיקה" במאגרי מים, שהוקמו על ידה, שהם מבוטנים, מגודרים והגישה אליהם מצויה בשליטתה, כמו גם "שדות החדרה", המשמשים להזרמת מי שופכין לסינון באמצעות הקרקע; אולם, היא מבקשת לערוך הבחנה בין שימושים אלו בקרקע לבין הפעולות שהיא מבצעת בברכת רם או בכנרת, מהן היא שואבת מים על פי רישיון כדין.

24. ב"כ המשיבה מבקש לסמוך על פסקי הדין שניתנו בע"א [8558/01](#) המועצה המקומית עילבון נ. מקורות חברת מים בע"מ ועת"מ [144/01](#) (מחוזי נצרת) מקורות חברת מים בע"מ נ. עיריית מגדל העמק, אולם, לא מצאתי כיצד תומכת פסיקה זו בעמדת המשיבה.

25. עוד אעיר, כי כתב התשובה של המשיבה נתמך בתצהירו של מנהל הארנונה של המועצה, מר מורסל חמד. בתצהירו אישר את העובדות אשר נכללו בכתב התשובה, אף שבדיעבד הודה במהלך הדיון, כי עמדת המשיבה שבויה בקונספציה שגויה ומטעה, לפיה כביכול עושה מקורות שימוש בלעדי במקור המים, מגדרת אותו ומונעת גישה מאחרים. הדברים המטעים נטענו מפורשות בכתב התשובה, בסתירה לטענות שהעלתה העותרת בעתירתה, וכאמור, זכו לאישור באמצעות תצהיר של מנהל הארנונה. יש לראות חומרה יתירה, בכך שהמשיבה הגישה לבית המשפט תצהיר, אשר התברר כי תוכנו איננו נכון, בתמיכה לטענותיה, בפרט שמדובר בהליך אשר במסגרתו לא נערך, ככלל בירור עובדתי, והנטייה היא להסתמך על האמור בתצהירי הצדדים.

טענת המשיבה בכתב התשובה כי מדובר במאגר שנבנה על ידי מקורות, כמו יתר המאגרים המוחזקים על ידי מקורות שבגינם היא משלמת ארנונה, נטענה בעלמא, בין יתר הטענות הבלתי מבוססות שהועלו על ידי המשיבה, ולא ניתן לקבלה.

26. לאור האמור, הנני מקבלת את העתירה וקובעת כי העותרת איננה בגדר מחזיקה בשטח בריכת רם כמשמעות המונח "מחזיק" [בפקודת העיריות](#), ומשכך אף אינה מחויבת בתשלום ארנונה למשיבה, מעבר לחיובה בגין החזקתה בשטח מתקני השאיבה, חיוב שאיננו שנוי במחלוקת.

המשיבה תשלם לעותרת הוצאות הליך זה בסך 15,000 ש"ח. סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים, בהקדם.

ניתן היום, כ"ח ניסן תשע"א, 02 מאי 2011, בהעדר הצדדים.

אסתר הלמן 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)