

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

האם בהעדר סיווג מתאים בצו הארנונה פטור הנכס מתשלום ארנונה?

בר"מ 3058/16 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה נ' אפרת שותפות (28.3.2017)

בתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט לעניינים מנהליים דנו במספר מקרים בהם לא נמצא סיווג מתאים לנכס בצו הארנונה של אותה רשות וקבעו כי בהעדר סיווג מתאים בצו הארנונה יש לפטור נכס מתשלום ארנונה. כך בעניין עת"מ 48985-06-13 מונסטרסקי ואח' נ' עיריית טבריה ועמ"ן 52781-05-155 מונסטרסקי ואח' נ' עיריית טבריה ואח' וכך גם בעמ"נ 24940-03-15 אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום נ' מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה. המקרה האחרון הגיע לפתחו של בית המשפט העליון ולאחרונה ניתנה החלטתו העקרונית לפיה נכס אינו פטור מארנונה בשל היעדר סיווג מתאים. עם זאת, לא ניתנה הכרעה כיצד להתאים את הסיווג או כיצד על הרשות לפעול במקרה מסוג זה. להלן פרטי המקרה:

אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום, העוסקת בגידול עופות לרבייה ומפעילה לצורך כך לולים ומתקנים נלווים להם, חויבה כך שהשטח המבונה (הלולים והמבנים הנלווים להם) סווג בחלקו כ"מלאכה ותעשייה" ובחלקו האחר כ"חנות, עסק או משרד", תת סיווג המצוי בצו הארנונה בגדר הסיווג הראשי "בניין שאינו למגורים". השטח הלא מבונה סווג כ"קרקע תפוסה". סיווג זה נעשה הואיל וצו הארנונה של המועצה לא כלל בתקופה הרלוונטית סיווג מתאים לנכס, ולא כלל סעיף שיורי דוגמת "נכסים אחרים".

המשיבה הגישה השגה וערר וועדת הערר קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה כי יש לחייב את השטח המבונה, על-פי הסיווג של "מלאכה ותעשייה" ואת שטח הקרקע בסיווג "אדמה חקלאית". המשיבה הגישה על החלטה זו ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים אשר התקבל ונקבע כי בצו הארנונה אין סיווג מתאים עבור הלולים, ואף לא סיווג שיורי ולכן בהיעדר סיווג מתאים בצו הארנונה, אין בנמצא הסמכה חוקית לגביית ארנונה בגין הלולים.

המועצה הגישה על החלטה זו בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון אשר החליט לקבל את הערעור באופן חלקי. בית המשפט העליון, דן בתחילה בשאלה מהו הסיווג המתאים לנכסיה של המשיבה לפי צו הארנונה. בשאלה זו מצא בית המשפט כי הסיווגים בהם סווג הנכס אינם מתאימים לנכסיה של המשיבה. בית המשפט חזר על הלכה קודמת של בית המשפט העליון וקבע כי בהכרעה בין סיווג ספציפי לסיווג שיורי, יש להעדיף את הסיווג הספציפי והמשיך וקבע כי אין להסכים למצב בו הרשות מחוקקת צו ארנונה החסר גם סיווגים ספציפיים וגם סיווג שיורי וכתוצאה מכך מסווגת נכסים כראות עיניה בסיווגים אשר אינם מתאימים למאפייניו הייחודיים של הנכס, בניגוד למצוות המחוקק.

כן קבע בית המשפט, כי לא ניתן להסתפק באי קיומו של סיווג מתאים בכדי לסווג את הנכס באופן הנוח למועצה, מבלי שהובא ביסוס לכך שהסיווג אכן תואם את השימוש הספציפי שנעשה בנכסים, ולו בקירוב.

לאחר מכן דן בית המשפט בשאלה הנוספת והיא, האם בנסיבות אלו יש בנמצא מקור חוקי לחיוב בארנונה בגין הנכסים האמורים. בעניין זה, קבע בית המשפט כי יש לבטל את קביעת בית המשפט המנהלי לפיה בהעדר סיווג מתאים אין כלל בנמצא מקור חיוב לנכסיה של המשיבה בארנונה.

בית המשפט העליון קבע אם כן, כי יש לחייב את המשיבה בתשלום ארנונה אך לצד זאת קבע, כי הסיווג כפי שנקבע על ידי המועצה אינו נכון. הואיל ובנסיבות המקרה אין ביכולתו כערכאת ערעור לקבוע את הסיווג בארנונה קבע בימ"ש, כי על המועצה לתור אחר הקונסטרוקציה המשפטית הראויה לכך, ויהא עליה לשקול את צעדיה במסגרת הדין.

בית

המשפט

העליון

קבע, כי

"אין חיה

כזאת"

נכס ללא

ארנונה

ו"אין

ארוחות

חינם",

ועל כן לא

יתכן כי

בעל הנכס

ייהנה מן

ההפקר

של היעדר

סיווג בצו

הארנונה.