



**בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

עת"מ 16-07-15792 ניר חזקה בע"מ נ' עיריית תלריה ואה'

תיק חיצוני.

לפני כבוי השופט אלכס קיטרי

ניר חזקה בע"מ העוררת

גלו

המשיבה עיריית תלריה

1

**פסק דין**

1. עתירה המכוננת נגד שותמת ארונגה שלפיו מחייבת המשיבח את העותרת בתשלומי ארונגה. לטענת העותרת, שותמת הארץינהiska ביחסו סבירות קיזוני ב迈向ת המצדיקה את ביטולה.
2. העותרת היא חברה ציבורית העוסקת במישרין ובאמצעות חברות בת בייצור ובמכירה של ניירות אריזה, בין היתר, והיא מחזיקה בתחום המשיבה במפעל ניר שטחו כ-380 אלף מ"ר של מבנים וקרקע. בשנת 2015 עמד סכום הארץינה השנתי שבו כ- 22,429,976 ₪, ועל ריקע זה פנתה העותרת למשייבה ובעלה בפניה את טענותיה והסתיגיותה מגובה סכום הארץינה. בין הצדדים התקיימו פגישות נוספות וחילופי מכתבים ובסופה של דבר, כאשר לא הושגה הסכמה, הוגשה העתירה הנוכחית.
3. כמסתבר, חיובי הארץינה המוטלים על העותרת היו נושא להודדיויות קודמות (עמ"נ 338/03 מפעלי ניר אמריקאים יראליים בע"מ נ' מנהלת הארץינה של עיריית תלריה (2.11.04) ; עמ"נ 207/08 מפעלי ניר אמריקאים יראליים בע"מ נ' מנהלת הארץינה של עיריית תלריה (12.8.08) (הערעור על פסק הדין נדחה בעיקרו בבר"מ 8242/08 מפעלי ניר אמריקאים יראליים בע"מ נ' מנהלת הארץינה של עיריית תלריה (22.7.09)). עם זאת, זומה שהעותרת צודקת כשהיא טוענת שבתדייניות הקומות לא עלתה, וממילא גם לא נדונה, סוגיות טבירות שותמת הארץינה כפי שהיא מובאות בעתירה זו. בשני המקורים הקודמים עדין השגות שהעותרת הגישה על פי חוק הרשות המקומיות עיר על קביעות הארץינה כללית) תשל"י-1976 ("חוק העורר"). העילות להגשת השגה מפורשת בסעיף 3(א) לחוק העורר, טוענה ששותמת הארץינה להקחה בחוסר סבירות קיזוני לא רק שאינה מניגת על עילות אלה, אלא שסעיף 3(ב) לחוק העורר קבוע במפורש שמנון הארץינה או ועדת עיר הפעלים מכוח חוק העורר אינם מוסמכים "לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארץינה או בקביעות סכומיה היה גע בא-חויקות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)". נמצא שהעתירה הנוכחית היא האכשניה הדיננית הראوية לטענות העותרת, והה Hoddeyniot הקודמות אין מיתרות את הדיון בטענותיה בעתירה זו.



## בית המשפט המחוון בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

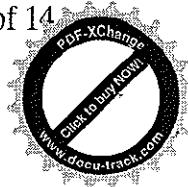
**עת'ם 16-07-15792 וויר חזרה בע"מ נ' עיריית חולון (א/ה)**

תיק חיצוני:

- 1                  4. עברבו של הדיוון המקורי שנוצע ליום 17.11.16 הגישה העותרת מסמך שתוכנור "חוונת עוכן", שבו היא טענה שהמשיבת הגישה בקשה לשרי הפנים והאזור לשינויים בצו האתוניה לשנת 2017. העתק ובקשה צורף להזעקה. עיקרים של השינויים הוא קביעת סיגוג חדש ותעריף מוזל לתעשייהות עתיקות ידע, ושינוי במדרגות ובטריפטיס לקרקע בסיגוג "תעשייה וחירות".
- 2                  5. ביום 25.12.16 הגישה העותרת בקשה לצרף את שר הפנים והאזור (ביחד, "השרים") כמשיבים פורמליים לעתירה, ולהלפקן להוראות על הת nomine בתוקף היישר המשפטי לממשלה. הבקשה נומקה בכך שהמשיבת הגישה את הבקשה האמורה לשרים, וכן יש מקום לקבל את עדמתם בהיותם הרשות הנוגעת בדבר. ביום 26.12.16 דחתי את הבקשה לצרף את השרים כמשיבים, והורייני כי העתירה תועבר לידיוטו היישר המשפטי לממשלה על מנת שישקל את עמדתו בנוגע להתייצבויות לדיוון בעתירה. ביום 8.3.17 הודיעו היישר המשפטי למומנטו להתייצב, מכיוון שלפי דעתו העתירה אינה מעוררת שאלות המכדיות את הת nomineות.
- 3                  6. ביום 9.5.17 פנו הצדדים ובקשו שמונע פסק הדין יעקוב על מנת למצות את הניסיונות להשיג פשרה, אולם כמשמעות, הניסיון לא עלה יפה ומכאן הצורך בהכרעה.

