

ערר מס' 20130096

ערר מס' 20130096

בס"ד
בפני ועדת הערר לעניין ארנונה כללית

שליד עיריית אשדוד

פרוטוקול ועדת ערר מתאריך 10.03.2014
העורר אשדוד התפלה בע"מ

ע"י עו"ד ניר טקל

המשיב מנהל הארנונה של עיריית אשדוד
ע"י ב"ב עו"ד ענבר מוזס ממושרד צומן

נוכחים :

יו"ר הוועדה	עו"ד מיכאל ברקוביץ
חבר ועדה	בני מסיקה
חבר ועדה	יעקב מלכה
מזכירת הוועדה	זהבית הרוש
מטעם העורר	עו"ד ניר טקל

מטעם המשיב עו"ד ענבר מוזס ממושרד צומן

מס' משלם	511043457
מס' נכס	8115100103
ערר לשנים	2013-2012

החלטה

דיון

העורר :

מדובר בפרויקט של הקמת מתקן התפלה כאשר החיוב, לשיטתנו, נוגע לחיוב בזמן תקופת ההקמה של המתקן. יש לנו מספר רב של טענות כנגד החיוב : ראשית, לעניין חיוב שטח הקרקע- לשיטתנו, מדובר באדמת בנין אשר בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות, איננה ברת חיוב לארנונה כללית. אני אפנה לפסיקה בין השאר לה"פ 181/98 ישראל זהבי נגד המועצה המקומית כפר שמריהו ולפס"ד נוסף ע"ש המועצה המקומית עומר נגד מנהל הארנונה. אבקש להגיש את פסדי הדין כי הם לא פורסמו. מגיש לוועדה. כמו כן, אבקש להגיד שגם המלומד ד"ר הנרי רוסטוביץ בספרו "ארנונה עירונית" בעמ' 353-355, מגדיר שטח של אתר בניה כשטח של אדמת בנין שאיננה ברת-חיוב בארנונה כללית. דברים מפורטים בספרו. לענין השטח הבנוי – השטח הבנוי סווג על ידי המשיב בסיווג משרדים, שירותים ומסחר, סיווג

ערר מס' 20130096

305. אנו טוענים כי לכל היותר, ניתן לחייב את השטח הבנוי בסיווג תעשייה ומלאכה. אסביר: כל השטח הבנוי הינו שטח שנועד לשרת את הפרויקט היעודי של הקמת מתקן ההתפלה. מתקן ההתפלה ככלל הינו מתקן שבו נעשית פעילות תעשייתית של התפלת מים. לא יעלה על הדעת, כי כאשר מתקן ההתפלה יעבוד, יסווג אותו כתעשייה ואולם בשלב הבניה – יסווג אותו בסיווג גבוה כמשרדים, שירותים ומסחר. אציין כי כל השטחים הבנויים מטרתם לקחת חלק בהליך הקמת המתקן. לא נעשית שם כל פעילות מסחרית, שירותית וכדומה או שירות מכל סוג וכדומה. לענין החיוב הרטרואקטיווי, הרי שהעיריה חייבה אותנו לתקופה שמחודש יוני 2012, כאשר בפועל החיוב יצא רק בחודש יולי 2013 בעקבות מדידה שנעשתה ביוני 2013. ברור לכל, כי המדובר בחיוב רטר' פסול וכיום הפסיקה אוסרת כמעט לחלוטין חיוב מסוג זה. אבקש לציין כי לאורך תקופה ארוכה חוייבה העוררת בשטחים נמוכים משמעותית ובנויים בלבד בעקבות פסיקות ודיווחים למחלקות השונות בעיריה בשטחים שנעו בין 400-870 מ"ר בנוי. לכן, בוודאי שלא הסתרנו דבר ועובדה היא שהיו חיובים קודמים. חוייבנו על ידי עיריית אשדוד בגין השטח בגודל של עד 872 מ"ר עד למועד שבו קבלנו דרישה חדשה ומוגדלת ורטרואקטיווי. בכ"ז, אבקש להגיש תצהיר על העובדות בין השאר לשאלות חברי הוועדה ולדעתי, גם במקרה זה ניתן להגיע לפשרה כפי שהגענו במקרים אחרים. המשיב:

המיקום הוא באיזור ה' ולכן זה חויב באיזור ה'. אין ברשותי מפת העיר.

