

העוררת: תמר פישר

ממשק מס' 55 במושב ערוגות

נ ג ד

המשיבה: מנהלת הארנונה של המועצה האזורית באר טוביה

באמצעות ב"כ עוה"ד שגית אביב גליקסמן ואח'

דרך בן גוריון 34, בית הלפיד, רמת גן, 52573

טל': 03-6121190 ; פקס: 03-7510490

החלטה

1. העוררת הינה מחזיקה במבנה ששימש בעבר כבית אריזה עד ה-01/01/2015 והחל ממועד זה שימש כמגורים, מספר נכס 41607303 (להלן: "הנכס"), בתחום שיפוטה של המועצה האזורית באר טוביה.
2. עסקינן בערר שהוגש על סיווג המבנה כמגורים עד יום הגשת הערר, לטענת העוררת חזר להיות בית אריזה החל מיום 01/07/2016.
3. ערר הוגש ביום 07/01/2018 לאחר שהשגתו נדחתה ביום 12/12/2016.
4. טענת העוררת הייתה כנגד חיובי יתר של המשיבה וזאת כנגזרת מאי התאמה לטענתו בסיווג הנכס החל מיום 01/07/2016.
5. העוררת הגישה השגה בגין הודעת המשיבה אולם השגתו נדחתה ומכאן הערר בתיק זה.
6. יצוין כי התקיימו שני דיונים בערר זה וזאת מאחר שהעוררת אינה מיוצגת והועדה אפשרה לה להשלים ראיות על מנת שהדיון יהיה ענייני על בסיס עובדות שיוגשו על ידי העוררת.
7. העוררת העבירה למשיבה מסמכים משלימים ביום 05/03/2018 אשר הציגו היתר בניה, הוראות משרד החקלאות, מכתב עם רשות מקרקעי ישראל, תצהירים וחשבוניות.
8. באת כוח המשיבה טענה בדיון כי היא בדקה את המסמכים שהוגשו וזאת לפני משורת הדין ומצאה כי לא ניתן מתוך המסמכים שהוצגו להוכיח כי המבנה חזר לשמש כבית אריזה החל מיום 01/07/2016 וזאת מן הטעם הפשוט כי בתצהירי העוררת נאמר כי היא ובן זוגה התגוררו בנכס עד ה-01/07/2016 אך אין שום תצהיר מה נעשה בנכס לאחר מכן ולאור מצב המבנה הפיזי אין ספק שניתן להלין במבנה, כולל היום, שוכרים ו/או בני משפחה.
9. במהלך הדיונים התברר כי נעשו ביקורים בשטח הן של הפיקוח והן של חבר ועדה, מר אשר גולדמן, ומכל הדיווחים שנתקבלו עלה כי לא מזהים פעילות של בית אריזה וכן לא מזהים פעילות של מגורים אבל המבנה עדיין נשאר ראוי למגורים.
10. לגופו של עניין, הועדה שמעה את טיעוני העוררת ואת טיעוני המשיבה ובא כוחה ומסתמכת על החומר כפי שהונח בפניה.

דיון:

11. השאלה העומדת בפני ועדת הערר האם יש לחייב ארנונה על נכס שמיועד לחקלאות ובוצע בו שימוש חורג למגורים, על בסיס שימוש חורג בפועל או על בסיס פוטנציאל השימוש של המבנה ליעוד למגורים.