### עיקר הטענות

7. העותרת טוענת כי כ-95% משלכות שומות הארכוניה השתנית הוא בגין שותחים בניוינס המחוונים לפי סיוג "תעשייה וחירות" (סיוג 401 בצו הארכוניה של המשיבת ("צו הארכוניה")) וב בגין שותחי קרקע המחוונים לפי סיוג "קרקע וטופסה" ב"תעשייה וחירות" (סיוג 740 בצו הארכוניה). לטענת העותרת, החויבים בגין השותחים האמורים היו, בהתאם, בסך 4,305,468 ש"ח ובבסך 16,827,345 ש"ח, וחויבים אלה הם בלתי סבירים באופן קיומי. לטענת העותרת, חוסר הסבירות באiley ביטוי בשני היבטים שעוגנו בפסקה: המיגל הפנימי – חוסר סבירות בנסיבות קרקע וטופסה ביחס לטעותים בניוינס בסיגוג תעשייה בצו הארכוניה, והוסר סבירות בתעריפי קרקע וטופסה ביחס לטעותים בצו הארכוניה עצמו; והמיגל החיצוני – חוסר סבירות בתעריפי שותחים בניוינס ושותחי קרקע וטופסה ביחסוואה לרשותות מקומיות ולפונטיות אחרות.
8. אשר למיגל הפנימי, טענות העותרת מוסבות על שניים: התעלמות מעקרון היתרונו לגודל ומון העיקרונו שיש להפחית את התעריף לתעשייה בהשוואה לנכסים אחרים. בנוגע עקרון היתרונו לגודל נטען, כי המדרגות לחובב על פי שיטה בסיגוג "תעשייה" נקבעו כך:



## בית המשפט המחוון בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עת"ם-16-07-15792 נייר תזרה בע"מ נ' עיריית חולון ואח'**

תיק חיצוני:

- 1 (1) עד 1,000 מ"ר – 147.32 ש"ל למ"ר;
- 2 (2) בין 1,001 מ"ר ל-152,500 מ"ר – 126.45 ש"ל למ"ר;
- 3 (3) מעל 152,500 מ"ר – 94.94 ש"ל למ"ר.

9.1. לטענת העותרת, המשיבה אמונה כיironן של "יתרון לגודל" וקבעה תעריפים  
 2 מופחתים לשטחים בניויכים גדולים, אולם המדרגה שנקבעה לתשלים התעריף הנמוך היא גבולה במידה  
 3 בלתי סבירת, וכפועל יוצא מכך מפעלה של העותרת – המשתרע על שטח של כ-133,000 מ"ר – מחויב  
 4 לפי המדרגה והאמצעית ולא המדרגה הנמוכה.

10. בדומה לכך, צו הארכונה נקבע תעריף לקריעת תפוצה בתעשייה בשתי מדרגות:  
 11 (1) קרייעת תפוצה עד 900,000 מ"ר – 30.28 ש"ל למ"ר.  
 12 (2) קרייעת תפוצה מ-900,001 מ"ר ומעלה – 22.55 ש"ל למ"ר.

13.1. לטענת העותרת, גם כאן נהגה המשיבה בחושר סבירות קיצוני, מפני שמדרגת השיטה המביאה  
 14 להקטנת התעריף היא גבולה במידה הוכחמת את המנגנון המדורג ל"אות מתה" חסיטה ממשמעות  
 15 בפועל, שנקבע כמספר שפטאים ועל מנת לאצאת ידי חובה. טען גם שמדדgor התעריפים צו הארכונה מביא  
 16 לאיוות, שבו נכסיו ותשיניה נושאים בנTEL ארוכונה גוזל מחלוקת היחסית בשטחים המבנויים בתנומי  
 17 המשיבה, בעוד שרמת השירותים והמשאבים היעורוניים הניתנים לתעשייה נמוכה בהרבה מזו של  
 18 מוגרים אחרים.

19.12. העותרת טוענת עד כי חוסר הסבירות הקיצוני של צו הארכונה מומחש במדדgor התעריף לשטח  
 20 שנקבע, המביא לתוצאות בלתי מתאפשרות על חזותם של פוחם מפעל קcen, שיטרו כ-2,000 מ"ר, ישלים ארכונה  
 21 בתעריף זהה לתעריך ממשפט העותרת, שטח מפעלה כ-133,000 מ"ר. לטענת העותרת, המדורג  
 22 שצו הארכונה מועלט כליל מעקרון "יתרון לגודל", והוא מועל על העותרת עלויות ארוכונה גבולה  
 23 לעומת אלה המועלות על נישומים זמינים, שטח מפעלים עשירית או מאית משטח מפעלה של העותרת  
 24 לעומת שעליות השירותים הניתנים לה קטנות לאין שיעור מallow של נישומים שטח מפעלת קטן מזו  
 25 של העותרת.

26.13. עד טען, על יסוד זקנות החסודרים במשק המדינה (ארוכונה כללית ברשות המקומיות)  
 27 תשס"ז-2007 ("תקנות התסודרים"), כי מחוקק המשנה התווות מסלול שלפיו ותעריך ארוכונה אמור  
 28 לרזרת ככל הנכט, וכי המדרגה הקבועה צו הארכונה לקרייעת תפוצה בסיווג "תעשייה" בשטח  
 29 העולה על 900,001 מ"ר היא בבחינת "אות מתה", וכי התעריף הקבוע במדורגה זו עולה פי שלושה וחצי  
 30 לערך מהתעריף המותר בתקנות החסודרים.



## בית המשפט המחזר בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עת'ם 16-07-2015 ניר תדרה בעמ נ/ עיריית חורה ואוי**

תיק חוץ:

