

בפני חברי ועדת הערר: עו"ד רן גזית – יו"ר הועדה;
עו"ד לימור בלדב – חברת הועדה;
עו"ד דניאלה טופור – חברת הועדה;

העוררת

רפת חוף השרון אגש"ח בע"מ

בעניין שבין:

-נגד-

המשיבה

מנהלת הארנונה
מועצה אזורית חוף השרון

החלטה

"וַיִּסְפְּרוּ-לוֹ, וַיֹּאמְרוּ, בְּאָנֹכִי, אֶל-הָאָרֶץ אֲשֶׁר שְׁלַחְתָּנִי; וְגַם זָבַת חֶלֶב וְדָבַשׁ, הוּא--וְזֶה-פְרִיָהּ" (ספר במדבר, פרק י"ג, פסוקים כ"ו-כ"ז)

עניינו של ערר זה ברצון המשיבה לשנות את סיווג מכון חליבת החלב של העוררת ולהופכו מסיווג של מבנה חקלאי לסיווג תעשייה – זו בתמצית עילת הערר.

וועדת הערר קיימה דיון במעמד הצדדים ובסיומו סיירה וועדת הערר בנכס (להלן בהתאמה: "הדיון" ו - "הסיור").

לאחר שקילת כלל הראיות והטענות בערר דנן, הדיון והסיור, עמדת ועדת ערר זו הינה, כי יש לקבל את הערר ביחס לטענת שינוי הסיווג. קרי, **הסיווג הראוי והנכון למכון החליבה הינו סיווג חקלאי.**

העוררת מעלה טענות אף לעניין חיוב רטרואקטיבי (ינואר 2013 - אוגוסט 2013), בעניין זה, עמדת ועדת הערר היא כי אין בסמכותה לקבל את הערר (עם כי ועדת הערר רשמה לפנייה את הסכמת הצדדים, לפיה ההחלטה דנן תחול על חיובי הארנונה גם בשנים 2014-2016).

אלא אם נאמר אחרת, כלל ההדגשות להלן הינן של הח"מ.

טענות העוררת:

1. העוררת טוענת, כי המשיבה ביצעה פיצול מלאכותי אסור עת הפרידה בין מבנה הרפת (המחויב לפי סיווג חקלאי) לבין מבנה החליבה (אותו ביקשה המשיבה לחייב בחיוב תעשייה).
2. העוררת טוענת, כי שינוי הסיווג נעשה ללא שנעשה שינוי בשימוש בנכס.
3. עוד מוסיפה וטוענת העוררת, כי מכון החליבה הינו חלק אינטגרלי בלתי נפרד מהרפת בבחינת הטפל הולך אחר העיקר וגם בשל כך, לא ניתן לשנות את הסיווג כפי טענת המשיבה.

טענות המשיבה:

4. המשיבה טוענת, כי טענות העוררת בדבר ייקור התעריפים והחיוב הכספי של הנכס אינן מצויים בתחום סמכות ועדת הערר.
5. עוד טוענת המשיבה, כי בהתאם להלכה הפסוקה המשיבה פעלה כדין עת פיצלה את השימוש בין הרפת לבין מכון החליבה וזאת כיון שעסקינן במתקן רב תכליתי (מכון חליבה, גידול פרות, חליבת פרות, קירור, אחסון ופעילות משרדית של העורר, שימושים אשר ניתן להפריד ביניהם).
6. המשיבה טוענת בעניין זה, כי כל נכס יכול לעמוד ואכן עומד בזכות עצמו. אף אחד מחלקי הנכס אינו מהווה חלק בלתי נפרד או חיוני באופן מהותי לשימוש הנעשה בחלקו האחר כך שישוו "כטפל למהות העיקרית של הנכס".
7. בעניין החיוב הרטרואקטיבי, טוענת המשיבה, כי אין עסקינן בחיוב רטרואקטיבי אסור שכן בהתאם להלכה הפסוקה אין כל מניעה לחייב את העוררת החל מתחילת שנת 2013 וכי הפסיקה כבר קבעה, כי תיקון שומה המתבצע במהלך שנה אינו מהווה כלל חיוב רטרואקטיבי.
8. כל צד תמך טענותיו בממצאים עובדתיים ובפסיקה רלוונטית ובחקיקה התומכים בטיעונו.

