

ערר 2017

ועדת ערר לענייני ארנונה
שליד המועצה האזורית מטה אשר

בפני חברי ועדת הערר: נמרוד לנגר, עו"ד
ניצן בניטה, שמאי מקרקעין
מיכאל קישון, כלכלן

יו"ר הוועדה
חבר וועדה
חבר וועדה

העוררת

מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ

בעניין:

ע"י ב"כ שמואל בורסי ואו רונית כהן כספי
ואח'.
מרח' קרליבלך 15 תל אביב
טלפון: 03-6199688 פקס: 03-6199030

- נגד -

המשיבה

מועצה אזורית מטה אשר

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גיט ואו בני ברזילי ואח'
מרח' בן גוריון 13 בני ברק 5126016
טלפון: 03-6081757 פקס: 03-6081758

החלטה

לפנינו ערר על שומת הארנונה לשנת 2017, שנקבעה על מפעל מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ (להלן: "העוררת" או "מילוטל"), הנמצא בתחום השיפוט של מועצה אזורית מטה אשר (להלן: "המשיבה" או "המועצה").

בשנת 2017 עדכנה המועצה את שומת הארנונה המוטלת על מילוטל וזאת על בסיס תשריטי מדידה שנערכו על ידי המועצה ביום 30.3.2009 ועודכנו ביום 16.6.2016 (להלן: "התשריט") ועל בסיס צו הארנונה של המועצה לשנת 2017 (להלן: "הצו").

הדגשים אינם במקור אלא אם צוין.

א. רקע

1. נכס העוררת, מפעל מילוטל (להלן: "המפעל" או "הנכס"), הינו מפעל לייצור מוצרי מזון מוקפא.
2. על פי כתב הערר בשנת 2017 עודכנו שטחי השומה כדלקמן:
 - 2.1. מבנה תעשייה למעט סככות (סיווג 400 לצו) - הוגדל מ 12,087 מ"ר ל 16,777 מ"ר.

- 2.2. מבנה הסככות לתעשייה (סיווג 970) - הוקטן מ 7,823 מ"ר ל 2,479 מ"ר.
- 2.3. מבנה המשרדים (סיווג 800) - הוגדל מ 281 מ"ר ל 968 מ"ר.
- 2.4. קרקע תפוסה - "קרקע תפוסה לכל מטרה אחרת שלא פורטה לעיל" (להלן: "לכל מטרה") (סיווג 735) בשטח של 10,350 מ"ר וכן קרקע תפוסה "...לאחסון ציוד ומלאי, תוצרת מפעלי תעשייה..." (להלן: "קרקע תפוסה לאחסון") (סיווג 700) בשטח של 10,000 מ"ר (בסך כולל של 20,350 מ"ר) הוגדלו לסיווג "לכל מטרה" בשטח של 27,935 מ"ר.
3. לגבי השומה הוגשה השגה אשר עליה ענה מנהל הארנונה בתשובה להשגה. ביום 2.7.2017 נתקבלה בוועדת הערר, ערר על התשובה להשגה וביום 31.7.2017 נתקבלה תשובה לערר.
4. לבקשת הוועדה, המועצה המציעה לידיה את התשריט שעל בסיסו הוטלה השומה והעוררת הגישה לוועדה על גבי התשריט את הערותיה (להלן: "הערות העוררת על התשריט").
5. ביום 28.12.2017 נערך דיון לגבי טענות הצדדים (להלן: "הדיון") וכן סיור במפעל (להלן: "הסיור").

ב. טענות העוררת

6. טוענת העוררת:
 - 6.1. המשרדים הינם חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהמפעל וכך צריכים להיות מסווגים, מבנה תעשייה.
 - 6.2. הסינוג הראוי לכל הקרקע התפוסה הינו סיווג 700. זהו סיווג ספציפי ויש להעדיפו על סיווג קרקע תפוסה המשמשת לכל מטרה אחרת - סיווג 735, שהינו סיווג שיויר.
 - 6.3. ישנן סככות שסווגו כמבנה תעשייה ויש לסווגן כסככות.
 - 6.4. בהערות העוררת על התשריט סומן חלק מקומה א' אשר נטען כנהרס.