- 1                  14. העותרת הוסיף וטענה שצו הארוניה מפלוה לרעה את הנכסים המטוווגים בתעשייה לעומת סיווגים אחרים ובכך מר את העיקון העומד בסיסו תקנות החסדרים, שלפיו תעיריפים לנכסים תעשייה יהיו מזוללים לעומת תעיריפים לנכסים עסקיים אחרים. עוד נטען כי התעריף הקבוע לצזו הארוניה לבניה תעשייה עולה על התעריף החדש בהתאם להנחיות משרד הפנים, וכי בהשוואה לתעריפים אחרים לצזו הארוניה – תעירIFI התעשייה גבוהה במאות אחוזים מתערIFI המינימום הקבועים בתקנות החסדרים וכןקיים לתעריף המקסימלי הקבוע בתקנות אלה.
- 2                  15. אשר לمعالח היצוני – החשווה של התעריפים הקבועים לצזו הארוניה לתעריפים הקבועים ברשותות מקומיות אחרות, בשלושת חתכים (רשויות מקומיות באשכול חברתי-כלכלי שהמשיבה משתייכת אליו; רשויות מקומיות המשתייכות לפת המשיבה; רשויות מקומיות עתיקות תעשייה, בדומה למשיבה) מביאה למסקנה שתיקוב הארוניה המוטל על העותרת גבוהה במידה ורבה מהתעריף הממוצע בכל אחד מחתכי ההשוואה, וממצוא זה תופך למסקנה שחייב הארוניה בלתי סביר במידה המצדיקה את ביטולו.
- 3                  16. המשיבה ביקשה לדוחות את העותירה הן על יסוד טענות סף, הן מנימוקים לגופו של עניין. בוגר טענות הסף נטען כי העתירה הוגשה בידיים לא נקיות, וכי העותרת נמנעה מלהלות עבירות ומסמכים רלוונטיים שיש לחם חשיבות לעניין שביסוד העתירה. עוד נטען בהקשר זה שנושא סבירות תעירIFI הארוניה עומד על סדר הימים מזמן רבות, והימנעות של העותרת מלענור טענות בטעאה זה צריכה להביא לסתוצה של דחיתת העתירה מחותמת שיוי, או מחותמת שיש לראות בעוותה כדי שהשלימה עם חיובי הארוניה על פי תעיריפים שהיו נהוגים במשך שנים ארוכות.
- 4                  17. לאחר העניין טוענת המשיבה שאין יסוד לטענה שתערIFI הארוניה שבם מחויבת העותרת הס בלתי סבירים במידה המצדיקה את ביטולם. בקשר לכך נטען כי התעריפים השוניים החלים על העותרת, כמו גם על נישומים אחרים, נקבע על פי שיקול דעתה של המשיבה ואין עילה להתערב בו.
- 5                  18. המשיבה טענה שהעיקרון של יתרון הגודל מקבל ביטוי לצזו הארוניה, והלכה למעשה גם העותרת נהנית ממדורגת בגין התעריף. נטען כי לצזו הארוניה נקבעו תעיריפים נמוכים לעומת רשותות אחרות בכל הנוגע לסטבות לתעשיה, ובכך קיימת הקלת לעותרת שיטת הסקכות שהיא מחזיקה עולה על 10,000 מ"ר. על יסוד אלה, כמו גם על יסוד דוגמאות אחרות, טוענת המשיבה שהעותרת נהנית מתעריף וגרסבי מופחת, שהוא תוצאה של גודל המפעל והשימושים שהעותרת עשו בשיטה שברשותה, ואין עילה להתערב בתעריף זה.



## בית המשפט המחחי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עט'מ 16-07-15792 נייר מזרה בע"מ נ' עיריית חולון ואח'**

תיק חיצוני:

- 1.19. אשר לתעריף לקרקע תפוצה טוונת המשיבה, כי המודרגה שנקבעה בצו הארגונה של תעריף עד לשטח של 900,000 מ"ר מתיחסות למפעלי תשתיות (חשמל, מים, ביוב וכדומה), אשר לפי ותקנות החסדרים מוחרים מותלות סיוג קרקע תפוצה במפעל עתיר שטר, וכי הפרשנות שהעתורת מציעה אינה מותיאשת עם התכלית החוקינית של תקנות הוהדרים בגין למפעלים עתורי שטח. המשיבה גם מצביעה על כך שבתוחום סיופטה אין מפעלים שאינם מפעלי תשתיות המחויקים בשטח העולה על 400,000 מ"ר, וכן לא קבעה תעריף מופחת לסיוג זה, וחזקה עלה כי לו הין מפעלים כאלה בשטחה, הייתה קובעת תעריף שאינו חורג מהתעריף המקסימלי לסיוג זה. עוז טענה המשיבה, שכן יסוד להנחה שנקדות המזא של המחוקק היא שטעריף אחד לשטחי קרקע גדולים הוא בלתי סביר. לטענת המשיבה, לו היה יסוד להנחה זו, מי אז היה נקבע בתקנות החסדרים רף מינימלי לסיוג קרקע תפוצה במפעל עתיר שטח גט לגבי שטח קטן מ-400,000 מ"ר, ומכל מקום, טווח התעריפים הקבוע לקרקע תפוצה במפעל עתיר שטח הוא אתי, ולא ניתן למודד ממוקמו כוונה שיש לקבוע תעריף גרגשי.
- 12.
- 13.19. נטען עוד שההשוואות המבואות בעתריה בנוגע לתעריפים הנוגעים לשימושים אחרים אין 14.19. תומכות בפסקנה שתתעריפים הנוגעים לעוטרת lokim בחוסר סברות, קיינוי או בכלל. עצם העובדה 15.19. שקיים פערים כשהלעצמה אינה מעידה על פגם בצו הארץונה, ומכל מקום אם יסתבר שבניגוד לדעת 16.19. המשיבה קיימים תעריפים שהם נמכרים במידה בלוני טבירה, מדובר בכך את הליקוי היא בהעלאת 17.19. התעריפים האחרים ולא בהפחנתת התעריפים הנוגעים לשימושים של תעשייה.
- 18.
- 19.21. אשר להנחיות משרד הפנים, המשיבה טענה כי אין יסוד לטענות העותרת בנושא זה, שכן 20.21. מדובר בהנחה בנוגע לשלומי איזון לשויות מקומיות, וכן קשר בין אמות המידה שקבע משרד הפנים לבין סברות התעריפים בצו הארץונה.
- 22.
- 23.22. בגין לטענות העותרות בעניין השוואת בסיס המעל והחיצוני, המשיבה טענה שההשוואה 24.22. לתעריפים ברשות מקומות אחרות מעידה דוקא על מסקונה הפהכה, וכי ישום תעריפה על מפעל 25.22. של העותרת בחלק מן הרשויות האחרות אינו מביא לחזקה בסכומי ארנונה גבוהים יותר.
- 26.
- 27.23. יצוין כי העותרת תמכה את טענותיה בחומר דעתו של השמאן אי' שושני ("שושני") (גוף 5 28.23. לכטב העתירה), והממשיבה תמכה את טענותיה בחומר דעתו של עיר'ע שפיר (נספח ב' לכטב העתירה). 29.23. ככל שהוא יזרש, אונן דעתי למסקנותיהם של המומחים בגדיר הדין בטענות הצדדים.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.