דיון ומסקנות:

9. כאמור, שתי השאלות בהן יש להכריע במסגרת ערר זה הן:
 - 9.1. מה הוא הסיווג הראוי לנכס מתקן החליבה (חיוב חקלאי או חיוב כתעשייה)?
 - 9.2. האם חיוב ינואר 2013-אוגוסט 2013 הינו חיוב רטרואקטיבי אסור?

מה הוא הסיווג הראוי לנכס:

10. ככלל, סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה נעשה לפי השימוש שנעשה באותו הנכס. כלל זה מעוגן בסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשמ"ג – 1992, הקובע:

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה, שאינם אדמות בניין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס."
11. מהוראת סעיף זה, עולה כי סיווג נכס לצורך קביעת שיעור הארנונה יקבע עפ"י השימוש שנעשה בפועל בנכס, ראו לעניין זה אף בג"צ 345/78, 364, 461, 462 ירדניה חברה לביטוח בע"מ ואח' נגד עיריית תל אביב יפו, פ"ד לג (1), 113.
12. בענייננו "העלילה מסתבכת", כיון שכאמור לטענת המשיבה יש לבצע פיצול בסיווג בין הרפת גופא לבין מתקנים שונים הסמוכים לרפת כגון: משרד, מכון החליבה וכיוצ"ב.
13. כפי שציינה העוררת, ההלכה הפסוקה היום בשאלת פיצול הנכס נקבעה בבג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נגד עיריית קרית אתא, פ"ד מו (1) 793 ובע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין נגד עיריית ראשון לציון, תק – על (1)2003, 1478 (להלן: "פרשת ראשונים").

העוררת הפנתה להתייחסות כבוד הנשיאה (בדימוס) ד' ביניש בבר"ם 9205/05 מנהל הארנונה של עיריית טבריה נגד היפר שוק (1991) בע"מ (פורסם בנבו) (להלן: "פרשת היפר שוק"), לאותם מבחנים:

"בפסיקתנו נקבע בעבר הכלל כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד...

בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים להכרעה, בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב תכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו."

14. באותו המקרה יישם בית המשפט את המבחנים על נסיבות המקרה וקבע כי אין לפצל בין מחסן הסופרמרקט מהסופרמרקט ואין לראותם כ – "מתקן רב תכליתי":

"במקרה דנן, שני המבחנים שצוינו תומכים במסקנה כי יש לסווג את מחסן הסופרמרקט של המשיבה תחת הסיווג של "רשתות שיווק" החל על מבנה הסופרמרקט ולא תחת הסיווג הנפרד של "מחסנים". בין המחסן לבין שאר חלקי הסופרמרקט קיימת זיקה משמעותית. המחסן מטבעו משרת את הסופרמרקט וקיומו הוא הכרחי למימוש תכליתו של הסופרמרקט. מכל מקום, קשה לראות במבנה הסופרמרקט, שהוא מבנה הומוגני בעיקרו המשרת תכלית מרכזית אחת, "מתקן רב תכליתי".

