

העורר:

עמרמי יוחנן

ע"י ב"כ עוה"ד כץ גבע איצקוביץ
מרחוב יוסף קארו 19 תל אביב
טלפון: 03-6252525 פקס: 03-6252526

נ ג ד

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית רחובות

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

החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה אשר הושתו על העורר על ידי המשיב בגין נכס אשר בבעלותו בתחום שיפוטה של העירייה.

להלן בקצרה העובדות נשוא הערר:

1. העורר הינו הבעלים והמחזיק בנכס המצוי ברחוב דרך פסטרנק 1 ברחובות, אשר שימש את חברת "אלבר" עד ליום 31.1.17 לצורך עיסוקה וחויב בסיווג של "שירותים משרדים ומסחר". (להלן: "הנכס").
2. מיום 1.2.17, חזר הנכס לעורר, וביום 21.2.17, פונה הנכס ובהתאם חדל המשיב מחיוב הנכס שבנדון.
3. אין מחלוקת בין הצדדים, כי תקופת החיוב שבמחלוקת הינה מיום 1.2.17 ועד ליום 21.2.17, כאשר לטעם העורר, יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני או בכל סיווג נמוך אחר, ולשיטת המשיב, יש לחייב את הנכס לפי השימוש האחרון שנעשה בו.
4. כן אין מחלוקת בין הצדדים, בדבר הסיווג הנכון האחרון לנכס. כמו כן, בקשת העורר לפטור את הקרקע התפוסה בסביבות המבנה, יושמה על ידי המשיב.
5. אם כן השאלה העומדת לפתחנו הינה, האם יש לסווג נכס ריק לפי ייעודו, או שמא לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס. הצדדים הגישו סיכומיהם בשאלה זו.

דיון – והכרעה

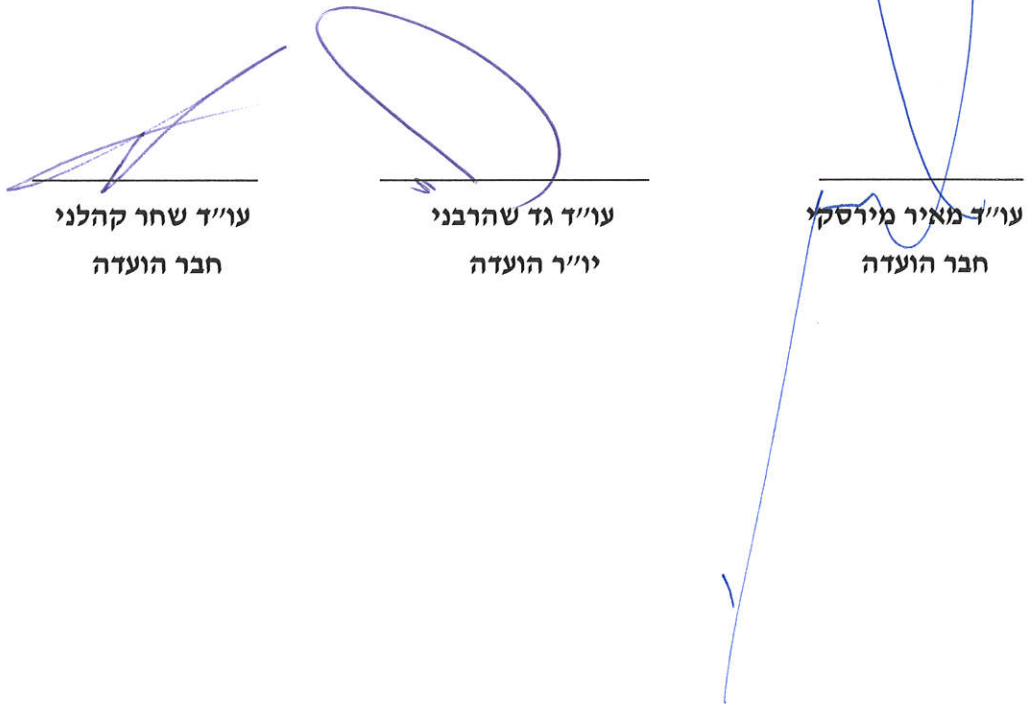
6. העורר מבקש לסמוך טענותיו בדבר שינוי הסיווג, על כך, כי ייעוד הנכס הינו למעשה חקלאי ועל כן יש לסווגו כפי ייעודו בהתאם לתב"ע, דהיינו "חקלאי", ולכל היותר סבור העורר כי יש לחייב את הנכס כ"נכס אחר" או בסיווג "מחסנים".
7. לצורך תמיכה בטענותיו, צירף העורר לסיכומיו את פרטי הבקשה להיתר, כאשר בגוף הבקשה צוין כי השימוש העיקרי, הינו חקלאי.
8. אין בידינו לקבל את עמדת העורר בדבר שינוי סיווג הנכס כפי שהיה עובר לפינויו.
9. ראשית יאמר, כי הבקשה להיתר אשר צורפה מטעם העורר, עוסקת בתקופה קודמת לתקופה נשוא הערר, ולמעשה מדובר בהיתר שהונפק ביום 12.9.2006, ושאינו רלוונטי לעניינו.
10. מנגד, צרף המשיב לכתב סיכומיו, את ההיתר הנכון שהוצא לנכס, שהינו בקשה לשימוש חורג משימוש חקלאי לשימוש חורג לצורך חניון כלי רכב לתקופה של 5 שנים, ואשר הוגש ביום 19.8.14.
11. דהיינו, גם במידה ונאמץ את טענת העורר, כי יש לסווג נכס ריק, בהתאם להיתר שניתן לאותו נכס, במנותק מהשימוש האחרון שנעשה בו, הרי שבהתאם להיתר שבתוקף בגין נכס זה, יש לסווג את הנכס בסיווג של "משרדים שירותים ומסחר".
12. לא ראינו מקום לדון בשאלת מתן פטור נכס ריק, בה בשעה שהצדדים אינם חלוקים בשאלה זו, וכי מקובל עליהם, כי אכן פטור נכס ריק, אינו חל בנסיבות המקרה.
13. מקובלת עלינו בנוסף עמדת המשיב, כי ככלל יש לסווג נכס ריק לפי השימוש האחרון שנעשה בו, אולם מאחר ואף לשיטת העורר, יש לחייב את הנכס לפי ההיתר שניתן לנכס הספציפי, הרי שמתיתר הצורך לדון בכך.
14. לאור האמור, הרי שנעלה מספק, כי סיווג הנכס כ"חקלאי" אינו עונה לקבוע בהיתר, שלא לומר שאינו עונה לשימוש בפועל שנעשה בנכס.
15. כמו כן, סיווג "נכס אחר" אינו הסיווג המתאים בנסיבות המקרה, מקום שאין מחלוקת בין הצדדים בדבר השימוש האחרון שנעשה בנכס.
16. אותו הדין לגבי סיווג "אחסנה", באשר, לא נטען וממילא גם לא הוכח, כי הנכס שימש בפועל בתקופה הרלוונטית לאחסנה.

17. אשר על כן, ומכל הנימוקים שפורטו לעיל אנו קובעים כי הסיווג אותו סיווג המשיב את הנכס נשוא הערר, נעשה כדין.

18. בנסיבות לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

זכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים.

18.08.19 ניתן והודע בהעדר הצדדים ביום



עו"ד שחר קהלני
חבר הועדה

עו"ד גד שהרבני
יו"ר הועדה

עו"ד מאיר מירסקי
חבר הועדה