

אגסים בניה והשקעות בע"מ

העוררת:

ע"י ב"כ עוה"ד אסף כספי
מרחוב מישל רבל 1 רחובות
טלפון : 054-8384500
Email – assaphcaspi@gmail.com

נ ג ד

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

המשיב:

ע"י ב"כ עוה"ד נועה בן אריה ו/או אלי אליאס
ו/או מירה סלומון ו/או דוד סויסה ואח'
מרחוב ראול ולנברג 22א', בית זמיר תל אביב 69719
טל': 03-5600111 ; פקס : 03-5600707

החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה שהוטלו על העוררת על ידי המשיב עבור נכס הנמצא על חלקה 15 בגוש 3693 בתחום שיפוטו של המשיב.

להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. הנכס הינו מבנה ששימש בעבר כבית אריזה לפרי הדר וכיום משופץ ושמש לאחר הליך שימור שבוצע בנכס.
2. המבנה מצוי בשטח חקלאי אשר עבר שיפוץ כאמור, תוך שהצדדים נחלקו, מהו סיווג הנכון של הנכס לצרכי ארנונה, האם אחסנה כטענת המשיב או שמא מבנה חקלאי כטענת העוררת.

טענות העוררת:

3. לטענת העוררת המבנה נשוא הערר עונה בכל הפרמטרים על ההגדרה של "מבנה חקלאי" על פי צו המיסים של המשיב.
4. לטענת העוררת, טענת המשיב כי צו הארנונה בכל הקשור למבנה חקלאי מתייחס אך ורק לרפתות או תממות אינה עולה בקנה אחד עם ההגיון ועם הוראות החוק שכן לטענתו אין ברחובות ולו רפת אחת.

5. עוד טוענת העוררת כי על פי פסיקת בית המשפט העליון יש לקבוע את הארנונה על פי היעוד התכנוני החוקי של המבנים כל עוד לא נעשה במבנים שימוש הנוגד את הייעוד התכנוני החוקי.

6. העוררת מוסיפה, כי כל עוד לא נעשה בנכס שימוש אשר סותר את אופיו של השימוש בשימוש חקלאי יש לסווגו כ"מבנה חקלאי". השימוש בפועל הינו לצרכי חקלאות ולכן לא ניתן לסווגו בסיווג שונה.

טענות המשיב:

7. לטענת המשיב הנכס נשוא הערר הינו נכס בנוי המשמש לצרכי אחסנה.

8. לטענת המשיב יש לדחות את טענת העוררת המבקשת לסווג את הנכס בסיווג "מבנה חקלאי" בהתאם לקבוע בצו וזאת בשל כך, כי הצו קובע סיווגים לנכסים ספציפיים, שהעוררת אינה עולה בגדרן.

9. לטענת המשיב מעיון בצו הארנונה ניתן ללמוד כי הסיווג ההולם את השימוש בנכס בפועל הוא סיווג "מחסנים", וזאת בשל חניית טרקטורים במבנה, כפי שהצהיר אף נציג העוררת בדיון.

10. עוד טוען המשיב, כי הסתמכותה של העוררת על פסק הדין אשר ציינה בערר כלל לא מובנת מכיוון שפסק הדין המצוטט דן בנכס ריק לגביו יש לבחון את פוטנציאל השימוש והייעוד התכנוני ומה גם שהוא עוסק בצו ארנונה ספציפי. בענייננו מדובר בנכס שנעשה בו שימוש התואם באופן מדויק את הסיווג הספציפי בצו.

11. כן הוסיף המשיב, כי המבחן הדומיננטי לסיווגו של נכס, הוא מבחן השימוש, ומשאין מחלוקת בשימוש, הרי שהסיווג נעשה כדיון.

דיון – והכרעה

12. ביום 28.10.18, התקיים דיון במעמד הצדדים, במהלכו חזרו הצדדים על עיקרי טענותיהם, כפי שבאו ועלו בכתבי הטענות, כמפורט לעיל.

13. בסיום דיון זה, ביקשנו את הצדדים לבחון עמדתם, ולנסות לסיים את מחלוקתם בהידברות, אולם הדבר לא צלח.

14. ביום 12.11.18, הוגשה בקשה להורות על הגשת סיכומים קצרים בטרם החלטה בערר.

15. העוררת בחרה שלא להגיש סיכומים מטעמה, אולם לא התנגדה להגשת סיכומים קצרים מטעם המשיב. סיכומים כאמור הוגשו.
16. הצדדים שניהם מסכימים, כי העוררת משתמשת במבנה לצורך חניית הטרקטורים בלילות.
17. לשיטת העוררת, אין בעובדה זו, משום לשנות את הסיווג של מבנה חקלאי, באשר כל שנעשה במבנה לרבות החניה, נעשה לצורך חקלאות.
18. מנגד טוען המשיב, כי מחד ברור שהמקום משמש לחניית הטרקטורים, אולם מנגד העוררת לא העמידה כל תשתית ראייתית לכך שהפעילות המבוצעת היא חקלאית בטיבה, כאשר עליה הנטל לעשות כן.
19. עיון בהגדרת מבנה חקלאי בצו הארנונה של המשיב מעלה, כי אכן קיימים שני סוגים תחת הקטגוריה של מבנה חקלאי, רפתות וחממות.
20. בהתייחס לטענה זו של המשיב, מעלה העוררת, כי מבנה חקלאי משמעותו כי הינו משמש לצרכי חקלאות, וכי התייחסות הצו לרפתות וחממות בלבד, אינה עולה עם ההיגיון ועם הוראות החוק.
21. ברם, גם עם יש היגיון בטענת העוררת, הרי שאין בסמכות הוועדה ליצור יש מאין.
22. דהיינו, גם אם נסבור כי המדובר במבנה חקלאי, הרי שבהתאם לשימוש בנכס, לא ניתן להורות על סיווג הנכס על פי סעיף 11 לצו הארנונה כבקשת העוררת, באשר המדובר בסיווג ספציפי, שאף לשיטת העוררת, אינו עולה בקנה אחד עם השימוש אותו היא עושה בנכס.
23. יחד עם זאת, סיווג "מחסנים" אותו סיווג המשיב את העוררת, גם הוא לשיטתנו אינו המתאים ביותר לסיווג הנכס הנכון, בה בשעה שלא נשמעה טענה הסותרת את טענת העוררת בדבר השימוש בנכס ואחסנת טרקטורים המשמשים אותה לצורך חקלאות, כדבריה.
24. לאור האמור, הרי שיש לבחון מהו הסיווג הקרוב והמתאים ביותר בהתאם לצו הארנונה של המשיב לסיווג נכס העוררת בהתאם לפעילותה במקום.
25. סבורים אנו, כי משאין בצו סעיף ספציפי המתאים לפעילות הנעשית בנכס על ידי העוררת, הרי שיש לסווג את הנכס בסיווג השירי הקבוע בצו, דהיינו "מבנים שונים שאינם נכללים בסיווג אחר".

26. אשר על כן, ומכל הנימוקים שפורטו לעיל אנו קובעים כי סיווג נכס העוררת יעודכן לסיווג של "מבנים שונים" בהתאם לסעיף 12.2 לצו.

27. בנסיבות לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום 18.08.19

		
עו"ד שחר קהלני חבר הועדה	עו"ד גד שהרבני יו"ר הועדה	עו"ד מאיר מירסקי חבר הועדה