15. בפס"ד שניתן לאחרונה ע"י כבוד השופטת נגה אהד בעמנ (מרכז) 14848-02013 עופר שערים אוטומטיים נגד מנהל הארנונה, עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו) (להלן: "פרשת עופר שערים"), ערכה כבוד השופטת אהד סקירה של הפסיקה בדבר פיצול חיוב של נכס, תוך עמידה על כך שהכלל הנו כי אין לפצל שימושים בנכס וסיווג נכס כנכס רב תכליתי שניתן לפצלו תיעשה רק במקרים חריגים ורק במקרים בהם מדובר נכס רב מימדים במיוחד אשר שטחו מגיע לכדי מאות דונמים, וכך נכתב:

"ככלל, סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה צריך שיעשה לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס. על פי השימוש העיקרי זה יש לסווג את כלל הנכס, כאשר ה"טפל הולך אחרי העיקר", קרי:

"כאשר השימוש בחלק אחד של הנכס הכרחי למהות השימוש העיקרי בנכס, ולמימוש תכליתו, הולך הטפל אחרי העיקר וסיווג על פי השימוש העיקרי שנעשה בנכס כולו".

16. יפים לעניין זה גם הדברים שנקבעו בעמ"נ 182/05, קואופ ת"א דן השרון בע"מ, ריבוע כחול ישראל בע"מ נגד מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, מיום 2.12.2007 (פורסם בנבו) וכן בג"ץ 764/88, דשנים וחומרים כימיים בע"מ נגד עיריית קרית אתא, פ"מ מו(1) 793 מיום 17.2.1992 :
- "במקרים מסוימים, יוצאים מהכלל, אשר מאפייניהם נקבעו בפסיקה, ניתן לחרוג מכלל זה ולסווג חלק מהנכס בשונה מהסיווג המתאים לשימוש העיקרי בנכס. חריגה כאמור תתאפשר רק במקרים בהם נמצא שהנכס הוא "מתקן רב תכליתי".**
- "מתקן רב תכליתי", כשמו כן הוא, הוא מתקן המשמש למספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן, ובהתקיים תנאי זה, ניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווגם בנפרד, בהתאם לשימוש והתכלית של כל אחד מחלקי הנכס...."**
17. העוררת אף ציטטה לעניין אותם מבחנים את שנקבע בעמ"נ 233/06 תכפ סוכנויות 1993 בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, (פורסם בנבו) בסעיף 7, כי :
- "הדרישה של היות הנכס "רב תכליתי" ו"בעל שימושים מגוונים" מצריך שונות תפקודית ותוכנית של השימושים. בענייננו הנכס נשוא הדיון הוא "נכס הומוגני בעיקרו", "המקיים מהות אחת", שפיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל. שכן, אפילו אם אין כל אחת משתי התכליות "הכרחית" לרעותה – הרי שקיימת בינהן זיקה מובהקת והן "משולבות" זו בזו ומשלימות זו את זו במתן השירותים העסקיים של המערערת."**
18. על בסיס מבחנים אלו, נפסק בעת"מ 109/03 אולמי מצפור האגם ואח' נגד עיריית טבריה (פורסם בנבו), כי באותו מקרה אין מקום לפצל מחסנים הממוקמים בצמידות לאולם שמחות מאחר והם מהווים חלק אינטגרלי ונחוץ להפעלת אולם השמחות וטפלים למהותו העיקרית.
19. ראו גם המקרים בהם לא הותר סיווג נפרד לחלקים שונים בסניפי הדואר, ובכלל זה, סיווג נפרד למחסן שגודלו 40% משטח הנכס (כך למשל בעמ"נ (מחוזי-חיפה) 328/06 חברת דואר ישראל בע"מ נגד מנהל הארנונה, תק-מח 2006 (4) 5585, ניתן ביום 22.11.2006. וכמו כן, מרתף המשמש כמחסן של המשרד בסיווג של כלל הנכס (ראו עת"מ 2486/05 ארד נגד מנהל הארנונה, תק-מח 2006 (4) ניתן ביום 24.12.2006).
20. בבר"ם 8242/09 מפעלי נייר אמריקניים לישראל נגד מנהל הארנונה של עיריית חדרה (פורסם בנבו), (להלן: "פרשת מפעלי נייר"), נקבע כי אין מקום להכיר במפעל המתפרש על כ- 270 דונם כנכס רב תכליתי, מאחר וכל חלקיו משמשים כחלק בלתי נפרד מייצור הנייר – שהוא התכלית העיקרית של הנכס.
- יחד עם זאת**, מאחר ובצו המסים של עיריית חדרה קיים סיווג של "משרדים בתעשייה" – שהוא לכאורה סיווג ספציפי – מצא לנכון בית המשפט העליון להחזיר את הדיון לוועדת הערר על מנת שתבחן את משמעותו של פריט זה, וככל שאכן מדובר בפריט ספציפי – על אף שהנכס אינו מתקן רב תכליתי – נמצא כי יש מקום לפצל את חלקים אלה בלבד מהחיוב ולסווגם באופן נפרד בהתאם לאותו תעריף ספציפי – כדלקמן :
- "על פניו, ומבלי לקבוע מסמרות בדבר, נראה כי יש טעם בטענתה של המבקשת לפיה קיומו של סיווג כזה בצו הארנונה מצביע על כך שמחוקק הצו ראה לנכון ליצור סיווג נפרד למבנה המשמש כ- משרד בתעשייה"**