ג. טענות המשיבה

7. חיוב בגין הנכס נעשה בהתאם לעובדות ובמפורט:
 - 7.1. המשרדים - המשרדים סווגו כך בעבר ובהתאם לפעילות המשרדית בהם וכן הפעילות כמרכז מבקרים. העוררת לא הוכיחה טענותיה ולא הרימה את נטל ההוכחה.
 - 7.2. סככות - טענותיה של העוררת לגבי סככות בלתי מבוססות ומסוימות.
 - 7.3. קרקע תפוסה - סיווג 700 עוסק בקרקע לאחסון ועל כן אינו מתאים כסיווג ספציפי.
 - 7.4. בסיור נצפה כי קומה א' נהרסה במהלך שנת 2017 ולא נכלל במסגרת כתבי הטענות בשל כך. המועצה הסכימה כי העוררת תעמוד בקשר עמה לגבי מועד פירוק הרצפה והמועצה תבטל חיוב ארנונה של השטח המפורק בהתאם ובאופן רטרואקטיבי למועד הפירוק בשנת 2017.

ד. דיון והחלטה

דיון הערר להתקבל בעניין המשרדים להתקבל חלקית בעניין סיווג הקרקע התפוסה ולהידחות בעניין הסככות וזאת כמנומק כדלקמן:

א) משרדים

8. לאור הסיור התרשמה הוועדה כי המדובר במפעל תעשייה שאין יכולת להפרידו לתכליות שונות ואין המדובר בנכס רב תכליתי.

אומנם חיוב בגין סיווג משרדים היה קיים עובר לשנת 2017 על פי טענות המשיבה אך אין בידי הוועדה לשפוט על העבר שקדם לשנת 2017 אלא על פי עיננו הרואות.

הבתנו בקשר הדוק בין האזור שנישום כמשרדים לבין המפעל עצמו. לא נצפה מרכז מבקרים כפי שקיים במפעלים אחרים וכך גם נאמר על ידי מנכ"ל המפעל במהלך הדיון (אשר הוועדה התרשמה ממהימנותו) כי עובד המכירות יושב בתל אביב.

בעניין זה ראוי להביא את הניתוח המלמד שניתן לאחרונה על ידי כבי' השופט חנן מלצר (משנה לנשיאה) בפסקה 33 עע"מ 803/15 עיריית פתח תקווה נ' קונטאל אוטומציה ובקרה בע"מ (פורסם בנבו, 13.09.2017):

מקום בו מדובר ב"מתקן רב תכליתי" בו הפעילויות השונות משולבות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג לנתחים קטנים וטפלים למהות העיקרית.

אין לוועדה ספק קל שבקלים כי הפעילויות במפעל משולבות זאת בזאת, יש מקום בכל מפעל לחדר ישיבות קטן וכן במפעל תעשייתי על פי אופי הפעילות התפעולי של מילוטל לא ראינו מקום לנתק בין תפקיד המנכ"ל ומשרדו לבין המפעל עצמו. במקרה של מפעל מילוטל אין מקום לפצל את מפעל מילוטל לנתחים קטנים וטפלים אשר ממילא במקרה זה לא ראינו כי קיימים כלל. החלק האחד שניתן לפיצול, איש המכירות, נמצא בתל-אביב וכבר פוצל ויש לשער כי פעילותו מתבצעת מתוך משרד בתל אביב המשלם ארנונה לעיריית תל-אביב כמשרד ולא כתעשייה.

עוד נציין כי בקומה השנייה לא נצפו משרדי המפעל כלל אלא המדובר במבנה לא גמור ומכולה שהוצבה בחלל המשמשת כארכיון למפעל.