## בית המשפט המחווי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עט'ם 16-07-15792 נייר תזרה בע"מ נ' עיריית חדרה ואה'**

תיק חסמי:

1

2

3

### הטלת ארגונה

4

5 . רשות מקומית חייבת לספק לתושביה שירותים שונים, ובכללם חינוך, רוחה, תברואה,  
6 פיתוח וכיוצה באלה ולספק צרכיהם כגון תרבות, פנאי וכדומה. מימון השירותים מטריך משאים  
7 כספיים, שמקורם העיקרי הוא תשלומי ארגונתה. תשלוםים אלה נחשבים כמס (עמ"מ 17/5206 **עיריית**  
8 **קרית ביאליק נ' מליסרון בע"מ (12.7.17)**) שאחד מאפניו הוא העדר קשר או מתאם ישיר בין סכום  
9 המש שגובה הורשות המקומית מהניסיונות לבין שווי השירותים שהוא מקבל. מוקדמות דנא הסמכות  
10 להטיל ארגונתה הייתה בידי מועצת הרשות המקומית, ובטעינו מועצת העיר ("המעצה") שלפי סעיף  
11 לפקוחות עיריות ("הפקוחה") הוסמכה להטיל ארגונתה. לימים, ועל רקע הצורך בבלתי  
12 האינפלציה שהרירה במדינה באמצעות הקפות מחרירים, נתקכו הוראות שונות שהודיעו בהן חוגר מן  
13 המסגרת הנוכחיית, ובעינינו ניתן לסכם בכך שהאוטונומיה החזיקטיבית שהוקנתה למועצה על פי  
14 סעיף 274 לפקודה הוגבלה, וסמכותה הוכפפה לשפטון המרכז, ליתר דיוק – לשיטים לסתירות הרקע  
15 לחיקת הדעה כ"דיני החקफאה" ראו ע"מ 8635/05 **עיריית יבנה נ' רשות אונפרוינד** בثان, פסקה  
16 (15.5.07) ועמ"מ 1242/05 **אולמי מצפור נ' האגם בע"מ נ' עיריית טבריה**, פסקה 7 (18.11.08)).  
17

18 . לעינינו רלוונטיות חיקת המשנה שבתקנות החסדרים, שהן נקבעו מסגרת גורמתיבית  
19 המשחייבת את כל הורשות המקומיות, ומחייבת לפיקוח השירותים את אופן הפעלת סמכותן בעת הטלת  
20 ארגוניה מסוימת בשנה. כך, לצד הוראה המסמינה את מועצת הרשות המקומית להטיל ארגוניה (תקנה  
21 לתקנות החסדרים), נקבעו הוראות בדבר סיוג נכסים לניכוי הטלת ארגוננה וכן, ורלוונטי לעינינו,  
22 סכומים מזעריים ומרביים שניתן לקבוע כתעריף ארגוננה על פי סיוגים שונים (תקנות 6 ו-7 לתקנות  
23 החסדרים). על פי תקנה 8 לתקנות החסדרים, יוצkan התעריפים יישעו על פי כללי עדכון שיקבעו  
24 השירותים. בתקונה 10 לתקנות החסדרים ניתנה לשירותים גם הסמכות לאשר לרשות מקומית קביעת תעריף  
25 ארגוניה שהוא מוחץ למיניהם הסכומים המזעריים והרבביים.  
26

27 . הפעלת סמכותה של הרשות המקומית להטיל מס בדמות ארגוננה כרכבה בהפעלת שיקול דעת  
28 בוגע לחוללות נטל המס. ידיעת הרבים היא ש不留 תשלומי הארגוניה איו מתחקל באופן שוווני, וכי  
29 אין דמיון, שלא לומר זהות, בין תשלומי הארגוניה למגוונים לשיטומי הארגוניה לעסקים, וגם בין  
30 האחרונים לבין עצם קיימות שונות, ואין דין משרד כזין בית מלאכה או מפעל ותעשייה (ראו את  
31 רישימת הסיוגים השונות בתקנות 6 ו-7 לתקנות החסדרים). בקשר לכך ראוי להזכיר כי גושא  
32 הארגוניה, על היבטי השוניים, משמש כרפורמה להטדייניות בבתי משפט, ובכמה הזרמנויות העיר בית  
33 המשפט העליון כי ראוי שהגנין יוסדר בחקיקה, ובדבורי בע"מ 2849/07 **עיריית תל אביב-יפו נ' ארגן מכון כושר ובריאות בע"מ** (4.9.09).



**בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

עמ' 15792-07-16 נייר חדורה בע"מ ב' עיריות חדרה ואלה'

אוצר מילון

1 "ח'ינוי הארגונה וההתדיניות סבבם הם מעין בלתי גולה של התודיניות,  
2 באשר לסיוגים, באשר לשיעורים, באשר להקפות רטואקטיביות, ובכך לא  
3 מיצינו את קשת הפרשיות המוצאות דרכן לבתי המשפט. עקרונות הארכונת,  
4 להבדיל משיעוריה, נקבעים על בסיס מקומי ולא על בסיס ארצית, תוך טלאי על  
5 גבי טלאי והבדלים שאינם מוצדים בין רשויות, ולתיקון הדברים יפה שעה  
6 אחת קודם" (ע"א 10977-88 זור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק (לא  
7 כרשותה) (30.8.06)).

ולא רק פורה להתקינות, זומה כי נשא הארגונה גם אין יוזר מיותר היט הציבור. מטיב  
הדברים, נט ושלומי הארגונה מכובד על אזרחים ועתיקת כאח' וול רקע זה נערכם מחקרים ונכתבו  
מאמרם לרוב, וגם ועדיה שהזוקמה על מנת לבחון את הנושא (ועודן ברזיל  
שניהם ובוט, אך לא ברור מה עלה בגורל המלאותיה). مكان ניתן לבחין את העניין שבליבת טענותיה  
של העתרת, שימוש תשלימי הארגונה כב"ז עליה וראוי להפיכתו.

