

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

סיווג נכס ריק בהתאם לשימוש הזול ביותר האפשרי בו

עמנ (ת"א) 46043-04-14 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (3.3.2017)

בשורה של פסקי דין נקבע, כי נכס ריק הינו בר חיוב בארנונה, אך עם זאת יש לסווגו בהתאם לסיווג הזול ביותר האפשרי בו (ר' בר"מ 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, פ"ד נו 302 (5); בר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב, ועע"ס 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו). כמו כן, במסגרת פסק הדין בעניין חלקה 6 הנ"ל, הודגש כי לא מדובר בסיווג הזול ביותר הקיים בצו הארנונה, אלא בסיווג הזול ביותר האפשרי בנכס.

בחנית השימוש הזול ביותר האפשרי תתבצע ככלל בהתאם לשימושים האפשריים בהתאם לתב"ע החלה במקום, בהתאם להיתר הבניה או בהתאם לשימוש שנעשה בנכס בפועל בעבר, כל עוד שימוש זה לא סותר את השימושים האפשריים בתב"ע (ר' עמ"נ (ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה, פורסם בבנו).

אך האם השימוש הזול ביותר האפשרי בנכס כולל גם שימוש כמחסן, למרות ששימוש זה אינו מצוין מפורשות בתב"ע ובהיתר הבניה? בשאלה זו הכריע לאחרונה בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים.

בפסק הדין נקבע, כי כאשר מדובר בשימוש אפשרי נלווה כמו מחסן, אשר הינו שימוש נלווה לעסקים שונים ולשימושים עיקריים מגוונים כמו בנקים, אולמות תצוגה, סוכנויות, חברות ביטוח ומשרדים, הרי שכל עוד הנכס הריק תואם את תנאי צו הארנונה לסיווג עיקרי כ"מחסן", אין צורך שהשימוש כמחסן יופיע מפורשות בתב"ע, על מנת שניתן יהיה להכיר במחסן כבסיווג חוקי בהתאם לתב"ע. וכך נקבע:

"אמנם, נכונה היא מסקנת וועדת הערר כי ככלל יש לסווג נכס בסיווג הזול ביותר המופיע בתכנית, אולם, המקרה שלפניי יהווה חריג למסקנה זו, שעה שמדובר בשימוש נלווה אפשרי לנכס. ככלל, נכון הוא, כי יש לבחון את רשימת השימושים המופיעים במפורש בתב"ע, כשימושים המותרים במקום. עם זאת, הדין שונה לעניין מחסן, שהוא מטיבו ומטבעו שימוש נלווה".

לפיכך, קיבל בית המשפט את הערעור המנהלי וקבע, כי הנכס יסווג כמחסן, היות ו"סיווג הנכס כמחסן, מהווה את הסיווג החוקי הזול ביותר האפשרי".

ראוי לציין כי במסגרת פסק הדין (בהערת אגב) קבעה כב' השופטת אגמון-גונן, כי הפרשנות הראויה להוראות תוכנית בניין עיר מצויה בסמכות בית המשפט ולא בסמכות מאן דהוא מהועדה המקומית לתכנון ובניה – וכך נאמר שם:

"כאסמכתא לדבריה טענה ב"כ המשיבה (בסעיף 26 לסיכומים) כי "פנתה לגורמים המוסמכים בוועדה המקומית ובדקה.. האם מחסן הינו שימוש חוקי בנכס על פי דיני התכנון והבניה ונאמר לה באופן חד משמעי כי שימוש זה אינו תואם את היתר הבניה או את תכנית 897א". ובכן, זו השאלה המתעוררת במקרה שלפניי, ובית המשפט הוא המוסמך לקבוע את הפרשנות הראויה להוראות התכנית ולא מאן דהוא בוועדה המקומית".

מחסן מטיבו
ומטבעו הינו
שימוש נלווה
לשימוש
עיקרי
לעסקים
רבים, ועל כן
שימוש נלווה
כמחסן הינו
שימוש חוקי
לצורך סיווג
נכס בהתאם
לסיווג הזול
ביותר
האפשרי בו,
גם אם אינו
קבוע
מפורשות
בתב"ע.