21. בעת"מ 17205-04-13 **סופרפארם ישראל בע"מ וקבוצת גולף בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית אילת** (פורסם בנבו) (להלן: "**פרשות אילת**"), הכריע בית המשפט כי אין לפצל את המחסן לחנות מהחנות עצמה, על אף קיומו של סיווג ספציפי של מחסנים בצו המסים של העיר אילת וזאת לאור העדר התייחסות ספציפית ל"מחסנים הצמודים לחנות" – רק אז היה בסיס לפיצול החיוב, כדלקמן:

"עוד אוסיף, כי גם אלמלא, הוכרע נושא ע"י הערכאות השונות – הרי שגם אני סבורה, כי לא ניתן לקבוע סיווג נפרד לעסק ולמחסנים הצמודים אליו, ללא הגדרה מפורשת לעניין זה בצו הארנונה.

ייתכן כי כאשר צו הארנונה מתייחס במפורש למעמדו של מחסן הצמוד לחנות, יש מקום לפרשנות אחרת; אך במקרה בו צו הארנונה שותק ואינו מגדיר מחסן מה הוא, יש לצעוד בעקבות הוראות הפסיקה בעניין זה. ואלה אינן משאירות מקום לפרשנות של העותרות.

הפסיקה קבעה, כי כאשר מדובר במתקן רב תכליתי, אשר כל חלק ממנו משמש לשימוש אחר וניתן להפריד בין מתקניו השונים – ייעשה סיווג נפרד לפי השימוש והתכלית של כל חלק, בנפרד. עם זאת, אין לפצל נכס שבמהותו הינו נכס אחד למספר חלקים קטנים אשר כולם טפלים לשימוש העיקרי בנכס...."

22. **לסיכום הפסיקה שלעיל**, נראה כי יש ליישם את ההלכות שנקבעו בפרשת דשנים, ובפרשת ראשוני על נסיבות כל מקרה ומקרה וככל שמדובר בחלקים שהינם הכרחיים לניהול העסק, תפעולו והגשמת תכליתו – לא יותר פיצולם והם יחויבו בהתאם לתכלית העיקרית של העסק. יחד עם זאת, ככל שקיים סיווג ספציפי שיועד לסוג מסוים של פעילות – הרי שגם אם לא מדובר בנכס רב תכליתי ואין בסיס לפיצולו עדיין יחויבו אותו נכסים בחיוב הספציפי בהתאם לסיווג בצו הארנונה.

מההלכה הפסוקה לעובדות המקרה דנן:

23. הצדדים אינם חלוקים בדעתם, כי הרפת מהווה שימוש חקלאי.
24. כאמור השאלה שנתרה הינה האם מכון החליבה והמשרד – מהווים מבנה תעשייתי או אז מדובר במתקן רב תכליתי או שמא הינם חלק אינהרנטי מהרפת או אז סיווגם הינו כמבנה חקלאי.
25. מהפסיקה שהוצגה לעיל, עולה כי רק במקרים חריגים תתבצע החרגה בין חלקים שונים של אותו המתקן, עמדת ועדת ערר זו שהמקרה דנן אינו מהווה מקרה חריג אשר יש להחריג סיווגו מהכלל.