[חומר סבירות בעילה להנזרות במאשיה המיג'הלי](#)

27. העותות אינן טוענות שההעדריפיט שעל פיהם היה מחייב לארוננה אינן ותואם את  
19. ההוראות תקנות החסדים והעדכונות שנענו על פיהם, כאמור, טוענה היא שבנסיבות העניין,  
20. החמותווארות בהרבה בעירה, התעריפים ליקים ביחס סבירות כי zoning המצויך הטערת שיפוטית  
21. כבבם.

24 חוסר סבירות, כעילה להתערבות שיפוטית במעשה המנהלי, הוא מונח שזכה לחגיגות  
25 נורחבות בפסיכה ובכטיבה האקדמית. על פי השקפה אחרת חוסר סבירות, או אי-סבירות, הוא עילה  
26 עצמאית לביקורת שיפוטית על מעשה מהנלי (בג"ץ 389/80 **וזי-זוב בעמ' נירשות השידון**, פ"ד לה (1)  
27 ; בג"ץ 840/79 **מרכז הקבלנים והboneits כיישראלי ממשלת ישראל** פ"ד (1980)), ועל פי השקפה  
28 אחרת הוא משקף גיאור של עלילות התערבות אחריות (שרירות, הפליה, שיקוליט זרים וכדומה)  
29 החומוקצות לכדי עילה המצדיקה התערבות שיפוטית במעשה המנהלי (בג"ץ 6976/05 **המחללה לחינוך**  
30 **וופני עיש זינמן** במכנו וינגייט בעמ' ני משריך החינוך, תחרבות, המデע והספורט (11.8.09)). עס' זאת,  
31 והחלכה היא שעל דוד חכלן אין די בחוסר סבירות כדי להקים עילית התערבות. בית המשפט יעשה כן  
32 כאשר הוא מגיע למסקנה שחוסר הסבירות הוא קיצוני או מהותי (בג"ץ 156/75 **פאזוי דקה נ' שר**  
33 **החותנברה**, פ"ד ל (2) 1976) בהקשר זה ראוי להזכיר את דבריה של המחברת ד"ר ברק-ארו בספרה  
34 משפט מינימלי ברא"ב, עמ' 764 (2010):



## בית המשפט המחוזי בחיפה שבתו כבירות-משפט לעניינים מנהליים

עט"ם 16-07-15792 נייר מזרה בע"מ נ' עיריית תל אביב ואות'

תיק חיצוני:

1        "לאmitton של דבר, מרבית העקרונות שהוגדרו בפסקה לקבעת גבולותיה של עילית הסבירות,  
 2        אינם ניתנים לתרגום כונקרטיות על ההתעלבות, והם פועלים בעיקר כרטיסייה  
 3        מרסנת, שבאמצעותה מוגדר בית המשפט את תפקидו בהפעלת הביקורת השיפוטית. מתוך  
 4        הסבירות איננו אלא פרי יצירתו של בית המשפט עצמו, אשר ברצותו – מלהיב ומולצטו – מ慷慨.  
 5        ...ניתן להסביר כי הגדותה של אי סבירות כ"קיצונית" או כ"מהותית" היא, בסופו של דבר,  
 6        תולדה של הערכת נורמטיבית הנעשית על ידי בית המשפט עצמו. עם זאת, ראוי לציין כי  
 7        למרות שתשות הלב המשפטי והציבורי צודים המקרים שבתסביס בית המשפט מטערב  
 8        בחולשות מינימליות, אי התערבות היא הכל בローン המרכיב של העתירות (חוודהשה  
 9        הוספה, א"ק).

10        12 בדנ"ץ 3660/17 הוטאחות הסוחרים והעצמאים חכלית נ' שר חפנס (26.10.17) האיר השופט  
 11        13 סולברג קושי אחר הכרז בעילת אי-הסבירות כבסיס להתערבות שיפוטית, כאמור כי:  
 14

15        15 "הסבירות פנים ובות לה, וגם הרואי תריהו תלוי בעניין המתבונן (בג"ץ 43/43 תנעות אומ"ץ  
 16        16 אורחים למען מינהל תקין וצדק תברתי ומשפטתי / ממשלה ישראל, פסקה 15 לחווות דעתינו  
 17        17 (1.3.2016)). מה שנטפס בעניין אחד בבלתי-סביר באופן קיצוני, נהזה בעניין תבוי סביר  
 18        18 וראי. כך בכלל, וכך בפרט – בשל הפרק סוגיה ערבית-עקרונית, הנתונה לדיוון ציבורי  
 19        19 מתמשך"; (פסקה 36).

20        21 כפי שיוסבר, לדברים אלה יש רלוונטיות גם בענייננו.

22        23 סיכום ביניים הוא, שעל דרך הכלל, בית המשפט אינו מוחלף את שיקול דעתו בשיקול דעתה  
 24        24 של הרשות המנהלית ואין די בכך שיקבע שהמעשיה המנהלי העומד לדין הוא בלתי סביר, ועל מנת  
 25        25 להצדיק התערבות בו נדרש קביעה שאי-הסבירות היא קיצונית או מהותית (בג"ץ 3758/17  
 26        26 הסתירות העובדים הכלילן החדשנה נ' הנהלת בני המשפט, פסקה 15 (20.7.17)).