ב) סככות

9. טענת הסככות נטענה בכתב הערר באופן כללי, העוררת לא חזרה על טענות אלו וממילא לא הרחיבה לגביהן בהערות העוררת על התשריט, בדיון וכן לא הצביעה על סככה כלשהי בסיוור כך שהטענות ככל שקיימות עדיין לעוררת נדחות.

ג) קרקע תפוסה

10. העוררת טענה בסעיף 17 לכתב הערר כי סיווג 700 הינו סיווג בקרקע למפעל תעשייה. נביא את הגדרת סיווג 700 בצו לנוחיות הדיון:

[קרקע תפוסה] 9.2 המשמשת לתחנת מוניות, לתחנת אוטובוס או לאחסון ציוד ומלאי,

תוצרת מפעלי תעשייה, מלאכה או נופש.

המדובר לענייננו באחסון ציוד ומלאי, תוצרת מפעלי תעשייה....(להלן: "אחסון")

המועצה טוענת לכך שהקרקע הינו קרקע תפוסה לכל מטרה וטוענת לסיווג 735 בצו:

[קרקע תפוסה] 9.13 המשמשת לכל מטרה אחת שלא פורטה לעיל.

11. כבי' השופט רון סוקול עמ"נ (מינהליים חי') 6709-03-11 אלביט מערכות סאיכלון בע"מ נ' המועצה האזורית מטה אשר (פורסם בנבו, 03.07.2012) (להלן: "פרשת סאיכלון") (פיסקה 45) קבע זה מכבר כי:

"הסיווג "קרקע תפוסה כחלק מנתעשייה" אינו נכלל בצווי הארנונה בשנות המס הרלבנטיות למיכך רשאית הייתה המועצה לקבוע כי הסיווג הרלבנטי יהא הסיווג השיורי. חוק, עד ביטול הסיווג "קרקע תפוסה כחלק מנתעשייה", סווגו נכסי העותרות על פי סיווג ייחודי; משבוטל הסיווג הייחודי יחול הסיווג הכללי לגבי קרקע תפוסה. לא מחזר בשינוי סיווג שתכליתו הגדלת שיעורי הארנונה לשם עקיפת דיני ההקפאה אלא חזרה לסיווג הכללי לאחר שהסיווג הייחודי בוטל (השווה לענ"מ 104/03 קפלן נ' עיריית רמת גן, פ"ד נח(3) 773,769 (2004); ענ"מ 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות [פורסם בנבו] (ניתן ביום 17/7/06); ענ"מ 10864/07 גלבר נ' עיריית אשדוד [פורסם בנבו] (ניתן ביום 9/2/11))."

וראה פיסקה 8 לדברי כבי' השופט רון סוקול בהחלטתו המשלימה בפרשת סאיכלון (פורסם בנבו, 19.03.2014):

"קביעת הסיווג על פי השימוש שעושה נישום בשטח, הינה שאלה עובדתית שמוכרעת על פי נסיבות כל מקרה. במקרה הנוכחי סירה ועדת הערר בשטח קבעה ברורות מהו השימוש. הוועדה ציינה בהחלטה בערר 9/10 בסעיף 4: "לגבי שטחי הקרקע, כאמור הוועדה סירה בשטח המפעלים והתרשמה מאופי השימוש בקרקע שמסביב למבנים תוך סיור סומנו השטחים למי אומי השימוש בהם. לאחר בדיקה כאמור לעיל אנו קובעים כי שטח של 7056 מ"ר יחויב כקרקע תפוסה לצרכי אחסון, יתרת קרקע תפוסה תסווג כקרקע תפוסה לכל מטרה ביתרת שטח (פרטי השטחים לצורך אחסון ראה בנספח)". משקבעה ועדת הערר כקביעה עובדתית כי יתרת השטח אינה משמשת לאחסון ציוד ומלאי, ובהעדר כל ראיה המצדיקה התערבות בהחלטה עובדתית זו, ברי שאין לסווג את השטח בסיווג המבוקש ויש לקבוע כי יתרת השטח תסווג לפי הסיווג השיורי – סיווג שנועד לחול על כל קרקע תפוסה שאינה משמשת למטרות של סיווג ייחודי"