מבחן הזיקה:

26. מסויר שערכה ועדת הערר בשטח עולה, כי לא רק כי קיימת זיקה בין מתקן החליבה לרפת אלא שזיקה זו הינה חלק מזרימת "פרוייקט ייצור החלב" (Flow) – הפרות אוכלות ונחות בין חליבה לחליבה ברפת, ומתנהלות לאיטן למתקן החליבה, עולות על הרמפה ושם נחלבות הן.

27. יתרה מזאת, הרפת ומתקן החליבה ממוקמים בשטח אחד מגודר, המתקנים בתוך השטח ממוקמים בסמיכות זה לזה (בכדי להקל על תנועת הפרות ממתקן אחד למשנהו), במתקן החליבה מתבצעות פעולות שונות נוספות הקשורות קשר ישיר למצבן של הפרות – בדיקות וטרינריות, שטיפתן וכיוצ"ב. סמיכות המבנים והעובדה שהם תחומים בגדר באותו המתחם מלמדת אף היא על הזיקה בין שני המתקנים.

28. בנסיבות אלו, עמדת ועדת הערר היא כי בין הרפת לבין מתקן החליבה קיימת זיקה חד משמעית.

מבחן הכרחיות השימוש: האם השימוש בחלק של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי ולמימוש תכליתו:

29. בהתאם להלכה, מבחן זה בוחן הכרחיות השימוש במתקן אחד עבור המתקן השני. קרי, האם השימוש במתקן החליבה הכרחי לשימוש הרפת. על פניו, אינטואיטיבית, עמדת ועדת הערר היא, כי מתקן החליבה מטבעו משרת את הרפת וקימו הוא הכרחי למימוש תכליתה של הרפת, שכן איזו תכלית יש לקיומו של מתקן חליבה ללא רפת?! הרפת ומתקן החליבה קשורים בחבל טבורם וניתן להגיד שאחד הם, אין לאחד זכות קיום ללא האחר.

וכי מה ייעשה אותו רפתן עם רפת מלאה בפרות גדושות חלב אלמלא מתקן החליבה?
בהתאמה, וכי מה ייעשה אותו "תעשיין" במתקן החליבה אם אין הפרות סמוכות לו?!
ברי שבשני מקרים אלו, מתקן החליבה והרפת יהיו כאבן שאין לה הופכין.

30. המסקנה האמורה מתבקשת אף מהראיות שצורפו לערר ומטענות הצדדים:

31. **מסמך משרד החקלאות**: העוררת הגישה לעיון ועדת הערר מסמך משרד החקלאות בעניין הנדרש בהקמת רפת חלב. מסמך זה שכותרתו "רפת חלב" מהווה מסמך מדיניות של משרד החקלאות לנוחות רפתני הארץ בכדי שיידעו מה מצופה ונדרש מהם בהקמת רפת.
אם כי מסמך זה אין בו לחייב בדיני הארנונה, יש בו כן דווקא ללמד על הכרחיות מתקן החליבה לקיומה של הרפת.

32. בעמוד 85 למסמך משרד החקלאות (מיד לאחר הקטע העוסק בסככת הגידול), מציין משרד החקלאות מה נדרש ממכון החליבה (עמדות חליבה, מקום לקירור ואחסון החלב, מקום אחסון נפרד של תרופות וכימיקליים, חצר המתנה וכיוצ"ב)
משרד הבריאות ממשיך ומגדיר דרישות למתקן החליבה בעמוד 87 ("טבלת הקריטריונים") וקובע שורה של דרישות לאופן הבינוי: רצפת בטון, ברז מים באיכות מי שתייה, מקום אחסון נפרד לתרופות וכימיקליים וכיוצ"ב.