### אי-סבירות בעילות התערבות בנושאי ארנונה

27        28 30. בפועל בכל הקשור לנושאי ארנונה, הרשות המקומית היא גם "המחוקק" וגם "הרשות  
 29        29 המבצעת". בחזקתה כ"רשות מחוקקת" קובעת המועצה את תעריפי הארנונה, ובחזקתה כ"רשות  
 30        31 מבצעת" פועל המנגנון הערוני לבגית תשלומי הארנונה. בע"מ 7414/13 בר טן אחזקות והשכעות  
 31        32 בע"מ נ' עיריית רמת גן (24.12.14) ("ענין בר טן") נפסק כי בכל הנוגע לסטמכות "התקיקה", שיקול  
 32        33



## בית המשפט המוהי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עט"מ 16-07-15792 נייר חזרה בע"מ נ' עיריית חורה ואח'**

תיק חצוי.

**1** הדעת המשור לרשות המקומית הוא מצומצם נכון "זיני החקפה" וסמכות הפיקוח של השלטון  
**2** המרכז על הרשותות המקומיות, וכפועל יוצא מכך :

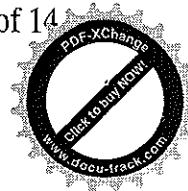
**3**  
**4** "בגדרי שיקול הדעת המצומצם כאמור, יהיה בית המשפט שלא להתערב  
**5** בחלטות הרשות, אלא אם החלטות הרשות המקומית הינה בלתי סבירה באופן  
**6** קיצוני או גורמת לאזדק בולט עד שאדם בר-דעת לא יעלה על דעתו, שניתן  
**7** לקבל החלטה כאמור" (בג"ע 403/85 פולגת תעשיית בע"מ נ' עיריות קריית-גת,  
**8** פ"ד (3) 328, ראו גם בע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה בע"מ נ'  
**9** מנהל הארכנונה עיריית תל אביב, פסקה 22 (6.7.2009) (להלן: עניין ארגנטינה);  
**10** בג"ץ 7712/04 ייגברג נ' עיריית תל אביב יפו (13.7.2006) (פסקה 18).

**11**  
**12** דברים ברוח זו נאמרו גם בע"מ 5/1665 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קריית טבעון  
**13** (יעניין תשתיות נפט):

**14**  
**15** "אכן, ההנחה הריאלית היא כי תעריף ארוגנה הנמזה בගדרי הטווה המותר על-פי  
**16** דין הינו סביר. מקום שבו קיים פער של ממש בין הסכום המינימאלי המותר  
**17** לבני הסכום המקסימלי המותר, במקורה שלפנינו, צפוי גם למצוא הבעלים  
**18** משמעותיים בין רשותות שונות. הבדלים אלה הם פועל יוצא, בין היתר, של  
**19** מאפייני הרשות ושל המדיניות שהוא קובעת עצמה ביחס לסוגיות שונות.  
**20** בוחחSHOP בכל אלה, לא מצאו כי שייעור תארונגה שתוטל על המעלנות הוא בלתי  
**21** סביר באופן כה ברור וקיצוני, עד שזינטן לומר כי נסורת ההנחה הרגילה בדבר  
**22** סבירותו של שיעור ארוגנה חוקי" (פסקה 5).

**23**  
**24** בדומה לכל אי-ההעבותות בנושאים אחרים, גם בנושאי ארוגנה נקבע בפסיקה שאין די בא-סבירות  
**25** ונדרש שזו תהיה קיצונית, וכדבריו של בית המשפט בע"א 10977/03 ד/or ארגנטינה 1988 בע"מ נ' עיריית  
**26** בני ברק (יעניין ד/or ארגנטינה):

**27**  
**28** "tagisha השיפוטית המקובלת להחלטה של רשותות מינהליות היא, "שלא זו  
**29** בכך שאנו במקומות הרשותות – אילו בידינו היה הדבר – הינו أولי וגאים אחרות,  
**30** אלא כדי להוכיח את התעבויות יש צורך להראות, שההחלטה הרשות מגעת  
**31** לכדי 'אי סבירות קיצונית' אשר גשאות עמה תוכנה של אי-צדק בולט והגורם עול  
**32** בולט. רק אז יוכל להטעות לאופיה של ההחלטה" (יעניין דשנים, בעמ' 802-803)"  
**33** (פסקה י"ב).  
**34**



## בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עט'מ 16-07-15792 נייר מורה בע"מ נ עיריות חזרה ואות'**

תיק חיצוני:

1 וראו גם עניין בר טן, פסקה 18, המצוطة לעיל.

2

### על סבירותם של תערيفי הארגונה שבתס מוחיבת העותרת

3

4

5 31. אם כן, על מנת להעתיר בתעריפים שנקבעו בצו הארגונה אשר העותרת מוחיבת על פיהם,

6 נורש שהעותרת תראה שם בלתי סבירים באופן קצוני. על מנת לעשות כן יש להראות תחיליה רף,

7 מרמה, או מישור ההיסטורי אחר (או גס ייחודה) שה毫不犹豫 אליהם ניתן לקבוע את

8 העדר סבירותו של התעריף.