12. ביהמ"ש המחוזי בת"א ע"א 739/89 מיכאשילי נ' עיריית תל אביב פד"י מ"ה (3) 769, 776, מתייחס לשאלה של חיוב ארנונה שלא נעשה בו כל שימוש בפועל והאם ניתן להתייחס לפוטנציאל הניצול ומחליט להעדיף את החיוב לפי פוטנציאל הניצול.
13. ביהמ"ש המחוזי בחיפה, ע"ש 5906/98 יכין ואח' נ' עיריית חדרה, קובע כי במקרה שהנכס שימש כבית מלאכה עד תאריך מסוים ומאז לא נעשה בו שימוש בכלל והשאלה שעלתה כיצד לקבוע את הסיווג, האם הולכים לסיווג לפי השימוש האחרון או להעדיף את היעוד התכנוני. גם בתיק זה ביהמ"ש הכריע וקבע כי יש להתחשב בפוטנציאל הניצול ולחייב לפי הפוטנציאל.
14. ביהמ"ש העליון קבע בבקשת רשות ערעור מנהלי 5045/02 מלק סלומון נגד מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה פד"י נז' (5) עמ' 302. שם היה המערער בעלים של מבנים שעמדו על קרקע חקלאית ושימשו בעבר למלאכה ותעשייה זעירה ולאחר מכן נותרו ריקים כמה שנים. מנהל הארנונה חייב את המערער לפי שימוש של מלאכה ותעשייה זעירה ואילו המערער סבר שיש לחייבו בארנונה עפ"י יעודה של הקרקע. במקרה דנן ביהמ"ש קיבל את הערעור וקבע שבמועד הרלוונטי לא שימשו הנכסים למטרה כלשהי לקביעת סיווגם ולא ניתן לחייב על פי הפוטנציאל הגלום בנכסים אלה בעתיד מאחר ואין הוא עושה שימוש כזה שנים לא מעטות וכן הינם ראויים לייעודם המקורי.
- "המסקנה המתבקשת היא כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה כאילו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם לייעודם התכנוני. וראו להדגיש שאין מדובר במבנים אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את היעוד התכנוני – חוקי של המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון ניתן לעשות בהם שימוש לפי היעוד התכנוני חוקי זאת ועוד היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם אין כל מניעה שבעקבות שינוי כזה ישונה בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה"
15. אין מחלוקת עם המשיבה כי החיוב אמור להיות על השימוש בפועל בנכס או לפי פוטנציאל הניצול ללא קשר לייעוד.
16. המחלוקת העניינית כעת הינה מה היה השימוש בפועל לאחר ה-01/07/2016.
17. קשה כיום להביא אסמכתאות לשימושים שנעשו בין 01/07/2016 עד מועד הגשת הערר מה עוד שדו"חות הפיקוח שנעשו החל מיום הגשת הערר ובמהלך הדיונים אינם מצביעים על מגורים פוזיטיביים בנכס אלא על פוטנציאל למגורים.
18. על פי הודעת העוררת היא נמצאת בהליך של הסדרת התשלום לשימוש חורג מול רשות מקרקעי ישראל, ולפי הכללים ההסדרה אמורה להיות מובאת לאישור הועדה המקומית באר טוביה.
19. במסגרת הסדרה זו חייבים להגדיר את תקופת השימוש החורג האמורה להיות מבוססת על תצהירים שנותן המבקש לרשות מקרקעי ישראל, לכן נראה לוועדה כי אין מנוס מלהמתין עוד מספר חודשים עד לקבלת ההיתר לשימוש חורג על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה בה יוגדרו מועדי השימוש לשימוש חורג ועל המשיבה יהיה להתאים את חיוביה להחלטות הועדה המקומית באר טוביה.

הוחלט כי,

20. וועדת הערר אמורה להכריע בעניין תקופת השימוש החורג.
21. לוועדה אין כלים להוכיח עובדות הנעשות בשטח והיא אמורה להסתמך על בקרה של וועדה מקומית לתכנון ובניה ו/או המועצה האזורית ו/או העוררת.
22. במקרה דנן לא הוצגו הוכחות פוזיטיביות על ידי המועצה האזורית לשימוש בפועל והאסמכתאות לשימוש בפועל עשויות להיות פועל יוצא מהחלטת הועדה המקומית שאמורה לאשר את מועדי השימוש וכן לא הוצגו הוכחות פוזיטיביות על ידי העוררת שפרקה את פוטנציאל הניצול למגורים והתאימה את המבנה לייעודו כבית אריזה.
23. לאור החלטות בתי המשפט שבמקרים דומים יש להעדיף את פוטנציאל הניצול או לחזור לייעוד המקורי רק אם הוכח באופן פוזיטיבי כי חזר הנכס לייעודו המקורי הועדה מחליטה לדחות את הערר.

24. יחד עם זאת הועדה ממליצה לעוררת לפעול להסרת ספקות ולפרק מהמבנה את כל הסממנים של מגורים וממועד גמר הפירוק תשוב המשיבה ותחייב את העוררת לפי היעוד.
25. ככל והועדה המקומית לא תיתן את ההיתר בתוך שלושה חודשים מהיום הערר ידחה.
26. **לפיכך אנו מחליטים לדחות את הערר.**
27. על בסיס מדיניות המועצה האזורית לא לחייב תושבים בהוצאות הועדה מחליטה שלא לחייב בהוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו.
28. החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה.
29. לפי הוראות תקנה 20 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי הדין בועדת ערר) תשל"ז - 1977 ניתן לפרסם החלטה זו באתר האינטרנט של המועצה האזורית באר טוביה.

ניתנה ביום 21/06/2018.


גב' ליאורה אוריאל
חברת הועדה


מר אשר גולדמן
חבר הועדה


בעז עמר, עו"ד
יו"ר הועדה