33. נמצאנו למדים, כי למשרד החקלאות (אשר חזקה כי לו ההבנה המיטבית בדבר הנדרש מרפת), ברור שהקמת רפת כרוכה בהקמת מתקן חליבה וכי עסקינן בשני מתקנים המשלימים זה את זה, בעלי זיקה זה לזה והכרחיים אחד לקיומו של רעהו.

34. **חליבת הפרות**: הפרות נחלבות שלוש פעמים ביום, שכן אם לא יחוו סבל וכאבים. בנסיבות אלו, ולו מטעם של צער בעלי חיים – לא ניתן לקיים את מתקן החליבה בשום מקום אחר אלא בסמוכות לרפת כחלק אינהרנטי מהרפת. נדמה, כי מקרה זה אף יכול להוות מקרה דוגמא קלאסי להכרחיות מתקן אחד למתקן אחר מטעמים של בריאות.

35. **חלב פרות הרפת** (בלבד) נשמר במכון החליבה לתקופה של 48 שעות. חלב זה לא יכול להישמר לתקופה ארוכה יותר מטעמי בריאות. כלומר, אף מטעמי לוגיסטיקה על מתקן החליבה להיות בסמיכות לרפת.

36. **שימושים שונים במתחם**: המשיבה טוענת, כי במתקנים נעשים שימושים רבים ומגוונים כגון: מכון חליבה, גידול פרות, חליבת פרות, קירור אחסון ופעילות משרדית של העוררת, אשר כביכול הינם עומדים בפני עצמם.

עמדת ועדת הערר היא, כי כלל התכלית של השימושים האמורים הינו ייצור חלב לצריכה – או במילה אחרת/נרדפת - רפת.

האם על רפת מסוגה של העוררת, העשירה בטכנולוגיה ואמצעים מתקדמים, לסגור את משרדה (משיקול של חיובי ארנונה) ולערוך כלל התנהלותה הארגונית ללא משרד?! והיכן תערוך התארגנות זו, באזור גידול הפרות?! האם ניתן להעלות על הדעת עריכת חישובי חליבה למיניהם/ ניהול יומן תרופות/ תשלומי שכר לעובדים וכיוצ"ב ברפת גופא?
עמדת ועדת הערר היא שלא רק זכות עובדי העוררת שיהיה להם תנאים נוחים לצרכי המשרד של הרפת, אלא אף הקמת משרד לשם מתן השירותים האמורים והמשרד כמו גם שאר המתקנים האמורים הינם מחויבי המציאות והם מהווים חלק אינטגרלי בלתי נפרד מהרפת.

37. **מתקן רב תכליתי**: יתרה מזאת, קשה לראות במבנה הרפת, שהוא מבנה הומוגני בעיקרו המשרת תכלית מרכזית אחת, "מתקן רב תכליתי" – אין עסקינן במתקן המשמש למספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן, ושניתן להפריד בין חלקיו השונים ולסווגם בנפרד, בהתאם לשימוש והתכלית של כל אחד מחלקי הנכס.

38. **לא קיים סיווג ספציפי למכון חליבה או משרדים בתעשייה/בחקלאות**: בניגוד לאמור בפרשת מפעלי נייר ובצו המסים של עיריית חדרה, שם קיים סיווג של "משרדים בתעשייה" – שהוא לכאורה סיווג ספציפי – הרי שבצו הארנונה של חוף השרון אין סיווג של "משרדים בתעשייה/בחקלאות", עובדה המלמדת גם כן שאין עסקינן במבנה רב תכליתי.

39. בנסיבות אלו, מקובלת על ועדת הערר טענת העוררת, לפיה לא ניתן להפריד בין מכון החליבה שמטרתו חליבת חלב מפרות הרפת לבין רפת החלב בה הפרות שוכנות ויש לסווג את מתקן החליבה (לרבות המשרד) בסיווג חקלאי.