העורר: גוש 2040 חלקה 1.

המשיב:

דבר ראשון, יש להבהיר כי הנחת העבודה של העוררת בערר היא שגויה מיסודה. שטח אתר הבניה הוא שטח נפרד מן השטח נשוא השומה. אתר הבניה מצוי צפונית לנכס המחויב והוא שטח העומד בפני עצמו. השטח אשר חויב הינו שטח עצום המשמש כשטח התארגנות. אתר הבניה הוא לכל היותר שעשוי להיות מסווג כאדמת בנין, אולם סיווג זה אינו רלוונטי לשטח ההתארגנות שלא מוקם בו דבר והוא משמש את העוררת לצרכים שונים ומסחריים. השטח הינו תחום ומגודר מכל עבריו. אני מפנה בענין זה לתצלום האויר המופיע בס' 11 לתשובה לערר (אשר הוצג גם בפני הוועדה). אין חולק כי העוררת גידרה שטח זה, והוא מצוי בשליטתה ובאחזקתה הבלעדית והיא הנהנית הישירה ממנו. משכך, היא זו החייבת בארנונה בגין שטח זה. מדובר בקרקע התפוסה ומוחזקת על ידי העוררת באופן מובהק. השטח משמש, בין היתר, לשם הנחת ציוד רב, כלים הנדסיים, וכו'. בשטח מוצבים מבנים רבים המשמשים את העוררת ו/או מי מטעמה. בענין השטחים הבנויים בנכס – אני מפנה לתשריט המדידה שצורף לתשובה לערר, וברצוני לציין כי העוררת לא צרפה תשריט מדידה נגדי מטעמה אף שהנטל על פי דין רובץ לפתחה ועל כתפיה. במצב דברים זה, העוררת אינה יכולה לחלוק על השטחים הבנויים (כמו גם על שטח הקרקע התפוסה). לענין סיווג המבנים בשטח הנכס, מדובר ברכיב אשר לא שונה בשומה המתוקנת ועל כן, העוררת אינה יכולה לחלוק עליו בשלב זה (ר' עמ' 152-05 גילקאר בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א). הסיווג הנקוב בשומה הוא הנכון והעוררת לא הבהירה מדוע הסיווגים המוצעים על ידה הם הנכונים, כאשר ברור היטב כי לא ניתן להשית סיווג של תעשייה בהעדר פעילות תעשייתית-יצורית בנכס. הנכס אינו עומד במבחנים אשר נקבעו בפסיקה בענין זה ואני מפנה לפס"ד "גאודע". בנכס לא מתקמת פעילות של התפלה ולכן, סיווג זה גם הוא אינו מתאים. בנכס