9

10 32. טענת העותרת בגין מישור ההיסטורי הקוצי בפיה "המעגל הפנימי", שבקביעת התעריפים  
11 הופר עקרונות כגון יתרון לנודול ותעריף מולול לתפעית, אינה מקובלת עליי ואני דוחה אותה. ראשית,  
12 מפני שהמונה יתרון לגודל (economies of scale) שעליו השתייה העותרת חלק ניכר מטיענותיה הוא  
13 מונח חלקות מהותת הכללה ולא ברור מהי הRELATIONSHIPS שלו לשיקולים שביסוס קביעת תערify  
14 ארונו (אף [http://www.maot.co.il/lex5/glossary/g\\_983.asp](http://www.maot.co.il/lex5/glossary/g_983.asp)). מן הסתם, כוונת העותרת הייתה  
15 שכאשר שיטה של נכס שבגינו מושל חיבב בארגונה הוא גודל, והוא לרוב חיבב מדורג שלפיו התעריף  
16 יורץ ככל שגדל שטח הנכס. העותרת הסבירה זאת בכך שעלות השירותים העירוניים שהוא צורכת  
17 אין עומד ביחס לגודל מפעלה ולשיטה התפות על ידה. אולם כשהחלכה היא שחארגוña היא במחותה  
18 מס, נשפט הצורך במתחם בין סכום הארגונה לבין עלות השירותים העירוניים, דבר החופך את עקרון  
19 החיתרון לגודל לבתני רלוונטי. זאת ועוד, העותרת גם לא הראהה מוקור נורטטיבי שלפוי יש לקבוע  
20 במקורה דומה לשלה חיבב מדורג, ולמעשה קיימות אסמכתאות התומכות בכך שמדובר בנאיו בין  
21 כל שיטה הנכס לא יופס, אפילו כמשמעותו נקבע בנסיבות גודל (ח"פ 1879/97 התעשייה האוונירית  
22 לישראל בע"מ נ עיריות יחו' ולא פורסם); עט'מ (חי) 03/1123 ברבור עמו בע"מ נ עיריות עט'  
23 (6.5.05). מכל מקום, עצם העובדה שגם הארגונה נקבע מוגנות תעריפים לשתחטים הגודלים מהשתת  
24 הבניי של מפעלה של העותרת ומהשוו שבגינו העותרת מוחיבת עבורי קרקע תפוצה, אינה חופכת את  
25 התעריפים לבתני סבירים, ועל אחת כמה וכמה בקרה קיצונית, ולמעשה מה שמקשרות העותרת הוא  
26 שתערify הארגונה המושתים עליה יותאמו למיזותיה, וכך לא ניתן להיעדר.

27

28

29

30

31

32

33

34

שנית, גם לטענה בדבר חפות עקרון התעריף המזול לתפעית לא נמצא יסוד מספק, וחูותרת  
לא הצבעה על מוקור נורטטיבי הקובל עיקרונו כזה. ככל שניתן להבין את טענתה, יש להסביר את קיומו  
של העיקרונות מסוימים התעריפים המרכיבים והמוסעריים שנקבעו בתנוגות החולדרים, אולם מקובלות עליי  
הערתו של ע"ד שפיר (בסעיף 45 של חוות דעתו) שאין במקרה הקובעת תעריף מולול לתפעית.  
אכן, בטלת התעריפים המעודכנת לשנת 2015 (המודאת בטיען 74 לכתב העירה) ניתן לראות כי  
התעריף המזורי לתפעית נמוך מכל סוג ישימושים האחרים, והמוגעריף המובי נמוך מזה שחל  
לגביו מחלוקת מהשימושים האחרים (אם כי אינו הנמוך שבhem), אולם מכך דברים זה אינו מעיד על מה



## בית המשפט המוהי בחיפה בשבתו כביה-משפט לעניינים מנהליים

עט'מ 16-07-15792 ניר מדלה בעמ נ' עיריות חזרה ואח'

תיק חיצוני:

1        2        3        4        5        6        7  
 שהעורת טוונת לו. כאשר התעריף שהעוררת מחייב לפיו מצוי בטוח שבין השיעור המרבי לשיעור  
 והמזער שנקבע בתקנות, או ניתן לומר, כפי שקבע בית המשפט בעניין תשתיות נפט, שהתעריף והוא  
 סביר ואין להתערב בו. אוסף עוד, כי האסמכתה שהביאה העורת בתמיכה לטענות בדבר תעريف  
 מוזל לתעשייה אינה יכולה להועיל לה, וספק אם היא רלוונטי. בעניין זה הפניה העורת לדברים  
 שנאמרו בעיימ 2503/13 אלחו זהר נ' עיריות ירושלים (4.2.15),อลום דברים אלה אינם תומכים  
 בטענותה וכמסתבר, העניין שעליו נבס פסק הזון שונה מעניינו. בפסקה שמצטט הערות התיחס  
 בית המשפט לתעריפים השונים שקבע המחוקק לסייעים שונים, ובهم גם סיוג התעשייה, (אמור):  
 8

9        10        11        12        13        14  
 "טווח התעריפים שקבע המחוקק לסייעים של תעשייה, 'מלאה'  
 ו'שירותים' ('משרדים, שירותים וஸחר') יוצר מודל, כאשר התעריף  
 לשירותים גבוי עד פי שלושה לערך מה הקבוע לשיווג התעשייה, ומתוך בין  
 שניים התעריף לשיווג מלאה, הנמור כדי מחזיות ופחות מתעריף שירותים.  
 מודל זה מתיישב עם מון משקל לתועלות הכלכלית מהנכש יחסית לשתחו  
 וליעזר והקלת על שימושי התעשייה והמלאה" (פסקה 37).

15  
 16        17  
 התקשתי לראות כיצד תומכים דברים אלה בטענת העורת שתעריף התעשייה בצו הארגונה מפר  
 עיקרין כלשהו, ומעבר לכך, לא יכולתי שלא למת את הדרות לעובדה שצינה באוטו פסק דין:

18  
 19        20        21        22        23        24        25  
 "...halb היא שskill הדעת המסור לרשות המקומית בקביעת צו הארגונה  
 בתחום הוא ורק, בכפוף למגבלות חיקיקת ההקפה עליהם עמדנו בראשות  
 הדיברים, ובית המשפט ימעט להתערב בו (בג"ץ 764/88 764/88 שנים וחומרם בימיים  
 נ' עיריות קריית אתא, פ"ד מו (1) 802, 793 (1992)). אלא שעינינו של הערו דן  
 איינו בשאלת של מדיניות, המסורה לשיקול דעת הרשות, אלא בפרשנות של דין  
 (פרשנות המונחים "מלאה" ו"שירותים" שבתקנות), תפקיד המסור כל יכול  
 לבית המשפט" (פסקה 38).