התייחסות קצרה לטענות נוספות של הצדדים בעניין סיווג הנכס:

40. **העדר סמכות ועדת הערר**: המשיבה טוענת בסעיף 3 לסיכומיה, כי "ייקור התעריפים והחיוב הכספי של הנכס" אינו מצוי בסמכות ועדת הערר. עם כל הכבוד אין בידינו לקבל טענה זו, בין היתר בשל היותה מיתממת ומתעלמת מהדין.

41. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"), קובע כהאי לישנא:

3" (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת

התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

42. עיננו הרואות, כי בהתאם לחוק הערר שאלת סיווג הנכס הינה בלב ליבה של סמכות ועדת הערר. ברי ששינוי סיווג יש לו השלכות כלכליות כבדות משקל (הן ייקור והן הוזלה), אין באמור לשלול סמכותה של ועדת הערר ובנסיבות אלו אנו דוחים טענה זו של העוררת.

חיוב רטרואקטיבי:

43. בעניין זה כאמור הצדדים חלוקים באם חיוב ינואר עד אוגוסט 2013 מהווה חיוב רטרואקטיבי אסור. ועדת הערר הביעה דעתה בשורה של החלטות קודמות, כי בכל האמור לחיוב רטרואקטיבי היא מנועה מליתן החלטה בשל חוסר סמכותה וזאת מבלי לקבוע מסמרות בעובדה האם מדובר בחיוב רטרואקטיבי או לא או לעניין חוקיות החיוב.

44. יפים לעניין זה הדברים שקבע כבוד בית המשפט העליון בע.א. 4452/00 **טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נגד עיריית טירת הכרמל** (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.02, כי לועדת ערר לענייני ארנונה אין סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות:

"חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997....מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א)(2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראוייה היא לבירור בבית המשפט האזרחי." (הדגשות הח"מ).

45. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 8708-05-13 **מרום פאר נדל"ן נגד עיריית תל אביב** (פורסם בנבו):

"בעילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אשר איננה אחת מעילות הערר המצוינות בחוק הערר עצמו, התקיפה היא בבימ"ש לעניינים מנהליים ולא בועדת ערר, ואילו את העילות הנוגעות לזהות המחזיקים סווג הנכס ושטחו (המנויות בס' 3 לחוק הערר), יש לתקוף בועדת ערר."

46. כך גם נקבע בפרשת עופר שערים:

"...דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גביה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המנהלי ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת חוקיות שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה.

על כן צדקה ועדת הערר בקביעה כי אינה מוסמכת לדון בשאלה זו."

47. עמדת ועדת ערר זו היא, כי גם אם מצופה מוועדת ערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי דין לעומת ערכאות אחרות, אין בכך להביא אותה לקבלת החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק, והדברים יפים שבעתיים לאור הפסיקה שהוצגה לעיל.

48. בנסיבות אלה, ועדת הערר קובעת, כי הטענות בדבר חיוב רטרואקטיבי אינן בסמכות ועדת ערר זו ולפיכך ועדת ערר זו דוחה את הערר בנקודה זו. ברי, כי החלטה זו, אין בה למנוע מהעותרת לתקוף נושאים אלה בבתי המשפט.

סוף דבר:

49. לאור כלל האמור קובעת ועדת הערר, כדלקמן:

49.1. הסיווג הנכון והראוי לנכס הינו סיווג של "מבנה חקלאי" ולא של מבנה "תעשייתי" והעוררת תשלם את כלל שומות הארנונה בסיווג של מבנה חקלאי בצירוף הצמדה החל מיום קבלת כל שומה במשרדיה.

49.2. טענות העוררת בדבר חיוב רטרואקטיבי נדחות בזאת.

50. בנסיבות העניין, לא ניתן צו להוצאות.

51. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

52. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים היום ראשון 24 ספטמבר 2017.



דניאלה טופור, עו"ד
נציגת הציבור



רן גזית, עו"ד
יו"ר הועדה



לימור בלדב, עו"ד
נציגת הציבור