ערר מס' 20130096

מצויים מבנים של גורמים שונים הנותנים שירותים לעוררת ומשכך, הסיווג ההולם הוא שירותים, משרדים ומסחר. לענין החיוב הרטרואקטיווי, ראוי להבהיר כי העוררת מחזיקה בשטח רחב ידיים וכן הקימה בתוכו מבנים שונים בשטח של אלפי מטרים (חלקם מבלי שהוצג היתר בניה). העוררת נמנעה מלדווח לעיריה על פי דין על אחזקתה בשטחים אילו המשמשים אותה במישרין וידעה על כך שהחיוב המוצא לה אינו תואם את העובדות בשטח כלומר, שהיא משלמת ארנונה בחסר משמעותי. בדיוק בנסיבות אלה, נקבע בפסיקה כי מוצדק להחיל חיוב רטר' אפילו לתקופה של עד 7 שנים, בעוד בענייננו מדובר על חיוב לתקופה קצרה בהרבה. אני אפנה (לרעא 187/05) נסייר נגד עירית נצרת עילית). כמו כן, אנחנו חוזרים על הטענות שהועלו בתשובה לערר לרבות לענין חיוב בריבית והצמדה. שמעתי את דברי חברי, ואנו מעוניינים למצות את ההידברות בינינו. העורר: ראשית, בניגוד למה שנאמר על ידי המשיב, השטח המחויב אינו שטח עצמאי; כל כולו ויעודו הוא להיות חלק מאתר הבניה של מתקן ההתפלה. יצירת המתקן בוודאי נכנסת לגדר תעשיה ובוודאי כאשר המתקן עצמו יעמוד – יסווג כתעשיה. לכל אורך תקופת ההחזקה בה חויבנו, חייבה העיריה את העוררת בגין שטח בנוי בלבד. ככל הנראה, הסיבה שהעיריה חייבה את העוררת רק בגין שטח בנוי נובעת מהעובדה כי גם המשיב סבר כמונו כי שטח הקרקע אינו בר חיוב בארנונה כללית לאור היותו אדמת בנין. לכן, אנחנו לשיטתנו, דיווחנו על כל מה שהיה צריך לדווח למחלקות הרלוונטיות בעיריה, ולא ניתן לחייב פה בחיוב רטרואקטיווי מיוחד לאור ההלכות המשפטיות החד משמעיות בענין, לדוגמה פסה"ד של עירית גבעת שמואל נ. חב' החשמל וכד'.

החלטה

לאחר שמיעת דברי הצדדים וטענותיהם, נחה דעתם של חברי הועדה, שסיווג המתאים ביותר בקשר עם המבנים הקיימים בנכס של העוררת הינו סיווג 901 שמופיע בצו הארנונה. כמו כן, הגיעה הועדה למסקנה שאת הקרקע התפוסה על ידי העוררת יש לסווג תחת הסיווג 705 שבצו הארנונה שנת 2013.

בקשר עם הקרקע התפוסה- החיוב הינו ממועד המדידה שהוא יום 4.6.2013.

גודלה של הקרקע התפוסה, בגינה מחויבת העוררת הינו 86,111 מ"ר.

בקשר עם השטחים הבנויים בנכס – מוצאת הועדה כי החיוב יחול ממועד המדידה, יום 04.6.2013.

לאור הערותיהם של הצדדים בקשר עם המסקנות שדלעיל, ניתן בזה לצדדים פרק זמן של 45 יום, לבקשתם, לגבש הסכם פשרה ברוח הדברים אשר יסיים את כל המחלוקות ביניהם ויכלול גם את ההתחשבנות הכספית.

באם לאחר 45 יום, לא תוגש הודעה מוסכמת מטעם הצדדים על הפשרה אליה הגיעו, תהפוך החלטה זו להחלטה סופית בערר.

ערר מס' 20130096

בשים לב לנסיבות מיוחדות שבתיק זה, שמורה לצדדים זכות הערעור כאשר מניין המועדים יתחיל מתום תקופה של 45 יום מהיום.
אמנם, דעתם של חברי הועדה מגובשת ואחידה, אך חברי הועדה מוצאים לנכון לערוך סיור בנכס העוררת. מועד הסיור יתואם בין העוררת למזכירת הועדה. המשיב ו/או ב"כ רשאים להצטרף לסיור זה. סיור במקום ייערך בתוך 14 יום מהיום ועל ב"כ העוררת לדאוג לכל הסידורים הנדרשים.

ניתן והודע במעמד הצדדים.

זכות הערעור תוך 45 יום לבית משפט לעניינים מינהליים.

יעקב מלכה
חבר הוועדה

מיכאל ברקוביץ עו"ד
יו"ר הוועדה

בני מסיקה
חבר הוועדה

תאריך : ח' באדר תשע"ד
10.03.2014
רישום : ציפי מרום