26  
 27        28        29        30        31        32        33        34  
 שלישית, ועיקר, נברוח הדברים האמורים, קביעתם של תע riffi ארונונה הם פועל יעצה של  
 מדיניות שקבעה מסורתו למועצה, וזה רשות, ואף חייבת, לחביא בחשבון שיקולים שונים בחוננס  
 למונייניות שקבעה. משוט כה, העקרונות שליהם מבוססת העורת את עיראותה – יתנו לנו רול ותעריף  
 מוזל לתעשייה – אינם חזות הכלול, ואין פאם בכך שהמשיבה, וליתר דיוק המועצה, שחהליתה על  
 התעריפים בצו הארגונה, הביאה בחשבון שיקולים נוספים, ובהתאם לכך וקצביבי ומוחות פעילותה  
 הכלכלית של העורת (בג"ץ 397/84 בנק ויסקונט לישראל בע"מ נ' עיריות גבעתיים, פ"ד לט 013 (2)  
 (1985) ("ענין בנק דיסקונטי") או רוחיותה ויכולתה לשאת בנטל תשלומי הארץ (בג"ץ 345/78  
 יזרניה חברה לביטוח בעמ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד לג (1) 113 (1978); בג"ץ 1355/93 עד מ.uk



## בית המשפט המחוון בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

**עת"מ 16-07-15792 נייר תזרה בע"מ נ' עיריות חוף ואות'**

תיק חוץומי:

- 1** לענין ארוננה ירושלים נ' ראש עיריית ירושלים (27.1.94); ע"מ 5 9530/05 ריבוע בחול ישראל בע"מ נ' עיריית עפולה (16.1.08) חוות דעתו של המשנה לשיאה, השופט ריבלין).
- 35** לא ניתן גם לקבל את טענות העותרת המבוססת על מה שמכונה בפייה "התיחסות ל'מעגל החיצוני'"', היינו השוואת לטריפי הארוננה ברשות מקומות אחרות. טענה זו מבוססת על ממצאיו של שוני ועל מסקנתו (בעמ' 15 של חוות דעתו), שב>Showalter, שהשווה דרישות מקומיות באשכול חברתי-כלכלי 5 (כחדרת הלשכה המרכזית לסטטיטיקה) שייער הארץ והמוסלמים על העותרת נובאים ביחס לכל אחת מהרשויות באוטו אשכול; וכי במוצען, חיבור ארוננה של מפעל בתנאים דומים לאלה של חוות הדר בכל אחת מן הרשותות באשכול 5 מעמד על 59% מן החזיב בפועל שהמשיבה משיטתה על העותרת. אמר כבר כאן שדרביו של ע"ז שפיר בפסקה ד. 2 של חוות דעתו בוגע לדיווג החברתי-כלכלי של רשותות מקומיות מקובלים עליין, וממותו גם סבור שהנשא אינו ולו נטייל עתירה. חוות דעתו של שוני ניתן למזהה הסבר על נושא הדיווג החברתי-כלכלי שעורכת הלשכה המרכזית לסטטיטיקה (ראו בעמ' 16 של חוות הדעת). מדובר עליה שכפי שמצוין עיריד שפיר, מדובר במידע הנוגע למצבם החברתי-כלכלי של תושבי הרשות המקומיות השונות, להוביל מפעלים, להוביל מפעלים שבוחמן. لكن, להציג התנומות לאבי רשותות מקומיות שכמו המשיבה נמצאות באשכול חברתי-כלכלי 5, אין משמעות בהקשר של בדיקת סבירותם של תעריפי הארוננה לתעשייה. המחשה לכך ניתן למצוא בטבלה מס' 2 של חוות הדעת, המציגת בין השאר השוואת תעריפים ממוצעים למ"ר של שטח בניו ברשותות המקומיות הנמנויות על האשכול החברתי-כלכלי 5. כדוגמת בלבד ניתן לציין, שמיון באותה טבלה עליה שהתעריף הממוצע למ"ר בניו בתחום המועצה האזורית עמק הירדן הוא 37.89 ש"מ לעומת 126.45 ש"מ למ"ר בתחום המשיבה.આעיר כאן במאמר מסווג שנראים לי ודרביו של עיריד שפיר, שהשימוש בכלי הסטטיסטי של ממוצע הוא שגוי ואומצעי המדידה הנכון הוא החזון, אלא שלא זה הדבר העיקרי. הנחתו של שוני שהאשכול החברתי-כלכלי מחווה מכנה מסוות, המאפשר השוואת בין תעריפי הארוננה לתעשייה במועצה האזורית עמק הירדן לאלה של המשיבה,វראית ליחסות יסוד מספיק, ומכאן שההשוויה שהוא ערך על סמך מסקנותיו היא לכל וחומר מספקת.
- 36** כבר הזכרה ההחלטה שלפייה גיבית הארוננה נועזה למן את השינויים הניתנים לתושבי הרשות המקומית (ע"מ 8360/08 משרד הפנים נ' היבת יינוי קולני פיכון למודיעין היחדota (30.11.11)), ומכאן ניתן להעלות על הדעת שנתון רלוונטי לחשוויה, אחד מרבים, יכול להיות מטרפ תושבה של הרשות המקומית שמנן, בין השאר, ייגוזו צורכי התקציבים, והם במורים ישפיעו גם על גובה תעריפי הארוננה באותה רשות. בתוך כך נראים לי ודרביו של עיריד שפיר (בסעיפים 37 ו-38 של חוות דעתו) בעניין העדר קשר בין מצב כלכלי-חברתי של תושבי רשות מקומית לבין יכולתו של עסק או מפעל בתחום לשאות בהשלמי הארץ, והזגמאות המבאות אצלם (שם) מוגבלות עליין. וכן, זומרה שלא ניתן להשוות את תעריפי הארוננה לתעשייה אצלן, שמספר תושביה נשק ל-100,000, לעריפי ארוננה מקבילים במועצה האזורית עמק הירדן שמספר תושביה כ-13,000.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עט"מ 16-07-15792 נייר חזרה בע"מ ני' עיריית חזרה ואחר'

עמ' 1

אלטָן קִיסְרַי, שָׁפֵךְ

13 מתוך 14



**בית המשפט המחוז בבחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

עת'ם 16-07-15792 נייר מזרה בע"מ נ' עיריית תל אביב ואות'

תיק חיצוני.

1