ההחלטה המשלימה נידונה ואושררה על ידי כבי' השופט מני מזוז בעע"מ 3108/14 אלביט מערכות סאיכלון בע"מ נ' המועצה האזורית מטה אשר (פורסם בנבו, 19.08.2015):

"התעריף הנוכחי של הסיווג השיורי אינו בלתי סביר"

מכאן ההחלטה לגבי המחלוקת אשר נדונה כבר בבית המשפט לעניינים מנהליים ואף אושרה בבית המשפט העליון בפרשת סאיכלון הינה עובדתית שיש להכריע בה על פי נסיבות המקרה על פי קביעת הוועדה מהו השימוש.

12. בסיוור בחנו שטחי אחסון ולאחר הקפת המפעל כולו ותחימת האזורים בהם ראינו שימוש לאחסון או יעוד שטח לשימוש לאחסון, מסקנתנו הייתה כי שטחי האחסון במפעל הינם בשטח כולל של 6 דונם. נמסר לוועדה על ידי העוררת כי שטחי קרקע נוספים משמשים לשימוש מעורב ועל פי העונה של קליטה,

מיון ועיבוד וגם לאחסון.

בעניין זה איננו סבורים כי המדובר באחסון ככונת הסעיף בצו, וכך גם בהערות על התשריט לא סומנו שטחים אלו כשטחי אחסון, וגם לא ראינו אינדיקציה לכך בסויר. על פי התיאור של העוררת בשעת הסויר המדובר בשטחי קרקע המשמשים בתהליך היצור עצמו והירק המגיע עומד במשך זמן קצר ולא מאוחסן.

השטח של המכלים/מטות שמאוחסנים הוכנס בגדר החישוב של שטחי האחסון ונכלל במסגרת שטח שהועדה קבעה לעיל כי הינו שטח אחסון.

בחינת הפסיקה חמרחיבה ואת שראינו בסויר וטענות הצדדים בכתבי הטענות בדיון ובסויר אנו קובעים כי שטח של 6,000 מ"ר יסווג כקרקע לאחסון (סיווג 700) ויתרת השטח 21,335 מ"ר יסווג כקרקע תפוסה לכל מטרה (סיווג 735).

ה. סיכום

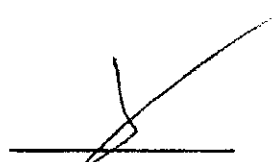
13. טענת העוררת לעניין המשרדים מתקבלת ושטחיהם יסווגו כמבני תעשייה ובאם הם היו משרדים בקומה שנהרסה חויב יעשה עד מועד ההריסה כאמור בהסכמת המועצה ביום הסויר.
14. טענת העוררת לגבי הסככות נדחית.
15. טענת העוררת לעניין שטח הקרקע מתקבלת חלקית כך ששטח של 6,000 מ"ר יסווג כקרקע לאחסון (סיווג 700) ויתרת השטח 21,335 מ"ר יסווג כקרקע תפוסה לכל מטרה (סיווג 735).
16. לאור ההחלטה, אין צו להוצאות.
17. החלטת הוועדה נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים שבחיפה בתוך 45 ימים ממועד המצאת ההחלטה לצדדים.

ניתן היום ט"ז אדר תשע"ח (3 מרץ, 2018) וישלח לצדדים




נמרוד לנגר, יו"ר
ועדת סדר לענייני ארנונה
סל"מ א' מטה אש"ר

עו"ד נמרוד לנגר, יו"ר וועדה



מיכאל קישון, חבר וועדה



ניצן בניטה, חבר וועדה