

עניין : מקורות חברת מים בע"מ

ע"י ב"כ כהן וכהן משרד עורכי דין

מרחוב החשמונאים 100 (מגדל החשבונאים)

טל : 03-5615120/6 ; פקס : 03-5615118

העוררת

-נגד-

מנהלת הארנונה של עיריית יבנה

ע"י ב"כ צומן, רוקח, לנקרי, פרידלר ושות' - עורכי דין

מרח' פלאוט 10, קריית המדע, רחובות 76706

טל : 08-9366699 ; פקס : 08-93666881

המשיבה

החלטה

1. נשוא הערר הינו חיוב שטחים משותפים בחזקת העוררת, המשמשים כמאגר מים פתוח המורכב ממספר בריכות וכן שטחי קרקע תפוסה בשטח 30,984 מ"ר כ"א.
2. המדובר במאגר מים, שסביבו רצועת קרקע חולית המקיפה אותו, ומשתרעת בין שטח המאגר עצמו לבין גדר היקפית המקיפה אותו.

עד כה חויב כל השטח הנ"ל (הן מאגר והן קרקע תפוסה) לפי סעיף 4.11 לצו הארנונה "מאגרים", הקובע כי "מאגרים" הינם "מאגרים פתוחים לרבות אגני חמצון, אתרי החדרה ותעלות מים פתוחות. הארנונה הכללית שתשולם סך של 0.102 ₪ לכל מטר רבוע".

3. מנהלת הארנונה חייבה בהודעתה בגין השנים 2017-2022 את הקרקע התפוסה בתעריף נכון ומכאן ההשגה והערר.
4. אין מחלוקת כי למנהלת הארנונה מסורה הסמכות המלאה, לשנות סיווג הנכס שסווג בעבר באורח לא נכון, לסיווג הנכון לצרכי ארנונה, בהתאם לצו הארנונה והוראות הדין, וזאת במטרה להגשים את שנקבע להבנתה בצו הארנונה וכן לתקן טעות שנעשתה קודם לכן.
5. ראו לכך גם בדנ"מ 8291/12 קשת היפר טוי ש.מ ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח' (פורסם בנו 2.1.2013). שם קבע בית המשפט העליון, כי לא מדובר בחידוש הלכה, אלא בסמכות הטבועה למנהל הארנונה לפעול להגשמת צו הארנונה, גם אם בפועל לא השתנה השימוש בנכס הספציפי. כמו כן בעת"מ (מחוזי-ת"א) 19920-08-14 יוסוביץ נ' עיריית הרצליה ואח' (פורסם בנו 23.3.2015), שם חזר בית המשפט המחוזי, על ההלכה הפסוקה, לפיה "גם אם אין לשנות את צו הארנונה בלא אישור השרים, הרי שניתן לסווג נכס מחדש על פי סיווג אחר המצוי בצו הארנונה המקורי".
6. במהלך ישיבת וועדת הערר שנערכה ביום 23.11.2022 הציג ב"כ העוררת, עו"ד אריה כהן, את הנכס המהווה רצועת חול שלטענתו, שלא גובתה בכל אסמכתא, המקיפה את מאגר המים הקיים משטרתה לפי דבריו " כדי שהמים יהיו פנימה". (כך במקור). בהמשך ביאר דבריו והוסיף: " שהמים לא יגלשו החוצה....".
7. כפי שעולה מהתמונות שהציגה המשיבה, ואף אושרו על ידי ב"כ העוררת, מדובר ברצועת חול מגודרת המקיפה את מאגר המים כולו, והמשתרעת בין המאגר עצמו ובין הגדר המקיפה אותו. לפי תשובת מנהלת הארנונה שטחו של הנכס (רצועת החול) הינו 30,984 מ"ר. כפי שהובהר במהלך הדיון משמש חלק מרצועת החול גם כדרך גישה.
8. לדעת הועדה, בצדק טוענת מנהלת הארנונה, כי לפי צו הארנונה, הסיווג הנכון לרצועת החול המקיפה את המאגר אינו "מאגר מים", המתייחס לשטח המים בלבד, אלא שהינו בבחינת "קרקע תפוסה", כפי שקובע סעיף 1.4 לצו הארנונה, ששימושו אחרים מזה של המאגר, כפי שראינו.
- "קרקע תפוסה", הינה "כל קרקע בתחום העיריה בלתי מקורה שאינה אדמה חקלאית שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין". אכן, העוררת מחזיקה את רצועת החול סביב למאגר, שאינה מקורה, אינה יחד עם בנין, ואינה בבחינת אדמה חקלאית.
9. טענת העוררת, כי אין בסמכות מנהלת הארנונה לתקן את הסיווג השגוי לסיווג הנכון גם בדיעבד, טעות ביסודה. כמו כן, טענות העוררת בדבר העדר בדיקות מצד מנהלת הארנונה נטענה בעלמא. העדר השימוש של רצועת החול לא הובהר די הצורך בידי העוררת ולא הובאה כל אסמכתא לו, ולפיכך ובהעדר הגדרה אחרת, יישום לפי " קרקע תפוסה".

10. זאת ועוד, הצדדים הודיעו בתחילת הדיון, כי הגיעו להסכמות לגבי התקופה קודם ליום 1.1.2022 ומשכך הטענה לגבי חיוב רטרואקטיבי פסול התייתרה.

11. משכך ובשים לב לסמכות מנהלת הארנונה לשנות את הסיווג, על העוררת לשלם את חיובה בארנונה לפי סיווג הנכס " קרקע תפוסה" ועל פי תעריף זה בצו הארנונה.

12. בנסיבות העניין, הערר נדחה.

עו"ד ערן לאופמן עו"ד

עו"ד חן סולומון – אילוז

עו"ד שמעון עשור, יו"ר